

房地产行业债券市场周报

二零二二年第三十七期 | 总第五十期

(2022.10.10——2022.10.16)



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



安融评级
ANRONG RATING

2022 年第 37 期 | 总第 50 期

中国房地产行业债券市场周报

(2022.10.10—2022.10.16)

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

中国银行涉房地产不良贷款 416 亿，房地产不良率 5.67%居国有行之首。

穆迪撤销恒大、佳兆业等多家房地产公司评级。

◆ 本期房地产行业债券发行情况

本期（2022 年 10 月 10 日—10 月 16 日），新发行房地产行业债券共 12 只，涉及发行人 10 家，发行规模为 128.70 亿元。

◆ 中国房地产行业债券存量情况

截至 2022 年 10 月 16 日，中国房地产行业债券的债券余额尚未清零的有 1351 只，涉及发行人 228 家，累计债券余额 12065.14 亿元。

◆ 中国房地产行业债券违约情况

截至 2022 年 10 月 16 日，中国房地产行业违约债券有 111 只，涉及发行人 32 家，累计违约债券余额 1468.67 亿元。

◆ 本期房地产中资离岸债券发行情况

本期（2022 年 10 月 10 日—10 月 16 日），无房地产行业的中资离岸债券发行。

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	3
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	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承销金额主承分摊情况	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
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：房地产行业中国资离岸债存量统计表	23
报告声明	30

一、境内债券

（一）本期房地产行业监管动态

中国银行涉房地产不良贷款 416 亿 房地产不良率 5.67%居国有行之首

截至今年 6 月末，中国银行全行不良贷款余额 2272.32 亿元，不良贷款率 1.34%。其中，该行在房地产业不良贷款 416.78 亿元，较上年末继续增加 69.84 亿元，增幅 20.13%，不良率为 5.67%，依旧远高于全行不良率水平。

中国银行风险总监刘坚东日前表示，上半年，中国银行针对房地产整体情况做了全口径的、仔细的排查以及研判。根据排查情况，中行总体判断出险客户敞口相对较低，总体风险可控。中行根据排查情况，采取措施，主动应对，也积极配合各地政府推进保交楼、保民生、保稳定的工作，“一户一策”有针对性通过包括调整还款计划，发放并购贷款等给予纾困，全力推进有关部门风险的化解。

穆迪撤销恒大、佳兆业等多家房地产公司评级

10 月 11 日，国际信用评级机构穆迪发布公告称，因为信息不足，已撤销中国恒大集团的“Ca”企业家族评级和“C”优先无抵押评级，并撤销恒大旗下恒大地产集团的“Ca”企业家族评级，同时，恒大的境外融资机构天基控股的“C”企业家族评级、另一家子公司景程有限公司的“C”优先无抵押评级也被撤销。同一天，佳兆业集团“Ca”公司家族评级及“C”高级无抵押评级也因为信息不足，被穆迪撤销。10 月 10 日，也是由于缺乏足够信息，穆迪撤销了融创和景瑞的“Ca”公司家族评级及其“C”高级无抵押评级。

（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 10 月 10 日—10 月 16 日），新发行房地产行业债券共 12 只，涉及发行人 10 家，发行规模为 128.70 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 10 月 10 日—10 月 16 日），新发行房地产行业各类型的债券数量和规模如下：证监会主管 ABS 2 只，规模 6.00 亿元；定向工具 1 只，规模 16.80 亿元；一般公司债 1 只，规模 20.00 亿元；超短期融资债券 5 只，规模 35.90 亿元；一般中期票据 3 只，规模 50.00 亿元。

图 1：本期（2022 年 10 月 10 日—10 月 16 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

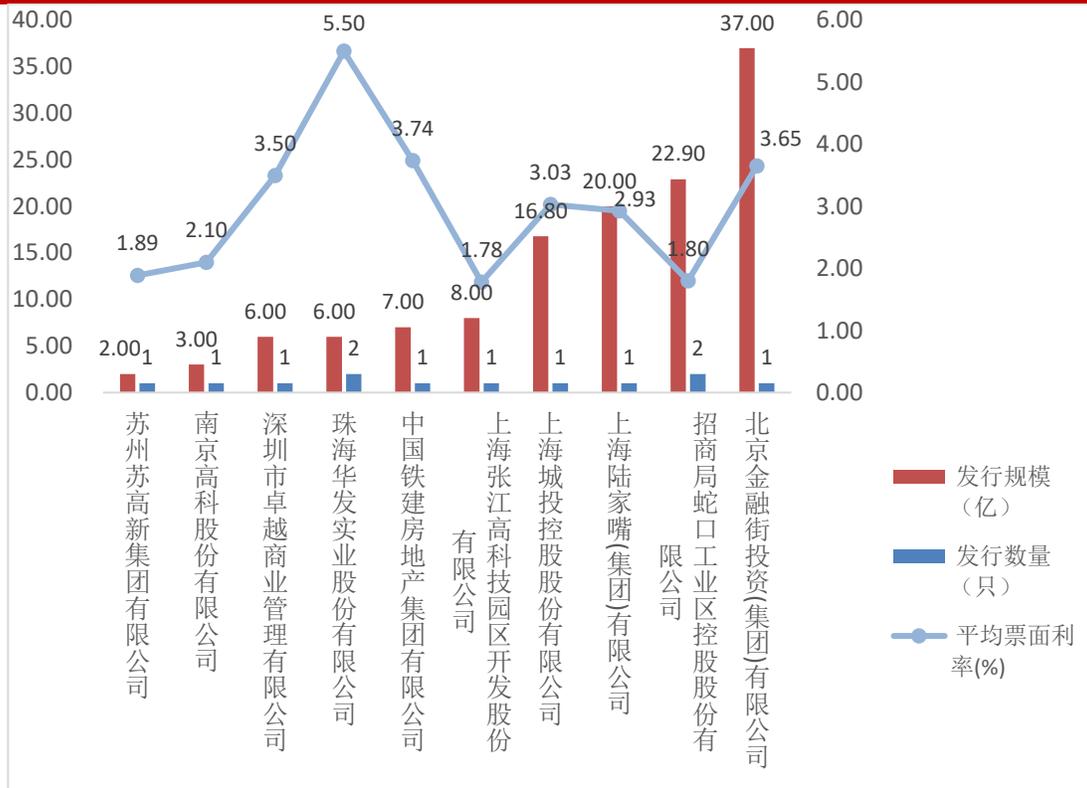
本期（2022 年 10 月 10 日—10 月 16 日），新发行的 12 只房地产行业债券上市地点：3 只在上海证券交易所；9 只在银行间债券市场。

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 10 月 10 日—10 月 16 日），新发行房地产行业债券的发行人有：苏州苏高新集团有限公司（1 只，2.00 亿元）；南京高科股份有限公司（1 只，3.00 亿元）；深圳市卓越商业管理有限公司（1 只，6.00 亿元）；珠海华发实业股份有限公司（2 只，6.00 亿元）；中国铁建房地产集团有限公司（1 只，7.00 亿元）；上海张江高科技园区开发股份有限公司（1 只，8.00 亿元）；上海城投控股股份有限公司（1 只，16.80 亿元）；上海陆家嘴(集团)有限公司（1 只，20.00 亿元）；招商局蛇口工业区控股股份有限公司（2 只，22.90 亿元）；北京金融街投资(集团)有限公司（1 只，37.00 亿元）。

发行利率最高的是珠海华发实业股份有限公司 5.50%；最低的是上海张江高科技园区开发股份有限公司 1.78%。

图 2：本期（2022 年 10 月 10 日—10 月 16 日）新发行房地产行业债券票面利率（单位：亿元、只、%）

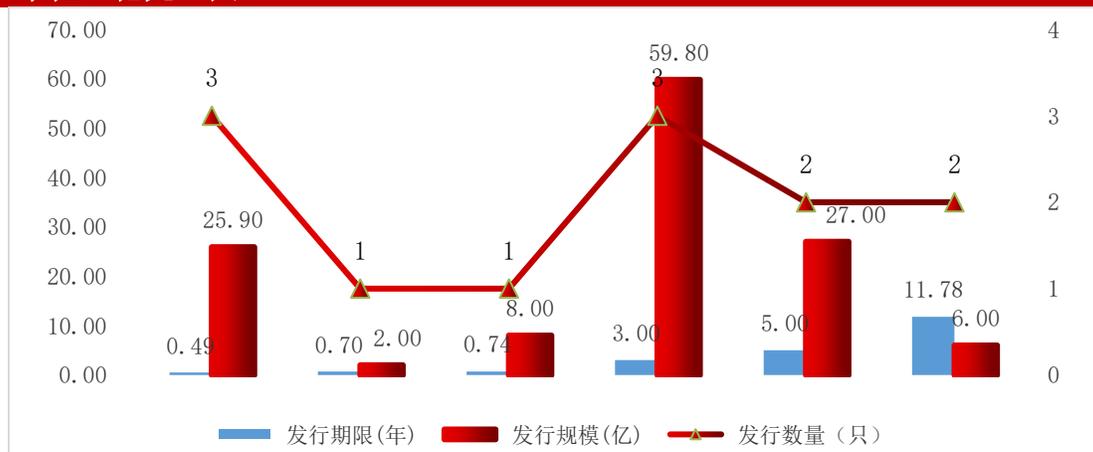


数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

5、本期新发行房地产行业债券期限

本期（2022 年 10 月 10 日—10 月 16 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 3 只，规模 25.90 亿元；0.70 年期债券 1 只，规模 2.00 亿元；0.74 年期债券 1 只，规模 8.00 亿元；3 年期债券 3 只，规模 59.80 亿元；5 年期债券 2 只，规模 27.00 亿元；11.78 年期债券 2 只，规模 6.00 亿元。

图 3：本期（2022 年 10 月 10 日—10 月 16 日）新发行房地产行业债券发行期限（单位：亿元、只）

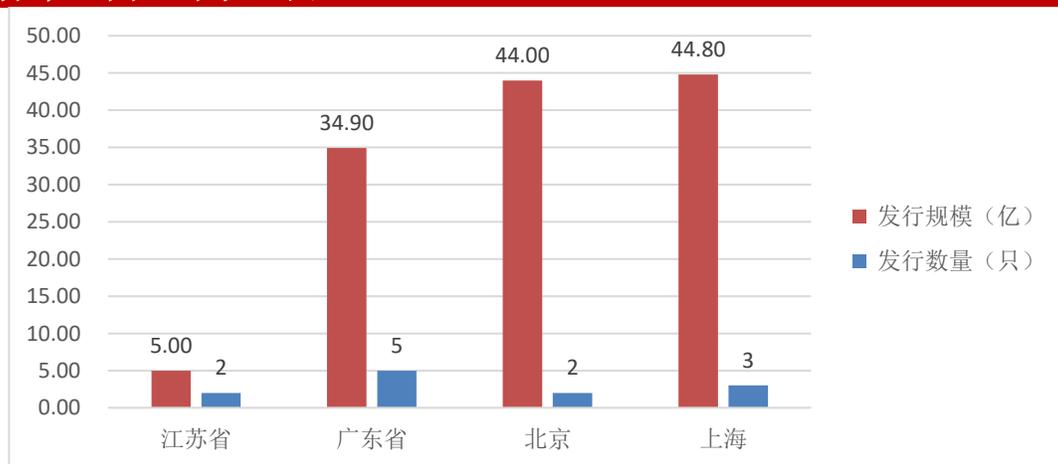


数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

6、本期新发行房地产行业债券发行主体区域分布

本期（2022 年 10 月 10 日—10 月 16 日），新发行房地产行业债券发行区域涉及 4 省（市）：江苏省 2 只，规模 5.00 亿元；广东省 5 只，规模 34.90 亿元；北京市 2 只，规模 44.00 亿元；上海市 3 只，规模 44.80 亿元。

图 4：本期（2022 年 10 月 10 日—10 月 16 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（2022 年 10 月 10 日—10 月 16 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 SCP006	3.00	本期超短期融资券募集资金 3 亿元,全部用于偿还有息债务.
22 卓越商业 MTN001	6.00	本期中期票据发行规模 6 亿元,发行人可根据注册阶段申请的募集资金用途,根据实际资金使用需要,在项目建设,购回及偿还发行人及发行人子公司境外美元债券等用途之间调剂使用.
22 铁建房产 MTN004	7.00	公司本期发行 7 亿元中期票据,拟用于项目建设.
22 华发次	0.30	
22 华发优	5.70	
22 招商蛇口 SCP005	10.00	本期超短期融资券计划发行规模 10 亿元,拟全部用于偿还发行人本部到期债务融资工具.
22 招商蛇口 SCP006	12.90	本期超短期融资券计划发行规模 12.9 亿元,拟全部用于偿还发行人本部到期债务融资工具.
22 金融街投 MTN001	37.00	发行人本期中期票据基础发行规模为 0 亿元,发行金额上限为 37 亿元,拟用于归还将于 2022 年到期中期票据.(19 金融街投 MTN001)
22 张江高科 SCP002	8.00	经交易商协会注册,发行人将于注册有效期内根据发行计划发行待偿还余额不超过 16 亿元的超短期融资券,注册时募集资金用途为偿还有息负债.本期债务融资工具拟募集资金 8 亿元,将全部用于偿还发行人存续的北金所债权融资计划.(上海张江高科技园区开发股份有限公司 2022 年度第一期债权融资计划)
22 陆集 01	20.00	本期债券的募集资金将用于偿还银行贷款等一般有息债务.
22 沪城控 PPN001	16.80	
22 苏州高新 SCP029	2.00	发行人本期超短期融资券募集资金 2.00 亿元,拟全部用于偿还即将到期的债务融资工具.

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（2022 年 10 月 10 日—10 月 16 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
22 南京高科 SCP006	3.00	南京银行股份有限公司 1.5 亿元;宁波银行股份有限公司 1.5 亿元
22 卓越商业 MTN001	6.00	中信证券股份有限公司 6 亿元
22 铁建房产 MTN004	7.00	中国光大银行股份有限公司 3.5 亿元;北京银行股份有限公司 3.5 亿元
22 华发次	0.30	
22 华发优	5.70	
22 招商蛇口 SCP005	10.00	中国银行股份有限公司 5 亿元;上海银行股份有限公司 5 亿元
22 招商蛇口 SCP006	12.90	中国农业银行股份有限公司 6.45 亿元;兴业银行股份有限公司 6.45 亿元
22 金融街投 MTN001	37.00	中国国际金融股份有限公司 18.5 亿元;上海浦东发展银行股份有限公司 18.5 亿元
22 张江高科 SCP002	8.00	上海农村商业银行股份有限公司 4 亿元;兴业银行股份有限公司 4 亿元
22 陆集 01	20.00	国泰君安证券股份有限公司 20 亿元
22 沪城控 PPN001	16.80	上海银行股份有限公司 16.8 亿元
22 苏州高新 SCP029	2.00	国家开发银行 2 亿元

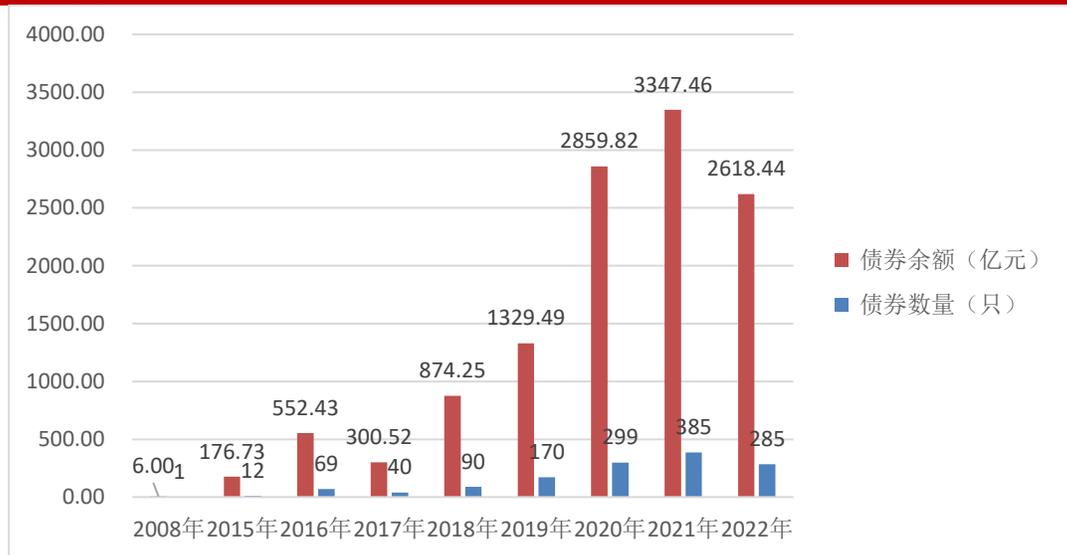
数据来源：wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

（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 10 月 16 日，中国房地产行业债券的债券余额尚未清零的有 1351 只，涉及发行人 228 家，累计债券余额 12065.14 亿元。其中 2008 年房地产行业债券 1 只，余额 6.00 亿元；2015 年房地产行业债券 12 只，余额 176.73 亿元；2016 年房地产行业债券 69 只，余额 552.43 亿元；2017 年房地产行业债券 40 只，余额 300.52 亿元；2018 年房地产行业债券 90 只，余额 874.25 亿元；2019 年房地产行业债券 170 只，余额 1329.49 亿元；2020 年房地产行业债券 299 只，余额 2859.82 亿元；2021 年房地产行业债券 385 只，余额 3347.46 亿元；2022 年（截至 10 月 16 日）房地产行业债券 285 只，余额 2618.44 亿元。

图 5：中国房地产行业债券存量情况（截至 2022 年 10 月 16 日，单位：亿元、只）

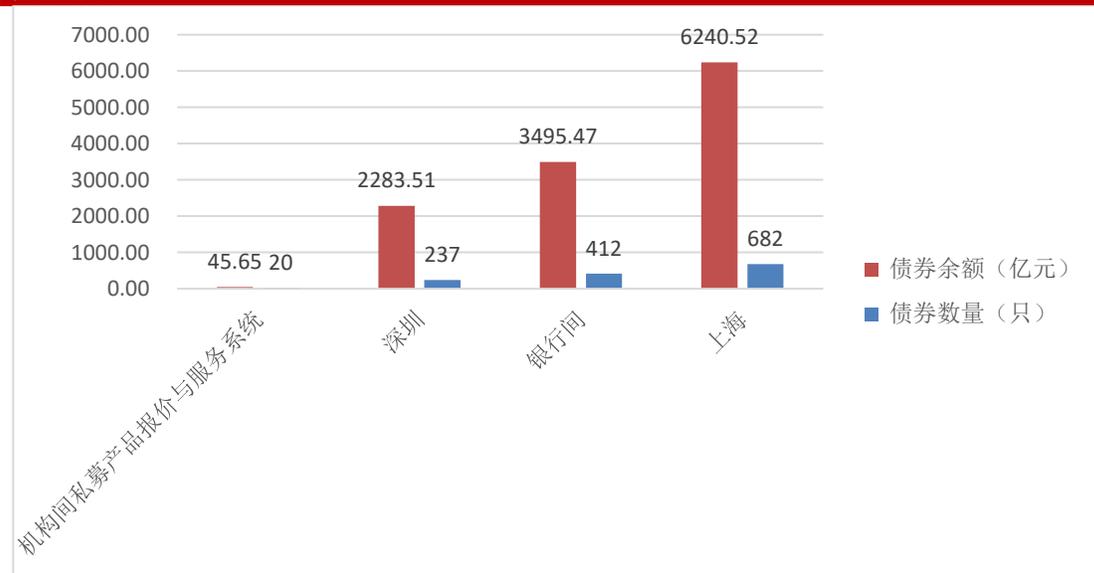


数据来源：wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

2、中国房地产行业存量债券上市地点

截至 2022 年 10 月 16 日，中国房地产行业存续的 1351 只债券上市地点分布：机构间私募产品报价与服务系统 20 只，余额 45.65 亿元；深圳证券交易所 237 只，余额 2283.51 亿元；银行间债券市场 412 只，余额 3495.47 亿元；上海证券交易所 682 只，余额 6240.52 亿元。

图 6：中国房地产行业存量债券市场分布（截至 2022 年 10 月 16 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 2022 年 10 月 16 日，中国房地产行业违约债券有 111 只，涉及发行人 32 家，累计违约债券余额 1468.67 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 8 只；违约债余额 514.00 亿元；天津房地产集团有限公司 5 只，违约债余额 99.32 亿元；融创房地产集团有限公司 4 只，违约债余额 78.34 亿元；花样年集团(中国)有限公司 5 只，违约债余额 64.47 亿元；融信(福建)投资集团有限公司 5 只，违约债余额 61.00 亿元；华夏幸福基业控股股

份公司 6 只，违约债余额 51.36 亿元；深圳市龙光控股有限公司 4 只，违约债余额 49.85 亿元；奥园集团有限公司 3 只，违约债余额 45.00 亿元；国购投资有限公司 9 只，违约债余额 42.90 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；上海世茂建设有限公司 2 只，违约债余额 37.00 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；广州富力地产股份有限公司 3 只，违约债余额 31.99 亿元；禹州集团控股有限公司 9 只，违约债余额 30.67 亿元；厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2 只，违约债余额 29.25 亿元；重庆协信远创实业 4 只，违约债余额 24.21 亿元；正荣地产控股股份有限公司 2 只，违约债余额 23.20 亿元；融侨集团股份有限公司 2 只，违约债余额 23.13 亿元；佳源创盛控股集团有限公司 2 只，违约债余额 11.85 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；广西万通房地产有限公司 1 只，规模 5.82 亿元；上海宝龙实业发展（集团）有限公司 1 只，违约债余额 5.70 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（2022 年 10 月 10 日—10 月 16 日）无房地产行业中资离岸债券发行。

（二）房地产行业中资离岸债存量统计

截至 2022 年 10 月 16 日，中国房地产行业中资离岸存量债券涉及发行人 **139** 家，按币种划分：CNH（离岸人民币）存量总额 91.81 亿元，债券数量 15 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 468.27 亿元，债券数量 47 只；MYR（马来西亚林吉特）存量总额 1.01 亿元；债券数量 2 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 1737.41 亿元，债券数量 473 只。房地产行业中资离岸债存量主要信息统计情况见附表 3。

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 10 月 10 日—10 月 16 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 SCP006	2022-10-12	3.00	0.49		AA+	2.10	银行间	地方国有企业	江苏省	公募	超短期融资债券
卓越商业	22 卓越商业 MTN001	2022-10-12	6.00	3.00		AAA	3.50	银行间	外商独资企业	广东省	公募	一般中期票据
中国铁建	22 铁建房产 MTN004	2022-10-12	7.00	5.00		AAA	3.74	银行间	中央国有企业	北京	公募	一般中期票据
华发股份	22 华发次	2022-10-11	0.30	11.78				上海	地方国有企业	广东省	私募	证监会主管 ABS
华发股份	22 华发优	2022-10-11	5.70	11.78	AAA		5.50	上海	地方国有企业	广东省	私募	证监会主管 ABS
招商蛇口	22 招商蛇口 SCP005	2022-10-11	10.00	0.49		AAA	1.80	银行间	中央国有企业	广东省	公募	超短期融资债券
招商蛇口	22 招商蛇口 SCP006	2022-10-11	12.90	0.49		AAA	1.80	银行间	中央国有企业	广东省	公募	超短期融资债券
金融街集团	22 金融街投 MTN001	2022-10-11	37.00	3.00	AAA	AAA	3.65	银行间	地方国有企业	北京	公募	一般中期票据
张江高科	22 张江高科 SCP002	2022-10-11	8.00	0.74		AAA	1.78	银行间	地方国有企业	上海	公募	超短期融资债券

陆家嘴集团	22 陆集 01	2022-10-11	20.00	5.00		AAA	2.93	上海	地方国有企业	上海	公募	一般公司债
城投控股	22 沪城控 PPN001	2022-10-10	16.80	3.00		AAA	3.03	银行间	地方国有企业	上海	私募	定向工具
苏高新集团	22 苏州高新 SCP029	2022-10-10	2.00	0.70		AAA	1.89	银行间	地方国有企业	江苏省	公募	超短期融资债券

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 10 月 16 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)	所属地区	企业性质	债券类型	交易所
20 恒大 03	恒大地产集团有限公司	25.00	2022-06-06	25.00	广东省	民营企业	一般公司债	深圳
16 融创 07	融创房地产集团有限公司	28.00	2022-08-16	20.94	天津	民营企业	一般公司债	上海
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	民营企业	可交换债	上海
禹洲集团 8.5% N20230204	禹洲集团控股有限公司	5.00	2022-03-07	5.00	广东省	上市公司		香港联交所
19 龙控 01	深圳市龙光控股有限公司	15.10	2022-03-21	13.59	广东省	其他	一般公司债	深圳
19 当代 01	当代节能置业股份有限公司	8.80	2022-08-01	6.85	北京	民营企业	一般公司债	上海
宝龙地产 4% N20220725	宝龙地产控股有限公司	2.00	2022-07-25	0.21	上海	上市公司		新加坡证券交易所
16 国购 02	国购投资有限公司	6.60	2019-03-18	6.60	安徽省	民营企业	一般公司债	深圳
世茂集团 4.75% N20220703	世茂集团控股有限公司	10.00	2022-07-03	10.00	香港特别行政区	上市公司		新加坡证券交易所

禹洲集团 8.5% N20240226	禹洲集团控股有限公司	5.00	2022-03-21	5.00	广东省	上市公司		香港联交所
16 天房 04	天津房地产集团有限公司	20.00	2020-09-08	20.00	天津	地方国有企业	私募债	上海
16 融创 05	融创房地产集团有限公司	23.00	2022-06-13	14.40	天津	民营企业	私募债	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	民营企业	一般中期票据	银行间
20 禹洲 02	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	15.00	2022-09-15	15.00	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	2.00	2022-03-21	1.79	广东省	上市公司		香港联交所
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	中外合资企业	一般公司债	上海
20 恒大 02	恒大地产集团有限公司	40.00	2022-05-26	40.00	广东省	民营企业	一般公司债	深圳
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	北京	民营企业	一般公司债	上海
禹洲集团 8.375% N20241030	禹洲集团控股有限公司	5.00	2022-05-31	5.00	广东省	上市公司		香港联交所
17 颐和 04	颐和地产集团有限公司	7.60	2019-09-09	7.60	广东省	民营企业	私募债	上海
16 富力 06	广州富力地产股份有限公司	46.00	2022-05-16	9.95	广东省	上市公司	私募债	上海

19 三盛 03	上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司	7.00	2022-07-01	7.00	上海	民营企业	私募债	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	民营企业	超短期融资债券	银行间
20 禹洲 01	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	15.00	2022-07-25	14.25	福建省	中外合资企业	私募债	上海
19 龙控 02	深圳市龙光控股有限公司	5.00	2022-08-05	4.50	广东省	其他	私募债	深圳
中国恒大 8.25% N20220323	中国恒大集团	20.25	2022-03-23	20.25	广东省	上市公司		新加坡证券交易所
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	其他	一般公司债	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	地方国有企业	私募债	深圳
禹洲地产 7.70% N20250220	禹洲集团控股有限公司	4.00	2022-03-21	4.00	广东省	上市公司		香港联交所
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	民营企业	私募债	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	中外合资企业	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	7.50	2020-09-22	6.64	上海	民营企业	私募债	上海

19 融信 01	融信(福建)投资集团有限公司	28.50	2022-07-04	10.00	福建省	民营企业	一般公司债	上海
19 融信 02	融信(福建)投资集团有限公司	11.50	2022-07-04	11.50	福建省	民营企业	一般公司债	上海
19 三盛 02	上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司	21.50	2021-03-15	21.50	上海	民营企业	私募债	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	民营企业	私募债	上海
18 国购 01	国购投资有限公司	5.00	2019-03-26	5.00	安徽省	民营企业	一般公司债	深圳
19 富力 02	广州富力地产股份有限公司	4.00	2022-05-09	4.00	广东省	上市公司	一般公司债	上海
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	民营企业	定向工具	银行间
21 恒大 01	恒大地产集团有限公司	82.00	2022-04-27	82.00	广东省	民营企业	一般公司债	深圳
18 国购 02	国购投资有限公司	4.78	2019-03-26	4.78	安徽省	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	15.43	2021-11-25	15.43	广东省	其他	一般公司债	上海
15 恒大 03	恒大地产集团有限公司	82.00	2022-07-08	82.00	广东省	民营企业	一般公司债	上海
19 宝龙 02	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	6.00	2022-07-15	5.70	上海	其他	私募债	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	其他	一般公司债	上海

中国恒大 9.5% N20220411	中国恒大集团	14.50	2022-04-11	14.50	广东省	上市公司		新加坡证 券交易所
21 福建阳 光 SCP004	福建阳光集团有限 公司	6.50	2022-06-27	6.50	福建省	民营企业	超短期融资 债券	银行间
18 国购 04	国购投资有限公司	1.00	2019-03-26	1.00	安徽省	民营企业	一般公司债	深圳
16 国购 03	国购投资有限公司	8.40	2019-07-25	8.40	安徽省	民营企业	一般公司债	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	民营企业	私募债	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	民营企业	私募债	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	中外合资 企业	私募债	上海
20 融信 01	融信(福建)投资集 团有限公司	16.50	2022-07-27	16.50	福建省	民营企业	一般公司债	上海
19 花样年	花样年集团(中国) 有限公司	8.00	2022-07-05	7.24	广东省	其他	一般公司债	上海
21 奥园债	奥园集团有限公司	18.20	2022-07-04	18.20	广东省	中外合资 企业	一般公司债	上海
19 融侨 F1	融侨集团股份有限 公司	10.00	2022-06-06	3.13	福建省	中外合资 企业	私募债	上海
天房集团 4.5% N20200929	天津房地产集团有 限公司	1.00	2020-09-29	1.00	天津	地方国有 企业		香港联交 所
16 天房 03	天津房地产集团有 限公司	7.00	2020-10-26	7.00	天津	地方国有 企业	私募债	上海
19 阳集 03	福建阳光集团有限 公司	3.39	2022-06-20	3.39	福建省	民营企业	一般公司债	上海

17 国购 01	国购投资有限公司	8.00	2019-03-26	8.00	安徽省	民营企业	私募债	深圳
18 鸿坤 01	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	1.00	2022-06-20	1.00	北京	民营企业	一般公司债	上海
禹洲集团 8.625% N20220123	禹洲集团控股有限公司	5.00	2022-01-23	0.14	广东省	上市公司		香港联交所
17 国购 03	国购投资有限公司	3.00	2019-03-26	3.00	安徽省	民营企业	私募债	深圳
20 万通 01	广西万通房地产有限公司	5.82	2022-09-22	5.82	广西壮族自治区	其他	私募债	上海
19 世茂 01	上海世茂建设有限公司	10.00	2022-09-19	10.00	上海	其他	一般公司债	上海
18 国购 03	国购投资有限公司	1.12	2019-03-26	1.12	安徽省	民营企业	一般公司债	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	其他	私募债	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	中外合资企业	一般公司债	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	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	2.50	2022-06-20	2.50	福建省	民营企业	超短期融资债券	银行间
禹洲集团 7.85% N20260812	禹洲集团控股有限公司	3.00	2022-03-21	2.95	广东省	上市公司		香港联交所
PR 融创 01	融创房地产集团有限公司	40.00	2022-04-01	30.00	天津	民营企业	一般公司债	上海
H21 正荣 1	正荣地产控股股份有限公司	13.20	2022-07-25	13.20	上海	民营企业	一般公司债	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	地方国有企业	私募债	深圳
19 福建阳光 MTN001	福建阳光集团有限公司	1.00	2022-04-07	1.00	福建省	民营企业	一般中期票据	银行间
20 佳源 02	佳源创盛控股集团有限公司	5.40	2022-07-18	5.40	浙江省	民营企业	私募债	上海
20 世茂 06	上海世茂建设有限公司	27.00	2022-08-29	27.00	上海	其他	一般公司债	上海
19 融侨 01	融侨集团股份有限公司	20.00	2022-06-06	20.00	福建省	中外合资企业	一般公司债	上海
19 阳集 01	福建阳光集团有限公司	4.00	2022-01-17	4.00	福建省	民营企业	一般公司债	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	民营企业	私募债	上海
20 奥园 02	奥园集团有限公司	11.80	2022-08-08	11.80	广东省	中外合资企业	一般公司债	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	民营企业	一般公司债	上海
16 富力 04	广州富力地产股份有限公司	19.50	2022-04-07	18.04	广东省	上市公司	一般公司债	上海
21 福建阳光 SCP002	福建阳光集团有限公司	1.00	2022-05-24	1.00	福建省	民营企业	超短期融资债券	银行间
17 勒泰次	前海开源资产管理有限公司	4.00	2022-08-02	4.00	河北省	其他	证监会主管 ABS	深圳
17 勒泰 A1	前海开源资产管理有限公司	10.00	2022-08-02	10.00	河北省	其他	证监会主管 ABS	深圳

20 花样 01	花样年集团(中国)有限公司	25.00	2022-09-08	25.00	广东省	其他	一般公司债	上海
17 颐和 01	颐和地产集团有限公司	3.04	2019-08-05	3.04	广东省	民营企业	私募债	上海
17 勒泰 A2	前海开源资产管理有限公司	21.00	2022-08-02	21.00	河北省	其他	证监会主管 ABS	深圳
20 恒大 01	恒大地产集团有限公司	45.00	2022-01-08	45.00	广东省	民营企业	一般公司债	深圳
H20 正荣 2	正荣地产控股股份有限公司	10.00	2022-07-27	10.00	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	13.00	2022-08-19	13.00	福建省	民营企业	一般公司债	上海
PR 龙债 02	深圳市龙光控股有限公司	15.00	2022-04-18	13.50	广东省	其他	私募债	上海
17 时代 02	广州市时代控股集团有限公司	11.00	2022-09-08	10.73	广东省	民营企业	私募债	上海
禹洲地产 6% N20220125	禹洲集团控股有限公司	3.50	2022-01-25	0.28	广东省	上市公司		香港联交所
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	中外合资企业	一般公司债	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	民营企业	私募债	上海
19 阳集 02	福建阳光集团有限公司	5.00	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	5.00	2019-02-01	5.00	安徽省	民营企业	一般公司债	深圳
19 奥园 02	奥园集团有限公司	15.00	2022-09-05	15.00	广东省	中外合资企业	一般公司债	上海

18 鸿坤 03	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	5.50	2022-06-20	4.76	北京	民营企业	一般公司债	上海
19 佳源 03	佳源创盛控股集团有限公司	6.45	2022-08-19	6.45	浙江省	民营企业	私募债	上海
20 恒大 04	恒大地产集团有限公司	40.00	2022-09-23	40.00	广东省	民营企业	一般公司债	深圳
19 融投 02	融信(福建)投资集团有限公司	10.00	2022-08-26	10.00	福建省	民营企业	私募债	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	中外合资企业	私募债	上海
禹洲地产 6% N20231025	禹洲集团控股有限公司	6.50	2022-05-31	6.50	广东省	上市公司		香港联交所
20 融创 03	融创房地产集团有限公司	13.00	2022-09-13	13.00	天津	民营企业	私募债	深圳
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	民营企业	私募债	上海
19 恒大 01	恒大地产集团有限公司	150.00	2022-05-06	150.00	广东省	民营企业	一般公司债	上海
19 恒大 02	恒大地产集团有限公司	50.00	2022-05-06	50.00	广东省	民营企业	一般公司债	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	民营企业	私募债	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：房地产行业中外资离岸债存量统计表

表：截至 2022 年 10 月 16 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）										
China Overseas Fin (Cayman) III Ltd.											10.00	2
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
CHINA STATE CONSTRUCTION FINANCE (CAYMAN) I LIMITED											5.00	1
ELECT GLOBAL INVESTMENTS LIMITED											13.50	3
ENRONG INTERNATIONAL (HONGKONG) LIMITED											3.00	1

FEC FINANCE LIMITED	1.10	2
GREENLAND GLOBAL INVESTMENT LIMITED	5.00	1
HAIMEN ZHONGNAN INVESTMENT DEVELOPMENT (INTERNATIONAL) CO.,LTD.	4.07	2
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	18.00	5
Wanda Properties International Co. Ltd.	6.00	1

WHARF REIC FINANCE(BVI)LIMITED	38.35	9	109.6 5	25			16.90	5
Wing Tai Holdings Ltd						1.00	1	
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)INVESTME NT LIMITED							9.15	7
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							23.88	13
碧桂园地产集团有限公司					1.01	2		
碧桂园控股有限公司							99.14	17
碧玺国际有限公司	0.01	1	3.98	2			5.70	4
大唐集团控股有限公司							2.84	1
当代置业(中国)有限公司							8.21	6
德信中国控股有限公司							3.50	2
东方资本有限公司							2.30	1
方兴光耀有限公司							41.00	11
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
国锐地产有限公司			11.03	1				
国瑞健康产业有限公司							10.32	4

海伦堡中国控股有限公司			4.70	2
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			7.88	4
和骏顺泽投资有限公司			3.00	1
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	5.00	1
花样年控股集团有限公司			19.71	8
华南城控股有限公司			8.95	5
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			1.08	1
佳源国际控股有限公司			13.58	10
佳兆业集团控股有限公司			95.46	23
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	30.00	1		
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			8.95	4
景程有限公司			52.35	4

景瑞控股有限公司			9.29	7
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
朗诗绿色管理有限公司			2.00	1
力高地产集团有限公司	6.00	1	10.29	5
力佳环球投资有限公司			1.21	1
领地控股集团有限公司			1.19	1
龙光集团有限公司			33.80	12
龙湖集团控股有限公司			31.50	6
绿城中国控股有限公司			11.50	4
绿地全球投资有限公司			27.20	7
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			7.41	2
融创中国控股有限公司			54.90	11
融信中国控股有限公司			23.27	10
瑞嘉投资实业有限公司			2.30	1
上坤地产集团有限公司			3.83	4
时代中国控股有限公司			26.50	10
世茂集团控股有限公司			47.20	7
首创钜大有限公司		10.78	1	
拓利有限公司			3.00	1
泰禾集团全球有限公司			2.25	1
泰兴市襟江投资有限公司		0.30	1	0.30
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	68.40	4				
天譽國際控股有限公司					1.92	2
万达地产海外有限公司					8.00	2
万达集团海外有限公司					2.00	1
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					0.86	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					6.00	3
新展控股有限公司					1.15	1
鑫苑置业有限公司					6.75	3
旭辉控股(集团)有限公司	12.00	1	25.45	2	39.86	12
雅居乐集团控股有限公司					34.97	10
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					11.92	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					89.87	11
易居(中国)企业控股有限公司					1.00	1
银城国际控股有限公司					2.11	2
英皇国际集团有限公司			3.20	3		
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					3.00	3
禹洲集团控股有限公司					49.75	11
远东发展有限公司					1.26	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											21.20	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	15.90			1							16.04	4
正商实业有限公司											3.60	2
中国奥园集团股份有限公司											22.37	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											120.75	10
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											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											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	91.81	15	0.30	1	468.27	47	1.01	2	1.00	1	1737.41	473

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
