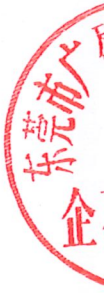


重大事项及其他披露内容



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，即视为对下述标的的情况知悉、确认、接受且无异议，并愿意按出租标的的现状承租，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：出租标的已办理《国有土地使用证》【土地证号为东府国用（2005）第特 1375 号，土地使用权人：东莞市广盈服务有限公司企石分公司，登记的土地使用权面积为 3230.1 平方米】、《房地产权证》【房地产证号为：粤房地权证莞字第 3100806743、3100806744 号，房地产权属人：东莞市广盈服务有限公司企石分公司，房产建筑面积分别为：3339.42 平方米和 1594.72 平方米】、《建设用地规划许可证》及消防验收等资料；租赁物范围内另有部分建筑物、搭建物、构筑物未办理权属证书（保安室和变电房为房产证外部分的建筑，面积为 71.46 m²），也未取得相应报规、报建资料，承租方使用该部分物业的相关风险及责任由承租方自行承担。

2、出租标的建筑面积 5005.6 m²、空地面积 1816.82 m²，本次出租面积合计为 6822.42 m²；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，不得以上述租赁物瑕疵或可能存在的瑕疵等为由拒绝签订租赁合同、提前退租、拒付租金或其他费用。

3、本租赁物的出租用途为厂房及宿舍（按房产证规划用途使用），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。特别约定：（1）承租方经营行业应符合相关法律、法规规定，拥有相关行业经营许可，不得利用租赁物进行违法活动；（2）租赁期间严禁将本项目整体转租给第三方使用；（3）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（包括但不限于再生资源/废旧物资回收、存放易燃易爆或危险化工物品等）。

4、出租标的以现状出租，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。

5、承租方投入不少于 90 万元对物业进行升级改造，合同签订后缴纳装修保证金 9 万元，在接收租赁物之日起 6 个月内完成装修升级工程并提供发票依据以备查，装修升级改造的具体施工或者设计方案等需提交出租方确认后方可施工；在装修完工验收后 30 个工作日内提供真实、完整及有效的竣工结算资料，包括但不限于合同、有相应资质的第三方造价咨询公司出具结算书、付款票据等文件以供出租方对租赁物改造投资额进行验收和确认。须通过出租方验收后，才可申请退回装修保证金。

6、标的物按现状交付，租赁期间承租方须接受按现状接收并按现状租赁使用；现时物业存在天面漏水、电梯老旧等迹象，整体装修较为破旧；承租方需按照实际情况自行维修改造并独自承担全部费用，以达到安全使用标准。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、承租方不得将本项目整体转租给第三方。未经出租方书面同意，租赁期间承租方不得将租赁物转租、分租、转让、转借他人或擅自调换使用。经出租方书面同意，承租方将租赁物转租、分租、转让、转借他人或调换使用的，第三方须为具备安全生产条件或者相应资质的单位或者个人。转租期间，第三方应配合出租方安全生产工作统一协调、管理。对出租方指出的安全问题屡次不改的，出租方有权解除同承租方的合同，由此造成的损失由承租方承担。承租方应保证第三方遵守本合同项下承租人的责任和义务，并应对第三方的行为承担连带责任。

8、承租方需按照东莞市有关经营业态政策文件进行规范管理。

9、承租方对租赁物进行维修改造期间，应当遵守工程建设安全与文明生产有关管理规定，严格按照安全及文明施工标准组织实施，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患，并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查。维修改造期间如造成事故责任与发生费用，由承租方自行承担。

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。租赁期内，承租方维护租赁物的使用安全，应按约定合理使用租赁物及其附属设施，不得故意损坏租赁物。

11、承租方经营行业应符合相关法律、法规规定，拥有相关行业经营许可，不得利用租赁物进行违法活动，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。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）。

12、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。

13、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《中华人民共和国消防法》等相关法律、法规的规定，服从出租方或者消防部门的消防安全管理，积极配合出租方或者消防部门做好安全、消防巡查工作。承租方对存在的安全隐患，应按要求及时整改达到合格标准，尽到使用人安全保障义务，确保安全经营。

14、租赁期内，除租赁物已有的设施外，承租方不得擅自拆改租赁物主体结构，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，并征得所有必要的政府有关部门的书面同意或批准；承租方需确保租赁物装修改造后符合环保、消防等有关法律、法规；否则，因此产生的全部责任、损失均由

承租方承担，因此造成出租方损失的，由承租方赔偿。租赁期满，承租方拆除承租方添置的设备时，不得损坏建筑物原有结构。

15、承租方有权在租赁期限内合法、合理、合约使用该租赁物，进行正常的工作和经营活动，但应遵守国家有关法规、法令及本地区有关规定。保证租赁物使用无噪声、无污染，符合租赁物所在地及国家的环保、消防规定。承租方应严格按照有关部门规定自觉加强租赁物消防、环保、安保等经营措施，并对消防和其他一切事故的发生承担管理者、使用者责任。

16、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。

17、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。