

珠海华发实业股份有限公司

关于 2026 年半年度经营情况简报

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 年半年度房地产业务主要经营数据披露如下：

一、销售情况

公司依托前期业务布局及产品基础，面对行业深度调整的外部环境，整体经营维持相对平稳，抗周期能力与综合竞争实力得到一定体现。

2026 年 1-6 月，公司实现销售金额 221.4 亿元、销售面积 75.6 万平方米，同比分别减少 56%和 60%。

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 年上半年实现营收 2.97 亿元。其在今年 6 月顺利完成品牌焕新和自营自管，截至今年 8 月室内滑雪场入园游客总量正式突破 110 万人次，港澳游客占比约 30%，有力巩固了项目作为大湾区文旅地标的的影响力。

下半年，公司将持续聚焦销售去化与回款管理核心工作，常态化夯实营销回款体系建设。公司将积极运用市场化营销举措，精准把握房票安置、政府存量回购等政策红利，同时持续完善数字化营销渠道布局，优化客户拓取、成交转化及存量客户运维机制，稳步提升项目去化效率与回款质量，保障公司经营现金流平稳可控。

二、新增项目情况

公司坚持审慎投资、精准择地、轻重协同的投拓策略，重点深耕一线及高能级城市市场。持续打磨“科技+好房子”产品体系，动态调整资产结构，统筹推进重资产土储质量提升与轻资产代建业务拓展，进一步优化业务布局，提升经营

抗风险能力。

（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

公司从严把控重资产投资节奏，同步推进轻资产代建业务发展。充分发挥品牌影响力、项目开发管理能力及国企资源优势，拓展市场化代建、委托开发等相关业务，通过轻量化运营模式拓宽业务覆盖范围，丰富营收来源，有效分散行业周期波动带来的经营风险。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。

下半年，公司将进一步优化投资策略，坚守核心城市、核心板块、优质资产的投拓方向，强化投资风险管控，审慎遴选投资标的。深化“地产+X”复合型投拓模式，依托集团内部协同，加强与地方国企、金融机构的业务合作，通过多元化渠道获取高质量土地储备。持续做大市场化代建业务，借助轻资产运营补充经营收益，对冲行业周期波动，巩固经营抗风险基础。

此外，公司将积极把握城市更新业务机遇，总结历史风貌改造项目实践经验，推动沉淀经验标准化、模式可复制，稳妥拓展历史建筑活化、老旧小区提质、城中村及旧厂房改造等相关业务，培育新的业务增长来源。

三、房地产开发情况

公司对重点在建项目实施精细化工程管理，着力把控项目建设品质。结合行业环境审慎调整新开工安排，依据市场去化现状合理统筹开发计划，兼顾市场需求与资金周转情况，推动项目建设与销售回款形成良性匹配。

2026 年 1-6 月，公司新开工面积为 26.34 万平方米，竣工面积 97.27 万平方

米；截至 2026 年 6 月末，公司在建面积 489.09 万平方米。

下半年，公司将持续巩固产品竞争优势，强化设计前端管控，严格执行产品标准化、模块化设计，从源头提升设计质量、管控成本。一是持续巩固产品优势，立足客户实际需求精准开展产品定位，匹配不同城市、各类客群的改善居住需要，推进“好房子”产品体系升级落地，维持产品市场竞争力。二是加快智慧科技场景应用，推动具身智能机器人、智能巡检、全屋智能等技术在项目落地，丰富智慧社区场景，提升社区智能化服务能力；深化与头部科技企业合作，开放社区场景与接口，共建智能产品生态，构筑“科技+住宅”差异化特色。三是从严抓实产品与服务质量，统筹平衡项目进度、质量与安全，严守保交付底线，保障项目按期保质交付；完善全周期客户服务体系，优化全流程服务体验，畅通客户反馈渠道，及时处置客户诉求，维护公司市场口碑。

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 6 月 30 日，公司出租房地产总面积为 126.59 万平方米；2026 年 1-6 月，公司的租金收入合计为 37,837.69 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。一是持续优化“重资产持有+轻资产运营”协同模式，依托专业商管平台盘活存量商业资产，有效提升资产周转效率与现金流管理质量；二是对项目实施差异化定位与运营策略，稳步推进品牌焕新升级、精准招商落地，持续提升商业经营管理效能；三是以深圳冰雪世界为核心，整合酒店、公园等多元配套资源，配套打造文旅商体融合业态，培育赛事、研学、夜间经济等增长点，逐步形成可复制、可输出的特色运营模式，夯实商业板块可持续运营能力。

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

2026 年 8 月 31 日