珠海华发实业股份有限公司

关于 2026 年三季度经营情况简报

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 年前三季度房地产业务主要经营数据披露如下：

一、销售经营情况

行业处于深度调整阶段，公司凭借前期业务布局及产品基础，经营保持平稳运行，抗周期能力与综合竞争力有所彰显。

2026 年 1-9 月，公司实现销售金额 294.7 亿元、销售面积 97.2 万平方米，同比分别减少 53%和 60%。

报告期内，公司持续深化“地产+商业+物业”三驾马车格局，物业服务、商业运营、冰雪文旅、轻资产代建多元经营性业务稳健增长。2026 年 1-9 月，公司实现物业服务收入 12.05 亿元，同比增长 6.2%；商业管理收入 7.57 亿元，同比增长 12.7%；深圳冰雪世界项目收入 4.29 亿元，运营客流及营收表现持续向好；新增代建项目 4 个，持续拓宽轻资产服务赛道。

公司将持续以销售去化、回款管理为核心抓手，常态化完善营销回款体系。充分依托市场化营销手段，把握国家贴息、地方购房补贴等政策机遇；持续深化数字化营销渠道建设，优化客户开发、成交转化及存量客户维护机制，稳步提升项目去化水平与回款质量，确保经营现金流稳定可控。

二、新增项目情况

报告期内，公司坚持审慎投资、精准择地、轻重并举的投拓总体策略，持续聚焦一线及高能级城市深耕布局。围绕资产结构动态优化目标，统筹推进重资产土储提质与轻资产业务拓展，持续打磨产品体系，不断完善业务版图，增强经营韧性与抗周期能力。

（一）土地项目

报告期内，公司严格把控投资节奏，严守投资标准，聚焦核心城市、核心板块遴选优质标的，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。后续公司将依托成熟产品打造体系，落地高品质人居产品，持续巩固在核心城市的市场根基，夯实长期发展底盘。

（二）代建项目

在轻资产端，公司依托品牌优势、成熟的项目开发管理能力及国企资源禀赋，大力拓展市场化代建、代销、咨询等业务。以轻量化运营模式扩大业务覆盖，丰富收入结构，对冲行业周期波动风险。2026 年 1-9 月，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，项目计容面积 5.07 万平方米，公司提供代建服务；

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，项目计容面积 2.31 万平方米，公司提供代建服务；

3.西安临潼项目：项目位于西安市位于临潼新区秦汉大道以北，项目计容面积约 3.98 万平方米，公司提供项目前期咨询服务；

4.苏州望亭 2025-WG-Z17 项目：项目位于苏州市相城区望亭镇御亭路南、问渡路西，项目计容面积约 4.11 万平方米，公司提供代销服务。

公司将坚持审慎投拓原则，持续优化投资决策体系，强化投前研判及全流程风险管控，坚守核心区域、优质资产的投拓导向。深化“地产+X”复合型投拓模式，同时做强市场化代建业务，以轻资产运营夯实经营安全垫。抢抓城市更新机遇，总结历史风貌改造项目经验，推动经验标准化、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业务，培育新业务增长点。

三、房地产开发情况

公司持续深化“好房子”产品建设，于 2026 年 8 月 28 日正式发布“AI+健康人居体系”技术标准。体系以“4S 健康策略”为核心架构，涵盖 SAFEGUARD（AI+健康全维场景）、SMART（AI+健康科技体验）、SPACE（AI+健康宜居环境）、SERVICE（AI+健康生活配套）四大维度，构建覆盖居住全生命周期的健

康人居解决方案。目前该体系已率先在珠海、上海、杭州、成都、武汉 5 城 7 个项目落地，推动“好房子”由空间标准向可感知、可交互的健康生活体验升级。

公司对在建项目实施精细化工程管控，结合行业环境与项目去化水平审慎调整开发节奏，统筹平衡市场需求与资金周转，促进工程建设与销售回款良性匹配。2026 年 1-9 月，公司新开工面积为 26.34 万平方米，竣工面积 131.66 万平方米；截至 2026 年 9 月末，公司在建面积 454.70 万平方米。

公司将持续夯实产品竞争力，强化前端设计管控，落地标准化、模块化产品设计，从源头提升设计品质、严控成本。坚持以客户需求优化产品定位，匹配不同城市客群居住需求，迭代完善“好房子”体系；加快智慧科技场景落地，推广具身智能机器人、智能巡检、全屋智能等应用，联动头部科技企业共建智能生态，塑造“科技+住宅”差异化特色。严守保交付底线，统筹项目进度、质量与安全，保障按期保质交付；健全全周期客户服务机制，畅通客户反馈渠道，及时响应诉求，维护品牌口碑。

四、出租物业情况

公司持有型物业底盘稳健、业态多元，覆盖商业综合体、配套商业、文旅经营性物业，持续提供稳定租金收益。

截至 2026 年 9 月 30 日，公司出租房地产总面积为 126.59 万平方米；2026 年 1-9 月，公司的租金收入合计为 55,962.38 万元。

后续公司将继续推动商业运营提质增效，优化经营管理。深化“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资产，提升资产周转与现金流管理水平；实施项目差异化运营，推进品牌焕新与精准招商，持续增强商业运营效能。以深圳冰雪世界为载体，整合酒店、公园配套资源，打造文旅商体融合业态，培育赛事、研学、夜间经济等新增量，形成可复制输出的特色运营模式，夯实商业板块可持续运营基础。

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 10 月 31 日