

证券代码：600561 证券简称：江西长运 公告编号：临 2018-023

债券代码：122441 债券简称：15赣长运

江西长运股份有限公司关于 与南昌雅庭物业管理有限公司签署南昌长途汽车站 商铺租赁合同的公告

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。

一、交易概述：

公司在综合考虑意向者的商户资源、租金水平等基础上，拟与南昌雅庭物业管理有限公司（以下简称“雅庭物业公司”）签署《商铺租赁合同》，将南昌长途汽车站第四层至第六层，以及南昌长途汽车站第一层（部分）和第二层（部分）商铺租赁给南昌雅庭物业管理有限公司。

公司第八届董事会第二十次会议审议通过了《关于与南昌雅庭物业管理有限公司签署南昌长途汽车站商铺租赁合同的议案》，该议案表决结果为：8 票同意，0 票反对，1 票弃权。

二、交易对方情况介绍

南昌雅庭物业管理有限公司基本情况

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：江西省南昌市青山湖区洛阳路 345 号

法定代表人：陶勇

注册资本：100 万元人民币

成立日期：2017 年 05 月 12 日

营业期限：2017 年 05 月 12 日始

经营范围：物业管理；自有房屋租赁；停车场服务；城市垃圾清运服务；洗衣服务；家政服务；园林绿化养护；设计、制作、代理、发布国内各类广告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

三、拟签署的商铺租赁合同的主要内容

1、租赁标的及租赁用途

(1) 公司将南昌长途汽车站商业项目第四层至第六层出租给雅庭物业公司作为商业经营之用，该商铺（以下简称营业单元）建筑面积为 11,730 平方米（含公共分摊面积），雅庭物业公司承租营业单元用途及经营范围为宾馆、写字楼。

(2) 公司将南昌长途汽车站商业项目第一层（部分）约 110 平方米、二层（部分）西面的店面（面积不低于 30 平方米）出租给雅庭物业公司作为商业经营之用，该商铺建筑面积共计约为 140 平方米（含公共分摊面积），雅庭物业公司承租营业单元用途及经营范围为酒店及配套、写字楼。

雅庭物业公司自行办理上述营业单元的营业执照及政府规定的其它相关营业手续，并承担税务部门规定缴纳的各项税费。雅庭物业公司如改变南昌长途汽车站租赁场地的规划用途，与之相关的消防、设计等变更手续申报、相关费用及相关责任均由雅庭物业公司负责和承担。

2、租赁期、租金、履约保证金及交纳方式

(1) 南昌长途汽车站商业项目第四层至第六层，租赁期限自 2018 年 05 月 01 日起至 2035 年 02 月 24 日止，免租期（合同另有约定的除外）自 2018 年 05 月 01 日起至 2019 年 01 月 31 日止，免租期内物业管理及水、电等费用不免，如雅庭物业公司提前营业，则按提前营业面积并按每月 24.83 元/平方米标准计算租金）。

租金：自 2019 年 02 月 01 日起至 2021 年 02 月 24 日止，291,250 元/月；

自 2021 年 02 月 25 日起至 2026 年 02 月 24 日止，327,660 元/月；

自 2026 年 02 月 25 日起至 2031 年 02 月 24 日止，400,470 元/月；

自 2031 年 02 月 25 日起至 2035 年 02 月 24 日止，455,080 元/月。

租金支付方式：雅庭物业公司先支付租金后使用租赁物，即：雅庭物业公司

在合同签订当日向本公司交纳三个月的租金，之后雅庭物业公司应于每季度（即连续三个月的租期）开始前 5 日之内向本公司交纳每三个月的租金，但在雅庭物业公司按合同相关约定将全部履约保证金支付给本公司之日起，雅庭物业公司按月（即每月开始前 5 日内）支付本公司租金。本公司在收到租赁费用后须开具合法有效之正式发票予雅庭物业公司。

履约保证金（押金）：雅庭物业公司应向公司交纳的履约保证金人民币 1,747,500 元。待雅庭物业公司的实际控制人与江西中悦实业有限公司之间关于与营业单元有关的租赁合同诉讼纠纷审理终结之日起一个月内，雅庭物业公司将该履约保证金向本公司交清。但无论何种情形，雅庭物业公司向本公司交纳该全部履约保证金的期限不超过本合同签订之日起 24 个月。

(2)南昌长途汽车站商业项目第一层(部分)约 110 平方米、二层(部分)西面的店面(面积不低于 30 平方米)，租赁期限自 2018 年 05 月 01 日起至 2035 年 02 月 24 日止，免租期（合同另有约定的除外）自 2018 年 05 月 01 日起至 2018 年 07 月 31 日止，免租期内物业管理及水、电等费用不免，如雅庭物业公司提前营业，则租金自营业日起开始计算（如营业单元部分面积提前营业的，则按提前营业面积并按每月 89.33 元/平方米标准计算租金）。

租金：自 2018 年 08 月 01 日起至 2021 年 02 月 24 日止，12,506.20 元/月；

自 2021 年 02 月 25 日起至 2026 年 02 月 24 日止，14,070 元/月；

自 2026 年 02 月 25 日起至 2031 年 02 月 24 日止，17,196.20 元/月；

自 2031 年 02 月 25 日起至 2035 年 02 月 24 日止，19,541.20 元/月。

租金支付方式：雅庭物业公司先支付租金后使用租赁物，即：雅庭物业公司在合同签订当日向本公司交纳三个月的租金，之后雅庭物业公司应于每季度（即连续三个月的租期）开始前 5 日之内向本公司交纳每三个月的租金，但在雅庭物业公司按本合同相关约定将全部履约保证金支付给本公司之日起，雅庭物业公司按月（即每月开始前 5 日内）支付甲方租金。本公司在收到租赁费用后须开具合法有效之正式发票予雅庭物业公司。

履约保证金（押金）：雅庭物业公司应向公司交纳的履约保证金为人民币 75,037.20 元。待雅庭物业公司的实际控制人与江西中悦实业有限公司之间关于与营业单元有关的租赁合同诉讼纠纷审理终结之日起一个月内，雅庭物业公司将

该履约保证金向本公司交清。但无论何种情形，雅庭物业公司向本公司交纳该全部履约保证金的期限不超过本合同签订之日起 24 个月。

3、其他事项

(1) 合同有效期内发生下列情形之一的，任何一方可解除本合同。

①发生不可抗力或意外事件，使本合同无法履行；

②政府决定征用营业单元所在土地而需拆除营业单元。

(2) 雅庭物业公司如拖欠租金、水费、电费等费用的，应向公司承担违约金，违约金为：拖欠日乘以拖欠费用金额的 0.6%。如因雅庭物业公司拖欠上述费用导致公司遭受的损失超过该约定的违约金的，雅庭物业公司按公司的实际损失予以赔偿。

(3) 雅庭物业公司擅自将营业单元全部或部分转租或转借他人的，应向公司承担违约金，违约金金额为营业单元面积每平方米每日人民币伍拾元。且该转租合同无效，公司有权随时收回整个营业单元。

(4) 在确定雅庭物业公司是否有违约行为时，雅庭物业公司的雇员或获准使用人的任何过错或违约行为均视作雅庭物业公司本身的过错或违约行为。

(5) 特别约定：在租赁期限内，如遇政府规划、征收、建设需要、公司或其他企业对房屋范围内土地的开发建设需要、租赁房屋产权转让等原因，公司有权单方面提前终止本合同收回营业单元，并提前一个月通知书面通知雅庭物业公司。在此情形下，雅庭物业公司应当在收到公司通知之日起一个月内无条件向公司交还营业单元，且公司不承担雅庭物业公司任何费用和损失的赔偿责任。雅庭物业公司同意放弃在同等条件下对营业单元房屋的优先购买权。

(7) 雅庭物业公司无约定或法定事由而单方面终止合同，除赔偿公司因此造成的经济损失外，无权要求公司退还履约保证金。公司无约定或法定事由而单方面终止合同，应赔偿由此造成雅庭物业公司的直接经济损失，并返还履约保证金。

(8) 雅庭物业公司须按本合同约定向公司足额交纳履约保证金，否则公司有权单方面解除本合同，雅庭物业公司除应按本合同约定向公司承担违约责任之外，还应向公司承担履约保证金额 30%的违约金。

(9) 双方均应按约全面履行合同，任何一方违约应承担违约责任并赔偿守约方因此主张权益而发生的费用（包括但不限于因诉讼产生的诉讼费、保全费、

鉴定费、律师费等)。

4、争议解决：因本合同或与本合同有关的一切争议，双方应首先寻求协商解决，协商不成的，则任何一方应向营业单元所在地人民法院提起诉讼。

5、合同生效：合同经双方签字盖章之日起生效。

四、交易目的以及对公司的影响

公司本次拟与南昌雅庭物业管理有限公司签署商铺租赁合同，将南昌长途汽车站商业项目第四层至第六层，以及南昌长途汽车站商业项目第一层（部分店面）、第二层（部分）西面店面租赁给南昌雅庭物业管理有限公司，有利于保护公司物权，降低公司因江西中悦实业有限公司欠交公司租金，终止租赁合同的损失，保障公司站场商业物业的稳定与开发，符合公司和全体股东的利益。

五、风险分析

公司本次拟与南昌雅庭物业管理有限公司签署商铺租赁合同，可能存在一定的房屋租赁风险。公司已在《商铺租赁合同》中约定：租金支付方式为承租方先支付租金后使用租赁物，即：承租方在合同签订当日向本公司交纳三个月的租金，之后承租方于每季度（即连续三个月的租期）开始前 5 日之内向本公司交纳每三个月的租金，公司亦已要求承租方股东及家族企业为承租方履约提供连带责任担保，促使承租方及时履约，从而降低房屋租赁风险。

特此公告。

江西长运股份有限公司董事会

2018 年 4 月 26 日