（上接B9版）

八、董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

序号	姓名	职务	任职起始时间
1	胡保森	董事长兼法定代表人	成立至今
2	罗峰娥	副董事长	2014年12月
3	潘子翔	董事	2015年4月
4	张春峰	董事兼总经理	2014年4月
5	郑冰	董事	2014年4月
6	陈剑	董事、副总裁	2014年4月
7	蔡德东	监事	2007年7月
8	刘大勇	监管	2015年1月
9	张立华	高管	2015年1月
10	陈晓	高管	2015年1月

（二）董事、监事、高级管理人员简历

1、胡保森

胡保森，65岁，为建业地产股份有限公司执行董事、主席兼建业集团创办人。胡先生办及建业集团致富创业的发展策略、投资项目决策以及提定发展方向，胡先生于1979年毕业于郑州大学，主修英语，并于2005年3月27日完成中欧国际工商学院的EO课程。胡先生在房地产开发及投资方面拥有超过22年的经验。胡先生的事业生涯始于1979年加入中国纺织品进出口公司河南分公司，1982年至1985年间，胡先生获河南省对外经济贸易合作厅派往香港工作，自1985年至1989年，胡先生出任中原国际经济贸易公司（中原国际广场)董事总经理，于1986年至1988年，胡先生出任中原国际附属公司国光实业有限公司董事长兼总经理。1988年至1991年间，胡先生分别于中原国际（集团）有限公司及中原海外发展总公司担任助理总经理及总经理。于1992年5月，胡先生获邀中国房地产市场，奠定本集团的基础及建立“建业”品牌。除发展建业集团业务外，胡先生同时致力于参与社会公益事业及推动中国房地产业的发展。

2、罗峰娥

罗峰娥，49岁，为建业地产股份有限公司非执行董事，并为董事会副主席。罗先生亦为建业集团数家附属公司的董事。罗先生为凯德置地中国投资私人有限公司（“凯德中国”）的行政总裁。凯德中国为凯德置地有限公司（“凯德置地”，连同其附属公司统称为“凯德集团”，为亚洲最大的上市房地产公司之一，其总部位于新加坡且于新加坡上市）的全资附属公司。凯德中国为在中国开发高级星级住宅、商用物业及综合发展项目的长期房地产发展商。罗先生于2001年9月加入凯德集团，并自2004年8月起留驻中国。罗先生获委任为行政总裁之前，曾任凯德中国的副行政总裁兼首席投资官，以及区域总经理（华南区）。罗先生亦曾于凯德集团内担任多项职务，包括曾任南有限公司（“集团南”，于中国的董事会总经理。罗先生于2004年8月至2007年7月任职于雅诗阁国际，该功能雅诗阁连续两年荣膺中国雅宝“最佳式公寓100强排行榜”称号，并使其中国业务连续实现增长。罗先生于2000年至2001年期间为22家物业、罗先生于2000年至2001年期间，协助将其华南区业务转型。罗先生亦负责凯德中国的房地产金融业务，包括采福十中国基金及凯德中国发展基金，基金合并规模为23亿美元。罗先生于1991年展开其房地产事业。于加入凯德集团之前，罗先生为该马国机构（私人）有限公司的私人证券投资顾问兼董事，领导其亚太区的私人证券投资业务。罗先生持有新加坡国立大学产业管理学士、牛津经济学硕士学位、牛津大学工程管理硕士学位及香港中文大学工程学硕士学位。于2013年报读哈佛商学院的进阶管理课程。罗先生现为国际特区数有限公司 香港联交所上市公司）之非执行董事。

3、潘子翔

潘子翔，43岁，自2015年4月1日起获委任为非执行董事。建业集团控股安全资附属公司的董事。潘先生现为凯德置地附属公司且属凯德中国一部分之CapitaLand Township Holdings Pte Ltd（“凯德城镇开发控股”）的首席执行官。潘先生兼任凯德中国区域总经理。凯德中国亦为凯德置地的全资附属公司，为中国长线房地产发展商，一直致力于高质量住宅、写字楼及综合商业项目。潘先生于2003年7月加盟德邦新业集团，自2012年9月起长驻中国。2011年7月，凯德置地并与收购盈邦新业集团，间接通过凯德城镇开发控股，收购成都新业集团。潘先生一直分管于2015年3月成为凯德置地中国附属公司。潘先生于2010年4月获委任为凯德城镇开发控股首席执行官，潘先生曾任凯德城镇开发控股前首席执行官同时管理总值4.5亿美元的凯德城镇发展基金。潘先生目前在首席执行官以来，带领团队实现了超过1人民币130亿元的销售收入，旗下御锦城和卓锦城项目，分别荣膺 2014年西安住宅销量冠军”及 2010年成都畅销项目十强”之一。身为凯德城镇开发控股首席执行官及凯德中国区域总经理（“凯德区域总经理”），潘先生现管理包括成都、天津、西安、沈阳在内的7个住宅项目，单位总量达65,000套。潘先生目前也是新加坡 - 四川贸易与投资委员会及新加坡 - 辽宁经济贸易理事会成员。潘先生自1997年开始涉足房地产行业。加盟凯德集团前，潘先生曾任新加坡建屋发展局（HDB）的机电工程师，之后主管建筑人（现为HDBuilders.com，为新加坡房地产业提供电子协作及电子采购服务，潘先生曾为建材电子竞技之行业主席，2000年至2003年任职HDBuilders.com的董事总经理。潘先生获得HDB颁发的国土杯奖，潘先生亦曾任教于新加坡理工学院之校电子和电子工程学副主（一等荣誉 学位。随后，潘先生获得盛邦新业集团的研究生奖学金，并于2010年获美国芝加哥大学商学院颁授高级管理人员工商管理硕士 （荣誉 学位。

4、张春峰

张春峰先生，51岁，武汉大学企业管理硕士。张先生于1983.7-1987.1期间任河南省粮贸公司财务副科长，1987.2-1990.6期间任郑州小麦贸易中心任财务副经理，1990.7-1995.6期间任郑州粮食批发市场、郑州商品交易所(历任结算中心、计划、基建处主任、郑商所办公室主任)，1995.7-2007.1期间任郑州米面集团有限公司任总经理，于2007.7-2012.3.11期间任郑州中原置业发展有限公司、河南安德鲁斯置业有限公司总经理；2012.3.12-2014.2.10期间任建业住宅集团 中国 有限公司副总裁 （任总裁中国置业发展有限公司、河南安德鲁斯置业有限公司总经理 ）；2014.2.10-2015.1期间任建业住宅集团 中国 有限公司总裁 （兼任总裁中置置业发展有限公司，河南安德鲁斯置业有限公司总经理 ）；2015.1.19至今任建业住宅集团 中国 有限公司董事、执行董事。

5、郑冰

郑冰先生，38岁，北京大学光华管理学院工商管理硕士。1997-2001期间任深圳中勤信资产评估有限公司项目经理；2001-2002期间任北京中鼎信资财顾问公司项目经理；2004.1加入建业住宅集团 中国 有限公司财务中心。2004.6-2005.11期间任运营中心总经理助理；2005.08-2007.01期间任建业集团财务中心副总经理；2005.11-2006.5期间任建业集团财务中心副总裁；2006.5-2007.1期间任建业集团财务中心总经理；2007.1-2008.3期间任建业集团财务中心副总裁；2008.3-2009.2期间任建业集团财务管理中心副总裁；2009.2-2010.7期间任建业集团财务中心总裁兼财务管理中心总经理；2010.7-2012.8期间任投资管理中心总经理 （任管财务及成本中心工作 ）；2010.1-2011.5期间任建业集团董事住宅集团 中国 有限公司副总裁兼财务管理中心总经理；2011.5.25-2011.9.5期间任建业集团董事住宅集团 中国 有限公司，副总裁 （负责会员 ）；2011.9.6-2012.1.11期间任建业集团董事住宅集团 中国 有限公司副总裁 （负责会员 ）；2012.1.12-2012.2.5期间任建业集团董事住宅集团 中国 有限公司副总裁 （负责会员 ）；2012.2.6-2014.2.13期间任建业住宅集团 中国 有限公司副总裁 （兼任建业地产执行副总裁兼首席财务官 （CFO ））；2014.2.13-2015.1期间任建业住宅集团 中国 有限公司副总裁 （兼任建业地产执行副总裁兼首席财务官 （CFO ））；2015.1期间任建业住宅集团 中国 有限公司董事、执行董事。

6、陈剑

陈剑先生，47岁，西安交通大学管理科学与工程博士。1992.7-2000.3期间任中国建设银行河南省分行副处长；2000.3-2006.6期间任中国光大银行郑州分行、深圳分行部门总经理；2006.6-2008.8期间任郑州振龙置业有限公司总经理；2008.8-2011.3期间任河南英地置业有限公司董事、总经理。2011.3-2012.2.5期间任建业住宅集团 中国 有限公司副总裁；2012.2.6-2013.2期间任建业住宅集团 中国 有限公司副总裁兼郑州建业天阳置业有限公司总经理；2013.2-2014. 3.18期间任建业住宅集团 中国 有限公司副总裁；2006.6-2008.8期间任郑州振龙置业有限公司总经理；2008.8-2011.3期间任河南英地置业有限公司董事、总经理。2011.3-2012.2.5期间任建业住宅集团 中国 有限公司副总裁；2012.2.6-2013.2期间任建业住宅集团 中国 有限公司副总裁兼郑州建业天阳置业有限公司总经理；2013.2-2014. 3.18期间任建业住宅集团 中国 有限公司副总裁；2014.3.18-2015.1期间任建业住宅集团 中国 有限公司副总裁兼郑州建业天阳置业有限公司总经理；2015.1.19至今任建业住宅集团 中国 有限公司副总裁兼郑州区域公司总经理。

7、蔡德东

蔡德东先生，41岁，武汉大学企业管理硕士。1997.07-2001.05期间任建业物业公司建业支庄部门主管；2001.05-2005.02期间任建业集团管理中心资产管理部，副经理，经理；总裁办公室行政部经理；2005.03-2005.08期间任运营中心总经理助理；2005.08-2007.01期间任运营中心总经理助理兼运营监控部经理；2007.01-2007.12期间任投资发展中心投资管理部总经理兼人力资源中心行政管理部副总经理 （住持工作 ）；2008.01- 2009.2期间任投资发展中心投资管理部总经理；2009.2-2010.7期间任投资管理中心副总经理兼投资管理部经理；2010.7-2012.8期间任投资管理中心副总经理兼投资管理部经理兼住宅事业部总裁 （兼建业家居有限公司董事 ）；2012.8-2014.2.13期间任投资管理中心副总经理兼住宅事业部总裁兼建业家居有限公司常务副总经理；2014.2.13至今任河南建业家居有限公司常务副总经理。

8、刘大勇

刘大勇先生，39岁，中共中央党校经济管理专业学士学位，高级营销师职称，中欧国际工商学院在读EMBA。1993年加入建业集团，历任郑州公司新天地项目助理总经理、平顶山公司副总经理、漯河公司总经理等；2009年2月-2011年3月任集团助理总裁兼漯河中心城市公司总经理；2011年3月-2014年2月任副总裁兼总裁办公室主任，决策执行委员会委员；2014年2月-2015年1月副总裁兼营销管理中心总监；2015年1月至今执行总裁兼运营中心总监、决策执行委员会委员。

9、张立华

张立华先生，45岁，清华大学国民经济管理专业学士，1999.8-2001.3，雅居乐地产置业有限公司财务部副经理；2001.3-2003.6，雅居乐（江苏）实大建业财务部副经理；2003.6-2006.7，中山市凯源置业房地产开发有限公司财务部副经理、经理；2006.7-2006.12，雅居乐地产中山区域副总经理；2006.12-2011.4，雅居乐地产投资有限公司财务中心副总监；2011.5-2014.2.13，建业住宅集团 中国 有限公司助理总裁兼财务管理中心总经理；2014.2.13-2015.1，建业住宅集团 中国 有限公司副总裁兼郑州区域公司总经理；2015.1.19-，建业住宅集团 中国 有限公司副总裁兼决策执行委员会委员兼计划财务中心总监。

10、陈晓

陈晓女士，50岁，中南财经大学财务会计专业学士，1983-1987，省轻工厅家电公司任会计；1987-1994，省轻工厅空调商场经理；1994-996，省轻工厅对外公司、市美达空调商场经理；1996.11-1997.04集团财务部副经理；1997.04-1998.06建业足球俱乐部总经理；1998.07-1999.09集团资金部经理；1999.09-2000.06集团财务部经理；2001.08-2003.01集团财务中心副总经理；2003.01-2004.04集团助理总裁兼资金部副总裁兼总经理；2004.06-2005.09集团副总裁；2014.2.13-2015.1，建业住宅集团 中国 有限公司，助理总裁兼总部资金管理中心总监；2015.1.19-，建业住宅集团 中国 有限公司副总裁兼决策执行委员会委员兼投融资中心总监有限公司，助理总裁 执委会委员 增资会管理委员会秘书兼主任；2012.7.25-2013.2，建业住宅集团 中国 有限公司，助理总裁兼资金管理中心总经理；2013.2-2014.2.13，建业住宅集团 中国 有限公司，助理总裁 执委会委员 增资会管理委员会秘书兼主任。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至2015年09月30日，本公司董事、监事与高级管理人员在股东方的兼职情况如下：

姓名	单位名称	职务
胡葆森	建业地产股份有限公司	执行董事主席
	升highway投资有限公司	董事
	建业地产投资股份有限公司	董事
	建业地产投资有限公司	董事
	建业物业发展有限公司	董事
	建业亚海服务有限公司	董事
	文星投资有限公司	董事
	国星集团有限公司	董事
	华欣企业有限公司	董事
	置腾有限公司	董事
	升旺有限公司	董事
	坐先有限公司	董事
	腾立有限公司	董事
	腾福有限公司	董事
	薇天投资有限公司	董事
	钢森有限公司	董事
张春峰	文星投资有限公司	董事
	国星集团有限公司	董事
	建业地产股份有限公司	非执行董事兼副主席
罗峰娥	升highway投资有限公司	董事
	建业地产投资股份有限公司	董事
	建业地产投资有限公司	董事
	华欣企业有限公司	董事
	置腾有限公司	董事
潘子翔	建业地产股份有限公司	非执行董事
	升highway投资有限公司	董事
	建业地产投资股份有限公司	董事
	建业地产投资有限公司	董事
	华欣企业有限公司	董事
	置腾有限公司	董事
蔡德东	河南建业家宅置业有限公司	常务副总经理

截至2015年09月30日，本公司董事、监事与高级管理人员在本公司及下属公司以外的境内企业兼职情况如下：

姓名	单位名称	职务
罗峰娥	Guangzhou Beautiwin Real Estate Development Co.，Ltd.	董事
	Shenzhen Municipal Golden Dragon Property Development Limited	董事
	Guangzhou Jia Xun Investment Consultancy Co. Ltd.	董事
	Guangzhou LFIE Real Estate Limited	董事
	Guangzhou LFIE DistriCenter Limited	董事
	Shanghai Hua Qing Real Estate Development Co.， Ltd.	董事
	Guangzhou New Boundary Real Estate Co.，Ltd	董事
	Guangzhou Kaiyao Real Estate Co. Ltd	董事
	CapitaLand （China ）Investment Co.，Ltd.	董事
	Shanghai Guang Chuan Property Co.，Ltd.	董事
	Shanghai Yue Ming Decoration Co.，Ltd.	董事
	Shanghai Orient Overseas Kaixuan Real Estate Co.，Ltd.	董事
	Beijijing Heng Shi Tong Fang Real Estate Development Co.，Ltd.	董事
	Chenghu Xin Kai Co.，Ltd.	董事
	Beijing Rising Harmony Real Estate Development Co.，Ltd.	董事
	CapitaLand （Tianjin ）Co.，Ltd.	董事
	Chongqing CapitaLand Guyu Xiongguan Real Estate Co.，Ltd.	董事
	CapitaLand Hua Yue （Shanghai ）Investment Co.，Ltd.	董事
	Shanghai Orient Overseas Yongye Real Estate Co.，Ltd.	董事
	CapitaLand Township-Henderson （Xian ）Property Development Co.，Ltd.	董事
	CapitaLand Township-Henderson Ⅱ （Xian ）Property Development Co.，Ltd.	董事
	Chengdu Spring Development Pbd. Ltd.	董事
	CityOne Development （Wuxi ）Co Ltd	董事
	CapitaLand Township （Chengdu ）Management Co. Ltd.	董事
	Chengdu Kai Guang Property Co.，Ltd.	董事
	Chengdu Hong Hu Xhan Property Co.，Ltd.	董事
	Shenyang Aoyuan Real Estate Development Co. Ltd.	董事
潘子翔	凯德城镇开发控股	首席执行官
	凯德置地中国控股私人有限公司	区域总经理

（四）董事、监事及高级管理人员持有公司股权和债券情况

1、直接持股情况

截至2015年09月30日，本公司为建业地产股份有限公司100%间接控股子公司，因此，本公司董事、监事和高级管理人员未直接持有本公司股权。

2、间接持股情况

建业地产股份有限公司间接持有本公司100%股权，根据建业地产股份有限公司2015年中期报告，本公司董事、监事及高级管理人员持有建业地产股份有限公司股权的情况如下：

姓名	建业地产股份有限公司任职情况	持股数量	持股比例
胡葆森	执行董事兼主席	1,146,315,639股	46.94%

本公司董事、监事及高级管理人员持有建业地产股份有限公司债券的情况如下：

姓名	建业地产股份有限公司任职情况	债券名称	持债券数量	持该债券比例
罗峰娥	非执行董事兼副总裁	175,000.000新加坡元优先票据	250,000新加坡元	0.14%
		200,000,000美元优先票据	500,000美元	0.25%

七、公司的主营业务基本情况

（一）购地产行业情况概述

1、行业基本情况

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长，产业关联度较大，是国民经济的重要支柱，近十年以来，我国房地产行业发展迅速，对GDP增长贡献率稳步上升，国家统计局的统计数字显示，2014年房地产行业对GDP的贡献率达到12.6%，房地产投资固定资产投资中的重要组成部分，除2009年投资活动刺激效以外，近十年房地产业投资额占我国城镇固定资产投资总额的比例均达到20%以上，2009年至2014年，房地产业投资额年均复合增长率为21.27%，远高于GDP增长速度和其它大部分行业的投资增速。

2010年开始，为了遏制部分城市房价的过快上涨，抑制投资投机性购房需求，中央政府陆续出台 国十一条”、 国十条”、 新国八条”等一系列政策，从信贷、土地、税收、限购、利率、存款准备金率等多方面着手深化行业调控。2013年，国务院常务会议又确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房。

随着房地产调控政策效果的逐步显现，限价措施再次因应要经济下行压力持续加大，在 稳增长”和 降杠桿”的指导方针下，2014年，我国房地产市场告别来单边增长的黄金十年，步入调整期，各地商品住宅库存量高企，房地产销售面积和销售额同比大幅下滑，70个大中城市中房价下跌城市不断增加，加上对市场预期的转变进一步影响了整体新开工等系，房地产投资增速明显下滑，在此背景下，中央政府以 稳”为主，坚决巩固住宅保障和国际制度设计，并通过货币政策调整，户籍改革、棚户区改造等长效机制保障住房用房需求；各地方政府纷纷出台放宽限购、限购、限贷手段逐步退出，行政干预趋弱，并通过信贷公积金、财政补贴多轮政策调整刺激住房需求，加快库存去化，稳定住房消费。

2015年以来，在各地纷纷放宽调控、放宽公积金贷款和降息降准政策刺激下，房地产低迷的迹象开始出现逆转，商品房销售面积从4月份开始超过去年同期，房价环比下降的城市数至5月份开始稳定趋势，70个大中城市 新建 住宅价格环比下降的城市数量从年初的45个减少至2个，仅剩哈尔滨和大连 新建 住宅价格仍处于下跌趋势，其中哈尔滨 新建 住宅价格下跌幅度扩大至0.73个百分点至3.73%，北京、上海等十大城市 新建 住宅价格分别涨幅0.7%和0.87个百分点。

图：2012年1月-2015年5月百城价格指数

数据来源：CREIS中国指数研究院(www.soufun.com)注：所统计15个二三线代表城市为：天津、南京、成都、苏州、厦门、长沙、东莞、沈阳、福州、青岛、南昌、南宁、温州、惠州、中山。）

2、行业发展趋势

① 房地产市场由高速增长时期进入平稳增长的新常态

1998年以来，城镇化进程不断推进，宏观经济快速增长，城镇人口持续增加，居民收入及储蓄水平上升，诸多利好因素促进房地产市场供需两旺，总体呈现高速增长态势。2013年，全国商品房销售面积达13.97亿平方米，新开工面积突破20亿平方米，利润达1998年分期增长2倍多。商品房销售额突破6万亿元，相比1998年增长超30倍，分阶段来看，1998-2004年销售面积复合增速为21.0%，2005-2010年放缓至13.6%，2011-2013年已降至10%以下。2014年房地产开工、投资、销售等各项指标同比增速明显趋缓，2015年，中国房地产市场逐步会稳回暖，但已经告别过去高速增长的 黄金时代”，经过市场调整后逐步进入平稳理性增长的新常态，同时，目前中国房地产市场在房需求以刚需为主，随着新增人口速度放缓、住宅存量规模不断扩大，未来住房需求将逐步实现 刚需”+改善”+ 投资 可能性 的模式。

② 城市主基调以消化库存为主，不同城市去化压力显著分化

受制于限购政策对购房需求的抑制，此上广深等一线城市整体市场仍将平稳，若限购政策有所松动或放宽市位放刺激力度进一步显著加大，一线城市庞大的潜在需求有望迅速释放消化库存，或交强开辟稳之带动价格上行，以深圳为例，近年来土地供应量较少，市场整体库存压力相对较小，且城市的高速发展，不断吸引着周边城市居民的购房需求，供不应求的市场态势使得房价、地价持续上涨，未来潜在需求潜力仍然旺盛。

对于多数二、三线城市及部分三四线城市，此次开展棚户区改造工程，以及新型城镇化建设，城市日身的经济、人口优势将逐渐显现，在降息、降准、财税支持等利好政策支持之下，市场需求至少人市后将消化现有库存，并回落至合理水平，推动房地产市场回归平稳运行。

对于部分二、三线城市，早期房地产开发力度较大，或其供应远超过实际需求，库存去化压力突出，市场整体或面临供求失衡的风险。此外，多数三四线城市以经济欠发达城市和资源型城市为主，人口吸纳能力不强，市场需求增长缓慢，而早期的过度开发导致市场面临净增长量扩张，但潜在需求不足，也将难以支撑房地产市场回升。

③ 房地产企业面临变革压力，整合多维资源应对市场调整

房地产市场进入转型期市场化转型阶段，随着市场化程度的不断提高，从产业整合角度来看，房地产企业需要根据自身业务特点和资源积累情况积极进行调整以应对变革。对于大型品牌房企而言，推进于早期的资产积累和市场地位，在未来市场中仍有较强的发展优势，因国内房产企业的产品品牌深化业务、产品及服务的深层次挖掘，亦会长期稳定增长的基础，从资本整合角度看，在国内房地产市场转型的过程中，融资的市场化是重中之重，随着国内资本市场对房地产企业融资的开放，房企通过境内外资本进行直接融资将逐渐替代传统的间接融资，或发展金融业务以拓宽融资渠道，进一步拓宽了房企融资渠道，另一方面，香港资本市场成熟度较高，国内企业的认可度日益提高，企业在香港资本市场的融资日益旺盛，香港资本市场将同样成为国内房地产企业获取优质资本的重要依托。在房地产市场变革调整阶段，资本是房企决胜的关键，优质品牌房企须把握契机，积极整合多维度资源，打通境内境外资本市场融通渠道。

3、发行人所在区域的房地产发展情况 （数据来源：万方数据库、Wind多维）

发行人的房地产开发业务主要集中于河南省内，包括省会城市郑州及其他省内三、四线城市，河南省的房地产业状况一定程度上影响着发行人未来的业务开展。

① 河南省的房地产供给状况

截至2015年9月30日，本公司所在地房地产投资额为3565.64万平方米，总量比7月末和8月末分别减少73.36万和39.50万平方米，特售面积已经连续两个月减少，其中住宅减少37.70万平方米，办公楼减少4.33万平方米，商业营业用房增14.44万平方米。短期来看，基于特售面积指标，传统房地产产品市场供应量将逐步下降，从土地购置面积 即购置面积年初至今同比增长率）来看，截至2015年09月30日，河南省房地产企业土地购置面积为652.08万平米，同比下降11.2%，降幅比上半年和1-8月分别收窄17.1个和4.5个百分点，土地成交价款136.85亿元，同比下降8.3%，降幅比上半年收窄3.4个百分点，比1-8月扩大7.4个百分点。土地购置面积和成交价款双双收窄，预示当前房地产市场信心有所回升，土地购置和成交面积逐步下降，势必导致长期房地产供应量下降，但是，由于河南省相对于中东部地区发达地区在城镇化方面，人口吸纳能力不强，市场需求增长缓慢，而早期的过度开发导致市场面临净增量扩张，因此，供应量和利润率较高，但潜在需求不足，也将难以支撑房地产市场回升。

② 河南省房地产的需求状况

需求方面，截至2015年09月30日，河南省房地产市场商品房销售面积5,006.64万平米，同比增长7.4%，其中住宅销售面积4,536万平米，同比增长8.1%；非住宅类商品房销售面积5470.63万平方米，增长0.9%，同期，商品房销售额2,357.84亿元，同比增长12.5%，其中，商品住宅销售额为2011.19亿元，增长18.5%；非住宅类商品房销售额为346.65亿元，下降13.1%。从以上数据分析，河南省房地产品需求总体处于上升趋势，但是住宅类商品的需求明显强于非住宅类商品的需求。

近年来，河南省政府和各级地方政府采取一系列措施促进房地产市场的健康发展，进一步促进了需求端的增加。例如，河南省政府发布了 关于促进房地产市场健康发展的意见”（主要内容包括：以户籍内迁人口为主要对象，全面放开县级城镇落户限制；在户籍管理、社会保障、教育、就业等方面实现城乡一体化；在投资、信贷、税收、土地、规划、户籍、棚户区改造等长效机制保障住房用房需求；各地方政府根据实际情况，在放宽限购、限贷、限价手段逐步退出，行政干预趋弱，并通过信贷公积金、财政补贴多轮政策调整刺激住房需求，加快库存去化，稳定住房消费。

2015年以来，在各地纷纷放宽调控、放宽公积金贷款和降息降准政策刺激下，房地产低迷的迹象开始出现逆转，商品房销售面积从4月份开始超过去年同期，房价环比下降的城市数至5月份开始稳定趋势，70个大中城市 新建 住宅价格环比下降的城市数量从年初的45个减少至2个，仅剩哈尔滨和大连 新建 住宅价格仍处于下跌趋势，其中哈尔滨 新建 住宅价格下跌幅度扩大至0.73个百分点至3.73%，北京、上海等十大城市 新建 住宅价格分别涨幅0.7%和0.87个百分点。

③ 河南省房地产的供给状况

截至2015年9月30日，本公司所在地房地产投资额为3565.64万平米，总量比7月末和8月末分别减少73.36万和39.50万平米，特售面积已经连续两个月减少，其中住宅减少37.70万平米，办公楼减少4.33万平米，商业营业用房增14.44万平米。短期来看，基于特售面积指标，传统房地产产品市场供应量将逐步下降，从土地购置面积 即购置面积年初至今同比增长率）来看，截至2015年09月30日，河南省房地产企业土地购置面积为652.08万平米，同比下降11.2%，降幅比上半年和1-8月分别收窄17.1个和4.5个百分点，土地成交价款136.85亿元，同比下降8.3%，降幅比上半年收窄3.4个百分点，比1-8月扩大7.4个百分点。土地购置面积和成交价款双双收窄，预示当前房地产市场信心有所回升，土地购置和成交面积逐步下降，势必导致长期房地产供应量下降，但是，由于河南省相对于中东部地区发达地区在城镇化方面，人口吸纳能力不强，市场需求增长缓慢，而早期的过度开发导致市场面临净增量扩张，因此，供应量和利润率较高，但潜在需求不足，也将难以支撑房地产市场回升。

④ 河南省房地产的需求状况

需求方面，截至2015年09月30日，河南省房地产市场商品房销售面积5,006.64万平米，同比增长7.4%，其中住宅销售面积4,536万平米，同比增长8.1%；非住宅类商品房销售面积5470.63万平方米，增长0.9%，同期，商品房销售额2,357.84亿元，同比增长12.5%，其中，商品住宅销售额为2011.19亿元，增长18.5%；非住宅类商品房销售额为346.65亿元，下降13.1%。从以上数据分析，河南省房地产品需求总体处于上升趋势，但是住宅类商品的需求明显强于非住宅类商品的需求。

近年来，河南省政府和各级地方政府采取一系列措施促进房地产市场的健康发展，进一步促进了需求端的增加。例如，河南省政府发布了 关于促进房地产市场健康发展的意见”（主要内容包括：以户籍内迁人口为主要对象，全面放开县级城镇落户限制；在户籍管理、社会保障、教育、就业等方面实现城乡一体化；在投资、信贷、税收、土地、规划、户籍、棚户区改造等长效机制保障住房用房需求；各地方政府根据实际情况，在放宽限购、限贷、限价手段逐步退出，行政干预趋弱，并通过信贷公积金、财政补贴多轮政策调整刺激住房需求，加快库存去化，稳定住房消费。

⑤ 河南省房地产的价格和去库存情况

从上述描述分析来看，目前河南省房地产市场基本处于均衡状态，未来随着城镇化的进一步推进、人口优势的进一步体现，需求将会进一步增加，价格方面，河南省近年来各市先后采取的价格过稳价上升的趋势，2012-2014年，公办楼及商业营业用房价格趋于稳定，变化不大，住宅价格仍持续走高，同时部分城市房地产均价上扬，去库存方面，根据前三季度的数据，河南省月均销售面积为556.29万平米，环比出售持平，上涨0.45%，同比继续下跌但跌幅较上月收窄0.73个百分点至3.73%。北京、上海等十大城市 新建 住宅均价为19148元/平方米，环比上涨0.99%，涨幅较上月扩大0.87个百分点。

图：2012年1月-2015年5月百城价格指数

4、发行人面临的主要竞争状况

目前我国房地产企业数以万计，规模、盈利和综合实力差异极大，根据中国房地产企联合会2015年发布的：《2015年中国房地产业综合实力100强》，建业位列第35位，也是郑州地区排名最高的房产企业，建业住宅集团 中国 有限公司2014年，热销区域市场，并且在区域内有良好的口碑，拥有庞大的客户群体。

2014年，我国房地产市场进入深度调整期，全国范围商品房销售额和销售面积同比分别下降6.3%和7.6%。在此背景下，房地产市强企业仍然凭借较强的综合实力和突出的品牌优势，全年实现销售总额27007.4亿元，销售面积24978.57万平方米，同比分别增长12.4%和10.3%，高于全国平均水平18.7和17.9个百分点。市场份额方面，百强企业市场份额合计达到35.4%，较上年提高5.9个百分点，在房地产行业逐步迈入平稳发展新常态，市场竞争更趋激烈的背景下，市场份额更加集中于领先规模的房产企业。

近几年及将来进入河南省内的房企拥有强大的资金实力及政府的大力支持，未来将挤占大量的市场份额及利润空间，对建业形成竞争。

5、发行人的优势情况

公司创立至今，秉承 稳求卓越，坚定图谋”的企业精神，立志为行业和宏投经济的发展，民族的振兴，国家的富强做出贡献。基于 稳健中求 造福百姓”的核心价值观，建业首创并践行 稳城化发展战略”，根据国家城市化发展的宏观背景，扎根河南，逐步、分段向下延伸拓展业务，因业务模式所具的独特性，也使中国房地产所要求 稳业模式”，公司始终将企业的使命及价值观与社会的发展融为一体，从进驻一个城市的第一天起，带给市民的新的生活方式，公司还与当地的开发商一同提高城市的建设水准，为地方政府上缴更多的税收，创造了更多的就业机会，为中原城市化进程及社会金面进步所做的不懈努力，获得政府、专家、同行、客户、员工一致赞人的一致认可。

公司定位为中原城市进程和社会金面进步的推动者，扎根河南28年，坚守 比河南人民都住上好房子”的企业理想与使命，并逐渐形成了 森林半岛”、 聚盟新城”、 整合广场”、 整园”及 建业十八城”等产品系列，提升了河南各城市的人居水平，为河南城镇化进程的推进做出了重要贡献。与此同时，公司概念相关物业，教育、酒店、足球、商业、绿色基地等资源，构建 集人打解”式大服务体系，开创由城市综合开发企业向城市居民新型生活方式服务企业的转型，公司 始终坚持 为客户提供优秀物业的产品和一流的服务”的产品服务观，并以品牌科学化、管理规范化、经营专业化的经营管理理念来确保产品和服务的标准和质量，公司成立23年以来，坚守了高质量住宅开发的专业追求，创造了义足于省城化发展的 整业模式”，塑造了一个富有社会责任感的品牌，培育了一支优秀的管理团队，坚持了 稳求卓越，坚定图谋”的企业精神，步入了 智质新程，稳定增长”的发展轨道。

目前，公司已进入河南19个地级城市和22个县级城市，截至2014年12月31日，开发项目累计竣工建筑面积约1380万平方米，拥有在建项目共43个，期，在建总建筑面积约446万平方米，其中权益建筑面积约1,695万平方米，其中权益建筑面积约1,695万平方米。报告期内，新开工面积约284万平方米，销售面积约218万平方米。

优良的战略模型和广阔的战略空间为建业带来了持续平稳的发展势头，企业的资产规模不断扩大，在战略的推进过程中，建业也在促进商业环境趋好、社会稳定、社会金面、乘松税收等方面做出了卓越的贡献。一三二年来，建业选择十多年解决河南省房地产行业纳税冠军，2014年全国企业纳税总额冠亚军，2014年全国纳税冠军，2014年全国纳税冠军，2014年全国纳税冠