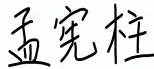


[九洲千城]公司经营决策会决议

申请编号: 202412314605

申请人	李胡佳	申请时间	2024-12-31
所属部门	九洲千城置业有限责任公司/本部职能中心/综合运营中心（党群办公室、董事会办公室）/运营管理部		
审批状态	已通过		
审批详情			
会议编号	九洲千城决策会（2024）43号	会议时间	2024年12月24日
会议地点	1914会议室	会议名称	第43次经营决策会
决策人员	杜明茗、杨 金、周 龙、余 兢		
列席人员	姚 奇、丁荣生、黄 敏、陈智强、谢 刚、杨亚军、孟宪柱、谢 蓉、欧阳宇诺、李俊成、陈远滨、杨 希、何 琦、何 乾、席 雯、郭文萱、杨 洪、邵天宇、陈韵竹、王思妤、周 楫、刘 旭、陈琳、张小维、李英成、杨红君、张洪源、吴昌敏、陈秋雨、何 娟、钟晓庆、杜 倩、苏 磊、赖玉良		
主持人	杜明茗	缺席人员	杨 楠（请假）
记录整理	李胡佳		
会议提案	一、审定新疆物业转让应收账款债权至九洲千城 二、审定库尔勒公司新增借款事宜 三、审定河之洲项目6#、15#、18#楼加推定价方案、工程抵款及房交会垫付契税退还事宜 四、审定库尔勒公司2025年招商政策 五、审定江渚项目总包结算争议及览山晓一期基坑灌注桩变更事宜 六、审定江渚项目剩余房源调价及2025年1-2月营销政策 七、审定览山晓售楼部铝板水包砂饰面维修整改工程 八、审定览山晓项目一户业主退房、工程抵款及阶段性营销政策 九、审定又一城+上尚城项目用券车位合同无法备案的处理方案、16号+北郡+又一城项目渠道带访不启用智慧案场系统以及北郡项目7套公寓退房退款事宜 十、审定云海间项目销售周期延长、观海云岭项目销售周期延长及案场物业合同续签及水景启用事宜 十一、审定2025年商管公司代管项目招租方案 十二、审定跃进路16号项目14#楼宴会厅改造索赔事宜 十三、审定三元巷项目举办网络春晚海选活动、工程抵款及直购电事宜 十四、审定2025年春节氛围灯组采购、媒体活动合作协议 十五、审定16号项目一二期之间道路（跃丰路）移交事宜 十六、审定《九洲千城置业有限责任公司公务用车管理办法》（修订版） 十七、审定三江屿项目2025年1月营销政策及工程抵款事宜 十八、审定支付道融民舟律师事务所代理费 十九、审定《资产租赁管理制度》（修订版） 二十、审定千城公司人员任免事宜		
附件	26 个		

会签部门负责人	黄敏; 陈智强; 谢刚; 杨亚军; 孟宪柱	
审批记录		
发起	李胡佳 / 发起审批 / 2024-12-31 18:46	
运营主管意见	丁荣生 / 已通过 / 2024-12-31 18:49	同意 
综合运营中心负责人审核	丁荣生 / 之前已通过该审批, 无需重复审批 / 2024-12-31 18:49	
相关中心负责人审核	陈智强 / 已通过 / 2024-12-31 19:00	
	黄敏 / 已通过 / 2024-12-31 19:10	
	杨亚军 / 已通过 / 2024-12-31 20:42	
	谢刚 / 已通过 / 2025-01-01 10:50	
	孟宪柱 / 已通过 / 2025-01-02 10:57	
公司副总经理会签	杨楠 / 已通过 / 2025-01-02 12:37	
	周龙 / 已通过 / 2025-01-02 13:28	
	余兢 / 已通过 / 2025-01-02 15:01	
总经理审核	杨金 / 已通过 / 2025-01-03 09:37	
董事长审批	杜明茗 / 已通过 / 2025-01-03 10:05	同意 

九洲千城置业有限责任公司经营决策会决议

九洲千城决策会（2024）43 号

会议时间	2024 年 12 月 24 日 09:30-12:00 13:40-17:30
会议地点	1914 会议室
会议名称	第 43 次经营决策会
决策人员	杜明茗、杨 金、周 龙、余 兢
列席人员	姚 奇、丁荣生、黄 敏、陈智强、谢 刚、杨亚军、孟宪柱、谢 蓉、 欧阳宇诺、李俊成、陈远滨、杨 希、何 琦、何 乾、席 雯、 郭文萱、杨 洪、邵天宇、陈韵竹、王思好、周 楫、刘 旭、陈 琳、 张小维、李英成、杨红君、张洪源、吴昌敏、陈秋雨、何 娟、钟晓庆、 杜 倩、苏 磊、赖玉良
主 持 人	杜明茗
缺席人员	杨 楠（请假）
记录整理	李胡佳
会议提案	一、 审定新疆物业转让应收账款债权至九洲千城 二、 审定库尔勒公司新增借款事宜 三、 审定河之洲项目 6#、15#、18#楼加推定价方案、工程抵款及房交会 垫付契税退还事宜 四、 审定库尔勒公司 2025 年招商政策 五、 审定江渚项目总包结算争议及览山晓一期基坑灌注桩变更事宜 六、 审定江渚项目剩余房源调价及 2025 年 1-2 月营销政策 七、 审定览山晓售楼部铝板水包砂饰面维修整改工程 八、 审定览山晓项目一户业主退房、工程抵款及阶段性营销政策 九、 审定又一城+上尚城项目用券车位合同无法备案的处理方案、16 号+ 北郡+又一城项目渠道带访不启用智慧案场系统以及北郡项目 7 套 公寓退房退款事宜 十、 审定云海间项目销售周期延长、观海云岭项目销售周期延长及案场 物业合同续签及水景启用事宜 十一、 审定 2025 年商管公司代管项目招租方案 十二、 审定跃进路 16 号项目 14#楼宴会厅改造索赔事宜 十三、 审定三元巷项目举办网络春晚海选活动、工程抵款及直购电事宜 十四、 审定 2025 年春节氛围灯组采购、媒体活动合作协议 十五、 审定 16 号项目一二期之间道路（跃丰路）移交事宜 十六、 审定《九洲千城置业有限责任公司公务用车管理办法》（修订版） 十七、 审定三江屿项目 2025 年 1 月营销政策及工程抵款事宜 十八、 审定支付道融民舟律师事务所代理费 十九、 审定《资产租赁管理制度》（修订版）

	二十、 审定千城公司人员任免事宜
会议提案及决议	

十一、 审定 2025 年商管公司代管项目招租方案

商管公司杜倩汇报 2025 年商管公司代管项目招租方案，详见附件 15，要点如下：

1. 1958 项目

(1) 租金政策范围：1958 项目代管建筑面积共计：27045.8 m²（包含配套用房），共 245 个间商铺。

① 此次招租方案不包含：单产权或多产权但需要整体招租建筑面积大于 1000 m²或者租赁年限超过 5 年或年租金超过 100 万的重大资产，沃尔玛超市 10927.93 m²、温菲 KTV(1 栋 2 层) 2079.11 m²、太平洋影院 1124.57 m²、太平洋书店 1014.75 m²、原彩云之南（1 栋 3 层）1615.48 m²。上述共计 16761.84 m²，103 间产权（5 户）。本类资产根据需要单独按照国资委、集团相关制度要求提报。

② 此次招租方案包含：建筑面积为 10283.96 m²，142 间产权，可租赁商户 40 户（部分商铺划成格子铺销售，需要整体出租）。

(2) 招租方式：采取公开竞争招租的方式进行，公开披露信息，广泛征集承租方。

(3) 承租条件：具备完全民事行为能力的自然人或具有独立法人资格的企（事）业单位、社会团体（除法律另有规定外），均可报名申请参加竞租。

(4) 租金底价及确定依据

① 确定依据：本次政策编制主要参考依据为 1958 项目周边约 1 公里范围内其他街区的经营现状，结合项目的实际情况。

② 招租底价：租金一铺一价，每个铺子制定招租底价，招租底价是招租的最低价。2025 年招租底价建议如下：

1) 在租商铺按照 2024 年租赁合同价或租赁意向书协议价（签租赁意向书 2 户共计 1010.53 m²）执行；

2) 空置铺面按照 2024 年四季度活动价执行；

3) 2025 年内到期商铺按照 2024 年评估价和 2024 年租赁合同价取平均值。

③ 出租期限：3-5 年（300 m²及以下合同期 3 年；300 m²以上，1000 m²以下合同期 5 年，以商户累计租赁商铺总面积来界定）。

④ 租金递增幅度：第三年起每年递增 5%。

⑤ 免租期及使用原则：300 m²及以下不超过 3 个月（免租期 3 个月及以下的，在合同期第 1 年前 3 个月使用）；300 m²以上，1000 m²以下不超过 6 个月（免租期 3 个月以上、6 个月及以下的，在合同期第 1 年和第 2 年前 3 个月使用）。

⑥ 租金收付方式：

*季付：仅 300m²以上，1000m²以下的商铺，商户可选择季度缴纳，需缴纳 4 个月租金作为保证金，首期租金不低于 3 个月。如缴费周期（含首期租金）未享受免租期，需缴纳不低于 3 个月的租金；如缴费周期（含首期租金）享受了租金减免，需缴纳下一季度的租金。

*半年付：3 个月租金作为保证金。如缴费周期（含首期租金）未享受免租期，需缴纳不低于 6 个月的租金；如缴费周期（含首期租金）享受了租金减免，需缴纳该缴费周期的剩余租金。

*年付：3 个月租金作为保证金。如缴费周期（含首期租金）未享受免租期，需缴纳不低

于 12 个月的租金；如缴费周期（含首期租金）享受了租金减免，需缴纳该缴费周期的剩余租金。

2. 九洲家园、九洲国际

(1) 租金政策范围：九洲家园项目可出租建筑面积共计：1120.46 m²，共 4 间商铺，已出租 3 间，建筑面积 911.25 m²；未出租 1 间，建筑面积 209.21 m²；九洲国际项目未出租建筑面积共计：285.16 m²，共 1 间商铺。

(2) 招租方式：采取公开竞争招租的方式进行，公开披露信息，广泛征集承租方；

(3) 承租条件：具备完全民事行为能力的自然人或具有独立法人资格的企（事）业单位、社会团体（除法律另有规定外），均可报名申请参加竞租。

(4) 租金底价及确定依据

① 确定依据：本次方案政策编制结合项目的实际情况制定。

② 招租底价：租金一铺一价，每个铺子制定招租底价，招租底价是招租的最低价。2025 年招租底价建议如下：

1) 在租商铺按照 2024 年租赁合同价执行；

2) 空置商铺在 2024 年招租底价的基础上下浮 10% 执行；

③ 出租期限：3 年。

④ 租金递增幅度：不递增。

⑤ 免租期及使用原则：不超过 3 个月（免租期在合同期的第 1 年前 3 个月使用）。

⑥ 租金收付方式：

*半年付：3 个月租金作为保证金。如缴费周期（含首期租金）未享受免租期，需缴纳不低于 6 个月的租金；如缴费周期（含首期租金）享受了租金减免，需缴纳该缴费周期的剩余租金。

*年付：3 个月租金作为保证金。如缴费周期（含首期租金）未享受免租期，需缴纳不低于 12 个月的租金；如缴费周期（含首期租金）享受了租金减免，需缴纳该缴费周期的剩余租金。

3. 又一城项目一二期

(1) 租金政策范围：九洲又一城一二期商业建筑面积共计：13173.89 m²，共 82 间商铺。

(2) 招租方式：采取公开竞争招租的方式进行，公开披露信息，广泛征集承租方。

(3) 承租条件：具备完全民事行为能力的自然人或具有独立法人资格的企（事）业单位、社会团体（除法律另有规定外），均可报名申请参加竞租。

(4) 租金底价及确定依据

① 确定依据：本次方案政策编制主要参考依据为又一城项目周边约 1 公里范围内其他街区的经营现状，结合项目的实际情况；

② 租金底价：租金一铺一价，每个铺子制定招租底价，招租底价是招租的最低价。2025 年招租底价建议如下：

1) 在租商铺：按照 2024 年租赁合同价格执行。

2) 空置商铺：以招租为主的在 2024 年招租底价的基础上下浮 20% 执行，以销售为主的商铺（5 间）按照 2024 年招租底价执行。

3) 2025 年内到期商铺按照 2024 年评估价和 2024 年租赁合同价取平均值。

③ 出租期限：3-5 年（300 m²及以下合同期 3 年；300 m²以上，1000 m²以下合同期 5 年，备注：以商户累计租赁商铺总面积来界定）。

④ 租金递增幅度：第 3 年起每年递增 5%。

⑤ 免租期及使用原则：300 m²及以下不超过 3 个月（免租期 3 个月及以下的，在合同期第 1 年前 3 个月使用）；300 m²以上，1000 m²以下不超过 6 个月（免租期 3 个月以上、6 个月及以下的，在合同期第 1 年和第 2 年前 3 个月使用）。

⑥ 租金收付方式：

*半年付：3 个月租金作为保证金。如缴费周期（含首期租金）未享受免租期，需缴纳不低于 6 个月的租金；如缴费周期（含首期租金）享受了租金减免，需缴纳该缴费周期的剩余租金。

*年付：3 个月租金作为保证金。如缴费周期（含首期租金）未享受免租期，需缴纳不低于 12 个月的租金；如缴费周期（含首期租金）享受了租金减免，需缴纳该缴费周期的剩余租金。

⑦ 停车券优惠活动

每户商家每月可免费使用 100 张停车券，后续第 101-300 张每张 1 元/3 小时，第 301-500 张每张 2 元/3 小时，商家购买停车券有效期最长为 1 个月（当月有效，未使用的自动作废不予退款），第 501 张及以上按标准收费购买（现临时停车费用为 4 元/3 小时）。商家购买的停车券可根据商家租赁商铺位置在又一城一、二期停车场使用。

4. 汇巨大厦

（1）租金政策范围：汇巨大厦 1 层底商，建筑面积 488.62 m²，数量 7 间商铺；2 层、4-14 层为办公写字楼，建筑面积 18539.93 m²；3 层为办公配套。此次招租方案不包含：单产权或多产权但需要整体招租建筑面积大于 1000 m²或者租赁年限超过 5 年或年租金超过 100 万的重大资产，汇巨大厦 14 楼 1#，建筑面积为 1581.87 m²。本类资产根据需要单独按照国资委、集团相关制度要求提报。

（2）确定依据：

① 本次方案政策编制主要参考依据为区域周边现状，结合项目的实际情况。

② 招租方式：采取公开竞争招租的方式进行，公开披露信息，广泛征集承租方；

（3）租金底价：租金一铺一价，每个铺子制定招租底价，招租底价是招租的最低价。2025 年招租底价建议如下：

① 写字楼的租金底价：

1) 空置办公商铺以 2024 年招租底价执行（8 至 13 层半层起租，半层招租底价取半层多间办公招租底价中最高值）

2) 在租办公商铺按 2024 年租赁合同价执行。

② 1 层底商的租金底价：按照 2024 年招租底价下浮 10% 执行。

租赁政策	底商	4-7 层精装公区	2 层，8-14 清水楼层
------	----	-----------	---------------

出租期限	3 年	1. 300m 及以下合同周期 3 年 2. 300m ² 以上合同期可选择合同期 3 年或 4 年或 5 年	合同期可选择合同期 3 年或 4 年或 5 年
递增	合周期内不递增	前 3 年合同期内无递增，第 4 年起每年递增 5%	前 3 年合同期内无递增，第 4 年起每年递增 5%
支付方式	可选择半年/年付	可选择半年/年付	可选择半年/年付
免租期	不超过 3 个月	300 m ² 以下不超过 3 个月；300m ² 以上、1000 m ² 以不超过 6 个月	不超过 6 个月
免租期使用原则	免租期 3 个月及以下的，在合同期第 1 年前 3 个月使用	1. 免租期 3 个月及以下的，在合同期第 1 年前 3 个月使用 2. 免租期 3 个月以上、6 个月及以下的，在合同期第 1 年和第 2 年前 3 个月使用；	1. 免租期 3 个月及以下的，在合同期第 1 年前 3 个月使用 2. 免租期 3 个月以上、6 个月及以下的，在合同期第 1 年和第 2 年前 3 个月使用；
保证金	3 个月租金（总额不足 1 万按 1 万元收取）	1 个月租金	1 个月租金
备注	1. 招租政策中商户执行的租赁期限，以该商户累计租赁商铺(办公)总面积来界定 2. 2 层整层出租，8-13 半层起租，14 层整层出租 3. 租金收付方式： 半年付：如缴费周期（含首期租金）未享受免租期，需缴纳不低于 6 个月的租金；如缴费周期（含首期租金）享受了租金减免，需缴纳该缴费周期的剩余租金。 年付：如缴费周期（含首期租金）未享受免租期，需缴纳不低于 12 个月的租金；如缴费周期（含首期租金）享受了租金减免，需缴纳该缴费周期的剩余租金。		

备注：

1. 以上 1958 项目、九洲家园、九洲国际、又一城一二期、汇巨大厦底商 2025 年招租方案中租赁保证金不足一万按照一万收取。

2. 以上 1958 项目、九洲家园、九洲国际、又一城一二期、汇巨大厦 2025 年招租方案执行后，如公示后空置 60 天，完成流程审批后，可进行一次调价再次招租，调价标准为：本招租底价的基础上下浮动 10%。

2025 年招租目标

项目	总可租面积（m ² ）	2025 年目标出租率	2025 年目标出租面积（m ² ）	备注
1958 项目	27045.80	90%	24341.22	包含建工和千城资产
又一城一二期	13173.97	75%	9880.48	/
汇巨大厦 5-7F	4851	70%	3395.7	1. 汇巨大厦四层有 6 间空置，其中 5 间空调机位较远或无窗户，需要增加装修成本或多间整体租赁，具有一定的局限性。 2. 汇巨大厦 2025 年考核范围为

				5-7 层，其它楼层的新增出租面积可冲抵 2025 年目标出租面积。
会议决议：				
经公司经营决策会审议，形成决议意见： 1. 同意九洲跃进路 1958、九洲家园、九洲国际、九洲又一城一二期、汇巨大厦 2025 年的招租方案，责成商管公司加快推进招租及推广工作，以营造商业氛围，确保出租率，促进商业销售。 2. 本次招租方案执行后，如公示后空置 60 天，完成流程审批后，可进行一次调价再次招租，调价标准为：在本招租底价的基础上降低 10%。 3. 关于汇巨大厦 2 层、8-14 层毛坯楼层在承租首年给予装修补贴事宜，在招租时上报公司一事一议。 4. 本招租方案自国资委网站公示发布之日起实施。该方案实施前，按 2024 年招商政策执行。				
十二、 审定跃进路 16 号项目 14#楼宴会厅改造索赔事宜				
商管公司苏磊汇报跃进路 16 号项目 14#楼宴会厅改造索赔事宜，详见附件 16，要点如下： 1. 索赔金额 2021 年 12 月，我司与四川省建研全固建筑新技术工程有限公司签订《跃进路 16 号项目二期 14 号楼酒店宴会厅结构改造工程(设计施工一体) 合同》。按照合同约定，我司支付了预付款 48.02 万元，施工单位于 2022 年 1 月进行施工组织、安排材料进场。因即将对木棉花酒店进行装修，为确保在酒店装修和 14 号楼整体竣工验收前完成结构加固，我司要求施工单位按木棉花酒店装修方案需求先对二、三层结构、电梯井道等进行了加固施工。 2022 年 4 月，为配合 14 号楼竣工验收备案，宴会厅结构改造工程暂停施工。因公司经营计划调整，不再进行酒店装修，该工程一直未复工。因长时间停工，我司于 2023 年 12 月 1 日收到四川省建研全固建筑新技术工程有限公司《工程停工及单方终止施工合同索赔报告》，报告中共计 7 项索赔诉求，索赔额 117.01 万元(该金额已扣除甲方支付的预付款 48.02 万元)。 收到索赔报告后，项目公司组织相关部门进行了商议，经对索赔清单按照定额规范和现场实际情况进行核算，费用组成为：该合同内已发生费用为 19.34 万元、现场剩余材料及机具费用为 56.78 万元、施工单位履约保证金 24.01 万元，共应支付施工单位 100.13 万元，前期已支付预付款 48.02 万元，扣减后，支付金额为 52.11 万元。 根据公司制度，结算额大于 20 万元时需进行外审，但本合同内实际产生费用为 19.34 万(已完工程 11.74 万+设计费 7.6 万)，其余部分为施工单位材料、机具费用，同时该费用已经双方基本确认，成本管理中心建议，本工程合同结算不进行外审。 2. 现场遗留材料处理 (1) 主材：				

① 各类灌浆材料、胶接材料合计费用 40.7 万。（已过期，详见清单）

② 各类钢材合计 12t，费用 6 万。（标准是按照原工程需要采购的，经了解公司其他项目无法利用）

③ 零星河沙、已裁剪的碳纤维布合计费用 1.6 万。（按照原工程需要定制尺寸，无法回收）

(2) 辅材：

① 化学锚栓合计费用 1.6 万。（已过期，详见清单）

② 玻纤布合计费用 0.025 万。（按照原工程需要定制尺寸，无法回收）

以上材料仅钢材可回收处理，经市场询价市场回收不含税单价为 0.8 元每斤。方式一：由项目公司根据市场询价情况，选择回收单位进行回收处理，涉及处置流程复杂。方式二：由原施工单位按照市场询价即不含税单价 0.8 元每斤对废旧钢材进行回收处理，可一次性解决。建议：为确保材料处理现场安全管理及程序可溯，建议按照方式二进行处理；其余遗留材料由零星维修单位清运报废，由财务、成本、合规、项目公司监督水印拍照存档。

3. 14#楼改造加固工程已付款项的追回

另：我司与四川省建研全固建筑新技术工程有限公司签订的《跃进路 16 号二期 14 号楼改造加固工程合同》已完成结算审批，外审合同结算金额 128.48 万，我司按照合同约定截止 2023 年 8 月支付至结算款，累计已支付 124.63 万元。该合同在 2024 年 5 月经集团审计部门审计复核，复核后合同结算金额调整为 102.94 万，故我司需追回跃进路 16 号二期 14 号楼改造加固工程已付款项 21.69 万元。经与其多次协商，该公司同意此次在支付结算款 52.11 万元时由我司扣回 21.69 万元，故此次实际支付金额 30.42 万元（不含施工单位钢材回收费用，钢材回收费用据实扣除）。

会议决议：

经公司经营决策会审议，形成决议意见：

1. 同意针对《跃进路 16 号项目二期 14 号楼酒店宴会厅结构改造工程(设计施工一体)合同》现场遗留材料进行收方、报废赔偿，钢材由原施工单位按照市场询价即不含税单价 0.8 元每斤对废旧钢材进行回收处理，其余遗留材料由零星维修单位清运报废，财务中心、成本中心、合规中心及项目公司监督水印拍照存档。

2. 同意向四川省建研全固建筑新技术工程有限公司针对《跃进路 16 号项目二期 14 号楼酒店宴会厅结构改造工程(设计施工一体)合同》支付结算款约 52.11 万元（该金额已扣除甲方支付的预付款 48.02 万元），以最终审批金额为准，要求在支付最终结算款时扣除《跃进路 16 号二期 14 号楼改造加固工程合同》多付款项 21.69 万元。

以签订补充协议的方式约定以上内容。

3. 因《跃进路 16 号项目二期 14 号楼酒店宴会厅结构改造工程(设计施工一体)合同》实际产生费用为 19.34 万元，其余部分为施工单位材料、机具费用，现场已收方，故同意不进行外审。