

重大事项及其他披露内容



1. 承租方承诺自行承担因出租标的下述现状导致的合同无效、合同纠纷等风险，承租方一经办理承租申请手续，即视为对下述标的情况知悉、确认、接受且无异议，并愿意按出租标的现状承租，不因出租标的下述现状或以无法实现合同目的为由追究出租方及广州产权交易所任何责任：（1）本次出租物业所在地块已办理《国有土地使用证》，土地证号为东府国用（1997）字第特 44 号，土地使用者为广东彩色显像管总公司（出租方曾用名），登记的土地使用权面积为 345499 平方米。（2）本次出租物业为东莞市南城街道莞太路 225 号 112-1 土地经专业测绘公司测绘，该土地总面积为 2725.14 m²，出租方以此作为租赁面积。如日后遇政府或其他行政机关征收、或占用了物业的部分面积的，承租方也不得据此要求要求赔偿或者补偿。意向方参与本项目交易的，视为其已充分知悉该物业情况及可能由此带来的相关风险及经济损失，且意向方应自行评估其承租相关物业的合理报价，意向方参与招租或承租后，不得以该物业可能存在的瑕疵等为由拒签租赁合同、拒付租金或其他费用。

2. 本项目公告所示出租面积即为租赁面积，出租面积以第三方测绘报告结果来确定，日后合同的签订，租金的缴交均以出租面积为准；本项目成交后，项目具体交付时间及租期起止时间以双方协商或租赁合同签订为准。任何意向承租方参与本次招租，均视为接受本条款约定，意向承租方须事

先考虑该出租面积可能与实际使用面积存在的差异，并自行承担面积可能存在的差异风险，并合理确定报价，承租后不得以面积存在差异为由向出租方主张任何权利，也不得以此为由拒付租金和其他费用。

3. 特别事项说明及风险提示

根据《关于环城路升级改造工程（南城段）征收工作的函》（南城函〔2025〕299号）文件要求，本次环城路升级改造工程（南城段）预计会在该地块部分征用土地，部分土地被征用后，不影响土地的整体使用功能。由于政府征收属于不可抗力因素，政府征收工作完成后，出租方需要与承租人协商变更土地的出租面积，并对租金作相应调整（租金计收标准按公开招租成交的单价计算）。

4. 本租赁物的出租用途为工业（承租方的经营用途或经营业态仅限于符合规划条件并在合法范围内、且取得相关部门批准许可），承租方应按约定使用，不得改变租赁用途。如承租方需转变用途，须经出租方书面同意，因转变所需办理的全部手续由承租方按政府的有关规定申报，其相关全部费用由承租方自行承担。任何情况下，承租方均不得利用租赁物业从事任何高风险业态（如化工生产、仓储易燃品等）。特别约定：（1）承租方经营业态仅限于符合规划条件并在合法许可范围内，不得利用租赁物进行违法活动；（2）严禁承租方将物业用于易产生污染环境的相关生产经营用途（包括但不限于存放易燃易爆或危险化工物品等）；（3）承租方不得将本项目整体转租给第三方。

5. 出租方按现状出租，承租方须自行办理环评、消防、街道租赁备案、住所（经营场所）使用证明、工商证照、经营用途的资格许可证、建设施工许可证等相关手续。出租方对承租方能否办理上述手续不作任何承诺或保证，承租方因无法办理上述相关证照或手续为由拒绝签署交易合同的，视为承租方不按照事先确定的条件签订交易合同，出租方有权按照相关规定没收承租方已经交纳的交易保证金；承租方不得因无法办理上述相关证照或手续为由要求解除租赁合同，也不得以此为由拒付租金及其他费用，出租方及产权交易机构对此不承担任何责任。

6. 租赁物按现状交付，租赁期间承租方须接受按现状接收并按现状租赁使用；严禁未经出租方同意及政府部门许可擅自对租赁物进行搭建、扩建、改建建筑物和设施等，如承租方违反上述约定，出租方有权要求承租方恢复租赁物原状，且出租方有权单方解除租赁合同收回租赁物而不需向承租方作出任何经济赔偿或补偿，承租方所缴纳的租赁保证金则作为违约金归出租方所有。

7. 租赁物仅办理《国有土地使用证》，未取得相关政府部门的证件、消防证照、未办理相关手续等。承租方应按照规定自行办理物业的工商证照、消防证照等，且自愿承担无法取得相关营业证照、消防证照手续等费用和所有风险。承租方经营必须取得该标的物业租赁之用途的许可证照方可经营。承租方保证不以上述理由解除租赁合同、拖欠租金或要求减免租金等，否则视为承租方严重违约，出租方有

权按照租赁合同追究承租方的违约责任。如租赁合同无论因上述某种等原因被认定无效，出租方仍有权要求承租方支付标的使用费、管理费等，标的使用费的金额及占用期间的费用按原租赁合同中有关租金的约定为标准计算。

8. 租赁期内，承租方维护租赁物的使用安全，合理使用租赁物及其附属设施，不得利用租赁物从事违法行为，不得存放有毒、有害、易燃易爆或其他管制物，不得给出租方及邻近片区造成重大困扰。承租方因办公、经营活动及其他使用租赁物行为，对任何单位和个人造成的一切不利后果，包括但不限于人身伤害、财产或非财产性损失等，以及因此而产生的民事责任、行政责任和刑事责任，由承租方单独承担，与出租方无关。

9. 租赁期间，消防、排水、排污等设施的维护及相关风险的排查、安全的防范由承租方负责，承租方应执行《消防法》等相关法律、法规的规定，服从出租方消防安全管理，积极配合出租方做好安全、消防巡查工作，服从出租方消防安全管理及安全消防整改措施，确保安全经营并签署安全管理协议。除租赁物已有的设施外，承租方如需重新装修或变更原有设施的，应当事先征得出租方书面同意。租赁期满，承租方拆除添置的设备时，不得损坏建筑物原有结构。

10. 承租方同意，合同期限届满或者其他无论何种原因导致承租方提前退租的，承租方搭建的建筑物或其他构造物，出租方有权选择无偿归出租方所有，或选择由承租方拆除，恢复原状。

11. 承租方依法经营，要进行工商税务登记，需执行有关劳动、社保部门的规定及当地的相关规定，为员工缴交社会保险费、公积金等国家规定之劳动福利费用及其他规定行政费用。合同期内，造成承租方工作人员或第三人经济损失或人身损害的，由承租方负责及时妥善解决。承租方未及时履行其对出租方或其他第三人义务，导致出租方代为承担责任或造成出租方其他损失的，承租方承担全额赔偿责任。

12. 如政府或出租方因发展规划需要征用或拆除、改造该物业，出租方有权单方解除本合同，但应提前 60 日书面告知承租方，承租方按照租赁合同有关约定返还租赁物并结清费用，退回多余租金及保证金；承租方承诺将无条件配合出租方的工作，由此引起的经济损失及相关费用，由承租方承担；出租方不承担由此引起的违约责任或相关经济责任等。因征用、拆除、改造或其他改造计划行为所产生的补偿、赔偿、补贴、拨款、资助等收入均归出租方所有（包括承租方翻新、加建、添附等部分）。

13. 如租赁物存在未办理或完善相关报批报建手续、未办理产权证书、产权人与出租方不一致等情形的，承租方签订租赁合同，即视为对前述标的情况知悉、确认且无异议，并愿意按租赁物现状承租。承租方承诺自行承担因租赁物存在前述现状情形导致的任何风险，仍同意受租赁合同约束向出租方支付租金、承担违约责任。意向承租方交纳交易保证金及提交承租申请资料后，视为已对出租标的完成现场踏勘，了解与认可出租标的现状及相关约定，自愿接受出租标

的全部现状及瑕疵，并对其现状及相关交易风险充分知悉且接受，同时视为已承诺自身符合相关法律法规规定的资质与条件，并承担非出租方原因引起的一切交易风险。

14. 意向承租方应自行评估承租本标的项目可能存在风险。意向承租方办理意向登记手续并交纳交易保证金后，即视为其已详细阅读并完全认可本次出租标的所披露内容，已完成对本出租标的的全部尽职调查，已充分了解并自愿接受本项目公告内容及出租标的的全部现状，并自愿承担可能由此引起的一切交易风险；意向承租方被确认为承租方后不得以任何不了解本出租标的的有关情况为由拒签租赁合同或拒付租金或放弃承租，否则视为违约，须承担相关的全部违约责任，且广州产权交易所有限公司有权将其交纳的交易保证金作为违约金不予退回。