

## 中誉至诚 2025 年第四期不良资产支持证券

信用评级报告 | 2025-05-29

## 评级结果

| 证券   | 预期信用评级 | 金额(万元)    | 证券占比(%) | 资产占比(%) | 利率类型 | 法定到期日      |
|------|--------|-----------|---------|---------|------|------------|
| 优先档  | AAAsf  | 173,000.0 | 77.2    | 30.1    | 固定   | 2031-02-26 |
| 次级档  | NR     | 51,000.0  | 22.8    | 8.9     | /    | 2031-02-26 |
| 超额抵押 |        | 850,210.7 | /       | 61.0    |      |            |
| 合计   |        | 574,210.7 | 100.0   | 100.0   |      |            |

注：NR 表示未予评级。

惠誉博华信用评级有限公司（以下简称“惠誉博华”）已对“中誉至诚 2025 年第四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”）授予预期评级。上述证券以中国银行股份有限公司（以下简称“中国银行”）发放的截至初始起算日已经成为不良贷款的个人住房抵押贷款构成的静态资产池为支持。优先档证券的评级反映了该等证券的利息获得及时支付以及本金在法定到期日前获得足额偿付的能力。

## 关键评级驱动因素

**回收金额与回收时间：**惠誉博华基于历史数据及资产池特征分析，并综合考量经济环境变化对基础资产回收的潜在影响等因素，确定对本交易应用 48.9%（即毛回收金额 280,694.1 万元）的基准情景回收率假设，AAAsf 级别情景下回收率假设为 42.1%。同时，惠誉博华结合历史回收数据与抵押物预计处置进程，得出资产池在不同情景下的回收时间分布，并在现金流分析中对回收滞后可能带来的不利影响进行了测试。

**现金流分析与错配：**资产池回收情况及交易结构将决定可用于证券兑付的现金流，惠誉博华通过对现金流分析建模，评估证券的偿付情况。此外，不良资产现金回收存在一定不确定性，因此存在资产池现金流入与优先档证券利息及优先税费支出错配而导致的流动性风险，本交易通过设置信托流动性储备账户，对该风险进行缓释。

**宏观经济：**2025 年第一季度，随着宏观政策刺激措施的逐步落实，政策效应逐步释放，GDP 按不变价格计算同比增长 5.4%，国民经济实现良好开局。惠誉博华认为，中国 2025 年第一季度宏观经济增速高于预期，延续 2024 年第四季度以来回升向好态势，反映前期政策效应逐步释放，市场信心明显提振。但另一方面，国内有效需求增长动力不足问题仍存，加之外贸不确定性明显上升，经济持续回升向好基础还需巩固。

**贷款服务机构及操作风险：**本交易的发起机构和贷款服务机构是中国银行，惠誉博华对其个人住房抵押贷款业务的贷前、贷中及贷后管理流程进行了考察，并着重了解其抵押物管理及逾期催收等涉及不良资产管理工作的具体操作。惠誉博华认为中国银行作为发起机构及贷款服务机构，其贷款发放和逾期催收管理制度完善、操作流程规范，具备较为丰富的不良资产服务经验。

| 报告内容                  | 页码 |
|-----------------------|----|
| 关键评级驱动因素              | 1  |
| 优势                    | 2  |
| 关注                    | 2  |
| 参与机构                  | 2  |
| 同类交易对比                | 3  |
| 行业风险                  | 4  |
| 资产分析                  | 4  |
| 现金流分析                 | 9  |
| 评级敏感性                 | 11 |
| 交易结构                  | 11 |
| 交易对手风险                | 12 |
| 评级标准应用、模型和数据充足性       | 14 |
| 附录 1：贷款管理与服务          | 15 |
| 附录 2：资产支持证券信用等级设置及其含义 | 17 |
| 附录 3：跟踪评级安排           | 18 |

本售前评级报告所示的预期评级并非最终评级，仅反映了截至本报告出具日惠誉博华所获得的信息。惠誉博华将在本交易发行后，根据最终确定的交易信息及文件，发布相关评级公告确认最终评级，最终评级可能与预期评级有所不同，评级结果并不是买入、卖出或持有任何证券的建议。

## 分析师

孙佳平  
+8610 5663 3813  
[jiaping.sun@fitchbohua.com](mailto:jiaping.sun@fitchbohua.com)

梁涛  
+8610 5663 3810  
[tao.liang@fitchbohua.com](mailto:tao.liang@fitchbohua.com)



## 优势

**抵押房产对贷款保障程度较高：**本交易入池贷款发放时的加权平均初始抵押率为 70.8%。本交易对基础资产抵押物价值重新进行了评估，本轮估值后的加权平均贷款价值比为 76.0%，部分贷款获得的抵押物保障程度有所降低，但大部分贷款获得抵押物的保障程度较高。

**充足的超额抵押：**本交易优先档证券的信用支持来自基础资产的本息费回收款，优先档证券的发行规模为基础资产未偿本息费余额的 30.1%，具备充足的超额抵押。优先档证券在 AAAsf 级别的压力情景下能够获得足够的信用保护，并有一定的信用缓冲。

**有效的流动性风险缓释机制：**本交易设置了信托流动性储备账户，并约定在现金流分配中以必备流动性储备金额为限向信托流动性储备账户存入储备金，其中必备流动性储备金额为当期应付的优先档证券利息及前序税费之和的 1.0 倍，惠誉博华认为该交易安排能够有效缓释支付中断风险。

## 关注

**回收的不确定性：**不良资产的回收情况受宏观经济、服务机构履职能力、区域司法环境、房地产市场以及债务人和抵押物情况等多重因素影响，基础资产回收率及回收时间存在一定不确定性，可能对优先档证券的兑付造成影响。惠誉博华在对本交易进行回收分析及现金流测试时已充分考虑该因素。

**部分抵押物未办理正式抵押权登记：**本交易中有 24.0%的基础资产未办理正式的抵押权设立登记。未办理正式抵押权登记的基础资产，其抵押权能否顺利实现取决于各地司法实践，相关房产的处置面临更高的不确定性。惠誉博华在对资产池进行回收分析时，针对此类资产施加了额外的压力，以反映该风险。

**抵押权登记未作变更：**根据交易安排，入池贷款债权及附属抵押担保权益均转移至信托，但在信托生效时不办理抵押权变更登记手续，因此存在不能对抗善意第三人的风险。本交易约定发生权利完善事件或经受托人和贷款服务机构协商认为办理抵押权的转移登记手续更有利于资产回收时，中国银行配合完成转移登记手续。

**发行利率的不确定性：**若本交易优先档证券实际发行利率明显高于模型假设，则压力情景下优先档证券的兑付可能存在一定风险。惠誉博华将在本交易发行后，根据证券实际发行利率等最终确定的交易信息及文件，发布相关评级公告确认最终评级。

## 参与机构

| 机构角色          | 机构名称                                       | 机构简称                 |
|---------------|--------------------------------------------|----------------------|
| 委托人/发起机构      | 中国银行股份有限公司                                 | 中国银行                 |
| 贷款服务机构        | 中国银行股份有限公司                                 | 中国银行                 |
| 受托人           | 交银国际信托有限公司                                 | 交银信托                 |
| 资金保管机构        | 中国建设银行股份有限公司宁波市分行                          | 建设银行宁波分行             |
| 牵头主承销商        | 中信建投证券股份有限公司                               | 中信建投                 |
| 联席主承销商        | 招商证券股份有限公司<br>中国国际金融股份有限公司<br>国泰海通证券股份有限公司 | 招商证券<br>中金公司<br>国泰海通 |
| 法律顾问          | 北京中银律师事务所                                  | 中银律所                 |
| 会计顾问/税务顾问     | 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）                         | 安永华明                 |
| 评估机构          | 北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司                        | 戴德梁行                 |
| 登记托管机构/支付代理机构 | 中央国债登记结算有限责任公司                             | 中央结算公司               |

来源：交易文件

## 适用评级标准

《结构融资主评级标准》（2024 年 10 月）

《住房抵押贷款资产支持证券评级标准》（2024 年 10 月）

《消费贷款资产支持证券评级标准》（2024 年 10 月）

## 相关研究

《2025 年银行间信贷资产证券化展望》

《惠誉博华银行间市场 NPAS 指数报告 2025Q1》

《惠誉博华银行间市场个贷 ABS 指数报告 2025Q1》



## 同类交易对比

|                                     | 中誉至诚 2025-4  | 中誉至诚 2024-8 | 中誉至诚 2024-4       | 中誉至诚 2024-3 | 中誉至诚 2023-5 |
|-------------------------------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|-------------|
| 初始起算日                               | 2024-12-31   | 2024-07-01  | 2023-12-01        | 2023-12-01  | 2023-05-01  |
| 信托生效日                               | 2025-06 (预计) | 2024-12     | 2024-06           | 2024-06     | 2023-11     |
| 支付频率                                | 半年付          | 半年付         | 半年付               | 半年付         | 半年付         |
| 证券占比 <sup>1</sup> -优先档 (%)          | 77.2         | 77.2        | 75.8              | 75.7        | 75.8        |
| 贷款本息 (费) 余额占比 <sup>2</sup> -优先档 (%) | 30.1         | 32.0        | 30.6              | 30.4        | 32.3        |
| <b>笔数及金额 (万元)</b>                   |              |             |                   |             |             |
| 贷款笔数                                | 10,443       | 8,374       | 6,289             | 5,957       | 5,014       |
| 未偿本金余额                              | 554,694.1    | 456,262.1   | 292,316.3         | 272,541.7   | 231,133.9   |
| 未偿本息 (费) 余额                         | 574,210.7    | 474,961.6   | 307,286.9         | 286,030.3   | 241,319.7   |
| 单笔平均未偿本息 (费) 余额                     | 55.0         | 56.7        | 48.9              | 48.0        | 48.1        |
| 单笔最大未偿本息 (费) 余额                     | 844.3        | 937.6       | 924.3             | 819.4       | 809.9       |
| <b>期限 (年)</b>                       |              |             |                   |             |             |
| 加权平均逾期期限 <sup>3</sup>               | 1.9          | 2.0         | 2.2               | NA          | 2.1         |
| 加权平均账龄                              | 5.3          | 5.2         | 5.4               | 5.3         | 5.2         |
| 加权平均剩余期限                            | 21.0         | 20.9        | 25.1              | 20.0        | 20.0        |
| <b>五级分类分布 (%)</b>                   |              |             |                   |             |             |
| 次级                                  | 72.7         | 64.9        | 57.8              | 59.1        | 35.2        |
| 可疑                                  | 12.1         | 15.0        | 15.5              | 15.9        | 44.1        |
| 损失                                  | 15.2         | 20.1        | 26.7              | 25.1        | 20.7        |
| <b>借款人</b>                          |              |             |                   |             |             |
| 借款人户数                               | 10,423       | 8,358       | 6,284             | 5,951       | 5,000       |
| 前十大借款人未偿本息 (费) 余额占比 (%)             | 1.1          | 1.4         | 1.8               | 1.8         | 2.1         |
| 加权平均年龄 (岁)                          | 39.0         | 38.2        | 38.8              | 38.6        | 38.4        |
| 加权平均借款人年收入 (万元)                     | 25.9         | 24.7        | 23.7              | 23.3        | 24.1        |
| <b>抵押担保 (%)</b>                     |              |             |                   |             |             |
| 抵押贷款占比                              | 100.0        | 100.0       | 100.0             | 100.0       | 100.0       |
| 未办理正式抵押权登记占比                        | 24.0         | 27.0        | 28.0              | 25.8        | 22.9        |
| 加权平均初始抵押率 <sup>4</sup>              | 70.8         | 70.1        | 69.9              | 70.1        | 69.7        |
| 加权平均贷款价值比 <sup>5</sup>              | 76.0         | 73.3        | 67.7 <sup>6</sup> | 67.7        | 64.0        |
| <b>抵押物城市分布前三 (%)</b>                |              |             |                   |             |             |
| 城市 1                                | 上海 (4.4)     | 上海 (5.3)    | 广州 (5.3)          | 佛山 (3.8)    | 郑州 (4.7)    |
| 城市 2                                | 苏州 (3.1)     | 郑州 (4.0)    | 东莞 (4.0)          | 广州 (3.6)    | 深圳 (4.2)    |
| 城市 3                                | 深圳 (2.9)     | 苏州 (3.5)    | 郑州 (3.7)          | 郑州 (3.3)    | 南京 (3.7)    |
| <b>抵押物一二线城市分布占比<sup>7</sup> (%)</b> |              |             |                   |             |             |
| 一线城市                                | 10.2         | 9.4         | 7.7               | 8.5         | 9.7         |
| 二线城市                                | 34.2         | 38.6        | 35.1              | 33.2        | 34.5        |

<sup>1</sup> 证券占比=该档证券发行金额/证券发行总额。

<sup>2</sup> 贷款本息 (费) 余额占比=该档证券发行金额/初始起算日贷款本息 (费) 余额。

<sup>3</sup> 系指发起机构提供的基础资产历史上累计逾期期数, 下同。

<sup>4</sup> 初始抵押率=贷款合同金额/抵押物初始评估价值。

<sup>5</sup> 贷款价值比=初始起算日未偿本息 (费) 余额/初始起算日抵押物评估价值。

<sup>6</sup> 受限于数据来源, 该结果的计算口径为, 初始起算日未偿本金余额/初始起算日抵押物评估价值。

<sup>7</sup> 一二线城市与《个人住房抵押贷款资产支持证券信息披露指引 (试行)》中的划分标准相同, 下同。



|      |      |      |      |      |      |
|------|------|------|------|------|------|
| 其他城市 | 55.6 | 52.0 | 57.3 | 58.3 | 55.8 |
|------|------|------|------|------|------|

注：NA 表示未获得公开数据。

来源：中国银行、中国债券信息网、惠誉博华

## 行业风险

### 宏观及行业风险

2025 年第一季度，随着宏观政策刺激措施的逐步落实，政策效应逐步释放，GDP 按不变价格计算同比增长 5.4%，国民经济实现良好开局。惠誉博华认为，中国 2025 年第一季度宏观经济增速高于预期，延续 2024 年第四季度以来回升向好态势，反映前期政策效应逐步释放，市场信心明显提振。但另一方面，国内有效需求增长动力不足问题仍存，加之外贸不确定性明显上升，经济持续回升向好基础还需巩固。

2024 年银行间市场个人房产抵押类 NPAS 回收表现疲弱，但在一系列政策措施作用下，2024 年房地产市场信心得到提升，叠加 2025 年房地产市场止跌回稳的政策目标，预计 2025 年个人房产抵押类 NPAS 回收表现将有所企稳。

## 资产分析

### 资产池概要

本交易的入池贷款为发起机构中国银行根据其贷款审核标准和发放流程发放的个人住房抵押贷款，入池贷款均以个人住房作为抵押物并办理了抵押权登记或抵押权预告登记，且中国银行为第一顺位抵押权人或抵押权预告登记权利人。对于仅办理预告登记或商品房买卖合同备案但尚未办理抵押权设立登记的基础资产，交易文件约定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抵押权设立登记手续，将抵押权登记在中国银行名下并继续代受托人持有抵押权。截至初始起算日，入池贷款全部为五级分类划分为次级、可疑或损失类的不良贷款。

### 入池贷款合格标准

根据交易文件的约定，本交易基础资产为中国银行所发放且满足合格标准的贷款。基础资产中每笔贷款及其相关附属担保权益在初始起算日和信托财产交付日（除非另有说明）需满足以下合格标准：

- 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；
- 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；
- 标的债权资产已经实际发放并由发起机构管理；
- 标的债权资产的所有应付金额均以人民币为单位；
- 标的债权资产未根据发起机构的标准程序予以核销；
- 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；
- 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；
- 标的债权资产为有息贷款；
- 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；
- 标的债权资产发放时，其初始抵押率不超过 80%（初始抵押率=贷款合同金额/抵押房产于标的债权资产发放时的价值×100%。其中，抵押房产为一手房的，抵押房产于标的债权资产发放时的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，抵押房产于标的债权资产发放时的价值为抵押房产在标的债权资产发放时评估价格与购房合同约定价格的孰低值）；
- 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 1000 万元；



- 12 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的债权资产；
- 13 每笔标的的债权资产项下债权均可进行合法有效的转让；每份标的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；
- 14 发起机构未曾减免每笔资产的未偿本金；
- 15 标的的债权资产均为纯商业类贷款，不属于公积金组合类贷款；
- 16 每笔标的的债权资产的任何部分尚未超过诉讼时效；
- 17 借款人在中国银行的入池标的的债权资产均全部转让给受托人；
- 18 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；
- 19 标的的债权资产的相关抵押房产不属于自建房屋。

来源：交易文件

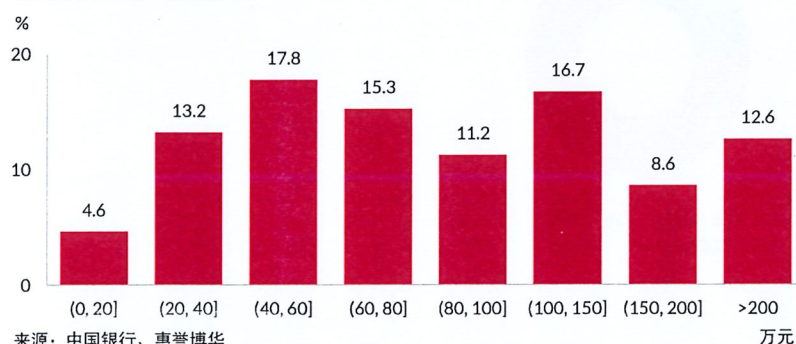
中国银行对本交易入池贷款满足合格标准做出陈述和保证。如果发现不合格资产，发起机构应按照交易文件的规定向受托人赎回相应资产。

## 基础资产分布<sup>8</sup>

### 不良贷款特征分布

贷款特征分布方面，本交易入池贷款均为中国银行发放的、已成为不良贷款的个人住房抵押贷款。入池贷款的五级分类为次级类、可疑类或损失类，其中次级类贷款占比较多；历史累计逾期期数在一年以上的贷款占 66.3%；所有贷款均附带房产作为抵押物，其中有约 23.9% 的贷款还附有保证担保；基于惠誉博华对基础资产回收率的预期，单笔贷款回收率在集中在 30% 至 60% 之间。

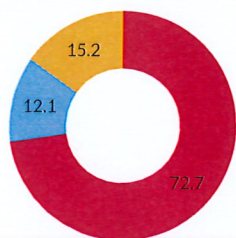
### 未偿本息（费）余额分布



<sup>8</sup> 除特殊说明，分布数据均以初始起算日贷款未偿本息（费）余额进行统计，环形图中数字为百分比。



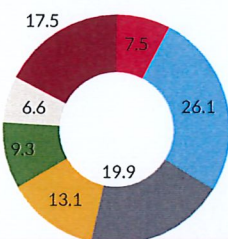
五级分类



■ 次级 ■ 可疑 ■ 损失

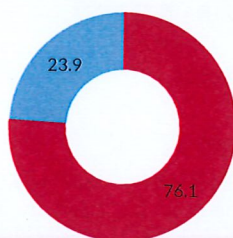
来源：中国银行、惠誉博华

逾期期限/月



■ (0, 6] ■ (6, 12] ■ (12, 18] ■ (18, 24] ■ (24, 30] ■ (30, 36] ■ &gt;36

担保方式

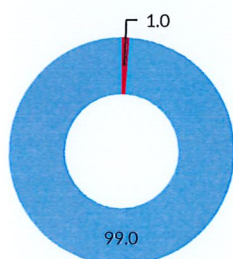


■ 抵押 ■ 抵押+保证

### 抵押物特征分布

本交易入池贷款均有居住用房作为抵押物，其中 76.0%的抵押房产办理完成了正式的抵押权登记手续；抵押房产大多分布在二线城市及其他城市，整体分布较为分散，其中未偿本息费余额占比前三大的城市为上海、苏州和深圳，占比合计 10.4%。资产池加权平均初始抵押率为 70.8%，跟据评估机构提供的抵押物最新估值，资产池初始起算日加权平均贷款价值比为 76.0%，部分贷款获得的抵押物保障程度有所降低。

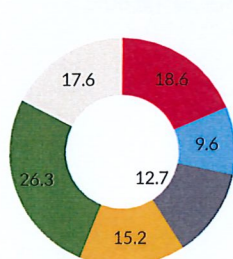
抵押物类型



■ 高档住宅 ■ 普通住宅

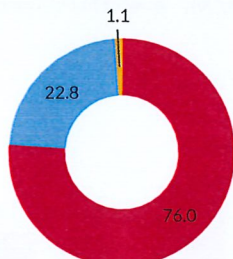
来源：中国银行、惠誉博华

贷款价值比/%



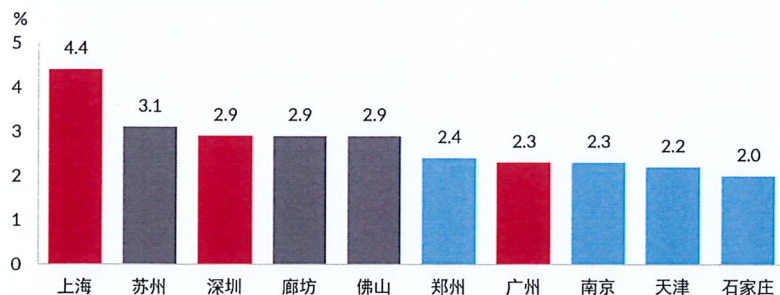
■ (0, 50] ■ (50, 60] ■ (60, 70] ■ (70, 80] ■ (80, 100] ■ &gt;100

抵押登记状态



■ 正式登记 ■ 预告登记 ■ 合同备案

### 抵押物所在前十大城市分布



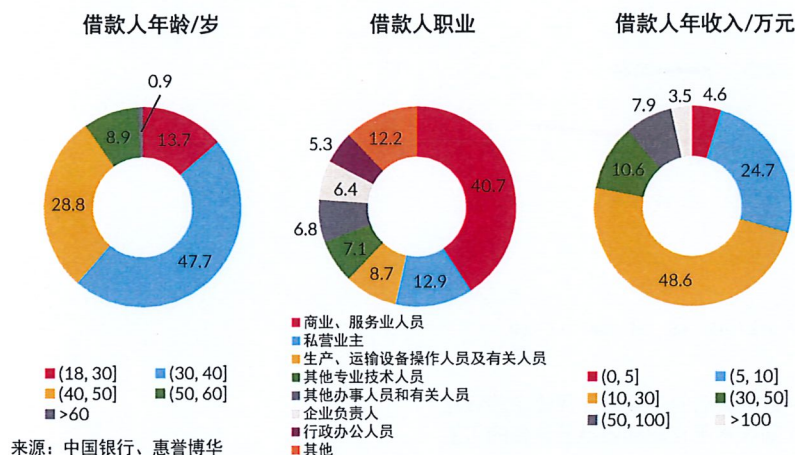
注：红色为一线城市，蓝色为二线城市，灰色为其他城市。

来源：中国银行、惠誉博华



## 借款人特征分布

借款人特征方面，本交易借款人初始起算日年龄主要集中在 30 岁至 40 岁；借款人职业分类<sup>9</sup>中占比最高的商业、服务业人员；借款人家庭年收入主要集中在 30 万元及以下。



## 回收率分析

### 回收率评估方法

惠誉博华评估不良资产证券化交易回收金额的方法及过程依赖于基础资产的类型。对于资产池足够分散且同质性较高的个人不良贷款，惠誉博华将考察发起机构/贷款服务机构管理的同类型不良贷款的历史回收表现，以评估一定回收期内通过向债务人追偿可能实现的回收效果。此外，若资产池中的个人不良贷款存在房产抵押，除考察债务人以现金形式偿还债务外，惠誉博华还将考虑抵押物在回收期内通过司法途径处置的可能性，以及处置抵押物产生的预期回收金额。

本交易基础资产均为已成为不良贷款的个人住房抵押贷款，惠誉博华通过综合考量资产池中每笔资产在回收期内可能采用的回收方式及其可能实现的回收效果，得到每笔资产在不同回收方式下的回收率假设，并评估发起机构针对每笔贷款采取各类回收方式的可能性，最终通过加权汇总得到资产池的回收假设。具体而言，回收方式可分为分期回收与处置回收。

**分期回收：**通过对发起机构/贷款服务机构管理的同类型不良贷款回收历史数据的分析，惠誉博华将考察债务人的偿还情况是否受某些已知变量影响，如贷款余额、拖欠时间等。在上述分析的结论基础上，惠誉博华将结合近期回收表现趋势，通过量化的方法得出回收期内资产池在基准情景下通过向债务人追偿而取得的回收金额。除此之外，如果发起机构曾经发行过相同类型的不良资产证券化交易，惠誉博华还将分析这些交易的基础资产特征及实际回收表现，并可能将分析结果反映在资产池回收分析中。最终，通过对基准回收金额应用扣减因子，惠誉博华得到每笔资产在各评级情景下通过向债务人追偿能够实现的回收金额和回收率假设。

**处置回收：**对于存在房产抵押的个人贷款，惠誉博华还将考察回收期内通过司法途径处置抵押物可能实现的回收效果。因此，惠誉博华将关注注入池不良资产在证券化交易评估时点所处的司法程序进程、抵押物的抵押顺位、抵押物的评估价格、抵押物快速变现的折扣以及抵押物是否存在不利于变现的其他因素等，惠誉博华通过综合考量多种因素来评估处置抵押物可能产生的回收款。根据房地产市场发展规律，惠誉博华依据房产所在城市等级在各评级情景下的抵押物价格扣减标准，对抵押物评估价值应用相应折扣，最终得到每笔资产在各评级情景下通过处置抵押物实现的回收金额和回收率假设。

### 历史数据分析

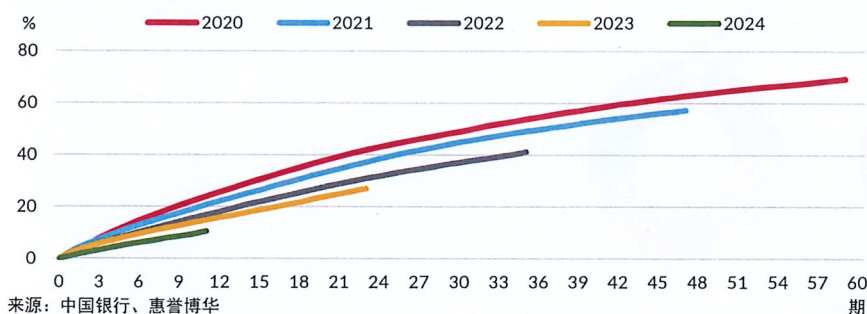
中国银行向惠誉博华提供了 2020 年 1 月至 2024 年 12 月期间首次成为不良贷款的个人住房抵押贷款截至 2024 年 12 月的历史回收数据。该数据记录了每笔贷款在首次成为不良贷款后各期的本息回收金额，包含债务人偿还及抵押物处置形成的回收款。

<sup>9</sup> 职业分类中，占比小于 5% 的职业类型归入“其他”合并展示。



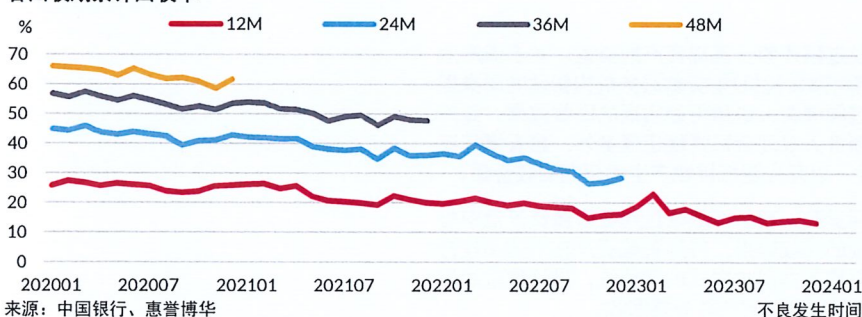
数据显示，自 2020 年之后各年度累计回收水平大体呈逐年下降态势，其中 2022 年较上年降幅最为显著，2023 累计回收曲线水平降幅较上年虽有所收窄，但从 2024 年的数据表现上看，回收水平逐年下降的趋势尚未出现企稳迹象。此外，不同年度的累计回收曲线的形态相似，回收期越长累计回收增幅越小。

静态池累计回收率



中国银行提供的不良个人住房抵押贷款样本，在首次成为不良贷款后的各期累计回收率曲线在近年呈缓慢下行。从 12 期累计回收率的尾部表现看，预计回收水平在短期内显著改善的可能性不大。

各回收期累计回收率



## 房产市场价值及其调整

本交易聘请了评估机构对入池资产所涉及的抵押房产价值重新进行了评估，惠誉博华将采用该估值结果作为抵押物在初始起算日的市场价值。根据抵押物最新评估价值，本交易资产池的加权平均贷款价值比为 76.0%，较初始抵押率上升了 5.3 个百分点。

惠誉博华应用评级标准既定的调整规则对抵押物市场价值进行向下调整，常见的调整项包括低流动性调整和未办理抵押权设立登记房产的调整。此外，若抵押物涉及惠誉博华认定的其他对处置价值有不利影响的特征，则惠誉博华将对其应用额外的调整。本交易所适用的具体调整项及调整幅度如下表所示。

| 调整项          | 具体特征描述           | 调整幅度 |
|--------------|------------------|------|
| 低流动性房产       | 面积在 144 平方米以上的房产 | 20%  |
| 未办理抵押权设立登记房产 | 未办理正式的抵押权登记手续的房产 | 20%  |

来源：惠誉博华

## 市场价值下降水平(MVD)

为了测算可供回收的房产价值，惠誉博华在经上述调整后的房产价值基础上针对特定评级等级及城市等级应用对应的 MVD。MVD 代表了从初始起算日到违约贷款涉及房产最终售出期间，房产价值可能出现的下降幅度。



## 基准及压力情景假设

惠誉博华将在应用上述评估方法的基础上结合对宏观经济及房地产市场的考虑，确定本交易基准情景下的回收率假设，并进一步对不同评级情景应用不同的压力以反映基础资产实际回收表现可能比基准情景更差的风险。压力情景下的回收率假设是现金流模型的重要输入项，将解释经济恶化对交易现金流的影响提供分析基础。本交易资产池在基准情景下及压力情景下的回收率假设如下表所示。

| 评级假设  | 回收率 (%) |
|-------|---------|
| AAAsf | 42.1    |
| 基准情景  | 48.9    |

来源：惠誉博华

## 现金流分析

### 现金流分配顺序

本交易优先档证券为过手摊还型证券，交易按半年支付优先档证券本息。交易通过信托账户下的回收款账户、处置费用账户、信托流动性储备账户和可分配现金账户进行资金归集和现金流分配，通常情况下回收款将按季度转付。在信托财产交付日，受托人应当指令资金保管机构按交易文件约定将处置收入的 5.0%转入处置费用账户，将必备流动性储备金额转入信托流动性储备账户，剩余资金转入可分配现金账户。信托设立后，受托人应当按交易文件约定在每个处置收入转付日，指令资金保管机构将回收款账户收到的处置收入的 5.0%转入的处置费用账户，并将剩余资金转入可分配现金账户。

在每个信托分配日，受托人应当从可分配现金账户内的资金中，转入信托流动性储备账户一定金额，直至其中的金额相当于必备流动性储备金额。可分配现金账户中的余额连同按照交易文件约定从其他账户转入其中的资金总额将按照下表所示顺序进行分配（如不足以支付，同顺序的各项按应受偿金额的比例支付，且各项所差金额应按以下顺序在下一期支付，下同）。

### 违约事件发生前的现金流分配顺序

|    |                                                                            |
|----|----------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 税费及规费                                                                      |
| 2  | 登记托管机构/支付代理机构报酬、除贷款服务机构外的参与机构报酬、受托人垫付的通知费用以及由信托财产承担的不超过优先支出上限的费用支出（不含处置费用） |
| 3  | 优先档证券利息                                                                    |
| 4  | 由信托财产承担的超过优先支出上限的费用支出（不含处置费用）                                              |
| 5  | 优先档证券本金，直至清偿完毕                                                             |
| 6  | 贷款服务机构基本服务费                                                                |
| 7  | 次级档证券本金，直至清偿完毕                                                             |
| 8  | 次级档证券固定资金成本                                                                |
| 9  | 贷款服务机构的超额奖励服务费                                                             |
| 10 | 剩余资金全部作为次级档证券的收益                                                           |

来源：交易文件

### 违约事件发生后的现金流分配顺序

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| 1 | 税费及规费                              |
| 2 | 登记托管机构/支付代理机构报酬                    |
| 3 | 由信托财产承担的费用支出（不含处置费用）               |
| 4 | 累计应付未付的除贷款服务机构外的参与机构报酬以及受托人垫付的通知费用 |
| 5 | 优先档证券利息                            |
| 6 | 优先档证券本金，直至清偿完毕                     |



|    |                    |
|----|--------------------|
| 7  | 累计应付未付的贷款服务机构基本服务费 |
| 8  | 次级档证券本金，直至清偿完毕     |
| 9  | 次级档证券固定资金成本        |
| 10 | 贷款服务机构的超额奖励服务费     |
| 11 | 剩余资金全部作为次级档证券的收益   |

来源：交易文件

### 违约事件

- (i)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；(ii)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；
- 受托人发生丧失清偿能力事件或者无法履行其在交易文件下的义务，且未能根据交易文件为信托指派另一个受托机构；
- 受托人违反其在《信托合同》或其为一方的其他交易文件项下的任何重要义务、条件或条款（对资产支持证券支付本金或利息的义务除外），且有控制权的资产支持证券持有人大会合理地认为该等违约(i)无法补救，或(ii)虽然可以补救，但在该等违约发生后 30 日内未能得到补救，或(iii)虽然可以根据交易文件的约定以替换受托人的方式进行补救，但未能在违约发生后 90 日内替换受托人；
- 有控制权的资产支持证券持有人大会合理地认为受托人在《信托合同》或其作为一方的其他交易文件中所做的任何陈述和保证，在做出时或经证实做出时便有重大不实或误导成分，并且有控制权的资产支持证券持有人大会合理地认为该等违约(i)无法补救，或(ii)虽然可以补救，但在该等违约发生后 30 日内未能补救，或(iii)虽然可以根据交易文件的约定以替换受托人的方式进行补救，但未能在违约发生后 90 日内替换受托人。

来源：交易文件

### 信用支持

本交易优先档证券的信用支持来自基础资产的本息回收款，优先档证券的发行规模为基础资产未偿本息（费）余额的 30.1%，具备充足的超额抵押。本交易次级档证券不设票面利率，其本金及收益在优先档证券本金偿付完毕前不会得到偿付。

### 流动性储备

本交易设置了信托流动性储备账户用于存放流动性储备金，交易约定违约事发生前的必备流动性储备金额为当期优先档证券利息及偿付顺序在此之前的应付金额合计的 1.0 倍。本交易初始的流动性储备金来自基础资产在初始起算日至信托生效日期间的处置收入，在每个信托核算日，信托流动性储备账户中超出必备流动性储备金额的款项将被转入可分配现金账户参与现金流分配。在每个信托核算日，信托流动性储备账户中的不足部分则会由可分配现金账户中的资金进行补足，使其余额达到必备流动性储备金额。

### 现金流压力测试

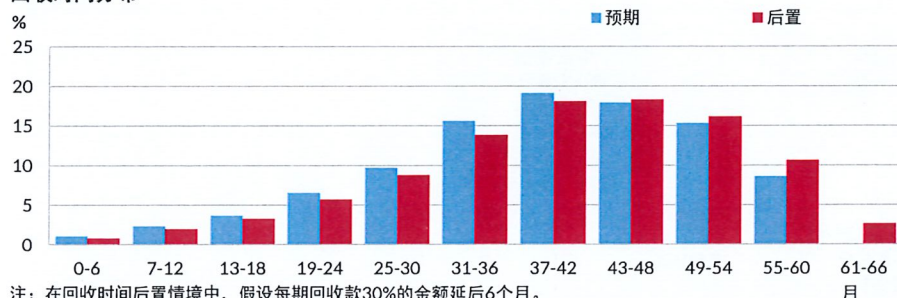
惠誉博华使用现金流模型模拟本交易的现金流机制以及关键参数假设，进而分析受评证券所获信用支持是否能够满足各压力情景下证券利息的及时支付以及证券本金在法定到期日前的足额偿付。根据惠誉博华的测试及分析结果，本交易优先档证券能够通过 AAAsf 评级的压力测试，并且有一定的信用缓冲。

| 情景假设    | AAAsf 压力情景 |
|---------|------------|
| 回收率     | 42.1%      |
| 回收时间    | 预期/后置，详见下图 |
| 优先档证券利率 | 3.1%       |

来源：惠誉博华



回收时间分布



注：在回收时间后置情境中，假设每期回收款30%的金额延后6个月。

来源：惠誉博华

## 评级敏感性

评级敏感性分析考量了在假设其他条件不变的情况下，模型隐含评级对某个假设变动的敏感性，并借此反映特定环境下的资产表现可能对模型隐含评级造成的影响。结构融资交易暴露于多个动态风险因素之下，而敏感性分析只描述了其中某些输入变量对模型隐含评级的影响。该分析旨在提供关于评级对模型假设的敏感性信息，不能作为未来基础资产表现的预测。

| 模型隐含评级      | 优先档证券 |
|-------------|-------|
| 原始假设        | AAAsf |
| 预期回收率下降 10% | AAAsf |
| 预期回收率下降 15% | AAAsf |

## 交易结构

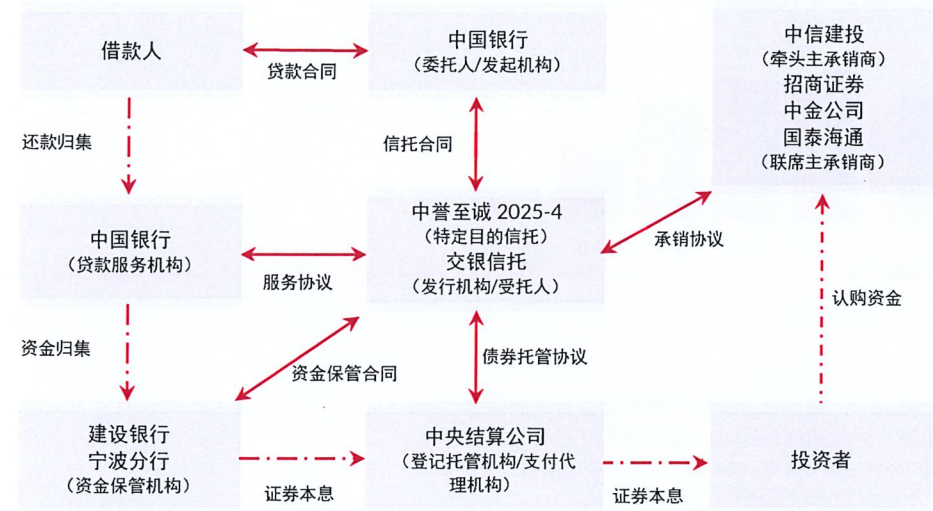
### 资产信托和真实出售

根据交易文件的规定，中国银行作为发起机构以其发放并持有的部分处于不良状态的个人住房抵押贷款作为信托财产委托给受托人交银信托，并设立特定目的信托“中誉至诚 2025 年第四期不良资产证券化信托”。受托人将代表特定目的信托根据交易文件履行职责，并将按面值发行优先档证券，次级档证券发行价格根据簿记建档结果确定。

惠誉博华评估了法律顾问为本交易出具的法律意见，内容涵盖了交易文件及信托设立的合法有效性、资产转让的合法有效性、发起机构及受托机构破产风险对信托财产的影响、受托人有限的支付义务，以及发行、销售及持有资产支持证券的合法有效性。该等意见表明本交易遵循中国银行间债券市场信贷资产证券化的相关规定，基础资产能够实现真实出售以及与发起机构及受托人的破产隔离。法律顾问所出具的法律意见能够支持惠誉博华的分析假设。



交易结构图



来源：交易文件

## 交易对手风险

结构融资交易均涉及对交易对手的依赖性，这种依赖性可能体现为操作与运营依赖、信用风险暴露或二者的结合。因此，除了与基础资产表现相关的核心信用风险外，惠誉博华还将依据《结构融资主评级标准》分析结构融资交易中与交易对手相关的风险。

## 后备贷款服务

本交易在信托成立时并未指定后备贷款服务机构。根据交易文件的约定，如因贷款服务机构的原因导致受托人未能按时支付某一期应付的优先档资产支持证券的利息，受托人应依法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；贷款服务机构应在 90 日内制定资产服务转移计划，并提供给受托人和评级机构。若贷款服务机构被解任，但尚未委任或不存在后备贷款服务机构，资产支持证券持有人大会将有权指示受托人委任替代贷款服务机构。贷款服务机构被解任后，在替代贷款服务机构/后备贷款服务机构行使贷款服务机构职权前，被解任的贷款服务机构仍应继续提供服务。

潜在的后备贷款服务机构主要为从事个人住房抵押贷款业务的其他商业银行，以及从事不良资产处置业务的资产管理公司和资产投资公司。交易文件约定本交易回收款在按序支付完次级档证券固定资金成本后，剩余资金的 80.0% 将作为贷款服务机构超额奖励服务费，该奖励机制有利于吸引后备贷款服务机构。

## 贷款服务机构解任事件

根据交易文件约定，以下各事件均构成贷款服务机构解任事件：

- 1 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，而使该付款到期日顺延），且在处置收入转付日或顺延后 3 个工作日内仍未付款；
- 2 贷款服务机构停止经营或打算停止经营其全部或主要的贷款业务；
- 3 发生与贷款服务机构有关的丧失清偿能力事件；
- 4 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；
- 5 贷款服务机构未能按时提供相关收款期间的期间资产服务报告或相关会计年度的年度资产服务报告（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，而使贷款服务机构提供期间资产服务报告或年度资产服务报告的日期延后），且在其应当提供报告的最晚日期或顺延后 5 个工作日内仍未提交；



- 6 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它义务；(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，以致对信托财产的回收产生重大不利影响；
- 7 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；
- 8 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后 90 日内，未能按照《服务合同》的约定对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；
- 9 在将审计报告的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)审计报告表明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)上述审阅结果不令人满意，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；
- 10 受托人根据《服务合同》的约定，提出针对贷款服务机构对资产池的日常维护和管理及处置回收的合理意见或建议（包括但不限于对年度资产处置计划和资产服务报告的合理修改意见等）时，贷款服务机构拒不执行且没有合理理由的，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；
- 11 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。

来源：交易文件

## 资金保管机构

受托人将在资金保管机构为本交易开立独立人民币账户。该账户项下分别设立回收款账户、处置费用账户、信托流动性储备账户和可分配现金账户。

经惠誉博华分析，认为本交易的资金保管机构建设银行是合格交易对手。同时交易设有相关缓释措施，当惠誉博华确认资金保管机构（包括当前的资金保管机构及其继任机构）的主体长期信用等级低于 A 级时，将触发资金保管机构解任事件。

发生资金保管机构解任事件之后，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。一经任命，替代资金保管机构即成为资金保管机构在资金保管合同项下所有信托账户托管职能的承继者，并应承担资金保管机构在资金保管合同项下的一切权利和义务。

## 合格投资

根据交易文件约定，合格投资系指受托人将信托账户内的资金在闲置期间以同业存款方式存放于除委托人和贷款服务机构之外的符合特定条件的商业银行。这些商业银行需经惠誉博华确认主体长期信用等级不低于 A 级或主体信用质量能够支持惠誉博华对相关债项评级。

惠誉博华认可交易文件对合格投资的约定，但考虑到合格投资收益具有不确定性，并未将其计入每个支付日的待分配资金。

## 支付中断风险

惠誉博华确认本交易的贷款服务机构中国银行是合格交易对手，能够支持惠誉博华对优先档证券的评级。本交易设置了内部流动性储备，其必备流动性储备金额为当期应付的优先档证券利息及前序税费的 1.0 倍，足以覆盖支付中断风险敞口。惠誉博华认为本交易的支付中断风险得到了充分缓释。

## 混同风险

惠誉博华确认本交易的贷款服务机构中国银行是合格交易对手。当惠誉博华确认贷款服务机构的主体长期信用等级低于 A 级或主体信用质量不能够支持惠誉博华对相关债项的评级时，基础资产债务人将收到通知指示其将其应支付的款项直接支付至信托账户，在此情境下相关混同风险对交易不构成实质性影响。如债务人仍将处置收入支付至贷款服务机构，则贷款服务机构将于收到每笔处置收入后的 3 个工作日内将处置收入转付至信托账户，且转付频率提高之后，亦不会因贷款服务机构评级等级或主体信用质量提高而恢复。惠誉博华认为本交易的混同风险得到了充分缓释。



### 抵销风险

根据交易文件约定，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。此外，在中国目前商业银行被接管的案例中，从中国人民银行和存款保险基金管理有限责任公司对个人储蓄存款的保障实践来看，中国存款保险制度也能够较好地缓释抵销风险。惠誉博华认为本交易的抵销风险很小，且相关交易安排能够进一步缓释抵销风险。

## 评级标准应用、模型和数据充足性

### 评级标准应用

本交易适用的评级标准为：

- 《结构融资主评级标准》（2024 年 10 月）
- 《住房抵押贷款资产支持证券评级标准》（2024 年 10 月）
- 《消费贷款资产支持证券评级标准》（2024 年 10 月）

### 模型

本交易适用的模型为：

- 惠誉博华 NPAS 现金流模型 v3.2.0

### 数据充足性

中国银行向惠誉博华提供的数据如下：

- 2020 年 1 月至 2024 年 12 月，其个人住房抵押贷款首次成为不良贷款后的历史回收数据（逐笔）；
- 截至初始起算日的本交易资产池信息表。

惠誉博华亦审查了其他信息来源，以验证这些数据是否具有市场代表性。资料包括：

- 中国其他正常类及不良类个人住房抵押贷款证券化交易的公开数据；
- 其他相关行业研究。

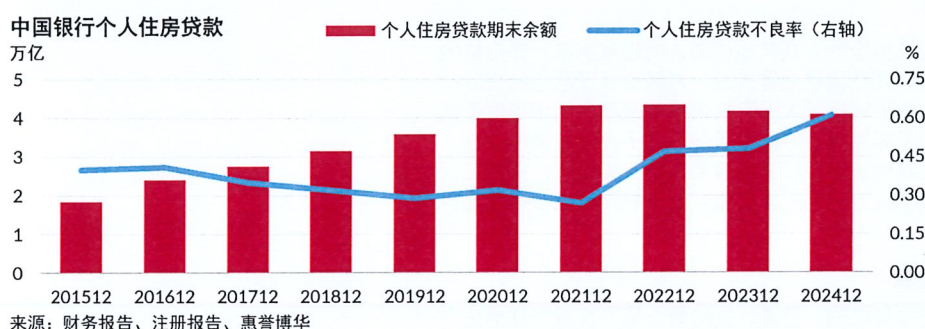


## 附录 1：贷款管理与服务

### 发起机构概述

中国银行于 1912 年 2 月正式成立，先后行使中央银行、国际汇兑银行和国际贸易专业银行职能。1949 年以后，长期作为国家外汇外贸专业银行，统一经营管理国家外汇，开展国际贸易结算、侨汇和其他非贸易外汇业务。1994 年改组为国有独资商业银行，全面提供各类金融服务，发展成为本外币兼营、业务品种齐全、实力雄厚的大型商业银行。2006 年率先成功在香港联交所和上海证券交易所挂牌上市，成为国内首家“A+H”上市银行。

截至 2024 年 6 月末，中国银行国内个人住房贷款余额约 4.1 万亿元，较上年末下降 1.9%，但其仍是中国重要的个人住房贷款投放行。同期，中国银行个人住房贷款不良率为 0.61%，较上年末上升 13bps。



### 个人住房抵押贷款发放

中国银行个人住房抵押贷款发放程序主要包括贷款受理、贷前调查、贷款发起与核准、尽职调查、贷款审批、落实放款前提、放款、贷后管理、贷款回收、档案管理等。

贷款经办机构的客户经理负责受理客户申请，收集客户资料，并对借款申请人提交的申请表及申请材料的完整性与规范性进行初审，同时，通过面谈、电话核实以及家访等方式进行贷前调查。贷前调查完成后，客户经理进行综合评估，提出建议的贷款方案，并在贷款审批系统中发起贷款申请。核准人收到申请后，对客户经理录入信息的准确性、完整性及贷款合规性进行复核，并对贷款申请的合理性、真实性等进行判断，并提出相应意见供审批人参考。

贷款审批设立专门岗位，审批人员按照审批权限对经尽职审查后待审批的贷款进行审批。审批人根据客户经理和尽职人员提供的分析信息，结合系统评分模型及风险判断规则，对贷款申请进行全面审核。对于审批人员签署同意意见的，系统直接将贷款派给客户经理落实前提条件；审批人员认为尽职调查不充分的，退回相关人员要求补充资料；不符合贷款政策或风险偏好的，审批人员可直接拒绝。

审批完成后，由客户经理落实放款条件，与客户签署相关文件，并配合客户完成抵押登记，经专业核准人复核后，报送一级分行业务部门进行发放审核，审核通过后进行贷款发放操作。

### 个人住房抵押贷款贷后管理

中国银行在不良贷款管理方面具备完善的制度及丰富的经验，总行设有专门部门负责总体管理与协调各项贷款服务工作。各分行作为基础资产的日常管理部门，依据贷款服务合同及总行贷款服务手册要求开展贷款服务工作。

中国银行个人住房抵押贷款贷后管理工作包括但不限于监控预警及贷后检查等。在贷后管理具体过程中，中国银行遵循主动风险管理、实质重于形式、差异化管理、强化过程管理的原则。

在贷后管理阶段，贷后监控预警是指通过系统手段进行持续的授信业务风险信息收集、分析与预警，贷后管理人员根据预警信息开展贷后检查，并采取相应管控措施进行风险化解的过程。贷后监控预警包括系统自动预警及手工预警，监控预警模型根据具体风险因素和严重程度，划分为不同风险等级，生成的风险预警工作流水将自动派单至相应层级贷后管理人员处理。收到风险预警工作流水后，贷后管理人员应立即开展贷后检查工作，对设计风险预警的相关贷款、项目和合作方等，就授信合同履行、贷款资金使用、经营或偿债能力变化、履约或担保能力变



动、担保品物理状态和价值变动、风险预警信息等情况，进行持续追踪、调查和分析。对确认风险事实的业务，中国银行将根据相关法律法规、管理规范及合同约定采取风险控制措施。

### 清收处置

根据贷款实际的风险状况，中国银行可采取以下多种清收措施：常规催收，包括电话催收、信函催收、电子邮件催收、短信等即时通讯工具催收、上门催收、协商还款、协商处置担保品还款等方式；外包催收，包括委托外部催收服务公司、律师事务所等开展的各类催收；法务清收，包括民事诉讼、民事仲裁、申请支付令、执行赋予强制执行效力的公证债权文书、直接向法院申请实现担保物权等。

分行可根据贷款产品、贷款金额、担保人、担保物等差异，选择采取自主清收、外包集中催收等模式，对现有法律法规允许的各种清收方法、手段进行有效运用，同时严禁通过违法、违规手段，掩盖贷款真实风险，延误清收处置进程。

中国银行规定，经办机构开展自主清收时，应根据借款人及其他债务人的还款意愿、还款能力以及授信业务的风险缓释能力的变动情况，及时调整清收处置措施。对风险状况恶化的贷款，应采取更高级别的清收措施。根据逾期天数，中国银行渐次采取从短信催收到上门催收等不断加强的催收手段，并在上门同时递交催收通知单或律师函等催收手段。在不良贷款清收阶段，对于客户还款意愿极差、贷款损失风险较大或者始终无法联系到借款人本人的情形，坚持应诉尽诉原则，尽早启动诉讼追索程序。对于成为不良 90 天以上贷款，如无特殊情况必须发起诉讼。

### 中国银行对不良资产证券化交易的服务经验

中国银行是银行间信贷资产证券化市场的重要参与机构，已累计发起数十笔不良资产证券化交易。作为服务机构，中国银行按照成本效益原则并以不低于自有资产的管理标准提供服务。中国银行所服务的不良资产证券化交易均未因其发生过违约事件、加速清偿事件、贷款服务机构解任事件、权利完善事件、丧失清偿能力事件和重大不利影响事件。中国银行的服务能力良好，且在过往交易中展现了良好的服务连贯性和稳定性，其未来丧失服务能力的可能性极小。



## 附录 2：资产支持证券信用等级设置及其含义

惠誉博华结构化产品评级符号适用于结构化产品的评级，反映了惠誉博华对结构化产品违约相对可能性的观点，通常授予某个单独证券或某档次证券，而不会授予发行主体。具体等级划分为四等十级，符号表示分别为 AAAsf、AAsf、Asf、BBBsf、BBsf、Bsf、CCCsf、CCsf、Csf、Dsf，除 AAAsf 等级与 CCCsf 以下等级外，惠誉博华将对其余等级应用调整符号“+”或“-”，表示对应级别组内不同级别的相对水平，即略高或略低于对应等级。各等级含义如下：

| 等级设置  | 含义                                                           |
|-------|--------------------------------------------------------------|
| AAAsf | 信用质量极高，违约风险预期最低，反映了债务得到偿付的能力极强，且该偿债能力受可预见事项的负面影响极小。          |
| AAsf  | 信用质量很高，违约风险预期很低，反映了债务得到偿付的能力很强，且该偿债能力受可预见事项的负面影响很小。          |
| Asf   | 信用质量较高，违约风险预期较低，反映了债务得到偿付的能力较强，该偿债能力较更高级别可能更易受不利经济环境的负面影响。   |
| BBBsf | 信用质量良好，违约风险预期目前较低，债务得到偿付的能力充足，但受不利经济环境的负面影响较大。               |
| BBsf  | 投机，有一定违约风险，特别是当经济环境发生不利变化。                                   |
| Bsf   | 高度投机，违约风险较高，债务得到偿付的能力受不利经济环境的负面影响很高，但仍保持着有限的安全边际，债务目前能够得到偿付。 |
| CCCsf | 违约风险很高。                                                      |
| CCsf  | 违约风险非常高。                                                     |
| Csf   | 违约风险极高，违约即将发生或不可避免。                                          |
| Dsf   | 违约，即本金或利息按照交易文件的约定未得到及时足额偿付。                                 |



### 附录 3：跟踪评级安排

#### 惠誉博华信用评级有限公司关于 中誉至诚 2025 年第四期不良资产支持证券的跟踪评级安排

根据中国相关监管机构要求及惠誉博华内部规定，惠誉博华将在“中誉至诚 2025 年第四期不良资产支持证券”信用评级报告出具后并在优先档证券的存续期内对其续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

惠誉博华将密切关注“中誉至诚 2025 年第四期不良资产支持证券”的相关信息，对证券兑付情况、资产池信用表现和相关交易参与机构的尽职履责情况进行持续监测，在优先档证券存续期内，自首次评级报告出具之日次年起，于每年 7 月 31 日之前出具定期跟踪评级报告；如发现本交易出现重大变化，或存在可能对优先档证券信用评级产生重大影响事项时，惠誉博华将就该事项进行必要调查并采取必要的评级行动。

惠誉博华的跟踪评级工作依托于主动收集的信息及向本交易相关职能方收集的资料，若惠誉博华认定无法获得有效评级信息，可能会采取撤销信用评级等评级行动。

惠誉博华信用评级有限公司

2025 年 5 月 29 日





惠誉博华信用评级有限公司（以下简称“惠誉博华”）的信用评级均受限于特定限制和免责声明，请通过以下链接阅读相关限制和免责声明：

<https://www.fitchbohua.cn/%E8%AF%84%E7%BA%A7%E5%AE%9A%E4%B9%89>

（一）此外，评级的定义和使用条款、已发布的评级、标准和方法也可通过上述网站获得，惠誉博华的行为准则、保密制度、利益冲突防范制度、防火墙制度、合规及其他相关政策和程序可从该网站的行为准则部分获得。惠誉博华的公开评级和分析可在其网站上 [www.fitchbohua.cn](http://www.fitchbohua.cn) 公布，也可以通过包括但不限于惠誉博华出版物和第三方转销商的其他方式公布。

（二）本次信用评级结果的有效期为本期债项的存续期；在有效期内，该信用评级结果有可能根据惠誉博华跟踪评级的结论发生变化。惠誉博华可自行决定提高、降低评级或将发行人置于评级观察或撤销评级。

（三）除因本次评级事项惠誉博华与发行人构成委托关系外，惠誉博华、评级人员与发行人不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

（四）惠誉博华依赖其从发行人、承销商及其认为可信的其他来源获得的事实信息出具评级报告。惠誉博华与评级人员已履行了实地调查和诚信的义务，根据其评级方法对相关信息进行了合理调查，并通过其他能够获取的独立信息来源对相关信息进行了合理验证，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。惠誉博华的调查方式和第三方验证范围取决于受评证券及其发行人、受评证券的发行要求与惯例、相关公开信息能否获得及其性质、能否接触发行人及其顾问的管理层、能否获取审计报告、商定程序文件、评估报告、精算报告、工程报告、法律意见和第三方提供的其他报告等既有第三方验证、能否获取独立适格的第三方来源及其他各类因素。无论调查还是验证，都不能完全确保相关信息真实、准确、完整，最终由发行人及其顾问对其向惠誉博华所和市场提供的信息的真实、准确、完整性负责。

（五）信用评级报告中对财务和其他信息的评级和预测具有内在的前瞻性，并包含对未来事件的假设和预测，而该等假设和预测本质上无法作为事实加以验证。因此，尽管对当前事实进行了验证，评级和预测仍可能受到在评级或预测发布或确认时未能预料到的未来事件或条件的影响。

（六）信用评级报告中的信息均按其“原本的形式”呈现，不含任何形式的直接或间接的声明或保证，惠誉博华不对报告或其任何内容能够满足报告接收方的任何要求作任何声明或保证。

（七）信用评级报告的评级结论是惠誉博华依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因发行人和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

（八）惠誉博华评级是对一种证券的信用评价。惠誉博华的这一意见和报告是根据我们不断评估和更新的既定标准和方法编写的。评级结果和报告是惠誉博华的集体工作成果，没有任何个人或团体单独对评级结果或报告负责；信用评级报告中的分析师姓名仅用于联络，分析师个人不对报告中融入的分析师个人观点负责。

（九）惠誉博华出具评级报告时，必须依赖专家工作，包括独立审计师对财务报表的意见，以及律师对法律和税务事项的意见。

（十）除非信用评级报告特别提及，本评级不涉及除信用风险之外可能导致损失的其他风险。

（十一）惠誉博华不参与任何证券的发行或出售。信用评级报告不是招股说明书也不是发行人及其代理人收集、核实并提交给投资者的与证券销售有关的信息的替代品。信用评级报告仅为对发行人信用状况的评价和认定，仅用于相关决策参考；评级并非某种决策的结论、建议等，并非推荐或建议购买、持有或出售任何证券的建议，惠誉博华不提供任何形式的投资建议。惠誉博华建议，报告接收方如有投资需求，可先自行进行独立财务、法律、会计及税务咨询。评级不对市场价格的合理性、任何证券对特定投资者的适用性或任何证券相关款项的免税性质或可征税性作出评论。报告接收方使用信用评级报告时，自行承担所有风险。惠誉博华不对任何依赖或不依赖于信用评级报告的承销、信贷、贷款、购买、战略或投资决策承担责任。

（十二）惠誉博华可从发行人、承保人、担保人、其他债务人和承销商处就评级收取评级费用；惠誉博华可能向受评实体或其相关第三方提供了其他获准提供的服务。

（十三）所有惠誉博华出具的信用评级报告均为合著作品；信用评级报告的版权由惠誉博华所有，未经惠誉博华书面许可，任何人不得复制、发布或转载报告的全部或任何部分。版权所有，侵权必究。

（十四）惠誉博华不属于获得美国“全国认可的统计评级机构”（NRSRO）资质的评级机构，信用评级报告的评级系根据惠誉博华在中国专用的信用等级体系授予，系惠誉博华对发行人相对于中国境内其他发行人的整体信用或对特定债务的偿债能力及偿债意愿的意见，并提供在中国境内信用风险的排序，而非根据惠誉评级公司

（Fitch Ratings, Inc.）全球评级等级所授予的评级，不可也不应被视为或不实表述为“惠誉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。惠誉博华及其任何关联方不对违反上述声明使用惠誉博华的评级所产生的任何损失负责。