

债券代码：149027.SZ

债券简称：20 荣安 01

债券代码：149199.SZ

债券简称：20 荣安 02

荣安地产股份有限公司  
公司债券受托管理事务报告  
(2021年度)

债券受托管理人



東亞前海證券有限責任公司  
EAST ASIA QIANHAI SECURITIES CO., LTD

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室

二〇二二年六月

## 声 明

东亚前海证券有限责任公司（以下简称“东亚前海证券”或“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于荣安地产股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“荣安地产”）对外公布的《荣安地产股份有限公司 2021 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。东亚前海证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为东亚前海证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，东亚前海证券不承担任何责任。

## 目录

重要声明.....	1
第一章 本次债券概要.....	3
第二章 发行人 2021 年度经营和财务状况.....	7
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	10
第四章 发行人偿债保障措施执行情况.....	11
第五章 发行人偿债能力和意愿分析.....	12
第六章 偿债持有人会议召开情况.....	13
第七章 本次公司债券的本息偿付情况.....	14
第八章 本次债券跟踪评级情况.....	15
第九章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	16
第十章 受托管理人履行职责情况.....	17
第十一章 其他情况.....	18

## 第一章 本次债券概要

### 一、本次债券主要条款

#### （一）荣安地产股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债(第一期)

- 1、**债券名称：**荣安地产股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债(第一期)
- 2、**债券简称及代码：**20荣安01（149027.SZ）
- 3、**发行主体：**荣安地产股份有限公司
- 4、**发行规模：**0.5亿元
- 5、**债券期限：**本期债券的期限为5年期，附第2年末和第4年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
- 6、**票面利率：**8.00%
- 7、**还本付息方式：**债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
- 8、**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定是否在本期债券存续期的第2年末和第4年末调整本期债券后续期限的票面利率.发行人将于本期债券存续期内第2个计息年度和第4个计息年度付息日前的第30个交易日,在深圳证券交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告;若发行人未行使调整票面利率选择权,则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变
- 9、**投资者回售选择权：**本期债券附投资者回售选择权,发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,投资者有权选择在本期债券存续期内第2个计息年度和第4个计息年度的投资者回售登记期内进行登记,将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券;本期债券第2个计息年度和第4个计息年度付息日即为回售支付日,公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作

- 10、 **起息日：**本期债券的起息日为2020年1月13日
- 11、 **付息日：**本期债券的付息日为2021年至2025年每年的1月13日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分本期债券的付息日为2022年1月13日和2024年1月13日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间不另计利息
- 12、 **本金兑付日：**本期债券的兑付日为2025年1月13日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分本期债券的到期日为2022年1月13日和2024年1月13日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间不另计利息
- 13、 **债券上市/挂牌转让场所：**深圳证券交易所
- 14、 **担保情况：**本期债券无担保
- 15、 **发行时信用级别及资信评级机构：**主体及债项评级为AA；联合信用评级有限公司
- 16、 **债券受托管理人：**东亚前海证券有限责任公司
- 17、 **募集资金用途：**本期债券发行募集资金在扣除发行费用后用于偿还公司债券。发行人将本着节约利息等原则，将闲置募集资金暂时用于补充流动资金，临时补充流动资金，期限不超过12个月

## （二）荣安地产股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债(第二期)

- 1、 **债券名称：**荣安地产股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债(第二期)
- 2、 **债券简称及代码：**20荣安02（149199.SZ）
- 3、 **发行主体：**荣安地产股份有限公司
- 4、 **发行规模：**6.2亿元
- 5、 **债券期限：**本期债券的期限为5年期，附第2年末和第4年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权

- 6、**票面利率：**8.00%
- 7、**还本付息方式：**债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
- 8、**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定是否在本期债券存续期的第2年末和第4年末调整本期债券后续期限的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第2个计息年度和第4个计息年度付息日前的第30个交易日，在深圳证券交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告；若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变
- 9、**投资者回售选择权：**本期债券附投资者回售选择权，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第2个计息年度和第4个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券；本期债券第2个计息年度和第4个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作
- 10、**起息日：**本期债券的起息日为2020年8月12日
- 11、**付息日：**本期债券的付息日为2021年至2025年每年的8月12日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分本期债券的付息日为2022年8月12日和2024年8月12日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间不另计利息
- 12、**本金兑付日：**本期债券的兑付日为2025年8月12日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分本期债券的到期日为2022年8月12日和2024年8月12日。前述日期如遇法定节假或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间不另计利息
- 13、**债券上市/挂牌转让场所：**深圳证券交易所
- 14、**担保情况：**本期债券无担保

- 15、 发行时信用级别及资信评级机构：**主体及债项评级为AA；联合信用评级有限公司
- 16、 债券受托管理人：**东亚前海证券有限责任公司
- 17、 募集资金用途：**本期债券发行募集资金在扣除发行费用后用于偿还公司债券。可在不影响最终募集资金用途前提下，根据公司财务管理制度，在债券到期前将闲置募集资金暂时用于补充流动资金，相关债券到期时再用于本金偿付

## 第二章 发行人 2021 年度经营和财务状况

### 一、发行人基本情况

#### （一）发行人基本情况

- 1、发行人：荣安地产股份有限公司（RONGAN PROPERTY CO.,LTD）
- 2、法定代表人：王久芳
- 3、注册资本：人民币 318,392,2485 万元
- 4、注册地址：浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号（14-12）
- 5、成立日期：1989 年 05 月 19 日
- 6、上市日期：1993 年 8 月 6 号
- 7、股票代码：000517
- 8、联系地址：浙江省宁波市鄞州区天童南路 700 号 19 楼
- 9、统一社会信用代码：913302001440685655
- 10、股票上市地：深圳证券交易所
- 11、互联网址：[www.rongan.com.cn](http://www.rongan.com.cn)

#### （二）发行人经营范围

房地产开发、经营；物业服务；房屋租赁；建筑材料、装饰材料、机械电器设备、五金交电、化工产品、制冷空调设备的批发、零售；市政工程、建筑智能化工程施工；工业与民用建筑工程；实业投资；建筑施工技术咨询、国内劳务派遣；自营和代理货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物或技术除外。

### 二、发行人 2021 年度经营状况

报告期内，公司主营业务为房地产开发与销售，公司拥有房地产开发一级资质，房地产开发主要以商品住宅为主，商业地产为辅。公司主要布局宁波、杭州、嘉兴等省内核心城市，不断提高品牌竞争优势，扩大当地市场占有率。从产品定



位上，公司主要开发满足刚性需求（包括首次置业和改善型置业）的中高档精装修商品住宅，用心打造安居、乐居、宜居的住宅精品，提升城市品位；在商业办公型产品定位上，公司主要选择位于市中心的、土地获取成本较低、投资回报率较高的商业办公、商业综合体项目进行开发，适度持有高回报率的商业物业，为公司取得长期稳定的现金流，促进公司持续稳健发展。报告期内，公司积极贯彻落实“房住不炒”的指导思想，注重提升品牌价值，倾力打造人性化、高品质产品，适度增加优质土地储备，保持公司稳健发展。2021 年度，公司及所投资的公司实现住宅签约收入约 503 亿元，住宅销售回款约 450 亿元。公司 2021 年度营业收入约为 182 亿元，主要来自于公司竣工项目的结转。

报告期内，公司实现营业收入 181.81 亿元，营业利润 16.55 亿元，净利润 11.59 亿元。公司主营业务盈利水平较上年同期下降，主要受房地产市场调控政策影响，行业整体毛利率水平呈现下降趋势，同时，与上年同期相比，公司高毛利地产项目结转相对较少。2021 年度，房地产行业经历较大波动。面对挑战，公司一方面坚定战略定位，另一方面加强销售去化，确保资金快速回。

### 三、发行人 2021 年度财务状况

#### （一）资产负债表主要数据

**2021年主要资产负债项目表**

单位：万元

资产负债表项目	期末余额	期初余额	增减幅度
资产合计	8,341,154.60	6,776,796.64	23.08%
负债合计	6,861,028.70	5,723,604.59	19.87%
归属于母公司股东的权益	913,411.65	820,990.85	11.26%
所有者权益合计	1,480,125.90	1,053,192.05	40.54%

#### （二）利润表主要数据

**2021年主要利润表项目表**

单位：万元

利润表项目	本期数	上年同期	增减幅度
-------	-----	------	------

营业收入	1,818,135.46	1,117,771.81	62.66%
营业利润	165,481.0	229,310.54	-27.84%
利润总额	164,922.26	228,632.13	-27.87%
净利润	115,936.26	177,772.99	-34.78%
归属母公司股东的净利润	108,632.71	174,251.87	-37.66%

（三）现金流量表主要数据

**2021年主要现金流量表项目表**

单位：万元

现金流量表项目	本期数	上年同期	增减幅度
经营活动产生的现金流量净额	-40,353.93	-1,072,825.25	96.24%
投资活动产生的现金流量净额	-97,718.80	85,690.66	-214.04%
筹资活动产生的现金流量净额	287,015.54	1,106,127.42	-74.05%

上述数据摘自发行人2021年度审计报告，发行人聘请具有证券、期货相关业务资质的天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2021年度财务数据进行审计，于2022年4月28日出具了2021年度审计报告（天衡审字（2022）01531号）。

### 第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

#### 一、“20 荣安 01”公司债券

本期债券扣除发行费用之后的募集资金净额已汇入发行人在兴业银行股份有限公司宁波分行营业部开立的募集资金专项账户。

本期债券发行募集资金在扣除发行费用后全部用于偿还公司债券。发行人本着节约利息等原则，将闲置募集资金暂时用于补充流动资金，期限不超过 12 个月。

截至 2021 年 12 月 31 日，本期债券募集资金已使用完毕，发行人严格按照募集说明书中的约定将本期债券募集资金用于偿还公司债券。发行人在兴业银行股份有限公司宁波分行营业部开立的专项账户用于本期公司债券募集资金及兑息、兑付资金的归集和管理，资金完全通过募集资金专项账户运作。

#### 二、“20 荣安 02”公司债券

本期债券扣除发行费用之后的募集资金净额已汇入发行人在恒丰银行股份有限公司宁波分行开立的募集资金专项账户。

本期债券发行募集资金在扣除发行费用后全部用于偿还公司债券。根据募集说明书约定，若公司债券到期时间早于本期债券发行时间，公司将自筹资金偿还到期债券本金，待发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。本期债券发行募集资金在扣除发行费用后用于偿还公司债券。

截至 2021 年 12 月 31 日，本期债券募集资金已使用完毕，发行人严格按照募集说明书中的约定将本期债券募集资金置换已使用的自筹资金。发行人在恒丰银行股份有限公司宁波分行开立的专项账户用于本期公司债券募集资金及兑息、兑付资金的归集和管理，资金完全通过募集资金专项账户运作。

## 第四章 发行人偿债保障措施执行情况

### 一、本次债券内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况

本次债券无担保。报告期内公司债券增信机制未发生变更。

报告期内，发行人经营稳健，偿债能力较好，公司债券偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。截至 2021 年 12 月 31 日，发行人不存在已经做出的、可能对本次债券持有人利益形成重大实质不利影响的承诺事项。

### 二、发行人偿债保障措施的执行情况

报告期内，公司债券偿债保障措施按照募集说明书相关约定执行正常。

## 第五章 发行人偿债能力和意愿分析

2021 年度，营业收入 181.81 亿元，发行人 2021 年末流动比率和速动比率分别为 1.34 和 0.28；流动资产占总资产的比例为 91.89%，流动比率处于较高水平，具有较强的短期偿债能力。

发行人 2021 年末现金及现金等价物余额为 961,160.78 万元，最近两年，发行人 EBITDA 全部债务比分别为 15.56%和 11.53%；发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.49 和 1.12。最近两年，发行人 EBITDA 全部债务比较为稳定，EBITDA 利息保障倍数略有下降，长期偿债能力正常。

报告期内，发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

## 第六章 偿债持有人会议召开情况

2021年度内，本次债券“20荣安01”和“20荣安02”未出现需召开持有人会议之事项，未召开债券持有人会议。

## 第七章 本次公司债券的本息偿付情况

### （一）“20荣安01”公司债券

本期债券的付息日为2021至2025年每年的1月13日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分本期债券的付息日为2022年1月13日和2024年1月13日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间不另计利息。

报告期内，“20荣安01”投资者未行使回售选择权，发行人已按期足额支付了“20荣安01”2020年1月13日至2021年1月12日期间的利息。

### （二）“20荣安02”公司债券

本期债券的付息日为2021年至2025年每年的8月12日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分本期债券的付息日为2022年8月12日和2024年8月12日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间不另计利息。

报告期内，发行人已按期足额支付了“20荣安02”2020年8月12日至2021年8月11日期间的利息。

## 第八章 本次债券跟踪评级情况

2021 年 5 月 19 日，联合资信评估股份有限公司出具了荣安地产股份有限公司公司债券 2021 年跟踪评级报告（联合【2021】3247 号），维持公司 AA 的主体信用评级，评级展望维持稳定；同时维持“20 荣安 01”和“20 荣安 02”公开发行公司债券信用等级 AA。

2022 年 6 月 20 日联合资信评估股份有限公司出具了荣安地产股份有限公司公司债券 2022 年跟踪评级报告（联合【2022】4360 号），维持公司 AA 的主体信用评级，评级展望维持稳定；同时维持“20 荣安 01”和“20 荣安 02”公开发行公司债券信用等级 AA。



## 第九章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

报告期内，本次债券发行人及其他相关当事人未发生募集说明书中约定的其他义务的情形。

## 第十章 受托管理人履行职责情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

## 第十一章 其他情况

### 一、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内发行人未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

### 二、募集说明书约定的其他事项

无其他事项约定。

### 三、其他

2021 年 5 月 11 日,发行人发布了《关于 2021 年累计新增借款情况的公告》,截至 2021 年 4 月末,公司累计新增借款 17.88 亿元,占上年末净资产比例为 21.78%。

东亚前海证券于 2021 年 5 月 17 日针对上述重大事项出具了临时受托管理事务报告,详见深圳证券交易所指定的信息披露网站 ([www.szse.cn](http://www.szse.cn))。

（本页无正文，为《荣安地产股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2021年度）》之盖章页）

债券受托管理人：东亚前海证券有限责任公司



2022年6月29日