

小榄镇新华中路 23 号物业公开招租方案

一、物业基本情况:

1. 物业位于小榄镇新华中路 23 号, 土地证载面积: 26612.99 平方米, 建筑面积为 35777.88 平方米 (其中 21144.38 平方米已办理不动产权证), 广场空地面积 12530.55 平方米 (详见附件一: 标的物产权证图纸)。

2. 标的物以实物交付状态为准, 竞买人可自行查看标的物所在位置及了解基本情况, 竞买人的竞价行为视为竞买人已经对标的物采取了必要的调查并认可标的物的适租状态, 标的物按现状交付 (包括但不限于现有质量、消防状况、房屋结构、交付使用时依附于出租标的物的装修装饰等), 租赁范围包括本方案第 1 点公示的租赁面积, 包括租赁物业租赁范围内的加建部分 (无产权证及报建手续), 物业竞得后的相关违建、安全责任由承租方承担, 出租方不承担交付后标的物的瑕疵担保责任。标的物内现存放有属于原承租方中山锦东商业管理有限公司的一批可移动的设施、设备 (设施和设备数量、存放情况、评估金额等详见附件三: 正达资评字 (2024) 第 04001 号评估报告), 原承租方将该批资产以评估价值 4056200 元 (大写: 人民币肆佰零伍万陆仟贰佰元, 含税) 进行转让, 并以转让所得价款抵缴部分租金欠款, 竞买人竞得本租赁项目后在与出租方签订《物业租赁合同》后 2 个日历月内, 除按合同约定缴纳租赁保证金、租金外, 还须按评估价值向出租方支付以上款项 (可按月分两期支付, 其中第一期不得少于 200 万元), 承租方支付完上述费用后, 对应的资产归承租方所有, 并由原承租人向承租方进行交付, 相关交付手续、开票等由承租方与原承租方自行协商处理。

3. 出租方按现状交付标的物物业附属设施, 包括但不限于两个变电房, 总配置 6730 千伏安变压器、电柜, 变压器、电柜的增容、维修、保养、更新、置换等相关费用均由承租方承担。此外, 标的物其他装修装饰、设施、设备在使用功能上存在瑕疵或不能使用时的修复、置换责任及相关费用均由承租方承担。

4. 根据原承租方提交资料显示, 截止至 2024 年 3 月 31 日, 标的物场地内现有包括珠海华润银行股份有限公司中山分行在内的 96 户分租户合同在履行中, 分租面积共 28876.8 平方米, 承租方须概括承受上述分租户正在履行中的租赁合同的权利义务, 至租赁期届满, 并且承租方须在与出租方签订的《物业租赁合同》生效后自行与原承租人、现场分租户办理租赁合同转移变更手续, 并自行理顺相



关的租赁关系，出租方可提供必要的协助，自新承租方接收物业之日起上述商户缴纳的租金收益归新承租方享有。具体原承租方与分租户间的租赁合同签订及履约等情况（包括相关水电费用、物业管理费用等支付情况），竞买人可携带相关身份证明资料到出租方处开具介绍证明，竞买人凭介绍证明自行到物业进行查阅，备查资料由原承租方提供，竞买人应自行开展尽职调查，并自担风险，出租方对此不作任何承诺。上述分租商户租赁期届满后，后续租赁问题由新承租方与分租商户自行协商，出租方可按双方需求予以协调但不对双方协商结果进行干涉。请竞买人务必亲自实地看样，一旦交纳竞买保证金，即视为对该物业现状的确认、对该物业完全了解，并接受该物业一切已知或未知的瑕疵，由此产生的风险由承租方承担。租赁物业水、电、燃气等费用，标的物交付后由承租方承担。

5. 据原承租方提供资料显示，物业原承租方存在拖欠第三方施工单位装修工程款、设备设施采购欠款的情况（详见附件四：新华中路 23 号物业工程欠款清单），具体情况由竞买人自行组织尽职调查，出租方不对此作任何承诺，若因此对日后标的物业的经营有任何影响的，由承租方自行处理。承租方须于成交之日起 30 个自然日内，向出租方出具切实有效的解决方案。

6. 因持续运营标的物业所需，物业原承租方在本次公开拍卖前，已分别与各方主体签订了《保洁服务合同》《安保服务合同》《消防维保合同》《电梯保养合同书》《中央空调维保合同》《中国电信服务合同》《中国联通服务合同》《充电桩分期付款合同》《停车场道闸系统分期付款合同》《有线电视服务合同》（详见附件五），其中原属于原承租方的合同权利义务全部概括转让给承租方，并由原承租方配合承租方办理相关转移手续。

二、竞买人资格要求：

1. 本次拍卖不接受联合体报名。

2. 竞买人须为中华人民共和国境内依法成立，有效存续的企业法人，企业自身或其关联企业注册成立时间应不少于（含）10 年，实缴注册资本不低于（含）1000 万元（成立时间以营业执照的信息为准，如营业执照未列明，则提供国家企业信用公示系统 <http://www.gsxt.gov.cn> 的“企业信用信息公示报告”为准，实缴注册资本以会计师事务所出具的验资报告为准。竞买人在公告期内变更实缴注册资本的，其报名资格不予认可。）。

3. 竞买人或其关联企业须具备与国企、上市公司合作经验，且具备单独运营（要求竞拍时正在运营中）3个或以上商业综合体或类似商业项目的经验，同时竞买人应具备商业地产开发、物业管理、项目策划、招商等能力（如独自经营的，以提供有效期内的经营证照、合同为准；如合作经营的，以提供合作、经营合同为准）。

4. 竞买人及其关联企业在参加本次拍卖项目前十年内，在经营活动中均没有违法记录（按《拍卖公告》附件提供的资格声明函格式填写）。

5. 竞买人及其关联企业未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单”记录名单（以在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)查询结果为准）。

说明：以上条件中的关联企业包括竞买人的参股或控股股东，竞买人的参股或控股子公司。

6. 竞买人需保证，参与本次拍卖项目承租所提供的证明文件真实有效，如提供虚假证明资料，一经查实，出租方中山市启城投资发展有限公司有权取消其承租资格，没收竞买保证金，如已经签订《新华中路23号物业租赁合同》，则签订的《新华中路23号物业租赁合同》无效，所缴纳的竞买保证金不予退还，同时，应赔偿因此给出租方造成的全部经济损失。

三、物业租赁方案：

1. 出租物业用途：综合性商业经营及配套，租赁期内，承租方有权通过物业经营而获取相应的收益，并根据经营实质需要进行转租、分租的经营行为。

2. 租赁底价：租赁物整体出租，月租金起始底价85.6万元/月，折合年租金1027.2万元（含税），租赁期内每三年按上一年的租金标准递增5%。

3. 租赁期限：物业租赁期为15年，自签订租赁合同之日起算。

4. 租赁保证金：200万元。

5. 竞买人的注册地址若不在中山市小榄镇的，竞买人应在公告期内提供书面承诺，承诺在签订的租赁合同生效起始日30天内在中山市小榄镇注册登记全资项目公司，项目公司注册资本应不低于人民币1000万元，其中实缴注册资本不低于人民币500万元，在中山市小榄镇纳税，并以该项目公司作为经营该物业的主体，双方在项目公司成立后办理租赁合同转移手续。

6. 开业时间和开业出租率要求: 承租方从接收标的物场地之日起四个月内必须开业, 开业率必须不低于 70% (开业率=Σ场内已申领营业执照且开业的商家的租赁面积/出租方(不含广场空地)总出租面积, 结合承租方和商家的租赁合同、现场经营照片、商家取得的营业执照作为审核资料), 低于 70%的, 出租方有权没收承租方支付的履约保证金, 并给予承租方一个月宽限期(期间承租方应重新足额缴交履约保证金), 宽限期满开业率仍低于 70%或承租方未重新足额缴纳履约保证金的, 则本租赁合同终止, 承租方需赔偿出租方相关损失(包括但不限于重新出租的场地空置损失及重新出租与本合同的租金差额损失)。

7. 免租期规定: 自租赁物业移交日起计算, 租赁保证金 200 万元【拍卖成交的, 承租方于拍卖前缴纳的竞买保证金转为租赁保证金】。自租赁物业移交日起计 12 个月内, 若承租方确因经营原因, 需对租赁物业实施改造的, 须经出租方同意后方可实施, 若改造面积达到 6000 平方米以上, 改造投入资金达到 500 万元以上的, 在改造完成并投入使用后, 承租方凭相关的工程竣工资料、具有资质的第三方投资评估报告向出租方提出书面申请, 经出租方确认后, 一次性予以 3 个月免租期, 逾期, 则视承租方自动放弃。

8. 本次拍卖项目交易服务费以最终成交首年月租金为基数进行计算, 由承租方承担, 具体计算方式如下:

交易服务费=成交首年月租金×30%

中山市启城投资发展有限公司

2024 年 4 月 25 日

