证券代码：600325　　公司简称：华发股份

珠海华发实业股份有限公司
投资者关系活动记录表

编号：HFGF20260522

投资者关系活动类别	业绩说明会
活动主题	华发股份 2025 年年度业绩说明会
时间	2026 年 5 月 22 日 15:00-16:30
地点/方式	上证路演中心 https://roadshow.sseinfo.com 视频录播+网络文字互动
参会人员	董事、总裁：向宇 副董事长：刘颖喆 独立董事：王跃堂 执行副总裁：戴戈缨 董事会秘书：叶宁 财务总监：杨拥军
投资者关系活动主要内容介绍	**投资者关系活动主要内容** **问题 1：**你好，我是华发股份的小股东，我最关心的问题就是公司定向增发，价格倒挂太多。会不会增发不成功，这是中小股东对公司信心非常关键. **回复：**尊敬的投资者，您好！理解各位股东对此事的关注。公司向控股股东华发集团定增募资不超过 30 亿元事项，已完成公司董事会、股东会审议及珠海市国资委批复。本次定增得到大股东鼎力支持，各项工作正在有序推进中。公司也会稳步推进各项经营工作，筑牢发展根基，提振市场信心。谢谢！ **问题 2：**在当前牛市行情，公司股价却背道而驰，连续非正常下跌的情况下，请求公司出台回购股价计划。

	回复：感谢您的关注与建议。公司十分重视股价表现与股东权益，深知股价下行让各位投资者倍感忧心。2025 年公司已完成约 3.1 亿元股份回购，用于员工持股及股权激励，彰显对自身价值的信心。针对新一轮回购提议，公司会审慎研判，如若推进相关计划，将依法依规及时履行信息披露义务。后续我们会深耕主业提质增效，以实际经营业绩回馈股东信赖。谢谢！ **问题 3：**近年来房地产市场形势严峻，公司销售业绩在行业下行周期中保持稳健，请问贵公司的优势主要在哪？ **回复：**尊敬的投资者，您好。公司深耕房地产 46 年，华发品牌家喻户晓，产品品质有口皆碑。在珠海大本营保持绝对龙头地位，同时全国化布局成熟，已获得各重点进入城市市场的广泛认可。公司行业内首发“科技+”好房子产品体系，围绕“安全、舒适、绿色、智慧”四大维度，推动房地产向新质生产力转型；累计获批相关技术专利 870 项，牵头编制全国首部《智能家居技术应用标准》，巩固行业技术与标准优势。珠海湾项目作为全国首个“四化”新型住宅及无人机配送社区，成为行业标杆。公司加快构建地产+商业+物业“三驾马车”齐头并进、第二增长曲线重点突破的全新发展格局，商业运营、物业服务等经营性业务持续向好。公司拥有 AAA 主体信用评级，国企背景深厚，资金安全边际充裕，抗风险能力良好。感谢您的关注！ **问题 4：**请问管理层，2026 年公司计划或预计开盘预售的楼盘有哪些？能否按区域和节点简要介绍推盘安排与供货节奏？ **回复：**尊敬的投资者您好！公司项目覆盖粤港澳大湾区、长江经济带等国家重点战略区域，公司会根据市场行情，逐步铺开项目入市节奏，具体推盘节点、货量会结合市场变化灵活调整。谢谢！ **问题 5：**想问下管理层，今年有没有明确的存货盘活、加速去化的具体计划？另外在销售回款、稳住经营现金流这块，有什么落地措施，能不能保障全年现金流安全稳健？ **回复：**尊敬的投资者，您好！公司整体基本面稳固，抗风险能力与可持续经营基础扎实：一是项目资源主要集中布局于核心一二

	线城市，区域市场基本面稳定、韧性较强，具备持续经营回笼与资产价值变现的坚实基础；二是负债规模平稳、信用资质稳健，主体信用等级维持 AAA，债券发行渠道通畅，与各类金融机构保持长期稳定合作，外部融资环境安全可靠；三是经营举措扎实、现金流管理高效，当期销售回款率保持高位水平，降本控费成效显著，现金流自我平衡与抗风险能力持续强化。谢谢！ **问题 6：**请问华发股份在科技方面有哪些布局和具体成果？在目前的基础上，后续有哪些相关的规划？ **回复：**尊敬的投资者，您好！公司率先在行业内发布“科技+”好房子产品体系，坚持以客户需求为导向、以“数字化、智慧化、绿色化、产业化”为技术支撑，在好标准、好设计、好材料、好建造、好运维等“好房子”建设全链条上全面发力，推动无人机、智能家居、机器人等前沿科技深度融入“科技+”好房子产品，并在珠海、成都等城市成功落地。感谢关注。 **问题 7：**目前房地产行业政策持续优化，请问公司如何抓住行业机遇？ **回复：**尊敬的投资者，您好。各地积极调整优化房地产政策，有力推动房地产市场止跌回稳。公司积极响应国家政策号召，科学调整战略布局，全面落实国家“好房子”政策，行业内首发“科技+”好房子产品体系，围绕“安全、舒适、绿色、智慧”四大维度，推动房地产向新质生产力转型；抢抓房票安置、政府回购等政策机遇，以资金回笼为核心，加快各类住宅、车位、商办及商业资产去化变现；大力构建以城市更新为重要方向的复合型地产投拓模式，并在夯实地产主业、商业、物业三大增长极的基础上，积极探索培育“第二增长曲线”。感谢您的关注！ **问题 8：**请问公司起诉吉林天茂追讨资金，回款风险整体如何？案件进展和后续回款安排能否介绍一下？ **回复：**尊敬的投资者，您好！目前诉讼正在正常司法程序中，公司将严格按照监管要求及时披露相关进展情况。感谢您对公司的

	关注。 **问题 9：**2025 年销售 785.6 亿元，高能级城市贡献如何？ 回复：尊敬的投资者，您好！2025 年全年销售中有 81%的销售额由 4 个一线城市及杭州、成都、南京、西安、武汉 5 个重点二线城市和大本营珠海贡献。值得关注的是，珠海销售金额与面积稳居全市榜首，整体市场占有率约 48%；南京、无锡销售排名分列全市第 2、第 3 位，头部地位持续巩固，其中南京金陵月华登顶全市销冠、全省普通住宅金额第一；无锡华发中央首府斩获单盘销售面积、金额双料第一；成都、广州等高能级城市亦跻身全市十强，其中成都锦宸院首开即罄，全年热销超 40 亿元，稳坐成都 4 万+高端豪宅销冠。感谢您的关注！ **问题 10：**请问公司目前的土地储备主要分布情况？ **回复：**尊敬的投资者，您好。公司土储聚焦于粤港澳大湾区、长三角区域、京津冀协同发展区域以及长江经济带等核心城市群。公司 2025 年新增土储已全面收拢至高能级核心城市，公司通过在成都、杭州、武汉等重点城市核心板块成功获取多宗优质地块，将资本锚定于人口净流入与产业密度双高的区域，为未来去化流速的确定性与利润结转的稳定性提供了更坚实的资源底座。公司未来将持续聚焦高能级城市和优势市场，科学、审慎、精准布局优质项目，积蓄可持续发展动能。感谢您的关注！ **问题 11：**公司股价 2.83 历史新低，请问公司的财务状况是否健康？是否存在未披露的信息？ **回复：**尊敬的投资者，您好。公司整体财务状况稳健可控，现金流保持安全水平，资产结构处于合理区间。公司严格遵守信息披露规则，不存在应披露而未披露的事项。公司将持续稳健经营，依规做好信息披露工作。谢谢！ **问题 12：**公司股价历史新低，强烈要求控股股东增持公司股份。 **回复：**尊敬的投资者，您好！大股东始终看好公司长远发展，拟全额认购公司 2026 年度定增的股票。后续如有其它相关事项，公

	司将严格按照相关法律法规要求及时披露。公司也将扎实经营，努力推动价值回升。谢谢！ **问题 13：**公司城市更新项目有何进展？ **回复：**尊敬的投资者，您好！公司深入贯彻落实中央城市工作会议关于推进城市更新的重要战略部署，前瞻布局新时期城市更新，创新“地产+文保”融合模式，探索出独具特色的文保改造路径，完成上海静安里、武咸安坊等历史建筑活化项目，既保护历史风貌与文化根脉，又激活老城价值，打造上海、武汉城市更新典范，获主流媒体多次点赞。感谢您的关注！ **问题 14：**公司产品方面有什么优势？ **回复：**尊敬的投资者，您好！公司在行业内首发“科技+”好房子产品体系，围绕“安全、舒适、绿色、智慧”四大维度，推动房地产向新质生产力转型；累计获批相关技术专利 870 项，牵头编制全国首部《智能家居技术应用标准》，巩固行业技术与标准优势。珠海湾项目作为全国首个“四化”新型住宅及无人机配送社区，成为行业标杆。感谢您的关注！ **问题 15：**请问公司冰雪世界客流量怎么样？能给公司带来多大的收益？ **回复：**尊敬的投资者，您好！2025 年，深圳华发·前海冰雪世界项目于开业首季即确立了大湾区文旅领域的新坐标。该项目获吉尼斯世界纪录认证为全球规模最大的室内滑雪场，自 2025 年 9 月底启幕以来，开业 3 个月即实现营收超 1.6 亿。截至 2026 年 4 月中旬，总人流量突破 205 万人次，其中全球最大的室内雪场共计接待超 77 万人次。期间九度获央视报道，并亮相《新闻联播》《焦点访谈》等核心新闻栏目。其构建的“冰雪+旅游+商业”复合模式，被市场视为南方城市激活冰雪消费场景的有益探索，未来更将成为公司现金流与利润新增长极。2026 年随着超感公园、万豪酒店、FUNMIX 潮流街区陆续开业，项目客流与影响力将持续提升，有望成为大湾区标杆文旅项目。未来不仅是公司重要现金流与利润来源，还可通

	过资产证券化等方式进一步盘活商业价值。感谢您的提问！ **问题 16：**2026 年业绩修复的核心抓手与节奏？ **回复：**尊敬的投资者，您好！2026 年，华发股份将以回归居住本质的“好房子”体系夯实根基，以城市更新与复合型投拓积蓄后劲，以冰雪经济与“文旅商”差异化运营重塑资产价值，以刀刃向内的深度改革激活组织效能。在地产+商业+物业“三驾马车”齐头并进的全新发展格局下，华发股份将继续依托国资体系的深厚禀赋，以特色化和差异化在房地产发展新模式探索中赢得主动与先机。感谢您的关注！ **问题 17：**存货体量庞大，前期计提巨额减值，今年是否还会继续大规模计提资产减值拖累业绩？ **回复：**尊敬的投资者，您好！公司按企业会计准则要求在资产负债表日或当资产明显出现减值迹象时，对公司资产进行减值测试。谢谢。 **问题 18：**请问 2026 年公司冰雪项目的预期盈利情况如何？ **回复：**尊敬的投资者，您好！深圳前海冰雪世界项目自 2025 年 9 月底开业以来，运营情况良好。项目荣获吉尼斯认证全球最大室内滑雪场，开业三个月营收超 1.6 亿元，2026 年一季度营收超 1.7 亿元，总客流突破 205 万人次，“冰雪+旅游+商业”模式成功跑通并得到市场认可。随着年内超感公园、FUNMIX 潮流街区等业态陆续开业，客流吸附力与盈利能力将进一步增强。公司将持续优化运营、提升服务，推动项目成为稳定的现金流与利润来源，并探索轻资产输出的可能性。项目相关财务数据请以公司后续定期报告为准。谢谢！ **问题 19：**1、公司股东定增的进展情况如何；2、半年多来公司股价快速下跌，跌幅超过 50%，公司如何看待该情况，作为国有企业将采取哪些措施稳市场、稳预期？ **回复：**尊敬的投资者，您好！公司向控股股东华发集团定增募资不超过 30 亿元事项，已完成公司董事会、股东会审议及珠海市国

	资委批复。后续进展将严格按照信披规则及时对外公告。本次定增由控股股东全额现金认购，体现国资对公司发展的坚定支持。行业整体环境及阶段性业绩压力共同影响市场估值。作为国有控股企业，公司将夯实经营基本盘，保障现金流安全；多措并举盘活资产、降本增效，全力推动业绩改善。同时保持信息披露透明顺畅，合规范围内积极维护市场稳定，切实守护投资者权益。谢谢！