

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、物业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）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。承租方参与并登记报名前即确认对上述出租标的现状已充分了解及无异议。

3. 租赁物证载面积共计为 1423.45 m²，具体物业出租面积和规划用途详见附件《广州市海珠区新港中路 441 号自编 1 号首层之二等 7 处物业租赁明细表》。本次出租用途按房产证规划用途出租，承租方须按照出租用途使用，因该租赁物业建成历史较久，相关政策已更新换代，承租方已查阅权属证照等材料，出租方不保证该标的现有的相关资料符合承租方按出租用途办理营业执照、装修工程报建、消防报建等证照的要求，承租方须知悉并接受可能存在的相关风险。承租方不得以出租方不能提供有关资料或无法办理相关经营证照或无法按出租用途使用为由不履行合同义务或者主张解除合同或者追究出租方的责任，也不得以此为由拒付租金及其它费用，否则视为承租方违约，出租方可解除合同，并没收租赁保证金，因此引起的一切经济损失及法律责任由承租方承担。

4. 租赁范围内有历史用房面积 411 平方米（87 平方米附属在自编 3 号西侧，65 平方米和 19 平方米附属在自编 5 号上方及北侧，240 平方米附属在自编 7 号上方），上述建构筑物均未办理相关报建及产权证，不包含在本次出租范围内，不计算租金，仅作为配套使用，可提供给承租方使用，承租方可自行选择是否使用，如承租方不使用应以书面方式向出租方提出。因历史原因，历史用房未办理相关权证，承租方应自行承担因此可能造成的办理营业执照等相关证照的障碍或风险，承租方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租金及其它费用。

5. 在第 3 点约定的出租范围内以及第 4 点约定的配套范围内，如出租面积及其配套使用面积与承租方实际使用面积存在差异的，合同的月租金以及总租金金额均不变，本项目租赁双方确认租金不作扣减。但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）情形除外，前述征收（用）情形按第 6 点、第 7 点约定执行。

6. 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），本项目租赁双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。出租方在收到征收单位或收储单位支付的属于承租方补偿款的，且承租方按出租方要求提供材料并审核通过后，出租方在3个月内将补偿款支付给承租方。

7. 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)，出租方按“征收对应租赁物业面积*对应月租金单价”的方式予以扣减被征收部分租金，双方签订补充协议确认扣减的租赁面积及对应租金(第10点的租赁保证金不作核减)。补充协议签订并生效前，承租方仍应按合同约定的租金履行支付义务。因第4条所述历史用房面积合计441平方米不计租，故发生前述征收情形时，租金不作任何扣减。

*租金单价按“价格说明”栏处所述首年月租金构成及递增率的基础上计算，对应月租金单价=当月租金/对应出租标的的面积(对应出租标的的面积以“价格说明”栏处所示出租标的的面积为准)。

8. 承租方应按出租用途使用租赁物，如承租方需变更用途使用的，承租方须了解相关法律政策、按照出租用途使用办理经营证照后方可对外经营使用，但出租方不保证该标的现有的相关资料符合意向承租方办理营业执照、消防报建等证照的要求，承租方须知悉并接受可能存在的相关风险。承租方不得以规划用途与出租用途不一致导致合同目的无法达成、出租方不能提供有关资料或无法办理相关经营证照为由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，也不得以此为由拒付租金及其它费用，否则视为承租方违约，出租方有权单方解除租赁合同、收回出租标的，且出租方无需向承租方退回租赁保证金，并由承租方承担由此引起的一切经济损失及法律责任。

9. 出租方有权在租赁期内提前三个月向承租方发出书面通知，以提前解除终止合同，该等提前解除终止合同不视为出租方违约，出租方无需为此承担任何违约责任、亦无需支付任何补偿或赔偿。承租方应在收到出租方书面通知之日起三个月内将出租标的清理完毕，并无条件交还出租方。如承租方逾期仍有余物不撤走，视为承租方放弃物品所有权，由出租方自行处理。同时承租方不得以任何形式向出租方或任何第三方提出经济补偿或赔偿等权利诉求和主张，否则视为承租方违约，并承担由此引起的一切经济损失及法律责任。

10. 承租方需按合同约定按时缴纳相当于成交价首年月租金的三倍金额作合同保证金，租赁期结束后无息退回给承租方。

11. 承租方的法定代表人或实际控制人或股比占50%以上股东在《广州市房屋租赁合同》的附件《担保函》落款签署作为保证人，担保函具体保证条款如下：“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、担保保险费、担保服务费、鉴定费、评估费、拍卖费、执行费、代理费等。”

12. 意向方须知悉并接受标的占用现状，如新的承租方成交，则出租方在确认成交并原租赁限满之日起3个月内进行清场交付，新的租期自出租方交付之日起开始计算。如因原承租方未退场导致出租方无法正常交付场地给

新承租方正常使用的，双方可保留本次交易直至出租方交付场地，或新承租方可提出终止本次交易，但不得追究出租方和广州产权交易所有限公司任何责任或经济损失，新承租方需自行承担因本次交易所产生的费用，包括但不限于交易服务费。

意向承租方：

日 期：