

“建欣”系列不良资产支持证券
注册申请报告

发起机构/贷款服务机构



中国建设银行股份有限公司



二〇二四年二月二十三日

序号	编号	内容	页码	备注
Z-0		扉页、注册基本信息、目录	4-14	
Z-0-1		不良资产支持证券名称	4	
Z-0-2		基础资产类型	4	
Z-0-3		不良资产支持证券发行安排	4	
Z-0-4		关于簿记建档发行的说明	4-10	
Z-0-5		不良资产支持证券交易安排	11	
Z-0-6		目录	12-14	
Z-1	第一章	投资风险提示	15-23	
Z-1-1		注册环节可预见的投资者面临的风险	15-23	
Z-2	第二章	参与机构信息	24-139	
Z-2-1		各参与机构的选任标准及程序	24-30	
Z-2-2		各参与机构名单	31-39	
Z-2-3		发起机构不良资产证券化业务管理办法摘要	40-57	
Z-2-4		发起机构不良资产证券化业务操作规程摘要	58-68	
Z-2-5		发起机构个人住房抵押贷款管理办法摘要	69-79	
Z-2-6		发起机构个人消费类贷款管理办法摘要	80-85	
Z-2-7		发起机构个人经营类贷款管理办法摘要	86-90	
Z-2-8		发起机构信用卡应收债权贷款管理办法摘要	91-99	
Z-2-9		发起机构小微企业经营类贷款管理办法摘要	100-106	
Z-2-10		贷款服务机构不良资产证券化贷款服务管理办法摘要	107-131	
Z-2-11		受托机构对信托财产的投资管理安排	132-134	
Z-2-12		资产池实际处置机构选聘、管理相关办法及其证券化不良贷款处置相关管理办法摘要	135-139	
Z-3	第三章	发起机构及为证券化提供服务的机构相关经验及历史数据	140-159	
Z-3-1		发起机构不良贷款证券化相关经验及历史数据	140-144	
Z-3-2		贷款服务机构不良贷款证券化相关经验及历史数据	144-147	
Z-3-3		资产池实际处置机构不良贷款处置经验及相关历史数据	147-156	
		受托机构不良贷款证券化相关经验介绍	156-159	
		主要交易方在以往证券化交易中的违约纪录	159	
		关联关系申明	159	
Z-4	第四章	交易条款信息	160-190	
Z-4-1		交易结构及各当事方的主要权利与义务	160-172	
Z-4-2		预计信托账户设置	172-174	
Z-4-3		各交易条款设置	174-186	
Z-4-4		各触发条件设置	186-190	
Z-5	第五章	基础资产筛选标准和资产保证	191-199	

Z-5-1		合格标准	191-198	
Z-5-2		资产保证	198-199	
Z-6	第六章	信息披露安排	200-204	
Z-6-1		发行及存续期的信息披露要求、披露方式、途径及内容	200-204	
	第七章	证券跟踪评级安排	205-206	
		信用评级安排	205	
		跟踪评级安排	205-206	

注册基本信息

一、注册基本信息

中国建设银行股份有限公司（以下简称“发起机构”或“委托人”或“建设银行”或“中国建设银行”）作为发起机构拟以合法拥有的不良资产设立特定目的信托，由符合《信贷资产证券化试点管理办法》和《金融机构信贷资产证券化试点监督管理办法》有关规定的建信信托有限责任公司（以下简称“发行人”或“受托机构”或“建信信托”）担任特定目的信托受托机构发行建欣系列不良资产支持证券，以信托财产所产生的现金流支付证券的收益。

建欣系列不良资产支持证券的注册基本信息如下：

信贷资产支持证券名称	“建欣”系列不良资产支持证券
基础资产类型	个人住房贷款不良资产、个人消费类贷款不良资产、个人经营类贷款不良资产、信用卡应收债权不良资产、小微企业经营类贷款不良资产
注册总金额	个人不良资产支持证券 83 亿元，小微企业经营类贷款不良资产支持证券 12 亿元
发行期数	20 期（预计）
发行场所	银行间债券市场
注册有效期	自获准注册之日起当年内

二、选择集中簿记建档发行的必要性，定价、配售的具体原则和方式，以及防范操作风险和不正当利益输送的措施

建设银行将与建信信托共同确保发行过程符合监管部门的规定，保证发行公平、透明、有效。在注册有效期将采用簿记建档的方式发行。

（一）拟采用簿记建档方式发行的原因

1. 整体而言，簿记建档更适合产品复杂度高、规模适中、流动性相对较差的信用产品发行。

从国内外的实践看，招标发行更适合投资者范围广泛、二级市场流动性较好的债券品种，比如国债、政府机构债、政策性银行金融债等；而对于规模适

中、产品复杂度高、二级市场流动性一般的固定收益产品，则更多使用簿记建档的发行方式。簿记建档也是一种比较成熟的市场化发行方式，在各国债券市场中广泛应用。由于本次注册品种为不良资产支持证券，产品复杂度相对普通债券较高，流动性不及普通债券，因此更适合采用簿记建档的发行方式。

2. 信贷资产支持证券产品相对复杂，投资者内部流程耗时更长，簿记建档比招标发行的时间窗口更长，更能保障投资者的及时参与。招标发行需要在一个相对较短（一般为 1 个小时）特定时间段完成，而信贷资产支持证券产品的复杂性较高，导致投资者内部流程较长，若因为流程、突发事件等原因未能及时进行投标，将对招标结果造成不利影响、直接影响投资者的投资行为并可能致发行人融资成本上升。簿记建档的时间则相对较长，通常在 3 个小时内完成即可，相对灵活的时间设置可以给予投资者更为充分的内部决策和认购时间。

3. 债券市场发生较大波动时，簿记建档相比招标发行更能有效避免发行失败，从而避免对银行间市场造成负面影响。

在簿记建档方式下，簿记区间在 T-1 日提供至承销团成员，可以根据市场变动对区间进行伺机调整，进一步规避市场不确定性和发行失败的可能。

此外，在极端情况下，由于操作失误或市场原因，曾经导致流标或部分订单无法传至招标现场的情况。相对于招标，簿记建档相对灵活的发行方式，可以有效规避操作风险及市场风险。

（二）簿记建档发行的定价、配售原则和方式

在信贷资产支持证券发行过程中，发行人将选择经验丰富的承销商作为簿记管理人，要求其已经建立成熟的簿记建档定价、配售原则，内部工作流程、监督和决策机制，以及风险防范措施、应急预案，以确保簿记建档发行严格遵循公平、公正的原则。

1. 定价

(1) 足额或超募情况下：申购时间截止后，将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取募满簿记建档总额所对应的申购利率作为最终发行利率。

(2) 认购不足情况下：如出现全部合规申购额小于簿记建档总额的情况，在主承销商、发起机构、发行人讨论达成一致后，可提高发行利率区间再次簿记或者由主承销商按照承销协议的约定进行余额包销。发行利率（价格）由簿记管理人的发行定价小组会议根据申购情况确定，并接受第三方监督。

2、配售

(1) 配售原则：簿记管理人集体决策会议应根据申购情况，遵守“价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。投资者的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

(2) 配售方式：簿记管理人债券承销发行定价小组原则上采用如下方式安排配售：

1) 如簿记区间内的合规申购总金额低于或等于簿记建档总额，原则上应对全部合规申购进行全额配售；

2) 如簿记区间内的合规申购总金额超过簿记建档总额，原则上应对发行利率以下的全部合规申购进行全额配售，对等于发行利率的合规申购原则上进行等比例配售。

(3) 配售调整情况：簿记管理人应当对配售情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人债券承销发行管理小组议定，簿记管理人可对配售结果进行适当调整：

1) 主承销商设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售。

2) 发起机构根据投资者历史认购情况、询价的参与度、询价与申购的一致性、是否具备合作潜力等情况对配售情况进行合理调整。

3) 在合规申购总金额超过簿记建档总额情况下，若按比例配售导致出现某配售对象边际上的获配量小于人民币【】万元的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人需做好说明和记录，并妥善保存。

(4) 不予配售情况：簿记管理人发行定价小组对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经发行定价小组会议议定，可不予配售：

- 1) 拟配售对象的名称、账户资料与其登记的不一致的；
- 2) 拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人将做好说明和记录，并妥善保存。

(三) 簿记出现极端情况下的应对原则

簿记建档期间若市场出现剧烈波动，市场流动性持续紧张，可能出现当期债券投资人认购不足或者投资人获得配售后无法按时缴款的风险。在此种情况下，簿记管理人将根据操作经验及相关协议规定进行操作。一般按如下原则应对：

1. 投资人认购不足的应对原则

若主承销商在簿记建档发行过程中遇到宏观政策或市场环境发生剧变，未能全额募集债券计划发行量，确实需要履行包销程序的情况下，主承销商将按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。若按照承销协议相关约定，主承销商、发起机构、发行人未能按照协商一致的发行利率完成包销流程，则主承销商将在与发起机构、发行人、投资人充分协商后，合理调整发行安排并及时向市场公告。

2. 投资人无法按时缴款的应对原则

若通过簿记确定了定价配售之后、在距离缴款日期之前，债券市场波动加剧，造成获配投资者未能筹足应缴资金，缴款日最终缴款不足的极端情况，主

承销商将按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。此外，未能按照相关协议约定进行缴款的投资者实质构成了违约，主承销商将按照发行相关的协议文本中规定的相关主体的违约责任，主张自身合法权利。

（四）防范不正当利益输送的措施

与公开招标相比，灵活性、可控性是簿记建档最大的优势，在充分发挥其灵活可控优势的同时，建设银行与建信信托将重点规范和完善相关制度与规则、强化内外部监督、增强簿记发行的公开、公正与透明性，扬长避短，促进债券市场规范、健康发展。

对于信贷资产支持证券簿记建档中防范不正当利益输送，保证发行的公开、公正和透明，拟采取如下防范措施：

1. 簿记管理人建立完善、规范的簿记建档执行规程，且需详细保存相关工作底稿。

2. 簿记管理人加强簿记建档的监督与集体决策机制。为提高公开决策的透明度，簿记管理人需采取集体决策机制规范固定收益产品的簿记建档工作。簿记建档发行工作由簿记管理人负责组织实施簿记建档、定价与配售、债券销售、客户营销以及后续管理等工作；对于资产支持证券的定价与配售，根据簿记建档规则，集体决策确定；对于最终的发行与配售结果，需以发行简报的形式向其公司管理层及相关业务部门进行报告。

3. 加强信息披露。发行之前，簿记管理人及主承销商应当刊登发行公告，明确定价原则、配售方式等；发行完毕之后，需向主管机构报备发行情况。

（五）簿记建档发行的潜在风险及应对措施

发行人、牵头主承销商/簿记管理人、联席主承销商等在资产支持证券簿记建档过程中将面临多种潜在风险。相关机构已知悉簿记发行可能涉及的风险并将采取相应防范措施。

1. 违约风险

资产支持证券发行中涉及的所有法律文件，签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临违约风险。

应对措施：资产支持证券发行相关的协议文本中严格规定了相关主体的违约责任，相关主体对协议文本进行存档备查，一旦发生相关主体的违约行为，其余各方即可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在资产支持证券发行过程中，将严格执行信息披露的相关规定，并在遵守监管部门规章和自律规范要求以及各方应履行的保密义务前提下，实现发行信息的共享，从而降低各方因信息不对称造成单方面违约的可能性。

2. 操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容要素错误或未及时完成缴款等操作，导致发行延时或失败将出现操作风险。

应对措施：资产支持证券的簿记管理人债券承销发行团队均经过严格的业务培训，并具有丰富的簿记建档操作经验，在资产支持证券发行前将对发行人进行充分的发行辅导。资产支持证券的发行人、簿记管理人及其他相关方已掌握发行的相关制度规范和操作流程，同时各相关机构内部对簿记建档管理制定了严格的操作规范和要求，在簿记建档操作过程中均严格执行复核复查程序，以最大限度降低操作风险发生的可能性。

3. 包销风险

主承销商在簿记建档发行中，未能全额募集发行量，按照相关协议要求，主承销商对剩余资产支持证券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：资产支持证券主承销商将在发行前向潜在的投资机构进行积极推介和充分询价，并对资产支持证券发行时点的市场情况进行充分预估，在此基础上与相关各方共同制定资产支持证券发行的簿记区间，在宏观政策、市场

走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低资产支持证券的包销风险。同时，主承销商将提前做好预案，如遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需履行包销程序的情况，将及时按照《主承销协议》相关约定启动包销流程，按时完成全额募集款项的缴付。

4. 分销系统风险

资产支持证券的配售将通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临分销系统风险。

应对措施：簿记管理人安排专人负责资产支持证券的分销工作，必要时配合托管机构提前进行系统测试。簿记管理人按时向托管机构提交分销所需的材料，确保托管机构及时在系统内完成相关操作，并组织分销机构在规定时间内完成分销工作。同时，对于极端情况下，由于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，在相关分销协议中约定后续处理流程及相关方的权利义务，确保在系统故障情况下资产支持证券发行工作的妥善处理，保障投资人、发行人等相关机构的合法权利。

5. 推迟发行风险

资产支持证券簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整簿记区间的风险。

应对措施：发起机构、发行人、主承销商在资产支持证券发行前对货币政策及市场走势进行充分预判，尽量规避货币政策敏感期作为发行时间窗口；如最终确定在货币政策敏感期发行，发起机构、发行人、主承销商将在充分沟通的前提下，在确定簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，最大限度避免因货币政策调整造成市场实际利率水平超出既定簿记区间的情况出现；另外，如因货币政策调整造成发行利率与发行人预期偏离过大而推迟发行的，发起机

构、发行人、主承销商/簿记管理人等相关机构会将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

三、本系列证券拟采用的，在便利发行、促进二级市场交易方面的交易安排

为了促进本系列证券便利发行、促进二级市场流动性，发行人、发起机构将与主承销商沟通，努力为投资者提供撮合和做市服务。如基础设施允许且主承销商认可，主承销商将提供双边报价服务，在债券市场上连续地报出债券现券买、卖双边价格，并按其报价与其他投资者达成交易。债券做市商双边报价的引入对引导债券市场理性报价、活跃市场交易，提高债券市场流动性和交易效率，保证债券市场稳定运行起到了十分重要的作用。双边报价有利于促进证券化产品的价格发现，做市商所报的价格是在综合分析资产证券化市场所有参与者的信息以衡量自身风险和收益的基础上形成的，投资者在报价基础上进行决策，并反过来影响做市商的报价，从而促使证券价格逐步靠拢其实际价值；同时双边报价有利于建立多元的投资者结构，增加交易性投资者的引入，提高合格市场投资者的投资自由度。

在监管及法律允许的前提下，发起机构将积极探索将本系列证券作为质押式回购标的，质押式回购具体条款由交易双方商谈决定。

为优化投资者结构，引入更多类型投资人，本系列证券除发起机构自持部分外，均会安排上市流通。在发行阶段，发行人会在满足成功发行的前提下，做好投资者的选择及沟通工作，会在公开披露的文件中通过发行公告、发行办法以及申购和配售办法说明等文件进行相关约定，从而达到公开、公平、透明的市场化的发行的目标。

目录

第一章 投资风险提示	15
一、资产池本身的风险	15
二、现金流不能足额支付本息的风险	16
三、本金偿付时间产生波动的风险	18
四、催收机构尽职风险	18
五、资产抽样尽调方法局限性导致的风险	19
六、交易结构风险	19
七、利率的风险	20
八、流动性不足的风险	20
九、税务的风险	21
十、操作风险	21
十一、法律风险	21
十二、交易他方的违约风险或发生重大不利变化	22
十三、政策的风险	22
第二章 参与机构信息	24
一、各参与机构的选任标准及程序	24
二、各参与机构名单	31
三、发起机构不良资产证券化业务管理办法摘要	39
四、发起机构不良资产证券化业务操作规程摘要	57
五、发起机构个人住房抵押贷款管理办法摘要	68
六、发起机构个人消费类贷款管理办法摘要	79
七、发起机构个人经营类贷款管理办法摘要	85

八、发起机构信用卡应收债权贷款管理办法摘要	90
九、发起机构小微企业经营类贷款管理办法摘要	99
十、贷款服务机构不良资产证券化贷款服务管理办法摘要	106
十一、受托机构对信托财产的投资管理安排	131
十二、资产池实际处置机构选聘、管理相关办法及其证券化不良贷款处置相关 管理办法摘要	134
第三章 发起机构及为证券化提供服务的机构相关经验及历史数据	139
一、发起机构不良贷款证券化相关经验及历史数据	139
二、贷款服务机构不良贷款证券化相关经验及历史数据	143
三、资产池实际处置机构不良贷款处置经验及相关历史数据	146
四、受托机构不良贷款证券化相关经验介绍	155
五、主要交易方在以往证券化交易中的违约纪录	158
六、关联关系申明	158
第四章 交易条款信息	159
一、交易结构及各当事方的主要权利与义务	159
二、预计信托账户设置	171
三、各交易条款设置	173
四、各触发条件设置	185
第五章 基础资产筛选标准	190
一、合格标准	190
二、资产保证	197
第六章 信息披露安排	199
一、发行及存续期的信息披露要求	199
二、信息披露方式、途径及内容	199

三、特殊事件发生后的信息披露机制	202
四、其他影响产品风险及投资者判断的信息披露安排	203
第七章 证券跟踪评级安排	204
一、信用评级安排	204
二、跟踪评级安排	204

第一章 投资风险提示

信贷资产支持证券仅代表特定目的信托受益权的相应份额，不构成发起机构、受托人或任何其他机构对投资者的负债，资产支持证券持有人在信贷资产支持证券下的追索权仅限于信托财产。发起机构除承担其可能在交易文件项下应当履行的委托人和贷款服务机构的职责外，不为信贷资产证券化活动中可能产生的损失承担义务和责任。受托机构以信托财产为限向投资者承担支付资产支持证券本金和收益的义务。

投资者购买资产支持证券，应当认真阅读本文件及发行说明书等有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。主管部门对本期注册申请以及后续证券发行的核准，并不表明对信贷资产支持证券的投资价值作出了任何评价，也不表明对信贷资产支持证券的投资风险作出了任何判断。

下文列示了本次注册申请的不良资产支持证券可能存在的投资风险，尽管在交易结构中会对大部分风险加入缓释措施，但仍无法完全排除每一种风险对部分或全部投资者的投资行为产生重大不利影响的可能性。因此，投资者在评估每期证券时，应认真考虑下述各项风险因素：资产池本身的风险、现金流不能足额支付本息的风险、本金偿付时间产生波动的风险、催收机构尽职风险、资产抽样尽调方法局限性导致的风险、交易结构风险、利率的风险、流动性不足的风险、税务的风险、操作风险、法律风险、交易他方的违约风险或发生重大不利变化、政策的风险。

一、资产池本身的风险

项目下的标的债权资产为不良资产（包括次级类、可疑类及损失类资产），存在着部分或全部不能回收的风险特性以及清收的困难性。

委托人转让给受托人的标的债权资产，可能存在着瑕疵或尚未发现的重大缺陷，以至于受益人预期利益（包括本金以及预期收益）无法实现。受托人受

让的标的债权资产可能存在的瑕疵或重大缺陷包括但不限于下列一项或多项：

1. 与标的债权资产相关的义务人可能存在破产、被解散、被注销、被撤销、被关闭、被吊销、歇业、下落不明以及其他主体存续性瑕疵的情形；
2. 标的债权资产的附属担保权益可能因相关转移手续的无法办理而导致丧失、不能对抗善意第三人的风险；
3. 标的债权资产可能已超过诉讼时效或丧失相关的法定期间或因其他原因已部分消灭或无法主张债权或相关担保权利；
4. 标的债权资产文件可能存在缺失、内容冲突等相关情形；
5. 担保物、以物抵贷资产可能发生灭失、毁损或可能存在欠缴税费、不能办理权属转移或无法办理完成担保转移登记、不能实际占有、丧失使用价值或其他减损担保物、以物抵贷资产价值的相关情形；
6. 涉诉标的债权资产可能存在败诉、不能变更诉讼主体、执行主体等诉讼风险。

风险缓释措施：针对上述风险，评估机构在对抵押物估值时，充分考虑了地区经济、行业周期等因素；评级机构在进行现金流压力测试时，也考虑了因上述因素可能引起的回收率下降和回收时间延长等情况。

二、现金流不能足额支付本息的风险

资产池未来产生的现金流是受托机构偿付资产支持证券本息的主要资金来源，如果从该资金来源获得的现金流不足以支付资产支持证券的全部本息，资产支持证券持有人将仅享有有限的追索权。该追索权将仅限于信托财产，而且该追索权仅限于执行信托财产所实现的价值。如果在对优于资产支持证券的其它优先权清偿后，执行信托财产所实现的净收入不足以全额支付到期的资产支持证券，就未受清偿的部分，资产支持证券持有人对信托不享有进一步的追索权。资产支持证券不构成除信托以外其它任何人或实体的义务或责任，也无其

它任何人或实体对其进行担保或保险。发起机构/资产服务机构、受托机构、后备资产服务机构、资金保管机构、登记机构/支付代理机构、承销机构及其代理人或其附属机构，在受托机构无法对到期资产支持证券进行偿付时，上述主体将不承担任何责任。

现金流不能足额支付本息的风险主要体现在包括但不限于以下方面：

1. 单个不良资产回收现金流预测的相关风险

单个不良资产的回收现金流预测受限于尽职调查时可获得的信息、估值人员的经验与判断能力。在缺乏完全可比资产的历史回收数据时，亦无法通过可比历史数据验证预测的准确性。

2. 资产池情况变化的风险

资产池的现金流预测结果是基于估值工作进行时所掌握的资产池数据、信息和市场情况所做出的，资产池的情况会随时间的推移随时发生变化。虽然资产支持证券发行前，资产池现金流预测结果已根据所获得的资产池更新信息进行过及时调整，但受限于更新信息搜集和反馈的及时性，资产池最终现金流预测结果可能未能反映资产池实际可能发生的所有变化，从而影响资产池现金流预测的准确性。由于资产池现金流预测结果是测算资产支持证券本金和利息偿付能力的基础，若资产池现金流预测结果不够准确，可能导致实际回收现金流不足以支付资产支持证券的本金和利息。

3. 不良资产实际回收金额波动的风险

资产服务机构的实际处置执行情况会受到处置人员水平，宏观经济，行业政策，市场变化等因素的影响，从而导致资产池实际回收现金流可能与预测存在差异，导致资产支持证券本息偿付受到不利影响。

4. 流动性支持机构的风险

项目下的基础资产如有对应流动性支持机构，流动性支持机构将对优先档

资产支持证券的利息提供流动性支持，若流动性支持机构不能按其承诺提供流动性支持，可能导致优先档资产支持证券利息不能得到足额偿付。

风险缓释措施：针对上述风险，评级机构在预测现金流时充分考虑了可能会影响回收金额的各个因素，预测的回收金额审慎的反映了资产池情况。在此基础上，通过分层结构设计，“次级档资产支持证券”为“优先档资产支持证券”提供了充分的信用支持，大大降低“优先档资产支持证券”本息无法得到偿付的风险。

三、本金偿付时间产生波动的风险

资产支持证券的本金采取快速偿付方式进行支付。受资产服务机构的实际处置执行情况、外部环境变化、债务人及担保人还款意愿与能力可能发生变化、抵、质押物状况变化等因素的影响，资产池实际回收现金流的时间分布可能与预测时间分布存在差异，从而导致资产支持证券实际本金回收可能提前于预测时点，也有可能被推后，资产支持证券的实际存续期可能短于或长于产品的预期存续期限，从而影响资产支持证券持有人的资金管理安排。

风险缓释措施：针对上述风险，统筹考虑多种因素，通过交易安排，建立“破产隔离”机制，制定合理的入池标准；对资产支持证券进行分档，由持有次级档证券的投资者为持有优先档证券的投资者提供信用保障，实现内部信用增级；由流动性支持机构为优先档证券利息进行流动性支持，实现外部信用增级；通过聘请具备市场公信力的评级机构进行信用评级，以协助投资者作出正确的风险判断；作为贷款服务机构，建设银行将通过完善管理将可能发生的违约风险控制到最低。

四、催收机构尽职风险

项目下基础资产的催收由贷款服务机构统一管理，并选聘外部催收机构协助催收，受托机构无法事前参与具体回收事宜，尽管贷款服务机构对合作催收

机构制定了直接的激励机制，但仍不排除因宏观经济环境的影响、催收行业工作环境的恶化或催收机构自身出现财务问题等不利因素对催收机构的催收能力和尽职意愿造成负面影响，进而对资产池的实际回收现金流产生不利影响。

风险缓释措施：贷款服务机构针对证券化资产的处置视同于表内贷款同一标准执行，对外包催收机构采用优胜劣汰的选聘机制，针对各个机构的催收表现进行定期考核管理并及时淘汰表现较差的催收机构，良好落实催收机构执行意愿和效率。

五、资产抽样尽调方法局限性导致的风险

项目下的基础资产数量巨大，会计师执行商定程序及法律尽职调查采用抽样尽调的方法，选取具有代表性的抽样方法，对资产池中占比较小的债权进行核查，并未对全部借款人情况进行调查分析，因此可能存在个别资产存在瑕疵或不符合合格标准，从而对资产支持证券未来现金流造成不利影响。

风险缓释措施：抽样尽调方法重点核查影响不良资产质量的主要特征。在重要维度上，样本的尽调可以有效覆盖维度的所有信息，以求反应资产池的整体情况。尽职调查的结论是根据对抽样样本而非对全部入池资产的尽职调查工作得出，由于不良资产分散性高、同质化强，因此针对抽样样本的尽职调查工作可以在一定程度上反映入池资产的总体状况。

六、交易结构风险

项目下信托资产的交易结构涉及多方参与机构，包括但不限于：发起机构/委托人、发行人/受托机构、贷款服务机构、资金保管机构、财务顾问、牵头/联席主承销商、会计师事务所、律师事务所、评级机构、登记托管机构等，众多参与方的合作和衔接，可能导致沟通不充分，从而导致资产支持证券的设计存在瑕疵。

风险缓释措施：1.严格构建交易各方在法律上的权利义务关系，确保交易的合法性、完整性和严密性；2.严格按照有关法律法规和相关政策规定执行信息披露；3.项目公开发行人文件向投资者进行全方位的信息披露；4.受托机构在资产支持证券存续期内，定期发布受托机构报告，并不时发布可能影响投资者利益的重大事件；5.聘请评级机构进行首次评级和存续期间的跟踪评级。

七、利率的风险

项目下优先档资产支持证券采用固定利率结构，受国民经济运行状况和国家宏观政策的影响，市场利率存在波动的不确定性。在产品的存续期限内，如市场利率上升，将使本优先档资产支持证券的相对收益水平降低。同时，与其他固定收益证券相比，资产支持证券的利率风险又有其特殊性：利率的变化会影响借款人的偿付行为，从而导致“资产池”现金流量发生变化，对资产支持证券价格产生影响。

风险缓释措施：利率风险是固定收益证券无法规避的一种风险，只能通过投资者自身对市场走势的分析，结合利率风险管理手段来降低损失的可能性。本类证券化项目将向投资者充分披露资产支持证券利率风险有别于其他证券品种的特征，由投资者根据自身需要做出投资决策，并通过投资者自身的利率风险管理手段来降低损失的可能性。

八、流动性不足的风险

项目下不良资产支持证券将在全国银行间债券市场流通交易。“优先档资产支持证券”作为全国银行间债券市场的一种相对创新产品，可能存在流动性不足的风险，“优先档资产支持证券”的市场价值可能会由于流动性不足原因而波动。

风险缓释措施：随着市场的发展，资产证券化产品的发行规模将进一步扩大，交易平台将更加丰富，回购交易的放开等将使资产证券化产品的流动性得到改善。随着资产证券化试点的深入，投资者对该产品已经比较了解，越来越

多的合格投资者将其纳入投资范围，产品流动性也将相应提高。同时，如果投资者持有资产支持证券至到期日，则流动性风险对其影响有限。

九、税务的风险

不良资产支持证券持有人获得的利息收入将根据中国税法及相关税收管理条例缴纳相应税负。如果未来中国税法及相关税收管理条例发生变化，税务部门向不良资产支持证券持有人征收任何额外的税负，发起机构、承销机构、受托机构及其他中介机构均不承担任何补偿责任。

风险缓释措施：针对上述风险，“优先档资产支持证券持有人”应当密切关注中国税法及相关税收管理条例未来可能发生的变化，在进行投资决策时充分考虑税务风险可能带来的不利影响。同时，受托机构将加强政策研究和与管理层的沟通，在尽可能的情况下为资产支持证券持有人争取较好的税收待遇。

十、操作风险

操作风险是指发起机构由于不适当或失败的内部程序、人员及系统或外部事件造成损失的风险。其中包括内部程序风险、制度风险、法律风险、清算风险、IT系统风险、人员风险和外部事件风险。

风险缓释措施：操作风险可能源于投资者自身操作风险，也可能源于资产证券化的参与机构。对于后者，证券化交易采取以下措施降低投资者面临的操作风险：1.严格构建交易各方在法律上的权利义务关系，确保交易的合法性、完整性和严密性；2.严格按照有关法律法规和相关政策规定执行信息披露；3.项目公开发行文件向投资者进行全方位的信息披露；4.受托机构在资产支持证券存续期内，定期发布受托机构报告，并不时发布可能影响投资者利益的重大事件；5.聘请评级机构进行首次评级和存续期间的跟踪评级。

十一、法律风险

法律风险是指因外部金融法规不完备或当事方对法律条文的误解、执行不

力、或条文规定不细等原因导致无法执行双边合约，以及由于诉讼、不利判决和法律文件缺失、不完备而可能使当事方遭受损失的各类风险。法律风险涵盖签约、履约和争议处理各阶段。

风险缓释措施：针对上述风险，无论发行人、中介机构还是银行间债券市场的机构投资者都具有丰富的市场经验，各方对于资产证券化方面的法律法规较为熟悉，各中介机构也都具有极强的职业素养，会严格按照合约内容将此次资产证券化项目推进下去。同时，项目签订了诸如《信托合同》、《服务合同》、《资金保管合同》、《主承销协议》等一系列文件，严格缜密的规范了各方权利及义务，以确保投资者的利益得到最大的保护。

十二、交易他方的违约风险或发生重大不利变化

本次注册额度项下的不良资产支持证券的交易结构涉及多方参与机构，包括但不限于：发起机构/委托人、发行人/受托机构、贷款服务机构、资金保管机构、财务顾问、主承销商、会计师事务所、律师事务所、评级机构、登记托管机构等。虽然相关的交易文件对交易各方的权利和义务均有详细的规定，但是发行人无法排除由于任何一方违约或发生重大不利变化导致投资者利益损失的风险。

风险缓释措施：针对该等风险，相关交易文件对受托机构、贷款服务机构和资金保管机构的权利义务进行了明确的约定，并约定了各机构不当行为带来的违约责任及赔偿认定等。此外，证券化交易中设置了与贷款服务机构、资金保管机构及受托机构的履约情况相挂钩的解任事件和替代机构的选任标准、选任程序。交易的参与方在资产证券化业务方面具备较为成熟的经验，在一定程度上降低了交易结构风险和操作风险。

十三、政策的风险

政策风险主要包括（1）与证券化基础资产处置相关的政策发生重大变化，

导致项目预设的基础资产催收处置方案、清算变现方案部分或全部失效，投资者由此面临无法在预设日期收回投资的风险；（2）债券市场的政策发生重大变化，引起证券市场的波动。政策风险由于其难以预测性、不可抗辩性而无法通过预设的交易机制规避，但项目受托机构将在面临政策不利变化时，及时做好投资者沟通，适时启动持有人大会协商设计应对预案。

风险缓释措施：政策风险由于其难以预测性、不可抗辩性而无法通过预设的交易机制规避，但项目受托机构将在面临政策不利变化时，及时做好投资者沟通，适时启动受益人大会协商设计应对预案。

第二章 参与机构信息

一、各参与机构的选任标准及程序

(一) 受托机构的选任标准及程序

为规范受托机构的选择，切实保障资产支持证券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国信托法》、《信贷资产证券化试点管理办法》、《金融机构信贷资产证券化试点监督管理办法》和国家其他有关规定，建设银行制订对信贷资产证券化业务受托机构的选任原则、标准及程序。

1. 选任受托机构的原则

(1) 公平原则。在选择有关参与机构过程中，拟任机构资格条件公开，评定标准统一，公开、公平、公正进行选任。

(2) 效率原则。选任参与机构时，选任范围框定清晰，程序简便有效，以高效确定拟任机构。

(3) 经济原则。选任参与机构时，考虑项目运作成本，在完成预期目标的前提下最大限度降低成本，以实现资产支持证券持有人利益最大化。

2. 受托机构的选任标准

选任的受托机构应符合以下条件和标准：

- (1) 根据国家有关规定完成重新登记三年以上；
- (2) 已获得监管部门证券化业务资格；
- (3) 注册资本不低于五亿元人民币，并且最近三年年末的净资产不低于五亿元人民币；
- (4) 自营业务资产状况和流动性良好，符合有关监管要求；
- (5) 原有存款性负债业务全部清理完毕，没有发生新的存款性负债或者以信托等业务名义办理的变相负债业务；

(6) 具有良好的社会信誉和经营业绩，到期信托项目全部按合同约定顺利完成，没有挪用信托财产的不良记录，并且最近三年内没有重大违法、违规行为；

(7) 具有良好的公司治理、信托业务操作流程、风险管理和内部控制体系；

(8) 具有履行特定目的信托受托机构职责所需要的专业人员、业务处理系统、会计核算系统、管理信息系统以及风险管理和内部控制制度；

(9) 已按照规定披露公司年度报告；

(10) 监管机构规定的其他审慎性条件；

(11) 在信贷资产证券化方面具有丰富理论基础与实践经验；应具有量化分析能力，包括对违约率、提前还款率及未来现金流走势的分析和评测能力；

(12) 能够满足发起机构的其他信贷资产证券化业务要求；

(13) 不得将项目服务内容以任何方式进行转包。

3. 受托机构的选任程序

对受托机构的选任，由发起机构采购部门根据受托机构所需具备的拟任条件和标准，初选出符合的候选机构。对候选机构，提交公司评审委员会进行终审并确定选任机构。

(二) 各参与机构（除受托机构以外）的选任标准

为规范贷款服务机构、资金保管机构及其他有关中介机构的选择，切实保障资产支持证券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国信托法》、《信贷资产证券化试点管理办法》、《金融机构信贷资产证券化试点监督管理办法》和国家其他有关规定，中国建设银行股份有限公司制订了对信贷资产证券化业务相关参与机构的选任原则、选任标准及程序。本小节集中介绍各参与机构（除受托机构以外）的选任标准，下一小节将介绍各参与机构（除受托机构以外）的选任原则与选任程序。

1. 贷款服务机构的选任标准

选任的贷款服务机构应符合以下条件和标准：

(1) 应当为依法设立的银行业金融机构，且具有提供《服务合同》项下服务的经营资质；

(2) 资本充足率不低于 8%；

(3) 具有良好的社会信誉和经营业绩，最近三年内没有重大违法、违规行为；

(4) 具有健全的公司治理机制、风险管理体系及内部控制制度；

(5) 具有信贷资产管理所需的专业人员、业务处理系统、会计处理系统、档案管理系统；

(6) 在信贷资产所涉及的债权合同的签订地或债权项目省级所在地，设立有分支机构；

(7) 主体长期信用等级不低于评级机构要求的等级水平；

(8) 监管机构规定的贷款服务机构应具备的其他条件。

2. 资金保管机构的选任标准

选任的资金保管机构应符合以下条件和标准：

(1) 为中华人民共和国境内依法设立的中资银行业金融机构；

(2) 具有良好社会信誉和经营业绩，最近三年内没有重大违法、违规行为；

(3) 设立专门的业务部门负责履行信托财产资金保管职责；

(4) 具有健全的资金保管业务流程、风险管理体系及内部控制制度；

(5) 具备安全保管信托财产资金的条件和能力，各项信贷资产证券化信托业务单独建账、单独管理，并将所保管的信托资金与其自有资金及保管的其他资产严格分离管理；

(6) 具有足够的熟悉信托资金保管业务的专业人员；

(7) 具有安全高效的清算、交割系统；

(8) 具有符合要求的营业场所、安全防范设施及与保管信托财产资金有关的其他设施。

3. 主承销商的选任标准

证券公司担任主承销商应符合如下标准：

(1) 具有中国证券监督管理委员会颁发的经营证券业务许可证，并具有银行间市场债券承销资格；

(2) 拥有较为雄厚的资本实力，注册资本不低于 2 亿元人民币；

(3) 具有良好的社会信誉和经营业绩，并且最近三年内没有重大违法、违规行为；

(4) 具有良好的公司治理、承销业务操作流程、风险管理体系和内部控制；

(5) 具有履行主承销商职责所需要的从事债券市场业务的专业人员、债券分销渠道、业务处理系统以及风险管理和内部控制制度；

(6) 具有较丰富的资产证券化项目承销经验；

(7) 具有较强的债券分销能力，对资产证券化项目的包销义务有实际履行能力；

(8) 中国人民银行、证监会规定的其他审慎性条件。

4. 信用评级机构、资产评估机构、财务顾问、会计师事务所及律师事务所的选任标准

(1) 在其所开展的业务领域具有良好的社会和市场声誉，有广泛的品牌影响力，各项指标在所属行业内居于领先地位，得到监管部门和投资者的认可；

(2) 机构从业人员在证券化领域丰富的专业知识、实务经验和良好的业务素质；

(3) 对服务过程中的工作质量、交付及时性、沟通顺畅度、团队协作情况进行综合评分。对评级机构侧重关注其历史数据分析、评级测算、交易结构设计等能力；对会计师侧重关注其尽职调查、风险报酬转移模型构建等能力；对律师侧重关注其尽职调查、交易结构设计、法律文件起草等能力；

(4) 有良好的企业服务文化及客户服务理念，有严格的客户服务制度与客户服务标准；

(5) 有良好业务管理体系和内部组织体系，内部控制与风险管理状况良好；

(6) 服务费用报价合理，服务优质、高效。

(三) 各参与机构（除受托机构以外）的选任原则、程序

1. 选任参与机构的原则

(1) 公平原则。在选择有关参与机构过程中，拟任机构资格条件公开，评定标准统一，公开、公平、公正进行选任。

(2) 效率原则。选任参与机构时，选任范围框定清晰，程序简便有效，以高效确定拟任机构。

(3) 经济原则。选任参与机构时，考虑项目运作成本，在完成预期目标的前提下最大限度降低成本，以实现资产支持证券持有人利益最大化。

2. 贷款服务机构的选任程序

鉴于发起机构在项目成立前已持有本业务项下基础资产，对基础资产情况较为熟悉，在管理本业务项下证券化资产方面具有优势和便利，故受托人原则上仍选任发起机构担任资产服务机构。

受托人对发起机构的标的资产管理情况进行全面考察，考察内容包括但不限于：

(1) 是否拥有专门的业务部门负责履行证券化标的资产的管理职责；

(2) 是否拥有证券化标的资产管理所需要的专业人员；

(3) 是否制定了管理证券化标的资产的相关制度和程序；

(4) 是否拥有相应的业务处理、信息管理等信息系统。

如发起机构能够满足上述要求，则受托人正式确认由发起机构担任资产服务机构，并与其签署《服务合同》，约定证券化标的资产的管理方法、原则及标准。如发起机构无法满足上述要求，则受托人有权根据选任标准选任其他合格机构担任资产服务机构。资产证券化业务存续期间，如资产服务机构未能按照《服务合同》中约定的方式、标准履行职责，则经资产支持证券持有人大会有效决议通过，可更换资产服务机构。

3. 资金保管机构的选任程序

对资金保管机构的选任，由受托人进行初选。受托人将在项目发行前，对相关拟任参与机构进行初审，审查内容包括但不限于：

(1) 是否具备证券化信托资金保管的业务经验；

(2) 是否具有符合要求的营业场所、安全防范设施及与保管信托财产资金有关的其他设施；

(3) 是否有完备的风险管理体系及内部控制制度；

(4) 是否具备安全高效的支付系统，保证资金及时准确划转。

在此基础上，受托人制作了专门的针对资金保管机构的评分表，根据评分结果初选出符合的候选机构。对候选机构，受托人邀请发起人对资金保管机构共同评分，确定选任的资金保管机构。

4. 其他中介机构的选任程序

选任的其他中介机构包括主承销商、信用评级机构、会计师事务所、律师事务所和财务顾问。其他中介机构的选任，由受托人根据中介机构所需具备的拟任条件和标准，制作了专门的针对各家中介机构的评分表，根据评分结果初选出符合的候选机构。对候选机构，受托人邀请发起人对中介机构共同评分，

根据最终评分情况确定并发送选任通知。

二、各参与机构名单

(一) 发起机构：中国建设银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区金融大街 25 号

法定代表人：田国立

联系人：魏骁勇、王博、柴忠芄

李刚、雷羽、张紫清

联系电话：010-6759 6340

传真：010-67596336

邮编：100032

网址：www.ccb.com

1. 基本情况简介

中国建设银行股份有限公司（以下简称“建设银行”或“中国建设银行”）成立于 1954 年 10 月，是一家国内领先、国际知名的大型股份制商业银行，总部设在北京。建设银行于 2005 年 10 月在香港联合交易所挂牌上市（股票代码 939），于 2007 年 9 月在上海证券交易所挂牌上市（股票代码 601939）。

截至 2023 年 6 月 30 日，中国建设银行境内营业机构共计 14,337 个，其中境内机构 14,303 个，包括总行、37 个一级分行、362 个二级分行、13,866 个支行、35 个支行以下网点，境外机构 34 个。中国建设银行拥有主要附属公司 24 家，机构总计 602 个，其中境内机构 454 个，境外机构 148 个。中国建设银行自助渠道服务网络持续优化，全行在运行自助柜员机 51,099 台，在运行智慧柜员机 45,937 台。截至 2023 年 6 月末，建设银行累计组建普惠金融服务中心 246 家、个贷中心 1,800 余家。

建设银行在香港、澳门、台湾、新加坡、法兰克福、约翰内斯堡、东京、首尔、纽约、悉尼、胡志明市、卢森堡、多伦多、伦敦、苏黎世、迪拜、智利、

阿斯塔纳、纳闽和奥克兰等地设有海外分行，拥有建行亚洲、建银国际、建行伦敦、建行俄罗斯、建行欧洲、建行新西兰、建行巴西、建行马来西亚、建信基金、建信租赁、建信信托、建信人寿、建信期货、建信住房、建信养老、建信理财、建信住租、建信金科、建信消费金融、中德住房储蓄银行等多家子公司，为客户提供全面的金融服务。

建设银行秉承“以客户为中心、以市场为导向”的经营理念，加快向综合性银行集团、多功能服务、集约化发展、创新银行、智慧银行五个方向转型，通过加快产品、渠道和服务模式的创新，为客户提供优质、全方位的现代金融服务，致力于建设服务大众、促进民生、低碳环保、可持续发展的银行。建设银行多项核心经营指标居于市场领先地位，在保持基础设施、住房金融等传统业务优势的同时，大力发展投资银行、信用卡、电子银行、私人银行、消费金融等新兴业务；不断优化业务和管理流程，加大信息系统等基础建设投入，持续提升风险防控能力和市场竞争力。

截至2023年6月30日，建设银行资产总额382,547.06亿元，较上年末增加36,539.95亿元，增长10.56%；负债总额352,984.78亿元，较上年末增加35,740.11亿元，增长11.27%；发放贷款和垫款总额223,605.43亿元，较上年末增加18,675.01亿元，增长9.11%；吸收存款276,284.73亿元，较上年末增加26,076.66亿元，增长10.42%。按照贷款五级分类划分，不良贷款余额为3,166.36亿元，较上年末增加238.11亿元；不良贷款率1.37%，较上年末下降0.01个百分点；拨备覆盖率为244.48%，较上年末上升2.95个百分点；股东权益总额29,562.28亿元，较上年末增加799.84亿元，增长2.78%。截至2023年6月30日，考虑并行期规则后，建设银行按照《商业银行资本管理办法（试行）》计量的资本充足率17.40%，一级资本充足率13.39%，核心一级资本充足率12.75%，均满足监管要求。

2023年上半年，建设银行实现净利润1,672.95亿元，其中归属于母公司股东的净利润为1,673.44亿元。年化平均资产回报率0.92%，年化加权平均净资产收益率11.95%。利息净收入3,121.85亿元，较上年同期下降1.73%。净利差为1.60%，净利息收益率为1.79%，分别较上年同期下降0.30%和0.30%。手续费及佣金净收入706.01亿元，较上年同期增长0.50%。业务及管理费为914.60亿元，较上年同期增加14.62亿元。成本收入比较上年同期增长0.50%至23.59%。

近年来，建设银行在个人住房抵押贷款、个人消费类贷款（含信用卡贷款）、小微企业经营类贷款上发展迅速，其中近年各类基础资产余额具体情况如下：

单位：人民币亿元

	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
个人住房抵押贷款	64,067.05	64,796.09	63,865.83	58,308.59	53,050.95	47,535.95
个人消费类贷款	3,286.19	2,650.17	2,092.07	2,477.70	1,744.04	1,899.34
个人经营类贷款	757.37	457.24	212.43	63.94	14.22	/
信用卡贷款	9,395.96	9,248.73	8,962.22	8,257.10	7,411.97	6,513.89
小微企业经营类贷款	17,929.87	15,821.62	13,222.33	9,543.15	5,889.65	2,835.40

注：个人住房抵押贷款数据包含新建房及再交易个人住房贷款业务情况；个人消费类贷款数据包含中国建设银行电子渠道个人消费类贷款业务及“建易贷”业务情况；小微企业经营类贷款数据仅包含“小微快贷”产品；个人经营类贷款数据仅包含“裕农快贷”产品，相关数据自2019年起单独统计

数据来源：建设银行2023年半年度报告、2022年年度报告、2021年年度报告、2020年年度报告、2019年年度报告、建设银行个人消费类贷款、建设银行个人经营类贷款、小微企业经营类贷款相关历史数据

建设银行多年来坚持专项风险排查制度，加强风险防范化解能力，持续创新不良贷款处置方式，在新常态和供给侧结构性改革的挑战下，整体信贷资产质量稳定可控。2023年6月末，全行不良贷款余额3,166.36亿元，不良率1.37%，其中各类基础资产的不良贷款余额、不良贷款率具体情况如下：

单位：人民币亿元、%

不良贷款	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日

	余额	不良 贷款率	余额	不良 贷款率	余额	不良 贷款率	余额	不良 贷款率	余额	不良 贷款率	余额	不良 贷款率
个人住房抵押贷款	269.27	0.42	238.47	0.37	129.09	0.20	113.20	0.19	124.84	0.24	114.14	0.24
个人消费类贷款	16.42	0.50	19.70	0.74	17.37	0.83	20.25	0.82	19.83	1.13	15.21	0.80
个人经营类贷款	9.02	1.19	5.57	1.22	1.45	0.68	0.03	0.05	0	0	/	/
信用卡贷款	156.42	1.66	134.69	1.46	119.60	1.33	115.91	1.40	76.51	1.03	63.87	0.98
小微企业经营类贷款	211.57	1.18	144.91	0.92	99.99	0.76	50.39	0.53	32.49	0.55	8.97	0.32

注：个人消费类贷款数据包含中国建设银行电子渠道个人消费类贷款业务及“建易贷”业务情况；小微企业经营类贷款数据仅包含“小微快贷”产品；个人经营类贷款数据仅包含“裕农快贷”产品，相关数据自2019年起单独统计

数据来源：建设银行2023年半年度报告、2022年年度报告、2021年年度报告、2020年年度报告、2019年年度报告、建设银行个人消费类贷款、建设银行个人经营类贷款、小微企业经营类贷款相关历史数据

2、财务情况概要

(1) 主要财务数据

单位：人民币亿元、%

	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
资产总额	382,547.06	346,007.11	302,539.79	281,322.54
贷款总额	223,605.43	204,930.42	181,704.92	162,313.69
负债总额	352,984.78	317,244.67	276,398.57	257,429.01
吸收存款	276,284.73	250,208.07	223,788.14	206,149.76
股东权益	29,562.28	28,762.44	26,141.22	23,893.53
营业收入	4,002.55	8,224.73	8,242.46	7,558.58
营业利润	1,969.88	3,819.43	3,787.76	3,372.46
净利润	1,672.95	3,231.66	3,039.28	2,735.79
净资产收益率 (加权平均)	11.95 (年化)	12.62	13.10	12.12

数据来源：建设银行2023年半年度报告及2022年、2021年及2020年年度报告，均为合并口径

(2) 主要监管指标

单位：%

监管指标	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
资本充足率	17.40	18.42	17.85	17.06
核心一级资本充足率	12.75	13.69	13.59	13.62
不良贷款率（五级分类口径）	1.37	1.38	1.42	1.56
拨备覆盖率	244.48	241.53	239.96	213.59

数据来源：建设银行2023年半年度报告及2022年、2021年及2020年年度报告，均为合并口径

3. 证券化经验

建设银行作为信贷资产证券化项目发起机构，经验丰富。截至2023年12月31日，建设银行累计发行171单信贷资产证券化项目，规模合计11,321.09亿元。2005年2月，经国务院批准，建设银行成为国内首家个人住房抵押贷款证券化试点银行，并分别于2005年和2007年发行建元2005-1、建元2007-1个人住房抵押贷款证券化信托资产支持证券，规模合计71.77亿元；2008年发行建元2008-1重整资产证券化信托资产支持证券，发行规模27.65亿元；证券化注册制启动以来，建设银行已累计申请并获批9,800亿元“建元”系列个人住房抵押贷款资产支持证券注册额度；在注册额度内已累计发行79单个人住房抵押贷款资产支持证券，规模合计8,284.23亿元；2016年至今，建设银行发行了61单不良资产支持证券，规模合计457.30亿元，发行了12单微小企业贷款资产支持证券，规模合计1,349.32亿元，发行了1单汽车分期资产支持证券，规模合计9.69亿元，发行了1单信用卡分期资产支持证券，规模合计49.96亿元，发行了14单工商企业信贷资产支持证券，规模合计1,071.17亿元。

4. 违约记录申明

中国建设银行股份有限公司作为发起机构和贷款服务机构，在以往证券化等项目中均无违约纪录。

(二) 受托机构：建信信托有限责任公司

注册地址：安徽省合肥市九狮桥街 45 号兴泰大厦

法定代表人：王宝魁

联系人：闫晓飞、六梦钰、张岩、孟蔚洋、冯锐、刘硕、侯利鑫、马世冲

联系电话：010-83142398、010-83142203

传真：010-67594407

邮编：100031

网址：www.ccbtrust.com.cn

1. 基本情况简介

建信信托有限责任公司是经中国银保监会批准，由中国建设银行股份有限公司投资控股的非银行金融机构，2009 年 8 月公司正式重组运营，中国建设银行、合肥兴泰控股集团有限公司分别持有 67%、33%的股权。

建信信托有限责任公司是中国建设银行股份有限公司控股的非银行金融机构，截至 2022 年末，建信信托受托管理信托资产规模 14,574.30 亿元，公司资产总额 476.19 亿元，净资产 268.74 亿元，实现净利润 24.89 亿元，位居行业前列。在资产证券化领域，2012 年 11 月 1 日《中国银监会关于建信信托有限责任公司特定目的信托受托机构资格的批复》（银监复[2012]638 号）核准了建信信托特定目的信托受托机构资格，同时建信信托在人才、制度、系统方面加强建设，不断提高业务水平。目前建信信托已建立专门从事资产证券化业务的专业团队，并制定了详细的业务操作规程，除此以外就证券发行前、发行过程、证券存续过程中所有受托机构需要负责的事项制作了工作手册以确保及时准确完成各项工作，尤其是信托财产管理和信息披露工作的相关要求。

2、财务情况概要

主要财务数据

单位：人民币亿元

项目	2022 年	2021 年	2020 年
利润表摘要			
营业收入	108.38	96.88	66.08
营业利润	33.98	32.36	32.76
利润总额	33.97	32.38	32.75
净利润	24.89	24.27	25.29
归属母公司股东的净利润	24.73	24.11	25.25
资产负债表摘要			
流动资产	-	-	-
固定资产	1.08	1.11	1.05
长期股权投资	69.71	71.41	71.96
资产总计	476.19	485.48	437.02
流动负债	-	-	-
非流动负债	-	-	-
负债合计	207.44	238.53	211.36
股东权益	268.74	246.96	225.66
归属母公司股东的权益	266.30	244.63	223.48
资本公积金	6.13	6.03	6.03
盈余公积金	14.43	12.26	10.05
未分配利润	130.69	113.51	96.03

数据来源：建信信托 2022 年、2021 年及 2020 年年度报告，均为合并口径。

3. 证券化经验

建信信托作为资产证券化项目受托机构，经验丰富。截至 2023 年 12 月 31 日，建信信托累计参与 243 单信贷资产证券化项目，规模合计 14,285.05 亿元，具体包括 79 单“建元”系列个人住房抵押贷款资产支持证券注册额度项下资产支持证券、1 单“中盈”系列个人住房抵押贷款资产支持证券、15 单“中盈万

家”系列个人住房抵押贷款资产支持证券、4单“农盈”系列个人住房抵押贷款资产支持证券、1单“住元”系列个人住房抵押贷款资产支持证券和1单“龙居安盈”系列个人住房抵押贷款资产支持证券，规模合计 10,370.14 亿元；94 单不良资产支持证券，规模合计 601.82 亿元；12 单微小企业贷款资产支持证券，规模合计 1,349.32 亿元；2 单汽车分期资产支持证券，规模合计 11.01 亿元；1 单信用卡分期资产支持证券，规模 49.96 亿元；15 单工商企业信贷资产支持证券，规模合计 1,085.51 亿元；16 单个人汽车抵押贷款资产支持证券，规模合计 641.98 亿元；1 单公积金个人住房贷款资产支持证券，规模 163.17 亿元；1 单租赁资产支持证券，规模 12.14 亿元。

4. 违约记录申明：

建信信托有限责任公司作为受托机构，在以往证券化等项目中均无违约记录。

（三）其他中介机构

其他中介机构将严格执行中介机构选用标准，通过严谨合理的选任程序进行确定，并在当期资产支持证券的发行说明书中进行披露。

（四）主要参与机构的关联关系说明

发起机构中国建设银行股份有限公司与受托机构建信信托有限责任公司存在股权投资关系，截至 2022 年末，发起机构持有受托机构 67% 股权，系受托机构实际控制人。

发起机构同时兼任贷款服务机构。

除上述关联关系以外，发起机构与登记托管机构/支付代理机构之间无股权关联关系。发起机构与其他中介机构的关联关系（如有），将在当期资产支持证券的发行说明书中进行披露。

三、发起机构不良资产证券化业务管理办法摘要

个人不良资产证券化管理办法

现将个人不良资产证券化管理办法从总述、参与机构、各部门职责、内部流程等事项进行如下摘要：

（一）总述

1. 为规范建设银行个人不良资产证券化管理，根据中国人民银行中国银行业监督管理委员会《信贷资产证券化试点管理办法》、中国银行业监督管理委员会《金融机构信贷资产证券化试点监督管理办法》、中国银行间市场交易商协会《不良贷款资产支持证券信息披露指引（试行）》等有关规定，制订管理办法。

2. 管理办法所称个人不良资产证券化，是指由建设银行作为发起机构，将一定规模的个人不良资产筛选集合，信托给受托机构，由受托机构以上述资产所产生之现金流为偿付基础，以资产支持证券的形式向投资机构发行受益证券，发行所得资金归建设银行所有的结构性融资活动。

管理办法所称个人不良资产，是指建设银行向自然人客户发放的个人类贷款（包括个人住房类贷款、个人消费类贷款、个人经营类贷款）和信用卡透支及分期，按照建设银行有关信贷资产风险分类规定划分为次级、可疑、损失的资产。

管理办法所称基础资产是指在个人不良资产证券化交易中按照一定标准从个人不良资产中筛选，并通过设立特定目的信托转让的资产，包括个人不良资产本金、利息、费用及其自进入资产池时点起产生的现金流。资产池是指基础资产的集合。建设银行接受受托机构委托作为贷款服务机构管理基础资产的，基础资产又称为受托资产。

3. 管理办法适用于建设银行作为发起机构开展的个人类不良资产证券化业务。

（二）参与机构

1. 参与机构

个人类不良资产证券化参与机构包括发起机构、特定目的信托受托机构（以下简称受托机构）、贷款服务机构、资金保管机构、登记托管机构、其他为证券化交易提供服务的机构（包括承销机构、信用评级机构、法律服务机构、会计服务机构、财务顾问、信用增进机构、资产池实际处置机构、资产评估机构等）、投资机构等。

2. 发起机构

发起机构是指拥有基础资产，并通过设立特定目的信托转让基础资产的机构。在本办法中发起机构指建设银行。

3. 受托机构

受托机构是指因承诺信托而负责管理特定目的信托财产并发行资产支持证券的机构。

4. 贷款服务机构

贷款服务机构是指接受受托机构委托，负责在资产支持证券存续期管理基础资产的机构。贷款服务机构可以是发起机构。资产支持证券存续期按照相关合同约定执行。

5. 资金保管机构

资金保管机构是指接受受托机构委托，负责保管信托财产账户资金的机构。个人不良资产证券化中发起机构和贷款服务机构不得担任同一交易的资金保管机构。

6. 登记托管机构

登记托管机构是指为资产支持证券提供证券登记托管、代理本息兑付、证券持有人份额或名单的变更维护、资产支持证券存续期各个阶段信息披露的机构。

7. 其他为证券化交易提供服务的机构

其他为证券化交易提供服务的机构是指在个人不良资产证券化交易中，除发起机构、受托机构、贷款服务机构、资金保管机构、登记托管机构以外的其他服务机构，包括承销机构、信用评级机构、法律服务机构、会计服务机构、财务顾问、信用增进机构、资产池实际处置机构、资产评估机构等。

贷款服务机构可以委托资产池实际处置机构进行基础资产的催收处置等。

8. 投资机构

投资机构是指购买并持有资产支持证券的机构。投资机构按照相关法律文件约定享有信托财产利益并承担风险，通过资产支持证券持有人大会对影响其利益的重大事项进行决策。

（三）各部门职责

1. 总行部门职责

住房金融与个人信贷部门

总行住房金融与个人信贷部门是个人不良资产证券化的牵头管理部门，负责统筹管理个人不良资产证券化业务，牵头发起项目并组织实施。主要职责如下：

（1）负责制定个人不良资产证券化管理办法等规章制度，并组织实施；

（2）负责制定全行个人不良资产证券化业务发展规划和年度计划，发起项目立项，并组织实施；

(3) 负责组织开展个人不良资产证券化工作,主要包括组建资产池、尽职调查、分析现金流、设计交易结构、引入次级投资者、制定发行方案、报备监管部门、设立信托、发行产品、发行价款分配、信息披露等;

(4) 负责中介机构管理,组织、安排、协调相关中介机构开展工作,组织分行配合中介机构开展尽职调查等;

(5) 负责证券化金融资产转移相关的资产和负债的初始确认,就回收款归集与划转、贷款服务收入分配、回购等会计事项向渠道与运营管理部门等提供入账依据;

(6) 负责个人不良贷款证券化贷款服务工作,组织分行做好个人不良贷款的催收处置等相关工作;

(7) 负责提出个人不良贷款证券化相关信息系统需求,开展系统测试等;

(8) 负责对分行的指导、监督、检查,组织业务交流与培训等;

(9) 在后续管理中持续、全面了解资产证券化风险暴露及基础资产的风险特征,并向相关部门提供资本充足率计算和管理需要的相关信息及业务数据(包括但不限于基础资产的资产类别、借款人资信状况、各类逾期资产占比等监管要求的信息)。

信用卡中心

(1) 负责组建信用卡不良资产证券化资产池;

(2) 负责信用卡不良资产证券化服务工作,组织分行做好信用卡不良资产的催收处置等相关工作;

(3) 负责提出信用卡不良资产证券化相关信息系统需求;

(4) 负责对信用卡不良资产证券化相关会计事项进行账务核算。

资产负债管理部门

负责按照有关监管要求，确定个人不良资产证券化相关风险暴露加权资产的计量规则。

财务会计部门

- (1) 负责制定不良资产证券化的会计核算规定；
- (2) 负责个人不良资产证券化涉及的税收处理。

渠道与运营管理部门

负责按照业务部门的指令，对个人不良资产证券化相关会计事项进行账务核算，包括金融资产转移、回收款归集与划转、服务费收入分配，次级资产支持证券摊销、计提减值准备、收益分配，回购等。

信息技术管理部门

负责组织个人不良资产证券化相关信息系统的开发，提供相关技术支持。

法律事务部门

负责对个人不良资产证券化法律性文件及申报材料等进行合法性审查，提供相关法律支持。

采购部门

负责个人不良资产证券化项目中按照中国人民银行、中国银行业监督管理委员会等监管机构规定由建行选聘的中介机构的集中采购工作。

2. 一级分行部门职责

住房金融与个人信贷部门

- (1) 根据总行要求，向总行或其他交易参与机构提供个人不良贷款相关数据、信息、资料等；
- (2) 配合其他交易参与机构对建设银行的尽职调查；
- (3) 对本行对外提供的信息和交易文件中相关内容进行确认；
- (4) 配合总行组建资产池，办理资产转让相关手续；

(5) 资产转让后，负责归集并向总行划转基础资产回收款，向总行提供服务商报告数据和相关信息等；

(6) 指导、监督、检查经办行对基础资产进行催收处置，配合外部机构对基础资产的审计和检查；

(7) 组织对经办行业务人员的培训。

信用卡中心

(1) 根据总行要求，向总行或其他交易参与机构提供信用卡相关数据、信息、资料等；

(2) 配合其他交易参与机构对建设银行的尽职调查；

(3) 根据总行要求，对本行对外提供的信息和交易文件中相关内容进行确认；

(4) 配合总行组建资产池；

(5) 负责对基础资产进行催收处置，指导、监督经办行加大催收处置力度，配合外部机构对基础资产的审计和检查；

(6) 组织对经办行业务人员的培训。

其他部门

一级分行其他部门职责比照总行部门职责开展工作。

3. 经办行部门职责

经办行比照一级分行部门职责，开展相关工作。

(四) 内部流程

1. 需求确定

总行住房金融与个人信贷部门或信用卡中心结合监管要求、市场环境、本行需要、投资者需求等，在相关部门和机构配合下，制定基础资产筛选标准，筛选基础资产，组建资产池，并根据交易需要确定初始起算日和特定目的信托

设立日（以下简称信托设立日）。资产池规模和基础资产所在分行由总行确定。未经总行批准，分行不得自行实施个人不良资产证券化。

2. 内部决策

（1）中介机构选聘。根据中国人民银行、中国银行业监督管理委员会等监管机构的规定，总行采购部门负责个人不良资产证券化项目中由建行选聘的中介机构的集中采购工作。对中介机构的选聘应遵循公开、公平、公正的原则，服务效率和质量优先，兼顾经济性。

（2）尽职调查。是指主承销商、会计师事务所、法律顾问、评级机构、评估机构等中介机构对资产证券化基础资产的权属、真实性、风险状况等进行全面调查评估，并出具相应的报告。总行住房金融与个人信贷部门组织中介机构开展尽职调查，经办行和相关部门配合提供尽职调查相关材料并对所提供材料的真实性负责。

（3）交易结构设计。是指对资产证券化交易框架和资产支持证券进行设计，对基础资产的现金流进行重组、切割，对基础资产的风险报酬进行转移、分配，结合金融工具运用，据以创设不同类型的资产支持证券。主要包括资产真实出售和破产隔离、证券类型设计、内外部增信措施、现金流偿付顺序、项目账户安排、会计与税收处理、信息披露要求、信用触发机制等内容。

总行住房金融与个人信贷部门组织主承销商、财务顾问等进行交易结构设计，并确定交易结构和定价策略，确认评级结果。

3. 项目发起与实施

（1）项目启动。个人不良资产证券化由总行住房金融与个人信贷部门统一组织发起，项目启动后，各部门积极配合协同推进项目实施。

（2）法律文件准备和上报

总行住房金融与个人信贷部门根据监管要求、行业惯例和本行实际等，组织中介机构起草相关法律文件、申报材料等。

法律性文件和申报材料需由总行法律事务部门审查同意，会计师和律师应出具会计意见书和法律意见书。总行住房金融与个人信贷部门组织签署相关合同协议，并会同受托机构向监管机构或其指定的资产登记机构上报相关文件。

(3) 证券发行

1) 路演

总行住房金融与个人信贷部门、主承销商、受托机构等，共同开展证券发行销售中的投资者沟通、路演推介等工作。

2) 发行

受托机构以信托财产所产生之现金流为偿付基础发行资产支持证券，主承销商组建承销团，履行承销责任。

3) 交割

证券发行完成信托设立之后，受托机构以扣除交易费用后的发行净收入和次级资产支持证券（如建设银行自身持有）作为建设银行转让基础资产的对价。建设银行转让基础资产，并进行相关账务和系统处理。

特定目的信托设立后，各行应将基础资产的档案资料与自营贷款的档案资料分开管理，并比照相应贷款档案管理规定执行。

4. 发行后管理

(1) 存续期管理

建设银行接受受托机构委托，作为贷款服务机构，在特定目的信托设立后，继续管理基础资产，提供回收款归集与转付、信息披露、催收处置管理、风险管理等服务，并收取服务费。

特定目的信托设立后，基础资产原经办行和其所在的一级分行自动成为该证券化交易的服务分支机构，承担对各自辖内基础资产的管理服务职责。建设银行对基础资产的管理应按照《服务合同》约定，参照相应的自营性个人贷款或信用卡相关规定执行。

（2）到期管理

建设银行根据合同约定，对基础资产进行到期操作。

（3）受托资产催收处置

受托资产催收处置是指建设银行接受受托机构委托，以自身名义（除法律、司法机关另有要求或相关合同另有约定外），综合运用短信、电话、信函、上门、司法、委外催收等多种方式，实现受托资产贷款本息全部清偿并终止债权债务关系的各项经营管理行为。

受托资产催收处置遵循合法性、集约性和保密性原则，重点采取司法催收和委外催收方式，并向信托机构收取催收处置费用。具体操作可参照建设银行个人类不良贷款催收处置和信用卡催收处置等相关规定执行。

（4）投资管理

个人不良资产支持证券，主要面向证券公司、基金公司、保险公司、资产管理公司等进行销售。

（5）会计处理

个人不良资产证券化的会计处理，按照财务会计部门相关规定执行。

小微企业经营类贷款不良资产证券化管理办法

本管理办法下所指的小微企业经营类贷款仅指小微快贷产品。现将小微企业经营类贷款不良资产证券化管理办法从总述、职责分工、内部流程等事项进行如下摘要：

（一）总述

1. 为规范小微企业经营类贷款不良资产证券化业务，推动小微企业经营类贷款不良资产证券化业务的开展，根据《信贷资产证券化试点管理办法》（人民银行、银监会公告〔2005〕第7号）、《金融机构信贷资产证券化试点监督管理办法》（银监会公告〔2005〕第3号）、《中国建设银行对公不良资产证券化管理办法（2016年版）》（建总发〔2016〕190号）等相关规定，制订管理办法。

2. 管理办法所称的小微企业经营类贷款,是指建设银行根据对小微企业及企业主在建设银行的金融资产、押品、信用状况、业务办理及外部数据等信息的全面采集和分析，对小微企业发放的可通过电子渠道在线申请、实时审批、签约、支用和还款的快捷自助贷款业务。

小微企业经营类贷款不良资产证券化，是指建设银行作为发起机构，将建设银行的小微企业经营类贷款不良资产信托给受托机构，由受托机构以资产支持证券的形式向投资者发行受益证券，以该财产所产生的现金支付资产支持证券收益的结构性融资活动。在证券发行后的交易存续期间，建设银行作为贷款服务机构，接受受托机构委托，继续管理和处置信托财产项下的小微企业经营类贷款不良资产。

3. 管理办法适用于小微企业经营类贷款风险分类为不良的资产，以及已核销小微企业经营类贷款。下列资产不得纳入证券化资产池：

- （1）在借款合同、担保合同或其他相关协议中有限制转让条款的资产；
- （2）国家法律法规限制转让的其他资产；
- （3）证券化后可能对建设银行产生不利影响的资产。

（二）职责分工

1. 资产保全部门

总行资产保全部

-
- (1) 负责制定小微企业经营类贷款不良资产证券化业务制度和办法；
 - (2) 负责全行小微企业经营类贷款不良资产证券化年度计划的制定和项目立项；
 - (3) 负责配合中介机构服务采购并对中介机构进行管理和评价；
 - (4) 负责组织开展小微企业经营类贷款不良资产证券化工作；
 - (5) 负责牵头制定小微企业经营类贷款不良资产证券化发行方案，并按照规定程序和权限上报有权审批机构审批；
 - (6) 负责组织小微企业经营类贷款不良资产证券化相关业务系统功能的开发及运维；
 - (7) 负责组织监督分行按照服务合同约定认真履行资产服务商职责及相关义务；
 - (8) 负责组织内外部审计和检查发现问题的整改和落实；
 - (9) 负责做好不良贷款处置经验与教训总结工作。

一级分行资产保全部门

- (1) 负责制订一级分行小微企业经营类贷款不良资产证券化年度计划；
- (2) 负责按照总行立项要求推进辖内小微企业经营类贷款不良资产证券化各环节工作；
- (3) 负责受理、审核、组织审批小微企业经营类贷款不良资产证券化资产入池；
- (4) 负责配合做好内外部审计和检查发现问题的整改和落实；
- (5) 负责在证券化产品存续期间，配合受托机构持续做好信息披露，配合评级机构开展跟踪评级；
- (6) 负责按照服务合同约定履行服务商职责及相关义务；

(7) 负责小微企业经营类贷款不良资产证券化业务的系统数据维护和日常管理；

(8) 负责做好不良贷款处置经验与教训总结工作。

2. 财务会计部门

总行财务会计部负责牵头组织小微企业经营类贷款不良资产证券化项目受托机构的采购工作；负责制定小微企业经营类贷款不良资产证券化业务的会计核算规定。

3. 信贷管理部门

总、分行信贷管理部门作为工作小组成员部门参与小微企业经营类贷款不良资产证券化主要环节工作。

4. 内控合规部门

总、分行内控合规部门负责党委管理干部小微企业经营类贷款不良资产证券化项目涉及责任追究工作；负责其他人员严重及以上违规责任追究工作。

5. 普惠金融部门

总、分行普惠金融部门负责牵头管理全行小微企业经营类贷款不良资产证券化项目的责任认定工作；负责配合开展小微企业经营类贷款不良资产证券化工作，包括提出需求、筛选资产、配合开展尽调、证券化报备、后续处置清收等；负责配合做好内外部审计和检查发现问题的整改和落实；负责除党委管理干部外其他人员一般、轻微责任的处理；负责根据证券化产品发行、管理和清收情况及相关问题，优化小微企业经营类贷款产品。作为工作小组成员部门参与小微企业经营类贷款不良资产证券化主要环节工作。

6. 金融市场部门

总行金融市场部负责配合小微企业经营类贷款不良资产证券化产品的发行工作，包括协助主承销商组建承销团、机构投资者推荐等。

7. 投资银行部门

总行投资银行部负责配合小微企业经营类贷款不良资产证券化产品的发行工作，包括产品路演推介，协助主承销商组建承销团，制订价格区间，管理簿记建档流程，引导产品发行利率，最终定价等。

8. 数据管理部门

总、分行数据管理部门负责为小微企业经营类贷款不良资产证券化提供数据支持。

9. 法律事务部门

总、分行法律事务部门对小微企业经营类贷款不良资产证券化业务中涉及的相关工作提供法律意见；作为工作小组成员部门参与小微企业经营类贷款不良资产证券化主要环节工作。

10. 经办机构

不良资产所属分支行（或经营机构）作为经办机构，负责提出入池资产清单、开展尽职调查、回收预测分析、资产估值、审计问题整改、过渡期管理等与小微企业经营类贷款不良资产证券化业务相关的资料整理、资产管理及处置清收工作。

（三）内部流程

1. 需求确定

根据立项确定的资产入池标准和条件，可以采取总行直接筛选和分行推荐入池两种方式。其中总行直接筛选的，由资产保全部与相关业务部门根据存量不良项目的地区分布、产品类型、所属行业、项目金额等维度制定筛选标准、提取项目清单并下发分行；分行推荐入池的，由经办机构根据本机构资产质量现状及变化趋势，结合市场情况提出小微企业经营类贷款不良资产证券化需求，

经集体审议后向一级分行提交拟入池资产清单。一级分行工作小组逐户/笔分析资产入池合理性并组建资产池。

证券化入池资产应具有同质性，统筹考虑地区分布、行业分布、产品特点和不良处置需要，合理选择未来一定时期内现金流预期相对稳定的资产，可以区分抵押快贷、质押快贷、信用快贷、平台快贷等产品维度。

2. 内部决策

(1) 聘请中介机构。根据监管要求及业务需要,小微企业经营类贷款不良资产证券化由总行聘请受托机构，并由受托机构聘请承销商（财务顾问）、资产评估机构、律师、会计师、评级机构、托管银行等其它中介机构。聘请受托机构应按照建设银行集中采购相关规定执行。

(2) 组建资产池。根据立项确定的资产入池标准和条件，可以采取总行直接筛选和分行推荐入池两种方式。其中总行直接筛选的，由资产保全部与相关业务部门根据存量不良项目的地区分布、产品类型、所属行业、项目金额等维度制定筛选标准、提取项目清单并下发分行；分行推荐入池的，由经办机构根据本机构资产质量现状及变化趋势，结合市场情况提出小微企业经营类贷款不良资产证券化需求，经集体审议后向一级分行提交拟入池资产清单。一级分行工作小组逐户/笔分析资产入池合理性并组建资产池。

证券化入池资产应具有同质性，统筹考虑地区分布、行业分布、产品特点和不良处置需要，合理选择未来一定时期内现金流预期相对稳定的资产，可以区分抵押快贷、质押快贷、信用快贷、平台快贷等产品维度。

(3) 组织开展尽职调查。小微企业经营类贷款不良资产证券化采取抽样尽调的方式。抽取样本时应满足监管要求，遵循重要性和代表性的原则，即从资产池中抽取的样本应能够包含影响资产池回收的主要资产，按照客户类型、所在区域、押品类型、项目金额、五级分类等制定抽样标准和规则，合理分类抽

样进行尽职调查。尽职调查结果作为资产池现金流分析和预测、证券化产品结构设计及法律文件起草等工作的基础。

(4) 资产估值。根据小微企业经营类贷款不良资产证券化产品设计及发行需要，证券化资产按照债项进行估值，包括资产可回收现金流分析和时间分布预测。估值时在基准日债项净值的基础上，对于明显偏高、偏低或与中介机构估值差异较大的项目进行估值调整。

其中，对于抵押快贷、质押快贷等项目，重点评估押品类型、有效性、可变现价值及时间分布，并关注押品是否存在唯一住房、租赁纠纷、第三方占用、共有产权、房地分割抵押、轮候查封、异地押品、政府干预、被起诉方拖延、涉及刑事案件等问题；对于信用快贷、平台快贷等项目，重点关注借款人自身的经营状况、偿债意愿、偿债能力、未来处置方案等，同时结合同类客户历史回收率、回收时间等进行估算和调整。

(5) 入池审核审批。经办机构对资产入池的合规性、合理性和材料完整性等进行集体审核审议，逐笔填写《小微企业经营类贷款现金流回收预测表》，其中抵押快贷、质押快贷类项目还需按户撰写《小微企业经营类贷款不良资产证券化资产入池审核报告》。入池资产经一级分行资产保全部门初审后提交工作小组审核，工作小组审核后按照规定程序和权限报有权审批机构审批。资产入池审核和审批程序应在资产保全业务经营管理平台同步完成。

(6) 锁定资产池。总行根据各级审批机构审批结论，剔除不同意入池资产；根据中介机构意见，剔除存在瑕疵、估值分歧较大等情况的资产，锁定资产池。

(7) 发行前基础资产管理。发行前对入池资产做好日常管理和常规处置工作。包括：风险分类、常规催收、司法催收、诉讼时效维护、存款查询和扣划、处置方案的制定、审批和执行、系统信息维护等。保持基础资产管理力度不减，增加发行前的现金流收入，提高证券化发行收益，切实维护建行权益。

(8) 设计交易结构。根据资产池及现金流预测情况，设计小微企业经营类贷款不良资产证券化产品交易结构。建设银行作为发起机构，将小微企业经营类贷款基础资产池信托给受托机构，由受托机构以信托财产为基础发行资产支持证券。基于各类投资者需求以及现金流的压力测试结果，将证券按一定比例划分为优先级和次级，本金和收益的偿付均以信托财产未来产生的现金流收入为支持。证券发行后，建设银行作为资产服务商将继续管理和处置基础资产池，最大化回收资产。建设银行作为发起机构和贷款服务机构不得担任同一交易的资金保管机构。

3. 项目发起与实施

(1) 发起立项。总行根据全行不良资产处置计划安排，结合全行小微企业经营类贷款不良资产证券化需求，确定小微企业经营类贷款不良资产证券化的资产范围及入池标准，并发起立项。

(2) 成立工作小组。总行资产保全部牵头成立小微企业经营类贷款不良资产证券化工作小组协调和推进相关工作，成员部门按照基础资产类别或工作需要，由相关部门组成，包括：信贷管理部、普惠金融事业部、法律事务部等。一级分行资产保全部门比照总行牵头成立工作小组并开展后续工作。

(3) 起草发行说明书

发行说明书包括但不限于以下内容：

- 1) 本次发行证券的基本信息；
- 2) 风险提示及风险披露；
- 3) 参与机构信息；
- 4) 发起机构及为证券化提供服务的机构相关经验及历史数据；
- 5) 交易结构信息；
- 6) 基础资产筛选标准和资产保证；

7) 基础资产价值评估相关的尽职调查程序及方法、资产估值程序及回收预测依据;

8) 基础资产总体信息;

9) 基础资产分布信息及预计回收情况;

10) 不良资产支持证券基础信息;

11) 中介机构意见;

12) 跟踪评级及后续信息披露安排。

(4) 责任认定及追究。小微企业经营类贷款不良资产证券化涉及的项目,按照建设银行关于小微企业经营类贷款不良资产责任认定的有关规定执行;责任追究的时间和要求按照建设银行现行呆账核销办法和责任追究的有关规定执行。

(5) 制定发行方案。根据评级机构确定的资产池现金流预测及时间分布等情况制定发行方案。发行方案包括入池资产情况、发行规模以及产品结构等。

(6) 发行方案行内审批。发行方案经总行小微企业经营类贷款不良资产证券化工作小组审核后按照规定程序和权限上报有权审批机构审批。发行方案申报审批需同步在资产保全业务经营管理平台完成。

(7) 报备监管部门。在产品发行前,按照监管规定将相关发行材料上报监管部门,申请产品的备案登记。

(8) 发行证券化产品。小微企业经营类贷款不良资产证券化产品在全国银行间债券市场上市发行并交易。证券产品发行结束后,受托机构将发行收入扣除相关发行费用后划付至建设银行指定账户。

4. 发行后管理

(1) 设立信托。以建设银行作为委托人,以信托公司作为受托人,以基础资产池作为信托财产,以未来受益凭证持有人为受益人,依法设立信托。

(2) 账务处理。根据不良资产证券化的相关会计核算规定，在资产保全经营管理平台中完成账务处理。

(3) 发行结果报备。产品发行结束后 10 个工作日内，向中国人民银行和中国银行保险业监督管理委员会报告产品发行结果。按照规定向中国银行保险业监督管理委员会报送与小微企业经营类贷款不良资产证券化业务有关的报表及报告。

(4) 发行后交易。资产支持证券在全国银行间债券市场发行结束之后 2 个月内，可申请在全国银行间债券市场交易。

(5) 信息披露和跟踪评级。证券化产品存续期间，建设银行配合受托机构按照相关法律法规履行信息披露义务，评级机构对基础资产池进行跟踪评级。

(6) 后续资产清收服务。按照发行方案和资产服务协议约定的清收条件和方式，对信托财产项下的资产进行后续管理和清收。

四、发起机构不良资产证券化业务操作规程摘要

个人不良资产证券化业务操作规程

现将发起机构个人不良资产证券化业务的操作规程进行如下摘要：

（一）总述

为规范建设银行个人不良资产证券化管理，根据人民银行、原银监会《信贷资产证券化试点管理办法》、原银监会《金融机构信贷资产证券化试点监督管理办法》、交易商协会《不良贷款资产支持证券信息披露指引（试行）》等有关规定，对个人不良资产证券化业务操作规程进行如下规定。

（二）具体操作流程

1. 业务发起

（1）项目启动。个人不良资产证券化由总行住房金融与个人信贷部门统一组织发起，项目启动后，各部门积极配合协同推进项目实施。

（2）中介机构选聘。根据人民银行、银监会等监管机构的规定，总行采购部门负责个人不良资产证券化项目中由建设银行选聘的中介机构的集中采购工作。对中介机构的选聘应遵循公开、公平、公正的原则，服务效率和质量优先，兼顾经济性。

（3）组建资产池。总行住房金融与个人信贷部门或信用卡中心结合监管要求、市场环境、建设银行需要、投资者需求等，在相关部门和机构配合下，制定基础资产筛选标准，筛选基础资产，组建资产池，并根据交易需要确定起始算日和特定目的信托设立日（以下简称“信托设立日”）。资产池规模和基础资产所在分行由总行确定。未经总行批准，分行不得自行实施个人不良资产证券化。

（4）尽职调查。是指主承销商、会计师事务所、法律顾问、评级机构、评估机构等中介机构对资产证券化基础资产的权属、真实性、风险状况等进行全

面调查评估，并出具相应的报告。总行住房金融与个人信贷部门组织中介机构开展尽职调查，经办行和相关部门配合提供尽职调查相关材料并对所提供材料的真实性负责。

(5) 交易结构设计。是指对资产证券化交易框架和资产支持证券进行设计，对基础资产的现金流进行重组、切割，对基础资产的风险报酬进行转移、分配，结合金融工具运用，据以创设不同类型的资产支持证券。主要包括资产真实出售和破产隔离、证券类型设计、内外部增信措施、现金流偿付顺序、项目账户安排、会计与税收处理、信息披露要求、信用触发机制等内容。

总行住房金融与个人信贷部门组织主承销商、财务顾问等进行交易结构设计，并确定交易结构和定价策略，确认评级结果。

(6) 法律文件准备。总行住房金融与个人信贷部门根据监管要求、行业惯例和建设银行实际等，组织中介机构起草相关法律文件、申报材料等。

法律性文件和申报材料需由总行法律事务部门审查同意，会计师和律师应出具会计意见书和法律意见书。总行住房金融与个人信贷部门组织签署相关合同协议，并会同受托机构向监管机构或其指定的资产登记机构上报相关文件。

2. 证券发行

(1) 路演。总行住房金融与个人信贷部门、主承销商、受托机构等，共同开展证券发行销售中的投资者沟通、路演推介等工作。

(2) 发行。受托机构以信托财产所产生之现金流为偿付基础发行资产支持证券，主承销商组建承销团，履行承销责任。

(3) 交割。证券发行完成信托设立之后，受托机构以扣除交易费用后的发行净收入和发起机构持有的资产支持证券作为建设银行转让基础资产的对价。建设银行转让基础资产，并进行相关账务和系统处理。

特定目的信托设立后，建设银行各分行应将基础资产的档案资料与自营贷款的档案资料分开管理。

3. 存续期管理

建设银行接受受托机构委托，作为贷款服务机构，在特定目的信托设立后，继续管理基础资产，提供回收款归集与转付、信息披露、催收处置管理、风险管理等服务，并收取服务费。

特定目的信托设立后，基础资产原经办行和其所在的一级分行自动成为该证券化交易的服务分支机构，承担对各自辖内基础资产的管理服务职责。建设银行对基础资产的管理应按照《服务合同》约定，参照相应的自营性个人贷款或信用卡相关规定执行。

4. 到期管理

建设银行根据合同约定，对基础资产进行到期操作。

5. 投资管理

个人不良资产支持证券，主要面向证券公司、基金公司、保险公司、资产管理公司等进行销售。

6. 会计处理

个人不良资产证券化的会计处理，按照财务会计部门相关规定执行。

7. 证券化信贷资产质量管理

建设银行作为贷款服务机构，对基础资产的风险分类比照建设银行相应的自营性个人贷款、信用卡的分类方法进行分类。从事个人不良资产证券化业务的人员应认真履行岗位职责，按照规定的程序和要求开展工作，杜绝工作内容流于形式，做好各类风险防控。

8. 风险监督与管理

(1) 风险控制。个人不良资产证券化交易应根据国内政策法规，结合建设银行和投资人需求，严密设计交易结构，审慎选择交易对手和中介机构，通过与交易各方签署相关法律性文件并约定各自的权利和义务，防止发生法律风险、交易对手信用风险和操作风险。应加强基础资产的风险监测，健全风险管理和内部控制制度，努力提高基础资产本息回收成效。

(2) 重大风险事项报告。发生对信托财产价值具有实质性影响的重大风险事项时，各级行应及时上报总行并采取相应措施。

(3) 应急预案。在个人不良资产证券化交易中各级行应制定应急预案，防止由于系统故障、借款人和投资人异议等原因对交易造成不利影响，有效控制声誉风险。

(4) 信息保密。对外提供基础资产相关资料和披露信息时，应严格遵守建设银行相关规定，履行对借款人相关信息的保密义务。

9. 合同管理

建设银行作为贷款服务机构，应将基础资产与自有资产分开，实施分类管理，进行分账核算和档案分类管理等。

小微企业经营类贷款不良资产证券化业务操作规程

本操作规程下所指的小微企业经营类贷款仅指小微快贷产品。现将小微企业经营类贷款不良资产证券化操作规程进行如下摘要：

(一) 总述

1. 为规范小微企业经营类贷款不良资产证券化业务，推动小微企业经营类贷款不良资产证券化业务的开展，根据《信贷资产证券化试点管理办法》（人民银行、银监会公告〔2005〕第7号）、《金融机构信贷资产证券化试点监督管理

办法》（银监会公告〔2005〕第3号）、《中国建设银行对公不良资产证券化管理办法（2016年版）》（建总发〔2016〕190号）等相关规定，制订操作规程。

2. 操作规程所称的小微企业经营类贷款,是指建设银行根据对小微企业及企业主在建设银行的金融资产、押品、信用状况、业务办理及外部数据等信息的全面采集和分析,对小微企业发放的可通过电子渠道在线申请、实时审批、签约、支用和还款的快捷自助贷款业务。

小微企业经营类贷款不良资产证券化,是指建设银行作为发起机构,将建设银行的小微企业经营类贷款不良资产信托给受托机构,由受托机构以资产支持证券的形式向投资者发行受益证券,以该财产所产生的现金支付资产支持证券收益的结构性融资活动。在证券发行后的交易存续期间,建设银行作为贷款服务机构,接受受托机构委托,继续管理和处置信托财产项下的小微企业经营类贷款不良资产。

3. 操作规程适用于小微企业经营类贷款风险分类为不良的资产,以及已核销小微企业经营类贷款。下列资产不得纳入证券化资产池:

- (1) 在借款合同、担保合同或其他相关协议中有限制转让条款的资产;
- (2) 国家法律法规限制转让的其他资产;
- (3) 证券化后可能对建设银行产生不利影响的资产。

(二) 具体操作流程

1. 发起立项

总行根据全行不良资产处置计划安排,结合全行小微企业经营类贷款不良资产证券化需求,确定小微企业经营类贷款不良资产证券化的资产范围及入池标准,并发起立项。

2. 成立工作小组

总行资产保全部牵头成立小微企业经营类贷款不良资产证券化工作小组协调和推进相关工作，成员部门按照基础资产类别或工作需要，由相关部门组成，包括：信贷管理部、普惠金融事业部、法律事务部等。一级分行资产保全部门比照总行牵头成立工作小组并开展后续工作。

3. 聘请中介机构

根据监管要求及业务需要，小微企业经营类贷款不良资产证券化由总行聘请受托机构，并由受托机构聘请承销商（财务顾问）、资产评估机构、律师、会计师、评级机构、托管银行等其它中介机构。聘请受托机构应按照建设银行集中采购相关规定执行。

4. 组建资产池

根据立项确定的资产入池标准和条件，可以采取总行直接筛选和分行推荐入池两种方式。其中总行直接筛选的，由资产保全部与相关业务部门根据存量不良项目的地区分布、产品类型、所属行业、项目金额等维度制定筛选标准、提取项目清单并下发分行；分行推荐入池的，由经办机构根据本机构资产质量现状及变化趋势，结合市场情况提出小微企业经营类贷款不良资产证券化需求，经集体审议后向一级分行提交拟入池资产清单。一级分行工作小组逐户/笔分析资产入池合理性并组建资产池。

证券化入池资产应具有同质性，统筹考虑地区分布、行业分布、产品特点和不良处置需要，合理选择未来一定时期内现金流预期相对稳定的资产，可以区分抵押快贷、质押快贷、信用快贷、平台快贷等产品维度。

5. 组织开展尽职调查

小微企业经营类贷款不良资产证券化采取抽样尽调的方式。抽取样本时应满足监管要求，遵循重要性和代表性的原则，即从资产池中抽取的样本应能够包含影响资产池回收的主要资产，按照客户类型、所在区域、押品类型、项目

金额、五级分类等制定抽样标准和规则，合理分类抽样进行尽职调查。尽职调查结果作为资产池现金流分析和预测、证券化产品结构设计及法律文件起草等工作的基础。

尽职调查工作以非现场为主，主要包括以下内容：

(1) 非现场尽职调查。经办行负责重要档案资料的扫描（或复印）工作，为非现场尽职调查提供便利。重要档案资料应至少包括：权利证明文件（如借款合同、担保合同、抵/质押权利证明、借据、贷款截屏、流水、赋强公证、贷转存凭证、抵债资产权属证明、相关视频等）、权利标的资产增加或减少的证明文件（如还款凭证、贷款余额证明等）、权利维护证明文件（如诉讼判决书、调解书、执行文书、还款协议、催收证明、委托机构进行催收的代理协议等）、相关法律文件等。小微企业经营类贷款作为线上发放的电子化产品，采用标准合同文本，审查时可采取合同范本审查和样本抽查相结合的方式。重点对贷款确权、保全执行、回收预测等方面开展尽调，客观、公正地反映不良资产状况，充分披露资产风险。

(2) 现场尽职调查。对于抽取样本中金额较大的项目和重点抵/质押物，可开展现场尽职调查。调查内容主要包括：现场查看相关资产、借款人经营状况调查、债务人访谈、客户经理访谈，了解当地司法环境、经济环境、信用环境，相关产品政策和现状等，也可以根据次级投资者需要,调整现场尽职调查安排。

6. 资产估值

根据小微企业经营类贷款不良资产证券化产品设计及发行需要，证券化资产按照债项进行估值，包括资产可回收现金流分析和时间分布预测。估值时在基准日债项净值的基础上，对于明显偏高、偏低或与中介机构估值差异较大的项目进行估值调整。

其中，对于抵押快贷、质押快贷等项目，重点评估押品类型、有效性、可变现价值及时间分布，并关注押品是否存在唯一住房、租赁纠纷、第三方占用、共有产权、房地分割抵押、轮候查封、异地押品、政府干预、被起诉方拖延、涉及刑事案件等问题；对于信用快贷、平台快贷等项目，重点关注借款人自身的经营状况、偿债意愿、偿债能力、未来处置方案等，同时结合同类客户历史回收率、回收时间等进行估算和调整。

7. 入池审核审批

经办机构对资产入池的合规性、合理性和材料完整性等进行集体审核审议，逐笔填写《小微企业经营类贷款现金流回收预测表》，其中抵押快贷、质押快贷类项目还需按户撰写《小微企业经营类贷款不良资产证券化资产入池审核报告》。入池资产经一级分行资产保全部门初审后提交工作小组审核，工作小组审核后按照规定程序和权限报有权审批机构审批。资产入池审核和审批程序应在资产保全业务经营管理平台同步完成。

8. 锁定资产池

总行根据各级审批机构审批结论，剔除不同意入池资产；根据中介机构意见，剔除存在瑕疵、估值分歧较大等情况的资产，锁定资产池。

9. 发行前基础资产管理

发行前对入池资产做好日常管理和常规处置工作。包括：风险分类、常规催收、司法催收、诉讼时效维护、存款查询和扣划、处置方案的制定、审批和执行、系统信息维护等。保持基础资产管理力度不减，增加发行前的现金流收入，提高证券化发行收益，切实维护建行权益。

10. 设计交易结构

根据资产池及现金流预测情况，设计小微企业经营类贷款不良资产证券化产品交易结构。建设银行作为发起机构，将小微企业经营类贷款基础资产池信

托给受托机构，由受托机构以信托财产为基础发行资产支持证券。基于各类投资者需求以及现金流的压力测试结果，将证券按一定比例划分为优先级和次级，本金和收益的偿付均以信托财产未来产生的现金流收入为支持。证券发行后，建设银行作为资产服务商将继续管理和处置基础资产池，最大化回收资产。建设银行作为发起机构和贷款服务机构不得担任同一交易的资金保管机构。

11. 起草发行说明书

发行说明书包括但不限于以下内容：

- (1) 本次发行证券的基本信息；
- (2) 风险提示及风险披露；
- (3) 参与机构信息；
- (4) 发起机构及为证券化提供服务的机构相关经验及历史数据；
- (5) 交易结构信息；
- (6) 基础资产筛选标准和资产保证；
- (7) 基础资产价值评估相关的尽职调查程序及方法、资产估值程序及回收预测依据；
- (8) 基础资产总体信息；
- (9) 基础资产分布信息及预计回收情况；
- (10) 不良资产支持证券基础信息；
- (11) 中介机构意见；
- (12) 跟踪评级及后续信息披露安排。

12. 责任认定及追究

小微企业经营类贷款不良资产证券化涉及的项目，按照建设银行关于小微企业经营类贷款不良资产责任认定的有关规定执行；责任追究的时间和要求按照建设银行现行呆账核销办法和责任追究的有关规定执行。

13. 制定发行方案

根据评级机构确定的资产池现金流预测及时间分布等情况制定发行方案。发行方案包括入池资产情况、发行规模以及产品结构等。

14. 发行方案行内审批

发行方案经总行小微企业经营类贷款不良资产证券化工作小组审核后按照规定程序和权限上报有权审批机构审批。发行方案申报审批需同步在资产保全业务经营管理平台完成。

15. 报备监管部门

在产品发行前，按照监管规定将相关发行材料上报监管部门，申请产品的备案登记。

16. 发行证券化产品

小微企业经营类贷款不良资产证券化产品在全国银行间债券市场上市发行并交易。证券产品发行结束后，受托机构将发行收入扣除相关发行费用后划付至建设银行指定账户。

17. 设立信托

以建设银行作为委托人，以信托公司作为受托人，以基础资产池作为信托财产，以未来受益凭证持有人为受益人，依法设立信托。

18. 账务处理

根据不良资产证券化的相关会计核算规定，在资产保全业务经营管理平台中完成账务处理。

19. 发行结果报备

产品发行结束后 10 个工作日内，向中国人民银行和中国银行保险业监督管理委员会报告产品发行结果。按照规定向中国银行保险业监督管理委员会报送与小微企业经营类贷款不良资产证券化业务有关的报表及报告。

20. 发行后交易

资产支持证券在全国银行间债券市场发行结束之后 2 个月内，可申请在全国银行间债券市场交易。

21. 信息披露和跟踪评级

证券化产品存续期间，建设银行配合受托机构按照相关法律法规履行信息披露义务，评级机构对基础资产池进行跟踪评级。

22. 后续资产清收服务

按照发行方案和资产服务协议约定的清收条件和方式，对信托财产项下的资产进行后续管理和清收。

五、发起机构个人住房抵押贷款管理办法摘要

（一）管理办法总述

为支持居民购置住房，根据《中华人民共和国商业银行法》、《民法典》、人民银行《贷款通则》和《个人住房贷款管理办法》等有关法律、法规和规章制度，制定该管理办法。

该管理办法所称个人住房贷款是指中国建设银行用信贷资金向在中国大陆境内城镇购买、建造、大修各类型住房的自然人发放的贷款。

发放个人住房贷款要坚持效益性、安全性和流动性原则，遵守国家有关法律、法规、政策和中国建设银行的有关信贷规章制度。

该管理办法适用于中国建设银行所属各级分支机构发放的个人住房商业性贷款。

（二）贷款形成程序的规定

个人住房贷款形成程序主要包括贷前服务、贷款受理、贷前调查、贷款审核、贷款审批、合同签订、贷款担保、贷款发放、贷后监测、贷后检查与处置、贷款回收、合同变更、档案管理等。

贷前服务主要指向客户提供贷款咨询，了解客户贷款信息等。贷前服务可通过个人贷款中心、营业网点、财富管理中心、私人银行、贵宾理财中心、网上银行、电话银行以及房屋交易场所等渠道进行。贷前服务的主要内容包括提供客户咨询服务，介绍贷款相关事项；了解客户贷款信息，向客户提供参考意见；其他服务内容。

贷款受理应设立专门岗位。贷款受理应在银行营业场所、房屋交易场所等地点进行。贷款受理人员应要求借款申请人（含共同申请人）填写并提交《中国建设银行个人住房借款申请及贷款调查申报审批表》，并按要求提交借款申请材料。贷款受理人员应对借款申请人提交的《贷款申请申报审批表》及申请材

料进行初审，主要审查借款申请人资格及申请材料的完整性与规范性。借款申请人提交的《贷款申请申报审批表》及申请材料经初审符合要求后，贷款受理人员应将《贷款申请申报审批表》及申请材料交贷前调查人员进行贷前调查。

贷前调查应设立专门岗位。采取审核申请材料、与借款申请人面谈、电话调查、实地调查、查询有关信息系统等方式进行。贷前调查人员应审核申请材料（负责审核申请材料是否完整、真实、合法、有效），调查相关情况，形成贷前调查意见。贷前调查人员必须直接与借款申请人及相关人员面谈，面谈可以在受理贷款申请时进行。贷前调查人员应审核借款申请人及相关人员身份真实性、应调查借款申请人的还款能力、信用状况、购房情况和购房行为真实性、首付款支付情况、贷款担保情况。贷前调查完成后，提出贷款额度、贷款期限、贷款利率、担保方式、还款方式、支付方式、贷款发放条件、贷款资金划转账户等方面的建议，将材料送贷款审核人员进行贷款审核。通过系统审批的，在系统中录入相关信息后，贷前调查人员填写调查意见并提交贷款审核。

贷款审核应设立专门岗位。贷款审核人员负责审核材料的完整性、合规性，以及内容的一致性；贷前调查人员调查意见是否合规、准确；通过系统审批的，审核系统信息与有关纸质材料信息的一致性。对审核后同意提交审批的，应将材料送交贷款审批人员进行审批。通过系统审批的，应在系统中填写审核意见，提交系统审批或贷款审批人员审批。

贷款审批应设立专门岗位，贷款审批人员按照授权独立决策。个人住房贷款通过系统审批或贷款审批人员审批。贷款审批人员依据中国建设银行信贷政策和贷款审批管理规定，分析借款人信用情况、还贷能力和担保措施等情况，平衡贷款收益和风险，决定是否批准贷款申请。贷款审批人员必须签署审批意见，明确审批结论。对同意批准贷款申请的，应签署“同意”的审批意见，连同

相关材料送交合同签订人员办理合同签订手续。不同意贷款申请的应签署“不同意”的审批意见，交由贷款审核人员退回贷前调查人员。

贷款合同签订应设立专门岗位。同一笔贷款的合同签订人员与贷前调查人员不能为同一人。合同签订人员应规范填写合同，合同填写完毕，应由合同复核人员进行复核。同一笔贷款的合同填写人员与合同复核人员不得为同一人。合同填写并复核无误后，相关当事人当面签字，再盖章。合同签订人员应将贷款材料送交抵押登记人员办理贷款担保手续，符合贷款发放条件的，送交贷款发放人员办理贷款发放手续。

贷款担保应设立专门的抵押登记岗位，负责办理抵押登记和质押登记。同一笔贷款的贷前调查人员、合同签订人员和抵押登记人员不能为同一人。贷款采取保证担保方式，由合同签订人员按要求落实保证担保材料的合法性和有效性。贷款采取质押担保方式，由抵押登记人员审核担保材料是否完整，落实贷款质押手续。贷款采取抵押担保方式，由抵押登记人员审核担保材料是否完整，并落实抵押权预告登记和抵押登记手续。在取得抵押权预告登记证明、房屋他项权利证书后，应将抵押权预告登记证明、房屋他项权利证书按照重要档案管理要求归档，并在个人住房贷款档案中留存复印件。贷款担保落实后，抵押登记人员应将贷款材料送交贷款发放人员办理贷款发放手续，贷款已经发放的，送交档案管理岗位人员办理归档手续。

贷款发放应设立专门岗位。同一笔贷款的贷前调查人员、合同签订人员、抵押登记人员和贷款发放人员不能为同一人。贷款发放人员应按照要求核实贷款发放条件是否落实，审核贷款发放证明材料，确保合同约定的发放条件、发放证明材料符合规章制度要求，并记录核实情况。贷款符合发放条件后，贷款发放人员应通知借款人持本人身份证件办理贷款发放以及划款手续。贷款发放后，贷款发放人员应将贷款材料送交档案管理岗位人员办理归档手续。贷款发

放时未办妥房屋抵押登记、质押登记手续，应将办理抵押登记、质押登记所需材料送交抵押登记人员，由抵押登记人员办理登记手续。

贷后监测应设立专门岗位。贷后监测人员应运用系统工具，对贷款存续期间的有关情况进行持续监测，及时发现风险信号，对贷款开展检查、催收，督导落实整改。贷后监测主要包括系统监测和人工监测。对在贷后监测中发现的问题，应形成贷后检查任务，提交贷后检查人员进行贷后检查。通过系统监测发现的风险问题，自动生成检查任务，纳入个人风险监测检查流程系统中进行流转和处理。通过人工监测发现的风险问题，按照中国建设银行个人信贷业务贷后管理办法规定，提交贷后检查人员。

贷后检查应设立专门岗位。贷后检查的方式，包括现场检查和非现场检查。贷后检查类别分为贷款首次检查、贷款跟踪检查、预警疑点检查和专项检查。贷后首次检查的内容应重点关注贷款真实性及合规性情况。对于个贷风险预警模型等系统工具提示的风险疑点和贷后人工监测中发现的问题，进行贷后跟踪检查。贷后检查结束后，贷后检查人员按照中国建设银行个人信贷业务贷后管理办法规定，形成检查报告归入该笔贷款信贷档案资料或专夹进行保管。对不良贷款，应按照中国建设银行不良资产处置政策，通过常规催收、法律追索、委外催收、贷款重组、呆账核销、证券化等手段进行催收处置。

贷款回收是指贷款发放后，贷款行按约定回收贷款本金和利息。

合同变更主要包括贷款期限变更、分期还款额变更、还款方式变更、担保变更、利率浮动比例变更、委托扣款账户变更等。合同变更必须经合同各方协商同意，并签订变更协议。

个人住房贷款档案管理应按照中国建设银行有关档案管理规定，做好资料收集、整理、归档、保管、借阅、管理、销毁等工作，保证贷款档案的安全、完整和有效使用。

（三）内部评级制度或授信内部评分的标准

为实现零售业务风险管理自动化，即实现零售业务由人工决策逐步过渡到主要由系统决策的经营管理模式的转变，中国建设银行从 2005 年起逐步建立以申请评分卡、行为评分卡等多种评分卡类型为驱动的零售敞口内部评级系统，并应用于零售业务流程。

个人住房贷款申请评分卡基于统计学模型的客户风险评分，实现客户申请的自动审批。个人住房贷款申请评分卡的上线，使得个人住房贷款将首先由评分审批模块进行自动判断，提高了审批效率，促进了审批流程优化和规范化，有利于执行统一的风险偏好和风险政策，促进了个人住房贷款业务的快速稳健发展。对于系统未直接给出最终审批结论、需要人工审批的贷款申请，审批人可依据录入系统的信息进行审批决策。

个人住房贷款申请评分卡实施遵循信息真实、流程操作、专家审定的原则。信息真实是指进入评分模型的客户申请信息既要反映客户真实情况，又须录入准确；流程操作是指申请评分卡在个人贷款中心业务流程中实现应用；专家审定是指对于评分后需要进行人工判断的贷款申请，由信贷审批部门依据政策作出审批结论。

个人住房贷款申请评分卡系统包括评分政策和评分模型两个部分。评分政策包括排除政策、硬政策和挑选政策三类，其中硬政策分为通过和拒绝两类，挑选政策分为高分挑选和低分挑选两类，根据借款人年龄、收入、信用、首付等情况，结合国家和中国建设银行新的政策规定，制定不同的评分政策。系统评分包括高分、低分、中间三个区间。对于系统评分处于中间区间的客户，审批人按照现行审批政策对贷款申请进行人工判断。对于系统评分处于高分区间或者低分区间的客户，依据低分挑选政策或者高分挑选政策进入人工审批环节的，由审批人按照现行审批政策对贷款申请进行人工判断。

（四）授信评审标准

个人住房贷款通过评分卡系统审批或贷款审批人员审批。系统未直接得出审批结论的贷款，或未能使用评分卡系统审批的贷款，应由贷款审批人员审批。贷款审批人员在审批权限内，依据中国建设银行信贷政策和各类个贷业务管理办法，结合国家宏观经济政策，分析借款人的偿付能力以及担保措施的充分性与可控性，平衡该笔业务预计给中国建设银行带来的收益和风险，决定是否批准办理该笔业务。

个人住房贷款业务实行专职贷款审批人审批制，贷款审批人独立决策，任何人不得以任何形式影响其决策。审批方式包括单人审批、双人审批、会签审批、会议审批四种方式。并实行限时审批，自收到申报材料到出具审批决策意见的总时限，采取单人、双人审批方式的，原则上不超过 2 个工作日；采取会议、会签审批方式的，原则上不超过 5 个工作日。退回的个贷业务再次申报审批的，自重新提交信贷审批部门之日起计算时限。审批决策结论为同意、不同意两种。

个人住房贷款业务的审批实行回避制度，存在下列情形之一的，贷款审批人应主动向所属信贷审批部门负责人说明情况，申请回避：一是借款人为贷款审批人本人或其近亲属；二是借款人与贷款审批人有其他利害关系；三是贷款审批人认为本人参加审批某一笔个贷业务有重大利益冲突。

（五）贷后管理办法

1、贷后管理办法所称个人贷款贷后管理是指个人贷款自发放之日起到合同终止（账户结清）期间涉及的风险监测、贷后检查、违约贷款催收处置、抵押物管理、贷款信息维护、档案资料管理等一系列管理活动。

个人贷款贷后管理应遵循“集中经营、依法合规、及时到位”的原则。“集中经营”是指个人贷款贷后管理工作实行个人贷款中心和不良个贷经营机构集中经

营。“依法合规”是指个人贷款贷后管理工作的开展要符合监管部门和建设银行的有关规章制度。“及时到位”是指在个人贷款贷后管理中对风险的监测、问题和隐患的发现要及时，化解和处置措施要落实到位。

贷后管理办法适用于中国建设银行境内所属各级分支机构经营的所有个人类贷款（不含信用卡和准贷记卡透支）的贷后管理。

2、贷后监测。贷款发放后，房金部门要对贷款存续期间的有关情况进行持续监测，及时发现风险隐患，督导落实整改。个人贷款监测采取非现场监测方式，主要通过从内外部相关业务支持系统及有关信息报告中采集、分析被监测对象的相关信息，对个人贷款进行持续监控。个人贷款监测内容包括但不限于以下方面：个人贷款资产质量情况，个人贷款信息质量情况，潜在风险事项，内外部审计、检查发现问题的整改落实情况。对监测发现的问题要及时处理，防范风险。

3、贷后检查。贷款存续期间，贷后检查人员应对贷款资金使用情况、借款人信用及担保情况等方面进行跟踪检查，对贷款监测发现的风险预警信号及时进行核查，对影响贷款资金安全的相关因素进行分析，并形成贷后检查报告。贷后检查方式主要包括实地查看、回访客户、查阅档案资料、数据查询和分析等。贷后检查的内容包括但不限于以下方面：对借款人情况的检查、对贷款用途（贷款资金流向）的检查、对押品情况的检查、对保证人情况的检查、对楼盘项目的检查、对合作机构的检查、其他专项检查。贷后检查应及时形成记录报告。贷后检查发现的重大问题要及时向上级行报告。对贷后检查发现的问题应及时采取风险控制和化解措施，并安排专人进行跟踪管理。

4、违约贷款的催收与处置。贷款若出现借款合同约定的任一违约情形，经办机构应立即根据合同约定采取必要的救济措施，包括但不限于收取违约金、

计收罚息和复利、要求追加担保、以合法手段催收或追偿、宣布贷款立即到期、行使抵销权利、行使担保权利、法律诉讼等。

个人贷款按照风险分类状态和逾期天数，结合客户还款能力、还款意愿等情况，分阶段采取短信、电话、信函、上门、委外和司法等催收手段。按照总行不良个贷催收处置的相关规定，综合采取现金回收、贷款重组、以物抵债、呆账核销等措施处置。对已核销但仍保留追索权的个人贷款，应按照总行“账销案存”的有关规定，继续做好贷款管理和催收工作。

5、抵押物管理。包括抵押登记跟踪落实、抵押物检查、抵押物控制、抵押物变更、抵押物出险处理、抵押物价值重估、抵押物的返还等内容。抵押登记跟踪落实是指贷款发放后，应跟踪落实抵押登记情况。对期房办理预告登记的，应密切关注楼盘建设进度和房屋产权证办理情况，及时落实正式抵押登记；没有办理抵押登记的，应在合同约定时间内落实有效抵押登记，抵押物检查是指抵押物出现不利或异常情况时，经办人员应对抵押物的存续状况以及占有、使用、转让、出租、赠与、拆迁及其他处分行为进行及时检查。抵押物控制是指抵押物价值非正常减少致使银行权利受到危害时，应立即采取有效控制措施。抵押物变更是指抵押人在抵押期间转让或处分抵押物的，贷款行必须要求其提出书面申请，并经审批部门批准后方予办理。抵押物出险处理是指抵押期间，抵押物因出险所得赔偿金应按抵押合同中约定的处理方法进行相应处理。抵押物价值重估是指抵押期间，抵押物价值应进行重新评估，个人贷款抵押物的价值重估应按照中国建设银行押品管理的有关规定执行。抵押物的返还是指在借款合同项下抵押物所担保的全部债务清偿完毕后，应及时办理解押手续，并将所保管的抵押物权属证明及有关单证返还抵押（出质）人。

6、贷款信息维护。对于出现错误或发生变化的信息要按信息类别进行维护。贷款信息维护包括非合同要素信息和合同要素信息。

7、档案资料管理。个人贷款档案资料是指在个人贷款业务的受理、调查、审批、发放和贷后管理过程中形成的专业技术材料。个人贷款档案资料管理按照总行相关规定执行。

（六）五级分类的划分标准

为准确、全面、动态衡量信贷资产风险程度，提高风险敏感度与前瞻性，强化信贷风险管理，并为准确计提信贷资产专项准备金提供依据，中国建设银行依据银监会《关于全面推行贷款质量五级分类管理的通知》、《贷款风险分类指引》，参照《巴塞尔新资本协议》和《国际财务报告准则》的标准与方法，制定《中国建设银行信贷资产风险十二级分类管理办法》。

个人住房贷款业务的风险分类，按照上述管理办法执行，其中五级分类的具体划分标准为：

1、正常类：借款人能够履行合同，没有足够理由怀疑借款人不能按时足额偿还信贷资产本息。

2、关注类：尽管借款人目前有能力偿还信贷资产本息，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素。

3、次级类：借款人的还款能力出现明显问题，完全依靠其正常营业收入无法足额偿还信贷资产本息，即使执行担保，也可能会造成一定损失。

4、可疑类：借款人无法足额偿还信贷资产本息，即使执行担保，也肯定要造成较大损失。

5、损失类：在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序之后，信贷资产本息仍然无法收回，或只能收回极少部分。损失类信贷资产即为损失级信贷资产。

在五级分类的各类别下，又细分为十二级分类，分别如下：

（1）将正常类进一步细分为正常一级至正常四级，其中：

正常一级：借款人还款能力极强，有极充分的证据表明信贷资产本息能够按时足额偿还。

正常二级：借款人还款能力很强，有足够证据表明信贷资产本息能够按时足额偿还。

正常三级：借款人还款能力强，没有理由怀疑信贷资产本息不能按时足额偿还。

正常四级：借款人还款能力较强，没有足够理由怀疑信贷资产本息不能按时足额偿还。

(2) 将关注类进一步细分为关注一级至关注三级，其中：

关注一级：虽出现可能对偿还产生不利影响的因素，但风险缓释效果很好，预计信贷资产本息到期或在到期后较短时间内能够被足额偿还。

关注二级：虽存在对偿还产生明显不利影响的因素，但风险缓释效果较好，预计信贷资产本息在到期后的合理时间内能够被足额偿还。

关注三级：虽存在一些对偿还产生较大不利影响的因素，但目前仍有证据表明通过减少投资、处置非核心资产等其他手段能够在到期后的合理时间内足额收回信贷资产本息。

(3) 将次级类进一步细分为次级一级至次级二级，其中：

次级一级：借款人的还款能力出现明显问题，完全依靠其正常收入无法足额偿还债务，信贷资产通过执行担保或动用其他还款来源后，即使可能发生损失但损失极少。

次级二级：借款人的还款能力出现明显问题，完全依靠其正常收入无法偿还大部分债务，信贷资产通过执行担保或动用其他还款来源后，预计仍会形成一定损失。

(4) 将可疑类进一步细分为可疑一级至可疑二级，其中：

可疑一级：借款人无法足额偿还债务，信贷资产即使执行担保或动用其他还款来源，也肯定要形成部分损失。

可疑二级：借款人无法足额偿还债务，信贷资产即使执行担保或动用其他还款来源，也肯定要形成较大损失。

六、发起机构个人消费类贷款管理办法摘要

个人消费类贷款是指建设银行通过线上或线下渠道向个人客户提供的，客户可在相应线上或线下渠道完成贷款申请、审批、签约、支用和还款等全流程环节办理的个人消费类贷款。

（一）个人消费类贷款应收债权形成程序

建设银行个人消费类贷款的发放程序包括以下三个阶段：贷款受理、贷款审批、贷款发放。

1. 贷款受理：借款申请人登录建设银行实名认证电子渠道申请办理自助贷款，或客户经理当面受理借款申请人建易贷申请。通过电子渠道申请的，系统根据相应电子渠道规定的实名认证方式和登录方式，以密码、验证码、网银盾等方式，核验借款申请人身份的真实性。非实名认证的电子渠道不能申请办理自助贷款。借款申请人在登录电子渠道后按照渠道页面提示，了解和选择相应的自助贷款产品，按照提示填写贷款申请信息，点击申请贷款。通过线下渠道申请的，客户经理通过现场核实、身份联网核查、人脸识别与借款申请人面谈等方法，对借款申请人身份真实性进行核查，并对借款申请内容和提交材料的真实性、准确性、完整性进行核查和确认。

2. 贷款审批与审核：通过电子渠道申请的，客户根据渠道提示进行相应操作。系统自动获取客户数据信息，按照已经设定的条件和规则，自动进行客户准入评价和授信审批，实时在电子渠道反馈显示审批结果。审批不通过的，提示客户；审批通过的，客户按照渠道提示填写或选择贷款要素，完成贷款申请。通过系统实现的信息获取、核查、确认作为贷款审核依据，无需进行人工调查核实；通过系统实现的自动审批作为审批结果，无需进行人工审批。

通过线下渠道申请的，贷款审核采取人工审核、系统自动审核或两者相结合的方式。贷款审核人员负责对贷款调查内容及调查意见的合法性、合规性、

合理性、准确性进行全面审查。系统自动审核基于数据信息及系统功能对客户相关信息内容等进行系统自动校验。审核完成后，经审核信息完整、借款申请人身份真实性、收入信息无误的贷款，经审核通过系统自动发送短信或由客户经理告知借款申请人结果；对借款申请人身份真实性、收入真实性等存疑的贷款，审核不通过，系统发送短信或客户经理告知借款申请人结果，结束贷款流程；对客户经理填写信息与相关资料有差误的贷款，退回受理调查环节进行补充填报。贷款审核通过后，借款申请人通过手机银行等渠道进行贷款办理。系统自动获取借款申请人数据信息进行实时自动审批。审批通过的，借款申请人按照提示进入签约环节；审批不通过的，实时告知借款申请人审批结果。

3. 贷款发放：贷款审批通过的，电子渠道反馈显示签约页面，展示借款合同及相关协议文本供借款申请人确认。借款申请人确定签约的，贷款面签通过生物识别验证以及使用建设银行认可的、符合法律规定的电子签名工具等方式进行身份核实与确认；线上签约按照渠道提示，使用建设银行认可、符合法律规定的电子签名工具，完成电子合同签约。借款人通过电子渠道自助发起贷款支用申请，或在线下商户终端或网上交易中采取受托支付模式，系统自动审核后发放贷款，根据支付方式不同自动将贷款资金发放至指定账户。

（二）个人消费类贷款客户准入与授信

个人消费类贷款的贷款对象为符合建设银行标准且有消费需求的个人客户群体，包括但不限于：建设银行存量个人贷款客户、在建设银行金融资产达到一定标准的客户、代发工资客户、公积金缴存客户。个人消费类贷款面向建设银行依托科技系统能够获得客户数据信息从而能够设定筛选规则、对客户进行自动准入评价的个人客户。

1、客户准入与授信流程

客户在电子渠道发起贷款申请后，系统后台自动提取相应数据，根据有关客户准入条件和评价规则、授信模型和审批规则进行运算和判断，得出审批结论，实时将审批结果在电子渠道反馈给借款申请人。该过程由系统自动运行，无人工审批干预。在线下渠道发起申请的，信息采集方式收集借款申请人申请信息，并采取人工审核、系统自动审核或两者相结合的方式进行审核。

2、科技系统

建设银行内部科技系统，以及建设银行认可并可接入合作的外部第三方系统。数据信息来源于建设银行内部科技系统的，由相应业务主管部门对信息录入的准确性、真实性负责，金融科技部对系统功能实现过程中的数据提取、分析、测算等按业务需求使用数据的合规性以及数据的安全性负责；数据信息来源于外部第三方系统的，由住房金融与个人信贷部会同金融科技部对外部第三方机构或平台系统信息准确性进行评估、确认，并在与合作方的合作协议中明确双方对信息数据真实性、准确性的责任界定。

（三）内部评级制度或授信内部评分的标准

中国建设银行个人消费类贷款自 2007 年起即引入风险计量授信机制，以产品级评分卡作为授信准入标准，近几年来，进一步探索客户级个人客户评价规则及大数据工具在消费贷款授信评价中的运用，自 2014 年以来，先后在授信准入中实施了大数据模型自动化评价机制，并广泛实施应用行内外各类数据库实施高风险客户筛查，并在小额信贷中率先应用了客户级的个人客户评分卡，有效保障客户准入评价的科学性和规范性。此次入池的个人消费类贷款均采用系统实时评价授信机制，评价与授信模型的建立结合了专家经验与统计学建模方式，提高了审批效率，促进了审批流程优化和规范化，有利于执行统一的风险偏好和风险政策，支持个人消费类贷款的健康发展。

个人消费类贷款内部评级参考的主要客户数据信息有：借款人信用信息，包括征信信息、征信评分等；借款人持有资产信息,包括持有金融资产、房产等信息；借款人现有贷款、信用卡等负债信息；借款人收入信息；借款人账户结算信息；借款人可提供抵押品信息；借款人消费交易等行为信息；其他可支持客户内部评分的数据信息。

（四）贷后监控与风险预警

个人消费类贷款的贷后管理，包括贷款监测预警、系统控制、违约贷款催收与处置、档案管理等内容。

1. 贷款监测预警：贷款监测预警是指通过系统和人工等多种有效方式，对贷款办理流程各环节进行信息监测、贷后风险监测预警，对贷款资金使用情况、用途合规性、借款人信用变化情况、是否存在欺诈风险等方面进行跟踪检查和监控，为经营决策和风险管理等工作提供支持。系统手段，是指通过科技开发的贷款风险监测预警系统，利用系统工具和监测预警模型，实现对以下信息和情况的自动统计和监测预警：（1）贷款申请、审批、签约、支用等情况的统计分析；（2）借款人信用表现、资产负债变化、贷款用途和资金流向、收入变化、消费交易行为等；（3）其他可能导致贷款潜在风险的信息。人工手段，是指经办机构按照个人贷款贷后管理有关制度和要求，根据系统监测提供的信息，或者借款人贷后还款情况等，采取查阅档案资料、回访客户、实地检查等方式，进行必要的贷后检查，核查借款人是否存在潜在风险，是否存在合同约定的违约情形，相应采取必要的风险预警和处置措施。贷款监测发现借款人违规使用贷款、出现违约、还款能力减弱或其他风险情况的，应尽快采取保全措施，确保贷款资产安全。

2. 系统控制：系统控制，是指根据自助贷款的产品设计、管理要求和合同约定等内容，结合贷款监测预警发现的风险和问题，使用科技系统手段进行风

险控制。(1) 按照产品设计和合同约定，借款人发生影响合同继续履行、不再符合准入条件、贷款额度失效、停止贷款支用、支用流向不合规等情形的，系统将在相应环节，提供人工处理工具和系统自动控制手段；(2) 借款人拖欠贷款时，按照合同约定，系统自动扣划借款人在建设银行系统开立的所有名下账户上的款项，用以归还拖欠贷款；(3) 根据借款人违约情形，将借款人自动纳入不良信用客户内控名单、黑名单。

3. 违约贷款催收与处置：建设银行发放的电子渠道个人消费类贷款的五级分类标准以逾期天数进行划分，逾期天数大于 90 天即为不良。其中，91（含）-180 天（不含）的逾期贷款为次级类贷款，180（含）-360 天（不含）的逾期贷款为可疑类贷款，360 天及以上的逾期贷款为损失类贷款。建设银行针对个人消费类贷款，制定了《中国建设银行个人信贷业务贷后管理办法》、《快贷违约贷款清收处置工作指引》等相关办法，个人消费类贷款违约催收与处置可采取短信、电话、电子信函、上门、委外、司法等个人贷款可以采取的催收手段，适用建设银行不良资产处置政策和措施。(1) 个人消费类贷款采取系统自动审批，在核销等工作中认定责任时，单笔贷款均应认定为在准入审批环节无主观责任；(2) 经办机构和贷后管理人员按照贷后管理要求进行贷后催收处置，并有记录和证明的，不认定贷后管理的主观责任；(3) 个人消费类贷款核销处置政策除可按照个人贷款政策执行外，还可以针对自助贷款中的小额贷款制定单独适用的核销政策。

4. 档案管理：档案包括电子档案和纸制档案两种形式，按照个人贷款档案管理规定进行档案管理。电子档案是指借款人在线上自助办理贷款和自助支用等贷款过程中，产生的电子信息和数据，包括借款人信息、贷款信息、电子操作日志、电子交易流水和合同文本等电子档案。电子档案采取科技系统开发支持电子记录查询和电子存档的方式实现。纸质档案是指贷款办理过程中产生的纸制

合同文本、抵押手续凭证、支用凭证等资料。纸质档案要通过扫描件方式与电子档案统一进行保存管理。

七、发起机构个人经营类贷款管理办法摘要

本业务管理办法下所指的个人经营类贷款仅指“裕农快贷”产品。

（一）管理办法总述

为深入贯彻乡村振兴国家战略，落实中国建设银行普惠金融发展战略，深化农户金融服务，进一步满足农民的生产经营融资需求，根据《中华人民共和国乡村振兴促进法》、人民银行《关于金融服务乡村振兴的指导意见》、原银监会《农户贷款管理办法》等相关规章制度，制定管理办法。

（二）贷款要素

1. 贷款对象

贷款以户为单位申请发放，并明确一名家庭成员为借款人，该借款人从事生产经营。

2. 借款人基本条件

借款人需满足的条件包括：（1）年满 18 周岁，不超过 65 周岁，具有完全民事行为能力和劳动能力的中华人民共和国公民，持有有效身份证件；（2）在乡镇和城关镇所辖行政村、国有农场有长期居住地，且在县域有稳定经营场所、从事特定行业生产经营、有一定从业经验；（3）长期居住地、稳定经营场所或账户开户地归属于一级分行辖区内；（4）有按期偿还贷款本息的能力及还款意愿；（5）信用状况良好，在中国人民银行金融信用信息基础数据库无不良信用记录；（6）未被列入法院失信被执行人名单及建设银行不良信用客户内控名单、反洗钱客户黑名单及零售业务、信用卡等业务核销名单；（7）在建设银行开立个人结算账户；（8）借款人未结清债项为正常类；（9）按照建设银行反洗钱客户身份识别管理的要求，对借款农户进行有效的客户身份识别，完整登记、录入并保存客户身份基本信息；（10）未触碰线上业务风险排查系统底线规则；

(11) 借款人在建设银行无个人经营类贷款授信额度，借款人名下有经营实体的，其经营实体在建设银行当前无有效评级及评级信贷业务。

3. 贷款用途

建行银行个人经营类贷款的信贷资金仅用于生产经营。

4. 贷款额度

根据借款人行内外基本信息、资产信息、负债信息、生产经营信息、行为信息、风险评价信息，综合农户承包土地确权、经营权流转、农业生产情况的具体信息，构建授信模型，由系统自动确定。

5. 担保方式

“裕农快贷”（农户信用版）采用信用方式发放贷款。

“裕农快贷”（抵押版）以农村土地承包经营权作为抵押方式发放贷款。

“裕农快贷”（担保版）由建设银行认可的担保机构提供担保，担保机构承担的风险责任比例和担保代偿率上限按照合作协议约定执行。

(三) 业务流程

符合基本条件的借款人，可在电子渠道自助完成全流程线上操作，包括贷款申请、审批、签约、支用和还款等。

1. 贷款申请

借款人在当地农村土地管理部门进行抵押备案（如有）后，借款人通过中国建设银行个人手机银行、“裕农通”APP、“惠懂你”APP、国际互联网网站、智慧柜员机、符合开放银行管理平台要求的第三方平台等渠道，进入产品界面，在线签署授权协议，及与担保公司责任义务相关协议（如有）。

2. 贷款审批

系统自动完成准入评价及额度测算等判定流程。审批通过的，借款人按照系统提示进入签约环节；审批不通过的，系统实时进行客户提示。

3. 在线签约

借款人以在建设银行开立的个人结算账户作为贷款签约账户，在线签署借款合同等协议文本。以数据电文形式签订的借款合同、信贷流程关键环节和节点的数据，将按照相关法律法规的要求，储存、传递、归档。

4. 贷款支用

支持自主支付和受托支付方式。对符合自主支付条件的贷款，借款人可按照提示将贷款资金直接划转至借款人指定的本人名下贷款专用账户。对需要采取定向受托支付的按照具体产品规定执行。

5. 还款方式

支持到期还款和提前结清。到期还款主要包括随借随还（到期一次性还本付息）、等额本金、等额本息、按月付息一次性还本等方式。对于贷款到期日尚未结清的贷款，系统自动从签约还款账户扣款归还贷款。借款人可通过电子渠道或银行柜面归还贷款。

（四）客户准入与授信

系统自动调取符合要求的接入数据（如需）和建档信息（如需），采取联网核查、生物识别、涉农信息核验等有效措施，线上化、自动化开展农户身份认证。按照已经设定的模型规则，开展准入评价及授信。

接入数据按照来源可分为两类。一是接入行内数据，指直接调用借款人在建设银行数据库中的信息，包括基本信息、金融资产及负债、信用评分、交易、收支流水、支付平台等反映生活及涉农生产经营行为的数据。二是接入高质量外部数据，指与各级政府部门、第三方数据机构合作，引入土地承包经营权、农业补贴、农业保险、涉农经商、涉农产业链、卫星遥感、仓储冷链、农机农具等能够客观反映涉农生产经营规模及成本的数据，以及地方政府、监管部门、

金融机构等权威机构评定的信用村信用户、文明村、农户信用档案、信用评分等信息。

建档信息指在符合法律法规、监管规定、建设银行关于外部数据管理制度及建设银行农户信息建档作业流程相关要求的前提下，通过现场调查方式采集农户信息，结合行内外接入数据，完成跨层级、多维度信息审核后，生成的农户生产经营信息数据库。审核通过后，信息正式生效并完成建档，可应用于客户选择、评价及授信等服务。建档信息有效期最长不超过 1 年。原则上，经办机构应定期开展信息重检，至少每半年走访一次借款人，重点核查实际经营状况，定期做好信息的质量检测和评价，确保采集信息与实际情况一致。

（五）贷后管理

1. 风险监测与风险预警

在业务存续期间持续开展行业风险监测、资产质量监测、风险预警监测、工作质效监测等，及时发现风险信号，并采取相应风险控制措施。风险预警以系统预警为主、人工预警为辅，借助贷后管理系统监测预警工具及时开展风险预警核查与整改工作。

2. 贷后检查

在业务存续期间，应对借款人贷款真实性、信用情况、担保情况（如有）、抵质押情况（如有）、合作机构风险情况等进行检查，了解、收集相关信息，对影响信贷资金安全的风险因素进行识别、分析，并及时做好风险防控措施。

3. 额度冻结与解冻

对于确实存在风险的客户可进行贷款额度冻结，待风险解除后，再解冻其贷款额度。额度冻结与解冻包括系统与人工两种方式。

4. 反洗钱风险控制

在业务存续期内对借款人进行持续身份识别，有合理理由怀疑借款人涉及违法犯罪活动的，应对客户和交易进行尽职调查，及时采取持续监控、调高客户风险等级、限制客户交易、报送可疑交易报告等后续控制措施。如已采取多种措施但仍存在较大合规风险且超出本机构风险管理能力，或存在其他依据建设银行反洗钱管理相关要求应停止业务关系的情形，应在妥善处理未结业务的基础上，及时终止业务关系。

5. 贷款催收与处置

对于借款人未能按时足额偿还贷款本息和其他应催情况的，应及时对贷款进行催收。催收手段包括短信催收、电话催收、信函催收、上门催收、委外催收、司法催收、公告催收等方式。已经形成不良的贷款，应按照建设银行个人类不良贷款催收处置相关规定操作执行。

6. 档案管理

贷款档案包括电子档案和纸质档案两种形式。电子档案是指借款人在线上自助办理贷款和自助支用贷款等过程中，产生的电子信息和数据，包括借款人信息、贷款信息、电子操作日志、电子交易流水、征信授权书和合同文本及其他法律文本等电子档案。电子档案通过科技系统开发支持电子记录查询和电子存档的方式实现，各行应按照建设银行电子档案管理相关制度要求，及时开展电子信贷档案的收集、整理、著录和移交归档工作。纸质档案是指贷款办理过程中产生的征信授权书、业务授权协议及合同等纸质材料，按现行档案管理规定执行，在符合法律法规及监管规定的前提下，也可通过扫描件方式上传系统与电子档案统一进行保存管理。

八、发起机构信用卡应收债权贷款管理办法摘要

建设银行个人信用卡业务是建行信用卡中心为符合条件的持卡人提供的在信用额度内先消费后还款的金融消费服务，个人信用卡业务可进一步分为刷卡消费、预借现金、一般分期和专项分期等。

（一）信用卡应收债权形成程序

1. 个人信用卡申请与审批

建设银行个人信用卡申请渠道包括建设银行各分支行营业网点、建设银行网站、建设银行网银、建设银行手机银行、建设银行微信公众号等。有意申办建设银行信用卡的客户可前往建行营业网点，或通过建行网站信用卡主页、关注建行微信公众号、龙卡信用卡微信订阅号等渠道，了解龙卡信用卡产品相关信息、信用卡领用协议、信用卡章程及重要提示等相关内容。申请形式包括填写纸质申请表或通过电子渠道在线填写申请信息，抄录重要提示语句后签名。所有纸质申请资料由业务人员通过建行柜面业务集中处理系统进行扫描上传。

提交申请的客户经由系统自动核查信息，包括连接人民银行征信系统对客户信用报告全面核查，连接其他行内、行外信用数据库完成必要信息比对，采用计量模型与人工作业相结合的方式，遵循信用卡征信审批作业规范和信用卡授信政策，评估客户的还款能力、还款意愿、收入和居所稳定性，核准客户是否准入，并对准入的客户核定信用卡授信额度。

此外，授信额度超过一定金额的信用卡申请，作业机构需按照相关制度逐级提交有权审批机构完成审批。

2. 个人信用卡分期业务申请与审批

从业务特征看，本次拟入池的不良债权除了非分期债权，还包括信用卡分期付款债权，具体可分为一般分期债权与专项分期债权。

（1）一般分期业务申请与审批

一般分期是指客户在建行信用卡一般分期额度内，申请将已出账单部分金额、未出账单消费交易、支取的小额现金等平均分成若干期偿还，经核准后由客户在约定期限内按月还款，并支付一定手续费的业务。主要包括账单分期、消费分期和现金分期等。

已持有建设银行信用卡的持卡人，只要其持卡种类符合要求，且符合业务准入政策，申请金额在一般分期可用额度内，均可申请一般分期业务。整个审批过程主要由建设银行信用卡中心系统自动完成，由信用卡中心按照综合评定结果决定是否批准该笔分期业务的发放。

（2）专项分期业务申请与审批

专项分期业务是指客户向建设银行申请用其龙卡信用卡购买大额耐用消费品（如家用汽车等）或服务（如装修、婚庆、育儿、医疗等），经银行审批核准，根据产品类型完成请款手续后，银行授予专项额度，并根据事先约定形式，通过委托放款或分期卡自主支用完成调额放款。客户可持分期卡或消费专用卡完成分期交易，客户后续按账单列示金额按期还款的业务。主要包括购车分期、装修分期、分期通等。

遵循专项分期征信审批作业规范和授信政策，对提交申请的客户核查人民银行征信系统信用报告，行内、行外相关信息，运用电话、面谈、上门等方式，评估客户还款能力、还款意愿、收入和居所稳定性，核准客户是否符合办理专项分期业务的条件，并对可以办理专项分期业务的客户核定专项分期专用额度。

专项分期专用额度超过一定金额的申请，作业机构需按照相关制度逐级提交有权审批机构完成审批。

（二）信用卡准入标准政策

1. 信用卡准入标准

中国建设银行信用卡授信业务是在监管部门《商业银行信用卡业务监督管理办法》、《中国人民银行关于进一步落实个人人民币银行存款账户实名制的通知》、《人民币银行结算账户管理办法》、《金融机构客户身份识别和客户身份资料及交易记录保存管理办法》等规章制度要求下开展，规范运作，合规经营，严把客户准入，严守风险底线。中国建设银行信用卡的准入及授信是根据客户的主体资格、还款能力、还款意愿、稳定性等要素综合判断确定的，通过客户的收入、资产、行为、负债等判断客户的收入及偿债能力，结合客户不同生命周期的用信需求，合理授信。

主卡申请人基本条件：

- (1) 中国大陆居民、在中国大陆工作或居住稳定的港澳台及外籍人士；
- (2) 具有完全民事行为能力的自然人；
- (3) 年龄在 18 岁（含）以上；
- (4) 非法律法规明令要求禁止推广信用卡；
- (5) 拥有固定工作、稳定的收入来源或可靠的还款保障；
- (6) 不存在银行或信用机构的严重不良信用记录；
- (7) 财务状况良好，具备按期偿还信用卡账款的能力；
- (8) 工作、居住地属于中国建设银行服务覆盖范围以内；
- (9) 提供真实有效联系方式。

2. 一般分期准入标准

已持有建设银行信用卡的持卡人，只要其持卡种类符合要求，且符合业务准入政策，申请金额在一般分期可用额度内，均可申请一般分期业务。

3. 专项分期准入标准

建设银行信用卡专项分期业务授信基于《商业银行信用卡业务监督管理办法》、《个人贷款管理暂行办法》及中国建设银行龙卡信用卡业务相关管理规定

要求，规范运作，合规经营，严把客户准入，严控交易用途。专项分期授信基于客户特定消费用途及场景，根据客户的收入、资产、行为、负债等因素，对还款能力和还款意愿进行综合判断后，结合风险缓释措施授予客户临时性专用额度。

专项分期申请人基本条件：

(1) 符合信用卡准入条件；

(2) 在正常生活消费的基础上，具备额外偿还专项分期账款的能力，收入足以偿还流动性负债及支出；

(3) 具有特定、真实消费需求。

(三) 信用卡额度管理以及各类主要业务的额度管理

1. 信用卡业务额度管理

信用卡业务额度管理遵循“总授信控制原则、资本回报导向原则、收益和风险平衡原则、客户满意度提升原则和依法合规性原则”，进行科学管理，并适时调整与优化各关键环节的管理策略与技术，在确保适度风险水平下实现收益、风险、资本与客户满意度的最佳平衡。

客户综合授信额度计量的基本原则是以客户收入为基础，以稳定性为前提，综合客户信用状况、风险属性及内部评级等信息全面、科学地进行评价。

综合授信的管理基于全面、合理、审慎原则的基础上，充分利用各种有效的模型和统计分析工具等多种科学方法，制定业务策略并定期进行追踪管理及调整客户授信。对于客户出现包括用卡行为、外部资信等各类风险信息时，应及时采取各类风险管理措施。

2. 分期类业务的额度管理

对已出账单申请分期，分期的总金额需限制在当月可申请账单分期消费金额（即不含预借现金、分期付款交易等建设银行明确约定不可申请账单分期的交易）的 90%。

对未出账单的交易申请分期，除需满足建设银行对于交易性质的限制之外，可申请分期的总金额须等于该笔交易金额的总和，目前建设银行不支持对未出账单的单笔交易进行部分金额的分期。对交易申请账单分期的单次最低申请总金额为人民币 500 元。现金分期业务仅限人民币币种，持卡人可申请支取的现金额度在本人信用卡预借现金可用额度范围内，且每次申请的金额最低为 500 元，未偿现金分期余额累计不超过 50,000 元。

分期业务的可申请金额也受建设银行客户综合授信额度体系统筹管理，建设银行在受理审批时将综合考虑相关账户固定额度、历史分期还款情况等予以核定。

对于特定大额消费需求可办理专项分期，并纳入建设银行客户综合授信额度体系统一管理。专项分期业务使用专用额度，消费用途具有特定性，专用额度不可循环使用。各专项分期业务根据需求特征、真实性保障手段、风险水平等分别设置授信上限，并对所有专项分期授信总敞口实行限额管控。

3. 非分期类业务的额度管理

非分期类业务的额度管理遵循其信用卡额度管理，即在可用授信额度范围内，使用无需另行申请。这类交易包括但不限于一般刷卡消费、预借现金等。

（四）担保形式

除抵押担保类汽车分期业务外，建行银行其他信用卡业务均不设任何担保形式。

1、贷前

客户签署《龙卡信用卡购车分期约定条款及抵押合同》（三方协议）及中国建设银行购车分期申请材料，申办中国建设银行抵押类购车分期业务。

2、贷中

中国建设银行根据抵押购车分期业务相关政策，完成业务审批，并对符合条件的客户完成放款。

3、贷后

抵押物管理包括抵押登记跟踪落实、抵押物审核、抵押权证保管、日常监控、押品解押、押品处置等内容。抵押登记跟踪落实是指贷款发放后，跟踪落实抵押登记情况，确保在合同约定时间内落实有效抵押登记。抵押物审核指接收并审查待押品及抵押人的权属证明资料，确保抵押材料的真实性及完整性。抵押权证保管是指设立专门的保管设施保管相关权证，并定期进行信息登记簿与实物权证的逐项清点和核对，确保簿实相符。日常监控指抵押期间监控车辆押品的估值情况，按照中国建设银行押品管理的有关规定执行。押品解押指为已结清购车分期款项的客户办理抵押注销手续。

押品处置指抵押人未能按期偿还债务或发生与中国建设银行事先约定的实现抵押权的情形时，需通过押品处置的方式偿还债务，主要方式包括协议变卖、诉讼保全等。

（五）贷后管理方法

建设银行信用卡业务适用统一的贷后管理体系，主要贷后管理工作包括风险分类、评估并提取拨备、贷后检查与监控、风险预警与处置、以及监控还款情况等。

1. 风险分类的划分标准

为准确、全面、动态衡量信贷资产风险程度，提高风险敏感度与前瞻性，强化信贷风险管理，并为准确计提信贷资产专项准备金提供依据，中国建设银

行依据原中国银行业监督管理委员会《关于全面推行贷款质量五级分类管理的通知》、《贷款风险分类指引》，参照《巴塞尔新资本协议》和《国际财务报告准则》的标准与方法，制定《中国建设银行信贷资产风险十二级分类管理办法》。

个人信用卡业务的风险分类，按照上述管理办法执行，其中五级分类的具体划分标准为：

正常类资产：持卡人能够履行合同，没有足够理由怀疑借款人不能按时足额偿还信贷资产本息。

关注类资产：尽管持卡人目前有能力偿还信贷资产本息，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素，逾期天数在 1-90 天（含）。

次级类资产：持卡人的还款能力出现明显问题，完全依靠其正常收入无法足额偿还信贷资产本息，即使执行担保，也可能会造成一定损失，逾期天数为 91-120 天（含）。

可疑类资产：持卡人无法足额偿还信贷资产本息，即使执行担保，也肯定要造成较大损失，逾期天数在 121-180 天（含）。

损失类资产：在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序之后，信贷资产本息仍然无法收回，或只能收回极少部分，逾期天数超过 180 天。

在五级分类的各类别下，又细分为十二级分类，分别如下：

（1）将正常类进一步细分为正常一级至正常四级，其中：

正常一级：持卡人还款能力极强，有极充分的证据表明信贷资产本息能够按时足额偿还。

正常二级：持卡人还款能力很强，有足够证据表明信贷资产本息能够按时足额偿还。

正常三级：持卡人还款能力强，没有理由怀疑信贷资产本息不能按时足额偿还。

正常四级：持卡人还款能力较强，没有足够理由怀疑信贷资产本息不能按时足额偿还。

(2) 将关注类进一步细分为关注一级至关注三级，其中：

关注一级：虽出现可能对偿还产生不利影响的因素，但风险缓释效果很好，预计信贷资产本息到期或在到期后较短时间内能够被足额偿还。

关注二级：虽存在对偿还产生明显不利影响的因素，但风险缓释效果较好，预计信贷资产本息在到期后的合理时间内能够被足额偿还。

关注三级：虽存在一些对偿还产生较大不利影响的因素，但目前仍有证据表明通过减少投资、处置非核心资产等其他手段能够在到期后的合理时间内足额收回信贷资产本息。

(3) 将次级类进一步细分为次级一级至次级二级，其中：

次级一级：持卡人的还款能力出现明显问题，完全依靠其正常收入无法足额偿还债务，信贷资产通过执行担保或动用其他还款来源后，即使可能发生损失但损失极少。

次级二级：持卡人的还款能力出现明显问题，完全依靠其正常收入无法偿还大部分债务，信贷资产通过执行担保或动用其他还款来源后，预计仍会形成一定损失。

(4) 将可疑类进一步细分为可疑一级至可疑二级，其中：

可疑一级：持卡人无法足额偿还债务，信贷资产即使执行担保或动用其他还款来源，也肯定要形成部分损失。

可疑二级：持卡人无法足额偿还债务，信贷资产即使执行担保或动用其他还款来源，也肯定要形成较大损失。

2. 风险预警

信用卡信用风险预警是指对未逾期的信用卡客户的信用风险变化情况进行监测，对存在风险隐患的客户进行预警，并对潜在高风险客户采取处置措施，防范风险损失的工作。

九、发起机构小微企业经营类贷款管理办法摘要

本贷款管理办法下所指的小微企业经营类贷款仅指小微快贷产品。

（一）管理办法总述

为促进建设银行小微企业信贷业务发展，加强互联网金融产品和服务创新，根据《中国银监会关于支持商业银行进一步改进小企业金融服务的通知》（银监发〔2011〕59号）、《中国建设银行小微企业评分卡信贷业务管理办法（2016年版）》（建总发〔2016〕285号）等，制定管理办法。

本贷款管理办法下所称“小微快贷”业务，是指通过对小微企业及企业主在建设银行的金融资产、押品、信用状况、业务办理及外部数据等信息的全面采集和分析，对优质小微企业发放的可通过电子渠道在线申请、实时审批、签约、支用和还款的快捷自助贷款业务。

（二）贷款要素

1. 贷款对象

贷款对象为小微企业或小微企业及企业主，具体根据各产品要求进行确定。

2. 基本条件

借款人需满足的条件包括：（1）借款人为经工商行政管理机关核准登记的企业法人及个体工商户；（2）企业符合国家产业政策和建设银行信贷政策；（3）在建设银行开立结算账户；（4）企业在建设银行已结清债项的历史风险分类均为正常类；无已核销业务；（5）企业在其他银行授信不超过2家，且未结清债项为正常和关注类。企业及企业主在其他银行信贷余额不超过500万元（个人房贷及信用卡额度除外）；（6）企业主年满18周岁且不超过60周岁，非港、澳、台及外籍人士；（7）企业主当前无逾期贷款，且近2年内逾期或欠息在30天（含）以内的次数未超过6次，近2年内不存在逾期或欠息在30天以上的信用记录，近2年在建设银行不存在贷款风险分类为次级及以下的记录；（8）企业

主的其他企业在建设银行无授信额度（仅办理低信用风险业务除外）；（9）企业及企业主未列入人民法院失信被执行人名单及建设银行不良信用客户内控名单及零售业务、信用卡等业务核销名单。

3. 贷款用途

信贷资金仅用于企业生产经营资金周转活动，不得用于股市和证券投资以及其他权益性投资或国家有关法律、法规和规章禁止的其他投资行为（包括但不限于民间高息借贷、非法集资等）。

4. 贷款额度

“小微快贷”单户贷款额度最高为 500 万元（含），且企业“小微快贷”额度与企业主个人电子渠道消费类贷款额度、个人经营性贷款额度、个人信用卡额度（含信用卡专项分期）之和不超过 500 万元。具体产品的贷款额度根据各产品额度计算方式及要求进行确定。

5. 担保方式

“信用快贷”由借款企业和企业主作为共同借款人，采用信用贷款方式；

“抵押快贷”由企业、企业主或其他第三方（房地产开发企业除外）提供建设银行认可的房产抵押或存量按揭贷款住房二次顺位抵押作为担保。同时，企业主作为共同借款人或追加企业主及配偶（如有）个人连带责任保证；

“质押快贷”由企业或企业主提供建设银行认可的质物作为担保，同时由企业主提供个人连带责任保证。

“平台快贷”根据与第三方合作平台具体合作协议确定。

（三）业务流程

1. 业务授权

业务授权是指申请办理“小微快贷”的企业客户，通过企业网银登录授权（线上）或通过营业网点授权（线下）的方式，授权企业主进行在线业务申请、签约、支用、还款、查询等操作。

（1）线上授权。借款企业（授权人）通过登录建设银行高级版企业网银，对贷款账号、企业主个人信息进行确认，并签署相关协议及数据使用授权协议后，发起对企业主的业务授权及相关数据使用的授权。

（2）线下授权。未开通高级版企业网银的客户或企业主等信息缺失的客户，可由借款企业（授权人）通过向建设银行营业网点提交纸质授权协议及企业主个人征信授权书，由客户经理在系统中进行授权信息录入，发起线下授权。

企业主收到短信通知后 30 个自然日（含）内，登录个人网上银行或手机银行后，根据提示阅读并同意接受《小微企业快贷业务授权协议》及《个人征信查询授权》等授权协议。

2. 贷款申请

贷款申请分为线上、线下两种申请渠道。

（1）线上申请。企业主登录电子渠道后按照渠道页面提示，了解和选择相应的“小微快贷”产品后，可点击申请贷款，按照提示填写贷款申请信息。

（2）线下申请。“抵押快贷”由客户经理受理初审客户纸质申请材料。对符合办理条件的，客户经理通过系统发起申请。

3. 调查评价

调查评价采取非现场调查和现场调查两种方式。

（1）非现场调查。对于全流程线上办理的业务，系统运用客户在建设银行的存量数据和外部征信、税务、海关、第三方平台数据等信息，对客户进行非现场调查，运用“小微快贷”业务评分卡自动进行评分（“质押快贷”除外）。

“小微快贷”业务评分卡分为数据驱动指标和专家调整策略，数据驱动指标按照分数分为“高分段”、“低分段”，专家调整策略按照分数分为“高风险”、“低风险”，评分结果分为“建议自动通过”和“建议自动拒绝”。

(2) 现场调查。对于“抵押快贷”，客户经理收集企业及企业主基础信息、房产信息等相关材料，对客户进行实地调查。评价授信人员在系统中录入贷款信息、押品信息，生成《小微企业“抵押快贷”业务申报书》，提交业务审查人。

4. 贷款审批

贷款审批按照“小微快贷”具体产品要求采取自动审批或人工审批两种模式。

(1) 自动审批

对于采取自动审批方式的，系统根据评分结果进行自动审批，实时在电子渠道反馈显示审批结果。

1.对于评分结果为“建议自动通过”的，系统展示审批贷款额度、到期日、贷款年利率、贷款发放账号等信息，提示客户进行签约。

2.对于评分结果为“建议自动拒绝”的，系统提示客户：未满足条件，可体验建设银行其他产品。

(2) 人工审批

对于采取人工审批方式的，按照产品相关要求执行。

5. 合同签订

对于全流程线上办理的业务采用线上签约方式。对审批通过的客户，由企业主登录电子渠道，通过电子签名进行线上签约，按照产品具体要求分别签订“小微快贷”系列合同。

对于按照“小微快贷”相关产品规定进行线下签约的，经办人应见证借款企业、企业主及配偶在相应的合同（协议）文本上签字、盖章。抵押合同的签订涉及抵押物共有人的，共有人应同时在相关文本上签字确认。

6. 抵、质押登记

对于抵押方式办理的业务，抵押管理人员应与借款人共同向抵押物登记受理部门办理登记手续。借款人结清贷款后，须到贷款经办机构办理抵押物解除抵押和权证出库等手续。

对于质押方式办理的业务，由系统对质押物进行冻结止付。借款人结清贷款后，系统自动完成质押解冻手续。

7. 贷款支用

借款人或企业主通过登录企业网上银行、个人网上银行、手机银行或银行柜面进行贷款的自主支用，系统自动将支用金额转入约定的贷款账号。

8. 贷款还款

贷款到期日或额度到期日，对未结清的贷款，系统自动从签约还款账户扣款归还贷款。借款人或企业主也可通过登录企业网上银行、个人网上银行、手机银行或银行柜面进行贷款的归还。

（四）贷后管理

贷后管理遵循“以非现场主动预警为主，以差别化现场检查为辅”的原则，包括早期预警、额度冻结与解冻、贷款催收、风险分类、档案管理等内容。

1. 早期预警

“小微快贷”业务设置了客户结算活跃度、资金用途合规性、客户信用状况等预警指标，由系统自动对贷款进行监测。各子产品可配置专用预警指标。

早期预警人员查看系统触发的预警信号和预警任务，判断预警客户是否存在风险。若是，则应在 2 个工作日内将预警任务分发至客户经理，并通知客户

经理核查预警信号；若否，则取消预警。客户经理核查预警信号，应在 3 个工作日内提交早期预警人员审查预警发现及方案，部门主管审核预警处理方案及意见。

对于确实存在风险的客户可进行贷款额度冻结，待预警信号消失后，再解冻其贷款额度。额度冻结与解冻包括系统与人工两种方式。

(1) 系统自动冻结与解冻

当合同项下某笔贷款出现逾期或欠息时，系统自动冻结可用额度。额度冻结后，借款人不能发起新的贷款支用。当借款人归还欠息，贷款状态恢复正常后，系统自动解冻额度。

(2) 人工冻结与解冻

对于调查认定存在潜在风险的客户，客户经理可以及时将冻结额度的处理意见提交至客户经理主管审核，并提交至早期预警人员。由早期预警人员发起冻结流程，提交部门主管最终确认。客户预警信号消失后，由早期预警人员发起解冻流程，提交至部门主管解冻额度。

2. 贷款催收

对于借款人未能按时足额偿还贷款本息的，需及时对贷款进行催收。催收类型分为短信提醒、短信催收、电话催收、上门催收、司法催收、催收扣款等。对到期不能归还的，按照建设银行资产保全有关规定执行。

3. 信贷资产风险分类

信贷资产风险分类按零售业务方式由系统自动认定。对未能按时还款、付息的，由人工进行判别及认定。

4. 档案管理

贷款档案包括电子档案和纸质档案两种形式。

(1) 电子档案。是指借款人在线上自助办理贷款和自助支用贷款等过程中，产生的电子信息和数据，包括借款人信息、贷款信息、电子操作日志、电子交易流水和合同文本及其他法律文本等电子档案。电子档案采取科技系统开发支持电子记录查询和电子存档的方式实现。

(2) 纸质档案。是指贷款办理过程中产生的纸质征信授权书、纸质小微企业快贷业务授权协议、纸质合同文本、抵押手续凭证、支用凭证等资料。纸质档案按现行档案管理规定执行，也可通过扫描件方式上传系统与电子档案统一进行保存管理。

十、贷款服务机构不良资产证券化贷款服务管理办法摘要

贷款服务机构个人住房贷款不良资产证券化贷款服务管理办法

为规范建设银行个人住房贷款不良资产证券化的贷款服务工作，根据人民银行、原银监会《信贷资产证券化试点管理办法》、原银监会《金融机构信贷资产证券化试点监督管理办法》、中国银行间市场交易商协会《不良贷款资产支持证券信息披露指引（试行）》等有关规定。服务管理办法包括内部责任分工、服务流程、突发事件处理机制、管理资产池的原则、与管理贷款服务机构自有资产的异同等。

（一）内部责任分工

总行部门职责

住房金融与个人信贷部门

总行住房金融与个人信贷部门是个人住房贷款不良资产证券化贷款服务工作的牵头管理部门，主要职责如下：

1. 负责制定个人住房贷款不良资产证券化贷款服务管理办法等相关制度，并组织实施；
2. 负责基础资产回收款归集、回收款划转和转付、账务核对等；
3. 负责贷款服务费收入向分行的分配等工作；
4. 负责信息披露工作，向受托机构、评级机构等提供服务商报告及其他有关信息等；
5. 负责基础资产的日常管理，包括本息回收、合同变更、抵押管理、档案管理；
6. 负责基础资产的催收处置管理；
7. 负责基础资产的风险管理，包括风险监测、识别，突发事件处理等；
8. 负责对分行的指导、监督、检查，组织业务交流与培训。

财务会计部门

负责制定个人住房贷款不良资产证券化贷款服务相关会计核算制度。

渠道与运营管理部门

负责按照业务部门的指令，对个人住房贷款不良资产证券化贷款服务相关会计事项进行账务核算，包括向信托收款账户划转应付回收款，向分行划付贷款服务费收入等。

信息技术管理部门

负责提供证券化贷款服务相关的技术支持。

其他部门

总行其他部门按照各自职责分工开展工作。

一级分行部门职责

住房金融与个人信贷部门

一级分行住房金融与个人信贷业务部门是建设银行个人住房贷款不良资产证券化贷款服务的牵头管理部门，主要职责如下：

1. 负责申请开立、管理建设银行开展证券化贷款服务所需的会计核算账户；
2. 负责建设银行基础资产回收款归集、账务数据核对、向总行划转回收款等；
3. 负责向所辖行分配贷款服务费收入，做好相关数据核对等；
4. 负责落实基础资产的日常管理，包括本息回收、合同变更、抵押管理、档案管理等；
5. 负责落实基础资产的催收处置管理；
6. 负责落实基础资产的风险管理，包括风险监测、控制等；
7. 负责重大风险事项、突发事件的及时报告和处理等。

资产保全部门

负责已移交资产保全部门经营的不良个人住房贷款形成的受托资产的催收处置事宜。

渠道与运营管理部门

负责按照业务部门的指令，对个人住房贷款不良资产证券化贷款服务相关会计事项进行账务核算，包括向总行划转收到的证券化贷款回收款，调整经办行证券化贷款服务费收入账户等。

其他部门

一级分行其他部门参照总行部门分工，结合各自职责，开展相关工作。

（二）服务流程

自特定目的信托设立日起，总行和基础资产所在分支机构自动成为贷款服务机构。

1. 资产交割及账务处理

在交割日，建设银行收取证券发行收入，并向受托机构移交交割日（不含）全部基础资产，包括贷款本息及其自初始起算日（含）至交割日（不含）产生的所有本金、利息、违约金、其他收入等，总行和经办行按照相关会计核算规定等，进行账务处理。

2. 回收款归集与转付

回收款归集与转付是指经办行收到证券化贷款所有应回收款项，包括贷款本金、利息、违约金、其他收入等，通过一级分行定期归集到总行回收款集中账户，然后由总行转付给受托机构的过程。

回收款归集与转付包括开立回收款集中账户、归集回收款、回收款转付等。

（1）开立回收款集中账户

在信托设立日前 3 个工作日前，总行及一级分行住房金融与个人信贷部门向会计核算部门申请开立证券化业务核算账户，最迟在信托设立日前 1 个工作日完成证券化业务核算账户的开立，以保证证券化业务的正常核算。

(2) 归集回收款经办行按照回收款的口径归集资金，按照合同约定的频率归集回收款。

(3) 转付回收款经办行应将回收款核对无误后上划一级分行，一级分行核对无误后上划总行，总行核对无误后划转至信托。

3. 收取贷款处置费用

处置费用是指建设银行作为贷款服务机构对借款人以及其他第三方（包括但不限于保证人、保险人或第三方抵押人）提起诉讼或仲裁以及申请强制执行违约贷款、或与相关方协商处置违约贷款时可能合理发生的、应由证券化信托支付的律师费、诉讼费、执行费、拍卖费、评估费、公告费等所有成本、费用和税赋。处置费用的具体收取方式按照合同约定执行。

4. 贷款服务费收入确认

总行收到受托机构转来的贷款服务费收入之后，分割到各一级分行，一级分行应全额返还各经办行，作为经办行的中间业务收入。

5. 信息披露

信息披露包括定期提交的服务商报告、证券化信托会计信息报告、配合相关机构进行审计、配合相关机构提供评级所需信息、发生个别通知事件时的相关通知等。总行定期从证券化系统中导出服务商报告和会计信息报告，将收款信息、违约和拖欠信息等关键数据核对无误之后，发送受托机构，进行信息披露。

6. 其他日常服务

贷款其他日常服务指不良个人住房贷款的其他日常贷后管理事项，主要包括贷款本息回收、合同变更、抵押管理、档案管理等。

（三）突发事件处理机制

突发事件包括但不限于以下事件：

1. 火灾、洪水、泥石流、台风、强暴风雨、地震、海啸等自然灾害或其次生灾害；

2. 战争、类似战争行为、军事行动、武装冲突、罢工、暴动、民众骚乱、恐怖活动；

3. 核子辐射或污染，有毒气体、液体泄漏；

4. 相关计算机系统事故或故障；

5. 持续性电力、通讯网络中断；

6. 其他足以影响到建设银行的社会公共安全事件或行政与执法行为等。遇到突发事件，建设银行应在突发事件影响或威胁解除后的5个工作日内，

恢复对基础资产的管理与服务工作，特别是相关款项的汇划与信息的报告。如因突发事件的影响导致此前已经约定的贷款服务管理工作无法完全被实施，建设银行应及时与受托机构沟通，由受托机构充分披露相关信息，并根据需要酌情召开资产支持证券持有人大会，讨论贷款服务管理工作修正事宜。

（四）管理资产池的原则建设银行作为贷款服务机构，应严格遵守国家法律法规和建设银行制度，按照合同约定规范管理基础资产，以遵循不良贷款回收及证券偿付要求为原则，按照合规性要求，恪尽职守，尽职履责，有效催收处置不良贷款。

（五）与管理贷款服务机构自有资产的异同

建设银行作为贷款服务机构，应将基础资产与自有资产分开，实施分类管理，进行分账核算和档案分类管理等。对基础资产的管理，可参照自有资产的管理标准进行管理。

贷款服务机构个人消费类贷款不良资产证券化贷款服务管理办法

为规范建设银行个人消费类贷款不良资产证券化的贷款服务工作，根据人民银行、原银监会《信贷资产证券化试点管理办法》、原银监会《金融机构信贷资产证券化试点监督管理办法》、交易商协会《不良贷款资产支持证券信息披露指引（试行）》等有关规定，建设银行严格遵守国家法律法规和本行制度，按照合同约定规范管理受托资产，以遵循个人不良资产回收及证券偿付要求为原则，按照合规性要求，恪尽职守，尽职履责，有效催收处置不良资产。

（一）内部责任分工

总行部门职责

住房金融与个人信贷部门

总行住房金融与个人信贷部门是个人消费类贷款不良资产证券化贷款服务工作的牵头管理部门，主要职责如下：

1. 负责基础资产回收款归集、回收款划转和转付、账务核对等；
2. 负责贷款服务费收入向分行的分配等工作；
3. 负责信息披露工作，向受托机构、评级机构等提供服务商报告及其他有关信息等；
4. 负责基础资产的日常管理，包括本息回收、合同变更、档案管理等；
5. 负责基础资产的催收处置管理；
6. 负责基础资产的风险管理，包括风险监测、识别，突发事件处理等；
7. 负责对分行的指导、监督、检查，组织业务交流与培训。

财务会计部门

负责制定个人消费类贷款不良资产证券化贷款服务相关会计核算制度。

渠道与运营管理部门

负责按照业务部门的指令，对贷款服务相关会计事项进行账务核算，包括向信托收款账户划转应付回收款，向分行划付贷款服务费收入等。

金融科技部门

负责提供证券化贷款服务相关的技术支持。

其他部门

总行其他部门按照各自职责分工开展工作。

一级分行部门职责

住房金融与个人信贷部门

一级分行住房金融与个人信贷业务部门是建设银行个人消费类贷款不良资产证券化贷款服务的牵头管理部门，主要职责如下：

1. 负责申请开立、管理建设银行开展证券化贷款服务所需的会计核算账户；
2. 负责建设银行基础资产回收款归集、账务数据核对、向总行划转回收款等；
3. 负责向所辖行分配贷款服务费收入，做好相关数据核对等；
4. 负责落实基础资产的日常管理，包括本息回收、合同变更、档案管理等；
5. 负责落实基础资产的催收处置管理；
6. 负责落实基础资产的风险管理，包括风险监测、控制等；
7. 负责重大风险事项、突发事件的及时报告和处理等。

（二）服务流程

自特定目的信托设立日起，总行和基础资产所在分支机构自动成为贷款服务机构。

1. 资产交割及账务处理

在交割日，建设银行收取证券发行收入，并向受托机构移交交割日（不含）全部基础资产，包括贷款本息及其自初始起算日（含）至交割日（不含）产生的所有本金、利息、违约金、其他收入等，总行和经办行按照相关会计核算规定等，进行账务处理。

2. 回收款归集与转付

回收款归集与转付是指经办行收到证券化贷款所有应回收款项，包括贷款本金、利息、违约金、其他收入等，通过一级分行定期归集到总行回收款集中账户，然后由总行转付给受托机构的过程。

回收款归集与转付包括开立回收款集中账户、归集回收款、回收款转付等。

（1）开立回收款集中账户

在信托设立日前 3 个工作日内，总行及一级分行住房金融与个人信贷部门向会计核算部门申请开立证券化业务核算账户，最迟在信托设立日前 1 个工作日完成证券化业务核算账户的开立，以保证证券化业务的正常核算。

（2）归集回收款

经办行按照回收款的口径归集资金，按照合同约定的频率归集回收款。

（3）转付回收款

经办行应将回收款核对无误后上划一级分行，一级分行核对无误后上划总行，总行核对无误后划转至信托。

3. 收取贷款处置费用

处置费用是指建设银行作为贷款服务机构对借款人以及其他第三方（包括但不限于保证人、保险人或第三方抵押人）提起诉讼或仲裁以及申请强制执行违约贷款、或与相关方协商处置违约贷款时可能合理发生的、应由证券化信托

支付的律师费、诉讼费、执行费、拍卖费、评估费、公告费等所有成本、费用和税赋。处置费用的具体收取方式按照合同约定执行。

4. 贷款服务费收入确认

总行收到受托机构转来的贷款服务费收入之后，分割到各一级分行，一级分行应全额返还各经办行，作为经办行的中间业务收入。

5. 信息披露

信息披露包括定期提交的服务商报告、证券化信托会计信息报告、配合相关机构进行审计、配合相关机构提供评级所需信息、发生个别通知事件时的相关通知等。总行定期从证券化系统中导出服务商报告和会计信息报告，将收款信息、违约和拖欠信息等关键数据核对无误之后，发送受托机构，进行信息披露。

（三）突发事件处理机制

突发事件包括但不限于以下事件：

1. 火灾、洪水、泥石流、台风、强暴风雨、地震、海啸等自然灾害或其次生灾害；

2. 战争、类似战争行为、军事行动、武装冲突、罢工、暴动、民众骚乱、恐怖活动；

3. 核子辐射或污染，有毒气体、液体泄漏；

4. 相关计算机系统事故或故障；

5. 持续性电力、通讯网络中断；

6. 其他足以影响到建设银行的社会公共安全事件或行政与执法行为等。

遇到突发事件，建设银行应在突发事件影响或威胁解除后的 5 个工作日内，恢复对基础资产的管理与服务工作，特别是相关款项的汇划与信息的报告。如因突发事件的影响导致此前已经约定的贷款服务管理工作无法完全被实施，建

设银行应及时与受托机构沟通，由受托机构充分披露相关信息，并根据需要酌情召开资产支持证券持有人大会，讨论贷款服务管理工作修正事宜。

（四）管理资产池的原则

建设银行作为贷款服务机构，应严格遵守国家法律法规和建设银行制度，按照合同约定规范管理基础资产，以遵循不良贷款回收及证券偿付要求为原则，按照合规性要求，恪尽职守，尽职履责，有效催收处置不良贷款。

（五）与管理贷款服务机构自有资产的异同

建设银行作为贷款服务机构，应将基础资产与自有资产分开，实施分类管理，进行分账核算和档案分类管理等。对基础资产的管理，可参照自有资产的管理标准进行管理。

贷款服务机构个人经营类不良资产证券化贷款服务管理办法

本贷款服务管理办法下所指的个人经营类贷款仅指“裕农快贷”产品。为规范建设银行个人经营类贷款不良资产证券化的贷款服务工作，根据人民银行、原银监会《信贷资产证券化试点管理办法》、原银监会《金融机构信贷资产证券化试点监督管理办法》、交易商协会《不良贷款资产支持证券信息披露指引（试行）》等有关规定，制定贷款服务管理办法。

（一）内部责任分工

总行部门职责

乡村振兴金融部

总行乡村振兴金融部是个人经营类贷款业务¹贷后管理工作的牵头部门，主要职责如下：

1. 负责制定个人经营类不良资产证券化贷款服务管理办法等相关制度，并组织实施；

¹个人经营类贷款业务仅包括“裕农快贷”产品。

2. 负责信息披露工作，向受托机构、评级机构等提供服务商报告及其他有关信息等,配合受托机构、外部审计机构、评级机构等完成相关查阅、审计、评级等工作；

3. 负责信托财产服务管理工具开发、系统优化；

4. 负责基础资产的风险管理，包括风险监测、识别，突发事件处理等；

5. 负责在信托财产出现重大风险且发生实质性损失时及时向监管部门报告并提交应对措施；

6. 按照建设银行相关规定组织开展到期管理、押品管理、反洗钱、案件防控、责任认定等贷后管理相关的工作。

7. 负责对分行的指导、监督、检查，组织业务交流与培训。

财务会计部门

负责制定个人经营类不良资产证券化贷款服务相关会计核算制度。

渠道与运营管理部门

负责按照业务部门的指令，对个人经营类不良资产证券化贷款服务相关会计事项进行账务核算，包括向信托收款账户划转应付回收款，向分行划付贷款服务费收入等。

金融科技部门

负责提供证券化贷款服务相关的技术支持。

其他部门

总行其他部门按照各自职责分工开展工作。

一级分行部门职责

个人经营类贷款经营管理部门

相关一级分行个人经营类贷款经营管理部门是贷款服务的牵头管理部门，主要职责如下：

-
1. 负责申请开立、管理建设银行开展证券化贷款服务所需的会计核算账户；
 2. 负责建设银行基础资产回收款归集、账务数据核对、向总行划转回收款等；
 3. 负责向所辖行分配贷款服务费收入，做好相关数据核对等；
 4. 负责落实基础资产的日常管理，包括本息回收、合同变更、抵押管理、担保管理、档案管理；
 5. 负责落实基础资产的催收处置管理；
 6. 负责落实基础资产的风险管理，包括风险监测、控制等；
 7. 负责重大风险事项、突发事件的及时报告和处理等。

资产保全部门

负责已移交资产保全部门经营的不良个人经营类贷款形成的受托资产的催收处置事宜。

渠道与运营管理部门

负责按照业务部门的指令，对个人经营类不良资产证券化贷款服务相关会计事项进行账务核算，包括向总行划转收到的证券化贷款回收款，调整经办行证券化贷款服务费收入账户等。

其他部门

一级分行其他部门参照总行部门分工，结合各自职责，开展相关工作。

(二) 服务流程

自特定目的信托设立日起，总行和基础资产所在分支机构自动成为贷款服务机构。

1. 资产交割及账务处理

在交割日，建设银行收取证券发行收入，并向受托机构移交交割日（不含）全部基础资产，包括贷款本息及其自初始起算日（含）至交割日（不含）产生

的所有本金、利息、违约金、其他收入等，总行和经办行按照相关会计核算规定等，进行账务处理。

2. 回收款归集与转付

回收款归集与转付是指经办行收到证券化贷款所有应回收款项，包括贷款本金、利息、违约金、其他收入等，通过一级分行定期归集到总行回收款集中账户，然后由总行转付给受托机构的过程。

回收款归集与转付包括开立回收款集中账户、归集回收款、回收款转付等。

(1) 开立回收款集中账户

在信托设立日前 3 个工作日内，总行及一级分行牵头部门向会计核算部门申请开立证券化业务核算账户，最迟在信托设立日前 1 个工作日内完成证券化业务核算账户的开立，以保证证券化业务的正常核算。

(2) 归集回收款

经办行按照回收款的口径归集资金，按照合同约定的频率归集回收款。

(3) 转付回收款

经办行应将回收款核对无误后上划一级分行，一级分行核对无误后上划总行，总行核对无误后划转至信托。

3. 收取贷款处置费用

处置费用是指建设银行作为贷款服务机构对借款人以及其他第三方（包括但不限于保证人、保险人或第三方抵押人）提起诉讼或仲裁以及申请强制执行违约贷款、或与相关方协商处置违约贷款时可能合理发生的、应由证券化信托支付的律师费、诉讼费、执行费、拍卖费、评估费、公告费等所有成本、费用和税赋。处置费用的具体收取方式按照合同约定执行。

4. 贷款服务费收入确认

总行收到受托机构转来的贷款服务费收入之后，分割到各一级分行，一级分行应全额返还各经办行，作为经办行的中间业务收入。

5. 信息披露

信息披露包括定期提交的服务商报告、证券化信托会计信息报告、配合相关机构进行审计、配合相关机构提供评级所需信息、发生个别通知事件时的相关通知等。总行定期从证券化系统中导出服务商报告和会计信息报告，将收款信息、违约和拖欠信息等关键数据核对无误之后，发送受托机构，进行信息披露。

（三）突发事件处理机制

突发事件包括但不限于以下事件：

1. 火灾、洪水、泥石流、台风、强暴风雨、地震、海啸等自然灾害或其次生灾害；
2. 战争、类似战争行为、军事行动、武装冲突、罢工、暴动、民众骚乱、恐怖活动；
3. 核子辐射或污染，有毒气体、液体泄漏；
4. 相关计算机系统事故或故障；
5. 持续性电力、通讯网络中断；
6. 其他足以影响到建设银行的社会公共安全事件或行政与执法行为等。

遇到突发事件，建设银行应在突发事件影响或威胁解除后的 5 个工作日内，恢复对基础资产的管理与服务工作，特别是相关款项的汇划与信息的报告。如因突发事件的影响导致此前已经约定的贷款服务管理工作无法完全被实施，建设银行应及时与受托机构沟通，由受托机构充分披露相关信息，并根据需要酌情召开资产支持证券持有人大会，讨论贷款服务管理工作修正事宜。

（四）管理资产池的原则

建设银行作为贷款服务机构，应严格遵守国家法律法规和建设银行制度，按照合同约定规范管理基础资产，以遵循不良贷款回收及证券偿付要求为原则，按照合规性要求，恪尽职守，尽职履责，有效催收处置不良贷款。

（五）与管理贷款服务机构自有资产的异同

建设银行作为贷款服务机构，应将基础资产与自有资产分开，实施分类管理，进行分账核算和档案分类管理等。对基础资产的管理，可参照自有资产的管理标准进行管理。

贷款服务机构信用卡类不良资产证券化资产服务管理办法

建设银行信用卡中心建立了完善的风险管控机制来监测持卡人还款情况。根据持卡人逾期阶段、逾期金额及风险属性等特征有针对性地部署催收策略，实施差异化催收。对于催收过程中发现的高风险账户，建设银行采取催收措施动态调整机制，提前升级催收手段，提高回收效率。

信用卡不良债权是指根据建设银行风险分类标准被分为次级类、可疑类和损失类的信用卡资产。入池资产涉及的持卡人名下某个建设银行信用卡账户一旦被归为不良债权，则建设银行信用卡中心为该持卡人名下所有的建设银行信用卡账户办理停卡手续。

（一）不良信用卡债权的管理

1. 不良信用卡债权管理的主要职能部门

总行信用卡中心负责全行不良信用卡债权的管理，主要职责包括全行信用卡催收处置计划的制定及考核、催收业务相关政策制度的制定与完善、催收业务相关系统的建设以及特定类型客户的集中催收。

分行负责信用卡催收业务的具体运营，主要职责包括催收目标的细化、催收业务的日常管理以及辖内逾期客户催收工作的开展落实。

2. 不良信用卡债权的处置方式

对于逾期 90 天以上的不良类客户，建设银行综合运用电话、面对面、司法、公告等催收措施，结合客户的基本特征、职业性质、社会地位、欠款金额等采取差异化的催收策略。在催收过程中，充分利用行内外信息查询系统，深入排查客户的财产线索，最大限度地保全本行资产。

在催收过程中，根据业务规模及人力情况，采取自催和委托催收相结合的方式，在开展委外催收时，通过末位轮空和择优补充的方式，优先选取回收业绩好、服务品质高、内部管理规范的外部催收机构，促进外部催收机构良性竞争，提高委外催收效果。

对于经过多次催收仍无法促使其还款的客户，及时采取向公安机关报案、向法院提起诉讼或向仲裁机构申请仲裁等司法措施，律师顾问的聘请及律师费用的支出按照建设银行相关管理规定执行。

3. 受托证券化不良信用卡债权资产的管理

自特定目的信托的信托设立日起，总行信用卡中心和证券化不良信用卡债权所在分支机构根据合同约定成为贷款服务机构。

（1）管理原则

建设银行作为贷款服务机构，严格遵守国家法律法规和本行制度，按照合同约定规范管理受托资产，以遵循个人不良资产回收及证券偿付要求为原则，按照合规性要求，恪尽职守，尽职履责，有效催收处置不良资产。

（2）与管理自有资产的异同

建设银行作为贷款服务机构，对受托资产与自有资产实施分类管理，进行分账核算。对受托资产的管理，参照自有资产的管理标准进行。

除法律、司法机关另有要求或相关合同另有约定外，受受托机构委托，建设银行可以自身名义对外进行资产催收处置，对受托资产的催收处置，按照建设银行欠款催收相关制度规定执行。

（3）回收款归集与转付

建设银行按照相关业务规定，对信用卡不良资产证券化贷款服务相关会计事项进行账务核算，并向信托收款账户划转应付回收款。

（4）信息披露

信息披露包括定期提交的服务商报告、证券化信托会计信息报告、配合相关机构进行审计、配合相关机构提供评级所需信息、发生个别通知事件时的相关通知等。建设银行定期按照信息披露的要求，将相关报告发送受托机构，进行信息披露。

（5）突发事件处理机制

突发事件包括但不限于以下事件：

火灾、洪水、泥石流、台风、强暴风雨、地震、海啸等自然灾害或其次生灾害；战争、类似战争行为、军事行动、武装冲突、罢工、暴动、民众骚乱、恐怖活动；核子辐射或污染，有毒气体、液体泄漏；相关计算机系统事故或故障；持续性电力、通讯网络中断；其他足以影响到建设银行的社会公共安全事件或行政与执法行为等。

遇到突发事件，建设银行在突发事件影响或威胁解除后的 5 个工作日内，恢复对受托资产的管理与服务工作，特别是相关款项的汇划与信息的报告。如因突发事件的影响导致此前已经约定的贷款服务管理工作无法完全被实施，建设银行及时与受托机构沟通，由受托机构充分披露相关信息，并根据需要酌情召开资产支持证券持有人大会，讨论贷款服务管理工作修正事宜。

（二）证券化不良信用卡债权的处置费用

证券化不良贷款处置费用包括建设银行为提供持卡人的管理服务而合理支出的费用，包括执行费用和费用支出，其中执行费用是最主要的处置费用组成部分。

1. 执行费用

(1) 执行费用是指在信托存续期间，建设银行对持卡人以及其他共同还款人提起诉讼或仲裁以及申请强制执行资产，或通过诉讼、仲裁以外的其他方式（包括但不限于向公安机关报案，以及委托第三方催收）处置资产时合理发生的所有成本、费用和税收。

(2) 建设银行根据信用卡不良资产所处的逾期阶段（逾期 91-180 天、逾期 181-270 天、逾期 271-360 天、逾期 361-720 天、逾期 720 天以上）来约定外包催收佣金费率。相关策略和费率根据委外账户的具体情况拟定。外包催收佣金费率由建设银行信用卡中心统一规定上限。

如分行聘请律师起诉持卡人，则诉讼所产生的律师费用可以按照固定费用或固定费用基础上加一定比例回收金额的浮动报酬予以支付，具体参照建设银行的相关业务规定。

2. 处置费用的收取方式

证券化信用卡不良债权的处置费用具体收取方式按照合同约定执行。

(三) 资产处置机构的选择、管理

为加强全行信用卡外部催收机构管理，规范委外催收业务流程，提高委外催收回收水平，建设银行制定了相关管理办法。

1. 催收机构的选任、管理与考核

分行对于外部催收机构从管理能力、行业地位、财务稳健性、经营声誉、企业文化、技术实力、服务质量、突发事件应对能力、信息安全保障机制、对银行业的熟悉程度、同业合作经验等方面进行资质调查，对于有合作意向的外

部催收机构，报总行资质评估，总行对分行上报的外部催收机构从业务规模、回收业绩、服务品质等方面综合考评，确定合作的外部催收机构资质。分行根据总行资质评估意见，通过集中采购确认合作。

总分行定期对合作的外部催收机构从回收业绩、服务品质、催收措施到位情况等方面进行综合考评，并根据考评结果决定外部催收机构的账户分配及合作续约。

2. 律所的选任、管理和考核

分行按照建设银行相关业务规定对外包律所进行评审选任，选任时重点考查律师事务所的业务规模、优势资源、代理类似案件的效果、对案情的分析能力及应对措施、报价及付费方式的合理性以及事务所律师个人的能力与综合实力各项因素。

决定聘用的律所履行相应签约手续后，各分行按照相关办法规定对律所进行管理、监督和考核，定期或不定期进行现场和非现场稽核。

贷款服务机构小微企业经营类贷款不良资产证券化资产服务操作规程

本资产服务操作规程下所指的小微企业经营类贷款仅指小微快贷产品。为规范建设银行小微企业经营类贷款不良资产证券化资产服务工作，根据《信贷资产证券化试点管理办法》、《金融机构信贷资产证券化试点监督管理办法》、《不良贷款资产支持证券信息披露指引（试行）》等相关规定，制定操作规程。

（一）职责分工

1. 总行资产保全部职责

总行资产保全部是全行小微企业经营类贷款不良资产证券化资产服务工作的归口经营管理部门，牵头负责组织全行范围内信托财产的管理、催收和处置工作。主要职责为：

(1) 负责研究、制定资产服务工作操作规程等相关制度，并对制度的实施和执行情况进行督导、监督和检查；

(2) 负责编制信托财产年度现金回收计划和考核方案，并组织实施；

(3) 负责信托财产服务管理工具开发、系统优化及全行信托财产服务的指导工作；

(4) 按照行内授权，负责对总行权限的信托财产处置方案组织审核，并报总行不良资产处置审批会议审批；

(5) 负责信托财产回收款项划转并组织与资金保管机构进行账务核对；

(6) 负责信息披露工作，向受托机构、评级机构等提供服务商报告，配合受托机构、外部审计机构、评级机构等完成相关查阅、审计、评级等工作；

(7) 负责在信托财产出现重大风险且发生实质性损失时及时向监管部门报告并提交应对措施；

(8) 负责组织资产服务工作交流与培训等。

2. 一级分行资产保全部门职责

相关一级分行资产保全部门应设置不良资产证券化服务商团队，牵头负责本行信托财产的管理、催收和处置工作。主要职责为：

(1) 负责辖内不良资产证券化资产服务工作的组织、指导、业务培训等；

(2) 负责组织落实总行下达的信托财产年度现金回收计划；

(3) 负责依据信托财产现金流预测情况，制定辖内信托财产处置计划；

(4) 负责依据处置效益最大化、处置效率最优化原则，牵头组织本行信托财产的日常管理、债权维护和催收处置工作，指导经办机构确定合理催收处置手段；

(5) 负责指导、参与重大信托财产项目的处置工作；

(6) 按照行内授权，负责组织对一级分行权限的信托财产处置方案组织审核，并报一级分行不良资产处置审批会议审批；负责组织对总行权限信托财产处置方案的初步审核、报批工作；

(7) 负责本行信托财产回收款归集、账务数据核对、向总行划转款项以及处置费用冲销、证券化入池资产服务费划拨等工作；

(8) 根据总行要求，配合受托机构、外部审计机构、评级机构等完成相关查阅、审计、评级等工作；

(9) 按照总行要求上报交易协议约定的报告文件，如发生重大事件，及时向总行报告情况，并采取适当的措施制止损失扩大；

(10) 负责对本行资产服务工作开展自查，向总行报送自查报告。

3. 相关经办机构职责

相关经办机构作为信托财产资产服务主体，直接承担本行信托财产管理、催收及处置工作职责。主要包括：

(1) 负责落实分行下达的信托财产年度现金回收计划；

(2) 负责依据信托财产现金流预测情况，制定辖内信托财产处置计划；

(3) 开展本行信托财产的日常管理、债权维护，根据信托财产现状合理确定催收处置手段并落实催收处置工作；

(4) 按照行内授权，负责纳入不良资产处置审批会议审批范围的信托财产处置方案的制定、报批和实施工作；

(5) 负责信托财产催收处置回收款项、处置费用的相关账务处理；

(6) 负责资产保全业务经营管理平台中信托财产相关信息的维护与核对；

(7) 如发生重大事件，及时向上级行报告，并提出如何制止损失扩大的合理措施；

(8) 配合受托机构、外部审计机构、评级机构及一级分行完成相关查阅、审计、评级及业务自查等工作；

(9) 负责信托财产管理、催收及处置过程中纸质档案的保管。

由一级分行或二级分行集中经营的信托财产，相应职责由集中经营部门或团队承担。

4. 财务会计部门职责

负责制定不良资产证券化资产服务工作相关会计核算规定。

5. 渠道与运营管理部门职责

负责按照业务部门的指令，对不良资产证券化贷款服务相关核算事项进行账务处理，包括向受托机构收款账户划转应付回收款、向各级分支行划付贷款服务费收入、办理各相关经办机构服务费收入入账等。

6. 法律事务部门职责

负责对交易协议、信托财产处置中需签署的相关交易文件进行法律性审查；对信托财产诉讼仲裁方案及相关代理费用进行审核。

(二) 基本服务事项

1. 资产服务机构资格确认

自信托设立日起，总行和信托财产所在经办机构自动成为资产服务机构。

2. 资产移交

资产交割日，建设银行收取证券发行收入后，通过资产保全业务经营管理平台按照相关会计核算规定驱动账务处理，在表外对应科目登记信托财产本金及利息。各相关经办机构根据资产服务合同，办理信托财产档案材料的核对和交接手续，并通过资产保全业务经营管理平台指定客户经理具体负责信托财产的管理、催收、处置工作。

3. 资产明细

信托财产应通过资产保全业务经营管理平台单独设立资产明细，分别记录不同证券化项目下信托财产信息，确保信托财产的客户、合同、担保、债权余额、回收情况与费用支出等相关信息完整准确。各相关经办机构客户经理应及时维护信托财产的催收信息。

4. 债权转让公告

特定目的信托设立后，总行应在全国性媒体上发布信托公告，将通过设立特定目的信托转让资产相关事宜告知相关权利人。

5. 催收处置名义

除法律及资产服务合同要求必须以受托机构名义进行的事项外，各相关经办机构可以在授权范围内，以自身名义对外进行资产的催收及处置活动、对外委托相关中介机构协助提供资产服务。

6. 抵（质）押权利转移

对于以土地使用权、在建工程、建筑物、机器设备等抵押，以及以股权、基金份额、收费权等质押的信托财产，各相关经办机构应按照信托合同约定，根据实际情况，以最有利于回收的原则办理抵（质）押权利的转移事项。

7. 债权维护

各相关经办机构应根据债权实际情况，遵循尽职追索的原则，及时采取相应维权措施，加强诉讼时效、执行时效和其它法定期间的管理，确保信托财产时效的有效性。

8. 回收款项

相关经办机构收到信托财产所有应回收款项，包括贷款本金、利息、其他收入及资产交割前由受托机构垫付的处置费用等，应通过一级分行按月归集，核对无误后上划至总行指定回收款集中账户，由总行根据资产服务合同约定划转至受托机构。

9. 处置费用

处置费用指信托财产催收、处置过程中发生的与之相关的所有费用和成本，包括诉讼费、保全费、律师代理费、执行费、评估费、拍卖费、转委托代理费、抵押登记变更费、收取处置抵债资产相关税费、回收资金汇划手续费等。处置费用的垫付及回收，由相关经办机构通过资产保全业务经营管理平台进行账务处理；收到总行下拨的处置费用清算款项后，由相关一级分行通过资产保全业务经营管理平台进行挂账冲销。每笔信托财产处置费用均应保留协议、发票等原始凭证。

10. 证券化入池资产服务费

根据资产服务合同，建设银行作为资产服务商，依据公平的市场交易原则，按照回收现金的一定比例，向受托机构收取证券化入池资产服务费。证券化入池资产服务费由总行按照资产服务合同约定向受托机构收取后下划相关一级分行。

11. 信息披露

信托存续期间，建设银行作为资产服务商，应由总行根据资产服务合同定期向受托机构和评级机构提交期间资产服务报告和年度资产服务报告等文件。

12. 服务中止

根据信托合同，完成信托清算后，建设银行作为资产服务机构的权利义务自行中止。

13. 档案管理

档案材料包括电子档案与纸质档案。

(1) 电子档案。指借款人通过线上渠道办理贷款申请、支用、还款过程中，以及信托财产服务期间产生的电子信息和数据。包括借款人信息、贷款信息、电子操作日志、电子交易流水、合同文本和其他法律文本以及信托财产服务期

间的电子催收记录、账务变动信息、催收处置方案的审核审批信息等电子档案。电子档案管理通过相应业务系统开发支持电子记录查询和电子存档的方式实现。

(2) 纸质档案。包括贷款办理过程中产生的授权书、合同文本、抵（质）押权利凭证、放款及还款凭证以及信托财产法律文件、服务期间的催收记录、谈判记录、诉讼材料、相关协议、转委托协议以及处置费用发票等原始凭证。资产交割后，各相关经办机构应指定专人对信托财产档案材料单独管理。

十一、受托机构对信托财产的投资管理安排

在信贷资产证券化业务中，为了提高资产支持证券持有人的受益，受托机构将根据法律法规的规定和《信托合同》的约定，在证券收益支付的间隔期内，对信托财产账户中的资金进行投资运用。同时，受托机构将选择合格金融机构作为资金保管机构，并就信托账户资金保管事宜签订《资金保管合同》，委托资金保管机构负责监督信托账户内的资金使用。

（一）投资范围及方式

在资产证券化项目中，为了控制投资风险，保证投资的流动性，信托财产账户中的资金投资范围仅限于：存款（包括协议存款、通知存款和大量存单等）方式存放于资金保管机构或者其他合格金融机构，以及将保管资金运用于期限不超过 3 个月的银行间国债现券回购和银行间政策性金融债回购，其中其他合格金融机构和回购交易对手信用级别均应高于或等于由评级机构评定的一定等级。

（二）投资原则

信托财产账户中的资金投资将坚持四个原则：

1. 稳健性原则，对信托财产账户中的资金投资坚持安全为主，稳健优先，投资形成的存款单、投资凭证或存款账户内资金不得以任何理由或形式用作为他人提供担保。

2. 流动性原则，对信托财产账户中的货币资金进行投资，仅限于证券收益支付的间隔期内，因此对流动性要求非常高，在信托收益分配前必须变现。

3. 兼顾收益原则，对信托财产账户中的资金进行再投资，就是为了提高资产支持证券持有人的利益，因此在同等满足前述稳健性和流动性原则的前提下，将力求较高的银行同业存款收益率。

4. 全程监督原则，受托机构虽负责对信托财产账户中的资金进行投资管理，但其投资要接受资金保管机构的监督，资金保管机构对受托机构的投资指令进行监督，包括是否符合约定的投资范围，是否在授权之内进行投资等，同时资金保管机构负责投资资金的划付及结算，确保投资资金的安全。

（三）投资标准

受托机构按照《资金保管合同》确定的合格投资品种，以受托机构名义在允许的投资范围内，将信托账户中的资金分别投资于合格投资；资金保管机构根据受托机构资金划拨指令调拨资金。合格投资的全部投资收入构成收入回收款的一部分，应直接转入信托收款账户中的收入分账户。合格投资中相当于当期分配所需的部分须在当个信托分配日之前到期，且不必就提前提取支付任何罚款。

只要受托机构按照交易文件的规定，指示资金保管机构将信托账户中的资金投资于合格投资，资金保管机构按照《资金保管合同》的规定和受托机构的指令将信托账户中的资金用于合格投资，则受托机构和资金保管机构对于因价值贬损或该等合格投资造成的任何损失不承担责任，对于该等投资的回报少于采用其他形式投资或向其他机构投资所得的回报也不承担责任。

合格投资按照以下规则确定：

1. “受托机构”对保管资金进行“合格投资”的范围仅限于存款（包括协议存款、通知存款和大量存单等）方式存放于“资金保管机构”或者其他合格金融机构，以及将保管资金运用于期限不超过 3 个月的银行间国债现券回购和银行间政策性金融债回购，其中其他合格金融机构和回购交易对手信用级别均应高于或等于由评级机构评定的一定等级。“受托机构”收到每笔“回收款”后的两个“工作日”内将该笔资金运用于“合格投资”。“受托机构”将保管资金以存款（包括协

议存款、通知存款和大额存单等)方式存放于“资金保管机构”的,应按照双方约定的存款利率计息。

2. “资金保管机构”应按照“《资金保管合同》”的约定调拨资金,对保管资金进行“合格投资”。

十二、资产池实际处置机构选聘、管理相关办法及其证券化不良贷款处置相关管理办法摘要

个人不良资产证券化

(一) 资产池实际处置机构证券化不良贷款处置相关管理办法摘要

除法律、司法机关另有要求或相关合同另有约定外，受信托机构委托，中国建设银行可以作为资产池实际处置机构，以自身名义进行受托资产的催收处置。

1. 受托资产催收处置

受托资产催收处置是指建设银行接受信托机构委托，以自身名义（除法律、司法机关另有要求或相关合同另有约定外），综合运用多种方式，实现受托资产贷款本息全部清偿并终止债权债务关系的各项经营管理行为。

受托资产催收处置应当遵循合法性、集约性和保密性原则，参照建设银行不良贷款催收处置等相关规定执行。

2. 催收处置的手段

受托资产的催收处置方式主要包括短信催收、电话催收、信函催收、上门催收、司法催收、委外催收等。根据不良贷款受托资产的实际情况，重点采取司法催收和委外催收方式，并向信托机构收取催收处置费用。

司法催收是指建设银行依法通过诉讼、仲裁、申请强制执行等法定程序，请求人民法院、仲裁机构等国家公权力机关运用强制力要求借款人及其他还款义务人履行还款义务，偿还贷款本息，实现债权的一种处置方式。建设银行对于受托资产进行司法催收的，按照建设银行不良贷款司法催收相关管理规定等执行。

委外催收是指建设银行按照规定程序，委托建设银行系统外的合法机构，运用诉讼、仲裁、强制执行等司法程序以外的其他合法方式回收贷款本息并支

付一定报酬的经营行为。建设银行对于受托资产进行委外催收的，按照建设银行不良贷款委外催收相关管理规定等执行，包括对委外催收机构的准入、考核、管理等。

3. 催收处置的流程

（1）司法催收的流程

建设银行司法催收的流程包括组建司法催收资产包，申请诉讼事务审批，签订代理协议，诉前和解，诉前财产保全，准备起诉材料，申请立案，财产保全，撤诉与调解，上诉、申请再审、申请抗诉，申请强制执行等。

（2）委外催收的流程

委外催收流程由委外催收资产包的组建和委外催收操作等两个流程组成。委外催收操作又包含了委外受托机构的准入、委外贷款事项的审批、委外受托机构准入后的催收等。

（二）贷款服务机构对委托清收机构的选聘、管理、考核等的相关原则、机制

建设银行对委外催收按照归口管理，分级负责；严格准入，择优确定；内外结合，效益最优；合法合规，监控从严的原则进行。

对委托清收机构（即委外受托机构）的选聘：一级分行应当建立不良贷款委外催收受托机构库，并结合业务实际，按照总行集中采购管理规定，按年度在分行不良贷款委外催收受托机构库中采购、确定委外催收受托机构。

委托清收机构的准入：按照基本准入、限制准入、禁止准入等进行管理。

委托清收机构的考核：建立委外受托机构的年度排名评价机制，一级分行按年对分行委外催收机构库内各受托机构进行综合排名，实施末位淘汰、循环补进制度。对年度排名末位的机构予以淘汰并启动程序引进新机构，实现受托

机构“能进能出”。排名应坚持“合规操作，风险可控”的基本原则，在具体操作中综合考虑多种因素进行评价。

小微企业经营类贷款不良资产证券化

（一）小微企业经营类贷款不良资产证券化资产服务操作规程摘要

1. 信托财产的资产服务

信托财产的资产服务是指由建设银行作为资产服务商，根据不良资产证券化受托机构与建设银行签署的资产服务合同约定，对信托财产进行管理、催收和处置，并收取一定证券化入池资产服务费的活动。

信托财产的资产服务应当遵循依法合规、尽职追索和现金优先原则。

2. 催收处置的手段

信托财产的催收手段包括电话催收、上门催收、委外催收、司法催收等；信托财产的处置手段包括资产转让、贷款减免、贷款重组、以物抵债、债转股等。

3. 催收处置手段的应用

（1）存款监控与扣收

建设银行客户经理在资产移交后及时对债务人在建设银行内部的存款账户设定短信监控，对账户内的余额及时进行甄别与扣收。

（2）电话催收与上门催收

电话催收与上门催收是指建设银行了解客户的生产经营状况，判断客户还款能力及还款意愿，并据此判断下一步拟采取的催收处置措施。

（3）委外催收

委外催收是指经建设银行人工电话催收、上门催收后借款人还款意愿较低，短期内无法达成还款计划，或短期内不宜通过司法催收手段实现回收的信托财产，采用委托外部机构方式催收。

（4）司法催收

司法催收主要针对还款能力及还款意愿较低、无法达成还款计划、无法履行还款计划、涉及债务纠纷较多或经委外催收等手段无法有效实现回收的客户，主要手段包括法律诉讼、民事仲裁、实现担保物权、公证执行等。

（5）资产转让

资产转让指信托财产以单户或由一级分行牵头以资产包的形式采用拍卖、交易所竞价、现场竞价等公开方式进行转让。

（6）贷款减免

贷款减免是针对还款意愿良好、还款能力或抵（质）押物变现偿付能力不足的客户，综合考虑债权回收时间、催收成本等因素进行处置的方式。

（7）贷款重组

贷款重组指在不影响建设银行就剩余信托财产进行追索的前提下，采用保证责任免除、抵（质）押物解除、抵（质）押物处置、变更借款人等方式进行处置。

（8）以物抵债与债转股

除法院、仲裁机构裁决、破产重整等情况外，信托财产原则上不得实施以物抵债或债转股等手段。对于被动实施的，应于服务期限内实现抵债资产或股权的处置变现。

（二）小微企业经营类贷款委外催收业务操作规程摘要

定义：委外催收业务是指委托建设银行系统外的合法机构，运用诉讼、仲裁、强制执行等司法程序以外的其他合法方式催收符合规定的小微企业逾期、

不良、已核销贷款并支付一定报酬的业务。外部催收机构包括公司类中介机构和律师事务所

基本原则：建设银行的小微企业经营类贷款委外催收业务应遵循合法性、效益性及保密性原则。

外部催收机构的准入：按照基本准入条件、禁止准入条件、已有合作机构资质标准及准入数量等对委托清收机构进行选聘及管理。

外部催收机构的考核：对于任一外部催收机构，委托行应每年撰写评价报告，并报一级分行普惠金融业务管理部门和资产保全业务管理部门备案，作为对受托机构管理的依据，并配合采购部门做好年度考核评价。对于履约情况较差的外部催收机构，委托行要视情况采取减少或暂停业务分配、扣减委外催收费用、扣收保证金、终止委外催收合作等惩罚措施。

第三章 发起机构及为证券化提供服务的机构相关经验及历史数据

一、发起机构不良贷款证券化相关经验及历史数据

建设银行保持信用风险管理主动，前瞻识别风险，科学准确分类，足额计提拨备，信贷资产质量整体保持平稳。于 2023 年 6 月 30 日，全行不良贷款余额为 3,166.36 亿元，较上年末增加 238.11 亿元；不良贷款率 1.37%，较上年末下降 0.01 个百分点。

建设银行作为信贷资产证券化项目发起机构，经验丰富。截至 2023 年 12 月 31 日，建设银行累计发行 171 单信贷资产证券化项目，规模合计 11,321.09 亿元。2005 年 2 月，经国务院批准，建设银行成为国内首家个人住房抵押贷款证券化试点银行，并分别于 2005 年和 2007 年发行建元 2005-1、建元 2007-1 个人住房抵押贷款证券化信托资产支持证券，规模合计 71.77 亿元；2008 年发行建元 2008-1 重整资产证券化信托资产支持证券，发行规模 27.65 亿元；证券化注册制启动以来，建设银行已累计申请并获批 9,800 亿元“建元”系列个人住房抵押贷款资产支持证券注册额度；在注册额度内已累计发行 79 单个人住房抵押贷款资产支持证券，规模合计 8,284.23 亿元；2016 年至今，建设银行发行了 61 单不良资产支持证券，规模合计 457.30 亿元，发行了 12 单小微企业贷款资产支持证券，规模合计 1,349.32 亿元，发行了 1 单汽车分期资产支持证券，规模合计 9.69 亿元，发行了 1 单信用卡分期资产支持证券，规模合计 49.96 亿元，发行了 14 单工商企业信贷资产支持证券，规模合计 1,071.17 亿元。

下列各表分别为建设银行过往各类贷款五级分类的分布情况，在贷款五级分类制度中，不良贷款包括划分为次级类、可疑类及损失类的贷款。

发起机构贷款五级分类相关情况

单位：人民币亿元

		正常类	关注类	次级类	可疑类	损失类
2018 年末	金额	131,579.44	3,874.30	814.32	932.70	261.79
	占比	95.72%	2.82%	0.59%	0.68%	0.19%
2019 年末	金额	143,362.47	4,391.86	1,056.33	825.69	242.71
	占比	95.65%	2.93%	0.71%	0.55%	0.16%
2020 年末	金额	159,904.01	4,946.38	1,207.31	1,062.91	337.07
	占比	95.49%	2.95%	0.72%	0.64%	0.20%
2021 年末	金额	179,930.01	5,050.74	1,431.95	806.24	422.52
	占比	95.89%	2.69%	0.76%	0.43%	0.23%
2022 年末	金额	203,232.78	5,320.32	1,563.63	908.01	456.61
	占比	96.10%	2.52%	0.74%	0.43%	0.21%
2023 年 6 月末	金额	221,847.03	5,767.78	1,647.08	911.65	607.63
	占比	96.13%	2.50%	0.71%	0.40%	0.26%

数据来源：建设银行 2018-2022 年年度报告及 2023 年半年度报告

发起机构个人住房抵押贷款五级分类相关情况

单位：人民币亿元

		正常类	关注类	次级类	可疑类	损失类
2018 年末	金额	48,979.25	266.97	81.26	48.24	4.71
	占比	99.19%	0.54%	0.16%	0.10%	0.01%
2019 年末	金额	54,539.56	294.79	87.64	55.29	4.63
	占比	99.20%	0.54%	0.16%	0.10%	0.01%
2020 年末	金额	59,330.55	578.22	89.66	41.42	7.67
	占比	98.81%	0.96%	0.15%	0.07%	0.01%
2021 年末	金额	63,283.80	452.93	87.51	37.15	4.43
	占比	99.09%	0.71%	0.14%	0.06%	0.01%
2022 年末	金额	63,994.62	562.99	161.80	59.96	16.71
	占比	98.76%	0.87%	0.25%	0.09%	0.03%
2023 年 6 月末	金额	63,180.05	617.73	169.64	82.79	16.85
	占比	98.62%	0.96%	0.26%	0.13%	0.03%

数据来源：建设银行个人住房抵押贷款相关历史数据

发起机构个人消费类贷款五级分类相关情况

单位：人民币亿元

		正常类	关注类	次级类	可疑类	损失类
2018 年末	金额	1,861.11	23.02	9.69	4.22	1.30
	占比	97.99%	1.21%	0.51%	0.22%	0.07%
2019 年末	金额	1,710.21	13.90	15.83	3.33	0.77
	占比	98.06%	0.80%	0.91%	0.19%	0.04%
2020 年末	金额	2,432.17	25.28	13.46	2.41	4.38
	占比	98.16%	1.02%	0.54%	0.10%	0.18%
2021 年末	金额	2,065.53	7.56	3.71	6.03	7.63
	占比	98.81%	0.36%	0.18%	0.29%	0.36%
2022 年末	金额	2,620.68	9.78	3.78	4.75	11.16
	占比	98.89%	0.37%	0.14%	0.18%	0.42%
2023 年 6 月末	金额	3,254.29	15.48	3.42	3.27	9.73
	占比	99.03%	0.47%	0.10%	0.10%	0.30%

注：个人消费类贷款数据包含中国建设银行电子渠道个人消费类贷款业务及“建易贷”业务情况

数据来源：建设银行电子渠道个人消费类贷款业务及“建易贷”业务相关历史数据

发起机构个人经营类贷款五级分类相关情况

单位：人民币亿元

		正常类	关注类	次级类	可疑类	损失类
2019 年末	金额	14.22	0.001	0.00	0.00	0.00
	占比	99.99%	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%
2020 年末	金额	63.74	0.16	0.03	0.00	0.00
	占比	99.69%	0.25%	0.05%	0.00%	0.00%
2021 年末	金额	210.02	0.95	0.47	0.75	0.23
	占比	98.87%	0.45%	0.22%	0.35%	0.11%

2022 年末	金额	449.14	2.52	3.24	0.95	1.39
	占比	98.23%	0.55%	0.71%	0.21%	0.30%
2023 年 6 月末	金额	741.80	6.55	5.34	1.81	1.88
	占比	97.94%	0.86%	0.70%	0.24%	0.25%

注：个人经营类贷款数据仅包含“裕农快贷”产品；相关数据自 2019 年起单独统计

数据来源：建设银行个人经营类贷款相关历史数据

发起机构信用卡贷款五级分类相关情况

单位：人民币亿元

		正常类	关注类	次级类	可疑类	损失类
2018 年末	金额	6,383.11	86.72	12.82	24.26	26.36
	占比	97.70%	1.33%	0.20%	0.37%	0.40%
2019 年末	金额	7,270.32	78.27	17.81	24.17	34.08
	占比	97.92%	1.05%	0.24%	0.33%	0.46%
2020 年末	金额	8,120.88	88.66	41.26	31.62	42.59
	占比	97.55%	1.06%	0.50%	0.38%	0.51%
2021 年末	金额	8,830.42	100.18	61.45	20.88	36.85
	占比	97.58%	1.11%	0.68%	0.23%	0.41%
2022 年末	金额	8,912.79	151.55	63.31	34.10	36.87
	占比	96.89%	1.65%	0.69%	0.37%	0.40%
2023 年 6 月末	金额	9,004.56	164.28	62.15	33.82	60.22
	占比	96.56%	1.76%	0.67%	0.36%	0.65%

数据来源：建设银行信用卡贷款相关历史数据

发起机构小微企业经营类贷款五级分类相关情况

单位：人民币亿元

		正常类	关注类	次级类	可疑类	损失类
2018 年末	金额	2,813.03	13.40	6.68	1.57	0.72
	占比	99.21%	0.47%	0.24%	0.06%	0.03%
2019 年末	金额	5,835.31	21.85	15.59	12.79	4.11

		正常类	关注类	次级类	可疑类	损失类
	占比	99.08%	0.37%	0.26%	0.22%	0.07%
2020 年末	金额	9,421.99	70.77	25.71	14.94	9.74
	占比	98.73%	0.74%	0.27%	0.16%	0.10%
2021 年末	金额	13,070.37	51.97	31.46	47.25	21.28
	占比	98.85%	0.39%	0.24%	0.36%	0.16%
2022 年末	金额	15,595.54	81.18	59.23	41.55	44.12
	占比	98.57%	0.51%	0.37%	0.26%	0.28%
2023 年 6 月末	金额	17,592.98	125.32	113.96	67.83	29.78
	占比	98.12%	0.70%	0.64%	0.38%	0.17%

注：小微企业经营类贷款数据仅包含“小微快贷”产品

数据来源：建设银行小微企业经营类贷款相关历史数据

二、贷款服务机构不良贷款证券化相关经验及历史数据

建设银行作为信贷资产证券化项目贷款服务机构，经验丰富。截至 2023 年 12 月 31 日，建设银行累计发行 171 单信贷资产证券化项目，规模合计 11,321.09 亿元。2005 年 2 月，经国务院批准，建设银行成为国内首家个人住房抵押贷款证券化试点银行，并分别于 2005 年和 2007 年发行建元 2005-1、建元 2007-1 个人住房抵押贷款证券化信托资产支持证券，规模合计 71.77 亿元；2008 年发行建元 2008-1 重整资产证券化信托资产支持证券，发行规模 27.65 亿元；证券化注册制启动以来，建设银行已累计申请并获批 9,800 亿元“建元”系列个人住房抵押贷款资产支持证券注册额度；在注册额度内已累计发行 79 单个人住房抵押贷款资产支持证券，规模合计 8,284.23 亿元；2016 年至今，建设银行发行了 61 单不良资产支持证券，规模合计 457.30 亿元，发行了 12 单微小企业贷款资产支持证券，规模合计 1,349.32 亿元，发行了 1 单汽车分期资产支持证券，规模合计 9.69 亿元，发行了 1 单信用卡分期资产支持证券，规模合计 49.96 亿元，发行了 14 单工商企业信贷资产支持证券，规模合计 1,071.17 亿元。

建设银行不良资产资产证券化项目

单位：亿元

	项目名称	发行时间	发行金额
不良 资产 支持 证券	建鑫 2016 年第一期不良资产支持证券	2016 年 9 月 20 日	7.02
	建鑫 2016 年第二期不良资产支持证券	2016 年 9 月 23 日	15.6
	建鑫 2016 年第三期不良资产支持证券	2016 年 12 月 20 日	4.74
	建鑫 2017 年第一期不良资产支持证券	2017 年 9 月 25 日	14
	建鑫 2017 年第二期不良资产支持证券	2017 年 12 月 26 日	5
	建鑫 2018 年第一期不良资产支持证券	2018 年 6 月 26 日	3.05
	建鑫 2018 年第二期不良资产支持证券	2018 年 9 月 27 日	17.6
	建鑫 2018 年第三期不良资产支持证券	2018 年 11 月 30 日	5.76
	建鑫 2018 年第四期不良资产支持证券	2018 年 11 月 30 日	3.34
	建鑫 2018 年第五期不良资产支持证券	2018 年 12 月 26 日	3.7
	建鑫 2018 年第六期不良资产支持证券	2018 年 12 月 26 日	1.6
	建鑫 2019 年第一期不良资产支持证券	2019 年 3 月 29 日	1.43
	建鑫 2019 年第二期不良资产支持证券	2019 年 4 月 9 日	3.8
	建鑫 2019 年第三期不良资产支持证券	2018 年 6 月 21 日	2.5
	建鑫 2019 年第四期不良资产支持证券	2019 年 8 月 30 日	5
	建鑫 2019 年第五期不良资产支持证券	2019 年 9 月 27 日	26.2
	建鑫 2019 年第六期不良资产支持证券	2019 年 9 月 27 日	3.35
	建鑫 2019 年第七期不良资产支持证券	2019 年 12 月 10 日	3.71
	建鑫 2019 年第八期不良资产支持证券	2019 年 12 月 25 日	4.75
	建鑫 2020 年第一期不良资产支持证券	2020 年 5 月 12 日	3.13
	建鑫 2020 年第二期不良资产支持证券	2020 年 6 月 17 日	3.71
	建鑫 2020 年第三期不良资产支持证券	2020 年 6 月 21 日	34.5
	建鑫 2020 年第四期不良资产支持证券	2020 年 9 月 16 日	4.72
	建鑫 2020 年第五期不良资产支持证券	2020 年 9 月 27 日	31.70
	建鑫 2020 年第六期不良资产支持证券	2020 年 11 月 16 日	5.00
	建鑫 2020 年第七期不良资产支持证券	2020 年 12 月 8 日	5.09
	建鑫 2020 年第八期不良资产支持证券	2020 年 12 月 22 日	1.64
	建鑫 2020 年第九期不良资产支持证券	2020 年 12 月 23 日	14.80
	建鑫 2021 年第一期不良资产支持证券	2021 年 3 月 26 日	2.69
	建鑫 2021 年第二期不良资产支持证券	2021 年 6 月 17 日	5.14

建鑫 2021 年第三期不良资产支持证券	2021 年 6 月 18 日	1.82
建鑫 2021 年第四期不良资产支持证券	2021 年 6 月 24 日	13.70
建鑫 2021 年第五期不良资产支持证券	2021 年 9 月 13 日	4.61
建鑫 2021 年第六期不良资产支持证券	2021 年 9 月 17 日	2.31
建鑫 2021 年第七期不良资产支持证券	2021 年 9 月 23 日	17.10
建鑫 2021 年第八期不良资产支持证券	2021 年 9 月 26 日	1.94
建鑫 2021 年第九期不良资产支持证券	2021 年 12 月 20 日	3.28
建鑫 2021 年第十期不良资产支持证券	2021 年 12 月 21 日	15.70
建鑫 2022 年第一期不良资产支持证券	2022 年 4 月 12 日	1.66
建鑫 2022 年第二期不良资产支持证券	2022 年 4 月 22 日	2.17
建鑫 2022 年第三期不良资产支持证券	2022 年 6 月 24 日	15.30
建鑫 2022 年第四期不良资产支持证券	2022 年 6 月 27 日	3.90
建鑫 2022 年第五期不良资产支持证券	2022 年 8 月 16 日	2.36
建鑫 2022 年第六期不良资产支持证券	2022 年 9 月 19 日	4.85
建鑫 2022 年第七期不良资产支持证券	2022 年 11 月 7 日	10.70
建鑫 2022 年第八期不良资产支持证券	2022 年 12 月 6 日	4.46
建鑫 2022 年第九期不良资产支持证券	2022 年 12 月 26 日	10.50
建鑫 2022 年第十期不良资产支持证券	2022 年 12 月 26 日	1.65
建鑫 2023 年第一期不良资产支持证券	2023 年 3 月 30 日	4.19
建鑫 2023 年第二期不良资产支持证券	2023 年 4 月 26 日	1.87
建鑫 2023 年第四期不良资产支持证券	2023 年 6 月 27 日	13.00
建鑫 2023 年第三期不良资产支持证券	2023 年 6 月 27 日	0.95
建鑫 2023 年第五期不良资产支持证券	2023 年 7 月 3 日	4.95
建鑫 2023 年第六期不良资产支持证券	2023 年 8 月 22 日	2.18
建鑫 2023 年第七期不良资产支持证券	2023 年 8 月 25 日	17.80
建鑫 2023 年第八期不良资产支持证券	2023 年 9 月 18 日	5.12
建鑫 2023 年第九期不良资产支持证券	2023 年 9 月 26 日	13.80
建鑫 2023 年第十期不良资产支持证券	2023 年 12 月 1 日	18.20
建鑫 2023 年第十一期不良资产支持证券	2023 年 12 月 15 日	2.67
建鑫 2023 年第十二期不良资产支持证券	2023 年 12 月 18 日	4.79
建鑫 2023 年第十三期不良资产支持证券	2023 年 12 月 19 日	5.52
合计		457.30

关于不良资产证券化，2008年1月，建设银行成功发行我国第一单不良资产支持证券——“建元2008-1重整资产证券化”，发行规模27.65亿，期限4.92年。该产品发行仅半年，便已经累计回收现金11.85亿元，优先档证券本金累计兑付48.31%，并于2009年9月成功完成全部本息兑付，共计偿付优先档资产支持证券本金21.5亿元，利息0.91亿元；偿付次级档资产支持证券本金4.83亿元。

三、资产池实际处置机构不良贷款处置经验及相关历史数据

本次证券化交易的资产池实际处置机构由中国建设银行股份有限公司担任，建设银行于2006年建立个人类贷款标准化催收流程体系，涵盖了建设银行所有贷款品种，包括了短信、电话、信函、上门、诉讼等多种手段。随后又制定了不良贷款存款扣收、司法诉讼、委外催收、不良重组等操作规程，为不良贷款的处置回收提供了有力工具支撑。各分行设有专门资产保全部门，个贷经营部门设有负责个贷资产质量与逾期贷款催收的专门团队。2008年开发上线了全行个贷业务催收系统，2014年推广应用了个贷语音自动外呼系统，2015年进一步完善了个贷不良重组条件，制定了逾期非不良贷款协议变更政策，2016年在全行实施了公告催收策略与电子对账单服务，催收处置工具更加丰富，客户服务更加人性化，处置成效进一步提升。建设银行对不良类贷款催收处置中，在司法诉讼和处置抵押方面具有丰富经验，与律师所、地方法院、评估机构、拍卖机构具有良好合作关系，司法诉讼与抵押物处置回收效率不断提高。总行要求基层机构逐笔建立不良贷款诉讼台帐，及时跟进不良贷款诉讼进度，沟通解决诉讼流程中问题；基层机构积极拓宽抵押物处置渠道，利用合作中介、电商平台、微信公众号等方式推介抵押房产，成效良好。经过多年运营，建设银行形成了多部门分工负责、集中催收与分散催收相结合、自行催收与外包催收相结合的催收处置模式，多手段无缝衔接的催收处置策略。截至2023年6月末，建

建设银行不良贷款率 1.37%，处于较低水平，有效支持了建设银行贷款业务健康持续发展。

本次证券化交易的资产池实际处置机构由建设银行担任，详细不良贷款处置经验及相关历史数据如下：（以下往期项目实际回收均为截至最新一期受托机构报告的数据）

1. 个人住房抵押不良贷款历史数据

个人住房抵押贷款财务数据与经营指标

单位：人民币亿元

个人住房抵押贷款项目	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末	2019年末	2018年末
金额	64,067.05	64,796.09	63,865.83	58,308.59	53,050.95	47,535.95
占比（注1）	27.76%	30.64%	34.04%	34.82%	35.40%	34.58%
不良贷款金额	269.27	238.47	129.09	113.20	124.84	114.14
不良贷款率（注2）	0.42%	0.37%	0.20%	0.19%	0.24%	0.24%

注1:指个人住房抵押贷款金额占发放贷款和垫款总额（扣除应计利息）的比例

注2:指个人住房抵押贷款的不良贷款占个人住房抵押贷款金额的比例

数据来源：建设银行个人住房抵押贷款（含新建房及再交易个人住房贷款）相关历史数据

个人住房抵押不良贷款处置情况

单位：人民币亿元

项目	2023年上半年	2022年	2021年	2020年	2019年	2018年
期初不良贷款余额	238.47	129.09	113.20	124.84	114.14	101.98
不良贷款本金处置金额	145.24	214.82	190.56	222.84	165.28	144.41
其中：现金回收	16.45	25.43	26.56	29.83	32.66	30.91
贷款升级	122.62	183.24	158.92	188.84	126.57	108.21
贷款核销	6.17	6.15	5.06	4.17	5.97	5.27
以物抵债	0.00	0.00	0.02	0.00	0.08	0.02
现金回收（本金）占比	11.33%	11.84%	13.94%	13.39%	19.76%	21.40%
贷款升级（本金）占比	84.43%	85.30%	83.40%	84.74%	76.58%	74.93%
贷款核销（本	4.25%	2.86%	2.66%	1.87%	3.61%	3.65%

金)占比						
------	--	--	--	--	--	--

数据来源：建设银行个人住房抵押贷款（含新建房及再交易个人住房贷款）相关历史数据

个人住房抵押贷款不良资产支持证券项目历史回收情况

单位：人民币百万元

	累计回收	预计回收	回收比例
建鑫 2023-7	134.37	8.05	1670.22%
建鑫 2023-4	110.23	22.09	498.94%
建鑫 2022-9	204.52	79.68	256.67%
建鑫 2022-7	369.10	179.16	206.02%
建鑫 2022-3	412.95	117.85	350.41%
建鑫 2021-10	612.65	424.65	144.27%
建鑫 2021-7	942.10	1,346.16	69.98%
建鑫 2021-4	716.33	1,037.14	69.07%
建鑫 2020-9	1,077.91	1,324.03	81.41%
建鑫 2020-5	2,472.41	3,070.64	80.52%
建鑫 2020-3	3,615.08	4,086.26	88.47%
建鑫 2019-5	2,838.48	3,336.08	85.08%
建鑫 2018-2	2,172.06	1,991.73	109.05%
建鑫 2017-1	2,103.08	1,679.93	125.19%
建鑫 2016-2	2,666.11	1,723.27	154.71%

数据来源：建设银行个人住房抵押贷款（含新建房及再交易个人住房贷款）相关历史数据

2. 个人消费类不良贷款历史数据

个人消费类贷款财务数据与经营指标

单位：人民币亿元

个人消费类贷款项目	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末	2019年末	2018年末
金额	3,286.19	2,650.17	2,092.07	2,477.70	1,744.04	1,899.34
占比（注1）	1.42%	1.25%	1.11%	1.48%	1.16%	1.38%
不良贷款金额	16.42	19.70	17.37	20.25	19.83	15.21
不良贷款率（注2）	0.50%	0.74%	0.83%	0.82%	1.13%	0.80%

注1:指个人消费类贷款金额占发放贷款和垫款总额（扣除应计利息）的比例

注2:指个人消费类贷款的不良贷款占个人消费类贷款金额的比例

数据来源：建设银行电子渠道个人消费类贷款业务及“建易贷”业务相关历史数据

个人消费类不良贷款处置情况

单位：人民币亿元

项目	2023年 上半年	2022年	2021年	2020年	2019年	2018年
期初不良贷款余额	19.67	17.37	20.25	19.83	15.21	3.94
不良贷款本金处置金额	5.76	13.04	11.39	11.75	13.99	11.86
其中：现金回收	2.76	6.43	6.93	7.54	9.96	8.14
贷款升级	0.21	0.23	0.69	0.17	0.13	0.04
贷款核销	2.79	6.38	3.77	4.04	3.90	3.68
以物抵债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金回收（本金）占比	47.92%	49.35%	60.80%	64.15%	71.20%	68.64%
贷款升级（本金）占比	3.64%	1.75%	6.05%	1.43%	0.95%	0.32%
贷款核销（本金）占比	48.43%	48.91%	33.14%	34.41%	27.84%	31.04%

数据来源：建设银行电子渠道个人消费类贷款业务及“建易贷”业务相关历史数据

个人消费类贷款不良资产支持证券项目历史回收情况

单位：人民币百万元

	累计回收	预计回收	回收比例
建鑫 2023-3	77.19	59.74	129.21%
建鑫 2021-8	300.10	217.40	138.04%
建鑫 2021-3	271.97	237.88	114.33%
建鑫 2021-1	383.79	357.49	107.35%
建鑫 2020-8	252.64	219.89	114.90%
建鑫 2020-1	460.43	416.48	110.55%
建鑫 2019-8	757.41	643.82	117.64%
建鑫 2019-6	571.86	448.02	127.64%
建鑫 2019-3	464.30	333.70	139.14%
建鑫 2019-1	248.71	189.97	130.92%
建鑫 2018-4	589.95	435.97	135.32%

数据来源：建设银行电子渠道个人消费类贷款业务及“建易贷”业务相关历史数据

3. 个人经营类不良贷款历史数据

个人经营类贷款财务数据与经营指标

单位：人民币亿元

个人经营类贷款（注1）项目	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末	2019年末
金额	757.37	457.24	212.43	63.94	14.22
占比（注2）	0.33%	0.22%	0.11%	0.04%	0.01%
不良贷款金额	9.02	5.57	1.45	0.03	0.00
不良贷款率（注3）	1.19%	1.22%	0.68%	0.05%	0.00%

注1:个人经营类贷款数据仅包含“裕农快贷”产品；该类业务于2019年初开展，业务开展时间尚不足5年

注2:指个人经营类贷款金额占发放贷款和垫款总额（扣除应计利息）的比例

注3:指个人经营类贷款的不良贷款占个人经营类贷款金额的比例

数据来源：建设银行个人经营类贷款相关历史数据

个人经营类不良贷款处置情况

单位：人民币亿元

项目	2023年上半年	2022年	2021年	2020年	2019年
期初不良贷款金额	5.57	1.45	0.03	0.00	0.00
不良贷款本金处置金额	3.97	2.27	0.39	0.0015	0.00
其中：现金回收	0.81	1.00	0.28	0.0012	0.00
盘活上迁	0.03	0.01	0.03	0.0003	0.00
呆账核销	3.14	1.25	0.07	0.00	0.00
以物抵债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金回收占比	20.36%	44.03%	71.56%	77.20%	0.00%
盘活上迁占比	0.65%	0.66%	8.40%	22.80%	0.00%
呆账核销占比	78.99%	55.31%	18.12%	0.00%	0.00%

注：个人经营类贷款数据仅包含“裕农快贷”产品；相关数据自2019年起单独统计

数据来源：建设银行个人经营类贷款相关历史数据

4. 信用卡贷款不良贷款历史数据

发起机构近五年信用卡不良债权回收率

成为不良时间	12个月回收率	24个月回收率	36个月回收率	成为不良时间	12个月回收率	24个月回收率	36个月回收率
2016年1月	33.81%	42.79%	47.46%	2019年6月	21.43%	29.19%	34.03%
2016年2月	35.45%	45.85%	50.42%	2019年7月	21.12%	28.58%	33.46%
2016年3月	34.36%	44.05%	48.49%	2019年8月	19.39%	26.75%	31.52%
2016年4月	33.32%	43.38%	47.27%	2019年9月	17.89%	25.77%	30.44%
2016年5月	34.16%	44.75%	48.76%	2019年10月	17.68%	25.67%	30.19%
2016年6月	33.36%	43.96%	48.01%	2019年11月	17.88%	25.80%	30.43%
2016年7月	30.14%	43.59%	47.74%	2019年12月	17.58%	25.69%	30.17%
2016年8月	29.18%	42.49%	46.84%	2020年1月	18.27%	26.46%	30.87%
2016年9月	28.58%	41.52%	45.68%	2020年2月	22.85%	30.87%	35.02%
2016年10月	29.25%	42.29%	46.26%	2020年3月	25.89%	33.83%	38.04%
2016年11月	28.83%	41.03%	45.23%	2020年4月	25.71%	33.17%	37.53%
2016年12月	27.73%	39.75%	44.54%	2020年5月	25.96%	33.61%	37.89%
2017年1月	34.51%	42.04%	46.12%	2020年6月	23.64%	31.25%	35.78%
2017年2月	36.27%	43.15%	47.18%	2020年7月	21.28%	28.28%	32.92%
2017年3月	34.37%	41.55%	45.51%	2020年8月	20.79%	27.58%	32.15%
2017年4月	33.28%	40.43%	44.18%	2020年9月	20.13%	26.89%	31.52%
2017年5月	30.57%	37.98%	41.74%	2020年10月	19.70%	26.34%	/
2017年6月	29.63%	36.75%	41.00%	2020年11月	18.08%	24.61%	/
2017年7月	28.24%	35.19%	39.32%	2020年12月	17.80%	24.53%	/
2017年8月	28.96%	35.95%	39.64%	2021年1月	18.38%	25.03%	/
2017年9月	28.15%	35.52%	38.89%	2021年2月	20.26%	27.08%	/
2017年10月	28.36%	35.51%	38.73%	2021年3月	20.35%	27.03%	/
2017年11月	26.30%	33.23%	35.96%	2021年4月	19.96%	26.38%	/
2017年12月	24.07%	31.20%	33.36%	2021年5月	18.97%	25.35%	/
2018年1月	24.56%	31.47%	35.73%	2021年6月	18.09%	24.22%	/
2018年2月	25.91%	32.34%	36.85%	2021年7月	17.65%	23.58%	/
2018年3月	25.19%	31.61%	36.21%	2021年8月	17.60%	23.80%	/
2018年4月	25.73%	32.20%	37.03%	2021年9月	15.71%	22.15%	/

2018年5月	25.75%	32.00%	36.85%	2021年10月	15.77%	/	/
2018年6月	26.24%	32.58%	37.42%	2021年11月	16.21%	/	/
2018年7月	24.84%	31.18%	36.44%	2021年12月	16.61%	/	/
2018年8月	24.21%	30.12%	35.76%	2022年1月	16.38%	/	/
2018年9月	24.19%	29.63%	35.82%	2022年2月	14.72%	/	/
2018年10月	25.66%	30.91%	37.51%	2022年3月	14.56%	/	/
2018年11月	22.54%	26.98%	34.08%	2022年4月	16.11%	/	/
2018年12月	20.58%	24.27%	31.55%	2022年5月	15.55%	/	/
2019年1月	21.27%	27.86%	32.63%	2022年6月	16.25%	/	/
2019年2月	22.54%	30.12%	34.92%	2022年7月	15.18%	/	/
2019年3月	20.86%	28.13%	33.19%	2022年8月	14.54%	/	/
2019年4月	19.83%	27.22%	32.28%	2022年9月	15.91%	/	/
2019年5月	20.16%	27.59%	32.33%				

注:回收率数据统计至2022年9月末

信用卡贷款不良贷款处置情况

单位:人民币亿元

项目	2023年 上半年	2022年	2021年	2020年	2019年	2018年
期初不良贷款余额	134.28	119.18	115.48	76.07	63.43	49.95
不良贷款本金回收金额	65.13	82.38	110.36	105.26	80.01	78.12
其中:现金回收	20.59	25.61	30.12	35.53	31.06	33.25
贷款核销	44.54	56.77	80.24	69.73	48.95	44.87
现金回收(本金)占比	31.61%	31.09%	27.29%	33.75%	38.82%	42.57%
贷款核销(本金)占比	68.39%	68.91%	72.71%	66.25%	61.18%	57.43%
不良贷款费息清收金额	0.30	2.42	4.08	5.49	4.73	5.31

数据来源:建设银行信用卡贷款不良贷款相关历史数据

信用卡贷款不良资产支持证券项目历史回收情况

单位:人民币百万元

	累计回收	预计回收	回收比例
建鑫 2023-8	244.27	202.33	120.72%

	累计回收	预计回收	回收比例
建鑫 2023-5	448.04	367.38	121.95%
建鑫 2023-1	521.30	246.22	211.72%
建鑫 2022-8	502.82	468.87	107.24%
建鑫 2022-6	526.28	488.83	107.66%
建鑫 2022-4	464.07	482.89	96.10%
建鑫 2022-1	206.63	226.65	91.17%
建鑫 2021-9	465.00	467.91	99.38%
建鑫 2021-5	809.42	611.96	132.27%
建鑫 2021-2	906.40	818.05	110.80%
建鑫 2020-7	942.61	696.04	135.43%
建鑫 2020-4	872.09	672.13	129.75%
建鑫 2020-2	676.48	534.88	126.47%
建鑫 2019-7	691.51	531.43	130.12%
建鑫 2019-4	823.87	733.71	112.29%
建鑫 2019-2	728.15	587.08	124.03%
建鑫 2018-6	284.01	251.51	112.92%
建鑫 2018-3	894.10	780.50	114.55%
建鑫 2018-1	484.73	447.34	108.36%
建鑫 2017-2	855.24	721.00	118.62%
建鑫 2016-3	863.38	677.35	127.46%

数据来源：建设银行信用卡贷款不良贷款相关历史数据

5. 小微企业经营类不良贷款历史数据

小微企业经营类贷款财务数据与经营指标

单位：人民币亿元

小微企业经营类贷款（注1）项目	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末	2019年末	2018年末
金额	17,929.87	15,821.63	13,222.60	9,543.15	5,889.65	2,835.40
占比（注2）	7.77%	7.48%	7.29%	5.89%	3.93%	2.06%
不良贷款金额	211.57	144.91	99.99	50.39	32.49	8.97
不良贷款率（注3）	1.18%	0.92%	0.76%	0.53%	0.55%	0.32%

注1：小微企业经营类贷款数据仅包含“小微快贷”产品

注 2: 指小微企业经营类贷款金额占发放贷款和垫款总额（扣除应计利息）的比例

注 3: 指小微企业经营类贷款的不良贷款占小微企业经营类贷款金额的比例

数据来源: 建设银行小微企业经营类贷款相关历史数据

小微企业经营类不良贷款处置情况

单位: 人民币亿元

项目	2023 年 上半年	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年	2018 年
期初不良贷款金额	144.91	99.99	50.39	32.49	8.97	1.53
不良贷款本金处置 金额	130.81	214.58	147.11	77.27	25.76	2.93
其中: 现金回收	36.76	57.29	63.91	17.17	9.09	0.72
盘活上迁	8.39	12.58	10.47	16.32	1.92	0.00
呆账核销	69.35	96.64	55.84	28.62	14.75	2.21
以物抵债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金回收占比	28.10%	26.70%	43.45%	22.22%	35.29%	24.56%
盘活上迁占比	6.41%	5.86%	7.12%	21.12%	7.45%	0.00%
呆账核销占比	53.02%	45.04%	37.96%	37.04%	57.26%	75.44%

注: 小微企业经营类贷款数据仅包含“小微快贷”产品

数据来源: 建设银行小微企业经营类贷款相关历史数据

小微企业经营类贷款不良资产支持证券项目历史回收情况

单位: 人民币百万元

	累计回收	预计回收	回收比例
建鑫 2023-6	189.97	128.49	147.85%
建鑫 2023-2	201.47	157.86	127.63%
建鑫 2022-10	216.72	159.00	136.30%
建鑫 2022-5	282.80	257.31	109.91%
建鑫 2022-2	261.07	240.76	108.43%
建鑫 2021-6	338.11	263.87	128.13%
建鑫 2020-6	847.30	608.07	139.34%

数据来源: 建设银行小微企业经营类贷款相关历史数据

四、受托机构不良贷款证券化相关经验介绍

建信信托满足信托投资公司担任特定目的信托受托机构的相关规定。根据原银监会的批复文件，2009年7月底，建信信托名称变更为建信信托有限责任公司，目前的股权结构为建设银行持有67%、合肥兴泰控股集团有限公司持有33%的股权。建信信托在2011年成为由原中国银监会直接监管的8家信托公司之一。

建信信托有限责任公司是中国建设银行股份有限公司控股的非银行金融机构，截至2022年末，公司管理资产规模14,574.30亿元，公司资产总额476.19亿元，净资产268.74亿元；实现净利润24.89亿元，位居行业前列。建信信托作为资产证券化项目受托机构，经验丰富。截至2023年12月31日，建信信托累计参与94单不良资产支持证券，规模合计601.82亿元。

建信信托不良资产资产证券化项目

单位：亿元

	项目名称	发行时间	发行金额
不良资产支持证券	建鑫 2016 年第一期不良资产支持证券	2016 年 9 月 20 日	7.02
	建鑫 2016 年第二期不良资产支持证券	2016 年 9 月 23 日	15.60
	建鑫 2016 年第三期不良资产支持证券	2016 年 12 月 20 日	4.74
	建鑫 2017 年第一期不良资产支持证券	2017 年 9 月 25 日	14.00
	农盈 2017 年第二期不良资产支持证券	2017 年 12 月 21 日	1.63
	建鑫 2017 年第二期不良资产支持证券	2017 年 12 月 26 日	5.00
	建鑫 2018 年第一期不良资产支持证券	2018 年 6 月 26 日	3.05
	农盈 2018 年第一期不良资产支持证券	2018 年 8 月 22 日	6.41
	农盈 2018 年第二期不良资产支持证券	2018 年 8 月 22 日	4.78
	农盈 2018 年第三期不良资产支持证券	2018 年 8 月 22 日	1.52
	建鑫 2018 年第二期不良资产支持证券	2018 年 9 月 27 日	17.60
	建鑫 2018 年第三期不良资产支持证券	2018 年 11 月 30 日	5.76
	建鑫 2018 年第四期不良资产支持证券	2018 年 11 月 30 日	3.34
	建鑫 2018 年第五期不良资产支持证券	2018 年 12 月 26 日	3.70
	建鑫 2018 年第六期不良资产支持证券	2018 年 12 月 26 日	1.60

建鑫 2019 年第一期不良资产支持证券	2019 年 3 月 29 日	1.43
建鑫 2019 年第二期不良资产支持证券	2019 年 4 月 9 日	3.80
建鑫 2019 年第三期不良资产支持证券	2019 年 6 月 21 日	2.50
建鑫 2019 年第四期不良资产支持证券	2019 年 8 月 30 日	5.00
建鑫 2019 年第五期不良资产支持证券	2019 年 9 月 27 日	26.20
建鑫 2019 年第六期不良资产支持证券	2019 年 9 月 27 日	3.35
建鑫 2019 年第七期不良资产支持证券	2019 年 12 月 10 日	3.71
建鑫 2019 年第八期不良资产支持证券	2019 年 12 月 25 日	4.75
建鑫 2020 年第一期不良资产支持证券	2020 年 5 月 12 日	3.13
建鑫 2020 年第二期不良资产支持证券	2020 年 6 月 17 日	3.71
建鑫 2020 年第三期不良资产支持证券	2020 年 6 月 21 日	34.5
建鑫 2020 年第四期不良资产支持证券	2020 年 9 月 16 日	4.72
建鑫 2020 年第五期不良资产支持证券	2020 年 9 月 27 日	31.7
建鑫 2020 年第六期不良资产支持证券	2020 年 11 月 16 日	5.00
建鑫 2020 年第七期不良资产支持证券	2020 年 12 月 8 日	5.09
东元 2020 年第一期不良资产支持证券	2020 年 12 月 15 日	9.00
建鑫 2020 年第八期不良资产支持证券	2020 年 12 月 22 日	1.64
建鑫 2020 年第九期不良资产支持证券	2020 年 12 月 23 日	14.80
农盈利信 2021 年第一期不良资产支持证券	2021 年 3 月 18 日	1.28
建鑫 2021 年第一期不良资产支持证券	2021 年 3 月 26 日	2.69
建鑫 2021 年第二期不良资产支持证券	2021 年 6 月 17 日	5.14
建鑫 2021 年第三期不良资产支持证券	2021 年 6 月 18 日	1.82
农盈利信 2021 年第二期不良资产支持证券	2021 年 6 月 18 日	1.58
邮赢惠泽 2021 年第一期不良资产支持证券	2021 年 6 月 22 日	2.30
建鑫 2021 年第四期不良资产支持证券	2021 年 6 月 24 日	13.70
建鑫 2021 年第五期不良资产支持证券	2021 年 9 月 13 日	4.61
建鑫 2021 年第六期不良资产支持证券	2021 年 9 月 17 日	2.31
农盈利信 2021 年第三期不良资产支持证券	2021 年 9 月 17 日	1.81
建鑫 2021 年第七期不良资产支持证券	2021 年 9 月 23 日	17.10
建鑫 2021 年第八期不良资产支持证券	2021 年 9 月 26 日	1.94
邮赢惠泽 2021 年第二期不良资产支持证券	2021 年 12 月 16 日	5.70
建鑫 2021 年第九期不良资产支持证券	2021 年 12 月 16 日	3.28
农盈利信 2021 年第四期不良资产支持证券	2021 年 12 月 20 日	2.23
建鑫 2021 年第十期不良资产支持证券	2021 年 12 月 21 日	15.70

东元 2021 年第一期不良资产支持证券	2021 年 12 月 28 日	17.00
建鑫 2022 年第一期不良资产支持证券	2022 年 4 月 12 日	1.66
农盈利信远新 2022 年第一期不良资产支持证券	2022 年 4 月 21 日	1.03
建鑫 2022 年第二期不良资产支持证券	2022 年 4 月 22 日	2.17
农盈利信远新 2022 年第二期不良资产支持证券	2022 年 6 月 20 日	1.67
建鑫 2022 年第三期不良资产支持证券	2022 年 6 月 24 日	15.30
建鑫 2022 年第四期不良资产支持证券	2022 年 6 月 27 日	3.90
建鑫 2022 年第五期不良资产支持证券	2022 年 8 月 16 日	2.36
农盈利信远新 2022 年第三期不良资产支持证券	2022 年 9 月 15 日	2.37
建鑫 2022 年第六期不良资产支持证券	2022 年 9 月 19 日	4.85
建鑫 2022 年第七期不良资产支持证券	2022 年 11 月 7 日	10.70
福鑫 2022 年第一期不良资产支持证券	2022 年 11 月 21 日	1.60
建鑫 2022 年第八期不良资产支持证券	2022 年 12 月 6 日	4.46
农盈利信远新 2022 年第四期不良资产支持证券	2022 年 12 月 15 日	3.30
建鑫 2022 年第九期不良资产支持证券	2022 年 12 月 26 日	10.50
建鑫 2022 年第十期不良资产支持证券	2022 年 12 月 26 日	1.65
福鑫 2023 年第一期不良资产支持证券	2023 年 3 月 27 日	1.64
建鑫 2023 年第一期不良资产支持证券	2023 年 3 月 30 日	4.19
建鑫 2023 年第二期不良资产支持证券	2023 年 4 月 24 日	1.87
农盈利信众兴 2023 年第一期不良资产支持证券	2023 年 5 月 18 日	13.84
福鑫 2023 年第二期不良资产支持证券	2023 年 5 月 22 日	2.00
邮盈惠泽 2023 年第一期不良资产支持证券	2023 年 6 月 13 日	7.20
邮盈惠泽 2023 年第二期不良资产支持证券	2023 年 6 月 14 日	3.46
福鑫 2023 年第三期不良资产支持证券	2023 年 6 月 15 日	2.56
邮盈惠泽 2023 年第三期不良资产支持证券	2023 年 6 月 15 日	8.20
建鑫 2023 年第四期不良资产支持证券	2023 年 6 月 27 日	13.00
建鑫 2023 年第三期不良资产支持证券	2023 年 6 月 27 日	0.95
建鑫 2023 年第五期不良资产支持证券	2023 年 7 月 3 日	4.95
建鑫 2023 年第六期不良资产支持证券	2023 年 8 月 22 日	2.18
建鑫 2023 年第七期不良资产支持证券	2023 年 8 月 25 日	17.80
农盈利信众兴 2023 年第二期不良资产支持证券	2023 年 9 月 4 日	12.40
邮盈惠泽 2023 年第四期不良资产支持证券	2023 年 9 月 13 日	1.56
邮盈惠泽 2023 年第五期不良资产支持证券	2023 年 9 月 14 日	1.03
邮盈惠泽 2023 年第六期不良资产支持证券	2023 年 9 月 15 日	2.73

	建鑫 2023 年第八期不良资产支持证券	2023 年 9 月 18 日	5.12
	福鑫 2023 年第四期不良资产支持证券	2023 年 9 月 21 日	1.76
	建鑫 2023 年第九期不良资产支持证券	2023 年 9 月 26 日	13.80
	农盈利信众兴 2023 年第三期不良资产支持证券	2023 年 11 月 9 日	8.85
	建鑫 2023 年第十期不良资产支持证券	2023 年 12 月 1 日	18.20
	邮盈惠泽 2023 年第七期不良资产支持证券	2023 年 12 月 13 日	7.90
	邮盈惠泽 2023 年第八期不良资产支持证券	2023 年 12 月 14 日	1.87
	建鑫 2023 年第十一期不良资产支持证券	2023 年 12 月 15 日	2.67
	建鑫 2023 年第十二期不良资产支持证券	2023 年 12 月 18 日	4.79
	建鑫 2023 年第十三期不良资产支持证券	2023 年 12 月 19 日	5.52
	福鑫 2023 年第五期不良资产支持证券	2023 年 12 月 21 日	2.00
	合计		601.82

五、主要交易方在以往证券化交易中的违约纪录

所有项目参与机构在以往证券化项目中均无违约纪录。

六、关联关系申明

发起机构中国建设银行股份有限公司与受托机构建信信托有限责任公司存在股权投资关系，发起机构持有受托机构 67%的股权。

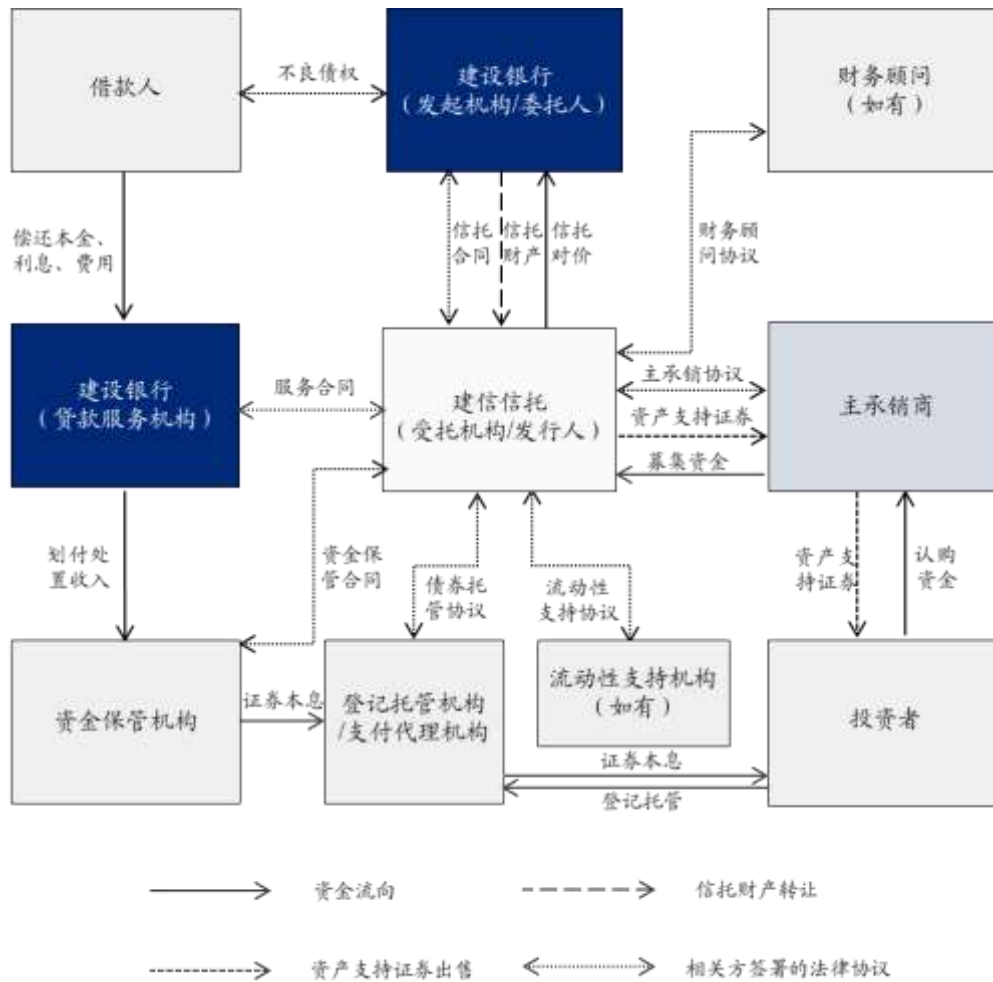
发起机构中国建设银行股份有限公司同时兼任贷款服务机构。除上述已披露的关联关系外，发起机构与其他参与证券化交易的机构之间的股权关联关系（如有）将在每期项目的发行说明书中进行披露。

建设银行与建信信托在项目执行过程中均严格遵循相关法律法规的要求，履行了内部审批程序并做出决议，且建信信托对本不良资产支持证券项目的受托服务均基于自主决策和审批，不受股东建设银行的干涉，建信信托承诺将严格遵守发行的相关协议和发行方案开展簿记建档工作，保证不实施或配合实施不正当利益输送行为。

第四章 交易条款信息

一、交易结构及各当事方的主要权利与义务

(一) 交易结构图



(二) 受托机构/受托人/发行人

1. 受托机构/受托人/发行人的权利

依据《信托合同》，受托机构享有如下权利：

- (1) 受托人有权发行资产支持证券。
- (2) 受托人有权依据合同的约定获得受托人服务报酬。

(3) 受托人在其认为必要时（包括但不限于在任一信托分配日受托人发现信托财产无法支付当个支付日应支付的税费时），有权提议召开资产支持证券持有人大会，对涉及信托事务的重大事项进行表决并按照表决结果处理信托事务。

(4) 受托人依据合同约定的方式，有权管理、运用、处分《信托合同》约定的信托财产。

(5) 受托人在有利于信托目的实现的前提下，有权根据《信托合同》的约定委托贷款服务机构、资金保管机构、评级机构（仅限评级事务）、审计师等机构代为处理相关的信托事务。

(6) 受托人有权聘请第三方评估公司对信托财产价值进行评估，由此产生的评估费用由信托财产承担。【注：本项适用于基础资产涉及评估的情形，可根据每期项目的基础资产进行调整。】

(7) 受托人有权根据《信托合同》的约定委托登记托管机构和支付代理机构提供资产支持证券的登记托管和本息兑付服务。

(8) 受托人有权享有中国法律和《信托合同》约定的其他与信托财产相关的权利。

(9) 受托人根据中国法律的规定和《信托合同》的约定有权参与和了解资产池筛选、确定、证券化方案的制定等信托设立前期全部过程，有权获取相关资料和信息。

(10) 受托人有权要求贷款服务机构、资金保管机构及其他相关机构提供关于信托财产的信息资料，用于但不限于信托财产的一般管理、会计处理及对外信息披露等。

(11) 受托人有权要求贷款服务机构、资金保管机构及其他相关机构配合受托人委任的审计师进行关于信托财产方面的审计工作。

(12) 受托人有权要求贷款服务机构、资金保管机构及其他相关机构配合受托人委任的评级机构进行关于优先档资产支持证券的持续跟踪评级工作。

(13) 受托人因处理信托事务所支出的费用、对第三人所负债务，以信托财产承担。受托人以其固有财产垫付的，就垫付的金额，按照《信托合同》的约定由信托财产予以偿还。

(14) 在优先档资产支持证券的本金和利息全部偿付完毕后，如果贷款服务机构和受托人预测资产池的处置收入按照《信托合同》约定的现金流分配顺序足以偿付次级档资产支持证券的本金和相应收益以满足《信托合同》第 13.1 款约定的全部清仓回购条件，且足以预留受托人合理估算的截至最后一个支付日信托按照《信托合同》第 11.5 款第(1)至(4)项、(10)项应支付的所有款项（其中涉及各方的费用支出以优先支出上限数额为限）之和的，则受托人有权将下一个及后续计算日提前为其与贷款服务机构共同确认的日期，并相应调整处置收入转付日和支付日。【注：本项适用于设置该计算日调整机制的项目，可视项目情况进行调整。】

(15) 受托人有权按照国家反洗钱规定，履行反洗钱工作。受托人有权将本信托项下可能涉及的洗钱等可疑交易事项向相关国家机关履行报告义务。如受托人在信托利益分配过程中，发现本信托项下信托财产的收入、分配等行为符合国家有权机构规定的可疑交易上报条件的，有权根据《中华人民共和国反洗钱法》、《金融机构大额交易和可疑交易报告管理办法》、《中国人民银行关于修改〈金融机构大额交易和可疑交易报告管理办法〉的决定》及届时有效的相关法律法规向有权机构报告。因此对信托财产造成损失的，受托人不承担责任。

(16) 受托人有权享有中国法律规定的和《信托合同》约定的其他权利。

依据《服务合同》，受托机构享有如下权利：

(1) 受托人有权按照中国法律的规定和《服务合同》的约定，对贷款服务机构的费用报销事宜进行监督；

(2) 受托人有权按照中国法律的规定和《服务合同》的约定，根据资产支持证券持有人大会决议解任贷款服务机构、委任后备贷款服务机构或替代贷款服务机构；

(3) 受托人有权按照中国法律的规定和《服务合同》的约定，向贷款服务机构追究违约责任；

(4) 根据中国法律的规定和《服务合同》的约定，受托人享有的其他权利。
依据《资金保管合同》，受托机构享有如下权利：

(1) 受托机构有权要求资金保管机构按《资金保管合同》约定及时执行分配指令、划款指令。

(2) 受托机构有权要求资金保管机构按时提供资金保管报告。

(3) 受托机构有权要求资金保管机构对信托账户及其分账户保持妥当的记录。

(4) 受托机构有权要求资金保管机构提供与信托账户有关的信息。

(5) 中国法律规定以及《资金保管合同》约定的其他权利。

依据《主承销协议》，受托机构享有如下权利：

(1) 发行人有权依据《主承销协议》约定，要求主承销商按时足额划付募集款项。

(2) 发行人有权办理与资产支持证券发行、登记与托管、付息与兑付、资产支持证券交易等事宜，包括但不限于与登记托管机构签署《债券发行、登记及代理兑付服务协议》。

(3) 发行人有权要求主承销商按照《主承销协议》的约定承担余额包销责任。

(4) 发行人有权要求主承销商按《主承销协议》约定提供承销报酬相应发票。

2. 受托机构/受托人/发行人的义务

依据《信托合同》，受托机构履行如下义务：

(1) 受托人应聘请法律、评级等中介服务机构，对资产池以尽职调查和出具意见书等方式进行审核。

(2) 受托人应按照《信托合同》约定将资产支持证券募集资金支付给委托人。

(3) 受托人应根据有关规定，对信托进行会计核算和报告。

(4) 受托人应聘请评级机构对优先档资产支持证券进行跟踪评级。

(5) 受托人应委托有资质的商业银行担任信托财产资金保管机构，并依照《信托合同》分别委托其他有业务资格的机构履行资产池管理等其他受托职责。

(6) 除《信托合同》另有约定外，受托人应亲自处理信托事务，非经《信托合同》约定或资产支持证券持有人大会的同意，不得变更《信托合同》项下所确定的贷款服务机构、资金保管机构。

(7) 受托人从事信托活动，应当遵守法律和《信托合同》的约定，不得损害国家利益、社会公众利益和他人的合法权益。

(8) 受托人管理、处分信托财产所产生的债权，不得与受托人固有财产产生的债务相抵销；受托人管理、处分不同信托的信托财产所产生的债权债务，不得相互抵销。

(9) 受托人在管理、处分信托财产时，不得违反信托目的或者违背管理职责。因受托人违背管理职责或处理信托事务不当，导致信托财产损失的，受托人以其固有财产承担赔偿责任；因受托人违背管理职责或处理信托事务不当而对第三人所负债务应当以固有财产承担。

(10) 受托人应当遵守《信托合同》的约定，本着忠实于受益人最大利益的原则处理信托事务；受托人管理信托财产，必须恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎管理的义务。

(11) 受托人不得将信托财产转为其固有财产；受托人将信托财产转为其固有财产的，必须恢复该信托财产的原状；造成信托财产损失的，应当承担赔偿责任。

(12) 受托人除依照《信托合同》的约定取得受托人服务报酬外，不得利用信托财产为自己谋取利益，受托人利用信托财产为自己谋取利益的，所得利益归入信托财产。

(13) 受托人不得以信托账户、信托财产和/或相关账户记录提供任何形式的担保。

(14) 受托人应将信托财产与其固有财产分开管理，并将不同信托的财产分别记账，在任何时候都不得将信托财产与受托人的固有财产或其持有的其他财产或资产相混同。

(15) 受托人应妥为保存处理信托事务的完整记录，保存期限自信托终止日起不得少于十五年。

(16) 受托人应当按照中国法律的相关规定和《信托合同》的约定持续披露有关信托财产和资产支持证券的信息；在委托人依《信托合同》的约定向其了解信托财产的相关情况时，受托人应积极配合并及时做出相应的说明。

(17) 受托人应监督和督促其委托或聘请的贷款服务机构、资金保管机构及其他中介服务机构恪尽职守地履行其各自的职能和义务。

(18) 如受托人职责终止，受托人应妥善保管与信托相关的全部资料，并及时向新的受托人办理移交手续。

(19) 受托人应履行中国法律和《信托合同》约定的其他义务。

依据《服务合同》，受托机构履行如下义务：

(1) 受托人应按照《服务合同》的约定，履行向贷款服务机构支付相应证券化入池资产服务费、处置费用及相关费用支出的义务；

(2) 受托人应按照《服务合同》的约定，为贷款服务机构管理资产提供相应的配合、协助；

(3) 受托人不得将贷款服务机构向其传送的任何信息用于交易文件约定以外的任何其他用途或目的；

(4) 根据中国法律的规定和《服务合同》的约定，受托人应履行的其他义务；

依据《资金保管合同》，受托机构履行以下义务：

(1) 受托机构根据《资金保管合同》第 3 条的规定，在资金保管机构开立信托账户并向资金保管机构发送划款指令，以划转各个信托账户内的资金。

(2) 受托机构承诺划款指令和分配指令符合《信托合同》、《资金保管合同》的约定以及法律、行政法规以及其他有关规定。

(3) 受托机构应按照《资金保管合同》和其他相关文件的约定向资金保管机构支付服务报酬。

(4) 受托机构承诺依照法律法规的规定和交易文件的约定发行资产支持证券、管理信托财产，持续披露信托财产和资产支持证券信息，并分配信托利益。

(5) 受托机构对信托账户的全部所有权和相关权益均是代信托而持有的，受托机构应保持信托财产的独立性，避免将信托财产与其固有财产或其管理的其他财产相混同。

依据《主承销协议》，受托机构履行如下义务：

(1) 将及时向人民银行、登记托管机构等监管部门或有关机构报送法律、法规和有关行业规则规定的发行文件；

(2) 在接到监管部门发出的与资产支持证券发行有关的本次发行或发行文件已经被批准或生效的通知时，应立即告知主承销商，并提供该等批文或通知相应的复印件；在接到上述部门关于暂停使用发行文件、暂停发售资产支持证券或要求对发行文件进行修改或补充的通知后，应立即通知主承销商并提供该等通知相应的复印件；

(3) 在信托生效日当日或之前的任何时候，如果了解到任何将使其在《主承销协议》中作出声明、保证或承诺变得不真实，应立即通知主承销商和评级机构，并按主承销商的合理要求，采取必要措施予以补救或将有关信息予以公布；

(4) 在收到全部资产支持证券募集资金后，应立即向登记托管机构提供募集资金到位的证明文件；

(5) 应按照《主承销协议》第 6 条的约定为投资人办理资产支持证券相关的登记和托管手续；

(6) 应按照《信托合同》的约定，将资产支持证券募集资金支付给发起机构；

(7) 遵守中国反洗钱法律法规，依法履行反洗钱义务；以及

(8) 资产支持证券的未偿本金余额得以全部清偿以前，应遵守中国法律的规定，履行持续的信息披露的义务。

(三) 发起机构/委托人

1. 发起机构/委托人的权利

依据《信托合同》，发起机构享有如下权利：

(1) 有权获得资产支持证券募集资金。

(2) 可以向受托人了解信托财产的管理、处分、风险及收支情况，并要求受托人及时做出相应说明及提供关于信托财产的信息资料。

(3) 可以查阅、抄录或者复制与信托财产有关的信托账目以及处理信托事务的其他文件。

(4) 中国法律规定的和《信托合同》约定的其他权利。

依据《主承销协议》，发起机构享有如下权利：

(1) 发起机构有权委托发行人发行本期资产支持证券。

(2) 发起机构有权获得资产支持证券募集资金。

2. 发起机构/委托人的义务

依据《信托合同》，发起机构履行如下义务：

(1) 委托人应对法律顾问、会计顾问、评级机构、评估机构（如有）等中介服务机构对资产池进行尽职调查和出具意见书的审核工作给予必要的配合，包括但不限于尽量提供前述中介服务机构进行工作所需的资料。

(2) 委托人同意受托人按《信托合同》约定的方式管理、运用、处分信托财产。

(3) 委托人应按照《信托合同》的约定赎回不合格资产。

(4) 在发生《信托合同》第 5.1 款约定的情形时，委托人有义务根据《信托合同》的约定就资产池已经设立为信托财产的相关事宜通知相关义务人；如资产池涉及附属担保权益（如有）或抵债资产（如有）的，委托人应根据《信托合同》的约定办理必要的变更/转移登记或财产交付手续。

(5) 在信托设立后，委托人对受托人履行信托义务应当予以必要配合。

(6) 在信托设立后，如果委托人收到义务人支付的属于信托财产的资金，则委托人应立即将该资金无时滞地交付给届时受托人或其指定的贷款服务机构，归入信托财产。

(7) 除根据《信托合同》将资产池信托予受托人外，委托人不得将资产池出售、质押、抵押、转让或转移给任何其他主体，不得采取其他行动损害受托

人对资产池或账户记录的所有权，不得在资产池或相关账户记录上设立或允许存在任何担保。

(8) 除根据《信托合同》第 3.12 款的约定将抵押权、抵押预告登记权益或质权转移/变更登记至受托人名下或将质物或相关权利凭证交付给受托人外，委托人不得办理抵押权、抵押预告登记权益或质权的转移/变更登记、注销登记，不得处置或放弃质物或相关权利凭证、不得同意抵押人或出质人在抵押房产/抵押物/抵押车辆或质物上设定其他权利担保，也不得放弃抵押权、抵押预告登记权益或质权。【注：该项适用于附带抵质押担保的项目，如基础资产不涉及抵押预告登记，则删除本项中的相关表述。】

(9) 委托人应遵从国家反洗钱规定，不得利用信托的设立、信托财产的运用、分配等合同约定的财产转移方式从事洗钱性质的行为。

(10) 中国法律规定的和《信托合同》约定的其他义务。

依据《主承销协议》，发起机构履行如下义务：

(1) 发起机构将履行在其作为协议一方的《信托合同》及其他交易文件及发行文件项下的各项相关义务；

(2) 发起机构根据《主承销协议》提供的资料真实、准确和完整，不存在误导性陈述或重大遗漏；

(3) 发起机构将履行依据中国法律应履行的其他义务。

(四) 贷款服务机构

1. 贷款服务机构的权利

依据《服务合同》，贷款服务机构享有如下权利：

(1) 贷款服务机构有权按照中国法律的规定和《服务合同》的约定，收取相应的证券化入池资产服务费、处置费用并报销相关费用支出；

(2) 贷款服务机构有权按照中国法律规定和《服务合同》的约定，向受托人追究违约责任；

(3) 根据中国法律的规定和《服务合同》的约定，贷款服务机构享有的其他权利。

2. 贷款服务机构的义务。

(1) 贷款服务机构应按照中国法律的规定和《服务合同》的约定，进行资产池维护和日常管理及处置回收；

(2) 贷款服务机构应按照中国法律的规定和《服务合同》的约定，制定资产处置方案；

(3) 贷款服务机构应按照中国法律的规定和《服务合同》的约定，定期编制贷款服务机构报告；

(4) 根据中国法律的规定和《服务合同》的约定，贷款服务机构应履行的其他义务。

(五) 资金保管机构

1. 资金保管机构的权利

(1) 资金保管机构有权监督受托人发送的指令。

(2) 资金保管机构有权按照《资金保管合同》约定收取服务报酬。

(3) 资金保管机构有权要求受托人提供开立信托账户及执行受托人指令所需文件和信息的权利。

(4) 中国法律规定以及《资金保管合同》约定的其他权利。

2. 资金保管机构的义务

(1) 根据《资金保管合同》第 3.2 款的规定，按照受托机构的资金划拨指令，相应划转信托账户内的资金。

(2) 在收到受托机构的书面请求后，应在可行的情况下尽快向该方提供某特定日营业时间结束前和/或在请求日前一段时间内（或请求方要求的更短期间内）有关任何信托账户的账户信息，涉及第三方信息和有违为储户保密原则的除外。

(3) 为审计师审计上年度受托机构报告之目的，根据审计师的合理要求，资金保管机构应在其职责范围内提供必要的、合理的协助，并保证其为此向审计师提供的资料真实和完整。

(4) 如果任何评级机构调低对其的评级等级，其在合理知晓后应立即通知《资金保管合同》对方。

(5) 信托账户将一直以受托机构的名义并为资产支持证券持有人的利益存在。资金保管机构不得将其持有的任何其他资金与信托账户中的资金相混同。

(6) 资金保管机构应完整保存与信托账户的资金保管有关凭证、账户记录、交易记录和重要合同等。保存期限为《资金保管合同》终止后 15 年。

(7) 资金保管机构不得将信托账户的资金用于抵偿受托机构对资金保管机构的任何负债，并且，资金保管机构不得抵销、转移或预扣信托账户中的任何款项以清偿（或有条件地清偿）《资金保管合同》任何一方或资产支持证券持有人对资金保管机构的负债。

(8) 资金保管机构承认，受托机构对信托账户的全部所有权和相关权益均是代信托而持有的，资金保管机构在任何时候均不得主张对信托账户的所有权或其他权利。

(9) 《资金保管合同》约定的其他义务。

(六) 主承销商/联席主承销商

1. 主承销商/联席主承销商的权利

(1) 主承销商有权组织承销团并协调承销团的各项工作。

(2) 主承销商有权按照《主承销协议》的约定协助受托人进行资产支持证券（不含发起机构自持的资产支持证券）簿记建档和集中配售工作。

(3) 主承销商有权依据《主承销协议》约定在履行了主承销义务后获得承销报酬。

2. 主承销商/联席主承销商的义务

(1) 按照《主承销协议》的约定履行相应的余额包销的义务；

(2) 熟悉《发行说明书》中所列的资产支持证券的类别和基本特征以及本次发行所要求的其他条件；

(3) 在资产支持证券发行中，严格遵守《发行说明书》的有关约定；

(4) 主承销商应按照《主承销协议》第【6】条的约定为投资人办理资产支持证券相关的认购手续；

(5) 牵头主承销商应按《主承销协议》约定的划款期限将各主承销商承销或承担余额包销责任对应的资产支持证券募集款项划至发行人指定的发行收入缴款账户内；

(6) 根据发行人的要求，及时向发行人提供本次发行有关文件和资料，包括但不限于主承销商的营业执照复印件、金融许可证复印件以及主管机构要求的其他文件和资料；

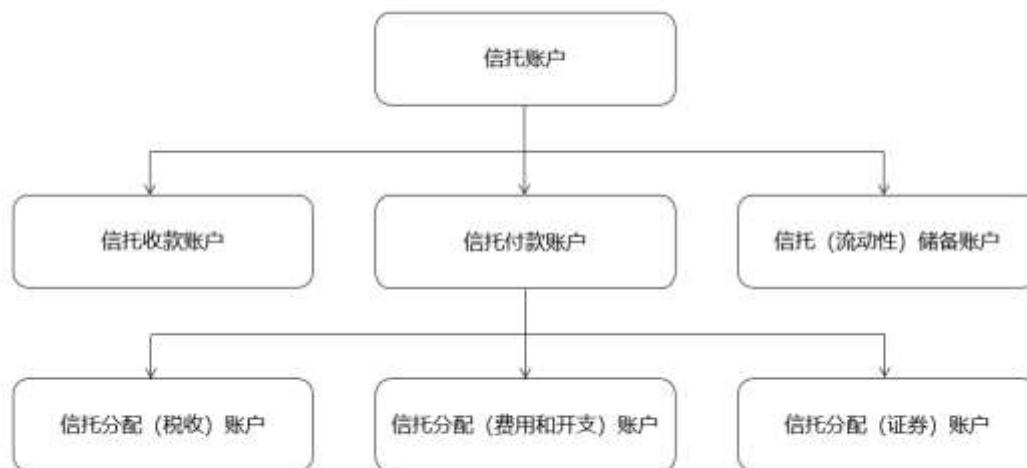
(7) 根据发行人的要求向投资人收集相关反洗钱材料。

二、预计信托账户设置

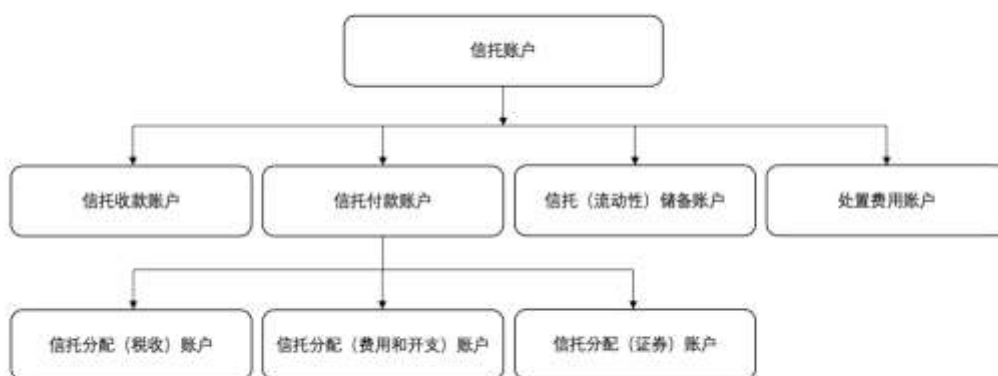
在信托生效日当日或之前，受托人应根据《资金保管合同》的约定以建信信托有限责任公司的名称在资金保管机构开立一个独立的人民币信托专用账户（信托账户）。信托账户项下的分子账户设置采用如下方式：

(1)（适用于个人消费贷款、信用卡债权、个人住房抵押贷款）“信托账户”下设立“信托收款账户”、“信托付款账户”和“信托（流动性）储备账户”三个一

级分账户；“信托付款账户”下设“信托分配（税收）账户”、“信托分配（费用和开支）账户”、“信托分配（证券）账户”三个二级分账户。



(2) (适用于小微企业经营类贷款项目) “信托账户”下设立“信托收款账户”、“信托付款账户”、“信托（流动性）储备账户”和“处置费用账户”四个一级分账户。“信托付款账户”下设“信托分配（税收）账户”、“信托分配（费用和开支）账户”、“信托分配（证券）账户”三个二级分账户/子账户。



【注：账户设置可视项目实际情况调整。】

根据《资金保管合同》解任资金保管机构后，资产支持证券持有人大会应任命替代资金保管机构。替代资金保管机构应是符合以下条件的商业银行：(a)

任一评级机构给予其的主体长期信用等级均高于【】；(b)愿意按照《资金保管合同》的条款担任资金保管机构且具备资金保管机构业务资格。受托人应于实际可行时尽快但至迟于任命替代资金保管机构后的【5】个工作日内在替代资金保管机构为信托开立新的信托专用账户并将信托账户内的资金及其存款转入该信托专用账户。

三、各交易条款设置

(一) 清仓回购条款

1. “清仓回购”是“委托人”的一项选择权。在满足本款约定的条件的情况下，“委托人”可以按照“资产池”的公允价值进行“清仓回购”。“委托人”进行“清仓回购”应同时满足下列条件：

(1) “资产池”的“未偿本金余额”总和在“回购起算日”【具体时点】降至“初始起算日资产池余额”的 10%或以下，或“资产支持证券”的“未偿本金余额”总和在“委托人”向“受托人”发出《清仓回购通知书》当日或之前降至初始发行额的 10%或以下；并且

(2) ①截至“回购起算日”【具体时点】，剩余“资产池”的公允价值不少于以下 A+B 之和：A 指在“委托人”发出《清仓回购通知书》所在“收款期间”届满后第一个“支付日”前一日全部“优先档资产支持证券”的“未偿本金余额”，及其已产生但未支付的“优先档资产支持证券”的利息总额、“特别信托受益权”的“特别信托利益”（如有）、“流动性支持承诺费”（如有）、“信托”应承担的“税费”、“费用支出”和服务报酬之和。B 指以下(i)和(ii)之和，其中(i)指在“委托人”发出《清仓回购通知书》所在“收款期间”届满后第一个“支付日”前一日全部“次级档资产支持证券”的“未偿本金余额”；(ii)指“次级档资产支持证券”通过如下公式计算所得的收益减去截至“委托人”发出《清仓回购通知书》所在“收款期间”届满后第一个“支付日”前一日“次级档资产支持证券”累计已获得分配的除本金以外

的收益后的差额与零的孰高值：“次级档资产支持证券”发行规模 $\times (1 + \mathbf{【】 \%})^{\frac{t_n - t_0}{365}} - \sum_{i=1}^n [\alpha_i \times (1 + \mathbf{【】 \%})^{\frac{t_n - t_i}{365}}] - \sum_{j=1}^m [\beta_j]$ ， α_i 是第*i*期“次级档资产支持证券”兑付的本金金额， β_j 是第*j*期“次级档资产支持证券”分配的除本金外的收益，*i*和*j*是每个“支付日”的序列， $i=1,2,3\dots n$ ， $j=1,2,3\dots m$ ，*m*为“信托生效日”至“委托人”发出《清仓回购通知书》所在“收款期间”届满后第一个“支付日”之间支付本息的期数， t_0 为“信托生效日”， t_i 为第*i*个“支付日”所对应的日期，如果“次级档资产支持证券”本金已经偿付完毕，则 t_n 为“次级档资产支持证券”本金偿付完毕之日，如果“次级档资产支持证券”本金尚未偿付完毕，则 t_n 为“委托人”发出《清仓回购通知书》所在“收款期间”届满后第一个“支付日”。

②截至“回购起算日”【具体时点】剩余“资产”的公允价值不少于以下 **A+B** 之和：**A** 指在“委托人”发出《清仓回购通知书》所在“收款期间”届满后第一个“支付日”前一日全部“优先档资产支持证券”的“未偿本金余额”，及其已产生但未支付的“优先档资产支持证券”的利息总额。**B** 为以下(i)与(ii)之和，其中(i)为“委托人”发出《清仓回购通知书》所在“收款期间”届满后第一个“支付日”前一日全部“次级档资产支持证券”“未偿本金余额”；(ii)为“次级档资产支持证券”通过如下公式计算所得的收益与零的孰高值： $[\text{“次级档资产支持证券”发行规模} \times (1 + \mathbf{【】 \%})^{\frac{t_n - t_0}{365}} - \sum_{i=1}^n [\alpha_i \times (1 + \mathbf{【】 \%})^{\frac{t_n - t_i}{365}}] - \sum_{j=1}^m [\beta_j]$ ； α_i 是第*i*期“次级档资产支持证券”兑付的本金金额， β_j 是第*j*期“次级档资产支持证券”分配的除本金外的收益，*i*和*j*是每个“支付日”的序列， $i=1,2,3\dots n$ ， $j=1,2,3\dots m$ ，*m*为“信托生效日”至“委托人”发出《清仓回购通知书》所在“收款期间”届满后第一个“支付日”之间支付本息的期数， t_0 为“信托生效日”， t_i 为第*i*个“支付日”所对应的日期，如果“次级档资产支持证券”本金已经偿付完毕，则 t_n 为“次级档资产支持证券”本金偿付完毕之日，如果“次级档资产支持证券”本金尚未偿付完毕，则 t_n 为“委托人”发出《清仓回购通知书》所在“收款期间”届满后第一个“支付日”。

每笔“资产”的公允价值为“贷款”在“回购起算日”【具体时点】的“未偿本金余额”*(1-预测损失率)。其中，预测损失率=该笔【“信用卡债权”/“贷款”】在所处的逾期阶段（n）将转变为逾期6期及以上状态的概率：

1) 当 $n \geq 6$ ，即该笔债权逾期6期或以上，则预测损失率=1，即相关债权未来回收概率为0；

2) 当 $n < 6$ ，预测损失率= $A_n * (A_{n+1}) * (A_{n+2}) * (A_{n+3}) \dots A_5$ ， A_n 系逾期n期的债权递延到n+1期或以上的平均滚动率，平均滚动率将参考“回购起算日”前12个月【“中国建设银行”】同类债权的实际迁徙滚动率。

因“清仓回购”而导致“信托”终止的，无需作为提前终止“信托”事项而召集“资产支持证券持有人大会”。

【注：清仓回购具体条件包括资产池公允价值的确定方式可根据具体项目情况及监管要求调整。】

2.（本款适用于存在计算日调整机制的情形）在“优先档资产支持证券”的本金和利息全部偿付完毕后，如果“受托人”认为“贷款服务机构”按照“《服务合同》”发送的《关于提议进行计算日等日期调整的建议书》中预测的“资产池”的“处置收入”按照“《信托合同》”约定的现金流分配顺序足以偿付“次级档资产支持证券”的本金和相应收益以满足“《信托合同》”第13.1款约定的全部“清仓回购”条件，且足以预留“受托人”合理估算的截至最后一个“支付日”“信托”按照“《信托合同》”第11.5款第(1)至(4)项、(10)项应支付的所有款项之和的，则“受托人”可与“贷款服务机构”按照“《服务合同》”的约定进行相关“计算日”、“处置收入转付日”、“支付日”等日期的调整工作。如“受托人”判断“清仓回购”条件能够满足的，其有权在“贷款服务机构”按照“《服务合同》”发送《关于提议进行计算日等日期调整的建议书》后的下一个“支付日”对应的“信托分配日”，在分

配“次级档资产支持证券”的收益前预留其合理估算的截至最后一个“支付日”“信托”按照“《信托合同》”第 11.5 款第(1)至(4)项、(10)项应支付的所有款项之和。

3. 符合上述“清仓回购”的全部条件且“委托人”决定进行“清仓回购”的，“委托人”应于【作出决定所在的“收款期间”最后一日的前 10 个“工作日”之前】（或“受托人”和“委托人”同意的更晚日期）向“受托人”发出关于“清仓回购”“资产池”的书面通知。（该通知应视为对“受托人”的要约邀请，清仓回购通知书格式见“《信托合同》”附件六）。“清仓回购”的“回购起算日”为“委托人”向“受托人”发出《清仓回购通知书》的那个“收款期间”的第一日或“委托人”和“受托人”另行商定的日期。

4. 收到“委托人”发出的《清仓回购通知书》后，“受托人”发出书面要约的条件采用如下第【】项约定：

(1) “受托人”应不迟于发出《清仓回购通知书》【所在“收款期间”最后一日的前【5】个“工作日”】之前（或“受托人”和“委托人”同意的更晚日期），以“资产池”的公允价值作为“清仓回购价格”，向“委托人”发出书面要约（清仓回购要约通知书格式见“《信托合同》”附件七），该书面要约中应记载“清仓回购价格”，并约定在“委托人”承诺后，“受托人”将自“回购起算日”【具体时点】起“信托”项下全部剩余“资产池”出售给“委托人”。

(2) 如“受托人”判断“清仓回购”条件能够满足且足以预留“受托人”合理估算的截至最后一个“支付日”“信托”按照“《信托合同》”第 11.5 款第(1)至(4)项、(10)项应支付的所有款项之和的，其有权在下一个“支付日”对应的“信托分配日”，在分配“次级档资产支持证券”的收益前预留其合理估算的截至最后一个“支付日”“信托”按照“《信托合同》”第 11.5 款第(1)至(4)项、(10)项应支付的所有款项之和，且“受托人”应不迟于收到“委托人”发出的《清仓回购通知书》后【2】个“工作日”（或“受托人”和“委托人”同意的更晚日期），以【“资产池”/“资产”】的

公允价值作为“清仓回购价格”，向“委托人”发出书面要约（清仓回购要约通知书格式见“《信托合同》”附件七），该书面要约中应记载“清仓回购价格”，并约定在“委托人”承诺后，“受托人”将自“回购起算日”【具体时点】起“信托”项下全部剩余“资产池”出售给“委托人”。

5. 如果“委托人”同意接受“受托人”发出的上述要约，则应在收到该要约通知后【2】个“工作日”内，向“受托人”书面发出不可撤销的承诺通知（清仓回购承诺通知书格式见“《信托合同》”附件八），并抄送“评级机构”。“委托人”应于“受托人”发出的书面要约载明的期限内（但最晚不得晚于发出《清仓回购通知书》所在“收款期间”结束后的第一个“处置收入转付日”）将相当于“清仓回购价格”的资金扣除“《信托合同》”第 13.6 款“委托人”可扣除的款项后的资金一次性支付至“信托账户”。

6. 自“信托账户”收到“委托人”支付的相当于“清仓回购价格”的资金之日（如“清仓回购价格”为零，则“受托人”收到“委托人”发送的清仓回购承诺通知书之日视为满足该条件），“受托人”自“回购起算日”（【含/不含】该日）起对剩余“资产池”和相关“账户记录”的（现时的和未来的、实际的和或有的）权利、权益、利益和收益全部自动转让给“委托人”；自“回购起算日”（【含/不含】该日）起“资产池”所产生的全部“处置收入”为“委托人”所有，如果“贷款服务机构”已经将发出《清仓回购通知书》所在“收款期间”产生的“处置收入”转付给“受托人”的，“委托人”可以从其支付的“清仓回购价款”扣除该等“处置收入”，如“贷款服务机构”尚未将发出《清仓回购通知书》所在“收款期间”产生的“处置收入”转付给“受托人”的，“受托人”可指示“贷款服务机构”向“委托人”交付该等“处置收入”。此外，在由“委托人”承担费用的前提下，“受托人”应协助“委托人”办理其合理地认为必要的全部变更登记和通知手续（如有）。

7.本“信托”于“信托账户”收到“委托人”支付的相当于“清仓回购价格”的资金之日终止，无需召开“资产支持证券持有人大会”。“贷款服务机构”应于“信托”终止后【5】个“工作日”内将“回购起算日”（【含/不含】该日）前“资产池”所产生但尚未转付的全部“处置收入”（如有）转付至“信托账户”。

【清仓回购安排待根据具体项目进行调整】

（二）信托的终止、清算

1. 信托的终止

【注：信托终止事由可根据每期项目的需要进行调整。】

“信托”的“信托期限”自“信托生效日”起（含该日）至“信托终止日”（不含该日）止，“信托”于“信托终止日”终止。“信托终止日”系指下列任一情形发生之日：

- （1）“信托”之信托目的已经无法实现；
- （2）“信托”被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决终止；
- （3）相关监管部门依法命令终止“信托”；
- （4）“资产支持证券持有人大会”决议提前终止“信托”；
- （5）“法定到期日”届至；

（6）全部“优先档资产支持证券”本金全部偿付完毕后/“受托人”根据“资产池”的“回收款”情况预测“回收款”按照“《信托合同》”约定的现金流分配顺序分配后足以支付或已经足额支付全部“优先档资产支持证券”本息，如届时“贷款服务机构”同时为“次级档资产支持证券持有人”，全部“次级档资产支持证券持有人”书面一致同意终止“信托”且就剩余全部“信托财产”的原状分配或整体处置达成书面一致意见；

（7）“信托财产”全部变现完毕（含完成“清仓回购”）或全部已被“受托人”核销。

【注：信托终止的情形可根据具体项目情况进行调整或增减。】

2. 信托的清算

【注：以下清算程序可根据具体项目中各方协商结果进行调整。】

(1) “受托人”应于“信托终止日”后【140】日（或“资产支持证券持有人大会”同意的其他更晚日期）内完成“信托财产”的清算（包括“信托财产”的清理、处置及分配）：**(i)**清算“合格投资”；**(ii)**按“《信托合同》”第【14.2.2 至 14.2.6】款约定清算除现金、存款及“合格投资”以外的“信托财产”（即“非现金信托财产”）。【如“信托终止日”后 140 日内仍未完成清算，则“受托人”有权延长清算期直至全部“非现金信托财产”清算完毕。】

(2) 如“优先档资产支持证券”本金全部清偿完毕，则“受托人”可按照“《信托合同》”第 12.1.3 款至第 12.1.5 款的约定按照“次级档资产支持证券持有人”届时达成的“资产处置方案”或分配方案原状分配相应的剩余“信托财产”。

(3) “信托”终止后若存在除“合格投资”以外的“非现金信托财产”，除非【届时全部“优先档资产支持证券”本金已偿付完毕且全部“次级档资产支持证券持有人”就剩余全部“信托财产”的原状分配或整体处置的“资产处置方案”已达成书面一致意见/“信托”系根据“《信托合同》”第 14.1 款第(6)项终止】，否则“受托人”应于“信托终止日”后及时制订“非现金信托财产”的清算方案（“清算方案”），“受托人”可根据对“资产”的分类分别制定不同类“资产”的清算方式，并于“信托终止日”后【60】日内按照“《信托合同》”第【19】条的约定召集“资产支持证券持有人大会”，由“资产支持证券持有人大会”就“清算方案”作出决议，“受托人”应不晚于“资产支持证券持有人大会”召开之日前【8】个“工作日”将“清算方案”送达各“资产支持证券持有人”，由“资产支持证券持有人大会”就是否认可“清算方案”作出决议。

(4) 如果“资产支持证券持有人大会”否定某类“资产”的清算方式，则其对该类“资产”清算方式的否定不影响其他类“资产”仍按照“受托人”提出的“清算方案”进行清算。当且仅当某类“资产”的“清算方案”被“资产支持证券持有人大会”否定时，对该类“资产”的“清算方案”提出反对的“资产支持证券持有人”应向所有“资产支持证券持有人”提出一个优于“清算方案”的报价，无论该报价系以口头或书面方式作出，该报价经“资产支持证券持有人大会”决议批准且参会的全体“资产支持证券持有人”代表和“受托人”在“资产支持证券持有人大会”会议记录上签字后即视为各方就该类“资产”的清算方案达成一致意见，对全体“资产支持证券持有人”、“受托人”和提出报价的“资产支持证券持有人”具有约束力。提出该报价的“资产支持证券持有人”应根据上述各方认可的清算方案实际履行，如相关“资产支持证券持有人”最终未能依约履行该方案的，应承担相应违约责任，并赔偿“信托”和“资产支持证券持有人”的实际损失。特别地，如前述异议“资产支持证券持有人”报价方案系以口头方式作出的，提出该报价方案的“资产支持证券持有人”应在“资产支持证券持有人大会”召开完毕后【5】个“工作日”内应向“受托人”提交一份与原报价内容一致的、经其法定代表人或授权代理人正式签字并盖章的书面报价方案，供“受托人”存档。为免疑义，该“资产支持证券持有人”是否提交书面报价方案并不影响经各方确认的“资产支持证券持有人大会”会议记录所记载的相关清算方案的效力。如后续该“资产支持证券持有人”未最终履行该报价方案，则应承担违约责任，赔偿“信托”和“资产支持证券持有人”的实际损失。

(5) “受托人”应在“清算方案”中同时就清算产生的“处置收入”分配时间及其他与清算有关事项提请“资产支持证券持有人大会”做出决议。在“资产支持证券持有人大会”就“非现金信托财产”的“清算方案”尚未形成决议之前，“受托人”仍应继续按照本合同及其他“交易文件”约定的方式管理、处分和运用“信托财

产”，“受益人”、“委托人”、“受托人”、“贷款服务机构”、“资金保管机构”继续按照本“信托”相关合同约定享受权利及履行义务。如果“资产支持证券持有人大会”在“信托终止日”后【100】日内无法就“清算方案”达成一致意见，则在“中国”“法律”允许的前提下，“受托人”有权自行或指定“贷款服务机构”通过拍卖、招标、挂牌交易等各种方式整体或拆分处置“非现金信托财产”，而无需经过“资产支持证券持有人大会”决议或经“资产支持证券持有人”同意；在此情形下，“受托人”应提前书面通知届时“资产支持证券”本息尚未得到完全偿付的全部“资产支持证券持有人”，相关“资产支持证券持有人”在同等条件下享有优先购买权。“受托人”有权在“信托”终止前处置“非现金信托财产”时或在“信托”终止后对“非现金信托财产”进行清算时聘请律师事务所、评估机构等提供相关服务，且就聘请事宜无需经“资产支持证券持有人大会”审议。全体“资产支持证券持有人”及“委托人”对“受托人”的处理方式及结果表示认可。【注：“资产支持证券持有人”是否享有优先购买权待根据具体项目需要进行调整。】

(6) (本款目前可适用于信用类“信用卡债权”项目，如不采用该安排则删除) 如“受托人”按照有效的“清算方案”在“《信托合同》”第【14.2.1】款约定的时间内仍无法完成“非现金信托财产”的变卖的，或者“资产支持证券持有人大会”未能在“信托终止日”后【100】日就“清算方案”形成有效决议的，则“受托人”有权将剩余“资产池”以公允价值转让给“贷款服务机构”或通过挂牌交易等方式公开转让，而无需经过“资产支持证券持有人大会”决议。“受托人”有权在“信托”终止前处置“非现金信托财产”时或在“信托”终止后对“非现金信托财产”进行清算时聘请律师事务所、评估机构等提供相关服务，且就聘请事宜无需经“资产支持证券持有人大会”审议。全体“资产支持证券持有人”及“委托人”对“受托人”的处理方式及结果表示认可。就“信托”的清算而言，“受托人”

将剩余“资产池”以公允价值转让给“贷款服务机构”的，每笔“资产”的公允价值为估值基准日【具体时点】的“未偿本金余额”*(1-预测损失率)。其中，估值基准日根据不同情形确定：在发生本款约定需确定公允价值情形时，系指“信托终止日”的前一个自然月的最后一日；如果“受托人”按照有效的“清算方案”在“《信托合同》”第【14.2.1】款约定的时间内仍无法完成“非现金信托财产”的变现的，进而发生本款约定需确定公允价值情形时，系指“信托终止日”后第【140】日；如果“信托终止日”后【60】日内按照“《信托合同》”第19条的约定召集“资产支持证券持有人大会”，“资产支持证券持有人大会”未能就“清算方案”形成有效决议的，进而发生本款约定需确定公允价值情形时，系指“信托终止日”后第【100】日)。预测损失率=该笔“信用卡债权”在所处的逾期阶段(n)将转变为逾期6期及以上状态的概率：

1) 当 $n \geq 6$ ，即该笔债权逾期6期或以上，则预测损失率=1，即相关债权未来回收概率为0；

2) 当 $0 \leq n < 6$ ，预测损失率= $A_n * (A_{n+1}) * (A_{n+2}) * (A_{n+3}) \dots A_5$ ， A_n 系逾期n期的债权递延到n+1期或以上的平均滚动率，平均滚动率将参考“回购起算日”前12个月【“中国建设银行”信用卡中心】同类债权的实际迁徙滚动率。

【注：公允价值确定方式可根据项目具体资产情况予以调整。】

(7) “信托”终止后，“受托人”应当按照“《信托合同》”第11.5款以及“资产支持证券持有人大会”决议的方式对“信托财产”进行分配。在“信托终止日”后，“优先档资产支持证券”的利率按照“信托终止日”的“票面利率”计算。

(8) “受托人”应于“信托财产”清算完毕之日后30日内依法出具信托清算报告，该信托清算报告应经“审计师”的审计。“审计师”就信托清算报告出具审计报告后5个“工作日”内，“受托人”应按照“《信托合同》”第21条的约定披露经审计的信托清算报告，公告期为30日。

(9) 信托清算报告公告期届满，“信托终止日”时“资产支持证券”未兑付完毕的“资产支持证券持有人”未提出异议的，“受托人”就信托清算报告所列事项解除责任，但因“受托人”的不当行为、重大过失、欺诈和违约而引起的责任除外。

(三) 不合格资产赎回条款

1. 不合格资产的赎回

(1) 在“信托期限”内，如“委托人”、“受托人”或者“贷款服务机构”发现“不合格资产”，则“委托人”或“贷款服务机构”应在发现“不合格资产”后【】个“工作日”内通知“受托人”；“受托人”有权通知“委托人”对前述“不合格资产”予以“赎回”。在“受托人”发出“赎回”“不合格资产”的通知时，“受托人”应出具相关“资产”不合格书面理由。

(2) 如“受托人”提出“赎回”相应的“不合格资产”的书面要求，且“委托人”对“受托人”的赎回要求无异议，则“委托人”应于发出该书面通知要求所在的“收款期间”后的第一个“处置收入转付日”，将等同于待“赎回”全部“不合格资产”的“赎回价格”的款项一次性划付到“信托账户”。但如果“委托人”在首个“收款期间”结束前“赎回”“不合格资产”（如适用），则“委托人”与“受托人”共同协商确定“回购起算日”，“委托人”应于“回购起算日”【当日/后【】个“工作日”内】将相当于“赎回价格”的款项一次性划付到“信托账户”。

(3) 自“回购起算日”起（【含/不含】该日），(1) “受托人”对该“不合格资产”和相关“账户记录”的（现时的和未来的、实际的和或有的）权利、权益、利益和收益全部转让给“委托人”；(2) 相关“账户记录”应由或被视为由作为“受托人”代理人的“贷款服务机构”交付给“委托人”。在“委托人”承担费用的前提下，“受托人”应按照“委托人”的合理意见，协助“委托人”办理必要的变更登记和通知手续（如有）。

(4) 在“委托人”从“受托人”处“赎回”相关“不合格资产”并支付相当于“赎回价格”的资金后，“受托人”不应就赎回的“不合格资产”要求“委托人”再承担任何责任。“贷款服务机构”应于相应的“回购起算日”日后【】个工作日内确定每笔“不合格资产”的“赎回价格”并通知“受托人”。

(5) 为免疑义，双方同意并确认，本项目“不合格资产”的“处置费用”的承担采用第【】种方式：

1) (适用于“处置费用”预先扣除的项目) 截至“回购起算日”【具体时点】，该“不合格资产”产生的全部“处置收入”属于“信托财产”，应将扣除相应“处置费用”和“过渡期”内“委托人”代缴的“资产池”相关“税费”（如有）后的“处置收入”记入“信托收款账户”。

2) (适用于“处置费用”不预先扣除的项目) 截至“回购起算日”【具体时点】，该等“不合格资产”产生的全部“处置收入”属于“信托财产”，应将扣除“过渡期”内“委托人”代缴的“资产池”相关“税费”（如有）后的“处置收入”记入“信托收款账户”；该等“不合格资产”自“初始起算日”【具体时点】至“回购起算日”【具体时点】发生的全部“处置费用”【(“过渡期”“处置费用”除外)】由“受托人”根据本合同第 11 条的约定向作为“贷款服务机构”的“委托人”支付；该等“不合格资产”自“回购起算日”【具体时点】起发生的“处置费用”由“委托人”自行承担。

【注：不合格资产的处置费用的承担主体和承担方式可根据具体项目情况调整。】

(6) 如果“委托人”对“受托人”的赎回要求持有异议，双方可以在“受托人”提出赎回要求的【30】日内进行友好协商。如果在该期限内双方无法达成一致意见，任何一方可按“《信托合同》”第【24】条的约定将争议提交诉讼解决。

(7) 因进行“不合格资产”“赎回”所发生的费用由“委托人”承担。除“《信托合同》”第【4.1.1】款约定的情形外，“委托人”不对“资产”进行“赎回”。

2. 赎回的效果

自“回购起算日”起（【含/不含】该日），被“赎回”的“不合格资产”不再属于“信托财产”，其产生的任何“处置收入”归“委托人”所有。

四、各触发条件设置

资产证券化项目设置了违约事件等特定的触发机制，该等触发机制在资产证券化项目中均较为常见，现对相应事件的触发机制的触发条件概要描述如下：

（一）违约事件

系指以下任一事件：

1. “信托财产”在“支付日”后【5】个“工作日”内（或在“资产支持证券持有人大会”允许的宽限期内）不能足额支付“优先档资产支持证券”应付未付利息的；

2. “信托财产”在“法定到期日”后【10】个“工作日”内（或在“资产支持证券持有人大会”允许的宽限期内）不能足额支付当时应偿付但尚未清偿的“优先档资产支持证券”本金的。

（二）受托人解任事件

系指以下任一事件：

1. “受托人”违反“信托”目的处分“信托财产”或者管理、处分“信托财产”有重大过失的，违背其在“《信托合同》”项下的职责，“资产支持证券持有人大会”决议解任“受托人”的；

2. “受托人”未能实质性遵守或履行“《信托合同》”或其他“交易文件”中约定的有关“受托人”的承诺或义务；

3. “受托人”实质性地违反其在“《信托合同》”或其他“交易文件”中所作的陈述和保证；

-
4. “受托人”不再符合“受托人合格标准”；
 5. “受托人”发生任一“丧失清偿能力事件”；
 6. 因欺诈、违约、故意不当行为或疏忽被“资产支持证券持有人大会”解任。

（三）贷款服务机构解任事件

系指以下任一事件：

1. “贷款服务机构”未能于“处置收入转付日”根据“《服务合同》”按时付款（除非由于“贷款服务机构”不能控制的技术故障、计算机故障或电汇支付系统故障等客观原因导致未能及时付款，而经“受托人”同意“处置收入转付日”顺延），且在“处置收入转付日”或顺延后的【5】个“工作日”内仍未付款；

2. “贷款服务机构”停止经营或明确表示停止经营其【“贷款”】业务；

3. 发生与“贷款服务机构”有关的“丧失清偿能力事件”；

4. “贷款服务机构”未能保持履行“《服务合同》”项下实质性义务所需的资格、许可、批准、授权和/或同意，或上述资格、许可、批准、授权和/或同意被中止、收回或撤销；

5. “贷款服务机构”未能按时提供相关“期间贷款服务机构报告”或相关会计年度的“年度贷款服务机构报告”（除非由于“贷款服务机构”不能控制的技术故障、计算机故障或电汇支付系统故障等客观原因导致未能及时提供，而经“受托人”同意“贷款服务机构”提供“期间贷款服务机构报告”或“年度贷款服务机构报告”的日期延后），且在其应当提供报告的最晚日期或顺延后的【5】个“工作日”内仍未提交；

6. “贷款服务机构”严重违反：(i)除付款义务和提供报告义务以外的其他义务；(ii)“贷款服务机构”在“交易文件”中所做的任何陈述和保证，且在“贷款服务机构”实际得知（不管是否收到“受托人”的通知）该等违约行为后，该行为仍持续超过【30】个“工作日”，以致对“资产池”的回收产生“重大不利影响”；

7. “资产支持证券持有人大会”合理认为已经发生与“贷款服务机构”有关的“重大不利变化”；

8. 仅在“中国建设银行”为“贷款服务机构”时，“贷款服务机构”在“信托生效日”后【90】日内，未能按照“《服务合同》”的约定对所有“账户记录”原件以及与上述“账户记录”相关的所有文件按“《服务合同》”的约定进行保管；

9. 在将“执行商定程序报告”的结果书面通知“贷款服务机构”后的【90】日内，“受托人”合理地认为：**(i)**“执行商定程序报告”表明“贷款服务机构”已经实质性违反其在任何“交易文件”中所做的陈述或保证；或**(ii)**上述审阅结果无法令人满意时，“受托人”应立即通知“贷款服务机构”。“贷款服务机构”在接到该通知后【5】个“工作日”内应向“受托人”书面出具回复意见。如果“受托人”对“贷款服务机构”的书面回复意见仍不满意，则“受托人”将上述相关事项提交“资产支持证券持有人大会”决议，且“资产支持证券持有人大会”合理认为已经发生“重大不利影响”；

10. “受托人”根据“《服务合同》”的约定，提出针对“贷款服务机构”对“资产池”的日常维护和管理及处置回收的合理意见或建议（包括但不限于对“贷款服务机构报告”的合理修改意见等）时，“贷款服务机构”拒不执行且没有合理理由的，导致对“资产池”的回收产生不利影响等损害“资产支持证券持有人”利益的情形；

11. “受托人”合理认为“贷款服务机构”存在违反“《服务合同》”约定的其他行为，导致对“资产池”的回收产生不利影响等损害“资产支持证券持有人”利益的情形。

【注：“贷款服务机构解任事件”具体情形可根据项目具体情况调整或删除。】

（四）资金保管机构解任事件

系指以下任一事件：

1. “资金保管机构”丧失担任信贷资产证券化交易中的资金保管机构的法定条件；

2. 除“《资金保管合同》”另有约定以外，“资金保管机构”没有根据“《资金保管合同》”的约定，按照“受托人”的指令转付“信托账户”中的资金，且经“受托人”书面通知后【3】个“工作日”内，仍未纠正的；

3. “资金保管机构”实质性地违反了其在“《资金保管合同》”项下除资金拨付之外的任何其他义务，且该等违约行为自发生之日起持续超过【15】个“工作日”；

4. “资金保管机构”在“《资金保管合同》”或其提交的其他文件中所作的任何陈述、证明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是虚假或错误的；

5. “资金保管机构”丧失任一“必备评级等级”；

6. 发生与“资金保管机构”有关的“丧失清偿能力事件”。

【注：“资金保管机构解任事件”具体情形可根据项目具体情况调整或删除。】

（五）丧失清偿能力事件

就“委托人”、“受托人”、“贷款服务机构”、“后备贷款服务机构”及“资金保管机构”而言，系指以下任一事件：

1. 经国务院金融监督管理机构（如“银保监会”，下同）同意，上述机构向人民法院提交破产申请，或国务院金融监督管理机构向人民法院提出对上述机构进行重整或破产清算的申请；

2. 其债权人向人民法院申请宣布上述机构破产且该等申请未在 120 个“工作日”内被驳回或撤诉；

3. 上述机构因分立、合并或出现公司章程规定的解散事由，向国务院金融业监管机构申请解散；

4. 国务院金融业监管机构根据《金融机构撤销条例》规定责令上述机构解散；

5. 国务院金融业监管机构公告将上述机构接管；

6. 上述机构不能或宣布不能按期偿付债务，或根据应适用的“中国”“法律”被视为不能按期偿付债务；

7. 上述机构停止或威胁停止继续经营其主营业务。

(六) 流动性支持触发事件

系指任一“信托核算日”，“受托人”计算出“信托账户”内的金额（包括在该“信托核算日”紧邻的下一个“信托分配日”按照“《信托合同》”的约定将从其他相应的“信托账户”分账户转入“信托收款账户”的全部金额）在该日紧邻的下一个“支付日”不足以支付“《信托合同》”【第 11.3 款第（1）项至第（5）项】（如为“违约事件”发生后，则指【第 11.4 款第（1）项至第（54）项】；如为“信托终止日”后，则指【第 11.5 款第（1）项至第（5）项】）约定的当期所有应付金额（其中涉及各方的“费用支出”以“优先支出上限”数额为限）之总和。

【注：可根据具体项目情况确认是否保留该项安排。】

第五章 基础资产筛选标准

一、合格标准

(一) 个人住房抵押贷款合格标准

就每一笔“抵押贷款”及其“附属担保权益”而言，除另有说明外，系指在“初始起算日”和“信托财产交付日”（以下对时间另有约定的，以该时间为准）：

关于“借款人”的标准：

1. “借款人”在“抵押贷款”发放时为“中国”公民或永久居民，且年满 18 周岁；同一笔“抵押贷款”有多个“借款人”的，至少其中一位“借款人”满足上述条件。

关于“资产”的标准：

1. “发起机构”合法拥有每笔“资产”，且未在“资产”上设定质押或其他权利负担；

2. “资产”的所有应收金额均以“人民币”为单位；

3. “资产”未根据“发起机构”的标准程序予以核销；

4. “发起机构”未曾减免每笔“资产”的未偿本金；

5. 同一“借款人”在“发起机构”的全部个人住房抵押贷款全部入池；

6. “贷款合同”适用“中国”“法律”；

7. “贷款合同”和“抵押权”、“抵押预告登记权益”合法有效，并构成相关“借款人”/“抵押人”合法、有效和有约束力的义务，债权人/抵押权人可根据其条款向相关“借款人”/“抵押人”主张权利；如果“中国建设银行”已要求解除某笔“抵押贷款”相关“贷款合同”的，该“贷款合同”在被解除之前应满足前述条件；

8. “资产”的“初始起算日本金余额”至少为人民币【】万元但不超过人民币【】万元；

9. “抵押贷款”发放时，其初始抵押率不超过【】%（初始抵押率=“借款合同”金额/“抵押房产”于“抵押贷款”发放时的价值×100%。其中，“抵押房产”为一手房的，“抵押房产”于“抵押贷款”发放时的价值为“抵押房产”购房合同约定的价格；“抵押房产”为二手房的，“抵押房产”于“抵押贷款”发放时的价值为“抵押房产”在“抵押贷款”发放时评估价格与购房合同约定价格的孰低值）；

10. 于“初始起算日”，每笔“资产”的风险分类应为“发起机构”信贷资产五级风险分类标准中的次级、可疑或损失类；

11. 每笔“资产”的任何部分尚未超过诉讼时效；

12. 每笔“资产”项下债权及相关“抵押权”/“抵押预告登记权益”均可进行合法有效的转让；无需取得或已经取得“借款人”/“抵押人”或其他主体的同意；

关于“抵押房产”的标准：

1. “抵押贷款”对应的“抵押房产”已在“中国”相关的房地产登记机关办理完毕以“发起机构”为第一顺位抵押权人的抵押登记或以“发起机构”为抵押预告登记权利人的预告登记手续，相关“抵押权”或“抵押预告登记权益”合法有效；如“抵押贷款”在“信托财产交付日”前已结清的，则对相关“抵押贷款”在“信托财产交付日”不作前述要求；

2. “抵押贷款”的相关“抵押房产”不属于自建房屋。

（二）个人消费贷款合格标准

就每一笔“贷款”而言，系指在“初始起算日”和“信托财产交付日”（以下各项对时间另有说明的除外）：

关于“借款人”的标准：

1. “借款人”为“中国”公民或永久居民，且在“贷款”发放时年满 18 周岁；

关于“贷款”的标准：

1. 相关“贷款”项下的所有应付金额均以“人民币”为单位；

-
2. 每笔“贷款”均为“中国建设银行”发放的个人消费类贷款业务；
 3. 在“初始起算日”，每笔“贷款”均为信用贷款；
 4. 在“初始起算日”，根据“中国建设银行”的贷款风险分类标准，“贷款”为次级、可疑或损失类；
 5. “贷款合同”适用“中国”“法律”，在“中国”“法律”项下合法有效，并构成相关“借款人”合法、有效和有约束力的义务，债权人可根据其条款向“借款人”主张权利；如果法院已判决解除某笔“贷款合同”的，该“贷款合同”在被解除之前应满足前述条件；
 6. “贷款合同”项下贷款额度均已失效且不再恢复；
 7. “中国建设银行”未曾减免每笔“贷款”对应的本金和利息；
 8. 除法定抵销权以外，相关“借款人”不对该“贷款”享有任何主张扣减或减免应付款项的权利；
 9. “中国建设银行”合法拥有每笔“贷款”，且未在“贷款”上设定质押或其他权利负担；
 10. “中国建设银行”在相关“贷款”项下不享有除债权之外的抵债资产；
 11. “贷款”的全部或任何部分均未根据“发起机构”的标准程序予以核销；
 12. 除非“借款人”（包括代为清偿的第三方）全部提前偿还了所有的应付款项（包括现时的和将来的），任何“借款人”均无权选择终止该“贷款合同”；
 13. 每笔“资产”的任何部分均未超过诉讼时效；
 14. “贷款”可以进行合法有效的转让，无需取得“借款人”或任何第三方的同意。

（三）信用卡债权贷款合格标准

就每一笔“信用卡债权”而言，系指在“初始起算日”和“信托财产交付日”（以下各项对时间另有说明的除外）：

-
1. “借款人”在申请“信用卡账户”时为“中国”公民或永久居民，且年满 18 周岁；
 2. 相关“信用卡账户”项下的所有应付金额均以“人民币”为单位；
 3. 相关“信用卡账户”为个人卡卡类账户；
 4. 在“初始起算日”“借款人”对债权形成的事实和金额无争议；
 5. 在“初始起算日”根据“中国建设银行”的贷款风险分类标准，“资产”为次级、可疑或损失类；
 6. “中国建设银行”已办理相关“信用卡账户”的停卡手续；
 7. “中国建设银行”未曾减免每笔“信用卡债权”对应的本金；
 8. “信用卡账户”及“资产”适用“中国”“法律”；
 9. “借款人”在“中国建设银行”的全部“信用卡账户”及其项下的全部“信用卡债权”均全部入池；
 10. “中国建设银行”合法拥有每笔“资产”，且未在“资产”上设定质押或其他权利负担；
 11. “中国建设银行”在相关“信用卡账户”项下，除“信用卡债权”和“附属担保权益”（如有）外，不享有“抵债资产”；
 12. “信用卡债权”的全部或部分未被“中国建设银行”核销；
 13. 每笔“信用卡债权”的任何部分均未超过诉讼时效；
 14. “资产”可以进行合法有效的转让，无需取得“借款人”或任何第三方的同意。

【注：待根据每期项目资产情况确认入池信用卡债权是否存在附属担保权益，如无，可删除“附属担保权益”相关表述。】

（四）小微企业经营类贷款合格标准

就每一笔“资产”而言，系指在“初始起算日”【具体时点】和“信托财产交付日”（以下各项对时间另有说明的除外）：

关于“义务人”的标准：

1. “资产”项下的自然人“义务人”为“中国”公民或永久居民、且在“贷款合同”签署时年满 18 周岁；“资产”项下的法人“义务人”在“初始起算日”为依照“中国”“法律”在“中国”成立并合法存续的组织，且不属于国家机关；

关于“资产”的标准：

1. 每笔“贷款”均为“中国建设银行”发放的小微企业经营类贷款；
2. “资产”的所有应付金额均以“人民币”为单位；
3. “中国建设银行”是每一笔“资产”的唯一债权人且拥有合法的请求权；“中国建设银行”未向任何第三方转让该等权利或利益，且“中国建设银行”未对该等权利或利益设定任何担保权益、抵押或任何其他财产负担；
4. “贷款合同”、“担保合同”均适用“中国”“法律”并合法有效，且其项下的“抵押权”、保证（如有）均合法有效，并构成相关“借款人”、“担保人”合法、有效和有约束力的义务，债权人和担保权人可根据其条款向“借款人”、“担保人”主张权利；如果法院已判决解除某笔“贷款合同”，或“贷款”在“初始起算日”后获得足额清偿的，相应“贷款合同”在被解除或“贷款”获得足额清偿之前应满足前述条件；
5. 每笔“资产”项下债权均可进行合法有效的转让；且“中国建设银行”将全部或部分“资产”及其“附属担保权益”设立信托或转让该等“资产”及其“附属担保权益”的行为不会由于任何原因而被禁止或限制，不需要获得“义务人”或其他第三方的同意；
6. 除非“借款人”（包括代为清偿的第三方）全部提前偿还了所有的应付款项（包括现时的和将来的），任何“借款人”均无权选择终止该“贷款合同”；

7. 截至“初始起算日”，“中国建设银行”已停止对该“借款人”的授信；且各笔“资产”如涉及最高额保证、最高额抵押（以下简称“最高额担保”）的，则截至“初始起算日”该最高额担保所担保的主债权已经确定；

8. 截至“初始起算日”，根据“中国建设银行”制定的贷款五级分类标准，“资产”为次级、可疑或损失类；

9. “中国建设银行”未曾减免每笔“贷款”对应的本金；

10. “资产”未根据“中国建设银行”的标准程序予以核销；

11. 每笔“资产”的任何部分均未超过诉讼时效；

12. 截至“初始起算日”【具体时点】，“中国建设银行”在相关“贷款”项下不享有除债权之外的“抵债资产”；

关于“抵押物”的标准：

1. 如“资产”由不动产抵押担保，则该抵押担保已在中国相关的不动产登记机关办理完毕相关“抵押物”的“抵押权”设立登记；

2. “资产”的相关“抵押物”均位于“中国”境内。

【注：待根据每期项目资产情况确认入池小微企业经营类贷款债权是否存在抵押物，如无，可删除“抵押物”相关表述；如为附质押的贷款，可补充质押相关表述；如为信用贷款，增加合格标准要求：每笔“贷款”在发放时均为信用贷款。】

（五）个人经营类贷款合格标准

就每一笔“贷款”而言，系指在“初始起算日”【具体时点】和“信托财产交付日”（以下各项对时间另有说明的除外；如果某一笔“贷款”在“初始起算日”【具体时点】之后且在“信托财产交付日”之前清偿完毕，则不适用“信托财产交付日”的合格标准）：

关于“义务人”的标准：

1. “贷款”项下的自然人“义务人”在“贷款”发放时为“中国”公民或永久居民，且在“贷款”发放时年满 18 周岁；“贷款”项下的法人“义务人”在“初始起算日”为依照“中国”“法律”在“中国”成立并合法存续的组织，且不属于国家机关；

关于“贷款”的标准：

1. 每笔“贷款”均为“中国建设银行”发放的个人经营类贷款；
2. 每笔“贷款”的所有应付金额均以“人民币”为单位；
3. “中国建设银行”是每一笔“贷款”的唯一债权人且拥有合法的请求权；“中国建设银行”未向任何第三方转让该等权利或利益，且“中国建设银行”未对该等权利或利益设定任何担保权益、抵押或任何其他财产负担；
4. “贷款合同”、“担保合同”（如有）均适用“中国”“法律”并合法有效，且其项下的“抵押权”（如有）、保证（如有）均合法有效，并构成相关“借款人”、“担保人”（如有）合法、有效和有约束力的义务，债权人和担保权人可根据其条款向“借款人”、“担保人”（如有）主张权利；如果法院已判决解除某笔“贷款合同”的，相应“贷款合同”在被解除之前应满足前述条件；
5. 每笔“贷款”项下债权均可进行合法有效的转让；且“中国建设银行”将全部或部分“贷款”及其“附属担保权益”（如有）设立信托或转让该等“资产”及其“附属担保权益”（如有）的行为不会由于任何原因而被禁止或限制，不需要获得“义务人”或其他第三方的同意；
6. 除非“借款人”（包括代为清偿的第三方）全部提前偿还了所有的应付款项（包括现时的和将来的），任何“借款人”均无权选择终止该“贷款合同”；
7. 如“贷款”相关“附属担保权益”涉及“抵押物”的，则该等“抵押物”已在“中国”相关有权登记机关办理完毕以“中国建设银行”为抵押权人的抵押登记，相关抵押权合法有效；

8. 截至“初始起算日”，“中国建设银行”已停止对该“借款人”的授信；且“贷款”如涉及最高额保证、最高额抵押（以下简称“最高额担保”）的，则截至“初始起算日”该最高额担保所担保的主债权已经确定；

9. 截至“初始起算日”，根据“中国建设银行”制定的贷款五级分类标准，“贷款”为次级、可疑或损失类；

10. “中国建设银行”未曾减免每笔“贷款”对应的本金和利息；

11. “贷款”的全部或任何部分均未根据“中国建设银行”的标准程序予以核销；

12. 每笔“贷款”的任何部分均未超过诉讼时效；

13. 截至“初始起算日”【具体时点】，“中国建设银行”在相关“贷款”项下不享有除债权之外的“抵债资产”；

【注：待根据每期项目资产情况确认个人经营类贷款债权是否存在抵押物，如无，可删除“抵押物”相关表述；如为附质押的贷款，可补充质押相关表述；如为信用贷款，增加合格标准要求：每笔“贷款”在发放时均为信用贷款。】

二、资产保证

为“《信托合同》”相对方的利益，“委托人”于“初始起算日”和“信托生效日”（除非具体条款中对时间另有明确约定）就其向“受托人”交付的每一笔“资产”的状况，作出陈述和保证如下：

1. 在相应“贷款”结清前，“委托人”是每一笔“贷款”的唯一债权人，【（适用于“个人住房抵押贷款”）是每一处“抵押房产”已登记的唯一第一顺位抵押权人或唯一“抵押预告登记权益”的享有人，是相应“质物”唯一的“质权人”（如有），对相关的“抵押权”、“抵押预告登记权益”或“质权”（如有）拥有合法的请求权】；“委托人”未向任何第三方转让该等权利或利益；“委托人”未对该等权利或利益设定任何担保权益、抵押或任何其他财产负担；且在“信托生效日”，该等权利

或利益不是任何拟议、正在进行或已经完成的证券化、资产转让、资产重组、融资或类似交易的标的；

2. 在“初始起算日”和“信托生效日”（“合格标准”另有约定的除外），每一笔“资产”均符合“合格标准”（【适用于信用类个人消费贷款】如果某笔“贷款”因存在“附属担保权益”而不符合“合格标准”第(d)项，则该笔“贷款”视为信用贷款入池）；

3. 据“委托人”所知，“委托人”向“受托人”提供的关于“委托人”转让的“资产”的必要的资料和信息，在所有可能对债权的真实性和回收的实现有重大影响方面均真实、准确和完整；

4. “贷款”由“委托人”在其一般经营过程中，按照其标准程序和所有其他可适用的与【贷款/信用卡】业务有关的政策、实践以及程序的要求而发放；

5. “贷款”的产生均符合相关“中国”“法律”的各项要求；

6. “委托人”对每笔“资产”享有的权利并非是无效的或已被撤销、宣布无效或被废止，亦不能被撤销、宣布无效或被废止；

7. 每笔“贷款”未超过诉讼时效；

8. 每笔“贷款”都能够并将始终能够与“委托人”未信托给“受托人”的其他债权或资产相分离；

9. 自“初始起算日”起至“借款人”偿还完其“信用卡账户”项下的“信用卡债权”对应债务之时，“委托人”保证该“信用卡账户”处于停卡状态；【注：本款适用于“信用卡债权”】

10. 自“初始起算日”起（不含该日）至“借款人”偿还完其“贷款”对应债务之时，“委托人”保证不再向该“借款人”发放新的“贷款”。【注：本款适用于“小微企业经营类贷款”、“个人消费贷款”、“个人经营类贷款”】

【注：资产保证可根据具体项目情况调整或删除。】

第六章 信息披露安排

一、发行及存续期的信息披露要求

（一）发行期的信息披露要求

在资产支持证券发行阶段，受托机构和发起机构将在发行前至少五个工作日，按照相关法律法规、《不良贷款资产支持证券信息披露指引（修订）》及相关表格体系要求披露信托公告、发行说明书、评级报告、募集办法和承销团成员名单等文件。

（二）存续期的信息披露要求

在不良资产支持证券存续期内，相关机构主要依据《信贷资产证券化试点管理办法》、《金融机构信贷资产证券化试点监督管理办法》以及《资产支持证券信息披露规则》（中国人民银行公告〔2005〕第14号）、《信贷资产证券化基础资产池信息披露有关事项公告》（中国人民银行公告〔2007〕第16号）、《关于进一步扩大信贷资产证券化试点有关事项的通知》（银发〔2012〕第127号）、《中国人民银行公告〔2015〕第7号》等相关规定进行信息披露。

二、信息披露方式、途径及内容

（一）信息披露时间、方式

1. 受托人应通过交易商协会信息披露服务系统、中国货币网、中国债券信息网、“北金所”官方网站及交易商协会认可的其他方式进行相关的信息披露。“受托人”应保证信息披露及时、真实、准确和完整，不得有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 委托人和接受受托人委托提供相关服务的机构应按照《信托合同》和相关合同的约定，及时向受托人提供有关信息报告，并保证其向受托人所提供信息真实、准确和完整。

3. 委托人、受托人等相关知情人在信息披露前不得泄露拟披露的信息。

4. 受托人应于每个期间受托机构报告日向登记托管机构、同业拆借中心、北金所及其他信息披露平台提供期间受托机构报告（格式见《信托合同》附件十），反映当期资产支持证券对应的信托财产状况和各级别资产支持证券对应的本息支付信息。【（仅适用于本息兑付频率为每年两次或两次以下的项目）“信托”设立不足两个月的，“受托人”可以不编制“期间受托机构报告”。】

5. 在每年 4 月 30 日前，受托人公布经审计师审计的上年度的年度受托机构报告（格式见《信托合同》附件十），但信托设立不足两个月的，受托人可以不编制年度受托机构报告。为出具审计报告，审计师有权查阅受托人、贷款服务机构、资金保管机构的相关账目、文件等与信托相关的资料；受托人、贷款服务机构、资金保管机构应给以配合。

6. 受托人应与评级机构就优先档资产支持证券跟踪评级的有关安排作出约定，并应于优先档资产支持证券存续期限内每年的 7 月 31 日前向资产支持证券持有人披露上年度的跟踪评级报告。受托人应于每个期间受托机构报告日向评级机构提供期间受托机构报告，如发生特别决议事项或《信托合同》第 21.7 款所称临时性重大事件时，受托人应在知道或者应当知道事件发生后的 3 个工作日内通知评级机构。

7. 在发生对资产支持证券投资价值具有实质性影响的临时性重大事件时，受托人应在事发后的 3 个工作日内披露相关信息（格式参见《信托合同》附件十一），并向人民银行、银保监会、交易商协会和银登中心报告。本条所称临时性重大事件包括但不限于以下情形。

（1）发生或预期将发生受托人不能按时支付资产支持证券本息等影响投资者利益的事项；

（2）受托人、贷款服务机构或资金保管机构等为证券化提供服务的机构发生影响资产支持证券投资价值的违法、违规或违约行为；

(3) 受托人、贷款服务机构或资金保管机构等为证券化提供服务的机构发生变更；

(4) 资产支持证券的信用评级发生不利变化；

(5) 受托人、贷款服务机构或资金保管机构等为证券化提供服务的机构或者资产池涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券本息的按时兑付；

(6) 受托人、发起机构、贷款服务机构或资金保管机构等为证券化提供服务的机构的经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，可能降低其从事证券化业务水平，对“资产支持证券持有人”的利益造成重大不利影响；

(7) 《信托合同》约定应公告的其他事项；

(8) 人民银行、银保监会等监管机构规定应公告的其他事项；

(9) 中国法律规定应公告的其他事项。

(二) 信息披露途径

资产支持证券发行期限内可在发行人处查阅按照监管机关信息披露要求允许披露的项目信息，亦可到下列互联网网址查阅持续性披露资料：

北京金融资产交易所官方网站：<http://www.cfae.cn>

中央国债登记结算有限责任公司网站：<http://www.chinabond.com.cn>

中国货币网：<http://www.chinamoney.com.cn>

(三) 信息披露文件内容

受托人通过《受托机构报告》、《资产支持证券评级报告》、《信托事务清算报告》和受托人认为需要披露的其他报告的方式进行信息披露。资产支持证券持有人通过前述方式了解信托的管理、运用、处分及收支情况。

三、特殊事件发生后的信息披露机制

本节所指的特殊事件指可能对资产支持证券投资价值有实质性影响的临时性重大事件。在该等事件发生时，受托机构应在事件发后的 3 个工作日内向同业拆借中心和中央国债登记结算公司提交信息披露材料，在银登中心证券化登记监测系统上传材料进行登记，并向人民银行、银保监会、交易商协会报告。

该等特殊事件包括但不限于以下事项：

1. 发生或预期将发生“受托人”不能按时支付“资产支持证券”本息等影响投资者利益的事项；

2. 受托人、贷款服务机构或资金保管机构等为证券化提供服务的机构发生影响资产支持证券投资价值的违法、违规或违约行为；

3. 受托人、贷款服务机构或资金保管机构等为证券化提供服务的机构发生变更；

4. 资产支持证券的信用评级发生不利变化；

5. 受托人、贷款服务机构或资金保管机构等为证券化提供服务的机构或者资产池涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券本息的按时兑付；

6. 受托人、发起机构、贷款服务机构或资金保管机构等为证券化提供服务的机构的经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，可能降低其从事证券化业务水平，对资产支持证券持有人的利益造成重大不利影响；

7. 《信托合同》约定应公告的其他事项；

8. 人民银行、银保监会等监管机构规定应公告的其他事项；

9. 中国法律规定应公告的其他事项；

四、其他影响产品风险及投资者判断的信息披露安排

除前节提及特殊事件外，如发生其他可能影响各档次证券本息兑付的其他重大事件，受托机构也将予以及时披露。

如召开资产支持证券持有人大会，召集人将至少提前三十日通过中国货币网、中国债券信息网、“北金所”网站及其他信息披露平台公告资产支持证券持有人大会的召开时间、地点、会议形式、审议事项、议事程序和表决方式等事项，并于大会结束后十日内披露大会决议。

第七章 证券跟踪评级安排

一、信用评级安排

两家评级公司将对交易所涉及的基础资产信用质量、信用增级措施、交易结构、法律要素以及有关参与方履约及操作风险等因素进行考量，并在进行资产池信用分析、交易结构分析和现金流分析的基础上确定建设银行“建欣”系列不良资产支持证券的评级结果。

二、跟踪评级安排

1. 信用评级机构跟踪评级安排

信用评级机构将在资产支持证券存续期内对优先档证券进行跟踪评级，即在优先档证券本金余额为零前，信用评级机构将对资产池的信用表现进行监测，持续评估中国建设银行和资金保管机构的信用状况，并通过定期考察贷款服务机构、受托机构、资金保管机构的相关报告，对交易的信用状况进行动态跟踪，以判断证券的风险程度和信用质量是否发生变化。在优先档资产支持证券存续期内，信用评级机构于每年 7 月 31 日之前向发起机构、主管部门报送跟踪评级报告，并在指定媒体披露。如资产支持证券的评级发生变化，信用评级机构将及时通知受托机构，并在公司网站上向投资者公布。信托财产如发生重大变化，或发生可能对资产支持证券信用状况产生较大影响的突发事件，或发起机构、贷款服务机构或资金保管机构的主体信用等级发生变化以致交易文件中的触发机制被触发，信用评级机构将进行不定期跟踪评级，并随时据实进行信用等级调整并予公布，或及时通知到受托机构。

2. 中债资信跟踪评级安排

中债资信评估有限责任公司将在受评证券信用等级有效期内，对受评证券的信用状况进行持续跟踪监测，对每年仍处于存续期内且优先档资产支持证券

本金未偿还完毕的上年底之前发行设立的资产证券化产品，其跟踪评级报告于当年7月31日前出具。

中债资信将持续关注受评证券的信用品质，并尽最大可能收集和了解影响证券信用品质变化的相关信息。在证券有效期内，发行人/发起机构应及时向中债资信提供包括但不限于贷款/资产服务报告、受托机构报告、年度财务报告及影响信托财产信用状况的相关资料。如发生任何可能影响资产支持证券信用等级的重大事件，受托机构/贷款服务机构应在知道事件发生后的3个工作日内通知中债资信并向中债资信提供有关资料。如中债资信了解到受评证券发生可能影响信用等级的重大事件，中债资信将就该项要求发起机构、贷款服务机构、受托机构、主承销商等交易参与机构提供相关资料，确定是否要对信用等级进行调整。中债资信在确实无法获得有效评级信息的情况下，可暂时撤销信用等级。