

重大事项提示函

1. 出租标的权属人为广州地铁集团有限公司，出租方的出租行为已获得授权，承租方须与出租方签订租赁合同。出租方按出租标的现有质量、产权情况、水电、设备设施和指定用途出租。
2. 出租标的按现状交付，地块无水电、门牌号，承租方需自行申报；地块在雨天容易出现积水情况，承租方需自行建设排水设施。
3. 本次出租用途为停车场及配套（驾校、休息室等），承租方不得经营零售商业、商业集市等其他商业业态。承租方如经营驾校时，须使用政府指定资金托管渠道(如”穗学车“），如未使用政府指定资金托管渠道，一经发现，出租方有权解除合同。如后续第三方对承租方有任何资金或责任追溯，由承租方承担，出租方不产生任何责任。
4. 出租标的已办理《中华人民共和国建设用地规划许可证》，尚未办理产权证，建设用地规划许可证列示的用途为公路用地，城市轨道交通用地，防护绿地，河流水面。承租方须自行与所属街道等相关政府部门沟通解决物业经营许可、经营用途相关问题，并自行办理经营备案、租赁备案、营业执照等经营证照，承租方应充分预见并自行承担因政策限制等原因，可能导致无法获得政府部门经营许可，或在办理各类经营证照过程中遇到的风险，若出现上述证照办理无法获取经营许可的情况，承租方不得以此为由主张解除租赁合同或向出租方（或权属人）主张任何权利，也不得以此为由拒付租金及其它费用。如承租方无法解决经营用途、经营许可问题，无法办理经营备案、租赁备案、营业执照等经营证照而要求退租的，出租方有权不予退还履约保

证金。

5. 出租标的上有高压线基塔、高压终端场及地铁车辆段相关设施（含设备井、排污井、消防设备、电气设备等）。承租方承租经营期间，须严格遵守供电局、地铁车辆段运营方的相关管理规定；若前述单位提出使用管理要求或整改要求，承租方应无条件配合落实。若因上述要求导致承租方无法继续经营、租赁合同提前终止的，出租方不承担任何责任，承租方不得据此主张解除合同、追索赔偿，亦不得拒付租金及其他应缴费用。

6. 承租方须按合同期内年末末月的三倍租金标准缴纳租赁保证金；如本次公开招租的诚意金少于承租方应缴纳的租赁保证金，承租方应在签订租赁合同后，5个工作日内一次性补齐。

7. 租赁期间，若地铁有关建设单位在物业范围内实施高压线迁改工程或其他工程施工时，承租方须无条件配合，不得阻挠。若工程施工需承租方腾挪部分经营场地，腾挪期间租金按以下方式计收：腾挪期间月租金=当期合同月租金-腾挪面积×当期合同租金单价。腾挪起止时间以出租方、建设单位、施工单位与承租方共同书面确认为准。

8. 承租方不得随意拆除地块红线边界上的围蔽围护设施，若需拆除，需向出租方报备并做好固定边界界钉或更换为其他形式围栏，合同到期后，需恢复围蔽设施。

9. 出租标的存在物业原始资料证件缺乏（如产权证未办理等）瑕疵，承租方如承租该物业，视为同意承受该风险，承租方对物业进行改造施工改变物业原貌，造成政府相关部门要求进行整改的，承租方须根

据政府相关部门的要求进行整改，造成承租方或承租方的分租方无法继续经营导致租赁合同提前终止的，出租方不负任何责任，承租方不得以此为由主张解除租赁合同或向出租方（或权属人）主张任何权利，也不得以此为由拒付租金及其它费用，如承租方因此提出退租的，其履约保证金不予退还。

10. 承租方不得将该物业整体转租给任何第三方，否则出租方将扣除承租方所缴纳的全部履约保证金，并提前解除租赁合同。如承租方后续需将该物业分租，需提前征得出租方书面同意。

11. 承租方若需对租赁标的进行装修改造，须事前将施工设计图纸及方案交出租方，经出租方书面同意，并办妥相关手续后方可施工。该出租标的地下敷设有地铁车辆段永久雨污水管道，承租方若涉及下挖类施工，须提前取得出租方及地铁车辆段运营方批准，严禁擅自动工。承租方严禁在高压线正下方搭建建筑物、建设充电桩；如确需建设充电桩的，建设点位与高压线基塔、终端场的距离须不低于 25 米（最终以供电部门规范要求为准），并将建设方案报出租方审批通过后实施。

12. 因承租方在出租标的上新增建筑物所产生的房产税等税费，由承租方承担相关纳税责任和义务，承租方每次完成房产税申报后 5 个工作日内将房产税申报表提供甲方备查。

13. 为确保出租方对承租方经营情况的知情权与监督权，承租方应无条件配合出租方对其经营数据进行监管，包括但不限于：使用出租方指定的收款工具或向出租方开放归属本项目的收银系统销售流水数

据权限;以及出租方认为必要的其他监管方式。

14. 出租标的存在政府收储、征收、征用以及权属人收回项目进行开发的风险,承租方承租后,视为同意承受该风险。租赁期内,若因出租标的所在用地进行项目开发,或政府对出租标的所在用地全部或部分征收、征用,出租方有权单方解除租赁协议,合同解除日为出租方书面发出的解除租赁协议通知规定的日期(若承租方拒收视为通知已送达),承租方在收到出租方的通知后,原则上须1个月内无条件完成退场,出租方按租赁合同约定收回出租标的。在承租方无违约、无欠款且按时交还出租标的的情况下,出租方退还履约保证金及超期租金,且出租方不再向承租方支付任何提前解约违约金,也不对承租方的其他任何投资、直接或间接损失等作其他任何形式的赔偿、补偿。

15. 租赁期内,若因出租方其他合理理由需提前收回本项目所在用地,出租方有权单方解除租赁协议,合同解除日为出租方书面发出的解除租赁协议通知规定的日期(若承租方拒收视为通知已送达),承租方在收到出租方的通知后,原则上须1个月内无条件完成退场,出租方按租赁协议约定收回出租标的。在承租方无违约、无欠款且按时交还出租标的的情况下,出租方退还履约保证金及超期租金,并应按照与履约保证金相同金额的标准向承租方支付提前解约违约金;除此之外,出租方不对承租方的其他任何投资、直接或间接损失等作其他任何形式的赔偿、补偿。

16. 出租标的存在地块收储、征收、以及权属人收回项目进行开发的风险,承租方承租后,视为同意承受该风险,承租方自行权衡充电桩

等固定资产投入的利弊。若因前述原因导致租赁合同提前终止的，出租方无须对承租方的建设投入、经营损失予以赔偿，不负任何责任。

17. 承租方开展装修施工前或日常经营过程中，自行做好与周边居民、属地街道、城管等利害关系人或相关政府部门的沟通协调工作，如遇到投诉信访、政府部门整改要求等情况，须主动与投诉人、居委及街道等政府单位协商解决相关问题，出租方不负有解决相应问题的责任与义务。

18. 租赁期间，承租方需按出租方要求做好地块的安全管理工作，如存在影响到地铁正常运营情况的，承租方须无条件配合协议终止和撤场等工作，出租方不向承租方或第三方承担任何违约责任，也不向承租方支付任何形式的赔偿、补偿。

19. 承租方须按国家、省、市及有关部门制定的消防法规，自行办理装修的有关装修、消防、卫生、质检等报建、报批手续，物业装修完毕后，必须经相关部门验收通过和出租方检查合格后才可投入使用。

20. 租金优惠期（即 5 个月免租期），优惠期优惠金额按首年正常月租金标准计算，第 1 年给予 2 个月免租优惠，第 1 年扣除优惠金额后的应付租金平均分摊至当年 12 个月逐月收取；第 2 年给予 2 个月免租优惠，第 2 年扣除优惠金额后的应付租金平均分摊至当年 12 个月逐月收取；第 3 年给予 1 个月免租优惠，第 3 年扣除优惠金额后的应付租金平均分摊至当年 12 个月逐月收取。

21. 承租方须严格遵守《广州市停车场条例》关于停车收费和发票开具的相关规定和要求，因承租方未按前述约定执行产生的行政处罚、

投诉纠纷及全部法律责任，均由承租方自行承担，给出租方造成损失的，承租方应全额赔偿。

22. 其他重大事项及其他披露内容详见《广州地铁【广钢新城车辆段地块三之三】项目租赁协议》，意向方已充分知悉出租方在项目公告、租赁合同及补充协议中披露的物业瑕疵状况或者风险（本项目存在影响项目经营的不利因素，需承租方自行协调解决），确认在知悉并接受物业瑕疵状况或者风险的情况下进行响应，意向方被确认为承租方承租物业后无权再以物业存在瑕疵或者风险为由向出租方主张任何索赔或补偿。意向承租方可到出租方场地实地考察，出租方披露的信息仅是出租方在发布信息公告阶段掌握的、认为有助于各意向承租方参与竞投工作所提供参考的信息，该些信息表达或会不完善或不完整，意向承租方须自行对项目的相关情况进行必要的尽职调查和充分了解，对是否承租项目及承租项目后可能发生的费用和存在的风险自行作出充分评估，并独立承担所有风险，出租方对此不承担任何法律责任。

意向方：

日期：