

债券简称：20 荣安 01  
债券简称：20 荣安 02

债券代码：149027.SZ  
债券代码：149199.SZ

## 荣安地产股份有限公司

（住所：浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号(14-12)）

### 公司债券受托管理事务报告 （2022 年度）

#### 债券受托管理人



EAS 東亞前海證券

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南山街道前湾一路 399 号前海嘉里商务中心 T7 办公楼 801）

2023 年 6 月

## 重要声明

本报告依照《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、债券《受托管理协议》以及相关信息披露文件、荣安地产股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）提供的说明文件和相关资料等，由债券受托管理人东亚前海证券有限责任公司（以下简称“东亚前海证券”）编制。

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
第一节 公司债券概况.....	3
第二节 债券受托管理人履行职责情况.....	4
第三节 发行人经营与财务状况.....	5
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况及核查情况.....	8
第五节 公司债券本息偿付情况.....	9
第六节 发行人偿债意愿和能力分析.....	10
第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	11
第八节 债券持有人会议召开情况.....	13
第九节 发行人信息披露义务的履行情况.....	14
第十节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	15
第十一节 发行人其他义务的执行情况.....	16

## 第一节 公司债券概况

荣安地产股份有限公司发行的由东亚前海证券担任受托管理人的债券包括：20 荣安 01、20 荣安 02，债券具体情况如下：

表：受托管理的公司债券

	20 荣安 01	20 荣安 02
核准文件及核准规模	中国证券监督管理委员会证监许可[2019]58 号文核准，不超过 6.70 亿元	中国证券监督管理委员会证监许可[2019]58 号文核准，不超过 6.70 亿元
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券(第一期)	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券(第二期)
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	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
发行规模	0.5 亿元	6.2 亿元
债券利率	8.00%	8.00%
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	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
还本付息方式及支付金额	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。2022 年利息支付金额为 400.00 万元。	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。2022 年利息支付金额为 2,688.00 万元。
发行时信用级别	主体及债项评级为 AA	主体及债项评级为 AA
增信方式	本期债券无担保	本期债券无担保

## 第二节 债券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。

### 第三节 发行人经营与财务状况

#### 一、发行人基本情况

注册名称	荣安地产股份有限公司（RONGAN PROPERTY CO.,LTD）
法定代表人	王久芳
注册资本	人民币318,392.2485万元
成立日期	1989年05月19日
住所（注册地）	浙江省宁波市海曙区灵桥路513号（14-12）
邮政编码	315010
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。
电话号码	0574-87312566
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	邓华堂，董事会秘书，0574-87312566 郑思思，证券事务代表，0574-87312566

#### 二、发行人 2022 年度经营情况

2022年，发行人全年实现营业总收入141.57亿元，同比下降22.13%；营业总成本125.62亿元，同比下降21.69%；实现利润总额12.59亿元，同比下降23.66%；其中主营业务收入为140.68亿元，同比下降22.08%；主营业务成本为112.83亿元，同比下降23.79%。2022年，发行人实现净利润8.21亿元，同比下降29.17%；其中归属于母公司净利润6.31亿元，同比下降41.92%。

最近两年，发行人营业收入的构成情况及其变动情况如下：

单位：亿元、%

业务板块	2022 年度		2021 年度		变动比例
	金额	占比	金额	占比	
房屋销售	138.72	97.99	174.06	95.73	-20.30
建筑施工	1.95	1.38	6.31	3.47	-69.13

销售代理	0.01	0.01	0.19	0.10	-92.91
房屋租赁	0.67	0.47	0.71	0.40	-6.13
咨询服务费	0.10	0.07	0.45	0.25	-77.34
其他	0.12	0.08	0.09	0.05	24.39
<b>合计</b>	<b>141.57</b>	<b>100.00</b>	<b>181.81</b>	<b>95.73</b>	<b>-22.13</b>

报告期内，发行人主营业务利润主要来源于房屋销售业务，主营业务构成未发生重大变化。2022年度发行人实现营业收入141.57亿元，营业利润12.65亿元，净利润8.21亿元。

2022年度，发行人实现房屋销售业务收入138.72亿元，较2021年度减少35.34亿元，同比下降20.30%，主要系2022年国内房地产行业经历较大波动所致。

### 三、发行人 2022 年度财务情况

#### （一）合并资产负债表主要数据

单位：亿元、%

项目	2022 年末	2021 年末	变动比例
资产总计	733.37	834.12	-12.08
负债总计	625.49	686.10	-8.83
所有者权益总计	107.88	148.01	-27.11
归属于母公司所有者权益	91.83	91.34	0.53

#### （二）合并利润表主要数据

单位：亿元、%

项目	2022 年末	2021 年末	变动比例
营业收入	141.57	181.81	-22.13
利润总额	12.59	16.49	-23.66
净利润	8.21	11.59	-29.17
归属于母公司股东的净利润	6.31	10.86	-41.92

#### （三）合并现金流量表主要数据

单位：亿元、%

项目	2022 年末	2021 年末	变动比例
经营活动现金流入小计	254.44	632.48	-59.77
经营活动现金流出小计	149.67	636.52	-76.49
经营活动产生的现金流量净额	104.77	-4.04	2,696.28
投资活动现金流入小计	44.12	78.38	-43.71
投资活动现金流出小计	10.99	88.15	-87.54
投资活动产生的现金流量净额	33.13	-9.77	439.03

项目	2022 年末	2021 年末	变动比例
筹资活动现金流入小计	121.91	325.88	-62.59
筹资活动现金流出小计	275.05	297.18	-7.45
筹资活动产生的现金流量净额	-153.14	28.70	-633.56



## 第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况及核查情况

### 一、募集资金使用情况

“20 荣安 01”于 2020 年 1 月 13 日发行，募集资金总额 0.50 亿元。扣除发行费用后的募集资已全部用于偿还公司债券，符合募集说明书约定。截至 2022 年末，“20 荣安 01”的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“20 荣安 01”募集资金用于偿还公司债券。

“20 荣安 02”于 2020 年 8 月 12 日发行，募集资金总额 6.20 亿元。扣除发行费用后募集资金已全部用于偿还公司债券，符合募集说明书约定。截至 2022 年末，“20 荣安 02”的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“20 荣安 02”募集资金置换已用于偿还公司债券的自筹资金。

### 二、募集资金专项账户运作情况

发行人根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

### 三、核查情况

经核查，报告期初发行人募集资金已经使用完毕，报告期内不存在专项账户运作不规范的情形。

## 第五节 公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，及时督促发行人履行债券兑付、兑息及信息披露义务。

报告期内，发行人已按期足额支付了“20 荣安 01”2021 年 1 月 13 日至 2022 年 1 月 12 日期间的利息；“20 荣安 02”2021 年 8 月 12 日至 2022 年 8 月 11 日期间的利息。相关付息事宜均已按照公司债券上市交易场所相关要求在付息前予以公告。

报告期内，“20 荣安 01”尚未涉及兑付、回售事项。报告期内，“20 荣安 02”于 2022 年 8 月完成回售 2.84 亿元，债券余额为 3.36 亿元。相关回售事宜均已按照公司债券上市交易场所相关要求在回售前予以公告。

## 第六节 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人偿债能力分析

发行人将根据债券本息未来到期支付安排制定资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

表：发行人近两年主要偿债能力指标

项目	2022 年末/ 2022 年度	2021 年末/ 2021 年度	变动比例 (%)
流动比率	1.27	1.34	-5.22
速动比率	0.25	0.28	-10.71
资产负债率 (%)	85.29	82.26	3.03
EBITDA (亿元)	7.63	20.06	-61.94
EBITDA 全部债务比 (%)	13.18	11.53	1.65
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	1.38	1.12	23.12

从短期偿债指标来看，最近两年，发行人流动比率分别为 1.34 和 1.27，速动比率分别为 0.28 和 0.25，流动比率与速动比率小幅下降，流动资产占总资产的比例为 94.67%，发行人总体短期偿债能力较强。

从长期偿债能力指标来看，最近两年，发行人资产负债率分别为 82.26%和 85.29%，发行人资产负债率略有上升。最近两年，发行人 EBITDA 全部债务比分别为 11.53%和 13.18%，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.12 和 1.38，EBITDA 全部债务比略有上升，EBITDA 利息保障倍数小幅增长，发行人长期偿债能力正常。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

### 二、发行人偿债意愿分析

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。

## 第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

### 一、增信机制、偿债保障措施的执行情况

债券简称	20 荣安 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无。 偿债计划：按时还本付息，偿债资金来源为发行人日常经营所得的自有资金、经营活动所产生的现金以及公司通过银行借款等其他渠道筹措的资金。 其他偿债保障措施：1、设立募集资金专户和专项偿债账户；2、制定债券持有人会议规则；3、设立专门的偿付工作小组；4、引入债券受托管理人制度、严格履行信息披露义务。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书约定执行

债券简称	20 荣安 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无。 偿债计划：按时还本付息，偿债资金来源为发行人日常经营所得的自有资金、经营活动所产生的现金以及公司通过银行借款等其他渠道筹措的资金。

	其他偿债保障措施：1、设立募集资金专户和专项偿债账户；2、制定债券持有人会议规则；3、设立专门的偿付工作小组；4、引入债券受托管理人制度、严格履行信息披露义务。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书约定执行

## 二、有效性分析

截至 2022 年末，上述公司债券增信机制、偿债保障措施执行正常，可有效保护投资者的相关权益，为债券偿付提供保障。

## 第八节 债券持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未发生触发需召开持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第九节 发行人信息披露义务的履行情况

报告期内，发行人已按规定披露了 2022 年度公司债券年度报告、中期报告和相关付息公告。上述公告详细可参见上海证券交易所指定的信息披露网站。

2022 年度公司未发生重大事项，公司无针对重大事项出具的临时公告，受托管理人也无针对重大事项出具的临时受托管理事务报告。

## 第十节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人 采取的应对措施

### 一、对外担保情况

根据《荣安地产股份有限公司 2022 年年度报告》，截至 2022 年末，发行人对外担保余额 0.56 亿元，较 2021 年度减少了 3.94 亿元，2022 年末发行人担保余额占 2022 年末净资产的比例为 0.52%。

### 二、其他重大事项

无。

### 三、受托管理人采取的应对措施

东亚前海证券后续将密切关注发行人相关公司债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。



## 第十一节 发行人其他义务的执行情况

无。

（以下无正文）

（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（2022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



2023年6月27日