

## **宁波富达股份有限公司**

### **关于全资子公司拟开展天一广场城市更新项目的提示性公告**

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。

#### **重要内容提示：**

- 本次投资项目名称：天一广场城市更新项目。
- 本项目尚处于概念设计阶段，近日将向社会进行效果方案征求意见公示。本项目在提交上市公司董事会审议前，还需完成控制性规划调整、可行性研究等事项。本项目计划总投资额目前尚不确定。
- 本项目投资不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。
- 风险提示：本项目如遇国家或地方有关政策调整、未获政府部门审批等原因，可能存在项目实施顺延、变更、中止或终止的风险。敬请广大投资者注意投资风险。

#### **一、基本情况**

宁波富达股份有限公司（以下简称“公司”）的商业房地产业务以全资子公司宁波城市广场开发经营有限公司（以下简称“广场公司”）为主体，核心项目为位于宁波市海曙商贸核心区三江口城市中心的宁波天一广场，建筑面积 22 万平方米。广场公司拥有天一广场统一产权，除商业租赁业务之外还自营国际购物中心、GUGO 酷购商城二家主力店。广场公司同时受托经营和义大道购物中心、月湖盛园项目。

截至 2025 年 9 月 30 日，广场公司资产总额 18.58 亿元（其中货币资金及列示于其他非流动资产的可转让大额存单合计 8.37 亿元），负债总额 2.64 亿元，净资产 15.94 亿元，资产负债率 14.20%；2025 年 1-9 月，广场公司实现营业收入 3.91 亿元（其中天一广场租赁收入 2.77 亿元），实现净利润 1.84 亿元。

近年来，宁波市确立了加快建设现代化滨海大都市的奋斗目标，着力推动宁波市消费升级，加快国际消费中心城市建设。同时，现阶段商业综合体逐渐由商业中

心向生活方式中心转型、由以零售为核心向以文化休闲消费为核心转型、由方便式消费向沉浸式消费体验转型。天一广场自 2002 年建成开放以来，运营至今已二十多年。随着城市各类新兴商业综合体的快速发展，广场的建筑形象对新兴消费群体吸引力逐步降低，公共设施设备运营多年，维保成本逐年加大；开放、分散式的建筑格局，使顾客消费休闲极易受到风吹雨淋、夏热冬寒等天气因素影响，且无法形成连贯的消费休闲动线，体验感较差；配套车位严重不足，停车困难，交通动线导向不畅；建筑容积率低，单体建筑多，格局零散，整体建筑规模和商业优势难以发挥。以上因素对天一广场这一传统商业综合体提出了更高的转型升级要求。

## **二、项目建设目的**

本项目旨在进一步巩固天一和义商圈作为宁波头部商业综合体的标杆地位，提升宁波城市商业地标形象，推进宁波城市更新进程，加速国际消费中心城市建设，助力宁波打造东方滨海时尚之都。

按照整合资源、优化布局的原则和逻辑，重点提升商业形象及氛围，吸引更多年轻消费群体；优化交通动线，焕发区域新活力；通过增设绿色、生态景观，结合历史文化元素，营造宜人环境，增强商业休闲体验；通过数字化技术打造智慧共享空间，构建多样化商业街区，吸引多元化消费群体。使天一和义商圈成为延续城市发展脉络、激发中心城区活力的典范，重塑“城市客厅”新形象。

## **三、对公司的影响**

天一广场城市更新项目计划分区块、不停业施工。从短期来看，本项目筹备协调及改造施工的难度较大，建设改造期内对商户维护、客流保持等运营管理提出更高要求。从长期来看，本项目是公司应对市场变化做出的积极反应，是公司在稳健发展中自我提升和突破的有效方式。通过更新改造，将充分发挥核心地段的商业价值，有效增加客流，打造具有宁波特质的标志性生活化特色商业，提升公司盈利能力及核心竞争力，进一步增强公司品牌知名度和影响力。

## **四、项目需要履行的审批手续**

本项目尚处于概念设计阶段，近日将向社会进行效果方案征求意见公示。本项目在提交上市公司董事会审议前，还需完成控制性规划调整、可行性研究等事项。本项目计划总投资额目前尚不确定。公司将加强政府沟通并跟踪前期审批进度，制定严密的进度计划，适时提交公司董事会进行审议决策，并按监管要求及时履行信息披露义务。

## 五、风险提示

本项目涉及多项审批流程，如遇国家或地方有关政策调整、未获政府部门审批等原因，可能存在项目实施顺延、变更、中止或终止的风险。后续在项目建设过程中，仍可能存在不确定因素导致项目建设进程不达预期的风险。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

宁波富达股份有限公司董事会

2026年2月28日