

中海信托股份有限公司

对工元 2018 年第九期个人住房抵押贷款证券化信托
2025 年度受托机构报告的专项复核说明

对工元 2018 年第九期个人住房抵押贷款证券化信托 2025 年度受托机构报告 的专项复核说明

德师京报(函)字(26)第 Q00055 号

中海信托股份有限公司:

我们接受委托,审计了工元 2018 年第九期个人住房抵押贷款证券化信托(以下简称“贵信托”)的财务报表,包括 2025 年 12 月 31 日的资产负债表和 2025 年度的利润表、应付信托受益人权益变动表及财务报表附注(以下简称“财务报表”),并于 2026 年 4 月 29 日出具了德师京报(审)字(26)第 P00290 号标准无保留意见的审计报告。这些财务报表的编制是中海信托股份有限公司(以下简称“受托人”)的责任,我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些财务报表整体发表意见。我们的审计是根据中国注册会计师审计准则进行的。

受托人根据《资产支持证券信息披露规则》(中国人民银行公告[2005]第 14 号)的有关要求,并结合《贷款服务机构报告》以及《资金保管报告》编制了后附的“工元 2018 年第九期个人住房抵押贷款证券化信托 2025 年度受托机构报告”(以下简称“受托机构报告”)。

编制和对外披露受托机构报告,并确保其真实性、合法性及完整性是受托人的责任。基于我们为对贵信托财务报表整体发表审计意见而实施的审计工作,我们未发现受托人受托机构报告所载会计信息与贵信托财务报表在所有重大方面存在不一致。

为了更好地理解贵信托于 2025 年度的管理、运用及收益情况,受托机构报告应当与上述经审计的财务报表一并阅读。

本报告仅供受托人根据《资产支持证券信息披露规则》(中国人民银行公告[2005]第14号)的有关要求进行信息披露之用,不得用作其他任何目的。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所



中国注册会计师:李 燕



中国注册会计师:高培培



2026年4月29日

附: 中海信托股份有限公司编制的“工元2018年第九期个人住房抵押贷款证券化信托2025年度受托机构报告”

工元 2018 年第九期个人住房抵押贷款证券化信托 2025 年度受托机构报告

受托人管理信托财产应恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎、有效管理义务。依据信托合同约定管理信托财产所产生的风险，由信托财产承担，即由委托人交付的财产以及由受托人对该财产运用后形成的财产承担；受托人违背信托合同、处理信托事务不当使信托财产受到损失，由受托人赔偿。

受托人：中海信托股份有限公司

报告日期：2026 年 4 月 29 日

受托人地址：上海市黄浦区龙华东路 325 号 A 座 22 楼

电话：010-23191872、021-23191705

传真：021-63086070、010-56893909

公司网址：<http://www.zhtrust.com/>

电子邮件：wuxh31@cnooc.com.cn、xujie3@cnooc.com.cn



工元 2018 年第九期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

2018 年 8 月 28 日，经委托人中国工商银行股份有限公司设立、本公司承诺受托管理的“工元 2018 年第九期个人住房抵押贷款证券化信托”依法成立。作为受托人，根据中国工商银行股份有限公司《工元 2018 年第九期个人住房抵押贷款证券化信托贷款服务机构报告》、中国建设银行股份有限公司北京市分行《资金保管报告》，本公司现向您报告本信托信托财产的管理、运用、处分及收益情况。本公司对本报告全部内容的真实性、准确性、完整性负责。

内容	页码
一、受托人和证券化服务机构的名称、地址	3
二、各档次证券的本息兑付、评级情况	4-5
三、本收款期间资产池情况	6-12
四、资产池存续期总体信息	13
五、本期资产支持证券内外部信用增级情况	14
六、对证券化信托财产和信托事务管理产生重大影响的事项	15
七、信托资金投资情况	16
八、其他重大事项报告	16
九、报告接收情况说明	16
十、差错更正说明	16
十一、备查文件	16

- 注：
- 1.本报告内容在以下网站披露：中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）；中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）；北京金融资产交易所（<http://www.cfae.cn>）。
 - 2.本报告内容根据贷款服务机构报告等报告内容编制。
 - 3.本报告金额单位均以人民币元计。
 - 4.收款期间为：2025 年 1 月 1 日（含）至 2025 年 12 月 31 日（含）

工元 2018 年第九期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

一、受托人和证券化服务机构的名称、地址

	名称	地址	联系电话
受托人	中海信托股份有限公司	上海市黄浦区龙华东路 325 号 A 座 22 楼	021-23191705
贷款服务机构	中国工商银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 55 号	010-81011608; 010-66104323
资金保管机构	中国建设银行股份有限公司北京 市分行	北京市西城区宣武门西大街 28 号楼大成广场 4 门 8 门	010-66423868
登记托管机构	中央国债登记结算有限责任公司	北京市西城区金融大街 10 号	010-88170738
支付代理机构	中央国债登记结算有限责任公司	北京市西城区金融大街 10 号	010-88170738

工元 2018 年第九期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

二、各档次证券的本息兑付、评级情况

1、证券日期概况

信托生效日	2018 年 8 月 28 日
计息期间	2024 年 12 月 26 日（含该日）——2025 年 12 月 26 日（不含该日），共 365 天。
计息方式	“计息期间”实际天数÷“计息期间”起始日所在公历年全年的实际天数；尾数计算到分，分以下四舍五入；单利计息。

2、各档次证券本金的变动情况：

	优先 A-1 级资产 支持证券	优先 A-2 级资产 支持证券	次级资产 支持证券
信托生效日本金余额	5,010,000,000.00	6,600,000,000.00	1,752,688,313.00
本年期初余额	0.00	0.00	308,823,680.75
上期转存金额	0.00	0.00	147,970.19
本期可分配本金金额	0.00	0.00	308,823,680.75
本期兑付本金总额	0.00	0.00	308,823,680.75
转存下期本金还款金额	0.00	0.00	0.00
本期本金损失金额	0.00	0.00	0.00
本期末余额	0.00	0.00	0.00
累计本金还款比例	100.00%	100.00%	100.00%

3、各档次证券本金及利息在本年度的兑付情况：

证券执行利率	3.64%	4.90%	/
本期应支付的利息金额	0.00	0.00	195,075,163.74
本期支付的利息金额	0.00	0.00	195,075,163.74
本期每百元面额支付利息金额	0.0000000000	0.0000000000	11.1300544594
本期支付日日终时累计应支付未付的利息金额	0.00	0.00	0.00
本期兑付本金总额	0.00	0.00	308,823,680.75
本期每百元面额兑付本金金额	0.00	0.00	17.62

转存下期每百元面额本金还款额	0.0000000000	0.0000000000	0.0000000000
总支付金额	0.00	0.00	503,898,844.49
4、各档次证券的评级			
证券评级	AAA	AAA	未评级

工元 2018 年第九期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

三、本收款期间（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）资产池情况

（一）本收款期间资产池抵押贷款状态特征

1、抵押贷款状态

	收款期间 期末抵押 贷款笔数	占期末资产池抵押 贷款笔数百分比	本金余额	占期末资产池抵押 贷款余额百分比
正常	75	16.0600%	9,137,634.58	11.9294%
逾期 1 至 30 天	14	2.9979%	1,903,383.87	2.4849%
逾期 31 至 60 天	10	2.1413%	1,152,762.42	1.5050%
逾期 61 至 90 天	4	0.8565%	632,420.68	0.8256%
违约贷款（未被核销）	364	77.9443%	63,771,563.44	83.2551%
汇总	467	100.0000%	76,597,764.99	100.0000%

工元 2018 年第九期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

(二) 本期资产池中进入处置程序的信托财产情况详见下表:

处置状态分类	违约贷款笔数	占初始起算日 资产池贷款笔 数百分比	违约时点本金 余额	占初始起算日 资产池余额百 分比
经处置目前无拖欠	54	0.1243%	9,673,495.98	0.0724%
非诉讼类处置	310	0.7134%	68,282,045.77	0.5110%
诉讼处置	0	0	0	0
进入诉讼准备程序	0	0	0	0
进入法庭受理程序	0	0	0	0
进入执行拍卖程序	0	0	0	0
经处置已核销及已结清	229	0.5270%	50,109,829.04	0.3750%
汇总	593	1.3647%	128,065,370.79	0.9584%

工元 2018 年第九期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

(三) 本收款期间资产池新增贷款违约情况详见下表

	本收款期间		前一个收款期间		前第二个收款期间	
	贷款笔数	金额	贷款笔数	金额	贷款笔数	金额
新增违约贷款	51	6,246,782.16	100	18,815,520.39	125	24,059,644.25
本收款期内新增拖欠超过 90 天的抵押贷款	51	6,246,782.16	100	18,815,520.39	125	24,059,644.25
本收款期内予以重组或展期的“抵押贷款”（但“贷款服务机构”根据“抵押贷款合同”的约定经审核同意“借款人”延长“抵押贷款”期限，且展期后的“抵押贷款”期限不超过 30 年的除外）	0	0	0	0	0	0
除以上二项外，“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类（五级分类）的抵押贷款	0	0	0	0	0	0
期数 (收款期间)	报告日期(收款期间期末)		累计违约率(%)		严重拖欠率(%) (只考核前三个收款期间平均数)(除了首个及第二个收款期间)	
2023 年度	2023 年 12 月 31 日		0.8843		0.4385	
2024 年度	2024 年 12 月 31 日		1.0252		1.6043	
2025 年度	2025 年 12 月 31 日		0.9584		3.8115	

工元 2018 年第九期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

(四) 资产池现金流归集表

(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)

计算日	期初本金总余额	本期应收本金	本期应收利息	期末本金总余额
2026/1/31	76,597,764.99	1,447,770.01	227,796.88	75,149,994.98
2026/2/28	75,149,994.98	1,411,943.36	223,376.12	73,738,051.62
2026/3/31	73,738,051.62	1,365,879.81	219,050.09	72,372,171.81
2026/4/30	72,372,171.81	1,361,115.15	214,915.58	71,011,056.66
2026/5/31	71,011,056.66	1,305,216.71	210,792.34	69,705,839.95
2026/6/30	69,705,839.95	1,308,609.23	206,896.00	68,397,230.72
2026/7/31	68,397,230.72	1,291,387.35	202,989.11	67,105,843.37
2026/8/31	67,105,843.37	1,285,838.33	199,126.82	65,820,005.04
2026/9/30	65,820,005.04	1,281,491.43	195,277.99	64,538,513.61
2026/10/31	64,538,513.61	1,284,890.02	191,437.11	63,253,623.59
2026/11/30	63,253,623.59	1,273,215.99	187,585.67	61,980,407.60
2026/12/31	61,980,407.60	1,253,634.19	183,785.21	60,726,773.41
2027/1/31	60,726,773.41	1,249,797.04	180,035.28	59,476,976.37
2027/2/28	59,476,976.37	1,253,160.69	176,299.59	58,223,815.68
2027/3/31	58,223,815.68	1,252,851.66	172,553.42	56,970,964.02
2027/4/30	56,970,964.02	1,248,359.97	168,806.42	55,722,604.05
2027/5/31	55,722,604.05	1,233,858.11	165,071.06	54,488,745.94
2027/6/30	54,488,745.94	1,225,441.70	161,390.12	53,263,304.24
2027/7/31	53,263,304.24	1,210,851.33	157,745.92	52,052,452.91
2027/8/31	52,052,452.91	1,199,444.59	154,139.14	50,853,008.32
2027/9/30	50,853,008.32	1,180,123.31	150,562.28	49,672,885.01
2027/10/31	49,672,885.01	1,173,461.84	147,038.97	48,499,423.17
2027/11/30	48,499,423.17	1,164,482.55	143,532.20	47,334,940.62
2027/12/31	47,334,940.62	1,149,577.19	140,048.10	46,185,363.43
2028/1/31	46,185,363.43	1,123,211.61	136,602.36	45,062,151.82
2028/2/29	45,062,151.82	1,121,907.18	133,225.16	43,940,244.64
2028/3/31	43,940,244.64	1,070,269.64	129,850.98	42,869,975.00
2028/4/30	42,869,975.00	1,062,890.15	126,612.98	41,807,084.85
2028/5/31	41,807,084.85	1,051,260.51	123,399.44	40,755,824.34
2028/6/30	40,755,824.34	1,043,449.75	120,223.05	39,712,374.59

2028/7/31	39,712,374.59	1,045,122.82	117,066.35	38,667,251.77
2028/8/31	38,667,251.77	1,047,953.71	113,904.03	37,619,298.06
2028/9/30	37,619,298.06	1,050,793.59	110,732.67	36,568,504.47
2028/10/31	36,568,504.47	1,053,642.61	107,552.19	35,514,861.86
2028/11/30	35,514,861.86	1,045,969.18	104,363.23	34,468,892.68
2028/12/31	34,468,892.68	1,041,253.05	101,192.66	33,427,639.63
2029/1/31	33,427,639.63	1,036,289.22	98,033.12	32,391,350.41
2029/2/28	32,391,350.41	1,027,504.44	94,885.85	31,363,845.97
2029/3/31	31,363,845.97	1,000,695.85	91,763.75	30,363,150.12
2029/4/30	30,363,150.12	998,448.26	88,718.52	29,364,701.86
2029/5/31	29,364,701.86	987,989.24	85,678.61	28,376,712.62
2029/6/30	28,376,712.62	969,901.64	82,680.95	27,406,810.98
2029/7/31	27,406,810.98	960,537.90	79,728.52	26,446,273.08
2029/8/31	26,446,273.08	958,279.42	76,799.11	25,487,993.66
2029/9/30	25,487,993.66	949,546.88	73,874.92	24,538,446.78
2029/10/31	24,538,446.78	936,754.23	70,971.19	23,601,692.55
2029/11/30	23,601,692.55	937,047.59	68,104.87	22,664,644.96
2029/12/31	22,664,644.96	918,294.62	65,235.59	21,746,350.34
2030/1/31	21,746,350.34	912,720.13	62,431.42	20,833,630.21
2030/2/28	20,833,630.21	890,558.14	59,651.07	19,943,072.07
2030/3/31	19,943,072.07	883,353.30	56,951.92	19,059,718.77
2030/4/30	19,059,718.77	879,462.93	54,276.01	18,180,255.84
2030/5/31	18,180,255.84	865,281.42	51,611.05	17,314,974.42
2030/6/30	17,314,974.42	846,641.27	48,991.05	16,468,333.15
2030/7/31	16,468,333.15	844,845.14	46,439.78	15,623,488.01
2030/8/31	15,623,488.01	781,453.18	43,891.68	14,842,034.83
2030/9/30	14,842,034.83	756,321.27	41,513.00	14,085,713.56
2030/10/31	14,085,713.56	745,496.56	39,205.13	13,340,217.00
2030/11/30	13,340,217.00	732,594.90	36,930.18	12,607,622.10
2030/12/31	12,607,622.10	722,969.45	34,689.93	11,884,652.65
2031/1/31	11,884,652.65	694,320.23	32,472.98	11,190,332.42
2031/2/28	11,190,332.42	654,149.78	30,350.14	10,536,182.64
2031/3/31	10,536,182.64	644,479.11	28,371.03	9,891,703.53
2031/4/30	9,891,703.53	615,904.89	26,414.16	9,275,798.64
2031/5/31	9,275,798.64	601,235.05	24,537.64	8,674,563.59

2031/6/30	8,674,563.59	583,855.81	22,709.54	8,090,707.78
2031/7/31	8,090,707.78	562,674.44	20,950.58	7,528,033.34
2031/8/31	7,528,033.34	554,961.89	19,251.31	6,973,071.45
2031/9/30	6,973,071.45	528,365.88	17,572.89	6,444,705.57
2031/10/31	6,444,705.57	499,154.79	15,969.70	5,945,550.78
2031/11/30	5,945,550.78	478,012.48	14,465.06	5,467,538.30
2031/12/31	5,467,538.30	452,838.89	13,022.05	5,014,699.41
2032/1/31	5,014,699.41	440,923.95	11,645.33	4,573,775.46
2032/2/29	4,573,775.46	427,022.95	10,307.24	4,146,752.51
2032/3/31	4,146,752.51	405,683.77	9,016.57	3,741,068.74
2032/4/30	3,741,068.74	397,777.38	7,788.93	3,343,291.36
2032/5/31	3,343,291.36	367,272.14	6,582.85	2,976,019.22
2032/6/30	2,976,019.22	322,237.78	5,461.27	2,653,781.44
2032/7/31	2,653,781.44	278,709.65	4,501.37	2,375,071.79
2032/8/31	2,375,071.79	244,778.70	3,661.94	2,130,293.09
2032/9/30	2,130,293.09	229,674.66	2,934.01	1,900,618.43
2032/10/31	1,900,618.43	206,209.57	2,250.94	1,694,408.86
2032/11/30	1,694,408.86	177,720.32	1,635.34	1,516,688.54
2032/12/31	1,516,688.54	134,182.63	1,115.45	1,382,505.91
2033/1/31	1,382,505.91	82,698.55	716.1	1,299,807.36
2033/2/28	1,299,807.36	71,758.02	468.8	1,228,049.34
2033/3/31	1,228,049.34	55,286.71	250.23	1,172,762.63
2033/4/30	1,172,762.63	29,853.19	83.44	1,142,909.44

说明:本表金额单位为人民币元截至本收款期间期末,20笔到期日在2025年12月31日(含)之前的贷款发生逾期(贷款本金余额合计1,142,909.44元),导致现金流归集表中最后一个收款期间期末本金总额不为0。贷款服务机构公章

工元 2018 年第九期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

(五) 本收款期间资产池现金流流入及流出情况

	科目	上一收款期间	本收款期间	
收益账	收入回收款	常回收	28,801,891.24	2,672,436.83
		提前偿还	3,863,909.87	118,386.81
		违约回收	2,092,443.11	1,609,523.28
		赎回不合格资产	0.00	0.00
		清仓回购	0.00	0.00
		合计	34,758,244.22	4,400,346.92
	其他收入	0.00	0.00	
	合格投资	690,800.57	220,736.92	
合计	35,449,044.79	4,621,083.84		
本金账	本金回收款	正常回收	146,058,267.80	14,193,845.20
		提前偿还	1,030,443,762.01	454,307,577.02
		赎回不合格资产	14,739,770.77	0.00
		违约回收	0.00	11,100,489.67
		清仓回购	0.00	0.00
		合计	1,191,241,800.58	479,601,911.89
	其他收入	0.00	0.00	
	上期转存	123,962.29	147,970.19	
合计	1,191,365,762.87	479,749,882.08		
	科目	上一计息期间	本计息期间	
费用支出	服务总费用	5,147,455.19	1,215,019.76	
	其他费用支出	1,285,243.91	191,087.34	
证券兑付	证券利息总支出	0.00	0.00	
	证券本金总支出	1,298,917,308.76	308,823,680.75	
	次级超额收益	0.00	195,075,163.74	

工元 2018 年第九期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

四、资产池存续期总体信息

(一) 入池资产笔数与金额特征：

	初始起算日	上一收款期间期末	本收款期间期末
总笔数	43,456	3,797	467
总户数	43,449	3,797	467
入池总金额	13,362,688,313.89	556,199,676.88	76,597,764.99
单笔贷款最高额本金余额	9,499,999.96	3,007,616.17	2,917,338.15
单笔贷款平均本金余额	307,499.27	146,483.98	164,020.91

(二) 入池资产期限特征

	初始起算日	上一收款期间期末	本收款期间期末
加权平均合同期限	181.10	197.03	186.93
加权平均剩余期限	145.51	75.74	63.38
加权平均账龄	35.59	121.29	123.55
贷款最长到期期限	180	100	88
贷款最短到期期限	3	1	1

(三) 入池资产利率特征

	初始起算日	上一收款期间期末	本收款期间期末
加权平均贷款利率	4.85%	3.59%	3.62%
最高贷款利率	6.86%	5.63%	5.39%
最低贷款利率	3.43%	2.23%	2.13%

工元 2018 年第九期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

五、本期资产支持证券内外部信用增级情况如下：

本次交易通过设定优先级/次级资产支持证券的结构实现信用增级：

资产支持证券分层结构情况

		本金期末余额	占本金总金额的百分比
优先级资产支持证券	优先 A-1 级	0.00	0.00%
	优先 A-2 级	0.00	0.00%
次级资产支持证券		0.00	0.00%
合计		0.00	0.00%

工元 2018 年第九期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

六、对证券化信托财产和信托事务管理产生重大影响的事项

事项	是否发生	情况说明
1.加速清偿事件	是	本收款期间,由于资产池本金回收款金额较大,导致期末资产池余额大幅下降,从而本期“严重拖欠率”提升,因而触发“加速清偿事件”
2.违约事件	否	无
3.权利完善事件	否	无
4.清仓回购	否	无
5.发起机构发生任何一起丧失清偿能力事件	否	无
6.信托终止事件	否	无
7.受托人辞任、解任事件	否	无
8.贷款服务机构辞任、解任事件	否	无
9.资金保管机构解任事件	否	无
10.资产支持证券持有人大会召开情况	否	无
11.信托执行经理变更	否	无
12.外部信用增级提供机构发生变更	否	无
13.重大不利影响事件	否	无
14.其他影响证券本息兑付或投资者利益的事项	否	无

工元 2018 年第九期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

七、本期受托人依信托合同，将信托账户中的资金用于合格投资。本报告期内，本年度信托账户收到利息收入 220,736.92 元。

八、本期未发生损害信托财产、委托人或者受益人利益等重大事项。

九、本期受托人如期正常地收到贷款服务机构报告及资金保管机构报告。

十、本期无差错更正说明。

十一、备查文件：1.贷款服务机构报告；2.资金保管报告。

中海信托股份有限公司（公章）

2026 年 4 月 29 日

工元 2018 年第九期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

指标释义：

1.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”。

2.报告中的“回收款项_违约回收_其他”系指“贷款服务机构”从“违约贷款”回收的所有金额（不扣除任何“执行费用”）—当期从“违约贷款”回收的金额中可以归类为本金、利息和违约金的金额。

3.累计违约率监控指标：（为避免歧义，以下第 n 年系指自“信托生效日”起每满一年的年度）

第一年	第二年	第三年	第四年	第五年及以后
1.5%	2%	2.5%	3%	3.5%

4.严重拖欠率=就某一“收款期间”而言，系指 A/(B-C)。其中，A 为本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最后一日日终所有已从资产池内回收的“本金回收款”之和。

5.严重拖欠率监控指标为 2%。

6.经处置目前无拖欠：经过非诉讼类和诉讼类处置过程，借款人还清所欠款项，目前无拖欠。

7.非诉讼类处置：含催收、协议、仲裁等各种非诉讼方式。

8.任何计息期间应付优先级资产支持证券的利息（适用于优先 A-1 级、优先 A-2 级资产支持证券）=“优先级资产支持证券”在前一个“支付日”本金偿付后的未偿本金余额×票面利率×“计息期间”实际天数/“计息期间”起始日所在公历年全年的实际天数。

工元