

联合资信评估有限公司

承诺书

联合资信评估有限公司（以下简称“本评级机构”）承诺本评级机构出具的《建鑫 2016 年第二期不良资产支持证券 2018 年跟踪评级报告》不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；同时在受托机构和贷款服务机构保证其所提供基础资料真实、准确、完整的前提下，本评级机构对本报告的真实性、准确性、完整性负责。

联合资信评估有限公司

二零一八年七月二十四日



信用等级公告

联合[2018] 2076 号

联合资信评估有限公司通过对“建鑫 2016 年第二期不良资产支持证券”的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持“建鑫 2016 年第二期不良资产支持证券”项下优先档资产支持证券的信用等级为 AAA_{sf}。

特此公告。



建鑫 2016 年第二期不良资产支持证券 2018 年跟踪评级报告

评级结果

证券名称	本次跟踪评级			上次跟踪评级		
	本金 余额 (万元)	占比 (%)	评级 结果	本金 余额 (万元)	占比 (%)	评级 结果
优先档资产 支持证券	28284.00	44.00	AAA _{sf}	89004.00	71.20	AAA _{sf}
次级档资产 支持证券	36000.00	56.00	NR	36000.00	28.80	NR
合 计	64284.00	100.00	—	125004.00	100.00	—

跟踪评级基准日

信托财产初始起算日：2016 年 7 月 7 日

证券发行日：2016 年 9 月 23 日

信托成立日：2016 年 9 月 27 日

法定到期日：2021 年 9 月 26 日

跟踪期间：2017 年 2 月 28 日~2018 年 5 月 31 日

资产池跟踪基准日：2018 年 5 月 31 日

证券跟踪基准日：2018 年 3 月 26 日

跟踪评级报告日

2018 年 7 月 24 日

分析师

梁 涛 孟姝圻

电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮箱：lianhe@lhratings.com

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号

中国人保财险大厦 17 层（100022）

网址：www.lhratings.com

评级观点

联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对“建鑫 2016 年第二期不良资产支持证券”进行了持续的跟踪，对资产池收现情况、证券兑付情况、交易结构稳健性以及参与机构信用状况和履职情况进行持续的关注，根据跟踪期内的贷款服务机构报告、受托机构报告以及资产池的处置回收资料等信息，经过分析与测算，联合资信认为跟踪期内本交易基础资产的回收情况良好，参与机构履职情况良好，确定维持优先档资产支持证券的信用等级为 AAA_{sf}。

优势

1. 本次跟踪期内优先档资产支持证券利息获得按时足额偿付，本金已偿付 68.22%，剩余本金规模减少；同时，截至 2018 年 5 月末，资产池已回收未兑付金额达 18170.25 万元，有助于优先档资产支持证券剩余本金的较快兑付。
2. 本交易初始起算日资产池预计总回收金额为 244191.35 万元，预计证券期限内（5 年）回收金额为 176814.25 万元。截至资产池跟踪基准日实际回收 117710.78 万元，实际回收情况良好。
3. 截至证券跟踪基准日，流动性储备账户的余额为 566.12 万元，流动性支持账户余额为 447.99 万元，能够较好的缓释流动性风险。
4. 跟踪期内，贷款服务机构履职情况良好，对不良贷款采取的处置方式恰当有效，资金保管机构和受托机构经营状况稳定，履职尽责能力良好。

关注

1. 截至本次资产池跟踪基准日，仍有 5757 户借款人对应的资产仍在处置进程中，随着剩余资产逾期期数的增加，未来回收面临的不确定性进一步增加。
2. 目前，全球经济复苏疲弱，外部环境比较复杂，我国经济下行压力持续存在，宏观经济系统性风险对不良资产的回收仍将带来一定不确定性。

声 明

- 一、本报告引用的资料主要由贷款服务机构中国建设银行股份有限公司和受托机构建信信托有限责任公司提供，联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对这些资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。
- 二、除因本次评级事项联合资信与中国建设银行股份有限公司/建信信托有限责任公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与中国建设银行股份有限公司/建信信托有限责任公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 三、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，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。
- 四、本报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因中国建设银行股份有限公司/建信信托有限责任公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。
- 五、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议。
- 六、本次跟踪评级结果自本报告出具之日起至“建鑫 2016 年第二期不良资产支持证券”优先档资产支持证券到期兑付日有效；根据后续跟踪评级的结论，在有效期内本期优先档资产支持证券的信用等级有可能发生变化。

一、交易概要

本交易采用特殊目的信托载体机制，发起机构中国建设银行股份有限公司（以下简称“建设银行”）按照国内现行的有关法律及规章，将其合法所有的且符合本交易信托合同约定的合格标准的，截至初始起算日未偿本息余额为 299276.41 万元的不良个人住房抵押贷款及其转化而来的其他相关权益以及其附属担保权益作为基础资产，采用特殊目的信托载体机制，通过建信信托有限责任公司（以下简称“建信信托”）设立“建鑫 2016 年第二期不良资产证券化信托”。建信信托以受托的基础资产为支持在全国银行间债券市场发行优先档和次级档资产支持证券（以下简称“证券”）。投资者通过购买并持有该资产支持证券取得本信托项下相应的信托受益权。

本交易优先档证券采用固定利率，每半年

付息，票面利率为 3.30%；次级档证券不设票面利率，在次级档证券本金清偿完毕后，次级档证券获得固定资金成本；支付完毕所有次级档证券未偿本金余额和次级档证券固定资金成本之后剩余金额的 80% 作为超额奖励服务费支付给贷款服务机构；其余金额全部作为次级档证券的收益。优先档和次级档证券均采用过手方式并按照优先/次级的顺序偿付本金。

本交易设置了内部流动性储备账户和外部流动性支持条款，能够较好地缓释优先档资产支持证券利息兑付面临的流动性风险。此外，本交易中设置了贷款服务机构的超额奖励服务费支付机制，有助于促使贷款服务机构勤勉尽职，进而有助于提高资产池的回收率。

二、证券兑付

跟踪期内，优先档证券的利息得到了及时足额的兑付，截至跟踪基准日，优先档证券已

偿付本金 91716.00 万元，剩余本金 28284.00 万元，相当于其初始金额的 31.78%。详见下表 1。

表 1 证券兑付情况

	本次跟踪基准日				上一跟踪基准日			
	金额 (万元)	占比 (%)	信用等级	执行利率 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	信用等级	发行利率 (%)
优先档	28284.00	44.00	AAA _{sf}	3.30	89004.00	71.20	AAA _{sf}	3.30
次级档	36000.00	56.00	NR	—	36000.00	28.80	NR	—
合 计	64284.00	100.00	—	—	125004.00	100.00	—	—

跟踪期内，资产池的回收金额均足以支付各项税费、优先档证券利息和其他费用，必备流动性储备金额得到了完全补足，交易中未动用流动性储备金，截至证券跟踪基准日，流动性储备账户余额 566.12 万元，流动性支持账户余额为 447.99 万元。流动性储备账户及流动性支持款项能够为优先档证券利息的偿付提供有效的流动性支持。

本交易初始起算日资产池预计总回收金额为 244191.35 万元，预计证券期限内（5 年）回收金额为 176814.25 万元。截至资产池跟踪基准日实际回收 117710.78 万元，实际回收情况良好。

三、资产池概况

截至本次资产池跟踪基准日，资产池仍有 5757 笔资产尚在处置中，贷款未偿本息余额合计 207462.72 万元。

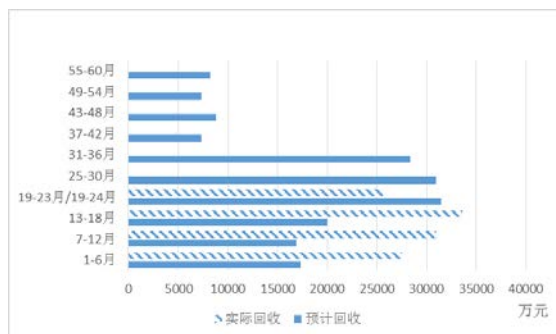
资产池对比情况详见表 2。

表 2 资产池对比

	本次资产池跟踪基准日	上一资产池跟踪基准日
贷款笔数（笔）	5757	7281
借款人户数（户）	5757	7281
资产池未偿本金余额（万元）	179286.68	250076.31
资产池未偿本息余额（万元）	207462.72	274395.30
单笔最高本息余额（万元）	516.15	497.58
单笔平均未偿本息余额（万元）	36.04	37.69
抵押物初始评估价值合计（万元）	349602.65	443658.50
加权平均贷款价值比（%）	66.51	64.34

注：贷款价值比=未偿本息余额/抵押物初始评估价值。

截止资产池跟踪基准日，已有 2223 笔贷款处置完毕，合计回收金额为 95078.13 万元，剩余资产中有 3382 笔贷款发生回收，合计回收金额为 22632.65 万元。截止资产池跟踪基准日，资产池累计实现回收 117710.78 万元，占初始起算日预计证券期限内（5 年）回收金额的 66.57%，各收款期间实际回收金额与预计回收金额分布详见图 1。



注：回收金额统计截至本次资产池跟踪基准日（初始起算日起第 23 个月）。

图 1 各期回收款情况

截至本次资产池跟踪基准日，资产池剩余贷款的五级分类为正常或关注的贷款增至 1116 笔，未偿本息余额占比合计为 12.01%。相比上一资产池跟踪基准日有明显上升。详见附表 1。

截至本次资产池跟踪基准日，资产池剩余贷款的单笔平均未偿本息余额为 36.04 万元，未偿本息余额的分布与上一资产池跟踪基准日相比变化不大。详见附表 2。

截至本次资产池跟踪基准日，资产池剩余贷款的加权平均贷款价值比为 66.51%，贷款价值比的分布与上一资产池跟踪基准日相比变化不大。详见附表 3。

相比上一资产池跟踪基准日，资产池剩余贷款未偿本息余额的地区排名及占比情况略有变化，占比前三大地区为榆林、西安和大连，详见附表 4。

相比上一资产池跟踪基准日，资产池中借款人职业分布变化不大，未偿本金余额占比最大的职业仍为办事人员和有关人员，详见附表 5。

四、定量分析

联合资信根据截至资产池跟踪基准日已实现的回额收对未来回收估值进行了调整，并编制相应的现金流模型以返回检验优先档证券能否通过目标评级的压力测试。

截至本次资产池跟踪基准日，仍有 5757 笔贷款仍在处置进程中，随着剩余资产逾期期数的增加，未来回收面临的不确定性进一步增加。此外，正常类贷款增至 757 笔，该类贷款在证券期限内全部回款的概率降低。

目前，全球经济复苏疲弱，外部环境比较复杂，我国经济下行压力持续存在，宏观经济系统性风险可能导致催收难度加大。同时，房地产市场受经济形势及政策调控影响较大，各地区房地产市场的波动可能将影响到资产池的整体回收水平。联合资信在定量分析过程中，考虑了资产逾期期数增加和宏观经济系统性风

险对资产池回收带来的不利影响。

测算结果表明，优先档证券能够通过 AAA_{sf} 级的情景测试。

五、参与机构表现

跟踪期内，本交易的贷款服务机构建设银行财务状况稳健，对资产池中不良贷款采取的处置方式恰当有效，贷款服务能力良好。

跟踪期内，资金保管机构中国工商银行股份有限公司北京市分行和受托机构建信信托经营状况良好，履约和尽职能力良好。

跟踪期内，未发生“违约事件”、“权利完善事件”、“流动性支持触发事件”、“丧失清偿能力事件”等其他重大事件，本交易整体表现良好。

六、结论

联合资信对“建鑫 2016 年第二期不良资产支持证券”进行了持续的跟踪，对资产池收现情况、证券兑付情况、交易结构稳健性以及参与机构信用状况和履职情况进行持续的关注，根据跟踪期内的贷款服务机构报告、受托机构报告以及资产池的处置回收资料等信息，经过分析与测算，联合资信认为跟踪期内资产池回收情况良好，确定维持优先档资产支持证券的信用等级为 AAA_{sf}。

附表 1 五级分类分布

单位: 笔/万元/ %

五级分类	本次跟踪基准日			上一跟踪基准日		
	笔数	未偿本息余额	余额占比	笔数	未偿本息余额	余额占比
正常	757	17122.24	8.25	490	13564.99	4.94
关注	359	7785.22	3.75	346	7758.25	2.83
次级	260	5475.43	2.64	500	13316.73	4.85
可疑	4347	175221.51	84.46	5909	237949.68	86.72
损失	34	1858.32	0.90	36	1805.65	0.66
合 计	5757	207462.72	100.00	7281	274395.30	100.00

附表 2 未偿本息余额分布

单位: 笔/万元/ %

未偿本息余额区间	本次跟踪基准日			上一跟踪基准日		
	笔数	未偿本息余额	余额占比	笔数	未偿本息余额	余额占比
(0, 50]	4656	109939.54	52.99	5811	142852.66	52.06
(50, 100]	857	57970.44	27.94	1128	75337.97	27.46
(100, 150]	139	16700.55	8.05	195	23515.83	8.57
150 以上	105	22852.19	11.02	147	32688.83	11.91
合 计	5757	207462.72	100.00	7281	274395.30	100.00

附表 3 贷款价值比分布

单位: %/笔/万元/%

贷款价值比 区间	本次跟踪基准日			上一跟踪基准日		
	笔数	未偿本息余额	余额占比	笔数	未偿本息余额	余额占比
(0, 50]	1734	29911.63	14.42	1841	35541.79	12.95
(50, 100]	3993	176440.12	85.05	5421	238193.72	86.81
(100, 150]	30	1110.97	0.54	19	659.79	0.24
合 计	5757	207462.72	100.00	7980	299276.41	100.00

附表 4 占比前二十大城市分布

单位:笔/万元/%

本次跟踪基准日				上一跟踪基准日			
地区	笔数	未偿本息余额	余额占比	地区	笔数	未偿本息余额	余额占比
榆林	485	23939.32	11.54	西安	544	32196.20	11.73
西安	377	21791.91	10.50	榆林	525	26077.15	9.50
大连	481	19496.78	9.40	重庆	631	22524.11	8.21
鄂尔多斯	566	17083.86	8.23	大连	543	21686.01	7.90
重庆	456	14292.83	6.89	鄂尔多斯	627	18998.11	6.92
沈阳	413	11205.13	5.40	成都	354	11416.09	4.16
成都	262	8360.36	4.03	沈阳	448	11322.56	4.13
青岛	167	6356.98	3.06	青岛	224	8315.93	3.03
昆明	102	5196.08	2.50	昆明	135	7140.03	2.60
北京	48	4765.73	2.30	东莞	132	6574.62	2.40
宁德	95	3899.03	1.88	北京	61	6458.35	2.35
深圳	29	3679.52	1.77	深圳	50	6406.96	2.33
武汉	97	3567.81	1.72	宁德	129	5987.16	2.18
南宁	81	3099.61	1.49	无锡	131	5909.89	2.15
东莞	75	2991.53	1.44	武汉	147	5800.26	2.11
无锡	76	2626.51	1.27	南宁	124	4689.11	1.71
惠州	73	2589.99	1.25	福州	66	3954.43	1.44
福州	46	2430.64	1.17	惠州	115	3728.45	1.36
泉州	34	2356.15	1.14	泉州	50	3020.62	1.10
烟台	51	2148.36	1.04	长沙	51	2394.36	0.87
合 计	4014	161878.12	78.03	合 计	5087	214600.40	78.21

附表 5 借款人前十大职业分布

单位:笔/万元/%

职业	本次跟踪基准日			上一跟踪基准日		
	笔数	未偿本息余额	余额占比	笔数	未偿本息余额	余额占比
办事人员和有关人员	1746	62549.20	30.15	2211	83794.31	30.54
商业、服务业人员	1065	37490.15	18.07	1407	52298.51	19.06
专业技术人员	927	29098.63	14.03	1130	36762.90	13.40
其他	644	24943.42	12.02	825	34002.51	12.39
小微企业主	370	17428.37	8.40	477	22472.46	8.19
生产、运输设备操作人员及有关人员	457	12187.73	5.87	562	15432.35	5.62
个体工商户	225	10508.28	5.07	283	13146.93	4.79
国家机关、党群组织、企业、事业单位负责人	88	3880.55	1.87	116	5665.97	2.06
企业负责人	18	1678.57	0.81	19	1667.74	0.61

农、林、牧、渔、水利业生产人员	64	1567.55	0.76	70	1760.34	0.64
合 计	5604	201332.44	97.05	7100	267004.03	97.31

上述数据来源:

1. 建鑫 2016 年第二期不良资产支持证券受托机构报告 1-3 期;
2. 建鑫 2016 年第二期不良资产支持证券贷款服务机构报告 1-3 期;
3. 跟踪基准日资产池信息。

附件 1 信贷资产支持证券信用等级设置及其含义

联合资信信贷资产支持证券的评级方法不同于一般公司信用债券的评级方法，一般公司信用债券的评级主要基于对债券受托人及其保证人（如有）的主体信用分析，而信贷资产支持证券的评级主要基于对资产池组合的信用分析、交易结构分析和现金流分析，（具体评级方法参见联合资信官方网站（www.lhratings.com）），为表示与一般公司信用债券评级的区别，联合资信采用在一般公司信用债券评级符号基础上加下标“sf”（如 AAA_{sf}）来特指信贷资产支持证券的信用等级。联合资信信贷资产支持证券信用等级划分为三等九级，分别为：AAA_{sf}、AA_{sf}、A_{sf}、BBB_{sf}、BB_{sf}、B_{sf}、CCC_{sf}、CC_{sf}、C_{sf}。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。各等级含义如下表所示：

等级		含义
投资级	AAA _{sf}	属最高级证券，其还本付息能力极强，违约风险极低。
	AA _{sf}	属高级证券，其还本付息能力很强，违约风险很低。
	A _{sf}	还本付息能力较强，较易受不利经济环境的影响，但违约风险较低。
	BBB _{sf}	还本付息能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般，是正常情况下投资者所能接受的最低资信等级。
投机级	BB _{sf}	还本付息能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
	B _{sf}	还本付息能力很大程度上依赖良好的经济环境，违约风险很高。
	CCC _{sf}	还本付息能力高度依赖良好的经济环境，违约风险极高。
	CC _{sf}	还本付息能力很弱，基本不能偿还债务。
倒闭级	C _{sf}	不能偿还债务。