

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）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，并承诺出租标的不存在共有、抵押、查封情况。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. 租赁物挂牌时处于在租状态，租赁合同起算时间以出租方与承租方共同签署的《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、合同终止日顺延，具体租赁起算时间以承租方和出租方另行签订补充协议为准。
4. 出租标的广州市荔湾区涌边一马路 1, 1-1 号首层夹层，证载面积 864.34 m²，出租面积 269.454 m²；广州市荔湾区涌边一马路 1, 1-1 号

第二层，证载面积 570.11 m²，出租面积 570.11 m²。上述证载用途为菜栏，本次出租用途为综合（菜栏或商业），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。

5. 经承租方书面向出租方提出申请，承租方可变更出租用途使用租赁物，但出租方的同意不视为出租方保证租赁物现状及相关历史材料满足承租方按变更后的租赁用途使用，经出租方同意后，出租方给予必要的协助提供现有的材料，但承租方需自行承担责任，须自行办妥包括但不限于经营所需的经营许可证、工商、房屋租赁登记备案、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，承租方无法办理证照、正常开业、使用的，承租方自行承担责任及损失（如被行政主管部门责令停止使用租赁物业时的相关损失等），不得向出租方追讨任何赔偿或补偿。承租方需按现行有效的《消防法》及相关法律法规完善租赁物的消防申报验收手续，承租方需在签订合同后至租赁物投入使用（营业）前，办妥一切消防安

全的相关手续方能投入使用，否则出租人有权自整改函发出之日按当月租金每日万分之五计算违约金。

6. 承租方须按合同约定缴纳相当于三倍年末月租金的租赁保证金。租赁保证金用于承租方担保按时支付租金、水电费等费用；装修保证金用于保证承租方在装修改造过程符合法律规定及合同约定。未按合同约定缴交上述保证金的，承租方不得进场使用物业。出租方在收取上述费用后开具等额有效的票据。

7. 租赁期内，承租方承担以下维护修缮责任：（1）承租方应按国家消防法规的规定落实消防管理要求；（2）承租方负责消防安全及维保、环保及治安安全的全部责任。如承租方未履行或未完全履行该等义务，则视为承租方违约，出租方有权单方面解除合同，收回租赁物，切断水电，不予退还租赁保证金，所造成的一切损失由承租方承担。

8. 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装修改造、供水供电设备设施翻新改造及增容、消防设施改造和疏散通道设置等），但需按第 9 和 10 点要求完成手续。本次出租范围水表、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，由承租方自行自费向属地物业管理处、相关政府部门申请办理增容。如承租方改变租赁物原有规划用途的，需依法向政府相关部门申请符合包括但不限于排烟排污、环评、消防（包括但不限于聘请有资质的消防图审单位进行消防图纸审核，并委托有资质的第三方机构出具《建筑消防设施检测报告》等证明消防设施可合格使用的文件）等要求，经政府相关部门审批同意后取得的证照或批文提交出租

方报备，出租标的的物业改造、消防设施整改、投入工程及费用、使用安全责任均由承租方负责。

9. 承租方应当同时满足以下条件方可进行租赁物装修改造：（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原件（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；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。

10. 承租方的装修工程应委托具有相应资质的单位实施，承租方如需进行结构改造，空调、消防系统改造或实施其他可能影响整体结构及机电系统的工程，应向承租方提供具体的施工方案并经出租方书面同意。如涉及结构改动的，需在装修改造工程结束后的6个月内向出租方提供对应建筑的《房屋结构可靠性检测鉴定报告》，相应费用由承租方承担。如承租方逾期不提供前述鉴定报告的，出租方有权自行

委托第三方检测鉴定，承租方应向出租方支付相应的费用。鉴定报告结论为不合格或者影响物业正常使用的，承租方应自费修复，否则出租方有权追究承租方的违约责任并且要求赔偿损失。

11. 承租方必须将租赁物用于实际经营，否则出租方有权随时终止租赁合同。

12. 承租方承诺在租赁期首年（按 12 个月计算）内项目投资不少于人民币 120 万元（费用内容仅包括设计费、报批报建费、工程费、工程管理费，包括可移动的设备、办公家具、人工杂费、媒体广告宣传投入等），承租方需提供相应的书面凭证及证明材料给出租方，以出租方认定的为准。承租方违反上述约定的，出租方有权单方面解除合同，收回房屋，切断水电，不予退还租赁保证金，并要求承租方承担违约责任。

13. 本租赁合同正常届满的前提下，承租方投入的装饰装修及不可移动设施设备的产权归出租方所有，出租方无须作任何补偿。但在届满前 6 个月内，经出租方同意并确认、由承租方投入的装饰装修及不可移动设施设备，采用平均年限折旧法，按投入成本的净值进行评估（承租方应提供的有效评估依据包括不限于装修合同、施工合同、有效发票、有效收据等），承租方自行承担委托评估费用，并在委托评估实施前与出租方共同确定评估机构及评估项目清单、评估基准日等，承租方在租期届满前完成评估并向出租方提供正式有效的评估报告，满足上述前提且承租方参与出租方新一轮公开招租程序后未中选的，由出租方协调新承租方对承租方进行补偿。出租方只负责协调新承租

方对承租方进行补偿，但不作任何补偿或赔偿保证。若承租方无继续承租意向或未参与出租方新一轮公开招租程序的，则本条款不适用，出租方无协调义务。

14. 出租标的楼上为居民住宅，如居民就排污，排水，用电、出入口车辆停放等问题有日常纠纷的，由承租方自行负责承担协调邻里关系，解决邻里纠纷的责任，与出租方无关。

15. 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，或以未落实补偿为由拒不交还租赁物业的，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后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。

16. 未经出租方书面同意，承租方不得以任何形式对租赁物进行转租、分租、放弃、出让或交换租赁物或将其任何权益予以第三方。若出租方同意承租方对租赁物进行转租或分租的，承租方应确保次承租人按不低于合同及补充协议约定的要求使用租赁物，并对次承租人的行为向出租方承担连带责任。凡承租方转租的租赁合同，必须在转租合同生效 10 个工作日内交一份租赁合同原件给出租方备案。转租合同不得超越出租方与承租方签订合同的租赁期限，因承租方违反规定造成出租方以及签订转租合同的第三方的一切损失，由承租方负责赔偿。因承租方转租产生的各项税费由承租方自行负责。租赁期内，凡经出租方书面同意承租方将租赁物转租、分租给他人的，承租方必须保证次承租人遵守出租方制定的有关管理规定，否则出租方有权解除

本合同，承租方租赁保证金不予退还。

17. 承租方其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补充协议》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、评估费、拍卖费、执行费、代理费等。”

18. 承租方其负责人（执行事务合伙人）或合伙人在《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

偿金、出租人实现债权的费用以及所有其他应付费，包括但不限于诉讼费、律师费、财产保全费、财产保全担保费、评估费、拍卖费、执行费、代理费等。”

19. 本次出租标的权属人为广州蔬菜果品企业集团有限公司，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）：

法定代表人（签名或签章）：

日期： 年 月 日