

证券代码：600561 证券简称：江西长运 公告编号：临 2018-057

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 与南昌静心阁商贸有限公司签署南昌西综合客运枢 纽站办公楼租赁合同的公告

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：

江西长运股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）在综合考虑意向者的商户资源、租金水平等基础上，拟与南昌静心阁商贸有限公司（以下简称“静心阁公司”）签署《租赁合同》，将南昌西综合客运枢纽站 B 栋 24 层办公楼整栋出租给南昌静心阁商贸有限公司。

公司第八届董事会第二十三次会议审议通过了《关于与南昌静心阁商贸有限公司签署南昌西综合客运枢纽站办公楼租赁合同的议案》，该议案表决结果为：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

二、交易对方情况介绍

南昌静心阁商贸有限公司基本情况

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

统一社会信用代码： 91360111MA35N3UNX0

住所：江西省南昌市青山湖区北京东路恒茂梦时代国际广场 2#写字楼-1306 室

法定代表人：杨国华

注册资本：2000 万元人民币

成立日期：2016 年 12 月 26 日

营业期限：2016 年 12 月 26 日至 2036 年 12 月 25 日

经营范围：国内贸易；物业管理；自有房屋租赁；停车场服务；网上贸易代理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；票务代理；市场营销策划；会展服务；商务信息咨询；环保工程。（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、拟签署的租赁合同的主要内容

1、租赁标的及租赁用途

公司将位于南昌市红谷滩新区平安西二街 55 号的南昌西综合客运枢纽站 B 栋 24 层办公楼（以下简称西站 B 栋或房屋）整栋出租给静心阁公司作为商业经营之用，该房屋建筑面积共计为 39122.46 平方米（含公共分摊面积）。静心阁公司承租西站 B 栋用途及经营范围为写字楼、宾馆。

静心阁公司自行办理上述房屋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。静心阁公司在签定合同时已经知晓西站 B 栋在规划时是办公用房，静心阁公司如改变西站 B 栋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静心阁公司负责和承担。如因消防、规划、设计等方面的原因，导致静心阁公司或最终承租（承包）人不能将西站 B 栋用于经营宾馆住宿业，静心阁公司承诺自愿承担全部责任且不因此向公司主张损失赔偿及解除本合同。

2、租赁期、租金、履约保证金及交纳方式

（1）租赁期：合同租赁期自 2018 年 08 月 01 日起至 2035 年 02 月 24 日止，免租期（静心阁公司无需交纳租金，本合同另有约定的除外）自 2018 年 08 月 01 日起至 2018 年 12 月 31 日止，免租期内水、电等费用不免，如静心阁公司提前营业，则租金自营业日起开始计算。

（2）租金：

自 2019 年 01 月 01 日起至 2021 年 02 月 24 日止，586,836.9 元/月；

自 2021 年 02 月 25 日起至 2026 年 02 月 24 日止，657,257.33 元/月；

自 2026 年 02 月 25 日起至 2031 年 02 月 24 日止，802,010.43 元/月；
自 2031 年 02 月 25 日起至 2035 年 02 月 24 日止，926,419.85 元/月。

(3) 租金支付方式：静心阁公司先支付租金后使用租赁物，静心阁公司按月（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静心阁公司。

(4) 履约保证金（押金）：静心阁公司应向本公司交纳的履约保证金为人民币 4,455,265.74 元。静心阁公司须在本合同签订后三个工作日内交纳。如静心阁公司未按规定时间交纳该保证金，则本公司可立即终止合同。

如静心阁公司擅自解除本合同或违反本合同的有关约定，本公司有权没收该履约保证金，履约保证金不予退还静心阁公司。在本合同终止，如静心阁公司没有违约行为，并交清租金和各项费用，完好无损地搬出房屋后 15 个工作日内，本公司将把履约保证金的 70% 退还给静心阁公司，余额作为商品或服务质量保证金，在静心阁公司撤场后的 45-60 天内，未出现消费者投诉索赔等纠纷问题，本公司则将余款全额退还静心阁公司。履约保证金不计利息。

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房屋。

(2) 本合同因故终止的，静心阁公司应于终止之日起三十天内迁离房屋，并将其返还本公司。静心阁公司逾期不迁离或不返还房屋而导致本公司无法行使出租、转让等权利的，本公司有权单方或与政府有关部门配合采取强制手段收回，对静心阁公司原在房屋内的物品不负保管、保存责任，并视为静心阁公司放弃该物品之所有权，本公司可任意处置，且有权要求静心阁公司按占用房屋前租金的双倍支付占有使用费，静心阁公司造成本公司其他损失的，静心阁公司还需予以赔偿。

(3) 合同期满或提前终止后，静心阁公司应如期交还该房屋。静心阁公司逾期归还，则每逾期一日应向本公司支付未归还场所当时实际租金两倍的逾期占用租金，还应承担因逾期归还本公司造成的损失。本公司可以直接扣除履约保证金，不足部分静心阁公司再行交纳。交房时静心阁公司保证本公司所提供的配套设施（包括消防、电梯、门、窗、电箱开关等）完好无损，否则，本公司有

权根据损失情况扣除静心阁公司履约保证金中的相应损失金额，履约保证金不足赔偿损失的，静心阁公司需另行赔偿。

(4) 静心阁公司如拖欠租金、水费、电费等费用的，应向本公司承担违约金，违约金为：拖欠日乘以拖欠费用金额的万分之六。如因静心阁公司拖欠上述费用导致本公司遭受的损失超过该约定的违约金的，静心阁公司按本公司的实际损失予以赔偿。如静心阁公司拖欠本公司水、电费用期限超过三十天，本公司有权单方解除本合同，收回房屋，由此造成的一切损失全部由静心阁公司承担。

(5) 静心阁公司须凭本公司开具的同意转租确认函进行转租，转租后其转租合同须报本公司备案并经本公司盖章同意。如静心阁公司擅自将房屋全部或部分转租或转借他人的，应向本公司承担违约金，违约金金额为房屋面积每平方米每日人民币伍拾元。且该转租或转借合同无效，本公司有权单方面解除本合同，收回整个房屋，由此造成的一切损失全部由静心阁公司承担。

(6) 在确定静心阁公司是否有违约行为时，静心阁公司的雇员或获准使用人的任何过错或违约行为均视作静心阁公司本身的过错或违约行为。

(7) 静心阁公司如需续约应在本合同期满前三个月内向本公司提出书面申请。

(8) 特别约定：在租赁期限内，如遇政府规划、征收、建设需要、本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，本公司有权单方面提前终止本合同收回房屋，并提前一个月通知书面通知静心阁公司。在此情形下，静心阁公司应当在收到本公司通知之日起一个月内无条件向本公司交还房屋，且本公司不承担静心阁公司任何费用和损失的赔偿责任。静心阁公司同意放弃在同等条件下对房屋的优先购买权。

(9) 静心阁公司无约定或法定事由而单方面终止本合同，除赔偿本公司因此造成的经济损失外，无权要求本公司退还履约保证金。本公司无约定或法定事由而单方面终止合同，应赔偿由此造成静心阁公司的直接经济损失，并返还履约保证金。

(10) 静心阁公司须按本合同约定向本公司足额交纳履约保证金，否则本公司有权单方面解除本合同，静心阁公司除应按本合同约定向本公司承担违约责任之外，还应向本公司承担履约保证金额 30%的违约金。

4、合同生效：合同经双方盖章后即刻生效。

四、交易目的以及对公司的影响

公司本次拟与南昌静心阁商贸有限公司签署租赁合同，将南昌西综合客运枢纽站 24 层办公楼整栋租赁给南昌静心阁商贸有限公司，有利于保护公司物权，降低公司因原承租方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

公司本次拟与南昌静心阁商贸有限公司签署租赁合同，可能存在一定的房屋租赁风险。公司已在《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，静心阁公司按月（即每月开始前 5 日内）支付本公司租金。且静心阁公司在租赁合同签订后三个工作日内应向本公司交纳履约保证金计人民币 4,455,265.74 元。除上述措施外，公司亦将督促承租方及时履约，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 8 月 3 日