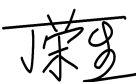
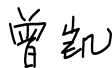
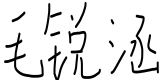


[九洲干城商管]公司经营决策会决议

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）	

或就物业费及相关费用（包括但不限于违约金、诉讼费、律师费等）承担连带责任的，我方承诺在贵方实际支付之日起5个工作日内，以现金方式一次性偿还全部代付款项。逾期未偿还的，每逾期一日按未付金额的万分之五向贵方支付利息（利息自逾期之日起计算至款项实际清偿之日止），且贵方有权直接从我方的履约保证金中抵扣或通过诉讼、仲裁等方式追索。

2. 责成风险控制部负责审核承诺书内容。

二、跃进路16号二期7栋1-4号四套未售商铺招租方案

招商运营部吴佳汇报了跃进路16号二期7栋1-4号四套未售商铺招租方案，内容包含拟租赁资产情况、市调情况、租金定价、商务条件等内容。

1. 拟招商面积：529.74 m²。

2. 工程条件：2、3、4号商铺为清水铺，无装修。1号商铺有2层，前期1层简装，室内墙面及顶部简单刷白，地面铺设地毯，2楼毛坯。4套商铺均无烟道，餐饮业态受限，目标客群较窄，招商难度增大。

3. 租金定价原则：为促进4套商铺销售进行招商，因此按投资回报率5%拟定租金进行市场测试，后续根据市场情况或者意向承租方洽谈情况，与产权方沟通后，再调整招租方案。

会议决议：

经公司经营决策会审议，形成决议意见：

1. 同意按如下商务条件进行招商：

房号	1号	2号	3号	4号
面积（m ² ）	375.23	52.84	53.42	48.25
楼层	1F	2F	1F	1F
租金底价 （元/m ² /月）	90	90	90	105
合同期	1. 300 m ² 以下不超过3年； 2. 300 m ² 以上不超过5年。			
递增	无。			
免租期	1. 300 m ² 以下不超过1.5个月； 2. 300 m ² 以上不超过3个月。			
租赁保证金	3个月。			
支付方式	季付/半年付/年付。			
物业费	4元/m ² /月。			

三、审定商管公司2026年年度招商方案

（一）审定招商运营部各项目2026年招商方案

招商运营部曾凯汇报了各项目部2026年年度招商方案，重点包括：各项目2025年完成情况，各项目部所在区域市调情况，工作亮点以及2026年回款及招商率等目标，2026年拟开展多渠道招租、全民招租、线上推广、线下与商户联

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：

一、同意招商运营部 2026 年回款及招商率目标如下：。

项目部名称	回款（万元）	招商率
涪城项目部	1080	86%
高新项目部	674	75%
梓潼项目部	110	75%
园区项目部	1100	100%
北京项目部	950	96%
成都项目部	360	68%
湖北项目部	438	80%
库尔勒项目部	580	84%
停车场项目部	727	/
招商运营部小计	6019	/

二、同意招商运营部 2026 年各项目部的招商政策如下：

（一）涪城项目部

1. 跃进路 1958 项目招商政策

（1）出租期限：承租面积 $\leq 300 \text{ m}^2$ ，合同期 3 年； $300 \text{ m}^2 < \text{承租面积} < 1000 \text{ m}^2$ 以下，合同期 5 年； $1000 \text{ m}^2 \leq \text{承租面积}$ ，合同期不超过（含）10 年。面积以商户累计租赁商铺总面积来界定。

（2）递增情况：第 3 年起每年递增 5%。

（3）支付方式：季付/半年付/年付。

（4）免租期：承租面积 $\leq 300 \text{ m}^2$ ，不超过 3 个月； $300 \text{ m}^2 < \text{承租面积} < 1000 \text{ m}^2$ 以下，不超过 6 个月。

（5）免租期使用原则：不确定具体使用时间，根据公司和客户沟通情况灵活调整。

（6）租赁保证金：3 个月租金（不满一万元按一万元计）。

（7）物业费：4 元/ m^2 /月。

2. 16 号项目 14 号楼底商招商政策

(1) 出租期限：承租面积 $\leq 300 \text{ m}^2$ ，合同期 3 年； $300 \text{ m}^2 < \text{承租面积} < 1000 \text{ m}^2$ 以下合同期 5 年； $1000 \text{ m}^2 \leq \text{承租面积}$ ，不超过（含）10 年。

(2) 递增情况：不递增。

(3) 支付方式：季付/半年付。

(4) 免租期：不超过 10 个月。

(5) 免租期使用原则：不确定具体使用时间，根据公司和客户沟通情况灵活调整。

(6) 租赁保证金：面议（原则上 2 个月租金，若承租方为大型企业、国有企业、上市公司，因其内部规定可以免收保证金）。

(7) 物业费：4 元/ m^2 /月。

3. 江渚项目底商招商政策

(1) 出租期限：承租面积 $\leq 300 \text{ m}^2$ ，合同期 3 年； $300 \text{ m}^2 < \text{承租面积} < 1000 \text{ m}^2$ 以下合同期 5 年； $1000 \text{ m}^2 \leq \text{承租面积}$ ，不超过（含）10 年。租赁面积以承租方累计租赁商铺总面积来界定。

(1) 递增情况：第 4 年起每年递增 5%。

(2) 支付方式：半年付/年付。

(3) 免租期：承租面积 $\leq 100 \text{ m}^2$ ，不超过 2 个月， $100 \text{ m}^2 < \text{承租面积} < 300 \text{ m}^2$ ，不超过 4 个月， $300 \text{ m}^2 \leq \text{承租面积}$ ，不超过 6 个月。

(4) 免租期使用原则：不确定具体使用时间，根据公司和客户沟通情况灵活调整。

(5) 租赁保证金：2 个月租金，（不满一万元按一万元计）。

(6) 物业费：4 元/ m^2 /月。

4. 九洲国际、九洲家园招商政策

(1) 出租期限：3 年。

(2) 递增情况：不递增。

(3) 支付方式：半年付/年付。

(4) 免租期：不超过 3 个月。

(5) 免租期使用原则：不确定具体使用时间，根据公司和客户沟通情况灵活调整。

(6) 租赁保证金：3 个月租金，（不满一万元按一万元计）。

(7) 物业费：九洲国际 2 元/ m^2 、九洲家园 1.8 元/ m^2 。

5. 同意调整跃进路 1958 项目招租底价，具体如下：

位置	房号	面积 (m^2)	2025 年租金 底价(元 / m^2 /月)	2026 年租金底 价(元/ m^2 /月)	调价原因
一期	1-3-1 至 1-3-42	1949.87	/	15	空置期超过 3 年
一期	1-1-9	40.11	36	33	空置期超过 2 年
一期	2-1-1、2-1-2	149.42	99	60	空置期约 1 年，属于

					内街
一期	2-1-4	80.64	61.42	33	空置期超过 6 个月
一期	5-1-9	59.61	64.8	50	空置期超过 6 个月
三期	21-2-5、21-2-6 (整体出租)	437.49	35.34	30	空置期超过 6 个月
三期	21-3-1	274.41	35.34	20	空置期超过 6 个月

(二) 高新项目部

1. 又一城一二期招商政策

(1) 出租期限: 3-5 年。

(2) 递增情况: 第 3 年起每年递增 5%。

(3) 支付方式: 月付/季付/半年付/年付。

(2) 免租期: 承租面积 $\leq 300 \text{ m}^2$, 不超过 3 个月; $300 \text{ m}^2 < \text{承租面积} < 1000 \text{ m}^2$, 不超过 6 个月。租赁面积以承租方累计租赁商铺总面积来界定。

(4) 免租期使用原则: 不确定具体使用时间, 根据公司和客户的沟通情况灵活调整。

(5) 租赁保证金: 3 个月租金, (不满一万元按一万元计)。

(6) 物业费: 3 元/ m^2 /月。

(7) 停车优惠活动: 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。

2. 又一城三期末商招商政策

(1) 出租期限: 不超过 5 年。

(2) 递增情况: 不递增。

(3) 支付方式: 月付/季付/半年/年付。

(4) 免租期: 不超过 3 个月。

(5) 免租期使用原则: 不确定具体使用时间, 根据公司和客户的沟通情况灵活调整。

(6) 租赁保证金: 3 个月租金, (不满一万元按一万元计)。

(7) 物业费: 3 元/ m^2 /月。

3. 又一城三期写字楼招商政策

(3) 出租期限: 承租面积 $\leq 300 \text{ m}^2$, 合同周期 3 年; $300 \text{ m}^2 < \text{承租面积} < 1000 \text{ m}^2$, 合同期可选择合同期 3 年或 4 年或 5 年。

(4) 递增情况: 前 3 年合同期内无递增, 第 4 年起每年递增 5%。

(5) 支付方式: 月付/季付/半年付/年付。

(6) 免租期: 承租面积 $\leq 300 \text{ m}^2$, 不超过 3 个月; $300 \text{ m}^2 < \text{承租面积} < 1000 \text{ m}^2$, 不超过 6 个月。租赁面积以承租方累计租赁商铺总面积来界定。

(7) 免租期使用原则：不确定具体使用时间，根据公司和客户的沟通情况灵活调整。

(8) 租赁保证金：1 个月租金，（不满一万元按一万元计）。

(9) 物业费：3 元/m²/月。

4. 集团在绵项目招商政策

(1) 出租期限：不超过 5 年。

(2) 递增情况：第 3 年起每年递增 5%。

(3) 支付方式：月付/季付/半年付/年付。

(4) 免租期：承租面积 ≤ 300 m²，不超过 3 个月；300 m² < 承租面积 < 1000 m²，不超过 6 个月。租赁面积以承租方累计租赁商铺总面积来界定。

(5) 免租期使用原则：不确定具体使用时间，根据公司和客户的沟通情况灵活调整。

(6) 租赁保证金：不超过 3 个月租金。

(7) 物业费：无物业费。

5. 又一城一二期租金底价调整

房号	面积 (m ²)	2025 年租金 (元/m ² /月)	2026 年租金底价 (元/m ² /月)
6-2-2	146.6	19	16
6-2-3	134.71	18	16
6-2-4	179.02	18	16

(三) 梓潼项目部

1. 三元巷招商政策

(1) 出租期限：不超过 5 年。

(2) 递增情况：不递增。

(3) 支付方式：半年付/年付。

(4) 免租期：21 个月。

(5) 免租期使用原则：第 1 年免 12 个月，第 2 年免 6 个月，第 3 年免 3 个月。

(6) 租赁保证金：2 个月租金。

(7) 物业费：4 元/m²/月。

(8) 商管费：2.5 元/m²/月（预收半年）。

(四) 园区项目部

1. 数码工业园招商政策

(1) 租金底价（含管理费）：7.36 元/m²/月。

(2) 出租期限：3 年。

(3) 递增情况：第 2 年起每年递增 5%。

(4) 支付方式：季付。

(5) 免租期：承租面积 ≤ 5000 m²，不超过 3 个月；5000 m² < 承租面积，不

超过 6 个月。租赁面积以承租方累计租赁商铺总面积来界定。

(6) 免租期使用原则：不确定具体使用时间，根据公司和客户的沟通情况灵活调整。

(7) 租赁保证金：3 个月租金，（不满一万元按一万元计）。

(8) 若租赁面积超过 1000 m²，后续根据具体时间安排按相关规定上报审批。

(五) 成都项目部

1. 艺尚锦江招商政策

(1) 出租期限：不超过 5 年。

(2) 租金：清水招租，1 层 106#租金底价 50 元/m²/月，2F、9F、22F 及 24F 租金底价 55 元/m²/月。

(3) 递增情况：前 3 年不递增，第 4 年起每年递增 5%。

(4) 支付方式：季付/半年付。

(5) 免租期：承租一层不超过 4 个月、承租两层及以上不超过 6 个月；106#商业免租期 1 个月。

(6) 免租期使用原则：不确定具体使用时间，根据公司和客户的沟通情况灵活调整。

(7) 租赁保证金：2 个月租金。

(8) 物业费：15 元/m²。

(9) 配套：可申请开放 3 楼员工食堂。

(10) 承租条件：符合国家安全保密要求，可报名申请参加竞租。

2. 西部北斗产业园招商政策

(1) 出租期限：不超过 5 年。

(2) 租金：3F-6F 租金底价 20 元/m²/月。

(3) 递增情况：前 3 年不递增，第 4 年起每年递增 5%。

(4) 支付方式：季付。

(5) 免租期：不超过 3 个月。

(6) 免租期使用原则：不确定具体使用时间，根据公司和客户的沟通情况灵活调整。

(7) 租赁保证金：1 个月租金。

(8) 物业费：3.8 元/m²。

(9) 配套：租赁 2 层及以上，赠送 2 个车位使用权（如从卫通收回后有空置）。

(10) 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。

(六) 北京项目部

1. 嘉华大厦 E 座招商政策

(1) 招租底价：3.8 元/m²/天。

(2) 出租期限：1 年或 2 年。

(3) 递增情况：不递增。

(4) 支付方式：季度支付。

(5) 免租期：合同期 1 年，不超过 2 个月；合同期 2 年，不超过 4 个月。

(6) 免租期使用原则：不确定具体使用时间，根据公司和客户的沟通情况灵活调整。

(7) 租赁保证金：2 个月租金。

(8) 物业费、供暖费：承租方无需承担，由业主方承担。

2. 长远天地 A2 座招商政策

(1) 招租底价：3.65 元/m²/天。

(2) 出租期限：5 年及以上，不超过 10 年。

(3) 递增情况：不递增。

(4) 支付方式：季度支付。

(5) 免租期：5.5 个月。

(6) 免租期使用原则：不确定具体使用时间，根据公司和客户的沟通情况灵活调整。

(7) 租赁保证金：2 个月租金。

(8) 物业费、供暖费、停车管理费：承租方无需承担，由业主方承担。

3. 大河庄苑招商政策

(1) 招租底价：17000 元/月/套。

(2) 出租期限：6 个月或以上，不超过 3 年。

(3) 递增情况：不递增。

(4) 支付方式：季度支付。

(5) 免租期：1 个月/年，最长不超过 2 个月（租期少于 1 年无免租期）。

(6) 免租期使用原则：不确定具体使用时间，根据公司和客户的沟通情况灵活调整。

(7) 租赁保证金：2 个月租金。

(8) 物业费、供暖费：承租方无需承担，由业主方承担。

4. 科技会展中心招商政策

(1) 招租底价：21000 元/月/套。

(2) 出租期限：1 年或以上，不超过 5 年。

(3) 递增情况：不递增。

(4) 支付方式：季度支付。

(5) 免租期：1 个月/年，最长不超过 3 个月。

(6) 免租期使用原则：不确定具体使用时间，根据公司和客户的沟通情况灵活调整。

(7) 租赁保证金：1 个月租金。

(8) 物业费、供暖费：承租方无需承担，由业主方承担。

5. 嘉华大厦 E 座 7 层 701-708 房屋招商政策

(1) 出租范围：嘉华大厦 E 座 7 层 701、702、703、704、705、706、707、708。

(2) 租赁面积：1808.02 m²。

(3) 租金底价（含税）：4 元/m²/天。

(4) 出租期限：1 年（2026 年 1 月 1 日-2026 年 12 月 31 日）。

(5) 递增情况：不递增。

(6) 支付方式：半年支付。

(7) 免租期：无。

(8) 租赁保证金：无。

(9) 物业费、供暖费：承租方无需承担，由业主方承担。

(七) 湖北项目部

1. 汉地尚街招商政策

(1) 出租期限：承租面积 ≤ 300 m²，合同期 3 年；300 m² < 承租面积 < 1000 m²，合同期可选择 3 年或 4 年或 5 年。租赁面积以商户累计租赁商铺总面积来界定。

(2) 递增情况：前两年不递增，第三、四年在第二年基础上递增 6%，第五年在第四年基础上递增 6%。

(3) 支付方式：季付/半年付/年付。

(4) 免租期：不超过 3 个月。

(5) 免租期使用原则：不确定具体使用时间，根据公司和客户的沟通情况灵活调整。

(6) 租赁保证金：1 个月租金（不满一万元按一万元计）。

(7) 物业费：4.8 元/m²/月。

2. 汉地尚街租赁单价（区间）

(1) 负一层底均价：7.7 元/m²·月（区间 3.5 元/m²-12.43 元/m²）。

(2) 一层底均价：14.05 元/m²·月（区间 4.9 元/m²-46.64 元/m²）。

(3) 二层底均价：6.24 元/m²·月（区间 5 元/m²-7.33 元/m²）。

(4) 三层底均价：6.1 元/m²·月（区间 5 元/m²-7.77 元/m²）。

(5) 四层底均价：5.08 元/m²·月（区间 5 元/m²-7 元/m²）。

(6) 五层底均价：5 元/m²·月。

(7) 具体空铺资产的分户底价将根据以上分层底均价及铺位价值（铺位客流量，铺形结构）进行分解。

(8) 免租期：承租面积 < 1000 m²，不超过 3 个月；承租面积 ≥ 1000 m²，不超过 6 个月，特殊情况需上会决策。

(9) 多经收入-广告位、场地、短租等：根据《2025 年度商铺租金价格表》执行。

(八) 库尔勒项目部

1. 柏悦湾项目招商政策

(1) 租金底价: 1F 内街 20 元/月/m², 外街 25 元/月/m²; 2F 内街 10 元/月/m², 外街 12 元/月/m²。

(2) 出租期限: 不超过 5 年。

(3) 递增情况: 第三年起每年递增 3%。

(4) 支付方式: 季付/半年付/年付 (年租金小于 2 万, 年付, 其余半年或季付)。

(5) 免租期: 承租面积 < 300 m², 不超过 3 个月; 1000 m² > 承租面积 ≥ 300 m², 不超过 6 个月。

(6) 免租期使用原则: 不确定具体使用时间, 根据公司和客户的沟通情况灵活调整。

(7) 租赁保证金: 按 3 个月租金 (低于 1 万按 1 万元收取)。

(8) 物业费: 3 元/m²/月。

三、同意招租方案中未涉及调整的部分按照 2025 年最新招租政策执行, 退租的以退租时的租金执行, 最终以分户租金底价价格表审核为准。

四、同意在 2025 年商管公司考核指标中剔除跃进路 16 号土地租金 330 万元。

五、同意因已销售的商铺、年租车位造成招商运营部 2025 年租金、营收、利润的减少部分在考核时予以加回。

六、同意停车场道闸改造费用约 43.2 万元由产权方承担, 最终以实际发生为准。

七、责成财务管理部牵头拉通测算商管公司梓潼项目部和物业公司梓潼项目部 2026 年的收入支出数据, 要求做到收支平衡。