

# 房地产行业债券市场周报

二零二二年第十二期 | 总第二十五期

(2022.03.28——2022.04.03)



安融信用评级有限公司  
ANRONG CREDIT RATING CO.,LTD.

安融评级研究发展部

电话：010-53655619

邮箱：[ar@arrating.com.cn](mailto:ar@arrating.com.cn)

更多研究报告请关注“安融评级”  
微信公众号。



## 研究范围：

我们每周重点关注中国房地产行业债券市场的动态、债券发行人、发债利率、违约情况等。

## 概要

### ◆ 本期房地产行业监管动态

中房协联合发布“2022 房地产开发企业综合实力测评成果”。

### ◆ 本期房地产行业债券发行情况

本期（2022 年 3 月 28 日—4 月 3 日），新发行房地产行业债券共 13 支；涉及发行人 12 个；发行规模为 137.65 亿元。

### ◆ 房地产行业债券存量情况

截至 2022 年 4 月 3 日，中国房地产行业债券的债券余额尚未清零的有 1282 支，涉及发行人 237 个，累计债券余额 11811.67 亿元。

### ◆ 房地产行业债券违约情况

截至 2022 年 4 月 3 日，中国房地产行业违约债券有 42 支，涉及发行人 13 个，累计违约债券余额 411.58 亿元。

### ◆ 本期房地产行业离岸债券发行情况

本期（2022 年 3 月 28 日—4 月 3 日），新发行房地产行业离岸债券 2 支。

## 目 录

一、境内债券	1
（一）本期房地产行业监管动态	1
（二）本期房地产行业债券发行情况	2
1、本期新发行房地产行业债券规模	2
2、本期新发行房地产行业债券类别	2
3、本期新发行房地产行业债券上市地点	2
4、本期新发行房地产行业债券的发行人和利率情况	3
5、本期新发行房地产行业债券期限	4
6、本期新发行房地产行业债券区域分布	5
7、本期新发行房地产行业债券募集资金用途	6
8、本期新发行房地产行业债券主承销商分摊情况	7
（三）中国房地产行业债券存量情况	8
1、中国房地产行业债券存量规模	8
2、中国房地产行业存量债券上市地点	9
（四）中国房地产行业债券违约情况	9
二、中资离岸债	11
（一）本期新发行房地产行业中资离岸债	11
（二）房地产行业中资离岸债存量统计	11
附表 1：新发行房地产行业债券主要信息统计表	12
附表 2：房地产行业违约债主要信息统计表	14
附表 3：新发行房地产行业中资离岸债主要信息统计表	20
附表 4：房地产行业中资离岸债存量主要信息统计表	21
报告声明	27

## 一、境内债券

### （一）本期房地产行业监管动态

#### 中房协联合发布“2022 房地产开发企业综合实力测评成果”

3 月 29 日，中国房地产业协会（简称“中房协”）、上海易居房地产研究院联合发布“2022 房地产开发企业综合实力测评成果”，“房地产开发企业综合实力 TOP500”等测评榜单同时揭晓。结果显示，产品品质优秀、财务成本控制良好的房企排名提升明显。

测评榜单显示，2021 年，TOP500 房地产开发企业总资产均值为 916.78 亿元，同比增长 10.47%，增速较上年下降 6.17 个百分点；净资产均值为 211.93 亿元，同比增长 18.52%，增速较上年提升 0.63 个百分点。2021 年，在“房住不炒”和“三道红线”、房地产贷款集中度政策出台背景下，房企融资呈现供需端持续收紧的态势。最近两年，房企整体偿债规模仍处在高位。从海外债到期余额来看，未来三年房企仍然面临较大的还债压力。

2021 年，TOP500 房地产开发企业营业收入均值 190.65 亿元，较上年增长 4.02%。营业成本均值 153.90 亿元，较上年增长 10.31%。净利润均值 10.72 亿元，同比下降 2.61%；现金及现金等价物余额均值 88.43 亿元，同比下降 3.28%。2021 年，TOP500 房地产开发企业成本费用利润率均值为 9.84%，较上年下降了 1.41 个百分点。将 TOP50 房企与 TOP500 房企进行对比，头部企业在相对盈利能力方面更具优势，行业内部分化趋势明显。

## （二）本期房地产行业债券发行情况

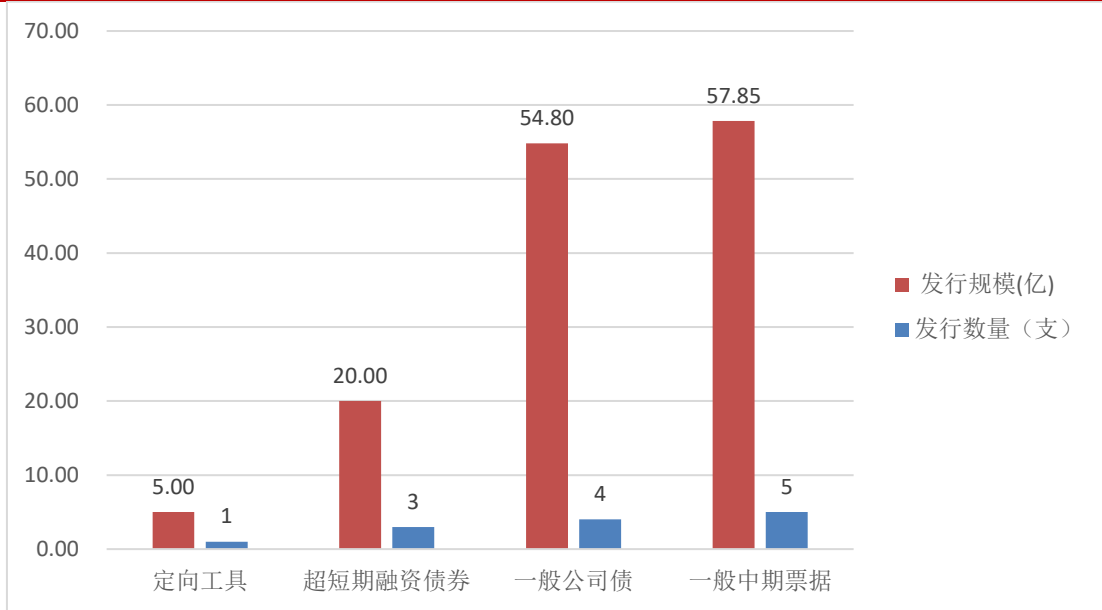
### 1、本期新发行房地产行业债券规模

本期（2022 年 3 月 28 日—4 月 3 日），新发行房地产行业债券共 13 支；涉及发行人 12 个；发行规模为 137.65 亿元。新发行房地产行业债券的主要信息统计情况见附表 1。

### 2、本期新发行房地产行业债券类别

本期（2022 年 3 月 28 日—4 月 3 日），新发行房地产行业各类型的债券数量和规模如下：定向工具 1 支，规模 5.00 亿元；超短期融资债券 3 支，规模 20.00 亿元；一般公司债 4 支，规模 54.80 亿元；一般中期票据 5 支，规模 57.85 亿元。

图 1：本期（2022 年 3 月 28 日—4 月 3 日）中国房地产行业债券发行类型（单位：亿元、支）



数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

### 3、本期新发行房地产行业债券上市地点

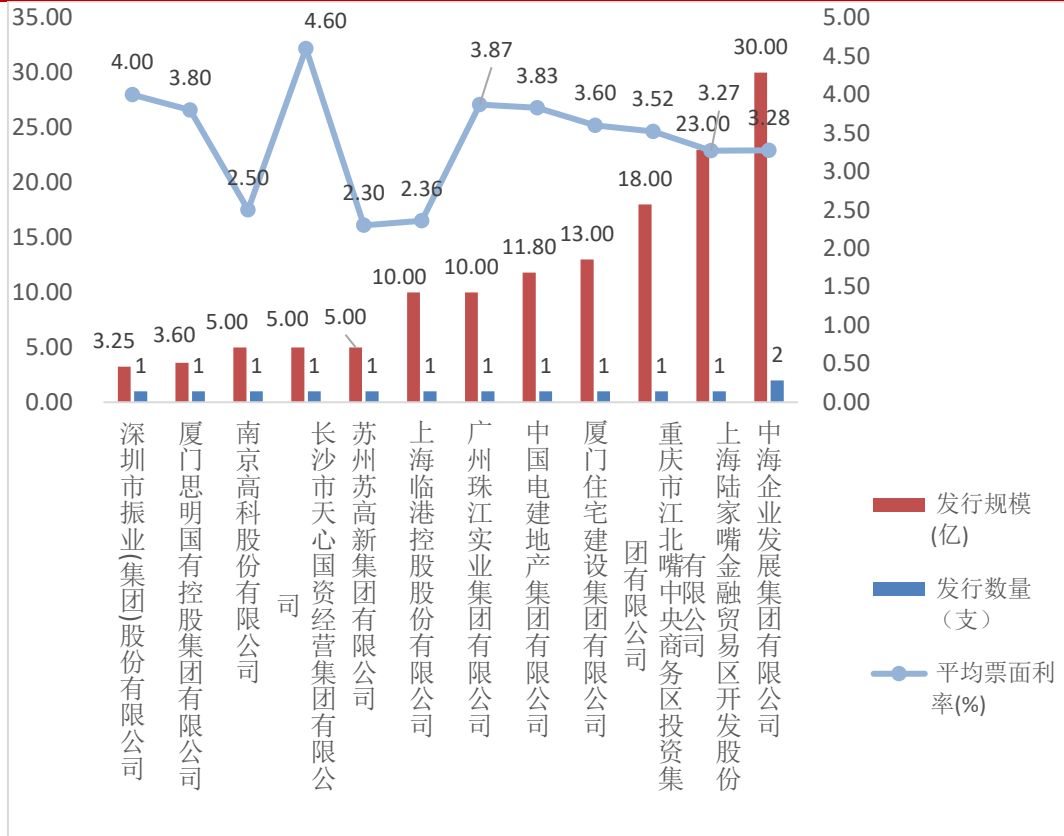
本期（2022 年 3 月 28 日—4 月 3 日），新发行的 13 支房地产行业债券上市地点：1 支在上海证券交易所；3 支在深圳证券交易所；9 支在银行间债券市场。

#### 4、本期新发行房地产行业债券的发行人和利率情况

本期（2022 年 3 月 28 日—4 月 3 日），新发行房地产行业债券的发行人有：深圳市振业(集团)股份有限公司（1 支，3.25 亿元）；厦门思明国有控股集团有限公司（1 支，3.60 亿元）；南京高科股份有限公司（1 支，5.00 亿元）；长沙市天心国资经营集团有限公司（1 支，5.00 亿元）；苏州苏高新集团有限公司（1 支，5.00 亿元）；上海临港控股股份有限公司（1 支，10.00 亿元）；广州珠江实业集团有限公司（1 支，10.00 亿元）；中国电建地产集团有限公司（1 支，11.80 亿元）；厦门住宅建设集团有限公司（1 支，13.00 亿元）；重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司（1 支，18.00 亿元）；上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（1 支，23.00 亿元）；中海企业发展集团有限公司（2 支，30.00 亿元）。

发行利率最高的是长沙市天心国资经营集团有限公司 4.60%；最低的是苏州苏高新集团有限公司 2.30%。

图 2：本期（2022 年 3 月 28 日—4 月 3 日）中国房地产行业债券发行票面利率（单位：亿元、支、%）

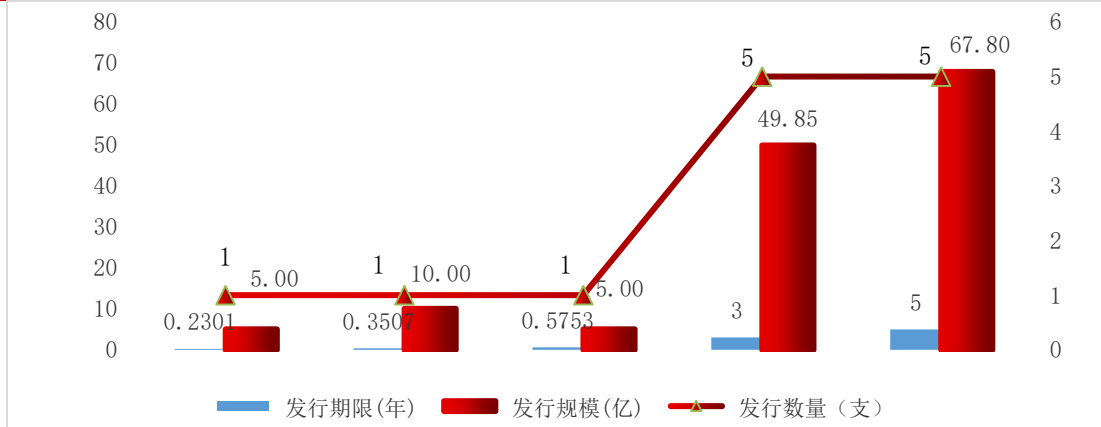


数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

## 5、本期新发行房地产行业债券期限

本期（2022 年 3 月 28 日—4 月 3 日），房地产行业债券各发行期限的债券数量和规模如下：0.2301 年期债券 1 支，规模 5.00 亿元；0.3507 年期债券 1 支，规模 10.00 亿元；0.5753 年期债券 1 支，规模 5.00 亿元；3 年期债券 5 支，规模 49.85 亿元；5 年期债券 5 支，规模 67.80 亿元。从发行规模来看，本期房地产行业债券以 5 年期为主。

图 3：本期（2022 年 3 月 28 日—4 月 3 日）中国房地产行业债券发行期限（单位：亿元、支）

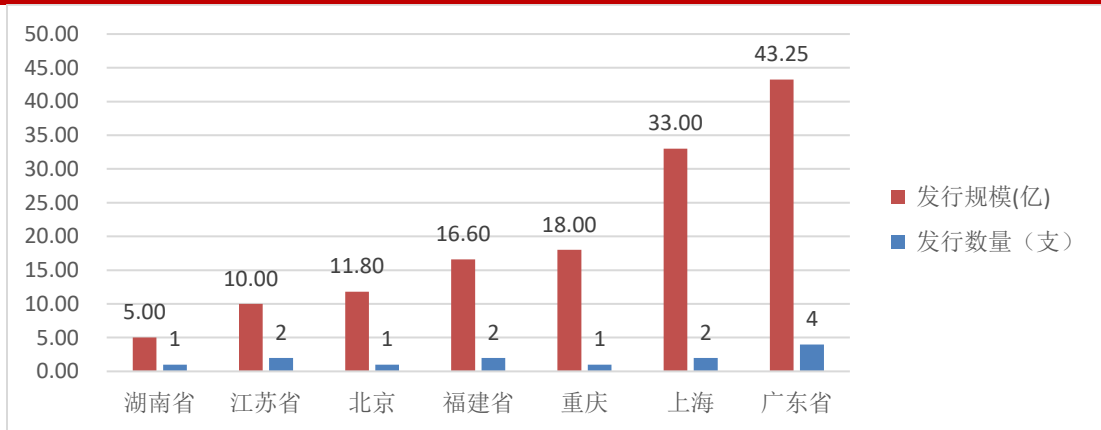


数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

## 6、本期新发行房地产行业债券区域分布

本期（2022 年 3 月 28 日—4 月 3 日），新发行房地产行业债券发行区域涉及 7 个省（市），湖南省 1 支，规模 5.00 亿元；江苏省 2 支，规模 10.00 亿元；北京市 1 支，规模 11.80 亿元；福建省 2 支，规模 16.60 亿元；重庆市 1 支，规模 18.00 亿元；上海市 2 支，规模 33.00 亿元；广东省 4 支，规模 43.25 亿元。

图 4：本期（2022 年 3 月 28 日—4 月 3 日）中国房地产行业债券发行区域（单位：亿元、支）



数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理



## 7、本期新发行房地产行业债券募集资金用途

本期（2022 年 3 月 28 日—4 月 3 日），新发行房地产行业债券募集资金用途如下：

表 1：本期新发行房地产行业债券募集资金用途

债券简称	发行规模(亿)	募集资金用途
22 南京高科 SCP003	5.00	本期超短期融资券募集资金 5 亿元,全部用于偿还有息债务.
22 临港控股 SCP003	10.00	本期超短期融资券募集资金 10 亿元用途,拟全部用于偿还到期债券.
22 中海 01	20.00	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
22 中海 02	10.00	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。
22 住宅 01	13.00	本次债券募集资金将用于偿还公司债券。
22 电建 02	11.80	本期债券的募集资金在扣除发行费用后,拟用于建设公司住房租赁项目和补充住房租赁业务流动资金。
22 振业集团 MTN001	3.25	发行人本期债务融资工具基础发行规模 2 亿元,发行规模上限 3.25 亿元,拟用于偿还 2022 年 4 月 10 日到期的 19 振业集团 MTN001.
22 渝江北嘴 MTN001	18.00	本期发行金额为 18 亿元,计划将全部用于偿还存续期内到期的公司债务.
22 陆金开 MTN002	23.00	发行人本期 23 亿元中期票据募集资金将用于归还发行人有息负债
22 苏州高新 SCP010	5.00	发行人本期拟发行 5 亿元,拟用于偿还发行人到期债务融资工具.
22 粤珠江 MTN001	10.00	本期中期票据拟募集资金 10 亿元,用于偿还发行人到期债务融资工具.
22 天心国资 PPN002	5.00	
22 思明国控 MTN002	3.60	本期中期票据募集资金 3.6 亿元,全部用于偿还发行人有息债务.

数据来源: wind, 中国债券网, 中国货币网, 安融评级整理

## 8、本期新发行房地产行业债券主承销商分摊情况

本期（2022 年 3 月 28 日—4 月 3 日），新发行房地产行业债券主承销商承销金额分摊情况见下表：

表 2：本期新发行房地产行业债券主承销商分摊情况

债券简称	发行规模(亿)	承销金额主承分摊
22 南京高科 SCP003	5.00	南京银行股份有限公司 2.5 亿元;杭州银行股份有限公司 2.5 亿元
22 临港控股 SCP003	10.00	上海农村商业银行股份有限公司 5 亿元;中国民生银行股份有限公司 5 亿元
22 中海 01	20.00	中国国际金融股份有限公司 6.67 亿元;中信证券股份有限公司 6.67 亿元;中信建投证券股份有限公司 6.67 亿元
22 中海 02	10.00	中国国际金融股份有限公司 3.33 亿元;中信证券股份有限公司 3.33 亿元;中信建投证券股份有限公司 3.33 亿元
22 住宅 01	13.00	兴业证券股份有限公司 13 亿元
22 电建 02	11.80	中泰证券股份有限公司 11.8 亿元
22 振业集团 MTN001	3.25	兴业银行股份有限公司 3.25 亿元
22 渝江北嘴 MTN001	18.00	交通银行股份有限公司 18 亿元
22 陆金开 MTN002	23.00	中国建设银行股份有限公司 13.8 亿元;交通银行股份有限公司 9.2 亿元
22 苏州高新 SCP010	5.00	中国银行股份有限公司 4 亿元;兴业银行股份有限公司 1 亿元
22 粤珠江 MTN001	10.00	中国建设银行股份有限公司 6 亿元;江苏银行股份有限公司 4 亿元
22 天心国资 PPN002	5.00	中信建投证券股份有限公司 5 亿元
22 思明国控 MTN002	3.60	中国农业银行股份有限公司 3.6 亿元

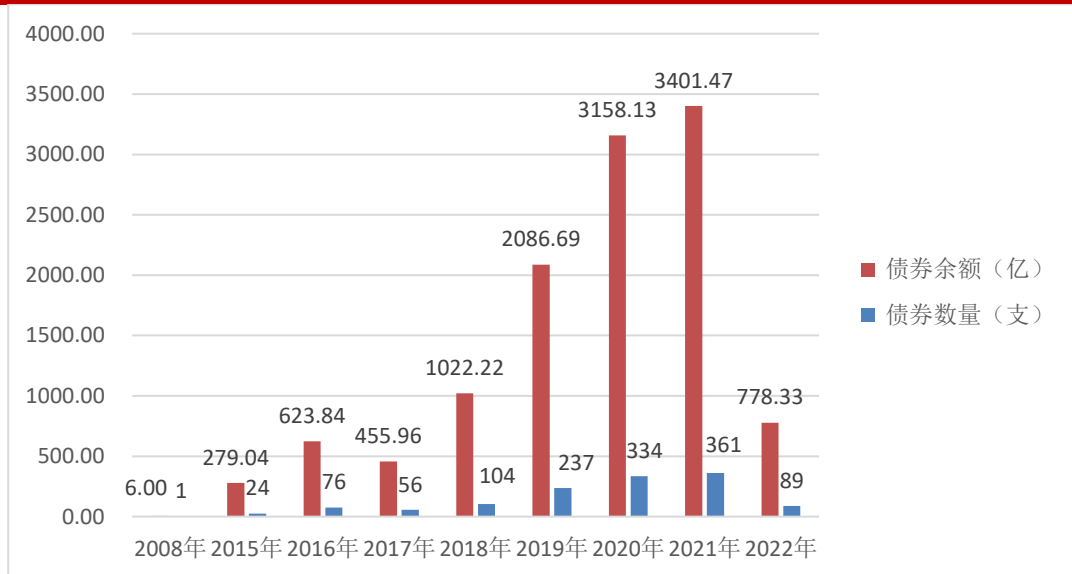
数据来源：wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

### （三）中国房地产行业债券存量情况

#### 1、中国房地产行业债券存量规模

截至 2022 年 4 月 3 日，中国房地产行业债券的债券余额尚未清零的有 1282 支，涉及发行人 237 个，累计债券余额 11811.67 亿元。其中 2008 年房地产行业债券有 1 支，余额 6.00 亿元；；2015 年房地产行业债券有 24 支，余额 279.04 亿元；2016 年房地产行业债券有 76 支，余额 623.84 亿元；2017 年房地产行业债券有 56 支，余额 455.96 亿元；2018 年房地产行业债券有 104 支，余额 1022.22 亿元；2019 年房地产行业债券有 237 支，余额 2086.69 亿元；2020 年房地产行业债券有 334 支，余额 3158.13 亿元；2021 年房地产行业债券有 361 支，余额 3401.47 亿元；2022 年（截至 4 月 3 日）房地产行业债券有 89 支，余额 778.33 亿元。

图 5：中国房地产行业债券余额和数量（截至 2022 年 4 月 3 日，单位：亿元、支）

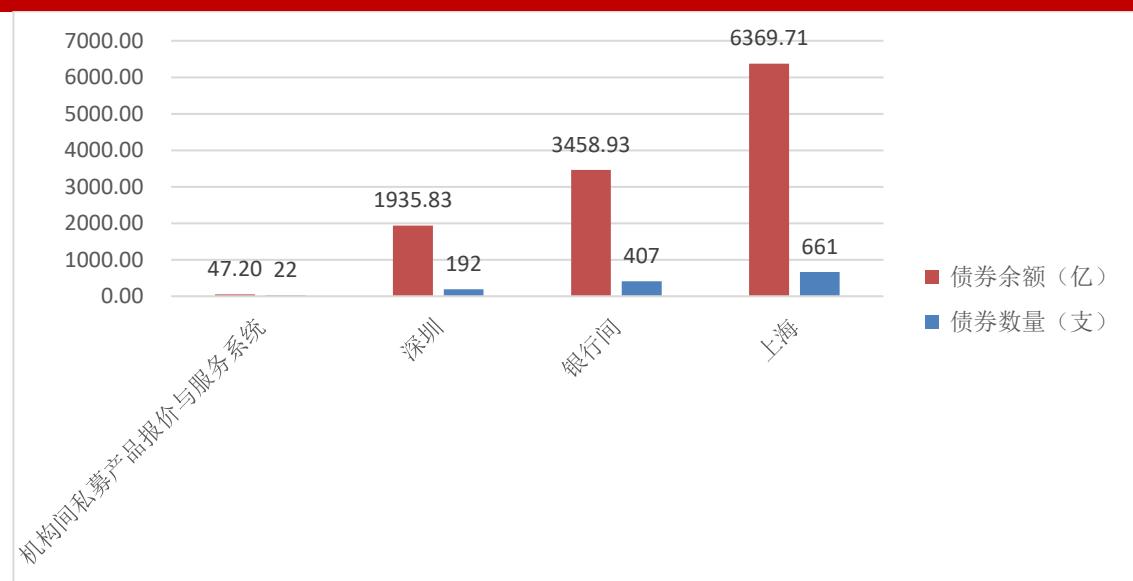


数据来源：wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

## 2、中国房地产行业存量债券上市地点

截至 2022 年 4 月 3 日，中国房地产行业存续的 1282 支债券上市地点分布在机构间私募产品报价与服务系统、深圳证券交易所、银行间债券市场和上海证券交易所。其中机构间私募产品报价与服务系统 22 支，余额 47.20 亿元；深圳证券交易所 192 支，余额 1935.83 亿元；银行间债券市场 407 支，余额 3458.93 亿元；上海证券交易所 661 支，余额 6369.71 亿元。

图 6：中国房地产行业债券市场分布（截至 2022 年 4 月 3 日，单位：亿元、支）



数据来源：wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

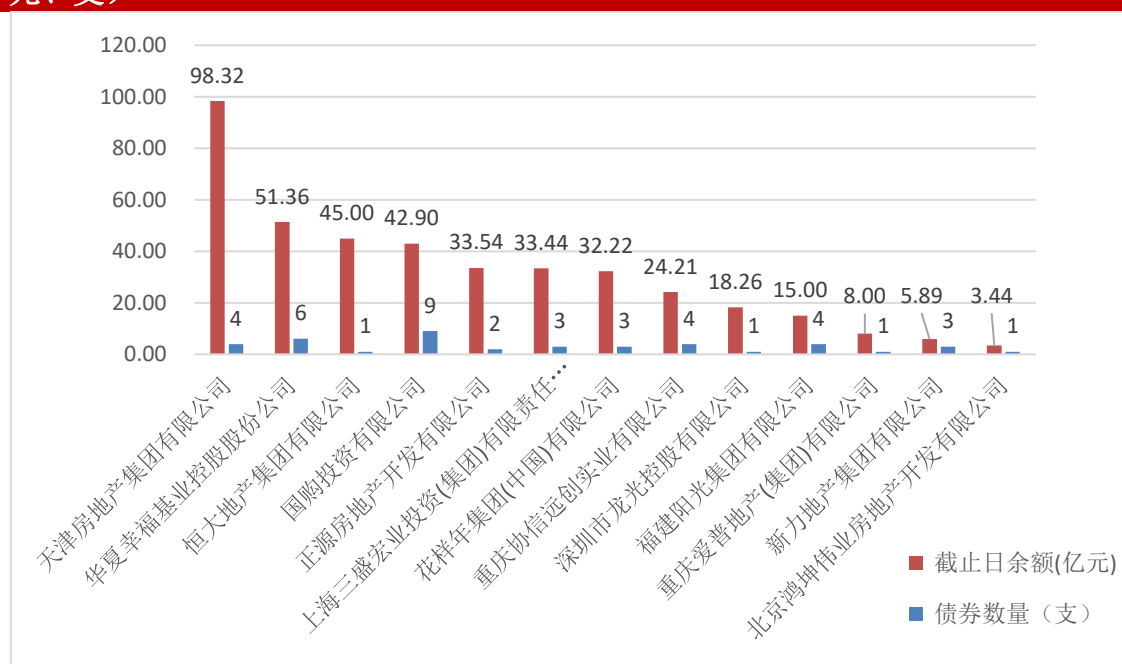
### （四）中国房地产行业债券违约情况

截至 2022 年 4 月 3 日，中国房地产行业违约债券有 42 支，涉及发行人 13 个，累计违约债券余额 411.58 亿元。

违约债券余额由高到低的依次是：天津房地产集团有限公司 4 支，违约债余额 98.32 亿元；华夏幸福基业控股股份公司 6 支，违约债余额 51.36 亿元；恒大地产集团有限公司 1 支；违约债余额 45.00 亿

元；国购投资有限公司 9 支，违约债余额 42.90 亿元；正源房地产开发有限公司 2 支，违约债余额 33.54 亿元；上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司 3 支，违约债余额 33.44 亿元；；花样年集团(中国)有限公司 3 支，违约债余额 32.22 亿元；重庆协信远创实业 4 支，违约债余额 24.21 亿元；深圳市龙光控股有限公司 1 支，违约债余额 18.26 亿元；福建阳光集团有限公司 4 支，违约债余额 15.00 亿元；重庆爱普地产(集团)有限公司 1 支，违约债余额 8.00 亿元；新力地产集团有限公司 3 支，违约债余额 5.89 亿元；北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 1 支，违约债余额 3.44 亿元。房地产行业违约债的主要信息统计情况见附表 2。

图 7：中国房地产行业违约债券余额和数量（截至 2022 年 4 月 3 日，单位：亿元、支）



数据来源：wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

## 二、中资离岸债

### （一）本期新发行房地产行业中资离岸债

本期（2022 年 3 月 28 日—4 月 3 日），新发行房地产行业中资离岸债券 2 支。新发行房地产行业中资离岸债券的主要信息统计情况见附表 3。

### （二）房地产行业中资离岸债存量统计

截至 2022 年 4 月 3 日，中国房地产行业中资离岸存量债券涉及发行人 133 个，按币种划分：CNH（离岸人民币）存量总额 79.78 亿元，债券数量 8 支；HKD（港币）存量总额 249.79 亿元，债券数量 18 支；USD（美元）存量总额 1860.11 亿元，债券数量 539 支。房地产行业中资离岸债存量主要信息统计情况见附表 4。

附表 1：新发行房地产行业债券主要信息统计表

表：本期（2022 年 3 月 28 日—4 月 3 日）新发行房地产行业债券主要信息表

发行人简称	债券简称	发行起始日	发行规模(亿)	发行期限(年)	债券评级	主体评级	票面利率(%)	上市地点	发行人企业性质	发行人省份	发行方式	债券类型
南京高科	22 南京高科 SCP003	2022-04-02	5.00	0.58		AA+	2.50	银行间	地方国有企业	江苏省	公募	超短期融资债券
上海临港	22 临港控股 SCP003	2022-04-01	10.00	0.35		AAA	2.36	银行间	地方国有企业	上海	公募	超短期融资债券
中海地产	22 中海 01	2022-04-01	20.00	3.00	AAA	AAA	3.05	深圳	中央国有企业	广东省	公募	一般公司债
中海地产	22 中海 02	2022-04-01	10.00	5.00	AAA	AAA	3.50	深圳	中央国有企业	广东省	公募	一般公司债
住宅集团	22 住宅 01	2022-03-31	13.00	3.00	AA+	AA+	3.60	上海	地方国有企业	福建省	公募	一般公司债
中国电建	22 电建 02	2022-03-31	11.80	5.00	AAA	AAA	3.83	深圳	中央国有企业	北京	公募	一般公司债
深振业	22 振业集团 MTN001	2022-03-31	3.25	3.00	AA	AA	4.00	银行间	地方国有企业	广东省	公募	一般中期票据
江北嘴集团	22 渝江北嘴 MTN001	2022-03-30	18.00	5.00	AA+	AA+	3.52	银行间	地方国有企业	重庆	公募	一般中期票据
陆家嘴	22 陆金开 MTN002	2022-03-30	23.00	5.00		AAA	3.27	银行间	地方国有企业	上海	公募	一般中期票据
苏高新集团	22 苏州高新 SCP010	2022-03-30	5.00	0.23		AAA	2.30	银行间	地方国有企业	江苏省	公募	超短期融资债券

珠江实业集团	22 粤珠江 MTN001	2022-03-29	10.00	3.00		AAA	3.87	银行间	地方国有企业	广东省	公募	一般中期票据
天心国资	22 天心国资 PPN002	2022-03-28	5.00	5.00		AA	4.60	银行间	地方国有企业	湖南省	私募	定向工具
思明控股	22 思明国控 MTN002	2022-03-28	3.60	3.00		AA	3.80	银行间	地方国有企业	福建省	公募	一般中期票据

数据来源: wind, 中国债券网, 中国货币网, 安融评级整理



附表 2：房地产行业违约债主要信息统计表

表：截至 2022 年 4 月 3 日房地产行业违约债主要信息表

债券简称	发行人	发行规模(亿元)	违约发生日	截止日余额(亿元)	担保人	所属地区	债券类型	主承销商	交易所
20 华 EB02	华夏幸福基业控股股份公司	7.00	2021-06-15	1.30		河北省	可交换债	招商证券股份有限公司, 光大证券股份有限公司	上海
16 国购 02	国购投资有限公司	6.60	2019-03-18	6.60	国购产业控股有限公司	安徽省	一般公司债	英大证券有限责任公司	深圳
16 天房 04	天津房地产集团有限公司	20.00	2020-09-08	20.00		天津	私募债	中信建投证券股份有限公司	上海
18 福建阳光 MTN001	福建阳光集团有限公司	4.00	2021-12-07	4.00		福建省	一般中期票据	兴业银行股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司	银行间
16 正源 01	正源房地产开发有限公司	20.00	2020-07-15	13.54		辽宁省	一般公司债	民生证券股份有限公司	上海
19 鸿坤 01	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	3.44	2021-12-22	3.44	鸿坤集团有限公司	北京	一般公司债	五矿证券有限公司	上海

21 福建阳光 SCP001	福建阳光集团有限公司	5.00	2022-03-22	5.00		福建省	超短期融资债券	恒丰银行股份有限公司	银行间
18 花样年	花样年集团(中国)有限公司	10.00	2021-12-20	9.49		广东省	一般公司债	华泰联合证券有限责任公司	上海
H6 天房 02	天津房地产集团有限公司	82.00	2021-03-16	62.55		天津	私募债	中信建投证券股份有限公司	深圳
19 华控 04	华夏幸福基业控股股份公司	20.00	2021-08-30	19.00		河北省	私募债	第一创业证券承销保荐有限责任公司	上海
16 协信 06	重庆协信远创实业有限公司	10.00	2021-07-14	8.38		重庆	一般公司债	西南证券股份有限公司	上海
16 三盛 04	上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司	7.50	2020-09-22	6.64		上海	私募债	中山证券有限责任公司	上海
19 三盛 02	上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司	21.50	2022-03-15	21.50		上海	私募债	中山证券有限责任公司	上海
19 三盛 05	上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司	5.30	2021-08-09	5.30		上海	私募债	中山证券有限责任公司	上海

18 国购 01	国购投资有限公司	5.00	2019-03-26	5.00	合肥华源物业发展有限责任公司, 国购产业控股有限公司	安徽省	一般公司债	中泰证券股份有限公司	深圳
19 福建阳光 PPN001	福建阳光集团有限公司	2.00	2022-02-24	2.00		福建省	定向工具	中国银行股份有限公司	银行间
18 国购 02	国购投资有限公司	4.78	2019-03-26	4.78	合肥华源物业发展有限责任公司, 国购产业控股有限公司	安徽省	一般公司债	中泰证券股份有限公司	深圳
20 花样 02	花样年集团(中国)有限公司	15.43	2021-11-25	15.43		广东省	一般公司债	五矿证券有限公司, 中国国际金融股份有限公司, 中山证券有限责任公司, 西南证券股份有限公司	上海
19 花样 02	花样年集团(中国)有限公司	7.30	2021-11-29	7.30		广东省	一般公司债	华泰联合证券有限责任公司	上海
18 国购 04	国购投资有限公司	1.00	2019-03-26	1.00	合肥华源物业发展有限责任公司, 国购产业控股有限公司	安徽省	一般公司债	中泰证券股份有限公司	深圳

16 国购 03	国购投资有限公司	8.40	2019-07-25	8.40	国购产业控 股有限公司	安徽 省	一般公司 债	英大证券有限责 任公司	深圳
19 华控 01	华夏幸福基业控 股股份公司	10.00	2022-01-10	1.63		河北 省	私募债	开源证券股份有 限公司	上海
19 华控 02	华夏幸福基业控 股股份公司	8.00	2022-01-10	2.37		河北 省	私募债	开源证券股份有 限公司	上海
16 正源 03	正源房地产开发有 限公司	20.00	2019-09-19	20.00		辽宁 省	私募债	民生证券股份有 限公司	上海
16 天房 03	天津房地产集团有 限公司	7.00	2020-10-26	7.00		天津	私募债	中信建投证券股 份有限公司	上海
17 国购 01	国购投资有限公司	8.00	2019-03-26	8.00	合肥华源物 业发展有限 责任公司， 国购产业控 股有限公司	安徽 省	私募债	中泰证券股份有 限公司	深圳
17 国购 03	国购投资有限公司	3.00	2019-03-26	3.00	合肥华源物 业发展有限 责任公司， 国购产业控 股有限公司	安徽 省	私募债	中泰证券股份有 限公司	深圳

18 国购 03	国购投资有限公司	1.12	2019-03-26	1.12	合肥华源物 业发展有限 责任公司, 国购产业控 股有限公司	安徽 省	一般公司 债	中泰证券股份有限 公司	深圳
18 龙控 02	深圳市龙光控股有 限公司	20.00	2022-03-22	18.26		广东 省	私募债	国泰君安证券股份 有限公司,财达证券 股份有限公司,招商 证券股份有限公司	上海
16 协信 08	重庆协信远创实业 有限公司	5.40	2021-09-27	5.40		重庆	一般公司 债	西南证券股份有限 公司	上海
21 新力 01	新力地产集团有限 公司	2.55	2022-03-28	2.55		广东 省	私募债	中信证券股份有限 公司,中山证券有限 责任公司	上海
H6 天房 01	天津房地产集团有 限公司	18.00	2021-02-01	8.77		天津	私募债	中信建投证券股份 有限公司	深圳
19 阳集 01	福建阳光集团有限 公司	4.00	2022-01-17	4.00		福建 省	一般公司 债	中泰证券股份有限 公司	上海
18 新力 02	新力地产集团有限 公司	3.13	2021-10-19	0.34		广东 省	私募债	中国国际金融股份 有限公司	上海

20 幸福 01	华夏幸福基业控股 股份公司	12.50	2021-09-22	12.50		河北省	一般公司 债	光大证券股份有限 公司,招商证券股份 有限公司,中信证券 股份有限公司,第一 创业证券承销保荐 有限责任公司	上海
20 恒大 01	恒大地产集团有限 公司	45.00	2022-01-08	45.00		广东省	一般公司 债	中信建投证券股份 有限公司	深圳
16 协信 05	重庆协信远创实业 有限公司	12.60	2021-05-12	5.61		重庆	一般公司 债	西南证券股份有限 公司	上海
20 新力 01	新力地产集团有限 公司	3.00	2021-12-22	3.00		广东省	私募债	中山证券有限责任 公司,中信证券股份 有限公司	上海
16 国购 01	国购投资有限公司	5.00	2019-02-01	5.00	国购产业控 股有限公司	安徽省	一般公司 债	英大证券有限责任 公司	深圳
18 协信 01	重庆协信远创实业 有限公司	7.10	2021-03-09	4.82		重庆	私募债	中泰证券股份有限 公司,天风证券股份 有限公司	上海
18 华控 01	华夏幸福基业控股 股份公司	17.00	2021-11-29	14.55		河北省	私募债	开源证券股份有限 公司	上海
16 隆地 02	重庆爱普地产(集 团)有限公司	8.00	2020-06-08	8.00		重庆	私募债	中国国际金融股份 有限公司	深圳

数据来源: wind, 中国债券网, 中国货币网, 安融评级整理

附表 3：新发行房地产行业中资离岸债主要信息统计表

表：本期（2022 年 3 月 28 日—4 月 3 日）新发行房地产行业中资离岸债券主要信息表

发行人	ISIN 代码	债券名称	企业性质	币种	发行结构	发行条款	实际发行金额(亿)	起息日	到期日	交易场所	票面利率(%)	利息类型
正荣地产集团有限公司	XS2449192942	正荣地产 8% N20230306	民营企业	USD	跨境担保	Reg S	7.29	2022-03-29	2023-03-06	香港联交所	8%	固定利率
正荣地产集团有限公司	XS2449193320	正荣地产 8% N20230306	民营企业	CNH	跨境担保	Reg S	15.90	2022-03-29	2023-03-06	香港联交所	8%	固定利率

数据来源: wind, 中国债券网, 中国货币网, 安融评级整理

**附表 4：房地产行业中外资离岸债存量主要信息统计表**

表：本期（2022 年 3 月 28 日—4 月 3 日）房地产行业中外资离岸债存量主要信息统计表

发行人	CNH（离岸人民币）		HKD(港币)		USD（美元）	
	存量总额 （亿元）	债券数量 （支）	存量总额 （亿元）	债券数量 （支）	存量总额 （亿元）	债券数量 （支）
China Overseas Finance (Cayman) V Limited					10.00	2
China Overseas Finance (Cayman) Vi Limited					12.00	2
CHINA OVERSEAS FINANCE (CAYMAN) VIII LIMITED			20.00	1	17.44	5
CHINA OVERSEAS FINANCE CAYMAN VII LTD					15.00	2
ELECT GLOBAL INVESTMENTS LIMITED					13.50	3
ENRONG INTERNATIONAL (HONGKONG) LIMITED					3.00	1
FEC FINANCE LIMITED					1.10	2
Fuqing Investment Management Limited					5.00	1
Future Diamond Limited					2.00	1
GREENLAND GLOBAL INVESTMENT LIMITED					7.00	2
HAIMEN ZHONGNAN INVESTMENT DEVELOPMENT (INTERNATIONAL) CO.,LTD.					9.00	5
MEGA WISDOM GLOBAL LTD					8.50	2
PCPD CAPITAL LIMITED					8.00	1
PERFECT POINT VENTURES LIMITED					3.00	1
POLY REAL ESTATE FINANCE LTD					15.00	3
RADIANCE CAPITAL INVESTMENTS LIMITED					2.50	1
RKI OVERSEAS FINANCE 2017 (A) LIMITED					3.00	1



RKP OVERSEAS FINANCE 2016(A)LIMITED	3.00	1
RKPF OVERSEAS 2019 (E) LIMITED	3.00	1
RKPF OVERSEAS 2019(A) LIMITED	15.96	4
RKPF OVERSEAS 2020(A) LIMITED	10.00	2
SHUI ON DEVELOPMENT(HOLDING)LIMITED	24.00	6
TAICHEN DEVELOPMENT (BVI) LIMITED	0.31	1
Wanda Properties International Co. Ltd.	6.00	1
WHARF REIC FINANCE(BVI)LIMITED	16.50	4
XI HAI AN 2019 LIMITED	3.00	1
XINHU (OVERSEA) 2017 INVESTMENT CO., LTD.	0.87	1
YANGO JUSTICE INTERNATIONAL LIMITED	6.00	2
YANGO(CAYMAN)INVESTMENT LIMITED	9.40	6
YANLORD LAND(HK)CO.,LIMITED	12.50	3
安业环球有限公司	5.00	1
宝龙地产控股有限公司	24.07	14
碧桂园控股有限公司	111.59	19
碧玺国际有限公司	4.50	1
大发地产集团有限公司	2.68	2
当代置业(中国)有限公司	8.21	6
德信中国控股有限公司	5.24	3
东方资本有限公司	0.40	1
方兴光耀有限公司	23.50	6
港龙中国地产集团有限公司	1.58	1
光涛投资有限公司	2.00	1
广州市方圆房地产发展有限公司	3.40	1
国瑞置业有限公司	9.82	3

海伦堡中国控股有限公司			4.70	2
合景泰富集团控股有限公司			38.03	12
合生创展集团有限公司			12.80	5
和骏顺泽投资有限公司			7.50	3
弘阳地产集团有限公司			18.67	8
泓景有限公司	23.00	1	5.00	1
花样年控股集团有限公司			28.71	12
华南城控股有限公司			12.45	7
华侨城(亚洲)控股有限公司			8.00	2
华润置地有限公司	35.00	1	25.50	4
华夏幸福开曼投资公司			3.50	1
淮北市建设控股集团有限公司			1.50	1
汇景控股有限公司			1.38	1
佳源国际控股有限公司			13.55	11
佳兆业集团控股有限公司			113.51	30
建业地产股份有限公司			22.57	8
江苏南通三建国际有限公司			1.81	1
金地(集团)股份有限公司			2.00	1
金地永隆投资有限公司			7.30	2
金辉控股(集团)有限公司			3.00	1
金科地产集团股份有限公司			3.25	1
金轮天地控股有限公司			4.00	3
景程有限公司			52.35	4
景瑞控股有限公司			13.39	9
景业名邦集团控股有限公司			1.52	1
昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司			1.00	1

朗诗绿色地产有限公司			4.00	2	
力高地产集团有限公司	6.00	1	12.13	7	
力佳环球投资有限公司			1.21	1	
领地控股集团有限公司			1.50	1	
龙光集团有限公司			36.39	13	
龙湖集团控股有限公司			36.00	7	
绿城中国控股有限公司			11.50	4	
绿地全球投资有限公司			38.20	10	
绿地香港控股有限公司			1.50	1	
牡丹江市城市投资集团有限公司			1.00	1	
荣兴达发展(BVI)有限公司			12.41	4	
融创中国控股有限公司			66.90	13	
融信中国控股有限公司			23.27	10	
陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司			0.92	1	
上坤地产集团有限公司			3.70	4	
时代中国控股有限公司			29.39	12	
世茂集团控股有限公司			57.20	9	
拓利有限公司			3.00	1	
泰禾集团全球有限公司			6.25	2	
天誉置业(控股)有限公司		33.00	10	3.10	2
天譽國際控股有限公司			1.92	2	
万达地产海外有限公司			11.25	3	
万达集团海外有限公司			7.50	3	
万科地产(香港)有限公司	14.45	1	45.74	7	
无锡市广益建设发展集团有限公司			1.50	1	

五矿建设资本有限公司			1.25	1	
香港红星美凯龙全球家居有限公司			3.00	1	
香港理想投资有限公司			2.05	3	
新城发展控股有限公司			11.50	4	
新城环球有限公司			20.04	6	
新湖(BVI)2018 控股有限公司			6.10	4	
新力控股(集团)有限公司			2.08	1	
新展控股有限公司			1.10	1	
鑫苑置业有限公司	1.60	1	4.70	2	
旭辉控股(集团)有限公司	25.83	2	39.91	12	
雅居乐集团控股有限公司			40.97	12	
阳光 100 中国控股有限公司		7.50	1	3.40	2
阳光城嘉世国际有限公司			17.80	5	
耀河国际有限公司			5.17	1	
沂晟国际有限公司			6.00	2	
怡略有限公司			41.73	9	
易居(中国)企业控股有限公司			6.00	4	
银城国际控股有限公司			2.06	2	
优美商业管理有限公司			3.50	3	
禹洲集团控股有限公司			49.75	11	
远东发展有限公司			1.42	1	
远洋地产宝财 III 有限公司			6.00	1	
远洋地产宝财 IV 有限公司			24.20	6	
远洋地产宝财 I 有限公司			12.00	2	
粤港湾控股有限公司			2.77	1	
正荣地产集团有限公司	31.90	3	40.79	13	

正商实业有限公司			5.60	3
郑州地产集团有限公司			5.50	1
中国奥园集团股份有限公司			22.86	8
中国海外宏洋财务 IV(开曼)有限公司			5.12	1
中国恒大集团			120.25	11
中国农产品交易有限公司	2.90	1		
中国物流资产控股有限公司	11.09	1	1.50	1
中國葛洲壩集團海外投資香港有限公司			2.00	1
中环广场有限公司			14.50	4
中骏集团控股有限公司			23.00	7
中梁控股集团有限公司			10.45	6
卓见国际有限公司	117.30	2		
卓裕控股有限公司			12.00	4
<b>总计</b>	<b>79.78</b>	<b>8</b>	<b>249.79</b>	<b>18</b>
			<b>1860.11</b>	<b>539</b>

数据来源: wind, 中国债券网, 中国货币网, 安融评级整理

---

## 报告声明

本报告由安融信用评级有限公司（Anrong Credit Rating Co., Ltd）（简称“安融评级”，ARR）提供。本报告中所提供的信息，均由安融评级相关研究人员根据公开资料，依据国际和行业通行准则做出阐述，并不代表公司观点。

本报告所依据的信息均来源于公开资料，安融评级对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所依据的信息不会发生任何变化。本报告中所提供的信息均反映本报告初次公开发布时的判断，安融评级有权随时补充、更正和修订有关信息。安融评级已力求报告内容的客观、公正，但文中所有信息仅供参考，不构成任何投资或交易建议。投资者依据本报告提供的信息进行投资或交易所造成的一切后果，安融评级不承担任何法律责任。

报告中的任何表述，均应从严格经济学意义上理解，并不含有任何道德、政治偏见或其它偏见，报告阅读者也不应从这些角度加以解读，安融评级及研究人员本人对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任，并保留采取行动保护自身权益的一切权利。

本报告版权归安融评级所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发表。如引用、刊发，需注明出处为安融评级，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

安融评级对于本声明条款具有修改和最终解释权。



地址：北京市西城区玉廊西园9号楼金融科技大厦10层  
电话：010-53655619 网址：<http://www.arrating.com.cn>  
邮编：100034

---