三湘股份有限公司
2016年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书摘要

发行人

三湘股份有限公司

住所:上海市杨浦区逸仙路333号

主承销商

海通证券股份有限公司

住所:上海市广东路689号

二〇一六年三月

发行人声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本次债券上市前，发行人最近一期末的净资产为310,313.00万元（截至2015年9月30日合并报表中股东权益合计）；本次债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为35,312.36万元（2012年、2013年及2014年合并报表中归属于母公司股东的净利润平均值），预计不少于本次债券利息的1.5倍。发行人2015年度财务报告目前尚未完成审计，经合理测算，预计发行人2013年度–2015年度合并报表中年均可分配利润（2013年、2014年及2015年合并报表中归属于母公司股东的净利润平均值）将不少于本期债券一年利息的1.5倍。截至2015年9月30日，发行人合并口径资产负债率为76.29%，母公司资产负债率6.67%。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。本次债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、本次债券是由深圳市三新房地产开发有限公司提供商铺抵押担保债券。经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA–，该级别反映了三湘股份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。本次债券的信用等级为AA，该级别反映了本次债券信用质量很高，信用风险很低。本级别的授予考虑了深圳市三新房地产开发有限公司提供的商铺抵押担保对本次债券本息偿付所起到的保障作用。但在本次债券存续期内，若因发行人自身的相关风险或受市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本次债券本息的按期足额偿付。

三、最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为59,289.18万元，–20,452.43万元，–142,546.58万元和–156,209.25万元。由于房地产行业的项目开发周期长，前期购置土地和项目建设占用资金量大，如果公司流动资金紧张，公司的财务状况可能受到一定影响，从而对本次债券的偿付产生不利影响。

四、最近三年及一期公司的合并报表资产负债率分别为73.33%，75.94%，73.34%和76.29%。由于公司资产负债率较高，财务杠杆比率较高，如果公司流动资金紧张，则可能影响公司的财务状况和经营状况，从而对本次债券的偿付产生不利影响。

五、发行人2014年度和2015年1–9月营业收入分别为127,081.02万元和36,742.00万元；净利润分别为11,879.38万元和–595.36万元，发行人最近一年及一期营业收入和净利润下降的主要原因为：（1）2014年以来受宏观经济增速放缓、季节性调整、限购政策、限贷政策等多重因素影响，国内房地产投资增速明显下滑，商品房销量有所下降；2014年，全国商品房销售面积120,649万平方米，比上年下降7.6%；东部地区商品房销售面积54,756万平方米，比上年下降13.7%。其中，发行人三湘海尚城项目、三湘未来海岸项目及三湘七星府邸项目2014年及2015年1–9月交房量和成交价较上年度均有所下滑。（2）由于会计准则中对房地产收入的确认要求，近一年及一期部分房地产项目所收的预售房款未满足收入确认条件而没有结转收入，导致发行人最近一年及一期公司房地产销售收入减少，从而导致了净利润的减少。（3）由于近一年及一期发行人融资规模大幅增长，发行人2014年及2015年1–9月财务费用分别较2013年度及2014年度增长1,373.11万元、5,944.20万元，导致了净利润进一步减少。

六、房地产行业受宏观经济和政府调控政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，房地产市场的供求关系、开发商和购房者获得贷款的难易程度受政策变动影响较大。若发行人不能对房地产调控政策及未来宏观政策的改变作出相应调整，则可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。目前公司以一线城市房地产开发为主业，一、二线城市的房地产市场具有潜在需求强烈、供不应求的优势，同时具有购置土地的难度较高、成本较大的劣势，因而发行人未来可能在在一、二线城市拿地困难、投入较大的风险。未来随着河北燕郊三藏森林海尚城项目的实施，公司房地产业务将涉及三四线城市。发行人未来业务所在的三、四线城市土地价格便宜，拿地成本相对较低，因而近年来开发商大量拿地、市场供应量充足，但潜在需求弱、价格上涨动力不足，发行人或将在三、四线城市面临库存的压力。

七、报告期内发行人非经常性损益分别为1,089.63万元、1,326.36万元、13,236.68万元和22,457.44万元，其中2014年度和2015年1–9月发行人非经常性损益增长较大，主要原因是由于2014年度发行人出售了深圳市三新房地产开发有限公司4%的股权，2015年1–9月发行人出售了深圳三新9%的股权所致，由于这两笔投资收益不具有可持续性，从而造成未来发行人净利润在在一定的波动性。

八、截至2015年9月末，发行人所有权或使用权受到限制的资产账面价值为1,061,301.57万元，占公司总资产比例为81.09%，占比较高。上述受限资产主要是土地使用权和在建工程，若发行人无法按时偿还借款，相应抵押资产将面临转移风险，可能对发行人正常经营造成不利影响。

九、本次债券采用抵押担保的形式，深圳三新将以其持有的10,073.45平方米的深圳三湘海尚花园商铺为本次债券本息的偿付提供抵押担保。深圳三湘海尚花园项目总占地面积92,746.51平方米，规划总建筑面积300,222.38平方米（竣工实测总建筑面积298,424.94平方米）共分两期开发。深圳三湘海尚花园项目一、二期于2008年5月先后开始施工，已于2010年底竣工。

中同华资产评估有限公司对拟抵押所涉及的深圳三新拥有的部分资产（不动产）在符合使用管制要求前提下于评估基准日2015年6月30日的市场价值采用市场法及收益还原法进行了评估，并出具了中同华评报字（2015）第740号的《深圳市三新房地产开发有限公司拟以部分资产（不动产）抵押市场价值评估项目资产评估报告书》，上述拟抵押资产市场价值为180,457.66万元，是本次债券发行规模的1.8倍。与账面净值相比，评估增值175,111.21万元，增值率为3,275.28%。

若抵押资产未来出现贬值情况，并且本次公司债券的抵押资产的合计评估值低于本次债券未偿还本息的15倍时，抵押权人有权要求债务人追加提供适当及有效的抵押资产并完成相应的资产抵押登记手续。追加后的抵押资产评估总值应不低于本次债券未偿还本息的1.5倍。一旦发行人出现偿债困难，则变卖这部分财产以清偿债务。

十、2015年9月14日，经发行人2015年第六次临时股东大会审议通过，发行人以非公开发行股份及支付现金为交易对价购买观印象艺术发展有限公司100%的股权，观印象主营业务为旅游文化演艺的策划、创意和制作，是目前国内最知名、最成功的旅游演出创作和版权运营机构之一，收购观印象利于进一步推动公司主营业务的转型升级。公司于2016年1月8日收到中国证监会出具的《关于核准三湘股份有限公司向Impression Creative Inc.等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可〔2016〕27号），核准公司向Impression Creative Inc.发行90,103,846股股份，上海观印向投资中心（有限合伙）发行56,050,000股股份购买相关资产。但公司是否能够真正完成布局文化产业、打造“文化+地产”双主业运营模式的经营战略仍不能完全确定，从而依然存在未来相关业绩大幅提升不确定性的风险。

十一、公司由于2011年重大资产重组形成的应收股东西藏利阳科技有限公司往来款为2,441.18万元。具体原因为根据重组协议约定，和光商务未取得债权人同意转移或免除函的债务由利阳科技承接。报告期末，原和光商务的负债中因无法联系上债权人等原因未取得债权人同意转移或豁免函的负债合计为2,441.18万元。若该笔应收款未来不能收回将会对发行人的资产情况产生一定的影响。

十二、受宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。鉴于本次债券期限较长，市场利率的波动将会给投资者投资收益水平带来一定程度的不确定性。

十三、中国证监会于2016年2月15日签发了“证监许可[2016]270号”文核准，公司获准公开发行面值不超过10亿元的三湘股份有限公司公司债券，本次债券采用一次性发行的方式发行，发行总额为10亿元。

十四、公司将在本次债券发行结束后及时向深交所提出上市交易申请。2015年第三季度报告披露后，本次债券仍然符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本次债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本次债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本次债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本次债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本次债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

十五、本公司的主体信用等级为AA–，本次债券信用等级为AA级，不符合进行质押式回购交易的基本条件，投资者不能利用本次债券进行质押融资，因而本次债券的市场流动性将会降低。

十六、根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

投资者不得非法利用他人账户或资金账户进行认购，也不得违规融资或替代违规融资认购。投资者认购本期债券应遵守相关法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

十七、凡通过认购、购买或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》、《账户及资金监管协议》对本次债券各项权利和义务的约定。

十八、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十九、根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信证评并提供相关资料，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信证评网（http://www.ccxr.com.cn）和深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn）予以公告，且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

二十、有关本期债券发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在《中国证券报》、深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn）及巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）上及时公告，敬请投资者关注。

第一节 发行概况

一、本次债券发行的基本情况

（一）本次发行的核准情况

2015年8月26日，发行人召开董事会会议并作出决议，同意发行人申请公开发行不超过人民币10亿元的公司债券。

2015年9月14日，发行人召开股东大会并作出决议，同意发行人申请公开发行不超过人民币10亿元的公司债券。

经中国证监会于2016年2月15日签发的“证监许可[2016]270号”文核准，公司获准公开发行面值不超过10亿元的三湘股份有限公司公司债券。

（二）本次债券基本条款

1、债券名称：三湘股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（债券简称“16三湘债”，债券代码：112363）。

2、发行规模：本次债券发行总额为人民币10亿元，一次性发行。

3、票面金额及发行价格：本次债券面值100元，按面值平价发行。

4、债券期限：本次债券期限为3年，附第2个计息年度末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、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年末调整本期债券后1年的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第2个计息年度付息日的第30个交易日，在中国证监会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。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

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。

回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给本公司的，须于公司发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度起5个交易日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

6、债券利率及确定方式：本次债券的票面利率将根据市场询价结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致，在利率询价区间内确定。

7、担保方式：深圳三新将以其持有的10,073.45平方米的深圳三湘海尚花园商铺为本次债券本息的偿付提供抵押担保。经中同华资产评估有限公司评估，抵押资产总价值180,457.66万元，为本次债券发行总额的1.80倍。当发行人未按时偿付当期本息，经债券持有人会议表决通过，债券受托管理人可启动抵押资产处置方案，以加速清偿本次债券。

8、募集资金专项账户：发行人已于监管银行处开立募集资金专项使用账户，专门用于本次债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。募集资金使用专户中的资金包括本次债券募集款项及其存入该专项账户期间产生的利息。

9、信用级别及资信评级机构：经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为AA–级，本次债券的信用等级为AA级。

10、主承销商、债券受托管理人：海通证券股份有限公司。

11、发行方式和发行对象：本次债券网下面向符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的合格投资者公开发行。

12、承销方式：本次债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式承销。

13、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券持有人可按照主管部门的规定进行债券的转让、质押等操作。

14、还本付息方式：本次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。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。如果投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金将在第2个计息年度末和利息一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。

15、支付金额：本次债券于每个付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额×票面年利率×（该计息周期实际天数/该计息年度实际天数）；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

16、发行首日及起息日：本次债券发行首日为2016年3月23日，起息日为本次债券存续期内每年的3月23日。

17、利息登记日：本次债券的利息登记日将按照深交所和中证登的相关规定执行。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

18、付息日：2017年至2019年每年的3月23日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2017年至2018年每年的3月23日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

19、兑付登记日：本次债券的兑付登记日将按照深交所和中证登的相关规定执行。在兑付登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券的本金及最后一期利息。

20、兑付日：本次债券的兑付日为2019年3月23日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2018年3月23日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

21、募集资金用途：本次公司债券募集的资金在扣除发行费用后，用于补充流动资金和偿还银行贷款。

22、拟上市地：深圳证券交易所。

23、上市安排：本次发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本次债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

24、质押式回购安排：本公司的主体信用等级为AA–，本次债券信用等级为AA级，不符合进行质押式回购交易的基本条件。

25、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本次债券发行及上市安排

（一）本次债券发行时间安排

本次债券在深交所上市前的重要日期安排如下：

发行公告刊登日期：2016年3月21日。

发行首日：2016年3月23日。

预计发行期限：2016年3月23日至2016年3月24日。

网下认购期：2016年3月23日至2016年3月24日。

（二）本次债券上市或转让安排

本次发行结束后，发行人将尽快向深圳证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

三、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：三湘股份有限公司

法定代表人：	黄解
住所：	上海市杨浦区逸仙路333号501室
联系地址：	上海市杨浦区逸仙路333号10楼
联系人：	唐晓红
联系电话：	021-65361223
传真：	021-65363272

（二）主承销商、债券受托管理人：海通证券股份有限公司

法定代表人：	王开国
住所：	上海市广东路689号
联系地址：	北京市海淀区中关村南大街甲56号方圆大厦写字楼23层
项目主办人：	吴斌、徐昊
项目组成员：	史苏伟、王子玮、毛玉
联系电话：	010-88027267
传真：	010-88027190

（三）分销商：川财证券有限责任公司

法定代表人：	孟建军
住所：	成都市高新区交子大道177号中海国际中心B座17楼
联系地址：	北京市西城区平安里西大街28号中海国际中心15层
联系人：	杭平
联系电话：	010-66495657
传真：	010-66495920

分销商：摩根士丹利华鑫证券有限责任公司

法定代表人：	王文学
住所：	上海市浦东新区世纪大道100号上海环球金融中心75楼75下30室
联系地址：	上海市浦东新区世纪大道100号上海环球金融中心75楼
联系人：	孙琳
联系电话：	021-20336000
传真：	021-20336046

（四）律师事务所：上海海阳律师事务所

法定代表人：	王庆华
住所：	上海市逸仙路333号浦海大厦8楼
联系地址：	上海市逸仙路333号浦海大厦8楼
经办律师：	史晶、李斌
联系电话：	021-65447360
传真：	021-65167609

（五）会计师事务所：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：	陈永宏
住所：	北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A–1和A–5区域
联系地址：	浦东新区陆家嘴东路161号招商局大厦35楼
经办会计师：	叶慧、郭宇俊
联系电话：	021-51029018
传真：	021-68402702

（六）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

法定代表人：	关敬如
住所：	上海市青浦区新业路599号1幢968室
联系地址：	上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦21楼
联系人：	龚天履、李荣一、李诗哲
联系电话：	021-51019090
传真：	021-51019030

（七）募集资金专项账户开户银行：中国建设银行股份有限公司上海宝钢宝山支行

负责人：	赵奇飞
住所：	上海市宝山区牡丹江路1398号
联系人：	徐敏捷
联系电话：	021-36331783
传真：	021-36331575

（八）抵押担保人：深圳市三新房地产开发有限公司

法定代表人：	袁志强
住所：	深圳市南山区东滨路三湘海尚花园一期B一单元17E
联系人：	林长惠
联系电话：	021-65361223
传真：	021-65363272

（九）资产评估机构：北京中同华资产评估有限公司

法定代表人：	李利
住所：	北京市西城区金融大街35号819室
联系人：	王余洪
联系电话：	021-20300288
传真：	021-20300277

（十）申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

法定代表人：	宋丽萍
联系地址：	深圳市深南东路5045号
联系电话：	0755-82083333
传真：	0755-82083275
邮政编码：	518010

（十一）本次债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

法定代表人：	戴文华
联系地址：	深圳市深南中路1093号中信大厦18楼
联系电话：	0755-25938000
传真：	0755-25988122
邮政编码：	518031

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要出具之日，除发行人股东将所持三湘股份（000863.SZ）145,278,300股无限售流通股质押于海通证券；发行人律师上海海阳律师事务所负责人王庆华持有三湘股份（000863.SZ）1,706,000股股票外，发行人与本次发行有关的其他中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在任何直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 发行人及本次债券的资信状况

一、资信评级机构及其对本次债券的信用评级情况

发行人聘请了中诚信证券评估有限公司对发行人及本次债券进行评级。根据《三湘股份有限公司2015年公司债券信用评级报告》（信评委函字[2015]260号），发行人主体信用等级为AA–，本次公司债券信用等级为AA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

中诚信评定发行人的主体信用等级为AA–，本次公司债券信用等级为AA，评级展望为稳定。

中诚信证评将公司主体信用评级等级划分成9级，除AAA级和CCC级以下（不含CCC级）等级外，每一个信用等级可用“+”、“–”符号进行微调，表示信用质量略高或略低于本等级。主体信用等级AA–级表示受评主体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。中诚信证评债券（含公司债券）信用等级符号同公司主体长期信用等级。本次公司债券信用等级AA级表示债券信用质量很高，信用风险很低。在无抵押担保的情况下公司主体评级为AA–，债项为AA–。

（二）信用评级报告基本观点及揭示的主要风险

中诚信证评肯定了公司良好的区域布局、较快增长的销售收入、在绿色科技地产领域的竞争实力以及合理的债务期限结构、较为顺畅的流动性补充渠道等正面因素为公司未来的发展提供了保障。同时，中诚信证评也关注到公司土地储备规模较大、收入稳定性一般等因素可能对其经营及整体信用状况造成的影响。

1、优势

（1）良好的区域布局，较快增长的销售收入。公司目前立足于上海及北京市场，并保持较为稳定的拿地节奏，在保障未来土地储备的同时积极平衡投融资安排，且近年来销售收入增长较为明显，房地产业务整体开展情况良好。

（2）在绿色科技地产领域具备一定的竞争力。针对一线城市较为激烈的市场竞争，公司积极探索以节能、环保、雾霾防治、智能家居等为特色的绿色科技地产这一细分市场，并通过项目的不断积累，拥有了一定的市场口碑及竞争优势。

（3）债务期限结构合理，具备一定的流动性补充渠道。公司外部融资以长期债务为主，2012–2014年长短期债务比分别为0.20、0.05和0.16，债务期限结构与项目开发周期较为匹配；同时，作为上市企业，公司流动性补充渠道较为顺畅。

2、风险

（1）土地储备规模较大。目前公司待开发的土地储备规模相对较大，随着储备项目的陆续开工建设，其面临的资本支出压力将加大。

（2）项目结转具有一定波动。受限于目前的开发项目数量，公司项目交付结转及营业收入存在一定的波动性，对其整体经营表现造成一定的影响。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信证评并提供相关资料，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信证评网（http://www.ccxr.com.cn）和深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn）予以公告，且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、公司的资信状况

（一）公司获得主要贷款银行的授信情况、使用情况

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至2015年9月30日，公司获得主要贷款银行的授信额度为76.20亿元，已使用额度为50.21亿元，未使用额度为25.99亿元。

序号	授信额度	已使用额度	贷款单位
1	15,000.00	13,800.00	浙商银行上海分行
2	13,500.00	12,800.00	浙商银行上海分行
3	17,000.00	15,600.00	浙商银行上海分行
4	58,500.00	58,500.00	建行宝钢宝山支行
5	16,500.00	16,500.00	农行松江支行
6	95,000.00	39,500.00	农行松江支行
7	48,000.00	10,000.00	平安银行上海分行
8	150,000.00	35,120.00	信达资产
9	100,000.00	99,950.00	广发银行上海分行
10	75,000.00	50,000.00	中行杨浦支行
11	150,000.00	129,484.51	渤海银行上海分行
12	15,000.00	13,860.00	浙商银行上海分行
13	8,483.00	6,983.00	新华信托
合计	761,983.00	502,097.51	–

（二）近三年与主要客户业务往来履约情况

公司在近三年与主要客户发生的业务往来中，未曾有严重违约情况。

（三）近三年发行的债券或其他债务融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书摘要出具之日，本公司及其下属子公司未发行过债券和其他债务融资工具。

（四）本次发行后的累计公司债券余额及占比

本次债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，本公司的累计公司债券余额为10亿元，占本公司2015年9月30日合并报表中所有者权益的比例为32.23%，未超过本公司最近一期末净资产的40.00%。

（五）公司最近三年及一期有关财务指标

1、合并报表口径

财务指标	2015年9月30日/2015年1–9月	2014年12月31日/2014年度	2013年12月31日/2013年度	2012年12月31日/2012年度
流动比率	2.16	2.71	2.04	1.70
速动比率	0.08	0.69	0.20	0.42
资产负债率（%）	76.29	73.34	75.94	73.33
利息保障倍数	1.11	2.58	7.48	4.64
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：（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=总负债/总资产

（4）利息保障倍数=（利润总额+利息支出）/利息支出

（5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第三节 抵押担保事项

本次公司债券采用抵押担保形式，深圳三新将以其持有的10,073.45平方米的深圳三湘海尚花园商铺为本次债券本息的偿付提供抵押担保。若债券发行人出现债券本息偿付困难，该部分抵押地产将被出售用以清偿债务。本次公司债券抵押人为深圳三新房地产开发有限公司，抵押权人为海通证券股份有限公司（代理本次公司债券持有人抵押权益之抵押权人）。本公司已与抵押人和抵押权人签订《资产抵押协议》。

凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次公司债券的投资者，均视同自愿接受《资产抵押协议》（包括其修改或补充）的约束。但在《资产抵押协议》生效后，任何对合同的修改或变更除须经合同各方协商一致外，还须经债券持有人会议批准。

一、为本次债券进行抵押担保的抵押人和抵押资产情况

（一）抵押人的情况

深圳三新房地产开发有限公司成立于2006年3月24日，由深圳市三湘投资有限公司出资90%、深圳市新村实业股份有限公司出资10%。经过历次股权变更后，深圳三新股权情况如下表所示：

2015年9月末深圳三新股权情况表

股东名称	出资额（万元）	出资比例	出资形式
深圳市三湘投资有限公司	61,885.00	80.37%	货币及土地使用权
上海三湘（集团）有限公司	5,005.00	6.5%	货币
深圳市新村实业股份有限公司	100.00	0.13%	货币
深圳隧达源祥投资发展有限公司	10,010.00	13%	货币
合计	77,000.00	100.00%	–

经深圳三新股东会决议通过，公司自愿以其名下部分房产为三湘股份本次债券发行提供抵押担保，与三湘股份是否持有深圳三新股权并无必然关联。因使未来发行人集团内公司出让所持深圳三新的全部股权，本次债券的抵押情况亦不会因此受到影响。

（二）抵押资产的情况

本次债券的抵押资产为深圳三新持有的面积合计10,073.45平方米的200间深圳三湘海尚花园商铺。深圳三湘海尚花园项目总占地面积92,746.51平方米，规划总建筑面积300,222.38平方米（竣工实测总建筑面积298,424.94平方米）共分两期开发。深圳三湘海尚花园项目一、二期于2008年5月先后开始施工，已于2010年底竣工。

1、深圳三湘海尚花园项目一期

（1）项目概况

项目		内容
地号		X604–0006
占地面积		92,746.51平方米
土地期限		2006年04月05日至2076年04月04日
建设单位		深圳市三新房地产开发有限公司
建设地址		蛇口东海填海区
设计单位		艾奕康建筑设计（深圳）有限公司（原深圳市城脉建筑设计有限公司）
施工单位		深圳市泛华工程集团有限公司
监理单位		深圳市建明达建设监理有限公司
规划总建筑面积		222,913.43平方米
预计可销售面积		144,822.36平方米
容积率		2.89
规划地上总建筑面积		198,029.31平方米
其中	住宅	118,380.05平方米
	商铺	26,586.59平方米
规划地下建筑面积		32,084.12平方米
其中	车库	700.00平方米
	地下室	31,384.12平方米

（2）相关资格文件取得情况

文件名称	文件编号
《土地使用权证》	深房地字第4000276491号
《建设用地规划许可证》	深规许字01–2006–0164号
《建设工程规划许可证》	深规建许字2S–2007–0901号
《建筑工程施工许可证》	编号：440300200702270 01 编号：440300200702270 03
《商品房预售许可证》	深房许字（2009）南山0241号

2、深圳三湘海尚花园项目二期

（1）项目概况

项目		内容
地号		X604–0006
占地面积		92,746.51平方米
土地期限		2006年04月05日至2076年04月04日
建设单位		深圳市三新房地产开发有限公司
建设地址		蛇口东海填海区
设计单位		艾奕康建筑设计（深圳）有限公司（原深圳市城脉建筑设计有限公司）
施工单位		深圳市泛华工程集团有限公司
监理单位		深圳市建明达建设监理有限公司
规划总建筑面积		77,308.95平方米
预计可销售面积		40,252.59平方米
容积率		2.89
规划地上总建筑面积		77,042.85平方米
其中	住宅	33,592.2平方米
	商铺	6,413.41平方米
规划地下建筑面积		266.10平方米
其中	地下室	266.10平方米

（2）相关资格文件取得情况

文件名称	文件编号
《土地使用权证》	深房地字第4000276491号
《建设用地规划许可证》	深规许字01–2006–0164号
《建设工程规划许可证》	深规建许字2S–2007–0903号
《建筑工程施工许可证》	编号：440300200702270 01 编号：440300200702270 03
《商品房预售许可证》	深房许字（2009）南山0216号

3、抵押资产清单

（下转A26版）

股票简称：三湘股份　　股票代码：000863　　公告编号：2016–020

三湘股份有限公司
2016年面向合格投资者公开发行公司债券发行公告

发行人

三湘股份有限公司

住所:上海市杨浦区逸仙路333号

主承销商/簿记管理人

海通证券股份有限公司

住所:上海市广东路689号

签署日期:2016年3月21日

发行人及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要事项提示

1、三湘股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）已于2016年2月15日获得中国证券监督管理委员会证监许可［2016]270号文核准公开发行面值不超过10亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。

发行人本次债券采取一次性发行的方式发行。

2、本次债券简称“16三湘债”，债券代码为112363。本次债券发行规模为人民币10亿元，每张面值为100元，发行数量为1,000万张，发行价格为人民币100元/张。

3、根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本次债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本次债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

4、经中诚信证券评