

重大事项及其他披露内容

1. 租赁物已办产权证，产权方为广州巴士集团有限公司运输分公司，出租方的转租行为已获得权属人的授权，承租方须与出租方签订租赁合同。

2. 意向承租方报名前必须赴标的现场踏勘，完成现场勘验并签署《挂牌期间现场勘验承诺书》。意向方提交报名材料，即视为已经充分查阅招租公告、租赁合同范本、标的重大披露事项，现场核实各单元分隔边界、出租范围以及面积现状，自愿承担标的现状对应的全部法律风险；成交后，承租方不得以单元分隔、场地现状、面积等为由，向出租方提出异议、减免租金或者索赔。

3.若承租方经营业态涉及教育培训类，须承诺正式开展教育培训经营前，必须依法取得办学许可证或者完成主管部门备案手续，证照完备合规后方可营业。如无法取得相应资质，承租方不得开展教育培训业务，由此产生的一切责任和损失均由我方自行承担。

4.履约保证金：承租方在与出租方签订《租赁合同》后的5个工作日内，承租方须通过银行转账方式向出租方一次性缴纳相当于末年的两个月成交租金作为履约保证金。

5.安全保证金：承租方在与出租方签订《租赁合同》后的5个工作日内，承租方须通过银行转账方式向出租方一次性缴纳首

月租金的 50%作为安全保证金。

6. 本大厦第三层物业管理服务内容包含安保秩序管理、公共区域卫生保洁与维护、公共设施设备运维、空调供应等。

(1) 基础物业管理费标准为 23 元/平方米/月 (含税 6%), 空调供应时段为法定工作日 (元旦、春节、清明节、劳动节、端午节、中秋节、国庆节等国家法定节假日除外) 8:30-18:30。

(2) 增值物业管理费标准为 27 元/平方米/月 (含税 6%), 空调供应时段为每日 8:30-21:30。

(3) 如在非空调供应时段需要开启空调, 承租方须按实际使用另行承担空调加班服务费, 收费标准暂定为 0.15 元/平方米/小时, 最终以物业服务协议约定为准。

(4) 物业管理费均按租赁建筑面积计收, 由大厦物业管理服务单位收取。

7. 物业交付:

(1) 物业建筑物及附带设施、设备的交接状态为按现状交接; 水、电费用按租赁合同的约定方式收取。承租方须按照实际经营用途自行办理一切行政审批、许可、装修报建和消防报建、用水用电、环保卫生、租赁登记、工商登记及经营等所有相关手续, 并承担全部费用。承租方需自行到有关部门了解相关经营手续所需资料, 出租方应向承租方提供相关证明文件 (如有), 若承租后无法办理营业执照等相关证照, 出租方不承担任何违约责

任，承租方已交纳房屋租赁履约保证金不予退还。

(2) 出租物业原租赁期限至 2026 年 10 月 22 日期满，届时出租方因承租方以外的其他因素导致不能按时将租赁物向承租方交付使用的，本合同租赁期限自出租方实际交付之日起算并作相应顺延，超过约定的交付期限 3 个月仍然不能交付的，双方可保留本次交易直至出租方向承租方交付租赁物，或双方可终止本次交易，互不追究任何违约责任。出租方向承租方全额无息退回本合同履约保证金及安全保证金，已支付产权交易所的交易费用不予退回，承租方不得向出租方或产权方提出本条约定以外的其他赔偿或补偿等要求。

8. 装修条件：未经出租方书面同意及政府相关主管部门报建审批，不得改建、扩建或者改变该场地的用途，不得对该场地进行装修，否则出租方可以解除合同，履约保证金不予退回，并可要求承租方恢复该场地的原状或赔偿损失。经出租方同意，承租方对该场地进行装修的，则租赁期满或合同提前解除时，承租方不得损坏该场地的装修，并无偿、完好地将该场地及装修物移交给出租方。

9. 维修责任：在租赁期内，出租方承担出租物业主体结构自然损坏、房屋梁柱结构部分的正常维修义务（因承租方的过错造成的除外）；除出租方原因导致出现的维修情况外，其余维修责任（包括但不限于墙面及排水与排污管道的漏水、渗水、堵塞等）

由承租方负责并承担相关费用。承租方不得擅自对该物业进行扩建、加建、改建及拆卸相关物品，否则出租方有权立即终止合同并收回该物业。因承租方原因造成该物业或由出租方提供的设备设施损坏的，其修缮责任及费用由承租方承担。

10. 出租物业已办理产权证照，规划用途为商业、金融、信息。承租方必须依法使用场地，不得生产、储存和经营违禁物品及各类化工产品（包括但不限于易燃、易爆、有毒、危险、有放射性、腐蚀性等物品），不得经营有关法律、政策规定或政府相关部门不允许的项目。承租方在取得相关经营证照后，需向出租方提供相关经营证照的复印件备案（加盖承租方公章）。

11. 水电情况：出租物业配有独立水电，出租物业用电性质为非工业用电；用水性质为非居民，由承租方向出租方或出租方委托的物业管理方缴纳，大厦供电设有 1250kVA 和 630kVA 各一台变压器，总容量为 1880kVA，供电为单路供电，配备输出功率 400kW 柴油发电机作为备用电源。承租方如需安装或使用超过水、电表容量的任何水电设备时，应先征得出租方或管理方书面同意，并由承租方负责到政府有关部门办理增容手续，并承担一切费用，出租方或管理方须积极配合；若承租方未征得出租方或管理方书面同意，擅自安装或者使用超过水、电表容量的任何水电设备而引起事故的，一切后果均由承租方承担，与出租方或管理方无关，因此给出租方或管理方造成损失的，承租方应承担赔

偿责任。

12. 水电费及垃圾处理费约定：承租人需向出租方或出租方委托的物业管理方缴纳水电费及垃圾处理费。其中，水费政府公布的单价，另加收 5% 分摊损耗；电费政府公布的单价，另加收 8% 分摊损耗。

13. 消防情况：出租物业目前均按规定配置了室内外消火栓系统、自动喷水灭火系统、机械加压送风系统、火灾自动报警系统和机械排烟系统、配备干粉灭火器等消防设施，目前符合消防相关要求。承租方如对现有物业建筑进行装修、改造、改建（含总平面布局、平面布置、室内装修、建筑保温、用途变更等）的，应对消防设置合法合规进行系统评估，依法按政府有关部门要求完善手续，以确保具备物业消防安全条件。

14. 意向方必须自行实际经营，不得以任何形式将租赁物业转租、分租、转包，亦不得以合作、联营、挂靠等任何变相方式将场地交由第三方经营使用，否则出租方有权单方解除租赁合同，承租方须承担违约责任。

15. 免责条款：在租赁期内，因不可抗力的原因，造成合同无法履行时，任何一方均有权终止本合同，双方互不承担责任，但应尽到通知义务。因政府征地、拆迁、建设、规划调整、公交站场建设、产权变更、出租方企业改制，需要提前收回出租物业等原因导致本物业无法继续出租的，租赁合同终止，承租人需无

条件向出租方退回出租物业，并在规定时间内结清合同相关款项，双方均无须承担违约责任。

16. 租赁期满物资处置情况：租赁合同终止后，承租方除可带走自行购置的非固定安装部分的设施、设备（包括桌椅、可移动电器设备）外，不得带走、拆除或损坏出租物业的其他设施、设备及建筑物、镶嵌在建筑物上的不可移动的所有设施设备。承租方须保持项目场地的完整性，并无偿交还给出租方。出租物业建筑物及设备设施损毁的，承租方应负责恢复完好，并承担有关费用，经出租方确认后才退还承租方的履约保证金。

17. 其他相关披露事项详见出租方提供的《招租文件》与《租赁合同范本》。