

证券代码：600561 证券简称：江西长运 公告编号：临 2018-018

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终止 与江西中悦实业有限公司签署的《南昌长途汽车站、 南昌长途汽车西站商业物业租赁合同》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。

江西长运股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）原于 2015 年 2 月 17 日与江西中悦实业有限公司（以下简称“中悦公司”）签署南昌长途汽车站（原名南昌综合客运枢纽站）、南昌长途汽车西站（原名南昌西综合客运枢纽站）商业物业租赁合同，将南昌长途汽车站、南昌长途汽车西站商业物业整体租赁给江西中悦实业有限公司（详情请见公司刊载于 2015 年 2 月 26 日《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站《江西长运股份有限公司关于与江西中悦实业有限公司签署南昌长途汽车站、南昌长途汽车西站商业物业租赁合同的公告》）。

但合同签署后，江西中悦实业有限公司未按照合同约定全额支付履约保证金以及租金，公司多次向中悦公司进行了催缴，但江西中悦实业有限公司至今未能足额支付履约保证金和租金。

鉴于以上情况，经审慎研究，公司决定终止与江西中悦实业有限公司签署的《南昌长途汽车站、南昌长途汽车西站商业物业租赁合同》。

一、原签署的《南昌长途汽车站、南昌长途汽车西站商业物业租赁合同》的基本情况

2015 年 2 月 17 日，公司召开第七届董事会第二十五次会议，审议通过了《关

于与江西中悦实业有限公司签署南昌长途汽车站、南昌长途汽车西站商业物业租赁合同的议案》，同意公司与江西中悦实业有限公司签署租赁合同，将南昌长途汽车站和南昌长途汽车西站商业物业整体租赁给江西中悦实业有限公司。

公司于 2015 年 2 月 17 日与江西中悦实业有限公司签署南昌长途汽车站（原名南昌综合客运枢纽站）、南昌长途汽车西站（原名南昌西综合客运枢纽站）商业物业租赁合同，将南昌长途汽车站、南昌长途汽车西站商业物业整体租赁给江西中悦实业有限公司。

用于整体租赁的南昌长途汽车站总建筑面积约为 35700 平方米，位于南昌市青山湖区洛阳路 345 号，其中用于出租的商业物业总建筑面积为 14196.55 平方米；用于整体租赁的南昌长途汽车西站总建筑面积约为 94791 平方米，由 A 栋（三层建筑物）和 B 栋（二十四层建筑物）组成，A 栋建筑面积约为 41491 平方米、B 栋建筑面积约为 53300 平方米，位于南昌市红谷滩新区平安二街 1 号（A 栋）、平安二街 55 号（B 栋），其中用于出租的商业物业总建筑面积为 46439 平方米。

整体合同租赁期限为 19 年。其中，南昌长途汽车站宾馆租赁合同、南昌长途汽车西站宾馆租赁合同两个子合同租赁期限为 19 年，两子合同签订期限前 15 年每五年签订一次，第十六年至第十九年签订一次，共签订 4 次；南昌长途汽车站商业租赁合同、南昌长途汽车西站商业租赁合同两个子合同租赁期限为 5 年。

合同约定的本公司租赁给江西中悦实业公司的全部场所，十九年的租赁费用总额为人民币贰亿捌仟伍佰万元整（¥：2.85 亿元），前十五年每五年递增一次，最后四年（即第十六至第十九年）再递增一次。

第一个五年为陆仟万元整。即：每年的租赁费用为壹仟贰佰万元（¥：1200.00 万元），即每月壹佰万元整（¥：100.00 万元）。

第二个五年为陆仟柒佰伍拾万元整。即：每年租赁费用为壹仟叁佰伍拾万元（¥：1350.00 万元），每月壹佰壹拾贰万伍仟元整（¥：112.50 万元）。

第三个五年为捌仟贰佰伍拾万元整。即：每年租赁费用为壹仟六佰伍拾万元（¥：1650.00 万元），每月壹佰叁拾柒万伍仟元整（¥：137.50 万元）。

第十六年至第十九年柒仟伍佰万元整。即：每年租赁费用为壹仟捌佰柒拾伍万元（¥：1875.00 万元），每月壹佰伍拾陆万贰仟伍佰元整（¥：156.25 万元）。

租赁费用（即：租金和物业管理费之和）每月支付一次，按照先付费后租赁

原则，江西中悦实业公司于每个支付月开始的 5 天前支付租赁费用，即每个月的租赁费用须提前 5 天支付，本公司在收到租赁费用后须开具合法有效之正式发票予江西中悦实业公司。江西中悦实业公司每逾期壹天支付租赁费用，本公司有权按日收取违约金，每日违约金按当期租赁费用的万分之五计算并以此类推。如江西中悦实业公司逾期支付租赁费用达 30 日，则本公司有权单方终止本合同，江西中悦实业公司须在接到本公司书面终止合同通知后四十五天内清理撤场，将租赁房屋以正常使用状态交还给本公司。江西中悦实业公司无权请求本公司返还已交纳的全部履约保证金。

租赁合同的履约保证金为：柒佰伍拾万元整（¥：750.00 万元），江西中悦实业公司分阶段向本公司交付履约保证金，须在本公司租赁给江西中悦实业公司的房产全部交付后十个工作日内向本公司全部交付完毕。

合同签署后，江西中悦公司未按照合同约定全额支付履约保证金以及租金，公司多次向中悦公司进行了催缴。截至 2018 年 3 月 31 日，江西中悦实业有限公司欠缴南昌长途汽车站、南昌长途汽车西站商业物业租金达 1,425.62 万元；欠缴履约保证金 335 万元。

二、公司在督促江西中悦实业有限公司按照合同履行方面所做的主要工作

公司多次向江西中悦实业有限公司发出书面催缴函，要求其按照合同约定，支付履约保证金和租金。

2017 年 6 月 1 日，中悦公司《关于对江西长运股份有限公司〈再次催缴函〉的复函》中对补缴履约保证金和租金做出了以下书面承诺：

1、保证金补缴时间为：

- (1) 2017 年 6 月底向本公司补缴 132 万元；
- (2) 2017 年 10 月份向本公司补缴 132 万元；
- (3) 2018 年 1 月份向本公司补缴 176 万元。

2、所欠东、西两站租金将于 2018 年 1 月 31 日前缴清。如消防报建办理提前完成，将提前缴清所有欠款。

但江西中悦实业有限公司未按复函中的承诺补缴履约保证金与租金。

截至 2018 年 3 月 31 日，江西中悦实业有限公司欠缴公司两站保证金 335

万元，欠缴两站租金 1,425.62 万元。

鉴于上述情况，公司已向江西中悦实业有限公司送达终止合同通知函。

三、关于终止与江西中悦实业有限公司签署的《南昌长途汽车站、南昌长途汽车西站商业物业租赁合同》的原因

根据公司历次书面催缴结果，以及江西中悦实业有限公司欠交公司履约保证金和租金的事实，公司认为：江西中悦实业有限公司已违背承诺，没有继续执行租赁合同的能力。

综上，鉴于江西中悦实业有限公司已不具备履行租赁合同的能力，为切实维护公司和全体股东利益，经审慎研究，公司决定终止与江西中悦实业有限公司签署的《南昌长途汽车站、南昌长途汽车西站商业物业租赁合同》。如江西中悦实业有限公司不能支付欠交的租金，公司将采取法律措施，以维护公司的合法权益。

特此公告。

江西长运股份有限公司董事会

2018 年 4 月 24 日