

中国交通建设集团有限公司

关于避免同业竞争的承诺函

中房地产股份有限公司（以下简称“中房地产”）拟向特定对象非公开发行 A 股股票（以下简称“本次发行”）。本次发行实施前后，中国交通建设集团有限公司（以下简称“本集团”、“中交集团”）均为中房地产的间接控股股东。按照《公司法》、《证券法》及中国证券监督管理委员会的有关规定，为最大限度保障中房地产的利益、避免同业竞争，本集团说明及承诺如下：

一、中交集团的其他涉及房地产开发业务的企业

除中房地产外，中国交通建设股份有限公司（以下简称“中国交建”）、中交地产有限公司（以下简称“中交地产”）、中国房地产开发集团有限公司（以下简称“中房集团”）、中国城乡建设发展有限公司（以下简称“中国城乡”）、中交海外房地产有限公司（以下简称“中交海外”）及绿城中国控股有限公司（以下简称“绿城中国”）存在房地产开发业务和资产。

二、其他房地产开发业务情况

截至本承诺函出具之日，除中房地产外，本集团涉及房地产开发业务的其他企业情况如下：

1、为减少与中房地产的同业竞争，本集团下属中交房地产集团有限公司（以下简称“地产集团”）于 2016 年 2 月启动与中房地产的资产重组工作，地产集团拟将其持有的中交地产 100% 股权注入中房地产，中房地产董事会审议通过了资产重组的相关议案并履行了信息披露程序。但该次重组因中交地产公司债券持有人会议未获通过而未能成功实施，中房地产根据规定在终止重组公告刊登之日起六个月内不再筹划重大资产重组事项。

2、中国交建主要从事基建业务，房地产开发业务并非中国交建的主营业务。中国交建在基础设施投资以及工程承包等业务开展过程中，具有获得优质土地储备的特定优势和特殊条件，历史上存在房地产开发项目，但与中国交建的整体业务规模相比占比很小。根据本集团对于房地产开发业务板块的发展定位，中国交建及其合并范围内的下属公司原则上逐步退出房地产开发业务。

3、本集团为借助绿城中国品牌优势以及管理经验，提升自身房地产开发业务能力，拓展房地产业务而收购绿城中国部分股权。本集团于 2015 年 6 月成为绿城中国第一大股东。由于本集团入股绿城中国时间较短，而且绿城中国在产品

定位、品牌管理、历史渊源等方面与中房地产存在较大差异，且绿城中国为境外上市公司，目前注入中房地产存在较大的收购整合风险。

4、中房集团下属中交（郑州）投资发展有限公司（以下简称“中交郑州”）和东莞市山水雅居房地产开发有限公司（以下简称“山水雅居”）存在房地产开发业务和资产。截至本承诺函出具之日，中交郑州与当地政府部门合作开发郑州市郑东新区龙湖金融中心项目，建设内容包括龙湖金融中心内环办公写字楼、商业及相应的配套设施建设，合作协议约定根据政府部门的招商需求进行定向定价销售、由政府回购或由中交郑州自持，因此不会与中房地产的房地产开发业务产生竞争关系。山水雅居负责开发的房地产项目处于尾盘状态，除少量物业由于诉讼纠纷暂时无法销售外，其他均已售罄，山水雅居后续将不再从事房地产开发业务。

中房集团下属沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设公司、北京中房军安房地产开发有限公司、中国广顺房地产业开发公司尽管经营范围包括房地产开发，但该等公司目前不存在房地产开发项目，该等公司将不再从事新的房地产开发项目。

5、中国城乡下属大连海岸东方发展有限公司（以下简称“大连发展”）和河北中航盈科房地产置业有限公司（以下简称“中航盈科”）存在房地产开发业务和资产。截至本承诺函出具之日，大连发展因存在股权纠纷的历史遗留问题，致使公司股权结构处于不确定状态，目前不适合注入中房地产；中航盈科与合作方之间合作协议的后续履行存在较大不确定性且存在潜在法律纠纷，不利于提高中房地产的盈利能力，目前不适合注入中房地产。

6、中交海外为新加坡注册公司，在中国境外从事房地产开发项目，不会与中房地产的房地产开发业务产生竞争关系。

三、其他涉及房地产开发业务企业的安排和承诺

本集团对现有其他涉及房地产开发业务的企业将作如下安排和承诺：

1、本集团承诺，根据本集团的发展规划，中房地产将作为本集团下属除绿城中国外，未来唯一的国内房地产业务开发平台。在梳理、整合本集团控制的与中房地产之间存在同业竞争的资产和业务时，将充分尊重本集团控制的各上市公司的独立经营自主权，保证不侵害各上市公司及其股东尤其是中小股东的合法权益。本集团不会利用其对各上市公司的控制关系进行损害各上市公司及其全体股东利益的经营活动。

2、本集团承诺地产集团下属中交地产除现有的存量房地产开发业务外，原

则上不再自行获取新的房地产开发业务的土地储备,不再从事新的房地产开发项目。在本承诺函生效之日起三年内,并在满足注入上市公司条件的前提下,由中房地产对地产集团下属中交地产或其优质资产实施收购或采取其他可行的方式注入中房地产。在注入中房地产前,并且在中房地产同意接受委托的情况下,由地产集团与中房地产签署委托管理协议,将中交地产托管给中房地产。

3、本集团承诺,将综合考虑中国交建和中房地产两家上市公司及其股东的利益,通过必要之程序促使中国交建及其合并范围内的下属公司逐步退出房地产开发业务:除现有的存量房地产开发业务外,原则上不再自行获取新的房地产开发业务的土地储备,不再从事新的房地产开发项目;若下属公司在存量房地产开发业务基础上需要开展新的房地产业务,则由中房地产对该等业务和资产进行收购或采取其他可行的方式注入中房地产,如中房地产放弃优先收购权,则将其出售给与本集团无关联的第三方或予以注销;未来,如果中国交建在基础设施投资以及工程承包等业务开展过程中,发现获得优质土地储备的机会,将根据土地储备的实际情况与中房地产协商,由中房地产控股设立新的项目公司,获取土地进行房地产项目开发。在中国交建和中房地产履行上市公司决策程序并获通过后,中国交建可将部分存量房地产开发项目或相关开发主体转让给中房地产,以减少与中房地产的同业竞争关系。

4、本集团承诺在本承诺函生效之日起三年内,对中房地产和绿城中国的房地产资产和业务进行统筹规划,通过行使股东权利,推动两家上市公司进一步明确业务发展战略定位及业务拓展范围。综合考虑两家上市公司及其股东的利益,在符合国家行业政策及审批要求的条件下,本集团承诺逐步通过品牌定位划分、区域市场划分、资产整合、业务整合等有效措施解决中房地产和绿城中国可能存在的同业竞争问题。

5、本集团承诺中交郑州不再从事新的房地产开发业务,如中房地产放弃优先收购,则在其现有房地产项目开发完成后将其注销或转让给与本集团无关联的第三方;山水雅居未来将不再从事新的房地产开发业务,本集团拟在法律纠纷解决后将其注销或转让给与本集团无关联的第三方。

本集团承诺中房集团下属沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司、北京中房军安房地产开发有限公司、中国广顺房地产业开发公司不再从事新的房地产开发项目,本集团未来拟变更其经营范围或将其注销或转让给与本集团无关联的第三方。

6、本集团承诺在本承诺函生效之日起三年内,解决大连海岸和中航盈科的

遗留问题并在满足注入上市公司的条件后,由中房地产对大连海岸和中航盈科实施收购或采取其他可行的方式注入中房地产,如中房地产放弃优先收购,则本集团承诺将其出售给与本集团无关联的第三方或予以注销。

7、本集团承诺中交海外不会在中国境内从事房地产开发项目,不会从事与中房地产构成竞争的业务。

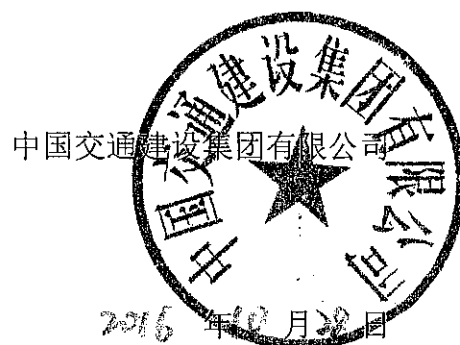
四、进一步承诺

1、除上述情况以外,本集团及本集团控制的其他企业的主营业务不存在与中房地产主营业务相同或相近的情况。在房地产开发业务为中房地产主营业务期间,本集团及本集团控制的其他企业将逐步规范和避免从事与其构成竞争的业务。

2、本集团承诺,自本承诺函生效日起,赔偿中房地产因本集团违反本承诺而遭受或产生的损失或开支。

本承诺函于本次发行获得中国证监会核准后,自本次发行实施完毕之日起生效。若他方取代本集团成为中房地产控股股东或因不可抗力因素导致本承诺函无法实际履行,则本承诺函自动失效。

特此说明和承诺。



中交房地产集团有限公司

关于避免同业竞争的承诺函

中房地产股份有限公司（以下简称“中房地产”）拟向特定对象非公开发行 A 股股票（以下简称“本次发行”）。本次发行实施前后，中交房地产集团有限公司（以下简称“本公司”）均为中房地产的间接控股股东。按照《公司法》、《证券法》及中国证券监督管理委员会的有关规定，为最大限度保障中房地产的利益、避免同业竞争，本公司说明及承诺如下：

一、本公司其他涉及房地产开发业务的企业

除中房地产外，中交地产有限公司（以下简称“中交地产”）、中国房地产开发集团有限公司（以下简称“中房集团”）、中国城乡建设发展有限公司（以下简称“中国城乡”）、中交海外房地产有限公司（以下简称“中交海外”）及绿城中国控股有限公司（以下简称“绿城中国”）存在房地产开发业务和资产。

二、其他房地产开发业务情况

截至本承诺函出具之日，除中房地产外，本公司涉及房地产开发业务的其他企业情况如下：

1、为减少与中房地产的同业竞争，本公司于 2016 年 2 月启动与中房地产的资产重组工作，本公司拟将持有的中交地产 100% 股权注入中房地产，中房地产董事会审议通过了资产重组的相关议案并履行了信息披露程序。但该次重组因中交地产公司债券持有人会议未获通过未能成功实施，中房地产根据规定在终止重组公告刊登之日起六个月内不再筹划重大资产重组事项。

2、本公司为借助绿城中国品牌优势以及管理经验，提升自身房地产开发业务能力，拓展房地产业务而收购绿城中国部分股权。本公司于 2015 年 12 月成为绿城中国第一大股东。由于本公司入股绿城中国时间较短，而且绿城中国在产品定位、品牌管理、历史渊源等方面与中房地产存在较大差异，且绿城中国为境外上市公司，目前注入中房地产存在较大的收购整合风险。

3、中房集团下属中交（郑州）投资发展有限公司（以下简称“中交郑州”）和东莞市山水雅居房地产开发有限公司（以下简称“山水雅居”）存在房地产开发业务和资产。截至本承诺函出具之日，中交郑州与当地政府部门合作开发郑州市郑东新区龙湖金融中心项目，建设内容包括龙湖金融中心内环办公写字楼、商业及相应的配套设施建设，合作协议约定根据政府部门的招商需求进行定向定价销

售、由政府回购或由中交郑州自持，因此不会与中房地产的房地产开发业务产生竞争关系。山水雅居负责开发的房地产项目处于尾盘状态，除少量物业由于诉讼纠纷暂时无法销售外，其他均已售罄，山水雅居后续将不再从事房地产开发业务。

中房集团下属沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设公司、北京中房军安房地产开发有限公司、中国广顺房地产业开发公司尽管经营范围包括房地产开发，但该等公司目前不存在房地产开发项目，该等公司将不再从事新的房地产开发项目。

4、中国城乡下属大连海岸东方发展有限公司（以下简称“大连发展”）和河北中航盈科房地产置业有限公司的（以下简称“中航盈科”）存在房地产开发业务和资产。截至本承诺函出具之日，大连发展因存在股权纠纷的历史遗留问题，致使公司股权结构处于不确定状态，目前不适合注入中房地产；中航盈科与合作方之间合作协议的后续履行存在较大不确定性且存在潜在法律纠纷，不利于提高中房地产的盈利能力，目前不适合注入中房地产。

5、中交海外为新加坡注册公司，在中国境外从事房地产开发项目，不会与中房地产的房地产开发业务产生竞争关系。

三、其他涉及房地产开发业务企业的安排和承诺

本公司对现有其他涉及房地产开发业务的企业将作如下安排和承诺：

1、本公司承诺，根据本公司的发展规划，中房地产将作为本公司下属除绿城中国外，未来唯一的国内房地产业务开发平台。在梳理、整合本公司控制的与中房地产之前存在同业竞争的资产和业务时，将充分尊重本公司控制的各上市公司的独立经营自主权，保证不侵害各上市公司及其股东尤其是中小股东的合法权益。本公司不会利用其对各上市公司的控制关系进行损害各上市公司及其全体股东利益的经营活动。

2、本公司承诺中交地产除现有的存量房地产开发业务外，原则上不再自行获取新的房地产开发业务的土地储备，不再从事新的房地产开发项目。在本承诺函生效之日起三年内，并在满足注入上市公司条件的前提下，由中房地产对中交地产或其优质资产实施收购或采取其他可行的方式注入中房地产。在注入中房地产前，并且在中房地产同意接受委托的情况下，由本公司与中房地产签署托管协议，将中交地产托管给中房地产。

3、本公司承诺在本承诺函生效之日起三年内，对中房地产和绿城中国的房地产资产和业务进行统筹规划，通过行使股东权利，推动两家上市公司进一步明

确业务发展战略定位及业务拓展范围。综合考虑两家上市公司及其股东的利益，在符合国家行业政策及审批要求的条件下，本公司承诺逐步通过品牌定位划分、区域市场划分、资产整合、业务整合等有效措施解决中房地产和绿城中国可能存在的同业竞争问题。

4、本公司承诺中交郑州不再从事新的房地产开发业务，如中房地产放弃优先收购，则在其现有房地产项目开发完成后将其注销或转让给与本公司无关联的第三方；山水雅居未来将不再从事新的房地产开发业务，本公司拟在法律纠纷解决后将其注销或转让给与本公司无关联的第三方。

本公司承诺中房集团下属沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司、北京中房军安房地产开发有限公司、中国广顺房地产业开发公司不再从事新的房地产开发项目，本公司未来拟变更其经营范围或将其注销或转让给与本公司无关联的第三方。

5、本公司承诺在本承诺函生效之日起三年内，解决大连海岸和中航盈科的遗留问题并在满足注入上市公司的条件后，由中房地产对大连海岸和中航盈科实施收购或采取其他可行的方式注入中房地产，如中房地产放弃优先收购，则本公司承诺将其出售给与本公司无关联的第三方或予以注销。

6、本公司承诺中交海外不会在中国境内从事房地产开发项目，不会从事与中房地产构成竞争的业务。

四、进一步承诺

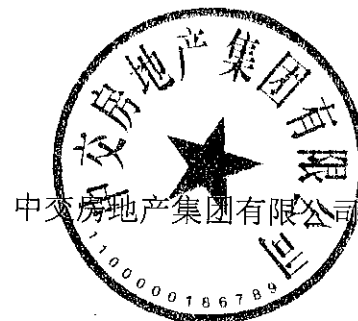
1、除上述情况以外，本公司及本公司控制的其他企业的主营业务不存在与中房地产主营业务相同或相近的情况。在房地产开发业务为中房地产主营业务期间，本公司及本公司控制的其他企业将逐步规范和避免从事与其构成竞争的业务。

2、本公司承诺，自本承诺函生效日起，赔偿中房地产因本公司违反本承诺而遭受或产生的损失或开支。

本承诺函于本次发行获得中国证监会核准后，自本次发行实施完毕之日起生效。若他方取代本公司成为中房地产控股股东或因不可抗力因素导致本承诺函无法实际履行，则本承诺函自动失效。

特此说明和承诺。（以下无正文）

（本页无正文，为《中交房地产集团有限公司关于避免同业竞争的承诺函》的签署页）



2016 年 10 月 28 日