

桂林新城投资开发集团有限公司
公司债券半年度报告
(2020年)

二〇二〇年八月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对半年度报告签署书面确认。

公司董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、有息债务规模较大的风险。截至2020年6月末，发行人有息债务规模为895,652.01万元，占发行人总资产比例为38.54%。由于发行人现处于前期高速发展阶段，所承担的工程数量逐渐增多，且由于工程前期资金投入量较大且回收期较长，所以形成了大量有息债务。如果公司有息债务规模继续较快增加，将导致财务费用上升和未来偿债压力增加，对本期债券产生一定的影响。

二、受限资产占比较大的风险。截至2020年6月末，发行人受限资产账面价值为45.21亿元，占同期总资产的比例为19.45%，占比较大。受限资产主要是发行人为获得项目贷款所抵押的土地使用权和可供出售金融资产（桂林银行股权）。如果发行人受限资产占比持续增大，将会影响资产使用效率，产生经营风险。

三、公司资产流动性较差风险。截至2020年6月末，发行人资产主要由存货、投资性房地产等资产构成，其中存货余额为1,300,277.17万元，存货主要由存量土地及基础设施项目开发成本构成，占资产总额的比例为55.95%。发行人存货占比高、资产变现能力较弱，资产流动性较差。

四、存货规模较大及存货跌价的风险。截至2018年末、2019年末及2020年6月末，公司的存货分别为1,185,560.03万元、1,254,841.60万元和1,300,277.17万元，占资产总额比例分别为59.83%、59.17%和55.95%，主要由存量土地和计入到存货的土地一级开发和基础设施建设成本构成，且存量土地占比较高。土地价值受宏观政策、地区土地供求关系影响较大，如宏观经济增长减速，土地市场需求大幅降低，则存货存在一定的跌价风险。

五、银行授信余额较少的风险。截至2020年6月末，发行人在包括国家开发银行、农业发展银行、光大银行、民生银行、兴业银行等多家国内银行共获得授信总金额为698,900.00万元，已使用额度为627,370.00万元，剩余未使用额度为71,530.00万元。发行人可用授信余额较低，将对发行人未来的偿债能力产生一定的影响。

六、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险。2018年、2019年及2020年1-6月，发行人经营性现金流入分别为126,949.70万元、92,500.81万元和112,113.52万元，发行人经营性净现金流分别为6,473.42万元、-32,184.14万元和-77,936.88万元。发行人经营性现金流波动较大，经营性现金流2018年为正，2019年和2020年1-6月为负。由于经营上的不确定性，发行人存在经营性现金流对债务的保障能力较弱的风险。

七、存货周转率及总资产周转率较低风险。截至2018年度、2019年度及2020年1-6月，发行人存货周转率分别为0.04、0.04和0.01，总资产周转率分别为0.05、0.05和0.02，发行人存货周转率及总资产周转率较低。从发行人所处行业来看，发行人存货周转率和总资产周转率处于行业正常水平，发行人所处行业存货及总资产周转周期较长，运营效率较低，存在存货周转率及总资产周转率较低风险。

八、政府补贴资金不确定风险。2018年度、2019年度及2020年1-6月，发行人计入当期损益的政府补助分别为139.96万元、16,256.91万元和15.93万元，发行人政府补贴资金规模变动较大，发行人存在政府补贴资金不确定风险。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	8
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	11
三、 资信评级情况.....	13
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	14
五、 偿债计划.....	15
六、 专项偿债账户设置情况.....	17
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	17
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	18
第三节 业务经营和公司治理情况.....	19
一、 公司业务和经营情况.....	19
二、 投资状况.....	22
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	22
四、 公司治理情况.....	22
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	23
第四节 财务情况.....	23
一、 财务报告审计情况.....	23
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	23
三、 合并报表范围调整.....	23
四、 主要会计数据和财务指标.....	24
五、 资产情况.....	25
六、 负债情况.....	26
七、 利润及其他损益来源情况.....	28
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	28
九、 对外担保情况.....	29
第五节 重大事项.....	29
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	29
二、 关于破产相关事项.....	29
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	29
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	29
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	30
一、 发行人为可交换债券发行人.....	30
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	30
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....	30
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	30
五、 其他特定品种债券事项.....	30
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第八节 备查文件目录.....	31
财务报表.....	33

附件一： 发行人财务报表.....	33
担保人财务报表.....	45

释义

新城投、本公司、公司	指	桂林新城投资开发有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
报告期	指	2020年1月1日至2020年6月30日
董事会	指	桂林新城投资开发有限公司董事会
监事会	指	桂林新城投资开发有限公司监事会
国海证券	指	国海证券股份有限公司
国金证券	指	国金证券股份有限公司
临桂新区管委会	指	桂林市临桂新区管理委员会
20 桂城 01	指	桂林新城投资开发集团 2020 年非公开发行公司债券（第一期）
本报告	指	桂林新城投资开发有限公司 2020 年半年度报告
《公司章程》	指	桂林新城投资开发有限公司公司章程
创业大厦	指	桂林市临桂新区创业大厦
一院两馆	指	桂林市大剧院、博物馆、图书馆
桂林文投	指	桂林市文化体育产业投资发展集团有限公司
桂勤物业	指	桂林市桂勤物业服务有限公司
14 临桂新区债、PR 临桂新	指	2014 年桂林市临桂新区城市建设投资有限公司公司债券
20 桂城 02	指	桂林新城投资开发集团 2020 年非公开发行公司债券（第二期）
16 临桂城投 MTN001	指	桂林市临桂新区城市建设投资有限公司 2016 年度第一期中期票据
16 临桂城投 MTN002	指	桂林市临桂新区城市建设投资有限公司 2016 年度第二期中期票据
18 临桂城投 MTN001	指	桂林新城投资开发有限公司 2018 年度第一期中期票据
19 临桂城投 MTN001	指	桂林新城投资开发有限公司 2019 年度第一期中期票据
20 临桂城投 PPN001	指	桂林新城投资开发有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	桂林新城投资开发有限公司
中文简称	桂林新城投资
外文名称（如有）	Guilin City Investment And Development Group Co.,ltd.
外文缩写（如有）	UCING
法定代表人	周道林
注册地址	广西壮族自治区桂林市 临桂县临桂镇西城北路山水凤凰城原会所
办公地址	广西壮族自治区桂林市 临桂区公园北路新城投资集团办公大楼
办公地址的邮政编码	541100
公司网址	http://www.ucing.com.cn/
电子信箱	ucing4@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	郑善华
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	桂林新城投资开发有限公司副总经理
联系地址	桂林市临桂区公园北路新城投资集团办公大楼
电话	0773-3680515
传真	0773-3680518
电子信箱	244642125@qq.com

三、信息披露网址及置备地

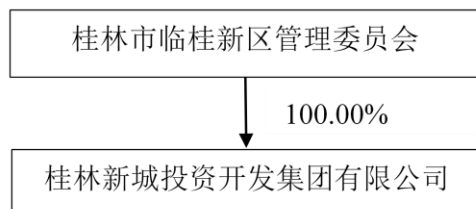
登载半年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn , www.chinabond.com.cn
半年度报告备置地	广西壮族自治区桂林市临桂区公园北路新城投资集团办公大楼

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：桂林市临桂新区管理委员会

报告期末实际控制人名称：桂林市临桂新区管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

根据中共桂林市临桂新区工作委员会会议纪要（2019年第1次），免去黄福岗、梁利和韦海峰桂林新城投资开发有限公司监事职务。

2020年4月，根据《中共桂林市临桂新区工作委员会关于谭力源等同志任职的通知》（新区干[2020]3号），经工委研究同意：谭力源同志任桂林新城投资开发有限公司第三届监事会主席（兼）；薛春秀同志、蒋玉丽同志任桂林新城投资开发有限公司第三届监事会监事（兼）。

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	杭州市江干区新业路8号华联时代大厦A幢601室
签字会计师姓名	吴成航、唐成程

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1480348,124857
债券简称	14临桂新区债，PR临桂新

名称	交通银行股份有限公司桂林分行
办公地址	桂林市南环路8号交通银行桂林分行营业部
联系人	彭菊芳
联系电话	0773-2804136

债券代码	166283
债券简称	20 桂城 01
名称	国金证券股份有限公司
办公地址	成都市青羊区东城根上街95号
联系人	徐飞、李锋、郭枫杨
联系电话	021-68826021

债券代码	167503
债券简称	20 桂城 02
名称	国金证券股份有限公司
办公地址	成都市青羊区东城根上街95号
联系人	徐飞、李锋、郭枫杨
联系电话	021-68826021

（三）资信评级机构

债券代码	1480348,124857
债券简称	14 临桂新区债, PR 临桂新
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座2901

债券代码	166283
债券简称	20 桂城 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	上海市青浦区工业园区郑一工业区7号3幢1层C区113室

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	1480348,124857
2、债券简称	14 临桂新区债, PR 临桂新
3、债券名称	2014年桂林市临桂新区城市建设投资有限公司公司债券
4、发行日	2014年6月13日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2021年6月13日

8、债券余额	2.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.90
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本，在本期债券存续期的第3年末到第7年末，逐年分别偿还债券本金金额的20%。第3年到第7年每年的应付利息随当年本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息
11、上市或转让的交易场所	银行间市场/上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	已经足额进行付息兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	166283
2、债券简称	20 桂城 01
3、债券名称	桂林新城投资开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2020 年 3 月 13 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 3 月 13 日
7、到期日	2025 年 3 月 13 日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	单利按年付息，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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	尚未到付息日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末上调本期债券后2年的票面利率。报告期内，未触发发行人调整票面利率选择权
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	投资者有权选择在本期债券第3个计息年度付息日前将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。报告期内，未触发投资者回售选择权
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	167503
2、债券简称	20 桂城 02
3、债券名称	桂林新城投资开发集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）
4、发行日	2020 年 8 月 21 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 8 月 21 日
7、到期日	2025 年 8 月 21 日
8、债券余额	6.40
9、截至报告期末的利率(%)	6.00
10、还本付息方式	单利按年付息，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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	尚未到付息日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率。报告期内，未触发发行人调整票面利率选择权
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日前将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。报告期内，未触发投资者回售选择权
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：1480348,124857

债券简称	14 临桂新区债，PR 临桂新
募集资金专项账户运作情况	资金专项账户运作正常
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	“PR 临桂新”募集资金 10 亿元，其中 8 亿元用于桂林市临桂新区防洪排涝及湖塘水系工程项目，2 亿元用于临桂新区山水大道建设工程项目。募集资金的使用符合募集说明书承诺的用途，公司严格按照有关规定，规范使用募集资金，严格履行募集资金使用程序，并及时进行信息披露，做到风险可控。公司严格按照相关规定使用本期债券募集资金，且履行了公司有关资金使用程序，确保资金使用风险可控
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用

募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：166283

债券简称	20 桂城 01
募集资金专项账户运作情况	资金专项账户运作正常
募集资金总额	10
募集资金期末余额	4.91
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券于 2020 年 3 月 13 日发行。截至本报告签署日，公司按照募集说明书中承诺的用途和使用计划使用募集资金
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：167503

债券简称	20 桂城 02
募集资金专项账户运作情况	资金专项账户运作正常
募集资金总额	6.40
募集资金期末余额	6.40
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券于 2020 年 8 月 21 日发行。截至本报告签署日，公司按照募集说明书中承诺的用途和使用计划使用募集资金
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控	不适用

的金额（截止报告签发日，如有）	
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、资信评级情况

（一）最新评级情况

适用 不适用

债券代码	1480348,124857
债券简称	14 临桂新区债，PR 临桂新
评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2020年6月23日
评级结果披露地点	上交所
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	与上次评级结果无差异，对投资者权益无影响

债券代码	166283
债券简称	20 桂城 01
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020年6月19日
评级结果披露地点	上交所
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	与上次评级结果无差异，对投资者权益无影响

（二）主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：166283

债券简称	20 桂城 01
其他偿债保障措施概述	1.设立募集资金专户 2.设立偿债资金专户 3.制定偿债应急保障方案 4.制定专门部门负责偿债工作 5.制定债券持有人会议规则 6.引入债券受托管理人制度 7.严格履行信息披露义务 8.本公司承诺在出现预计不能按时足额偿付本次公司债券本息或者到期未能按时足额偿付本次公司债券本息时，做出如下决定并采取相应措施： （1）不向股东分配利润； （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施； （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金； （4）主要责任人不得调离等。
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
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	正常执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：167503

债券简称	20 桂城 02
其他偿债保障措施概述	1. 设立募集资金专户

	2. 设立偿债资金专户 3. 制定偿债应急保障方案 4. 制定专门部门负责偿债工作 5. 制定债券持有人会议规则 6. 引入债券受托管理人制度 7. 严格履行信息披露义务 8. 本公司承诺在出现预计不能按时足额偿付本次公司债券本息或者到期未能按时足额偿付本次公司债券本息时，做出如下决定并采取相应措施： （1）不向股东分配利润； （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施； （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金； （4）主要责任人不得调离等。
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
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	正常执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：1480348,124857

债券简称	14 临桂新区债，PR 临桂新
偿债计划概述	发行总规模为 10 亿元，每年付息一次。在债券存续期的第 3 年至第 7 年，每年分别偿还的本金为本期债券发行总额的 20%。本次债券存续期内公司如期支付应付本息。报告期内，公司的偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化，并按照偿债计划进行债券本息的兑付工作。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：166283

债券简称	20 桂城 01
偿债计划概述	本期债券发行后，公司将根据债务结构情况加强公司的资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。 （一）利息的支付本期债券在存续期内每年支付一次利息

	<p>，最后一期利息随本金一起支付。2021年至2025年每年的3月13日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息，下同）。若第3年末投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2021年至2023年每年的3月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。债券利息的支付通过债券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会、证券业协会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。</p> <p>（二）本金的支付本期债券兑付日为2025年3月13日，到期支付本金及最后一期利息。若第3年末投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2023年3月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日），到期支付本金及最后一期利息。根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。本期债券本金及利息的支付将通过债券登记机构和有关机构办理，支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会、证券业协会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。</p>
<p>偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）</p>	<p>不适用</p>
<p>报告期内是否按募集说明书相关承诺执行</p>	<p>是</p>

债券代码：167503

<p>债券简称</p>	<p>20桂城02</p>
<p>偿债计划概述</p>	<p>本期债券发行后，公司将根据债务结构情况加强公司的资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。</p> <p>（一）利息的支付本期债券在存续期内每年支付一次利息，最后一期利息随本金一起支付。2021年至2025年每年的8月21日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息，下同）。若第3年末投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2021年至2023年每年的8月21日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。债券利息的支付通过债券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会、证券业协会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。</p> <p>（二）本金的支付本期债券兑付日为2025年8月21日，到期支付本金及最后一期利息。若第3年末投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2023年8月21日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日），到期支付本金及最后一期利息。根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承</p>

	担。本期债券本金及利息的支付将通过债券登记机构和有关机构办理，支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会、证券业协会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

债券代码：1480348,124857

债券简称	14 临桂新区债，PR 临桂新
账户资金的提取情况	报告期内，本期债券专项偿债账户资金的提取情况与《募集说明书》的相关承诺一致
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	报告期内，本期债券专项偿债账户相关情况与《募集说明书》的相关承诺一致

债券代码：166283

债券简称	20 桂城 01
账户资金的提取情况	报告期内，债券尚未付息、未兑付，因此专项偿债账户无资金提取情况。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：167503

债券简称	20 桂城 02
账户资金的提取情况	报告期内，债券尚未付息、未兑付，因此专项偿债账户无资金提取情况。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	1480348,124857
债券简称	14 临桂新区债, PR 临桂新
债券受托管理人名称	交通银行股份有限公司桂林分行
受托管理人履行职责情况	交通银行股份有限公司桂林分行作为本期债券债权代理人, 已按照《2014年桂林市临桂新区城市建设投资有限公司之债权代理协议》履行职责。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的, 采取的防范措施、解决机制 (如有)	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是

债券代码	166283
债券简称	20 桂城 01
债券受托管理人名称	国金证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	国金证券股份有限公司作为本期债券债权代理人, 已按照《桂林新城投资开发有限公司 2019 年非公开发行公司债券受托管理协议》履行职责。报告期内, 债券受托管理人尽职履职, 对公司资信状况、募集资金管理运用情况等进行了持续跟踪, 切实督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务, 切实防范可能存在的风险, 协助、督促公司按相关要求对外披露与债券事项相关各项报告, 维护债券持有人的合法权益。该债券受托管理人履职时未发生重要利益冲突情形。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的, 采取的防范措施、解决机制 (如有)	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	本期债券于 2020 年 3 月 13 日发行, 报告期内尚未披露受托事务报告。本年度受托管理报告预计将披露于上交所网站 (http://www.sse.com.cn)

债券代码	167503
债券简称	20 桂城 02
债券受托管理人名称	国金证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	国金证券股份有限公司作为本期债券债权代理人, 已按照《桂林新城投资开发有限公司 2019 年非公开发行公司债券受托管理协议》履行职责。报告期内, 债券受托管理人尽职履职, 对公司资信状况、募集资金管理运用情况等进行了持续跟踪, 切实督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务, 切实防范可能存在的风险, 协助、督促公司按相关要求对外披露与债券事项相关各项报告, 维护债券持有人的合法权益。该债券受托管理人履职时未发生重要利益冲突情形。
履行职责时是否存在利益冲突	否

突情形	
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	本期债券于2020年8月21日发行，报告期内尚未披露受托事务报告。本年度受托管理报告预计将披露于上交所网站（ http://www.sse.com.cn ）

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1、土地整理开发业务

根据新区管委会2010年3月的《关于将土地一级开发后所得土地出让收入返还桂林市临桂新区城市建设投资有限公司的通知》，桂林临桂新区管委会赋予公司对临桂新区进行土地整理开发的职能，公司承担临桂新区城市规划范围内的土地整理开发职能，公司对临桂新区内土地进行整理开发，包括规划设计、基础设施、公共配套设施等，是临桂新区唯一大型国有控股企业。

公司支付该阶段的土地整理、开发等全部成本，待土地开发整理完成后交给新区管委会，由新区管委会委托临桂新区土地储备交易管理中心进行招、拍、挂，土地出让金进入财政部门设置的“土地出让金专项账户”，专项用于整理范围内土地出让金的收支管理。同时，由新区管委会根据公司整理的实际面积，参考周边类似地块平均成交地价形成预计出让收入，在扣除各项基金后，公司计提土地整理收入并由新区管委会拨付给公司。发行人土地出让收入不与土地实际出让收入挂钩，不违反《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4号）文件中关于土地出让收入不得与土地使用权出让收入挂钩的规定。

2、代建回购业务

临桂新区管委会赋予发行人对临桂新区内进行城市基础设施建设的职能，是临桂新区城市基础设施建设的实施主体，在临桂新区内居于绝对的垄断地位。

公司基础设施建设业务采用与新区管委会签订《新区建设项目回购协议书》的模式，新区管委会根据工程进度拨付款项，给予公司10%的投资收益，基础设施项目最终的回购价格为工程建设费用（包括项目投资资本金、贷款本金和贷款利息等）审定结算值的110%，由市财政或审计部门对各项工程进行审计，以最终财务决算为准。在项目工程建设期间，公司在完成工程量和所有前期费用总和的额度内于年末分批向新区管委会提出回款申请，新区管委会根据公司回款申请向发行人支付投资回报，待项目竣工验收两年内支付剩余回购款。

3、商品房销售业务

公司具备房地产开发资质，报告期内，不存在土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行，且不存在因上述行为受到行政处罚或立案调查的情形。

公司房地产板块的经营模式完全按照市场化运作模式，公司房地产业务所需土地均严格按照“招、拍、挂”手续通过市场化操作取得，用于项目开发的资金主要由预收购房者款项和外部融资构成。

公司房地产项目销售均采用自主销售模式，项目开工后单幢住宅楼建设进度达三分之一时，

公司与购房者签订购房合同并预收购房者购房款项，该购房款项均计入公司的“预收款项”科目。

公司不进行项目的工程施工建设，目前房地产开发项目均通过招投标的方式外包给专业建筑施工公司进场施工。公司则按项目开发进度将资金分批、分次支付外包建筑单位施工款。施工款支付一般是在施工合同签订后，按工程建设进度支付所完成工程量的 75% 的施工款，20% 的施工款则作为施工单位的工程保证金待主体工程完成时统一结算，剩余 5% 则作为项目质量保证金，待质量保证期后支付。

房产项目竣工验收达到交付条件后，公司将房产交付给购房者，根据具体交房进度，确认主营业务成本，同时结转主营业务收入。

4、租赁业务

公司将“桂林市大剧院、博物馆、图书馆”（简称“一院两馆”）项目租赁给桂林文投使用，桂林文投于 2015 年 1 月 1 日开始支付租金给公司。该项目坐落于桂林市临桂新区，土地使用面积约为 115,742 平方米，其中包含室外场地约 23,530 平方米、房屋建筑约 82,435 平方米、设施设备（电梯、地源热泵空调系统、电气、消防、高压配电等设备设施）。

公司已于 2014 年 9 月 26 日起陆续将“桂林市临桂新区创业大厦”交付给桂林市桂勤物业服务有限责任公司使用，并由桂勤物业于 2015 年 1 月 1 日开始支付租金给公司。该项目坐落于桂林市临桂新区，土地使用面积约为 16.76 公顷，其中包含室外场地约 11 万平方米、房屋建筑约 20 万平方米、设施设备（电梯、地源热泵空调系统、电气、消防等设备设施）。

（二） 经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
土地整理开发收入	3,867.10	1,862.01	51.85	11.32	4,055.68	1,964.98	51.55	15.07
商品房销售收入	7,716.18	7,201.57	6.67	22.59	-	-	-	-
租赁收入	18,848.57	5,377.13	71.47	55.18	18,848.57	5,297.81	71.89	70.04
物资销售收入	252.84	142.36	43.70	0.74	921.53	732.72	20.49	3.42
广告代理及制作收入	118.03	41.73	64.64	0.35	251.43	81.39	67.63	0.93
工程结算收入	1,235.05	1,258.91	-1.93	3.62	1,112.74	1,080.72	2.88	4.13
酒店收入	79.54	496.89	-524.73	0.23	-	-	-	-
其他服务费收入	2,039.31	1,657.87	18.70	5.97	1,720.61	1,435.45	16.57	6.39
合计	34,156.62	18,038.47	47.19	100.00	26,910.56	10,593.07	60.64	100.00

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
土地整理开发收入	3,867.10	1,862.01	51.85	-4.65	-5.24	0.58
商品房销售收入	7,716.18	7,201.57	6.67	-	-	-
租赁收入	18,848.57	5,377.13	71.47	-0.00	1.50	-0.59
物资销售收入	252.84	142.36	43.70	-72.56	-80.57	113.28
广告代理及制作收入	118.03	41.73	64.64	-53.06	-48.72	-4.42
工程结算收入	1,235.05	1,258.91	-1.93	10.99	16.49	-167.15
酒店收入	79.54	496.89	-524.73	-	-	-
其他服务费收入	2,039.31	1,657.87	18.70	18.52	15.49	12.86
合计	34,156.62	18,038.47	47.19	26.93	70.29	-22.18

不适用的理由：无

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的的原因。

（1）商品房销售收入主要来源于国奥小区住房交付使用后相应结转房款销售收入。

（2）物资销售收入规模缩减 72.56%，毛利率提高 113.28%原因：报告期内，发行人物资销售业务收入为 252.84 万元，规模较小，主要系传统的物资销售业务规模缩减导致物资销售业务收入减少。物资销售业务毛利率变动主要是因为销售物资种类不同。

（3）广告代理及制作收入规模缩减 53.06%原因：报告期内，发行人广告代理及制作收入为 118.03 万元，规模较小，缩减主要是因为受 2020 年上半年疫情影响，广告代理及制作业务客户订单减少，收入有所下降。

（4）工程结算收入毛利率下降 167.15%，由正转负的原因：受疫情影响，公司工程推进受阻，结算业务毛利下降。

（5）酒店收入为桂林新城投资集团有限公司旗下子公司宏谋酒店试运营阶段营业收入。

（三）主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

适用 不适用

向前五名供应商采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

适用 不适用

其他说明

无

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

（五） 公司未来展望

随着桂林世界旅游城的发展，公司的建设任务、融资任务将加重，更会有广阔的发展空间和经营机会，针对此，公司制定未来发展战略为以下四方面：不断探索多种渠道，开展融资工作取得佳绩；提高市场竞争能力，子公司发展走上正规；多元化投资迈出新步伐，公司拓展新的经营领域；顾全新区大局，勇于承担任务；创新工作方法，转变思路解决建设难题；重视企业文化建设，增强员工团队凝聚力。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

1、业务独立

公司拥有独立、完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

2、资产独立

公司资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。公司对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害本公司利益的情形。

3、人员独立

公司设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位完全分离。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

4、财务独立

公司实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

公司最近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人提供担保的情形。

5、机构独立

公司法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预本公司经营活动的情况。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

经营性往来款是指与经营、收益存在直接关系的往来款项；非经营性往来款是指与经营、收益无直接关系的往来款项。

（二） 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：8.39 亿元，占合并口径净资产的比例（%）：7.32，是否超过合并口径净资产的 10%：是 否

（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	2,324,154.29	2,120,612.01	9.60	不适用
2	总负债	1,181,306.00	984,628.67	19.97	不适用
3	净资产	1,142,848.30	1,135,983.34	0.60	不适用
4	归属母公司股东的净资产	1,089,835.86	1,082,354.18	0.69	不适用
5	资产负债率 (%)	50.83	46.43	9.47	不适用
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	51.63	47.25	9.28	不适用
7	流动比率	4.51	3.94	14.55	不适用
8	速动比率	1.23	0.84	46.94	主要为货币资金、其他应收款增加
9	期末现金及现金等价物余额	211,449.58	138,986.28	52.14	主要为公司上半年度融资规模较大，筹资活动现金流大幅增加

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	35,078.08	27,175.27	29.08	不适用
2	营业成本	18,799.51	10,593.07	77.47	主要为报告期内商品房销售产生的成本所致
3	利润总额	6,933.27	8,644.42	-19.79	不适用
4	净利润	6,864.96	8,601.30	-20.19	不适用
5	扣除非经常性损益后净利润	6,678.17	8,597.90	-22.33	不适用
6	归属母公司股东的净利润	7,481.68	8,718.50	-14.19	不适用
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	11,987.87	13,916.48	-13.86	不适用
8	经营活动产生的现金流净额	-77,936.88	-27,000.54	188.65	主要为报告期购买商品、接受劳务支付现金及支付其他与经营活动有关的现金大幅增加所致
9	投资活动产生的现金流净	-14,193.45	-9,533.71	48.88	主要为报告期增

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的,说明原因
	额				加在建工程项目 建设等增加所致
10	筹资活动产生的现金流净额	164,593.63	5,566.50	2,856.86	主要为本年度融 资需求增大,借 款和发行债券增 加所致
11	应收账款周转率	9.51	10.14	-6.18	不适用
12	存货周转率	0.0147	0.0088	67.47	主要为报告期内 开发成本增加所 致
13	EBITDA 全部债务比	0.0137	0.0223	-38.68%	主要为本年度融 资需求增大,借 款和发行债券导 致债务增加所致
14	利息保障倍数	1.16	1.31	-12.02	不适用
15	现金利息保障倍数	-5.53	-1.93	187.47%	主要为经营活动 现金流出增加导 致现金利息保障 倍数降低
16	EBITDA 利息倍数	0.78	1.13	-30.74%	主要为报告期利 息支出增加导致 EBITDA 利息倍 数下降
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	不适用
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	不适用

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系,以及虽与正常经营业务相关,但由于其性质特殊和偶发性,影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益(2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润(EBIT)+折旧费用+摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

原因见上表

五、资产情况

(一) 主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位: 万元 币种: 人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书 的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的,说明原因
货币资金	211,449.58	138,986.28	52.14	主要为报告期对外 融资增加导致银行 存款增加
应收账款	5,620.26	1,755.31	220.19	主要为报告期对临 桂新区管委会的应

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
				收账款增加较多所致
预付款项	1,325.89	1,319.04	0.52	不适用
其他应收款	254,019.94	187,929.10	35.17	主要为报告期内业务规模增加导致项目往来款增长
存货	1,300,277.17	1,254,841.60	3.62	不适用
其他流动资产	17,765.00	10,478.24	69.54	主要为待抵扣进项税额、预缴的企业所得税增加
可供出售金融资产	125,654.04	125,654.04	0.00	不适用
长期股权投资	7,572.35	7,572.35	0.00	不适用
投资性房地产	271,004.63	276,381.77	-1.95	不适用
固定资产	452.69	379.24	19.37	不适用
在建工程	91,700.45	77,579.41	18.20	不适用
无形资产	36,314.31	36,727.98	-1.13	不适用
长期待摊费用	33.46	43.00	-22.18	不适用
递延所得税资产	964.51	964.66	-0.02	不适用

2.主要资产变动的的原因

原因见上表

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
土地	38.42	-	银行借款抵押	不适用
桂林银行股份	6.79	-	银行借款抵押	不适用
合计	45.21	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

六、 负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
------	-------	------------------	---------	-----------------

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	84,300.00	54,700.00	54.11	报告期内抵押借款、信用借款增加 2.96 亿元导致
应付账款	11,468.86	21,865.61	-47.55	报告期内账龄 1 年以内应付账款大幅减少导致
预收款项	105,232.08	58,046.82	81.29	主要为颐景城项目和国奥花园项目的房地产销售取得的预售款
应付职工薪酬	91.56	763.87	-88.01	主要为报告期内短期薪酬大幅减少导致
应交税费	4,087.21	13,841.31	-70.47	主要为企业所得税、房产税减少导致
其他应付款	128,268.21	144,515.24	-11.24	不适用
一年内到期的非流动负债	63,608.80	91,517.60	-30.50	偿还到期借款所致
其他流动负债	0.00	20,000.00	-100.00	偿还全部到期借款
长期借款	367,743.21	304,872.17	20.62	不适用
应付债券	360,000.00	230,000.00	56.52	主要系 20 桂城 01、20 临桂城投 PPN001 发行
长期应付款	26,996.64	14,996.64	80.02	主要系桂林市国际会展项目专项资金增加所致
递延收益	9,509.41	9,509.41	0.00	不适用
其他非流动负债	20,000.00	20,000.00	0.00	不适用

2.主要负债变动的的原因

原因详见上表

3.发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二） 有息借款情况

报告期末借款总额 89.57 亿元，其中短期有息借款 8.43 亿元；上年末借款总额 72.11 亿元，其中短期有息借款 5.47 亿元；借款总额总比变动 24.21%。

报告期末借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还借款且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

（六） 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

上半年融资计划及安排执行情况、下半年大额有息负债到期或回售情况及相应融资安排：

本公司后续整体偿债压力适中。本公司将根据企业综合资金需求，统筹安排直接融资和间接融资，多方对接包括银行和非银金融机构。下半年，公司预计还将继续发行公司债 10.00 亿元，并根据需要发行包括 PPN 和 MTN 在内的协会产品，并与银行对接后续贷款。

2. 所获银行授信情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国农业发展银行	280,000.00	228,400.00	51,600.00
兴业银行	20,000.00	20,000.00	0.00
光大银行	44,500.00	43,400.00	1,100.00
国家开发银行广西分行	109,000.00	109,000.00	0.00
民生银行	60,000.00	60,000.00	0.00
中国建设银行	35,300.00	27,300.00	8,000.00
中国农业银行	30,000.00	30,000.00	0.00
中信银行	10,000.00	10,000.00	0.00
桂林银行	58,800.00	47,970.00	10,830.00
工商银行	20,000.00	20,000.00	0.00
北部湾银行	31,300.00	31,300.00	0.00
合计	698,900.00	627,370.00	71,530.00

上年末银行授信总额度：62.71 亿元，本报告期末银行授信总额度 69.89 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：7.18 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

公司在上交所获得 20 亿非公开发行公司债券额度，2020 年 3 月已发行 10 亿元，剩余 10 亿元于 2020 年 8 月发行（20 桂城 02 于 2020 年 8 月 21 日发行，发行规模 6.4 亿元，剩余 3.6 亿元待发行）；公司取得的 10 亿元 PPN 发行额度，尚余 7 亿元未发行。

七、 利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：6,933.27 万元

报告期非经常性损益总额：186.79 万元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：9.00 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：0.00 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：9.00 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

（一）法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人董事、监	http://www.sse.com.cn/	2020年4月20日	-	无重大不利

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
事、董事长或者总经理发生变动				影响

（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为桂林新城投资开发集团有限公司 2020 年公司债券半年报盖章页)

桂林新城投资开发集团有限公司
2020年8月28日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020年6月30日

编制单位：桂林新城投资开发集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,114,495,773.95	1,389,862,760.29
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	56,202,626.61	17,553,068.87
应收款项融资		
预付款项	13,258,924.69	13,190,403.54
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,540,199,420.06	1,879,291,011.40
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	13,002,771,697.09	12,548,415,966.83
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	177,649,998.59	104,782,426.13
流动资产合计	17,904,578,440.99	15,953,095,637.06
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	1,256,540,395.79	1,256,540,395.79
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	75,723,532.26	75,723,532.26
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,710,046,338.72	2,763,817,662.16
固定资产	4,526,892.38	3,792,439.19

在建工程	917,004,545.64	775,794,084.32
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	363,143,119.30	367,279,797.74
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	334,587.34	429,951.16
递延所得税资产	9,645,076.62	9,646,631.58
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,336,964,488.05	5,253,024,494.20
资产总计	23,241,542,929.04	21,206,120,131.26
流动负债：		
短期借款	843,000,000.00	547,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	114,688,631.43	218,656,129.15
预收款项	1,052,320,814.31	580,468,218.53
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	915,638.28	7,638,697.49
应交税费	40,872,148.08	138,413,103.28
其他应付款	1,282,682,138.04	1,445,152,372.10
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	636,088,000.00	915,176,000.00
其他流动负债		200,000,000.00
流动负债合计	3,970,567,370.14	4,052,504,520.55
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,677,432,080.42	3,048,721,702.70
应付债券	3,600,000,000.00	2,300,000,000.00
其中：优先股		

永续债		
租赁负债		
长期应付款	269,966,400.00	149,966,400.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	95,094,100.70	95,094,100.70
递延所得税负债		
其他非流动负债	200,000,000.00	200,000,000.00
非流动负债合计	7,842,492,581.12	5,793,782,203.40
负债合计	11,813,059,951.26	9,846,286,723.95
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	900,000,000.00	900,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,512,279,831.94	8,512,279,831.94
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	170,415,170.87	170,269,684.27
一般风险准备		
未分配利润	1,315,663,594.28	1,240,992,271.71
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	10,898,358,597.09	10,823,541,787.92
少数股东权益	530,124,380.69	536,291,619.39
所有者权益（或股东权益）合计	11,428,482,977.78	11,359,833,407.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计	23,241,542,929.04	21,206,120,131.26

法定代表人：周道林 主管会计工作负责人：郑善华 会计机构负责人：刘敏

母公司资产负债表

2020年6月30日

编制单位：桂林新城投资开发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,494,381,253.57	761,665,758.44
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	38,671,033.36	

应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	2,040,406,865.38	1,673,767,140.07
其中：应收利息		
应收股利		
存货	10,691,323,484.15	10,426,865,551.61
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	125,338,989.26	72,977,214.75
流动资产合计	14,390,121,625.72	12,935,275,664.87
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	1,093,459,033.92	1,093,459,033.92
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,218,092,537.49	1,198,092,537.49
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,710,046,338.72	2,763,817,662.16
固定资产	284,161.14	121,663.24
在建工程	914,529,729.79	774,271,307.88
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	183,479,719.69	185,480,665.13
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	9,646,631.58	9,646,631.58
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,129,538,152.33	6,024,889,501.40
资产总计	20,519,659,778.05	18,960,165,166.27
流动负债：		
短期借款	843,000,000.00	547,000,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	105,704,384.26	96,572,019.37
预收款项	376,113,331.00	368,771,220.00
合同负债		
应付职工薪酬	7,062.06	2,385,670.00

应交税费	32,954,639.36	131,956,270.82
其他应付款	1,427,706,370.91	1,237,041,920.85
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	636,088,000.00	915,176,000.00
其他流动负债		200,000,000.00
流动负债合计	3,421,573,787.59	3,498,903,101.04
非流动负债：		
长期借款	1,844,286,463.42	1,593,721,702.70
应付债券	3,600,000,000.00	2,300,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	149,966,400.00	149,966,400.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	84,214,100.70	84,214,100.70
递延所得税负债		
其他非流动负债	200,000,000.00	200,000,000.00
非流动负债合计	5,878,466,964.12	4,327,902,203.40
负债合计	9,300,040,751.71	7,826,805,304.44
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	900,000,000.00	900,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,497,665,831.94	8,497,665,831.94
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	171,412,667.93	171,412,667.93
未分配利润	1,650,540,526.47	1,564,281,361.96
所有者权益（或股东权益）合计	11,219,619,026.34	11,133,359,861.83
负债和所有者权益（或股东权益）总计	20,519,659,778.05	18,960,165,166.27

法定代表人：周道林 主管会计工作负责人：郑善华 会计机构负责人：刘敏

合并利润表
2020年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	350,780,752.16	271,752,666.13
其中：营业收入	350,780,752.16	271,752,666.13
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	283,322,147.50	185,342,477.64
其中：营业成本	187,995,143.99	105,930,723.39
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	34,386,768.00	26,070,965.27
销售费用	8,709,321.00	3,194,656.57
管理费用	10,132,283.42	7,154,457.44
研发费用		
财务费用	42,098,631.09	42,991,674.97
其中：利息费用	45,431,419.96	123,562,602.39
利息收入	-3,010,746.24	4,751,614.73
加：其他收益	107,764.15	26,559.72
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	6,219.85	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	67,572,588.66	86,436,748.21

加：营业外收入	1,805,029.88	9,433.96
减：营业外支出	44,886.93	2,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	69,332,731.61	86,444,182.17
减：所得税费用	683,161.14	431,227.35
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	68,649,570.47	86,012,954.82
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	68,649,570.47	86,012,954.82
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	74,816,809.17	87,185,013.95
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-6,167,238.70	-1,172,059.13
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（4）其他债权投资信用减值准备		
（5）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（6）外币财务报表折算差额		
（7）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合		

收益的税后净额		
七、综合收益总额	68,649,570.47	86,012,954.82
归属于母公司所有者的综合收益总额	74,816,809.17	87,185,013.95
归属于少数股东的综合收益总额	-6,167,238.70	-1,172,059.13
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：周道林 主管会计工作负责人：郑善华 会计机构负责人：刘敏

母公司利润表

2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	305,863,173.04	231,686,476.49
减：营业成本	144,407,131.89	72,627,894.42
税金及附加	28,793,231.45	25,888,256.62
销售费用	855,368.28	1,196,680.76
管理费用	4,146,820.18	2,989,788.32
研发费用		
财务费用	42,463,552.65	43,112,797.08
其中：利息费用	45,431,419.96	85,716,839.89
利息收入	-2,994,237.88	4,641,247.09
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		

二、营业利润（亏损以“－”号填列）	85,197,068.59	85,871,059.29
加：营业外收入	1,152,136.14	9,433.96
减：营业外支出	44,871.80	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	86,304,332.93	85,880,493.25
减：所得税费用	45,168.42	65,459.33
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	86,259,164.51	85,815,033.92
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	86,259,164.51	85,815,033.92
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	86,259,164.51	85,815,033.92
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：周道林 主管会计工作负责人：郑善华 会计机构负责人：刘敏

合并现金流量表
2020年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	610,337,576.15	147,950,958.14

客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	7,887.01	
收到其他与经营活动有关的现金	510,789,737.57	437,874,630.45
经营活动现金流入小计	1,121,135,200.73	585,825,588.59
购买商品、接受劳务支付的现金	675,844,201.86	492,489,848.73
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	21,673,223.67	16,819,646.21
支付的各项税费	213,321,766.22	138,903,487.72
支付其他与经营活动有关的现金	989,664,844.03	207,618,024.90
经营活动现金流出小计	1,900,504,035.78	855,831,007.56
经营活动产生的现金流量净额	-779,368,835.05	-270,005,418.97
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	141,934,480.01	95,337,129.08

投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	141,934,480.01	95,337,129.08
投资活动产生的现金流量净额	-141,934,480.01	-95,337,129.08
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,702,234,760.72	430,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	120,234,368.81	500,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,822,469,129.53	930,000,000.00
偿还债务支付的现金	690,199,526.33	291,582,513.82
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	153,677,741.21	211,925,426.61
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	332,655,533.27	370,827,070.00
筹资活动现金流出小计	1,176,532,800.81	874,335,010.43
筹资活动产生的现金流量净额	1,645,936,328.72	55,664,989.57
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	724,633,013.66	-309,677,558.48
加：期初现金及现金等价物余额	1,389,862,760.29	2,100,793,124.07
六、期末现金及现金等价物余额	2,114,495,773.95	1,791,115,565.59

法定代表人：周道林 主管会计工作负责人：郑善华 会计机构负责人：刘敏

母公司现金流量表

2020年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	88,466,568.43	108,840,171.05
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	657,400,536.79	449,176,942.07
经营活动现金流入小计	745,867,105.22	558,017,113.12
购买商品、接受劳务支付的现金	368,133,719.75	383,831,421.10
支付给职工以及为职工支付的现	5,464,052.66	6,385,195.44

金		
支付的各项税费	193,838,401.58	135,854,396.16
支付其他与经营活动有关的现金	473,119,680.00	195,397,098.74
经营活动现金流出小计	1,040,555,853.99	721,468,111.44
经营活动产生的现金流量净额	-294,688,748.77	-163,450,998.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	141,903,867.58	94,641,779.82
投资支付的现金	10,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	10,000,000.00	
投资活动现金流出小计	161,903,867.58	94,641,779.82
投资活动产生的现金流量净额	-161,903,867.58	-94,641,779.82
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,311,534,760.72	430,000,000.00
发行债券收到的现金		500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,311,534,760.72	930,000,000.00
偿还债务支付的现金	659,345,143.33	291,582,513.82
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	125,265,505.91	150,669,914.11
支付其他与筹资活动有关的现金	337,616,000.00	370,827,070.00
筹资活动现金流出小计	1,122,226,649.24	813,079,497.93
筹资活动产生的现金流量净额	1,189,308,111.48	116,920,502.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	732,715,495.13	-141,172,276.07
加：期初现金及现金等价物余额	761,665,758.44	1,346,950,693.54
六、期末现金及现金等价物余额	1,494,381,253.57	1,205,778,417.47

法定代表人：周道林 主管会计工作负责人：郑善华 会计机构负责人：刘敏

担保人财务报表

适用 不适用