

附件：风险揭示书

一、签订目的

本《风险揭示书》是《国融证券-荣盛发展购房尾款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《标准条款》所列的定义具有相同的含义。

本《风险揭示书》旨在揭示国融证券-荣盛发展购房尾款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、基础资产现金流回款时间对银行和/或公积金中心放款时间依赖的风险

本专项计划基础资产产生的现金流来自按揭银行或公积金中心发放的银行按揭贷款和/或公积金贷款。银行和/或公积金中心放款时间的长短将直接影响基础资产产生的现金流的回收。实际放款时间的影响因素有：(1) 购房人是否能及时完整提交银行按揭贷款和/或公积金贷款相关证件及资料；(2) 每家银行和公积金中心审核及放款的流程和效率存在差别；(3) 放款的速度受到房地产相关政策的影响。

2、基础资产现金流不足风险

本专项计划的购房尾款现金流测算主要基于各项假设而形成。专项计划基础资产现金流的回收有赖于基础资产所涉及购房合同中买卖双方义务的履行，如果在专项计划存续期内购房人丧失履行合同义务的能力、因购房面积或质量存在争议、按揭银行和/或公积金中心不予以发放或不足额发放银行按揭贷款和/或公积金贷款、项目公司未能按照约定的时间交付房屋或在前述情形下购房者违约未能以自有资金进行支付等因素导致基础资产回收款不足，将影响到资产支持证券本金和收益的实际兑付。

3、基础资产因所在项目公司负债而对基础资产产生权利负担或对回收款产生资金截留的风险

部分初始入池基础资产所在项目公司存在尚未结清的银行开发贷款、信托

贷款以及房屋建设工程结算应付款。在前述融资和未付工程款项得不到足额偿付的情况下，债权人对于基础资产产生的现金流可能进行截留，从而可能影响资产支持证券的本金和收益的兑付。

4、循环购买风险

本专项计划设置了循环购买机制，初始入池基础资产到期形成回收款后将被用于循环购买新的基础资产。若新增基础资产质量下降或者可供循环购买基础资产不足，可能会对优先级资产支持证券本息的兑付产生不利影响。

5、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

根据本专项计划相关文件的约定，原始权益人和/或计划管理人仅在发生权利完善事件时才向购房人和其他相关方发送权利完善通知。权利完善事件发生时，权利完善通知未向购房人和其他相关方发送，不对购房人和其他相关方发生效力，购房人和其他相关方有可能以此对抗原始权益人和/或计划管理人，拒绝向原始权益人和/或计划管理人支付应付款项，可能存在因此导致基础资产现金流不能及时回收的风险。

6、资金混同风险

本专项计划中，基础资产的回收款只有在每个购房尾款归集日才会由荣盛发展从基础收款账户划至归集账户，每期的基础资产回收款在购房尾款归集日之前可能与原始权益人或项目公司的其他资金混同。

特别地，本专项计划初始入池资产封包日为2018年12月6日，截至2020年2月末已累计回款122,026.98万元，累计回款率达99.5%。根据交易文件约定，上述回款资金将由原始权益人于首个购房尾款归集日（专项计划设立日后的第2个工作日）从基础收款账户划转至监管账户。在此之前，初始入池资产的回收款可能与原始权益人或项目公司的其他资金混同。

7、现金流预测风险

本专项计划的产品方案根据对基础资产未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要为实际回收天数，由于上述因素具有一定的不确定性，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；另外，由于本专项计划设置有循环购买结构，后续购买的基础资产的回收期限分布如与假设有偏差，也会导致基础资产未来现金流的预测值与实际值产生偏

差。投资者可能会面临由于现金流预测的偏差而导致的投资风险。

8、基础资产集中度较高的风险

本专项计划初始入池资产中济南、郑州、惠州三个城市的金额总占比为58.14%，其中济南入池基础资产金额占比为24.01%，郑州入池项目金额占比为19.20%、惠州入池项目金额占比14.93%，区域集中度较高。如果基础资产涉及区域商品房价格在短时间内大幅下降，可能会引发购房人恶意逾期的道德风险。

9、预售资金监管风险

根据中华人民共和国住房和城乡建设部《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》及相关规定，本专项计划基础资产产生的现金流均需全部纳入监管账户，再由原始权益人及下属子公司申请支用。若监管政策发生变化，或者监管机构批准资金支取不及时，可能导致归集现金流不足的风险。

(二) 与原始权益人/差额支付承诺人相关的风险

1、原始权益人破产风险

本期专项计划的基础资产为基础资产清单所列的由原始权益人在专项计划设立日、循环购买日转让给管理人的，原始权益人依据购房合同自基准日（含该日）起对购房人享有的要求其支付购房尾款偿还所对应的债权和其他权利。荣盛发展是本专项计划的原始权益人和资产服务机构。如果荣盛发展破产，购房尾款收入可能受到不良影响。

2、原始权益人或项目公司的经营风险

如果荣盛发展和/或项目公司无法正常经营，购房尾款收入可能受到不良影响。具体而言，考虑到购房尾款收入所对应的购房合同系属双务合同，原始权益人以及前述各主体收取购房尾款的先决条件是其购房合同项下的义务的适当履行。据此，前述不良影响将包括但不限于，因原始权益人及相关项目公司的经营风险影响购房合同项下其相关义务的适当履行从而购房人在购房合同项下享有主张扣减或减免应付款项的权利，并因此影响原始权益人收取购房尾款的权利。

3、差额支付承诺人信用风险

差额支付承诺人对优先级资产支持证券的本息兑付提供差额支付承诺。如果差额支付承诺人未能履行相应义务，将可能影响资产支持证券本金和收益的兑付。

4、原始权益人短期债务规模较大的风险

截至 2019 年末，原始权益人流动负债余额 1,775.78 亿元，占负债总额的比重为 84.59%，其中短期借款余额为 41.25 亿元，应付票据及应付账款余额为 260.38 亿元，其他应付款余额为 194.26 亿元，一年内到期的非流动负债余额为 307.08 亿元，短期偿债压力较大。如果未来现金流入不及预期，可能发生流动性风险。

（三）与资产支持证券相关的风险

1、资产支持证券的利率风险

专项计划优先级资产支持证券票面利率固定，在市场利率上升时，优先级资产支持证券价格将下降。

2、资产支持证券的流动性风险

本专项计划优先级资产支持证券可以在深交所的固定收益平台进行定向流通。在交易对手有限的情况下，资产支持证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

评级机构对资产支持证券的评级仅是对资产支持证券预期收益和/或本金偿付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、计划管理人、托管人、资产服务机构尽职履约的风险

本专项计划的正常运行依赖于管理人、托管人、资产服务机构的尽责服务，存在管理人违约违规风险、托管人违约违规风险、专项计划账户管理风险、资产服务机构违约违规风险。当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，可能会给优先级资产支持证券持有人造成损失。

5、专项计划相关的政策与法律风险

目前，专项计划是证券市场的创新产品，和专项计划运作相关的政策、法律制度还正在不断完善过程中，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。

6、税收风险

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缴纳相应税负。鉴于计划管理人为本专项计划的利益投资、运用专项计划资产过程中，可能因法律法规、税收政策的要求而成为纳税义务人承担纳税义务。因此，专项计划运作过程中由于上述原因发生的增值税及附加税费等税费，仍由本专项计划资产承担，届时，管理人或托管人可能通过专项计划账户直接缴付，或划付至管理人账户并由管理人依据税务部门要求完成税费申报缴纳。如果管理人垫付专项计划运作过程中产生的增值税或其他税费（如有）的，则管理人有权从专项计划资产中优先受偿。另外，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，本专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任。如果法律法规要求相关主体或计划管理人代扣代缴，专项计划将依法进行代扣代缴。若在专项计划存续期间或终止后，如有权机关向计划管理人或专项计划追缴税费，计划管理人有权向资产支持证券持有人追偿。

7、原始权益人/差额支付承诺人不履行回购义务的风险

本专项计划设置投资者回售选择权，投资者可以在回售登记期内选择将所持有的优先B级、优先C级资产支持证券回售给原始权益人。如届时原始权益人不履行对投资者的回购义务，优先B级、优先C级资产支持证券的投资者将受到不利影响。

（四）其它风险

1、不可抗力风险

在专项计划存续期间，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资产和收益产生不利影响。

2、技术风险

在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、托管人、证券交易所、证券登记结算机构等。

3、操作风险

管理人、托管人、证券交易所、证券登记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、交易结构法律风险

资产支持证券的交易结构较为复杂，其中涉及到基础资产买卖、差额支付承诺、专项计划资产的托管以及资产支持证券的认购等，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得专项计划的设立和存续面临法律风险。

5、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。

6、新冠肺炎疫情影响风险

受新冠肺炎疫情影响，全国房地产行业 2020 年 2 月项目开发和销售进度大幅减缓。虽然我国新冠肺炎疫情已基本得到控制，但境外疫情正处于高速增长阶段，对我国产生较大输入性风险。如果新冠肺炎疫情未来在我国再次爆发，可能会造成专项计划基础资产回款减缓、可循环购买资产不足、原始权益人销售业绩下滑、差额支付能力减弱等风险。

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、认购人声明和保证

作为国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划(以下简称“专项计划”)的投资人，本认购人作出如下声明和保证，下述各项陈述和保证在《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》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》有关合格投资者的各项资质要求：

a)认购人是按照中国法律正式注册并有效存续的，具有拥有其财产及继续进行其正在进行之业务的全部权利和授权；

b)认购人具有一定的证券投资经验，对复杂的证券产品有很好的分析能力，且具有良好的风险承受能力；

c)认购人用来购买资产支持证券的资金来源及用途合法，并非从他人处非法汇集或募集；

d)认购人乃以自己名义购买资产支持证券，不存在任何未向计划管理人披露的委托代理、代持或类似安排。

2、认购人已采取为授权购买国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划资产支持证券及履行《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划资产支持证券认购协议》项下各项义务所必需的各项公司行为，包括内部批准等。

3、认购人承诺，在专项计划依据《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划资产支持证券认购协议》终止以前，认购人不得要求分割专项计划的资产，在其他资产支持证券持有人转让资产支持证券时亦不得主张优先购买权。

4、认购人已认真阅读并完全理解《计划说明书》第一章“当事人的权利和

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。

5、认购人已认真阅读并完全理解《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，以及潜在风险。

6、认购人已认真阅读并完全理解《计划说明书》第四章“专项计划的信用增级方式”、第五章“特定原始权益人、计划管理人和其他主要业务参与人情况”的所有内容。

7、认购人已认真阅读并完全理解《计划说明书》第十七章“违约责任与争议解决”的所有内容。

8、认购人已经认真阅读并理解《计划说明书》、《风险揭示书》等全部文件，充分知悉并自愿承担认购资产支持证券的相应投资风险和损失。

认购人上述所有声明和保证真实有效，并且我们理解国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划之计划管理人系基于以上声明和保证才同意认购人作为国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划的投资人。

认购人：【填入认购人全称】(公章)

法定代表人或授权代表签字：

日期： 年 月 日