

重大事项提示函

1. 租赁物挂牌期间，意向承租方可自行联系出租方查阅租赁物产权资料、知悉租赁物的产权情况及规划性质、用途、现状，出租方积极提供租赁物现有的权属证照，意向承租方自行评估现有证照是否满足其自身经营需要。意向承租方已知悉租赁物权属情况，意向承租方参与并登记报名前须确认对上述出租标的的现状已充分了解及无异议。租赁合同签订后，承租方不得以物业权属情况及物业用途、土地现状及其他情况为由不履行合同及补充约定的各项义务。

2. 广东省房地产权证列示广州市荔湾区宝华路宝华正中约 2 号 204 单元建筑面积为 2064.4 m²，本次出租标的面积为其中的 1865.56 m²，剩余 198.84 m²已有其他第三方正在使用，不是本次出租标的。出租方按出租标的的现状（包括但不限于建筑物的外观、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、水电（用电总电流上限为 200 安）、排水、排污系统设施、消防安全设施等）交付和指定用途出租，不包括出租标的的内可移动的设施、设备和物品，并承诺出租标的不存在共有、抵押、查封情况。租赁物现状为上手承租方作公寓用途使用，如租赁物装饰装修、电路设备被损坏，意向承租方仍同意无条件接收出租标的，并自行承担垃圾清理修缮装修责任。租赁物设有第三方物业管理处，租赁期间与物业管理处一切事宜（包括但不限于承租方应缴交物业管理费、消防安全系统维护保养费，日常维修费和电房增容等）由承租方负责承担。

3. 租赁物证载用途为市场管理处、农贸市场，本次出租用途为市场管理处、农贸市场、**商业（含公寓类）**。意向方一旦参与公开招租，即视为已确认出租标

的基本情况（包括场地现状、水电设施设备、消防设施设备及现有的消防相关设计或验收资料及明确知悉并确认可能存在的缺陷、风险）。承租方须按照出租用途使用，应自行办妥包括但不限于经营所需的经营许可证、工商、房屋租赁登记备案、税务、消防等与经营相关的审批手续及证照，并在有效营业执照规定范围内合法经营。承租方需按现行有效的《消防法》及相关法律法规完善租赁物的消防申报验收手续，承租方需在签订合同后至租赁物投入使用（营业）前，办妥一切消防安全的相关手续方能投入使用。因该租赁物业建成历史较久，相关政策已更新换代，承租方已查阅权属证照等材料，出租方不保证该标的现有的相关资料符合承租方按**商业**用途办理营业执照、装修工程报建、消防报建等证照的要求。承租方不得以出租方不能提供有关资料或无法办理相关经营证照为由不履行合同义务或者以合同目的无法实现为由主张解除合同或者追究出租方及广州产权交易所的责任，且不得以此为由拒绝支付租金及其他费用。否则视为承租方违约，出租方有权解除合同且无需向承租方退回租赁保证金。

4. 租赁物挂牌时处于空置状态，租赁合同起算时间以出租方与承租方共同签署的《交付使用确认书》日期为准，如《交付使用确认书》载明的实际交付日与合同租赁期限开始日不一致的，以实际交付日为租赁期限开始日，实际交付日晚于合同租赁期限开始日的且有免租期的，则免租期顺延、合同终止日期顺延，出租方不构成违约，承租方不以此追究出租方的责任，具体租赁起算时间以承租方和出租方另行签订补充协议为准。

5. 承租方须按合同约定缴纳相当于三倍挂牌成交合同末月租金标准的租赁保证金，及装修保证金人民币 20 万元，出租方在收取保证金后开具等额有效的票据，未按合同约定缴交上述保证金的，承租方不得进场使用租赁物。租赁保

证金用于承租方担保按时支付租金、水电费等费用；装修保证金用于保障租赁物改造、装修过程符合法律规定及合同约定并保障装修期间安全责任。

6. 承租方可按自身经营需要自行对租赁物外立面装修、租赁物内部进行清理、改造、装修【包括但不限于建筑物翻新、供水供电设备设施翻新改造、消防设施改造（包括但不限于聘请有资质的消防图审单位进行消防图纸审核，并出具消防审核意见书，消防工程竣工后聘请有资质的消防公司出具竣工验收报告）和疏散通道设置等】，但需按第 8 点要求完成手续。本次出租范围水表、电表容量（用电总电流上限为 200 安）按现状交付，如按现状容量不能满足承租方使用需要，由承租方考虑自行自费向相关部门办理增容。

7. 在签署《交付使用确认书》之日起十二个月内，承租方必须完成并承担以下改造、维护修缮责任及费用：（1）承租方必须对租赁物范围内老旧的、不符合国家规范的及出租方提出必须整改的用电线路、配电箱、插座、接地线等用电设施进行更新改造，以达到建筑物用电符合政府相关规定。（2）承租方必须建设安装符合国家现行消防规范标准要求的消防设施（包括但不限于消防栓系统、烟感、消防报警设备、疏散通道设置等），在改造后且投入使用前，承租方须向出租方提供具备消防检测资质的第三方检测机构单位进行检测并出具的《建筑消防设施检测报告》或《建筑消防评估报告》，报告须符合国家消防规范要求。上述项目完成后，承租方才可使用租赁物。承租方负责消防安全及维保、环保及治安安全的全部义务及责任。如承租方未履行或未完全履行该等义务，则视为承租方违约，出租方有权单方面解除合同，收回租赁物，切断水电，不予退还租赁保证金，所造成的一切损失由承租方承担。

8. 承租方应当同时满足以下条件方可进行租赁物装修改造（包括但不限于结

构改造、空调、消防设施改造或其他可能影响整体结构及机电系统的工程)：(1)承租方在装修改造前，应将装修方案报出租方初步审核；经出租方书面同意后，应向政府职能部门审核的，承租方应向政府有关职能部门报建并获得书面批准，并将获批的报建资料的复印件（包括但不限于经有资质的设计公司出具的装修图纸、政府相关职能部门的批复等）交出租方备案，原件用以展示核对；无需政府职能部门审核的装修改造项目，承租方须将报建材料提交出租方审核及备案，出租方的审核均不减轻或免除承租方对装修改造承担所有责任；(2)承租方已按出租方要求缴纳装修保证金；(3)承租方应聘请具有相应资质的设计、施工单位在符合相关政策法规的前提下对租赁物进行装修改造；(4)承租方负责自行了解工程施工许可相关法律法规并应当依法取得施工许可证方可开工。设计文件和施工方案一经出租方同意或备案的，承租方不得擅自变更。承租方应承担的责任不因出租方同意承租方的装修、改造的方案、施工图纸而减轻或免除。

9. 在合同履行期间，承租方按第 7 点要求完成租赁物改造，经承租方向出租方提交退还装修保证金书面申请、提交《建筑消防设施检测报告》或《建筑消防评估报告》复印件(原件用以展示核对)，且经出租方对改造装修工程验收通过后，出租方在两个月内向承租方无息退回装修保证金。如承租方在装修改造过程中存在违反法律法规、相关管理规范及合同约定的情形，则出租方有权直接全额没收装修保证金，不足弥补出租方损失的出租方仍有权追偿；但在租赁期内，政府相关部门对改建的建筑物提出拆除或恢复等情况，承租方需自行承担一切责任且赔偿出租方经济损失。

10. 合同提前解除、期满终止或因其他原因出租方需收回租赁物，如承租方

不按出租方要求的期限内交还全部租赁物的，出租方有权全额没收租赁保证金；出租方同时有权要求承租方按照合同最近一期日租金单价标准的两倍每日向出租方支付场地占用费，计算至承租方实际把租赁物交还出租方为止。

11. 未经出租方书面同意，承租方不得以任何形式对租赁物进行转租、分租、放弃、出让或交换租赁物或将其任何权益予以第三方。若出租方同意承租方对租赁物进行转租或分租的（承租方向出租方提交分转租申请时应当连同拟签订的分转租合同模板一并给予出租方审核），承租方应确保次承租方按不低于合同及补充协议约定的要求使用租赁物，并对次承租方的行为向出租方承担连带责任。凡承租方转租的租赁合同，必须在转租合同生效 10 个工作日内交一份租赁合同原件给出租方备案。转租合同不得超越出租方与承租方签订合同的租赁期限，因承租方违反规定造成出租方以及签订转租合同的第三方的一切损失，由承租方负责赔偿。因承租方转租产生的各项税费由承租方自行负责。租赁期内，凡经出租方书面同意承租方将租赁物转租、分租给他人的，承租方必须保证次承租方遵守出租方制定的有关管理规定，否则出租方有权解除本合同，承租方租赁保证金不予退还。

12. 在本租赁合同届满前 6 个月内，经出租方同意并确认、由承租方投入的装饰装修及不可移动设施设备，采用平均年限折旧法，按投入成本的净值评估（承租方应提供的有效评估依据包括不限于装修合同、施工合同、有效发票、有效收据等），承租方自行承担委托评估费用，并在委托评估实施前与出租方共同确定评估机构及评估项目清单、评估基准日等，承租方必须在租期届满前完成评估并向出租方提供正式有效的评估报告，否则，出租方不负协调新承租方对原承租方进行补偿的义务。出租方只负责协调新承租方对原承租方进行补偿，

但不作任何补偿或赔偿保证。

13. 承租方其法定代表人或实际控制人或股比占 50%以上股东在《广州市房屋租赁合同补充协议》的附件《担保函》落款签署作为保证人，担保函具体保证条款如下：“保证人接受本合同约定，并对承租方在《广州市房屋租赁合同》及相关文件项下所有义务及承租方未能履行合同义务产生的违约责任/债务，向承租方承担连带保证责任，保证期间为债务履行期满后 2 年。若发生法律法规规定或交易合同约定的事项，出租人解除本合同主张提前收回租赁物的，保证期间为出租人向承租人或保证人发出指明的合同解除日期之次日起 2 年。保证人承担保证担保的范围包括：本合同项下出租人债权的本金、违约金、损害赔偿金、出租人实现债权的费用以及所有其他应付费用，包括但不限于诉讼费、律师费、财产保全费、评估费、拍卖费、执行费、代理费等。”

14. 赁期满时出租方对租赁物进行公开竞价招租的，原租方同等条件下拥有优先租赁权。

15. 本次出租标的权属人为广州蔬菜果品企业集团有限公司、出租方为广州领秀物业管理有限公司，出租方招租行为已获权属人授权，租赁合同签订主体为广州领秀物业管理有限公司。

意向方（盖章）：

法定代表人（签名或签章）：

日期： 年 月 日