

莱茵达置业股份有限公司非公开发行事项补充公告

证券代码:000558 证券简称:莱茵置业 公告编号:2014-040

本公司及全体董事保证信息披露内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司申请非公开发行股票事宜已经公司第七届董事会第二十七次会议及2013年第一次临时股东大会审议通过,目前正处在中国证券监督管理委员会审核阶段。为保护投资者利益,提醒投资者注意公司本次非公开发行股票工作中可能存在的风险因素,本公司于2014年4月18日披露了《莱茵达置业股份有限公司风险提示公告》,为进一步落实《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》(国办发[2013]110号),维护中小投资者利益,本公司于2014年5月19日披露了《莱茵达置业股份有限公司非公开发行事项补充公告》。

为保障中小投资者知情权,公司就本次非公开发行相关事项补充披露如下:

一、投资性房地产注入上市公司的原因

1、本次资产注入符合公司以住宅地产为主,兼顾商业地产的发展战略

2010年,公司董事会提出了整体战略之一的“355战略”,即希望通过未来五到十年,公司能够形成产品收入占比70%、自持物业收入占比30%的经营模式,以及开发产品利

润、自持物业利润的比重各占50%的盈利模式,并努力形成开发业务与自持业务的长期动态平衡。

自公司上市以来,虽然也成功开发了上海东林坊、南京莱茵财富广场等多个商业地产项目,但本次非公开发行前,莱茵置业仍是一家以住宅地产为主的房地产开发企业,商业地产开发项目数量较少。尽管从长远看,城市化的推进还将给住宅地产带来很大的发展空间,但短期内,竞争加剧、土地成本提高、政府宏观调控,都给企业的经营带来了极大的风险。目前莱茵置业的住宅地产业务,采用的是“短平快”的开发模式,追求资金快速周转,短期内

即获得几乎全部盈利。此种经营模式在住宅地产快成长期非常适用,但随着房地产产业链模式的逐渐成熟,开发产品销售价格的增速放缓、甚至出现下降,此种模式将会面临越来越大的挑战,也会在未来的宏观调控中面临更大的波动。因此,为了规避和分散风险,公司就需要丰富与原有业务具有差异化盈利节奏的新业务。

本次非公开发行,控股股东将持有的商业地产项目注入上市公司,使上市公司在分散风险的同时获得新的增长点,并将为上市公司带来持续稳定的现金流,与公司经营战略目标一致,以确保上市公司能够持续稳健的发展。

2、本次资产注入有利于增加上市公司规模,提高市场竞争力

房地产相关金属及土地政策的完善和市场竞争的加剧,提高了对房地产企业资本实力及融资能力的要求;房地产企业间的竞争已经逐步从单纯的能力的竞争,转向资源获取能力和开发能力的竞争,从而对房地产的规模提出了更高的要求。

莱茵置业总体规模相对较小,在竞争十分激烈的市场环境下难以获得快速成长的机

会。通过本次非公开发行,控股股东将持有的商业地产项目注入上市公司,在较短时间内扩大了上市公司规模,提高了融资能力,增强了抵抗风险的能力。

莱茵置业结合自身的资本、人才储备等客观条件,选择收购已投入运营的持有型物业,

与公司选择自己开发同等规模的新项目相比,投入回报期更短、风险也相对更小,符合上市公司长远利益。

3、本次注入资产能为上市公司带来较为稳定的现金流,有一定的升值空间

莱茵达大厦是一栋位于杭州市西湖区文二路635号的甲级写字楼,地处杭州市西湖区的黄金地段,交通方便,城市配套设施成熟,商圈内办公楼租赁市场已成型多年,周边入驻着大量现代服务业和电子信息企业。目前莱茵达大厦除物业自用留房外,均已对外出租,

出租率为90%左右,而且业绩稳定,经营风险较小,注入上市公司即可产生收益,并且在保值增值的前提下,每年为上市公司贡献持续稳定的现金流。

嘉禾北京城商铺位于嘉兴市,地处长三角核心地带,近年来嘉兴市经济总量不断提升,城市发展较为迅速,全年社会消费品零售总额和城镇居民人均年均可支配收入不断提高,是当

地商业地产取得成功的前提条件,也上市公司持有嘉禾北京城商铺取得长期增值建立了良好的基础。与上海、南京、杭州等地区的成熟商业地产相比,嘉兴市的商业地产整体上还有较大的发展空间。

二、注入资产与现有业务进行有效整合,保证中小股东利益

上市公司上市以来,成功开发了上海森林坊、南京莱茵财富广场等多个商业地产项目,拥有优秀的经营管理团队,在商业地产的规划项目、销售运营、物业管理等方面有着丰富的经验。莱茵达大厦和嘉禾北京城商铺注入上市公司后,经专业的商业地产团队运营,会更加充分的体现其商业价值。

1、莱茵达大厦注入上市公司的业务整合计划

目前,上市公司正在开发持有型物业——国际写字楼项目,项目已接近竣工,公司已

经招募优质商业运营管理团队,并已开展一系列有针对性的招商活动。矩阵国际项目预计2014年底投入运营,公司商业地产运营团队将充分利用矩阵国际招商引资活动中获取的大

量资源,与莱茵达大厦的运营进行对接,努力提升莱茵达大厦的经营业绩。

另外,上市公司专业团队也已制定了嘉禾北京城商铺的整体价值,上市公司将通过完善组织

结构和流程制度、实施科学、专业的管理,使莱茵达大厦资产实现保值增值。

2、嘉禾北京城商铺注入上市公司的业务整合计划

上市公司上市之前,为了保持独立性,控股股东莱茵达控股集团将房地产开发相关运营人

员全部转为上市公司。由于缺乏运营团队,没有形成统一的运营管理,形成了商铺内松散的经营单位和多样的消费形态,运营模式已从“商业管理”退化为“物业管理”,没有体现出商铺的核心商业竞争力。目前,嘉禾北京城商铺的招商和运营等工作不甚理想,莱茵达控股集团团内部资源配置性房地产生租率低,月租金在嘉兴市中心地段也处于偏低水平。上市公司专业团队已制定了嘉禾北京城商铺整合规划:

(1)短期内,公司运营团队将依托周边月河和芦席汇历史街区等旅游景点,主要通过统一招商管理、统一营销及推广、统一服务监督和统一管理等“四个统一”,整合目前的经营主题和营销平台,并采取树立品牌形象、调配货源和商户的黄金比例、灵活应用多种合作方式进行经营方式、增加推广活动等具体措施,增强商铺的竞争力。

(2)嘉禾北京城位于嘉兴市商业中心,所处商圈已较为成熟。注入上市公司后,按公司

长期计划,在逐步提升提升嘉禾北京城商铺的整体价值后,上市公司商品房销售团队将采用多

种模式将商铺对外销售,实现资源回收和收益。

综上,本公司及本次发行的保荐机构西南证券认为:本次发行将投资性房地产注入上

市公司,有利于提高上市公司总体规模和综合竞争能力,长期有利于其他中小股东的利益;发

行人已制定了与现有业务整合的整合计划,具有可操作性。

敬请广大投资者理性投资,并注意投资风险。

特此公告。

莱茵达置业股份有限公司董事会

二〇一四年五月二十三日

潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司 2013年度股东大会决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

●本次会议没有否决提案的情况;

●本次股东大会没有变更前次股东大会决议的情况;

一、会议召开和出席情况

(一)潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司2013年度股东大会于2014年5月23日上午在山东省潍坊市高新区北宫东街6号公司会议室召开。

(二)出席会议的股东和代理人人数,所持表决权的股份总数及占公司表决权股份总数的比例:

出席会议的股东和代理人人数	2
所持表决权的股份总数(股)	34140826

占公司表决权股份总数的比例(%)

9.34

(三)本次股东大会由公司董事长侯先主先生主持。

本次会议的召开及表决方式符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

(四)公司董事、监事和董事会秘书的出席情况:公司在任董事9人,出席9人;公司在任监事3人,出席3人;董事会秘书刘世祯先生出席本次会议。

二、提案审议情况

会议采用记名投票表决方式,审议通过了如下决议:

议案序号	议案内容	同意票数	反对票数	弃权票数	持股数	持股比例	是否通过
1	公司2013年度报告及摘要	34140826	0	0	0	0	通过
2	2013年度监事会工作报告	34140826	0	0	0	0	通过
3	2013年度监事会工作报告	34140826	0	0	0	0	通过
4	公司2013年度利润分配预案	34140826	0	0	0	0	通过
5	公司2013年度财务决算报告	34140826	0	0	0	0	通过
6	关于核销公司董事监事2013年度新增和2014年度新增的议案	34140826	0	0	0	0	通过
7	关于核销、处置部分资产的议案	34140826	0	0	0	0	通过
8	关于修改公司章程部分条款的议案	34140826	0	0	0	0	通过
9	关于公司前期会计差错更正的议案	34140826	0	0	0	0	通过
10	关于公司董事会换届选举的议案	34140826	0	0	0	0	通过
11	独立董事辞职的议案	34140826	0	0	0	0	通过
12	董事辞职的议案	34140826	0	0	0	0	通过

本次会议第8项议案属于特别决议的议案,已经出席会议的股东及股东代

表所持表决权股份总数的2/3以上通过。

三、律师见证情况

1、律师事务所名称:山东琴岛律师事务所

2、律师姓名:李茹、马焱

3、结论性意见:公司2013年度股东大会的召集和召开程序、出席会议人员的资格、召集人资格、会议表决程序及表决结果均符合法律、法规和公司章程的规定,本次股东大会通过的各项决议合法有效。

四、备查文件目录

1、潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司2013年度股东大会决议;

2、山东琴岛律师事务所关于潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司2013年度股东大会的法律意见书。

特此公告

潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司

2014年5月23日

证券代码:600076 股票简称:青鸟华光 编号:临2014-010

潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司 关于选举职工监事的公告

本公司及董事会全体成员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司第八届监事会第一次会议于2014年5月23日在公司会议室召开。

会议应到董事9名,实到董事9人,列席3人,符合公司法及公司章程的规定,会议合法有效。会议审议通过了如下决议:

推举张永生先生为公司第八届监事会召集人,任期三年。

特此公告

潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司

2014年5月23日

证券代码:600076 股票简称:青鸟华光 编号:临2014-012

潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司 第八届监事会第一次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司第八届监事会第一次会议于2014年5月23日在公司会议室召开。

会议由张永生先生主持,应到监事3名,实到监事3人,符合公司法及公司章程的规定,会议合法有效。会议审议通过了如下决议:

推举张永生先生为公司第八届监事会召集人,任期三年。

特此公告

潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司

2014年5月23日

证券代码:600076 股票简称:青鸟华光 编号:临2014-010

潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司 关于选举职工监事的公告

本公司及董事会全体成员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

经公司第三届职工代表大会选举,陈梁先生(简历见附件)为公司第八届监事会职工代表监事。

特此公告

潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司

2014年5月23日

证券代码:600076 股票简称:青鸟华光 编号:临2014-012

潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司 第八届监事会第一次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司第八届监事会第一次会议于2014年5月23日在公司会议室召开。

会议由张永生先生主持,应到监事3名,实到监事3人,符合公司法及公司章程的规定,会议合法有效。会议审议通过了如下决议:

推举张永生先生为公司第八届监事会召集人,任期三年。

特此公告

潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司

2014年5月23日

证券代码:600076 股票简称:青鸟华光 编号:临2014-010

潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司 关于选举职工监事的公告

本公司及董事会全体成员保证本公告内容不存在