

证券代码：002016

证券简称：世荣兆业



广东世荣兆业股份有限公司

向特定对象发行可转换公司债券

募集资金运用可行性分析报告

二〇二五年十二月

一、本次募集资金使用计划

本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金总额不超过 55,000.00 万元(含本数)。本次发行的募集资金在扣除发行费用后的净额将全部用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	募集资金拟投入金额
1	珠海世荣曝观花园	168,000.00	55,000.00
	小计	168,000.00	55,000.00

本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金净额少于项目总投资金额的部分，公司将利用其他方式予以解决。本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

如果本次实际募集资金净额相对于募集资金拟投入金额存在不足，公司将通过自筹资金弥补不足部分。

二、本次募集资金投资项目可行性分析

(一) 项目基本情况

项目名称	珠海世荣曝观花园
项目总投资(万元)	168,000.00
项目经营主体	珠海市斗门区世荣实业有限公司
规划用地面积(平方米)	77,426.74
计容建筑面积(平方米)	158,704.57
预计销售额(万元)	239,394.51

(二) 项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有建设用地使用权出让合同	协议书(2024年3月15日)
土地使用权证	粤(2024)珠海市不动产权第0058386号
建设用地规划许可证	地字第4404032024YG0018447号
建设工程规划许可证	建字第(斗门)2023-055号、建字第(斗门)2023-056号
建筑工程施工许可证	440403202306060201、440403202306250101
立项备案	2203-440403-04-01-572095
环评备案	无需办理
预售证	001-440403-2025-00016-2、001-440403-2025-00014-6、001-440403-2024-00031-2、001-440403-2024-00012-8、001-440403-2024-00003-X、001-440403-2024-00002-0、001-440403-2024-00024-1、001-440403-2024-00011-X、001-440403-2024-00005-6

注 1：根据中华人民共和国生态环境部于 2020 年 11 月 30 日颁布的《建设项目环境影响评价分类管理名录(2021 年版)》(生态环境部令第 16 号)，自 2021 年 1 月 1 日起，除涉及环

境敏感区的房地产开发项目需编制环境影响评价报告表外，其余房地产开发项目无需再编制环境影响报告书和填报环境影响登记表。

（三）项目投资估算

本项目总投资额预计为 168,000.00 万元，公司计划募集资金投入 55,000.00 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

（四）项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	项目	小计
1	销售收入（万元）	239,394.51
2	净利润（万元）	32,062.04
3	销售净利率	13.39%

本项目预计实现销售额 239,394.51 万元，实现净利润 32,062.04 万元，销售净利率为 13.39%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

（五）项目市场前景及销售情况

本项目地块位于珠海市斗门区，距尖峰南政务商务中心较近，板块内交通便捷、教育资源优质、商业配套丰富。本项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证。

（六）项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 55,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

三、本次募集资金运用对公司经营管理、财务状况等的影响

（一）对公司经营管理的影响

本次向特定对象发行可转换公司债券的募集资金运用围绕公司现有主营业务展开，符合国家相关的产业政策与公司整体战略发展规划。本次募集资金投资项目具有良好的市场发展前景与经济效益，将进一步提升公司在房地产行业的竞争力，符合公司及全体股东的利益。

（二）对公司财务状况的影响

本次发行完成后，公司的资产总额与负债总额将同时增加，由于可转换公司债券兼具股权与债权两种性质，债券持有人可选择是否将所持有的债券进行转股。假设其他财务数据不变的情况下，在债券持有人完成转股后，公司的净资产将有所增加，资产负债率将有所下降，公司的资本实力将进一步提升，偿债风险也随之降低，有利于增加公司的稳健经营能力和整体实力。

（三）对公司盈利能力的影响

本次向特定对象发行可转换公司债券的募集资金用于建设房地产开发项目，有助于公司进一步提升核心竞争力和可持续发展能力。本次募集资金到位后，其产生经济效益需要一定的时间，公司基本每股收益、稀释每股收益及净资产收益率等指标在此期间可能出现一定程度的下降，即期回报可能会出现一定程度摊薄。但从中长期看，本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金到位后，有助于增强公司资本实力。随着募集资金的充分运用和主营业务的进一步发展，有助于提升市场占有率，提升盈利能力，增强风险防范能力和整体竞争力，巩固公司的行业地位。

（四）对公司现金流量的影响

本次向特定对象发行可转换公司债券完成后，公司筹资活动现金流入将有所增加，有效缓解业务发展带来的现金需求压力，且随着募集资金的到位及使用效益的释放，未来经营活动现金流入也将有所增加，为公司的长期战略发展奠定坚实基础，提升公司抗风险能力。

四、结论

公司本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金使用计划符合国家相关的产业政策以及公司整体战略发展方向，具有较好的市场发展前景和经济效益。本次募集资金的到位和投入使用，有利于满足公司业务发展的资金需求，促进公司房地产业务平稳、健康发展，提高盈利水平。本次募集资金的运用合理、可行，符合公司及全体股东的利益。

广东世荣兆业股份有限公司

董事会

二〇二五年十二月二十二日