

光证资管-光控安石商业地产第3期西安大融城资产支持专项计划 风险揭示书



一、签订目的

本《风险揭示书》是《光证资管-光控安石商业地产第3期西安大融城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》旨在揭示光证资管-光控安石商业地产第3期西安大融城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

2.1 与底层资产有关的风险

2.1.1 物业资产收入波动及现金流预测风险

本专项计划的基础资产现金流来源于租金等物业资产运营收入。现金流预测风险主要体现在为租金收入波动的风险。在专项计划存续期内，若出现承租人拒绝履行租约或拖欠租金、租金市场价格出现大幅下降，或除不可抗力之外的其他因素导致物业资产无法正常运营等情况时，可能会对专项计划的现金流产生不利影响，从而影响优先级资产支持证券预期收益的实现。此外，部分物业资产租赁合同期限不能全部覆盖专项计划存续期限也带来一定的收入波动风险。

2.1.2 基础资产或底层资产出售价格大幅下降的风险

如以出售方式处置基础资产或底层资产，由于物业资产的公允价值可能受到当时不动产市场景气程度的影响，导致售价出现大幅下降，从而会使得专项计划的现金流规模受到不利影响，资产支持证券持有人的利益会遭受损失。

2.1.3 现金流混同及被挪用风险

物业资产的经营收入并非实时转付至基金账户，若物业持有人在期间挪用该等运营资金，则可能对基础资产现金流造成风险。

2.1.4 物业资产无法办理抵押登记的风险



物业所在地的不动产登记机关仅为担保金融机构的借款债权办理不动产抵押登记手续，因此，受限于上述不动产登记实务操作的客观情况，物业资产可能无法抵押登记给私募基金，将导致私募基金的股东借款无法就物业资产处分所取得的收入相对于项目公司其他债务得到优先受偿，并对专项计划、私募基金对物业资产不动产登记的控制产生一定弱化，从而对专项计划产生不利影响。

2.1.5 物业资产保险金额低于评估价值的风险

根据中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司出具的保险单号为10226003900709530066的《财产一切险保险单（正本）》及中国平安财产保险股份有限公司出具的批单号为30226001900142075108的《批单》以及中国平安财产保险股份有限公司出具的批单号为30226001901873235635的《批单》，项目公司已经为物业资产投保，以项目公司为被保险人，总保险金额为人民币11.7亿元，保险期间为2019年6月22日零时至2020年10月31日24时。在保险期内发生因保单免责范围以外的自然灾害或意外事故造成的直接物质损失或灭失时，保险公司最高赔付金额为11.7亿元，低于物业资产评估价值，资产支持证券持有人的利益可能会遭受损失。

2.1.6 租赁合同未办理租赁备案登记的风险

由于租赁合同备案登记需要协调所有承租人逐个配合办理，难度较大，且项目公司无法完全控制，项目公司在实际经营中尚未对租赁合同办理租赁备案登记，亦未有租户要求必须办理租赁备案登记。若主管部门依据《商品房屋租赁管理办法》等部门规章责令项目公司限期改正，在逾期不改正的情况下，可能面临行政处罚的风险。

2.2 与重组和交易有关的风险

私募基金和专项计划设立后，私募基金将通过收购股权、增资、发放股东借款等交易完成对物业持有人的投资。专项计划缴纳基金出资后存在股权转让、增资、发放股东借款、偿还存量借款和办理章程备案及股权变更登记等交易环节。若交易主体未在预定时间内设立或相关交易未在预定时间内完成，如股权出让方与私募基金的股权转让交易未在预定时间内完成，珠海安琰在工商登记机关的章程备案、股东变更登记（如适用）手续未在预定时间内完成，物业资产的现有抵押未及时解除，则会对专项计划造成不利影响。

2.3 与主体有关的风险

2.3.1 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，计划管理人的知识、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，如计划管理人判断有误、获取信息不全、或对投资工具使用不当等影响专项计划的收益水平，从而产生风险。专项

计划存续期间，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与计划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计划管理人、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。

2.3.2 计划管理人、托管人、基金管理人、基金托管人尽责履约风险

本专项计划的正常运行依赖于计划管理人、托管人、基金管理人、基金托管人等参与主体的尽责服务，存在计划管理人违约违规风险、托管人违约违规风险、基金管理人违约违规风险、基金托管人违约违规风险。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，可能会给资产支持证券持有人造成损失。

2.4 与资产支持证券相关的风险

2.4.1 与信用增级措施相关风险

本专项计划的信用增级措施主要包括：专项计划存续期间现金流超额覆盖、证券的结构化分层、光大嘉宝的展期回购、权利维持费等。其中部分增信措施发挥作用的效果很大程度上取决于光大嘉宝等相关方的尽责履约程度。若光大嘉宝等相关方的增信安排不如预期，则会对专项计划产生不利影响。如光大嘉宝等相关方在履行增信义务时发生违约，则本专项计划资产支持证券持有人的利益将会受到不利影响。

2.4.2 评级下降的风险

本专项计划优先 A 类、优先 B 类、优先 C 类、优先 D 类资产支持证券的初始评级分别为 AAA_{sf} 级、AA⁺_{sf} 级、AA_{sf} 级、A_{sf} 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，从而对资产支持证券的价格带来负面影响。

2.4.3 不展期或提前进入处置期的风险

本专项计划若展期回购承诺人书面通知计划管理人不同意展期或未在票面利率调整及展期公告日（R-20 日）前明确书面通知计划管理人的，专项计划不展期，届时专项计划在专项计划固定运作期终止后直接进入处置期。同时，本专项计划设有提前进入处置期的相关安排，其中约定发生物业资产阈值突破事件（即在专项计划运作期内，物业顾问于出具的《定期物业估值报告》中对物业资产的估值低于初始评估值的 80%）或 FFO 阈值突破事件（即在专项计划运作期内，项目公司提供的《年度物业运营报告》中披露的 FFO 低于对应年度的 FFO 阈值，FFO 阈值于专项计划设立日所在自然年度（即第一个自然年度）为 FFO 预测值的 85%、于第二个自然年度为 80%、于第三个自然年

度为75%，于专项计划延展运作期开始之日所在自然年度至其后连续两个自然年度均为FFO预测值的75%)，则有控制权的资产支持证券持有人大会决定是否提前终止专项计划运作期，进入专项计划处置期。此外还约定，优先收购权人于专项计划固定运作期对应的优先收购权行权期向计划管理人发出书面行权通知行使优先收购权的或者公开发布相关的法律、法规或政策施行后，计划管理人可以根据专项计划文件的约定而提前终止专项计划运作期并直接进入专项计划处置期。此等交易安排及提前终止机制可能会带来资金再投资的风险。

2.4.4 专项计划处置期资产支持证券持有人行使否决权后回购的风险

除优先A类资产支持证券持有人以外，其他类别资产支持证券持有人通过行使否决权的决议须提出同时满足如下条件的处置方案：(1) 处分价格不低于基金管理人拟定、计划管理人所提处置方案的处分价格；(2) 处分价格足以根据《标准条款》使分配顺序优先于该类别资产支持证券持有人（不含本类别）的优先级资产支持证券持有人全部未分配本金及预期收益根据《标准条款》13.4.1条约定的处置分配顺序得到足额分配。若于专项计划处置期结束前一个月时，执行该等处置方案仍未能使得专项计划账户内的资金足以使分配顺序优先于该类别资产支持证券持有人（不含本类别）的优先级资产支持证券持有人全部未分配本金及预期收益根据《标准条款》13.4.1条约定的处置分配顺序得到足额分配，则行使否决权的该类别资产支持证券持有人中同意行使否决权的资产支持证券持有人应当于专项计划处置期结束前15个工作日之前以其所提出的处置方案与被否决的处置方案两者中较高的处分价格实施和完成回购，并应当各自以其所持该类别资产支持证券面值所占同意行使否决权的资产支持证券持有人所持该类别资产支持证券面值总额的比例支付回购价款。

若权益级资产支持证券持有人通过了行使否决权的决议则须提出处分价格不劣于计划管理人处置方案的处置方案；若于专项计划处置期结束前一个月时，执行该等处置方案仍未能使得专项计划账户内的资金足以使优先级资产支持证券持有人全部未分配本金及预期收益根据《标准条款》13.4.1条约定的处置分配顺序得到足额分配，则权益级资产支持证券持有人应当于专项计划处置期结束前15个工作日之前以其所提出的处置方案与被否决的处置方案两者中较高的处分价格实施和完成回购。

2.4.5 专项计划提前终止的风险

因发生《计划说明书》约定的提前终止事件，导致本专项计划提前终止，使得资产支持证券持有人可能无法获得专项计划部分预期收益的风险。

2.4.6 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，其市场价格可能会下降。

2.4.7 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综合协议交易平台进行转让流通。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。

2.5 其他风险

2.5.1 法律、政策环境改变的风险

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、法律制度尚存完善空间，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。

2.5.2 税务风险

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，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。

2.5.3 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计划管理人、托管人、基金管理人、基金托管人、监管银行、证券交易所、证券登记结算机构等等。

2.5.4 操作风险

计划管理人、托管人、基金管理人、基金托管人、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。

2.5.5 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，可能会对专项计划资产和收益产生不利影响。

2.5.6 其他不可预知、不可防范的风险

在专项计划存续期间，还可能发生其他不可预知、不可防范的风险，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、托管人不得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

作为光证资管-光控安石商业地产第3期西安大融城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。

(一)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。

(二)认购人已认真阅读并完全理解《光证资管-光控安石商业地产第3期西安大融城资产支持专项计划说明书》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。

(三)认购人已认真阅读并完全理解《光证资管-光控安石商业地产第3期西安大融城资产支持专项计划说明书》第六章第6.5条“基础资产对应物业资产情况”中的所有内容,以及潜在的风险。

(四)认购人已认真阅读并完全理解《光证资管-光控安石商业地产第3期西安大融城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、计划管理人和其他主要业务参与人情况”、第六章“基础资产情况、物业资产情况及现金流预测分析”中的所有内容。

(五)认购人已认真阅读并完全理解《光证资管-光控安石商业地产第3期西安大融城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。

(六)认购人已认真阅读并完全理解《光证资管-光控安石商业地产第3期西安大融城资产支持专项计划说明书》第十七章“违约责任及争议解决”中的所有内容。

(七)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（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或签章）：

年 月 日

有限公司
章

