

房地产行业债券市场周报

二零二三年第十三期 | 总第七十期

(2023.03.27——2023.04.02)





安融评级
ANRONG RATING

2023 年第 13 期 | 总第 70 期

中国房地产行业债券市场周报

(2023.03.27——2023.04.02)

安融评级研究发展部

电话：010-53655619

邮箱：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

融创境外债务重组方案公布。

◆ 本期房地产行业债券发行情况

本期（2023 年 3 月 27 日—2023 年 4 月 2 日），新发行房地产行业债券共 11 只，涉及发行人 8 家，发行规模为 110.61 亿元。

◆ 中国房地产行业债券存量情况

截至 2023 年 4 月 2 日，中国房地产行业债券的债券余额尚未清零的有 1841 只，累计债券余额 17892.35 亿元。

◆ 中国房地产行业债券违约情况

截至 2023 年 4 月 2 日，中国房地产行业违约债券（不含 ABS）有 157 只，涉及发行人 35 家，累计违约债券余额 1956.45 亿元。

◆ 本期房地产中资离岸债券发行情况

本期（2023 年 3 月 27 日—2023 年 4 月 2 日），新发行房地产行业中资离岸债券 2 只，涉及发行人 2 家。

目 录

一、境内债券.....	1
（一）中国房地产行业监管动态.....	1
（二）中国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发行主体区域分布.....	4
7、本期新发行房地产行业债券募集资金用途.....	5
8、本期新发行房地产行业债券承销金额主承分摊情况.....	6
（三）中国房地产行业债券存量情况.....	7
（四）中国房地产行业债券违约情况.....	8
二、中资离岸债.....	9
（一）本期新发行房地产行业中资离岸债.....	9
（二）房地产行业中资离岸债存量统计.....	9
附表 1：新发行房地产行业债券主要信息统计表.....	11
附表 2：房地产行业违约债主要信息统计表.....	13
附表 3：新发行房地产行业中资离岸债券主要信息统计表.....	23
附表 4：房地产行业中资离岸债存量统计表.....	24
报告声明.....	31

一、境内债券

（一）中国房地产行业监管动态

融创境外债务重组方案公布

3月28日，融创发布公告，针对90.48亿美元的境外债务重组，已与境外债权人小组订立重组支持协议，拟就境外重组方案向现有债务持有人寻求更广泛的支持。

从披露的境外重组方案来看，融创将约百亿美元的境外债务分为降杠杆、留债展期两大板块进行重组，为债权人提供了可转换债券、强制可转换债券、转换为部分融创服务股权、置换新票据等多种灵活选项，落地性强。

具体而言，降杠杆计划目标约30亿美元，分三项实施：第一，融创拟发行10亿美元的可转换债券，所有计划债权人有权在重组生效日起的12个月内，以每股20港元将其持有的可转债转换为融创中国普通股，如选择不转股，则留债9年期，公司需支付1%—2%的票息；第二，发行五年期强制可转换债券，预计规模17.5亿美元，债权人可选择在期初、周年、约定触发机制达成等不同条件下登记转股，到期日尚未行使转股权的强制可转换债券，将全部转换为融创中国普通股；第三，债权人也可选择将现有债权转换为现有融创服务投资持有的融创服务股权，交换价格为60个交易日加权平均股价的2.5倍，同时不得低于每股17港元，规模上限约4.49亿股，约占融创服务已发行总股数的14.7%。

就剩余债务，融创将发行新的以美元计价的公开票据进行置换。

（二）中国房地产行业债券发行情况

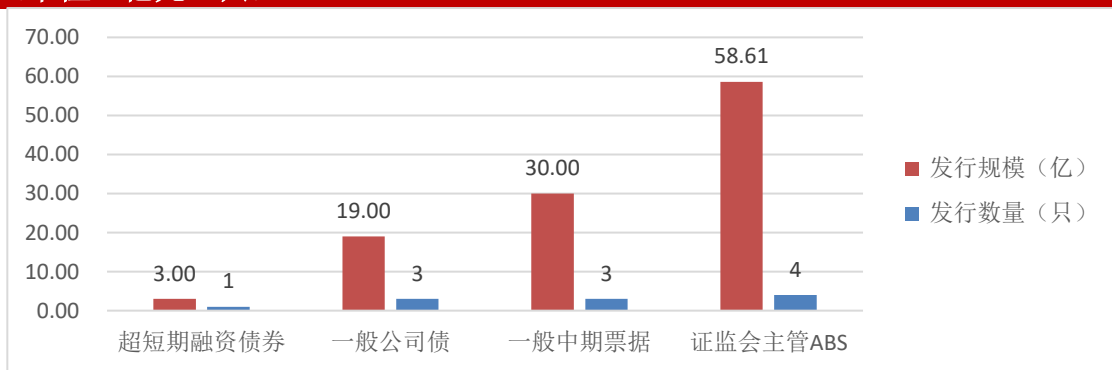
1、本期新发行房地产行业债券规模

本期（2023年3月27日—2023年4月2日），新发行房地产行业债券共 11 只，涉及发行人 8 家，发行规模为 110.61 亿元。较上周发行数量减少 10 只，发行规模减少 91.86 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（2023年3月27日—2023年4月2日），新发行房地产行业各类型的债券数量和规模如下：超短期融资债券 1 只，规模 3.00 亿元；一般公司债 3 只，规模 19.00 亿元；一般中期票据 3 只，规模 30.00 亿元；证监会主管 ABS 4 只，规模 58.61 亿元。

图 1：本期（2023 年 3 月 27 日—2023 年 4 月 2 日）新发行房地产行业债券类型（单位：亿元、只）



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

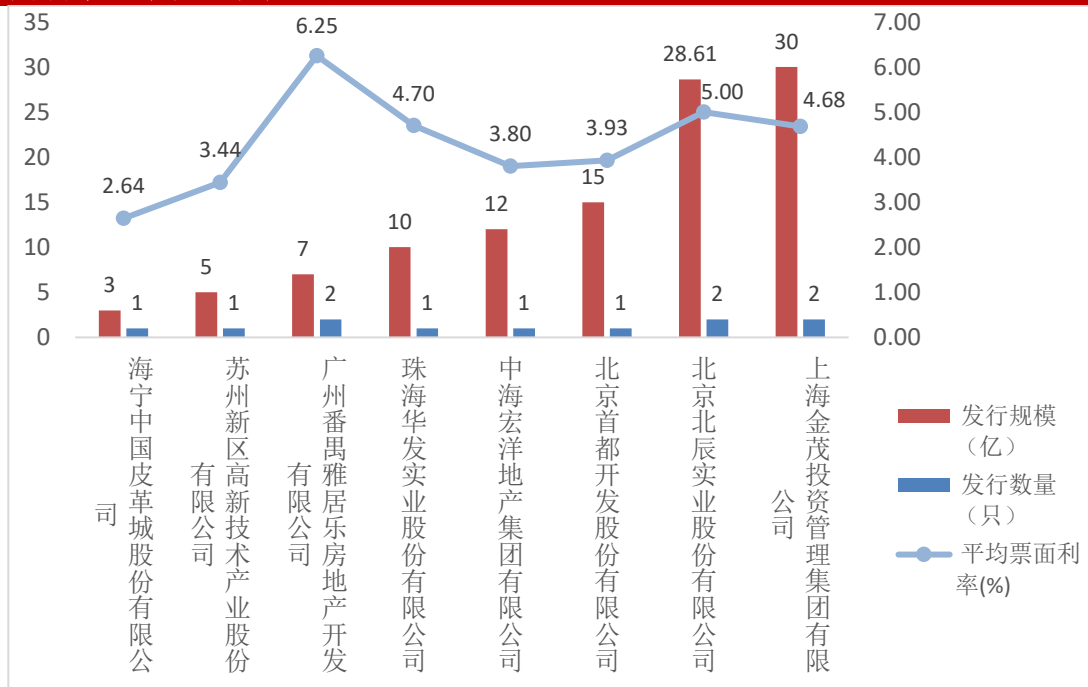
本期（2023年3月27日—2023年4月2日），新发行的 11 只房地产行业债券上市地点：4 只在银行间债券市场；7 只在上海证券交易所。

4、本期新发行房地产行业债券的发行人和利率情况

本期（2023年3月27日—2023年4月2日），新发行房地产行业债券的**发行人**有：海宁中国皮革城股份有限公司（1只，3.00亿元）；苏州新区高新技术产业股份有限公司（1只，5.00亿元）；广州番禺雅居乐房地产开发有限公司（2只，7.00亿元）；珠海华发实业股份有限公司（1只，10.00亿元）；中海宏洋地产集团有限公司（1只，12.00亿元）；北京首都开发股份有限公司（1只，15.00亿元）；北京北辰实业股份有限公司（2只，28.61亿元）；上海金茂投资管理集团有限公司（2只，30.00亿元）。

发行利率最高的是广州番禺雅居乐房地产开发有限公司的（23 番雅 01）7.50%；**最低**的是海宁中国皮革城股份有限公司 2.64%。

图 2：本期（2023年3月27日—2023年4月2日）新发行房地产行业债券票面利率（单位：亿元、只、%）

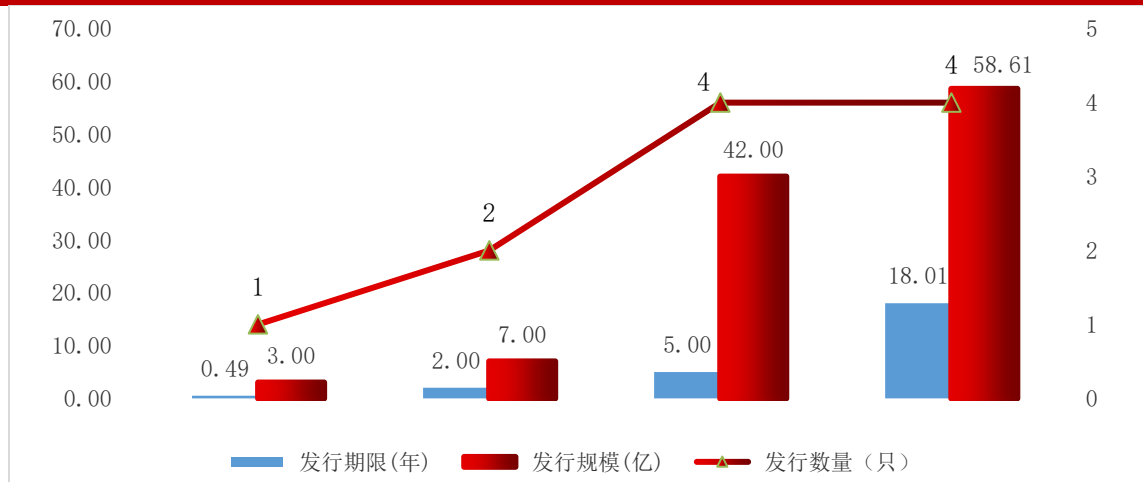


数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

5、本期新发行房地产行业债券期限

本期（2023 年 3 月 27 日—2023 年 4 月 2 日），房地产行业债券各发行期限的债券数量和规模如下：0.49 年期债券 1 只，规模 3.00 亿元；2 年期债券 2 只，规模 7.00 亿元；5 年期债券 4 只，规模 42.00 亿元；18.01 年期债券 4 只，规模 58.61 亿元。

图 3：本期（2023 年 3 月 27 日—2023 年 4 月 2 日）新发行房地产行业债券发行期限（单位：亿元、只）

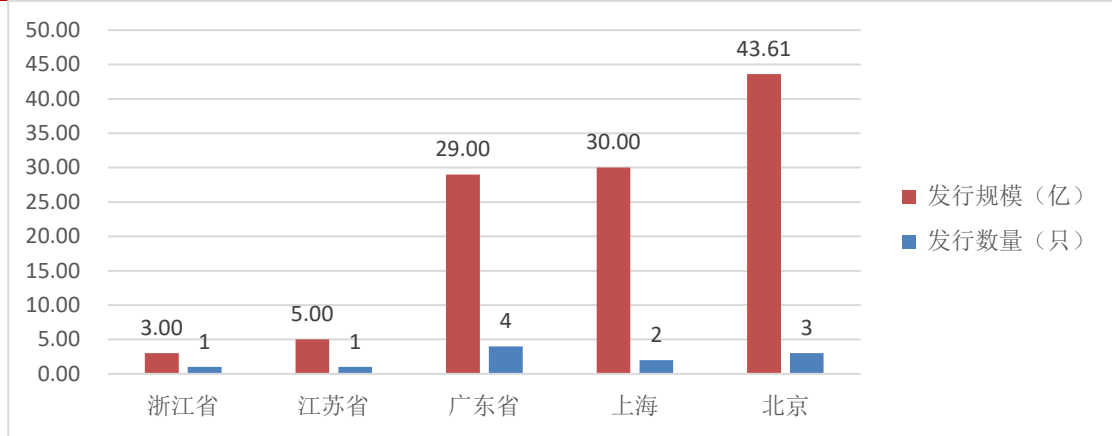


数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

6、本期新发行房地产行业债券发行主体区域分布

本期（2023 年 3 月 27 日—2023 年 4 月 2 日），新发行房地产行业债券发行区域涉及 5 省（市）：浙江省 1 只，规模 3.00 亿元；江苏省 1 只，规模 5.00 亿元；广东省 4 只，规模 29.00 亿元；上海市 2 只，规模 30.00 亿元；北京市 3 只，规模 43.61 亿元。

图 4：本期（2023 年 3 月 27 日—2023 年 4 月 2 日）新发行房地产行业债券发行主体区域分布（单位：亿元、只）



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（2023 年 3 月 27 日—2023 年 4 月 2 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
GC 鑫悦次	0.01	
GC 鑫悦优	29.99	
23 宏洋 02	12.00	本期债券募集资金拟用于偿还发行人有息债务。
23 北辰 C	0.01	
23 北辰 A	28.60	
23 海宁皮革 SCP001	3.00	本期超短期融资券拟发行 3 亿元,用于偿还发行人有息负债
23 华发实业 MTN001	10.00	本期中期票据募集资金拟用于偿还发行人的债务融资工具本金及利息
23 番雅 02	2.00	本期债券募集资金,扣除发行费用后拟用于偿还发行人此前发行的"20 番雅 02"本金及利息,由于"20 番雅 02"到期时间早于本期债券发行时间,发行人已自筹资金偿还到期债券,待本期债券发行完毕,募集资金到账后,以募集资金置换已使用自筹资金。

23 番雅 01	5.00	本期债券募集资金,扣除发行费用后拟用于偿还发行人此前发行的"20 番雅 02"本金及利息,由于"20 番雅 02"到期时间早于本期债券发行时间,发行人已自筹资金偿还到期债券,待本期债券发行完毕,募集资金到账后,以募集资金置换已使用自筹资金.
23 首开 MTN003	15.00	本期中期票据发行金额上限 15 亿元,募集资金用于偿还债务融资工具.[20 首开 MTN002]
23 苏州高技 MTN001	5.00	本期发行规模为不超过人民币 5 亿元,发行期限为 3+2 年期.本期中期票据募集资金拟用于项目建设.

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承销金额主承分摊情况

本期（2023 年 3 月 27 日—2023 年 4 月 2 日），新发行房地产行业债券承销金额主承分摊情况见下表：

表 2：本期新发行房地产行业债券承销金额主承分摊情况

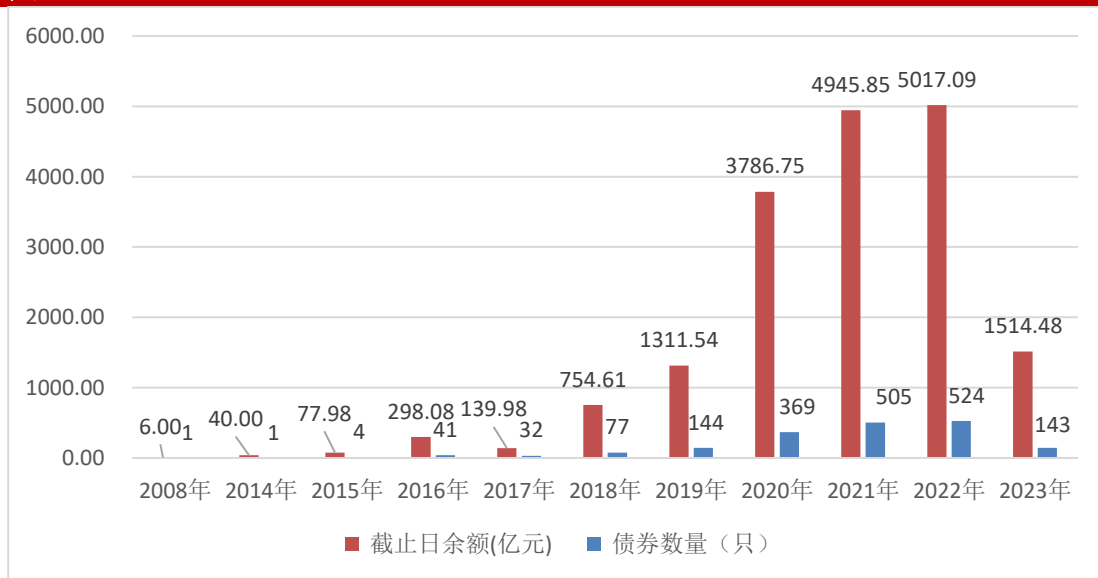
债券简称	发行规模(亿)	承销金额主承分摊
GC 鑫悦次	0.01	申万宏源证券有限公司 0.01 亿元
GC 鑫悦优	29.99	申万宏源证券有限公司 29.99 亿元
23 宏洋 02	12.00	中信证券股份有限公司 6 亿元;招商证券股份有限公司 6 亿元
23 北辰 C	0.01	中信建投证券股份有限公司 0.01 亿元
23 北辰 A	28.60	中信建投证券股份有限公司 28.6 亿元
23 海宁皮革 SCP001	3.00	中信银行股份有限公司 1.5 亿元;杭州银行股份有限公司 1.5 亿元
23 华发实业 MTN001	10.00	中信证券股份有限公司 5 亿元;华夏银行股份有限公司 5 亿元
23 番雅 02	2.00	国泰君安证券股份有限公司 1 亿元;申万宏源证券有限公司 1 亿元
23 番雅 01	5.00	国泰君安证券股份有限公司 2.5 亿元;申万宏源证券有限公司 2.5 亿元
23 首开 MTN003	15.00	中信建投证券股份有限公司 7.5 亿元;中国民生银行股份有限公司 7.5 亿元
23 苏州高技 MTN001	5.00	国泰君安证券股份有限公司 2.5 亿元;宁波银行股份有限公司 2.5 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

截至 2023 年 4 月 2 日，中国房地产行业债券的债券余额尚未清零的有 1841 只，累计债券余额 17892.35 亿元。其中 2008 年房地产行业债券 1 只，余额 6.00 亿元；2014 年房地产行业债券 1 只，余额 40.00 亿元；2015 年房地产行业债券 4 只，余额 77.98 亿元；2016 年房地产行业债券 41 只，余额 298.08 亿元；2017 年房地产行业债券 32 只，余额 139.98 亿元；2018 年房地产行业债券 77 只，余额 754.61 亿元；2019 年房地产行业债券 144 只，余额 1311.59 亿元；2020 年房地产行业债券 369 只，余额 3786.75 亿元；2021 年房地产行业债券 505 只，余额 4945.85 亿元；2022 年房地产行业债券 524 只，余额 5017.09 亿元；2023 年（截至 4 月 2 日）房地产行业债券 143 只，余额 1514.48 亿元。

图 5：中国房地产行业债券存量情况（截至 2023 年 4 月 2 日，单位：亿元、只）



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 2023 年 4 月 2 日，中国房地产行业违约债券（不含 ABS）有 157 只，涉及发行人 35 家，累计违约债券余额 1956.45 亿元。

违约债券余额由高到低的依次是：恒大地产集团有限公司 9 只，违约债余额 535.00 亿元；深圳市龙光控股有限公司 13 只，违约债余额 177.18 亿元；融创房地产集团有限公司 9 只，违约债余额 156.64 亿元；广州富力地产股份有限公司 6 只，违约债余额 125.49 亿元；天津房地产集团有限公司 5 只，违约债余额 99.32 亿元；融信(福建)投资集团有限公司 6 只，违约债余额 66.00 亿元；花样年集团(中国)有限公司 5 只，违约债余额 64.47 亿元；上海世茂建设有限公司 5 只，违约债余额 61.34 亿元；华夏幸福基业控股股份公司 7 只，违约债余额 53.36 亿元；国购投资有限公司 10 只，违约债余额 47.90 亿元；奥园集团有限公司 3 只，违约债余额 45.00 亿元；上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司 4 只，违约债余额 40.44 亿元；俊发集团有限公司 2 只，违约债余额 40.00 亿元；前海开源资产管理有限公司 3 只，违约债余额 35.00 亿元；中国恒大集团 2 只，违约债余额 34.75 亿元；福建阳光集团有限公司 10 只，违约债余额 34.39 亿元；正源房地产开发有限公司 2 只，违约债余额 33.54 亿元；正荣地产控股股份有限公司 3 只，违约债余额 33.15 亿元；融侨集团股份有限公司 4 只，违约债余额 33.13 亿元；禹州集团控股有限公司 9 只，违约债余额 30.67 亿元；广西万通房地产有限公司 5 只，违约债余额 27.93 亿元；佳源创盛控股集团有限公司 5 只，违约债余额 25.85 亿元；厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2 只，违约债余额 25.50 亿元；重庆协信远创实业 4 只，违约债余额 24.21 亿元；正荣地

产集团有限公司 7 只，违约债余额 16.89 亿元；鑫苑(中国)置业有限公司 2 只，违约债余额 14.00 亿元；上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2 只，违约债余额 13.80 亿元；广州市时代控股集团有限公司 1 只，违约债余额 10.73 亿元；颐和地产集团有限公司 2 只，违约债余额 10.64 亿元；世茂集团控股有限公司 1 只，违约债余额 10.00 亿元；北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 3 只，违约债余额 9.20 亿元；重庆爱普地产(集团)有限公司 1 只，违约债余额 8.00 亿元；当代节能置业股份有限公司 1 只，违约债余额 6.85 亿元；新力地产集团有限公司 3 只，违约债余额 5.89 亿元；宝龙地产控股有限公司 1 只，违约债余额 0.21 亿元。房地产行业违约债的主要信息统计情况见附表 2。

二、中资离岸债

（一）本期新发行房地产行业中资离岸债

本期（2023 年 3 月 27 日—2023 年 4 月 2 日）新发行房地产行业中资离岸债券 2 只，涉及发行人 2 家。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 2023 年 4 月 2 日，中国房地产行业中资离岸存量债券涉及发行人 140 家，按币种划分：CNH（离岸人民币）存量总额 133.02 亿元，债券数量 17 只；EUR（欧元）存量总额 0.30 亿元，债券数量 1 只；HKD（港币）存量总额 515.98 亿元，债券数量 59 只；MYR（马来西亚林吉特）存量总额 0.50 亿元；债券数量 1 只；SGD（新加坡元）存

量总额 1.00 亿元；债券数量 1 支；USD（美元）存量总额 1609.65 亿元，债券数量 459 只。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（2023 年 3 月 27 日—2023 年 4 月 2 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
上海金茂	GC 鑫悦次	2023-03-31	0.01	18.01		AAA		上海	中央国有企业	上海	私募	证监会主管 ABS
上海金茂	GC 鑫悦优	2023-03-31	29.99	18.01	AAA	AAA	4.68	上海	中央国有企业	上海	私募	证监会主管 ABS
中海地产	23 宏洋 02	2023-03-30	12.00	5.00	AAA	AA+	3.80	上海	中央国有企业	广东省	公募	一般公司债
北辰实业	23 北辰 C	2023-03-29	0.01	18.01		AAA		上海	地方国有企业	北京	私募	证监会主管 ABS
北辰实业	23 北辰 A	2023-03-29	28.60	18.01	AAA	AAA	5.00	上海	地方国有企业	北京	私募	证监会主管 ABS
海宁皮城	23 海宁皮革 SCP001	2023-03-29	3.00	0.49		AA+	2.64	银行间	地方国有企业	浙江省	公募	超短期融资债券
华发股份	23 华发实业 MTN001	2023-03-29	10.00	5.00	AAA	AAA	4.70	银行间	地方国有企业	广东省	公募	一般中期票据
雅居乐	23 番雅 02	2023-03-27	2.00	2.00	AAA	AA	5.00	上海	外商独资企业	广东省	公募	一般公司债
雅居乐	23 番雅 01	2023-03-27	5.00	2.00	AAA	AA	7.50	上海	外商独资企业	广东省	公募	一般公司债
首开股份	23 首开 MTN003	2023-03-27	15.00	5.00		AAA	3.93	银行间	地方国有企业	北京	公募	一般中期票据

苏州高新	23 苏州高 技 MTN001	2023-03-27	5.00	5.00		AAA	3.44	银行 间	地方国有 企业	江苏省	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 2023 年 4 月 2 日房地产行业违约债主要信息表

债券简称	发行人	违约发生日	截止日余额(亿元)	所属地区	企业性质	债券类型	交易所
19 恒大 01	恒大地产集团有限公司	2022-05-06	150.00	广东省	民营企业	一般公司债	上海
21 恒大 01	恒大地产集团有限公司	2022-04-27	82.00	广东省	民营企业	一般公司债	深圳
15 恒大 03	恒大地产集团有限公司	2022-07-08	82.00	广东省	民营企业	一般公司债	上海
H6 天房 02	天津房地产集团有限公司	2021-03-16	62.55	天津	地方国有企业	私募债	深圳
19 恒大 02	恒大地产集团有限公司	2022-05-06	50.00	广东省	民营企业	一般公司债	上海
20 恒大 01	恒大地产集团有限公司	2022-01-08	45.00	广东省	民营企业	一般公司债	深圳
18 富力 10	广州富力地产股份有限公司	2023-01-03	42.50	广东省	上市公司	一般公司债	上海
20 恒大 02	恒大地产集团有限公司	2022-05-26	40.00	广东省	民营企业	一般公司债	深圳
18 富力 08	广州富力地产股份有限公司	2022-12-05	40.00	广东省	上市公司	一般公司债	上海
20 恒大 04	恒大地产集团有限公司	2022-09-23	40.00	广东省	民营企业	一般公司债	深圳
20 融创 02	融创房地产集团有限公司	2023-01-04	33.00	天津	民营企业	一般公司债	上海
HPR 融创 01	融创房地产集团有限公司	2022-04-01	30.00	天津	民营企业	一般公司债	上海
20 世茂 06	上海世茂建设有限公司	2022-08-29	27.00	上海	其他	一般公司债	上海
20 恒大 03	恒大地产集团有限公司	2022-06-06	25.00	广东省	民营企业	一般公司债	深圳
20 花样 01	花样年集团(中国)有限公司	2022-09-08	25.00	广东省	其他	一般公司债	上海
H8 龙控 05	深圳市龙光控股有限公司	2023-03-17	24.90	广东省	其他	一般公司债	深圳

19 三盛 02	上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司	2021-03-15	21.50	上海	民营企业	私募债	上海
20 恒大 05	恒大地产集团有限公司	2022-10-19	21.00	广东省	民营企业	一般公司债	深圳
17 勒泰 A2	前海开源资产管理有限公司	2022-08-02	21.00	河北省	其他	证监会主管 ABS	深圳
H 融创 07	融创房地产集团有限公司	2022-08-16	20.94	天津	民营企业	一般公司债	上海
中国恒大 8.25% N20220323	中国恒大集团	2022-03-23	20.25	广东省	上市公司		新加坡证 券交易所
18 俊发 01	俊发集团有限公司	2022-10-24	20.00	云南省	民营企业	私募债	上海
16 天房 04	天津房地产集团有限公司	2020-09-08	20.00	天津	地方国有企业	私募债	上海
H 龙债 04	深圳市龙光控股有限公司	2023-03-17	20.00	广东省	其他	一般公司债	上海
19 俊发 01	俊发集团有限公司	2023-03-13	20.00	云南省	民营企业	私募债	上海
16 正源 03	正源房地产开发有限公司	2019-09-19	20.00	辽宁省	中外合资企业	私募债	上海
H 龙控 03	深圳市龙光控股有限公司	2023-03-17	20.00	广东省	其他	一般公司债	上海
19 融侨 01	融侨集团股份有限公司	2022-06-06	20.00	福建省	中外合资企业	一般公司债	上海
H 龙控 04	深圳市龙光控股有限公司	2023-03-17	20.00	广东省	其他	一般公司债	上海
H1 融创 03	融创房地产集团有限公司	2023-01-04	19.70	天津	民营企业	一般公司债	深圳
19 华控 04	华夏幸福基业控股股份公司	2021-08-30	19.00	河北省	民营企业	私募债	上海
H 龙控 02	深圳市龙光控股有限公司	2022-03-22	18.26	广东省	其他	私募债	上海
21 奥园债	奥园集团有限公司	2022-07-04	18.20	广东省	中外合资企业	一般公司债	上海
H16 富力 4	广州富力地产股份有限公司	2022-04-07	18.04	广东省	上市公司	一般公司债	上海

20 融信 01	融信(福建)投资集团有限公司	2022-07-27	16.50	福建省	民营企业	一般公司债	上海
H1 融创 01	融创房地产集团有限公司	2023-01-04	15.52	天津	民营企业	一般公司债	深圳
20 花样 02	花样年集团(中国)有限公司	2021-11-25	15.43	广东省	其他	一般公司债	上海
H 龙债 03	深圳市龙光控股有限公司	2023-03-17	15.00	广东省	其他	一般公司债	上海
16 万通 02	广西万通房地产有限公司	2022-02-24	15.00	广西壮族自治区	其他	私募债	深圳
19 奥园 02	奥园集团有限公司	2022-09-05	15.00	广东省	中外合资企业	一般公司债	上海
18 华控 01	华夏幸福基业控股股份公司	2021-11-29	14.55	河北省	民营企业	私募债	上海
中国恒大 9.5% N20220411	中国恒大集团	2022-04-11	14.50	广东省	上市公司		新加坡证 券交易所
H 融创 05	融创房地产集团有限公司	2022-06-13	14.40	天津	民营企业	私募债	上海
16 正源 01	正源房地产开发有限公司	2020-07-15	13.54	辽宁省	中外合资企业	一般公司债	上海
HPR 龙债 2	深圳市龙光控股有限公司	2022-04-18	13.50	广东省	其他	私募债	上海
H 龙债 02	深圳市龙光控股有限公司	2023-03-17	13.47	广东省	其他	一般公司债	上海
H21 正荣 1	正荣地产控股股份有限公司	2022-07-25	13.20	上海	民营企业	一般公司债	上海
20 融信 03	融信(福建)投资集团有限公司	2022-08-19	13.00	福建省	民营企业	一般公司债	上海
H0 融创 03	融创房地产集团有限公司	2022-09-13	12.84	天津	民营企业	私募债	深圳
20 禹洲 02	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	2022-09-15	12.75	福建省	中外合资企业	私募债	上海
20 禹洲 01	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	2022-07-25	12.75	福建省	中外合资企业	私募债	上海
20 幸福 01	华夏幸福基业控股股份公司	2021-09-22	12.50	河北省	民营企业	一般公司债	上海
H9 龙控 01	深圳市龙光控股有限公司	2022-03-21	12.23	广东省	其他	一般公司债	深圳

20 奥园 02	奥园集团有限公司	2022-08-08	11.80	广东省	中外合资企业	一般公司债	上海
19 融信 02	融信(福建)投资集团有限公司	2022-07-04	11.50	福建省	民营企业	一般公司债	上海
16 富力 11	广州富力地产股份有限公司	2022-09-22	11.20	广东省	上市公司	私募债	深圳
17 时代 02	广州市时代控股集团有限公司	2022-09-08	10.73	广东省	民营企业	私募债	上海
世茂集团 4.75% N20220703	世茂集团控股有限公司	2022-07-03	10.00	香港特别 行政区	上市公司		新加坡证 券交易所
19 世茂 04	上海世茂建设有限公司	2022-11-11	10.00	上海	其他	一般公司债	上海
19 融信 01	融信(福建)投资集团有限公司	2022-07-04	10.00	福建省	民营企业	一般公司债	上海
19 世茂 01	上海世茂建设有限公司	2022-09-19	10.00	上海	其他	一般公司债	上海
17 勒泰 A1	前海开源资产管理有限公司	2022-08-02	10.00	河北省	其他	证监会主管 ABS	深圳
H20 正荣 2	正荣地产控股股份有限公司	2022-07-27	10.00	上海	民营企业	一般公司债	上海
19 融投 02	融信(福建)投资集团有限公司	2022-08-26	10.00	福建省	民营企业	私募债	深圳
H 龙控 01	深圳市龙光控股有限公司	2023-03-17	10.00	广东省	其他	一般公司债	上海
20 正荣 03	正荣地产控股股份有限公司	2022-09-14	9.95	上海	民营企业	一般公司债	上海
16 富力 06	广州富力地产股份有限公司	2022-05-16	9.95	广东省	上市公司	私募债	上海
18 花样年	花样年集团(中国)有限公司	2021-12-20	9.49	广东省	其他	一般公司债	上海
19 世茂 03	上海世茂建设有限公司	2022-11-11	9.00	上海	其他	一般公司债	上海
20 鑫苑 01	鑫苑(中国)置业有限公司	2022-11-14	9.00	河南省	其他	一般公司债	上海
21 宝龙 01	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	2023-01-11	9.00	上海	其他	一般公司债	上海

H6 天房 01	天津房地产集团有限公司	2021-02-01	8.77	天津	地方国有企业	私募债	深圳
16 国购 03	国购投资有限公司	2019-07-25	8.40	安徽省	民营企业	一般公司债	深圳
16 协信 06	重庆协信远创实业有限公司	2021-07-14	8.38	重庆	中外合资企业	一般公司债	上海
20 融侨 02	融侨集团股份有限公司	2022-11-18	8.00	福建省	中外合资企业	一般公司债	上海
17 国购 01	国购投资有限公司	2019-03-26	8.00	安徽省	民营企业	私募债	深圳
16 隆地 02	重庆爱普地产(集团)有限公司	2020-06-08	8.00	重庆	民营企业	私募债	深圳
17 颐和 04	颐和地产集团有限公司	2019-09-09	7.60	广东省	民营企业	私募债	上海
19 花样 02	花样年集团(中国)有限公司	2021-11-29	7.30	广东省	其他	一般公司债	上海
19 花样年	花样年集团(中国)有限公司	2022-07-05	7.24	广东省	其他	一般公司债	上海
19 三盛 03	上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司	2022-07-01	7.00	上海	民营企业	私募债	上海
16 天房 03	天津房地产集团有限公司	2020-10-26	7.00	天津	地方国有企业	私募债	上海
19 当代 01	当代节能置业股份有限公司	2022-08-01	6.85	北京	民营企业	一般公司债	上海
16 三盛 04	上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司	2020-09-22	6.64	上海	民营企业	私募债	上海
16 国购 02	国购投资有限公司	2019-03-18	6.60	安徽省	民营企业	一般公司债	深圳
21 福建阳光 SCP004	福建阳光集团有限公司	2022-06-27	6.50	福建省	民营企业	超短期融资债券	银行间
禹洲地产 6% N20231025	禹洲集团控股有限公司	2022-05-31	6.50	广东省	上市公司		香港联交所
19 佳源 03	佳源创盛控股集团有限公司	2022-08-19	6.45	浙江省	民营企业	私募债	上海
H1 融创 04	融创房地产集团有限公司	2023-01-04	5.93	天津	民营企业	私募债	深圳

20 万通 01	广西万通房地产有限公司	2022-09-22	5.82	广西壮族自治区	其他	私募债	上海
16 协信 05	重庆协信远创实业有限公司	2021-05-12	5.61	重庆	中外合资企业	一般公司债	上海
21 万通 01	广西万通房地产有限公司	2022-03-31	5.60	广西壮族自治区	其他	私募债	上海
16 协信 08	重庆协信远创实业有限公司	2021-09-27	5.40	重庆	中外合资企业	一般公司债	上海
20 佳源 02	佳源创盛控股集团有限公司	2022-07-18	5.40	浙江省	民营企业	私募债	上海
15 世茂 02	上海世茂建设有限公司	2022-10-17	5.34	上海	其他	一般公司债	上海
19 三盛 05	上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司	2021-08-09	5.30	上海	民营企业	私募债	上海
21 鑫苑 01	鑫苑(中国)置业有限公司	2023-01-09	5.00	河南省	其他	一般公司债	上海
禹洲集团 8.5% N20230204	禹洲集团控股有限公司	2022-03-07	5.00	广东省	上市公司		香港联交所
禹洲集团 8.5% N20240226	禹洲集团控股有限公司	2022-03-21	5.00	广东省	上市公司		香港联交所
禹洲集团 8.375% N20241030	禹洲集团控股有限公司	2022-05-31	5.00	广东省	上市公司		香港联交所
21 福建阳光 SCP001	福建阳光集团有限公司	2022-03-22	5.00	福建省	民营企业	超短期融资债券	银行间
20 佳源创盛 MTN002	佳源创盛控股集团有限公司	2023-02-18	5.00	浙江省	民营企业	一般中期票据	银行间
18 国购 01	国购投资有限公司	2019-03-26	5.00	安徽省	民营企业	一般公司债	深圳
16 国购债	国购投资有限公司	2019-02-01	5.00	安徽省	民营企业	私募债	深圳

20 佳源创盛 MTN003	佳源创盛控股集团有限公司	2023-03-16	5.00	浙江省	民营企业	一般中期票据	银行间
19 融投 08	融信(福建)投资集团有限公司	2022-11-28	5.00	福建省	民营企业	私募债	深圳
19 阳集 02	福建阳光集团有限公司	2022-03-29	5.00	福建省	民营企业	一般公司债	上海
16 国购 01	国购投资有限公司	2019-02-01	5.00	安徽省	民营企业	一般公司债	深圳
18 协信 01	重庆协信远创实业有限公司	2021-03-09	4.82	重庆	中外合资企业	私募债	上海
19 宝龙 02	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	2022-07-15	4.80	上海	其他	私募债	上海
18 国购 02	国购投资有限公司	2019-03-26	4.78	安徽省	民营企业	一般公司债	深圳
18 鸿坤 03	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	2022-06-20	4.76	北京	民营企业	一般公司债	上海
H9 龙控 02	深圳市龙光控股有限公司	2022-08-05	4.50	广东省	其他	私募债	深圳
H6 融地 01	融创房地产集团有限公司	2023-01-04	4.30	天津	民营企业	私募债	深圳
H1 龙控 01	深圳市龙光控股有限公司	2023-03-17	4.27	广东省	其他	一般公司债	深圳
18 福建阳光 MTN001	福建阳光集团有限公司	2021-12-07	4.00	福建省	民营企业	一般中期票据	银行间
禹洲地产 7.70% N20250220	禹洲集团控股有限公司	2022-03-21	4.00	广东省	上市公司		香港联交所
20 佳源创盛 MTN001	佳源创盛控股集团有限公司	2023-01-09	4.00	浙江省	民营企业	一般中期票据	银行间
19 阳集 01	福建阳光集团有限公司	2022-01-17	4.00	福建省	民营企业	一般公司债	上海
17 勒泰次	前海开源资产管理有限公司	2022-08-02	4.00	河北省	其他	证监会主管 ABS	深圳
19 富力 02	广州富力地产股份有限公司	2022-05-09	3.80	广东省	上市公司	一般公司债	上海

正荣地产 7.35% N20250205	正荣地产集团有限公司	2022-04-10	3.49	上海	上市公司		香港联交所
19 鸿坤 01	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	2021-12-22	3.44	北京	民营企业	一般公司债	上海
正荣地产 7.1% N20240910	正荣地产集团有限公司	2022-03-10	3.40	上海	上市公司		香港联交所
19 阳集 03	福建阳光集团有限公司	2022-06-20	3.39	福建省	民营企业	一般公司债	上海
19 融侨 F1	融侨集团股份有限公司	2022-06-06	3.13	福建省	中外合资企业	私募债	上海
17 颐和 01	颐和地产集团有限公司	2019-08-05	3.04	广东省	民营企业	私募债	上海
正荣地产 9.15% N20230506	正荣地产集团有限公司	2022-06-05	3.00	上海	上市公司		香港联交所
17 国购 03	国购投资有限公司	2019-03-26	3.00	安徽省	民营企业	私募债	深圳
20 新力 01	新力地产集团有限公司	2021-12-22	3.00	广东省	民营企业	私募债	上海
禹洲集团 7.85% N20260812	禹洲集团控股有限公司	2022-03-21	2.95	广东省	上市公司		香港联交所
正荣地产 7.875% N20240414	正荣地产集团有限公司	2022-05-14	2.90	上海	上市公司		香港联交所
21 新力 01	新力地产集团有限公司	2022-03-28	2.55	广东省	民营企业	私募债	上海
21 福建阳光 SCP003	福建阳光集团有限公司	2022-06-20	2.50	福建省	民营企业	超短期融资债券	银行间
19 华控 02	华夏幸福基业控股股份公司	2022-01-10	2.37	河北省	民营企业	私募债	上海
20 华夏 EB	华夏幸福基业控股股份公司	2023-03-27	2.00	河北省	民营企业	可交换债	上海

正荣地产 8.30% N20230915	正荣地产集团有限公司	2022-04-14	2.00	上海	上市公司		香港联交所
正荣地产 8.35% N20240310	正荣地产集团有限公司	2022-03-10	2.00	上海	上市公司		香港联交所
19 福建阳光 PPN001	福建阳光集团有限公司	2022-02-24	2.00	福建省	民营企业	定向工具	银行间
20 融侨 F1	融侨集团股份有限公司	2023-03-27	2.00	福建省	中外合资企业	私募债	上海
禹洲集团 9.95% N20230608	禹洲集团控股有限公司	2022-03-21	1.79	广东省	上市公司		香港联交所
19 华控 01	华夏幸福基业控股股份公司	2022-01-10	1.63	河北省	民营企业	私募债	上海
20 华 EB02	华夏幸福基业控股股份公司	2021-06-15	1.30	河北省	民营企业	可交换债	上海
20 万通 03	广西万通房地产有限公司	2022-10-31	1.20	广西壮族自治区	其他	私募债	上海
18 国购 03	国购投资有限公司	2019-03-26	1.12	安徽省	民营企业	一般公司债	深圳
H9 龙控 03	深圳市龙光控股有限公司	2023-03-17	1.05	广东省	其他	私募债	深圳
18 国购 04	国购投资有限公司	2019-03-26	1.00	安徽省	民营企业	一般公司债	深圳
天房集团 4.5% N20200929	天津房地产集团有限公司	2020-09-29	1.00	天津	地方国有企业		香港联交所
18 鸿坤 01	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	2022-06-20	1.00	北京	民营企业	一般公司债	上海
19 福建阳光 MTN001	福建阳光集团有限公司	2022-04-07	1.00	福建省	民营企业	一般中期票据	银行间
21 福建阳光 SCP002	福建阳光集团有限公司	2022-05-24	1.00	福建省	民营企业	超短期融资债券	银行间

18 新力 02	新力地产集团有限公司	2021-10-19	0.34	广东省	民营企业	私募债	上海
21 万通 02	广西万通房地产有限公司	2022-07-08	0.31	广西壮族自治区	其他	私募债	上海
禹洲地产 6% N20220125	禹洲集团控股有限公司	2022-01-25	0.28	广东省	上市公司		香港联交所
宝龙地产 4% N20220725	宝龙地产控股有限公司	2022-07-25	0.21	上海	上市公司		新加坡证 券交易所
禹洲集团 8.625% N20220123	禹洲集团控股有限公司	2022-01-23	0.14	广东省	上市公司		香港联交 所
正荣地产 7.125% N20220630	正荣地产集团有限公司	2022-07-30	0.10	上海	上市公司		香港联交 所

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券主要信息统计表

表：本期（2023 年 3 月 27 日—2023 年 4 月 2 日）新发行房地产行业中资离岸债券主要信息表

发行人	债券名称	债务主体	企业性质	币种	发行结构	实际发行金额(亿)	原始期限(年)	起息日	交易场所	发行价格	票面利率(%)
恒隆地产有限公司	恒隆地产 4.3% N20300331	HLP FINANCE LIMITED	外资企业	HKD	跨境担保	4.00	7.00	2023-03-31		100.00	4.3%
太古地产有限公司	太古地产 3.4% N20260330	SWIRE PROPERTIES MTN FINANCING LIMITED	外资企业	CNH	跨境担保	3.20	3.00	2023-03-30	香港债务工具中央结算系统	100.00	3.4%

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统计表

表：截至 2023 年 4 月 2 日房地产行业中外资离岸债存量统计表

发行人	CNH（离岸人民币）		EUR（欧元）		HKD(港币)		MYR（林吉特）		SGD（新加坡元）		USD（美元）	
	存量总额 （亿）	债券数量 （只）	存量总额 （亿）	债券数量 （只）	存量总额 （亿）	债券数量 （只）	存量总额 （亿）	债券数量 （只）	存量总额 （亿）	债券数量 （只）	存量总额 （亿）	债券数量 （只）
China Overseas Fin (Cayman) III Ltd.											10.00	2
China Overseas Finance (Cayman) V Limited											3.00	1
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
CHINA STATE CONSTRUCTION FINANCE (CAYMAN) I LIMITED											5.00	2
ELECT GLOBAL INVESTMENTS LIMITED											13.50	3
ENRONG INTERNATIONAL (HONGKONG) LIMITED											3.00	1
EXCEL CAPITAL GLOBAL											0.00	1

LIMITED		
FEC FINANCE LIMITED	0.60	1
FRANSHION CAPITAL LIMITED	6.00	1
Fuqing Investment Management Limited	5.00	1
HAIMEN ZHONGNAN INVESTMENT DEVELOPMENT (INTERNATIONAL) CO.,LTD.	4.33	3
MEGA WISDOM GLOBAL LTD	7.82	2
PCPD CAPITAL LIMITED	8.00	1
PERFECT POINT VENTURES LIMITED	3.00	1
POLY REAL ESTATE FINANCE LTD	10.00	2
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	11.96	3
RKPF OVERSEAS 2020(A) LIMITED	10.00	2
SHUI ON DEVELOPMENT(HOLDING)LI	20.25	8

MITED						
Wanda Properties International Co. Ltd.						6.00 1
WHARF REIC FINANCE(BVI)LIMITED	38.35	9	109.65	25		16.90 5
Wing Tai Holdings Ltd					1.00	1
XI HAI AN 2019 LIMITED	22.10	2				
YANGO JUSTICE INTERNATIONAL LIMITED						6.00 2
YANGO(CAYMAN)INVESTMENT LIMITED						10.40 8
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						20.88 12
碧桂园地产集团有限公司				0.50	1	
碧桂园控股有限公司						97.89 18
碧玺国际有限公司	0.52	1	3.29	2		1.16 3
大发地产集团有限公司						1.00 1
大唐集团控股有限公司						2.84 1
当代置业(中国)有限公司						19.75 9
东方资本有限公司						2.30 1
方兴光耀有限公司						36.00 14
港龙中国地产集团有限公司						1.45 1
冠诚控股有限公司						0.00 2
广州市方圆房地产发展有限公司						3.40 1
国锐地产有限公司			11.03	1		

国瑞健康产业有限公司			9.82	3
海伦堡中国控股有限公司			11.41	4
合肥兴泰金融控股(集团)有限公司			1.00	1
合景泰富集团控股有限公司			43.34	10
合生创展集团有限公司			5.38	3
黑牡丹(香港)控股有限公司			1.20	1
弘阳地产集团有限公司			12.15	5
泓景有限公司	23.00	1		
花样年控股集团有限公司			15.25	7
华南城控股有限公司			3.70	2
华侨城(亚洲)控股有限公司			8.00	3
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			1.08	1
佳源国际控股有限公司			8.30	5
佳兆业集团控股有限公司			85.26	21
嘉年华国际控股有限公司	0.09	1		
建发国际投资集团有限公司	35.00	2		
建业地产股份有限公司			19.57	7
金地永隆投资有限公司			4.80	1
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			11.34	3
景程有限公司			25.90	2

景瑞控股有限公司			5.79	5
景业名邦集团控股有限公司			1.52	1
朗诗绿色管理有限公司	1.30	1	1.19	1
力高地产集团有限公司			8.37	4
领地控股集团有限公司			1.19	1
龙光集团有限公司			29.30	11
龙湖集团控股有限公司			28.50	6
绿城中国控股有限公司			12.95	5
绿地全球投资有限公司			20.50	5
绿地香港控股有限公司			1.20	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			5.40	1
荣智集团有限公司			0.00	1
融创中国控股有限公司			62.08	14
融信中国控股有限公司			12.07	5
瑞嘉投资实业有限公司			2.30	1
上海金茂投资管理集团有限公司	20.50	1		
上坤地产集团有限公司			2.22	1
时代中国控股有限公司			23.50	9
世茂集团控股有限公司			62.16	9
首创钜大有限公司	10.78	1		
拓利有限公司			3.00	1
泰兴市襟江投资有限公司	0.30	1	0.30	1
天津蓟州新城建设投资有限公司			0.70	1
天誉置业(控股)有限公司			101.40	14

天譽國際控股有限公司					1.92	2
万达地产海外有限公司					4.00	1
万达地产环球有限公司					7.00	2
万科地产(香港)有限公司	19.55	2			45.74	7
五矿建设资本有限公司					1.25	1
祥生控股(集团)有限公司					2.00	1
新城发展控股有限公司					7.50	3
新城环球有限公司					16.04	5
新湖(BVI)2018 控股有限公司					4.00	2
新展控股有限公司					1.15	1
鑫苑置业有限公司					7.75	3
旭辉控股(集团)有限公司	12.00	1	25.45	2	38.41	13
雅居乐集团控股有限公司					34.97	12
阳光 100 中国控股有限公司			7.50	1	1.20	1
阳光城嘉世国际有限公司					9.42	4
耀河国际有限公司					5.17	1
耀丽控股有限公司					0.00	1
沂晟国际有限公司					6.00	2
怡略有限公司					71.52	8
易居(中国)企业控股有限公司					3.00	2
银城国际控股有限公司					1.15	1
英皇国际集团有限公司			1.20	2		
英利国际置业股份有限公司					0.56	1
优美商业管理有限公司					2.00	2
愉欣國際有限公司	20.00	1				
禹洲集团控股有限公司					45.22	10

远东发展有限公司											1.26	1				
远洋地产(恒财)有限公司											0.00	1				
远洋地产宝财 IV 有限公司											39.20	9				
月慧环球有限公司											0.00	1				
粤港湾控股有限公司											2.77	1				
正荣地产集团有限公司											23.54	9				
正商实业有限公司											3.60	2				
中国奥园集团股份有限公司											17.62	6				
中国海外宏洋财务 IV(开曼)有限公司											5.12	1				
中国恒大集团											110.75	9				
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				
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	6				
中骏集团控股有限公司											23.00	7				
中梁控股集团有限公司											8.31	3				
珠光控股集团有限公司											2.10	1				
卓见国际有限公司					117.30							2				
卓裕控股有限公司											12.00	4				
总计					133.02	17	0.30	1	515.98	59	0.50	1	1.00	1	1609.65	459

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 Wind，中国债券网，中国货币网，依据国际和行业通行准则做出阐述，并不代表安融评级观点。

本报告所依据的信息均来源于 Wind，中国债券网，中国货币网，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，任何机构和家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
