

长城-旭辉-联合保理6号资产支持专项计划
资产支持证券认购协议与风险揭示书

本《长城-旭辉-联合保理6号资产支持专项计划认购协议》(下称“本协议”)由以下双方于2020年【 】月【 】日在中国【深圳】签订:

甲方/管理人:长城证券股份有限公司

法定代表人:曹宏

联系地址:深圳市福田区福田街道金田路2026号能源大厦南塔楼10-19层

邮政编码:518034

联系人:赵书娅

电话:18806653236

传真:0755-83516266

网址:www.cgws.com

认购人/乙方:【 】(以下简称“认购人”)

法定代表人:

联系地址:

邮政编码:

联系人:

电话:

传真:

鉴于:

- 一、甲方愿意根据《长城-旭辉-联合保理6号资产支持专项计划之计划说明书》(以下简称“《计划说明书》”)的规定设立并管理长城-旭辉-联合保理6号资产支持专项计划(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《认购人声明和保证书》(详见附件一)、《计划



说明书》、《标准条款》、《风险揭示书》（详见附件二）中“认购人声明”前提下，购买资产支持证券。

为明确协议各方的权利义务，根据《中华人民共和国合同法》及相关规定，各方本着自愿、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_____元（¥_____）的资产支持证券，资产支持证券的类别为[]，认购价格为 100 元/份，预期收益率为【 】%/年；
二、乙方应于【2020】年【 】月【 】日下午【15:00】之前向管理人为专项计划开立的募集资金专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。

专项计划募集账户：

户名：长城证券股份有限公司

开户银行：中国工商银行深圳深圳湾支行

账号：【4000027729200566604】

大额支付系统号：【102584002776】

摘要：旭辉 6 号 ABS 认购款

三、甲方在收到乙方全额认购款后，在专项计划成立后按照中国证券登记结算有限公司深圳分公司（以下简称“登记托管机构”）的有关规定，将乙方实际认购的全部资产支持证券托管到乙方在登记托管机构开立的账户中。

序号	证券账户名称	产品名称 ¹	证券账户号码	产品备案编码 ²	托管席位号	注册号/批文号 ³	托管金额（万元）
1							
2							
3							

注 1：为证券账户对应的产品，填写的产品名称应与产品备案证明中的产品名称一致。若为自营资金认购，可不填写；

注 2：为证券账户对应的产品，填写产品备案证明/产品登记通知书中的备案编码。若为自营资金认购，可

不填写；

注3：投资者在开立股东代码时提供的身份证明资料编码：（其中个人是身份证号，一般法人是注册号，证券投资基金是“基金管理公司简称” + “证基” + “证监会同意设立证券投资基金的批文号码”，全国社保基金是“全国社保基金” + “投资组合号码”，企业年金基金是“劳动保障部门企业年金基金监管机构出具的企业年金计划确认函中的登记号”）

四、各纳税主体依其享有的利益按照国家法律、行政法规及国家有关部门规范性文件的规定分别履行各自纳税义务。计划管理人需对税费履行代扣代缴的，计划管理人及时通知税务义务人并履行代扣代缴。若计划管理人代扣代缴资产支持证券持有人因专项计划收益而产生的税费，在专项计划分配时，资产支持证券持有人获得分配的预期收益为扣除代扣代缴税费后的净额。

五、本协议经各方法定代表人或授权代表签字/签章以及公司盖章之日起生效，于专项计划不成立或专项计划终止时终止。

六、乙方已明确知晓并认可，《标准条款》、《计划说明书》构成本协议不可分割的一部分，共同构成甲方与乙方签订的资产管理合同。本协议中未定义的词语或简称与《标准条款》、《计划说明书》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》、《计划说明书》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、违约责任与争议解决

本协议签订后，除不可抗力以外，任何一方不履行或不及时、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务，或违反其在本协议项下作出的任何陈述、保证或承诺，均构成其违约，应按照国家法律规定承担违约责任；如果乙方如违反本协议第二条约定，需按违约金额万分之五的日利率向甲方支付违约金。

因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，由双方协商解决。如双方在争议发生后30个自然日内协商未成，应向本协议签订地（【深圳市】）有管辖权的人民法院提起诉讼。

六、本协议一式【伍】份，每一方各执【贰】份，其余用于办理相关手续，每份均具有同等法律效力。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《长城-旭辉-联合保理6号资产支持专项计划认购协议》之签字盖章页)

甲方：长城证券股份有限公司

法定代表人（或授权代表）签字或盖章：

日期：2020年3月16日



A handwritten signature in black ink, appearing to be the name of the representative of Great Wall Securities Co., Ltd.

(本页无正文，为《长城-旭辉-联合保理4号资产支持专项计划认购协议》之签字盖章页)

乙方:

法定代表人（或授权代表）签字或盖章:

日期: 年 月 日



附件一：

认购人声明和保证书

作为长城-旭辉-联合保理6号资产支持专项计划资产支持证券的投资人，本认购人做出以下的陈述和保证，下述各项陈述和保证的所有重要方面在《长城-旭辉-联合保理6号资产支持专项计划资产支持证券认购协议》（以下简称“《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。

本声明和保证书中未定义的词语或简称与《认购协议》及/或《长城-旭辉-联合保理6号资产支持专项计划标准条款》（以下简称“《标准条款》”）中相关词语或简称的定义相同。

- 1.1 主体存续。在认购人为机构投资者的情形，认购人为按照中国法律合法成立的法人或者依法成立的其他组织，是具备完全民事行为能力的投资者（法律、法规和有关规定禁止参与者除外），具有拥有和支配其财产以及继续进行其正在进行之业务的全部权力和授权。
- 1.2 身份真实。认购人系以真实身份向计划管理人认购资产支持证券，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。
- 1.3 具备合格投资者的资质要求。在《认购协议》签订之前，认购人已认真阅读并同意专项计划文件所有内容，对各条款的法律含义有准确无误的理解，并对专项计划的资产信息、交易结构和风险因素进行了分析，认购人符合《认购协议》、《认购人声明和保证》、《风险揭示书》中所约定的合格投资者的各项资质要求，包括但不限于《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》以及《私募投资基金监督管理暂行办法》规定的有关合格投资者的各项资质要求和条件。
- 1.4 主体权力、授权和不违法。认购人对《认购协议》、《认购人声明和保证》、《风险揭示书》的签署、交付和履行，以及认购人作为当事人一方对与《认购协议》及《标准条款》有关的其他协议、承诺及文件的签署、交付和履行，是在其经核准/批准的经营范围内的，得到认购人内部必要的授权，并且（i）不违反、冲突或有悖于适用于认购人的任何协议、契据、判决、裁定、命令、法律、规则或政府规定；（ii）不违反或导致认购人违反其组织性文件或营业执照，或与之冲突；（iii）不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、条件或约定，或与之冲突；（iv）不会导致在认购人财产或资产之上产生或设置任何担保权利或其他索赔，以致严重影响认购人履行《认购协议》及《标准条款》的能力。

- 1.5 政府审批或许可。认购人对《认购协议》的签署、交付和履行，以及认购人作为当事人一方对与《认购协议》及《标准条款》有关的其他协议、承诺及文件的签署、交付或履行，已经取得中国现行法律所要求的政府审批、许可或者进行了政府备案；或者并不存在这样的审批、许可或备案要求。
- 1.6 可向认购人主张权利。《认购协议》一经由认购人正式签署、交付，即为对认购人有约束力的合同，并可按《认购协议》及《标准条款》的条款对认购人主张权利。
- 1.7 资金来源及用途合法。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，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，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、条件或约定，或与之冲突。
- 1.8 信息披露的真实性。认购人向计划管理人提供的所有财务报表、文件、记录、报告、协议以及其他书面资料在《认购协议》签订日均属真实和正确，且不存在任何重大错误或遗漏。
- 1.9 风险知悉及承担确认。认购人已经认真阅读并理解《计划说明书》、《风险揭示书》等文件，充分知悉并自愿承担认购资产支持证券的相应投资风险。
- 1.10 信息披露文件收悉及确认。认购人已经收悉《计划说明书》、《法律意见书》、《评级报告》等文件，并已经认真阅读和理解，充分知悉文件内容。

(本页无正文，为《认购人声明和保证书》签章页)

认购人 (盖章)

法定代表人或授权代表 (签字/签章)

年 月 日

附件二：

风险揭示书

一、 签订目的

本《风险揭示书》是《长城-旭辉-联合保理6号资产支持专项计划认购协议》（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》旨在揭示长城-旭辉-联合保理6号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。管理人特别提请认购人注意，在作出投资决策之前，务必仔细阅读本专项计划《计划说明书》“第十章风险揭示与防范措施”章节的全部内容，并重点关注以下风险。

二、 风险揭示

（一）与基础资产或特定原始权益人、共同债务人相关的风险

1、基础资产的信用风险

资产支持证券本金和收益的现金流来自于基础资产未来产生的现金流，即基础资产清单所列的由特定原始权益人于专项计划设立日转让给管理人的特定原始权益人对债务人享有的应收账款债权及其附属担保权益。若债务人、共同债务人未能履行相应义务，将导致基础资产损失。

供应商通过《保理合同》将《基础合同》项下应收账款转让给特定原始权益人。特定原始权益人通过《资产买卖协议》将应收账款和其他权利转让给计划管理人。如果项目公司破产，应收账款收入可能受到不良影响，进而影响资产支持证券的本金和收益的兑付。

2、特定原始权益人破产风险及不合格基础资产赎回能力风险

特定原始权益人在将基础资产池的应收账款债权及其附属担保权益转让给本专项计划的同时，还将继续担任本专项计划的资产服务机构，仍负责应收账款债权的管理。同时，特定原始权益人还要承担对不合格基础资产的赎回义务。因此，在专项计划存续期间，如果特定原始权益人破产，应收账款债权的回收管理将受到影响。此外，2017年，特定原始权益人资产规模和净利润均比2016年有所下降。因此在专项计划存续期间，如果特定原始权益人经营不善，将会影响对不合格基础资产的赎回能力，从而影响专项计划依约向资产支持证券持有人支付本金及预期收益。

3、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包括:保理合同违约率、违约后回收率和提前偿还率,由于上述影响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,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。

4、基础资产尽职调查风险

计划管理人、律师及评级机构仅对基础资产的相关档案文件所列信息进行尽职调查,如遇到对于出具调查意见重要而又无法获得独立证据支持的事实,相关中介服务机构及计划管理人将依赖于原始权益人或者其他有关机构出具的证明文件,出具相应的意见,并按照所了解的业务实质进行合理分析。在此基础上,各方采用了抽样调查的方式对基础资产进行尽职调查。对抽样资产进行逐笔、全面的实质审查,就抽样目标资产的合法性、有效性、可转让性及其与前期产品模式论证的模式是否实质一致进行核查。但由于抽样方法的局限性并受限于对非抽样基础资产的审查深度,不能排除存在未被选中基础资产的实际情况或与相关档案文件所列信息不一致或个别非抽样基础资产不符合约定入池标准的风险。

5、债务人集中度风险

本次计划基础资产对应债务人均均为旭辉集团直接/间接控股或参股的项目公司,存在债务人集中度较高的风险。

6、共同债务人旭辉集团资本支出压力大的风险

旭辉集团在建和拟建项目规模较大。2017年以来,旭辉集团发展迅速,一方面,公司加大拿地力度,土储规模大幅增加;另一方面,旭辉集团扩大房地产项目新开工力度,期末在建规模迅速增长,对资金有较大的需求,使其未来面临一定资本支出压力。

7、共同债务人旭辉集团关联方资金往来风险

旭辉集团作为旭辉控股境内核心子公司,承担着旭辉体系内房地产项目运营管理职能,若关联方资金往来金额较大,容易对公司信用质量构成较大影响。

8、共同债务人旭辉集团权益资本稳定性弱的风险

旭辉集团所有者权益主要由股本和未分配利润构成。受益于公司利润规模的稳定增长,公司所有者权益增长幅度较大,公司资本实力进一步增强;但所有者权益中未分配利润占比高,权益稳定性弱。

9、共同债务人旭辉集团存量债券的特殊条款影响本专项计划到期偿付的风险

截至2019年9月末,共同债务人旭辉集团现有的存量债券中,18旭辉01、18旭辉02、18旭辉03和18旭辉05均设置了回售条款及调整票面利率条款。特别地,18旭辉01、

18 旭辉 02 还设置了交叉违约条款、事先约束条款及控制权变更条款。如上述债券在存续期内触发特殊条款，将在一定程度上影响本专项计划的到期偿付。

10、共同债务人旭辉集团快速扩张的风险

共同债务人旭辉集团近年业务快速扩张，大量新增土地储备及新进入区域带来财务杠杆上升压力及跨区域管理难度。

土地储备方面，旭辉集团坚持“立足上海、布局全国”的策略，形成了长三角、环渤海和中西部三大重点区域布局。从土地获取方式来看，旭辉集团主要通过“招拍挂”获取土地，近年来随着土地溢价高企，在获取一二线城市土地时，多采用联合拿地模式以减轻自身资本支出压力。2017 年，旭辉集团获取土地储备规划建筑面积 1,097 万平方米，同比增长 178%；新增权益土地储备建筑面积 499 万平方米，同比增长 161%。

与此同时，旭辉集团 2016 年末有息负债总额为 1,451,704.65 万元，2017 年末增加至 2,603,366.86 万元，2018 年末增加至 4,201,570.51 万元，2019 年 9 月末公司有息债务总余额 5,253,579.24 万元；2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末，旭辉集团合并报表口径资产负债率分别为 76.37%、79.39%、79.68%和 78.53%，资产负债率相对较高。此外，新进入较多城市对于旭辉集团的跨区域管理能力及资金调配能力提出更高要求。

11、关联交易风险

基础资产池的部分底层基础贸易中存在基础合同的供应商为旭辉集团的关联方，部分基础贸易背景涉及关联交易。如出现关联方延期支付或关联方虚构贸易背景的情况，将对基础资产的现金流产生不利影响。

12、未来房产税政策变化可能对共同债务人房地产销售和回款产生影响的风险

目前上海、重庆市为个人住房征收房产税改革试点，若未来房产税政策发生变化，针对个人住房征收房产税范围扩大，可能会对房地产销售和回款产生不利影响，可能对以房地产开发和销售为主业的旭辉集团产生不利影响。

13、未来棚改货币化补偿政策变化可能对共同债务人房地产销售和回款产生影响的风险

目前，棚改安置方式主要分为实物化安置和货币化安置。住建部未来将对商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地方，有针对性地调整棚改安置政策，更多采取新建棚改安置房的方式。全国整体棚改目标将有所下滑，棚改货币化程度或将减弱。因此若未来棚改货币化补偿逐步取消，可能会对房地产销售和回款产生不利影响，可能对以房地产开发和销售为主业的旭辉集团产生不利影响。

14、特定原始权益人自身业务风险可能对本专项计划存续造成影响的风险

近两年，联合保理涉及业务结构的调整，其利润波动较大。截至2016年末，联合保理业务类型主要是以比亚迪供应商、振华等客户为主的制造业保理业务，自2017年起，联合保理将其业务结构转向以保理服务主的业务。

此外，截至2019年9月30日，联合利丰为联合保理的关联方，联合保理与联合利丰存在关联资金往来。若关联方资金往来金额较大，容易对本专项计划存续造成的影响。

15、房地产行业进一步调控对共同债务人旭辉集团经营情况的影响风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策影响较大。本轮调控以限购、限贷为主要手段，热点城市在抑制投资需求的基础上突出“补库存”；强三四线城市限购政策以预防性动机为主；其余三四线城市受益于差异化信贷政策倾斜继续坚持去库存。行业波动将影响共同债务人旭辉集团的经营情况。

(二) 与资产支持证券相关的风险

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资产支持证券持有人收益。此风险表现为：本专项计划采用固定利率结构，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圳证券交易所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。

4、原始权益人未进行风险自留的风险

本专项计划设置优先级/次级分层机制的信用增级方式。其中，次级资产支持证券由旭辉集团股份有限公司或其指定境内主体全额认购。特定原始权益人不持有次级资产支持证券，未进行风险自留。

（三）与专项计划管理相关的风险

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。

（四）其他风险

1、政策法律风险

目前专项计划是证券市场的创新产品，专项计划运作相关的法律制度还不完善，如果有相关法律、法规发生变化，可能会对专项计划产生影响。

2、保理行业监管政策风险

商业保理业务作为我国近年来新兴的贸易融资工具，在快速发展的同时也面临法律制度和监管政策上的滞后性以及不确定性。商务部已将商业保理公司的经营和监管规则职责划给中国银行保险监督管理委员会，但目前在一定程度上尚存在商业保理企业的设立仍处于试点阶段，各试点区域的监管政策处于动态调整中且缺乏一致性等问题。

3、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，本专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任。

4、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。

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。

6、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。

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《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，由管理人、托管人负责赔偿。

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，未能详尽列明投资者参与本专项计划所面临的全部风险和可能导致投资者资产损失的所有因素。认购人在参与本专项计划前，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，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

作为长城-旭辉-联合保理6号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《长城-旭辉-联合保理6号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。

(三) 认购人已认真阅读并完全理解《长城-旭辉-联合保理6号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。

(四) 认购人已认真阅读并完全理解《长城-旭辉-联合保理6号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“特定原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况”中的所有内容。

(五) 认购人已认真阅读并完全理解《长城-旭辉-联合保理6号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。

(六) 认购人已认真阅读并完全理解《长城-旭辉-联合保理4号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。

(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。

认购人盖章：

【 】年【 】月【 】日

