



# 惠益 2019 年第十二期 个人住房抵押贷款资产支持证券 2024 年度跟踪评级报告

---

中诚信国际信用评级有限责任公司 | 编号：信评委函字[2024]跟踪 3185 号

---

## 声 明

- 本次评级为委托评级，中诚信国际及其评估人员与评级委托方、评级对象不存在任何其他影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 本次评级依据评级对象提供或已经正式对外公布的信息，以及其他根据监管规定收集的信息，中诚信国际按照相关性、及时性、可靠性的原则对评级信息进行审慎分析，但中诚信国际对于相关信息的合法性、真实性、完整性、准确性不作任何保证。
- 中诚信国际及项目人员履行了尽职调查和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。
- 评级报告的评级结论是中诚信国际依据合理的内部信用评级标准和方法、评级程序做出的独立判断，未受评级委托方、评级对象和其他第三方的干预和影响。
- 本评级报告对评级对象信用状况的任何表述和判断仅作为相关决策参考之用，并不意味着中诚信国际实质性建议任何使用人据此报告采取投资、借贷等交易行为，也不能作为任何人购买、出售或持有相关金融产品的依据。
- 中诚信国际不对任何投资者使用本报告所述的评级结果而出现的任何损失负责，亦不对评级委托方、评级对象使用本报告或将本报告提供给第三方所产生的任何后果承担责任。
- 本次评级结果自本评级报告出具之日起生效，有效期为受评债项的存续期。受评债项存续期内，中诚信国际将定期或不定期对评级对象进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定维持、变更评级结果或暂停、终止评级等。

中诚信国际信用评级有限责任公司

2024 年 7 月 30 日

## 评级对象

惠益 2019 年第十二期个人住房抵押贷款资产支持证券

本次跟踪  
信用等级19 惠益 M12A3 AAA<sub>sf</sub>

## 交易要素

基础资产类型	个人住房抵押贷款
发起机构/委托人	中信银行股份有限公司
受托机构	中信信托有限责任公司
资产服务机构	中信银行股份有限公司
资金保管机构	中国建设银行股份有限公司北京市分行

项目负责人：姚源致 yzyhao@ccxi.com.cn  
项目组成员：刘祚亨 zhliu@ccxi.com.cn  
周星辰 xchzhou.michael@ccxi.com.cn

电 话：+86(10)6642 8877

传 真：+86(10)6642 6100

## 资产支持证券概况

资产支持证券	发行金额 (万元)	期末余额 (万元)	期末证券 余额占比	期末资产 池占比	期末执行 利率	上次评级 结果	本次评级 结果	预期到期 日
19 惠益 M12A1	50,000.00	--	--	--	--	--	--	--
19 惠益 M12A2	50,000.00	--	--	--	--	--	--	--
19 惠益 M12A3	402,000.00	116,785.02	57.98%	52.92%	3.85%	AAA <sub>sf</sub>	AAA <sub>sf</sub>	2027/4/26
19 惠益 M12C	84,643.04	84,643.05	42.02%	38.35%	--	NR	NR	2044/6/26
证券合计	586,643.05	201,428.07	100.00%	91.27%	--	--	--	--
超额抵押	--	19,272.47	--	8.73%	--	--	--	--
资产池合计	586,643.05	220,700.53	--	100.00%	--	--	--	--

### 关键日期

设立日	2019/12/27
上次评级日	2023/7/25
本次资产池跟踪基准日	2024/3/31
本次证券跟踪基准日	2024/4/26

### 参与机构

发起机构/委托人/资产服务机构	中信银行股份有限公司（以下简称“中信银行”）
受托机构	中信信托有限责任公司（以下简称“中信信托”）
资金保管机构	中国建设银行股份有限公司北京市分行（以下简称“建设银行北京分行”）

### 资产池特征（于资产池跟踪基准日）

资产池未偿本金余额	2,207,005,309.31 元
计算日资产池本金余额/初始起算日未偿本金余额	37.62%
借款人数量	9,554 户
贷款笔数	9,569 笔
计算日贷款笔数/初始起算日贷款笔数	61.13%
单笔贷款平均本金余额	230,641.17 元
最低/最高利率	2.58%/6.50%
加权平均利率	3.80%
最短/最长已偿还期限	57.00 个月/244.00 个月
加权平均已偿还期限	138.41 个月
最短/最长剩余期限	1.00 个月/242.00 个月
加权平均剩余期限	102.48 个月

### 影响交易信用质量的事件

加速清偿事件	无
违约事件	无
个别通知事件	无
资产服务机构解任事件	无

注： 1. NR 表示未予评级；

2. 19 惠益 M12A1、19 惠益 M12A2 和 19 惠益 M12A3 或统称为“优先级证券”；

3. 预期到期日为首次评级时由主承销商提供的预期到期日，本次跟踪时并未对其进行调整；

4. 资产池特征统计基于发起机构提供的资产池信息表；

5. 因四舍五入原因，本报告部分统计分布总和与最终合计值存在一定尾数误差。

资料来源：1. 2023 年 5 月~2024 年 4 月贷款服务机构提供的服务报告；

2. 2023 年 5 月~2024 年 4 月受托机构提供的受托机构报告。

## 评级模型

评级方法和模型	中诚信国际个人住房抵押贷款结构化产品评级方法与模型 C550500_2019_02
模型结果	19 惠益 M12A3 AAA <sub>sf</sub>

## 评级观点

中诚信国际基于跟踪期内获得的信息，维持“惠益 2019 年第十二期个人住房抵押贷款资产支持证券”项下 19 惠益 M12A3 的评级为 **AAA<sub>sf</sub>**。

中诚信国际给予上述资产支持证券的跟踪评级，主要基于本交易如下方面的考虑：跟踪期内，入池资产还款表现，包括正常偿付、违约及回收、提前还款等情况；跟踪期末，优先级/次级的本金支付机制提供的信用支持水平；中信银行股份有限公司的资信状况及其作为资产服务机构的管理经验；重要参与机构的资信状况。

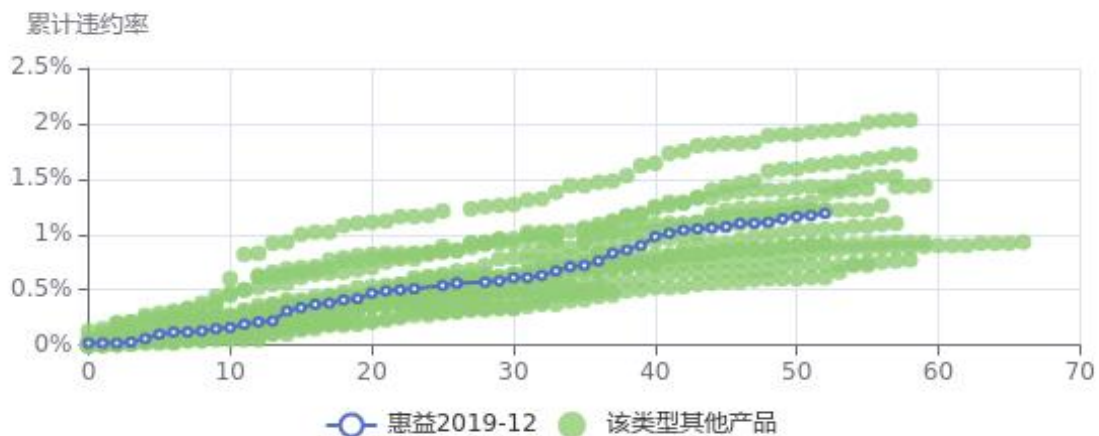
### 正面

- **跟踪期内，优先级证券的利息和本金均获得正常偿付。**跟踪期内，优先级证券按时足额获得了利息支付；截至证券跟踪基准日，19 惠益 M12A1、19 惠益 M12A2 已偿付完毕，19 惠益 M12A3 获得了 285,214.98 万元本金的偿付。
- **跟踪期末，本交易保持一定超额抵押。**截至资产池跟踪基准日，资产池未偿本金余额合计 220,700.53 万元；截至证券跟踪基准日，证券本金余额合计 201,428.07 万元。资产池未偿本金余额与证券未偿本金余额之间形成超额抵押 19,272.47 万元。
- **跟踪期末，优先级证券获得的信用支持有所升高。**按照资产池跟踪基准日资产余额计算，优先级证券获得 47.08% 的信用支持，较上次评级日的 36.43% 高 10.65 个百分点。
- **跟踪期内，入池资产还款表现良好。**截至资产池跟踪基准日，资产池中 98.23% 的贷款为未逾期贷款，累计违约率为 1.19%，未触发相应监控指标。跟踪期内，近一年平均年化提前还款率约为 11.07%。
- **资产池分散性仍然较好。**截至资产池跟踪基准日，资产池贷款户数 9,554 户，平均单户借款人未偿本金金额占比 0.01%，前 50 户借款人未偿本金余额占比 7.62%。

### 关注

- **利率错配风险。**截至跟踪期末，入池资产中本金余额占比 94.09% 的贷款以 LPR 作为定价基准，但证券端仍以五年期以上贷款利率作为基准利率，由于 LPR 的调整频率远高于贷款基准利率，产品利率错配风险或将有所加大。
- **宏观经济风险。**宏观经济下行压力会增加基础资产未来履约表现的不确定性。近年来，稳增长政策以及扩大内需战略的落地实施将进一步推动经济增长复苏，但不容忽视宏观经济仍然面临的内外部环境多重考验，需持续关注上述因素对基础资产表现的影响。

## 同业比较



## 跟踪评级原因

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在资产支持证券存续期内进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级，对其风险程度进行跟踪监测。本次评级为定期跟踪评级。

## 兑付情况

跟踪期内，优先级证券按时足额获得了利息支付；截至证券跟踪基准日，19 惠益 M12A1、19 惠益 M12A2 已偿付完毕，19 惠益 M12A3 获得了 285,214.98 万元本金的偿付。

跟踪期内，本交易未触发影响交易信用质量的事件。

## 基础资产（池）情况

表1：资产池概况

	资产池跟踪基准日	上一基准日 2023/3/31
资产池未偿本金余额	220,700.53 万元	279,865.55 万元
贷款笔数	9,569 笔	10,701 笔
借款人数量	9,554 户	10,680 户
加权平均利率	3.80%	4.04%
加权平均剩余期限	102.48 个月	112.75 个月

资料来源：中信银行，中诚信国际整理

表2：五级分类分布

五级分类	资产池跟踪基准日		上一基准日	
	余额占比	笔数占比	余额占比	笔数占比
正常	98.20%	98.73%	98.30%	98.90%
关注	0.49%	0.50%	0.59%	0.50%
次级	0.59%	0.40%	0.64%	0.43%
可疑	0.12%	0.06%	0.23%	0.12%
损失	0.59%	0.31%	0.25%	0.05%
合计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

资料来源：中信银行，中诚信国际整理

表3：未偿本金余额分布

未偿本金余额	资产池跟踪基准日		上一基准日	
	余额占比	笔数占比	余额占比	笔数占比
50 万以下（含 50 万）	68.07%	92.97%	65.65%	91.47%
50 万~100 万（含 100 万）	14.11%	4.82%	15.28%	5.89%
100 万~150 万（含 150 万）	6.02%	1.14%	6.33%	1.36%
150 万~200 万（含 200 万）	3.72%	0.50%	3.81%	0.57%
200 万~250 万（含 250 万）	2.27%	0.23%	2.12%	0.25%
250 万~300 万（含 300 万）	1.13%	0.09%	1.86%	0.18%
300 万以上	4.69%	0.25%	4.96%	0.29%
合计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

资料来源：中信银行，中诚信国际整理

表4：利率分布

利率	资产池跟踪基准日		上一基准日	
	余额占比	笔数占比	余额占比	笔数占比
3.50%以下（含 3.50%）	23.83%	35.80%	24.37%	35.59%
3.50%~4.00%（含 4.00%）	23.91%	19.54%	23.40%	19.11%
4.00%~4.50%（含 4.50%）	47.72%	41.24%	28.24%	25.11%
4.50%~5.00%（含 5.00%）	3.30%	2.59%	17.06%	14.86%
5.00%~5.50%（含 5.50%）	0.89%	0.57%	5.94%	4.77%
5.50%~6.00%（含 6.00%）	0.30%	0.23%	0.90%	0.50%
6.00%~6.50%（含 6.50%）	0.03%	0.01%	0.07%	0.05%
6.50%以上	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%
合计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

资料来源：中信银行，中诚信国际整理

表5：剩余期限分布

剩余期限	资产池跟踪基准日		上一基准日	
	余额占比	笔数占比	余额占比	笔数占比
60 个月以下（含 60 个月）	7.94%	18.44%	7.46%	15.26%
60 个月~120 个月（含 120 个月）	79.21%	75.74%	53.76%	56.64%
120 个月~180 个月（含 180 个月）	8.20%	4.59%	33.04%	26.27%
180 个月~240 个月（含 240 个月）	3.69%	1.10%	3.81%	1.46%
240 个月以上（不含 240 个月）	0.97%	0.13%	1.93%	0.37%
合计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

资料来源：中信银行，中诚信国际整理

## 信用表现

截至资产池跟踪基准日，98.23%的资产为未逾期资产，资产质量良好。

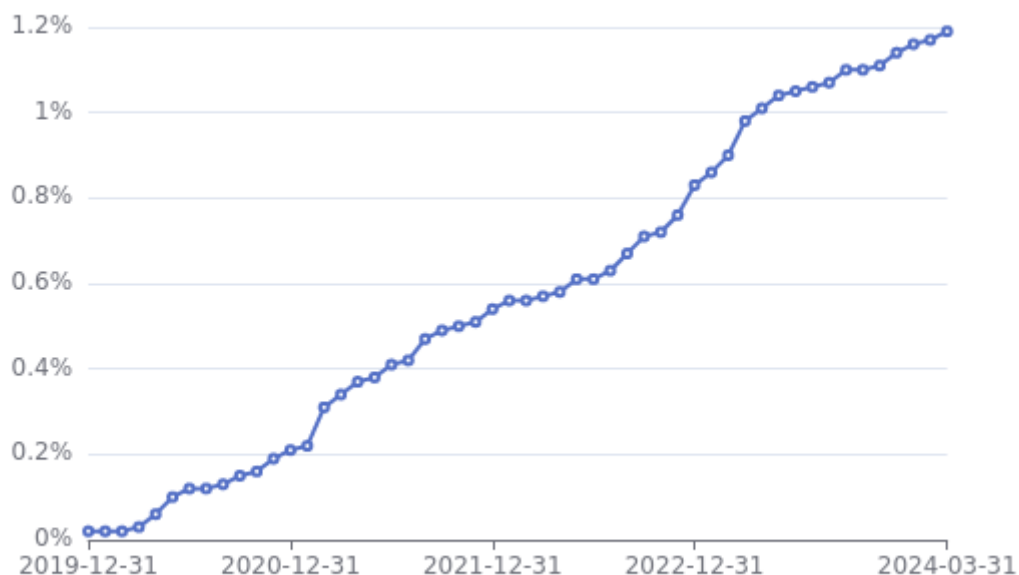
表6：资产表现分布

资产质量	资产池跟踪基准日		上一基准日	
	余额占比	笔数占比	余额占比	笔数占比
正常	98.23%	98.75%	98.43%	99.02%
拖欠 1 至 30 天	0.34%	0.29%	0.24%	0.24%
拖欠 31 至 60 天	0.14%	0.19%	0.24%	0.16%
拖欠 61 至 90 天	0.08%	0.10%	0.13%	0.10%
拖欠 90 天以上	1.23%	0.67%	0.96%	0.48%
合计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

资料来源：中信银行，中诚信国际整理

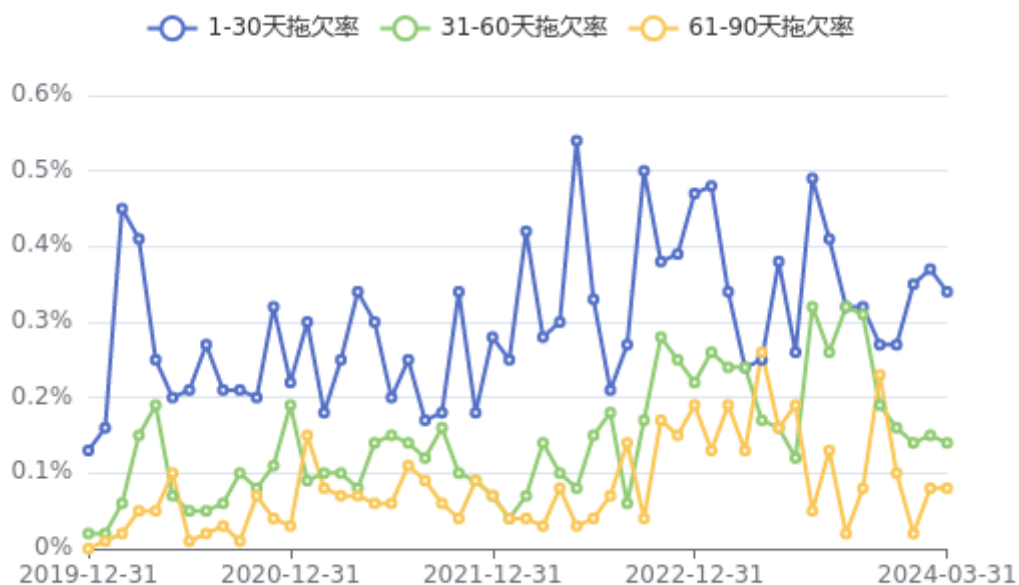
截至资产池跟踪基准日，违约时点未偿本金金额合计为 69,738,209.75 元，累计违约率为 1.19%，低于相应监控指标。

图1：累计违约率



资料来源：中信银行，中诚信国际整理

图2：拖欠率



资料来源：中信银行，中诚信国际整理



截至资产池跟踪基准日，严重拖欠率平均值（最近 3 月）为 0.40%，低于相应监控指标。

图3：严重拖欠率



资料来源：中信银行，中诚信国际整理

跟踪期内，近一年年化提前还款率为 11.07%。

图4：当期年化提前还款率



## ■ 重要参与方履约能力分析

---

跟踪期内，未发生相关参与方变更的情况，本产品发起机构/委托人、资产服务机构、受托机构和资金保管机构的经营状况良好，履约和尽职能力保持稳定，仍可为本产品的顺利实施提供保障。

## ■ 结论

---

综上，中诚信国际维持“惠益 2019 年第十二期个人住房抵押贷款资产支持证券”项下 19 惠益 M12A3 的评级为 **AAA<sub>st</sub>**。

## 附一：重要定义及计算公式

监控指标	定义
累计违约率	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。
严重拖欠率	就某一收款期间而言，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。
违约贷款	<p>在无重复计算的情况下，指出现以下任何一种情况的抵押贷款：</p> <p>(a) 该抵押贷款的任何部分，在抵押贷款合同中约定的本息支付日后，超过 90 日（不含 90 日）仍未偿还；或 (b) 贷款服务机构根据其《贷款服务手册》规定的标准服务程序认定为损失的抵押贷款；或 (c) 予以重组或展期的抵押贷款。</p> <p>抵押贷款在被认定为违约抵押贷款后，即使借款人或担保人又正常还款或结清该笔抵押贷款，该笔抵押贷款仍不能恢复为正常抵押贷款。</p>
严重拖欠抵押贷款	系指根据贷款服务机构的《贷款服务手册》中所规定的标准服务程序，抵押贷款合同项下本息的任何部分在支付日后逾期超过 60 天（不含 60 天）但不超过 90 天的抵押贷款。
提前还款率	<p>提前还款率是指当月提前偿还本金与月初贷款本金余额之比。</p> <p>当期年化提前还款率 <math>= 1 - (1 - \text{提前还款率})^{(365/\text{当期天数})}</math></p> <p>近一年平均年化提前还款率 = 近一年当期年化提前还款率的平均值</p>
累计违约率监控指标	信托生效后相应周年年度，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%。
严重拖欠率监控指标	前三个连续收款期间的平均严重拖欠率超过 2%。

## 附二：信用等级的符号及定义

结构化产品等级符号	含义
AAA <sub>sf</sub>	结构化产品持有人获得利息及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性极高，且基本不受不利经济环境的影响，产品的预期损失极低。
AA <sub>sf</sub>	结构化产品持有人获得利息及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性很高，且不易受不利经济环境的影响，产品的预期损失很低。
A <sub>sf</sub>	结构化产品持有人获得利息及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性较高，虽易受不利经济环境的影响，产品的预期损失较低。
BBB <sub>sf</sub>	结构化产品持有人获得利息及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性一般，易受不利经济环境的影响并可能遭受损失，产品的预期损失一般。
BB <sub>sf</sub>	结构化产品持有人获得利息及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性较低，极易受不利经济环境的影响并可能遭受较大损失，产品的预期损失较高。
B <sub>sf</sub>	结构化产品持有人获得利息及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性依赖于良好的经济环境，具有较大的不确定性，受不利经济环境影响很大且会遭受很大打击，产品的预期损失很高。
CCC <sub>sf</sub>	结构化产品持有人获得利息及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性极度依赖于有利的经济环境，具有极大的不确定性，产品的预期损失极高。
CC <sub>sf</sub>	基本无法保证结构化产品持有人获得利息的及时支付和本金在法定到期日或以前的足额偿付。
C <sub>sf</sub>	结构化产品持有人无法获得本息偿付，产品本金部分或全部损失。

注：除 AAA<sub>sf</sub> 级，CCC<sub>sf</sub> 级及以下等级外，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。



**独立 · 客观 · 专业**

地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

邮编：100010

电话：+86（10）6642 8877

传真：+86（10）6642 6100

网址：www.ccxi.com.cn

Address: Building 5, Galaxy SOHO, No.2 Nanzhugan Lane, Chaoyangmennei Avenue, Dongcheng District, Beijing

Postal Code: 100010

Tel: +86（10）6642 8877

Fax: +86（10）6642 6100

Web: www.ccxi.com.cn