

江西长运股份有限公司关于终止 与南昌雅庭物业管理有限公司签署的《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。

江西长运股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）原于 2018 年 4 月 28 日、4 月 30 日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（详情请见公司刊载于 2018 年 4 月 28 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》）。

但合同履行期间，南昌雅庭物业管理有限公司未按照合同约定全额支付履约保证金以及租金，公司多次向雅庭物业公司进行了催缴，但南昌雅庭物业管理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，公司决定终止与南昌雅庭物业管理有限公司签署的《商铺租赁合同》。

一、原签署的《南昌长途汽车站商铺租赁合同》的基本情况

2018 年 4 月 26 日，公司召开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》，同意公司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。

公司于 2018 年 4 月 28 日、4 月 30 日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。

用于租赁的南昌长途汽车站商业项目第四层至第六层商铺（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；用于租赁的南昌长途汽车站商业项目第一层（部分）和二层（部分）西面的店面的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。

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。

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。

合同履行期间,南昌雅庭物业管理有限公司未按照合同约定全额支付履约保证金以及租金,公司多次向雅庭物业公司进行了催缴,但南昌雅庭物业管理有限公司至今未能足额支付履约保证金和租金。截至目前,南昌雅庭物业管理有限公司欠缴租金 2,769,963.13 元。

二、公司在督促南昌雅庭物业管理有限公司按照合同履行和保障公司权益方面所做的主要工作

公司多次向南昌雅庭物业管理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。

鉴于雅庭物业公司因疫情等多种因素影响经营困难，公司虽多次催缴，但雅庭物业公司拖欠多期租金。为保障公司权益，对雅庭物业公司已转租的商铺，公司与雅庭物业及转承租人（次承租人）对租赁面积和租金进行了确认，对次承租人已支付给雅庭物业公司的租金，由雅庭物业公司交至本公司；次承租人未支付的租金，在后期重新签署租赁合同后一并进行清收。

除次承租人使用的房屋之外，公司现已收回原租赁给雅庭物业公司的其他部分的房屋。

公司将尽快启动对已收回房屋的公开招租工作，并与次承租人重新签署相关租赁合同。

三、关于终止与南昌雅庭物业管理有限公司签署的《商铺租赁合同》的原因

根据公司历次书面催缴结果，以及南昌雅庭物业管理有限公司欠交公司履约保证金和租金的事实，公司认为：南昌雅庭物业管理有限公司已违约，且没有继续执行租赁合同的能力。

鉴于以上情况，为切实维护公司和全体股东利益，经审慎研究，公司决定终止与南昌雅庭物业管理有限公司签署的《商铺租赁合同》。如南昌雅庭物业管理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

2021年12月23日