

编号：【CTZG-KXCFZ-13】

## 财通资管-国泰海通-科学城发展一期资产支持专项计划

### 资产支持证券认购协议与风险揭示书

本《财通资管-国泰海通-科学城发展一期资产支持专项计划资产支持证券认购协议》（以下简称“本协议”）由以下双方于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日在\_\_\_\_（地点）签订：

（计划管理人）甲方：财通证券资产管理有限公司

住所：浙江省杭州市上城区白云路26号143室

法定代表人：马晓立

联系地址：上海市浦东新区栖霞路26号富汇大厦B座6楼618室

邮编：200120

联系人：王爽佳、黄鹏兴

电话：021-20561874

传真：021-68753502

（认购人）乙方：

住所：

法定代表人：

联系地址：

邮编：

联系人：

电话：

传真：

邮箱：

鉴于：

一、甲方愿意根据《财通资管-国泰海通-科学城发展一期资产支持专项计划说明书》（以下简称“《计划说明书》”）的规定设立并管理财通资管-国泰海通-科学城发展一期资产支持专项计划（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《中华人民共和国民法典》以及相关规定，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，年化预期收益率为\_\_\_\_，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17:00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：财通证券资产管理有限公司

开户银行：

账户：

大额支付系统号：

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责任公司深圳分公司的有关规定，将乙方根据本协议规定认购的全部资产支持证券向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理登记托管事宜。

认购人名称：\_\_\_\_\_

产品名称（适用于产品认购的情形，如为自有资金则填写“不适用”）：

证券账户名称（深交所）：\_\_\_\_\_

证券账户号码（深交所）：\_\_\_\_\_

托管单元代码（深交所）：\_\_\_\_\_

认购人相关信息如下：

认购人信息（*为必填，机构证件类型默认为营业执照，自然人证件类型默认为身份证，如有特殊请备注）			
机构名称*		机构证件类型*	
机构证件号码*		机构证件有效截止日期*	
法定代表人/负责人姓名*		法定代表人/负责人证件类型*	
法定代表人/负责人证件号码*		法定代表人/负责人证件有效截止日期*	
经办人姓名*		经办人证件类型*	
经办人证件号码*		经办人证件有效截止日期*	
经办人邮箱*		经办人手机号码*	
注册资本（币种）*		注册地址*	
行业*		经营范围*	
如以产品认购，请填写			
管理人名称*			
产品名称*		产品备案号*	
产品名称*		产品备案号*	
...			
受益所有人信息			
认购人性质类型*	<input type="checkbox"/> 受政府控制的企业 <input type="checkbox"/> 非受政府控制的企业 <input type="checkbox"/> 合伙企业 <input type="checkbox"/> 基金及其他资管产品 <input type="checkbox"/> 信托产品		
受益所有人类别*	机构客户 <input type="checkbox"/> 直接或间接拥有超过25%公司股权或表决权的自然人 <input type="checkbox"/> 以人事、财务等其他方式对公司控制的自然人 <input type="checkbox"/> 机构法定代表人或实际控制人		
	产品客户 <input type="checkbox"/> 直接或间接持有产品份额超过25%以上的自然人 <input type="checkbox"/> 产品投资经理 <input type="checkbox"/> 信托产品的委托人、受托人、受益人 <input type="checkbox"/> 直接操作管理产品的自然人		
受益所有人姓名*		受益所有人联系地址*	
受益所有人国籍*		受益所有人证件类型*	
受益所有人证件号码*		受益所有人证件有效期*	
实际控制人或控股股东信息（优先填写实控人信息）			
实际控制人或控股股东姓名*		实际控制人或控股股东证件类型*	

实际控制人或控股股东证件号码*		实际控制人或控股股东证件有效截止日期*	
-----------------	--	---------------------	--

认购人类型：\_\_\_\_\_（请参考下述表格填写）

认购人类型—机构	认购人类型—产品
<b>1、机构</b> 机构-信托公司（自有资金） 机构-银行-五大行（自有资金） 机构-银行-股份制银行（自有资金） 机构-银行-城商行（自有资金） 机构-银行-农商行（自有资金） 机构-银行-农信社（自有资金） 机构-银行-邮储银行（自有资金） 机构-保险公司（自有资金） 机构-证券公司（自有资金） 机构-证券公司资管子公司（自有资金） 机构-基金公司（自有资金） 机构-基金子公司（自有资金） 机构-期货公司（自有资金） 机构-期货公司资管子公司（自有资金） 机构-证券类私募基金管理人（自有资金） 机构-股权和创投类私募基金管理人（自有资金） 机构-其他类私募基金管理人（自有资金） 机构-财务公司、资产管理、小额贷款公司等其他金融机构 机构-其他非金融机构（净资产不低于1000万元的单位） 机构-境内非法人机构（一般合伙企业等） 机构-其他（证监会规定的其他投资者）	<b>2、产品</b> 产品-公募基金 产品-私募基金产品 产品-证券公司及其子公司资产管理计划（单一） 产品-证券公司及其子公司资产管理计划（集合） 产品-基金公司及其子公司资产管理计划（单一） 产品-基金公司及其子公司资产管理计划（集合） 产品-期货公司及其子公司资产管理计划（单一） 产品-期货公司及其子公司资产管理计划（集合） 产品-信托资产管理计划（单一） 产品-信托资产管理计划（集合） 产品-银行理财资产管理计划 产品-保险资产管理计划 产品-慈善基金、捐赠基金等社会公益基金 产品-养老基金 产品-社会保障基金 产品-企业年金 产品-政府类引导基金 产品-境外资金（QFII/RQFII等） 产品-其他

四、专项计划设立后，认购资金在认购人交付日（含该日）至专项计划设立日前一日（含该日）期间在专项计划募集资金专户中产生的利息不再返还认购人。

五、专项计划存续期内甲方如需进行线下本息分配，乙方接收专项计划线下本息分配的银行账户信息如下：

户名：

开户行：

账号：

大额支付系统号：

注：此账户需与认购款缴款账户信息一致，如不一致，认购人须单独出具相关账户不一致的说明，并加盖公司公章。

甲方将向上述账户进行线下本息分配（如需）。因上述账户信息填写错误、账户信息未填写或变更账户信息后未及时通知甲方，导致甲方无法按照约定进行线下本息分配的责任由乙方承担，甲方不承担任何责任。

六、本协议经双方法定代表人或授权代表签字或签章并加盖公章或合同专用章之日起生效，于专项计划不成立或专项计划终止时终止。

#### 七、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) 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。争议或纠纷的一方当事人应以书面形式向另一方发出有关协商通知。该通知应阐述争议或纠纷的性质、缘由、权利主张，及支持发出通知一方当事人权利主张的事实依据，并提出解决争议或纠纷的建议和意见。如双方在争议发生后30个自然日内协商未成，任何一方可向管理人所在地有管辖权的人民法院提请诉讼。

八、《财通资管-国泰海通-科学城发展一期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。

九、本协议一式肆份，每一方各执贰份。每份均具有同等法律效力。

（本页以下无正文）

《财通资管-国泰海通-科学城发展一期资产支持专项计划资产  
支持证券认购协议》之签字页

(计划管理人) 甲方: 财通证券资产管理有限公司

法定代表人或授权代表签字或盖章:

盖章:



(认购人) 乙方:

法定代表人或授权代表签字或盖章:

盖章:

# 风险揭示书

## 一、签订目的

本《风险揭示书》是《财通资管-国泰海通-科学城发展一期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》旨在揭示财通资管-国泰海通-科学城发展一期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、目标项目运营收入波动风险

本专项计划的基础资产现金流主要来自于项目公司科城创园合法持有并运营管理的科城创新园及科城生活园物业资产。在专项计划存续期内，若标的物业的出租率出现大幅下降、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目标项目无法正常运营等情况时，可能会对项目公司所持目标项目运营形成的现金流产生不利影响，从而影响优先级资产支持证券本息的兑付。

#### 2、目标项目所产生的现金流无法覆盖优先级资产支持证券本息的风险

压力情景一下，在相关因子调整的情况下，在优先级证券预期收益率为3.30%的情况下，调整后的标的物业可分配净现金流对优先级资产支持证券预期利息支出的覆盖倍数最低为1.01倍，对优先级资产支持证券预期本息支出的覆盖倍数最低为0.88倍。

标的物业可分配净现金流在扣除本计划相关税费后可能无法覆盖优先级资产支持证券预期收益和剩余本金，可能对本专项计划产生不利影响。

#### 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为目标项目运营收入。由于上述影响因素具有一定的不确定性，租金收入增长不及预期时，对基础资产未来现金流的预测可能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、租赁合同租赁期限未覆盖整个专项计划存续期的风险**

由于目标项目现有租赁合同租赁期限未能覆盖整个专项计划存续期，若在专项计划存续期内，承租人提前退租或不进行续约，将可能导致短期内目标项目空置率提高，影响优先级资产支持证券的还款资金来源，从而对本专项计划优先级资产支持证券的本金和预期收益偿付产生一定影响。

#### **5、租赁合同未备案的风险**

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，可能面临行政处罚风险。

#### **6、目标项目价值下跌的风险**

根据深圳市世联资产评估有限公司出具的《房地产估价报告》，目标项目的市场价值为人民币【790,176,902】元。目标项目评估的市场价值选用收益法进行了分析、测算和判断，评估价值系基于估价假设和限制条件所得出，目标项目的评估价值可能与实际价值存在偏差，可能给目标项目处置和资产支持证券的兑付带来一定不利影响。

#### **7、现金流归集及资金混同风险**

本专项计划目标项目运营收入未直接归集至专项计划账户，在项目公司层面设置了专门用于接收租金收入、停车费、广告费等物业运营收入的借款人收款账户，按季度向监管账户划付底层资产现金流，监管账户在收到目标项目运营净收入后再向专项计划账户转付。存在一定的现金流归集及资金混同风险。

#### **8、标的物业租金收缴率、出租率不及预期及现金流预测的风险**

2022-2024年及2025年1-6月,科城创新园租金收缴率分别为95.35%、81.12%、81.86%和65.76%,科城生活园租金收缴率分别为100.00%、93.77%、93.33%和93.79%,租金收缴存在不及预期的风险。2022-2024年及2025年1-6月,科城创新园期间平均出租率分别为92.42%、85.34%、65.65%和58.83%,科城生活园期间平均出租率分别为103.12%、96.49%、84.80%和77.98%,报告期内出租率因大租户退租有所下滑,出租率存在不及预期的风险。综上,标的物业可能存在一定现金流不及预期的风险。

#### 9、基础资产实际用途与产权证书所载用途不一致而影响物业正常经营的风险

科城生活园证载用途为房屋,其他;规划用途为员工宿舍;实际用途为1层商业、2层办公、3-8层员工宿舍,实际用途与不动产权证证载用途不一致。基础资产实际用途与产权证书所载用途不一致可能导致主管部门对项目公司出具责令限期改正的函,并存在一定被主管部门处罚而影响物业正常经营的风险。

#### 10、专项计划设立后项目公司未能及时完成抵质押登记的风险

根据财通资管(代表专项计划)与科城创园(作为抵押人)签署的《抵押协议》的约定,科城创园将其合法持有的目标项目的房屋所有权及对应的土地使用权的抵押物为《债权转让与确认协议》项下的全部义务的履行提供抵押担保,并自专项计划设立日起【90】个工作日内办理完毕抵押登记手续,将抵押权人登记为抵押物的第一顺位且唯一抵押权人。

科城创园作为出质人与计划管理人签订了《质押协议》,约定科城创园将在特定期限内,债务人运营物业资产所取得的全部收入,包括但不限于《租赁协议》项下的租金收入、广告费(如有)、停车费(如有)、逾期缴纳滞纳金(如有)、违约金(如有),损害赔偿金(如有),以及科城创园有权收取的物业资产相关的其他款项质押给计划管理人,作为《债权转让与确认协议》项下的债权利息和本金及其他应付款项的偿付义务提供质押担保。出质人应当按照质权人的要求提供办理质押物对应的应收账款质押登记所需的文件、信息,协助质权人在专项计划设立日起60个工作日内按照相关法律、法规在中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统完成质押物的质押登记手续。

若专项计划设立后未能及时完成抵质押登记的,可能会对专项计划的增信措施产生影响。

### 11、租户较为集中且涉及关联交易的风险

本项目租户较为集中且涉及关联交易。基于未来 18 年现金流入假设,原始权益人及其关联方合计租金流入为 22,446.45 万元,占项目整体现金流入的 19.39%。其中,单一最大租户威创集团股份有限公司合计租金流入占项目整体现金流入的 14.54%,可能引发相关风险。

### 12、目标物业的建筑工程施工许可、竣工验收备案及排污许可等手续缺失的风险

截至本计划说明书出具之日,目标物业暂未取得建筑工程施工许可、竣工验收备案手续,且排污许可证手续目前已到期,存在一定被主管部门处罚、采取行政监管措施或被追究相关责任的风险。

### 13、抵押物资产处置的风险

本项目设置抵押担保的增信措施,科城创园将其合法持有的目标项目的房屋所有权及对应的土地使用权的抵押物为《债权转让与确认协议》项下的全部义务的履行提供抵押担保。后续在处置抵押物资产过程中,存在一定因抵押物存在权利瑕疵或处置障碍,导致无法正常行使抵押权或实现债权清偿的风险,且存在一定资产处置价格偏低的风险。

## (二) 与资产支持证券相关的风险

### 1、与信用增级有关的风险

尽管本专项计划设置了一系列增信措施,如优先级/次级分层、现金流超额覆盖、抵押担保、质押担保、差额支付承诺、回售和赎回承诺、流动性支持承诺、外部担保等。但如果差额支付承诺人未履行或未能履行相应义务,优先级资产支持证券持有人将仍可能会受到损失。

### 2、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。

### 3、流动性风险

专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得要求管理人赎回其取得或受让的资产支持证券；本专项计划资产支持证券可以在深圳证券交易所进行流通。在资产支持证券在交易所挂牌前以及挂牌后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。

### 4、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。

### 5、产品提前终止风险

本专项计划约定了一系列的信用触发机制，当触发专项计划终止事件有关的一系列事件时，专项计划将会提前结束，投资者可能面临再投资风险。

### 6、优先级资产支持证券的开放退出风险

本专项计划设置了优先级资产支持证券的开放退出安排。若优先级资产支持证券持有人申请全部或部分退出专项计划的，届时优先级资产支持证券持有人可以自行或在计划管理人和销售机构（如有）的撮合下转让申请登记退出的优先级资产支持证券，或面临无法成功转让申请退出的优先级资产支持证券份额的风险。

### 7、差额支付承诺人一科学城发展的财务风险

本项目差额支付承诺人一科学城发展作为广州开发区国有资产开建设及运营主体，所投项目以自有租赁项目为主，部分项目建设周期长，资金需求量大。截至2024年末，公司在建投资性房地产项目总投资1,766,539.09万元，已投资

605,550.51 万元，尚需投资 1,160,988.58 万元，资金需求较高且自有资金难以补足缺口。近年来公司债务规模持续扩张，存在资本支出较大的风险。截至 2025 年 9 月末，公司总资产规模为 3,640,167.95 万元，流动资产规模为 878,230.55 万元，占总资产的 24.13%，资产流动性较差；公司总负债规模为 1,903,864.97 万元，流动负债规模为 498,267.12 万元；流动比率为 1.76，速动比率为 1.57，面临一定的短期偿债压力。2025 年 1-9 月，公司实现营业收入 49,813.50 万元，净利润 -52,022.66 万元，存在一定无法履约的风险。

2023 年度及 2024 年度科学城发展利润总额分别为 60,676.77 万元及 -106,467.88 万元，主要由公允价值变动损益和投资净收益贡献。2023 年科学城发展投资净收益和公允价值变动损益合计 86,992.58 万元，占当期利润总额的 143.37%。2024 年科学城发展利润总额下降主要系按投资性房地产公允价值变动损益同比减少所致。随着杉杉股份股价持续下跌，公司持有的杉杉股份股权公允价值存在较大的下滑风险，对公司利润造成一定影响；公司持有的物业主要位于广州市开发区，受区域房地产市场环境变化影响较大。公司持有物业具备一定的区位优势，租金收入具有可持续性，未来收入仍有一定保障。但公司利润主要来自房产增值，盈利质量一般，未来存在盈利能力波动的风险。

## 8、差额支付承诺人二科学城集团的财务风险

2022 年起，随着差额支付承诺人二科学城集团承担的广州开发区城市更新改造与科技园区的建设任务加重，纳米智能技术科技园、新一代信息技术价值创新园、车路协同系统等一批在建项目投入增加，合芯科技、华星光电等联营企业股权投资持续增加，公司融资需求有所扩大，存在资产负债率升高的情况。截至 2023-2024 年及 2025 年 9 月末，公司的资产负债率分别为 77.42%、77.26%和 81.86%。公司融资规模不断增加，资产负债率存在较高的风险。

截至 2025 年 9 月末，公司总资产规模为 17,449,010.52 万元，流动资产规模为 8,395,733.08 万元，占总资产的 48.12%；公司总负债规模为 14,283,141.68 万元，流动负债规模为 5,744,450.62 万元；流动比率为 1.46，速动比率为 1.02，面临一定的短期偿债压力。2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，科学城集团营业总收入分别为 2,568,922.13 万元、1,846,274.98 万元和 1,302,915.10 万元，营业总成本分

别为 2,890,595.05 万元、2,345,222.81 万元和 1,681,233.75 万元。2024 年，公司营业收入较 2023 年减少 722,120.13 万元，且 2024 年公司大幅计提其他非流动金融资产及投资性房地产的公允价值变动损失导致净利润大幅减少，存在盈利能力下降，无法履约的风险。

截至 2024 年末，科学城集团受限资产规模合计 4,717,329.81 万元，主要为公司抵质押借款受限。较大的受限资产规模将影响公司未来以资产抵质押的方式进行债务融资的能力，且若未来公司未能按时、足额偿付债务本息导致公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力。

### （三）与专项计划管理相关的风险

#### 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，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。在专项计划存续期间内，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、管理人或销售机构经营风险、管理风险及政策风险

管理人或销售机构在各项经营活动过程中，由于各种难以预料或控制的因素影响，财务状况具有不确定性，从而使管理人或销售机构经营活动存在蒙受损失的可能性。管理人或销售机构的管理风险主要是指管理人或销售机构的管理层由于自身素质的局限，在制定未来发展的重大决策时，出现偏差或失误或组织管理水平低下而导致管理人或销售机构管理混乱的风险。管理人或销售机构的政策风险主要是指相关政策的变化将影响管理人或销售机构的经营决策和业务开展，从而影响管理人或销售机构的财务和履约能力。

#### 3、管理人、托管人、监管银行等机构尽责履约风险

本专项计划的正常运行依赖于管理人、托管人、监管银行等机构的尽责服务。若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，可能会给专项计划资产支持证券持有人造成损失。

#### **(四) 其他风险**

##### **1、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。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。

##### **2、技术风险和操作风险**

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，以及业务操作过程中，因操作失误或违反操作规程而引起的风险。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、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。

### **三、风险承担**

专项计划管理人、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，由专项计划管理人、托管人负责赔偿。

专项计划管理人、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

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

作为财通资管-国泰海通-科学城发展一期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《财通资管-国泰海通-科学城发展一期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《财通资管-国泰海通-科学城发展一期资产支持专项计划说明书》第六章第6.1条“基础资产的基本情况”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《财通资管-国泰海通-科学城发展一期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”中的所有内容。

5、认购人已认真阅读并完全理解《财通资管-国泰海通-科学城发展一期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。

6、认购人已认真阅读并完全理解《财通资管-国泰海通-科学城发展一期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《财通资管-国泰海通-科学城发展一期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，在财通资管-国泰海通-科学城发展一期资产支持专项计划终止以前，本认购人不得要求分割财通资管-国泰海通-科学城发展一期资产支持专项计划的资产，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优先转让资产支持证券时不得主张优先购买权。

认购人：

法定代表人或授权代表签字：

盖章：

年 月 日

附件一：抵押物清单

财通资管-国泰海通-科学城发展一期资产支持专项计划抵押物清单

序号	房屋坐落	不动产权证号/房产证号	权利人	建筑面积(平方米)
1.	广州开发区科珠路 233号	粤(2024)广州市不动产权第 06092178号	广州科城创园运营 管理有限公司	106521.4261m <sup>2</sup>
2.	广州开发区伴绿路 10号	粤(2024)广州市不动产权第 06092177号	广州科城创园运营 管理有限公司	23465.074m <sup>2</sup>

备注：因产证变更带来的物业资产基本信息变动不影响抵押的范围和效力。



附件二：质押物清单

财通资管-国泰海通-科学城发展一期资产支持专项计划质押物清单

本协议项下质押物为：在特定期间内，科城创园就物业资产运营所取得的全部收入，包括但不限于《租赁协议》项下的租金收入、广告费（如有）、停车费（如有）、逾期缴纳滞纳金（如有）、违约金（如有），损害赔偿金（如有），以及科城创园有权收取的其他款项。为避免疑义，质押物包括现有的和未来的金钱债权及其产生的收益，但不包含科城创园向承租方收取的保证金及需承担代扣代缴义务的水电费。

其中，物业资产的具体情况如下：

序号	房屋坐落	不动产权证号/房产证证号	权利人	建筑面积(平方米)
3.	广州开发区科珠路 233号	粤(2024)广州市不动产权第 06092178号	广州科城创园运营 管理有限公司	106521.4261m <sup>2</sup>
4.	广州开发区伴绿路 10号	粤(2024)广州市不动产权第 06092177号	广州科城创园运营 管理有限公司	23465.074m <sup>2</sup>

备注：因产证变更带来的物业资产基本信息变动不影响质押的范围和效力。