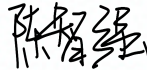
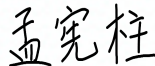


[九洲千城]公司经营决策会决议

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	
一、 审定新疆物业转让应收账款债权至九洲千城	
财务管理中心刘旭汇报新疆物业转让应收账款债权至九洲千城，详见附件 1，要点如下： 为降低管理成本，提高整体管理效能，九洲千城拟公开转让所持全资子公司新疆物业。经初评，新疆物业股东全部权益评估值较高，该股权价值考虑了暂未入账的应收账款，即梨香水韵项目截至 2024 年 10 月 31 日仍有 2021 年 4 月 1 日前物业欠费 217.43 万元（含综合服务费、代收生活垃圾处置费、商业水电费等；新疆物业已于 2021 年 4 月 1 日移交并退出梨香水韵项目管理）及柏悦湾项目截至 2024 年 10 月 31 日物业欠费 402.91 万元（含综合服务费、车位服务费、代收生活垃圾处置费、代收电费、商业水电费、装修垃圾清运费等），累计 620.34 万元。 上述物业欠费入账后新疆千城物业股权评估价值大幅增加，根据前期与多家潜在投资方沟通情况来看，在目前市场环境下，上述股权价值对价接受度较低，且普遍认为物业欠费清收困难，潜在投资方摘牌可能性较低，故公开挂牌流拍概率较大。股权方案修改后再次挂牌需重新决策，增加决策及时间成本，故新疆千城物业拟将 2024 年 12 月 31 日前（含本数）应收的物业欠费（具体金额以当日实际发生为准）债权转让至九洲千城，债权转让对价 0 元。 新疆物业在向九洲千城转让其享有的物业欠费债权时，有义务通知所有欠付物业服务费的债务人（即业主），通知送达即生效。后期新疆物业股权转让后，九洲千城可委托股权受让人对上述物业欠费进行清收。	
会议决议：	
经公司经营决策会审议，形成决议意见： 1. 拟同意新疆物业转让应收账款 2024 年 12 月 31 日前（含本数）的物业欠费（具体金额以当日实际发生为准）债权至九洲千城。 2. 拟同意九洲千城与新疆物业签订《债权转让协议》，以 0 元对价受让新疆物业物业欠费债权。 按程序报董事会审批。	
二、 审定库尔勒公司新增借款事宜	
财务管理中心钟晓庆汇报库尔勒公司新增借款事宜，详见附件 2，要点如下： 2024 年库尔勒房地产市场整体处于下行状态，房地产市场受政策、经济环境及疫情影响较大，企业投资意愿下降，成交量及价格较前几年下降。库尔勒整体房市以价换量，全年价格呈下跌趋势，区域竞争激烈。公司积极采取了诸多去化营销措施，但回款仍不理想。现回款已无法覆盖公司日常运营支出，拟申请向畅泰公司借款 6500 万元，期限 1 年，年借款利率按照起算之日全国银行间同业拆借中心最新一次公布的 1 年期贷款市场报价利率（LPR）计，该借款用于春节前各项款支付，以保障春节前项目工程维稳及日常经营有序开展。	

会议决议：

经公司经营决策会审议，形成决议意见：拟同意库尔勒公司在畅泰公司借款 6500 万元，期限 1 年，年借款利率按照起算之日全国银行间同业拆借中心最新一次公布的 1 年期贷款市场报价利率（LPR）计，用于春节前各项款支付。库尔勒公司必须监督九洲建工是否严格按照商定比例及时支付劳务分包单位的工程款，以保证春节前农民工工资及时支付，避免引发舆情。按程序报董事会审批。

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

库尔勒公司邵天宇汇报河之洲项目 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，具体如下：

（一）6#、15#、18#楼加推（详见附件 3）

项目共 959 套住宅，现高层已推 7 栋，总计 266 套，已去化 193 套，去化率 73%；洋房已推 5 栋，总计 114 套，已去化 83 套，去化率 73%；叠拼已推 1 栋，总计 12 套，已去化 2 套，去化率 16%。

元旦春节即将来临，项目高层及洋房已推货源去化率超 70%，且剩余货源楼层位置较差，故建议 12 月底加推高层 6#楼（34 套）及洋房 18#楼（16 套），待高层 15#楼（29 套）取得预售证后加推。结合市场及项目实际情况，建议 6#楼实收均价 4920 元/m²，15#楼实收均价 5250 元/m²，18#楼实收均价 5900 元/m²，总货值约 6028 万元。

6#，15#，18#加推房源优惠方式					
优惠项		优惠	权重	加权结果	优惠说明
正常优惠	促销特惠	40000	100%	40000	根据营销节点进行包装
	加推优惠	20000	100%	20000	/
	按时签约	2%	100%	2.00%	签订认购书次日起 15 天内签约有效
	案场优惠	2%	100%	2.00%	/
付款方式 优惠	一次性	3%	15%	1.65%	/
	商贷	2%	35%		/
	公积金	1%	50%		/
其他优惠	销售经理普惠	1%	100%	1.00%	/
	领导特批	2%	100%	2.00%	甲方项目总逼定客户优惠，乙方申请释放
加权合计平均优惠				8.65%	/
最高优惠：一次性 6 万+10%；按揭 6 万+9%；公积金 6 万+8%					

会议决议：

经公司经营决策会审议，形成决议意见：

1. 同意河之洲项目加推 6#、15#、18#楼，共 79 套房源，其中，6#楼实收均价不低于 4920 元/m²，15#楼实收均价不低于 5250 元/m²，18#楼实收均价不低于 5900 元/m²，总货值约 6028 万元。优惠方式按方案执行。因 15#楼位置较好，营销管理中心审核分户价格表时，注意拉大 15#楼与其他楼栋的价差。

2. 河之洲项目样板间必须达到要求后再进行开放。现正进行新疆物业公司转让工作，河之洲项目计划于 2025 年 5 月交付，交房后涉及空置费用支付问题，库尔勒公司需提前以签订协议的方式与摘牌方约定空置费用支付的折扣标准。

（二）工程抵款（详见附件 4）

应公司要求，为合理解决 2024 年销售任务及工程款支付，库司与合作单位洽谈工程抵款，现已与 3 家单位洽谈工程抵款事宜，3 家共抵河之洲项目 9 套房源及柏悦湾项目 1 个车位，累计金额 7146782 元。具体房源及单位信息如下：

序号	简易房号	户型	业态	建筑面积（m ² ）	优惠单价（元/m ² ）	优惠总价（元）	付款方式	合作公司
1	8-1-202	B2	洋房	155.94	5162.83	805091	工程抵款	美迪斯电梯有限公司
2	20-1-301	B2	洋房	156.45	5172.78	809282	工程抵款	
3	19-1-602	B1	洋房	166.9	5616.66	937421	工程抵款	库尔勒阳光建筑劳务服务有限公司
4	3-1-1701	A4	高层	142.53	4854.12	691858	工程抵款	
5	3-1-1002	A3	高层	143.6	5147.62	739198	工程抵款	
6	19-1-201	B2	洋房	156.45	5212.78	815540	工程抵款	
7	11-1-1301	A4	高层	141.38	5299	749173	工程抵款	新疆力华建筑安装有限公司
8	2-1-1201	A1	高层	135.05	5182.45	699890	工程抵款	
9	20-1-701	B2	洋房	156.45	5399	844674	工程抵款	
10	柏悦湾	车位	车位	/	/	54655	工程抵款	
合计				1354.75		7146782		

上述房源优惠政策：案场一次性付款优惠 6 万+10%，特惠房源与案场客户优惠一致。

3 家单位按合同应支付 1346 万元，此次申请支付工抵 714.7 万元，其中美迪斯电梯超支付 10%，差额 1308.2 元，由施工单位以现金形式补足。

会议决议：

经公司经营决策会审议，形成决议意见：同意河之洲项目 3 家合作单位以工程抵款的方式购买河之洲项目以上 9 套住宅及柏悦湾车位 1 个，总金额 7146782 元，其中，美迪斯电梯扩大支付比例 10%，差额 1308.2 元，由施工单位以现金形式补足，累计支付比例不超过完成产值的 90%。待对应合同后期结算完成，支付结算款时扣除前期已抵房部分金额。

（三）房交会垫付契税退还

2024 年 4 月 30 日，接政府通知：夏季房交会购房补贴现金 5000 元/套，由开发公司先行垫付，备案后返还开发商。

1. 补贴条件

（1）符合补贴条件：2024 年 5 月 1 日至 5 日库尔勒“房交会”期间，在库尔勒市内购买新建商品房住宅、商铺（不包括二手房、车位、车库和仓储、杂物间等）的市民，购房合同金额为 50 万元以上（含 50 万元）的可享受一次性现金购房补贴 5000 元整（以网签时间为准）。

（2）购房人在 2024 年 5 月 1 日之前已签订购房合同，在 5 月 1 日至 5 日期间办理合同变更手续的，不享受购房补贴

2. 补贴程序

购房人在签订购房合同、填写《库尔勒市购房补贴申请表》等资料后，申请购房补贴。由开发企业进行资料审核及收集，对符合条件的购房人员进行一次性现金购房补贴 5000 元整（以网签时间为准），购房补贴由房产开发企业先行垫付。

3. 执行情况

根据补贴方案，因公司制度无法实现甲方垫付，经与领导沟通达成一致，先由凯鑫瑞公司垫付符合条件的契税补贴，然后再进行返还。

经统计五一房交会符合条件者合计 10 户，金额总计 5 万元。资料于 6 月底已经全部提交至主管单位。但因政府原因，经历半年垫付的 5 万元契税补贴至今未返还。凯鑫瑞公司特申请我司及时返还其垫付的 5 万元，用于保证年底员工工资发放及公司正常运行。

会议决议：

经公司经营决策会审议，形成决议意见：按照政府文件，垫付资金由甲方支付，同意库尔勒公司返还凯鑫瑞公司垫付的房交会契税补贴共计 5 万元，同时积极向政府申请返还此 5 万元契税补贴。

四、 审定库尔勒公司 2025 年招商政策

库尔勒公司邵天宇汇报库尔勒公司 2025 年招商政策，详见附件 5，要点如下：

1、梨香水韵项目

剩余未售商铺 14 间，出租 12 间，空置 2 间。

招商政策以“稳定商户、保证收益；快速招商减少空置”为主。

招商任务：2024 年已租 12 间商铺维持现状，其中 2 间已到期商铺需续签合同，2025 年 8 月 1 间到期商铺续签合同；2 间未租商铺，力争出租 1 间。

2025 年租金单价建议：已到期 2 户商户均在 2024 年 1 月到期，现以临时占用费的形式收取租金，临时占用费最高仅能收取 6 个月，故 2024 年需重新签订合同，因 2023 合同执行价较 2024 年评估价高，建议 2024 年按照 2023 年合同价续签一年，2025 年再按合同价和评估价孰高原则重新签订合同；售房部约定优惠后（2025 年租金由 120 万/年调整为 100 万/年）重新签订合同；1-1-1 因铺面本身问题租金低于市场；B4 塔楼因消防问题必须整租，面

业态规划	免租期	合同期限	租赁保证金	递增比例	商家优惠政策	支付方式
美食餐饮	租赁面积500㎡以内不超过3个月，500㎡以上不超过6个月（免租期分摊至租赁期每年最后一个月度/季度免租）	3-5年 (300㎡以下合同期不超过3年；500㎡以上合同期不超过5年；) 注：针对新租赁商户及续租商户	按三个月租金收取租赁保证金 (注：租金低于一万元的按一万元收取保证金)	第二年起每年递增3% (面积(单个商户)>800㎡，第二年起每年递增不低于2%)	①针对已到期2个商户，建议不低于评估租金，双方约定租金进行续租； ②针对售楼部，建议按照合同价格进行优惠后，按100万/年重新签订合同； ③针对新增商户，按照不低于评估租金签订合同； ④在租商户到期的，按照合同价格续签合同。	季度/半年/年度支付
零售百货						
休闲娱乐						
母婴亲子						
文化创意						
健康养生						
社区配套						
教育培训						
金融理财						
生活集市						
备注	①公司领导特惠是指在2024年现场价的基础上再给予不超过15%的优惠； ②针对品牌商家或品牌旗舰店商务条件： A类商家：指国际品牌，注册商标，品牌美誉度、品牌忠诚度、品牌溢价能力高，品牌联想带来差异化的竞争优势明显，财务贡献（市场份额和利润）在30%以上；门店数在全球达50家及以上，每年扣店门店数增长在10%以上。此类商家的商务条件以竞争性谈判的形式确定； B类商家：指国内品牌，注册商标，品牌美誉度、品牌忠诚度、品牌溢价能力在省内较高，品牌联想带来差异化的竞争优势在省内明显，财务贡献（市场份额和利润）在20%以上；门店数在全国达20家及以上，每年有扣店计划。此类商家租金价格可在现场价的基础上给予30%优惠，免租期限可额外增加4个月； C类商家：指省内品牌，注册商标，品牌美誉度、品牌忠诚度、品牌溢价能力在市内较高，品牌联想带来差异化的竞争优势在市内明显，财务贡献（市场份额和利润）在20%以上；门店数在全省达10家及以上，每年有扣店计划。此类商家租金价格可在现场价的基础上给予20%优惠，免租期限可额外增加2个月。 注：以上①②类优惠政策可叠加执行。					

积大租金略低；其余商铺租金均达到市场平均水平。

梨香水韵项目 2025 年招商政策表

梨香水韵壹品千城 12 间商铺 2025 年租金收入约 465.68 万元。

2、柏悦湾项目

截止目前累计已租 61 间商铺，其中 4 家 16 间掉铺风险，2025 年预计新增招商 2787 m²，整体招商率达到 68%。

招商策略：招商重新起势，全面招租，以租促售。

招商任务：截止目前累计已租 61 间商铺，其中 4 家 16 间掉铺风险，2025 年维持现有租户现状，补充 16 间租户；2025 年预计新增招商 2787 m²，整体招商率达到 68%。

2025 年租金单价：1 楼 70 元/月/m²，2 楼按 40 元/月/m²。

柏悦湾项目 2025 年招商政策表

业态规划	免租期	合同期限	租赁保证金	递增比例	物管费	商家优惠政策	支付方式
美食餐饮	1、2025年采用交纳6个月租金使用12个月； 2、2026年采用交纳6个月租金使用12个月； 3、2027年采用缴纳9个月租金使用12个月；	合同期不超过5年	按3个月租金 (注：低于1万元的按1万元收取)	合同5年期以内的，第4年起每年递增5%；	3元/㎡/月	①针对主力店、次主力店及品牌商家可在免租政策上额外增加3个月免租期； ②针对面积较大主力店铺（面积超过300㎡），可给予租金15-25%额外优惠。上报公司领导审批。	半年/年付
零售百货							
休闲娱乐							
母婴亲子							
文化创意							
健康养生							
社区配套							
教育培训							
金融理财							
生活集市							
备注	1、①公司领导特惠是指在2024年现场价的基础上再给予不超过20%的优惠； ②针对品牌商家或品牌旗舰店商务条件： A类商家：指国际品牌，注册商标，品牌美誉度、品牌忠诚度、品牌溢价能力高，品牌联想带来差异化的竞争优势明显，财务贡献（市场份额和利润）在30%以上；门店数在全球达50家及以上，每年扣店门店数增长在10%以上。此类商家的商务条件以竞争性谈判的形式确定； B类商家：指国内品牌，注册商标，品牌美誉度、品牌忠诚度、品牌溢价能力在省内较高，品牌联想带来差异化的竞争优势在省内明显，财务贡献（市场份额和利润）在20%以上；门店数在全国达20家及以上，每年有扣店计划。此类商家租金价格可在现场价的基础上给予30%优惠，免租期限可额外增加4个月； C类商家：指省内品牌，注册商标，品牌美誉度、品牌忠诚度、品牌溢价能力在市内较高，品牌联想带来差异化的竞争优势在市内明显，财务贡献（市场份额和利润）在20%以上；门店数在全省达10家及以上，每年有扣店计划。此类商家租金价格可在现场价的基础上给予20%优惠，免租期限可额外增加2个月。 注：以上①②类优惠政策可叠加执行。 2、具体商务条件根据商务谈判报公司领导后最终确定。建议最长租赁年限不超过8年。						

柏悦湾千城锦巷，实际出租 24 家（47 间）商铺，2025 年应收租金约 230.4 万元(其中有 6 家经营困难存在退铺风险，其租金合计约 85.75 万元)。

会议决议：

经公司经营决策会审议，形成决议意见：

1. 梨香水韵项目 2024 年 1 月有 2 户商铺到期，按照 2023 年合同价续签一年。同意梨香水韵项目 2025 年招商政策，空铺以评估单价作为招商低价进行公示招租，合同未到期商铺（包括续签的 2 户）以合同价和评估价孰高作为招商低价；梨香水韵项目售楼部商户租金由 120 万元/年调整为 100 万元/年，并与租户签订补充协议。

2. 暂不同意柏悦湾项目 2025 年招商政策，库尔勒公司负责组织专委会评审后再报决策会审定。