

重大事项提示函

1. 租赁物挂牌期间，意向承租方可自行联系出租方查阅租赁物产权资料、知悉租赁物的产权情况及规划性质、用途、现状，出租方积极提供租赁物现有的权属证照，意向承租方自行评估现有证照是否满足其自身经营需要。意向承租方已知悉租赁物权属情况，意向承租方参与并登记报名前须确认对上述出租标的现状已充分了解及无异议。租赁合同签订后，承租方不得以物业权属情况及物业用途、土地现状及其他情况为由不履行合同及补充约定的各项义务。

2. 出租方按出租标的现状（包括但不限于建筑物的外观、现有质量、消防状况、房屋结构、交付使用时依附于出租标的装修装饰状况、水电、排水、排污系统设施、消防安全设施等）交付和指定用途出租，不包括出租标的内可移动的设施、设备和物品。

3. 租赁物证载用途为厂房(其它)、厂房/厕所/住宅/厨房(其它)、办公室/厂房/电房/住宅(其它)、办公室/厂房/住宅/车库(其它)，土地规划用途为设施农用地，本次出租用途为设施农用地。因租赁合同租赁物业出租存在需取得相关政府部门报备报批的前置性手续，故租赁合同附生效条件，具体生效条件详见本重大事项披露第 14 点、第 15 点，承租方可按设施农用地中的高密度养殖、种植高附加值作物、农业产品、蔬菜存储、分拣及配送基地方向进行报备报批，最终以相关政府部门报备报批同意为准。承租方一旦参与公开招租或签署本租赁合同，即视为已确认出租标的基本情况并已对物业进行实地考察（包括场地现状、水电设施设备、消防设施设备及消防相关设计或验收资料及存在的缺陷、风险。其中，有倒罐水、浸水、山体滑坡等风险，承租方须充分了解并接受该风险，自行出资改造排水系统、加固现场等工程，若使用期间发生倒罐水、浸水、山体滑坡等现

象，所造成一切损失及责任由承租方承担，与出租方无关）。

4. 承租方承租租赁物作设施农用地使用，承租方在未取得政府部门批准文件及出租方同意的情况下不得擅自改变租赁用途，否则，由此而引起的一切经济损失及法律责任由承租方单方承担。承租方在签订合同后至租赁物投入使用（营业）前，应自行办妥包括但不限于经营所需的临时经营场地许可证、工商、租赁登记备案、税务、消防等与经营相关的审批手续及证照，并在有效营业执照规定范围内合法经营。承租方需按《消防法》及相关法律法规完善租赁物的消防申报验收手续。承租方确认签署合同前已通过出租方及相关政府部门查阅租赁物的权属情况及瑕疵（含“土地未办有偿使用手续”的情况），出租方不保证租赁物现有资料符合承租方办理营业执照等与经营相关的审批手续及证照的要求，承租方不得因此向出租方追讨任何赔偿或补偿、不履行合同义务或者主张解除合同或者追究出租方及广州产权交易所的责任，否则视为承租方违约，出租方有权解除合同且无需向承租方退回租赁保证金。

5. 另有电房 110.20 平方米（不包含在本次出租面积内）供承租方配套使用，就电房使用及权利义务仍租赁合同约定。监控电缆以及电信电缆，出租方委托由承租方进行管理，如承租方需利用监控电缆以及电信电缆的，应负责完善及办妥一切行政审批手续，并向出租方报备；否则，因此造成出租方损失的，由承租方进行赔偿。承租方对于监控电缆以及电信电缆的管理，承担安全、消防、环保、综治、卫生等管理责任。

6. 承租方此前已针对租赁物业的产权情况进行详尽了解，清楚且明确知道现有建（构）筑物为历史形成的建筑以及历史成因，承租方需自行评估及自行承担该部分历史形成建筑面积对部分或整体物业的租赁备案、装修、改造及报建审批、物业使用等的相关风险，承租方已充分知悉上述物业的全部现状并对物业进行实

地考察，不得以此为由主张解除租赁合同或向出租方主张任何权利，也不得以此为由拒付、扣减租金及其他费用，由此产生的一切后果均由承租方自行承担。承租方已经充分评估及审慎考虑后签订本租赁合同和补充协议，承租方确认承租方对物业的装饰装修、改扩建等（无论是否征得出租方同意，以及无论是否形成附和），出租方均无补偿或者赔偿的责任及义务，承租方自行承担一切责任及风险。若在租赁期间，相关建筑如被有关部门认定为违法/违章建筑的，承租方应立即无条件停止使用，租金金额双方不作扣减。若该部分被拆除或整改时，承租方也无权要求任何赔偿、补偿或租金减免，包括但不限于承租方的装修、装饰或其他投入、可预期收益等。

7. 承租方可按自身经营需要自行对租赁物进行改造、装修（包括但不限于建筑物翻新、供电设备设施翻新改造、消防设施改造和疏散通道设置等）。本次出租范围水表、电表容量按现状交付。本次出租按现状移交，内场未通市政用水，承租方须以出租方名义自行报装，电表容量按现状交付，如承租方按现状容量不能满足使用需要，由承租方考虑自行自费向相关部门办理增容。承租方所实际的改造、装修、报装市政用水、用电增容等事宜所涉及的费用由承租方承担。

8. 承租方明确知晓承租物地理地貌结构，承诺承租期间对各薄弱区域进行加固、排除隐患，严防山体滑坡等安全隐患，所产生的费用由承租方自行承担，承租期间安全生产责任由承租方承担。

9. 公共道路改造维修责任：承租方全额出资，负责完成租赁场地范围内公共道路的改造及维修养护工作，确保道路符合安全通行及使用标准。

10. 雨污分流工程建设责任：承租方全额出资，严格按照国家及地方政府的现行规范标准，组织进场实施雨污分流工程施工。施工完成后，承租方应负责取得并向出租方出示由政府相关主管部门核发的排水单元达标验收合格证书等相关

证明文件。

11. 给排水系统维护责任：物业以现状移交。租赁期间，场地内现有给排水系统的日常维修、升级改造及相关费用，均由承租方自行承担全部责任及支出。

12. 绿化养护与处理责任：租赁期间，场地内树木的修剪、养护，以及枯树、危树的依法砍伐等工作，均由承租方全权负责，并承担相应全部费用及合规办理手续。

13. 承租物维修维护责任：租赁期间，承租方应负责承租标的物的日常维修与维护工作，并承担所有相关费用。维修范围包括但不限于建筑物主体结构渗漏修补、外立面维护等，确保租赁标的物始终处于正常、安全、可使用的状态。

14. 本协议生效条件达成前，租赁标的不交付。出租标的物业租赁起算时间以出租方和承租方共同签署的《交付使用确认书》日期为准，如《交付使用确认书》载明的实际交付日与合同租赁期限开始日不一致的，以实际交付日为租赁期限开始日，实际交付日晚于合同租赁期限开始日的且有免租期的，则免租期顺延。

15. 本协议自双方签字盖章之日起订立，因本协议租赁物业出租存在需取得相关政府部门报备报批的前置性手续，故本协议附生效条件，具体生效条件为：承租方如作为设施农用地使用，承租方应按照《广州市设施农业用地管理镇（街）备案操作指南》《广州市设施农业经营参考手册》《广州市设施农业用地正负面管理清单》等要求，在无土栽培、有土栽培、畜禽养殖、水产养殖范围内使用良种猪场物业，并获得属地农业农村部门的审批同意，审批同意后本协议生效。承租方如作为非农用地使用，承租方将办理“农转用”手续，取得包括但不限于省级以上地方政府部门同意的合法建设用地手续（包括但不限于农业农村部门、规划和自然资源部门等），以及包括但不限于规划、施工许可文件、消防改造备案、环保备案等相关手续，完成该等手续后本协议生效，方就非农用地使用签订补充

协议。承租方自签订本协议之日起三个月内未达成上述生效条件，则除本条约定及争议解决条款生效外，本协议其余条款不生效，租赁终止，双方互不追究违约责任，出租方有权没收承租方意向金/保证金人民币 400,000.00 元（大写：肆拾万元整），以弥补出租方的空置损失与协助办证费用。其他未尽事宜，由双方另行协商确定。

承租方装修免租期共 6 个月，自补充协议生效后（即承租方提供获得政府相关部门批准的书面资料后），另行签订补充协议约定

16. 承租方须按合同约定缴纳相当于三倍末年月租金的租赁保证金，未按合同约定缴交上述费用的，承租方不得进场使用物业。

17. 承租方在签订合同时，需向出租方缴纳 500 万元（大写：伍佰万元整）作为装修保证金，待出租方确认后，方可进场装修改造，改造竣工且经过验收合格的，装修保证金其中的 200 万元转为承租方物业经营风险保证金，保证期与租赁期一致，物业经营风险保证金用于保证承租方在出租标的内合法合规使用租赁物业经营，否则出租方有权解除租赁合同，没收物业经营风险保证金。另外 300 万元转为承租方预付租金。

18. 承租方应当同时满足以下条件方可进行租赁物装修改造（包括但不限于结构改造、消防设施改造或其他可能影响整体结构及机电系统的工程）：（1）承租方在装修改造前，应将装修方案报出租方初步审核；经出租方书面同意后，应向政府职能部门审核的，承租方应向政府有关职能部门报建并获得书面批准，并将获批的报建资料的复印件（包括但不限于经有资质的设计公司出具的装修图纸、政府相关职能部门的批复等）交出租方备案，原件用以展示核对；无需政府职能部门审核的装修改造项目，承租方须将报建材料提交出租方审核及备案，出租方的审核均不减轻或免除承租方对装修改造承担所有责任；（2）承租方已按出租方

要求缴纳装修保证金；（3）承租方应聘请具有相应资质的设计、施工单位在符合相关政策法规的前提下对租赁物进行装修改造；（4）承租方负责自行了解工程施工许可相关法律法规并应当依法取得施工许可证方可开工。设计文件和施工方案一经出租方同意或备案的，承租方不得擅自变更。承租方应承担的责任不因出租方同意承租方的装修、改造的方案、施工图纸而减轻或免除。

19. 租赁合同及补充协议约定由承租方承担的所有费用，均系承租方清楚知悉物业及场地性质及情况的前提下，自身基于经营需求所办理的手续或改造产生的费用，承租方自愿承担所有损失及后果。无论合同是否生效、有效与提前解除，承租方均不得要求出租方补偿或赔偿。

20. 租赁期限内如遇政府相关部门、市政建设或第三方自主改造需要搬迁、国家建设、城市更新改造等征收（用），出租方、承租方互不承担违约责任，承租方不得以此为由向出租方主张任何补偿或赔偿。承租方应在征收（用）机关规定的期限内无条件腾空房屋并返还予出租方或第三人。相关主体给予土地补偿款、房屋所有权人的补偿均归出租方所有，承租方承租后合法添附的构筑物、附属物、装修、装饰、设施设备属于使用权人或实际经营者或承租人的补偿归承租方所有。

21. 合同提前解除、期满终止或因其他原因出租方需收回场地，如承租方不按出租方要求的期限内交还全部房屋的，出租方有权全额没收租赁保证金；出租方同时有权要求承租方按照合同最近一期日租金单价标准的两倍每日向出租方支付场地占用费，计算至承租方实际把租赁物交还出租方为止。

22. 承租方（法人组织）其法定代表人或实际控制人或股比占 50%以上股东，或承租方（非法人组织）负责人或投资人，在《广州市房屋租赁合同补充协议》的附件《担保函》落款签署作为保证人，担保函的具体保证条款如下：“保证人

接受本合同约定，并对承租方在《广州市房屋租赁合同》及相关文件项下所有义务及承租方未能履行合同义务产生的违约责任/债务，向承租方承担连带保证责任，保证期间为债务履行期满后 2 年。若发生法律法规规定或交易合同约定的事项，出租人解除本合同主张提前 收回租赁物的，保证期间为出租人向承租人或保证人发出指明的合同解除日期之次日起 2 年。保证人承担保证担保的范围包括：本合同项下出租人债权的本金、违约金、损害赔偿金、出租人实现债权的费用以及所有其他应付费用，包括但不限于诉讼费、律师费、财产保全费、评估费、担保服务费/担保保险费、拍卖费、执行费、代理费等。”

23. 本次出租标的权属人为广良畜牧发展有限公司（证载权属人为广州市良种猪场，于 2022 年进行公司制改制，2023 年被股东广州广良畜牧发展有限公司吸收合并后，广州市良种猪场已注销），出租方为广州领秀物业管理有限公司，出租方招租行为已获权属人授权，租赁合同签订主体为广州领秀物业管理有限公司。

意向方（盖章）：

☐（法人组织）法定代表人（签名或签章）：

☐（非法人组织）负责人/投资人（签名）：

日期： 年 月 日