

白云公司萝岗综合楼项目重大事项及其他披露内容

（一）自成交确认书签订后 10 个工作日内承租方与出租方签订《租赁合同》，租赁期从租赁合同签订之日起计算 12 年。

（二）出租标的规划用途为交通设施用房（编号 A-1），出租方按照出租标的现有质量、现有的房屋结构、交付使用时依附于房屋的装修装饰状况出租，不包括出租标的内可移动的设施、设备和物品。其中出租标的交付标准如下：

1. 大楼装饰现状：外立面为玻璃幕墙、铝板、外墙砖；电梯间地面、架空走廊地面、办公区域、厨房食堂、卫生间（有防水）均为毛坯装修；停车库、设备房、楼梯为基本装修；

2. 大楼设备设施基本配置情况：已配置有消防系统、发电系统、配电系统、地下室通风系统，电梯，无空调；水电暗设，供水到卫生间，供电到办公区域各层总配电箱，带装修区域设有电源、照明；

3. 出租标的配有约（ $2 \times 1250\text{KVA}$ ）用电，用电性质为非工业。

（三）承租人拟经营项目应符合属地政府部门的产业政策导向，事前应征得属地有关政府部门同意（包括但不限于属地街道、工商等部门）。

（四）承租方在出租标的不得经营带住院部医院、托幼机构、养老院、宿舍项目；不得经营休闲娱乐项目（包括但不限于沐足、棋牌、桌球室、会所、KTV、SPA 等）；且不得生产、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；

（五）承租方如需对出租标的进行装修，应当书面向出租方提出申请，并向出租方提交由相关设计资质单位盖章出具的装修施工方案等相关资料，在取得出租方书面同意后方可进场施工，承租方完成装修工程并向出租方提交符合现行法律法规规定要求办理的消防验收或报备等证明，以及向出租方提交对出租标的投入的设备设施及装修改造费用不少于 2000 万元的证明（以购置、装修改造合同及相关支付凭证为准），经出租方审核后，承租方可免付首年 6 个月的租金；

（六）租赁期间，承租方须负责出租标的场地及出租标的的产权地块红线范围内（约 4997 m²空地）所有设备设施的日常管理（包括但不限于地下设备房、人防房间、电梯机房、公共电房、消防系统、绿化等），承担日常使用、维护、相应安全管理责任及相关费用，并按政府部门的有关要求委托具有专业资质的机构对相关设备设施进行维保、检测（包括但不限于消防、配电、电梯、防雷、环保、幕墙等），设备设施维保、检测频次应符合法律法规的规定，且每次出具相关检测报告后应及时向出租方提交原件备查；如承租方在租

赁期间有违约行为的，且经多次协商无效的，出租方有权收回场地，由此造成的一切损失均由承租方自身承担；

（七）在租赁期内，承租方须按出租方要求，在出租标的第 4 至 10 层区域内无偿提供一处不低于 50 平方米的办公场地交出租方使用；

（八）在租赁期内，出租方或出租方关联企业有权优先向承租方在出租标的地上建筑内返租约 1000 至 2000 m²场地（具体面积以实际发生数为准）用作办公及工商注册地址使用，返租租金由双方聘请第三方资产评估机构进行租价评估，出租方或出租方关联企业按实际返租场地面积向承租方计付场地租金及签订补充协议，返租期限不超本合同期限。

（九）租赁期间承租方须承担出租标的的水费、电费、清洁卫生、垃圾费和因使用该出租标的所产生的有关费用，承租方**电费按 1.25 元/度、水费及排污费按 5 元/吨**的标准计缴，如承租方实际经营的用水、用电类别发生变化，出租方可按经营对口的用水、用电类别的收费标准作相应调整，承租方在接到出租方或出租方委托的物业管理单位发出的 缴费通知单后需在规定时间内向出租方缴交，出租方有权对水、电收费标准随市价变动作相应调整；

（十）承租方已充分知悉，承租方须在租赁合同履行期间对出租标的进行升级改造，改造投入费用不低于 1000 元/m²（含分租租户投入）。承租方须在合同履行的第 11 年期限届满前，向出租方提供已发生的升级改造投入的证明。如

承租方提供的升级改造投入仍不足 1000 元/m²，出租方在收到相关证明后 2 个月内，书面答复承租方待补充投入的金额。

如在合同期限届满时，承租方升级改造投入的费用未达到本款约定的标准，承租方需补偿出租方差额部分，并自合同期第 12 年的首日开始，以差额部分为本金，按银行同期贷款利率标准，向出租方支付违约金，直至付清差额部分全部款项。

（十一）出租标的因历史原因，没有办理房产证。承租方已清楚明确知道出租标的及所在地块登记的规划用途及已清楚了解租赁标的场地状况和交付标准，如因场地用途问题，导致承租方无法办理相关证照及在日后的使用、经营过程中因出租标的用途问题引起的经济损失和法律责任，由承租方自行解决和承担。承租方不得以任何方式追究出租方任何责任，出租方仅协助提供出租标的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、规划验收、消防验收等材料，若承租方未能办理经营证照及相关手续，相关责任由承租方自行承担并不得以此追究出租方责任；

（十二）承租方已清楚明确知道出租标的及所在地块登记的规划用途及知悉甲方对出租标的房产证，竣工验收、消防验收等手续正在办理之中，已清楚了解出租标的场地状况和交付标准，如因场地用途问题，导致承租方无法办理相关证照及在日后的使用、经营过程中因出租标的用途问题引起的经济损失和法律责任，由承租方自行解决和承担。承租方不得以任何方式追究出租方任何责任，出租方仅协助提供出租标的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、

规划验收、消防验收等材料，若承租方未能办理经营证照及相关手续，相关责任由承租方自行承担并不得以此追究出租方责任；

（十三）承租方已清楚明确知道出租方现时经营证照的有效期，承租方须在合同签订后办理租赁合同备案手续及相关经营证照（包括但不限于营业执照、临商证明、消防设计和消防备案证明等），并向出租方提交经营相关证照复印件；

（十四）承租方在租赁合同期内，经营项目除用于产业园、创意园、孵化器、办公楼宇、商业综合体和当地政府部门扶持、推动、鼓励项目及法律法规另有规定的情形以外，原则上不允许承租方对全部或部分出租标的进行转租或分租（根据《广州市房屋租赁管理规定》承租方将出租标的出借、承包给他人经营，或者以合作、联营的名义，不直接参与经营、不参与盈余分配的，视为转租）。

如承租方符合前款所述转租条件需要分租的，承租方须提前 3 个月向出租方提出书面申请，经出租方书面同意后，承租方可进行分租，但必须与第三方签订书面转租合同，并交出出租方备案。转租合同的条款除应符合本合同的各项要求外，还需约定第三方必须服从出租方日常管理，不得再转租。同时，承租方须与出租方签署书面转租承诺，并补充缴纳本合同履约保证金一倍保证金，作为转租保证金。

（十五）承租方如改变房屋的内部结构、因使用须进行内外装修（包括天花、墙体、室内照明电路）或设置对房屋结构、室外设施有影响的设备设施等，其设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得出租方的书面同意（视情况签订相关协议），并按有关规定向政府有关部门办理合法手续后方可施工，其中空调设备、大功率用电设备的设计使用应符合用电节能及卫生防疫有关要求。装修完毕后如须向政府有关部门办理竣工验收备案等手续，应向出租方提交相关已完成验收、备案的相关证明材料（凡带有出租方名称，或

与规划、消防相关，或属于特种设备、环保设施的验收、备案材料须提交原件，由出租方留存），否则视为承租方违约，出租方有权解除合同，收回出租标的，不退回保证金。装修及经营期间必须符合防火安全的要求，按规定配套消防设施、器材。装修工程相关手续及费用由承租方负责；

（十六）在租赁期内，出租方只承担出租标的房屋梁柱结构部分的安全修缮责任。除房屋梁柱结构部分的安全修缮外，其余修缮事项（包括但不限于出租标的产权红线范围内的地面、墙体渗水、开裂，翻新，以及排水、排污管网维修更换、清粪清淤、户外建构筑物和设施的修缮等）责任归承租方；

（十七）承租方不得擅自对该出租标的进行扩建、加建、改建或设定任何形式的担保；

（十八）在租赁期内，因不可抗力以及城市规划建设需要搬迁、“三旧”改造需要拆迁、土地被收储、企业改制等造成合同无法继续履行的，出租方有权单方面提出变更或终止本合同，且互不承担违约责任；

（十九）出租方对出租标的按照现有质量、现有的房屋结构、交付使用时依附于房屋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；

（二十）出租方承诺本次出租标的不存在共有、抵押、查封情况。