



一、签订目的

本《风险揭示书》是《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划资产支持证券认购协议》（简称“《认购协议》”）不可分割的部分。

本《风险揭示书》中使用的定义均与《计划说明书》及《认购协议》所列的定义具有相同的含义。

本《风险揭示书》旨在揭示华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划可能面临的各种风险，以便认购人了解投资风险。

二、风险揭示

（一）与基础资产相关的风险

1、基础资产现金流不足风险

借款人以目标物业未来销售收入作为信托贷款的还款来源。在专项计划存续期内，如目标物业销售不畅，进而信托贷款无法及时、足额受偿，且差额支付承诺人未按时履行贷款差额补足义务，可能导致信托财产的现金流无法达到预期水平，从而影响资产支持证券持有人预期收益的实现。

2、资产现金流评估预测偏差可能导致的投资风险

目标物业未来的收入存在不确定性，因此对基础资产未来现金流的预测可能出现一定程度的偏差，资产支持证券持有人可能面临现金流预测偏差导致的资产支持证券投资风险。

（二）与资金信托相关的风险

1、资金混同和挪用风险

信托贷款的质押财产为目标物业未来销售应收账款，除目标物业外，借款人在专项计划存续期内亦有开发其他地产项目的可能。这些项目在完工后将投入销售，故存在目标物业与未来可能开发的其他地产项目销售产生的资金混同的风险，对本期专项计划的兑付产生不利影响。



此外，根据专项计划现金流划转安排，本期专项计划目标物业定向销售收入按季度由偿付资金监管账户划转至信托财产专户，目标物业定向销售收入产生的现金流在进入专项计划账户前，可能面临一定的资金挪用的风险。

2、目标物业建设进度不确定性风险

目标物业的安置工作需在房建部分完成后以及目标物业的基础设施配套能够基本满足入住条件后方可进行，即安置工作受到较多外部因素的影响，可能存在由于建设进度或配套进度滞后而出现无法按计划安置的情况，从而影响未来现金流的流入。

（三）与借款人相关的风险

近三年及一期末，借款人负债总额分别为 273,867.43 万元、275,305.02 万元、282,991.05 万元和 295,975.74 万元。2017 年至 2019 年末以及 2020 年 9 月末资产负债率分别为 78.63%、77.51%、80.53%及 83.50%。借款人负债总额及资产负债率相对较高，且授信额度不足，如果宏观经济出现较大波动，较高的负债金额会使公司面临一定的偿债风险。

（四）与保证人相关的风险

1、偿债风险：

截至 2020 年 9 月末，保证人对外担保余额为 269.32 亿元，占净资产比重为 76.92%。被担保企业涉及武清区多个国有公司，区域较为集中。部分被担保企业盈利能力较差，存在一定的或有风险。

2、其他应收款回收风险：

报告期内，保证人其他应收款分别为 2,774,371.43 万元、2,631,399.17 万元、2,617,986.58、2,725,620.47 万元。主要为四个工业园区招商引资优惠价格缺口提供的垫付款，未来由各个园区自身的税收收入及财政补贴进行偿还，若未来工业园区的招商进展不顺利或财政无法如期拨付资金，则会对其他应收款回收会带来一定风险。

3、担保能力风险：

截止 2020 年 9 月末，有息负债余额为 308.11 亿元，受限资产总额为 98.62 亿元，武清国投对外担保余额为 269.32 亿元，且有息负债和对外担保偿付时间

主要集中于最近三年之内，上述情况可能对保证人的担保能力产生一定影响。

(五) 与资产支持证券相关的风险

1、流动性风险

本专项计划资产支持证券可以在深圳证券交易所进行转让，但在交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人可能面临无法在合理的时间内以合适的价格出售资产支持证券的风险。

2、利率风险

市场利率将随宏观经济环境的变化而波动，利率波动可能会影响资产支持证券持有人收益。此风险表现为，资产支持证券的预期收益相对固定，在市场利率上升时，资产支持证券的市场价格可能会下降。

3、评级下调的风险

本专项计划优先类资产支持证券的初始评级为 AAA 级。评级机构对资产支持证券的评级不是购买、出售或持有资产支持证券的建议，而仅是对资产支持证券预期收益和/或本金分配的可能性作出的判断，不能保证资产支持证券的评级将一直保持在该等级。评级机构可能会根据未来具体情况在跟踪评级报告中撤销资产支持证券的评级或降低资产支持证券的评级。评级机构撤销或降低资产支持证券的评级可能对资产支持证券的价值带来负面影响。

4、优先级资产支持证券在挂牌上市之前不能进行转让的风险

本专项计划优先级资产支持证券在产品成立之后至完成挂牌上市登记程序的期间，投资者不能将其持有的优先级资产支持证券在相应的转让平台进行交易，优先级资产支持证券投资者面临在此期间不能进行资产支持证券转让的风险。

(六) 与专项计划管理相关的风险

1、专项计划运作风险和账户管理风险

在专项计划运作过程中，管理人的知识、经验、判断、决策、技能等，会影响其对信息的获取和对经济形势、金融市场价格走势的判断，如管理人判断有误、获取信息不全、或对投资工具使用不当等会影响专项计划的收益水平，从而产生风险。在专项计划存续期间内，专项计划账户中的投资管理、资金划转、资产分配等事项均依赖于管理人和托管人的相互监督和配合，一旦出现协

调失误或者管理人、托管人的违约事项，将导致专项计划账户管理出现风险，进而影响专项计划资产的安全性和稳定性。

2、管理人经营风险、管理风险及政策风险

管理人在各项经营活动过程中，由于各种难以预料或控制的因素影响，财务状况具有不确定性，从而使管理人经营活动存在蒙受损失的可能性。

管理人的管理风险主要是指管理人的管理层由于自身素质的局限，在制定未来发展的重大决策时，出现偏差或失误或组织管理水平低下而导致管理人管理混乱的风险。

管理人的政策风险主要是指相关政策的变化将影响管理人的经营决策和业务开展，从而影响管理人的财务和履约能力。

3、管理人、信托受托人、托管人、监管银行尽责履约风险

本专项计划的正常运行依赖于管理人、信托受托人、托管人和监管银行等中介机构的尽责服务。若上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给专项计划资产支持证券持有人造成损失。

(七) 其他风险

1、法律、政策环境改变的风险

目前资产证券化是证券市场的创新产品，和专项计划运作相关的法律制度、配套政策仍在不断调整和更新的过程之中。如果有关法律制度、配套政策发生变化（包括但不限于对专项计划运作、资产支持证券发行管理等方面的法律法规发生变化，或适用于目标物业运营收入的税收法律制度发生变化），可能会对专项计划产生不利影响。

2、税务风险

本专项计划分配时，资产支持证券持有人获得的收益将可能被要求缴纳相应税赋。如果未来中国税法及相关税收管理条例发生变化，税务部门向资产支持证券持有人征收任何额外的税赋，本专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任。这可能会给专项计划资产支持证券持有人带来额外的税务支出风险。

3、技术风险

在专项计划的日常交易中，可能因为管理人、信托受托人、托管人、监管银行、证券交易所、登记托管机构等主体的技术系统的故障或者差错而影响交

易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响。

4、操作风险

管理人、信托受托人、托管人、监管银行、证券交易所、登记托管机构等在业务操作过程中，可能因操作失误或违反操作规程而引起相关风险。

5、不可抗力风险

在专项计划存续期间，若发生政治、经济或自然灾害等方面的不可抗力因素，可能会对专项计划资产和收益产生不利影响。

三、特殊风险揭示

除以上第二条（风险揭示）中提及的各项风险外，本专项计划不存在其他特殊风险。

四、风险承担

计划管理人、托管人违背《计划说明书》及《托管协议》等专项计划文件的约定管理、运用、处分专项计划资产，导致专项计划资产遭受损失的，由计划管理人、托管人负责赔偿。

计划管理人、托管人根据《计划说明书》及《托管协议》等专项计划文件的约定管理、运用、处分专项计划资产，导致专项计划资产遭受损失的，由专项计划资产承担。

本风险揭示书的揭示事项仅为列举性质，未能详尽列明认购人参与资产支持专项计划所面临的全部风险和可能导致认购人资产损失的所有因素。认购人在参与资产支持专项计划前，应认真阅读并理解相关业务规则、《计划说明书》、《认购协议》及本《风险揭示书》的全部内容，并确信自身已做好足够的风险评估与财务安排，避免因参与资产支持专项计划而遭受难以承受的损失。

《认购协议》对未来的收益预测仅供投资者参考，资产管理业务的投资风险由认购人自行承担，计划管理人、托管人不以任何方式向客户做出保证其资产本金不受损失或者保证其取得最低收益的承诺。

五、认购人声明

作为华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划的投资人，本

认购人做出以下的陈述和声明，下述各项陈述和声明的所有重要方面在《认购协议》签订之日均属真实和正确，在专项计划设立日亦属真实和正确。

1. 在参与本专项计划前，认购人已符合《证券期货投资者适当性管理办法》、《基金募集机构投资者适当性管理实施指引（试行）》、《私募投资基金监督管理暂行办法》、《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》有关合格投资者的各项资质要求。

2. 认购人已认真阅读并完全理解《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划说明书》第一章“当事人的权利与义务”的所有内容，并愿意自行承担参与资产支持专项计划的法律责任。

3. 认购人已认真阅读并完全理解《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划说明书》第六章“基础资产情况及现金流预测分析”中的所有内容，以及潜在的风险。

4. 认购人已认真阅读并完全理解《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划说明书》第四章“专项计划的信用增级方式”、第六章第6.5条“盈利模式及现金流预测分析”、第七章“专项计划现金流归集、投资及分配”中的所有内容。

5. 认购人已认真阅读并完全理解《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划说明书》第八章第8.2条“专项计划相关费用”中的所有内容。

6. 认购人已认真阅读并完全理解《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划说明书》第十七章“违约责任、不可抗力与争议解决”中的所有内容。

7. 认购人已认真阅读并完全理解《风险揭示书》中的所有内容，并愿意自行承担参与资产支持专项计划的风险和损失。

8. 认购人已知晓计划管理人对《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划》优先级的风险等级评估结果为【AAA】，并愿意自行承担参与资产支持专项计划的风险和损失。

9. 认购人按照《认购协议》及《标准条款》委托给计划管理人管理、运用的

资金来源合法，认购人拥有合法处分权，并非从他人处非法汇集或募集，且可用于《认购协议》及《标准条款》约定之用途及符合适用认购人的相关监管要求，不会违反或导致违反认购人签署的或必须遵守的任何协议或文件的条款、条件或规定，或与之冲突。不存在不合理的利益输送、关联交易及洗钱等情况。

认购人签字/盖章：

年 月 日

