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《中盈 2016 年第一期个人住房抵押贷款证券化信托资产支持证券 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日

信用等级公告

联合[2018] 2074 号

联合资信评估有限公司通过对“中盈 2016 年第一期个人住房抵押贷款证券化信托资产支持证券”的信用状况进行跟踪分析和评估，确定“中盈 2016 年第一期个人住房抵押贷款证券化信托资产支持证券”项下优先 A-1 级资产支持证券已兑付完毕，优先 A-2 级、优先 A-3 级资产支持证券信用等级维持 AAA_{sf}。

特此公告。

联合资信评估有限公司

二零一八年七月二十日

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
电话：010-85679696
传真：010-85679228
邮编：100022
http://www.lhratings.com

中盈 2016 年第一期个人住房抵押贷款证券化信托资产支持证券 2018 年跟踪评级报告

评级结果

资产支持证券	本次跟踪评级			上次跟踪评级		
	金额（万元）	占比（%）	评级结果	金额（万元）	占比（%）	评级结果
优先 A-1 级	—	—	—	—	—	—
优先 A-2 级	238010.97	41.64	AAA_{sf}	434088.25	56.55	AAA_{sf}
优先 A-3 级	231940.00	40.58	AAA_{sf}	231940.00	30.21	AAA_{sf}
次级	101637.32	17.78	NR	101637.32	13.24	NR
合 计	**571588.29**	**100.00**	—	**767665.57**	**100.00**	—

注：NR——未予评级，下同。

跟踪评级基准日：

信托财产初始起算日：2016 年 2 月 1 日
证券发行日：2016 年 9 月 6 日
信托成立日：2016 年 9 月 8 日

跟踪期间：2017 年 4 月 26 日~2018 年 5 月 26 日
资产池跟踪日：2018 年 4 月 30 日
证券跟踪日：2018 年 5 月 26 日

跟踪评级报告日：

2018 年 7 月 20 日

分析师

赵晓丽　冯雪莹

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： http://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“中盈 2016 年第一期个人住房抵押贷款证券化信托资产支持证券”进行了持续的跟踪和监测，对基础资产的信用表现、交易结构的稳健性、参与机构履职情况以及宏观经济和房地产市场发展状况进行持续关注。根据跟踪期内的贷款服务机构报告、受托机构报告以及入池贷款的信贷管理资料等信息，联合资信认为跟踪期内本交易的基础资产信用状况稳定，主要参与机构履职能力稳定，优先 A-1 级资产支持证券已经兑付完毕，优先 A-2 级、优先 A-3 级资产支持证券获得的信用增级水平有所提高，确定维持优先 A-2 级、优先 A-3 级资产支持证券信用等级为 AAA_{sf}。

优势

1. 本交易入池资产抵押贷款价值比 [1]有所降低，有助于降低借款人违约意愿和提高回收率。
2. 资产池信用表现良好，拖欠率和违约率很低，回收情况良好。
3. 存量各优先级证券获得次级证券提供的信用增级水平上升，累积超额利差对证券形成超额抵押。

关注

1. 部分入池贷款所处地区的房价波动较大，需要持续关注其对入池资产带来的影响。
2. 本交易基础资产为个人住房抵押贷款，国内个人住房贷款信用质量和房地产市场发展紧密相关，我国房地产行业目前属于宏

[1] 抵押住房贷款价值比=未偿本金余额/抵押房产价值(抵押房产为一手房的，抵押房产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，抵押房产价值为抵押房产购房合同约定的价格与抵押房产在设定之时的评估价格两者较低值)，下同。

观调控行业，受国家政策影响较大，未来发展面临一定的不确定性。

声　明

一、本报告引用的资料主要由贷款服务机构中国银行股份有限公司和受托机构中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银行股份有限公司/中信信托有限责任公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与中国银行股份有限公司/中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，未因中国银行股份有限公司/中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“中盈2016年第一期个人住房抵押贷款证券化信托资产支持证券”优先级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级资产支持证券的信用等级有可能发生变化。

一、交易概要

本交易的发起机构中国银行股份有限公司（以下简称“中国银行”）按照国内现行的有关法律及规章，将其合法所有且符合本交易信托合同约定的合格标准的1042427.32万元个人住房抵押贷款及其相关权益作为基础资产，采用特殊目的信托载体机制，通过中信信托有限责任公司（以下简称“中信信托”）设立“中盈2016年第一期个人住房抵押贷款证券化信托”。中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级（包括优先A-1级、优先A-2级、优先A-3级，下同）和次级资产支持证券（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。

优先级和次级证券采用簿记建档方式发行，其中发起机构持有的各档证券发行规模的5%。优先级证券采用浮动利率并按月支付利息，票面利率等于基准利率与基本利差之和，基准利率为中国人民银行公布的5年期以上贷款利率，优先A-1级证券基本利差为-245个基点，优先A-2级证券基本利差为-175个基点，优先A-3证券基本利差为-156个基点；如果人民银行调整贷款利率，则证券基准利率调整日为人民银行调整5年期以上贷款基准利率生效日后第12个自然月的对应日；次级证券不设票面利率，在既定条件下取得不超过2%的期间收益及最终的清算收益。

优先级和次级证券均采用过手方式并按照优先/劣后的顺序偿付本金。本交易采用优先/次级结构的内部增级方式，劣后受偿的证券为优先级较高的证券提供信用增级；在证券偿付安排上，超额利差通过对违约本金的弥补以及在支付完次级证券期间收益后对本金的偿付提供信用支持。同时本期交易还安排了本金回收款对收益账户缺口的补偿机制，这也为本期交易提供了较好的内部流动性支持。

二、证券兑付状况

依据受托机构报告和贷款服务机构报告，本跟踪期内，优先级证券的利息得到了及时足额的支付。截至证券跟踪基准日，交易处在优先级证券本金兑付期内，优先A-1级证券本金已偿付完毕；优先A-2级证券本金已兑付56.92%。

跟踪期内，各收款期收益账资金能够足额支付规定费用和证券利息，未发生本金账补偿收益账的情况。截至证券跟踪基准日，资产池累计产生超额利差32683.27万元，已全部用于弥补违约本金、证券本金和转存下期证券本金。本跟踪期内，未触发“违约事件”与“加速清偿事件”。证券的存续情况见表1。

表1　资产支持证券兑付状况　　单位：万元/%

	本证券跟踪基准日			上一证券跟踪基准日		
	金额	占比	执行利率	金额	占比	执行利率
优先A-1级	—	—	2.45	—	15.00	2.45
优先A-2级	238010.97	41.64	3.15	434088.25	53.00	3.15
优先A-3级	231940.00	40.58	3.34	231940.00	22.25	3.34
次　级	101637.32	17.78	2.00	101637.32	9.75	2.00
合　计	**571588.29**	**100.00**	—	**767665.57**	**100.00**	—

三、资产池表现

1. 资产池概况

根据贷款服务机构提供的资产池信息及信

托机构提供的受托报告，截至资产池跟踪基准日，资产池未偿本金余额为 607525.15 万元，剩余贷款笔数为 9476 笔。相比上一跟踪基准日，资产池加权平均贷款账龄由 4.43 年增加至 5.40 年，资产池加权平均贷款剩余期限由 8.98 年减少至 8.26 年，资产池加权平均利率维持 4.27%。详细指标见表 2。

表 2　跟踪基准日资产池概况

	本资产池跟踪基准日	上一资产池跟踪基准日
资产池未偿本金余额（万元）	607525.15	792242.53
贷款笔数（笔）	9476	10897
单笔平均未偿本金余额（万元）	64.11	72.70
单笔最大未偿本金余额（万元）	509.79	554.08
加权平均贷款利率（%）	4.27	4.27
加权平均贷款价值比（%）	40.45	44.83
加权平均贷款账龄（年）	5.40	4.43
加权平均剩余期限（年）	8.26	8.98

注：相关数据无特殊说明以银行提供资产池数据为准，与受托报告不一致系统计口径差异，下同。

（1）贷款状态

截至资产池跟踪基准日，资产池中正常贷款 9406 笔，余额 603282.95 万元，占资产池全部未偿本金余额的 99.30%；未注销的违约贷款有 50 笔，未偿本金余额 2136.95 万元，占比为 0.35%。资产池贷款状态分布详见表 3。

表 3　资产池跟踪基准日贷款状态分布

单位：%

贷款状态	本跟踪基准日	上一跟踪基准日
正常	99.30	99.61
拖欠 1~30 天	0.24	0.14
拖欠 31~60 天	0.04	0.03
拖欠 61~90 天	0.07	0.04
违约贷款	0.35	0.18
合 计	**100.00**	**100.00**

注：1.贷款状态以受托报告为准；
2.资产池跟踪基准日、初始起算日贷款状态分布占比均为未偿本金余额占比，下同。

（2）抵押住房贷款价值比分布

相较上一资产池跟踪基准日，资产池跟踪基准日抵押住房贷款价值比在 60%以上的入池贷款所占比重下降了 5.82 个百分点。抵押住房贷款价值比水平的下降将有助于降低借款人的违约意愿并提高违约后的回收水平。抵押住房贷款价值比分布见表 4。

表 4　抵押住房贷款价值比分布

单位：%

贷款价值比	本跟踪基准日	上一跟跟踪基准日
(0, 10]	1.11	0.66
(10, 20]	4.80	3.70
(20, 30]	12.57	8.67
(30, 40]	26.22	17.41
(40, 50]	30.84	29.90
(50, 60]	23.79	33.17
(60, 70]	0.67	6.49
合 计	**100.00**	**100.00**

（3）地区分布

相较上一资产池跟踪基准日，本资产池跟踪基准日抵押房产的地区分布基本保持稳定。抵押房产地区分布详情见表 5。

表 5　资产池跟踪基准日抵押房产地区分布

单位：%

地区	本跟踪基准日	上一跟踪基准日
深圳	28.97	29.93
上海	19.98	19.10
武汉	7.28	7.55
郑州	6.01	6.00
苏州	5.67	5.40
嘉兴	3.13	3.26
无锡	3.07	3.04
温州	2.82	2.81
杭州	2.31	2.22
廊坊	2.17	2.07
丽水	2.05	1.99
洛阳	1.31	1.28
台州	1.12	1.10
其他	14.11	14.25
合 计	**100.00**	**100.00**

（4）借款人年龄分布

相较初始起算日，本资产池跟踪基准日借

款人的年龄分布比较稳定，详见表 6。

表 6　借款人年龄分布

单位：%

年龄	本跟踪基准日	上一跟踪基准日
20 岁以下	0.02	0.02
(20, 30]	14.81	14.97
(30, 40]	21.26	21.55
(40, 50]	27.96	27.90
(50, 60]	35.95	35.55
(60, 70]	0.01	0.01
合 计	**100.00**	**100.00**

2. 关键指标分析

（1）提前偿还水平

本跟踪期内平均年化当期提前还款率为 10.90%，本跟踪期内贷款提前偿还率变化情况见图 1。

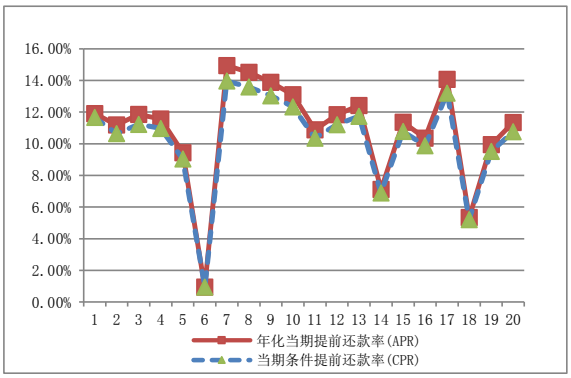


图 1　跟踪期资产池提前偿还率

注：当期条件提前还款率(CPR)=1-[1-当期提前还款额/(收款期间资产池期末余额+收款期间回收的本金)]^ 年化因子；年化提前还款率(APR)= 当期提前还款额/资产池期初余额*年化因子，年化因子=360/(收款期间截止日-收款期间起始日)。

（2）违约水平

截至本次资产池跟踪基准日，累计违约率为 0.33%，处于较低水平。本跟踪期内违约率变化情况见图 2。

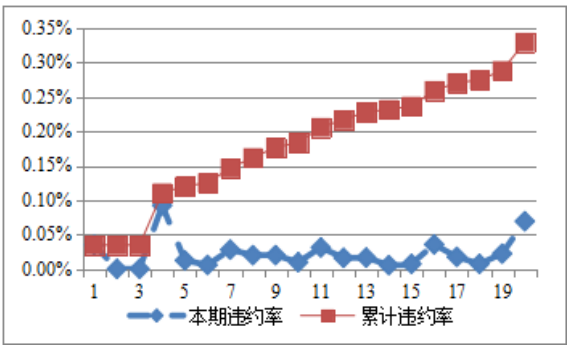


图 2　跟踪期资产池违约率

注：累计违约率=累积违约抵押贷款金额/初始起算日资产池贷款余额；本期违约率=本期违约金额/本期期初资产池贷款余额。

（3）回收水平

本跟踪期内违约贷款累计回收金额为 1277.16 万元，违约贷款累计回收率为 37.19%，处于一般水平，违约贷款回收水平总体一般。

四、定量分析

联合资信对 RMBS 证券化跟踪评级的信用分析考虑了宏观经济和房地产市场运行情况，并根据现时及历史经验数据对交易进行跟踪评级测算。

1. 宏观经济

2017 年，世界主要经济体仍维持复苏态势，为我国经济稳中向好发展提供了良好的国际环境，加上供给侧结构性改革成效逐步显现，2017 年我国经济运行总体稳中向好、好于预期。2017 年，我国国内生产总值（GDP）82.8 万亿元，同比实际增长 6.9%，经济增速自 2011 年以来首次回升。三大产业保持平稳增长，产业结构继续改善。2017 年，我国农业生产形势较好；在深入推进供给侧结构性改革、推动产业转型升级以及世界主要经济体持续复苏带动外需明显回升的背景下，我国工业结构得到进一步优化，工业生产保持较快增速，工业企业利润快速增长；服务业保持较快增长，第三产业对 GDP 增长的贡献率（58.8%）较 2016 年小幅上升，仍是拉动经济增长的重要力量。

投资方面，2017 年，全国固定资产投资（不含农户）63.2 万亿元，同比增长 7.2%，增速较

2016 年下降 0.9 个百分点，固定资产投资增速有所放缓；消费方面，2017 年，全国社会消费品零售总额 36.6 万亿元，同比增长 10.2%，增速较 2016 年小幅回落 0.2 个百分点，居民消费仍维持较快增长态势；进出口方面，2017 年，在世界主要经济体持续复苏的带动下，外部需求较 2016 年明显回暖，加上国内经济运行稳中向好、大宗商品价格持续反弹等因素共同带动了进出口的增长。

预计全球经济有望维持复苏态势，但主要经济体流动性趋紧以及逐渐显现的贸易保护主义风险将会使我国经济增长与结构改革面临挑战。

2. 房地产市场

2016 年上半年，在房地产和货币宽松政策的有效刺激下，房地产市场持续升温，同时投资性购房需求旺盛。自 2016 年 10 月起，中央经济工作会议和两会多次强调“因城施策”、“住房回归居住属性”，房地产市场景气度出现调整，各地房地产市场呈现分化状态。2017 年以来，调控政策进一步升级，不同城市房价变动分化加剧，整体来看，在多项调控政策的影响下，房地产市场处于平稳降温阶段。

开发投资方面，2017 年全国房地产开发投资完成额实现平稳增长。2017 年全国房地产开发投资完成额 10.98 万亿元，同比增长 7.00%，增速与 2016 年基本持平。销售方面，2017 年商品房销售规模持续增长，但在房地产严控政策的影响下，销售面积及金额同比增速均出现回落。具体来看，2017 年全年商品房销售面积和销售额分别同比增长 7.70%和 13.70%，增速较上年分别下降 14.80 个百分点和 21.20 个百分点。截至 2017 年底，全国商品房待售面积 58923.00 万平方米，同比下降 15.30%，房地产市场去库存取得显著成效。价格方面，根据中国房地产指数系统对 100 个城市的全样本调查数据显示，2017 年百城住宅平均价格累计上涨 7.15%，较 2016 年增速下降 11.57 个百分点，价格增速明显回落。整体看，2017 年以来，在“回归居住属性”、“限购、限贷、限售、限价”政策的影响下，商品房销售面积、销售额和销售价格呈总体增长、增速放缓的态势。

综合长短期政策来看，对房地产市场的宏观调控仍是以保持房地产市场平稳和健康发展为目的，总体而言，在严格调控的政策背景下，短期内房地产行业呈降温态势，中长期将继续维持稳定，但未来全国房地产市场可能继续呈分化趋势。

资产池中占比最高的三个地区深圳、上海、武汉。受政策的影响，武汉二手住宅价格指数整体呈现上升趋势，深圳、上海在经过一段时间的上涨后逐渐趋于平稳。三地二手房住宅价格指数如图 3 所示。

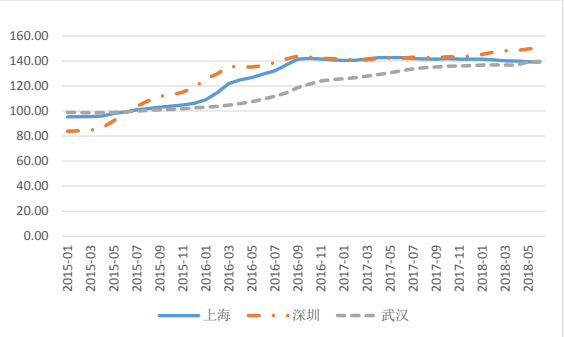


图 3　深圳、上海、武汉二手住宅价格指数

注：数据来源 Wind。

2. 跟踪评级分析及测算

联合资信根据资产池表现和外部环境状况对本交易进行了跟踪评级分析和测算。本跟踪期内，资产池抵押住房贷款价值比有所下降，拖欠率及违约率较低。截至本证券跟踪基准日，优先 A-1 级证券已经兑付完毕，优先 A-2 级证券获得的信用增级水平为 58.36%，优先 A-3 级证券获得的信用增级水平为 17.78%。

考虑到一段时间内的宏观经济政策、房价走势以及资产池的信用表现，联合资信对仍在存续期的优先级证券的信用质量进行了跟踪评级测算，通过资产池信用质量分析与现金流分析及压力测试，联合资信认为存续的优先级证券的信用质量有所提升。测试结果表明，优先

A-2 级、优先 A-3 级证券均能通过 AAA_{sf} 的压力测试。

五、参与机构表现

跟踪期内，发起机构/贷款服务机构中国银行财务状况稳健，贷款服务履职情况良好。资金保管机构国家开发银行股份有限公司履职情况良好，经营状况良好，财务实力雄厚。受托机构中信信托财务状况良好，履职能力稳定。

跟踪期内，未发生“加速清偿事件”、“违约事件”等对信托财产产生重要影响的事件，本交易整体表现良好。

六、结论

联合资信评估有限公司对“中盈 2016 年第一期个人住房抵押贷款证券化信托资产支持证券”交易项下基础资产的信用表现、交易结构的稳健性、参与机构履职状况以及宏观经济和房地产市场发展状况等进行了持续的跟踪和监测。跟踪期内，优先级证券本金和利息兑付正常，优先 A-1 级证券兑付完毕，优先 A-2 级、优先 A-3 级证券的信用水平有所提升，资产池信用状况稳定，拖欠率和违约率处于较低水平，参与机构履职情况良好，履职能力稳定。经过跟踪评级测算和分析，联合资信确定“中盈 2016 年第一期个人住房抵押贷款证券化信托资产支持证券”的信用等级如下：维持优先 A-2 级证券信用等级为 AAA_{sf}；维持优先 A-3 级证券信用等级为 AAA_{sf}。

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发行人及其保证人（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和交易结构分析，（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。