

建鑫2023年第九期不良资产证券化信托

2025年度专项报告



KPMG Huazhen LLP
8th Floor, KPMG Tower
Oriental Plaza
1 East Chang An Avenue
Beijing 100738
China
Telephone +86 (10) 8508 5000
Fax +86 (10) 8518 5111
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所
(特殊普通合伙)
中国北京
东长安街1号
东方广场毕马威大楼8层
邮政编码:100738
电话 +86 (10) 8508 5000
传真 +86 (10) 8518 5111
网址 kpmg.com/cn

建鑫2023年第九期不良资产证券化信托受托机构报告 2025年度专项报告

毕马威华振专字第2602825号

建信信托有限责任公司(“贵公司”):

我们接受委托，审计了贵公司受托管理的“建鑫2023年第九期不良资产证券化信托”（以下简称“建鑫2023年第九期信托”）财务报表，包括2025年12月31日的资产负债表、2025年度的利润及利润分配表以及相关财务报表附注（以下简称“经审计的财务报表”），并于2026年4月24日签发了无保留意见的审计报告（毕马威华振审字第2615898号）。

我们对建鑫2023年第九期信托财务报表执行审计的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定基于整体重要性水平对上述财务报表整体发表审计意见。在审计过程中，我们按照中国注册会计师审计准则的要求，执行相关的审计程序，以使我们能够对上述财务报表整体不存在重大错报获取合理保证。因此，我们不对上述财务报表中的任何个别账户或项目的余额或金额，或个别附注单独发表审计意见或作出结论。

根据中国人民银行、中国银行业监督管理委员会公告[2005]第7号《信贷资产证券化试点管理办法》和中国人民银行公告[2005]第14号《资产支持证券信息披露规则》（以下统称“相关法规规定”）的要求，贵公司编制了本专项报告所附的“建鑫2023年第九期不良资产证券化信托受托机构报告（2025年度）”（以下简称“受托机构报告”）。

建鑫2023年第九期不良资产证券化信托受托机构报告
2025年度专项报告（续）

毕马威华振专字第2602825号

编制和对外披露受托机构报告，并确保其真实性、合法性及完整性是贵公司的责任。我们将本专项报告所附的贵公司编制的受托机构报告中第二部分“信托账户和子账户本期核算概况”、第三部分“资产支持证券概况”、第四部分“资产池表现情况”、第五部分“本期资产支持证券内外部信用增级情况”及第六部分“对证券化信托财产和信托事务管理产生重大影响的事项”所载2025年度相关项目金额与我们审计财务报表时贵公司提供的资料（主要包括贷款服务机构提供的报告等）和经审计的财务报表的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致。除执行上述核对程序外，我们未实施其他程序。

为了更好地理解受托机构报告的情况，本专项报告应当与经审计的财务报表一并阅读。

本专项报告仅供贵公司按照上述相关法规规定的要求提交相关管理部门以披露相关信息之目的使用。未经本所书面同意，本专项报告不得用作任何其他目的。



毕马威华振会计师事务所

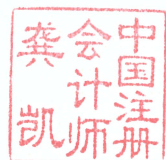
(特殊普通合伙)

中国 北京

中国注册会计师

龚凯

龚凯



单士陈

单士陈



2026年4月24日

附件1：建信信托有限责任公司编制的“建鑫2023年第九期不良资产证券化信托受托机构报告（2025年度）”

建鑫2023年第九期不良资产证券化信托
2025年度受托机构报告

受托人声明

受托人管理信托财产应恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎、有效管理义务。依据信托合同规定管理信托财产所产生的风险，由信托财产承担，即由委托人交付的财产以及由受托人对该财产运用后形成的财产承担；受托人违背信托合同、处理信托事务不当使信托财产受到损失，由受托人赔偿。

受托人：建信信托有限责任公司
报告日期：2026年4月24日

受托人地址：北京市西城区闹市口大街1号院

电话：010-83142398

传真：010-67594408

公司网址：www.ccbtrust.com.cn

电子邮件：abs1@ccbtrust.com.cn

建鑫2023年第九期不良资产证券化信托受托机构报告

2023年9月27日，经委托人中国建设银行股份有限公司设立、本公司承诺受托管理的“建鑫2023年第九期不良资产证券化信托”依法成立。作为受托人，根据中国建设银行股份有限公司《贷款服务机构报告》、招商银行股份有限公司广州分行《资金保管机构报告》，本公司现向您报告本信托信托财产的管理、运用、处分及收益情况。

内容	页码
一、受托人和证券化服务机构的名称、地址	3
二、信托账户和子账户本期核算概况	4
三、资产支持证券概况	5
四、资产池表现情况	7
五、本期资产支持证券内外部信用增级情况	10
六、对证券化信托财产和信托事务管理产生重大影响的事项	11
七、其他重大事项报告	12
八、报告接收情况说明	12
九、差错更正说明	12
十、备查文件	12

- 注：
- 1.本报告内容在以下网站披露：中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）；中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）；北京金融资产交易所（www.cfae.cn）。
 - 2.本报告内容根据贷款服务机构报告、资金保管机构报告等报告内容编制。
 - 3.本报告金额单位均以人民币元计。
 - 4.本报告涵盖的收款期间为:2025年1月1日（含该日）至2025年12月31日（含该日）
 - 5.本报告涵盖的计息期间为:2025年1月1日（含该日）至2025年12月31日（含该日）

建鑫2023年第九期不良资产证券化信托受托机构报告

一、受托人和证券化服务机构的名称、地址

机构类型	名称	地址	联系电话
受托人	建信信托有限责任公司	北京市西城区闹市口大街1号院	010-83142398 13810232103
贷款服务机构	中国建设银行股份有限公司	北京市西城区金融大街25号	010-67596283
资金保管机构	招商银行股份有限公司广州分行	广州市天河区华穗路5号招商银行大厦13楼	020-38999422
登记托管机构	中央国债登记结算有限责任公司	北京市西城区金融大街10号	010-88170123
支付代理机构	中央国债登记结算有限责任公司	北京市西城区金融大街10号	010-88170123

建鑫2023年第九期不良资产证券化信托受托机构报告

二、信托账户和子账户本期核算概况：

账户名称	期初余额 (元)	总信托账户本期现金流出总额 / 子账户本期支付金额 (元)	总信托账户本期现金流入总额 / 子账户本期收入金额 (元)	期末余额 (元)
信托账户	98,892,095.59	379,322,341.05	346,817,174.00	66,386,928.54
1-信托收款账户	83,363,957.29	393,028,092.51	366,612,433.37	56,948,298.15
2-信托付款账户	-	379,322,341.05	379,322,341.05	-
(1) 信托分配 (税收) 账户	-	1,622,940.29	1,622,940.29	-
(2) 信托分配 (费用和开支) 账户	-	1,699,014.58	1,699,014.58	-
(3) 信托分配 (证券) 账户	-	376,000,386.18	376,000,386.18	-
3-信托(流动性) 储备账户	15,528,138.30	19,795,259.37	13,705,751.46	9,438,630.39

建鑫2023年第九期不良资产证券化信托受托机构报告

三、资产支持证券概况

(一) 资产支持证券日期概况：

信托设立日	2023年9月27日
本期期初日	2025年1月1日
本期期末日	2025年12月31日
本期起息日	2025年1月1日
本期结息日	2025年12月31日
本期支付日	2025年1月26日、2025年7月28日
计息方式	365/365

建鑫2023年第九期不良资产证券化信托受托机构报告

三、资产支持证券概况（续）

（二）资产支持证券本息兑付情况：

证券分层	优先档资产支持证券	次级档资产支持证券
证券代码	2389359	2389360
发行总额（元）	970,000,000.00	410,000,000.00
是否按时兑付	是	不适用
票面利率	3.40%	不适用
本期兑付前本金值（元）	650,676,000.00	410,000,000.00
本期兑付本金额（元）	356,378,000.00	-
本期兑付本息总额（元）	376,000,386.18	-
本息兑付后剩余本金值（元）	294,298,000.00	410,000,000.00
付息金额（元）	19,622,386.18	-
本期利息是否延迟支付	否	不适用

建鑫2023年第九期不良资产证券化信托受托机构报告

四、资产池表现情况						
(一) 资产池整体表现情况						
	借款人户数 (户)	贷款笔数 (笔)	贷款本息余额 (元)	回购		
				贷款笔数 (笔)	贷款金额 (元)	贷款占比
初始起算日	6,620	6,625	2,921,471,985.71	-	-	-
本期报告期末	5,184	5,185	2,286,424,514.25	-	-	-
(二) 处置状态分布						
贷款	贷款笔数 (笔)	占比	初始起算日未偿本息金额 (元)	占比		
处置中 (截止本期期末未结清)	5,185	78.26%	2,329,167,977.31	79.73%		
累计处置完毕 (截止本期期末已结清)	1,440	21.74%	592,304,008.40	20.27%		
(三) 资金池现金流流入						
贷款情况	本期回收金额 (元)	累计回收金额 (元)	预计回收金额 (元)	回收率		
处置中 (截止本期期末未结清)	87,951,449.05	280,123,162.66	-	不适用		
本期处置完毕 (截止本期期末已结清)	251,594,332.78	619,297,377.70	不适用	-		
2-其他现金流流入	本期回收金额 (元)	累计回收金额 (元)				
其他收入	-	-	-	-		
合格投资	298,350.01	610,000.77	-	-		
总计	339,844,131.84	900,030,541.13	-	-		

建鑫2023年第九期不良资产证券化信托受托机构报告

四、资产池表现情况（续）

（四）资产池现金流出情况

	科目	本报告期（元）
税费支出	税收	1,622,940.29
	代理兑付费用	18,800.02
	发行费用	-
	受托机构报酬	1,460,700.00
	资金保管机构报酬	148,069.35
	处置费用	19,629,231.67
	贷款服务机构报酬	-
	审计费	70,750.00
	跟踪评级服务费	-
	其他费用支出 ¹	695.21
证券兑付	证券利息总支出	19,622,386.18
	证券本金总支出	356,378,000.00
	次级档收益	-
转存下期金额		56,948,298.15

¹ 资金保管机构因管理账户而发生的资金划付费及其他手续费。

建鑫2023年第九期不良资产证券化信托受托机构报告

四、资产池表现情况（续）

（五）资产池现金流回收预测表

计算日 ¹ （收款期间期末日期）	期初本息费总余额 （元）	本期预计回收金额 ² （元）	期末本息费总余额 （元）
2026/06/30	2,286,424,514.25	136,679,319.40	2,149,745,194.85
2026/12/31	2,149,745,194.85	222,750,610.41	1,926,994,584.44
2027/03/31	1,926,994,584.44	111,563,256.33	1,815,431,328.11
2027/06/30	1,815,431,328.11	111,563,256.33	1,703,868,071.78
2027/09/30	1,703,868,071.78	32,754,246.36	1,671,113,825.42
2027/12/31	1,671,113,825.42	32,754,246.36	1,638,359,579.06
2028/03/31	592,304,009.40	22,527,622.55	569,776,386.85
2028/06/30	569,776,386.85	22,527,622.55	547,248,764.30
2028/09/30	547,248,764.30	17,041,339.66	530,207,424.64
2028/12/31	530,207,424.64	17,041,339.66	513,166,084.98

注1：此日期为受托报告出具日期所在的对应收款期。

注2：按资产池预计的总回收期限进行详尽披露。

建鑫2023年第九期不良资产证券化信托受托机构报告

五、本期资产支持证券内外部信用增级情况如下：

本次交易通过设定优先档/次级档资产支持证券以及设置信托（流动性）储备账户的结构实现信用增级：

（一）资产支持证券分层结构情况

	本金期末余额（元）	占本金总金额的百分比
优先档资产支持证券	294,298,000.00	41.79%
次级档资产支持证券	410,000,000.00	58.21%
合计	704,298,000.00	100.00%

（二）信托（流动性）储备账户的余额

本收款期间期初余额（元）	本期现金流分配后余额（元）
15,528,138.30	9,438,630.39

建鑫2023年第九期不良资产证券化信托受托机构报告

六、对证券化信托财产和信托事务管理产生重大影响的事项

事项	是否发生	情况简述
1.违约事件	否	
2.权利完善事件	否	
3.个别通知事件	否	
4.不合格资产赎回	否	
5.清仓回购	否	
6.丧失清偿能力事件	否	
7.受托机构终止事件	否	
8.重大不利变化事件	否	
9.重大不利影响事件	否	
10.受托人解任事件	否	
11.贷款服务机构解任事件	否	
12.资金保管机构解任事件	否	
13.资产支持证券持有人大会	否	
14.其他影响本息兑付或投资者利益的事项	否	

建信信托有限责任公司 公章



建鑫2023年第九期不良资产证券化信托受托机构报告

七、本期发生/未发生损害信托财产、委托人或者受益人利益等重大事项，（如发生）受托人采取的应对措施和解决情况如下：未发生。

八、本期受托人如期正常地收到贷款服务机构报告及资金保管机构报告。

九、（如发生）由于本期贷款服务机构报告和资金保管机构报告金额的差异造成本期受托机构报告中某些金额不符，受托人正在督促以上两方进行核对、更正。（如发生）上期报告中差异更正如下：未发生。

十、备查文件：1.贷款服务机构报告；2.资金保管机构报告。

建鑫2023年第九期不良资产证券化信托受托机构报告

指标释义：

1.每个“支付日”应支付的“优先档资产支持证券”的利息=“优先档资产支持证券”在该“支付日”本金兑付前的“未偿本金余额”(就第一个“支付日”而言，即“优先档资产支持证券”在“信托生效日”的面值) \times 票面利率 \times “计息期间”的实际天数 \div 365；尾数计算到分，分以下四舍五入；单利计息。