

宁波富达股份有限公司

关于全资子公司开展天一广场城市更新项目的公告

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。
- 投资金额：本项目预计总投资约 49947 万元（包含停车场项目的预计投资 4983 万元）
- 本投资项目已经公司第十一届二十次董事会会议审议通过，无需提交公司股东会审议。本项目不构成关联交易，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：本项目可能存在因政策审批原因致使项目顺延、变更、中止或终止的风险；后续在项目建设过程中，可能存在实际施行与计划方案存有差异、建设进程不达预期、项目建设成本超出预算等风险；项目实施完成后，可能存在受市场消费需求、消费者购买力变化等影响不能达成规划时预期目标的风险。敬请广大投资者注意投资风险。

一、投资项目情况概述

（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 12 月 31 日，广场公司资产总额 18.69 亿元（其中货币资金及列示于其他非流动资产的定期存款和可转让大额存单合计 8.59 亿元），负债总额 2.83 亿

元，净资产 15.86 亿元，资产负债率 15.16%；2025 年度广场公司实现营业收入 5.30 亿元（其中天一广场租赁收入 3.73 亿元），实现净利润 2.35 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。

对此，广场公司拟开展本项目，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；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。

（二）审议情况

本项目已经公司董事会战略与 ESG 委员会 2026 年第一次会议事前审核，于 2026 年 4 月 1 日第十一届二十次董事会会议审议通过，无需提交公司股东会审议。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。

公司第十一届十七次董事会会议于 2025 年 10 月 29 日审议通过了《关于宁波天一广场 3 号门停车场改造项目的议案》，宁波天一广场 3 号门停车场改造项目（以下简称“停车场项目”）作为本项目的先行项目已完成施工合同订立，并于 2026 年 2 月 9 日进场施工。

二、项目基本情况

(一) 项目名称：天一广场城市更新项目

(二) 项目投资主体：宁波城市广场开发经营有限公司

(三) 项目总投资：本项目预计总投资约 49947 万元（包含停车场项目的预计总投资 4983 万元）

(四) 项目资金来源：公司自有资金。

(五) 拟建地点：本项目位于浙江省宁波市海曙区中山东路 188 号，宁波市天一广场内。

(六) 建设规模及内容：本项目采用拆改结合综合整治方式对天一广场进行城市更新。项目涉及拆除、改造加固建筑面积约 8200 m²，净增计容建筑面积约 17071 m²（新建停车楼约 4968 m²及净增商业面积约 12103 m²），新增地下建筑面积约 600 m²，室外改造约 28000 m²。建设内容包括局部结构拆改与加顶、屋面改造、外立面及室内装修、新增停车楼及商业区域、云环建设、中心广场改造、室外舞台建设、室外管线改造、水街水景提升、景观灯光升级、公厕改造、光伏应用及设备更新、配套电力扩容等。改造完成后，天一广场计容建筑面积将提升至约 23.33 万 m²。

注：停车场项目较原方案有所调整，由原先设置 412 个机动车位改为 370 个，其中立体停车场车位 336 个，室外地面车位 34 个。

(七) 项目建设期：本项目预计 2026 年 6 月逐步开工（其中停车场 2026 年 2 月已提前开工），按照分区块、分阶段改造，边营业、边施工的方式，计划到 2027 年 12 月完成项目全部建设并交付使用，建设工期约为 18 个月。本项目建设工期需结合政府相关部门对各分区块项目方案的审批进度确定。

(八) 项目投资回收期：预计本项目静态投资回收期（税前）为 11.48 年。

三、项目投资对公司的影响

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，本项目的实施是天一广场在宁波商业综合体进入存量时代后，有效应对白热化竞争态势的重要举措，能够提升天一广场硬件环境和基础配套能力，改善消费者的购物体验，增强对优质品牌的吸引力，有效促进城市消费的循环与流动。项目的建设将促进天一商圈的繁荣发展，是保持天一广场旗舰商业综合体地位，提升城市商业地标形象，推动宁波复兴区城市更新的必要措施。

四、投资风险提示

（一）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，本项目可能存在实际施行与计划方案存有差异、建设进程不达预期、项目建设成本超出预算等风险。

（二）项目实施完成后，可能存在受市场消费需求、消费者购买力变化等影响不能达成规划时预期目标的风险。

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4月3日