



农盈汇寓2021年第三期个人住房抵押贷款 资产支持证券2022年跟踪评级报告

CSCI Pengyuan Credit Rating Report



中证鹏元资信评估股份有限公司
CSCI Pengyuan Credit Rating Co.,Ltd.

让评级彰显价值



信用评级报告声明

除因本次评级事项本评级机构与评级对象构成委托关系外，本评级机构及评级从业人员、本评级机构子公司、控股股东及其控制的其他机构与评级对象不存在任何足以影响评级行为独立、客观、公正的关联关系或利益冲突。

本评级机构与评级从业人员已履行尽职调查义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正原则。本评级机构对评级报告所依据的相关资料进行了必要的核查和验证，但对其真实性、准确性和完整性不作任何明示或暗示的陈述或担保。

本评级机构依据内部信用评级标准和工作程序对评级结果作出独立判断，不受任何组织或个人的影响。

本评级报告观点为本评级机构对评级对象信用状况的个体意见，仅用于相关决策参考，并非事实陈述、某种决策的结论或购买、出售、持有任何证券的建议。投资者应当审慎使用评级报告，自行对投资结果负责。

被评证券信用评级自本评级报告出具之日起至被评证券到期兑付日有效。同时，本评级机构已对受评对象的跟踪评级事项做出了明确安排，并有权在被评证券存续期间变更信用评级。本评级机构提醒报告使用者应及时登陆本公司网站关注被评证券信用评级的变化情况。

本评级报告及评级结论仅适用于本期证券，不适用于其他证券的发行。

中证鹏元资信评估股份有限公司

农盈汇寓2021年第三期个人住房抵押贷款资产支持证券 2022年跟踪评级报告

评级结果

证券名称	本次评级			首次评级		
	本金余额 (万元)	金额占比	评级结果	本金余额 (万元)	金额占比	评级结果
21 农盈汇寓 3A1	110,880.00	17.16%	AAA _{sf}	176,000.00	19.63%	AAA _{sf}
21 农盈汇寓 3A2	148,800.00	23.03%	AAA _{sf}	240,000.00	26.77%	AAA _{sf}
21 农盈汇寓 3A3	305,687.08	47.31%	AAA _{sf}	399,800.00	44.59%	AAA _{sf}
21 农盈汇寓 3C	80,801.44	12.50%	未予评级	80,801.44	9.01%	未予评级
合计	646,168.52	100.00%	-	896,601.44	100.00%	-
评级时间	2022 年 7 月 25 日			2021 年 9 月 17 日		

交易概览

项目	内容
入池资产	发起机构发放的个人住房抵押贷款
委托人/发起机构	中国农业银行股份有限公司（以下简称“农业银行”）
贷款服务机构	农业银行
发行人/受托人/受托机构	上海国际信托有限公司（以下简称“上海国际信托”）
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“建行北分”）
支付代理机构	中央国债登记结算有限责任公司
主要增信措施	优先/次级交易结构，超额利差
初始起算日	2021 年 1 月 1 日零点（0:00）
信托设立日	2021 年 12 月 7 日
跟踪期间	2021 年 9 月 17 日-2022 年 7 月 25 日
资产池跟踪基准日	2022 年 3 月 31 日
证券跟踪基准日	2022 年 7 月 25 日

联系方式

项目负责人：唐春连
tangchl@cspengyuan.com

项目组成员：汤军
tangj@cspengyuan.com

联系电话：0755-82872897

评级观点

- 中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）对农盈汇寓 2021 年第三期个人住房抵押贷款资产支持证券（以下简称“本期证券”）21 农盈汇寓 3A1、21 农盈汇寓 3A2、21 农盈汇寓 3A3（以下合并简称“优先级”）的 2022 年跟踪评级结果均维持 AAA_{sf}。
- 该评级结果是考虑到跟踪期内优先级证券的本息均获得正常偿付，入池资产质量仍较高，跟踪期末优先级证券获得的信用增级水平有所提升，主要参与方运营稳定等正面因素。同时中证鹏元也关注到未来宏观经济的发展存在较大不确定性、房地产行业下行风险等风险因素。

优势

- **跟踪期内，优先级证券的本息均获得正常偿付。**跟踪期内，优先级证券按时足额获得了利息支付，其中 21 农盈汇寓 3A1 按固定摊还方式获得了 65,120.00 万元本金偿付；21 农盈汇寓 3A2 按固定摊还方式获得了 91,200.00 万元本金偿付；21 农盈汇寓 3A3 按过手摊还方式获得了 94,112.92 万元本金偿付。
- **入池资产质量仍较高。**截至资产池跟踪基准日，入池资产共计 37,787 笔个人住房抵押贷款，涉及 37,787 户借款人，单户最大未偿本金余额占比不超过 0.05%，资产池分散度仍较高。此外，截至资产池跟踪基准日，以未偿本金余额和物业初始评估值计算的资产池加权平均贷款价值比为 39.12%，较初始起算日有所下降，降低的贷款价值比有利于降低借款人的违约意愿，提高违约后的回收水平。
- **跟踪期内，优先级证券所获得的信用增级水平有所提升，风险缓冲能力有所增强。**截至跟踪期末，优先级证券可获得由次级证券和超额抵押提供的资产池本金余额 19.89% 的信用支持。优先档证券的信用增级水平有所提升，风险缓冲能力有所增强。
- **跟踪期内，主要参与方运营稳定，尽职能力较强，能够为本交易提供良好的存续期服务。**本期证券贷款服务机构农业银行、资金保管机构建行北分在跟踪期内均按约定进行资金的回收和划转，相关参与方运营稳定，信用状况良好，为本交易提供良好的存续期服务。

关注

- **目前宽松的货币环境可能引起入池资产较多提前偿还，从而降低超额利差支持。**为刺激经济增长，央行实行相对宽松的货币政策，可能引起入池资产发生较多提前偿还的情况，从而降低超额利差支持。
- **目前全球经济复苏缓慢，国内投资增速减弱，经济相对低迷，且房地产行业存在下行风险，可能影响入池资产的整体信用表现。**我国宏观经济面临增速放缓和结构调整的双重压力，且目前在我国“房住不炒”的基调下，近年来国内房地产市场存在进一步下行的压力，尤其本次跟踪期内政策调控力度显著增强，包括出台全国性商品房预售资金监管办法等诸多政策规定。经济运行环境的系统性风险和房地产行业下行风险可能影响入池资产的整体信用表现。

基础资产总体概况（单位：万元、笔、户、年）

项目	资产池跟踪基准日	初始起算日
本金余额/合同金额合计	705,697.24/1,201,091.24	896,601.44/1,338,278.80
贷款笔数/借款人户数	37,787/37,787	41,790/41,790
每笔/每户平均本金余额	18.68/18.68	21.45/21.45
单笔/单户最高本金余额	369.29/369.29	434.65/434.65
等额本息还款本金余额占比	79.99%	78.74%
资产池加权平均利率	4.89%	4.90%
贷款最低/最高利率	3.23%/6.22%	3.28%/6.22%
资产池加权平均合同期限	15.36	15.06
资产池加权平均剩余期限	8.93	9.82
贷款最短/最长剩余期限	0.08/14.00	0.33/15.00
加权平均初始贷款价值比（以合同本金计）	60.92%	60.66%
最低/最高初始贷款价值比（以合同本金计）	3.16%/70.00%	3.16%/70.00%
加权平均贷款价值比（以余额计）	39.12%	43.27%
最低/最高贷款价值比（以余额计）	0.34%/65.60%	0.95%/70.00%

注 1：合同期限=合同期数/12、剩余期限=剩余期数/12；

注 2：贷款价值比=贷款金额/抵押物评估价值*100%，其中，初始贷款价值比（以合同本金计），分子分母分别为初始贷款合同金额和初始抵押物评估价值，贷款价值比（以余额计）则分别为贷款未偿本金余额和初始抵押物评估价值；

注 3：此表加权平均均以未偿本金余额为权重计算得出；部分数据存在舍入误差；全文同。

资料来源：农业银行提供，中证鹏元整理

发起机构主要财务指标（单位：亿元）

项目	2021 年	2020 年	2019 年
----	--------	--------	--------

总资产	290,691.55	272,050.47	248,774.91
所有者权益	24,213.59	22,107.46	19,538.61
营业收入	7,199.15	6,579.61	6,272.68
净利润	2,419.36	2,164.00	2,129.24
不良贷款率	1.43%	1.57%	1.40%
拨备覆盖率	299.73%	260.64%	288.75%
成本收入比	30.46%	29.23%	30.49%
总资产收益率	0.86%	0.83%	0.90%
净资产收益率	10.44%	10.40%	11.72%
核心一级资本充足率	11.44%	11.04%	11.24%
一级资本充足率	13.46%	12.92%	12.53%
资本充足率	17.13%	16.59%	16.13%

资料来源：公开资料，中证鹏元整理

评级模型

评级方法和模型 个人住房抵押贷款资产证券化评级方法和模型 [\(cspy_ffmx_2021V1.0\)](#)

模型结果 优先级：AAA_{sf}

注：上述评级方法和模型已披露于中证鹏元官方网站

历史评级关键信息

评级结果	评级日期	项目组成员	适用评级方法和模型	评级报告
优先级	2021-9-17	唐春连、汤军	个人住房抵押贷款资产证券化评级方法和模型 (cspy_ffmx_2021V1.0)	阅读全文

一、跟踪评级原因

根据监管部门规定及中证鹏元关于专项计划的跟踪评级安排，在初次评级结束后，将在专项计划存续期间每年进行一次定期跟踪评级。

二、证券兑付及信用增级

根据《农盈汇寓2021年第三期个人住房抵押贷款资产支持证券发行公告》（以下简称“《发行公告》”），本期证券获得《中国人民银行准予行政许可决定书》（银市场许准予字[2019]第137号）的批准和银行业信贷资产登记流转中心发放的产品信息登记编码，于2021年12月2日簿记建档。另外，自2021年12月7日起，本期证券正式起息。

跟踪期内，本期证券的交易结构未发生变化，农业银行作为贷款服务机构提供贷款的资金归集和划转、逾期贷款催收、违约贷款处置等职能，建行北分作为资金保管机构，为本期信托提供资金保管服务。中央国债登记结算有限责任公司统一对证券进行托管。农盈汇寓2021年第三期个人住房抵押贷款资产证券化信托（以下简称“本期信托”）为发起机构农业银行以其合法拥有、依法可以转让并且符合合格标准的个人住房抵押贷款（以下简称“入池资产”或“入池贷款”）信托给上海国际信托而设立。上海国际信托作为受托机构以该信托财产为基础发行优先级以及次级资产支持证券。

本期证券分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券，其中优先级资产支持证券发行规模合计81.58亿元，按月付息，21农盈汇寓3A1证券本金和21农盈汇寓3A2证券本金以固定摊还方式偿付，21农盈汇寓3A3证券以过手摊还方式偿付；次级资产支持证券预期发行规模8.08亿元，在全部优先档证券的本金清偿完毕后，支付次级档证券本金直至其本金清偿完毕，剩余资金全部分配给次级档证券。

表1 本期证券基本要素（单位：万元）

证券名称	发行规模	利率水平	还本方式	利率类型	付息方式	预期到期日
21 农盈汇寓 3A1	176,000.00	2.93%	固定摊还	浮动利率	按月付息	2023年8月26日
21 农盈汇寓 3A2	240,000.00	3.23%	固定摊还	浮动利率	按月付息	2025年2月26日
21 农盈汇寓 3A3	399,800.00	3.49%	过手摊还	浮动利率	按月付息	2027年11月26日
21 农盈汇寓 3C	80,801.44	-			到期分配剩余资金	2036年1月26日
合计	896,601.44	-	-	-	-	-

注：优先档证券预期到期日为资产池无违约，提前还款率为10%时的情景到期日。

资料来源：《发行公告》，中证鹏元整理

跟踪期内，本期证券分别于2022年1月26日、2022年2月28日、2022年3月28日、2022年4月26日、2022年5月26日和2022年6月27日进行六次收益分配和本金偿付，均为按时足额兑付。截至跟踪期末，优先级证券已有250,432.92万元本金获得被偿付，其中21农盈汇寓3A1按固定摊还方式获得了65,120.00万元本金偿付；21农盈汇寓3A2按固定摊还方式获得了91,200.00万元本金偿付；21农盈汇寓3A3按过手摊还方式获得了94,112.92万元本金偿付。

表2 跟踪期内资产支持证券的本息兑付情况（单位：万元）

证券名称	应还本金	实际 偿还本金	应付利息	实际 支付利息	是否存在 逾期支付
21 农盈汇寓 3A1	65,120.00	65,120.00	2,337.16	2,337.16	否
21 农盈汇寓 3A2	91,200.00	91,200.00	3,107.72	3,107.72	否
21 农盈汇寓 3A3	94,112.92	94,112.92	6,498.26	6,498.26	否
21 农盈汇寓 3C	0.00	0.00	0.00	0.00	-
合计	250,432.92	250,432.92	11,943.14	11,943.14	-

资料来源：《农盈汇寓 2021 年第三期个人住房抵押贷款资产证券化信托受托机构报告》（以下简称“《受托报告》”）第 1-6 期，中证鹏元整理

截至本期证券跟踪基准日，各档优先级证券的信用支持水平均有所提升。

表3 各档证券兑付和信用增级情况（单位：万元）

证券名称	本次评级 2022 年 7 月 25 日			首次评级 2021 年 9 月 17 日		
	本金余额	金额占比	信用支持 水平	本金余额	金额占比	信用支持 水平
21 农盈汇寓 3A1	110,880.00	15.71%	84.29%	176,000.00	19.63%	80.37%
21 农盈汇寓 3A2	148,800.00	21.09%	63.20%	240,000.00	26.77%	53.60%
21 农盈汇寓 3A3	305,687.08	43.32%	19.89%	399,800.00	44.59%	9.01%
21 农盈汇寓 3C	80,801.44	11.45%	-	80,801.44	9.01%	-
证券规模合计	646,168.52	91.56%	-	896,601.44	100.00%	-
超额抵押	59,528.73	8.44%	-	0.00	0.00%	-
资产池余额合计	705,697.24	100.00%	-	896,601.44	100.00%	-

资料来源：中证鹏元整理

跟踪期内，未触发加速清偿事件、违约事件等对本期专项计划产生重大影响的事项。

三、基础资产概况

（一）基础资产的还款表现

本期证券基础资产为发起机构发放的个人住房抵押贷款，根据上海国际信托提供的信托账户银行流水及《受托报告》第 1-6 期，本期证券基础资产于收款期间 1（2021 年 1 月 1 日-2021 年 12 月 31 日）正常回收利息 36,114.45 万元、正常回收本金 84,367.98 万元；提前偿还利息 134.09 万元、提前偿还本金 72,689.57 万元；超期回收利息 371.90 万元、超期回收本金 760.38 万元；违约回收利息 4.53 万元、违约回收本金 7.57 万元，合计收款期间 1 共回收 194,483.07 万元。

本期证券基础资产于收款期间 2（2022 年 1 月 1 日-2022 年 1 月 31 日）正常回收利息 2,985.36 万元、正常回收本金 6,865.42 万元；提前偿还利息 9.22 万元、提前偿还本金 4,525.29 万元；超期回收利息 15.59 万元、超期回收本金 33.68 万元；违约回收利息 1.03 万元、违约回收本金 1.90 万元，合计收款期间 2 共回收 14,437.50 万元。

本期证券基础资产于收款期间3（2022年2月1日-2022年2月28日）正常回收利息2,930.15万元、正常回收本金6,835.41万元；提前偿还利息6.12万元、提前偿还本金3,412.53万元；超期回收利息14.88万元、超期回收本金30.81万元；违约回收利息0.00万元、违约回收本金0.00万元，合计收款期间3共回收13,229.89万元。

本期证券基础资产于收款期间4（2022年3月1日-2022年3月31日）正常回收利息2,905.39万元、正常回收本金6,825.05万元；提前偿还利息9.24万元、提前偿还本金4,514.28万元；超期回收利息16.42万元、超期回收本金34.22万元；违约回收利息7.18万元、违约回收本金0.09万元，合计收款期间4共回收14,304.70万元。

本期证券基础资产于收款期间5（2022年4月1日-2022年4月30日）正常回收利息2,840.93万元、正常回收本金6,761.94万元；提前偿还利息13.97万元、提前偿还本金7,251.74万元；超期回收利息13.18万元、超期回收本金30.10万元；违约回收利息0.10万元、违约回收本金0.15万元，合计收款期间5共回收16,912.10万元。

本期证券基础资产于收款期间6（2022年5月1日-2022年5月31日）正常回收利息2,784.86万元、正常回收本金6,716.35万元；提前偿还利息13.43万元、提前偿还本金6,330.14万元；超期回收利息18.75万元、超期回收本金30.10万元；违约回收利息0.03万元、违约回收本金0.27万元，合计收款期间6共回收15,904.64万元。

截至跟踪期末，正常类贷款共36,973笔，本金余额合计676,322.37万元，占资产池本金余额99.67%。跟踪期内，累计违约贷款共13笔，累计违约本金余额¹为502.25万元，资产池累计违约率为0.10%；共计98,723.56万元的贷款出现提前还款情况，累计提前还款率为11.01%；累计回收违约贷款本金5,040.15万元。

表4 跟踪期内入池贷款偿还表现情况（单位：万元）

项目	收款期间 1	收款期间 2	收款期间 3	收款期间 4	收款期间 5	收款期间 6
当期提前偿还金额	72,689.57	4,525.29	3,412.53	4,514.28	7,251.74	6,330.14
累计提前偿还率	8.11%	8.61%	8.99%	9.50%	10.30%	11.01%
当期逾期金额	1,619.58	835.65	1,162.76	1,127.21	1,248.52	1,289.83
累计逾期率	0.18%	0.27%	0.40%	0.53%	0.67%	0.81%
当期违约金额	223.13	65.04	67.47	58.94	40.38	47.29
累计违约率	0.04%	0.05%	0.07%	0.08%	0.09%	0.10%
当期违约回收金额	-	1,063.69	811.09	1,149.78	1,018.33	997.26
当期违约回收率	-	65.68%	58.29%	65.96%	59.18%	51.12%

注：1、累计提前偿还率、累计逾期率、累计违约率的分母均为初始起算日资产池合计本金余额；2、累计提前偿还率系指就某一收款期间而言，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提前偿还贷款未偿之和，B 为初始起算日资产池余额；3、累计逾期率系指就某一收款期间而言，A/B 所得的百分比，其中，A 为上一收款期

¹ 本期证券对于逾期 90 天以上的贷款认定为违约贷款。

间累计逾期金额与该收款期间新增逾期金额之和，B为初始起算日资产池余额；4、累计违约率系指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首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；5、当期违约回收率=当期违约回收金额/当期违约金额。

资料来源：中证鹏元整理

（二）资产池概况及明细特征变动

本期交易入池资产均为个人住房抵押贷款。截至资产池跟踪基准日（2022年3月31日），基础资产未偿本金余额为705,697.24万元，共涉及37,787笔贷款和37,787户借款人，加权剩余期限为8.88年，加权平均利率4.89%，以余额计的贷款价值比为39.12%，具体统计特征见下表。

表5 资产池总体概况变化（单位：万元、笔、户、年）

项目	资产池跟踪基准日	初始起算日
本金余额/合同金额合计	705,697.24/1,201,091.24	896,601.44/1,338,278.80
贷款笔数/借款人户数	37,787/37,787	41,790/41,790
每笔/每户平均本金余额	18.68/18.68	21.45/21.45
单笔/单户最高本金余额	369.29/369.29	434.65/434.65
等额本息还款本金余额占比	79.99%	78.74%
资产池加权平均利率	4.89%	4.90%
贷款最低/最高利率	3.23%/6.22%	3.28%/6.22%
资产池加权平均合同期限	15.36	15.06
资产池加权平均剩余期限	8.93	9.82
贷款最短/最长剩余期限	0.08/14.00	0.33/15.00
加权平均初始贷款价值比（以合同本金计）	60.92%	60.66%
最低/最高初始贷款价值比（以合同本金计）	3.16%/70.00%	3.16%/70.00%
加权平均贷款价值比（以余额计）	39.12%	43.27%
最低/最高贷款价值比（以余额计）	0.34%/65.60%	0.95%/70.00%

注1：合同期限=合同期数/12、剩余期限=剩余期数/12；

注2：贷款价值比=贷款金额/抵押物评估价值*100%，其中，初始贷款价值比（以合同本金计），分子分母分别为初始贷款合同金额和初始抵押物评估价值，贷款价值比（以余额计）则分别为贷款未偿本金余额和初始抵押物评估价值；

注3：此表加权平均均以未偿本金余额为权重计算得出；部分数据存在舍入误差；全文同。

资料来源：农业银行提供，中证鹏元整理

截至资产池跟踪基准日，入池贷款加权平均剩余期限为8.93年，最短剩余期限为0.08年，最长剩余期限为14.00年。

表6 资产池剩余期限分布变化（单位：年、万元、笔）

剩余期限	本次跟踪基准日			初始起算日		
	本金余额	资产笔数	余额占比	本金余额	资产笔数	余额占比
(0,5]	77,893.40	8,507	11.04%	64,219.61	6,331	7.16%
(5,10]	364,198.07	18,262	51.61%	382,213.72	17,773	42.63%
(10,15]	263,605.77	11,018	37.35%	450,168.10	17,686	50.21%
合计	705,697.24	37,787	100.00%	896,601.44	41,790	100.00%

资料来源：农业银行提供，中证鹏元整理

截至资产池跟踪基准日，贷款加权平均执行利率为4.89%。主要集中在(4%,6%]这一利率区间。

表7 资产池贷款利率分布变化（单位：%、万元、笔）

贷款利率	本次跟踪基准日			初始起算日		
	本金余额	资产笔数	余额占比	本金余额	资产笔数	余额占比
(3.0,3.5]	3,594.76	250	0.51%	4,761.22	274	0.53%
(3.5,4]	18,177.71	1,295	2.58%	20,861.83	1,333	2.33%
(4,4.5]	129,870.96	5,774	18.40%	170,235.00	6,479	18.99%
(4.5,5]	267,255.87	15,780	37.87%	332,225.66	17,050	37.05%
(5,5.5]	208,330.54	11,310	29.52%	257,759.99	12,380	28.75%
(5.5,6]	72,843.66	3,206	10.32%	102,761.17	4,064	11.46%
(6,6.5]	5,623.75	172	0.80%	7,996.58	210	0.89%
合计	705,697.24	37,787	100.00%	896,601.44	41,790	100.00%

资料来源：农业银行提供，中证鹏元整理

总体来看，本期证券入池资产质量仍较高。截至资产池跟踪基准日，单户最大未偿本金余额占比不超过0.05%，资产池分散度仍较高。此外，截至资产池跟踪基准日以未偿本金余额和物业初始评估值计算的资产池加权平均贷款价值比为39.12%，较初始起算日有所下降，降低的贷款价值比有利于降低借款人的违约意愿，提高违约后的回收水平。但考虑到目前宽松的货币环境可能引起入池资产较多提前偿还，从而降低超额利差支持，且全球经济复苏缓慢，国内投资增速减弱，经济相对低迷，可能影响入池资产的整体信用表现，未来仍需关注入池资产偿还的表现情况。

四、量化分析

资产池组合信用风险分析

结合《受托报告》第4期提供的资产池现金流归集表²，中证鹏元基于截至资产池跟踪基准日的最新资产池情况，通过组合信用风险量化模型对本期证券所获得的信用等级进行定量测算和分析，并通过压力测试检验本期证券所获得的信用等级的稳健性。

表8 各目标等级对应的目标违约率（TDR）

信用等级	目标违约率（TDR）
AAA	15.64%
AA+	14.61%
AA	13.64%

资料来源：中证鹏元整理

通过测算，本期证券优先级资产支持证券可以在AAA_{sf}的目标信用等级对应的压力条件下，能通过现金流分析。

² 正常情景下，指按摊还计划对每个收款期间现金流进行归集，不考虑早偿、拖欠、违约、回收等情况。若在此报告时点已经发生的早偿贷款则应该从现金流摊还计划表中剔除。

五、主要参与方分析

受托人、贷款服务机构、资金保管机构

截至本报告出具日，本期证券的相关参与方未发生变动，受托人仍为上海国际信托，贷款服务机构仍为农业银行，资金保管机构仍为建行北分，上海国际信托、农业银行、建行北分运营稳定，履约能力保持稳定，仍能为本期证券正常运行提供保障。

六、增信措施分析

（一）优先/次级交易结构

截至证券跟踪基准日，本期专项计划剩余优先级资产支持证券规模为565,367.08万元；次级资产支持证券剩余规模为80,801.44万元。优先级证券可获得由次级证券和超额抵押提供的资产池本金余额19.89%的信用支持。考虑到目前宽松的货币环境可能引起入池资产较多提前偿还，从而降低超额利差支持，及全球经济复苏缓慢，国内投资增速减弱，经济相对低迷，可能影响入池资产的整体信用表现，优先档证券信用增级水平的提升，有利于增强其风险缓冲能力。

（二）超额利差

截至资产池跟踪基准日，资产池加权平均年利率为4.89%，参考本期证券的实际发行利率，存在一定的超额利差，能降低本期证券的流动性风险和利率风险。

七、评级结论

跟踪期末优先级证券获得的信用增级水平有所提升，跟踪期内优先级证券的本息均获得正常偿付，主要参与方运营稳定等正面因素。同时中证鹏元也关注到未来宏观经济的发展存在较大不确定性、房地产行业下行风险等风险因素。

综上，中证鹏元对本期证券优先级证券的2022年跟踪评级结果均维持为AAA_{sf}。

附录一 主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
不良贷款率	不良贷款余额/贷款和垫款余额×100%
拨备覆盖率	贷款减值准备余额/不良贷款余额×100%
净息差	$(\text{利息净收入} + \text{计入投资收益的利息收入}) / (\text{期初生息资产} + \text{期末生息资产}) / 2 \times 100\%$
成本收入比	业务及管理费支出/营业收入×100%
拨备前利润总额	利润总额+贷款减值损失
总资产收益率	净利润/((期初资产总额+期末资产总额)/2)×100%
净资产收益率	净利润/((期初所有者权益+期末所有者权益)/2)×100%
资本充足率	资本净额/加权风险资产合计×100%
一级资本充足率	一级资本净额/加权风险资产合计×100%
核心一级资本充足率	核心一级资本净额/加权风险资产合计×100%
流动性比率	流动资产/流动负债
流动性覆盖率	优质流动性资产储备/未来30日的资金净流出量
净稳定资金比例	可用的稳定资金/业务所需的稳定资金

附录二 信用等级符号及定义

一、结构融资产品信用等级符号及定义

符号	定义
AAA_{sf}	结构融资产品本息保障程度极高，违约风险极低。
AA_{sf}	结构融资产品本息保障程度很高，违约风险很低。
A_{sf}	结构融资产品本息保障程度较高，违约风险较低。
BBB_{sf}	结构融资产品本息保障程度一般，违约风险一般。
BB_{sf}	结构融资产品本息保障程度较低，违约风险较高。
B_{sf}	结构融资产品本息保障程度很低，违约风险很高。
CCC_{sf}	结构融资产品本息保障程度极低，违约风险极高。
CC_{sf}	结构融资产品本息偿付难以得到保障。
C_{sf}	结构融资产品出现违约，且本息部分或全部损失。

注：除 AAA_{sf}级，CCC_{sf}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。