



一、签订目的

本《风险揭示书》是《华融睿鑫-臻林雅苑二期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-臻林雅苑二期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）与基础资产或原始权益人相关的风险

1、原始权益人的经营及财务风险

本期专项计划的基础资产系指基础资产清单所列的由原始权益人在专项计划设立日转让给管理人的，原始权益人因向购房人销售“臻林雅苑”商品房，从而基于购房合同自基准日（含该日）起对购房人享有的要求其支付购房尾款所对应的债权，包括购房尾款、违约金、赔偿金及其他依据购房合同应由购房人支付的款项。经开亦盛是本期专项计划的原始权益人和资产服务机构，如果经开亦盛出现经营和财务困难，购房尾款的回收很可能受到不良影响。

经开亦盛收取购房尾款的先决条件是其购房合同项下义务的适当履行，若经开亦盛的经营及财务出现困难，影响其履行相关义务，则购房人在购房合同项下将享有主张扣减或减免应付款项的权利，从而影响购房尾款的回收，进而影响到专项计划的收益，并可能影响资产支持证券的本金和预期收益的分配。

2、按揭银行和住房公积金中心放贷时间不确定的风险

本期专项计划基础资产的现金流来源为按揭银行和/或住房公积金中心发放的按揭贷款，基础资产现金流的回款时间将依赖于按揭银行或住房公积金中心的放款时间，若发生：1) 购房人向按揭银行和/或住房公积金中心的贷款申请未通



过；2）北京市住房政策出现较大的不利变化，使得按揭银行个人住房贷款政策发生重大不利调整；3）贷款审批和发放速度过慢等情况，可能会影响到资产支持证券本金和收益的兑付。

3、基础资产现金流不足风险

专项计划基础资产现金流来源于经开亦盛的房屋销售尾款收入，若在专项计划存续期因购房面积或房屋质量存在争议、按揭银行不予以发放或不足额发放按揭贷款或在前述情形下购房人违约未能以自有资金进行支付等因素导致尾款收入不足，将可能影响到资产支持证券本金和收益的实际兑付。

4、回收款归集受限、资金被截留的风险

根据《北京市商品房预售资金监督管理办法》，经开亦盛已在农业银行开立“臻林雅苑”两期项目相应的预售资金监管账户，经开亦盛“臻林雅苑”两期项目的预售资金均应支付至相应账户，将可能导致回收款受限或资金被截留的风险。

5、楼盘未能按时完工对基础资产现金流的风险

入池基础资产所对应的“臻林雅苑”限竞商品房的建筑工程目前正在施工阶段。截至2020年12月01日，部分建筑工程基本已完成基桩工作。由于整个楼盘尚未完工而提前预售，可能会发生建筑工程未按时完成工程进度，延期封顶的情况。

由于商业贷款和组合贷款均在建筑主体完成结构封顶后才进行贷款审批工作，建筑工程延期将影响专项计划基础资产的现金流回款时间，对优先级资产支持证券的本金及预期收益的偿付造成一定程度的影响。

6、流动性支持承诺人的信用风险

招商蛇口、平安不动产作为本期专项计划的流动性支持承诺人，分别对优先A1级资产支持证券和优先A2级资产支持证券承担流动性支持义务，保障优先A1级、优先A2级资产支持证券的足额按时偿付，各流动性支持承诺人之间不承担连带责任。如果流动性支持承诺人未能按照《流动性支持承诺函》的约定足额按时履行相应义务，优先A1级、优先A2级资产支持证券持有人可能会遭受损失。

7、资产服务机构处置资产时效性的风险

基础资产转让予专项计划后，原始权益人同时作为资产服务机构，继续承担基础资产回收款的回收、催收及处置责任。若资产服务机构对入池基础资产出现逾期、拖欠的情况不予及时处置，将可能出现回收款不能及时被回收的情况，进而影响本期专项计划资产支持证券的兑付。

8、在发生权利完善事件后向购房人发出债权转让通知的风险

本期专项计划中，原始权益人/管理人（即债权受让方）仅在发生权利完善事件时才向购房人（即债务人）发送债权转让通知，权利完善事件发生前，应收款债权转让的通知未向购房人发送，不对购房人发生应收款债权转让的效力。购房人可能以此对抗原始权益人/管理人，而拒绝向原始权益人/管理人偿付应收款，可能存在因此导致应收款不能按期及时回收的风险。

9、现金流预测风险

本期专项计划的证券要素根据对基础资产未来现金流的合理预测而设计，基础资产在专项计划存续期间产生的现金流是资产支持证券分配资金的第一来源。影响基础资产未来现金流的因素较多，因此对基础资产未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，资产支持证券持有人可能面临预测偏差导致的资产支持证券投资风险。

10、流动性支持资金划转风险

根据招商蛇口、平安不动产出具的《流动性支持承诺函》，在发生流动性支持启动事件后，招商蛇口、平安不动产应履行各自的流动性支持义务，即将各自所承担的优先级流动性支持资金按时、足额支付至以经开亦盛名义开立的监管账户，经开亦盛在收到上述款项后应于当天转付至专项计划账户。如项目公司未能及时转付上述流动性支持资金或项目公司发生丧失清偿能力事件或其他情形，导致监管账户被查封、冻结等情形而无法将上述流动性支持资金按时转付至专项计划托管账户，相应的优先级资产支持证券将面临无法按时兑付的风险。

11、资金混同及挪用风险

专项计划存续期间，资产服务机构每季度进行一次基础资产回收款的归集及转付，基础资产产生的回收款收入在资产服务机构的预售资金监管账户中留存，

存在一定的资金混同和挪用风险。

（二）与计划管理人及其他服务机构有关的风险

1、管理人违约风险

在专项计划存续期间，管理人如果出现严重违反相关法律法规和专项计划交易文件有关规定的情况，可能给投资者带来损失。

2、监管银行、托管人的违约风险

在专项计划存续期间，监管银行对监管账户进行监督管理，并根据专项计划文件的约定负责将监管账户中的资金向专项计划账户中进行划拨。若监管银行出现违反相关法律法规和专项计划交易文件的情况，可能会影响资产支持证券持有人按时、足额获得本金和收益。

专项计划存续期间内的托管、分配等所有现金收支活动都涉及托管银行。若托管银行出现违反相关法律法规和专项计划交易文件的情况，可能会影响资产支持证券持有人按时、足额获得本金和收益。

3、专项计划账户管理风险

若专项计划账户被挪用或管理人、托管银行的破产、解散等情形而可能出现被查封、冻结风险的，则会影响专项计划资产的安全。

4、资产服务机构违规风险

在专项计划存续期间，资产服务机构对基础资产项下的购房尾款进行收缴，定期将归属于基础资产的现金流回款的部分划转至监管账户。若资产服务机构出现违反相关法律、法规和专项计划文件有关规定的情况，可能会影响资产支持证券持有人按时、足额获得本金和收益。

（三）市场风险

1、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优先级资产

支持证券持有人的收益。此风险表现为：本期专项计划优先级资产支持证券采用固定预期收益率结构，当市场利率上升时，资产支持证券的相对收益水平就会降低。

2、流动性风险

本专项计划优先级资产支持证券可以在深交所的综合协议交易平台进行流通。在交易对手有限的情况下，优先级资产支持券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格出售资产支持证券而遭受损失的风险。

3、评级风险

评级机构对优先级资产支持证券的评级并不构成购买、出售或是持有优先级资产支持证券的建议，而仅是对优先级资产支持证券预期收益和/或本会偿付的可能性做出的判断，不能保证优先级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撤销或降低优先级资产支持证券的评级。评级机构撤销或降低优先级资产支持证券的评级可能对优先级资产支持证券的价值带来负面影响。

4、资产支持证券在挂牌之前不能进行转让的风险

本期专项计划资产支持证券在产品成立之后至完成挂牌登记程序的期间，投资者不能将其持有的资产支持证券在相应的转平台进行交易，投资者面临在此期间不能进行资产支持证券转让的风险。

（四）其他风险

1、税务风险

本期专项计划分配时，资产支持证券持有人获得的收益将可能缴纳相应税负。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负，本期专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任。

2、技术风险

专项计划的日常交易中，可能因为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者的利益受到影响。这种技术风险可能来自管理人、托管银

行、证券交易所、登记结算机构等。

3、操作风险

管理人、托管银行、证券交易所、登记托管结算机构等在业务操作过程中因操作失误或违反操作规程而引起的风险。

4、政策风险

目前，资产支持专项计划是证券市场的创新产品，和专项计划相关的政策、法律制度都还不明确，如果有关政策、法律发生变化，可能会对专项计划产生不利影响。

5、不可抗力风险

在专项计划存续期间内，若发生政治、经济与自然灾害等方面的不可抗力因素，从而可能会对专项计划产生不利影响。

6、经济周期风险

经济运行具有周期性的特点，受其影响，专项计划的现金流情况可能变化，资产支持证券的收益水平也会随之发生变化，从而产生风险。

7、其他不可预知、不可防范的风险

三、风险承担

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

管理人、托管人根据《标准条款》、《计划说明书》及《托管协议》等专项计划交易文件的约定管理、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。

专项计划资产不足承担的，由投资者自担。

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》、《标准条款》、《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》、《计划说明书》、《标准条款》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，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。

四、认购人声明

作为华融睿鑫-臻林雅苑二期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：

在参与本专项计划前，认购人已符合《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。

认购人已认真阅读并完全理解《华融睿鑫-臻林雅苑二期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。

认购人已认真阅读并完全理解《华融睿鑫-臻林雅苑二期资产支持专项计划说明书》第二章“资产支持证券的基本情况”中的所有内容，以及潜在的风险。

认购人已认真阅读并完全理解《华融睿鑫-臻林雅苑二期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”、第五章“原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况”、第六章“基础资产情况及现金流预测分析”中的所有内容。

认购人已认真阅读并完全理解《华融睿鑫-臻林雅苑二期资产支持专项计划说明书》第八章第二条“专项计划相关费用”中的所有内容。

认购人已认真阅读并完全理解《华融睿鑫-臻林雅苑二期资产支持专项计划说明书》第十七章“违约责任与争议解决”中的所有内容。

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。

认购人盖章

年 月 日

