

关于 2019 年度第二次董事会会议 决议公告

各承租户：

2019 年 6 月 13 日（周四）下午，公司董事会成员在镇文体站 305 室召开公司 2019 年度第二次董事会，公司全体董事、监事出席本次会议。

会议听取、审议公司近阶段各项工作、相关问题处置及下一阶段工作部署（PPT）的汇报。

公司董事会对表决事项（草案）充分讨论，并以记名投票方式进行表决，全票通过表决事项；董事会全体董事、监事希望公司下一阶段工作严格按照本次董事会所通报情况实施决议。



相关决议为：

一、公司董事会成员针对 2019 年 5 月 21 日接镇信访 2019--130 号交办单关于商铺租赁合同签订、涨租问题进行充分讨论，一致同意下列意见的实施。

1、第一邻里中心商铺租金自 2009 年公开拍租以来，至 2012

年以 2009 年签约金额基数调涨 10%后（也未在后续签约合同中明确逐年递增），至今已是 8 年，从未对商铺租金作出过调整，租金水平已较大幅度低于周边市场价格。

2、目前至 2019 年 6 月 30 日合约到期商铺的 1 户；7 月 31 日合约到期商铺的 22 户；12 月 31 日合约到期商铺的 29 户，2020 年 12 月 31 日合约到期商铺的 3 户，共 55 户。本次调整系合同到期后另行确定租金价格，不涉及合同期内租金调整，属正当的市场行为。

3、当前公司经营成本逐年递增（房屋、公共设施修缮、保安力量增强、其他物业管理费用增加等等），物价上涨、维修修缮、保洁等等，公司经营成本增加也客观存在，若不对租金作出调整，公司将无法适应当前形势经营需要。

4、本次租金调整依据 2019 年 3 月 13 日召开的公司股东大会会议决议作出。股东大会上全体股东一致同意对商铺租金的调涨，为保障公司全体股东的合法权益，公司已在 3 月 18 日根据股东大会所作出的决议对商铺租金调整作出公示。

5、目前调整价格指导价为周边乡镇 2012 年水平（可以在昆山市农办监管平台上查调）；各商铺虽然受到微商等经营竞争，生意难做也客观存在，不予否认，但经营由各承租户根据市场自行决定；公司一方面对目前商铺租金调涨价格与现在周边商铺的租金作了比较，公司委托第三方评估公司（昆山恒正土地房地产评估造价咨询有限公司）对本区域市场进行专业评估，第三方测

绘公司（昆山山水测绘有限公司）对现租赁商铺实际使用面积进行测绘，公司对进一步规范商铺租赁合同的细则约束，对安全生产、环境保护等各方面严格落实租户“主体责任”，需租户配合管理；租赁期内租户一旦纳入惩戒名单，公司将一律启动法律程序进行处理。

6、根据第三方评估公司昆山恒正土地房地产评估造价咨询有限公司及第三方测绘公司昆山山水测绘有限公司对现租赁商铺实际使用面积进行测绘的实际情况，决定：

（1）按第三方评估公司昆山恒正土地房地产评估造价咨询有限公司评估价执行到期合同的签订（昆恒估 2019-字第 ZJ 第 010 号评估报告、涉及调价商铺价格予以公示）；

（2）按第三方测绘公司昆山山水测绘有限公司对现租赁商铺实际使用面积计算租赁价格，并在续签合同中明确逐年递增、设立租户保证金、物业管理进行有偿服务收费条款，确保股东权益；

（3）已签订租赁合同的，按原合同执行，涉及使用面积与实际测绘面积不符的，按现租赁价格进行补差；

（4）合同期已满，继续租赁的，需按现行计算合同价执行；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，依法与其解约处理，追究其法律责任。

二、根据清产核资专项巡察组 6 月 3 日下发的整改要求：租金长期欠缴。

截止5月31日止，锦发富民合作社工业区厂房28家欠租558.10万元；锦发富民合作社第一邻里中心宿舍15户561间欠租287.62万元（其中7家企业租户至今未签订合同，涉及金额73.35万元）；

强村公司万丰邻里中心宿舍4栋、91间（14户）欠租383.12万元（其中8家企业租户至今未签订合同，涉及金额24.46万元）；

第一邻里中心和万丰邻里中心商铺3户欠租27.47万元。

涉及2018年及之前的欠款已全部下发催款通知，承诺在4月30日前付款的有8家企业及个人，涉及金额123.04万元（至今未付）；

第一邻里中心、万丰邻里中心、工业区三个区域欠缴租金共计壹仟贰佰伍拾陆万叁仟元，¥：1256.30万元（附件）。

根据清产核资专项巡察组要求，7月1日前将强村公司所属产权交易合同（农村集体资产交易）纳入苏州农村产权交易信息服务平台。欠缴租金在8月31日前催缴完成。董事会成员根据上述状况，经讨论，决议如下：

1、7月1日前，所有未签订合同的租户一律取消原合同约定的优先承租权，对于违反合同约定，有拒交、缓交租金情况的租户，公司将启动法律程序，依法与其解约处理，追究其法律责任。

2、合同期已满，继续租赁的，需按现行计算合同价执行；对现租赁厂房、商铺、宿舍按实际使用面积计算租赁价格，并在

续签合同中明确逐年递增、设立租户保证金、物业管理进行有偿服务收费条款，确保股东权益；

3、已签订租赁合同的，按原合同执行，涉及使用面积与实际测绘面积不符的，按现租赁价格进行补差。

三、工业区相关企业的决议

1、昆山市锦溪新华木器厂（昆山锦广五金制品有限公司），法人：张华根，拖欠2017年11月至2019年11月厂房租金266364.00元；拖欠2013年6月至2016年10月电费203554.40元(2016年9月28日使用智能电表前拖欠电费132357.90元,使用智能电表后倍数误差电费71196.50元)；拖欠租金、电费共计469918.40元。

2、昆山市华人塑料五金制品有限公司，法人：李引华，拖欠2018年1月至2019年12月厂房租金123093.00元；拖欠2018年1月1日至2019年12月31日宿舍租金19200.00元；拖欠2013年6月至2016年8月电费129292.00元，拖欠租金、电费共计：271585.00元。

3、昆山市坂强电子有限公司，法人：陆强，拖欠2017年5月至2019年5月厂房租金207392.00元；拖欠电费82684.40元；拖欠租金、电费共计：290076.4元。

4、昆山聚源拉链有限公司，法人：郭小元，拖欠2017年12月退租前租金32034.00元；共计：32034.00元。

5、昆山银豪五金制造厂，法人：高菊根，拖欠2015年1

月至2016年10月退租前厂房租金26422.50元;拖欠电费24165.07元;共计:50587.57元。

6、**昆山荣雪纸品包装厂**,法人:顾荷荣,于2016年10月21日签订房屋租赁合同,建筑面积1038.0平方(一楼756平方米、三楼282.0平方),年租金124020.00元,经职能部门查,其三楼282.0余平方用于员工住宿,属三合一场所,经停业整顿(三楼已搬离),昆山荣雪纸品包装厂申请三楼退租。

7、**昆山市日利电子有限公司**,法人:顾巧荣,于2017年7月1日签订房屋租赁合同,建筑面积4285平方米,租赁期限从2017年9月1日至2020年12月31日。第一年租金405960.00元,第二年租金457380.00元,第三年租金678400.00元。因签订合同后,变压器一直达不到供电要求,导致1200余平方厂房大功率设备无法使用,申请1200余平方厂房退租。

8、**昆山市浩丰针纺有限公司**,法人:徐文武,于2018年8月8日签订房屋租赁合同,租赁期限从2018年9月1日至2018年12月31日,建筑面积1648.0平方米,租金计62624.00元。经相关部门查,昆山市浩丰针纺有限公司生产车间内产生大量的棉质沙粉尘,属易燃、粉尘类污染型企业。

9、**昆山皇裕精密电子有限公司**,法人:陈瑞益,于2017年9月20日签订房屋租赁合同,租赁期限从2017年10月10日至2019年10月9日,建筑面积900.0平方米,二年合计合同金额30.00万元,多缴3.0万元。

公司董事会成员对上述企业情况就合同签订等进行充分讨论，一致同意执行下列决议。

1、本次租金调整依据 2019 年 3 月 13 日召开的公司股东大会会议决议作出。股东大会上全体股东一致同意对租金的调涨，为保障公司全体股东的合法权益，公司董事会是根据股东大会所作出的决议对租赁价格调整作出公示。

2、严格执行省委乡村振兴巡视组、昆山市委第三巡视组、清产核资专项巡察组 6 月 3 日下达的第一次整改意见，剖析原因、以务实举措落实整改。以 2015 至 2017 年三年为例，租赁协议显示租金与同期市场价格相比累计租金损失约 1800.00 万元。2019 年 3 月厂房租金提至每平方米 18.00 元，也比市场价格每平方米低 10.00 元左右，导致部分企业强占租赁厂房，有的甚至转租第三方赚取租金差价（据统计转租面积约 6000 平方米），在 2019 年 12 月 30 日前完成整改。

3、启动法律诉讼程序。对昆山市锦溪新华木器厂（昆山锦广五金制品有限公司）、昆山市华人塑料五金制品有限公司、昆山市坂强电子有限公司、昆山聚源拉链有限公司、昆山银豪五金制造厂五家企业（3 家在租、2 家退租）启动法律诉讼程序。

4、解除合同。（1）昆山市浩丰针纺有限公司房屋租赁合同到期至今未签，按安全生产、消防等职能部门综合意见，其补签 2019 年 1 月至 12 月合同，其交纳租金后至 2019 年 12 月底不再予以续租；（2）昆山皇裕精密电子有限公司实际作为仓库使用，

存在违规行为，按安全生产、消防等职能部门综合意见，租赁期至 2019 年 10 月 9 日止不再续租；

5、相关企业处理意见。

(1) 昆山荣雪纸品包装厂申请三楼退租，因自身原因经职能部门查核属三合一场所被查处后而申请退租，不同意退租（履行原合同）；合同到期后同意退租。

(2) 昆山市日利电子有限公司因签订合同后，变压器一直达不到供电要求，导致二楼 1200 余平方厂房大功率设备无法使用，同意二楼 1200 余平方厂房退租；同意其退租。

6、合同签订规范相应约束条款，做到权责对等。

(1) 合同签订时，先期设定保证金制度。工业区承租厂房租赁面积每平方不得低于 35.00 元；承租宿舍每间不得低于 3 个月租金（企业承租的，授权制定细则）。

(2) 物业管理实施有偿收费。宿舍每间按租赁面积每平方不得低于 1.00 元/月；工业区承租厂房按租赁面积每平方不得低于 1.50 元/月；承租商铺按租赁面积每平方不得低于 2.00 元/月；（企业承租的，授权制定细则）。

(3) 工业区内承租厂房企业工业垃圾必须按照相关规定自行处理（公司不承担租户处置任何工业垃圾费用、除生活垃圾外），涉及违反环境保护等相关规定，责任自负。

7、其他事项。

(1) A0 厂房涉及无产权、无消防验收等相关法律文件（证

件), 现出租于昆山美优特金属装饰材料有限公司、昆山市荣捷包装材料有限公司、昆山敏特尔塑料有限公司和昆山林禾精密五金有限公司, 上述企业合同到期后不再续租, 相关企业做好腾退工作。

(2) 涉及昆山市东南木业家具厂转租于昆山品心餐饮管理有限公司, 在合同期内由东南木业收回转租权, 不得续租, 具体由东南木业处置, 责任自负。

(3) 为切实有效解决当前工业区租户安环、消防等领域的问题, 按行业分类进行妥善安排合同期内租户, 授权对现有存量厂房暂时性的处理(租赁价格执行董事会决议); 历史遗留问题处理完毕后, 存量厂房一律予以拍租。

四、根据苏州市、昆山市总体布署要求及镇相关工作指示精神, 一致同意关于公司管辖区域内限期拆除违章建设、阻碍消防通道等行为的进行集中开展整治行动。妥善面对当前复杂处理事项, 特别是安环消防领域攻坚等各项工作任务。

会议还研究了其他事项。

特此公告!

锦溪强村联合发展投资有限公司
昆山市锦发富民合作社(普通合伙)

2019年6月13日

