



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,目前正在中国证券监督管理委员会审核阶段。为保护投资者利益,披露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]107号,以下简称“意见”),保障中小投资者知情权,维护中小投资者利益,公司就本次非公开发行相关事宜进一步予以补充披露,具体如下:

一、关于本次非公开发行股票购买大股东资产(以下简称“目标资产”)目前经营情况

(1)目前莱茵达大厦除物业自用留用外,均已对外出租,出租率近99%。莱茵达大厦出租率情况如下:

名称	2011年	2012年	2013年	2014年1-4月
签约面积(平方米)	16,709.27	16,680.80	16,716.53	16,716.53
建筑面积(平方米)	16,852.62	16,852.62	16,852.62	16,852.62
出租率	99.15%	98.98%	99.19%	99.19%

(2)目前莱茵达大厦租期情况如下:

序号	租赁期限	物业面积(平方米)	所占比例
1	9	3,243.66	19.40%
2	6	4,719.19	28.23%
3	5	7,764.20	46.45%
4	3	772.68	4.62%
5	2	216.80	1.30%
总计		16,716.53	100.00%

(3)根据租赁合同和租赁投资签订的《租赁合同》,租金的支付方式一般为年付、半年或季付,目前租金水平如下:

序号	位置	基准日单价(元/平方米/天)
1	2层	2.38
2	3层	2.8
3	5层	2.75-3.0
4	6层	3.2
5	7层	6.9
6	7层12层南	3.05-3.29
7	8层北、西	3-3.2
8	8层南、9层、10层、11层	2.9
9	12层北	3-3.2
10	15层	3.03-3.32
11	16层	2.61-3.1
12	17、18层	2.9
13	19层	3.53
14	20、21层	3.79
15	22层	3.6

(4)根据租赁方和莱茵达投资签订的《房屋租赁合同》,若租赁方需续租,需在3个月前向甲方发出书面意见,若租赁方需提前2个月向甲方发出书面通知。

(5)历史上虽有中途解约现象发生,但由莱茵达大厦地处黄金成熟商圈,同类型物业租赁市场相对成熟,加之租赁管理到位,利用两个月左右的租期及时补约。

2、嘉禾北京城商铺目前租赁情况

(1)嘉禾北京城商铺历年的出租率如下表所示:

名称	2011年	2012年	2013年	2014年1-4月
签约面积(平方米)	6,716.61	8,827.66	9,660.89	9,660.89
建筑面积(平方米)	15,917.65	15,917.65	15,917.65	15,917.65
出租率	42.20%	55.54%	60.69%	60.69%

由于嘉禾北京城购物中心面积较大,各市场均有培育成熟的过程,从历年的出租率统计表中可以看出,出租率逐年上升,2012年较2011年上升13.25%,2013年较2012年上升了5.24%。

(2)嘉禾北京城商铺租赁情况稳定,租期期限均为一至三年。

(3)嘉禾北京城商铺租金水平如下表:

序号	位置	单价(元/平方米/月)
1	灯具市场	18
2	布艺市场	20
3	一期茶叶市场	22
4	二期茶叶市场	15
5	家具市场	30-32
6	办公室	9.06

目前,嘉禾北京城商铺的招商和运营等工作不其理想,周边商铺月租金约为30-60元/平方米,嘉禾北京城商铺月租金约为22元/平方米,在嘉兴市中心地段处于偏低水平。

(4)目前,嘉禾北京城购物中心有限公司(莱茵达控股与承租方)签订租赁合同,租赁合同对续期约定有:协议期满,如租赁方有继续租用的意愿,经双方友好协商另行签订续租协议,租赁方享有优先续租权,如租赁方均保持正常履约状态。

(5)因合同有违约金约定,历史长期租赁违约情况少出现。

二、关于目标资产最近三年一期的实际经营数据与目标资产评估对应的盈利预测数据的对比分析

1、莱茵达大厦最近三年一期的历史经营数据与预测对比表

费用名称	2011年	2012年	历史经营数据	2013年11-12月	2014年1-4月	2013年	2014年	盈利预测数据
租赁收入	1,546.23	1,612.49	1,414.72	318.99	653.53	11-12月	1-4月	662.77
经营成本	799.15	810.82	692.50	135.46	250.64	137.35	273.36	
净利润	560.31	601.25	541.67	137.65	302.17	147.55	292.05	

根据上表进行对比,评估基准日2013年10月31日之后6个月莱茵达大厦的实际经营数据与盈利预测数据差异率较小。

2、嘉禾北京城商铺最近三年一期的历史经营数据与预测对比表

费用名称	2011年	2012年	历史经营数据	2013年11-12月	2014年1-4月	2013年	2014年	盈利预测数据
租赁收入	1,546.23	1,612.49	1,414.72	318.99	653.53	11-12月	1-4月	662.77
经营成本	799.15	810.82	692.50	135.46	250.64	137.35	273.36	
净利润	560.31	601.25	541.67	137.65	302.17	147.55	292.05	

根据上表进行对比,评估基准日2013年10月31日之后6个月莱茵达大厦的实际经营数据与盈利预测数据差异率较小。

3、嘉禾北京城商铺最近三年一期的历史经营数据与预测对比表

费用名称	2011年	2012年	历史经营数据	2013年11-12月	2014年1-4月	2013年	2014年	盈利预测数据
租赁收入	1,546.23	1,612.49	1,414.72	318.99	653.53	11-12月	1-4月	662.77
经营成本	799.15	810.82	692.50	135.46	250.64	137.35	273.36	
净利润	560.31	601.25	541.67	137.65	302.17	147.55	292.05	

根据上表进行对比,评估基准日2013年10月31日之后6个月莱茵达大厦的实际经营数据与盈利预测数据差异率较小。

4、嘉禾北京城商铺最近三年一期的历史经营数据与预测对比表

费用名称	2011年	2012年	历史经营数据	2013年11-12月	2014年1-4月	2013年	2014年	盈利预测数据
租赁收入	1,546.23	1,612.49	1,414.72	318.99	653.53	11-12月	1-4月	662.77
经营成本	799.15	810.82	692.50	135.46	250.64	137.35	273.36	
净利润	560.31	601.25	541.67	137.65	302.17	147.55	292.05	

根据上表进行对比,评估基准日2013年10月31日之后6个月莱茵达大厦的实际经营数据与盈利预测数据差异率较小。

5、嘉禾北京城商铺最近三年一期的历史经营数据与预测对比表

费用名称	2011年	2012年	历史经营数据	2013年11-12月	2014年1-4月	2013年	2014年	盈利预测数据
租赁收入	1,546.23	1,612.49	1,414.72	318.99	653.53	11-12月	1-4月	662.77
经营成本	799.15	810.82	692.50	135.46	250.64	137.35	273.36	
净利润	560.31	601.25	541.67	137.65	302.17	147.55	292.05	

根据上表进行对比,评估基准日2013年10月31日之后6个月莱茵达大厦的实际经营数据与盈利预测数据差异率较小。

6、嘉禾北京城商铺最近三年一期的历史经营数据与预测对比表

费用名称	2011年	2012年	历史经营数据	2013年11-12月	2014年1-4月	2013年	2014年	盈利预测数据
租赁收入	1,546.23	1,612.49	1,414.72	318.99	653.53	11-12月	1-4月	662.77
经营成本	799.15	810.82	692.50	135.46	250.64	137.35	273.36	
净利润	560.31	601.25	541.67	137.65	302.17	147.55	292.05	

根据上表进行对比,评估基准日2013年10月31日之后6个月莱茵达大厦的实际经营数据与盈利预测数据差异率较小。

7、嘉禾北京城商铺最近三年一期的历史经营数据与预测对比表

费用名称	2011年	2012年	历史经营数据	2013年11-12月	2014年1-4月	2013年	2014年	盈利预测数据
租赁收入	1,546.23	1,612.49	1,414.72	318.99	653.53	11-12月	1-4月	662.77
经营成本	799.15	810.82	692.50	135.46	250.64	137.35	273.36	
净利润	560.31	601.25	541.67	137.65	302.17	147.55	292.05	

根据上表进行对比,评估基准日2013年10月31日之后6个月莱茵达大厦的实际经营数据与盈利预测数据差异率较小。

8、嘉禾北京城商铺最近三年一期的历史经营数据与预测对比表

费用名称	2011年	2012年	历史经营数据	2013年11-12月	2014年1-4月	2013年	2014年	盈利预测数据
租赁收入	1,546.23	1,612.49	1,414.72	318.99	653.53	11-12月	1-4月	662.77
经营成本	799.15	810.82	692.50	135.46	250.64	137.35	273.36	
净利润	560.31	601.25	541.67	137.65	302.17	147.55	292.05	

根据上表进行对比,评估基准日2013年10月31日之后6个月莱茵达大厦的实际经营数据与盈利预测数据差异率较小。

9、嘉禾北京城商铺最近三年一期的历史经营数据与预测对比表

费用名称	2011年	2012年	历史经营数据	2013年11-12月	2014年1-4月	2013年	2014年	盈利预测数据
租赁收入	1,546.23	1,612.49	1,414.72	318.99	653.53	11-12月	1-4月	662.77
经营成本	799.15	810.82	692.50	135.46	250.64	137.35	273.36	
净利润	560.31	601.25	541.67	137.65	302.17	147.55	292.05	

根据上表进行对比,评估基准日2013年10月31日之后6个月莱茵达大厦的实际经营数据与盈利预测数据差异率较小。

10、嘉禾北京城商铺最近三年一期的历史经营数据与预测对比表

费用名称	2011年	2012年	历史经营数据	2013年11-12月	2014年1-4月	2013年	2014年	盈利预测数据
租赁收入	1,546.23	1,612.49	1,414.72	318.99	653.53	11-12月	1-4月	662.77
经营成本	799.15	810.82	692.50	135.46	250.64	137.35	273.36	
净利润	560.31	601.25	541.67	137.65	302.17	147.55	292.05	

根据上表进行对比,评估基准日2013年10月31日之后6个月莱茵达大厦的实际经营数据与盈利预测数据差异率较小。

11、嘉禾北京城商铺最近三年一期的历史经营数据与预测对比表

费用名称	2011年	2012年	历史经营数据	2013年11-12月	2014年1-4月	2013年	2014年	盈利预测数据
租赁收入	1,546.23	1,612.49	1,414.72	318.99	653.53	11-12月	1-4月	662.77
经营成本	799.15	810.82	692.50	135.46	250.64	137.35	273.36	
净利润	560.31	601.25	541.67	137.65	302.17	147.55	292.05	

根据上表进行对比,评估基准日2013年10月31日之后6个月莱茵达大厦的实际经营数据与盈利预测数据差异率较小。

12、嘉禾北京城商铺最近三年一期的历史经营数据与预测对比表

费用名称	2011年	2012年	历史经营数据	2013年11-12月	2014年1-4月	2013年	2014年	盈利预测数据
租赁收入	1,546.23	1,612.49	1,414.72	318.99	653.53	11-12月	1-4月	662.77
经营成本	799.15	810.82	692.50	135.46	250.64	137.35	273.36	
净利润	560.31	601.25	541.67	137.65	302.17	147.55	292.05	

根据上表进行对比,评估基准日2013年10月31日之后6个月莱茵达大厦的实际经营数据与盈利预测数据差异率较小。

13、嘉禾北京城商铺最近三年一期的历史经营数据与预测对比表

费用名称	2011年	2012年	历史经营数据	2013年11-12月	2014年1-4月	2013年	2014年	盈利预测数据
租赁收入	1,546.23	1,612.49	1,414.72	318.99	653.53	11-12月	1-4月	662.77
经营成本	799.15	810.82	692.50	135.46	250.64	137.35	273.36	
净利润	560.31	601.25	541.67	137.65	302.17	147.55	292.05	

根据上表进行对比,评估基准日2013年10月31日之后6个月莱茵达大厦的实际经营数据与盈利预测数据差异率较小。

14、嘉禾北京城商铺最近三年一期的历史经营数据与预测对比表

费用名称	2011年	2012年	历史经营数据	2013年11-12月	2014年1-4月	2013年	2014年	盈利预测数据
租赁收入	1,546.23	1,612.49	1,414.72	318.99	653.53	11-12月	1-4月	662.77
经营成本	799.15	810.82	692.50	135.46	250.64	137.35	273.36	
净利润	560.31	601.25	541.67	137.65	302.17	147.55	292.05	

根据上表进行对比,评估基准日2013年10月31日之后6个月莱茵达大厦的实际经营数据与盈利预测数据差异率较小。

15、嘉禾北京城商铺最近三年一期的历史经营数据与预测对比表

费用名称	2011年	2012年	历史经营数据	2013年11-12月	2014年1-4月	2013年	2014年	盈利预测数据
租赁收入	1,546.23	1,612.49	1,414.72	318.99	653.53	11-12月	1-4月	662.77
经营成本	799.15	810.82	692.50	135.46	250.64	137.35	273.36	
净利润	560.31	601.25	541.67	137.65	302.17	147.55	292.05	

根据上表进行对比,评估基准日2013年10月31日之后6个月莱茵达大厦的实际经营数据与盈利预测数据差异率较小。

16、嘉禾北京城商铺最近三年一期的历史经营数据与预测对比表

费用名称	2011年	2012年	历史经营数据	2013年11-12月	2014年1-4月	2013年	2014年	盈利预测数据
租赁收入	1,546.23	1,612.49	1,414.72	318.99	653.53	11-12月	1-4月	662.77
经营成本	799.15	810.82	692.50	135.46	250.64	137.35	273.36	
净利润	560.31	601.25	541.67	137.65	302.17	147.55	292.05	

根据上表进行对比,评估基准日2013年10月31日之后6个月莱茵达大厦的实际经营数据与盈利预测数据差异率较小。

17、嘉禾北京城商铺最近三年一期的历史经营数据与预测对比表

费用名称	2011年	2012年	历史经营数据	2013年11-12月	2014年1-4月	2013年	2014年	盈利预测数据
租赁收入	1,546.23	1,612.49	1,414.72	318.99	653.53	11-12月	1-4月	662.77
经营成本	799.15	810.82	692.50	135.46	250.64	137.35	273.36	
净利润	560.31	601.25	541.67	137.65	302.17	147.55	292.05	

根据上表进行对比,评估基准日2013年10月31日之后6个月莱茵达大厦的实际经营数据与盈利预测数据差异率较小。

18、嘉禾北京城商铺最近三年一期的历史经营数据与预测对比表

费用名称	2011年	2012年	历史经营数据	2013年11-12月	2014年1-4月	2013年	2014年	盈利预测数据
租赁收入	1,546.23	1,612.49	1,414.72	318.99	653.53	11-12月	1-4月	662.77
经营成本	799.15	810.82						