

# 信用等级公告

联合〔2019〕1107号

联合资信评估有限公司通过对“中盈万家 2019 年第二期个人住房抵押贷款证券化信托”的信用状况进行综合分析和评估，确定“中盈万家 2019 年第二期个人住房抵押贷款证券化信托”项下优先 A-1 档资产支持证券、优先 A-2 档资产支持证券和优先 A-3 档资产支持证券的信用等级均为 AAA<sub>sf</sub>。

特此公告

联合资信评估有限公司  
二〇一九年五月二十九日



## 中盈万家 2019 年第二期个人住房抵押贷款资产支持证券 信用评级报告

### 评级结果

| 证券名称     | 金额(万元)    | 占比(%)  | 信用等级              |
|----------|-----------|--------|-------------------|
| 优先 A-1 档 | 60000.00  | 6.43   | AAA <sub>sf</sub> |
| 优先 A-2 档 | 330000.00 | 35.37  | AAA <sub>sf</sub> |
| 优先 A-3 档 | 424000.00 | 45.44  | AAA <sub>sf</sub> |
| 次级档      | 119084.00 | 12.76  | NR                |
| 合 计      | 933084.00 | 100.00 | —                 |

注：NR—未予评级，下同。

### 交易概览

|                                                 |
|-------------------------------------------------|
| 初始起算日：2019 年 2 月 1 日 00:00                      |
| 法定到期日：2039 年 3 月 26 日                           |
| 交易类型：RMBS                                       |
| 载体形式：特殊目的信托                                     |
| 基础资产：中国银行股份有限公司发放的 933084.00 万元个人住房抵押贷款及其附属担保权益 |
| 信用提升机制：优先/次级结构、触发机制                             |
| 发起机构/委托人/贷款服务机构：中国银行股份有限公司                      |
| 受托机构/发行人：建信信托有限责任公司                             |
| 资金保管机构：华夏银行股份有限公司                               |
| 牵头主承销商/簿记管理人：中国国际金融股份有限公司                       |
| 联席主承销商：中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司   |

### 评级时间

2019 年 5 月 29 日

### 分析师

屈晓灿 张红军 叶广志

电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮箱：lianhe@lhratings.com

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号

中国人保财险大厦 17 层（100022）

网址：www.lhratings.com

### 评级观点

联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对本交易所涉及的基础资产、交易结构、法律要素以及有关参与方履约能力及操作风险等因素进行了信用分析，并对基础资产进行了现金流分析及压力测试。

本交易基础资产为委托人中国银行股份有限公司（以下简称“中国银行”）发放并持有的 933084.00 万元个人住房抵押贷款及其附属担保权益。本交易入池资产整体分散度很高（共 30602 笔），加权平均贷款价值比<sup>1</sup>较低（51.01%），基础资产总体质量良好。在此基础上，优先/次级偿付结构和触发机制的设置对优先档资产支持证券提供了充足的信用支持。

综合上述因素，联合资信评定“中盈万家 2019 年第二期个人住房抵押贷款资产支持证券”项下优先档（包括优先 A-1 档、优先 A-2 档和优先 A-3 档，下同）资产支持证券的信用等级为 AAA<sub>sf</sub>。

上述优先档资产支持证券的评级结果反映了该证券利息获得及时支付和本金于法定到期日或之前获得足额偿付的能力极强，违约风险极低。

### 优势

- 基础资产具有良好的分散性，有利于分散违约风险。**本交易入池资产涉及 30602 笔贷款，单笔最大未偿本金余额占比 0.08%，资产池分散性很好。
- 基础资产均附带抵押担保，有利于违约资产后续处置回收。**本交易入池贷款的加权平均贷款价值比为 51.01%，加权平均贷款价值比越低越能保障违约资产的足额回收，从而为优先档资产支持证券的偿付提供保

<sup>1</sup> 贷款价值比=未偿本金余额/贷款发放时抵押物评估价值。

障。

3. **本交易采用优先/次级结构作为主要的内部信用提升机制，为优先档资产支持证券提供充足的信用支持。**具体而言，优先档资产支持证券获得次级档资产支持证券12.76%的信用支持。
4. **信托本金分账户与收益分账户交叉互补以及触发事件等交易结构的设置，进一步保障优先档资产支持证券本息的顺利偿付。**本金分账户与收入分账户交叉互补交易结构的设置能够较好地缓释优先档资产支持证券利息兑付面临的流动性风险；“违约事件”“加速清偿事件”等触发机制为优先档资产支持证券的偿付提供了进一步的保障。
5. **委托人/发起机构中国银行持续运营能力强、风控体系完善、贷款服务经验丰富。**中国银行是国有大型商业银行，具备极高的主体长期信用等级，拥有较为完善的个人住房抵押贷款业务流程、风险控制体系和信息管理系统，作为本交易的贷款服务机构履约尽职能力很强。

#### 关注及风险缓释

1. **利率风险。**本交易优先档资产支持证券的存续期较长。我国个人住房抵押贷款政策、利率政策的不确定性都较大，本交易将面临较高的利率风险。  
风险缓释：联合资信在现金流模型压力测试中，通过建立多种利率压力情景反复测试利差变化对优先档资产支持证券兑付情况的影响，测试结果表明优先档资产支持证券能够承受相应情景下的利率压力。联合资信也将持续关注有关政策的变化情况，及其对本交易优先档资产支持证券兑付可能产生的影响。
2. **可能存在模型风险。**影响贷款违约及违约后回收的因素较多，且发起机构提供的数据时间跨度有限，定量分析时采用的模拟方法和相关数据可能存在一定的模型风险。

风险缓释：联合资信通过改变提前还款率、改变利差水平、模拟集中违约等手段，反复测试优先档资产支持证券对借款人违约的承受能力，尽量降低模型风险。

3. **房屋抵押权相关风险。**本交易入池贷款中部分贷款的抵押房屋仅办理了抵押权预告登记，发起机构尚未取得该登记项下房屋的抵押权，这将影响到贷款发生违约后的回收；发起机构转让抵押贷款债权的同时，附属担保权益随之转让，但未办理变更登记手续，因而存在不能对抗善意第三人的风险。

风险缓释：本交易基础资产中仅办理抵押权预告登记的资产占比较小（为7.37%）。为控制上述风险，交易文件约定，对于仅办理抵押权预告登记的抵押贷款，发起机构将代受托人持有预告登记项下权益，并在抵押权设立登记条件完备之日起90日内办理完毕相应的设立登记。当个别通知事件触发或贷款服务机构的权利人地位受到质疑而无法实际行使相关权利时，委托人和受托人应在规定期限内办理抵押权转移登记手续。如发起机构未能按照交易文件及法律法规在约定期限内完成抵押权设立登记或转移登记手续的，发起机构将通过承担损失、回购等约定方式进行补救。考虑到发起机构拥有极高的信用等级，该补救措施有显著效力。

4. **外部经济环境不确定性风险。**本交易基础资产为个人住房抵押贷款，国内个人住房贷款信用质量和房地产市场发展紧密相关，我国房地产行业目前属于宏观调控行业，受国家政策影响较大，未来发展面临一定的不确定性。

风险缓释：联合资信在违约率模型中考虑了房地产行业风险，并将对房地产市场持续关注。

## 声 明

- 一、本报告引用的资料主要由发起机构中国银行股份有限公司和发行人建信信托有限责任公司提供，联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对这些资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。
- 二、除因本次评级事项联合资信与中国银行股份有限公司/建信信托有限责任公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与中国银行股份有限公司/建信信托有限责任公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 三、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。
- 四、本报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因中国银行股份有限公司/建信信托有限责任公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。
- 五、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议。
- 六、本次信用评级结果的有效期为“中盈万家 2019 年第二期个人住房抵押贷款资产支持证券”项下优先档资产支持证券的存续期，根据跟踪评级的结论，在有效期内本期优先档资产支持证券的信用等级有可能发生变化。

## 一、交易概况

### 1. 交易结构

本交易的发起机构中国银行股份有限公司按照国内现行的有关法律及规章，将其合法所有且符合本交易信托合同约定的合格标准的 933084.00 万元个人住房抵押贷款及其附属担保权益作为基础资产，采用特殊目的信托载体机制，通过建信信托有限责任公司（以下简称“建信信托”）设立“中盈万家 2019 年第二期个人住房抵押贷款证券化信托”。建信信托以受托的基础资产为支持在全国银行间债券市场发行优先 A-1 档、优先 A-2 档、优先 A-3 档和次级档资产支持证券（以下简称“证券”），投资者通过购买并持有该资产支持证券取得该信托项下相应的信托受益权。

表 1 交易参与机构

|                                              |
|----------------------------------------------|
| 发起机构/委托人/贷款服务机构：中国银行股份有限公司                   |
| 发行人/受托机构：建信信托有限责任公司                          |
| 资金保管机构：华夏银行股份有限公司                            |
| 牵头主承销商/簿记管理人：中国国际金融股份有限公司                    |
| 联席主承销商：中国银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司以及兴业银行股份有限公司 |
| 登记托管机构：中央国债登记结算有限责任公司                        |
| 会计师：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）                       |
| 法律顾问：北京大成律师事务所                               |
| 评级机构：联合资信评估有限公司、中债资信评估有限责任公司                 |

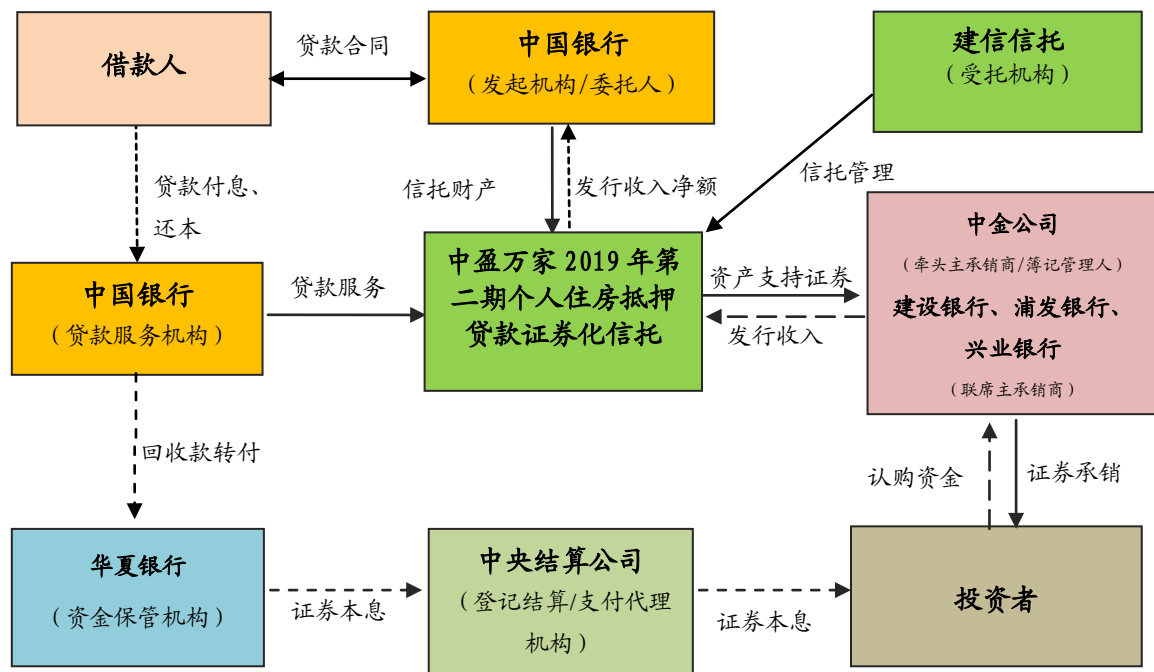


图 1 交易安排

### 2. 资产支持证券

本交易计划发行优先档证券（包括优先 A-1 档、优先 A-2 档、优先 A-3 档）和次级档证券，其中优先档证券享有优先级信托受益权，次级

档证券享有次级信托受益权。本交易采用优先/次级的顺序偿付结构，劣后受偿的分档证券为优先级较高的分档证券提供信用增级。优先档证券按月支付利息，次级档证券在一定条件下

可获得期间收益。优先A-1档和优先A-2档证券采用计划摊还方式（直至每档证券未偿本金余额达到每个支付日对应的目标余额，目标余额列表详见附件1），优先A-3档和次级档证券采用过手摊还方式，按照优先/次级的顺序偿付本金。

优先档证券采用簿记建档方式发行，发起机构持有全部的次级档证券。优先档证券均采用浮动利率，优先档证券的票面利率等于基准

利率与基本利差之和，基准利率为中国人民银行公布实施的同期五年期以上贷款基准利率，基本利差根据簿记建档结果确定，如果人民银行调整贷款利率，则基准利率调整日为人民银行调整五年期以上贷款基准利率生效后第12个自然月的对应日；次级档证券按照不超过2%/年获得期间收益，并在次级档证券本金偿付完毕后获得剩余收益。

表2 资产支持证券概况

（单位：万元、%）

| 证券名称     | 发行规模      | 总量占比   | 本金偿付模式 | 利率类型 | 预期到期日     | 法定到期日     |
|----------|-----------|--------|--------|------|-----------|-----------|
| 优先 A-1 档 | 60000.00  | 6.43   | 计划     | 浮动利率 | 2021/3/26 | 2039/3/26 |
| 优先 A-2 档 | 330000.00 | 35.37  | 计划     | 浮动利率 | 2023/9/26 | 2039/3/26 |
| 优先 A-3 档 | 424000.00 | 45.44  | 过手     | 浮动利率 | 2025/5/26 | 2039/3/26 |
| 次级档      | 119084.00 | 12.76  | 过手     | —    | 2036/3/26 | 2039/3/26 |
| 合计       | 933084.00 | 100.00 | —      | —    | —         | —         |

### 3. 基础资产

本交易的入池资产涉及发起机构中国银行向 30592 户借款人发放的 30602 笔人民币个人住房抵押贷款。截至初始起算日，入池贷款的未偿本金余额为人民币 933084.00 万元。

根据信托交易文件约定，本交易入池贷款的合格标准为，就每一笔抵押贷款及其附属担保权益而言，系指在初始起算日和信托财产交付日（下述每项合格标准对日期有特殊说明的以该项合格标准所述时间为准）：

(1)关于借款人的标准：(a) 借款人为中国公民或永久居民，且在抵押贷款发放时至少为年满 18 周岁，但不超过 65 周岁的自然人；(b) 抵押贷款发放时，借款人的年龄与该抵押贷款的剩余期限之和不超过 70 年；

(2)关于抵押贷款的标准：(a)抵押贷款已经存在并由发起机构管理；(b) 抵押贷款的所有应付数额均以人民币为单位；(c)抵押贷款未根据发起机构的标准程序予以核销；(d)抵押贷款合同和抵押权、抵押权预告登记权益合法有效，并构成相关借款人、抵押人、保证人合法、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、保证人主张权利；(e)借款人无迟延支付抵押贷款合同项下到期应付款项的情形；(f)抵押贷款的到期日均不晚于资产支持证券的法定到期日前 36 个月；(g) 抵押贷款的发放日不晚于 2018 年 7 月 31 日；(h)抵押贷款发放时，其本金金额至少为人民币 5 万元；(i)抵押贷款发放时，其本金最高额不超过人民币 1000 万元；(j)抵押贷款的初始起算日本金余额于初始起算日 00:00 时为不少于人民币 4 万元但少于人民币 800 万元；(k)抵押贷款发放时，其初始抵押率不超过 80%（初始抵押率=抵押贷款合同金额/抵押房产价值×100%。抵押房产价值为抵押房产在抵押贷款发放时中国银行认可的评估价格）；(l)抵押贷款为有息贷款；(m)每笔抵押贷款的质量应为发起机构制定的信贷资产质量 5 级分类中的正常类；(n)抵押贷款的初始贷款期限为 2 年（含）至 30 年（含）之间，于初始起算日 00:00 时的剩余期限不超过 18 年；(o) 抵押贷款需每月还本付息；(p)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

该抵押贷款合同；(q)针对该抵押贷款而言，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、抵押人、保证人之间均无尚未解决的争议；相关借款人、抵押人、保证人并未提出，或据发起机构所知相关借款人、抵押人、保证人并未启动司法或仲裁程序，主张该抵押贷款、相关抵押贷款合同或抵押权、抵押权预告登记权益为无效、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；

(3)关于抵押房产的标准：(a)于初始起算日，如果该抵押贷款已经以抵押房产作为抵押物办理抵押担保，该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手续，登记的第一顺位抵押权人为中国银行；于初始起算日，如果抵押贷款合同约定为抵押贷款设立抵押权预告登记权益的，登记的抵押权预告登记权利人为中国银行；(b)抵押贷款的相关抵押房产不属于自建房屋；(c)抵押贷款的相关抵押房产应位于信托合同约定的中国大陆境内地域范围；

(4)关于发放和筛选抵押贷款的标准：(a)在初始起算日，每份抵押贷款合同的文本在所有重要方面与《信托合同》附件所列抵押贷款合同标准格式之一相同；(b)该抵押贷款由发起机构按照合格标准从各分行的贷款组合中选取，然后进一步选入资产池中，整个筛选过程，没有不合理使用对信托不利的任何筛选程序；(c)每笔抵押贷款项下债权均可进行合法有效的转让；每份抵押贷款合同中均无禁止转让或转让须征得借款人、抵押人、保证人同意的约定。

#### 4. 现金流安排

##### 4.1 账户设置

信托账户系指受托人专门在资金保管机构为信托而开立的独立人民币账户，用于归集、存放货币形态的信托财产收益、向受益人支付相应的信托利益及支付其他相关费用的银行保管账户。信托账系指受托人设立的，用以记录信托财产收益的收支情况的会计账。信托账下

设立三个子账，即收益账、本金账和税收专用账。收益账系指受托人在信托账下设立的，用于核算收入回收款的子账。本金账系指受托人在信托账下设立的，用于核算本金回收款的子账。税收专用账系指受托人在信托账下设立的，用于核算信托账户中将专项用于支付《信托合同》中约定的与信托相关的税收的款项提取和支付情况的子账。

#### 4.2 现金流支付机制

##### (1) 触发事件定义

现金流支付机制按照违约事件和加速清偿事件是否发生有所差异。

违约事件系指以下任一事件：(a)受托人不能合法有效享有并获得信托财产收益或未能对抗第三人对相关信托财产收益提出的权利主张；(b)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）当时存在的最高级别的优先档资产支持证券的利息（但只要当时存在的最高级别的优先档资产支持证券的利息得到足额支付，即使其他低级别的优先档资产支持证券利息和次级档资产支持证券收益未能得到足额支付的，也不构成违约事件）未能足额获得分配的；(c)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）当时资产支持证券的本金未能足额获得全部偿还的；(d)交易文件的相关方（包括但不限于委托人、受托人、贷款服务机构、资金保管机构）的主要相关义务未能履行或实现，导致对资产支持证券持有人权益产生重大不利影响，该重大不利影响情形在出现后30日内未能得到补正或改善。以上(a)至(c)项所列的任一事件发生时，违约事件视为已在该事件发生之日发生。发生以上(d)项所列的任何一起事件时，资产支持证券持有人大会应决定是否宣布发生违约事件，并通知受托机构以书面通知的方式告知贷款服务机构、资金保管机构、登记托管机构、支付代理机构和评级机构；在资产支持证券持有人大会做出上述决定之前，受托机构应按照《信托合同》约定的现金流加速分

配机制分配回收款；如资产支持证券持有人大会宣布发生违约事件，则受托机构应按照《信托合同》规定的分配顺序进行分配。

加速清偿事件分为自动生效的加速清偿事件和需经宣布生效的加速清偿事件。

自动生效的加速清偿事件系指以下任一事件发生：(a)委托人发生任何丧失清偿能力事件；(b)发生任何贷款服务机构解任事件；(c)贷款服务机构未能依据交易文件的规定按时付款或划转资金；(d)根据《信托合同》的约定，需要更换受托人或必须任命后备贷款服务机构，但在 90 日内，仍无法找到合格的继任的受托人或后备贷款服务机构，或在已经委任后备贷款服务机构的情况下，该后备贷款服务机构停止根据《服务合同》提供后备服务，或后备贷款服务机构被免职时，未能根据交易文件的约定任命继任者；(e)在信托生效日后的相应周年年度（为避免歧义，系指自信托生效日起每满一年的年度）内，某一收款期间结束时的累计违约率<sup>2</sup>超过与之相对应的数值：第一年 1.5%，第二年 2%，第三年 2.5%，第四年 3%，第五年及以后 3.5%；(f)前三个连续收款期间（如指第一个和第二个收款期间，则分别指连续一个或两个收款期间）的平均严重拖欠率<sup>3</sup>超过 2%；(g)发生违约事件中所列的(d)项，且资产支持证券持有人大会尚未决定宣布发生违约事件；

需经宣布生效的加速清偿事件：(h)委托人或贷款服务机构未能履行或遵守其在交易文件项下的任何主要义务（上述(c)项规定的义务除外），并且受托人合理地认为该等行为无法补救或在受托人发出要求其补救的书面通知后 30 天内未能得到补救；(i)委托人在交易文件中提

供的任何陈述、保证（资产保证除外）在提供时便有重大不实或误导成分；(j)发生对贷款服务机构、委托人、受托人或者抵押贷款有重大不利影响的事件；(k)《主定义表》、《信托合同》、《服务合同》、《资金保管合同》全部或部分被终止，成为或将成为无效、违法或不可根据其条款主张权利，并由此产生重大不利影响。

## (2) 信托利益分配

根据交易结构安排，违约事件发生前，信托账户资金区分为收入分账户项下资金和本金分账户项下资金，并安排了交叉互补机制。

具体而言，在违约事件发生前，收入分账户项下资金按以下顺序支付：由受托人缴纳的与信托相关的税收和规费；同顺序支付各参与机构报酬、相关参与机构代垫费用以及优先支出上限内的费用；当期应支付贷款服务机构报酬的 10%；同顺序支付优先 A-1 档证券、优先 A-2 档证券以及优先 A-3 档证券的利息；支付剩余的贷款服务机构报酬；如果发生加速清偿事件，将全部余额计入本金账。如果未发生加速清偿事件，则在支付本金账户累计转移额和补足违约额、超出优先支出上限的费用、不超过 2%/每年的次级档证券期间收益之后，将收益账下剩余资金计入本金账。本金分账户下资金首先用于弥补收入分账户剩余贷款服务机构报酬及之前之不足；如果尚未发生加速清偿事件，则(i)如果优先 A-3 档证券本金尚未全部偿付完毕，则顺序支付优先 A-1 档、优先 A-2 档证券本金直至该分档证券未偿本金余额达到对应的目标余额，如有剩余则支付优先 A-3 档证券本金直至其清偿完毕，(ii)如果优先 A-3 档证券本金已偿付完毕而优先 A-1 档和/或优先 A-2 档证券本金尚未全部偿付完毕则同顺序按比例支付优先 A-1 档和优先 A-2 档证券本金直至其清偿完毕；如果发生加速清偿事件，则同顺序按比例支付优先 A-1 档、优先 A-2 档和优先 A-3 档证券本金；在优先档证券本金清偿完毕后，余下资金再用于次级档证券本金的偿付，剩余金额作为次级档证券的收益。违约事件发生前

<sup>2</sup>就某一收款期间而言，该收款期间的累计违约率系指 A/B 所得的百分比，其中，A 为该收款期间以及之前各收款期间内的所有违约贷款在成为违约贷款时的未偿本金余额之和，B 为初始起算日资产池余额。

<sup>3</sup>就某一收款期间而言，严重拖欠率系指 A/(B-C)。其中，A 为该收款期间之最后一日日终时所有严重拖欠抵押贷款的未偿本金余额之和；B 为初始起算日资产池余额；C 为从初始起算日至该收款期间之最后一日日终时所有已从资产池内回收的本金回收款之和。严重拖欠抵押贷款系指根据贷款服务机构标准服务程序的规定，抵押贷款合同项下本息的任何部分在支付日后逾期超过 90 日（不含 90 日）但不超过 180 日（含 180 日）的抵押贷款。

的现金流分配顺序详见附图 1。

违约事件发生后，信托账户下资金不再区分收入分账户与本金分账户，而是将二者合并，并顺序支付受托人缴纳的与信托相关的税收和规费，同顺序支付各参与机构报酬和费用、优

先档证券利息，同顺序按比例分配优先档证券本金，剩余资金在支付完次级档证券本金之后作为次级档证券的剩余收益分配给次级证券持有人。违约事件发生后的现金流分配顺序详见附图 2。

## 二、交易结构分析

本交易采用优先/次级的顺序偿付结构，劣后受偿的分档证券为优先受偿的分档证券提供信用增级。此外，本交易还安排了相关触发机制，一定程度上有利于优先档证券的偿付。

### 1. 结构化安排

本交易通过优先/次级结构以及触发机制的交易结构安排实现信用及流动性提升。

#### (1) 优先/次级结构

本交易采用优先/次级结构。资产池回收的资金以及再投资收益按照交易文件约定的现金流偿付机制顺序支付，劣后受偿的证券为优先级证券提供信用支持。具体而言，本交易中次级档证券为优先档证券提供的信用支持为 12.76%。

#### (2) 触发机制

本交易设置了两类触发机制：“违约事件”和“加速清偿事件”。事件一旦触发将引致现金流支付机制的重新安排。具体来讲，触发加速清偿事件和违约事件之后，不再支付次级档证券期间收益，为优先档证券提供了进一步的信用支持。

### 2. 交易结构风险分析

#### (1) 混同风险

混同风险是指因贷款服务机构发生信用危机，贷款组合的本息回收与贷款服务机构的其他资金混同，导致信托财产收益不确定而引发的风险。

本交易优先级证券按月划转支付本息。中国银行作为贷款服务机构，其经营能力良好、

财务状况稳健、信用等级极高，作为本交易的贷款服务机构的操作和履约风险极低，能够支持按月划转支付本息的回收款转付机制。

#### (2) 抵销风险

抵销风险是指入池贷款的借款人行使可抵销债务权利，从而使贷款组合本息回收出现风险。

本交易约定，如果借款人依据中国法律行使抵销权且被抵销债权属于委托人已交付设立信托的信托财产，则委托人应在得知借款人行使抵销权后立即将相当于被抵销款项的资金全额支付给贷款服务机构，作为借款人偿还的相应数额的还款，并同时通知受托人。上述安排将债务人行使抵销权的风险转化为发起机构中国银行的违约风险。

中国银行经营状况良好，财务状况稳健，拥有极高的信用等级，联合资信认为即使借款人行使抵销权，委托人中国银行也应及时足额交付相应的抵销金额，抵销风险很小。

#### (3) 流动性风险

在本交易中，当期回收款可能不足以支付优先级证券预期收益、本金及相关各项税费，从而引发流动性风险。此外，入池贷款借款人的拖欠行为有可能导致流动性风险。

对此，本交易安排了本金分账户对收入分账户的补偿机制以缓释这一风险。联合资信通过构建不同的违约、早偿及利率情景进行现金流压力测试，评级结果已反映了流动性风险带来的不确定性。

#### (4) 早偿风险

入池贷款的提前偿还有助于优先档证券本

金的兑付，但在一定程度上可能影响到利差水平。联合资信在现金流分析时，针对早偿行为设计了不同的压力情景并进行了测试，评级结果已反映了上述风险。

#### (5) 利率风险

本交易入池贷款均执行浮动利率。本交易优先 A-1 档、优先 A-2 档和优先 A-3 档证券均采用浮动利率，利率基准为五年期以上贷款利率，票面利率等于基准利率与基本利差之和，若遇人民银行调整贷款基准利率，基准利率调整日为人民银行调整五年期以上贷款基准利率生效日后第 12 个自然月的对应日。本交易入池贷款利率和优先档证券利率在调整时间和调整幅度等方面有所不同，存在因利率波动或时间错配而导致的利率风险。同时，本交易优先档证券存续期较长，无论是个人住房抵押贷款政策还是利率政策的不确定性都很大，本交易可能在未来面临较高的利率风险。联合资信通过压力测试测算了在不同的利率情景下利率变化对证券信用水平的影响，评级结果已经反映了利率风险。

#### (6) 尾端风险

随着入池贷款的逐步清偿，资产池多样化效应减弱，借款人同质性相对增加，尾端存在异常违约的可能性。针对这一风险，联合资信设定了尾端违约模式进行压力测试，用以反映和处理这一问题。

本交易安排了清仓回购条款。在满足以下两个条件时，发起机构可以选择清仓回购：(a) 信贷资产的未偿本金余额总和在回购起算日 24:00 降至初始起算日资产池余额的 10% 或以下；且 (b) 剩余信贷资产的市场价值不小于应付的税费、参与机构报酬以及优先档资产支持证券的未偿本金及利息与次级资产支持证券的未偿本金余额减去累计净损失差值（当差值小于 0 时取 0）之和时。清仓回购安排是发起机构中国银行于既定条件下按照公允的市场价值赎回证券化风险暴露的选择权。该安排并未对本期证券提供任何结构性信用提升，若届时发起机

构决定进行清仓回购，则或会有利于减弱尾端风险。

#### (7) 再投资风险

在本期证券的各个偿付期内，信托账户所收到的资金在闲置期内可用于再投资，这将使信托财产面临一定的再投资风险。

针对这一风险，本交易制定了严格的合格投资标准，受托人对保管资金进行合格投资的范围仅限于不超过 3 个月的存款（包括同业存款、协议存款和通知存款）方式存放于信用等级不低于 AA（由“联合资信”或“中债资信”评定）的商业银行。严格的合格投资标准将有助于降低再投资风险。

#### (8) 受托人无法行使抵押权的风险

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时，由于基础资产项下的抵押房产分布于多个城市，而当前国内各省市对房产权属变更登记的程序要求不尽一致，因此具体办理抵押权或抵押预告登记权益变更登记事宜可能存在障碍及困难，致使受托机构无法及时、顺利行使抵押权。此外，基础资产项下的部分抵押房产存在于初始起算日仅办理了抵押权预告登记、尚未办理抵押权设立登记的情形。如果委托人未于登记机关要求的时间内完成抵押权的设立登记手续，受托人将丧失抵押权预告登记权益进而无法取得抵押权。以上因素致使受托机构无法及时顺利行使抵押权，可能影响债权的回收进度和回收金额，使信托财产遭受损失。

根据物权法律规定，未办理相关抵押权变更登记的行为不影响受托机构从发起机构处受让基础资产债权的同时，同步获取相关抵押权或抵押权预告登记权益，但未办理变更登记的行为存在可能无法对抗善意第三人的风险。根据交易文件约定，当个别通知事件<sup>4</sup>触发或贷款

<sup>4</sup> 个别通知事件系指：发生任何一起贷款服务机构解任事件，导致贷款服务机构被解任；评级机构中某一家给予贷款服务机构主体长期信用等级低于 AA；评级机构中某一家给予委托人的主体长期信用等级低于 A；委托人发生任何一起丧失清偿能力事件；借款人未履行其在抵押贷款合同项下的任何义务，以致须针对其提起

服务机构的权利人地位受到质疑而无法实际行使相关权利时，发起机构应根据贷款服务机构或受托机构管理资产的需要，在上述情况发生之后 3 个月内办理抵押权或抵押权预告登记权益的变更登记手续。且本交易的交易文件约定，对于仅办理抵押权预告登记的抵押贷款，中国银行应代受托人持有抵押权预告登记权益，并在抵押权设立登记条件具备的情况下 90 日内办理完毕相应的设立登记。如发起机构未能按照交易文件及法律法规的约定，在约定期限内办理抵押权或抵押权预告登记权益的设立或转移登记手续，发起机构将通过承担损失、回购等约定方式进行补救。

#### （9）行业风险

本交易的基础资产均为个人住房抵押贷款，房地产行业的运行情况将一定程度地影响本交易入池资产借款人的违约意愿和违约后的回收水平。2016 年上半年，在房地产和货币宽松政策的有效刺激下，房地产市场持续升温，同时投资性购房需求旺盛。自 2016 年 10 月起，中央经济工作会议和两会多次强调“因城施策”、“住房回归居住属性”，房地产市场景气度出现调整，各地房地产市场呈现分化状态。2017 年以来，调控政策进一步升级，不同城市房价变动分化加剧，整体来看，在多项调控政策的影响下，房地产市场处于平稳降温阶段。2018 年，随着各地保障性住房供给增加，“限购、限售”等限制性政策进一步趋紧，行业景气度波动较大，各地区市场分化进一步凸显。

开发投资方面，2017 年全国房地产开发投资完成额实现平稳增长。2017 年全国房地产开发投资完成额 10.98 万亿元，同比增长 7.00%，增速与 2016 年基本持平。全国房屋新开工面积 17.87 亿平方米，同比增长 7.00%。全国房屋施工面积 78.15 亿平方米，同比增长 3.00%，增速较上年有所回落。进入 2018 年以来，全国房地产开发投资规模仍保持较快增长，2018 年房地

产开发投资金额为 12.03 万亿元，同比增长 9.50%。从施工情况来看，2018 年全国房屋新开工面积 20.93 亿平方米，同比增长 17.20%。全国房屋施工面积 82.23 亿平方米，同比增长 5.20%。总体看，2017 年全国房地产开发投资仍保持较快增长，但企业实际开工意愿明显减弱，施工进度有所减缓。随着 2017 年去库存的逐步推进，商品房待售面积逐步减少，进入 2018 年以来，企业开工意愿有所增强，新开工面积增速小幅回升。

销售方面，2017 年商品房销售规模持续增长，但在房地产严控政策的影响下，销售面积及金额同比增速均出现回落。具体来看，2017 年全年商品房销售面积和销售额分别同比增长 7.70% 和 13.70%，增速较上年分别下降 14.80 个百分点和 21.20 个百分点。截至 2017 年底，全国商品房待售面积 58923.00 万平方米，同比下降 15.30%，房地产市场去库存取得显著成效。价格方面，根据中国房地产指数系统对 100 个城市的全样本调查数据显示，2017 年百城住宅平均价格累计上涨 7.15%，较 2016 年增速下降 11.57 个百分点，价格增速明显回落。进入 2018 年以来，房地产销售增速进一步放缓，2018 年商品房销售面积为 17.17 亿平方米，同比增长 1.30%。整体看，2017 年以来，在“回归居住属性”“限购、限贷、限售、限价”政策的影响下，商品房销售面积、销售额和销售价格呈规模增长、增速放缓的态势；进入 2018 年以来，随着各地调控政策的持续推进，销售增速继续放缓。

### 3. 主要参与方履约能力

#### （1）委托人/发起机构/贷款服务机构

本交易的委托人/发起机构/贷款服务机构为中国银行。作为发起机构，中国银行的运营管理能力、资本实力和财务状况会影响到发起机构对本期证券化交易的承诺和保证的履约能力；同时，其公司治理、信用文化、风险管理和内部控制会影响其贷款发起模式和审贷标准，并进而影响到证券化交易贷款组合的信用质量。

法律诉讼或仲裁，或担保人（如有）未履行担保义务，以致须针对其提起法律诉讼或仲裁。

作为贷款服务机构，其贷款服务能力将直接影响到本交易资产池贷款组合的信用表现。

中国银行成立于 1912 年 2 月，是四大国有控股银行之一。中国银行于 2006 年 6 月和 7 月分别在香港联合交易所和上海证券交易所挂牌上市。截至 2018 年末，中国银行股本总额为 2943.88 亿元，其最大股东为中央汇金投资有限责任公司，持股比例为 64.02%。

截至 2018 年末，中国银行资产总额 21.27 万亿元，其中客户贷款总额 11.82 万亿元；负债总额 19.54 万亿元，其中吸收客户存款 14.88 万亿元；归属于母公司股东权益合计 1.61 万亿元；不良贷款率 1.42%；拨备覆盖率 181.97%；按照《商业银行资本管理办法（试行）》口径计算，资本充足率 14.97%，一级资本充足率 12.27%，核心一级资本充足率 11.41%，均满足监管要求。2018 年，中国银行实现营业收入 5041.07 亿元，净利润 1924.35 亿元。

中国银行严格遵守《公司法》、《商业银行法》等相关法律及监管法规的要求，结合公司治理实践经验，不断优化公司治理结构，完善公司治理制度，明确股东大会、董事会、监事会及高级管理层的权力和责任，建立了完善的决策、执行和监督机制，确保了各方独立运行、有效制衡。

风险管理方面，中国银行遵循“适中型”的风险偏好，并按照“理性、稳健、审慎”的原则处理风险和收益的关系。中国银行风险管理的目标是在满足监管部门、存款人和其他利益相关者对银行稳健经营要求的前提下，在可接受的风险范围内，实现股东利益的最大化。中国银行董事会及其风险政策委员会，管理层下设的内部控制委员会、反洗钱工作委员会和资产处置委员会，风险管理部、授信执行部、司库、法律与合规部等相关部门共同构成中国银行风险管理的主要组织架构。中国银行积极加强全面的风险管理。信用风险管理方面，实行授信集中审批，风险分类集中审核，建立了专业审批人制度，加强授信发放审核和贷后管

理工作，加大对不良资产的清收和处置力度。

市场风险管理方面，制定了《市场风险管理政策》，明确了市场风险的度量、限额结构、限额监控等。流动性风险管理方面，坚持集中管理原则，总行对全行的流动性风险负责，管理政策和风险衡量标准实行高度统一。

内部控制方面，中国银行建立了内部控制三道防线：全行各级机构、各业务管理部门和每个员工在承担业务发展任务的同时也承担内部控制的责任，是内部控制的第一道防线，通过自我评估、自我检查、自我整改、自我培训，实现自我控制。法律合规部门与业务条线部门负责统筹内部控制制度建设，指导、检查、监督和评估第一道防线的工作，是内部控制第二道防线。稽核部门负责通过系统化和规范化的方式，检查评价全行经营活动、风险管理、内部控制和公司治理的适当性和有效性，是内部控制的第三道防线。

总体来看，中国银行公司治理规范、财务状况优良、资产质量很高、风险控制能力很强，联合资信评定其主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。联合资信认为中国银行作为本交易的发起机构和贷款服务机构，尽职能力很强，将为本交易提供良好的服务。

## （2） 资金保管机构

本交易的资金保管机构是华夏银行股份有限公司（以下简称“华夏银行”）。华夏银行于 1992 年 10 月在北京成立。2003 年 9 月，华夏银行 A 股在上海证券交易所上市。经过历次增资扩股，截至 2018 年底，华夏银行股本总额 153.87 亿元，其中第一大股东为首钢集团有限公司，持股比例为 20.28%；第二大股东为中国人民财产保险股份有限公司，持股比例为 19.99%；第三大股东为国网英大国际控股集团有限公司，持股比例为 18.24%。

截至 2018 年末，华夏银行资产总额 26805.80 亿元，其中贷款和垫款总额 16135.16 亿元；负债总额 24618.65 亿元，其中存款总额 14924.92 亿元；不良贷款率 1.85%；拨备覆盖

率 158.59%；按照《商业银行资本管理办法（试行）》口径计算，资本充足率 13.19%，一级资本充足率 10.43%，核心一级资本充足率 9.47%。2018 年全年，华夏银行实现营业收入 722.27 亿元，净利润 209.86 亿元。

总体看来，华夏银行公司治理规范、财务状况优良、风控能力很强，托管经验丰富，联合资信评定其主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。联合资信认为本交易中因保管人引起的操作和履约风险极低。

### （3）受托机构/发行人

本交易的受托机构/发行人是建信信托。建信信托的前身是于 1986 年成立的合肥兴泰信托有限责任公司，2009 年中国银行以现金方式投资控股兴泰信托，并更名为建信信托有限责任公司。截至 2018 年末，建信信托实收资本 15.27 亿元，其中建设银行持有其 67.00% 的股权。

截至 2018 年末，建信信托资产总额 222.75 亿元，所有者权益 135.81 亿元。2018 年，建信信托实现营业收入 29.37 亿元，净利润 18.17 亿元。截至 2018 年末，建信信托信托业务资产 14039.39 亿元，2018 年全年，信托资产实现营业收入 717.14 亿元，信托净利润 623.04 亿元。

2018 年建信信托持续加强制度建设，在全面风险管理框架下，对制度及业务流程进行逐项梳理，编制了管理制度汇编，细化工作要求和标准。建信信托建立包括风险识别、评估与控制的风险管理机制，建立涵盖各项业务、各类资产的风险管理体系，采取合理的方法和技术手段，对信用风险、市场风险、操作风险等各类风险进行持续的监控。建信信托建立了层级清晰、权限明确的审批体制。建信信托项目审批委员会负责对信托和固有业务项目进行集体审批，对超权限的项目上报董事会风险控制委员会决策。

总体来看，建信信托拥有稳健的财务实力、比较健全的风险内控制度、较为丰富的信托业务经验和强大的股东背景，本交易因受托机构

尽职能力或意愿而引发风险的可能性相对较小。

### 4. 法律及其他要素分析

联合资信收到的法律意见书表明：拟签署交易文件的各方均有效存续，具有完全的民事行为能力能力和民事行为能力签署、交付和履行其作为一方的交易文件，前述行为不违反中国现行法律、行政法规和部门规章，在该等交易文件约定的生效条件全部满足后，该等交易文件构成各方合法的、有效的和有约束力的义务，相关各方可按照相应的条款向其他各方主张权利；除相关监管部门外，委托人和受托机构就签署、交付和履行其作为一方的交易文件，无需取得任何政府机构的批准、许可、授权或同意；在相关监管部门分别依法对本项目备案和/或注册且《信托合同》约定的信托生效条件全部满足后，信托生效；信托一经生效，委托人对抵押贷款债权的转让即在委托人和受托人之间发生法律效力。抵押贷款债权转让后，保证人对转让后的抵押贷款债权在原担保范围内继续承担保证责任；委托人根据《信托合同》转让抵押贷款债权时，受托人同时受让附属于该等抵押贷款债权的抵押权（如有）；未办理相应的抵押权变更登记不影响受托人取得抵押权，但根据《物权法》第一百零六条的规定，未办理变更登记的不得对抗善意第三人；为控制上述风险委托人和受托人在《信托合同》中约定，就截至信托生效日已办理完毕抵押权设立登记以及在信托存续期间根据《信托合同》约定办理完毕抵押权设立登记的抵押贷款，委托人和受托人应根据《物权法》《城市房地产抵押管理办法》《房屋登记办法》以及《关于个人住房抵押贷款证券化涉及的抵押权变更登记有关问题的试行通知》及其他应适用的中国法律的规定，于任一个别通知事件发生后 30 个工作日内将办理抵押权转让变更登记所必需的资料提交给中国有管辖权的政府机构登记部门办理相关抵押贷款一切必要的抵押权的变更登记手续，并于个别通知事件发生之后 9 个月内办理完毕变

更登记手续,以确保抵押权登记在受托人名下。信托一经生效,抵押贷款债权附属的抵押权预告登记权益将随着抵押贷款债权一并转移给受托人;信托一经生效,信托财产与委托人未设立信托的其他财产相区别,但委托人自初始起算日(含该日)至信托生效日(不含该日)收到的全部回收款应在委托人实际交付受托人后能与委托人未设立信托的其他财产相区别而成为信托财产。委托人依法解散、被依法撤销、被宣告破产时,委托人是唯一受益人的,信托终止,信托财产作为清算财产;委托人不是唯一受益人的,信托存续,信托财产不作为其清算财产,但是委托人持有的信托受益权(包含以资产支持证券表示的信托受益权)作为其清算财产。信托财产亦与属于受托人所有的财产相区别。受托人依法解散、被依法撤销、被宣告破产而终止,信托财产不属于其清算财产;在银保监会和人民银行分别依法备案后,如果各方均依据《信托合同》、《主承销协议》发行和销售资产支持证券,资产支持证券将会被合法有效地发行和销售,且资产支持证券持有人有权获得《信托合同》规定的权利、权益和利益。综上,交易文件没有违反中国现行法律、行政法规和部门规章的强制性规定,本项目交易结构合法有效。

会计意见书表明:中国银行将在其合并财务报表中对资产证券化信托进行合并;中国银行连同其合并的资产证券化信托将按照其继续涉入被转移基础信贷资产的程度继续确认有关金融资产,并相应确认相关负债。

税务意见书表明:在增值税方面,中国银行作为资产支持证券的发起机构委托受托机构将其信贷资产设立信托,转让基础资产的行为是否缴纳增值税并未见明确的税法规定;对受托机构从其受托管理的信贷资产信托项目中取得的贷款利息收入及利息性质的收入,按照 56 号文件规定及 90 号文规定,2018 年 1 月 1 日(含)起产生的利息及利息性质的收入作为销售额缴纳增值税;贷款服务机构取得的服务报

酬、受托机构取得的信托报酬、资金保管机构取得的报酬、证券登记托管机构取得的托管费、其他为证券化交易提供服务的机构取得的服务费收入等,应按 36 号文件的规定缴纳 6% 增值税;信贷资产支持证券的投资者从信贷资产支持证券取得的收益,是否应缴纳增值税,需由主管税务机关进行具体判定。根据 140 号文,“保本收益、报酬、资金占用费、补偿金”,是指合同中明确承诺到期本金可全部收回的投资收益,金融商品持有期间(含到期)取得的非保本的上述收益,不属于利息或利息性质的收入,不征收增值税。主管税务机关将依据上述规定判定信贷资产证券的投资者从信贷资产支持证券取得的收益属于保本收益还是非保本收益。如被认定为属于保本收益,应按照“贷款服务”缴纳增值税,信贷资产支持证券的机构投资者,其买卖信贷资产支持证券取得的差价收入是否缴纳增值税未见明确的税法规定。如被认定为金融商品买卖,按 36 号文件规定应按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额缴纳增值税;资管产品运营过程中发生的增值税应税行为,以资管产品管理人为增值税纳税人。在企业所得税方面,发起机构转让信贷资产取得的收益应缴纳企业所得税,发生的损失可按企业所得税的政策规定扣除。发起机构赎回或置换已转让的信贷资产,按现行企业所得税有关转让、受让资产的政策规定处理;发起机构作为发起机构与受托机构在信贷资产转让、赎回或置换过程中应当按照独立企业之间的业务往来支付价款和费用,未按照独立企业之间的业务往来支付价款和费用的,税务机关将按照《税收征收管理法》的有关规定进行调整;对信托项目收益在取得当年向资产支持证券的机构投资者(以下简称“机构投资者”)分配的部分,在信托环节暂不征收企业所得税;在取得当年未向机构投资者分配的部分,在信托环节由受托机构按企业所得税的政策规定申报缴纳企业所得税;在对信托项目收益暂不征收企业所得税期间,机构投资者从信托项目分配获得

的收益，应当在机构投资者环节按照权责发生制的原则确认应税收入，按照企业所得税的政策规定计算缴纳企业所得税；贷款服务机构取得的服务收入、受托机构取得的信托报酬、资金保管机构取得的报酬、证券登记托管机构取得的托管费、其他为证券化交易提供服务的机构取得的服务费收入等，均应按照企业所得税的政策规定计算缴纳企业所得税；机构投资者买卖资产支持证券获得的差价收入，应当按照企业所得税的政策规定计算缴纳企业所得税，买卖资产支持证券所发生的损失可按企业所得税的政策规定扣除；机构投资者从信托项目清算分配中取得的收入，应按企业所得税的政策

规定缴纳企业所得税，清算发生的损失可按企业所得税的政策规定扣除。在印花税方面，发起机构作为委托人将实施资产证券化的信贷资产信托予受托机构时，双方签订的信托合同暂不征收印花税；受托机构委托贷款服务机构管理信贷资产时，双方签订的委托管理合同暂不征收印花税；发起机构和受托机构在信贷资产证券化过程中，与资金保管机构、证券登记托管机构及其他为证券化交易提供服务的机构签订的其他应税合同，暂免征收发起机构、受托机构应缴纳的印花税；受托机构发售信贷资产支持证券以及投资者买卖信贷资产支持证券暂免征收印花税。

### 三、基础资产分析

联合资信对基础资产信用风险的评估着眼于资产池的整体表现，即信用损失分布的整体形态。联合资信对入池贷款特征（包括贷款质量、抵押登记状况、利率类型、利率水平、账龄、剩余期限、地区、贷款价值比等）以及借款人情况（包括借款人年龄、收入水平等）两方面进行分析，并结合当前宏观经济形势等因素，设定违约模型中的相关参数。

#### 1. 资产池分析

本交易的入池资产涉及发起机构中国银行向 30592 户借款人发放的 30602 笔人民币个人住房抵押贷款。截至初始起算日，入池贷款的未偿本金余额为人民币 933084.00 万元。截至初始起算日，资产池概要统计如表 3 所示。

表 3 资产池概况

|              |               |
|--------------|---------------|
| 资产池未偿本金余额    | 933084.00 万元  |
| 资产池合同金额      | 1190016.30 万元 |
| 贷款笔数         | 30602 笔       |
| 借款人户数        | 30592 户       |
| 借款人加权平均年龄    | 40.00 岁       |
| 单笔贷款最大未偿本金余额 | 792.07 万元     |

|              |           |
|--------------|-----------|
| 单笔贷款最大合同金额   | 980.00 万元 |
| 入池贷款平均合同金额   | 38.89 万元  |
| 入池贷款平均未偿本金余额 | 30.49 万元  |
| 单笔贷款最高现行贷款利率 | 6.37%     |
| 单笔贷款最低现行贷款利率 | 3.43%     |
| 加权平均现行贷款利率   | 4.87%     |
| 加权平均贷款合同期限   | 16.02 年   |
| 入池贷款加权平均贷款账龄 | 3.61 年    |
| 入池贷款加权平均剩余期限 | 12.42 年   |
| 单笔贷款最短剩余期限   | 0.17 年    |
| 单笔贷款最长剩余期限   | 17.08 年   |
| 加权平均初始抵押率    | 62.81%    |
| 加权平均贷款价值比    | 51.01%    |

注：1. 借款人年龄为借款人在资产池初始起算日时的年龄

2. 剩余期限是指资产池初始起算日至贷款到期日的时间区间， $\text{剩余期限} = (\text{贷款到期日} - \text{初始起算日}) / 365$

3. 贷款账龄是指贷款发放日至资产池初始起算日的时间区间， $\text{贷款账龄} = (\text{初始起算日} - \text{贷款发放日}) / 365$

4. 初始抵押率 = 贷款合同金额 / 贷款发放时抵押物评估价值

5. 贷款价值比 = 未偿本金余额 / 贷款发放时抵押物评估价值

#### 2. 入池贷款资产质量

按照中国银行贷款质量风险分类标准，本交易入池贷款全部为中国银行认定的正常类贷款，整体贷款质量良好。

### 3. 入池贷款担保方式

本交易入池贷款全部为抵押贷款，但有一部分入池贷款未办理抵押权登记，仅办理抵押权预告登记，这可能会影响贷款违约后的回收。具体入池贷款抵押物的抵押权登记情况如下表所示。

表 4 抵押物的抵押权登记情况

(单位: 笔、万元、%)

| 抵押权登记 | 贷款笔数  | 未偿本金余额    | 金额占比   |
|-------|-------|-----------|--------|
| 已登记   | 28328 | 864290.96 | 92.63  |
| 预登记   | 2274  | 68793.04  | 7.37   |
| 合 计   | 30602 | 933084.00 | 100.00 |

### 4. 入池贷款利率类型

本交易入池贷款利率类型均为浮动利率，截至初始起算日，资产池加权平均现行贷款利率为 4.87%，入池贷款现行利率分布如下。

表 5 入池贷款利率水平

(单位: %、笔、万元)

| 利率区间       | 贷款笔数  | 未偿本金余额    | 金额占比   |
|------------|-------|-----------|--------|
| 4 (含) 以下   | 62    | 1293.23   | 0.14   |
| (4.0, 4.5] | 2912  | 131131.88 | 14.05  |
| (4.5, 5.0] | 21336 | 604665.30 | 64.80  |
| (5.0, 5.5] | 5834  | 186798.12 | 20.02  |
| (5.5, 6.0] | 441   | 8883.95   | 0.95   |
| (6.0, 6.5] | 17    | 311.51    | 0.03   |
| 合 计        | 30602 | 933084.00 | 100.00 |

注: (, ]为左开右闭区间, 例如(4.0, 4.5]表示大于 4.0 但小于等于 4.5, 下同

### 5. 入池贷款还款方式

本交易入池贷款还款方式包括等额本息和等额本金两种方式, 具体情况如表 6 所示。

表 6 入池贷款还款方式

(单位: 笔、万元、%)

| 还款方式 | 贷款笔数  | 未偿本金余额    | 金额占比   |
|------|-------|-----------|--------|
| 等额本息 | 23930 | 691368.19 | 74.09  |
| 等额本金 | 6672  | 241715.81 | 25.91  |
| 合 计  | 30602 | 933084.00 | 100.00 |

### 6. 入池贷款未偿本金余额分布

本交易入池贷款平均单笔未偿本金余额 30.49 万元, 入池贷款未偿本金余额分布如表 7 所示。

表 7 入池贷款未偿本金余额分布

(单位: 万元、笔、万元、%)

| 金额区间       | 贷款笔数  | 未偿本金余额    | 金额占比   |
|------------|-------|-----------|--------|
| (0, 50]    | 27169 | 619233.96 | 66.36  |
| (50, 100]  | 2603  | 173675.16 | 18.61  |
| (100, 150] | 519   | 62242.72  | 6.67   |
| (150, 200] | 150   | 25328.74  | 2.71   |
| (200, 250] | 54    | 12032.68  | 1.29   |
| (250, 300] | 39    | 10493.95  | 1.12   |
| (300, 350] | 21    | 6687.62   | 0.72   |
| 350 以上     | 47    | 23389.17  | 2.51   |
| 合 计        | 30602 | 933084.00 | 100.00 |

可以看出, 本交易入池贷款的未偿本金余额主要分布在 50 万元以内, 该区间的贷款未偿本金余额合计占 66.36%。

### 7. 入池贷款合同期限分布

本交易入池贷款加权平均贷款合同期限为 16.02 年, 具体合同期限分布如表 8 所示。

表 8 入池贷款合同期限分布

(单位: 年、笔、万元、%)

| 合同期限区间   | 贷款笔数  | 未偿本金余额    | 金额占比   |
|----------|-------|-----------|--------|
| (0, 5]   | 30    | 1247.76   | 0.13   |
| (5, 10]  | 1003  | 23347.03  | 2.50   |
| (10, 15] | 8336  | 195900.60 | 20.99  |
| (15, 20] | 10531 | 358694.01 | 38.44  |
| (20, 25] | 10652 | 352203.15 | 37.75  |
| (25, 30] | 15    | 585.67    | 0.06   |
| 30 以上    | 35    | 1105.78   | 0.12   |
| 合 计      | 30602 | 933084.00 | 100.00 |

### 8. 入池贷款账龄分布

本交易入池贷款最短账龄 0.59 年, 最长账

龄 8.74 年，加权平均账龄为 3.61 年。具体账龄分布如表 9 所示。

表 9 入池贷款账龄分布  
(单位: 年、笔、万元、%)

| 账龄区间    | 贷款笔数  | 未偿本金余额    | 金额占比   |
|---------|-------|-----------|--------|
| (0, 2]  | 3938  | 192473.33 | 20.63  |
| (2, 4]  | 13582 | 416986.48 | 44.69  |
| (4, 6]  | 7189  | 211096.97 | 22.62  |
| (6, 8]  | 5603  | 107866.17 | 11.56  |
| (8, 10] | 290   | 4661.05   | 0.50   |
| 合 计     | 30602 | 933084.00 | 100.00 |

#### 9. 入池贷款剩余期限分布

本交易入池贷款加权平均剩余期限为 12.42 年，最短剩余期限为 0.17 年，最长剩余期限为 17.08 年。入池贷款剩余期限具体分布如表 10 所示。

表 10 入池贷款剩余期限分布  
(单位: 年、笔、万元、%)

| 剩余期限区间   | 贷款笔数  | 未偿本金余额    | 金额占比   |
|----------|-------|-----------|--------|
| (0, 5]   | 2337  | 31907.41  | 3.42   |
| (5, 10]  | 8817  | 205670.01 | 22.04  |
| (10, 15] | 12685 | 427104.85 | 45.77  |
| (15, 20] | 6763  | 268401.73 | 28.77  |
| 合计       | 30602 | 933084.00 | 100.00 |

#### 10. 抵押住房所处城市分布

从入池贷款抵押住房所处的具体城市来看，未偿本金占比前四高的城市为惠州市、佛山市、广州市和成都市。入池贷款抵押住房所处城市分布见表 11。

表 11 抵押住房所处城市分布  
(单位: 笔、万元、%)

| 城市  | 贷款笔数 | 未偿本金余额    | 金额占比  |
|-----|------|-----------|-------|
| 惠州市 | 4178 | 152629.23 | 16.36 |
| 佛山市 | 3050 | 121246.11 | 12.99 |
| 广州市 | 1614 | 107593.44 | 11.53 |
| 成都市 | 4076 | 101003.60 | 10.82 |

|     |       |            |        |
|-----|-------|------------|--------|
| 中山市 | 1760  | 60213.17   | 6.45   |
| 东莞市 | 1131  | 59269.11   | 6.35   |
| 郑州市 | 2063  | 56911.07   | 6.10   |
| 武汉市 | 1278  | 46260.07   | 4.96   |
| 青岛市 | 1272  | 39069.30   | 4.19   |
| 安阳市 | 1201  | 14987.04   | 1.61   |
| 商丘市 | 936   | 11921.68   | 1.28   |
| 肇庆市 | 387   | 11163.36   | 1.20   |
| 黄石市 | 514   | 10540.40   | 1.13   |
| 襄阳市 | 484   | 9888.44    | 1.06   |
| 三峡市 | 454   | 9733.46    | 1.04   |
| 咸宁市 | 565   | 9370.00    | 1.00   |
| 其他  | 5639  | 111284.512 | 11.93  |
| 合 计 | 30602 | 933084.00  | 100.00 |

注: 上表仅列出了本交易入池贷款未偿本金余额占比超过 1% 的城市, 剩余的归于其他类

本交易入池贷款未偿本金余额占比最高的城市为惠州市, 占 16.36%。2018 年, 惠州市完成地区生产总值 4103.05 亿元, 同比增长 6.0%。2018 年, 惠州市房地产开发投资 983.94 亿元, 同比增长 11.3%; 商品房施工面积 7789.36 万平方米, 增长 2.4%; 商品房竣工面积 500.92 万平方米, 下降 51.8%。商品房销售面积 1663.37 万平方米, 增长 1.1%; 商品房销售金额 1778.41 亿元, 增长 9.2%。

惠州市新建商品住宅和二手住宅价格指数从 2016 年第二季度开始持续攀升, 2017 年第三季度开始趋稳。联合资信将持续关注房地产政策变化对当地房价走势的影响。

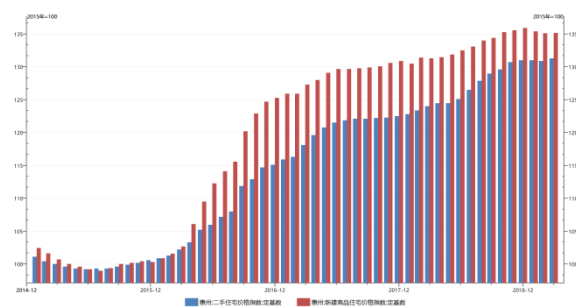


图 2 惠州市新建商品住宅和二手住宅价格指数：定基数  
数据来源: Wind 资讯

本交易入池贷款未偿本金余额占比次高的

城市为佛山市，占 12.99%。2018 年佛山市地区生产总值为 9935.88 亿元，同比增长 6.3%。2018 年，佛山市房地产开发投资同比增长 38.9%；其中住宅投资增长 45.0%；商品房施工面积增长 9.4%，其中商品住宅增长 12.8%；商品房竣工面积下降 17.5%。

本交易入池贷款未偿本金余额占比第三高的城市为广州市，占 11.53%。2018 年广州市生产总值为 22859.35 亿元，同比增长 6.2%。2018 年，广州市房地产开发业完成投资 2701.93 亿元，与上年持平；商品住宅开发投资 1733.76 亿元，下降 2.0%；住宅施工面积 6507.72 万平方米，同比增长 1.7%。

广州市新建商品住宅价格指数从 2015 年开始逐渐攀升，至 2017 年第三季度后开始平稳下降，2018 年第二季度又开始回升；二手住宅价格指数从 2015 年开始逐渐攀升，至 2017 年第三季度后开始平稳波动。联合资信将持续关注房地产政策变化对当地房价走势的影响。

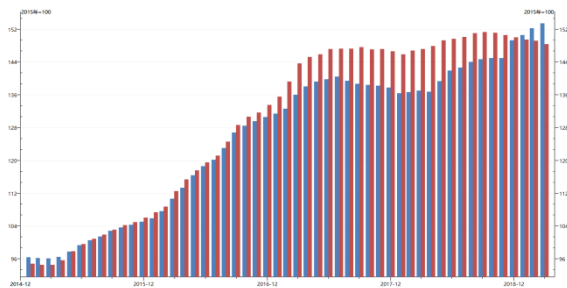


图3 广州市新建商品住宅和二手住宅价格指数：定基数  
数据来源：Wind 资讯

本交易入池贷款未偿本金余额占比第四高的城市为成都市，占 10.82%。2018 年成都市生产总值为 15342.77 亿元，同比增长 8.0%。2018 年，武汉市累计完成房地产开发投资 2267.8 亿元，同比下降 8.8%；含预售在内的商品房销售面积 3681.9 万平方米，下降 6.1%，其中住宅销售面积 2659.4 万平方米，下降 10.6%。实现商品房销售额 3633.2 亿元，增长 6.1%，其中住宅销售额 2602.1 亿元，增长 1.8%。

成都市新建商品住宅指数在 2018 年第二季度末开始迅速攀升，至 2018 年第三季度上升趋势有所变缓，但仍保持较快速的增长；二手住宅价格指数自 2016 年一季度开始一直保持较为稳定的缓慢增长态势。联合资信将持续关注房地产政策变化对当地房价走势的影响。

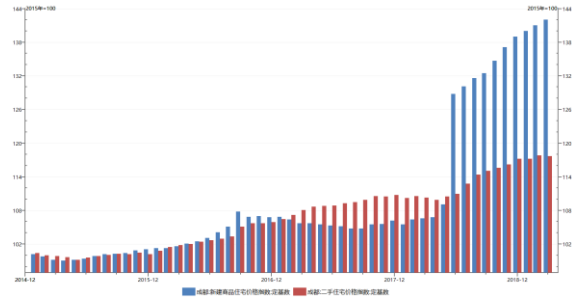


图4 成都市新建商品住宅和二手住宅价格指数：定基数  
数据来源：Wind 资讯

总体来看，本交易入池贷款抵押物所在地区较为集中，前四大城市占比 51.70%。同时，近期房地产政策频繁出台、限购政策调整不确定性变大，将影响全国各地房地产市场景气程度。联合资信将持续关注最新调控政策对各地房地产市场价格变化及其对本次入池资产信用状况的影响。

## 11. 入池贷款抵押房屋分类

本交易入池贷款的抵押房屋种类包括新房和二手房，其分布如表 12 所示。

表 12 抵押房屋分类 （单位：笔、万元、%）

| 抵押房产 | 贷款笔数  | 未偿本金余额    | 金额占比   |
|------|-------|-----------|--------|
| 新房   | 25806 | 761037.50 | 81.56  |
| 二手房  | 4796  | 172046.50 | 18.44  |
| 合 计  | 30602 | 933084.00 | 100.00 |

## 12. 入池贷款初始抵押率分布

本交易入池贷款的加权平均初始抵押率为 62.81%，入池贷款初始抵押率具体分布如表 13 所示。

表 13 初始抵押率分布 (单位: %、笔、万元)

| 初始抵押率区间  | 贷款笔数  | 未偿本金余额    | 金额占比   |
|----------|-------|-----------|--------|
| (0, 40]  | 3019  | 59857.52  | 6.42   |
| (40, 50] | 3281  | 82811.13  | 8.87   |
| (50, 60] | 5270  | 147139.55 | 15.77  |
| (60, 70] | 18235 | 612208.92 | 65.61  |
| (70, 80] | 797   | 31066.87  | 3.33   |
| 合 计      | 30602 | 933084.00 | 100.00 |

#### 13. 入池贷款贷款价值比分布

本交易资产池加权平均贷款价值比为 51.01%，处于较低水平，有利于降低借款人的违约意愿，提高违约后的回收水平，具体分布如表 14 所示。

表 14 贷款价值比分布 (单位: %、笔、万元)

| 贷款价值比    | 贷款笔数  | 未偿本金余额    | 金额占比   |
|----------|-------|-----------|--------|
| (0, 10]  | 212   | 1954.84   | 0.21   |
| (10, 20] | 1490  | 17575.38  | 1.88   |
| (20, 30] | 3147  | 52008.18  | 5.57   |
| (30, 40] | 4151  | 88628.21  | 9.50   |
| (40, 50] | 6204  | 171652.14 | 18.40  |
| (50, 60] | 10811 | 383650.92 | 41.12  |
| (60, 70] | 4451  | 211166.60 | 22.63  |
| (70, 80] | 136   | 6447.73   | 0.69   |
| 合 计      | 30602 | 933084.00 | 100.00 |

#### 14. 借款人年龄分布

本交易入池贷款借款人年龄分布如表 15 所示。

表 15 借款人年龄分布  
(单位: 岁、笔、万元、%)

| 借款人年龄    | 贷款笔数  | 未偿本金余额    | 金额占比   |
|----------|-------|-----------|--------|
| (18, 20] | 21    | 1550.25   | 0.17   |
| (20, 30] | 5306  | 151289.70 | 16.21  |
| (30, 40] | 12134 | 336895.12 | 36.11  |
| (40, 50] | 9678  | 322767.72 | 34.59  |
| (50, 60] | 3359  | 117759.23 | 12.62  |
| 60 以上    | 104   | 2821.97   | 0.30   |
| 合 计      | 30602 | 933084.00 | 100.00 |

#### 15. 借款人收入分布

贷款发放时，本交易入池贷款借款人收入分布如表 16 所示。

表 16 借款人年收入分布  
(单位: 万元、笔、%)

| 年收入区间    | 贷款笔数  | 未偿本金余额    | 金额占比   |
|----------|-------|-----------|--------|
| (0, 5]   | 6519  | 109503.31 | 11.74  |
| (5, 10]  | 12965 | 298214.80 | 31.96  |
| (10, 20] | 6429  | 229139.49 | 24.56  |
| (20, 50] | 3808  | 189973.70 | 20.36  |
| 50 以上    | 881   | 106252.71 | 11.39  |
| 合 计      | 30602 | 933084.00 | 100.00 |

## 四、定量分析

联合资信对本交易的定量分析包括资产池信用分析和现金流分析两部分，其中资产池信用分析通过对基础资产的特征（包括跌价比率、初始抵押率等）分析为资产池组合的信用风险建模，以确定优先档证券达到目标评级所必要的信用增级量，而结构现金流分析主要包括压力测试和返回检验，用以确定相应评级档次资产支持证券压力情景下的兑付状况。

联合资信依据中国银行提供的历史数据，

并经适当调整确定了本交易适用的评级基准违约概率参数；同时，结合国内实际情况及行业数据确定了本交易适用的评级基准抵押房产跌价比率参数。联合资信根据本交易的资产池特征对上述两个主要的基准参数做出调整以确定最终适用的评级参数，进而计算本交易预定评级所需的信用增级水平。

### 1. 违约概率

联合资信根据中国银行提供的个人住房抵押贷款历史数据，测算出中国银行个人住房抵押贷款的历史违约概率，并根据实际的经济形势、国内房地产市场的发展现状及个人住房抵押贷款的整体表现对测算结果进行调整来确定适用于本交易资产池的评级基准违约概率。

联合资信根据入池贷款特征，对评级基准违约概率进行调整，得到每笔入池贷款的违约概率。这些特征涉及贷款特征和借款人特征等因素，如贷款的账龄、贷款历史拖欠情况、贷款价值比、借款人年龄及婚姻状况等。

**贷款账龄：**根据统计经验，个人住房抵押贷款的违约主要发生在放款后前 5 年。根据贷款账龄的不同，联合资信在计算信用增级水平时对不同账龄借款人的违约概率分别进行了不同程度的调整。

**贷款历史拖欠情况：**本交易资产池中包括已经发生过拖欠的贷款，这些贷款的后期违约可能性明显高于其他历史表现良好的贷款，联合资信在计算信用增级水平时对该类借款人的违约概率进行了相应调整。

**借款人特征：**联合资信在计算信用增级水平时，充分考虑入池贷款借款人年龄、婚姻状况等特征，对其违约概率做出相应调整。

虽然借款人的收入与每月债务支出的比例是影响个人住房贷款信用风险的重要影响因素之一，但鉴于相关数据的时效性及准确性，联合资信在本交易中没有使用借款人债务收入比参数作为参考变量。

### 2. 违约贷款损失率

违约贷款损失的计量主要着眼于处置抵押房产后贷款可能面临的损失，它考虑了贷款的本金余额、债权顺序、房产处置价值、执行费用和执行期间需要承担的利息支出等因素。

伴随国内对房地产行业的持续调控，国内房地产市场价格走势存在着一定的不确定性。在计算房产处置价值过程中，联合资信结合国

内的实际情况及行业数据确定了适用于本交易的抵押房产跌价比率参数。基于以上考虑，联合资信设定的 AAA<sub>sf</sub> 级证券的房产跌价比率参数如表 17。

表 17 AAA<sub>sf</sub> 级评级基准跌价比率

| 地区   | 基准跌价比率 |
|------|--------|
| 一线城市 | 59.10% |
| 二线城市 | 57.50% |
| 三线城市 | 42.70% |

此外，还有如下因素会影响房产处置价值：高价值房产、大面积房产和二手房产可能在处置时面临流动性问题；尚未办理抵押权登记的房产可能在处置过程中面临法律障碍。联合资信在计算信用增级水平时对上述类型抵押物的跌价比率做了相应的上调。

### 3. 必要信用增级水平的确定

综合各目标评级的基准违约概率、违约概率调整参数、跌价比率以及宏观经济状况等，联合资信确定本交易资产支持证券各目标评级的信用增级水平如表 18 所示。

表 18 信用增级量

| 目标评级                          | 信用增级量 |
|-------------------------------|-------|
| AAA <sub>sf</sub>             | 9.27% |
| AA <sup>+</sup> <sub>sf</sub> | 6.35% |
| AA <sub>sf</sub>              | 5.68% |
| AA <sup>-</sup> <sub>sf</sub> | 5.34% |

### 4. 现金流分析及压力测试

基于静态池数据，并且结合资产池特征，联合资信计算出匹配资产池的违约时间分布，详见表 19。

表 19 违约时间分布

| 时间（年） | 违约时间分布 |
|-------|--------|
| 1     | 3.08%  |
| 2     | 11.53% |
| 3     | 14.94% |
| 4     | 16.81% |

|     |         |
|-----|---------|
| 5   | 16.79%  |
| 6   | 15.10%  |
| 7   | 11.38%  |
| 8   | 9.80%   |
| 9   | 0.58%   |
| 合 计 | 100.00% |

联合资信根据本交易规定的现金流偿付顺

序，构建了专用于本交易的现金流分析模型，并在经济运行情况分析以及资产池信用特征分析的基础上，对现金流进行多种情景下的压力测试。联合资信主要的压力测试手段包括模拟集中违约、改变利差水平、调整提前还款比例等。从压力测试的结果来看，优先档证券在既定交易结构下能够通过相应评级压力情景的测试，详见表 20。

表 20 现金流测试的基准和加压情况

| 压力测试内容      | 基准                                                       | 加压情况                 | 优先 A-1 档<br>临界损失率 | 优先 A-2 档<br>临界损失率 | 优先 A-3 档临<br>界损失率 |
|-------------|----------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 模拟集中违约      | 见表 19 违约时间分布                                             | 前置 10%               | 14.95%            | 14.95%            | 14.95%            |
|             |                                                          | 前置 20%               | 14.65%            | 14.65%            | 14.65%            |
| 利差          | 优先 A-1 档利率 3.50%<br>优先 A-2 档利率 4.10%<br>优先 A-3 档利率 4.50% | 各优先档证券预期发行利率上升 50BP  | 13.69%            | 13.31%            | 13.31%            |
|             |                                                          | 各优先档证券预期发行利率上升 100BP | 13.69%            | 11.30%            | 11.30%            |
| 提前还款比例      | 8%/年                                                     | 4%/年                 | 15.39%            | 15.39%            | 15.39%            |
|             |                                                          | 6%/年                 | 15.33%            | 15.33%            | 15.33%            |
|             |                                                          | 12%/年                | 15.22%            | 15.22%            | 15.22%            |
| 组合压力情景<br>1 | —                                                        | 违约时间分布               | 12.96%            | 12.96%            | 12.96%            |
|             |                                                          | 提前还款率                |                   |                   |                   |
|             |                                                          | 各优先档证券预期发行利率         |                   |                   |                   |
| 组合压力情景<br>2 | —                                                        | 违约时间分布               | 10.37%            | 10.37%            | 10.37%            |
|             |                                                          | 提前还款率                |                   |                   |                   |
|             |                                                          | 各优先档证券预期发行利率         |                   |                   |                   |

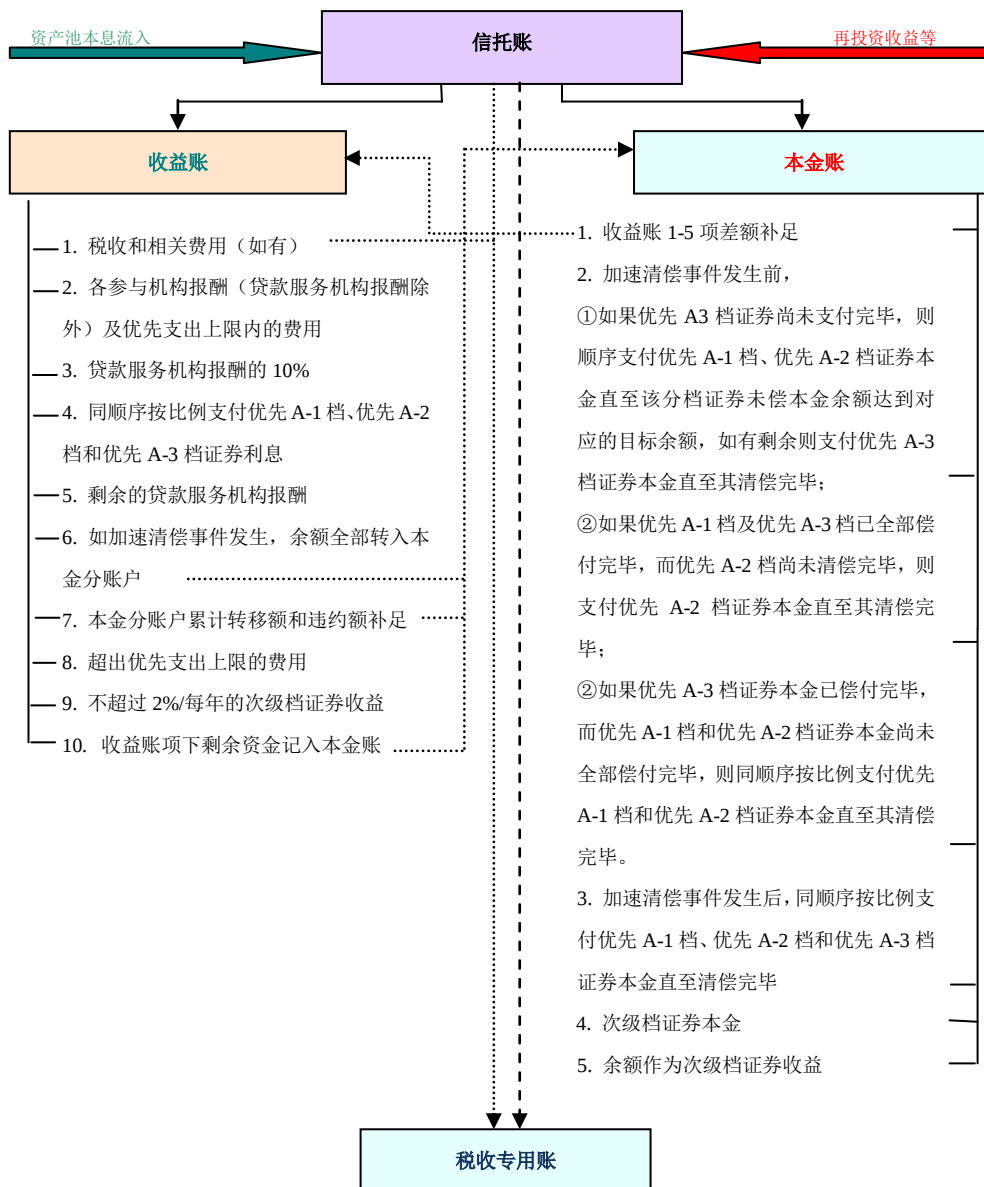
## 五、评级结论

联合资信通过对本交易所涉及的基础资产、交易结构、法律要素以及有关参与方履约能力及操作风险等因素的综合考量，确定“中盈万家 2019 年第二期个人住房抵押贷款资产支持证券”项下优先档资产支持证券的信用等级为 AAA<sub>sf</sub>，次级档资产支持证券未予评级。

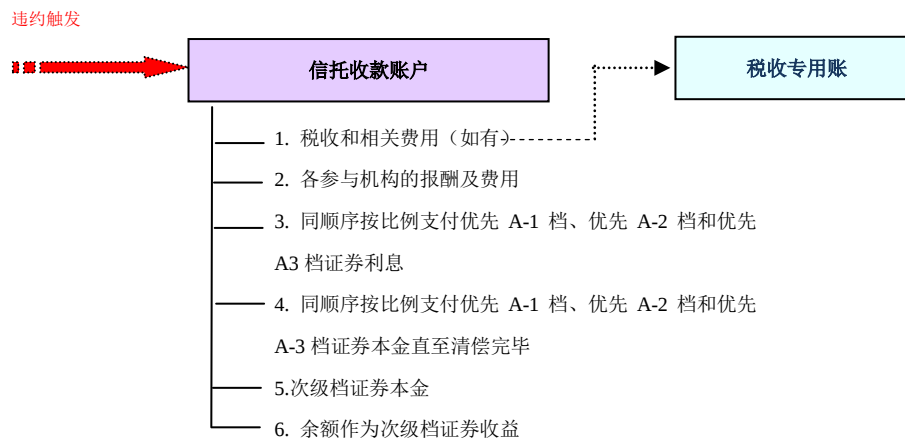
上述优先档证券的评级结果反映了该证券利息获得及时支付和本金于法定到期日或之前获得足额偿付的能力极强，违约风险极低。

## 附图 现金流支付机制

附图 1 违约事件发生前的现金流



附图 2 违约事件发生后的现金流



## 附件 1 优先 A-1 档和优先 A-2 档证券本金摊还计划表

(单位: 万元)

| 支付日        | 优先 A-1 档<br>目标余额 | 优先 A-1 档<br>计划摊还金额 | 优先 A-2 档<br>目标余额 | 优先 A-2 档<br>计划摊还金额 |
|------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| 2019/8/26  | 57000.00         | 3000.00            | 323400.00        | 6600.00            |
| 2019/9/26  | 54000.00         | 3000.00            | 316800.00        | 6600.00            |
| 2019/10/26 | 51000.00         | 3000.00            | 310200.00        | 6600.00            |
| 2019/11/26 | 48000.00         | 3000.00            | 303600.00        | 6600.00            |
| 2019/12/26 | 45000.00         | 3000.00            | 297000.00        | 6600.00            |
| 2020/1/26  | 42000.00         | 3000.00            | 290400.00        | 6600.00            |
| 2020/2/26  | 39000.00         | 3000.00            | 283800.00        | 6600.00            |
| 2020/3/26  | 36000.00         | 3000.00            | 277200.00        | 6600.00            |
| 2020/4/26  | 33000.00         | 3000.00            | 270600.00        | 6600.00            |
| 2020/5/26  | 30000.00         | 3000.00            | 264000.00        | 6600.00            |
| 2020/6/26  | 27000.00         | 3000.00            | 257400.00        | 6600.00            |
| 2020/7/26  | 24000.00         | 3000.00            | 250800.00        | 6600.00            |
| 2020/8/26  | 21000.00         | 3000.00            | 244200.00        | 6600.00            |
| 2020/9/26  | 18000.00         | 3000.00            | 237600.00        | 6600.00            |
| 2020/10/26 | 15000.00         | 3000.00            | 231000.00        | 6600.00            |
| 2020/11/26 | 12000.00         | 3000.00            | 224400.00        | 6600.00            |
| 2020/12/26 | 9000.00          | 3000.00            | 217800.00        | 6600.00            |
| 2021/1/26  | 6000.00          | 3000.00            | 211200.00        | 6600.00            |
| 2021/2/26  | 3000.00          | 3000.00            | 204600.00        | 6600.00            |
| 2021/3/26  | 0.00             | 3000.00            | 198000.00        | 6600.00            |
| 2021/4/26  |                  |                    | 191400.00        | 6600.00            |
| 2021/5/26  |                  |                    | 184800.00        | 6600.00            |
| 2021/6/26  |                  |                    | 178200.00        | 6600.00            |
| 2021/7/26  |                  |                    | 171600.00        | 6600.00            |
| 2021/8/26  |                  |                    | 165000.00        | 6600.00            |
| 2021/9/26  |                  |                    | 158400.00        | 6600.00            |
| 2021/10/26 |                  |                    | 151800.00        | 6600.00            |
| 2021/11/26 |                  |                    | 145200.00        | 6600.00            |
| 2021/12/26 |                  |                    | 138600.00        | 6600.00            |
| 2022/1/26  |                  |                    | 132000.00        | 6600.00            |
| 2022/2/26  |                  |                    | 125400.00        | 6600.00            |
| 2022/3/26  |                  |                    | 118800.00        | 6600.00            |
| 2022/4/26  |                  |                    | 112200.00        | 6600.00            |
| 2022/5/26  |                  |                    | 105600.00        | 6600.00            |
| 2022/6/26  |                  |                    | 99000.00         | 6600.00            |
| 2022/7/26  |                  |                    | 92400.00         | 6600.00            |
| 2022/8/26  |                  |                    | 85800.00         | 6600.00            |

|            |  |  |          |         |
|------------|--|--|----------|---------|
| 2022/9/26  |  |  | 79200.00 | 6600.00 |
| 2022/10/26 |  |  | 72600.00 | 6600.00 |
| 2022/11/26 |  |  | 66000.00 | 6600.00 |
| 2022/12/26 |  |  | 59400.00 | 6600.00 |
| 2023/1/26  |  |  | 52800.00 | 6600.00 |
| 2023/2/26  |  |  | 46200.00 | 6600.00 |
| 2023/3/26  |  |  | 39600.00 | 6600.00 |
| 2023/4/26  |  |  | 33000.00 | 6600.00 |
| 2023/5/26  |  |  | 26400.00 | 6600.00 |
| 2023/6/26  |  |  | 19800.00 | 6600.00 |
| 2023/7/26  |  |  | 13200.00 | 6600.00 |
| 2023/8/26  |  |  | 6600.00  | 6600.00 |
| 2023/9/26  |  |  | 0.00     | 6600.00 |

## 附件 2 信用等级设置及其含义

联合资信资产支持证券具体评级方法参见联合资信官方网站（[www.lhratings.com](http://www.lhratings.com)）。联合资信资产支持证券信用等级划分为三等九级，分别为：AAA<sub>sf</sub>、AA<sub>sf</sub>、A<sub>sf</sub>、BBB<sub>sf</sub>、BB<sub>sf</sub>、B<sub>sf</sub>、CCC<sub>sf</sub>、CC<sub>sf</sub>、C<sub>sf</sub>。除 AAA<sub>sf</sub> 级、CCC<sub>sf</sub> 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。各等级含义如下表所示：

| 等级  |                   | 含义                                                |
|-----|-------------------|---------------------------------------------------|
| 投资级 | AAA <sub>sf</sub> | 还本付息能力极强，违约风险极低。                                  |
|     | AA <sub>sf</sub>  | 还本付息能力很强，违约风险很低。                                  |
|     | A <sub>sf</sub>   | 还本付息能力较强，较易受不利经济环境的影响，但违约风险较低。                    |
|     | BBB <sub>sf</sub> | 还本付息能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般，是正常情况下投资者所能接受的最低资信等级。 |
| 投机级 | BB <sub>sf</sub>  | 还本付息能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。                     |
|     | B <sub>sf</sub>   | 还本付息能力很大程度上依赖良好的经济环境，违约风险很高。                      |
|     | CCC <sub>sf</sub> | 还本付息能力高度依赖良好的经济环境，违约风险极高。                         |
|     | CC <sub>sf</sub>  | 还本付息能力很弱，基本不能偿还债务。                                |
| 违约级 | C <sub>sf</sub>   | 不能偿还债务。                                           |

## 联合资信评估有限公司关于 中盈万家 2019 年第二期个人住房抵押贷款资产支持证券 跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在“中盈万家 2019 年第二期个人住房抵押贷款资产支持证券”项下优先档证券的信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

中国银行股份有限公司/建信信托有限责任公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料，包括但不限于贷款服务报告、受托机构报告、年度财务报告以及影响信托财产或“中盈万家 2019 年第二期个人住房抵押贷款资产支持证券”信用状况的重大变动事项等。联合资信将在“中盈万家 2019 年第二期个人住房抵押贷款资产支持证券”信用等级有效期内，于每年 7 月 31 日前发布跟踪评级结果和报告。

基础资产如发生重大变化，或发生可能对“中盈万家 2019 年第二期个人住房抵押贷款资产支持证券”信用状况产生较大影响的突发事件，发行人/发起机构应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注“中盈万家 2019 年第二期个人住房抵押贷款资产支持证券”相关信息，如发现“中盈万家 2019 年第二期个人住房抵押贷款资产支持证券”出现重大变化，或发现存在或出现可能对“中盈万家 2019 年第二期个人住房抵押贷款资产支持证券”信用等级产生较大影响事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如中国银行股份有限公司/建信信托有限责任公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对“中盈万家 2019 年第二期个人住房抵押贷款资产支持证券”信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与中国银行股份有限公司/建信信托有限责任公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。