

华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划

资产支持证券认购协议与风险揭示书

(适用合格投资者)

本《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》(以下简称“本协议”)由以下双方于2017年____月____日在____(地点)签订:

(管理人) 甲方: 华林证券股份有限公司

住所: 西藏自治区拉萨市柳梧新区察古大道1-1号君泰国际B栋一层3号

法定代表人: 林立

邮编: 518048

联系人: 杨浹、赵飞瑗、周友华、吴燕萍、王文倩

电话: 0755-23990174

传真: 0755-82707818

(认购人) 乙方:

住所:

法定代表人:

联系地址:

邮政编码:

联系人:

电话:

传真:

账户名:

账号:

席位号:

线下支付账户信息:

户名:

账号:

开户行:

大额支付号:



鉴于：

一、甲方愿意根据《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划说明书》（以下简称“《计划说明书》”）的规定设立并管理华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划（以下简称“专项计划”），并向乙方销售资产支持证券；

二、乙方具有投资资产支持证券的所有合法权利、授权及批准，其购买资产支持证券的资金来源及用途合法，乙方愿意在遵守《风险揭示书》中“认购人声明”前提下，购买资产支持证券。

为明确协议双方的权利义务，根据《中华人民共和国合同法》及相关规定，双方本着自愿、公平、诚实信用的原则，就认购资产支持证券事宜签订本协议，以兹共同遵照履行。

重要提示：专项计划文件中任何内容不应被视为向认购人提供的法律、税务、投资或任何专业建议。认购人应就任何此类事项向其专业顾问寻求专业意见。

一、双方同意乙方从甲方认购：

☐ 面值为人民币100元（¥100）的优先级资产支持证券，有现金资产支持证券的类别为_____，预期收益率为____，认购单价为100元，认购份额为_____份，认购总价为_____元；

☐ 面值为人民币100元（¥100）的次级资产支持证券，认购单价为100元，认购份额为_____份，认购总价为_____元。

二、乙方应于_____年_____月_____日中午11:00之前向管理人为专项计划开立的募集专用账户中足额存入全部认购款人民币_____元（¥_____）。如乙方未能按上述规定按时、足额将相应款项存入指定账户，甲方有权不向乙方销售和交付资产支持证券。

募集专用账户信息如下：

账户名称：华林证券股份有限公司

开户银行：兴业银行深圳天安支行

账户：337110100100382216

三、甲方在收到乙方全额认购款后，在专项计划成立后按照证券公司柜台市场管理办法有关规定，将乙方根据本协议规定认购的全部资产支持证券由甲方依法办理登记托管事宜。

四、本协议经双方签字盖章之日起生效，于专项计划不成立且计划管理人向认购人返还认购资金完成时或专项计划终止时终止。

五、违约责任与争议解决

- 1) 任何一方违约，包括擅自解除本协议，应承担违约责任。
- 2) 认购人如违反本协议第二条规定，须按违约金额以0.05%的日利率向计划管理人支付违约金。
- 3) 计划管理人如违反本协议第三条规定，须按违约金额以0.05%的日利率向认购人支付违约金。
- 4) 对本协议有争议时，双方应本着互利互让的原则，通过友好协商解决。协商无效时，通过华南国际经济贸易仲裁委员会按该会届时有效的仲裁规则在深圳仲裁解决。仲裁结果是终局的，对双方均有约束力。

六、《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划标准条款》（以下简称“《标准条款》”）构成本协议不可分割的一部分，与本协议具有相同的法律效力。本协议中未定义的词语或简称与《标准条款》中相关词语或简称的定义相同，本协议中未作出具体规定的与资产支持证券或专项计划有关的事项，应适用《标准条款》中的相应规定。任何一方不得单方面修改本协议，除非经双方同意以书面形式订立补充协议。

七、本协议一式壹拾贰份，每一方各执壹份，壹份交予托管人保管，其余由计划管理人用于办理相关手续。每份均具有同等法律效力。

（本页以下无正文）

《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划资产支持证券认购协议》之签字页

(管理人) 甲方：华林证券股份有限公司 (盖章)



法定代表人或授权代表 (签字或签章)：

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized cursive characters, likely representing the legal representative or authorized representative of the issuer.

(认购人) 乙方：【

】 (盖章)

法定代表人或授权代表 (签字或签章)：

风险揭示书

一、签订目的

本《风险揭示书》是《华林证券-新和昌物业费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》旨在揭示华林证券-新和昌物业费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）与基础资产有关的风险

1、《物业服务合同》和《案场合同》相关当事人违约风险

专项计划交易结构中，新和昌物业以其旗下运营管理的物业对应的24份《物业服务合同》和《案场合同》项下享有的特定期间的物业管理费收入、车位管理费收入、案场服务费收入委托信托受托人管理，并将享有的信托受益权转让给专项计划。《物业服务合同》和《案场合同》为双务合同，即新和昌物业通过提供物业管理服务获取物业管理费收入、车位管理费收入和案场服务费收入，《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业费收入在较大程度上取决于新和昌物业在《物业服务合同》和《案场合同》项下义务的履行及应收账款债务人对新和昌物业履行合同情况的认可。若未来新和昌物业未按《物业服务合同》和《案场合同》的约定提供物业管理服务，或出现应收账款债务人对于新和昌物业履行《物业服务合同》和《案场合同》的行为不予认可，或应收账款债务人未依据《物业服务合同》和《案场合同》的约定支付物业管理费、车位管理费和案场服务费等情形的，则将影响专项计划基础资产的现金流。

2、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，基础

资产的信托利益主要为《物业服务合同》和《案场合同》项下特定期间的物业管理费收入、车位管理费收入和案场服务费收入。影响《物业服务合同》未来现金流的因素主要包括：物业服务收费标准、物业的收缴率、物业的交房时间、《物业服务合同》是否续约等。影响《案场合同》未来现金流的因素主要包括：案场服务收费标准、物业的销售情况、物业的交房时间等。由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对《物业服务合同》和《案场合同》未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，优先级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。

3、《物业服务合同》提前终止风险

《物业服务合同》中绝大部分为特定原始权益人与开发商签署的《前期物业服务合同》，根据《物业管理条例》的规定，“前期物业服务合同可以约定期限；但是，期限未满、业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止”；《前期物业服务合同》约定，合同期限未满，若业主委员会已选聘新的物业服务企业并与选聘的物业服务企业签订物业服务合同生效的，合同自动终止。因此，《前期物业服务合同》存在因业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同而提前终止的风险。并且，《物业服务合同》属于双务合同，若物业公司未按合同约定履行义务，存在被物业服务合同委托人根据合同约定解除《物业服务合同》而导致《物业服务合同》终止的风险。

《案场合同》属于双务合同，若物业公司未按合同约定履行义务，存在被案场合同委托人根据合同约定解除《案场合同》的情形，或《案场合同》相关方无正当理由提前终止合同的情形，从而导致《案场合同》提前终止的风险。

《物业服务合同》和《案场合同》提前终止，可能导致《物业服务合同》和《案场合同》期限无法覆盖本专项计划产品期限，《物业服务合同》和《案场合同》产生的未来现金流无法覆盖本专项计划优先级债券的本金和利息。

4、部分现金流来自关联方的风险

根据《物业服务合同》约定，纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售或因开发商原因未能按时交付给物业买受人的物业，其物业管理费用由开发商向物业公司支

付。入池物业资产中，关于已交付特定原始权益人的物业项目，2013年-2015年及2016年1-11月，物业管理费由于已竣工但尚未出售而由开发商承担的比例分别为6.69%、7.55%、8.35%、6.04%、7.13%；关于未来预计交付特定原始权益人的物业项目，截至2016年11月30日，未销售面积占接管物业总面积的比例为11.44%，若物业已竣工但未出售或开发商未能按时交付，则开发商需承担该部分物业产生的物业管理费。

根据《物业服务合同》约定，车位所有权归开发商所有的车位管理费的费用收取时间自新和昌物业向开发商提供车位管理服务之日起算。若入池物业的车位在物业交付给新和昌物业后仍未售出，空置车位的车位管理费由开发商承担。

案场服务费是特定原始权益人根据与开发商签订的《案场合同》约定，在物业所在小区为开发商提供案场、样板房及景观展示区的物业管理服务产生的收入。根据瑞华会计师事务所《河南新和昌物业服务有限公司物业费收费权现金流入预测分析咨询报告书》中的数据预测，2017年-2021年案场服务费收入占入池物业总收入的比例为7.20%。

物业资产对应的24份《物业服务合同》和《案场合同》的开发商与特定原始权益人为关联方，开发商以自有资金向特定原始权益人支付物业费，若开发商欠费或不按期缴纳物业费，将对本专项计划基础资产未来现金流产生不利影响。

5、入池物业区域集中度的风险

本次专项计划入池的24份《物业服务合同》和《案场合同》中，所在区域为郑州的物业共11个，物业管理费收费面积合计103.32万平方米，郑州地区物业管理费收费面积占入池物业管理费总收费面积的比例为41.19%。本次专项计划入池物业中郑州地区物业数量和面积占比较大，区域集中度较高，存在一定的区域集中违约风险。

6、资金混同风险

本专项计划条款约定，《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业产生的现金流按月度将收入由收款账户划转到监管账户，并将监管账户中现金流按月度归集

到信托财产专户，受托人在兑付日前9个工作日将信托利益从信托财产专户转付至专项计划的托管账户。在该收入归集机制下，由于并未将《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业产生的现金流直接划转进入专项计划的托管账户，存在现金流归集过程中发生资金混同或其他影响该物业管理费收入、车位管理费收入和案场服务费收入的事实，使得无法将物业管理费收入、车位管理费收入和案场服务费收入产生的现金流划转到专项计划账户，可能导致基础资产现金流的损失。

7、与信用增级相关的风险

根据《差额支付承诺函》的约定，在专项计划存续期内，新和昌物业为专项计划提供差额补足资金。如果新和昌物业未按上述《差额支付承诺函》的规定提供相应的信用支持，中瑞集团对新和昌物业的差额支付承担不可撤销的连带保证责任担保。若新和昌物业未能根据《差额支付承诺函》履行相关差额补足义务，且中瑞集团未能根据《保证合同》对差额支付承担相应的连带保证责任担保义务，投资者可能因此产生投资损失。

8、《物业服务合同》和《案场合同》相对方享有抗辩权的风险

《物业服务合同》约定了作为物业服务企业的特定原始权益人，应及时向全体业主和物业使用人通报有关物业服务的重大事项。因此，根据《物业服务合同》约定，特定原始权益人以《物业服务合同》项下其合法享有的未来五年对应收账款债务人享有的应收账款为信托贷款债务偿付义务提供质押担保，特定原始权益人应当将该等与物业服务有关的重大事项书面通知合同相对方，以确保合同相对方的知情权。

《物业服务合同》约定了物业服务企业擅自提高物业服务费用标准的，相关方就超额部分有权拒绝缴纳；已经收取的，相关方有权要求物业服务企业双倍返还。

《案场合同》约定了作为特定原始权益人的物业服务企业未达到合同约定的服务标准的，合同相对方将有权按应付费用的一定比例扣留。物业服务企业违反合同约定，擅自提高收费标准的，合同相对方有权督促和要求物业服务企业清退所收费用，退还利息；给合同相对方造成损失的，还应给予合同相对方经济赔偿。因此，如物业服务企业提供的服务标准、价格不符合合同约定，存在向合同相对方支付违约金、赔偿损失或费用被扣留的风险。

(二) 与特定原始权益人有关的风险

1、特定原始权益人破产风险

特定原始权益人已签署的《物业服务合同》部分已纳入本次专项计划，已签署的《案场合同》大部分已纳入本次专项计划，因此，本次专项计划入池的《物业服务合同》和《案场合同》产生的物业管理费、车位管理费、案场管理费收入将归集至专项计划，而由此产生的相关运营成本由特定原始权益人承担，经测算，专项计划存续期内新和昌物业存在一定的运营成本缺口。若在专项计划存续期间特定原始权益人无法补足运营成本缺口，特定原始权益人将没有足够的资金持续运营导致特定原始权益人破产，从而影响本次专项计划现金流的稳定性。

2、特定原始权益人财务风险

近三年特定原始权益人其他应收款金额分别为1,443.79万元、1,947.64万元和5,654.25万元，占资产总额的比例分别为52.79%、55.19%和50.90%，所占比重较高。特定原始权益人业务规模持续扩张，对其现金流和其他应收款管理提出了更高要求，如果出现其他应收款无法收回而发生坏账的情况，将对特定原始权益人公司业绩和生产经营产生不利影响。

3、特定原始权益人经营风险

对于物业收费实行政府指导价的，新和昌物业需执行政府指导价。若新和昌物业超出政府指导价浮动幅度制定价格，将面临没收违法所得、罚款、被责令停业整顿等风险。如果新和昌物业无法正常经营，物业费收入可能受到不良影响。

4、特定原始权益人管理风险

新和昌物业的主营业务是物业、车位、案场管理等。虽然新和昌物业已积累了丰富的行业经验，但随着新和昌物业经营规模的持续扩大，企业的管理模式和经营理念也需要根据环境的变化而不断调整，并对新和昌物业的经营管理能力和人力资源提出了更高的要求。如果新和昌物业管理制度不完善，不能进一步有效改善和优化管理结构，或者人才储备不足或后续的人员扩充不够及时或不够到位，可能对新和昌物业业务的经营与发展产生不利的影响。

(三) 与计划管理人及其他服务机构有关的风险

1、计划管理人违规风险

在专项计划存续期间，计划管理人如出现严重违反相关法律、法规和专项计划文件有关规定的情形，计划管理人可能会被取消资产管理业务资格，深圳证券交易所也可能对资产支持证券采取暂停和终止转让服务等处理措施，从而可能给投资者带来风险。

2、监管人及托管人违规风险

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、法规和专项计划文件有关规定的情形，可能会影响资产支持证券持有人按时、足额获得本金和预期收益。

专项计划存续期内的托管、分配等所有现金收支活动均涉及托管人。若托管人出现严重违反相关法律、法规和专项计划文件有关规定的情形，亦可能会影响资产支持证券持有人按时、足额获得本金和预期收益。

3、参与主体尽责履约风险

本专项计划的正常运行依赖于计划管理人、受托人、托管银行、**特定**原始权益人、担保人的尽责履约。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，可能给优先级资产支持证券持有人造成损失。

(四) 市场风险

1、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。

2、流动性风险

本专项计划优先级资产支持证券可以在深圳证券交易所的综合协议交易平台进行定向流通。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、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投资人的收益。此风险表现为:专项计划资产支持证券预期收益固定,在市场利率上升时,其市场价格可能会下降。

(五) 其他风险

1、再投资风险

基础资产产生的现金流在分配之前,可能由于市场利率的下降面临资金再投资的收益率降低,从而对本专项计划产生再投资风险。

2、评级风险

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。

3、政策及法律风险

目前,资产支持专项计划是证券市场的创新产品,和专项计划运作相关的政策、法律制度还不明确,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。

4、税务风险

本专项计划分配时,资产支持证券投资人获得的收益将可能缴纳相应税款。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款,本专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任。

5、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人的利益受到影响。这种技术风险可能来自计划管理人、受托人、托管人、监管银行、证券交易所、证券登记结算机构等等。

6、操作风险

计划管理人、受托人、托管人、监管银行、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。

7、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。

计划管理人提醒资产支持证券认购人仔细阅读本《计划说明书》全文，包括但不限于正文的“风险揭示与防范措施”部分。

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法律规定、《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，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

作为华林证券-新和昌物业费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；本认购人用来购买资产支持证券的资金来源及用途合法，不存在影响认购资产支持证券的情形。

2、认购人已认真阅读并完全理解《华林证券-新和昌物业费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《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划说明书》第六章第一条“基础资产构成情况”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《华林证券-新和昌物业费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”、第五章第五条“差额支付承诺人基本情况”、第六章第二条“盈利模式和基础资产现金流预测分析”中的所有内容。

5、认购人已认真阅读并完全理解《华林证券-新和昌物业费信托受益权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。

6、认购人已认真阅读并完全理解《华林证券-新和昌物业费信托受益权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。

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、本认购人已取得为签署、交付和履行《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划认购协议》项下各项义务所必需内部批准和授权。

9、本认购人承诺，在专项计划终止以前，本认购人不得要求分割专项计划的资产，不得要求专项计划回购资产支持证券，且在其他资产支持证券投资者转

让资产支持证券时不得主张优先购买权。

认购人签字/盖章：

年 月 日