

公司 2019 年度第一次股东会议决议 公 告

2019 年 3 月 13 日（周三）下午 15:00 时在锦溪镇文体站 215 室召开 2019 年度第一次股东大会，出席本次会议的有镇相关领导，公司全体股东 21 个村（社区）股东及镇经济服务中心、镇富民强村办公室等相关部门负责同志出席本次会议。

出席本次会议的全体股东一致同意以下决议：

一、同意高华平同志代表强村联合发展投资公司所作的 2018 年度公司经营情况及 2019 年工作目标的报告；

二、选举产生新一届公司董事会董事、监事；

董事（以姓氏笔画为序）：陆泾村王少华、朱浜村王雪林、孟子浜村冯全林、盛塘村单良、狭港村顾建明、顾家浜村徐涛、强村公司高华平；

监事（以姓氏笔画为序）：红霞村吴平平、干家甸社区於欢。

三、一致同意表决通过法定变更手续事项、相关事项（12 项）、区域提升工程实施计划（13 项）、出租标的指导性标准等四项议案（表决事项附件一、二、三、四）；

会议还研究了其他事项。

会议要求：紧扣镇党委、政府中心工作，以“快”的意识、“干”的勇气、“实”的作风，聚焦现存痛点、难点，

不破不立、破而后立，以党建为引领，做到分类施策，各项工作闭环化、成体系，促进资产保值增值，效益有效提升，真正做到“为民理财、为民创收”，推动“水美锦溪”在高质量发展中跃上新台阶。

(公司全体股东签名：)

昆山市富民物业管理有限公司
昆山市锦发富民合作社（普通合伙）
昆山市锦溪强村联合发展投资有限公司
二〇一九年三月十三日



表决事项一

序号	事 项	备注
1	锦溪强村联合发展投资有限公司法人变更	
2	昆山市锦发富民合作社（普通合伙）法人变更	
3	昆山市富民物业管理有限公司法人变更	
4	张家厍农村社区股份专业合作社法人变更	
5	公司（合作社）相关董事变更	
6	公司（合作社）公章、财务章、法人章变更	
7	昆山市锦溪湖泊生态渔业农民专业合作社拟注销程序	

表决事项二

序号	事项	备注
1	自2019年03月12日起，启用公司新版（厂房、商铺、宿舍）租赁合同；	
2	本着保护投资权益的原则，自2019年01月01日起，凡涉及镇预防保健、文卫、民政、银行、城管等相关部门或个人在公司区域所用的房屋等资源均需签订合同后实施有偿使用（租赁合同另行签订、水电、物业管理等费用自付）；	
3	在收购昆山昶福资产管理有限公司（原万丰公司）资产后，自2018年12月31日起，作废该公司涉原合同中“同等条件下乙方享有优先承租权”条款，同时在合同中增加“乙方同意放弃优先承租权”，在平等、自愿的基础上，以本公司签订合同为准。	
4	原租赁昆山昶福资产管理有限公司（原万丰公司），本公司在履行移交手续后与本公司签订合同的，自2018年12月31日起，合同期已满，由本公司委派人员重新测量租赁面积，以实际测量租赁面积重新签订租赁合同；	
5	自2018年12月31日起，合同期已满，继续租赁的，需按现行计算合同价执行；	
6	自2019年03月10日起，本公司现有存量厂房、商铺、宿舍等资源予以公开拍租，对公司的经营活动，非经公司董事会研究决定，任何组织及个人无权干涉公司经营；	
7	设立租赁“黑名单”制度，对于违反安全生产、环境保护等政策、拖欠租金、拒服从管理的租户，租赁企业（租赁户）无产出、纳税贡献等以上行为构成违约行为，公司办公会议有权启用租赁“黑名单”制度予以惩戒，一旦合同期满，则以违约为由，通知其不再予以续租；	
8	承租人（单位）在租赁期间，违反安全生产、环境保护等高压“红线”政策，在整改通知签收7日内拒不整改的，公司办公会议有权启用租赁“黑名单”制度予以惩戒，30天仍不整改的，按现行合同规定启动法律程序，依法与其解约处理；	
9	对于违反合同约定，有拒交、缓交上年度租金情况的租户，公司将启动法律程序，不予续租，依法与其解约处理；	
10	本公司管理区域内基础设施改造、完善后，将对第一邻里、万丰、富民工业区实施物业管理有偿服务收费；	
11	公司管理实施工作绩效考核，全员与工作业绩挂钩，提升公司整体管理水平；	
12	建立整套企业管理制度，实施市场经营化运作。公司有权依据公司法规定开展自主经营，对包括人才引进、人事罢免等重大事项有权独立研究决定。	

表决事项三

序号	项 目	实施目的	备注
1	设置第一邻里中心、万丰邻里中心设置岗亭（共3处：万丰沿百胜路1个，第一邻里中心主出入口、东侧北管泾出入口各1个）。	区域安全	
2	加强第一邻里中心、万丰邻里中心、工业小区保安力量。	区域安全	
3	第一邻里中心、万丰邻里中心、工业小区全区域消防改造后维保；工业小区修缮工程；实施全区域安全托管。续2018年董事会决议未实施项目。	区域安全	
4	万丰小区商铺、工业小区电力增容，缓解夏季用电高峰；公共设施进行有效整合。	区域安全	
5	百胜路、锦裕路临时疏导点二处接电工程。	区域安全	
6	万丰小区、渔业驻点、渔业销售点、工业区（昆开路西侧沿线）网络监控工程。	区域安全	
7	第一邻里中心、万丰邻里中心、工业小区环境卫生服务外包；部分区域进行复绿，提升整体环境。	环境提升	
8	第一邻里中心、万丰邻里中心、工业小区、渔业区驻点增设宣导牌，营造“和谐家园”氛围（含核心价值观、环境卫生宣导）。	环境提升	
9	缓解第一邻里中心停车，在区内外二处增辟3处停车位；协调立讯集团在人才公寓处增派保安力量，出入口增设移动门。	环境提升	
10	第一邻里中心小区夜间路灯照明亮化修复、增设电瓶车停车位、凉衣架等便民服务工程。	环境提升	
11	万丰小区停车位、污水外溢疏通工程、停车位建设；第一邻里中心、万丰小区二区“三线”管线改造工程。	环境提升	
12	明镜荡渔业驻点选址建设工程（建议选址在顾村西港桥西侧，建设过程中侧重富民载体功能）；选址建设百家荡看护点1个（岗亭）。	增效工程	
13	为推进公司整体工作、加强有效管理。收回原锦东社区医疗服务站一楼西侧108.45平方米办公用房，改为本公司综合收费服务大厅，三楼938.78平方米改为公司办公用房。	增效工程	

表决事项四

为推进集体资产（资源）管理制度化、规范化、公开化建设，按照昆办发（2016）10号文件的精神，公司应建立、完善以市场为导向的租金标准正常调整和分类指导价机制。结合周边地区和我镇的实际，特制定集体资产（资源）出租标的指导性标准。

序号	资产类别	出租资产名称		参考标准	备注
1	标准厂房	一层		216元/m ² /年	公摊面积 由租户平摊
		二层		204元/m ² /年	
		三层		192元/m ² /年	
2	电力设施	变压器		100元/KVA/年	
3	店面房、宿舍楼	店面房		>900元/m ² /年	视店面位置等情况
		万丰宿舍楼		7800元/套/年	每年递增
		宿舍楼	小户	>9600元/套/年	每年递增
			中户	>11400元/套/年	每年递增
			大户	>13200元/套/年	每年递增
4	停车位	长期	带棚车位	1000元/个/年	两侧道路 保留4米 消防通道
			普通车位	800元/个/年	
		临时	普通车位	5元/辆/天	

各区域对外出租发包时应执行上述租金标准指导价，如遇资产、资源出租时，双方初步协商价格明显低于指导价的，必须召开董事会（监事会）进行听证，并将听证结果报资产管理部门审核。审核通过后方可对外出租、发包并签订合同。对镇级资产发包时初步协商价格低于指导价的必须逐级上报，得到批准后方可签订合同。

自公司股东、董事会议通过之日起执行。

二〇一九年三月十三日