标普信评

S&P Global
China Ratings

结构融资评级报告：

中誉至诚 2026 年第十三期不良资产支持证券

2026 年 11 月 6 日

预期信用等级：

优先档证券	$AAA_{spc(sf)}$

项目负责人：

李佳蓉： 010-6516 6086；jiarong.li@spgchinaratings.cn

项目组成员：

李开颜： 010-6516 6093；kaye.li@spgchinaratings.cn

目录

报告摘要

声明及跟踪评级安排

一、 宏观经济与行业环境 1

二、 交易概况 1

三、 基础资产信用质量分析 3

四、 现金流和交易结构分析 9

五、 运营和管理风险分析 12

六、 交易对手风险分析 12

七、 法律和监管风险分析 13

八、 评级结论 14

附录 1： 结构化融资产品信用等级符号及定义 15

附录 2： 入池资产合格标准 16

附录 3： 重要触发事件 17

本售前评级报告是根据截至 2026 年 11 月 6 日的资料及分析准备。本售前评级报告仅供应相关法律法规要求向监管机构报备使用。本报告里的信用等级为预期信用等级，并非最终信用等级，不可也不应被视为或被不实地表述为最终信用等级。标普信用评级（中国）有限公司授予的最终信用等级可能会因为我们后续获得的信息而与预期信用等级有所差异。本报告不构成购买、持有、或出售证券的建议。

本报告所示预期信用等级在评级对象存续期内或我们进一步更新并出具前（两者孰早）有效。标普信用评级（中国）有限公司的评级（以“spc”后缀标识）是根据与标普全球评级等级体系不同的评级等级体系所授予。我们所授予的评级不可与标普全球评级等级体系下授予的评级视为同等，或不实地表述为标普全球评级等级体系下授予的评级。

结构融资评级报告：中誉至诚 2026 年第十三期不良资产支持证券

报告摘要

结构	预期信用等级	金额（万元）	证券端占比（%）	资产端占比（%）	利率类型	还本方式	信用增级（%）
优先档证券	$AAA_{spc(sf)}$	73,500.00	77.78	23.98	固定利率	过手摊还	76.02
次级档证券	未予评级	21,000.00	22.22	6.85	-	-	-
证券合计	-	**94,500.00**	**100.00**	**30.83**	-	-	-
超额抵押	-	212,050.36	-	69.17	-	-	-
资产池未偿本息费余额合计		**306,550.36**	-	**100.00**	-	-	-

基础资产类型：不良个人住房抵押贷款债权

资产池信用增级核心指标：标普信评综合考虑了发起机构的运营模式和不良贷款管理政策、回收管理能力和历史经验，资产池特征及真实回收情况等因素，并应用前瞻性分析方法加以优化调整。我们认为本期项目在 $AAA_{spc(sf)}$评级压力情景下的回收假设为 30.44%。

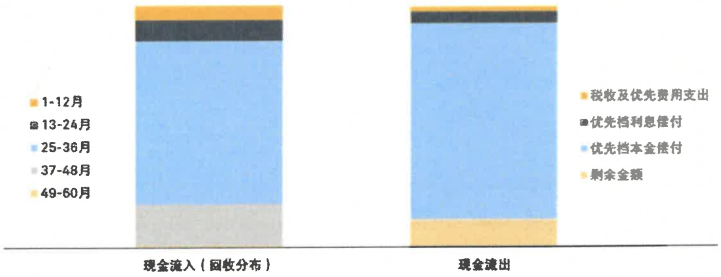
信用分析假设

目标评级压力情景	$AAA_{spc(sf)}$
房价跌幅假设（%）	45.00
回收假设（%）	30.44

资产池实际回收情况：

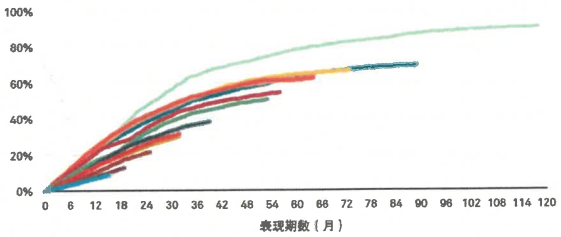
回收期间	回收金额（万元）	占优先档证券比例（%）
2026/8/1- 2026/8/31	551.58	0.75
2026/9/1- 2026/9/30	1,342.86	1.83
合计	**1,894.44**	**2.58**

现金流分析及压力测试：标普信评对房贷不良资产证券化产品的现金流分析基于当前的证券级别、交易结构、支付顺序、触发机制及费用假设，通过回收金额和回收时间后置两个维度形成不同压力组合来测试受评证券是否能够按时还本付息。同时，我们考虑了真实回收对现金流的影响。下图为标普信评压力情景假设下本期交易生命周期内现金流入和流出的分布情况示例。我们预计中誉至诚 2026-13 优先档证券可以在目标评级所对应的压力下按时还本付息。

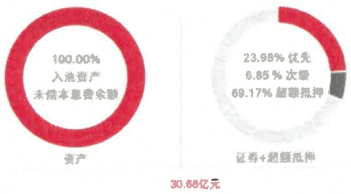


发起机构/贷款服务机构概况：中国银行是全球系统重要性银行之一。截至 2026 年 6 月末，中国银行集团口径个人贷款规模约为 6.82 万亿元，其中个人住房贷款占比约 66%。截至 2026 年 6 月末，中国银行境内分行的个人住房抵押贷款余额约 3.91 万亿元，不良个人住房抵押贷款余额为 373.13 亿元，不良率为 0.96%[3]。

已发行产品的回收表现：下图表展示了中国银行已发行的房贷不良资产证券化产品的累计回收率，整体回收表现良好。



交易资本结构：



关键交易信息：

发起机构/贷款服务机构	中国银行
受托机构/发行人	交银国信
资金保管机构	建设银行北京市分行
初始起算日	2026 年 8 月 1 日 00:00
预计信托设立日	2026 年 11 月 24 日
法定到期日	2034 年 2 月 26 日
流动性支持	资产池回收款现金储备

项目比较：	中誉至诚 2026-13	中誉至诚 2026-10	惠元 2026-10	交诚 2026-4	农盈利信众兴 2026-4
发起机构	中国银行	中国银行	中信银行	交通银行	农业银行
信托设立日	2026/11/24（预计）	2026/9/24	2026/8/28	2026/8/18	2026/6/17
贷款笔数（笔）	4,941	10,235	2,200	2,994	10,181
未偿本息费余额[4]（亿元）	30.66	60.36	21.34	22.89	50.42
单笔贷款平均 OBPIF（万元）	62.04	58.97	96.98	76.45	49.52
加权平均初始抵押率（%）	73.24	73.71	73.58	74.72	72.62
加权平均现时抵押率（%）	102.60	97.68	102.45	94.91	91.46
未办理正式抵押登记占比[5]（%）	18.88	20.24	17.58	24.46	24.01
不良分类 次级	91.25	80.39	82.75	41.54	91.29
OBPIF 占比（%） 可疑	3.76	6.46	3.50	14.32	7.13
OBPIF 占比（%） 损失	4.99	13.15	13.75	44.14	1.58
优先档 OBPIF 占比（%）	23.98	24.19	20.16	20.97	20.83
发行金额 OBPIF 占比（%）	30.83	31.06	28.12	27.87	27.77

注 1：加总不等于合计数为四舍五入导致的尾数偏差，全文同。

注 2：信用增级包含了次级档证券和超额抵押；由于本期交易的基础资产类型是不良个人住房抵押贷款，实际超额抵押需考虑不良个人住房抵押贷款的回收情况。

注 3：此处为中国银行 2026 年半年报口径。

注 4：未偿本息费余额系指未偿本金、利息、费用余额之和，简称“OBPIF”。

注 5：占比统计数据均为占初始起算日资产池未偿本息费余额的比例；且统计信息可能由于四舍五入导致尾数偏差，全文同。

信用等级概况

项目名称	报告类型	评级类型	评定日期
中誉至诚 2026 年第十三期不良资产支持证券	售前报告	预期信用等级	2026 年 11 月 6 日

评级观点

标普信用评级（中国）有限公司（以下简称“标普信评”）评定“中誉至诚 2026 年第十三期不良资产证券化信托”项下优先档资产支持证券（以下简称“优先档证券”）的预期信用等级为 $AAA_{spc(sf)}$。

标普信评给予的上述信用等级主要反映了如下因素：

- **基础资产信用质量分析：**标普信评综合考虑了发起机构的运营模式和不良贷款管理政策、回收管理能力和历史经验、资产池特征等因素。我们预计本期交易的资产池在 $AAA_{spc(sf)}$级别压力情景下的回收假设为 30.44%。
- **现金流和交易结构分析：**通过现金流分析和压力测试，标普信评预计本期交易在当前证券级别、交易结构及相关假设下，优先档证券仍能够按时足额偿付本息。我们对本期交易分析和加压的参数包括回收金额、回收时间、利率环境及各项支出等多种组合。
- **运营和管理风险分析：**本期交易的贷款服务机构中国银行股份有限公司（以下简称“中国银行”）具备较丰富的不良个人住房抵押贷款和证券化产品的管理经验，其 IT 基础设施和运营系统能够有效地支持其履行服务机构合同中所规定的职责。虽然本期交易并未指定后备贷款服务机构，但信托流动性储备账户的设置能够为交易提供流动性支持。我们认为本期交易参与方经验丰富，具备履行其相应职责的能力。
- **交易对手风险分析：**标普信评在评估交易对手风险时考虑了资金保管机构风险、偿付中断风险、混同风险、抵销风险等因素。我们认为目前的交易安排能够缓释相关交易对手风险。
- **法律和监管风险分析：**我们认为本期信托的法律结构符合资产证券化对真实出售与破产隔离的要求。本期交易可能存在未通知借款人、抵押权预告登记风险、因未办理抵押权变更登记而无法对抗善意第三人的风险、超过诉讼时效及其他法律风险，但现有的交易安排可有效缓释上述风险。

主要优势与风险关注

优势

- 入池资产均为抵押贷款，且抵押物全部为个人居住用房，该类抵押物变现能力较强、历史回收情况较好，能够为资产池提供相对可靠的回收来源。
- 入池资产集中度风险较低。截至初始起算日，入池资产达4,941笔，前十大借款人未偿本息费余额占比为2.08%，抵押房产分布于全国30个省、自治区和直辖市，覆盖260个城市区域。
- 具备有效的流动性风险缓释机制。本期交易设置了信托流动性储备账户，其金额为当期相关税收和规费、各项优先费用以及优先档证券利息之总和的1倍。
- 具备较高的信用增级，为优先档证券兑付提供了较好的支持。优先档证券发行金额占初始起算日未偿本息费余额的23.98%，且截至2026年9月30日，资产池实际已回收金额约1,894.44万元。

关注

- 不良个人住房抵押贷款的现金流回收金额和回收时间均存在较大的不确定性，其未来现金流回收可能受到借款人自身经济状况、抵押物情况、区域房地产市场、区域经济发展水平、宏观经济环境、贷款服务机构的催收政策、催收机构（如有）的尽职意愿、各地的司法实践等因素的影响。
- 截至初始起算日，本期资产池的加权平均现时抵押率为102.60%，抵押物价值对于资产池未偿本息费余额的覆盖程度有限；此外，本期入池资产中有796笔贷款的抵押物仅办理了抵押权预告登记，占未偿本息费余额的18.88%。
- 本期交易存在资金保管机构风险、偿付中断风险、混同风险、抵销风险、后备贷款服务机构缺位风险等。
- 本期交易可能存在未通知借款人、抵押权预告登记风险、因未办理抵押权变更登记而无法对抗第三人的风险、超过诉讼时效及其他法律风险。

相关方法论、模型与研究

评级方法：

- 标普信用评级（中国）—结构融资评级方法论
- 标普信用评级（中国）不良资产支持证券分析方法

相关评论与研究：

- 中国不良资产支持证券市场多维度观察 2026 版
- 评论：银行不良资产和不良资产证券化答疑

声明

一、除因本次评级事项标普信用评级（中国）有限公司（标普信评）与委托方构成委托关系外，标普信评、评级人员与委托方不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

二、标普信评与评级人员履行了勤勉尽责和诚信义务、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。

三、本信用评级报告的评级结论是标普信评依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因委托方和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。标普信评认为评级结果客观公正并充分反映标普信评的观点。在委托方和项目发起人保证其所提供基础资料真实、准确、完整的前提下，标普信评在最大限度范围内确认评级报告内容无虚假、误导性陈述或重大遗漏。

四、本信用评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议。本信用评级报告不构成购买、持有、或出售证券的建议。

五、本报告所示预期信用等级在评级对象存续期内或我们进一步更新并出具前（两者孰早）有效。评级对象存续期内，标普信评将按照其跟踪评级安排，定期及不定期对评级对象进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定采取适当的评级行动，并按监管要求及时对外公布。

六、标普信评的评级（以“spc”后缀标识）是根据与标普全球评级等级体系不同的评级等级体系所授予。我们所授予的评级不可与标普全球评级等级体系下授予的评级视为同等，或不实地表述为标普全球评级等级体系下授予的评级。

标普信评关于中誉至诚 2026 年第十三期不良资产支持证券的跟踪评级安排

标普信用评级（中国）有限公司（“标普信评”）将对评级对象和我们认为在本次交易中跟评级对象信用质量相关的机构的信用状况进行持续监测。标普信评将关注资产池的信用质量变化和评级对象支付情况，参考上述相关机构出具的相关报告及其他相关信息，结合适用的评级准则，综合评估评级对象的信用质量是否受到影响。

高级管理人员

李丹

北京

dan.li@spgchinaratings.cn

项目负责人

李佳蓉

北京

jiarong.li@spgchinaratings.cn

项目组成员

李开颜

北京

kaye.li@spgchinaratings.cn

一、 宏观经济与行业环境

根据国家十五五规划，发展实业和加大创新将是重中之重，同时促进消费仍然是支撑经济的关键。我们预计 2026 年中国 GDP 增速将较上年有所放缓，主要是由于在信心持续疲弱和未有更多的刺激政策出台背景下，国内需求和投资增长势头持续减弱。同时受益于与人工智能相关的科技出口浪潮，中国科技产品的出口数量和金额均呈现显著增长。考虑到中国经常账户顺差持续高位，同时对资本外流限制的收紧和对海外资产征税的加强，我们预计未来短期内人民币升值幅度不会太大。另外外部宏观环境（能源价格和关税）的不确定性也或将对中国经济产生一定影响。我们认为未来几个月全球油价将保持高位，到 2028 年逐步恢复至危机前水平，美国对亚太经济体的关税政策也不会发生显著变化。

受购房需求持续低迷以及提前还款增加等因素的影响，近年来个人住房抵押贷款规模持续收缩；截至 2025 年末，个人住房贷款余额约 37.01 万亿元，同比下降 1.80%。居民对住房抵押贷款的需求仍较弱，新发放个人住房抵押贷款加权平均利率处于历史低位，各项支持政策对个人住房抵押贷款市场的影响仍待观察。近年来，尽管个人住房抵押贷款不良率整体持续上行，但长期保持在较低水平，仍是最为优质的零售类资产之一，预计 2026 年个人住房抵押贷款整体风险可控。

在宏观经济承压、房地产市场调整及政策支持的背景下，个人住房抵押贷款资产证券化产品（以下简称“房贷不良 ABS 产品”）已成为银行处置不良资产的常规渠道之一。从目前项目回收的情况来看，虽然整体回收逐年下滑，但优先档证券的整体偿付情况较好。我们预计，2026 年下半年房贷不良 ABS 产品的发行规模将延续增长态势，存续产品的优先档证券信用表现仍将保持稳定；但房产处置效率或将进一步承压且不同机构的回收率分化趋势或将更为显著，同时证券存续期或将进一步拉长。

我们预计，2026 年下半年房贷不良 ABS 产品的优先档证券信用表现仍将保持稳定；但房产处置效率或将进一步承压且不同机构的回收率分化趋势或将更为显著，同时证券存续期或将进一步拉长。

二、 交易概况

本期不良资产支持证券系中国银行在 2026 年发行的第 5 单房贷不良 ABS 产品，也是其自 2017 年起总计发行的第 19 单房贷不良 ABS 产品。中国银行作为发起机构和委托人，与受托人交银国际信托有限公司（以下简称“交银国信”）签订《信托合同》，委托后者设立名为“中誉至诚 2026 年第十三期不良资产证券化信托”的特定目的信托（SPT）以发行本期资产支持证券。

下列图表展示了本期项目的基本证券信息、关键日期和支付频率。下表中的“信用增级”包含了次级档证券和超额抵押；由于本期交易的基础资产类型是不良个人住房抵押贷款，实际超额抵押需考虑不良个人住房抵押贷款的回收情况。

图表 1 证券信息

结构	预期信用等级	金额（万元）	证券端占比 (%)	资产端占比(%)	利率类型 (%)	预期到期日	信用增级(%)
优先档证券	$AAA_{spc(sf)}$	73,500.00	77.78	23.98	固定	2031/2/26	76.02
次级档证券	未予评级	21,000.00	22.22	6.85	-	2034/2/26	-
证券发行规模		94,500.00	100.00	30.83	-	-	-
超额抵押		212,050.36	-	69.17	-	-	-
资产池未偿本息费余额		306,550.36	-	100.00	-	-	-

资料来源：交易文件，经标普信评调整及整理。

图表 2 关键日期/频率

名称	日期/频率
初始起算日	2026 年 8 月 1 日 00:00

名称	日期/频率
预计信托设立日	2026 年 11 月 24 日
首个支付日	2027 年 2 月 26 日
支付频率	按半年
法定到期日	2034 年 2 月 26 日

资料来源：交易文件，经标普信评调整及整理。

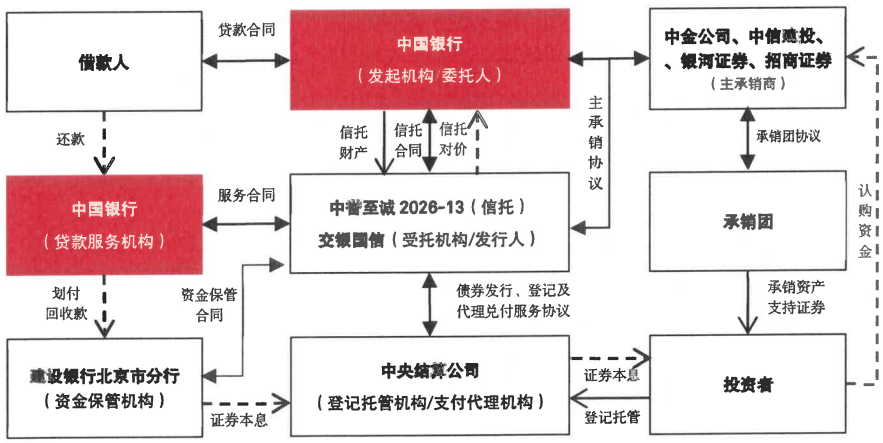
本期交易的基础资产为中国银行的不良个人住房抵押贷款（系指信贷资产五级分类中的次级、可疑或损失类）及其附属担保权益。中国银行作为本期交易的发起机构已登记为入池抵押房产的抵押权人或抵押权预告登记权利人。本期交易共有 4,941 笔入池资产，资产池的未偿本息费余额合计 30.66 亿元，加权平均贷款逾期期限为 5.33 个月，加权平均不良账龄为 2.75 个月。资产池的借款人和地区集中度风险较低，单笔贷款平均未偿本息费余额为 62.04 万元，前十大借款人未偿本息费余额占比为 2.08%，抵押物分布于全国 30 个省、自治区和直辖市，覆盖 260 个城市区域，其中广东省的未偿本息费余额占比最高，为 14.20%。但本期资产池的加权平均现时抵押率为 102.60%，抵押物价值对于资产池未偿本息费余额的覆盖程度有限。此外，本期入池资产中有 796 笔贷款的抵押物仅办理了抵押权预告登记，占未偿本息费余额的 18.88%。

本期资产池回收款（处置收入）不区分本金、利息与费用，包含需支付给贷款服务机构的处置费用，该费用即处置资产时合理发生的所有支出，其中过渡期（初始起算日（不含该日）至信托生效日的期间）内的资产处置费用由信托财产承担。本期交易设置了信托流动性储备账户。在尚未发生违约事件、优先档证券本息尚未偿付完毕且当期预计不能偿付完毕及信托终止日之前，就每一个信托核算日而言，必备流动性储备金额为该日所对应的当个支付日按照《信托合同》所约定的所有应付金额（即相关税收和规费、各项优先费用以及优先档证券利息）之总和的 1 倍。本期交易的交易结构图如下：

本期资产池特征与中誉/中誉至诚系列房贷不良 ABS 产品基本保持一致，借款人和地区集中度风险较低。

本期交易设置了信托流动性储备账户。

图表 3 交易结构图



资料来源：交易文件，经标普信评调整及整理。

三、 基础资产信用质量分析

(一) 发起机构/贷款服务机构

1. 发起机构/贷款服务机构概览

中国银行是全球系统重要性银行之一。截至 2026 年 6 月末，中国银行不良个人住房抵押贷款余额为 373.13 亿元，不良率为 0.96 %。

中国银行为国有控股股份制商业银行，其前身成立于 1912 年，2004 年改制为股份制商业银行，2006 年在香港联合交易所和上海证券交易所上市。2011 年，中国银行在新兴经济体中首家入选并在此后连续 15 年入选全球系统重要性银行。截至 2026 年 6 月末，中国银行控股股东中央汇金投资有限责任公司持有中国银行 58.59%股份。

近年来，中国银行持续推进零售类业务发展。截至 2026 年 6 月末，中国银行集团口径个人贷款规模约为 6.82 万亿元，主要由个人住房贷款、个人经营贷款、个人消费贷款和信用卡贷款构成，其中个人住房贷款占比约 66%。截至 2026 年 6 月末，中国银行境内分行的个人住房抵押贷款余额约 3.91 万亿元，不良个人住房抵押贷款余额为 373.13 亿元，不良率为 0.96%。

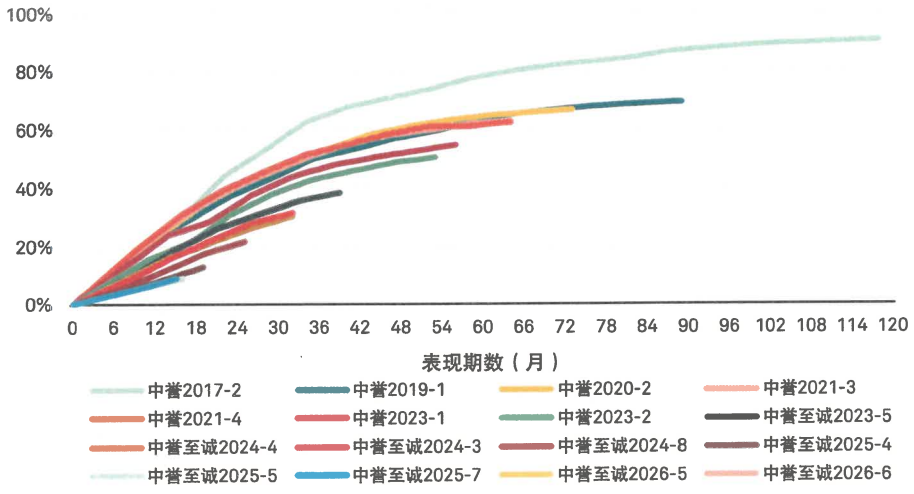
2. 发起机构/贷款服务机构不良资产证券化概况

中国银行的不良资产证券化产品发行经验较丰富，已发行的房贷不良 ABS 产品的回收表现良好。

截至 2026 年 9 月末，中国银行累计发行 53 单不良资产证券化产品，发行规模合计 395.50 亿元，基础资产类型涵盖了个人住房抵押贷款、企业贷款、信用卡贷款、个人消费贷款、个人经营贷款等。其中，房贷不良 ABS 产品共 18 单，证券发行规模合计约 286.57 亿元。

根据各期项目的最新一期受托报告（资产表现截至 2026 年 8 月末），中国银行已发行的 18 单房贷不良 ABS 产品中有 8 单的优先档证券已偿付完毕，平均偿付期限为信托设立日后的 23 个月左右。整体而言，中国银行已发行的房贷不良 ABS 产品的证券偿付情况良好，已发行且优先档证券已偿付完毕的产品累计回收率在 38%以上。

图表 4 中国银行已发行的房贷不良 ABS 产品的累计回收率（考虑封包期）



资料来源：公开资料，经标普信评调整及整理。

中国银行总行投资银行部是全行信贷资产证券化业务的产品部门，负责统筹开展全行各类信贷资产证券化业务。总行消费金融部负责统筹开展个人不良信贷资产证券化贷款服务工作。

3. 发起机构/贷款服务机构个人住房抵押贷款业务贷后及催收管理

中国银行具备较为成熟的贷后管理体系和催收管理制度，采取多元化的方式进行催收。

中国银行的贷后管理包括但不限于押品管理、档案管理、风险分类管理、催收外包管理、抵债资产管理、呆账类贷款核销、责任认定、贷款业务预警叫停管理、重组管理、不良批量转让、不良资产证券化等工作。贷后管理的基本原则包括主动风险管理、实质重于形式、差异化管理、强化过程管理原则。对于住房类贷款，结合区域性市场环境变动、楼盘施工交付进度、抵押登记办结率、机构及项目住房贷款不良率、押品估值变动等因素，重点监控个人征信、还款能力和押品估值变动，综合判断借款人信用风险变化。

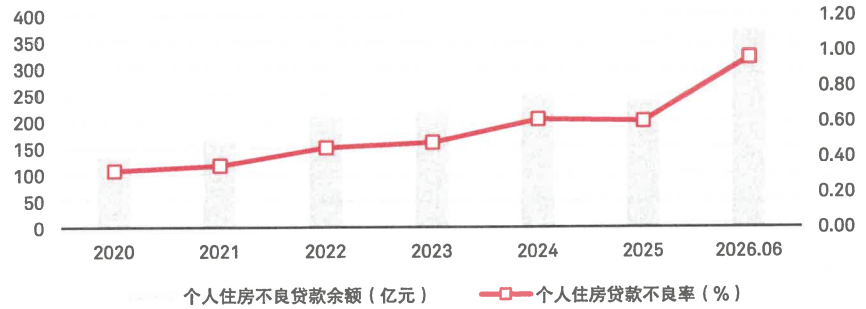
根据与中国银行的访谈，目前中国银行个人住房抵押贷款的贷后催收工作由总行集中电催、分行自主催收（含清收专班）及委外机构共同完成，目前仅少数分行使用委外催收。中国银行针对零售贷款的催收方式包括但不限于电话催收、信函催收、电子邮件催收、短信等及时通讯工具催收、上门催收、协商还款、协商处置担保品还款等方式。对风险状况恶化的贷款，中国银行采取更高级别的清收措施，根据逾期天数，渐次采取短信催收、电话催收、信函（含催收通知书、律师函、公证送达等）、电子邮件催收、及时通讯工具催收、上门催收，并在上门同时递交催收通知单或律师函等催收手段；逾期超 90 天的贷款，对于债务人还款意愿差、贷款损失风险较大或者已失联的情形，应按照应诉尽诉原则，尽早启动诉讼追索程序；逾期超 180 天的贷款，如无特殊情况，必须提交诉讼立案。

对于证券化资产，以不低于自有资产处置过程中的通常处置标准并按照成本效益原则提供服务；同时，对证券化不良贷款进行单独管理，开展单独的账务核算，单独监测和要求回收进度管理，单独存放贷款相关档案资料。

(二) 中国银行整体资产分析

近年来，中国银行的个人住房抵押不良贷款余额和不良率整体呈上升趋势。截至 2026 年 6 月末，中国银行整体个人贷款不良率为 1.37%，个人住房抵押不良贷款余额为 373.13 亿元，个人住房抵押贷款不良率为 0.96%，较上年末有所上升。下图为中国银行过去几年的个人住房抵押不良贷款余额和不良率情况。

图表 5 中国银行的个人住房抵押不良贷款余额和不良率

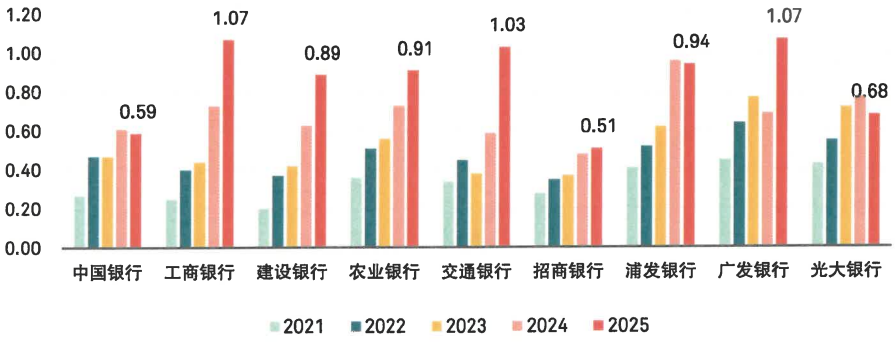


截至 2026 年 6 月末，中国银行个人住房抵押贷款不良率 0.96%；与其他样本银行相比，中国银行的个人住房抵押贷款不良率处于较低水平。

资料来源：公开资料，经标普信评调整及整理。

下图为过去几年同业的个人住房抵押贷款不良率对比情况。相较其他类型的个人贷款，个人住房抵押贷款不良率整体长期保持在较低水平，但普遍呈现上升趋势。中国银行的个人住房抵押贷款不良率处于同业较好水平，资产整体风险情况可控。

图表 6 样本银行的个人住房抵押贷款不良率（%）



资料来源：公开资料，经标普信评调整及整理。

本期资产池特征遵循中誉/中誉至诚系列房贷不良 ABS 产品的发行标准；资产池的借款人和地区集中度风险较低；但资产池的加权平均现时抵押率较高。

(三) 证券化资产池分析

1. 资产池概况

资产池中的贷款均依照合格标准随机抽选。截至初始起算日 2026 年 8 月 1 日零点（00:00），资产池中主要的特征如下图所示。

图表 7 资产池概况

基础资产主要特征（于初始起算日）	中誉至诚 2026-13
贷款笔数（笔）	4,941
借款人数量（户）	4,934
资产池未偿本息费余额（万元）	306,550.36
资产池本金总额（万元）	298,305.89
资产池息费总额（万元）	8,244.47
单笔贷款最高未偿本息费余额（万元）	828.50
单笔贷款平均未偿本息费余额（万元）	62.04
单个借款人最高未偿本息费余额（万元）	828.50
单个借款人平均未偿本息费余额（万元）	62.13
加权平均贷款逾期期限[1]（月）	5.33
加权平均贷款不良账龄（月）	2.75
借款人加权平均年龄（岁）	39.96
前十大借款人未偿本息费余额占比（%）	2.08
未起诉阶段贷款占比（%）	65.53
加权平均初始抵押率[2]（%）	73.24
加权平均现时抵押率[3]（%）	102.60
初始抵押物价值（亿元）	49.42
一手房占比（%）	57.62
未办理正式抵押登记占比（%）	18.88
抵押物占比最高省份/未偿本息费余额占比（%）	广东 / 14.20

注 1：逾期期限=最近一次连续逾期天数/365*12。

注 2：初始抵押率=贷款合同金额/初始抵押物评估价值。

注 3：现时抵押率=未偿本息费余额/最新抵押物评估价值。

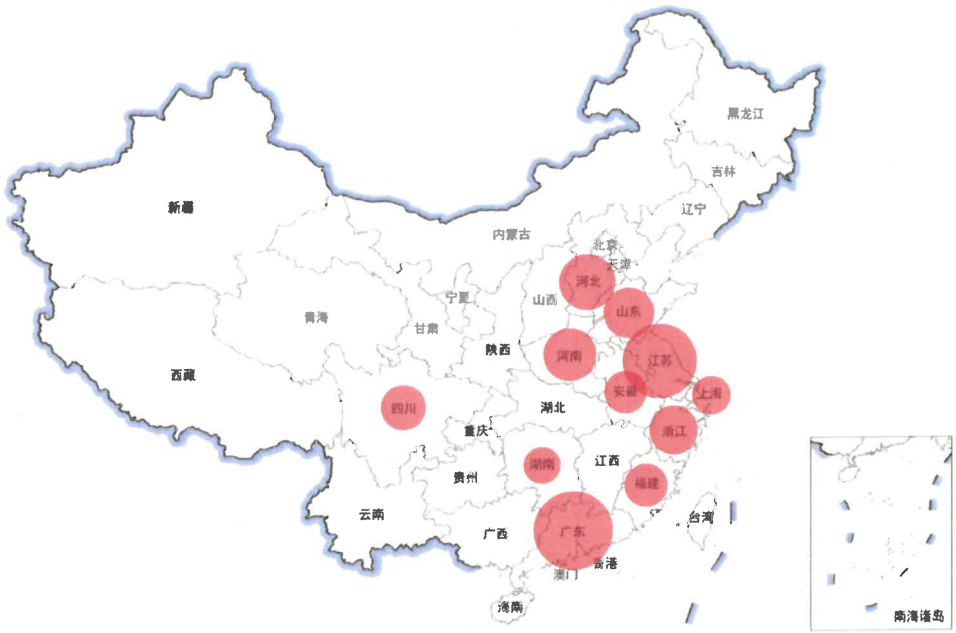
资料来源：中国银行提供资料，经标普信评调整及整理。

2. 资产池统计信息及分布特征

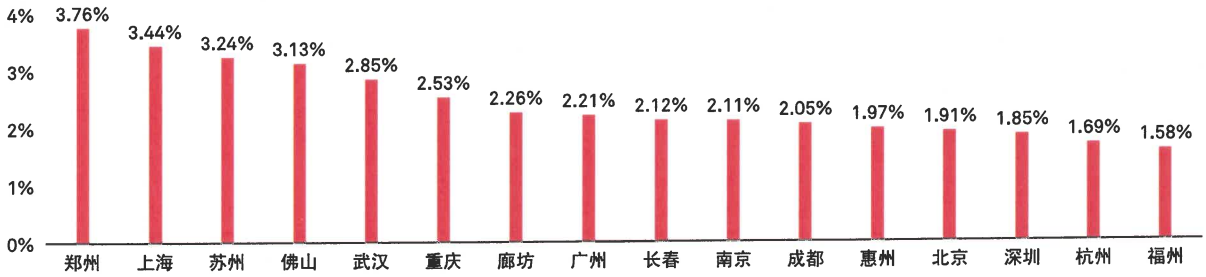
本期资产池整体情况遵循中誉/中誉至诚系列房贷不良 ABS 产品的发行标准。资产池的单笔贷款平均未偿本息费余额为 62.04 万元；加权平均逾期期限 5.33 个月，相对较短。本期资产池的借款人和地区集中度风险较低，前十大借款人未偿本息费余额占比为 2.08%；抵押物分布于全国 30 个省、自治区和直辖市，覆盖 260 个城市区域。本期人

池资产所涉及抵押物类型全部为住宅，变现能力较强，但资产池的加权平均现时抵押率较高（为 102.60%），抵押物价值对于资产池未偿本息费余额的覆盖程度有限。此外，本期入池资产中有 796 笔贷款的抵押物仅办理了抵押权预告登记，占未偿本息费余额的 18.88%。

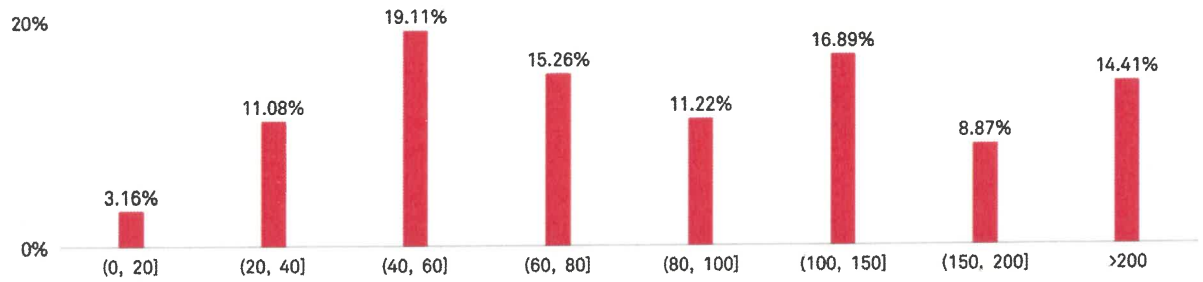
图表 8 抵押物区域分布（按省份；入池未偿本息费占比>3%）



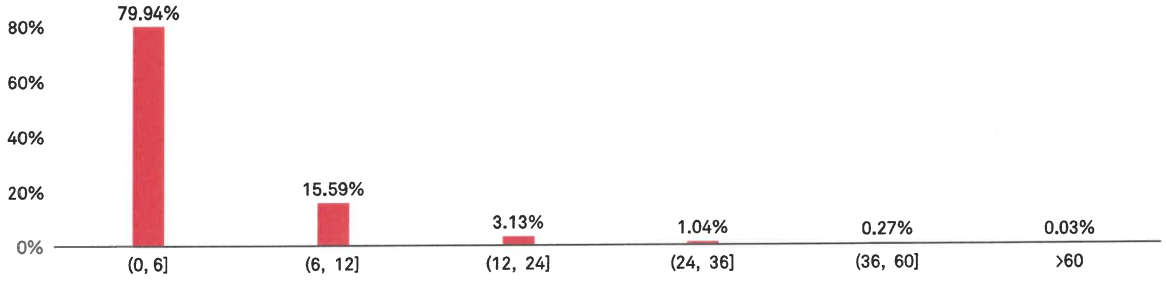
图表 9 抵押物主要地区分布（按城市；入池未偿本息费占比大于 1.5%）



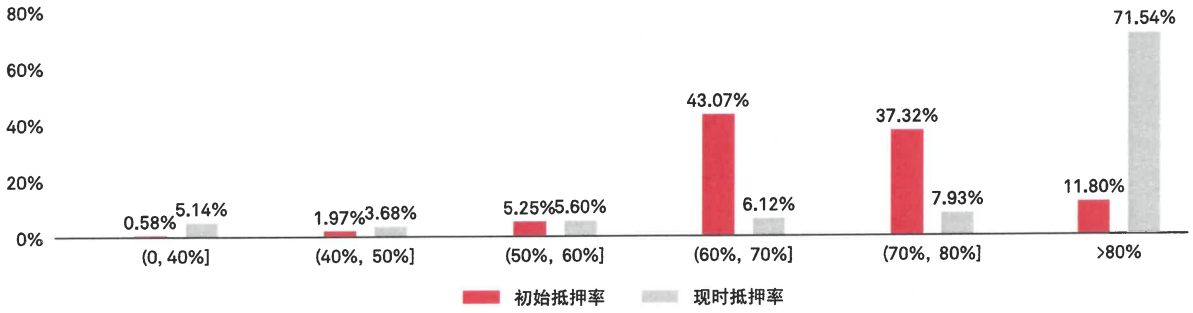
图表 10 未偿本息费余额分布（单位：万元）



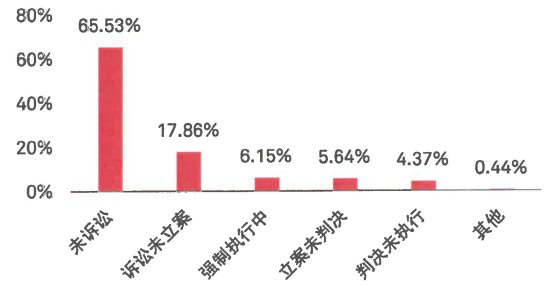
图表 11 贷款逾期期限分布（入池未偿本息费占比；单位：月）



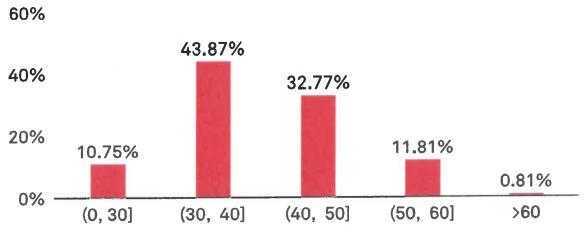
图表 12 抵押率分布（入池未偿本息费占比）



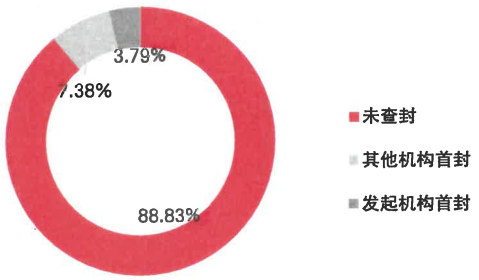
图表 13 诉讼阶段分布（入池未偿本息费占比）



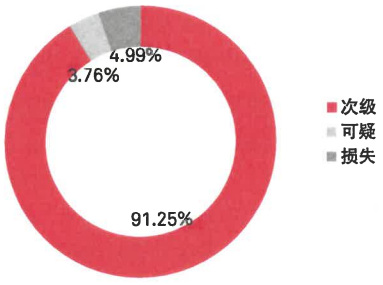
图表 14 借款人年龄分布（入池未偿本息费占比；单位：岁）



图表 15 抵押物查封状态分布（入池未偿本息费占比）



图表 16 贷款五级分类分布（入池未偿本息费占比）



3. 同类项目比较

图表 17 同类项目对比

项目名称		中誉至诚 2026-13	中誉至诚 2026-10	惠元 2026-10	交诚 2026-4	农盈利信众兴 2026-4
发起机构		中国银行	中国银行	中信银行	交通银行	农业银行
初始起算日		2026/8/1*	2026/6/1	2026/5/12*	2026/5/31	2025/12/1*
信托设立日		2026/11/24（预计）	2026/9/24	2026/8/28	2026/8/18	2026/6/17
资产特征						
贷款笔数		4,941	10,235	2,200	2,994	10,181
借款人户数		4,934	10,210	2,196	2,987	10,181
未偿本息费余额 OBPIF（万元）		306,550.36	603,594.23	213,351.89	228,880.26	504,171.58
未偿本金余额（万元）		298,305.89	583,384.04	207,410.98	219,980.61	495,438.24
单笔贷款平均 OBPIF（万元）		62.04	58.97	96.98	76.45	49.52
单个借款人平均 OBPIF（万元）		62.13	59.12	97.15	76.63	49.52
加权平均贷款逾期期限（月）		5.33	6.84	7.36	11.91	5.02
不良分类 OBPIF 占比（%）	次级	91.25	80.39	82.75	41.54	91.29
	可疑	3.76	6.46	3.5	14.32	7.13
	损失	4.99	13.15	13.75	44.14	1.58
加权平均初始抵押率（%）		73.24	73.71	73.58	74.72	72.62
加权平均现时抵押率（%）		102.60	97.68	102.45	94.91	91.46
初始抵押物价值（亿元）		49.42	95.03	32.58	34.04	84.45
未办理正式抵押登记占比（%）		18.88	20.24	17.58	24.46	24.01
占比最高地区/OBPIF 占比（%）		广东/ 14.20	江苏 / 15.33	四川/11.83	广东/19.72	山东 / 11.60
证券特征						
发行金额（亿元）		9.45	18.75	6.00	6.38	14.00
流动性储备账户（Y/N）		Y	Y	Y	Y	Y
分层概况	优先档占比（%）	77.78	77.87	71.67	75.24	75.00
	次级档占比（%）	22.22	22.13	28.33	24.76	25.00
优先档 OBPIF 占比（%）		23.98	24.19	20.16	20.97	20.83
发行金额 OBPIF 占比（%）		30.83	31.06	28.12	27.87	27.77

注：初始起算日默认为当日 24:00，标*为当日 0:00。
资料来源：公开资料，经标普信评调整及整理。

(四) 信用分析

根据标普信评结构融资评级方法论，对于不良资产支持证券的信用风险分析，通常需要根据其基础资产的产品类型，结合该类资产在未进入不良时的信用分析方法，并综合考虑其进入不良之后的表现来分析其预期回收情况。我们对不良证券化资产池的信用质量分析会重点考虑影响拟证券化资产池未来回收的金额、时间和可行性的相关因素，并进一步考虑发起机构的历史回收情况及其稳定性。

在本期交易中，我们分析了发起机构提供的拟证券化资产池逐笔资产的相关信息，应用了标普信评个人住房抵押贷款资产支持证券分析方法中 $AAA_{spc(sf)}$评级压力情景下45.00%的房价跌幅假设，考虑不同区域的集中度及快速变现风险，并结合抵押物及借款人的特定情况，例如抵押权预告登记状况、是否有房屋保险、房屋的面积、新房/二手房、是否为唯一住房等，综合分析对抵押物价值的影响；然后，我们进一步对发起机构的运营模式和不良贷款管理政策、清收处置能力、催收标准变化、回收管理能力和历史经验、相关历史回收的表现等因素进行定量和定性分析，同时应用前瞻性分析方法加以优化调整。我们预计本期项目在 $AAA_{spc(sf)}$评级压力情景下回收假设为 30.44%。本期项目的信用分析假设如下表所示。

图表 18 信用分析假设

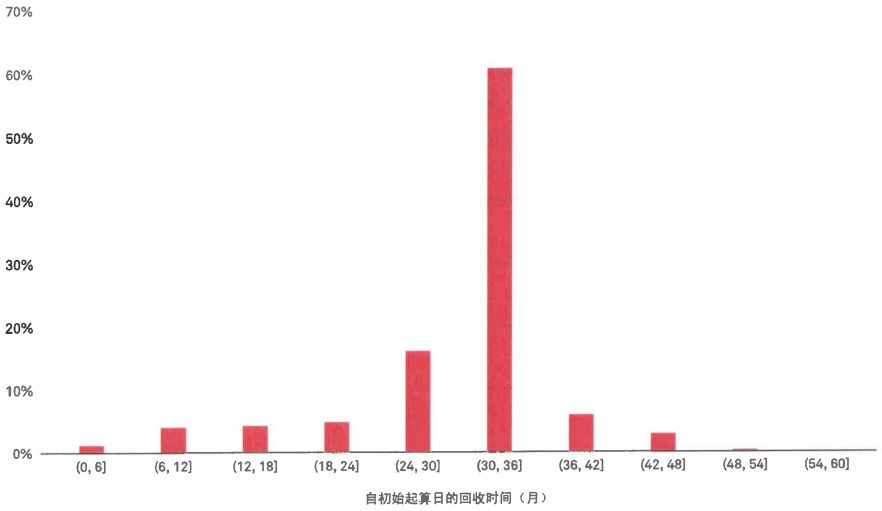
信用分析假设	
目标评级压力情景	$AAA_{spc(sf)}$
房价跌幅假设（%）	45.00
回收假设（%）	30.44

资料来源：标普信评。

本期项目在对应评级压力 $AAA_{spc(sf)}$级别下，标普信评预计资产池的回收假设为 30.44%。

根据压力情景下的回收假设，标普信评以拟证券化资产池中抵押物所处的诉讼阶段作为评估回收时间的起点，并结合抵押物的查封情况、租赁情况、未完工情况、唯一住房情况、借款人特殊情况等因素逐笔评估资产的预计回收时间。本期项目在 $AAA_{spc(sf)}$ 评级压力情景下的回收时间分布假设如下：

图表 19 回收时间分布假设



资料来源：标普信评。

四、 现金流和交易结构分析

本期信托将按照面值发行优先档和次级档证券。本期证券的偿付来源包括借款人归还的款项、保证人履行保证责任而支付的款项、资产项下抵押权实现所产生的款项、回购义务人履行回购抵押房产义务而支付的款项、管理处置抵债资产产生的任何回收款项、抵销债务支付款项以及委托人支付的赎回价格款项、清仓回购价格款项和合格投资收益等。

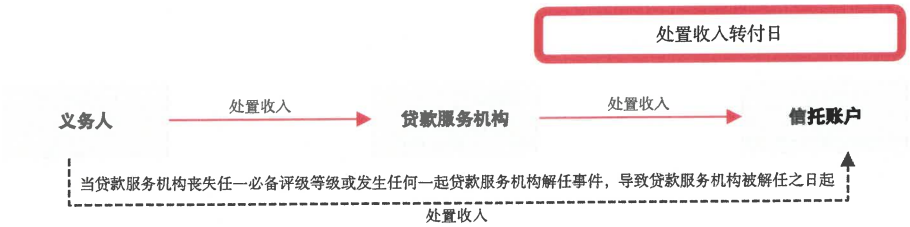
本期交易的信托账项下设有回收款账户、处置费用账户、信托流动性储备账户和可分配现金账户；其中，可分配现金账户下设信托分配（费用和开支）账户、信托分配（证券）账户和信托税收储备账户。

(一) 现金流的归集和支付机制

本期交易约定，在信托设立后，受托人应授权并要求贷款服务机构按照《服务合同》的相关约定，于每个处置收入转付日下午两点（14:00）前将前一个处置收入转付期间的全部处置收入转入信托账户，并记入回收款账户。主要现金流归集转付机制的总结见下列图表：

本期交易按季度归集处置收入，按半年兑付优先档证券本息；并设置了多项触发事件。

图表 20 现金流归集转付机制



资料来源：交易文件，经标普信评调整及整理。

在信托设立后，资产池产生的全部处置收入转入信托账户，并记入回收款账户；在每一个信托分配日，将该信托分配日对应的相关收款期间的处置收入的 5%从回收款账户转入处置费用账户；如有剩余，将处置收入记入信托流动性储备账户一定金额的资金，直至划入信托流动性储备账户的金额相当于必备流动性储备金额；如仍有剩余，则将剩余款项全部转入可分配现金账户。在违约事件发生前，可分配现金账户的资金首先用于支付相关税收和规费；其次，支付各项优先费用（包括中介机构的当期服务报酬、受托人垫付的代为发送权利完善通知所发生的费用（如有）以及不超过优先支出上限的费用支出）；支付优先档证券利息；支付超过优先支出上限的费用支出；支付优先档证券本金直至零；并依次支付贷款服务机构的基本服务费、次级档证券本金、次级档证券固定资金成本、贷款服务机构超额奖励服务费；最后，所有剩余款项作为次级档证券收益。主要现金流支付机制总结见下图：

图表 21 现金流支付机制



注*：费用支出包括以往各期未付金额，但资金保管机构根据《资金保管合同》收取的资金汇划费除外。

资料来源：交易文件，经标普信评调整及整理。

本期交易根据交易结构设置了违约事件、权利完善事件、处置收入转付机制以及贷款服务机构解任事件、资金保管机构解任事件等触发事件。本期交易也设置了发起机构清仓回购机制，发起机构在满足一定条件后可以选择进行清仓回购，但我们在现金流分析中不会考虑此机制。

(二) 现金流分析及压力测试

本期交易的证券利率类型为固定利率。由于入池资产均为不良贷款，虽然逾期贷款会继续产生利息、手续费等，但其回收存在较大的不确定性，我们并不会在现金流分析中区分回收款中的本金、利息和费用。因此本期项目除了对优先档证券发行利率进行一定程度的加压外，并不考虑额外相关的利率风险压力。

下表展示了现金流分析与压力测试的假设条件：

图表 22 现金流分析假设

现金流分析假设项	
评级压力情景	$AAA_{spc(sf)}$
压力情景回收假设（%）	30.44
额外资产特征压力	N/A
额外发起机构/贷款服务机构压力	N/A
偿付顺序假设	过手摊还
回收分布	回收金额后置和回收时间后置的不同压力组合
利率假设	优先档证券：2.35%
其他定性或定量调整	季节性调整与真实回收调整

资料来源：标普信评。

标普信评典型的现金流分析包括了通过违约、损失、早偿及利率波动等因素的不同组合形成多种压力情景来测试受评证券是否能够承受与其信用等级所对应的压力，但这种常规现金流分析并不完全适用于房贷不良资产证券化产品。根据房贷不良资产类别的特性和目前为止市场上所有房贷不良资产证券化产品的实际回收情况，我们认为回收金额和回收时间是决定优先档证券是否能按时还本付息的重要条件。

因此，通过回收金额后置和回收时间后置两个维度形成不同压力组合，可以更有效地测试受评证券是否能够按时还本付息。同时，我们也考虑了真实回收（自初始起算日 2026 年 8 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日已回收金额约为 1,894.44 万元，占优先档证券金额的比例为 2.58%）对现金流的影响，并根据其对优先档证券偿付和后期回收分布可能造成的影响进行了相应调整。

综合定量和定性分析，我们预期中誉至诚 2026-13 优先档证券可以在给定评级所对应的压力下按时还本付息，能够通过我们 $AAA_{spc(sf)}$级别所有的现金流压力测试。

中誉至诚 2026-13 优先档证券能够通过我们的压力情景测试。

图表 23 现金流压力情景测试

压力情景		
回收金额后置（%）	回收时间后置（月）	是否通过 $AAA_{spc(sf)}$ 压力测试
0	0	通过
10	9	通过
15	6	通过
20	3	通过

资料来源：标普信评。

五、 运营和管理风险分析

本期交易为中国银行自 2017 年起发起的第 19 单房贷不良 ABS 产品，且中国银行一直以来在交易中担任贷款服务机构。作为贷款服务机构，中国银行负责已转让个人住房抵押不良贷款回收款的收取和划付、资产的处置以及其他管理事宜。中国银行在历史交易中都如约履行了贷款服务机构的职能。我们认为中国银行证券化产品的管理经验较为丰富，其 IT 基础设施和运营系统能够有效地支持其履行服务机构合同中所规定的职责。

本期交易未指定后备/替代贷款服务机构；但本期交易设置了信托流动性储备账户，必备流动性储备金额为当个支付日按照《信托合同》所约定的所有应付金额（即相关税收和规费、各项优先费用以及优先档证券利息）之总和的 1 倍，能够为交易提供流动性支持。此外，本期交易设置了贷款服务机构的超额回收奖励机制，在偿付完毕次级档证券的固定资金成本之后剩余金额的相应比例作为超额奖励服务费，增加了贷款服务机构的尽职意愿。

建设银行股份有限公司北京市分行作为本期交易的资金保管机构，负责信托账户和资金的管理。交银国信作为本期交易的受托机构和发行人，代表信托严格按照相关合同和法律规定进行信托财产的管理和信托事务的处理工作。交银国信预计将按照监管要求的方式披露受托机构报告，公布信托财产的管理、运用、处分及收益情况。其他交易参与方，如支付代理机构中央结算公司等均为经验丰富的资产证券化服务提供商。综上所述，我们认为上述交易参与方具备履行其相应职责的能力，不会对本期交易的信用评级分析产生负面影响。

本期交易未指定后备/替代贷款服务机构，但我们认为本期交易参与方具备履行其相应职责的能力，不会对本期交易的信用评级分析产生负面影响。

六、 交易对手风险分析

(一) 发起机构分析

发起机构的分析详见“三、基础资产信用质量分析”部分的“（一）发起机构/资产服务机构”。

(二) 资金保管机构风险与缓释

通常来说，我们认为结构融资产品中的各档证券应具备与其信用质量相匹配的交易对手方，该对手方的相关信用质量应满足标普信评的相关要求（若未达到这一要求，交易对手方通常需要承诺提供额外的风险缓释措施）。一旦资金保管机构的信用质量不再能够支持标普信评授予所评证券的信用等级，则触发资金保管机构解任事件；有控制权的资产支持证券持有人大会解任资金保管机构的，应任命替代资金保管机构。资金保管机构应根据受托人的指示，最迟于任命替代资金保管机构后的 5 个工作日内将信托账户中的所有资金转入受托人在替代资金保管机构开立的新账户。此外，合格投资的范围仅限于以同业存款方式存放于除委托人和贷款服务机构之外的且评级机构给予的评级等级达到必备评级等级的商业银行。我们认为目前的交易安排能够缓释本期证券的相关交易对手风险。

我们认为目前的交易安排能够缓释本期证券的相关交易对手风险。

(三) 偿付中断风险与缓释

针对偿付中断的风险，本期交易文件约定发生任何贷款服务机构解任事件时，受托人应通知资金保管机构、评级机构以及所有的资产支持证券持有人，有控制权的资产支持证券持有人大会有权以书面通知的方式指示受托人解任贷款服务机构。如果中国银行不具备任一必备评级等级时，受托人应尽快委任经有控制权的资产支持证券持有人

认可的后备贷款服务机构；如果在贷款服务机构被解任时，尚未委任后备贷款服务机构或不存在后备贷款服务机构，有控制权的资产支持证券持有人大会有权以书面通知方式指示受托人委任替代贷款服务机构。在被解任后 60 日内，中国银行应向替代贷款服务机构或受托人合理指定的其他人交付或提供相关资料和资产。我们认为本期交易的偿付中断风险较小，目前的交易安排能够缓释相应风险。

(四) 混同风险与缓释

由于回收款在被转付至信托账户之前最长可能会在贷款服务机构滞留一个季度，本期交易存在基础资产回收款与中国银行其他资金混同的风险。本期交易文件约定了以贷款服务机构评级等级为触发条件的处置收入转付机制。当贷款服务机构丧失任一必备评级等级，或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时，委托人或受托人将根据《信托合同》的约定通知借款人、义务人将其应支付的款项支付至信托账户；如届时借款人、义务人仍将处置收入支付至贷款服务机构的，则处置收入转付日为贷款服务机构收到每笔处置收入后 3 个工作日内的任一工作日。本期交易并未设置混同储备账户，但鉴于中国银行的主体信用质量以及处置收入转付的触发机制，本期交易的混同风险较低。

(五) 抵销风险与缓释

如果借款人在中国银行有存款，借款人可能行使抵销权，本期交易面临抵销风险，且被抵销款项的具体金额无法确定。本期交易文件规定，若借款人行使抵销权且被抵销债权属于信托财产的，中国银行应无时滞地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。我们认为本期交易的抵销风险较小，目前的交易安排能够缓释相应风险。

七、 法律和监管风险分析

我们认为本期信托的法律结构符合资产证券化对真实出售与破产隔离的要求，但本期交易存在未通知借款人、因未办理抵押权变更登记而无法对抗第三人的风险以及超过诉讼时效等法律风险。

贷款的债权转让依据《中华人民共和国民法典》的规定在发起机构和信托之间发生法律效力。《民法典》规定债权转让未通知债务人的，该转让对债务人不发生效力，从而会产生相应的法律风险；但我们认为本期交易文件所约定的权利完善机制能够缓释因债权转让未通知借款人而导致的风险。

发起机构转让抵押贷款时，未办理抵押权变更登记手续，因而存在无法对抗第三人的风险。本期信托合同规定，当发生权利完善事件时，中国银行应在相对应的规定期限内将相关抵押权或抵押权预告登记权益登记至受托人名下，相关费用由中国银行承担。上述安排能够一定程度上缓释因未办理抵押权转移/变更登记而无法对抗第三人的风险。

发起机构转让抵押贷款时，入池资产可能已超过诉讼时效，因而存在因超过诉讼时效而无法主张债权或相关担保权利的风险。根据相关法律条款，自债权履行期限届满之日起算，个人住房抵押贷款债权的诉讼时效期间为三年。根据本期交易的合格标准约定，截至初始起算日和信托财产交付日，每笔标的债权资产的任何部分尚未超过诉讼时效。此外，交易文件还约定贷款服务机构应根据中国法律的规定以及债权合同、担保合同和交易文件的约定对标的债权资产、抵债资产、义务人等事项进行日常管理，对资产池涉及的诉讼时效及其他法定期间进行维护。我们认为上述安排能够一定程度上缓释超过诉讼时效的法律风险。

本期信托的法律结构符合资产证券化对真实出售与破产隔离的要求。我们认为现有交易安排可有效缓释项目中未通知借款人、因未办理抵押权变更登记而无法对抗第三人的风险及超过诉讼时效等法律风险。

八、 评级结论

综合考虑本期交易的基础资产信用质量、现金流和交易结构、运营和管理风险、交易对手风险以及法律和监管风险，标普信评评定本期交易优先档证券的信用等级为 $AAA_{spc(sf)}$。

附录 1：结构化融资产品信用等级符号及定义

信用等级符号	含义
AAA 级	结构化融资产品的偿还能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA 级	结构化融资产品的偿还能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
A 级	结构化融资产品的偿还能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB 级	结构化融资产品的偿还能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB 级	结构化融资产品的偿还能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B 级	结构化融资产品的偿还能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC 级	结构化融资产品的偿还能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC 级	在破产或重组时可获得保护较小，结构化融资产品基本不能保证偿还。
C 级	结构化融资产品不能得到偿还。

* 除 AAA 级、CCC 级及以下等级外，每一个信用等级可能用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。级别以“spc(sf)”后缀标识，如 $AA_{spc(sf)}+$。“spc”代表标普信用评级（中国）的英文缩写。

附录 2： 入池资产合格标准

就每一笔标的债权资产而言，系指在初始起算日和信托财产交付日（以下各项对时间另有说明的除外）满足以下合格标准，如任一笔标的债权资产于初始起算日之后且在信托财产交付日之前被清偿完毕，则就该笔标的债权资产而言，仅在初始起算日（以下各项对时间另有说明的除外）满足如下合格标准：

A. **关于借款人的标准：**

(a) 借款人在标的债权资产发放时为中国公民或永久居民，且年满 18 周岁；

(b) 标的债权资产发放时，借款人（含共同借款人）至少有一人有正当职业；

B. **关于标的债权资产的标准：**

(c) 标的债权资产已经实际发放并由发起机构管理；

(d) 标的债权资产的所有应付金额均以人民币为单位；

(e) 标的债权资产未根据发起机构的标准程序予以核销；

(f) 发起机构合法拥有每笔标的债权资产，且未在标的债权资产上设定质押或其他权利负担；

(g) 标的债权资产合同和该合同项下约定的抵押权（如有）、抵押权预告登记权益（如有）、商品房买卖合同备案权益（如有）、质权（如有）、保证担保（如有）合法有效，并构成相关借款人、抵押人、保证人（如有）、出质人（如有）合法、有效和有约束力的义务，债权人/抵押权人/质权人可根据其条款向相关借款人、抵押人、保证人（如有）、出质人（如有）主张权利；如果中国银行已要求解除或生效裁判文书已确认解除某笔抵押贷款相关的债权合同、担保合同的，该债权合同、担保合同以及合同项下约定的抵押权（如有）、抵押权预告登记权益（如有）、商品房买卖合同备案权益（如有）、质权（如有）、保证担保（如有）在被解除之前应满足前述条件；抵押房产在过渡期内已经通过处置回收的情形除外；

(h) 标的债权资产为有息贷款；

(i) 于初始起算日，资产的质量为发起机构制定的信贷资产五级分类中的次级、可疑或损失类；

(j) 标的债权资产发放时，其初始抵押率符合中国法律的相关规定；

(k) 标的债权资产的初始起算日本金余额于初始起算日不超过人民币 1,200 万元；

(l) 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），任何借款人均无权选择终止该标的债权资产；

(m) 每笔标的债权资产项下债权均可进行合法有效的转让；每份标的债权资产合同中均无禁止转让或转让须征得借款人、抵押人、保证人（如有）、出质人（如有）同意的约定；

(n) 发起机构未曾减免每笔资产的未偿本金；

(o) 标的债权资产均为纯商业类贷款，不属于公积金组合类贷款；

(p) 每笔标的债权资产的任何部分尚未超过诉讼时效；

(q) 借款人在中国银行的入池标的债权资产均全部转让给受托人；

C. **关于抵押房产的标准：**

(r) 于初始起算日，如根据抵押合同约定办理了房产抵押担保手续的，该抵押担保已在中国相关的房地产登记机关办理完毕以发起机构为抵押权人的抵押权登记手续；于初始起算日，如根据该债权合同、抵押合同约定办理了抵押权预告登记权益的预告登记手续的，登记的抵押权预告登记权利人为发起机构；

(s) 标的债权资产的相关抵押房产不属于自建房屋。

附录 3：重要触发事件

违约事件：系指以下任一事件：

(a) 在支付日后 5 个工作日内（或在有控制权的资产支持证券持有人大会允许的宽限期内），可分配现金账户项下资金不足以支付当期应付的优先档资产支持证券的利息；

(b) 在法定到期日后 10 个工作日内（或在有控制权的资产支持证券持有人大会允许的宽限期内），优先档资产支持证券的本金和利息未能得到支付。

权利完善事件：系指以下任一事件：

(a) 发生除(b)项以外的其他任何一起贷款服务机构解任事件，导致中国银行作为贷款服务机构被解任；

(b) 委托人发生任何一起丧失清偿能力事件；

(c) 委托人不具备任一必备评级等级。

贷款服务机构解任事件：系指以下任一事件：

(a) 贷款服务机构未能于处置收入转付日根据《服务合同》按时付款（除非由于贷款服务机构不能控制的技术故障、计算机故障或电汇支付系统故障导致未能及时付款，而经受托人同意处置收入转付日顺延），且在处置收入转付日或顺延后的 3 个工作日内仍未付款；

(b) 贷款服务机构停止或明确表示将停止其个人住房抵押贷款业务；

(c) 发生与贷款服务机构有关的丧失清偿能力事件；

(d) 贷款服务机构未能保持履行《服务合同》项下实质性义务所需的资格、许可、批准、授权和/或同意，或上述资格、许可、批准、授权和/或同意被中止、收回或撤销；

(e) 贷款服务机构未能按时提供相关收款期间的期间贷款服务机构报告或相关会计年度的年度贷款服务机构报告（除非由于贷款服务机构不能控制的技术故障、计算机故障或电汇支付系统故障导致未能及时提供，而经受托人同意贷款服务机构提供期间贷款服务机构报告或年度贷款服务机构报告的日期顺延），且在其应当提供报告的最晚日期或顺延后的 5 个工作日内仍未提交；

(f) 贷款服务机构严重违反：（i）除付款义务和提供报告义务以外的其他义务；（ii）贷款服务机构在交易文件中所做的任何陈述和保证，且在贷款服务机构实际得知（不管是否收到受托人的通知）该等违约行为后，该行为仍持续超过 15 个工作日，以致对资产池的回收产生重大不利影响；

(g) 有控制权的资产支持证券持有人大会合理认为已经发生与贷款服务机构有关的重大不利变化；

(h) 仅在中国银行为贷款服务机构时，贷款服务机构在信托生效日后 90 日内，未能按照受托人的要求，对《服务合同》指明的所有账户记录原件以及与上述账户记录相关的所有文件按《服务合同》的约定进行保管；

(i) 在将审计报告的审阅结果书面通知贷款服务机构后的 90 日内，受托人合理地认为：（i）贷款服务机构已经实质性违反其在任何交易文件中所做的陈述或保证；或（ii）审阅结果无法令人满意时，受托人应立即通知贷款服务机构。贷款服务机构在接到该通知后 5 个工作日内应向受托人书面出具回复意见。如果受托人对贷款服务机构的书面回复意见仍不满意，则受托人将上述相关事项提交有控制权的资产支持证券持有人大会决议，且有控制权的资产支持证券持有人大会合理认为已经发生重大不利影响；

(j) 受托人合理认为贷款服务机构存在违反《服务合同》约定的其他行为，导致对资产池的回收产生不利影响等损害资产支持证券持有人利益的情形。

资金保管机构解任事件：系指以下任一事件：

(a) 资金保管机构被依法取消了资产证券化资金保管机构的资格；

(b) 除《资金保管合同》另有约定以外，资金保管机构没有根据《资金保管合同》的约定，按照受托人的指令转付信托账户中的资金，且经受托人书面通知后 5 个工作日内，仍未纠正的；

(c) 资金保管机构实质性地违反了其在《资金保管合同》项下除资金拨付之外的任何其他义务，且该等违约行为自发生之日起持续超过 15 个工作日；

(d) 资金保管机构在《资金保管合同》或其提交的其他文件中所作的任何陈述、证明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是虚假或错误的；

(e) 资金保管机构不具备任一必备评级等级；

(f) 发生与资金保管机构有关的丧失清偿能力事件。

丧失清偿能力事件：就委托人、受托人、贷款服务机构、后备贷款服务机构及资金保管机构而言，系指以下任一事件：

(a) 经监管部门同意，上述机构向人民法院提交破产申请，或监管部门向人民法院提出对上述机构进行重整或破产清算的申请；

(b) 其债权人向人民法院申请宣布上述机构破产且该等申请未在 120 个工作日内被驳回或撤诉；

(c) 上述机构因分立、合并或出现公司章程规定的解散事由，向监管部门申请解散；

(d) 监管部门根据《金融机构撤销条例》规定责令上述机构解散；

(e) 监管部门公告将上述机构接管；

(f) 上述机构不能或宣布不能按期偿付债务；或根据应适用的法律被视为不能按期偿付债务；或

(g) 上述机构停止或威胁停止继续经营其主营业务。

©版权所有 2026 标普信用评级（中国）有限公司。保留所有权利。

标普信用评级（中国）有限公司（简称“标普信评”）拥有上述内容（包括评级、信用相关的分析和数据、估值、模型、软件或其他应用或其中的输出）或其任何部分（简称“内容”）的版权和/或其他相关知识产权。未经标普信评的事先书面许可，严禁以任何形式或方式修改、逆向工程、复制或发布任何内容，或将任何内容存储在数据库或检索系统中。内容不得用于任何非法或未经授权的目的。标普信评和任何第三方供应商，以及其董事、管理人员、股东、员工或代理人（统称“标普方”）均不保证内容的准确性、完整性、及时性或可用性。部分内容可能借助人工智能 (AI) 工具创建。使用人工智能创建或处理的已发布内容由标普职员撰写、审核、编辑及批准。标普方不对任何错误或遗漏（疏忽或其他），无论其原因如何，以及因使用内容而获得的结果，或者用户输入的任何数据的安全性或维护该等数据承担责任。内容以“概不保证”为基础提供。标普方特此声明免除所有明示或默示的保证，包括但不限于适销性或适用于特定用途或使用目的、不存在漏洞、软件错误或缺陷，以及内容的功能将不会中断或内容将与任何软件或硬件配置兼容等保证。在任何情形下，标普方将不对任何人就与使用任何内容相关的任何直接、间接、附带、惩罚、补偿、惩戒、特殊或后续的损害、费用、开支、律师费或损失（包括且不限于收入损失、利润损失以及因疏忽造成的机会成本和损失）承担责任，即使标普方已经知道发生类似损害的可能性。

信用相关的分析和其他分析（包括评级和内容中的陈述）是截至发表之日的意见陈述，而非事实陈述。标普信评的意见、分析、预测和评级确认决策（如下所述）并非且不应被视为购买、持有或出售任何证券或作出任何投资决策的建议，也不涉及任何证券的适合性。在发布后，标普信评不承担更新（不论以任何形式或格式）发布内容的义务。在进行投资和其他业务决策时，不应依赖内容，内容也无法取代用户、其管理层、员工、顾问和/或客户的技能、判断和经验。标普信评不作为受托人或投资顾问，除非其注册为该类机构。虽然标普信评从其认为可靠的渠道获取信息，但标普信评不审计其获得的信息，也不承担相关的尽职调查义务或实施独立验证。与评级相关的出版物可能由于各种原因发布，这些原因不一定取决于评级委员会的行动，例如发布定期更新的信用评级和相关分析。

标普信评并不属于标普全球评级身为国家认可统计评级机构（NRSRO）的联属企业。标普信评根据在中国专用的评级等级体系授予评级，所授予的评级是标普信评对于债务人相对于中国境内其他发行人的整体资信或对特定债务的偿债能力的意见，并提供在中国境内信用风险的排序。标普信评所授予的评级并非根据全球评级等级体系所授予的评级，不可也不应被视为或不实地表述为全球评级等级体系下授予的评级，或者作为全球评级等级体系下授予的评级而加以依赖。标普方不为违反本段使用标普信评的评级所产生的任何损失负责。

如果监管机构允许评级机构在一个司法辖区内因某些监管目的承认在另一个司法辖区发布的评级，标普信评保留随时自行决定授予、撤销或中止此类承认的权利。标普信评特此声明不对因授予、撤销或中止承认而产生的任何责任以及宣称因此而产生的任何损害负责。

标普信评将其不同业务单位的活动保持分离，以保持相应活动的独立性和客观性。因此，标普信评的某些业务单位可能拥有其他业务单位所没有的信息。标普信评制定了政策和程序，以确保对各个分析过程中相关的特定非公开信息予以保密。

标普信评可能从其评级和特定分析活动中获得报酬，报酬一般由证券发行人或承销人或者债务人支付。标普信评保留发布其意见和分析的权利。标普信评的公开评级和分析公布在其网站上 www.spgchinaratings.cn 并且可以通过其他方式发布，包括但不限于标普信评出版物和第三方转销商。