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

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,最至2015年9月30日,发行人合并口径资产负债率为56.20%,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高抵押担保担保债券。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高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99.-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:ⅰ）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%;东湖地区商品房销售面积54.-756万平方米,比上年下降13.79%,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。ⅱ）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。0 ⅲ）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劲、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中.二线城市单地团难、投入较大的风险。未来随着河北燕郊三湘嘉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、四线城市面临去库存的压力。

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%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存在一定的波动性。

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,上述受限资产主要包括土地使用权和在建工程,若发行人无法按时偿还债务,相应抵押资产所面临被拍卖风险,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（以实测总建筑面积298.424.94平方米）以实测数据为准,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。

市场环境产评估有限公司对抵押所涉及的深圳三新拥有的部分资产（不动产）进行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1.5倍时,抵押权人有权要求债务人追加抵押资产,或要求债务人追加提供第三方担保,或要求债务人提前偿还本息,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。

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:ⅰ）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%;东湖地区商品房销售面积54.-756万平方米,比上年下降13.79%,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。ⅱ）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。0 ⅲ）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劲、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中.二线城市单地团难、投入较大的风险。未来随着河北燕郊三湘嘉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、四线城市面临去库存的压力。

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%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存在一定的波动性。

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,上述受限资产主要包括土地使用权和在建工程,若发行人无法按时偿还债务,相应抵押资产所面临被拍卖风险,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（以实测总建筑面积298.424.94平方米）以实测数据为准,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。

市场环境产评估有限公司对抵押所涉及的深圳三新拥有的部分资产（不动产）进行了评估基准日2015年6月30日的市场价值采用市场法及收益法进行了评估,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1.5倍时,抵押权人有权要求债务人追加抵押资产,或要求债务人追加提供第三方担保,或要求债务人提前偿还本息,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。

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,最至2015年9月30日,发行人合并口径资产负债率为56.20%,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高抵押担保担保债券。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高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99.-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:ⅰ）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%;东湖地区商品房销售面积54.-756万平方米,比上年下降13.79%,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。ⅱ）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。0 ⅲ）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劲、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中.二线城市单地团难、投入较大的风险。未来随着河北燕郊三湘嘉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、四线城市面临去库存的压力。

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%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存在一定的波动性。

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,上述受限资产主要包括土地使用权和在建工程,若发行人无法按时偿还债务,相应抵押资产所面临被拍卖风险,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（以实测总建筑面积298.424.94平方米）以实测数据为准,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。

市场环境产评估有限公司对抵押所涉及的深圳三新拥有的部分资产（不动产）进行了评估基准日2015年6月30日的市场价值采用市场法及收益法进行了评估,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1.5倍时,抵押权人有权要求债务人追加抵押资产,或要求债务人追加提供第三方担保,或要求债务人提前偿还本息,则可能影响公司的财务状况和经营状况