

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、设备设施和指定用途出租。
2. 出租标的按现状交付，出租用途为商业（包括但不限于演艺、文旅营地、体育运动、低空经济等），不得经营生态污染类业态。且地块无水电、无排污、门牌号，承租方需负责实施水电接驳、排污管网建设等全部配套工程，负责相关手续办理及承担产生的全部费用。
3. 该项目所属用地已办理《国有建设用地划拨决定书》，该项目无产权证，划拨决定书列示的总用地性质为公园绿地兼容道路与交通设施用地。承租方应自行办理开展经营活动所需的一切政府许可、经营证照及审批手续，并承担由此产生的全部费用、风险及后果。自签订合同之日起 3 个月内，若因租赁物业用地性质等原因导致无法取得必备的经营证照，无法正常开业的，双方友好协商解除合同，出租方无息退还履约保证金以及承租方已缴纳的租金。承租方在租赁期间为经营而对租赁物进行的装饰装修、添附的设备设施，归承租方所有并由承租方在返还物业前负责拆除取回，恢复原状，出租方不予任何补偿或折价。除上述约定外，承租方确认自愿放弃并不得因此向出租方主张任何形式的赔偿、补偿（包括但不限于装修损失、设备损失、搬迁费、预期经营利润等），出租方无需承担任何责任。
4. 出租标的的绿化率面积不得低于65%，承租方须将地块项目经营改造方案（含绿化设计方案）报出租方、属地街道、区城管部门审核，改造方案涉及需向其他有关政府部门报建报批的，需按其规定进行报批，获得许可后，方可开展改造经营。
5. 租赁期间，承租方须负责出租标的全域绿化维护养护管理。

6. 该地块为盖上地块，盖上永久荷载(1.5m 覆土)30kPa、活载4kPa。施工荷载：覆土前首层盖板施工活载 10kPa，施工车道活载 20kPa，覆土后首层盖板施工活载 5kPa，施工车道活载 20kPa，连廊活荷载 4kPa。为考虑盖上施工，仅 2 号连廊考虑施工车道荷载 20kPa；其余连廊均不考虑施工荷载，仅用于人行荷载，不允许施工堆载。地块现状已覆土 1.5 米深，承租方使用前，需清掉部分覆土，使之达到荷载使用范围内，日常使用不得超出荷载（包括人行、车道连廊），不得破坏盖板防水层。

7. 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。

8. 承租方须做好地块红线边界上的围栏围护设施，加固加高围栏，具体实施方案随项目整体施工设计方案报出租方审批。

9. 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。出租方有权根据实际管理需要，单方决定采取以下任一方式(优先选用第一种方式)对承租方经营数据进行监管，且出租方有权视情况调整或变更监管方式：

(1) 承租方仅可使用出租方指定的收款工具(包括但不限于收银系统、商圈统一 POS 机、静态收款码及其他出租方不时指定的收款工具)，并向出租方开放归属本项目的全部收入数据权限，包括实时数据、历史数据及汇总数据等；

(2) 承租方仅可向出租方(而非其他任何第三方)开放归属本项目的收银系统销售流水数据权限，具体方式包括但不限于收银系统预留查询接口，或提供收银系统后台的实时查询权限(针对合同签约店铺账户)，或出租方要求的其他数据接入方式；

(3) 出租方认为必要的其他监管方式。

(4) 承租方应确保其提供的经营数据真实、准确、完整、实时，不得以任何方式篡改、隐瞒、延迟提供或拒绝提供相关数据。如承租方违反本条约定的数据提供义务，出租方有权要求承租方在 10 天内立即改正，如承租方拒绝整改或整改不到位的，出租方有权解除本合同，并要求承租方承担相应违约责任。

10. 该项目租金计收方式按照保底租金和分成租金，两者取其高的租金计收方式执行。承租方按月缴纳保底租金，分成租金以年度税前营业收入的8%计算，每个租赁年度核算对比，若年度分成租金高于年度保底租金，则该租赁年度租金按分成租金执行，承租方须向出租方补足差额。具体租金缴纳方面，承租方每月按时缴纳保底租金，自第 2 个租赁年度起，承租方每年租赁年度首月 10 日前提交上年度营业收入报表。以出租方核定营业额核算提成租金，如提成租金超出保底租金，承租方应于当年第 2 个月 10 日前补足差额（以出租方实际收款为准）。租赁期限内，出租方有权与承租方协商一致，将租金支付方式调整为出租方合作的银联商务T+1托管分账模式。

“营业总收入”是指承租方于承租商铺范围内开展经营活动，在不作任何税费、折扣、抵扣、减免扣除的前提下，实际已收取及应当收取的全部款项总额(承租方收取费用而产生的信用卡、借记卡手续费不应从营业额扣除)，包括但不限于承租方在承租单元内通过销售商品、提供服务、转租租金、合作渠道的收入、预约及订单交易等各类经营行为所产生的应收款项与已收款项，以及其他所有来源于承租该地块物业或与承租该地块物业经营相关的全部收入。承租方的次承租人收入与承租方无关，不在出租方的监管范围内。

11. 出租标的存在无产权证的瑕疵，承租方承租物业即自愿承担相应风险。承租方对物业进行改造改变物业原貌，造成政府相关部门要求整改的，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。

12. 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（原则上不超过7个工作日予以答复）。

13. 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。该出租标的为地铁车辆段盖板地块，涉及地铁车辆段地铁维护养护运营，承租方在标的上任何施工需提前报批报备，严禁擅自随意施工。

14. 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出租方备查。

15. 出租标的存在政府收储、征收、征用的风险，承租方承租后，视为同意承受该风险。租赁期内，若因政府对出租标的的全部或部分收储、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。

16. 租赁期内，若因权属人收回项目进行开发或出租方其他合理理由提前收回本项目所在用地，后续补偿事宜由双方共同协商解决，具体按以下情况处理：

(1) 如合同已履行的期限未达到合同约定租赁期限的 1/3 的，以合同解除之时当期月租金标准的 12 个月租金作为补偿金额；

(2) 如合同已履行的期限达到合同约定租赁期限的 1/3 以上且在 2/3 以下的，以合同解除之时当期月租金标准的 8 个月租金作为补偿金额；

(3) 如合同已履行的期限达到合同约定租赁期限的 2/3 或以上的，以合同解除之时当期月租金标准的 4 个月租金作为补偿金额。

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. 承租方如用作停车场经营，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。

19. 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。

20. 出租标的为地铁车辆段盖板地块，下方为地铁检修维护场地，承租方承租经营期间，须严格遵守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。

21. 租金优惠期（即6个月优惠期），优惠期优惠金额按首年正常月租金标准计算，第1年度、第2年度分别给予3个月免租优惠，第1年度、第2年度扣除优惠金额后的年度应付租金平均分摊至当年12个月逐月收取。

22. 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。

23. 承租方承租出租标的后，须严格落实出租方项目经营管理相关管控要求：

（1）双方共同组建联合运营团队，出租方配合开展合作经营的相关工作，承租方负责场地改造、设施配套保障、招商、经营及安全管理等；

（2）双方联合输出品牌，运营场景实现双品牌同步露出，高标准打造广州地铁大文旅生态特色标杆，落地双标识联动展示场景；

（3）承租方须充分研判项目定位及发展方向，项目业态运营应与地铁文旅发展方向契合，依托地铁全渠道资源及多元业态开展联动运营，将项目纳入地铁大文旅产品体系，实现客流双向引流、资源双向赋能，合力打造轨交配套城市休闲新地标。

24. 租赁期满的约定：

（1）租赁期满前3个月，出租方应明确后续是否进行公开招租，如后续仍将对本项目进行公开招租的，同等条件下，意向承租方有优先承租权。

（2）若意向承租方成交，则继续承租，出租方免付意向承租方任何物业资产补偿款，双方签订新租赁合同；若第三方成交，

由第三方向意向承租方支付物业资产补偿款，补偿内容为意向承租方建设的建（构）筑物及设备，道路及绿化、水电等不作任何补偿，由出租方、承租方双方共同确认委托评估机构对意向承租方建设的建（构）筑物价值进行评估或咨询，评估费用由出租方、意向承租方平分。如第三方不愿对意向承租方的建（构）筑物价值进行补偿，意向承租方有权拆除已建的建（构）筑物和设备，但不能破坏道路、地面硬化和绿化以及铺设的水、电线管等。在任何情况下，出租方不承担第三方向意向承租方支付物业资产补偿款的连带责任。

（3）如第三方成交后，在正常履行补偿约定的情况下，意向承租方应配合第三方完成退场，如因意向承租方原因，导致第三方无法进场造成第三方损失的，由意向承租方承担由此带来的一切责任。

25. 承租方未按规定的时间缴纳本项目租金，每逾期1天，每天按应付未付租金金额的万分之三向出租方支付违约金；逾期超过30天，出租方有权单方面解除本协议，收回本项目，承租方所支付的履约保证金不予退还。出租方不对承租方的任何投资，直接或间接损失等作其他任何形式的赔偿、补偿。

26. 如被确定为成交方，成交方须在成交通知书发出之日起30天内，完成实缴注册资本不少于人民币800万元，并向出租方提供银行进账单、验资报告等相关证明材料；未能提供相关证明材料的，视为成交方未按照公告要求签订成交文件，出租方有权没收其交易保证金。

27. 其他重大事项及其他披露内容详见《广州地铁【大学城南车辆段盖上地块】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：