

深圳市振业（集团）股份有限公司

债券发行预案公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、关于公司符合发行公司债券条件的说明

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行试点办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，公司董事会将公司实际情况与上述有关法律、法规和规范性文件的规定逐项对照，认为本公司符合现行公司债券政策和公司债券发行条件的各项规定，具备发行公司债券的资格。

二、本次发行概况

（一）本次债券发行的票面金额、发行规模

根据公司资金需要，本次拟发行的公司债券票面总额不超过 15 亿元（含 15 亿元）人民币，具体发行规模提请股东大会授权董事会在前述范围内确定。

（二）向公司股东配售安排

本次公司债券向社会公开发行人，不向公司股东优先配售。

（三）债券期限

本次发行的公司债券期限为不超过 5 年，可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种，本次发行的公司债券的具体期限构成和各期限品种的发行规模提请股东大会授权董事会在发行前根据相关规定及市场情况确定。

（四）本次债券发行利率及确定方式

本次债券为固定利率债券，本次债券的票面利率将根据网下询价结果，由公司与保荐人（主承销商）按照国家有关规定协商一致，并经监管部门备案后确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

（五）发行方式

本次公司债券将在证券监督管理委员会核准后，以一期或分期形式在中国境内公开发行。具体发行规模和分期方式提请股东大会授权董事会根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在上述范围内确定。

（六）担保情况

本次公司债券将采用无担保形式发行。

（七）发行对象

本次公司债券向全体投资者发行，投资者以现金方式认购。

（八）募集资金的用途

本次公司债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还银行贷款、补充流动资金，具体用途将提请股东大会授权董事会根据公司资金需求确定。

（九）发行债券的上市

在满足上市条件的前提下，公司在本次公司债券发行结束后将尽快向深圳证券交易所提出关于本次公司债券上市交易的申请。

三、公司的简要财务会计信息

（一）公司最近三年及一期合并范围变化情况

报告期内，本公司的合并范围未发生变更。

（二）公司最近三年及一期的资产负债表、利润表及现金流量表

1、合并资产负债表

资 产	2013.9.30	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
流动资产：				
货币资金	1,900,348,228.47	1,830,248,534.28	672,515,276.04	1,664,538,250.85
应收账款	15,767,920.23	13,335,291.14	--	--
预付款项	101,395,000.00	97,000,000.00	84,500,000.00	76,010,872.20
其他应收款	23,748,559.49	21,932,773.57	28,983,488.90	11,214,300.55
存货	6,942,753,049.56	5,764,410,435.77	6,239,459,218.65	5,876,571,126.20
其他流动资产	--	--	--	--
流动资产合计	8,984,012,757.75	7,726,927,034.76	7,025,457,983.59	7,628,334,549.80
非流动资产：				
可供出售金融资产	440,193,496.48	343,246,117.96	237,461,359.97	299,288,022.15
长期股权投资	--	--	3,583,000.00	3,583,000.00
投资性房地产	1,091,708,022.83	901,512,847.44	760,870,812.83	447,193,661.45
固定资产	5,111,458.70	5,390,949.45	6,963,236.71	7,429,962.50

资 产	2013.9.30	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
在建工程	--	--	--	--
工程物资	--	--	--	--
无形资产	20,670,875.05	21,087,067.15	21,641,989.96	--
长期待摊费用	1,367,559.57	1,704,185.27	2,363,652.00	3,238,604.28
递延所得税资产	283,128,775.20	343,562,057.54	263,632,028.34	179,234,463.00
其他非流动资产	--	--	--	--
非流动资产合计	1,842,180,187.83	1,616,503,224.81	1,296,516,079.81	939,967,713.38
资产总计	10,826,192,945.58	9,343,430,259.57	8,321,974,063.40	8,568,302,263.18

合并资产负债表（续）

负 债	2013.9.30	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
流动负债：				
短期借款	--	50,000,000.00	--	--
应付票据	--	--	--	--
应付账款	948,523,113.36	1,120,058,457.91	950,172,831.78	362,726,728.95
预收款项	2,787,774,448.07	2,381,413,355.07	1,365,376,561.63	842,053,750.22
应付职工薪酬	20,506,247.28	44,424,193.25	43,263,358.90	35,160,211.60
应交税费	432,020,246.53	788,420,155.78	798,164,784.54	574,441,554.12
应付利息	--	--	--	--
应付股利	--	--	1,742,000.00	
其他应付款	84,717,607.24	140,385,245.63	135,892,822.35	64,497,166.22
一年内到期的非流动负债	--	--	1,750,000,000.00	1,870,000,000.00
其他流动负债	--	--	--	--
流动负债合计	4,273,541,662.48	4,524,701,407.64	5,044,612,359.20	3,748,879,411.11
非流动负债：				
长期借款	2,606,280,000.00	1,202,045,000.00	350,655,000.00	2,210,000,000.00
应付债券	--	--	--	--
预计负债	--	--	--	--

负 债	2013.9.30	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
递延所得税负债	92,599,277.37	67,722,020.54	37,777,013.27	51,104,331.66
其他非流动负债	--	--	--	--
非流动负债合计	2,698,879,277.37	1,269,767,020.54	388,432,013.27	2,261,104,331.66
负债合计	6,972,420,939.85	5,794,468,428.18	5,433,044,372.47	6,009,983,742.77
所有者权益：				
实收资本	1,349,995,046.00	1,285,709,568.00	989,007,360.00	760,774,893.00
资本公积	747,845,446.74	675,134,912.85	595,747,857.95	644,247,201.74
盈余公积	773,849,757.02	773,849,757.02	675,881,833.55	524,948,241.48
未分配利润	887,280,281.55	720,925,528.35	538,005,200.22	528,849,884.25
外币报表折算差额	--	--	--	--
归属于母公司所有者权益 合计	3,758,970,531.31	3,455,619,766.22	2,798,642,251.72	2,458,820,220.47
少数股东权益	94,801,474.42	93,342,065.17	90,287,439.21	99,498,299.94
所有者权益合计	3,853,772,005.73	3,548,961,831.39	2,888,929,690.93	2,558,318,520.41
负债和所有者权益总计	10,826,192,945.58	9,343,430,259.57	8,321,974,063.40	8,568,302,263.18

2、合并利润表

项目	2013年1-9月	2012年度	2011年度	2010年度
一、营业总收入	1,614,383,192.89	3,076,245,082.95	2,589,275,275.03	2,338,734,540.68
其中：营业收入	1,614,383,192.89	3,076,245,082.95	2,589,275,275.03	2,338,734,540.68
二、营业总成本	1,150,972,005.02	2,240,405,011.95	2,035,893,668.76	1,732,160,617.00
其中：营业成本	879,364,116.37	1,717,730,637.68	1,233,176,731.62	1,412,349,581.49
营业税金及附加	207,626,992.73	342,921,482.38	577,384,154.83	295,898,688.33
销售费用	27,365,933.53	104,336,533.06	96,601,389.61	59,632,936.77
管理费用	35,967,093.98	62,300,671.04	73,876,008.71	69,506,008.59
财务费用	284,525.50	7,253,940.98	56,772,400.79	96,511,325.42
资产减值损失	363,342.91	5,861,746.81	-1,917,016.80	-201,737,923.60
加：公允价值变动收益	--	--	--	--

项目	2013年1-9月	2012年度	2011年度	2010年度
(损失以“-”号填列)				
投资收益(损失以“-”号填列)	8,779,715.36	7,271,707.55	10,193,262.60	29,109,282.20
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	472,190,903.23	843,111,778.55	563,574,868.87	635,683,205.88
加: 营业外收入	3,494,000.10	2,324,229.76	6,537,126.08	128,760.53
减: 营业外支出	161,093.09	251,280.88	5,856,975.03	1,090,690.42
其中: 非流动资产处置损失	46,093.09	84,130.36	--	--
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	475,523,810.24	845,184,727.43	564,255,019.92	634,721,275.99
减: 所得税费用	114,853,213.03	215,619,347.47	130,138,012.03	138,256,200.53
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	360,670,597.21	629,565,379.96	434,117,007.89	496,465,075.46
归属于母公司所有者的净利润	359,211,187.96	617,150,754.00	433,967,868.62	481,552,496.42
少数股东损益	1,459,409.25	12,414,625.96	149,139.27	14,912,579.04
六、每股收益:				
(一) 基本每股收益	0.2661	0.48	0.4388	0.4869
(二) 稀释每股收益	0.2661	0.48	0.4388	0.4869
七、其他综合收益	72,710,533.89	79,387,054.90	-48,499,343.79	-69,242,326.55
八、综合收益总额	433,381,131.10	708,952,434.86	385,617,664.10	427,222,748.91
归属于母公司所有者的综合收益总额	431,921,721.85	696,537,808.90	385,468,524.83	412,310,169.87
归属于少数股东的综合收益总额	1,459,409.25	12,414,625.96	149,139.27	14,912,579.04

3、合并现金流量表

项目	2013年1-9月	2012年度	2011年度	2010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	1,982,602,336.41	4,090,557,527.75	3,123,758,843.42	2,833,953,054.10
收到其他与经营活动有关的现金	201,274,542.17	37,007,574.33	69,474,081.58	13,201,432.82
经营活动现金流入小计	2,183,876,878.58	4,127,565,102.08	3,193,232,925.00	2,847,154,486.92
购买商品、接受劳务支付的现金	2,033,998,384.95	1,085,141,312.36	1,228,707,888.71	1,287,246,531.00
支付给职工以及为职工支付的现金	65,163,320.41	76,198,249.11	69,216,226.43	54,178,528.60
支付的各项税费	629,047,773.08	656,342,379.85	577,232,661.81	327,954,515.49
支付其他与经营活动有关的现金	348,005,494.46	129,383,732.39	119,510,872.65	90,951,789.65
经营活动现金流出小计	3,076,214,972.90	1,947,065,673.71	1,994,667,649.60	1,760,331,364.74
经营活动产生的现金流量净额	-892,338,094.32	2,180,499,428.37	1,198,565,275.40	1,086,823,122.18
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	--	64,648.54	--	13,429,220.00
取得投资收益收到的现金	8,779,715.36	7,271,707.55	10,193,262.60	2,541,702.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	35,071,000.00	11,910.00	4,760.00	84,911.07
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	--	--	--	26,567,580.00
收到其他与投资活动有关的现金	--	--	--	--
投资活动现金流入小计	43,850,715.36	7,348,266.09	10,198,022.60	42,623,413.27

项目	2013年1-9月	2012年度	2011年度	2010年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,050,168.80	1,435,381.23	2,425,178.87	9,080,448.01
投资支付的现金	--	--	--	61,371.00
投资活动现金流出小计	1,050,168.80	1,435,381.23	2,425,178.87	9,141,819.01
投资活动产生的现金流量净额	42,800,546.56	5,912,884.86	7,772,843.73	33,481,594.26
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	1,267,955,000.00	1,082,390,000.00	304,655,000.00	1,430,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,267,955,000.00	1,082,390,000.00	304,655,000.00	1,430,000,000.00
偿还债务支付的现金	113,720,000.00	1,931,000,000.00	2,284,000,000.00	1,350,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	235,621,763.12	171,415,068.62	218,821,642.54	295,270,294.22
支付其他与筹资活动有关的现金	--	--	--	1,728,000.00
筹资活动现金流出小计	349,341,763.12	2,111,069,768.62	2,502,821,642.54	1,646,998,294.22
筹资活动产生的现金流量净额	918,613,236.88	-1,028,679,768.62	-2,198,166,642.54	-216,998,294.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-86,838.08	713.63	-194,451.40	-143,807.81
五、现金及现金等价物净增加额	68,988,851.04	1,157,733,258.24	-992,022,974.81	903,162,614.41
加：期初现金及现金等价物余额	1,831,359,377.43	672,515,276.04	1,664,538,250.85	761,375,636.44
六、期末现金及现金等价物余额	1,900,348,228.47	1,830,248,534.28	672,515,276.04	1,664,538,250.85

4、母公司资产负债表

资产	2013.9.30	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
流动资产：				
货币资金	653,752,266.47	591,339,377.07	262,415,095.60	1,131,618,194.44
应收账款	15,667,657.78	13,234,091.44	--	--
预付款项	--	--	--	1,510,872.20

资 产	2013.9.30	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
其他应收款	1,490,584,235.26	1,318,918,169.20	1,839,409,455.97	1,878,914,093.07
存货	1,618,045,166.86	1,902,591,858.12	2,231,183,096.30	2,859,272,661.61
其他流动资产	--	--	--	--
流动资产合计	3,778,049,326.37	3,826,083,495.83	4,333,007,647.87	5,871,315,821.32
非流动资产：				
可供出售金融资产	440,193,496.48	343,246,117.96	237,461,359.97	299,288,022.15
长期股权投资	1,379,055,396.57	1,379,055,396.57	1,202,638,396.57	1,202,638,396.57
投资性房地产	1,091,708,022.83	901,512,847.44	760,870,812.83	447,193,661.45
固定资产	2,350,165.10	1,882,114.96	2,014,166.75	1,646,003.48
在建工程	--	--	--	--
工程物资	--	--	--	--
无形资产	--	--	--	--
长期待摊费用	674,952.15	729,483.11	970,523.72	1,429,542.29
递延所得税资产	183,925,175.96	243,367,584.60	233,068,105.88	179,506,386.23
其他非流动资产	--	--	--	--
非流动资产合计	3,097,907,209.09	2,869,793,544.64	2,437,023,365.72	2,131,702,012.17
资产总计	6,875,956,535.46	6,695,877,040.47	6,770,031,013.59	8,003,017,833.49

母公司资产负债表（续）

负 债	2013.9.30	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
流动负债：				
短期借款	--	--	--	--
应付票据	--	--	--	--
应付账款	567,579,191.23	609,454,122.13	609,315,303.98	219,797,217.07
预收款项	136,982,911.07	600,457,838.07	209,473,415.73	661,703,905.22
应付职工薪酬	9,197,149.03	21,092,679.89	26,030,438.74	19,949,658.09
应交税费	544,561,870.94	746,213,631.46	827,264,845.35	509,875,128.54
应付利息	--	--	--	--
应付股利	--	--	--	--

负 债	2013.9.30	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
其他应付款	275,419,406.46	370,623,480.22	480,633,233.74	357,671,966.32
一年内到期的非流动负债	--	--	1,550,000,000.00	1,870,000,000.00
其他流动负债	--	--	--	--
流动负债合计	1,533,740,528.73	2,347,841,751.77	3,702,717,237.54	3,638,997,875.24
非流动负债：				
长期借款	1,902,000,000.00	1,202,045,000.00	317,655,000.00	2,010,000,000.00
应付债券	--	--	--	--
预计负债	--	--	--	--
递延所得税负债	92,599,277.37	67,722,020.54	37,777,013.27	51,104,331.66
其他非流动负债	--	--	--	--
非流动负债合计	1,994,599,277.37	1,269,767,020.54	355,432,013.27	2,061,104,331.66
负债合计	3,528,339,806.10	3,617,608,772.31	4,058,149,250.81	5,700,102,206.90
所有者权益：				
实收资本	1,349,995,046.00	1,285,709,568.00	989,007,360.00	760,774,893.00
资本公积	745,483,110.41	672,772,576.52	593,385,521.62	641,884,865.41
盈余公积	773,849,757.02	773,849,757.02	675,881,833.55	524,948,241.48
未分配利润	478,288,815.93	345,936,366.62	453,607,047.61	375,307,626.70
外币报表折算差额	--	--	--	--
归属于母公司所有者权益合计	3,347,616,729.36	3,078,268,268.16	2,711,881,762.78	2,302,915,626.59
少数股东权益	--	--	--	--
所有者权益合计	3,347,616,729.36	3,078,268,268.16	2,711,881,762.78	2,302,915,626.59
负债和所有者权益总计	6,875,956,535.46	6,695,877,040.47	6,770,031,013.59	8,003,017,833.49

5、母公司利润表

项目	2013年1-9月	2012年度	2011年度	2010年度
一、营业总收入	1,149,844,484.89	1,300,221,379.95	2,498,071,352.03	1,885,874,125.48
其中：营业收入	1,149,844,484.89	1,300,221,379.95	2,498,071,352.03	1,885,874,125.48
二、营业总成本	830,455,342.27	926,883,718.52	1,911,309,963.49	1,584,551,200.57
其中：营业成本	612,384,183.68	673,090,541.36	1,181,417,686.30	1,148,603,780.16

项目	2013年1-9月	2012年度	2011年度	2010年度
营业税金及附加	162,006,368.04	167,067,940.87	565,172,595.13	240,173,925.95
销售费用	4,915,149.42	52,797,180.89	54,557,290.96	40,508,516.24
管理费用	30,351,351.66	50,609,235.66	61,107,532.36	51,450,518.94
财务费用	10,322,272.00	5,868,743.23	54,377,889.92	94,367,822.37
资产减值损失	10,476,017.47	-22,549,923.49	-5,323,031.18	9,446,636.91
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	--	--	--	--
投资收益(损失以 “-”号填列)	83,364,522.94	49,911,707.55	52,833,262.60	29,109,282.20
三、营业利润(亏损以“-” 号填列)	402,753,665.56	423,249,368.98	639,594,651.14	330,432,207.11
加：营业外收入	89,732.24	852,720.01	5,891,674.13	62,494.03
减：营业外支出	17,883.95	53,107.91	5,765,627.53	1,082,942.54
其中：非流动资产处 置损失	17,883.95	53,107.91	--	--
四、利润总额(亏损总额 以“-”号填列)	402,825,513.85	424,048,981.08	639,720,697.74	329,411,758.60
减：所得税费用	77,616,629.78	97,489,236.20	136,608,724.18	58,226,935.78
五、净利润(净亏损以“-” 号填列)	325,208,884.07	326,559,744.88	503,111,973.56	271,184,822.82
六、每股收益：				
(一)基本每股收益	--	--	--	--
(二)稀释每股收益	--	--	--	--
七、其他综合收益	72,710,533.89	79,387,054.90	-48,499,343.79	-69,242,326.55
八、综合收益总额	397,919,417.96	405,946,799.78	454,612,629.77	201,942,496.27

6、母公司现金流量表

项目	2013年1-9月	2012年度	2011年度	2010年度
一、经营活动产生的现金流量：				

项目	2013年1-9月	2012年度	2011年度	2010年度
销售商品、提供劳务收到的现金	685,172,339.41	1,694,043,690.05	2,052,388,444.49	2,204,439,221.94
收到其他与经营活动有关的现金	1,069,677,311.70	820,702,252.93	346,326,597.06	692,902,615.98
经营活动现金流入小计	1,754,849,651.11	2,514,745,942.98	2,398,715,041.55	2,897,341,837.92
购买商品、接受劳务支付的现金	456,400,833.30	345,744,359.12	358,997,455.51	634,813,257.11
支付给职工以及为职工支付的现金	31,282,567.73	42,997,429.54	36,564,613.38	35,959,544.28
支付的各项税费	387,960,169.71	357,257,010.50	442,091,727.53	279,302,623.12
支付其他与经营活动有关的现金	1,386,445,588.54	441,669,062.93	272,030,939.18	742,916,573.42
经营活动现金流出小计	2,262,089,159.28	1,187,667,862.09	1,109,684,735.60	1,692,991,997.93
经营活动产生的现金流量净额	-507,239,508.17	1,327,078,080.89	1,289,030,305.95	1,204,349,839.99
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	--	64,648.54	--	13,429,220.00
取得投资收益收到的现金	83,379,715.36	7,271,707.55	52,833,262.60	2,541,702.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		11,910.00		23,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-		26,567,580.00
收到其他与投资活动有关的现金		-		
投资活动现金流入小计	83,379,715.36	7,348,266.09	52,833,262.60	42,561,502.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	855,923.80	1,046,033.54	1,404,648.87	4,401,592.01
投资支付的现金		180,000,000.00		61,371.00
投资活动现金流出小计	855,923.80	181,046,033.54	1,404,648.87	4,462,963.01
投资活动产生的现金流量净额	82,523,791.56	-173,697,767.45	51,428,613.73	38,098,539.19

项目	2013年1-9月	2012年度	2011年度	2010年度
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	707,955,000.00	1,032,390,000.00	269,655,000.00	1,230,000,000.00
筹资活动现金流入小计	707,955,000.00	1,032,390,000.00	269,655,000.00	1,230,000,000.00
偿还债务支付的现金	8,000,000.00	1,698,000,000.00	2,282,000,000.00	1,350,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	213,850,545.25	150,192,045.60	197,122,893.89	292,903,960.89
支付其他与筹资活动有关的现金				0.00
筹资活动现金流出小计	221,850,545.25	1,856,846,745.60	2,479,122,893.89	1,642,903,960.89
筹资活动产生的现金流量净额	486,104,454.75	-824,456,745.60	-2,209,467,893.89	-412,903,960.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-86,691.89	713.63	-194,124.63	-143,567.46
五、现金及现金等价物净增加额	61,302,046.25	328,924,281.47	-869,203,098.84	829,400,850.83
加：期初现金及现金等价物余额	592,450,220.22	262,415,095.60	1,131,618,194.44	302,217,343.61
六、期末现金及现金等价物余额	653,752,266.47	591,339,377.07	262,415,095.60	1,131,618,194.44

(三) 公司最近三年及一期主要财务指标

财务指标	2013.9.30/ 2013.1-9月	2012.12.31/ 2012年度	2011.12.31/ 2011年度	2010.12.31/ 2010年度
	流动比率(倍)	2.10	1.71	1.39
速动比率(倍)	0.48	0.43	0.16	0.47
资产负债率(合并报表)%	64.40%	62.02%	65.29%	70.14%
资产负债率(母公司报表)%	51.31%	54.03%	59.94%	71.22%
存货周转率(次)	0.14	0.29	0.20	0.25
利息保障倍数(倍)	NA	7.10	3.75	3.10

上述指标中除母公司资产负债率的指标外，其他均依据合并报表口径计算。各指标的具

体计算公式如下：

(1) 流动比率=流动资产/流动负债；

(2) 速动比率=（流动资产－存货）/流动负债；

(3) 资产负债率=负债总额/资产总额；

(4) 利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出）/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）

（四）公司管理层简明财务分析

本公司以母公司为业务主体，并依托下属子公司扩展业务。公司的管理层依据本公司最近三年及一期的合并财务报表情况，现金流量情况、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析：

1、资产结构分析

单位：万元

资 产	2013.9.30		2012.12.31		2011.12.31		2010.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：								
其中：货币资金	190,034.82	17.55%	183,024.85	19.59%	67,251.53	8.08%	166,453.83	19.43%
预付款项	10,139.50	0.94%	9,700.00	1.04%	8,450.00	1.02%	7,601.09	0.89%
其他应收款	2,374.86	0.22%	2,193.28	0.23%	2,898.35	0.35%	1,121.43	0.13%
存货	694,275.30	64.13%	576,441.04	61.69%	623,945.92	74.98%	587,657.11	68.59%
流动资产合计	898,401.28	82.98%	772,692.70	82.70%	702,545.80	84.42%	762,833.45	89.03%
非流动资产合计	184,218.02	17.02%	161,650.32	17.30%	129,651.61	15.58%	93,996.77	10.97%
总资产	1,082,619.29	100.00%	934,343.03	100.00%	832,197.41	100.00%	856,830.23	100.00%

公司以房地产开发与经营为主营业务，存货等流动资产占总资产比重较高，报告期内流动资产占总资产的比重为 89.03%、84.42%、82.70%、82.98%。公司以稳健经营、稳步开发为指导，公司的存货占总资产的比重较为稳定，非流动资产占总资产的比重也较为稳定。

2、负债结构分析

单位：万元

负 债	2013.9.30		2012.12.31		2011.12.31		2010.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：								
应付账款	94,852.31	13.60%	112,005.85	19.33%	95,017.28	17.49%	36,272.67	6.04%
预收款项	278,777.44	39.98%	238,141.34	41.10%	136,537.66	25.13%	84,205.38	14.01%
应交税费	43,202.02	6.20%	78,842.02	13.61%	79,816.48	14.69%	57,444.16	9.56%
其他应付款	8,471.76	1.22%	14,038.52	2.42%	13,589.28	2.50%	6,449.72	1.07%
一年内到期的非流动负债	--	--	--	0.00%	175,000.00	32.21%	187,000.00	31.11%
其他流动负债	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
流动负债合计	427,354.17	61.29%	452,470.14	78.09%	504,461.24	92.85%	374,887.94	62.38%
非流动负债：	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
长期借款	260,628.00	37.38%	120,204.50	20.74%	35,065.50	6.45%	221,000.00	36.77%
非流动负债合计	269,887.93	38.71%	126,976.70	21.91%	38,843.20	7.15%	226,110.43	37.62%
负债合计	697,242.09	100.00%	579,446.84	100.00%	543,304.44	100.00%	600,998.37	100.00%

随着公司业务的扩张，总体负债规模呈增长趋势，从债务结构来看，负债主要为流动负债，近三年及一期流动负债分别占负债总额的 62.38%、92.85%、78.09% 和 61.29%，占比相对较高，总体呈下降趋势。报告期内公司注重财务结构的调整，积极使用长期借款，提高资产使用效率，使财务风险维持在较低水平。

3、现金流量分析

项目	2013 年 1-9 月	2012 年度	2011 年度	2010 年度
经营活动产生的现金流量净额	-89,233.81	218,049.94	119,856.53	108,682.31
投资活动产生的现金流量净额	4,280.05	591.29	777.28	3,348.16
筹资活动产生的现金流量净额	91,861.32	-102,867.98	-219,816.66	-21,699.83
现金及现金等价物净增加额	6,898.89	115,773.33	-99,202.30	90,316.26

公司以稳健开发为指导思想、并依托公司品牌影响积极开展营销工作，受国家房地产宏观调控的影响较小，近三年公司经营活动的现金流持续为正。2013 年 1-9 月随着公司开发项目的增加及项目建设支出的增长，公司经营活动产生的现金流量净额为负数。报告期内筹资活动的现金流量与公司经营活动相关联。

4、偿债能力分析

财务指标	2013.9.30/	2012.12.31/	2011.12.31/	2010.12.31/
	2013.1-9 月	2012 年度	2011 年度	2010 年度
流动比率（倍）	2.10	1.71	1.39	2.03
速动比率（倍）	0.48	0.43	0.16	0.47
资产负债率（合并报表）%	64.40%	62.02%	65.29%	70.14%
资产负债率（母公司报表）%	51.31%	54.03%	59.94%	71.22%

报告期内，公司的资产负债率水平较为稳定，总体呈现下降趋势；此外，公司的流动比率较高，体现出公司的短期偿债能力较好。公司的速动比率相对较为稳定，与公司所采用稳健开发的策略相一致。

5、盈利能力分析

项目	2013.1-9 月	2012 年度	2011 年度	2010 年度
营业收入	161,438.32	307,624.51	258,927.53	233,873.45
利润总额	47,552.38	84,518.47	56,425.50	63,472.13
净利润	36,067.06	62,956.54	43,411.70	49,646.51

报告期内，公司以稳健开发为指导思想、并依托公司品牌影响采取积极的营销工作策略，受国家房地产宏观调控的影响较小，营业收入持续增长，公司具有较好的盈利能力。

6、持续盈利能力分析

公司未来将继续保持稳健开发的策略，并进一步拓宽公司的业务线，业务将包括中高端住宅开发、商业综合物业开发等房地产业务。随着公司业务的稳步发展，公司具有较好的持续盈利能力。

四、风险提示

本次公司债发行相关方案需要经过国土资源部和住房城乡建设部等相关部门的核查，存在重大不确定性风险。

特此公告。

深圳市振业（集团）股份有限公司董事会

二〇一三年十二月十日