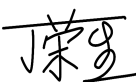
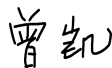
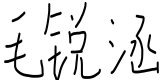


[九洲干城商管]公司经营决策会决议

申请编号: 202601140994

打印人员: 钱蕊
打印时间: 2026-01-16 11:15

申请人	钱蕊	申请时间	2026-01-14
所属部门	九洲干城置业有限责任公司/四川九洲干城商业管理有限公司/经营管理部		
审批状态	已通过		
审批详情			
会议编号	商管公司决策会（2025）05号	会议时间	2025年12月31日9：00-11:45
会议地点	1914会议室	会议名称	第5次经营决策会
决策人员	王强、杨金、李兴梅、周龙、余毓、易群利、侯力壖		
列席人员	丁荣生、黄敏、韩小洁、毛锐涵、谢蓉、曾凯、杨红君、吴佳		
主持人	王 强	缺席人员	无
记录整理	钱蕊		
会议提案	一、审定崇文广场承租方无法提供物业不欠费凭证的解决方案 二、跃进路16号二期7栋1-4号四套未售商铺招租方案 三、审定商管公司2026年年度招商方案 四、审定九洲电器大厦三楼A座301室租户提前退租事宜		
附件	1 个	会签部门负责人	谢蓉; 韩小洁; 毛锐涵; 黄敏
审批记录			
发起	钱蕊 / 发起审批 / 2026-01-14 11:35		
经营管理部负责人审核	丁荣生 / 已通过 / 2026-01-14 11:52		
相关中心负责人审核	谢蓉 / 添加审批人: 曾凯 / 2026-01-14 11:52		
	曾凯 / 已通过 / 2026-01-14 15:32		
	毛锐涵 / 已通过 / 2026-01-14 16:03		
	韩小洁 / 已通过 / 2026-01-14 16:18		
	谢蓉 / 已通过 / 2026-01-14 16:21		
	黄敏 / 已通过 / 2026-01-15 08:59		

公司副总经理会签	周龙 / 已通过 / 2026-01-15 09:08	周
	易群利 / 已通过 / 2026-01-15 09:16	易群利
	李兴梅 / 已通过 / 2026-01-15 09:17	李兴梅
	侯力壖 / 已通过 / 2026-01-15 15:18	侯力壖
	余兢 / 已通过 / 2026-01-16 09:16	余兢
总经理审核	杨金 / 已通过 / 2026-01-16 09:20	杨金
董事长审批	王强 / 已通过 / 2026-01-16 09:25	同意 王强
	系统 / 抄送 1 人 丁荣生 / 2026-01-16 09:25	

四川九洲千城商业管理有限公司经营决策会决议

商管公司决策会（2025）05 号

会议时间	2025 年 12 月 31 日 9：00-11:45
会议地点	1914 会议室
会议名称	第 5 次经营决策会
决策人员	王 强、杨 金、李兴梅、周 龙、余 兢、易群利、侯力墉
列席人员	丁荣生、黄敏、韩小洁、毛锐涵、谢蓉、曾凯、杨红君、吴 佳
主 持 人	王 强
缺席人员	无
记录整理	钱 蕊
会议提案	一、审定崇文广场承租方无法提供物业不欠费凭证的解决方案 二、跃进路 16 号二期 7 栋 1-4 号四套未售商铺招租方案 三、审定商管公司 2026 年年度招商方案 四、审定九洲电器大厦三楼 A 座 301 室租户提前退租事宜
会议提案及决议	
一、 审定崇文广场承租方无法提供物业不欠费凭证的解决方案 2025 年 9 月，商管公司对招商政策进行了调整优化，根据政策要求，承租方在缴清应缴纳的房屋租金、空调能源费、物业服务费、水电费等费用后，方可签订租赁合同《补充协议》（切换），新政策自 2026 年 1 月 1 日起执行。截止 12 月 31 日，15 户承租方中有 10 户已签订《补充协议》（切换），并按承诺于 2025 年 12 月 31 日前已缴清全部租金和空调费。因《补充协议》（切换）中除要求承租方缴清所欠租金和空调费外，还要求“提供物业公司出具截止 2025 年 12 月 31 日物业服务费结清证明或相关凭证”。由于部分承租方未在规定时间内缴清物业服务费，海川物业公司无法提供结清证明或相关凭证。目前崇文广场的海川物业公司对欠物业费的部分承租方向法院提起了诉讼，在已签订《补充协议》（切换）的承租方中有 1 户已被起诉，但梓潼法院短期内不会出具判决书。 因承租方无法提供物业费缴清证明，梓潼项目部就无法发起《补充协议》（切换）的审核流程，经与风险控制部商议，与切换的承租方再签订一份承诺书作为补充协议（切换）的附件，可发起审批流程。	
会议决议： 经公司经营决策会审议，形成决议意见： 1. 同意与前期租赁的承租方签订承诺书，作为《补偿协议》（切换）的附件，承诺书内容如下： 我方为梓潼县崇文广场三元巷____号商铺承租人，根据《租赁合同》之约定，承租期间的物业费均由我方承担。我方已知悉绵阳海川物业服务有限公司现以诉讼等方式追索前述物业费，我方承诺：若法院判令贵方代我方向绵阳海川物业服务有限公司支付物业费或相关费用（包括但不限于违约金、诉讼费、律师费等）	

动等重点工作，2026 年招商政策建议。

（二）审定深圳光电子 2026 年招商方案

1. 深圳光电子毛锐涵汇报了自持资产 2026 年招商方案，重点包括：2025 年工作完成情况、2026 园区核心招商任务、市场调研与竞争格局分析、2026 年目标任务、2026 年招商政策、2026 年重点工作及决策事项等。

2. 深圳光电子韩小洁汇报了代管资产 2026 年招商方案，重点包括：2025 年工作完成情况、市调情况、2026 年目标任务、工程支出情况、2026 年招商政策等。

会议决议：

经公司经营决策会审议，形成决议意见：

八、同意深圳光电子 2026 年的营业收入、回款及招商率目标。

项目部名称	营业收入（万元）	回款（万元）	招商率
自有资产项目部	5100	5500	95%
托管资产项目部	4200	4500	95%
深圳光电子小计	9200	10000	/

九、同意深圳光电子 2026 年各项目部招商政策按如下执行。

（一）自有资产项目部

1. 九洲智能制造产业园招商政策

（1）租金底价

①厂房新租/续租底价：首层：40 元/m²/月（含 5%税）；非首层：30 元/m²/月（含 5%税）；创新中心办公室：37 元/m²/月（全包）。

②配套宿舍招租底价：3 号楼宿舍 1100 元/间/月。

③特殊区域 3 号楼 3 楼：因该区域定位为服务业态提升园区配套，限制生产、仓库等用途，后续一事一议报审。

（2）租赁保证金：2 个月租金。

(3) 递增情况：前两年不递增，第三年起逐年递增 3%，若实际成交价高于租赁底价 10%，可签订五年内（不含第五年）不递增合同。

(4) 支付方式：月付

(5) 免租期：租赁面积 $\leq 200 \text{ m}^2$ ，免租期最长不超过 45 天； $200 \text{ m}^2 < \text{租赁面积} \leq 500 \text{ m}^2$ ，免租期最长不超过 90 天； $500 \text{ m}^2 < \text{租赁面积} \leq 1000 \text{ m}^2$ ，免租期最长不超过 120 天；租赁面积 $> 1000 \text{ m}^2$ ，免租期最长不超过 180 天。

(6) 物业费：2.7 元/ m^2 /月，税率 6%，此标准仅适用于新签合同，老合同履行原约定的标准直至合同期满。

(7) 本体维修金：0.25 元/ m^2 /月，不含税。

(8) 中央空调维护费：2.5 元/ m^2 /月，税率 6%，仅对园区使用中央空调的客户收取，主机电费根据末端用量分摊。

(9) 水电费：按市政收费标准收费。

(10) 电费保证金：按照客户用量协商决定，无固定标准。

(11) 车位月卡

(12) 收费标准：小车地面为 280 元/月/车，小车地库为 380 元/月/车，中型货车地面为 500 元/月/车。若租赁整层厂房，则赠送 3 个车位的地库/地面月卡使用权；若租赁面积 $\geq 3500 \text{ m}^2$ ，则赠送 2 个车位的地库/地面月卡使用权，若 $500 \text{ m}^2 \leq \text{租赁面积} \leq 3500 \text{ m}^2$ ，则赠送 1 个车位的地库/地面月卡使用权。赠送车位仅限新租或续租客户。

(13) 临停收费标准：30 分钟内免费，小车超过 30 分钟，首小时 5 元/时，超过 1 小时按 3 元/时递增，大车超过 30 分钟，首小时 10 元/时，超过 1 小时按 5 元/时递增。40 元/24 小时封顶。

(14) 中介佣金：首层成交 0.5 个月租金，非首层成交支付 1 个月租金，特殊情况一事一议。

(15) 属于三重一大租赁事项的按公司规定上报审批。

(二) 托管资产项目部

1. 九洲电器大厦招商政策

(1) 续签政策：租金底均价 85.28 元/ m^2 /月，续签租金底价不低于 80 元/ m^2 /月，前三年不递增，第四年起递增不低于 3%，月付制。

(2) 换房政策：租赁满 12 个月且缴纳租金满一年，若合同未到期，需扣除三分之二租赁保证金。

(3) 提前退租政策：扣两个月押金。

(4) 中介费支付标准：正常按照 1 个月租金支付；租赁面积达 500 m^2 及以上，租赁单价高于招商底价 10% 的按 1.5 个月租金支付。

(5) 无窗暗房招商政策：招商底价不低于 60 元，无免租期、无装修费、无中介费。

(6) 提前退租客户新招的招商政策

房屋类型	招商类型	招商底价 (元/m²)	管理费 (元/m²)	免租期	承担装修费 (按月租金计)	递增
首层 商铺	S ≤ 199 m²	130	20	租期至少两年, 不超过3个月	我方不承担 装修费	1. 前两年不递增; 2. 第三年起递增不低于 3%; 3. 若实际成交价高于租赁底价, 可签订5 年不递增合同
	200 m² ≤ S ≤ 499 m²	120	20	租期至少三年, 不超过5个月, 分两年给完		
	500 m² ≤ S ≤ 999 m²	115	20	租期至少五年, 不超过6个月, 分三年给完		
	S ≥ 1000 m²	110	20	租期至少五年, 不超过8个月, 分四年给完		
办 公 室	S ≤ 199 m²	90	15	一年起签, 不超过 2 个月	1 个月的租金总额	1. 前三年不递增; 2. 第四年起递增不低于 3%; 3. 若实际成交价高于租赁底价, 可签订5 年不递增合同。
	200 m² ≤ S ≤ 499 m²	85	15	一年起签, 不超过 4 个月, 分两年给完	不超过 2 个月的租金总额	
	500 m² ≤ S ≤ 999 m²	80	15	一年起签, 不超过 6 个月, 分两年给完	不超过 3 个月的租金总额	
	S ≥ 1000 m²	属于三种一大租赁事项的按公司相关规定上报审批				

2. 集团房产招商政策

(1) 都市阳光大厦

①月度租金底价: 都市阳光 30B 租金: 8500 元/月/套; 都市阳光 24A 租金: 8800 元/月/套; 都市阳光 24C 租金: 8000 元/月/套。

②中介费: 0.5 个月租金。

③免租期: 1 个月。

④租期: 1-5 年, 不低于 6 个月。

3. 深九发房产招商政策

(1) 出租期限: 1-6 年 (新租客户首次合同不得低于 6 个月)。

(2) 递增情况: 3 年不递增。第 4 年逐年递增 3%。

(3) 免租期: 按合同总期限计, 厂房类 2 个月/年, 住宅 1 个月。

(4) 保证金: 不低于 2 个月租金。

(5) 租金支付方式: 按月付。

4. 九洲香港控股房产招商政策

(1) 租金底价: 3.5 万/月/套。

(2) 中介费: 2-3 个月租金。

(3) 租期：1-8 年。 (4) 免租期：每年不超过 2 个月。 (5) 装修期：3 个月。 十、涉及改造事项，由托管资产项目部制定具体的改造方案报公司决策后执行。
四、审定九洲电器大厦三楼 A 座 301 室租户提前退租事宜 深圳九洲光电子韩小洁汇报九洲电器大厦三楼租户退租事宜，摘要如下： 深圳加贝在不在文化传媒有限公司于 2025 年 10 月 1 日租赁九洲电器大厦 3 楼 A 座 301 区域 480 m²（原深九发区域老陈旧的区域），租金单价：78 元/m²，物业费：15 元/m²，免租期：4 个月，租赁期限：从 2025 年 10 月 1 日至 2027 年 9 月 30 日。交付标准：房屋按现状交付。2025 年 12 月 28 日，我司正式收到加贝文化提交的提前退租申请，经双方协商一致，达成以下条件：根据双方签订的租赁合同相关约定及相关制度，1. 扣除租户缴纳的两个半月租赁保证金，金额为 89280 元；2. 租户额外向我司赔偿一个月租金，金额为 37440 元；3. 该租户于 2025 年 12 月 31 日提前退租；4. 该租户无拖欠任何费用，12 月份的水电费在 2026 年 1 月 5 日出来账单之前由租户一次性缴清。 经测算，本次租户提前退租产生的空置费与租户承担的赔偿金基本持平，没有造成太大的损失。基于该用户于 2025 年 12 月 31 日退租，建议签订赔偿协议时间为 2026 年 1 月 1 日。由于该租户已将房屋进行了装修，深圳九洲光电子计划于 2026 年 3 月之前按租金单价 85 元/m²/月，物业费 15 元/m²/月的标准对外招租。
会议决议：
经公司经营决策会审议，形成决议意见： 1. 同意该租户于 2025 年 12 月 31 日提前退租，并按规定支付违约金。签订赔偿协议的时间为 2026 年 1 月 1 日。 2. 责成深圳九洲光电子按照租金底价 85 元/m²·月和物业费 15 元/m²/月的标准尽快完成招商补位工作。