

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

（2024 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南山街道前湾一路 399 号前海嘉里商务中心 T7 办公楼 801）

2025 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》《深圳证券交易所公司债券上市规则》《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	7
第五节 公司债券本息偿付情况	8
第六节 发行人偿债意愿和能力分析	9
第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	10
第八节 债券持有人会议召开情况	12
第九节 发行人信息披露义务的履行情况	13
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及相应成效	14
第十一节 发行人其他义务的执行情况	15

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

债券简称	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(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(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。	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。
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
法定代表人	王久芳
注册资本	318,392.2485万人民币
设立日期	1989-05-19
住所（注册地）	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和技术除外；建筑智能化工程。
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 2024 年度经营情况

根据《荣安地产股份有限公司2024年财务报告》，2024年，发行人全年实现营业总收入239.81亿元，同比增加7.38%；营业总成本241.54亿元，同比增加15.59%；实现利润总额-15.36亿元，同比减少268.73%；其中主营业务收入为239.81亿元，同比增加7.38%；主营业务成本为230.43亿元，同比增加15.06%。2024年，发行人实现净利润-18.49亿元，同比减少633.26%；其中归属于母公司净利润-17.31亿元，同比减少584.19%。

三、发行人 2024 年度财务情况

根据发行人 2024 年年度审计报告，财务数据如下：

(一) 合并资产负债表主要数据

单位：亿元、%

项目	2024 年末	2023 年末	变动比例
资产总计	190.09	483.17	-60.66
负债总计	125.43	386.58	-67.55
所有者权益总计	64.66	96.59	-33.07
归属于母公司所有者权益	58.19	85.68	-32.08

(二) 合并利润表主要数据

单位：亿元、%

项目	2024 年末	2023 年末	变动比例
营业收入	239.81	223.33	7.38
利润总额	-15.36	9.10	-268.73
净利润	-18.49	3.47	-633.26
归属于母公司股东的净利润	-17.31	3.57	-584.19

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：亿元、%

项目	2024 年末	2023 年末	变动比例
经营活动现金流入小计	66.39	96.83	-31.44
经营活动现金流出小计	46.44	72.54	-35.99
经营活动产生的现金流量净额	19.95	24.28	-17.83
投资活动现金流入小计	13.36	12.47	7.18
投资活动现金流出小计	13.84	10.77	28.51
投资活动产生的现金流量净额	-0.47	1.70	-127.87
筹资活动现金流入小计	24.26	27.96	-13.24
筹资活动现金流出小计	62.89	94.35	-33.34
筹资活动产生的现金流量净额	-38.63	-66.38	41.81

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 2024 年末，发行人募集资金已使用完毕。

“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 2024 年末，发行人募集资金已使用完毕。

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，发行人 2024 年不涉及募集资金使用，未发生募集资金使用及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

“20 荣安 01”“20 荣安 02”债券摘牌前，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，“20 荣安 01”“20 荣安 02”已全额回售，发行人已按期足额支付了“20 荣安 01”2023 年 1 月 13 日至 2024 年 1 月 12 日期间的利息及债券本金、“20 荣安 02”2023 年 8 月 12 日至 2024 年 8 月 11 日期间的利息及债券本金。相关回售及还本付息事宜均已按照公司债券上市交易场所相关要求在兑付兑息前予以公告。

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

发行人已于 2024 年 1 月 15 日完成“20 荣安 01”债券兑付兑息，本期债券不存在偿债风险。

发行人已于 2024 年 8 月 12 日完成“20 荣安 02”债券兑付兑息，本期债券不存在偿债风险。

二、发行人偿债意愿分析

发行人已于 2024 年 1 月 15 日完成“20 荣安 01”债券兑付兑息，未出现兑付兑息违约的情况。

发行人已于 2024 年 8 月 12 日完成“20 荣安 02”债券兑付兑息，未出现兑付兑息违约的情况。

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）	报告期内，本期债券内外部增信机制、偿债措施有效性未发生重大变化。
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	报告期内，已按约定执行。

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）	报告期内，本期债券内外部增信机制、偿债措施有效性未发生重大变化。
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	报告期内，已按约定执行。

二、有效性分析

报告期内，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。“20 荣安 01”“20 荣安 02”债券已于报告期内顺利完成兑付兑息，未触发上述增信机制及偿债保障措施。

第八节 债券持有人会议召开情况

2024 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

“20 荣安 01”债券已于 2024 年 1 月 15 日完成兑付兑息，“20 荣安 02”债券已于 2024 年 8 月 12 日完成兑付兑息。自 2024 年 1 月 1 日至“20 荣安 01”“20 荣安 02”兑付兑息日，发行人已按规定披露了 2024 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深圳证券交易所指定的信息披露网站。

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 采取的应对措施及相应成效

一、对外担保情况

根据《荣安地产股份有限公司 2024 年度财务报告》，截至 2024 年末，发行人对外担保余额 0.00 亿元，较 2023 年度依旧保持为 0.00 亿元，占 2024 年末净资产的比例为 0%。

二、其他重大事项

无。

三、受托管理人采取的应对措施及相应成效

东亚前海证券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，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。

发行人上述事项尚未影响发行人偿债能力。

第十一节 发行人其他义务的执行情况

截至“20 荣安 01”“20 荣安 02”债券摘牌日，发行人均按照募集说明书中的约定履行相关义务。

（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（2024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



2025年6月18日