

珠海华发实业股份有限公司

关于 2026 年第一季度经营情况简报

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露指引第一号——房地产》要求，珠海华发实业股份有限公司（以下简称“公司”）现将 2026 年第一季度房地产业务主要经营数据披露如下：

一、销售情况

公司凭借前瞻布局与过硬产品力，销售呈现出强劲的结构亮点，在行业深度调整期依然保持稳健经营态势，充分展现出穿越周期的强劲发展韧性与综合竞争实力。

2026 年 1-3 月，公司实现销售金额 102.1 亿元、销售面积 35 万平方米，同比分别减少 65%和 68%。其中，3 月单月实现销售金额 54.1 亿元、销售面积 18.41 万平方米，环比实现大幅度增长，分别为 170%和 154%。

与此同时，公司旗下深圳华发·前海冰雪世界项目经营态势向好，2026 年第一季度实现营收超 1.7 亿。截至 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。公司创新打造“冰雪+旅游+商业”复合模式，为南方城市激活冰雪消费场景打造提供优质示范，逐步培育成为公司稳定现金流与利润新增长极。伴随年内超感公园、FUNMIX 潮流街区陆续开业，项目业态矩阵将持续完善，项目客流吸附力与品牌影响力将持续提升。

2026 年，公司将继续聚焦销售去化与回款提质增效，持续夯实销售回款工作，依托以旧换新、安居收购等创新营销模式，抢抓房票安置、政府回购等政策机遇，并强化数字化营销矩阵，持续提升获客、转化与客户复购能力，赋能去化效率与回款质量。

二、新增项目情况

公司始终秉持审慎投资、精准择地、轻重并举的投拓原则，聚焦一线及高能级核心城市深耕布局，持续夯实“科技+好房子”核心产品竞争力，动态优化资产结构，兼顾重资产土储提质与轻资产代建扩容，不断丰富业务布局、增强经营韧性。

（一）土地项目

报告期内，公司精准落地优质核心地块，新增上海浦东新区周浦镇 08 单元 14-05 项目 1 宗土地项目。该项目出让面积为 38,638 平方米，用地性质为普通商品住房用地（三类），容积率 2.0，公司拥有该项目 44.87% 权益。项目契合公司深耕高能级核心城市的战略布局，后续将依托成熟产品打造体系，打造高品质人居项目，夯实核心城市市场占位与长期盈利基础。

（二）代建项目

在严控重资产投资节奏的同时，公司积极发力轻资产代建业务，依托品牌优势、开发管理能力与国企信用背书，持续拓展市场化代建、委托开发等轻资产业务，以轻量化模式扩大经营覆盖面、增厚营收规模、分散周期风险。报告期内，公司新增代建项目如下：

1. 苏州阳澄湖项目：项目位于苏州市相城区阳澄湖镇金宅路南，代建面积 5.07 万平方米；

2. 上海周浦粤华项目：项目位于上海市浦东新区周浦镇韵浦路北粤华五期，代建面积 2.31 万平方米。

2026 年，公司将持续优化投资策略，坚持聚焦核心城市、核心板块、优质资产的投拓导向，严控投资风险、精选优质标的。公司将持续深化“地产+X”的创新复合型投拓模式，通过集团资源协同、与地方国企及金融机构合作，以多元方式获取优质土储。同时，公司将持续拓展市场化代建业务，以轻资产模式增厚经营收益、平滑周期波动、强化经营韧性。

与此同时，公司将积极探索城市更新领域的发展机遇，充分借鉴在上海静安里、武汉咸安坊等历史风貌提升标杆项目中的实践经验，加快形成可复制的标准与实施路径，拓展历史建筑活化、老旧小区改造、城中村改造及旧厂房改造等城市更新业务，培育持续增长动能。

三、房地产开发情况

公司聚焦核心在建项目精细化施工与品质打磨，根据行业形势审慎优化新开工投放节奏，贴合市场去化实际合理排布开发计划，精准匹配市场需求与资金周转节奏，实现开发建设与经营回款良性循环。

2026年1-3月，公司新开工面积为0平方米，竣工面积33.58万平方米；截至2026年3月末，公司在建面积535.97万平方米。

产品端作为公司核心竞争力核心抓手，公司将持续推动科技与地产深度融合，锻造产品新优势。一是加快推进全新产品标准化体系建设，打造标准化产品库，推出性价比突出的“好房子”；二是加快科技化、智能化技术应用落地，推动具身机器人、智能家居等场景与第四代住宅深度融合；三是加快重建产品创新团队，统筹推进产品标准化与迭代升级，实现质量、进度与安全协同管控。通过持续迭代升级“好房子”产品，带动公司在设计、材料、建造、运维、服务等方面的能力稳步提质升级，助力公司在行业深度调整、市场竞争加剧的环境下稳固核心优势，为企业新一轮高质量稳健发展夯实产品根基。

四、出租物业情况

公司持有型物业规模底盘稳固、业态布局多元，涵盖商业综合体、配套商业、文旅经营性物业等优质资产，持续为公司贡献稳定持续性租金收益。

截至2026年3月31日，公司出租房地产总面积为126.59万平方米；2026年1-3月，公司的租金收入合计为14,323.95万元。

公司将持续推进商业运营提质增效，优化经营管理水平。一是推进“轻资产运营+重资产持有”模式改革，依托商管平台盘活存量商业资产，提升周转效率与现金流；二是对项目实施差异化定位与运营策略，推进品牌焕新、精准招商与精细化运营；三是以深圳冰雪世界为核心，联动酒店、公园等配套打造文旅商体融合业态，培育赛事、研学、夜间经济增长点，构建冰雪轻资产运营模式并对外复制。

以上统计数据未经审计，仅供投资者参考。

特此公告。

珠海华发实业股份有限公司
董事会
二〇二六年四月三十日