**苏福2016年第一期个人住房抵押贷款证券化项目**

**业务计划书**

****

**招商银行股份有限公司**

**发起机构/贷款服务机构/委托人**

****

**华润深国投信托有限公司**

**受托人/受托机构/发行人**

****

**招商证券股份有限公司**

**主承销商**

**目录**

[**一、发起机构、受托机构、贷款服务机构、资金保管机构及其他参与证券化交易的机构的名称、住所及其关联关系说明** 1](#_Toc452736060)

[（一）发起机构、受托机构、贷款服务机构、资金保管机构及其他参与证券化交易的机构名称和住所 1](#_Toc452736061)

[（二）关联关系说明 10](#_Toc452736062)

[**二、发起机构、受托机构、贷款服务机构和资金保管机构在以往证券化交易中的经验及违约记录说明** 12](#_Toc452736063)

[（一）以往证券化交易中的经验 12](#_Toc452736064)

[（二）以往证券化交易中的违约纪录 13](#_Toc452736065)

[**三、设立特定目的信托的信贷资产选择标准、资产池情况说明及相关统计信息** 14](#_Toc452736066)

[（一）入池资产合格标准（引自《主定义表》） 14](#_Toc452736067)

[（二）基础资产总体信息 17](#_Toc452736068)

[（三）基础资产分布信息 19](#_Toc452736069)

[（四）现金流归集表 29](#_Toc452736070)

[**四、贷款发放程序、审核标准、担保形式、管理方法、违约贷款处置程序及方法** 35](#_Toc452736071)

[（一）贷款发放程序 35](#_Toc452736072)

[（二）贷款审核标准 36](#_Toc452736073)

[（三）贷款担保审核 37](#_Toc452736074)

[（四）贷款管理方法 38](#_Toc452736075)

[（五）逾期贷款催收管理及不良贷款处置 40](#_Toc452736076)

[**五、交易结构几个参与方的主要权利与义务（引自《信托合同》）** 41](#_Toc452736077)

[（一）发起机构/委托人 41](#_Toc452736078)

[（二）受托人 43](#_Toc452736079)

[（三）贷款服务机构 47](#_Toc452736080)

[（四）资金保管机构 47](#_Toc452736081)

[（五）主承销商 47](#_Toc452736082)

[（六）登记机构及支付代理机构 47](#_Toc452736083)

[（七）承销团成员 47](#_Toc452736084)

[**六、信托财产现金流需要支付的税费清单，各种税费支付来源、支付环节和支付优先顺序** 48](#_Toc452736085)

[**七、资产支持证券发行计划，包括资产支持证券的分档情况、各档次的本金数额、信用等级、票面利率、期限和本息偿付优先顺序** 49](#_Toc452736086)

[（一）发行计划 49](#_Toc452736087)

[（二）交易结构和证券分档情况 50](#_Toc452736088)

[（三）本项目主要交易条款、证券本金、利息支付的优先顺序说明 53](#_Toc452736089)

[**八、信贷资产证券化交易的内外部信用增级方式及相关合同草案** 62](#_Toc452736090)

[（一） 内部信用增级 62](#_Toc452736091)

[（二） 外部信用增级 63](#_Toc452736092)

[**九、清仓回购条款等选择性或强制性的赎回或终止条款（引自《信托合同》）** 64](#_Toc452736093)

[（一）清仓回购条款 64](#_Toc452736094)

[（二）不合格资产的赎回 65](#_Toc452736095)

[（三）信托的终止与清算 67](#_Toc452736096)

[**十、交易的风险分析及其控制措施** 68](#_Toc452736097)

[（一）苏州银行所面临的风险与控制措施 68](#_Toc452736098)

[（二）投资者所面临的风险和控制措施 69](#_Toc452736099)

[**十一、发行说明书显著位置对投资机构进行风险提示的内容** 72](#_Toc452736100)

[**十二、相关法律影响因素概述** 83](#_Toc452736101)

[（一） 信贷资产证券化业务的法律法规和监管框架 83](#_Toc452736102)

[（二） 特定目的信托 83](#_Toc452736103)

[（三） 特定目的信托的设立 84](#_Toc452736104)

[（四） 信托财产的独立性 84](#_Toc452736105)

[（五） 贷款债权及其附属担保权益的转让 85](#_Toc452736106)

[（六） 债务人的抵销权和抗辩权 86](#_Toc452736107)

[（七） 保证人的抗辩权 86](#_Toc452736108)

[（八） 抵押权的实现 86](#_Toc452736109)

[（九） 破产法 90](#_Toc452736110)

# **一、发起机构、受托机构、贷款服务机构、资金保管机构及其他参与证券化交易的机构的名称、住所及其关联关系说明**

## （一）发起机构、受托机构、贷款服务机构、资金保管机构及其他参与证券化交易的机构名称和住所

### 1、发起机构/贷款服务机构-——苏州银行股份有限公司

| 屏幕快照%202016-05-05%20上午11.09.22.png | 苏州银行股份有限公司 | |
| --- | --- | --- |
| 苏州银行股份有限公司  江苏省苏州工业园区钟园路728号 | |  |

简介：

苏州银行股份有限公司（以下简称“苏州银行”）在不断深化金融改革的过程中，依托苏州经济强大后盾应运而生，经中国银行业监督管理委员会批准，于2010年9月28日正式挂牌开业，成为苏州地区唯一一家总部设在苏州的城市商业银行。经过五年多的发展，苏州银行下设苏州分行、宿迁分行、淮安分行、常州分行、南京分行、南通分行、无锡分行 7 家分行, 在盐城、连云港等地区共有 3 家异地支行。在苏州地区设有 89 家支行，33 家分理处，4家社区支行，6家小微支行，机构覆盖苏州大市；同时发起设立4家村镇银行，入股2家农商行，成立苏州金融租赁股份有限公司。成立之时，注册资本 30 亿元。截至 2015年末，全行总资产达 2281.33 亿元，本外币存款余额1284.96亿元，本外币贷款余额855.84 亿元。主要监管指标优良，发展态势良好，荣膺《江浙沪城商行竞争力排行榜》盈利最佳银行。

苏州银行的核心战略是：坚持“立足苏州、面向江苏、辐射长三角”的中期发展战略，专注于“服务中小、服务市民、服务区域经济社会发展”的市场定位，用 3—5 年的时间，在 “小微、三农、 零售、文化金融”等选定的领域精耕细作，机构网点实现江苏省主要地级市和苏州市辖区主要建制乡镇的覆盖，坚定战略，不动摇，不摇摆，咬牙坚持，加快形成核心竞争力，努力打造成“以小为美、以民唯美”、特色经营、效益优良、有品牌影响力的商业银行。

2015年，本公司品牌资产不断提升，社会评价及美誉度不断。凭借稳健的营运表现、 良好的企业文化与管理能力，本公司荣膺“最佳成长性城商行”、“全国银行业金融机构小微企业金融服务优秀团队”、“全国实施用户满意工程先进单位”、“全国模范职工之家”、“全国五一巾帼标兵岗”、“中国人民银行科技发展三等奖”等。

截至2015年末，苏州银行集团资产总额达230,901亿元，负债总额达211,277亿元。2015年全年，苏州银行集团实现营业收入6,918.17亿元、净利润1,840.93亿元。

苏州银行过往三年主要财务数据和经营指标如下表所示

（单位：人民币百万元）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **2015年** | **2014年** | **2013年** |
| 总资产 | 230,901 | 204,250 | 163,960 |
| 归属于苏州银行股东权益 | 18,668 | 17,118 | 15,441 |
| 客户存款总额 | 132,214 | 123,935 | 96,349 |
| 贷款和垫款总额 | 89,207 | 72,079 | 54,611 |
| 利润总额 | 2,406 | 2,389 | 2,096 |
| 归属于苏州银行股东净利润 | 1,815 | 1,759 | 1,598 |
| 不良贷款率 | 1.42% | 1.31% | 0.88% |
| 拨备覆盖率 | 212.70% | 212.38% | 296.81% |
| 资本充足率（合并口径） | 14.45% | 12.44% | 14.56% |
| 核心资本充足率（合并口径） | 10.98% | 11.70% | 13.68% |
| 资本充足率（母公司口径） | 14.45% | 12.44% | 14.56% |
| 核心资本充足率（母公司口径） | 10.98% | 11.70% | 13.68% |

数据来源：苏州银行2013年、2014年及2015年年度报告。

### 2、受托机构——交银国际信托有限公司

| 屏幕快照%202016-05-05%20上午10.47.50.png | 交银国际信托有限公司 |
| --- | --- |
| 交银国际信托有限公司  湖北省武汉市江汉区建设大道847号瑞通广场B座16-17层 | |

简介：

交银国际信托有限公司（以下简称“交银国信”）成立于1981年6月，原名为湖北省国际信托投资公司，注册资本1亿元人民币。2001年12月，按照中国人民银行关于信托投资公司清理整顿和重新登记的有关要求，改制并更名为湖北省国际信托投资有限公司，并于2003年1月经中国人民银行核准重新登记。2007年5月，经中国银监会批准，引进交通银行股份有限公司（以下简称“交通银行”）实施战略重组。 重组完成后，更名为“交银国际信托有限公司”，注册资本12亿元人民币，交通银行持有85%的股份,湖北省财政厅持有15%的股份。经中国银监会湖北监管局批准，交银国际信托有限公司注册资本分别于2011年12 月增加至20亿元人民币，2013年3月增加至31.76亿元人民币，2013年11月增加至37.65 亿元人民币，股东出资比例均不变。2014年10月，湖北省财政厅持有的本公司15%股权划转至湖北省交通投资有限公司持有。

至2015年末，交银国信合并报表总资产规模65.75亿元，净资产规模62.84亿元。2015年全年，交银国信实现营业收入12.90亿元，净利润7.12亿元，总资产收益率（ROA）10.83%，净资产收益率（ROE）11.33%。至2015年末，交银国信受托管理存续信托资产规模达到4868亿元。2015年全年，交银国信清算信托项目446个，清算规模1739亿元，全部实现到期安全兑付。自交银国信成立以来，资产不良率和信托业务赔付率持续双为零，各项业务实现安全平稳运行。

**3、资金保管机构——中国民生银行股份有限公司**

| 8BB | 中国民生银行股份有限公司 |
| --- | --- |
| 中国民生银行股份有限公司  北京市西城区复兴门内大街2号 | |

简介：

在资产证券化托管业务开展方面，中国民生银行作为国内最早获得证券投资基金托管资格的股份制商业银行，一直致力于加强与各家银行、信托公司、证券公司、基金公司及保险资产管理公司的合作，积极拓展资产证券化托管业务。

2005年以来，民生银行先后担任了信元2006-1重整资产证券化项目、2007年兴元一期信贷资产证券化项目、2012年中银一期信贷资产证券化项目、2013年第一期进元信贷资产证券化项目、2014年兴元一期信贷资产证券化项目、2014年第四期开元信贷资产证券化项目、顺德农商行2014年第一期信贷资产证券化项目、九银2014年第一期信贷资产证券化项目、江南农商行2014年第一期信贷资产证券化项目、2014年第六期开元信贷资产证券化项目、2014年第七期开元信贷资产证券化项目、2014年第九期开元铁路专项信贷资产证券化项目、江阴农商行2015年第一期信贷资产证券化项目、2015年第一期开元信贷资产证券化项目、2015年第二期开元信贷资产证券化项目、恒金2015年第一期信贷资产证券化项目、威元2015年第一期信贷资产证券化项目、海元2015年第一期开元信贷资产证券化项目、恒金2015年第三期信贷资产证券化项目、2015年第六期开元信贷资产证券化项目、龙元2015年第三期信贷资产证券化项目、2015年第九期开元信贷资产证券化项目、2015年第十一期开元信贷资产证券化项目的资金保管机构，是国内资产证券化资金保管领域表现最突出的托管银行之一。

### 4、法律顾问——北京金诚同达（上海）律师事务所

|  | 北京金诚同达（上海）律师事务所 |
| --- | --- |
| 北京金诚同达（上海）律师事务所  上海市浦东新区世纪大道201号渣打银行大厦7楼 | |

简介：

北京金诚同达律师事务所创立于1992年年底，迄今已发展成为中国境内规模最大、最富活力的律师事务所之一。

2000年金诚同达被司法部命名为“部级文明律师事务所”，2000年、2005年、2008-2010年度，被中华全国律师协会评为“全国优秀律师事务所”；2000年以来，连续多次被北京市司法局、北京市律师协会评为“北京市司法行政系统先进集体”、“北京市优秀律师事务所”，获“北京市律师行业先锋奖”光荣称号。

多年来，金诚同达以其在中国各类的法律事务中的每个领域内能够提供客户化的、综合战略性的和专业性的法律咨询服务而赢得客户的赞誉。2006年，金诚同达被《亚洲法律事务》杂志（ALB）评选为“亚洲地区蓬勃发展中的30家律所”，成为中国大陆获得这一荣誉的12家律所之一；2008年至2010年，连续被ALB评为“中国律所20强”；2008年、2010年，被ALB评为“中国成长最快的十家律所”；2011年被ALB评为“中国最佳雇主”；2008年，在Chambers Asia“中国最好的国际贸易律师团队”中排名第一；2013年，国际贸易/WTO、房地产、破产重组等多个领域列入《钱伯斯法律指南》，同年被Acquisition International评为“年度中国最佳制造业M&A律所”；2014年，被IFLR1000评为“金融及及事务性工作最佳律所”；2015年，获China Business Law“2014商法卓越国际贸易大奖”，被ALB评为“2015年中国十佳成长律所”；2016年，获Chambers Asia Pacific awards “2016年度争议解决中国律师事务所”提名。

金诚同达在银行和金融业务方面的代表性客户包括国家开发银行、中国银行、中国农业银行、中国建设银行、民生银行、华夏银行、交通银行、北京银行、平安银行、苏州银行、大连银行等境内大中型股份制银行，以及平安信托、北国投信托、外贸信托、国元信托、万向信托、中建投信托等多家信托公司，承办了大量有重要影响的金融创新法律服务项目。在国内资产证券化方面，先后为大型国有银行、非银行金融机构及上市公司提供专业的资产证券化法律服务。

### 5、信用评级机构——中债资信评估有限责任公司

|  | 中债资信评估有限责任公司 |
| --- | --- |
| 中债资信评估有限责任公司  北京市西城区金融大街28号院盈泰中心2号楼6层 | |

简介：

中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信”），成立于2010年9月，由中国银行间市场交易商协会代表全体会员出资设立，注册资本5000万元，是国内首家采用投资人付费营运模式的新型信用评级公司，也是国内唯一一家经人民银行认可的投资人付费模式的信用评级机构。中债资信将按照独立、客观、公正的原则为投资人提供债券再评级、双评级等服务。

中债资信成立之初招募了一批具有丰富信用评级、行业研究经验的分析师。同时，通过从国内外知名高校中遴选了高层次人才作为中债资信的后备技术力量。目前，中债资信已按照行业细分建立起4部门，38个行业的专业分析研究团队。从人员结构上看，中债资信已经形成了一支以具有丰富评级行业经验的资深分析师为骨干力量，以具有经济、财务、金融、法律等相关专业背景，综合素质优秀的毕业生为后备人才的结构合理、梯度层次分明的评级业务人员队伍。从人员规模上看，中债资信已经拥有一支超过190人的专业分析师队伍，成为债券市场分析师队伍规模最大的专业评级公司之一。

中债资信十分重视公司评级业务体系建设，在深入研究国内外评级机构业务体系建设现状的基础上，组织高级人员历时4个月开展并完成了评级定义、评级原则、评级符号体系、评级思路、信用政策制定、评级模型建设、评级报告风格、评级质量管理模式等八个专题的研究工作，提出了有针对性的建议方案，并组织外部专家进行专题认证，初步明确了公司评级技术规范、管理规范和信息系统建设的方向。在此基础上，中债资信完成评级方法总论、行业评级方法、债项评级方法及有关创新产品评级模型与方法的研究制定工作。目前，中债资信已经形成了一套较为先进的、适合中国国情的评级技术体系和方法。

中债资信成立后，经过多次招聘、遴选，选取了多位具有5年以上金融创新产品研究、开发经验的资深分析师组建了创新产品分析师团队。人才队伍建设完毕后，利用将近1年的时间着手进行创新产品评级模型的开发、评级体系的建设以及评级方法的制定。中债资信目前已完成资产证券化评级技术体系的搭建工作，自主开发了适用于我国资产证券化各种产品的评级模型和技术体系。

资产证券化扩大试点以来，中债资信参与了在银行间市场成功发行的所有项目，积累立项250余个，覆盖银行间全部基础资产债券品种，具有丰富的资产证券化项目评级经验并打造了一支成熟的分析师队伍。中债资信用一致的标准客观揭示信用风险，为市场投资人提供全面、持续、可比的信用评级信息服务。

### 6、信用评级机构——中诚信国际信用评级有限公司

| 中诚信logo | 中诚信国际信用评级有限公司 |
| --- | --- |
| 中诚信国际信用评级有限公司  北京市复兴门内大街156号北京招商国际金融中心D座7层 | |

简介：

中诚信国际信用评级有限公司（简称“中诚信国际”，英文简称“CCXI”）是经中国人民银行总行、中华人民共和 国商务部批准设立，在中国国家工商行政管理总局登记注册的中外合资信用评级机构。 2006年4月13日，中国诚信信用管理有限公司（简称“中国诚信”，英文简称“CCX”）与全球著名评级机构穆迪投 资者服务公司（简称穆迪，Moody's）签订协议，出让中诚信国际信用评级有限公司49%的股权； 2006年8月15日中国商 务部正式批准股权收购协议，中诚信国际正式成为穆迪投资者服务公司成员。

作为中国本土评级事业的开拓者，中国诚信（中诚信国际前身）自1992年成立以来，一直引领着我国信用评级行业 的发展，创新开发了数十项信用评级业务，包括企业债券评级、短期融资券评级、中期票据评级、可转换债券评级、信 贷企业评级、保险公司评级、信托产品评级、货币市场基金评级、资产证券化评级、公司治理评级等。近年来中诚信国 际在信用评级业务方面完成了数项开创性评级业务和技术，新的评级业务和技术创新极大推动了中国评级市场的发展， 提高了中国信用评级业的技术水平。 中诚信国际是国家发展与改革委员会认可的企业债券评级机构；也是中国人民银行认可的银行间债券市场信用评级 机构；中国保监会于2003年5月30日发布的《保险公司投资企业债券管理办法》 中将中诚信国际列为首位认可的信用评 级机构。中诚信国际是评级机构在中国银行间交易商市场协会第一届常务理事单位。全国银行间同业拆借中心于2006、 2007年在银行间债券市场举行了由银行间市场投资者投票的五家评级机构评比，中诚信国际连续两年名列第一名。

### 7、会计/税务顾问——安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

| AC56 | 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙） |
| --- | --- |
| 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）  北京市东城区东长安街1 号东方广场安永大楼17层01-12 室 | |

简介：

安永于1968 年在香港成立办事处，并于1981 年在中国内地设立办事处。在1992 年，安永获中国财政部批准在国内设立合作事务所─安永华明会计师事务所，是安永在中国的牵头法人代表。2012 年7 月，中国财政部批准安永华明由一家中外合作事务所，转制成为一家“特殊普通合伙”会计师事务所，为中国及大型跨国企业提供全面专业服务。除了会计和审计服务外，安永还提供重组上市、内部控制、内部审计、风险管理、税务、收购合并、信息科技安全以及公司治理方案等增值服务。

### 8、主承销商——招商证券股份有限公司

|  | 招商证券股份有限公司 |
| --- | --- |
| 招商证券股份有限公司  深圳市福田区益田路江苏大厦A座38-45层 | |

简介：

招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”或“公司”）创立于1991年，是中国证券交易所第一批会员、中国第一批经核准的综合类券商、第一批主承销商和第一批创新试点券商。目前公司为行业中评级最高的A类AA级券商，且在2010年被评为最佳保荐机构（全国仅两家）。

招商证券的实际控制人为招商局集团有限公司，招商局集团是国务院国资委直属的大型中央企业，经过百年深耕，业务及资产遍布全球。招商局旗下的金融集团拥有银行、证券、保险、基金等各全方位的金融实体，主要公司包括招商银行、招商证券、招商信诺、招商基金和博时基金等。依托强大的股东背景和招商系全方位的金融平台，招商证券能充分利用集团整体资源，为客户提供政府攻关、资源整合、强强联合等全方位独特服务。

招商证券是国内最早从事资产证券化业务的投资银行之一，在企业资产证券化领域一直处于国内领先地位：招商证券于2006年发行了华能澜沧江水电收益专项资产管理计划，发行规模20亿元，开创我国能源行业第一只资产证券化产品；招商证券于2013年发行了华能澜沧江第二期水电上网收费权专项资产管理计划，发行规模33亿元，为2007年以来，单笔规模最大的企业资产证券化产品；在信贷资产证券化领域，招商证券于2014年3月和9月承销了招商银行招商2014年第一期、第二期和第三期信贷资产支持证券，合计发行总额245.445亿元人民币，其中第一期产品也是我国首单以信用卡为基础资产的资产支持证券；招商证券于2014年9月和11月承销了兴业银行兴元2014年第二期绿色金融信贷资产支持证券和兴元2014年第三期信贷资产支持证券，规模98.645亿元人民币。2015年至今，招商证券担任了多单信贷资产证券化项目的牵头主承销商，包括招元2015年第一期个人住房抵押贷款资产支持证券，招元2015年第二期信贷资产支持证券；威海银行威元2015年第一期信贷资产支持证券，盛京银行盛世2015年第一期信贷资产支持证券，长安银行长银2015年第一期信贷资产支持证券，招银金融租赁招金2015年第一期租赁资产支持证券，以及担任了兴业银行兴银2015年第一期、第二期信贷资产支持证券的联席主承销商，兴银2015年第三期、第四期信贷资产支持证券的簿记管理人。2016年4月，招商银行发起了和享2016年第一期个人消费贷款资产证券化项目、国内首单零售不良资产证券化项目——和萃2016年第一期不良资产证券化项目。

招商证券拥有国内最强大的债券销售团队，被新财富授予“最佳销售服务团队”称号，创造了良好的销售业绩并积累了丰富的销售经验；招商证券债券定价能力与其他券商相比，有着较为明显的优势。与同业相比，招商证券所承销的公司债券的发行票面利率也低于其他证券公司承销的公司债券。目前，招商证券债券销售网络已全面覆盖1,000余家商业银行、农联社、保险公司、基金公司、信托公司和财务公司等机构。

## （二）关联关系说明

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、受托机构、主承销商以及证券登记托管机构之间无股权关联关系。

# **二、发起机构、受托机构、贷款服务机构和资金保管机构在以往证券化交易中的经验及违约记录说明**

## （一）以往证券化交易中的经验

### 1、苏州银行作为项目发起机构和贷款服务机构经验

苏州银行一直密切关注资产证券化业务的发展，很早就着手研究和实践资产证券化业务。2012年人民银行、银监会、财政部联合下发通知，要求进一步推动信贷资产证券化的试点后，苏州银行就开始积极筹备，已积累了对公信贷资产证券化等相关业务经验。凭借科学的管理架构和先进的风控体系，以及不断扩大的业务规模和不断加强的经营实力，苏州银行具备发行本期资产支持证券的条件和能力。

### 2、交银国际信托作为项目受托机构经验

交银国信于2012年10月向银监会申请该项创新业务，并于2013年1月正式获批“特定目的信托受托机构资格”。四年来，交银国信积累了丰富的资产证券化业务经验：

在信贷资产证券化业务领域，交银国信先后担任了“邮元2014年第一期个人住房贷款证券化信托”、“交银2014年第一期信贷资产证券化信托”、“交银2014年第二期信贷资产证券化信托”、“交融2014年第一期租赁资产证券化信托”、“汇元2015年第一期信贷资产证券化信托”、“交元2015年第一期信用卡分期资产证券化信托”的受托机构。开创了试点重启后首单个人住房贷款证券化、首单金融租赁资产证券化、首单外资银行信贷资产证券化、首单消费类信用卡分期资产证券化等多项创新，积累了丰富的经验。

### 3、民生银行作为项目资金保管机构经验

在资产证券化托管业务开展方面，中国民生银行作为国内最早获得证券投资基金托管资格的股份制商业银行，一直致力于加强与各家银行、信托公司、证券公司、基金公司及保险资产管理公司的合作，积极拓展资产证券化托管业务。

2005年以来，民生银行先后担任了信元2006-1重整资产证券化项目、2007年兴元一期信贷资产证券化项目、2012年中银一期信贷资产证券化项目、2013年第一期进元信贷资产证券化项目、2014年兴元一期信贷资产证券化项目、2014年第四期开元信贷资产证券化项目、顺德农商行2014年第一期信贷资产证券化项目、九银2014年第一期信贷资产证券化项目、江南农商行2014年第一期信贷资产证券化项目、2014年第六期开元信贷资产证券化项目、2014年第七期开元信贷资产证券化项目、2014年第九期开元铁路专项信贷资产证券化项目、江阴农商行2015年第一期信贷资产证券化项目、2015年第一期开元信贷资产证券化项目、2015年第二期开元信贷资产证券化项目、恒金2015年第一期信贷资产证券化项目、威元2015年第一期信贷资产证券化项目、海元2015年第一期开元信贷资产证券化项目、恒金2015年第三期信贷资产证券化项目、2015年第六期开元信贷资产证券化项目、龙元2015年第三期信贷资产证券化项目、2015年第九期开元信贷资产证券化项目、2015年第十一期开元信贷资产证券化项目的资金保管机构，是国内资产证券化资金保管领域表现最突出的托管银行之一。

## （二）以往证券化交易中的违约纪录

本项目的发起机构、受托机构、贷款服务机构以及资金保管机构等全部参与机构在以往证券化等项目中均无违约纪录。

# **三、设立特定目的信托的信贷资产选择标准、资产池情况说明及相关统计信息**

## （一）入池资产合格标准（引自《主定义表》）

就每一笔“住房贷款”及其“附属担保权益”而言，如无特别说明，系指在“初始起算日”和“信托财产交付日”：

1. **关于“借款人”的标准：（就每一笔“住房贷款”而言）**
2. “借款人”为“中国”公民或永久居民，且在“住房贷款”发放时至少为年满18 周岁，但不超过65周岁的自然人；
3. “住房贷款”发放时，“借款人”的年龄与该“住房贷款”的剩余期限之和不超过65年；
4. “住房贷款”发放时，“借款人”有正当职业；
5. **关于“住房贷款”的标准：**
6. “借款人”在“发起机构”当地区域中心除“资产池”内“住房贷款”外无其他住房贷款，“封包时点”后新增住房贷款除外；
7. “住房贷款”已经存在并由“贷款服务机构”服务；
8. “住房贷款”的所有应付数额均以“人民币”为单位；
9. “住房贷款”未根据“发起机构”的标准程序予以核销；
10. “住房贷款合同“和该合同项下约定的“抵押权”、“预登记”权益（如有）、保证（如有）均合法有效，并构成相关“借款人”/“抵押人”或“保证人”（如有）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”或“保证人”（如有）主张权利;
11. “住房贷款”项下“附属担保权益”均不涉及最高额担保；
12. “借款人”迟延支付“住房贷款合同”项下到期应付的金额未超过30天；
13. “住房贷款”的质量应为“委托人”制定的信贷资产质量5级分类中的正常类资产，不存在逾期或欠息（但本款第(g)项约定的情形除外）；
14. “住房贷款”已向相关的房地产登记机关办理完毕相关“抵押房产”的“抵押权”设立登记或“预登记”，且该等“抵押权”或“预登记”均合法有效；因客观原因尚未办理“预登记”的“住房贷款”，已经签署抵押担保文件；
15. “住房贷款”发放时，其本金金额至少为人民币5万元；
16. “住房贷款”发放时，其本金最高额不超过人民币900万元；
17. “住房贷款”的“初始起算日本金余额”于“初始起算日”“封包时点”为超过人民币3万元但少于人民币700万元；
18. “住房贷款”发放时，其初始抵押率不超过75%（初始抵押率=“住房贷款合同”金额/“抵押房产”价值×100%。其中，“抵押房产”为一手房的，“抵押房产”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”价值为“抵押房产”购房合同约定的价格与“抵押房产”经认可的评估价格两者较低值）；
19. “住房贷款”为有息贷款；
20. “住房贷款”的发放日不早于2007年6月1且不晚于2016年2月29日，“住房贷款”的到期日均不晚于“资产支持证券”的“法定到期日”前24个月；
21. “住房贷款”的初始贷款期限为2年（含）至21年（含）之间，于“初始起算日”“封包时点”的剩余期限不超过19年但也不少于0.5年；
22. “住房贷款”需每月还本付息；
23. 除非相关“借款人”（或其代表）全部提前偿还了所有的应付款项（包括现时的和将来的，已有的和或有的），任何“借款人”均无权选择终止该“住房贷款合同”；
24. 针对该“住房贷款”而言，无论是就其应付金额、付款时间、付款方式或是其他方面，“发起机构”和相关的“借款人”之间均无尚未解决的争议；相关“借款人”并未提出，或据“发起机构”所知相关“借款人”并未启动司法或仲裁程序，主张该“住房贷款”、相关“住房贷款合同”或“抵押权”、“预登记权益”或保证（如有）为无效、可撤销、不可主张权利、可终止，并且该等司法或仲裁程序仍持续而未解决；
25. “住房贷款”均为纯商业类贷款，不属于公积金组合类贷款；
26. **关于“抵押房产”的标准：**
27. 于“初始起算日”，该“住房贷款合同”约定“住房贷款”均由房产抵押担保，部分抵押担保已在中国相关的房地产登记机关办理完第一顺位“抵押权”登记或“预登记”手续，且登记的唯一第一顺位抵押权人或唯一“预登记”权利人为“苏州银行”，部分抵押担保虽未办理上述第一顺位“抵押权”登记或“预登记”手续，但已经签署抵押担保文件，并计划在根据《中华人民共和国物权法》、《房屋登记管理办法》及其他应适用的“中国”“法律”的规定，该 “住房贷款”具备申请办理抵押权设立登记条件时，办理“抵押权”登记手续；
28. “住房贷款”的相关“抵押房产”均属于商品房，不属于集体土地上的自建房屋；
29. **关于发放和筛选“住房贷款”的标准：**
30. 在“初始起算日”，每份“住房贷款合同”的文本在所有重要方面与“《信托合同》”附件十二所列的标准格式之一相同；
31. 该“住房贷款”由“发起机构”按照“合格标准”从各区域中心的贷款组合中选取，然后进一步选入“资产池”中，筛选过程和筛选程序不存在对“信托”不利的偏见；
32. 每笔“住房贷款”项下债权均可进行合法有效的转让；每份“住房贷款合同”中均无禁止转让或转让须征得“借款人”同意的约定。

## （二）基础资产总体信息

本期资产支持证券的基础资产涉及1283户借款人，1284笔个人住房抵押贷款资产。用于发行本期资产支持证券的资产池中的抵押贷款信用状况良好。按照中国人民银行贷款质量5级分类法，所有贷款均为正常类。截至初始起算日（2016年3月1日）00:00，未偿贷款本金总额为50,771.24万元，各项总体特征数据如下表所示。

| **项目** | **数值** |
| --- | --- |
| 本金余额总额（万元） | 50,771.24 |

加权平均贷款合同期限=,其中为每笔贷款未偿本金余额，为每笔贷款合同期限；

加权平均贷款剩余期限=，其中为每笔贷款未偿本金余额，为每笔贷款剩余期限；

加权平均贷款账龄=，其中为每笔贷款未偿本金余额，为每笔贷款账龄；

单笔贷款账龄（年）=（初始起算日-贷款发放日）/365，每年按照365天计算。

加权平均贷款年利率=，其中为每笔贷款未偿本金余额，为每笔贷款执行利率；

加权平均初始贷款价值比=，其中为每笔贷款未偿本金余额,为有抵押的各笔资产初始贷款价值比。

单笔资产初始贷款价值比(即LTV)=初始起算日贷款未偿本金余额/抵质押物初始评估价值。

借款人加权平均年龄=，其中为每笔贷款未偿本金余额，为每笔贷款借款人在初始起算日的年龄；

初始起算日借款人的年龄=（初始起算日-借款人出生日期）/365，每年按照365天计算。

借款人加权平均年收入=，其中 为每笔资产余额，为每笔贷款借款人在申请贷款时填写的年收入（包含个人或家庭年收入）。

借款人加权平均收入债务比=借款人在申请贷款时填写的年收入/初始起算日资产未偿本金余额。

## （三）基础资产分布信息

下述各表展现了初始起算日基础资产池在不同维度上的总体分布情况， 其中的数值若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。 对于持续购买入池资产的分布情况， 受托机构将根据相关监管要求在本期证券的存续期间于受托报告中披露。

### 1、基础资产分布信息

1. **贷款种类**

| **贷款种类** | **合同金额 (万元)** | **合同金额占比** | **本金余额 (万元)** | **本金余额占比** | **资产笔数** | **资产笔数 占比** | **平均每笔余额 (万元)** | **加权平均初始抵押率** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 分布名称 | 57,958.45 | 100.00% | 50,771.24 | 100.00% | 1,284 | 100.00% | 100.00% | 39.54 |

1. **贷款合同期限**

| **合同期限** | **合同金额 (万元)** | **合同金额占比** | **本金余额 (万元)** | **本金余额占比** | **资产笔数** | **资产笔数 占比** | **平均每笔余额(万元）** | **加权平均初始抵押率** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 分布名称 | 57,958.45 | 100.00% | 50,771.24 | 100.00% | 1,284 | 100.00% | 39.54 | 39.54 |

1. **贷款账龄**

| **账龄** | **合同金额 (万元)** | **合同金额占比** | **本金余额 (万元)** | **本金余额占比** | **资产笔数** | **资产笔数 占比** | **平均每笔余额(万元）** | **加权平均初始抵押率** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 分布名称 | 57,958.45 | 100.00% | 50,771.24 | 100.00% | 1,284 | 100.00% | 39.54 | 39.54 |

1. **贷款剩余期限**

| **账龄** | **合同金额 (万元)** | **合同金额占比** | **本金余额 (万元)** | **本金余额占比** | **资产笔数** | **资产笔数 占比** | **平均每笔余额(万元）** | **加权平均初始抵押率** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 分布名称 | 57,958.45 | 100.00% | 50,771.24 | 100.00% | 1,284 | 100.00% | 39.54 | 39.54 |

1. **执行利率**

| **执行利率** | **合同金额 (万元)** | **合同金额占比** | **本金余额 (万元)** | **本金余额占比** | **资产笔数** | **资产笔数 占比** | **平均每笔余额(万元）** | **加权平均初始抵押率** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 分布名称 | 57,958.45 | 100.00% | 50,771.24 | 100.00% | 1,284 | 100.00% | 39.54 | 39.54 |

1. **浮动/固定利率**

| **浮动/固定利率** | **合同金额 (万元)** | **合同金额占比** | **本金余额 (万元)** | **本金余额占比** | **资产笔数** | **资产笔数 占比** | **平均每笔余额(万元）** | **加权平均初始抵押率** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 分布名称 | 57,958.45 | 100.00% | 50,771.24 | 100.00% | 1,284 | 100.00% | 39.54 | 39.54 |

1. **贷款合同金额**

| **贷款合同金额** | **合同金额 (万元)** | **合同金额占比** | **本金余额 (万元)** | **本金余额占比** | **资产笔数** | **资产笔数 占比** | **平均每笔余额(万元）** | **加权平均初始抵押率** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 分布名称 | 57,958.45 | 100.00% | 50,771.24 | 100.00% | 1,284 | 100.00% | 39.54 | 39.54 |

1. **未偿本金余额**

| **未偿本金余额** | **合同金额 (万元)** | **合同金额占比** | **本金余额 (万元)** | **本金余额占比** | **资产笔数** | **资产笔数 占比** | **平均每笔余额(万元）** | **加权平均初始抵押率** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 分布名称 | 57,958.45 | 100.00% | 50,771.24 | 100.00% | 1,284 | 100.00% | 39.54 | 39.54 |

1. **五级分类**

| **贷款五级分类** | **合同金额 (万元)** | **合同金额占比** | **本金余额 (万元)** | **本金余额占比** | **资产笔数** | **资产笔数 占比** | **平均每笔余额(万元）** | **加权平均初始抵押率** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 分布名称 | 57,958.45 | 100.00% | 50,771.24 | 100.00% | 1,284 | 100.00% | 39.54 | 39.54 |

1. **还款方式**

| **还款方式** | **合同金额 (万元)** | **合同金额占比** | **本金余额 (万元)** | **本金余额占比** | **资产笔数** | **资产笔数 占比** | **平均每笔余额(万元）** | **加权平均初始抵押率** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 分布名称 | 57,958.45 | 100.00% | 50,771.24 | 100.00% | 1,284 | 100.00% | 39.54 | 39.54 |

1. **初始抵押率（按抵押贷款申请时抵押房产评估值计算的抵押率）**

| **初始抵押率** | **合同金额 (万元)** | **合同金额占比** | **本金余额 (万元)** | **本金余额占比** | **资产笔数** | **资产笔数 占比** | **平均每笔余额(万元）** | **加权平均初始抵押率** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 分布名称 | 57,958.45 | 100.00% | 50,771.24 | 100.00% | 1,284 | 100.00% | 39.54 | 39.54 |

1. **借款人年龄**

| **借款人年龄** | **合同金额 (万元)** | **合同金额占比** | **本金余额 (万元)** | **本金余额占比** | **资产笔数** | **资产笔数 占比** | **平均每笔余额(万元）** | **加权平均初始抵押率** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 分布名称 | 57,958.45 | 100.00% | 50,771.24 | 100.00% | 1,284 | 100.00% | 39.54 | 39.54 |

1. **抵押担保情况**

| **抵押担保情况** | **合同金额 (万元)** | **合同金额占比** | **本金余额 (万元)** | **本金余额占比** | **资产笔数** | **资产笔数 占比** | **平均每笔余额(万元）** | **加权平均初始抵押率** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 分布名称 | 57,958.45 | 100.00% | 50,771.24 | 100.00% | 1,284 | 100.00% | 39.54 | 39.54 |

1. **地域分布**

| **抵押房屋所在地域** | **合同金额 (万元)** | **合同金额占比** | **本金余额 (万元)** | **本金余额占比** | **资产笔数** | **资产笔数 占比** | **平均每笔余额(万元）** | **加权平均初始抵押率** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 分布名称 | 57,958.45 | 100.00% | 50,771.24 | 100.00% | 1,284 | 100.00% | 39.54 | 39.54 |

1. **历史累计逾期天数**

## 2、现金流归集表

截止2016年3月1日，不考虑早偿、拖欠、违约、回收等情况，正常情景下，基础资产池在每个收款期间的现金流归集如下表所示（单位：人民币万元）：

| **计算日** | **期初本金总余额** | **本期应收本金** | **本期应收利息** | **期末本金总余额** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Click here to enter text. | Click here to enter text. | Click here to enter text. | Click here to enter text. | Click here to enter text. |

# **四、贷款发放程序、审核标准、担保形式、管理方法、违约贷款处置程序及方法**

## （一）贷款发放程序

苏州银行个人住房抵押贷款的贷款服务方案的确定包括以下：贷款申请和受理、贷款调查、贷款审查和审批、贷款合同签订、贷款发放。

1. 贷款申请和受理

借款人向苏州银行经营机构申请个人住房贷款，填写《个人借款申请表》，并提供相关材料。经营机构客户经理审核贷款相关人员主体资格、贷款用途和申请资料的真实性。

2. 贷款调查

对同意受理的个人住房抵押贷款，由客户经理进行贷前调查。贷前调查完成后，贷前调查人应撰写贷前调查报告，提出是否同意贷款的明确意见及贷款额度、贷款期限、贷款利率、担保方式、还款方式、划款方式等方面的建议，并形成对借款申请人偿还能力、还款意愿、担保情况以及其他情况等方面的调查意见。客户经理对调查报告内容的真实性、完整性和有效性负责。

3. 贷款审查和审批

由贷款审查人员核实申请资料的合理性、完整性和合规性，审查借款用途、还款来源等。根据调查核实结果进行综合分析和风险评估，形成审查意见。贷款审批人员在阅读审查申报材料的基础上，根据国家有关方针、政策、法规和苏州银行信贷政策，分析贷款的主要风险点及其风险规避和防范措施，依据该笔贷款预计带来的效益和风险作出审批决策。

4. 贷款合同签订

对审批通过的个人住房贷款申请，经营机构根据贷款审批意见和要求，落实贷款发放条件，条件落实后及时通知借款人签订《个人购房借款合同》及其他相关协议，需担保的应同时与担保人签订书面担保合同，同时按规定手续或程序办理相关登记。

5.贷款发放

按照借款合同约定的用款计划和用途发放和支付个人住房贷款。个人一手住房贷款原则上采用受托支付方式。

## （二）贷款审核标准

1. 贷款调查

对同意受理的个人住房抵押贷款，由客户经理进行贷前调查，并形成书面调查报告。客户经理对调查报告内容的真实性、完整性和有效性负责。调查内容如下：

(1). 调查核实借款申请人（含共同借款人）身份，是否符合贷款主体资格要求；

(2). 核实工作单位、家庭住址、联系方式等关键信息；

(3). 调查家庭负债、还款能力和信用状况。通过调查借款人信用记录、职业及收入稳定性，了解借款人家庭名下的房产、存款、汽车、债券、股票、商业保险和银行借款等，综合判断其偿债能力和还款意愿；住房贷款的借款人家庭月债务支出不超过家庭收入的55%，其中偿还住房贷款的月支出不超过其家庭月收入的50%；

(4). 购房交易的真实性调查，对比周边同等质量房屋的价格、核实首期款付款凭证和房屋销售合同，确认借款人购房动机以及交易背景的真实性，防范虚假按揭贷款；

(5). 首付比例是否符合相关法律、法规、监管规定或国家政策对个人住房首付款支付比例的最新规定；

(6). 核实担保情况。调查抵（质）押物的合法性，抵（质）押人对抵（质）押物占有的合法性，抵（质）押物价值是否真实与存续状况，变现能力等。调查保证人是否具备担保资格和代偿能力。

2. 信贷审查审批流程

苏州银行个人住房抵押贷款的审查审批流程实行集中模式，由集中录入岗录入个贷系统，苏州银行零售银行总部风险审查审批人员通过无纸化影像进行集中审批。审查审批的要点包括：

(1). 判断借款人是否符合贷款资质要求，借款相关人员征信分类是否正确，偿债能力是否充足、是否具有持续性；

(2). 贷款用途是否明确，抵押房产、保证人是否符合苏州银行规定标准，抵押房产购买价格是否合理；

(3). 调查人员建议的贷款金额、期限、利率、还款方式、放款模式和最终收款人是否符合苏州银行规定。

(4). 审定授信风险是否可控，风险控制措施是否得当。对于审批通过的，明确落实放款条件，由客户经理落实放款条件后进入合同签订环节；对于审批没有通过的，中止贷款程序，由客户经理及时通知借款人不予贷款的原因。

## （三）贷款担保审核

个人住房抵押贷款必须以所购房屋作为抵押物，贷款人可根据贷款风险缓释需要决定是否追加抵（质）押担保、自然人连带责任保证担保或当地经贷款人认可的担保公司的连带责任保证担保。

1.以期房抵押的，建筑工程进度以及期房贷款条件必须符合法律法规、监管规定及相关政策，对商品房所属行政区域的房地产登记机关已开始办理预购商品房预告登记和预购商品房抵押权预告登记合并登记工作的，抵押人和抵押权人应持依法生效的预售房屋合同到期房座落的房地产登记机关办理销售备案，并落实期房的预告抵押登记手续；

2.以现房抵押的，抵押人和抵押权人应到房屋所在地的房地产登记机关办理抵押登记，以取得房屋他项权证明文件或其他相关权利证明；

3.抵押贷款本息未清偿前，未经抵押权人同意，抵押人不得将抵押物再次抵押、变卖、赠予或以其他方式处置，应保证抵押物的安全、完整，并随时接受抵押权人的监督检查；

4.抵押物发生继承、遗赠的，继承人和受遗赠人必须提供有关法律文件并与贷款人签订有关补充文件，承担原合同一切未履行的责任。

在抵押登记手续正式办妥之前已放款的，原则上须设定阶段性担保。开发商提供阶段性担保的，相关要求按苏州银行按揭项目准入指引相关要求执行；对于以抵（质）押或保证方式落实阶段性担保或追加担保的，抵（质）押率及对担保人的要求应参照苏州银行相关规定执行。

## （四）贷款管理方法

A. 贷款服务管理的内容

苏州银行贷款服务管理内容主要涉及贷款本息回收、合同变更管理、档案管理等环节。

1.贷款本息回收

正常还款。按照贷款合同中明确约定还款方式和还本付息计划，借款人授权贷款人可在约定的还款日主动从借款人指定的账户中扣收贷款本息；

提前还款。借款人在贷款合同生效后，若有足够的资金来源，经贷款人同意后可以提前部分或全部还款，贷款人可根据合同约定按提前还款金额收取一定比例的补偿金；

贷款结清。贷款结清分为提前结清和正常结清两种。贷款结清后，经办行应出具结清证明，并配合抵质押人办理解除抵质押登记手续，返还相关权利证书。

对于证券化入池资产，经营机构按照苏州银行自营贷款的管理办法完成对本息回收的各项操作，并在每期的《贷款服务机构报告》中正确体现贷款的还款情况。

2. 合同变更管理

苏州银行合同内容变更主要包括贷款期限变更、还款计划调整、还款方式变更、还款账号变更等，在客户提出书面变更申请后，苏州银行需按照管理办法对变更内容进行审批，并签订相关书面协议。

3.档案管理

证券化贷款档案是指在信托设立前由发起机构、或在信托设立后由贷款服务机构持有/维护的、为保证贷款偿付或与该证券化有关的、以纸质或电子形式存在的、具有凭证作用和参考利用价值的所有文档、表单、凭证、协议和记录，主要包括贷款纸质信贷档案、会计档案和与贷款有关的电子记录等文件资料。证券化档案被苏州储银行自营贷款进行档案管理，要求对贷款档案进行规范管理，以保证档案资料的安全、完整及有效利用。

B. 个人住房按揭贷款贷后管理方法

个人住房按揭贷款的贷后管理主要方法包括：非现场检查。总部根据系统提取数据及其他手段取得的信息进行筛选、分析，对全行的资产质量进行监测。电话检查。对监测中存在疑异的，通过与客户电话联系的方式进行确认、核实。现场检查。对风险较大、抵押物状况及项目建设等情况需进行现场监测、检查。

个人住房按揭贷款的贷后检查程序：贷款存续期间，在每月还款日前由系统自动发短信给客户提醒还款。若客户在还款日无法按时还款，客户经理应在还款日次日查明原因并在3 个工作日内将逐笔情况上报区域中心；区域中心可对每月还款情况进行分析，对长期出现的客户应加强后续的跟踪督促工作，出现预警及时上报总行。

住房及商用房按揭贷款抵押物检查：现房或二手房贷款需在放款1 个月内对权证办理情况予以跟踪检查；期房需在房屋竣工交付时及时对权证办理情况予以跟踪检查。对检查当中发现未及时办理的，客户经理要及时催促开发商及客户，并将存在的问题及时向区域中心报备。

对于贷款余额在 300 万元（含）以上且客户为自主经营的，应半年对客户情况进行检查并填写个人按揭贷款贷后检查表。

按揭准入项目出现以下情况，需特别关注检查：

1.项目建设情况（完工风险）：项目资金来源及到位未落实，有无建设费用超支情况；项目建设进度与计划进度是否存在脱幅，有无烂尾或纠纷情况；项目建设中途是否存在停建及质量问题；其他因素：政府干预、建筑承包商主观原因造成的延期等情况。

2.项目销售欠佳，存在滞销或大量非正常退房情况；

3.已销售房屋的产权及抵押登记办理不及时；

4.按揭项目借款人的整体违约率变化情况；

5.存在多笔贷款的金额、期限相同、放款时间相近或存在批量违约和垫款现象；

6.存在多名借款人的还款资金均来自同一帐户。

## （五）逾期贷款催收管理及不良贷款处置

个人住房按揭贷款由经办机构的客户经理按照下述程序进行催收处理：

1.借款人首期未按合同约定时间归还贷款本息时，客户经理在 3 个工作日内对客户进行电话提示；

2.借款人2 次未按合同约定时间归还贷款本息时，客户经理向客户发出催收通知书；

3.借款人3 次未按合同约定时间归还贷款本息时，客户经理要约见客户或上门催收，督促客户落实可行的还款计划；

4.借款人4 次未按合同约定时间归还贷款本息时，客户经理要向客户发律师催收函。

对于进入司法诉讼阶段的案件管理，按照《苏州银行信贷类诉讼仲裁案件管理办法（试行）文件要求进行管理。。

# **五、交易结构几个参与方的主要权利与义务（引自《信托合同》）**

## （一）发起机构/委托人

“委托人”享有如下权利：

1. 有权获得“资产支持证券募集资金净额”。
2. 可以向“受托人”了解“信托财产”的管理、处分及收支情况，并可以要求“受托人”做出相应说明。
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. 《信托合同》约定的其他权利。

“委托人”负有如下义务：

1. “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”。
2. “委托人”应按照《信托合同》的规定赎回“不合格资产”。
3. “委托人”应根据《信托合同》的规定配合“受托人”办理“抵押权”和“预登记权益”的相关转移登记手续。
4. 就截至“信托生效日”只办理完毕“预登记”的“住房贷款”，“委托人”同时作为“贷款服务机构”有义务根据《信托合同》的约定代表“受托人”持有“预登记权益”，且应根据《信托合同》的约定办理“预登记”的相关转移登记手续，并在抵押权设立登记的法定条件成就的情形下及时办理抵押设立登记手续以避免“预登记”失去法律效力。
5. 在发生“权利完善事件”时，“委托人”有义务根据《信托合同》的约定就“基础资产”已经设立为“信托财产”的相关事宜通知相关“借款人”、“保证人”（如有）。
6. 在“信托”生效后，“委托人”对“受托人”履行信托义务应当予以必要配合。
7. 在“信托”生效后，如果“委托人”收到“借款人”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”指定的“贷款服务机构”，归入“信托财产”。
8. 除根据“《信托合同》”将“信托财产”信托予“受托人”外，“委托人”不得将“信托财产”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“信托财产”或“账户记录”的财产权，不得在“信托财产”或相关“账户记录”上设立或允许存在任何担保。
9. 除本款明确约定的例外情形之外，未经“受托人”事先书面同意，“委托人”不得就“抵押权”、“预登记”或“抵押房产”进行以下行为：(a)“委托人”不得办理“抵押权”或“预登记”的变更登记（因“抵押人”离婚、死亡/宣告死亡、继承而办理的变更登记、因房屋要素变化导致的抵押登记变更、因登记主管部门管理要求变化导致的抵押登记变更、或其他在不减损抵押物价值且权属人继续以原抵押物按原合同约定继续提供担保的情形下的抵押登记变更除外）或转移登记（根据“《信托合同》”第3.5条的约定将“抵押权”转移登记至“受托人”名下除外）、注销登记（因“住房贷款”清偿完毕而办理的注销登记除外），(b)不得同意“抵押人”处分“抵押房产”或在“抵押房产”上设定其他抵押担保（以“委托人”为“抵押权人”且受偿顺序劣后于“受托人”的抵押担保除外），(c)也不得放弃“抵押权”或“预登记权益”。
10. 若“住房贷款”项下的“抵押房产”被人民法院查封、扣押或“受托人”提起关于“抵押房产”的诉讼，“委托人”应积极配合“受托人”，证明“住房贷款”及“附属担保权益”已经合法转让给“受托人”。
11. 《信托合同》约定的其他义务。

## （二）受托人

“受托人”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《信托合同》的约定获得“受托人”“服务报酬”。
3. “受托人”有权代表“信托”登记为“住房贷款”相应的“抵押权人”或“预登记”权利人；
4. “受托人”在其认为必要时，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。
5. “受托人”依据《信托合同》约定的方式，有权管理、运用、处分《信托合同》约定的“信托财产”。
6. “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”、 “中诚信”（如发生更换则指更换后的评级公司）、“中债资信”、“审计师”、律师事务所等机构代为处理相关的信托事务。
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“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“基础资产”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“中诚信”（如发生更换则指更换后的评级公司）、“中债资信”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”应当自己处理信托事务，但《信托合同》另有约定或者有不得已事由的，“受托人”可以委托他人代为处理。
14. “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。
15. “受托人”有权根据《信托合同》的约定提起相应的司法程序。
16. “受托人”有权基于自身合理的判断自主选择和委托“审计师”以及 “信托”清算时必要的其他中介机构，其中支付给“审计师”的报酬的不得超过【 】万元（如预计报酬超过该金额，则应由“受托人”将“审计师”的聘任事宜提交“资产支持证券持有人”大会决定）。
17. 《信托合同》约定的其他权利。

“受托人”负有如下义务：

1. “受托人”将按照《信托合同》约定将“资产支持证券募集资金净额”支付给“委托人”。
2. 根据《信托合同》的约定，“受托人”应妥善保存“资产支持证券持有人”名单。
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“中债资信”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“基础资产”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（仅在欺诈、重大过失、故意或“受托人”违反《信托合同》情形下），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. 除非在“违约事件”发生后或取得“资产支持证券持有人大会”的批准，不得出售、转让全部或部分“信托财产”（根据《信托合同》第4条和第5条要求“委托人”赎回“不合格资产”和接受“委托人”“清仓回购”或根据《信托合同》10条对“信托”进行清算的除外或“受托人”根据“《服务合同》”附件一第(16)项进行“信贷资产”处置的除外），“受托人”根据“交易文件”的约定出售、转让全部或部分“信托财产”（根据《信托合同》第4条和第5条要求“委托人”赎回“不合格资产”和接受“委托人”“清仓回购”或根据《信托合同》10条对“信托”进行清算的除外或“受托人”根据“《服务合同》”附件一第(16)项进行“信贷资产”处置的除外）的，应及时通知“评级机构”。
14. 除非在“信托终止日”后取得“资产支持证券持有人大会”的批准并通知“评级机构”，并且以公平的市场价格进行交易，“受托人”不得将其固有财产与“信托财产”进行交易或者将不同信托的信托财产与“信托财产”相互交易。
15. 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。
16. “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。
17. “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。
18. “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”应积极配合并做出相应的说明。
19. “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。
20. 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。
21. 《信托合同》约定的其他义务。

## （三）贷款服务机构

“贷款服务机构”有权依据“《服务合同》”收取一定的服务报酬，有权按照《服务合同》约定收回为提供贷款管理服务而垫付的“执行费用”和“费用支出”。

“贷款服务机构”须根据“中国”“法律”的规定和“《服务合同》”的约定，提供与“信托财产”有关的各项回收与管理服务，包括但不限于回收信贷“资产”，定期编制“贷款服务机构报告”，妥善保管与“信托财产”有关的文件等。

## （四）资金保管机构

“资金保管机构”有权依据“《资金保管合同》”收取一定的报酬，并可要求“受托人”以“信托财产”支付其需支付的“费用支出”。

“资金保管机构”应根据“中国”“法律”的规定和“《资金保管合同》”的约定，提供与“信托财产”有关的资金保管服务，包括但不限于开立“信托账户”，执行“受托人”的资金划拨指令，监督“受托人”对“信托账户”中资金的投资管理，定期提供“信托账户”信息、“资金保管报告”和年度资金保管报告。

## （五）主承销商

根据《承销协议》，“主承销商”负责完成“资产支持证券”的承销工作，并有权收取一定的“承销报酬”。

## （六）登记机构及支付代理机构

“资产支持证券”的“登记托管机构”及“支付代理机构”，根据“《发行人服务协议》”的约定，为“资产支持证券”提供登记托管、代理本息兑付服务，并有权收取一定的报酬。

## （七）承销团成员

“主承销商”与“承销商”签署“《承销团协议》”，组建“承销团”在全国银行间债券市场承销“优先档资产支持证券”，“承销团员”有权根据“《承销团协议》”收取一定的报酬。

# **六、信托财产现金流需要支付的税费清单，各种税费支付来源、支付环节和支付优先顺序**

安永华明就苏福个人住房抵押贷款支持证券项目提供税务分析，主要依据《财政部、国家税务总局关于信贷资产证券化有关税收政策问题的通知》（财税[2006]5号）以及现行有效的企业所得税、营业税、印花税有关法律法规作出。

# **七、资产支持证券发行计划，包括资产支持证券的分档情况、各档次的本金数额、信用等级、票面利率、期限和本息偿付优先顺序**

**（一）发行计划**

本次发行是苏州银行首次作为发起机构发行资产支持证券，在相关法规指引的指导下，苏州银行为本项目发行制定了适当的发行计划。本项目预计发行三档资产支持证券，优先A档、优先B档和次级档。各档证券计划将以簿记建档方式在银行间债券市场进行公开发行。

**1、高质量的个人住房抵押贷款资产为发行成功提供保障**

个人住房抵押贷款资产质量直接决定了个人住房抵押贷款资产证券化项目的整体信用风险水平以及发行难度。为了保证苏州银行本次个人住房抵押贷款资产证券化项目发行的圆满成功，苏州银行项目组在筛选资产池时即与拥有丰富经验的中介机构一起讨论制定了严格的合格资产入池标准，并据此挑选出优质个人住房抵押贷款组建资产池，入池个人住房抵押贷款的抵押房产主要集中在一二线城市。根据信用评级机构中债资信和中诚信资信的严格评审，苏州银行资产池入池贷款的整体信用水平较高，资产池足够分散。另外，为了保证所有入池资产的合法合规性以及数据的准确性，苏州银行聘请了有丰富项目经验的法律顾问和会计顾问对资产池通过抽样方式进行尽职调查。高质量的入池个人住房抵押贷款资产为本项目的顺利发行提供了最直接的保障。

**2、结合投资者需求及现金流匹配情况，证券优先档以过手型为主，同时增设固定摊还型证券，以满足不同投资者偏好**

根据之前国内证券化试点项目的经验并结合目前国际资产证券化市场的发展趋势，苏州银行认为简单清晰的证券结构更有助于投资人充分了解项目可能面对的各类风险，做出正确的投资决策，也更容易为市场所接受。根据资产池现金流分布本期证券增设优先A1档、优先A2档为一次性还本的固定摊还型证券，一方面满足不同投资机构的投资偏好，另一方面也为降低资产支持证券发行成本进行有益尝试。

**3、强大的资源配备和详细的发行计划**

苏州银行为了保证项目的顺利发行，不仅从内部抽调业务骨干组成证券化业务专项小组，而且聘请了国内有丰富执行经验的证券公司作为本项目的主承销商。待项目获得监管部门批准之后，苏州银行将与主承销商根据市场情况制定详细的产品推介计划，锁定主要投资人目标，针对不同投资人的特点展开多种形式的投资推介活动。

**4、资产支持证券风险自留**

本次资产证券化发行后，苏州银行将持有不低于总发行规模5%的资产支持证券，对各档次资产支持证券的持有份额不低于其相应发行规模的5%，持有期限不低于各档次资产支持证券的存续期限。苏州银行将对自持的各档次资产支持证券的投资风险进行严格管理。

自2008年次贷危机以来，苏州银行针对结构类债券投资业务进行了改革和规范。逐步修订和完善了相关的投资政策及管理办法；明确了投资人员的授权机制，完善了内部审批决策机制；加强了风险监控，升级了管理系统实现对结构类产品的风险覆盖；完善了产品的估值管理方法。对结构类产品的经营管理能力有了显著的提高。

**（二）交易结构和证券分档情况**

苏州银行作为发起机构，将信贷资产（个人住房抵押贷款）信托予交银国信成立信贷资产证券化信托，由交银国信作为项目发行人向银行间债券市场的合格投资机构发行不同档级的资产支持证券，本项目交易结构示意图如下：

1. **交易结构图**



**2、资产支持证券交易结构说明**

苏州银行作为发起机构与交银国信签订信托合同，将苏州银行发放的信贷资产委托给交银国信成立资产证券化信托；

发起机构（苏州银行）、受托机构（交银国信）和主承销商签订《承销协议》，由交银国信担任发行人在银行间债券市场公开发行资产支持证券；

交银国信与贷款服务机构（苏州银行）以及资金保管机构（民生银行）分别签订服务合同和资金保管合同，委任苏州银行和民生银行分别担任本项目的贷款服务机构和资金保管机构；

主承销商将证券发行收入交付给受托机构。受托机构按照交易文件的约定将信托对价支付给发起机构（苏州银行）。

**3、资产支持证券发行后的现金流向说明**

根据抵押贷款合同，债务人将贷款本金与利息按时交给贷款服务机构（苏州银行）；

贷款服务机构（苏州银行）按照服务合同，将贷款本金和利息移交给受托机构；

资金保管机构根据受托人指示，按时将信托收益支付给支付代理机构，并由支付代理机构支付给资产支持证券投资者。

**4、苏福2016年第一期个人住房抵押贷款证券化分档情况**

苏州银行本次信贷资产支持证券分为三档，分别为优先A档、优先B档和次级档证券。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **证券** | **预期发行额** | **利率** | **预期评级** | **本金偿付方式** |
| 优先A档证券 | 41,700.00万元 | 浮动利率 | AAA（中诚信）  AAA（中债） | 过手摊还 |
| 优先B档证券 | 2,000.00万元 | 浮动利率 | AA+（中诚信）  AA（中债） | 过手摊还 |
| 次级档证券 | 7,071.24万元 | 无票面利率 | 未评级 |  |
| 信托生效日 | 2016年6月30日 | | | |
| 法定到期日 | 2036年5月26日 | | | |
| 入池资产 | 苏州银行发放的符合入池标准的个人住房抵押贷款 | | | |
| 本金余额 | 在初始起算日为人民币50,771.24万元 | | | |
| 发起机构/服务机构 | 苏州银行股份有限公司 | | | |
| 受托机构 | 交银国际信托有限公司 | | | |

信托财产收益支付顺序的确定原则是，正常情况下，优先A档和优先B档证券项下的当期利息依次清偿完毕之后，才开始支付优先A档证券项下的本金；当优先A档证券项下的本金全部清偿完毕之后，才开始支付优先B档证券项下的本金；只有在优先B档证券项下的本金全部清偿完毕之后，剩余部分支付次级档证券。

各档证券中，优先A档、优先B档将在银行间债券市场上市交易（不含发起机构自持部分）。中央国债登记结算有限责任公司作为证券的证券登记托管机构，负责对所有资产支持证券（包括优先A档、优先B档以及次级档）进行登记托管，并向投资者转付由资金保管机构根据受托人的指令划入的到期应付信托利益。

**（三）本项目主要交易条款、证券本金、利息支付的优先顺序说明**

|  |  |
| --- | --- |
| **本期证券名称：** | 苏福2016年第一期个人住房抵押贷款资产支持证券 |
| **发起机构：** | 苏州银行股份有限公司 |
| **发行人/受托机构：** | 交银国际信托有限公司 |
| **贷款服务机构：** | 苏州银行股份有限公司 |
| **币种：** | 人民币 |
| **分档：** | 本期证券分为三档，分别为优先A档、优先B档和次级档证券 |
| **预期发行额：** | 优先A档证券41,700.00万元  优先B档证券2,000.00万元 次级档证券7,071.24万元 |
| **预期信用等级：** | 优先A档证券：AAA级(联合、中债)  优先B档证券：AA+级（联合）、AA（中债）  次级档证券：未予评级 |
| **发行方式：** | 簿记建档发行 |
| **利率条款：** | 优先A档证券：浮动利率，基准利率+基本利差  优先B档证券：浮动利率，基准利率+基本利差  次级档证券：无票面利率，按不超过2%的年化收益率支付期间收益 |
| **预期到期日：** | 优先A档证券：2023年5月26日  优先B档证券：2023年12月26日  次级档证券：2034年5月26日 |
| **加权平均期限：** | 优先A档证券：2.61年  优先B档证券：5.87年  次级档证券：8.85年 |
| **预计起息日：** | 【2016】年【6】月【30】日 |
| **本期证券面值：** | 人民币100元 |
| **证券形式：** | 采用实名记账方式，由证券登记托管机构统一托管 |
| **合格投资者：** | 经中国银监会、中国证监会、中国保监会批准的人民银行认可资格的可以投资资产支持证券的商业银行、保险公司、农村信用联社、证券公司和人民银行认可的并获准进入全国银行间债券市场上的其他机构 |
| **交易市场：** | 银行间债券市场 |
| **登记托管机构：** | 中央国债登记结算有限责任公司 |
| **适用法律:** | 中华人民共和国法律 |
| **信托账户的设立:** | (1)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“【交银国际信托有限公司信托专户】”的名称在“资金保管机构”开立一个独立的“人民币”“信托账户”，用以记录货币类“信托财产”的收支情况，该“信托账户”包括“收益账”、“本金账”和“信托（税收）储备账”三个子账户。  (2)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：(1) “中诚信”对该商业银行的主体长期信用等级高于或等于【AA】级且“中债资信”对该商业银行的主体长期信用等级高于或等于【AA】级；(2) 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。  (3) “受托人”有权控制“信托账户”以及不时存入该账户的全部资金和其产生的收益。“受托人” 同意其无权以其他方对其自身有负债为由抵销和以其他方式扣除“信托账户”中的任何资金。在遵守所有适用“中国”“法律”的前提下，“受托人”应按照《信托合同》的规定不时借记和贷记“信托账户”。 |
| **违约事件发生前，收益账项下资金的分配:** | 在“违约事件”发生前的每个“信托分配日”，“受托人”应将前一个“收款期间”内收到的“收入回收款”以及于该“信托分配日”分别按照《信托合同》第9.5.2款第(1)项和第9.8.2款的约定从“本金账”和“信托（税收）储备账”转入“收益账”的资金的总金额按以下顺序进行分配（如同一顺序的多笔款项不足以同时足额分配，则按各笔款项应受偿金额的比例支付，且所差金额应按以下顺序在下一期分配）：  (1)依据“中国”“法律”，由“受托人”缴纳的与“信托”相关的税收和规费（如有，包括但不限于增值税及附加等）。其中，“受托人”将与其依据相关税收计算公式所计算的“信托”年度税收（如有）的1/12以及“受托人”估算的其他与税收有关的合理金额（如有）相等数额的资金记入“信托（税收）储备账”；  (2)支付“受托人”垫付的初始登记服务费（如有）；  (3)如为第一个“信托分配日”，则同顺序按比例支付“受托人”垫付的为本期“资产支持证券”发行之目的在“信托设立日”之前发生的“信托”公告费用（如有）、发行信息披露费（如有）、“资产支持证券募集资金净额”划付给“发起机构”的资金汇划费（如有）、“受托机构”、“资金保管机构”、 “贷款服务机构”、“支付代理机构”、“中诚信”（跟踪评级（如有），如发生更换则指更换后的评级公司）、“中债资信”（初始评级和跟踪评级（如有），如发生更换则指更换后的评级公司）、 “审计师”（如有）、“后备贷款服务机构”（如有）的“服务报酬”，以及在“优先支出上限”内同顺序按比例支付上述相关主体和“贷款服务机构”各自可报销的“费用支出”以及“受托人”因管理信托事务垫付的除初始登记服务费（如有）、“信托”公告费用（如有）、发行信息披露费（如有）外、资金汇划费（如有）的相关费用（如有）；如不是第一个“信托分配日”，则同顺序按比例支付“受托机构”、“资金保管机构”、“支付代理机构”、 “中诚信”（跟踪评级（如有），如发生更换则指更换后的评级公司）、“中债资信”（跟踪评级（如有），如发生更换则指更换后的评级公司）、 “审计师”（如有）、“后备贷款服务机构”（如有）的服务报酬，以及在“优先支出上限”内同顺序按比例支付上述相关主体和“贷款服务机构”各自可报销的“费用支出”以及“受托人”因管理信托事务垫付的费用；  (4)同顺序按比例支付该“信托分配日”后第一个“支付日”的“优先A档资产支持证券”的利息；  (5)同顺序按比例支付该“信托分配日”后第一个“支付日”的累计应付未付的“优先B档资产支持证券”的利息；  (6)转入“本金账”相当于以下(a)+(b)+(c)-(d)的金额：(a)在最近一个“收款期间”成为“违约贷款”的“住房贷款”在成为“违约贷款”时的“未偿本金余额”，(b)在除最近一个“收款期间”外的以往的“收款期间”成为“违约贷款”的“住房贷款”在成为“违约贷款”时的“未偿本金余额”，(c)在以往的所有的“信托分配日”按照《信托合同》第9.5.2款第(1)项已从“本金账”转至“收益账”的金额，(d)在以往的所有“信托分配日”按照《信托合同》第9.5.1款第(6)项约定由“收益账”转入“本金账”的金额；  (7)同顺序支付超过“优先支出上限”的“受托机构”、“贷款服务机构”、“资金保管机构”、“支付代理机构”、“评级机构”、 “审计师”（如有）以及“后备贷款服务机构”（如有）的各自可报销的实际“费用支出”以及“受托人”因管理信托事务垫付的除初始登记服务费（如有）、“信托”公告费用（如有）、发行信息披露费（如有）、资金汇划费（如有）外的相关费用（如有）；  (8)如果发生“加速清偿事件”，则将全部余额记入“本金账”；如果未发生“加速清偿事件”，则按照以下顺序继续分配；  (9)在“优先档资产支持证券”的本金完全清偿完毕前，按不超过【2】%/年计算该“信托分配日”后第一个“支付日”应支付的“次级档资产支持证券”的期间收益，当期不足下一期不予补足；  (10) “收益账”项下剩余资金记入“本金账”。 |
| **违约事件发生前，本金分账户项下资金的分配:** | 在“违约事件”发生前的每个“信托分配日”，“受托人”应将在最近一个“收款期间”收到的“本金回收款”以及于该“信托分配日”分别按照《信托合同》第9.5.1款的约定由“收益账”转入“本金账”的资金的总金额（但下述第(1)项应在相关款项从“收益账”转入“本金账”之前作出）按以下顺序进行分配：  (1)转入“收益账”项下一定数额资金，以确保“收益账”项下余额可以足额支付《信托合同》第9.5.1款(1)至(5)项规定的应付款项；  (2)同顺序按“未偿本金余额” 比例支付“优先A档资产支持证券”的本金，直至“优先A档资产支持证券” 的本金清偿完毕；  (3)同顺序按“未偿本金余额”比例支付“优先B档资产支持证券”的本金，直至全部“优先B档资产支持证券”的本金清偿完毕；  (4)同顺序按“未偿本金余额”比例支付“次级档资产支持证券”的本金，直至“次级档资产支持证券”的本金清偿完毕；  (5)剩余资金全部作为“次级档资产支持证券”的收益。 |
| **违约事件发生后的回收款分配：** | 在“违约事件”发生时或之后的每个“信托分配日”，“受托人”应将最近一个“收款期间”内收到的已存入“收益账”和“本金账”的“回收款”以及该“信托分配日”按照第9.8.2款从“信托（税收）储备账”转入“收益账”的所有款项之和按以下顺序进行分配（如同一顺序的多笔款项不足以同时足额分配，则按各笔款项应受偿金额的比例支付，且所差金额应按以下顺序在下一期分配）：  (1) 依据“中国”“法律”，由“受托人”缴纳的与“信托”相关的税收和规费（如有，包括但不限于增值税及附加等）；其中，“受托人”将依据相关税收计算公式所计算的信托年度税收（如有）的1/12以及“受托人”估算的其他与税收有关的合理金额（如有）记入“信托（税收）储备账”；  (2) 累计应付未付的“受托人”垫付的初始登记服务费（如有）；  (3) 同顺序按比例支付“信托分配日”累计应付未付的“受托人”垫付的为本期“资产支持证券”发行之目的在“信托设立日”之前发生的“信托”公告费用（如有）、发行信息披露费（如有）、“资产支持证券募集资金净额”划付给“发起机构”的资金汇划费（如有）、及“受托机构”、“资金保管机构”、 “贷款服务机构”、“支付代理机构”、 “中诚信”（跟踪评级，如发生更换则指更换后的评级公司）、“中债资信”（初始评级和跟踪评级（如有），如发生更换则指更换后的评级公司）、 “审计师”（如有）、“后备贷款服务机构”（如有）的服务报酬以及上述相关主体和“贷款服务机构”各自可报销的实际“费用支出”的总额以及“受托人”因管理信托事务垫付的除初始登记服务费（如有）、“信托”公告费用（如有）、发行信息披露费（如有）、资金汇划费（如有）外的相关费用（如有）；  (4) 同顺序按比例支付该“信托分配日”后第一个“支付日”累计应付未付的“优先A档资产支持证券”的利息；  (5) 同顺序按“未偿本金余额”比例支付“优先A档资产支持证券”的本金，直至全部“优先A档资产支持证券”的本金清偿完毕；  (6) 同顺序按比例支付该“信托分配日”后第一个“支付日”累计应付未付的“优先B档资产支持证券”利息；  (7) 同顺序按“未偿本金余额”比例支付“优先B档资产支持证券”的本金，直至“优先B档资产支持证券”的本金清偿完毕；  (8) 同顺序按“未偿本金余额”比例支付“次级档资产支持证券”的本金，直至“次级档资产支持证券”的本金清偿完毕；  (9) 剩余资金全部作为“次级档资产支持证券”的收益。 |
| **信托终止后信托财产的分配：** | 在“信托终止日”后，“受托人”应将清算所得的“回收款”以及“信托账户”内的其他资金的总金额按以下顺序进行分配（如同一顺序的多笔款项不足以同时足额分配，则按各笔款项应受偿金额的比例支付）：  (1) 依据“中国”“法律”，由“受托人”缴纳的与“信托”相关的税收和规费（如有，包括但不限于增值税及附加）；  (2) 根据“交易文件”清算“信托财产”所发生的费用；  (3) 累计应付未付的“受托人”垫付的初始登记服务费（如有）；  (4) 同顺序按比例支付“信托分配日”累计应付未付的“受托人”垫付的为本期“资产支持证券”发行之目的在“信托设立日”之前发生的“信托”公告费用（如有）、发行信息披露费（如有）、“资产支持证券募集资金净额”划付给“发起机构”的资金汇划费（如有）、及“登记托管机构”、“支付代理机构”、“受托人、“资金保管机构”、 “贷款服务机构”、 “中诚信”（跟踪评级，如发生更换则指更换后的评级公司）、“中债资信”（初始评级和跟踪评级（如有），如发生更换则指更换后的评级公司）、“审计师”、“后备贷款服务机构”（如有）根据“收费文件”收取的“服务报酬”和上述主体和“贷款服务机构”各自实际可报销的 “费用支出”以及“受托人”因管理信托事务垫付的除初始登记服务费（如有）、“信托”公告费用（如有）、发行信息披露费（如有）、资金汇划费（如有）外的相关费用（如有）；  (5) 同顺序按比例支付“优先A档资产支持证券”的利息，直至应付“优先A档资产支持证券”利息为零；  (6) 同顺序按“未偿本金余额”比例支付“优先A档资产支持证券”的“未偿本金余额”，直至全部“优先A档资产支持证券”的本金清偿完毕；  (7) 同顺序按比例支付“优先B档资产支持证券”的利息，直至应付“优先B档资产支持证券”的利息为零；  (8) 同顺序按“未偿本金余额”比例支付“优先B档资产支持证券”的“未偿本金余额”，直至全部“优先B档资产支持证券”的本金清偿完毕；  (9) 同顺序按“未偿本金余额”比例支付“次级档资产支持证券”的“未偿本金余额”，直至“次级档资产支持证券”的本金清偿完毕；  (10) 剩余部分作为“次级档资产支持证券”的收益。 |
| **信托（税收）储备账资金的运** | 依据“中国”“法律”，由“受托人”缴纳与“信托”相关的税收和规费，“受托人”指令“资金保管机构”将“信托（税收）储备账”项下按以下顺序进行支付：  (1)支付“信托”届时应缴纳的税收（如有）；  (2)将剩余金额保留在“信托（税收）储备账”项下。  在“信托”所有应付税款全部支付完成后，“受托人”应指示“资金保管机构”将“信托（税收）储备账”项下资金转入“收益账”。 |

# **八、信贷资产证券化交易的内外部信用增级方式及相关合同草案**

信用增级是证券化交易的基础，当资产池资产质量恶化时起到了保护投资者的作用。信用增级可以通过内外部两种方式实现。有关本项目的内外部信用增级方式以及合同草案概述将在项目《发行说明书》中进行详细披露。

## 内部信用增级

内部信用增级是指在证券化项目中通过交易结构或证券结构的相应安排提供信用增级的方式。本项目的内部信用增级措施包括以下几个方面：

### 1、优先/次级安排

优先/次级安排是证券化项目中最常见的内部信用增级安排。根据项目安排的各档级证券本金/利息的受偿先后顺序，劣后受偿档级的投资者为优先档级投资者提供信用增级。

本项目的资产支持证券分为：

（1）优先A档资产支持证券；

（2）优先B档资产支持证券；

（3）次级档资产支持证券。

损失将会导致资产池资金回收的减少。从资产池回收的资金将会按照事先约定的现金流支付顺序支付，排序在现金流支付顺序最后面的证券档将承担最初的损失。所以在现金流支付顺序中，受偿顺序在后的证券档就为高一级别的证券档提供了信用增级。具体来说，次级档资产支持证券为优先B档资产支持证券提供了信用增级，次级档资产支持证券及优先B档资产支持证券为优先A档资产支持证券提供了信用增级。

### 2、信用触发机制

本期交易设置了两类信用触发机制：同参与机构履约能力、资产支持证券兑付相关的“加速清偿事件”，以及同资产支持证券兑付相关的“违约事件”，信用事件一旦触发将引致基础资产现金流支付机制的重新安排。

如果加速清偿事件被触发，则收益账的资金将不再用于次级证券期间收益的支付（包括其后续的支付），而是将剩余资金全部转入本金账用于优先档证券本金的兑付；如果违约事件被触发，则信托账项下资金不再区分收入回收款和本金回收款，而是将二者混同并在支付有关的税费、报酬以后用于顺序偿付优先A档资产支持证券的利息和本金、优先B档资产支持证券的利息和本金以及支付次级档资产支持证券的本金，其余额分配给次级档资产支持证券持有人和贷款服务机构（浮动服务报酬，如有）。

## 外部信用增级

外部信用增级是指由第三方，如其他银行或者债券担保公司提供的外部信用担保。本次交易中没有采用外部信用增级方式。

# **九、清仓回购条款等选择性或强制性的赎回或终止条款（引自《信托合同》）**

## 清仓回购条款

1、“清仓回购”是“委托人”的一项选择权。在满足《信托合同》第5.1款约定的条件的情况下，“委托人”可以按照双方约定的公允价格进行“清仓回购”。“委托人”进行“清仓回购”应满足下列条件：

(1) “资产池”的“未偿本金余额”总和降至“初始起算日资产池余额”的10％或以下；并且

(2) 截至“回购起算日” “回购时点”剩余“资产池”的公允价格不少于以下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”的利息和“信托”应承担的“税收”、“费用支出”和“服务报酬”之和。B为下列（1）和（2）两者之间数值较高者，其中（1）的数值为0；（2）的数值为截至“回购起算日” “回购时点”“次级档资产支持证券”的“未偿本金余额”减去“累计净损失”的差值。

2、“委托人”决定进行“清仓回购”的，应于作出决定所在的“收款期间”届满前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《清仓回购通知书》（该通知应视为对“受托人”的要约邀请，格式见《信托合同》***附件四***）。“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“收款期间”之前一个“收款期间”的最后一日。

3、收到“委托人”的发出的《清仓回购通知书》后，“受托人”应不迟于发出《清仓回购通知书》所在“收款期间”届满前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”的双方约定的公允价格作为“清仓回购价格”，向“委托人”发出书面要约（格式见《信托合同》***附件五***）。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”“回购时点”起“信托”项下全部剩余“资产池”出售给“委托人”。

4、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（格式见《信托合同》***附件六***），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“回收款转付日”）将相当于“清仓回购价格”的资金扣除《信托合同》第5.5款“委托人”可扣除的款项后的资金一次性支付至“信托账户”。

5、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，“受托人”自“回购起算日”“回购时点”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”“回购时点”起“资产池”所产生的全部“本金回收款”和自“回购起算日”（含）起所产生的“收入回收款”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“回收款”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“回收款”，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“回收款”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“回收款”。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/转移登记和通知手续（如有）。

6、“受托人”应将“信托账户”收到的“清仓回购价格”款项分别作为“收入回收款”和“本金回收款”转入“收益账”和“本金账”。

## （二）不合格资产的赎回

**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”，则发现该情形的一方应立即书面通知前述其他方。“委托人”应：（1）将出现上述情形的原因（如果“委托人”知道该原因）提供给“受托人”和“评级机构”；并应（2）在重大方面纠正该等情形，如该情形在通知后30日内不能被纠正的，“委托人”应在通知之后按《信托合同》第4.1.2款约定向“受托人”赎回相应“不合格资产”。

(2) 如“受托人”提出赎回相应的“不合格资产”的书面要求（格式参见《信托合同》***附件三A***），“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“回收款转付日”，将等同于待“赎回”全部“不合格资产”的“赎回价格”（具体金额根据“受托人”发出的《赎回价格通知书》（格式参见《信托合同》***附件三B***）中载明的金额为准）的款项一次性划付到“信托账户”。

(3) 在“委托人”承担费用的前提下，“受托人”应：（1）在“受托人”收到“委托人”“赎回”“不合格资产”所支付的相当于“赎回价格”的资金后，“受托人”自“回购起算日”“回购时点”起对该“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”；(3) 按照“委托人”的合理意见，协助“委托人”办理必要的所有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”后1个“工作日”内确定每笔“不合格资产”的“赎回价格”，并在相应的“月度服务机构报告”中加以说明。

(5) 在收到“委托人”赎回“不合格资产”所支付的相当于“赎回价格”的资金后，“受托人”应将收到的前述资金相应记入“收益账”和“本金账”。

(6) 为免疑义，双方同意并确认，截至“回购起算日” “回购时点”，该“不合格资产”产生的全部“本金回收款”以及截至“回购起算日”（不含）产生的利息属于“信托财产”，应视情况分别相应记入“收益账”和“本金账”。自“回购起算日”起（含“回购起算日”）产生的利息，在赎回完成后，归属于“委托人”

(7) 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条的规定将争议提交诉讼解决。

(8) 因进行“不合格资产”赎回所发生的费用由“委托人”承担

(9) 除《信托合同》第4.1.1款和第3.5.3款约定的情形外，“委托人”不对“基础资产”进行赎回。

**2、赎回的效果**

在“委托人”对“不合格资产”进行赎回后，该“不合格资产”不再属于“信托财产”。

## （三）信托的终止与清算

**1、信托的终止**

“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。

**2、信托的清算**

（1）“受托人”应于“信托终止日”后60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：(1)清算“合格投资”；(2)按《信托合同》第10.2.3款约定清算除现金、存款及“合格投资”以外的“信托财产”（“非现金信托财产”）。

（2）“受托人”应于“信托终止日”后10日内制订“非现金信托财产”的清算方案（“清算方案”），并于“信托终止日”后30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”就是否认可“清算方案”作出决议。在“资产支持证券持有人大会”就“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《信托合同》及其他“交易文件”规定的方式管理、处分和运用“信托财产”。

（3）“资产支持证券持有人大会”就“清算方案”形成有效决议的，“受托人”应当按照“资产支持证券持有人大会”认可的“清算方案”清算“非现金信托财产”；“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，除非“资产支持证券持有人大会”另有规定，“受托人”有权按照“中国”“法律”规定以公开拍卖、变卖等方式清算“非现金信托财产”，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。

（4）“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条的规定披露经审计的信托清算报告，并按照《信托合同》第19条的规定召开“资产支持证券持有人大会”，由“资产支持证券持有人大会”审查该信托清算报告，但由于 “资产池”处置回收完毕（含“清仓回购”）导致“信托”终止的，无须召集“资产支持证券持有人大会”对该信托清算报告进行审查。

（5）“资产支持证券持有人大会”对该信托清算报告予以认可或信托清算报告公告期（30日）满“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、过失、欺诈和违约而引起的责任除外。

# **十、交易的风险分析及其控制措施**

## （一）苏州银行所面临的风险与控制措施

根据新巴塞尔协议，第一支柱下苏州银行面临的风险可分为三大类：信用风险、市场风险和操作风险。按照资产证券化的基本原理，银行通过资产证券化，实现了信贷资产权利的转移和风险收益的非实质性保留，将信贷资产移出资产负债表外，实现“真实出售”，信用风险从银行转移到资本市场，由资产支持证券投资者来承担。因此，在开展信贷资产证券化业务中，苏州银行主要面临市场风险和操作风险。如果苏州银行同时还持有部分各档次证券，则还将面临信用风险、流动性风险等，此种风险与下述（二）部分的描述是相同的。

### 1、市场风险

市场风险是指由于利率等市场因素给苏州银行带来的风险。从苏州银行作为发起人的地位来看，由于市场利率的上升会导致资产支持证券的融资成本上升，从而使得证券化交易变得不经济，或者宏观经济环境发生较大变化，导致基础资产所面临的信用风险加大，并继而导致发行不成功。

为控制此种风险，苏州银行将谨慎筛选基础资产池和设计产品结构，尽量降低基础资产信用风险，同时利用多年的市场化发债经验和优势，广泛接触潜在投资者，在充分进行市场调查以及预路演、路演的基础上，选择合适的市场发行时机，争取以最为合理的融资成本取得债券的成功发行。此外，苏州银行还聘请了主承销商以提高销售力度，并约定主承的责任为余额包销方式。

### 2、操作风险

操作风险是指苏州银行在开展信贷资产证券化业务中，由于不适当或失败的内部程序、人员及系统或外部事件所造成损失的风险。操作风险是信贷资产证券化业务过程中苏州银行所面临的主要风险。

为控制此种风险，苏州银行对资产证券化采取了十分谨慎的态度，项目立项前即已开展了大量的研究工作，并制定了“苏州银行股份有限公司信贷资产证券化业务管理办法”等内部控制管理办法。

另外，对于本单项目，所有中介机构苏州银行都采用公开评选的方式进行评选，资产负债管理部负责牵头组织招苏州银行相关部门按照监管要求及苏州银行对外部机构选聘的相关规定及流程完成对相关中介机构的选聘。

## （二）投资者所面临的风险和控制措施

资产证券化是一项结构性融资安排，金融机构通过一系列的结构设计和制度安排，在资本市场上发行可流通的多档有价证券，将原来集中于金融机构的风险进行分散和转移，由市场投资者共同承担。

资产支持证券的投资者面临的主要风险有信用风险、早偿风险、利率风险、流动性风险、操作风险等。对于其中可控的风险，通过在资产支持证券各参与主体之间严格的制度安排和内部控制体系将风险降到最低；对于不可控的风险，则通过充分、完备的信息披露，最大限度地揭示风险，保障投资者的利益。

### 1、信用风险

信用风险是指由于证券化项目资产池信用状况恶化，出现资产本息支付违约，导致受托机构无法按时向投资者支付证券本金和利息，进而使投资者未能达到预期收益或本金遭受损失的风险。

对于信用风险，苏州银行主要通过以下措施加以防范：通过交易安排，建立破产隔离机制；制定严格的入池标准；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；设定信用触发机制，减轻借款人违约风险对投资者可能造成的损失；聘请权威的、具备市场公信力的评级机构进行信用评级，以协助投资者进行正确的风险判断。

### 2、早偿风险

借款人可能有多种原因提前偿付全部或部分贷款本金。由于本次资产支持证券部分证券拟采用过手证券方式，因此借款人的提前还本，将直接导致资产支持证券本金的提前偿付，从而影响资产支持证券的期限和收益。早偿风险是资产支持证券区别于普通债券的一个重要特征。

关于早偿风险，苏州银行拟通过采取下列措施控制：在资产支持证券产品设计过程中，通过运用计量、数学模型对历史数据进行分析并预测未来现金流，完成资产支持证券的结构化设计。但是根据历史数据预测的现金流与实际现金流不可能完全相同，投资者不可避免地要承担一定的提前偿付风险。

### 3、流动性风险

资产支持证券的流动性风险，指投资者无法在合理时间内以公允价格出售证券而遭受损失的风险。由于资产支持证券的本息偿付特征与普通债券不同，价值评估方法比较特殊，而我国资产证券化市场尚处在起步阶段，投资者对其认识不够充分且相关处理方式尚不成熟，因此其流动性较差的问题在短期内仍会存在。但如果投资者将资产支持证券作为长期投资，计划持有至到期日，则流动性风险对其影响不大。随着资产证券化市场的发展、投资者群体的扩大以及新的法律法规的出台，相信流动性风险会得以逐步降低。

### 4、利率风险

利率风险是指市场利率的波动对资产支持证券价格产生影响，给投资者造成损失的风险。利率风险是固定收益证券普遍面临的风险。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。

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。本次证券化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。

### 5、操作风险

操作风险是指由于证券化交易主体在构建交易结构和交易执行期间的不当操作，使投资者蒙受资金损失的风险，这其中包含了由于信息不对称可能带来的道德风险。

操作风险可能源于投资者自身内部风险控制，也可能源于本单资产证券化所聘请的中介机构。对于后者，本次证券化交易采取以下措施降低投资者面临的操作风险：严格构建交易各方在法律上的权利义务关系，确保各方之间签订协议的合法性、完整性和严密性；严格按照有关法律法规和相关政策规定执行信息披露，以避免黑箱操作；项目发行说明书向投资者进行全方位的信息披露；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，不定期发布可能影响投资者利益的重大事件，以使证券化运作更加透明；聘请评级机构进行首次和存续期间的评级。

# **十一、发行说明书显著位置对投资机构进行风险提示的内容**

本期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本期证券下的追索权仅限于信托财产。

投资者购买资产支持证券，应当认真阅读本文件及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。主管部门对本期证券发行的核准和备案，并不表明对本期证券的投资价值作出了任何评价，也不表明对本期证券的投资风险作出了任何判断。

下文总结了资产支持证券投资中可能存在的部分风险，每一种风险都可能对部分或全部资产支持证券持有人的投资行为产生重大不利影响。因此，投资者在评价和购买本期证券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### （一）与“资产池”相关的风险

**1、受托机构对资产支持证券的偿付能力依赖于借款人是否及时和全额偿付贷款，如果抵押贷款被拖欠而受托机构对相关抵押房产行使抵押权，则受托机构的偿付能力还依赖于从该抵押权行使和执行程序中所实现的资金数额**

受托机构不保证借款人将履行其在抵押贷款合同项下的义务，也不保证抵押贷款产生的现金流足以及时和充分地支付资产支持证券的到期本金和利息。借款人履行其在抵押贷款合同项下付款义务的持续能力依赖于诸多因素，也可能遭受一些因素的负面影响，这些因素包括但不限于：每个借款人的个人财务状况，社会政治和经济条件的一般性变化或者特定产业部门的变化，政府规则、规范性意见和财政政策方面的变化，金融管理不当，战争、暴力行为或其他不可抗力。如果众多借款人均违反其各自抵押贷款合同项下的付款义务，受托机构及时支付次级档资产支持证券甚至优先档资产支持证券的能力就有可能受到重大不利影响，并且该能力将进而依赖于对相关抵押房产的处置是否能通过行使抵押权的司法程序得到及时解决，以及从该程序中实现的资金数额。此外，借款人、保证人（如有）存在一定的信用风险，受托机构对基础资产中涉及到借款人、保证人（如有）的资信情况不了解、可能由于借款人、保证人（如有）未履行相关义务而对信托财产的现金流产生不利影响，进而对资产支持证券造成不利影响。

**2 、抵押房产是不动产，影响该类资产的某些内在风险，可能对借款人履行抵押贷款合同项下偿付义务的意愿和能力产生负面影响，或当抵押贷款被拖欠并且受托机构对相关抵押房产行使抵押权，也可能影响该抵押权的行使和执行程序中所实现的资金数额，此外处置抵押房产收入的回收距违约时点尚有一定滞后。**

上述风险以及影响抵押融资可能性的宏观经济条件，可能会导致对相关抵押房产行使抵押权须履行的司法程序需要花更长的时间找到合适的买方或根本无法找到，或者对应从该司法程序中实现的资金数额产生不利影响。如果相当数量的抵押贷款被拖欠，并且相关抵押房产的处置被拖延，或者由此而产生的收入不足以清偿抵押贷款已到期且未清偿的金额，受托机构及时支付次级档资产支持证券甚至优先档资产支持证券的能力就会受到重大不利影响。此外，受托机构对抵押贷款的抵押物未经评估机构评估，其价值存在不确定性，存在抵押物价值较低无法覆盖借款本息的情形，且抵押物可能存在一定的处置难度，从而对资产支持证券的利益造成不利影响。

**3 、抵押权行使和执行程序中的迟延可能会对通过该程序实现的收入数额产生不利影响**

当抵押权人提起诉讼或者申请仲裁以及为实现抵押权而启动法院强制执行程序时，必须支付相应的诉讼费用或仲裁费用及执行费用等实现债权所必需的成本开支。此外，由于诸多因素的影响，通过诉讼、仲裁或法院强制执行程序变卖抵押房产，所需要的时间也有所不同，这些影响因素包括：法院判决的抵押权实现方式，抵押房产居住者是否迁出，该抵押房产上是否存在其它附属权利等。通过抵押权行使和启动执行程序变卖抵押房产以实现抵押权可能因如下因素而被延误：中国法院司法审判和执行以及寻求潜在购买者均需要经过一定的时间；购买者可能不愿意购买处于法院强制执行程序中的抵押房产，因为（a）购买者可能会顾虑该房产存在瑕疵，且瑕疵难以获得赔偿救济，（b）对实现抵押权的诉讼或仲裁程序以及随后可能发生的执行程序不是很了解，（c）在某些情形下，一些未到期的租赁协议，可能对购买者权利的行使造成影响，实现不了购买者预期的购房目的，（d）购买者可能害怕其权利会被该抵押房产居住者干涉。上述种种因素增加了法院执行的难度，直接涉及到抵押房产的处置价格。

**4 、只有向借款人发出权利完善通知之后，受托机构对抵押贷款的利益才能对抗借款人**

除非发生《主定义表》中规定的权利完善事件，发起机构、贷款服务机构、受托机构或后备贷款服务机构不会就抵押贷款信托给受托机构的事项对借款人进行权利完善通知。根据《中华人民共和国合同法》（《合同法》）第80条的规定，关于该转让的通知只有送达给相关借款人，抵押贷款的转让才能对抗借款人。在上述转让通知送达借款人之前，借款人有权继续根据抵押贷款合同向发起机构偿付贷款，并在收到上述通知之后，有权向受托机构主张其对发起机构享有的与抵押贷款合同项下可向发起机构主张的抗辩权。

**5 、在特定情况下，借款人就抵押贷款对发起机构享有的抵销权可能对受托机构偿付资产支持证券的能力产生不利影响**

根据中国法律，在借款人接到发起机构已将抵押贷款转让给受托机构的通知之前，资产支持证券持有人对抵押贷款享有的利益不能对抗借款人。委托人将基础资产信托予受托人时，仅履行相关的公告义务，存在借款人发生违约时，无法及时准确地获取借款人的具体信息，无法履行通知义务，进而无法要求借款人履行其还款义务的风险。在有关通知送达前，借款人可以就其抵押贷款对发起机构享有的其他权利主张（例如当借款人与发起机构间存在一个存款协议，基于该协议而产生的权利请求）行使抵销权。然而，按照《合同法》第83条规定，即使借款人在收到债权转让的通知后，仍然可以向受托机构就抵押贷款行使上述抵销权，用以抵销其抵押贷款项下的义务。在上述情况下，受托机构需就借款人行使抵销权的金额根据《信托合同》的规定向发起机构申请补偿。发起机构如届时发生丧失清偿能力事件或不能按时返还该抵销金额，受托机构偿付资产支持证券的能力将受到不利影响。

**6 、在特定情况下，受托人存在无法顺利行使针对信托财产所享有的抵押权或抵押权预告登记权益，或在实际操作中主张抵押权或抵押权预告登记权益时存在落空的风险。**

按照《信托合同》的约定，在信托生效日及信托存续期间，发起机构不需对基础资产项下的抵押权或抵押权预告登记权益办理变更登记至受托机构名下，而是代受托机构持有前述权益，除非发生任一权利完善事件或者出现贷款服务机构在回收抵押贷款且主张抵押房产权益时，贷款服务机构权利人地位受到质疑而无法实际行使相关权益，发起机构才需在 30 个工作日内将办理抵押权转让变更登记所必须的资料提交至登记部门，并在约定时间内办理完毕基础资产抵押权或抵押权预告登记权益的变更登记手续。

本期证券涉及的基础资产项下的抵押房产分布在江苏省，鉴于当前省内办理房产权属变更登记的程序和要求不尽一致，因此当抵押贷款出现拖欠而受托机构需要对相关抵押房产行使抵押权或抵押权预告登记权益时，可能由于办理抵押权或抵押权预告登记权益变更登记存在障碍及困难导致未及时办理完成转让变更登记而致使受托机构无法获取或者及时、顺利行使抵押权，使得信托财产遭受损失，进而导致受托机构及时支付次级档资产支持证券甚至优先档资产支持证券的能力受到影响。

此外，由于基础资产项下抵押房产存在于初始起算日仅办理抵押权预告登记权益的情况（尚不满足抵押权设立登记条件），发起机构和贷款服务机构需在信托存续期间对于符合抵押权设立登记条件的抵押房产在限期内办理完毕相应的抵押权设立登记手续，然而在实际操作过程中，亦可能出现不可预见的办理障碍及困难，导致贷款服务机构和受托机构未能及时或者无法办理抵押权设立登记，进而引发信托财产的潜在损失以及资产支持证券本息的兑付风险。

**7 、尽职调查的样本仅在抽样层面具有代表性，不代表本资产支持证券的尽职调查覆盖了所有入池资产。**

由于本次资产证券化项目入池贷款数量巨大，受托机构、会计师的执行商定程序及律师的法律尽职调查仅对资产池的很少部分抵押贷款进行，采用了具有代表性的抽样方法进行了抽样，未对抵押贷款的全部借款人的情况进行调查分析。尽职调查的结论是根据对抽样样本的尽职调查工作得出，各机构均认为针对样本的尽职调查工作可以较为全面的反应入池资产的总体状况，但可能存在抵押贷款具有瑕疵，对资产支持证券的现金流造成不利影响的情况。

**8、抵押房产价值波动的风险**

入池资产项下的抵押房产均为个人住房，发放时间为2007年至2016年期间，由于大部分抵押房产位于一线和二线城市，于初始起算日大部分抵押房产的当前价值较贷款发放时均有所提高。但考虑到入池贷款发放时间相对较为集中在房价水平相对较高的2014年与2015年，在较长的资产支持证券存续期间，这些抵押房产价值仍有可能随未来宏观经济和房地产行业波动而有正面或负面变化，而抵押房产的价值波动也会对借款人的还款意愿产生影响，进而导致资产池的现金流回收与预期有所差距。

**9、资产池借款人及抵押房产区域风险**

本次入池资产借款人及抵押房产的分布地区相对较分散，地域集中度风险相对较小。于初始起算日，资产池中借款人所在的地域占比较高（超过5%）的区域有宿迁区域中心（24.84%）、吴中区域中心（23.68%）、淮安区域中心（23.21%）、常熟区域中心（9.19%）、昆山区域中心（6.93%）。这些入池余额占比超过5%城市的区域经济整体发展情况及区域借款人职业发展稳定性较好，但是最近一年部分地区房屋价格指数有所回落，区域房地产行业发展受到行业调控政策及市场供需结构调整等因素影响呈现一定波动性，对入池资产的现金流回收产生一定压力。未来借款人及抵押房产所在区域的经济结构失衡、人口增长放缓、遭遇自然灾害以及其他区域发展不利因素可能影响相关借款人的还款能力和意愿，增加借款人拖欠还款等违约行为的发生可能性，由此对资产池的回收款造成不利波动，进而影响本期资产支持证券的收益实现。

**10、国家房地产政策调控风险**

我国是发展中国家，市场机制在逐渐走向完善。现阶段，我国政府的宏观调控对弥补市场失灵、促进经济朝着健康、快速方向发展发挥了巨大作用。在不同阶段的经济周期，国家通常会采取的宏观调控措施包括：货币政策、财政政策、法律政策和行政手段等。

首先，从购房者的角度来讲，因为投资渠道相对比较狭窄，而房地产具有保值增值的特征，许多人就把购买房地产作为一种有效的投资手段，进而使投机需求远远超过实际的刚性需求，过多的投机需求进一步引起房地产价格上升。

很多投机性购房者的炒房资金很大比例来自于商业银行，因此，商业银行所承担的风险大了很多。对于购房者来说，国家调控的手段主要有两方面：一是通过提高首付款比例、限制购买等政策限制对于房地产的购买要求。二是通过密集发布各种政策措施，让人们形成房价变化的预期，来增加或减少购买。

其次，从房地产开发商角度来讲，由于国家的宏观调控，房地产开发商从商业银行获得贷款的审批更加严格以及购房者的观望态度，使房地产开发商面临着更加严峻的形势。

再次，从商业银行自身角度来讲，商业银行同时作为房地产开发商和购房者资金的主要来源，将个人住房按揭贷款作为优良资产并为房地产开发商提供长期贷款，是房地产资金链条上位置较为重要的一个环节。

国家的宏观调控对于商业银行房地产信贷风险的影响可以通过两个方面体现出来：一是银行提供的贷款大多是中长期贷款，比较难以迅速根据国家的宏观调控政策调整到位；二是随着国家宏观调控的不断深入，以前的贷款风险正在逐歩显露出来，国家对于房地产市场宏观调控力度不断加大，商业银行房地产贷款风险更加明显。

### （二）与发起机构和贷款服务机构相关的风险

**1 、关于抵押贷款的不实陈述或发起机构违反相关陈述与保证可能会导致资产支持证券持有人的损失。**

在《信托合同》项下，截至初始起算日和信托财产交付日，发起机构将就抵押贷款作出特定陈述和保证。受托机构并不负责审查抵押贷款并确定是否存在不实陈述或发起机构违反陈述与保证义务的情形。如果截至陈述和保证作出日，该陈述和保证在重大方面是不真实或不正确的，此种情形将对抵押贷款的现金流产生重大不利影响，从而影响受托机构支付或及时支付资产支持证券的能力。根据《信托合同》，如果受托机构代表信托提出要求，发起机构根据约定将有义务对存在不实陈述或违反资产保证的抵押贷款进行回购。但是受托机构不保证发起机构或其继任机构在必要的时候有足够的财务能力进行上述回购行为。

**2 、如果发起机构的资信情况恶化，可能对其担任贷款服务机构的能力和履行《信托合同》项下义务产生不利影响。**

受托机构不保证发起机构将来不会由于资信情况恶化而在筹集资金方面出现困难。如果出现此类困难，有可能对发起机构履行《信托合同》项下回购和/或赔偿义务的能力产生重大不利影响，或影响发起机构（作为贷款服务机构）根据《服务合同》提供与抵押贷款相关服务的能力，从而最终对受托机构支付或及时支付资产支持证券的能力产生重大不利影响。

**3 、贷款服务机构未能履行其交易文件项下的义务，或者服务机构的变更，可能会导致资产支持证券支付的迟延。**

在《服务合同》项下，发起机构将作为初始贷款服务机构提供与抵押贷款相关的回收和管理服务。受托机构不保证初始贷款服务机构将全面履行其在交易文件项下的义务，包括但不限于将与抵押贷款相关的本金和利息回收款及时汇至信托账户，在必要的情况下及时办理抵押权或抵押权预告登记权益的变更登记手续，为满足条件的、在初始起算日仅办理抵押权预告登记的抵押房产办理抵押权设立登记等；也不保证其将按照受托机构的指示和交易文件项下的其他条款约定（包括关于执行和回收抵押贷款的《贷款服务手册》），全面履行管理和执行抵押贷款的义务。在某些情况下（例如发生与初始贷款服务机构有关的丧失清偿能力事件），《信托合同》授权受托机构，按照有控制权的资产支持证券持有人大会的指示，解任贷款服务机构，并同意其指任一个替代贷款服务机构。根据《服务合同》，在初始贷款服务机构的评级降低到一定程度时，受托机构须指定后备贷款服务机构，但受托机构不保证能够找到合适的后备贷款服务机构，也不保证后备贷款服务机构一定能有效地履行收款和管理服务。而且，贷款服务机构的变更可能会导致抵押贷款借款人到期付款回收和管理上的迟延，从而引发对资产支持证券的支付迟延。此外，替代贷款服务机构、后备贷款服务机构能够以各方都接受的方式提供服务的能力还有赖于当时它所能够获得的信息和记录，以及其信息系统与前任服务机构信息系统间的兼容性。

### （三）与资产支持证券相关的风险

**1 、除拖欠、违约及处置回收等因素外，提前偿付及其他借款人申请的贷款要素变更可能导致现金流量规划变化的风险**

借款人可能申请提前还款或变更抵押贷款合同项下的部分要素（包括还款方式变更、抵押物变更、贷款期限变更等，但不包括利率变更），苏州银行作为贷款服务机构将参照自有贷款管理标准酌情审批、受理借款人的变更申请，然而，这些变更要素会造成信托财产的实际现金流与设计的现金流量规划不同。

利率、政治、经济、社会、人口和其他因素都可能对抵押贷款的提前偿付还款产生影响。由于影响因素多且不确定，借款人提前还款的时间和数量都很难准确预计，很可能对资产支持证券的利益造成不利影响。提前还款情形的产生也可能由于借款人卖出抵押房产，借款人违约而对抵押贷款启动强制执行程序，或由于收到保险收益，或发起机构违反交易文件项下的陈述与保证而对抵押贷款进行回购，或贷款服务机构根据《信托合同》对抵押贷款进行清仓回购。不考虑拖欠、违约及处置回收等因素，资产支持证券的加权平均期限及到期期限将受到提前还款比率的影响；在其它因素相同的前提下如果大量抵押贷款被提前偿付，资产支持证券的加权平均期限及到期期限将被大大缩短，同时资产支持证券持有人的投资回报也可能因为当时市场的再投资回报率水平而受相应影响。

除提前还款之外，借款人也有权向苏州银行申请变更期限、还款方式、抵押物等要素变更（不包括利率变更及使得资产池中抵押贷款的到期日晚于次级档资产支持证券预期到期日这两种情况）。对于此，苏州银行设置了从分支行到总行的严格授权审批流程，以控制这些要素变更对资产池现金流导致的不利变化。但是仍不能排除个别借款人的要素变更申请会被受理通过，从而改变资产池预先设定的现金流规划，资产支持证券持有人将面临由此而导致的现金流波动风险。

**2 、由于抵押贷款是受托机构偿付资产支持证券本息的唯一资金来源，如果发生违约事件，资产支持证券持有人将仅享有有限的追索权。**

如果发生资产支持证券项下的违约事件，资产支持证券持有人将仅对受托机构享有追索权，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受托机构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。特别需要指出的是，资产支持证券不构成下列各主体的义务或责任，也不受其担保或保险：发起机构、受托机构、贷款服务机构、后备贷款服务机构、资金保管机构、登记托管机构/支付代理机构、主承销商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。

**3 、《信托合同》中关于回收款分配顺序的规定可能会在不同情况下对各级资产支持证券的投资回报率产生负面影响。**

受托机构从抵押贷款回收的资金，将按照《信托合同》中关于回收款分配（分为违约事件发生前回收款的分配和违约事件发生后回收款的分配两种情形）顺序的规定，对各级资产支持证券的本息进行支付。在《信托合同》中规定的违约事件发生前，根据收入回收款与本金回收款的分配顺序，各低级资产支持证券的本金支付位于其上级资产支持证券的本金支付之后，其利息支付也位于其上级资产支持证券的利息支付之后。而一旦出现《信托合同》中规定的违约事件，则应将整个回收款分配合并为一，在优先档资产支持证券的本息偿付完毕之前，不得支付其他等级较低的资产支持证券的本金、利息或收益。由于上述对各档资产支持证券本息支付顺序的规定，较低等级资产支持证券持有人的投资回报率可能会少于各相应优先档资产支持证券持有人的投资回报率。另外，较低级别的资产支持证券自交易初始就将获得利息支付，因此，在相应较高级别优先档资产支持证券的本金未最终全额偿付前，受托机构可能已支付一次或多次较低级别的资产支持证券的利息。

**4 、对优先档资产支持证券的评级可能被变更，从而可能对其公平市场价值产生不利影响**。

发行优先档资产支持证券的前提条件是：优先A档资产支持证券（、优先B档资产支持证券获得中债资信的AAA和AA评级，并获得中诚信资信的AAA和AA+评级。上述评级评估了在每个支付日全额和及时支付应付的优先档资产支持证券利息和在法定最终到期日支付资产支持证券本金的可能性。评级并不构成买入、继续持有或卖出资产支持证券的任何建议，与提前还款或违约贷款收回的可能性及发生时间没有直接联系，且优先档资产支持证券的评级可以随时由出具该评级的机构予以修改、中止或撤销。受托机构不保证一个评级将在任何特定期间内都持续有效，或将来指定的评级机构根据当时情况判断后不会降低、中止或撤销某一评级。受托机构、贷款服务机构和资金保管机构的财务状况恶化可能影响其履约能力，从而导致优先档资产支持证券的评级被降低。在此种情况下，优先档资产支持证券的市场价格和流动性可能随之发生不利变化，而且没有任何人或实体有义务对优先档资产支持证券提供额外的信用增级。优先档资产支持证券的评级被降低、中止或被撤销不构成优先档资产支持证券的违约事件。

**5、资产支持证券的次级档资产支持证券的投资人将劣后于其他投资人受偿。**

本资产支持证券采用了通行的分层设计方案，优先档（优先A档和优先B档）和次级档资产支持证券现金流的分配采用了纯过手的设计，因此持有本资产支持证券的投资人将严格按照《信托合同》约定的分配顺序享有基础资产池产生的现金流。其中，次级档资产支持证券的投资人将劣后于其他投资人受偿。一旦基础资产出现任何形式的损失或现金流回款的延迟，都将率先影响次级档资产支持证券投资人的利益，从而使得次级档资产支持证券的投资人面临比其他层级证券投资人更大的风险。

### （四）其他与本次交易或资产支持证券相关的风险

**1、流动性风险**

本期证券发行成功后，受托机构将按照相关规定为优先档资产支持证券办理在全国银行间债券市场交易流通的手续。然而，由于资产证券化产品在我国仍处于试点发展阶段，产品规模相对较小，难以保证届时市场有足够的流动性使投资者能进行资产支持证券的出售转让。因此投资者可能因为前述流动性风险而遭遇资产支持证券难以交易流通、或在交易过程中蒙受损失的情况。

**2 、利率风险**

资产支持证券在存续期限内的收益率将很可能会受到利率波动的不利影响。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，从而资产支持证券持有人将面临票面利率波动的风险。同时借款人借款利率也会受到市场利率波动的影响，从而影响信托财产的现金流，进而对资产支持证券的利益造成不利影响。

**3 、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所造成损失的风险。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。上述操作风险可能对资产支持证券的利益造成不利影响。

**4 、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。上述法律风险可能对资产支持证券的利益造成不利影响。

**5 、交易他方的违约风险或发生重大不利变化**

本次交易涉及众多交易方，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。

# **十二、相关法律影响因素概述**

下文是与资产支持证券持有人有关的某些中国法律影响因素的概述。该概述并未穷尽一切法律问题。资产支持证券持有人应该考虑此种资产支持证券的性质以及中国的政治、法律环境，同时根据其自身判断进行其认为适当的进一步调查。

## 信贷资产证券化业务的法律法规和监管框架

在中国境内，信贷资产证券化项目主要是指由银行业金融机构和经批准的非银行金融机构作为发起机构，将信贷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机构发行受益证券，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。信贷资产证券化业务的主要监管部门为中国银行业监督管理委员会（以下简称“银监会”）和中国人民银行（以下简称“人民银行”）。银监会依法监督管理有关机构的信贷资产证券化业务活动，人民银行依法监督管理资产支持证券在全国银行间债券市场上的发行与交易活动。

商业银行从事信贷资产证券化业务须遵循《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》、《资产支持证券信息披露规则》等法律、行政法规、部门规章和规范性文件的相关规定。信托公司作为信贷资产证券化交易的受托人，还应遵守《信托公司管理办法》等行业管理法规的相关规定。此外，商业银行办理该业务中涉及的借贷、保证等民事法律关系，亦应遵守《商业银行法》、《贷款通则》等金融法律、法规及规章，以及《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》（以下简称“《合同法》”）以及《中华人民共和国担保法》（以下简称“《担保法》”）、《中华人民共和国民事诉讼法》（以下简称“《民事诉讼法》”）以及《中华人民共和国物权法》（以下简称“《物权法》”）等民事法律法规的相关规定。

## 特定目的信托

《信托法》所称的信托，是指委托人基于对受托人的信任，将其财产权委托给受托人，由受托人按委托人的意愿以自己的名义，为受益人的利益或者特定目的，进行管理或者处分的行为。信贷资产证券化业务借助信托财产独立性的原理，将依法设立的以资产证券化为目的的特定目的信托作为特殊目的载体，以实现信贷资产证券化交易中的破产隔离要求。

## 特定目的信托的设立

根据《信托法》的要求，设立信托须有合法的信托目的，信托财产必须是委托人合法所有的、确定的财产和财产权利，信托受益人和受益人的范围须能够确定。信托目的违反法律、行政法规或损害社会公共利益，专以诉讼或者讨债为目的设立信托，以非法财产、不得设立信托的财产设立信托，或者信托财产不能确定的，信托无效。

为设立特定目的信托，发起机构须将信贷资产转让给特定目的信托受托人。此外，根据《信托法》的规定，设立信托时，对于信托财产，有关法律、行政法规规定应当办理登记手续的，应当依法办理信托登记，否则信托不产生效力。目前尚无办理信托登记的机构，也无法律法规要求对信贷资产证券化交易中的特定目的信托办理信托登记。《信贷资产证券化试点管理办法》规定，信贷资产证券化发起机构应在全国性媒体上发布公告，将通过设立特定目的信托转让信贷资产的事项，告知相关权利人。

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》、《关于信贷资产证券化备案登记工作流程的通知》（银监办便函[2014]1092号）、中国人民银行公告[2015]第7号的相关规定，信贷资产证券化试点项目中的发起机构和受托人就通过设立特定目的信托转让信贷资产，及在全国银行间债券市场发行或者定向发行资产支持证券等事宜，应向“银监会”和“人民银行”报送相应文件和资料，取得“银监会”的备案和“人民银行”的核准或注册。

## 信托财产的独立性

根据《信托法》、《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》的规定，特定目的信托设立后，信托财产即独立于发起机构、受托人、贷款服务机构、资金保管机构、证券登记托管机构及其他为证券化交易提供服务的机构的固有财产，上述机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，信托财产不属于其清算财产。发起机构、受托人、贷款服务机构、资金保管机构、证券登记托管机构及其他为证券化交易提供服务的机构，均不得对信托财产行使抵销权，以使资产支持证券持有人对本机构的负债获得清偿。受托人管理、运用、处分不同信托财产所产生的债权债务，也不得相互抵销。除非因设立信托前债权人已对该信托财产享有的优先受偿权、抵销权和抗辩权，受托人为处理与信托财产有关的信托事务而产生的债务或信托财产本身应负担的税款等法定事由，对信托财产不得强制执行。

## 贷款债权及其附属担保权益的转让

**1、贷款债权的转让**

根据《合同法》的规定，在贷款合同未限制或者禁止贷款债权转让的情况下，商业银行作为原始债权人转让贷款债权，不必办理专门的批准、登记手续，贷款债权的转让合同自成立时起即在原债权银行和受让人之间发生法律效力。商业银行转让贷款债权，亦不必取得债务人的同意，但原债权银行应当通知债务人。未经通知债务人的，贷款债权的转让对债务人不发生法律效力。

对于债权转让通知对债务人生效，中国目前采用的是通知到达主义，除国有商业银行向金融资产管理公司转让不良贷款债权以外，转让贷款债权的商业银行如就债权转让的事实逐一通知债务人，则债权转让可对债务人生效。

此外，根据《信贷资产证券化试点管理办法》的规定，转让贷款债权的商业银行应在全国性媒体上发布公告，将通过设立特定目的信托转让贷款债权及其附属权利的事项，告知相关权利人。

**2、贷款债权附属保证权利的转让**

根据《担保法》及《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》（法释〔2000〕44号）的规定，保证期间，债权人依法将主债权转让给第三人的，保证债权同时转让，保证人在原保证担保的范围内对受让人承担保证责任。但是保证人与债权人事先约定仅对特定的债权人承担保证责任或者禁止债权转让的，保证人不再承担保证责任。

**3、贷款债权附属抵押权的转让**

根据《担保法》的规定，抵押权不得与债权分离而单独转让或者作为其他债权的担保。《物权法》规定，抵押权不得与债权分离而单独转让或者作为其他债权的担保。债权转让的，担保该债权的抵押权一并转让，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。此外，《合同法》还规定，债权人转让权利的，受让人取得与债权有关的从权利，但该从权利专属于债权人自身的除外。商业银行转让个人住房抵押贷款债权，将同时转让该债权的附属房产抵押权。

因此，除非合同另有约定，担保贷款债权的抵押权将随贷款债权的转让而一并转让，未办理相应的抵押权变更登记不影响受托人（作为受让方）取得抵押权；但根据《物权法》第106条的规定，在相应抵押权变更登记至受让方名下之前，受让方享有的抵押权可能无法对抗善意第三人。

## 债务人的抵销权和抗辩权

商业银行转让贷款债权，受让人的权利可能受到债务人对于原债权银行的抵销权和抗辩权的影响。根据《合同法》的规定，债务人接到原债权银行的债权转让通知时，债务人对原债权银行享有债权，并且该债权先于转让的债权到期或者同时到期的，债务人可以向受让人主张抵销。另一方面，债务人接到债权转让通知后，债务人此前就已经享有的对抗原债权银行的抗辩权，可以向受让人主张。

## 保证人的抗辩权

根据《担保法》的规定，保证人享有债务人的抗辩权。债务人放弃对债务的抗辩权的，保证人仍有权抗辩。

## 抵押权的实现

**1、一般规定**

贷款债权履行期限届满而债务人未履行债务的，商业银行可以通过实现抵押权的方式获得清偿。商业银行实现抵押权，既可以通过与抵押人协议以抵押物折价或者以拍卖、变卖该抵押物的方式，也可以采用司法救济的方式。根据《物权法》的规定，采用协议方式实现抵押权时，协议损害其他债权人利益的，其他债权人可以在知道或者应当知道撤销事由之日起一年内请求人民法院撤销该协议。抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的，抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。抵押财产折价或者变卖的，应当参照市场价格。

**2、司法救济的一般程序**

贷款债权履行期限届满而债务人没有偿还贷款的或者发生当事人约定的实现抵押权的其他情形的，根据《民事诉讼法》，抵押权人可以向向担保财产所在地或者担保物权登记地基层人民法院申请实现担保物权。人民法院受理申请后，经审查，符合法律规定的，裁定拍卖、变卖担保财产，商业银行依据该裁定可以向人民法院申请执行；不符合法律规定的，裁定驳回申请，商业银行可以向人民法院提起诉讼。

根据《民事诉讼法》的相关规定，人民法院受理诉讼后，一般应当在立案之日起六个月内审结；有特殊情况需要延长的，由该法院院长批准，可以延长六个月，还需要延长的，须报请其上级人民法院批准。对于事实清楚、权利义务关系明确、争议不大的简单的案件，人民法院可以适用简易程序审理案件，应当在立案之日起三个月内审结。第一审人民法院做出判决后，当事人未上诉的，第一审判决即发生法律效力；当事人在判决书送达之日起十五日内向上一级人民法院提起上诉的，第二审人民法院应在第二审立案之日起三个月内审结；有特殊情况需要延长的，由该法院院长批准。第二审人民法院的判决是终审的判决。

发生法律效力的民事判决，债务人拒绝履行的，商业银行可以在判决规定履行期间的最后一日起二年内向第一审人民法院申请执行。人民法院有权查封、扣押、冻结、拍卖、变卖债务人的抵押房产。财产被查封、扣押后，债务人没有在指定期间履行法律文书确定的义务，人民法院可以依法拍卖或者变卖被查封、扣押的财产。除法律、司法解释另有规定的以外，人民法院应当首先采取拍卖的方式。

**3、拍卖程序**

**（1）一般拍卖程序**

商业银行可与抵押人协议以拍卖抵押物的方式实现抵押权。根据《中华人民共和国拍卖法》的规定，拍卖程序一般包括拍卖委托、拍卖公告以及拍卖的实施，拍卖标的应当是委托人所有或者依法可以处分的物品或者财产权利。委托人应委托具有相应资质的拍卖机构进行。拍卖机构应于拍卖日七日前通过报纸或者其他新闻媒介发布拍卖公告。委托人有权确定拍卖物的保留价。如竞买人的最高应价未达到保留价时，该应价不发生效力，拍卖师应当停止抵押房产的拍卖。竞买人的最高应价经拍卖师落槌或者以其他公开表示买定的方式确认后，拍卖成交。拍卖成交后，买受人和拍卖人应当签署成交确认书。买受人应当按照约定支付拍卖标的的价款，委托人、买受人应当持拍卖人出具的成交证明和有关材料，向有关登记机关办理相应的产权过户手续。

委托人、买受人可以与拍卖人约定佣金的比例，未作约定的，拍卖成交的，拍卖人可以向委托人、买受人各收取不超过拍卖成交价百分之五的佣金。拍卖未成交的，拍卖人可以向委托人收取约定的费用；未作约定的，可以向委托人收取为拍卖支出的合理费用。

**（2）人民法院民事执行中的拍卖程序**

根据最高人民法院《关于人民法院民事诉讼执行中拍卖、变卖财产的规定》，人民法院为执行发生法律效力的民事判决而拍卖抵押房产的，应当委托具有相应资质的拍卖机构进行，并对拍卖机构的拍卖进行监督。对拟拍卖的抵押房产，应当委托具有相应资质的评估机构进行价格评估。债权人和抵押人可以申请不进行评估。人民法院应参照评估价确定保留价；未作评估的，参照市价确定，并应当征询有关当事人的意见。人民法院确定的保留价，第一次拍卖时，不得低于评估价或者市价的80％；如果出现流拍，再行拍卖时，可以酌情降低保留价，但每次降低的数额不得超过前次保留价的20％。

拍卖抵押房产，拍卖机构应在拍卖十五日前按当事人协商确定或人民法院确定的范围和媒体发布拍卖公告。人民法院应在拍卖五日前以书面或者其他能够确认收悉的适当方式，通知申请执行的债权人、抵押人、已知的担保物权人、优先购买人或者其他优先权人于拍卖日到场。拍卖时无人竞买或者竞买人的最高应价低于保留价，到场的申请执行的债权人或其他执行债权人申请或者同意以该次拍卖所定的保留价接受拍卖抵押房产的，应当将该房产交其抵债。拍卖成交或者以流拍的抵押房产抵债的，人民法院应当做出裁定，该房产的所有权自拍卖成交或者抵债裁定送达买受人或者承受人时起转移。买受人应当在拍卖公告确定的期限或者人民法院指定的期限内将价款交付到人民法院或者汇入人民法院指定的账户。

拍卖时无人竞买或者竞买人的最高应价低于保留价，到场的申请执行人或者其他执行债权人不申请以该次拍卖所定的保留价抵债的，应当在六十日内再行拍卖。对于第二次拍卖仍流拍的不动产或者其他财产权，人民法院可以依法将其作价交申请执行人或者其他执行债权人抵债。申请执行人或者其他执行债权人拒绝接受或者依法不能交付其抵债的，应当在六十日内进行第三次拍卖。第三次拍卖流拍且申请执行人或者其他执行债权人拒绝接受或者依法不能接受该抵押房产抵债的，人民法院应当于第三次拍卖终结之日起七日内发出变卖公告。自公告之日起六十日内没有买受人愿意以第三次拍卖的保留价买受该抵押房产，且申请执行人、其他执行债权人仍不表示接受该财产抵债的，除对该抵押房产可以采取其他执行措施的以外，应当解除查封、冻结，将该财产退还抵押人。

拍卖成交的，拍卖机构可以按照一定比例向买受人收取佣金。采取公开招标方式确定拍卖机构的，按照中标方案确定的数额收取佣金。拍卖未成交或者非因拍卖机构的原因撤回拍卖委托的，拍卖机构为本次拍卖已经支出的合理费用，应当由被执行人负担。

**4、抵押权实现所得的分配顺序**

根据《物权法》、《担保法》和《担保法司法解释》的相关规定，抵押物折价或者拍卖、变卖所得的价款，应当优先清偿抵押权人的债权。同一抵押房产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押物所得的价款，依照下列顺序清偿：1．抵押权已登记的，按照登记的先后顺序清偿；顺序相同的，按照债权比例清偿；2．抵押权已登记的先于未登记的受偿；3．抵押权未登记的，按照债权比例清偿。

抵押房产折价或者拍卖、变卖该抵押房产的价款低于抵押权设定时约定价值的，应当按照抵押物实现的价值进行清偿。不足清偿的剩余部分，由债务人清偿。抵押房产折价或者拍卖、变卖该抵押房产的价款超过债权数额的部分归抵押人有。

抵押物折价或者拍卖、变卖所得的价款对一笔债权的清偿顺序，可以由抵押权人与抵押人在合同中设定，抵押权人与抵押人没有约定的，按下列顺序清偿：1、实现抵押权的费用；2、主债权的利息；3、主债权。

## 破产法

目前中国规范企业法人破产行为的法律制度主要包括：（1）《中华人民共和国企业破产法》（以下简称“《破产法》”）；（2）最高人民法院《关于审理企业破产案件若干问题的规定》。此外，金融机构实施破产的，国务院可以依据《破产法》和其他有关法律的规定制定实施办法。

企业法人不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力的，依照《破产法》的规定清理债务。企业法人具有下列情形之一的：（a）不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力的；或者（b）有明显丧失清偿能力可能的，可以依照《破产法》的规定进行重整。债务人、债权人均可以依法向人民法院提出破产申请。企业法人已解散但未清算或者未清算完毕，资产不足以清偿债务的，依法负有清算责任的人应当向人民法院申请破产清算。人民法院裁定受理破产申请的，应当同时指定管理人。管理人履行接管、管理、处分债务人财产等法定职责以及人民法院认为管理人应当履行的其他职责。

人民法院受理破产申请后，有关债务人的民事诉讼，只能向受理破产申请的人民法院提起；已经开始而尚未终结的有关债务人的民事诉讼或者仲裁应当中止；在管理人接管债务人的财产后，该诉讼或者仲裁继续进行；有关债务人财产的保全措施应当解除，执行程序应当中止。

人民法院受理破产申请后，债务人对个别债权人的债务清偿无效。人民法院受理破产申请后，管理人对破产申请受理前成立而债务人和对方当事人均未履行完毕的合同有权决定解除或者继续履行，并通知对方当事人。管理人自破产申请受理之日起二个月内未通知对方当事人，或者自收到对方当事人催告之日起三十日内未答复的，视为解除合同。管理人决定继续履行合同的，对方当事人应当履行；但是，对方当事人有权要求管理人提供担保。管理人不提供担保的，视为解除合同。

破产申请受理时属于债务人的全部财产，以及破产申请受理后至破产程序终结前债务人取得的财产，为债务人财产。债务人被宣告破产后，债务人称为破产人，债务人财产称为破产财产。人民法院受理破产申请前一年内，涉及债务人财产的下列行为，管理人有权请求人民法院予以撤销，并有权追回该等行为所涉及的债务人财产：（1）无偿转让财产的；（2）以明显不合理的价格进行交易的；（3）对没有财产担保的债务提供财产担保的；（4）对未到期的债务提前清偿的；（5）放弃债权的。人民法院受理破产申请前六个月内，债务人不能清偿期债务，并且资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力情形下，仍对个别债权人进行清偿的，管理人有权请求人民法院予以撤销，并有权追回该清偿行为所涉及的债务人财产，但个别清偿使债务人财产受益的除外。涉及债务人财产的下列行为无效，且管理人有权追回下列行为所涉及的债务人财产：（1）为逃避债务而隐匿、转移财产；（2）虚构债务或者承认不真实的债务的。

债务人被人民法院宣告破产后，管理人应当及时拟订破产财产变价方案，提交债权人会议讨论。管理人应当按照债权人会议通过的或者人民法院依法裁定的破产财产变价方案，适时变价出售破产财产。变价出售破产财产应当通过拍卖进行，但债权人会议另有决议的除外。破产企业可以全部或者部分变价出售。企业变价出售时，可以将其中的无形资产和其他财产单独变价出售。按照国家规定不能拍卖或者限制转让的财产，应当按照国家规定的方式处理。

债务人被人民法院宣告破产后，管理人应当及时拟订破产财产分配方案，提交债权人会议讨论。破产财产的分配应当以货币分配方式进行，但债权人会议另有决议的除外。债权人会议通过破产财产分配方案后，由管理人将该方案提请人民法院裁定认可。破产财产分配方案经人民法院裁定认可后，由管理人执行。破产财产在优先清偿破产费用和共益债务后，依照下列顺序清偿：（1）破产人所欠职工的工资和医疗、伤残补助、抚恤费用，所欠的应当划入职工个人账户的基本养老保险、基本医疗保险费用，以及法律、行政法规规定应当支付给职工的补偿金；（2）破产人欠缴的除前项规定以外的社会保险费用和破产人所欠税款；（3）普通破产债权。破产财产不足以清偿同一顺序的清偿要求的，按照比例分配。破产企业的董事、监事和高级管理人员的工资按照该企业职工的平均工资计算。

《破产法》施行后，破产人在《破产法》公布之日（2006年8月27日）前所欠职工的工资和医疗、伤残补助、抚恤费用，所欠的应当划入职工个人账户的基本养老保险、基本医疗保险费用，以及法律、行政法规规定应当支付给职工的补偿金，依照《破产法》规定的前述清偿顺序清偿后不足以清偿的部分，以破产法规定的附有担保权的特定财产优先于对该特定财产享有担保权的权利人受偿。

就商业银行等金融机构而言，商业银行、证券公司、保险公司等金融机构有《破产法》规定情形的，国务院金融监督管理机构可以向人民法院提出对该金融机构进行重整或者破产清算的申请。国务院金融监督管理机构依法对出现重大经营风险的金融机构采取接管、托管等措施的，可以向人民法院申请中止以该金融机构为被告或者被执行人的民事诉讼程序或者执行程序。此外，国务院可以依据《破产法》和其他有关法律的规定制定金融机构实施破产的实施办法。截至目前，国务院尚未颁布该等实施办法。