



大公国际资信评估有限公司
DAGONG GLOBAL CREDIT RATING CO.,LTD

CREDIT RATING REPORT

报告名称

建欣2025年第十四期不良资产支持证 券跟踪评级报告

目录

结构摘要及跟踪评级观点

资产支持证券概要

基础资产质量分析

信用风险与现金流分析

增信措施分析

主要参与方分析

评级结论



信用等级公告

DGZX-R【2026】01067

大公国际资信评估有限公司通过对建欣 2025 年第十四期不良资产支持证券的信用状况进行跟踪评级，确定优先档资产支持证券“25 建欣 14 优先”的信用等级维持 AAA_{sf}。

特此公告。

大公国际资信评估有限公司

评审委员会主任：

二〇二六年七月二十八日



结构摘要

资产支持证券		
证券类型	优先档	次级档
本次信用等级	AAA _{sf}	—
上次信用等级	AAA _{sf}	—
发行规模（亿元）	3.90	1.30
剩余规模（亿元）	3.75	1.30
预期到期日	2029/1/26	2031/1/26
剩余规模合计	5.05 亿元	
还本付息方式	优先档按半年付息，过手摊还本金	
上次评级日期	2025 年 9 月 5 日	
交易要素		
资产	系指由委托人为设立信托而信托予受托人的每一笔抵押贷款及其转化而来的其他相关权益、抵债资产（如有）或其他财产（如有）以及附属担保权益的统称。	
跟踪评级基准日	2026 年 3 月 31 日	
资产池特征		
基础资产类型	个人住房抵押不良贷款	
资产池未偿本息余额	147,733.20 万元	
资产池未偿本金余额	141,027.08 万元	
资产笔数	2,969 笔	
借款人数量	2,963 户	
单笔资产平均未偿本息余额	49.76 万元	
实际累计回收率	3.30%	
实际累计回收金额	4,952.27 万元	
主要参与方		
委托人/发起机构	中国建设银行股份有限公司	
/贷款服务机构	（以下简称“建设银行”或“公司”）	
受托人/受托机构	建信信托有限责任公司	
/发行人	（以下简称“建信信托”）	
资金保管机构	北京银行股份有限公司北京分行	
牵头主承销商/簿记管理人	国泰海通证券股份有限公司	
登记托管机构/支付代理机构	中央国债登记结算有限责任公司	

跟踪评级观点

建欣 2025 年第十四期不良资产证券化信托(以下简称“本项目”或“资产支持证券”)于 2025 年 10 月 17 日设立, 大公国际资信评估有限公司(以下简称“大公国际”)对本项目的基础资产和主要参与方表现进行了持续关注。基于本次跟踪评级期间所获得的相关信息, 大公国际对本项目进行了跟踪评级, 维持优先档资产支持证券 AAA_{sf} 的信用等级。

正面

- 截至跟踪评级基准日, 资产池分散性仍较好, 跟踪评级期间未触发对本项目产生重大影响的事项;
- 本项目优先档/次级档结构分层设计仍具有内部增信作用, 优先档资产支持证券获得次级档资产支持证券提供的信用支撑提升至 25.75%;
- 信托(流动性)储备账户的设置, 对优先档资产支持证券的利息具有一定保障, 仍能够一定程度上缓释处置收入不确定风险。

关注

- 受区域司法环境、借款人配合程度、房地产市场供需关系等多种因素影响, 抵押物的处置仍存在不确定性;
- 截至跟踪评级基准日, 资产池中损失类资产占比很高, 可能会对资产支持证券的本息兑付产生不利影响;
- 本项目信用风险与现金流分析基于一定的理论假设, 可能存在模型局限性, 模型关键参数的预期基于有限的历史数据, 可能导致资产池预期回收表现与真实情况存在偏差。

**建设银行主要财务数据（单位：亿元、%）**

项 目	2026.3	2025	2024	2023
总资产	471,331	456,318	405,711	383,248
股东权益	37,703	36,861	33,440	31,721
营业收入	2,113	7,610	7,470	7,697
净利润	868	3,398	3,363	3,325
平均资产回报率	0.75	0.79	0.85	0.91
不良贷款率	1.31	1.31	1.34	1.37
拨备覆盖率	234.02	233.15	233.60	239.85
核心一级资本充足率	14.26	14.63	14.48	13.15
资本充足率	19.00	19.69	19.69	17.95

注：本报告财务数据来自建设银行公开披露的财务报表，安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)对建设银行 2023~2025 年财务报表分别进行了审计，并均出具了标准无保留意见的审计报告；建设银行 2026 年 1~3 月财务报表未经审计，且平均资产回报率经年化。本报告 2023~2024 年财务数据分别采用 2024~2025 年审计报告期初数。

评级方法及模型

本评级报告所依据的评级方法为《资产证券化产品信用评级方法总论》（版本号：PF-ABS-FFL-2022-V.1.1）与评级模型（版本号：JG001），大公国际资产证券化产品信用评级方法和评级模型的建立基于一定关键假设，关键假设内容详见评级方法。

评级历史关键信息

债项评级	评级时间	项目组 成员	评级方法	评级 报告
优先档 AAA	2025/9/5	吕伟、 裘季维	资产证券化产品信用 评级方法总论	阅读 全文

评级小组负责人：吕 伟

评级小组成员：高雪婷

电话：010-67413300

传真：010-67413555

客服：4008-84-4008

Email: dagongratings@dagongcredit.com



评级报告声明

为便于报告使用人正确理解和使用大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）出具的本信用评级报告（以下简称“本报告”），兹声明如下：

一、评级对象或其发行人与大公国际、大公国际子公司、大公国际控股股东及其控制的其他机构不存在任何影响本次评级客观性、独立性、公正性、审慎性的官方或非官方交易、服务、利益冲突或其他形式的关联关系。

大公国际评级人员与评级委托方、评级对象或其发行人之间，不存在影响评级客观性、独立性、公正性、审慎性的关联关系。

二、大公国际及评级项目组履行了尽职调查义务以及诚信义务，有充分理由保证所出具本报告遵循了客观、真实、公正、审慎的原则。

三、本报告的评级结论是大公国际依据合理的技术规范和评级程序做出的独立判断，评级意见未因评级对象或其发行人和其他任何组织机构或个人的不当影响而发生改变。

四、本报告引用的资料主要由评级对象或其发行人提供或为已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、准确性、完整性均由评级对象或其发行人/信息公布方负责。大公国际对该部分资料的合法性、真实性、准确性、完整性和有效性不作任何明示、暗示的陈述或担保。

由于评级对象或其发行人/信息公布方提供/公布的信息或资料存在瑕疵（如不合法、不真实、不准确、不完整及无效）而导致大公国际的评级结果或评级报告不准确或发生任何其他问题，大公国际对此不承担任何责任（无论是对评级对象或其发行人或任何第三方）。

五、本报告系大公国际基于评级对象及其他主体提供材料、介绍情况作出的预测性分析，不具有鉴证及证明功能，不构成相关决策参考及任何买入、持有或卖出等投资建议。该预测性分析受到材料真实性、完整性等影响，可能与实际经营情况、实际兑付结果不一致。大公国际对于本报告所提供信息所导致的任何直接或间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

本报告评级分析在一定程度上受到评级对象或其发行人、相关参与方及其他监管认定的专业机构所提供资料和历史数据（如有）的合法性、真实性、准确性、完整性的影响，评级结果存在局限性。最终评级结果由评审委员会确定，可能与评级模型分析得出的结果存在差异。

六、本报告债项信用等级自本报告出具之日起生效，有效期为被跟踪债券的存续期。在有效期内，大公国际将根据需要对评级对象或其发行人进行定期或不定期跟踪评级，且有权根据后续跟踪评级的结论，对评级对象做出维持、变更或终止信用等级的决定并及时对外公布。

七、本报告版权属于大公国际所有，未经授权，任何机构和个人不得复制、转载、出售和发布；如引用、刊发，须注明出处，且不得歪曲和篡改。



资产支持证券概要

（一）交易概要

受托人建信信托于 2025 年 10 月 17 日设立本项目，发行规模为 5.20 亿元。本次跟踪评级期间为 2025 年 9 月 6 日至本报告出具日，其中，基础资产信息截至 2026 年 3 月 31 日，资产支持证券偿付信息截至 2026 年 1 月 26 日。

根据《建欣 2025 年第十四期不良资产证券主定义表》（以下简称“《主定义表》”），本项目的资产系指由委托人为设立信托而信托予受托人的每一笔抵押贷款及其转化而来的其他相关权益、抵债资产（如有）或其他财产（如有）以及附属担保权益的统称。截至跟踪评级基准日，基础资产未偿本息余额合计 147,733.20 万元。

本项目主要参与方如下表所示：

表 1 本项目主要参与方

项目	主要参与方	简称
委托人/发起机构/贷款服务机构	中国建设银行股份有限公司	建设银行/公司
受托人/受托机构/发行人	建信信托有限责任公司	建信信托
牵头主承销商/簿记管理人	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券
资金保管机构	北京银行股份有限公司北京分行	北京银行北京分行
法律顾问	北京市中伦律师事务所	中伦
评级机构	中债资信评估有限责任公司、大公国际资信评估有限公司	中债资信、大公国际
评估机构	仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司	仲量联行
会计顾问/税务顾问	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	德勤
登记托管机构/支付代理机构	中央国债登记结算有限责任公司	中央结算公司

资料来源：根据《主定义表》整理

本项目交易结构如下图所示：

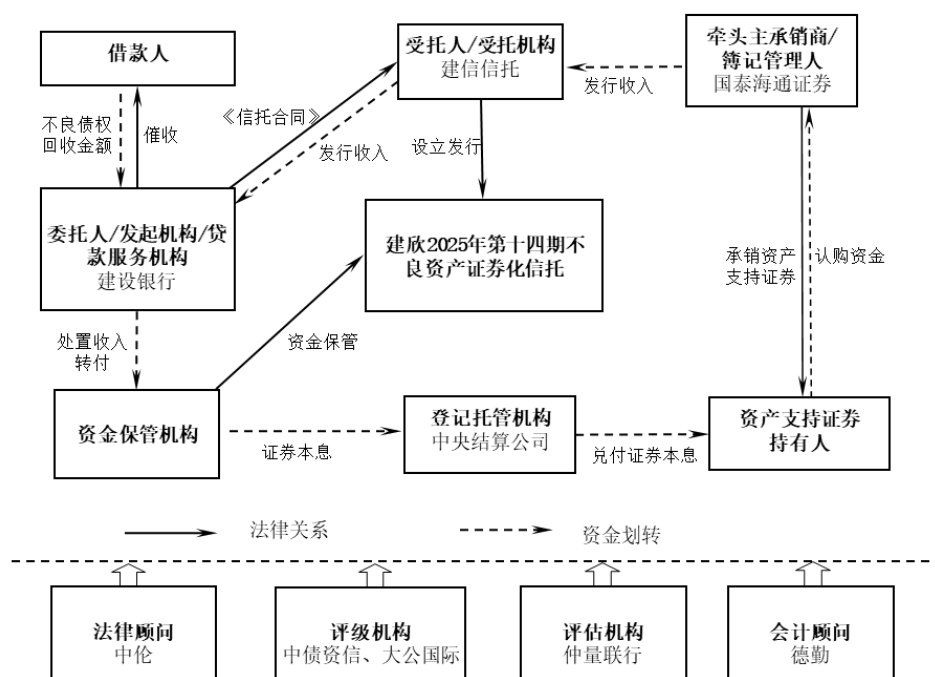


图 1 本项目交易结构

资料来源：根据《信托合同》整理



（二）资产支持证券

本项目资产支持证券基本情况如下。

表 2 本项目资产支持证券基本情况（单位：万元、%）

资产支持证券	25 建欣 14 优先	25 建欣 14C
证券代码	2589375. IB	2589376. IB
发行规模	39,000.00	13,000.00
剩余规模	37,490.70	13,000.00
剩余规模占比	74.25	25.75
还本付息方式	按半年付息，过手摊还本金	-
发行利率	2.39	-
预期到期日	2029 年 1 月 26 日	2031 年 1 月 26 日
法定到期日	2034 年 1 月 26 日	

数据来源：根据《发行说明书》和公开资料整理

跟踪评级期间，优先档资产支持证券本息得到按时足额兑付；未触发对本项目产生重大影响的事项。

本次跟踪评级期间，本项目于 2026 年 1 月 26 日发生一次兑付，优先档资产支持证券当期应付本息得到按时足额兑付，次级档资产支持证券未进行收益分配。根据《建欣 2025 年第十四期不良资产证券化信托受托机构报告》（以下简称“《受托机构报告》”），跟踪期内未发生违约事件、权利完善事件等对本项目产生重大影响的事项，未发生不合格资产赎回。

表 3 截至 2026 年 1 月 26 日资产支持证券本息兑付情况（单位：元）

项 目	优先档	次级档
发行规模	390,000,000.00	130,000,000.00
第 1 期兑付本金	15,093,000.00	-
利息	2,579,235.62	-
兑付金额合计	17,672,235.62	-
剩余规模	374,907,000.00	130,000,000.00

数据来源：根据《受托机构报告》整理

基础资产质量分析

（一）基础资产处置及回收情况

截至跟踪评级基准日，处置中及处置完毕资产实际累计回收金额为 0.50 亿元，实际累计回收率为 3.30%，受区域司法环境、借款人配合程度、房地产市场供需关系等多种因素影响，抵押物的处置仍存在不确定性。

本项目初始资产共计 3,062 笔，借款人共计 3,055 户；截至跟踪评级基准日，处置完毕 93 笔，仍在处置进程中的资产 2,969 笔，处置中及处置完毕资产实际累计回收金额为 0.50 亿元；此外，根据《受托机构报告》，截至 2025 年末，资产池累计产生合格投资 0.76 万元。本项目所有入池资产均附有抵押担保，资产对应抵押物的处置收入是本项目预期回收金额的重要组成部分，但抵押物处置易受所处区域司法环境、借款人配合程度、房地产市场供需关系等多种因素影响，其处置结果仍存在不确定性。

**表 4 截至跟踪评级基准日基础资产处置情况（单位：笔、%、元）**

处置状态	资产笔数	笔数占比	实际累计回收金额
处置中	2,969	96.96	25,503,444.60
处置完毕	93	3.04	24,019,231.23
合计	3,062	100.00	49,522,675.83

数据来源：根据资产池清单整理

跟踪评级期间，本项目实际累计回收率为 3.30%，各期回收情况如下。

表 5 跟踪期间累计回收情况（单位：元、%）

计算日	当期实际回收金额	实际累计回收率
2025/12/31	31,577,159.30	2.11
2026/3/31	17,945,516.53	3.30
合计	49,522,675.83	-

数据来源：根据《受托机构报告》和资产池清单整理

（二）资产池概况

截至跟踪评级基准日，本项目资产池总体情况如下表所示：

表 6 本项目基础资产概况

项 目	本次跟踪评级	上次评级
资产池未偿本息余额（万元）	147,733.20	149,427.76
资产池未偿本金余额（万元）	141,027.08	145,190.83
资产笔数（笔）	2,969	3,062
借款人数量（户）	2,963	3,055
单笔资产平均未偿本息余额（万元）	49.76	48.80
单笔资产最高未偿本息余额（万元）	815.24	797.60
单户借款人平均未偿本息余额（万元）	49.86	48.91
单户借款人最高未偿本息余额（万元）	815.24	797.60
前十大借款人未偿本息余额占比（%）	3.85	3.74
前五大区域未偿本息余额占比（%） ¹	33.38	33.20

数据来源：根据资产池清单整理

（三）基础资产特征分析²

截至跟踪评级基准日，资产池共计 2,969 笔，单笔资产平均未偿本息余额为 49.76 万元，资产池分散性仍较好；截至跟踪评级基准日，资产池中损失类资产占比很高，可能会对资产支持证券的本息兑付产生不利影响。

截至本次跟踪评级基准日，资产池未偿本息余额为 147,733.20 万元，共涉及 2,969 笔资产，对应借款人 2,963 户，单笔资产平均未偿本息余额为 49.76 万元，较初始起算日有所增加，主要分布在 0（不含）~100 万元（含），资产池分散性仍较好。

¹ 按借款人所在一级分行进行统计。

² 该部分特征分析中各表余额均指未偿本息余额。



表 7 资产池未偿本息余额分布情况（单位：万元、%）

区 间	跟踪评级			上次评级		
	笔数（笔）	余额	余额占比	笔数（笔）	余额	余额占比
(0, 50]	1,932	46,242.29	31.30	2024	48,608.79	32.53
(50, 100]	738	51,234.30	34.68	753	52,587.67	35.19
(100, 150]	178	21,611.69	14.63	166	20,236.55	13.54
>150	121	28,644.92	19.39	119	27,994.75	18.73
合 计	2,969	147,733.20	100.00	3,062	149,427.76	100.00

数据来源：根据资产池清单整理

截至跟踪评级基准日，资产池五级分类中，损失类资产占比很高，为 74.57%，回收金额和回收时间存在不确定性增大，可能会对资产支持证券的本息兑付产生不利影响。

表 8 资产池五级分类分布情况（单位：万元、%）

五级分类	跟踪评级			上次评级		
	笔数（笔）	余额	余额占比	笔数（笔）	余额	余额占比
正常	159	4,798.75	3.25	-	-	-
关注	222	7,087.08	4.80	-	-	-
次级	130	5,371.92	3.64	2,491	121,195.16	81.11
可疑	376	20,309.05	13.75	484	23,660.41	15.83
损失	2,082	110,166.41	74.57	87	4,572.19	3.06
合 计	2,969	147,733.20	100.00	3,062	149,427.76	100.00

数据来源：根据资产池清单整理

资产池的借款人来自全国 32 个一级分行，其中，来自江苏分行、浙江分行等地区的未偿本息余额占比较高，前五大区域借款人未偿本息余额合计占比为 33.38%，区域分散性仍一般。

表 9 资产池借款人前五大区域分布情况（单位：万元、%）

一级分行	跟踪评级			上次评级		
	笔数（笔）	余额	余额占比	笔数（笔）	余额	余额占比
江苏分行	206	13,759.60	9.31	213	13,818.30	9.25
浙江分行	117	11,248.18	7.61	117	11,084.63	7.42
四川分行	296	9,043.83	6.12	313	9,408.88	6.30
安徽分行	202	8,315.31	5.63	209	8,409.04	5.63
重庆分行	152	6,952.25	4.71	153	6,892.01	4.61
合 计	973	49,319.17	33.38	1,005	49,612.86	33.20

数据来源：根据资产池清单整理

信用风险与现金流分析

（一）估值与组合信用风险分析

大公国际上次评级预测，本项目自初始起算日起至 2030 年 9 月 30 日之前资产池预计回收金额为 63,784.47 万元。本项目 2026 年 4 月 1 日至 2030 年 9 月 30 日的预计现金流分布如下表所示。

**表 10 资产池预计回收时间分布情况（单位：万元、%）**

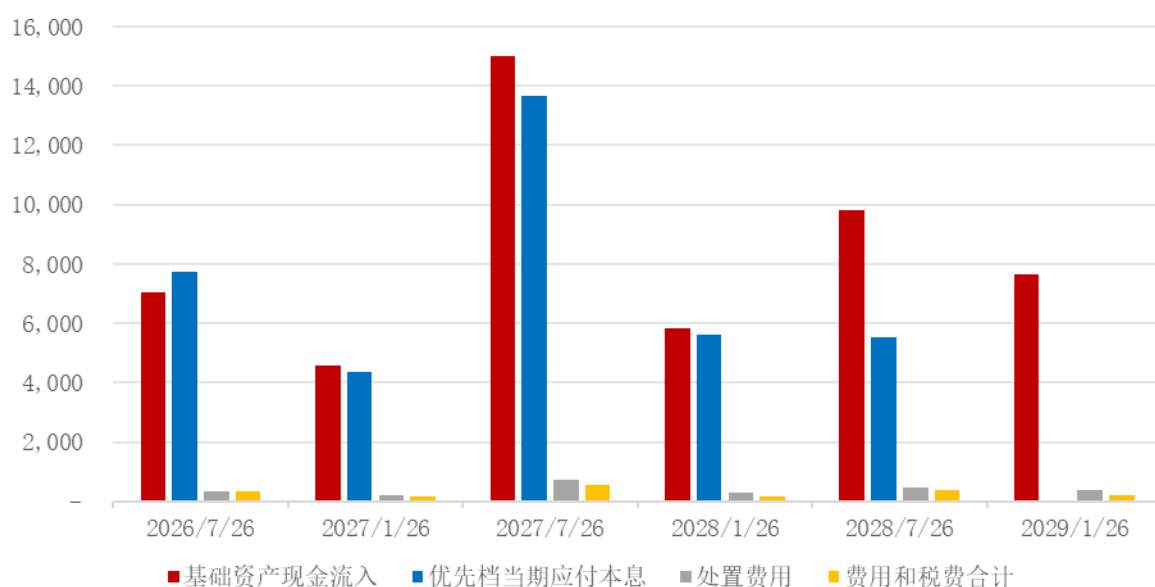
回收时间	预计回收金额	预计回收金额占比
2026/04/01~2026/06/30	5,254.59	8.24
2026/07/01~2026/12/31	4,568.47	7.16
2027/01/01~2027/06/30	14,988.59	23.50
2027/07/01~2027/12/31	5,851.48	9.17
2028/01/01~2028/06/30	9,795.51	15.36
2028/07/01~2028/12/31	7,651.81	12.00
2029/01/01~2029/06/30	5,245.10	8.22
2029/07/01~2029/12/31	816.36	1.28
2030/01/01~2030/06/30	144.03	0.23
2030/07/01~2030/09/30	1,394.25	2.19
合 计	55,710.19	87.34

数据来源：大公国际测算整理

（二）现金流分析与压力测试

基准及压力情形下，目标评级回收率对应的资产池预计回收金额仍能够为优先档资产支持证券本金及收益兑付形成保障；本项目信用风险与现金流分析基于一定的理论假设，可能存在模型局限性，模型关键参数的预期基于有限的历史数据，可能导致资产池预期回收表现与真实情况存在偏差。

大公国际根据本项目的交易账户设置、现金流支付机制、信用触发事件，并结合基础资产特点和增信措施构建现金流分析模型。现金流模型中现金流入主要包括基础资产处置收入等，现金流出主要包括本项目承担的税费及相关费用和优先档资产支持证券本息、次级档资产支持证券的期间收益（如有）等。

**图 2 优先档资产支持证券预计现金流入与现金流出情况（单位：万元）**

注：1、基础资产现金流入未体现流动性储备金释放金额；

2、费用仅体现分配优先档资产支持证券本金之前的部分。

数据来源：大公国际测算整理

大公国际对估值与组合信用风险分析后取得的预计回收率进行调整，确定基准情形下目标评级回收率。基准情形下，目标评级回收率对应的资产池预计回收金额仍能够为优先档资产支持证券本



金及收益兑付形成保障。大公国际通过对违约资产池回收分布后置来评估压力条件下优先档资产支持证券本息的偿付状况。具体情形设定如下：

表 11 本项目压力测试基本条件和调整因子

加压因素	基准情形	压力情形
回收分布	正常	每期回收金额按比例后置 12 个月

数据来源：大公国际测算整理

压力条件下，大公国际在现金流分析模型中，充分考虑本项目承担的各项费用及各档资产支持证券预期收益和本金的偿付顺序，对本项目优先档资产支持证券的偿付进行模拟分析。结果显示，本项目优先档资产支持证券仍能够通过 AAA_{sf} 级别的压力情形现金流分析。本项目信用风险与现金流分析基于一定的理论假设，可能存在模型局限性，模型关键参数的预期基于有限的历史数据，可能导致资产池预期回收表现与真实情况存在偏差。

增信措施分析

本项目优先档/次级档结构分层设计仍具有内部增信作用，优先档资产支持证券获得次级档资产支持证券提供的信用支撑提升至 25.75%。

本项目资产支持证券分为优先档资产支持证券和次级档资产支持证券。根据本项目设计的现金流偿付顺序，次级档资产支持证券先行吸收资产池的损失，为优先档资产支持证券提供损失保护。考虑到本项目交易结构，优先档资产支持证券获得次级档资产支持证券的信用支撑提升至 25.75%，仍具有内部增信作用。

资产池预计回收金额大于优先档资产支持证券存续规模，仍存在现金流超额覆盖，对优先档资产支持证券的兑付仍具有一定保障。

根据大公国际的估值测算，资产池在 2026 年 1 月 1 日至 2030 年 9 月 30 日的预计回收金额为 57,504.73 万元，优先档资产支持证券的存续规模为 37,490.70 万元，资产池预计回收金额大于优先档资产支持证券存续规模，仍存在现金流超额覆盖，对优先档资产支持证券的兑付具有一定保障。

信托（流动性）储备账户的设置，对优先档资产支持证券的利息具有一定保障，仍能够在一定程度上缓释处置收入不确定风险。

在违约事件发生前，受托人将下一个支付日应支付的优先档资产支持证券的利息金额计入信托分配（证券）账户后，将相应金额计入信托（流动性）储备账户，使该账户的余额不少于必备流动性储备金额³。信托（流动性）储备账户的设置，对优先档资产支持证券的利息具有一定保障，仍能够在一定程度上缓释处置收入不确定风险。根据《受托机构报告》，本项目信托（流动性）储备账户期末余额为 670.94 万元。

主要参与方分析

本次跟踪评级期间，本项目未触发受托人解任事件、贷款服务机构解任事件、资金保管机构解

³ 在尚未发生违约事件、优先档资产支持证券的全部未偿本金余额及利息尚未偿付完毕（不包括优先档资产支持证券的未偿本金余额当期预计可以偿付完毕的情形）且信托终止之前，就每个信托分配日而言，为当期信托分配日按照《信托合同》第 11.5 款第(a)项、第(b)项、第(c)项和第(e)项计算的所有应付金额（其中涉及各方的费用支出以优先支出上限数额为准）之总和的 1.5 倍。发生违约事件或信托终止后，或优先档资产支持证券全部未偿本金余额及利息当期预计可以偿付完毕或已经偿付完毕的，必备流动性储备金额为 0。



任事件和丧失清偿能力事件及其他影响各主要参与机构履约尽职能力的情况。本项目发起机构/贷款服务机构建设银行、受托机构/发行人建信信托、资金保管机构北京银行北京分行经营和财务状况良好，履约尽职能力较好，仍有利于保障本项目的顺利实施。

评级结论

综合分析，大公国际维持本项目优先档资产支持证券的信用等级为 **AAA_{sf}**。



附件 信用等级符号和定义

资产支持证券信用等级符号和定义

信用等级	定义
AAA _{sf}	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA _{sf}	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
A _{sf}	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB _{sf}	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB _{sf}	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B _{sf}	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC _{sf}	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC _{sf}	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C _{sf}	不能偿还债务。

注：除 AAA_{sf} 级，CCC_{sf} 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。