风险揭示书

一、签订目的

本《风险揭示书》是《中信华夏苏宁云享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“**《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》旨在揭示中信华夏苏宁云享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） 与目标资产相关的风险

1、租金收入波动的风险

本专项计划普通分配的资金主要来自于目标资产的租金收益。因此，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、租金市场价格产生波动、目标资产出现空置，或其他因素导致目标资产无法于最佳状态运营等情况时，可能会对专项计划目标资产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和权益级资产支持证券收益的实现。

2、目标资产公募上市价格波动的风险

专项计划会尽最大可能在存续的前 3 个计划年度内实现公募上市，但公募上市的价格可能受到当时证券市场、仓储物业市场景气程度的影响，导致公募上市价格出现不确定性，从而影响专项计划获得的现金流的规模，进而影响资产支持证券持有人的投资收益乃至导致投资本金损失。

3、目标资产出售价格波动或无法出售的风险

如果到公募截止日仍未能实现完全上市，则基金管理人（代表私募投资基金）将以出售方式处置其届时持有的特定权益，由于目标物业的公允价值可能受到当时不动产市场景气程度的影响，导致售价出现不确定性，或由于特定权益无法按照公允价值出售，从而影响专项计划获得的现金流规模，进而影响资产支持证券持有人的投资收益，乃至导致投资本金损失。

由于国家法律政策的不可预测性，以及不动产市场存在景气程度的波动，在极端情况下，私募投资基金有可能无法在未实现完全上市的情况下出售全部特定权益，从而导致私募投资基金无法如期退出，进而对作为基金份额持有人的专项

计划之退出造成影响。

（二） 专项计划的相关风险

1. 权益级资产支持证券持有人可能不能全部以现金形式实现收益，在锁定期内 REITs 份额可能面临价值下降的风险

在私募投资基金将目标资产的权益转让给REITs实现公募上市退出时，权益级资产支持证券持有人有可能以REITs份额的形式获得分配。由于监管部门可能规定REITs份额原始持有人（即私募投资基金）持有的全部或部分REITs份额在锁定期内不能转让，在此情形下在锁定期内的REITs份额可能面临价值下降的风险。

2. 计划管理人丧失资产管理业务资格的风险

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，从而可能给资产支持证券持有人带来风险。

3. 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（代表专项计划的利益）有权以专项计划资金进行合格投资、有权酌情将REITs份额变现、最终确定基金管理人提议的关于公募上市的具体方案（包括但不限于公募上市的时点、发行价格区间及上市范围，“**公募上市方案**”），基金管理人（代表私募投资基金的利益）有权向基金份额持有人提出公募上市方案、将特定权益向其他第三方出售，计划管理人、基金管理人的知识、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、基金管理人判断有误、获取信息不全、或对投资工具使用不当等会影响专项计划的收益水平，从而可能产生风险。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于计划管理人和专项计划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、专项计划托管人的违约事项，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。

4. 计划管理人、基金管理人、基金托管人、专项计划托管人、监管人尽责履约风险

本专项计划的正常运行依赖于计划管理人、基金管理人、基金托管人、专项计划托管人、监管人的尽责服务。若上述机构未能尽责履约，可能会给专项计划资产支持证券持有人造成损失。

5. 专项计划提前终止的风险

为尽可能保障专项计划资产支持证券持有人的利益，在监管部门允许公募上市的情况下，本专项计划会通过择机选择在专项计划存续的前3个计划年度内实现完全上市，或在专项计划存续的前3个计划年度未实现完全上市的情况下出售全部特定权益的方式而提前终止。如果专项计划资产支持证券持有人有明确的投资期限，此等提前终止可能带来资金再投资的风险。

6. 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的综合协议交易平台进行转让。但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。

7. 评级下降的风险

本专项计划优先级资产支持证券的初始评级为AAA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/或本金分配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。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，包括但不限于：(i)资产支持证券价格波动；(ii)低于交易所市场挂牌所需的最低评级，从而无法实现场内转让交易；(iii)降级后的资产支持证券超出资产支持证券持有人的投资范围等。

8. 苏宁云商、苏宁集团的信用风险

根据苏宁云商、苏宁电器集团有限公司（以下简称“**苏宁集团**”）与基金管理人（代表私募投资基金的利益）签署的《优先收购权协议》的约定，如果到公募截止日仍未能实现完全上市，则基金管理人（代表私募投资基金的利益）将于公募截止日后 10 个工作日内从戴德梁行、仲量联行、世邦魏理仕、第一太平戴维斯、高力国际五家评估机构中，独立选聘一家评估机构对每一目标公司对应的目标物业的公允价值进行评估，并根据评估结果确定全部目标物业的评估价值总额（即物业评估总值），并以物业评估总值作为苏宁云商或其指定的第三方（“优先收购权人”）购买特定权益的对价（“行权价格”）的计价依据；在行权期内，优先收购权人有权以物业评估总值优先受让全部特定权益。如行权期届满，优先收购权人仍未行使优先收购权的，优先收购权人享有的优先收购权自动丧失，自行权期届满的次日起，基金管理人（代表私募投资基金的利益）有权将全部或任一特定权益酌情出售予任意第三方，并在与任意第三方签署的相应交易合同（“《资产出售合同》”）中明确约定出售涉及的目标物业的交易价格（“物业交易价格”）；如基

金管理人（代表私募投资基金的利益）向任意第三方转让特定权益的物业交易价格的价款总额低于物业评估总值的，苏宁集团应当就物业评估总值与物业交易价格总额的差额部分向私募投资基金补偿，但补偿金额不超过人民币 55,590 万元整（相当于目标资产以 2016 年 2 月 29 日为评估基准日的评估值的 30%）。若苏宁云商或苏宁集团拒绝履行或者延迟履行其在《优先收购权协议》项下的收购特定权益的款项支付义务或补足相关差额的义务，资产支持证券持有人的利益可能受损。

此外，目标资产的承租人均为苏宁云商下属公司及/或苏宁云商，若承租人拒绝履行租约或拖欠租金，将影响资产支持证券预期收益的实现。

（三） 宏观风险

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：优先级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。

（四） 法律风险

1. 法律、政策环境改变的风险

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法律制度、配套政策仍在不断调整和更新的过程之中，有关法律制度、配套政策可能会根据监管部门的要求发生变化（包括但不限于对专项计划运作、资产支持证券发行管理等方面的法律法规发生变化等），可能会对专项计划产生不利影响。

（五） 税务风险

1. 税收制度改变的风险

资产支持证券持有人获得的收益、各项目公司的租金收入、目标资产的处置或专项计划的合格投资等涉及的税收法律制度发生变化时，将可能被要求承担更重的税负。如果未来中国税法及相关税收管理条例发生变化，税务部门向项目公司、私募投资基金、专项计划、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。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。

（六） 其他风险

1. 技术风险

在专项计划的日常交易中，可能因为计划管理人、基金管理人、专项计划托管人、基金托管人、监管人、证券交易所、证券登记结算机构等主体的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资产支持证券持有人的利益受到影响。

2. 操作风险

计划管理人、基金管理人、专项计划托管人、私募基金托管人、监管人、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。

3. 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。

4. 其他不可预知、不可防范的风险

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、**专项计划托管人**违背**《计划说明书》**及**《计划托管协议》**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**、**专项计划托管人**负责赔偿。

计划管理人、**专项计划托管人**根据**《计划说明书》**及**《计划托管协议》**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**、**专项计划托管人**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

作为中信华夏苏宁云享资产支持**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本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。

2、**认购人**已认真阅读并完全理解《中信华夏苏宁云享资产支持专项计划计划说明书》第二章“当事人的权利义务”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《中信华夏苏宁云享资产支持专项计划计划说明书》第七章第二条“目标资产情况”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《中信华夏苏宁云享资产支持专项计划计划说明书》第五章“专项计划的信用增级方式”、第六章 “原始权益人、计划管理人、专项计划托管人和其他参与人情况”、第七章“专项计划基础资产情况、目标资产情况及现金流预测分析”中的所有内容。

5、**认购人**已认真阅读并完全理解《中信华夏苏宁云享资产支持专项计划计划说明书》第九章第二条“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《中信华夏苏宁云享资产支持专项计划计划说明书》第十八章“违约责任及争议解决”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》及《中信华夏苏宁云享资产支持专项计划计划说明书》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。

法定代表人或授权代表签字/签章：

认购人公章：

日期：