

作者：申学峰

邮箱：research@fecr.com.cn

## 中债信增全额担保民营房企发行债券助力融资恢复

### 摘要

中债信用增进投资股份有限公司（简称“中债信增公司”）是国内首家专业债券信用增进机构，于2009年由银行间市场交易商协会牵头成立，主要通过担保增信、创设信用风险缓释凭证支持企业发行债券。2022年8月23日，中债信增公司全额担保增信的“22龙湖拓展MTN001”公告发行，这是其首单全额担保民营房企债券。11月6日，交易商协会继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”），中债信增公司对民营房企债券融资增信纳入“第二支箭”统筹推进。

截至2022年底，中债信增公司共担保7家民营房企发行了11只债券，支持民营房企获得145亿元债券融资。这7家民营房企都主营房地产开发业务，大部分获得AAA发行人委托评级，只有1家级别为AA+，企业信用资质在房地产行业相对较好。从财务数据看，各家都盈利能力良好，表现出良好的存货变现能力，负债率也控制在合理范围，但可能有一定表外负债问题。

受房地产行业景气度下降及信用风险事件等因素影响，2021年8月以来房地产行业债券净融资额持续为负，债券存量规模持续萎缩。部分民营房企由于债券融资渠道受阻，存量债到期而无法及时完成置换，资金链出现紧张并有较大债券违约风险。

由中债信增公司为民营房企发债提供担保增信，可以满足行业信用风险上升背景下企业增信需求，提升债券发行信用评级，降低债券融资成本，从而促进房地产行业债券融资恢复。但目前中债信增公司服务范围还比较有限，已获增信并完成发债的民营房企局限于尚未陷入严重债务困境的几家低风险主体，很多亟需资金支持的出险房企仍无法获得支持，需要“第三支箭”股权融资提供补充支持。

### 相关研究报告：

- 1.《金融16条及“第三支箭”重启相关政策点评：三“箭”齐发，优质房企迎来信用修复》，2022.12.05
- 2.《“第二支箭”扩容，房地产复苏重拾信心——2500亿民营企业债券融资支持工具点评》，2022.11.18

2022年8月23日,重庆龙湖企业拓展有限公司公告发行2022年第一期中期票据,期限3年,发行利率3.30%,发行规模为15亿元,募集资金用于项目建设、购回或偿还境外美元债等。该期中期票据由中债信用增进投资股份有限公司(简称“中债信增公司”)提供全额担保增信支持。这是中债信增公司通过直接担保方式增信的首单民营房企债券。随后中债信增公司又为多家民营房企发债提供了担保增信,截至2022年底,共担保7家民营房企发行了11只债券,支持民营房企获得145亿元债券融资。

## 一、政策出台落地经过

中债信用增进投资股份有限公司是国内首家专业债券信用增进机构。2009年9月,在中国人民银行的指导下,中债信增公司由中国银行间市场交易商协会牵头成立,经营范围包括企业信用增进服务、信用产品的创设和交易等。中债信增公司通过担保增信、创设信用风险缓释凭证、直接购买债券等方式支持企业发行债券,其中担保增信是主要业务形式,截至2022年底已为约400只债券发行提供增信支持。

在2022年以前,房地产属于资本市场融资受严格限制的行业,因此中债信增公司很少开展房地产企业担保增信业务,仅在2013年为天津房地产集团有限公司、2014年为成都成房置业有限公司这两家主营保障性住房建设的地方国有房地产开发企业发行债券提供过担保增信。

2022年以来,随着国内房地产行业融资约束逐步取消,房地产企业融资重获政策支持。同时房地产企业资金短缺问题持续发酵,尤其是大量民营房企资金链断裂出现信用危机,行业亟需外部金融支持。在新的政策背景和房地产行业形势下,中债信增公司开始为民营房地产企业发行债券提供增信服务。

### 8月23日中债信增公司首单全额担保民营房企债券落地:

2022年8月23日,中债信增公司首单全额担保民营房企债券落地,由中债信增公司提供全额担保增信支持的重庆龙湖企业拓展有限公司2022年第一期中期票据公告发行。随后8月31日,由中债信增公司担保的美的置业集团有限公司2022年度第三期中期票据公告发行。除此之外,还有多家民营房企与中债信增公司沟通,拟通过增信支持的方式发债融资。

### 11月6日担保民营房企发债纳入“第二支箭”统筹推进:

2022年11月6日,中国银行间市场交易商协会发布消息,为支持民营企业健康发展,交易商协会继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具(“第二支箭”),支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。“第二支箭”由人民银行再贷款提供资金支持,委托专业机构通过担保增信、创设信用风险缓释凭证、直接购买债券等方式,支持民营企业发债融资。预计可支持约2500亿元民营企业债券融资,并可视情况进一步扩容。交易商协会已组织中债信增公司开展部分民营房地产企业债券融资增信工作,后续将纳入“第二支箭”统筹推进。

### 11月9日中债信增公司加大对民营房企增信服务力度：

2022年11月9日，中债信增公司发布《关于接收民营企业债券融资支持工具房企增信业务材料的通知》。为进一步推动民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”）落地，中债信增公司加大对民营房地产企业增信服务力度，意向民营房地产企业可通过填写《项目需求意向表》向公司直接提出增信需求。在“第二支箭”支持政策框架下，中债信增公司对民营房企增信服务费率低于0.8%/年，仅为市场化增信服务费率的一半左右；同时，根据企业信用状况分档确定反担保比例。

### 11月23日“第二支箭”扩容首批民营房企落地：

2022年11月23日，中债信增公司在民企债券融资支持工具（“第二支箭”）政策框架下，出具对龙湖集团、美的置业、金辉集团三家民营房企发债信用增进函，分别支持三家企业发行20亿元、15亿元、12亿元中期票据。这是“第二支箭”延期并扩容政策实施后首批信用增进业务。截至11月23日，除已落地项目外，中债信增公司已收到近百家民营房企增信业务意向。

## 二、担保增信案例

截至2022年底，中债信增公司已为11只民营房企债券发行提供担保增信服务，其中11月份以后发行的5只债券属于“第二支箭”支持政策框架下（见表1）。债券发行人包括重庆龙湖企业拓展有限公司、美的置业集团有限公司、新城控股集团股份有限公司、碧桂园地产集团有限公司、旭辉集团股份有限公司、深圳市卓越商业管理有限公司、金辉集团股份有限公司。经担保增信的债券发行利率在2.99%~4.30%，发行利率不高，增信效果明显。

表1：中债信增公司担保民营房企发行的债券

发行起始日	债券名称	发行债项 评级	发行主体 评级	发行额 (亿元)	期限 (年)	票面利率 (%)
2022.08.25	重庆龙湖企业拓展有限公司2022年度第一期中期票据	AAA	AAA	15.00	3	3.30
2022.09.02	美的置业集团有限公司2022年度第三期中期票据	AAA	AAA	10.00	3	3.33
2022.09.08	新城控股集团股份有限公司2022年度第二期中期票据	AAA	AAA	10.00	3	3.28
2022.09.15	碧桂园地产集团有限公司2022年度第一期中期票据	AAA	AAA	15.00	3	3.20
2022.09.21	旭辉集团股份有限公司2022年度第二期中期票据	AAA	AAA	12.00	3	3.22
2022.10.12	深圳市卓越商业管理有限公司2022年度第一期中期票据	—	AAA	6.00	3	3.50
2022.11.29	重庆龙湖企业拓展有限公司2022年度第二期中期票据	AAA	AAA	20.00	3	3.00
2022.12.01	美的置业集团有限公司2022年度第四期中期票据	AAA	AAA	15.00	3	2.99
2022.12.01	金辉集团股份有限公司2022年度第一期中期票据	AAA	AA+	12.00	3	4.00
2022.12.09	新城控股集团股份有限公司2022年度第三期中期票据	AAA	AAA	20.00	3	4.30
2022.12.22	碧桂园地产集团有限公司2022年度第二期中期票据	AAA	AAA	10.00	3	4.30

资料来源：公开信息，远东资信整理

## （一）担保方式

中债信增公司为民营房企发债提供的担保增信都是全额担保，但“第二支箭”框架下债券的担保增信另有人民银行再贷款提供资金支持。具体细节可见如下担保函的核心条款。

《中债信用增进投资股份有限公司信用增进函》——“中债公司就本期票据存续期发行人应偿还的不超过人民币XX亿元本金、相应票面利息，因发行人未履行或者未完全履行向票据持有人的兑付义务而产生的违约金和实现债权的费用，提供不可撤销的连带责任保证。中债公司的信用增进责任项下的本金及利息在不超过前述额度内以本期票据的实际募集金额及其相应票面利息为准。”

《民营企业债券融资支持工具信用增进函》（“第二支箭”框架下）——“**在支持工具项下**，中债公司就本期票据存续期发行人应偿还的不超过人民币XX亿元本金、相应票面利息，提供不可撤销的连带责任保证。中债公司的信用增进责任项下的本金及利息在不超过前述额度内以本期票据的实际募集金额及其相应票面利息为准。**支持工具为中债公司履行上述责任提供保障。**”

## （二）发行人信用状况

由中债信增公司提供担保增信服务的7家发债民营房企中，大部分都获得信用评级机构AAA信用评级，只有1家信用级别为AA+。在当前大量民营房企出险的背景下，能够维持AAA或AA+级别的主体在行业内属于信用资质相对较好的企业。

这7家民营房企都主要从事**房地产开发**类业务，其中深圳市卓越商业管理有限公司主营商业地产的开发销售，其他几家主营住宅地产的开发销售。具体的业务营收结构（2021年）如下：

重庆龙湖企业拓展有限公司——商品房销售 95.12%、物业投资及管理 4.33%

美的置业集团有限公司——房地产 93.43%、其他主营业务 5.58%

新城控股集团股份有限公司——房地产开发销售 93.99%、物业出租 4.74%

碧桂园地产集团有限公司——销售物业 98.74%、租金 0.14%、提供酒店服务 0.10%

旭辉集团股份有限公司——物业销售 99.29%、物业出租 0.71%

深圳市卓越商业管理有限公司——房产销售 93.37%、租赁服务 3.94%

金辉集团股份有限公司——房地产开发 98.59%、物业租赁 1.04%

**表 2: 被担保债券发行人 2022 年 9 月 30 日财务概况**

发行人	营业收入 TTM (亿元)	净利率 TTM (%)	经营活动现金 流入 TTM/平 均存货 (倍)	剔除预收款的 资产负债率 (%)	表外负债 指数 <sup>1</sup>
重庆龙湖企业拓展有限公司 (AAA)	2430.31	13.36	0.6303	60.15	0.2431
美的置业集团有限公司 (AAA)	739.69	7.13	0.3367	67.77	0.1194
新城控股集团股份有限公司 (AAA)	1208.63	8.83	0.5310	68.37	0.2675
碧桂园地产集团有限公司 (AAA)	4168.60	6.04	0.6300	71.37	0.1092
旭辉集团股份有限公司 (AAA)	944.07	9.72	0.3762	64.66	0.1918
深圳市卓越商业管理有限公司 (AAA)	296.31	6.43	0.7344	54.00	0.1870
金辉集团股份有限公司 (AA+)	363.42	7.18	0.4302	64.90	0.2263
<b>某头部 AAA 房地产开发企业</b>	<b>5189.85</b>	<b>7.84</b>	<b>0.3603</b>	<b>68.65</b>	<b>0.0319</b>

资料来源：公开信息，远东资信整理

从这 7 家房企的财务数据看（见表 2），在盈利能力方面，各家的净利率水平都接近或超过某头部 AAA 房企，盈利能力良好。在现金流方面，各家的经营活动现金流入与存货比值大多高于某 AAA 头部房企，表现出良好的存货变现能力。在负债率方面，各家剔除预收款的资产负债率都接近或低于 70% 的监管红线<sup>2</sup>，负债率控制在合理范围；个别企业少数股东权益占总权益比例明显大于少数股东损益占净利润比例，可能有一定的表外负债问题。

### 三、作用与局限

受房地产行业景气度下降及信用风险事件等因素影响，2021 年 8 月以来房地产行业债券净融资额持续为负（见图 1），债券存量规模持续萎缩。部分民营房企由于债券融资渠道受阻，存量债到期而无法及时完成置换，资金链出现紧张并有较大债券违约风险。由中债信增公司为民营房企发债提供担保增信，可以满足行业信用风险上升背景下企业增信需求，提升债券发行信用级别，降低债券融资成本，从而促进房地产行业债券融资恢复。但目前中债信增公司服务范围还比较有限，已获增信并完成发债的民营房企局限于尚未陷入严重债务困境的几家低风险主体，很多亟需资金支持的出险房企仍无法获得支持。

<sup>1</sup> 表外负债指数=少数股东权益/总权益-少数股东损益/净利润。

<sup>2</sup> 三道红线：剔除预收款的资产负债率≤70%，净负债率≤100%，现金短债比≥1。

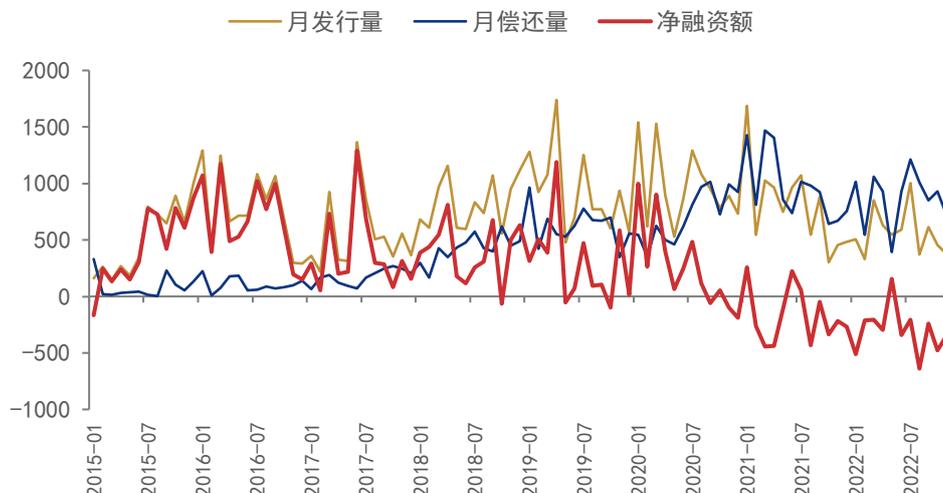


图1：房地产行业债券（含境内债券和中资离岸债）净融资额（2015.01-2022.11，单位：亿元）

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

### （一）满足民营房企发债的担保增信需求

自 2020 年以来，房地产行业新发行债券中有担保人债项的数量占比在不断上升，其中非国有房企上升幅度尤为明显（见图 2）。在 2022 年非国有房企发行的 67 只债券中，有担保人提供增信的债项为 23 只，占比高达 34%，远远高于房地产行业平均水平。这反映出当前民营房企（非国有房企）发行债券愈加依赖担保人的增信服务，中债信用增进公司为民营房企发债提供担保可以一定程度上满足这种担保增信需求。

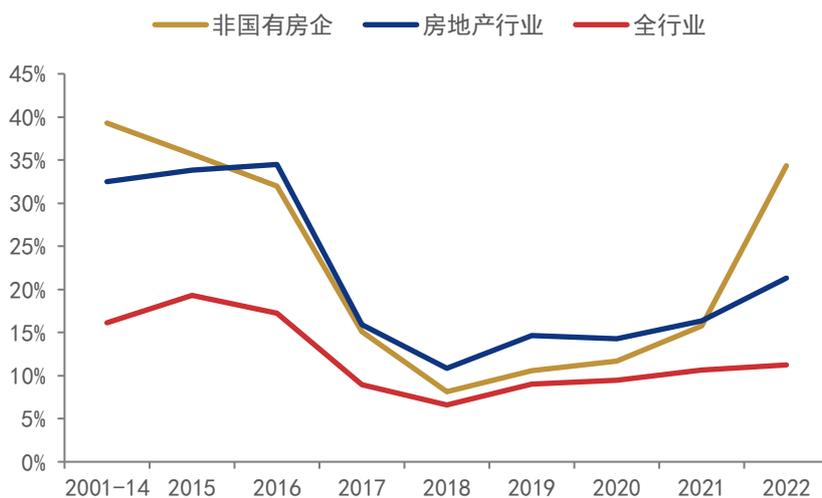


图2：新发行信用债券（剔除同业存单）中有担保人债项的数量占比

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

而且在事实上，如果没有第三方提供担保增信的话，当前很多民营房企要想在公开市场上发行债券很难顺利地吸引到资金参与认购，投资者对很多无担保民营房企债券缺乏信心。以中债信增公司提供担保增信并完成发债的7家民营房企为例，尽管这几家房企已属于行业内信用资质相对较好的企业，其中5家的偿债能力仍被投资者质疑，部分存量债券二级市场价格大幅低于面值。

截至2022年12月27日，在7家民营房企的88只存量债券（剔除ABS）中，有41只存量债券于近一周出现过收盘价净价低于95元的情况，部分债券价格甚至低于50元，而有担保的几只债券都能够按接近面值的价格成交（见文末附表）。这说明市场普遍预计无担保债券兑付前景不佳，而担保增信能够显著提升投资者信心。

## （二）提升债券发行信用级别

中债信增公司为民营房企发债提供担保增信，可以提升债券的发行信用级别。例如金辉集团股份有限公司的发行人委托主体信用级别为AA+，由中债信增公司担保增信的“22金辉集团MTN001”发行信用级别升至AAA。

从全部民营房企债券的发行信用级别数据看（见表3），在有担保人提供增信的债券中，有53%的债券信用级别要高于主体信用级别，有16%的债券信用级别要高于主体信用级别2个子级以上。可以看出担保增信明显提高了债项信用级别，改善了民营房企债券兑付前景。

表3：2001—2022年期间民营房企债券（剔除ABS、短融）发行时的委托主体级别、债项级别分布（单位：只）

有担保	债项级别						
	AAA	AA+	AA	AA-	A+	无	
主体级别	AAA	13					2
	AA+	21	7				4
	AA	17	22	41			5
	AA-	1	2	7	1		
	A+	1					
	无						137
无担保	债项级别						
	AAA	AA+	AA	AA-	A+	无	
主体级别	AAA	355					38
	AA+	2	267	2			50
	AA		2	213			45
	AA-		1	3	6		5
	A+			1			
	无			1			40

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

### （三）降低债券融资成本

中债信增公司为民营房企发债提供担保增信，可以显著降低企业的债券融资成本。以已发行的中债信增担保民营房企债券为例，通过筛选出相同主体发行的可比债券，比较中债信增公司担保债券发行利差与无担保债券发行利差。可以看出，通过中债信增公司的担保增信，重庆龙湖企业拓展有限公司发行债券利率成本降低了77.20BP，美的置业集团有限公司的降低了约81.68BP，金辉集团股份有限公司更是大幅下降了337.62BP。相对于AAA主体，AA+主体通过中债信增担保降低债券发行成本幅度更大。

而且在“第二支箭”支持政策框架下，中债信增公司对民营房企增信服务费率低于0.8%/年。对于金辉集团股份有限公司来说，通过支付低于0.8%的增信服务费，实现发债利率降低超过3个百分点，显著降低了其发债成本。这种发行途径值得更多民营房企争取。

表4：中债信增公司担保债券发行利差与无担保债券发行利差对比

债券简称	期限（年）	发行利差（BP）	担保人	有担保发行利差-无担保发行利差（BP）
22 龙湖拓展 MTN002	3	52.83	中债信增公司	
22 龙湖拓展 MTN001	3	103.71	中债信增公司	-77.20
20 龙湖拓展 MTN001A	3	155.47		
22 美的置业 MTN004	3	53.67	中债信增公司	
22 美的置业 MTN003	3	115.52	中债信增公司	-81.68
16 美的债	3	166.27		
22 金辉集团 MTN001	3	154.67	中债信增公司	
16 金辉 04	3	492.29		-337.62

资料来源：公开信息，远东资信整理

### （四）局限于高信用级别房企

尽管中债信增公司已对接数家民营房企实现增信发债，但是目前的发行案例仍局限于信用状况尚良好、风险相对较低的民营房企，更多信用状况不佳甚至已出现信用风险事件的民营房企仍被排除在外。在当前房地产行业景气度差的背景下，专业的担保公司可能也不愿意承担过高的风险来为出险房企提供增信服务。

但是一些信用资质偏低的民营房企可能更需要外部资金支持，在“第二支箭”不能覆盖到这部份企业的情况下，“第三支箭”股权融资可以提供补充支持。而且高风险主体发债融资成本过高，即使获得担保增信也要支付很高的服务费，因此股权融资可能是更可行的融资途径。

附表：截至2022年12月27日7家民营房企存量债券收盘价（净价）（单位：元）

债券发行人	债券简称	有无担保	20221227	20221226	20221223	20221222	20221221
重庆龙湖企业拓展有限公司	22 龙湖拓展 MTN002	有	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000
	22 龙湖拓展 MTN001	有	99.2659	99.2659	99.2659	99.2659	99.2659
	21 龙湖拓展 MTN001		85.2500	85.2500	85.2500	85.2500	85.2500
	20 龙湖拓展 MTN001B		85.0000	85.0000	85.0000	85.0000	85.0000
	20 龙湖拓展 MTN001A		97.0644	97.0644	97.0644	97.0644	97.0644
	22 龙湖 04		100.0000	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000
	22 龙湖 03		81.5000	81.5000	81.5000	81.5000	81.5000
	22 龙湖 02		100.0000	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000
	22 龙湖 01		83.2300	83.2300	83.2300	83.2300	83.2300
	21 龙湖 06		76.0000	76.0000	76.0000	76.0000	76.0000
	21 龙湖 05		86.9000	86.0000	86.0000	85.0000	85.7500
	21 龙湖 04		78.0000	78.0000	78.0000	78.0000	78.0000
	21 龙湖 03		87.5000	87.5000	87.5000	87.5000	87.0000
	21 龙湖 02		77.3000	77.3000	75.1000	75.0010	75.0010
	21 龙湖 01		92.0000	92.0000	92.0000	92.0000	92.0000
	20 龙湖 06		80.0000	80.0000	80.0000	80.0000	80.0000
	20 龙湖 05		96.5000	96.5000	96.5000	96.5000	96.5000
	20 龙湖 04		82.4800	82.4800	82.4800	82.4800	82.4800
	20 龙湖 02		83.8930	83.8930	83.8930	83.8930	83.5000
	20 龙湖 01		99.3000	99.3000	99.3000	99.3000	99.3000
	19 龙湖 04		88.0000	87.5000	87.5000	86.5000	86.5000
	19 龙湖 03		100.4200	100.4200	100.4200	100.4200	100.4200
	19 龙湖 02		102.2200	102.2200	102.2200	102.2200	102.2200
	19 龙湖 01		91.0000	90.5000	90.5000	86.0000	86.0000
	18 龙湖 06		97.1000	93.0000	93.0000	93.0000	93.0000
	18 龙湖 04		96.9500	97.0000	97.0000	97.1970	97.1970
	18 龙湖 03		97.0000	97.0000	97.0000	97.0000	97.0000
	18 龙湖 01		98.9100	98.9000	98.9000	98.8000	98.5000
	17 龙湖绿色债 03		99.9619	99.9619	99.9619	99.9619	99.9619
	17 龙湖绿色债 02		79.6000	79.6000	79.6000	79.6000	79.6000
16 龙湖 06		97.0000	97.5000	97.0000	97.0000	97.0000	
16 龙湖 04		84.1000	75.0000	75.0000	71.3800	71.3800	
16 龙湖 02		92.5000	92.5000	92.5000	92.5000	92.5000	
美的置业集团有限公司	22 美的置业 MTN004		97.2333	97.2333	97.2333	97.2333	97.2333
	22 美的置业 MTN003	有	97.3516	97.3516	97.3516	97.3516	97.3516
	22 美的置业 MTN002	有	98.6070	98.6070	98.6070	98.6070	98.6010
	22 美的置业 MTN001		98.2172	98.2172	98.2172	98.2172	98.2172

债券发行人	债券简称	有无担保	20221227	20221226	20221223	20221222	20221221
	21 美的置业 PPN001		99.7044	99.7044	99.7044	99.7044	99.7044
	22 美置 05	有	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000	
	22 美置 04		100.0000	100.0000	100.0000	100.0000	
	22 美置 03		100.0000	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000
	22 美置 02		100.0000	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000
	22 美置 01		100.0000	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000
	21 美置 02		100.0000	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000
	21 美置 01		95.0000	95.0000	95.0000	95.0000	95.0000
	20 美置 07		100.0000	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000
		20 美置 05		97.0000	97.0000	97.0000	97.0000
20 美置 03			97.0000	97.0000	97.0000	97.0000	97.0000
20 美置 02			98.6000	98.6000	98.6000	98.6000	98.6000
新城控股集团股份有限公司	22 新城控股 MTN003	有	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000
	22 新城控股 MTN002	有	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000
	22 新城控股 MTN001		85.1440	85.1440	85.1440	85.1440	85.1440
	21 新城控股 MTN001		92.1958	92.1958	92.1958	92.1958	92.1958
	18 新城控股 PPN001		90.1820	90.1820	90.1820	90.1820	90.1820
	21 新控 01		96.1000	96.1000	96.1000	96.1000	96.1000
	20 新控 04		95.4620	95.4400	95.4400	95.4400	95.4400
	20 新控 03		98.6250	98.6250	98.6250	98.6250	98.6250
	19 新城 01		99.0000	99.0000	99.0000	99.0000	99.0000
	16 新城 04		100.0000	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000
碧桂园地产集团有限公司	22 碧桂园 MTN002	有	100.0000	100.0000			
	22 碧桂园 MTN001	有	100.0804	100.0804	100.0804	100.0804	100.0804
	22 碧地 03	有	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000
	22 碧地 02		100.0000	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000
	22 碧地 01		60.8400	60.8400	60.8400	60.8400	60.8400
	21 碧地 04		75.8837	75.8837	80.0000	79.4977	76.8031
	21 碧地 03		82.9980	82.9980	83.0001	82.9833	80.7190
	21 碧地 02		69.9992	75.0000	70.8490	70.9823	70.0003
	21 碧地 01		73.4000	74.4963	74.5161	73.6787	73.0045
	20 碧地 04		80.0000	79.8000	79.6930	80.1670	80.1670
	20 碧地 03		82.4290	82.4290	83.0000	82.7130	81.9610
	20 碧地 02		87.5000	88.0000	87.5200	87.1000	87.0000
	20 碧地 01		94.9980	94.9980	95.0000	95.1670	94.9280
	19 碧地 03		80.0000	80.0000	80.0000	80.0000	80.0000
	19 碧地 02		85.9330	85.7710	86.3970	86.3420	85.7920
旭辉集团股份有	22 旭辉集团 MTN002	有	99.7633	99.7633	99.7633	99.7633	99.7633

债券发行人	债券简称	有无担保	20221227	20221226	20221223	20221222	20221221
限公司	22 旭辉集团 MTN001		50.0689	50.0689	50.0689	50.0689	50.0689
	21 旭辉 03		56.0000	56.0000	58.0000	56.9990	58.8880
	22 旭辉 01		100.0000	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000
	21 旭辉 02		44.6890	45.0000	45.0000	44.0210	44.0610
	21 旭辉 01		45.1250	45.1250	46.0000	44.7500	45.0000
	20 旭辉 03		50.8650	50.0000	51.2070	51.0000	52.0000
	20 旭辉 02		39.0000	39.2510	39.5000	39.5000	39.5000
	20 旭辉 01		63.6010	63.9710	64.0000	61.7500	62.9990
深圳市卓越商业 管理有限公司	22 卓越商业 MTN001	有	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000
	20 卓越 02		100.0000	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000
金辉集团股份有 限公司	22 金辉集团 MTN001	有	99.5926	99.5926	99.5926	99.5926	99.5926
	21 金辉 02		100.0000	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000
	21 金辉 01		92.7500	92.7500	92.7500	92.7500	92.7500

资料来源：公开信息，远东资信整理

### 【作者简介】

中学峰，金融学硕士，CPA，远东资信研究与发展部研究员。

### 【关于远东】

远东资信评估有限公司（简称“远东资信”）成立于1988年2月15日，是中国第一家社会化专业资信评估机构。作为中国评级行业的开创者和拓荒人，远东资信开辟了信用评级领域多个第一和多项创新业务，为中国评级行业培养了大量专业人才，并多次参与中国人民银行、国家发改委和中国证监会等部门的监管文件起草工作。

远东资信资质完备，拥有中国人民银行、国家发改委、中国证监会、中国银行间市场交易商协会和中国保险资产管理业协会等政府监管部门和行业自律机构认定的全部信用评级资质。



### 远东资信评估有限公司

网址：[www.sfecr.com](http://www.sfecr.com)

#### 北京总部

地址：北京市东城区东直门南大街11号中汇广场B座11层  
电话：010-5727 7666

#### 上海总部

地址：上海市杨浦区大连路990号海上海新城9层  
电话：021-6510 0651

### 【免责声明】

本报告由远东资信提供。报告引用的相关资料均为已公开信息，远东资信进行了合理审慎的核查，但不应视为远东资信对引用资料的真实性及完整性提供了保证。

远东资信对报告内容保持客观中立态度。报告中的任何表述，均应严格从经济学意义上去理解，并不含有任何道德偏见、政治偏见或其他偏见，远东资信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。报告内容仅供读者参考，但并不构成投资建议。

本报告版权归远东资信所有，未经许可，任何机构或个人不得以任何形式进行修改、复制、销售和发表。如需转载或引用，需注明出处，且不得篡改或歪曲。

我司对于本声明条款具有修改和最终解释权。