

证券代码：600561 证券简称：江西长运 公告编号：临 2025-033

江西长运股份有限公司

关于子公司拟签署不动产租赁合同的公告

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。

重要内容提示：

- 江西长运股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）下属子公司江西长运石油有限公司（以下简称“长运石油”）拟与南昌市宏宾石油有限公司（以下简称“宏宾石油”）签署《不动产租赁合同》，宏宾石油承租长运石油位于南昌市青山南路9号青山加油站房产与土地、设施设备等资产，用于加油站从事成品油销售经营，租赁期自2025年6月6日起至2043年6月5日止，其中装修免租期3个月，年租金为981.91万元。

- 本次租赁事项不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

- 本次不动产租赁合同的租赁期限较长，在合同履行过程中，可能存在承租方因经营状况发生变化，以及其他不可抗力因素影响导致不能履约或不能完全履约的风险，敬请投资者注意投资风险。

一、交易概述

鉴于公司子公司江西长运石油有限公司下属的青山加油站的成品油销售业务因多种因素影响，经营效益持续下滑。为实现资产价值释放，盘活存量不动产，提升资本效率，江西长运石油有限公司就青山加油站部分资产整体招租项目进行对外公开招标，并聘请第三方招标代理机构在江西省国资委出资监管企业采购交易服务平台、精彩纵横云采购平台网站、中国招标投标公共服务平台和公司官网上发布了相关招租公告。

根据评审结果，江西长运石油有限公司拟与南昌市宏宾石油有限公司（以下简称“宏宾石油”）签署《不动产租赁合同》，宏宾石油承租长运石油位于南昌市青山南路9号青山加油站房产与土地、设施设备资产，用于加油站从事成品油销售经营，租赁期自2025年6月6日起至2043年6月5日止，其中装修免租期3个月，年租金为981.91万元。

本次租赁事项不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

公司于2025年5月26日召开第十届董事会第二十七次会议，会议审议通过了《关于子公司拟签署不动产租赁合同的议案》。该议案表决结果为：8票同意，0票反对，0票弃权。

二、交易双方情况介绍

1、江西长运石油有限公司基本情况

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码：91360100158562441L

住所：江西省南昌市东湖区青山南路29号

法定代表人：李俊

注册资本：200万元人民币

成立日期：2002年1月31日

营业期限：2002年1月31日至2032年1月30日

经营范围：成品油(汽油、柴油)零售;润滑油、化工产品(危险品除外)、汽车配件、摩托车及配件、五金、交电、仪器仪表、加油机及配件、百货、汽车装璜用品销售;洗车;汽车美容装璜服务(以上项目依法需经批准的项目,需经相关部门批准后方可开展经营活动)。

公司全资子公司江西长运大通物流有限公司持有长运石油100%股权。

截至2024年12月31日，江西长运石油有限公司经审计的资产总额1,672.48万元，净资产1,220.12万元，2024年实现营业收入3,723.29万元，实现净利润136.04万元。

2、南昌市宏宾石油有限公司基本情况

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：91360104MAD65AU601

住所：江西省南昌市青云谱区迎宾大道704号

法定代表人：陈仁

注册资本：300万元人民币

成立日期：2023年12月6日

营业期限自：2023年12月6日起

经营范围：许可项目：成品油零售(依法须经批准的项目，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目：润滑油销售，石油制品销售(不含危险化学品)，食品销售(仅销售预包装食品)，保健食品(预包装)销售，日用百货销售，国内贸易代理，汽车装饰用品销售，洗车服务，信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)，企业管理咨询，仓储设备租赁服务，单位后勤管理服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

自然人陈仁持有宏宾石油96%的股权，林斌持有其4%的股权。

截至2024年12月31日，南昌市宏宾石油有限公司经审计的资产总额2,517.95万元，净资产2,291.45万元，2024年实现营业收入2,281.56万元，实现净利润30.12万元。

南昌市宏宾石油有限公司与公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系，本次交易不构成关联交易。

三、交易标的基本情况

1、租赁标的

租赁标的物为长运石油位于南昌市青山南路9号青山加油站房产和土地、机器设备等资产。

2、青山加油站房产和土地、机器设备等资产基本情况

青山加油站位于南昌市东湖区青山路9号，土地面积3,043.51平方米(其中租赁面积2623.31平方米，土地用途：交通用地)，房屋建筑面积1,044.12平方米，设备类资产共24台(套)，主要包括加油机、油罐、电力系统及IC卡管理系统等。

3、租赁标的资产账面价值

拟租赁的青山加油站土地使用权账面原值239.54万元，截至2024年12月31日账面净值为136.14万元；拟租赁的房屋建筑物账面原值为 16.57万元，账面净值为0.83万元；拟租赁的设备类资产账面原值为 67.31万元，账面净值为 21.33万元。

四、拟签署的不动产租赁合同的主要内容

1、签署方：

出租方：江西长运石油有限公司

承租方：南昌市宏宾石油有限公司

2、租赁标的物与租赁约定

租赁标的物包括长运石油位于南昌市青山南路 9 号青山加油站的房产、土地和设施设备，其中土地面积3,043.51平方米，房屋建筑面积1,044.12平方米(租赁面积：土地 2,623.31 平方米，房产 1,044.12 平方米)。

3、租赁用途：宏宾石油租用上述资产用作加油站从事成品油销售经营，未经长运石油书面同意，宏宾石油不得将资产另作他用。

4、租赁期限

宏宾石油承租资产期限为 18 年，具体租赁期自 2025 年 6 月 6 日起至 2043 年 6 月 5 日止。其中装修期免租期 3 个月，自 2025 年 6 月 6 日至 2025 年 9 月 5 日止。免租期内，长运石油不收取租金。若因宏宾石油原因导致合同提前终止，则宏宾石油需按照起租日的租金标准，向长运石油支付免租期内的全部租金。免租期一旦结束，租金将立即开始计算。宏宾石油不得因租赁土地性质、场地房屋的安全性、产权问题、设备更换需求或未成功办理消防、成品油零售经营批准证书等相关经营手续等任何理由，向长运石油提出延长免租期或减免租金的要求。

5、租金及缴纳方式

(1) 宏宾石油承租租赁标的，年租金总计 981.91 万元，整个合同期内总租金为 17,428.9025 万元。

(2) 租金按先交租金后使用租赁物的方式交纳，按季度结算，自签约之日起，由宏宾石油在每季度的 5 日支付给长运石油相应期限的租金。

(3) 履约保证金（押金）约定

履约保证金：宏宾石油须缴纳 24 个月的租金（金额合计 1,963.82 万元）作为押金，并确保在 2025 年 5 月 27 日前将款项汇入长运石油指定账户。如宏宾石油擅自解除合同或违反合同的有关约定，长运石油有权没收该履约保证金，履约保证金不予退还宏宾石油。合同期满，宏宾石油无违约，结清租金、水电等费用后，将租赁物按正常使用状态归还长运石油，并在加油站经营性证照成功变更或重新登记至长运石油名下后，长运石油将无息退还履约保证金。

6、经营资质约定

(1) 长运石油同意在合同期内将成品油经营资质转授宏宾石油。

(2) 宏宾石油负责办理加油站成品油零售经营批准证书、危险化学品经营许可证等经营手续的变更过户，长运石油应全力配合。

(3) 租赁期满或本合同因提前解除而终止，宏宾石油应按照相关法规和程序，负责将成品油经营资质变更过户或重新登记回长运石油名下，并承担所有相关费用，长运石油应予以配合。若非因长运石油原因（包括但不限于政策变化等）导致成品油经营资质未能变更过户或重新登记回长运石油名下，长运石油有权没收履约保证金，同时宏宾石油还需承担由此给长运石油造成的全部损失。

(4) 租赁期满，为了保证经营性证照的正常使用，长运石油应在收到全部变更或新办经营性证照并完成交接手续后 15 个工作日内，无息退还宏宾石油履约保证金（若宏宾石油致长运石油财产损失，则先从保证金扣除，不足部分由宏宾石油补足；若无损失或违约，则全额退还）。

(5) 在租赁经营期间，宏宾石油必须严格遵守国家关于加油站的法律法规，包括但不限于安全生产责任、安全管理体系、基本要求、日常管理、应急管理等方面的规定，确保加油站证照手续齐全并符合最新规定。宏宾石油应持续完善加油站（包括土地及附属设施）的证照手续，妥善保管所有证照及相关设施设备，并承担因经营活动产生的罚款等义务。宏宾石油负责保全加油站资质，若因宏宾石油原因致资质失效或被吊销，宏宾石油应赔偿长运石油全部损失，包括补缴土地出让金（如有）、重新办理资质费用及其他相关损失。

7、人员安排

(1) 在合同期内，宏宾石油同意持续接纳安置长运石油 10 名工作人员。宏宾石油应确保长运石油员工工作相对稳定，依规依法合理用工。

(2) 租赁期间，宏宾石油同意接收并安置长运石油提供的 10 名工作人员。在租赁期内，宏宾石油有权按照劳动法规对接收的长运石油员工进行考核。若考核结果显示长运石油员工不合格，宏宾石油有权将其退回长运石油，长运石油应在合理期限内调换合格人员至宏宾石油处上岗。

(3) 宏宾石油需确保长运石油员工的工资及福利待遇不低于长运石油同期同等级在岗员工的标准，并应每月及时为长运石油员工代扣代缴社会保险费用和住房公积金，按照每年确定的缴费标准，按月向长运石油结算相关费用，由长运石油负责向相关部门统一缴纳。

(4) 宏宾石油其他聘用员工由宏宾石油签订劳动合同，由宏宾石油自主依法依规使用、管理。

8、其他约定

长运石油已明确告知宏宾石油，承租土地性质为交通用地。若政府因政策调整要求补缴土地出让金变更土地性质，宏宾石油不承担该土地出让金时，应无条件将经营资质变更回长运石油；在此情况下，长运石油拥有解除合同权利，且双方互不承担违约责任。若宏宾石油同意承担土地性质变更所产生的土地出让金及相关费用，则双方将另行协商并妥善处理相关事宜。

考虑加油站商业运营的需要，若宏宾石油决定在租赁物所在地进行其经营实体的工商注册，宏宾石油可以与长运石油协商，将合同的权利与义务整体转移至其注册的公司。

9、争议解决

合同在履行中如发生争议，双方当事人应友好协商解决，协商不能解决的，双方同意依法向房屋所在地人民法院提起诉讼解决纠纷；且主张权益而发生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、保全保险费、鉴定费、律师费等）由败诉的一方承担。

10、合同生效

合同自双方签（章）后生效。

本次不动产租赁合同尚未签署，最终以各方实际签署的正式合同为准。

五、交易目的以及对公司的影响

江西长运石油有限公司本次拟与南昌市宏宾石油有限公司签署《租赁合同》，

将位于南昌市青山南路9号青山加油站房产与土地、设施设备等资产租赁给宏宾石油，有利于提高加油站资源的使用效率，发挥资产价值，增加租赁收益。如长运石油本次拟签署的租赁合同得到切实履行，将为其带来稳定的租金收益，未来对公司的财务状况将产生积极影响。该部分资产租赁年租金收入占公司上年度经审计的营业收入比例较小，不会对公司业务的独立性造成影响，公司及子公司业务也不会因履行合同而对承租人形成依赖。

长运石油本次拟签署的不动产租赁合同的租赁期限为18年，时间较长，虽然本次合同对手方宏宾石油承诺缴纳履约保证金，但在合同履行过程中，仍可能存在承租方因经营状况发生变化，以及其他不可抗力因素影响导致不能履约或不能完全履约的风险。公司将加强租后风险管理和监控，保障公司及全体股东的利益，敬请投资者注意投资风险。

特此公告。

江西长运股份有限公司董事会

2025年5月26日