

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
2020年公司债券受托管理事务报告
(2020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

二〇二一年六月

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 2020 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 2020 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 偿债持有人会议召开情况.....	12
第六章 本次公司债券的本息偿付情况.....	13
第七章 本次债券跟踪评级情况.....	14
第八章 负责处理与本次债券相关事务专人的变动情况.....	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：**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：**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 2020 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

（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 2020 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。在房地产开发区域布局上，公司紧紧围绕国家城市群发展规划进行战略布局，重点在长三角城市群、成渝城

市群、中原城市群、京津冀城市群、珠三角城市群进行项目拓展，不断深耕浙江本土。2020 年，公司扎根宁波、杭州、嘉兴、重庆、台州、温州等城市，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，严格控制拿地成本，适度增加土地储备，以实现规模与利润的平衡增长。公司所开发住宅产品主要面向改善型客户，坚持做精做专房地产主业，销售去化良好，品牌溢价能力进一步显现。

2019 年和 2020 年，发行人分别实现营业收入 666,257.92 万元和 1,117,771.81 万元。收入构成方面，从 2020 年的情况看，房屋销售业务收入、建筑施工业务收入、咨询服务费收入为发行人收入的主要来源，收入占比分别为 90.06%、7.97% 和 1.15%。

此外，发行人收入来源还包括物业服务、房屋租赁业务收入及其他收入等。

三、发行人 2020 年度财务状况

（一）资产负债表主要数据

2020 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	6,776,796.64	4,001,266.90	69.37%
负债合计	5,723,604.59	3,326,376.64	72.07%
归属于母公司股东的权益	820,990.85	670,492.70	22.45%
所有者权益合计	1,053,192.05	674,890.25	56.05%

（二）利润表主要数据

2020 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	1,117,771.81	666,257.92	67.77%
营业利润	229,310.54	213,800.68	7.25%
利润总额	228,632.13	213,725.01	6.97%
净利润	177,772.99	175,592.41	1.24%
归属母公司股东的净利润	174,251.87	188,885.64	-7.75%

（三）现金流量表主要数据

2020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	-1,072,825.25	46,779.24	-2393.38%
投资活动产生的现金流量净额	85,690.66	91,655.91	-6.51%
筹资活动产生的现金流量净额	1,106,127.42	381,909.29	189.63%

上述数据摘自发行人2020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2020年度财务数据进行审计，于2020年3月19日出具了2020年度审计报告（天衡审字（2021）00291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 2020 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 2020 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 2020 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

发行人 2020 年度营业收入 1,117,771.81 万元，发行人 2020 年末流动比率和速动比率分别为 1.39 和 0.33；流动资产占总资产的比例为 94.93%，流动比率处于较高水平，具有较强的短期偿债能力。

发行人 2020 年末现金及现金等价物余额为 812,217.98 万元，2020 年公司共获银行授信 3,326,400 万元，已使用 944,456.86 万元，未使用授信余额 2,381,943.14 万元。公司楼盘销售和经营性现金流入情况良好，长期偿债能力有一定保障。发行人利息保障倍数为 2.48，处于较高水平。

综上所述，发行人有较强的偿债能力，为本次债券的按时、足额兑付提供一定的保障。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 偿债持有人会议召开情况

2020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。

第六章 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。

截止报告期末“20荣安01”尚未到付息期限。

（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。

截止报告期末“20荣安02”尚未到付息期限。

第七章 本次债券跟踪评级情况

2020 年 6 月 10 日，联合信用评级有限公司出具了荣安地产股份有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告（联合【2020】1147 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”公开发行公司债券信用等级 AA。

2020 年 6 月 10 日，联合信用评级有限公司出具了荣安地产股份有限公司公司债券 2020 面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告（联合【2020】1148 号），确定公司主体信用评级为 AA，评级展望为稳定；“20 荣安 02”公开发行公司债券信用等级为 AA。截止报告期末，“20 荣安 02”未出具 2020 年度跟踪评级报告。

第八章 负责处理与本次债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与本次债券相关事务的专人未发生变动。

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

2020年度，东亚前海证券作为本次债券的受托管理人，依据《管理办法》、《执业行为准则》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、公司债券本息偿付情况及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。

2020年7月10日，东亚前海证券出具了《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）临时受托管理事务报告》（新增借款超上年末净资产20%）。

2020年7月10日，东亚前海证券出具了《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）临时受托管理事务报告》（董事、监事变更）。

2020年8月12日，东亚前海证券出具了《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）临时受托管理事务报告》（新增对外担保超上年末净资产20%）。

2020年9月11日，东亚前海证券出具了《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）临时受托管理事务报告》、《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）临时受托管理事务报告》（新增借款超上年末净资产40%）

截至本报告出具日，债券受托管理人除担任本次债券的主承销商之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形。

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

2020 年 7 月 3 日，发行人发布了《关于部分董事、监事发生变动的公告》，公司于 2020 年 7 月 1 日召开 2020 年第三次临时股东大会和荣安地产股份有限公司工会委员会会议，选举产生了新一届董事会成员和监事会成员，因此公司部分董事、监事人员发生了变动。本次发行人董事、监事变化对公司偿债能力和发行的公司债券的还本付息不会产生重大不利影响。

2020 年 7 月 6 日，发行人发布了《荣安地产股份有限公司关于 2020 年累计新增借款情况的公告》。截至 2020 年 6 月末，公司累计新增借款 19.08 亿元，占上年末净资产比例为 28.46%。上述新增借款主要用于公司房地产项目开发建设，属于公司正常经营活动范围。鉴于公司经营状况稳健、盈利良好、经营性现金流较好，有稳定持续的偿债资金来源，因此上述新增借款对公司偿债能力影响可控。公司将按照已发行的债券和其他债务的本息到期支付时间，合理调配资金，保证按期支付到期利息和本金，不存在不能按期还本付息的风险。

2020 年 8 月 6 号，发行人发布了《关于累计对外担保情况的公告》，截至 2020 年 7 月 31 日，发行人本年度累计新增对外担保超过 2019 年末净资产的 20%。上述新增对外担保均为公司对参股公司房地产开发项目融资提供的担保，旨在支持公司房地产合作项目的发展，有利于加快合作项目的开发进程，担保对象所开发的房地产项目均预计能取得较好的投资回报收益，被担保方具有较强的偿债能力。公司对外提供的担保均按相关法律法规履行了审议程序，符合上市公司的整体利益，不会对公司生产经营情况和偿债能力造成不利影响，不会损害公司及中小股东利益。

2020 年 9 月 5 日,发行人发布了《关于 2020 年累计新增借款情况的公告》,截至 2020 年 8 月 31 日,公司本年累计新增借款超过上年末净资产的 40%。上述新增借款主要用于公司房地产项目开发建设,属于公司正常经营活动范围。鉴于公司经营状况稳健、盈利良好、经营性现金流较好,有稳定持续的偿债资金来源,因此上述新增借款对公司偿债能力影响可控。公司将按照已发行的债券和其他债务的本息到期支付时间,合理调配资金,保证按期支付到期利息和本金,不存在不能按期还本付息的风险。敬请投资者注意。

以上事件属于《公司债券发行与交易管理办法》第五十四条所规定的重大事项,发行人及受托管理人已对该项重大事项出具了相关公告并予以披露。

（本页无正文，为《荣安地产股份有限公司2020年公司债券受托管理事务报告（2020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



2021年6月21日