信用评级公告

联合〔2026〕9301 号

联合资信评估股份有限公司关于将“前联 2025 年度第五期华发优生活六号资产支持票据”项下优先级资产支持票据“25 华发优生活 6ABN005 优先”列入负面观察名单的公告

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）作为“前联 2025 年度第五期华发优生活六号资产支持票据”（以下简称“本交易”）的评级机构，对本交易项下优先级资产支持票据“25 华发优生活 6ABN005 优先”进行相关信用评级工作。除评级委托关系外，联合资信、评级人员与委托方不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

截至本公告出具日，本交易存续期内的资产支持票据情况如下表所示。

表 1　截至本公告出具日本交易存续期内的资产支持票据评级情况（单位：亿元）

票据代码	票据简称	余额	票面利率	预期到期日	上次评级时间	上次评级结果
082581016.IB	25 华发优生活 6ABN005 优先	3.00	2.42%	2026/11/20	2025/11/07	AAA_{sf}
082581017.IB	25 华发优生活 6ABN005 次	0.01	--	2026/11/20	2025/11/07	NR

注：NR 表示未予评级
资料来源：公开资料，联合资信整理

珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）和珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份”）作为本交易的共同债务人，与债务人就全部应收账款债权共同向信托承担到期付款义务，对本交易优先级资产支持票据具有主要信用支撑作用。

2026 年 10 月 31 日，华发集团披露了《珠海华发集团有限公司 2026 年三季度未经审计的合并及母公司财务报表》（以下简称“三季报”）。根据三季报，截至 2026 年 9 月底，华发集团合并资产总额 7229.64 亿元，所有者权益 1781.70 亿元（含少数股东权益 1369.33 亿元），资产负债率

Add: 17/F, PICC Building, 2, Jianguomenwai Street, Beijing PRC:100022
地址: 北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层 邮编:100022
电话（Tel）：（010）85679696 | 传真(Fax):(010)85679228 | 邮箱（Email）:lianhe@lhratings.com

75.36%，债务负担处于很重水平。2026 年 1－9 月，华发集团营业总收入 1026.93 亿元，同比[1]下降 21.31%，利润总额-77.24 亿元，较上年同期由盈转亏，盈利能力大幅下滑。同期，华发集团实现经营活动净现金流-15.00 亿元，同比大幅减少 285.38 亿元；实现筹资活动净现金流-100.25 亿元，净流出规模同比增加 24.45 亿元；实现现金及现金等价物净增加额-32.20 亿元，同比减少 77.36 亿元。

与此同时，华发集团资产变现及短期偿债面临压力。截至 2026 年 9 月末，华发集团存货及投资性房地产合计占总资产比重超 45%，相关资产变现受房地产市场景气度、项目去化进度及抵押安排等因素影响，转化为可自由支配的偿债资金周期拉长。同期末，华发集团货币资金对一年内到期债务的覆盖能力弱。

截至 2026 年 11 月 4 日，华发集团及纳入合并范围的下属子公司未来一年内境内外债券到期及回售规模大，债务接续及集中兑付压力大。近期，有关华发集团负面的舆情引发市场关注，债券二级市场价格波动，华发集团再融资能力承压。

华发集团作为珠海市基础设施和城市运营、现代金融、高端服务业、战略新兴产业四大国资板块的主要经营主体，区域地位显著，在产业带动、就业、税收、融资等方面的社会贡献很大，但考虑到华发集团持续亏损、经营获现能力大幅下降，集中兑付压力大，再融资能力受负面舆情等因素影响存在不确定性，华发集团后续债务偿付将更加依赖外部支持。联合资信于 2026 年 11 月 4 日出具《关于将珠海华发集团有限公司主体及债项列入负面观察名单的公告》，决定维持华发集团主体长期信用等级为 AAA，同时将华发集团主体列入负面观察名单。

根据华发股份自身需求，并结合相关业务实际情况，华发股份不再委托联合资信对华发股份主体及相关债项进行信用评级。联合资信于 2026 年 11 月 10 日出具《联合资信评估股份有限公司关于终止珠海华发实业股份有限公司主体及相关债项信用评级的公告》，决定终止华发股份主体及相关债项信用评级。

因华发集团作为共同债务人，对本交易优先级资产支持票据具有主要信用支撑作用。综合评估，联合资信决定维持“前联 2025 年度第五期华发优生活六号资产支持票据”项下优先级资产支持票据“25 华发优生活 6ABN005 优先”信用等级为 AAA_{sf}，并列入负面观察名单。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二六年十一月十日

[1] 2025 年 1－9 月利润表和现金流量表数据选自《珠海华发集团有限公司 2026 年三季度未经审计的合并及母公司财务报表》之上期金额，下同。