



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：本次出租标的为广东省东莞市长安镇新安聚福路4号物业，长安街口聚福路4号厂房无土地证、房产证，该物业由出租方购买所得，物业无房地产权证及规划、报建、消防等相关权证资料；物业经第三方出具的测绘报告显示物业建筑面积为1826.63 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出租方减租，或者要求赔偿或者补偿。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，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.出租方按出租标的的现状（包括但不限于现有质量、消防状况、房屋结构、交付使用时依附于出租标的的装修装饰状况）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、建设工程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。

4.承租方在租赁期间未经出租方书面同意，不得将租赁物整体转租或分租给他人，或许可他人使用。租赁物的出租用途为工业，如需转变用途，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。

5.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。

6.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。

7.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。

8.如租赁物因政府征收或征用、城市更新、企业改制重整、出租方的上级单位或主管部门要求等原因需要承租方交还租赁物的，出租方有权单方解除本租赁合同且无需承担违约责任，但应提前 15 日书面告知承租方。合同解除后承租



方应按照约定交还租赁物，出租方应无息退回多余租金及符合退还条件的保证金和押金。如承租方未按照约定交还租赁物的，出租方有权强制清退，出租方因清退承租方所产生的费用有权向承租方追偿，承租方从延期交还租赁物之日向出租方承担违约责任，如给出租方造成损失的由承租方承担。因租赁物被征收或征用、城市更新或其他改造行为等所产生的第三方支付的补偿、赔偿、奖励等收入按照有关法律规定归双方各自所有，如无明确规定的归出租方所有；其中承租方可获取的包括承租方事先征得出租方书面同意的自建建筑物、构筑物及装修的拆迁补偿费、搬迁补助费、临时安置补助费、停产停业补偿费等，承租方可获得的补偿赔偿金额以出租方认可的评估机构确认的评估价格为准。

9.承租方须在租赁期间对租赁物业投入不少于合计人民币 40 万元进行升级改造，包括但不限于电梯的配备，以及天面防水的改造与翻新等工程项目。改造内容、标准及预算须经出租方审核确认，承租方应选择具备相应资质的施工单位实施改造工程，并按国家及地方相关规定办理施工许可、报建等手续。在改造完工验收后 30 个工作日内向出租方提交真实、完整、有效的竣工结算资料，包括施工合同、第三方造价咨询公司结算书、验收报告等，以供出租方验收确认。如承租方未按约定投入足额改造资金，出租方有权要求承租方限期整改，逾期未整改的，有权解除合同并追究承租方违约责任，且有权要求承租方赔偿由此造成的全部损失。非因法定或约定原因，承租方未能按时完成上述装修升

级工程，或未能提交相关资料供出租方验收确认，或经出租方验收不通过的，承租方应在出租方通知的期限内进行整改，逾期完成整改的，逾期一日，应按上述约定的投资金额的万分之五向出租方支付违约金。承租方逾期达 30 日的，视为承租方根本违约，出租方有权按照租赁合同第八条第 8.4 款的约定追究承租方的违约责任。

10.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。