

证券代码：603557

证券简称：ST 起步

公告编号：2022-071

起步股份有限公司

关于全资子公司租赁房产暨关联交易的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

● 起步股份有限公司（以下简称“起步股份”或“公司”）全资子公司浙江起步新零售有限公司（以下简称“浙江起步新零售”）拟向杭州鸿旭置业有限公司（以下简称“鸿旭置业”）签订《租赁合同》，租赁期限为 3 年，租金上限为 20,222,893.44 元。

● 截至本公告披露日，公司过去十二个月与鸿旭置业未发生关联交易，公司与其他关联方签订的关联租赁协议金额为 4,534,800 元。

● 本次交易构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

● 本次关联交易已经公司第三次董事会第七次会议审议通过。本次关联交易所涉及的交易金额未超过 3,000 万元，且未占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上，因此，本次关联交易无需提交公司股东大会审议。

一、关联交易概述

起步股份有限公司全资子公司浙江起步新零售因经营需要，拟租赁鸿旭置业位于杭州市拱墅区上祥路与祥盛路交叉口上祥鸿锦大厦部分楼层，建筑面积约 7,030 m²。交易双方尚未正式签署合同，起步新零售与鸿旭置业拟于董事会审议通过后签署《租赁合同》，租赁期限为 3 年，自 2022 年 8 月 1 日起至 2025 年 7 月 31 日止；2022 年 8 月 1 日至 2023 年 7 月 31 日租金单价为人民币 2.5 元/m²/天，租金每隔 1 年在上一次租金基础上上调 5%；三年合计租金上限为 20,222,893.44 元。

本次交易对方鸿旭置业为公司实际控制人陈丽红女士控制的企业，为公司关联方，本次租赁事项构成了公司的关联交易。本次交易不构成《上市公司重大资

产重组管理办法》规定的重大资产重组。

截至本公告披露日，过去 12 个月内上市公司与同一关联人或与不同关联人之间相同交易类别下标的相关的关联交易未达到 3000 万元以上，且未占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上。

二、关联方介绍

1、公司名称：杭州鸿旭置业有限公司

2、社会统一信用代码：91330302MA2948GJX7

3、住所：浙江省杭州市拱墅区祥园路 99 号 2 号楼 616 室

4、法人代表：曹建军

5、注册资本：60,000 万元人民币

6、企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

7、经营范围：房地产开发、经营（凭资质经营）；企业管理咨询；广告的设计、制作、代理、发布（凡涉及许可证的凭有效许可证经营）；建筑材料、装饰材料、五金交电、日用百货、矿产品、仪器仪表、金属材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

8、关联关系说明：杭州鸿旭置业有限公司系公司实际控制人陈丽红女士控制的企业

三、关联交易标的情况介绍

租赁标的位于杭州市拱墅区上祥路与祥盛路交叉口上祥鸿锦大厦，鸿旭置业合法拥有租赁标的产权，产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制使用的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施。

四、交易标的定价情况

此次交易的租赁价格参考当地同类租赁项目市场价格，经双方协商确定，实行市场定价，不存在利用关联方关系损害上市公司利益的行为，也不存在损害公司合法利益及向关联方输送利益的情形。

五、关联交易合同的主要内容

出租方（甲方）：杭州鸿旭置业有限公司

承租方（乙方）：浙江起步新零售有限公司

（一）租赁房屋的位置、面积及用途

1、房屋位置：浙江省杭州市上祥路与祥盛路交叉口上祥鸿锦大厦 A 幢。

2、房屋建筑面积：约 7030 m²，具体为：4 楼 2483 m²、6 楼 905 m²、13 楼 916 m²、14 楼 905 m²、15 楼 916 m²、16 楼 905 m²。

3、房屋交付标准：精装。

4、用途：商业、办公。

（二）租赁期限

1、租赁期限（正式起租日）：2022 年 8 月 1 日至 2025 年 7 月 31 日止共 3 年。

2、交付时间：13-16 楼交付时间为 2022 年 8 月 1 日，6 楼交付时间不晚于 2022 年 8 月 31 日；4 楼交付时间不晚于 2022 年 10 月 15 日。

（三）租金及其支付方式

1、2022 年 8 月 1 日至 2023 年 7 月 31 日，上述租赁房屋的租金单价为：人民币 2.5 元/m²/天（大写人民币贰元伍角元/m²/天），13-16 楼年租金 3,323,325.00 元（大写人民币叁佰叁拾贰万叁仟叁佰贰拾伍元整），4 楼、6 楼租金以实际使用天数结算租金。【此处年租金计算方法为：租金单价*租赁建筑面积*365 天】。

2、甲乙双方商定租金实行先付后租原则。每期租金的支付方式为半年一付。本协议签署后 5 个工作日，乙方支付 13-16 楼首笔半年度租金 1,661,662.50 元（大写人民币壹佰陆拾陆万壹仟陆佰陆拾贰元伍角）；4 楼、6 楼满足交付条件且经乙方确认后 5 个工作日内，乙方支付 4 楼、6 楼首笔半年度租金。

3、双方同意合同租金每隔 1 年在上一次租金基础上上调 5%。即 2024 年 8 月 1 日至 2025 年 7 月 31 日期间的租金在前次租金基础上上调 5%。

（四）租赁房屋的交付

1、乙方在交纳首期房屋租金后，甲方应在 5 日内向乙方发出《房屋交付通知书》，房屋交付具备相应基础条件，经双方验收后由乙方签收，乙方一旦签收，即表明甲方已将符合合同要求的房屋交付予乙方。

2、甲方承诺，租赁房屋合同生效后可根据乙方的要求，对该幢房屋的公共部位装修（含一层大堂、公共楼梯间和电梯轿厢），单方装修成本投入不超过 1500 元/平方米；对非公共部位可依据乙方功能需要进行基础装修，单方装修成本投入不超过 1000 元/平方米；若因乙方装修要求致使装修超标（以后续双方认可或审计结果为准），则超出部分费用由乙方承担。

六、本次关联交易对公司的影响

起步新零售因经营、办公需要向鸿旭置业租用办公用房，为正常的商业往来，有利于公司日常办公和经营便利，本次租赁以市场价确定房屋租金没有侵害公司股东尤其是中小投资者的利益。

除本次交易外，过去 12 个月公告与鸿旭置业未发生关联交易；过去 12 个月内，公司与其他关联方签订的关联租赁协议金额为 4,534,800 元。

七、该交易应当履行的审议程序

（一）董事会表决情况

2022 年 7 月 12 日，公司第三届董事会第七次会议审议通过了《关于关联租赁的议案》，此议案涉及关联交易，关联董事陈丽红女士回避表决，表决结果：同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。本次关联交易所涉及的交易金额未超过 3,000 万元，且未占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上，因此，本次关联交易无需提交公司股东大会审议。

（二）独立董事事前认可意见

公司独立董事在本次交易前发表事前认可意见,认为公司全资子公司浙江起步新零售租赁关联人鸿旭置业房产符合正常经营活动开展的需要,双方依照“自愿、平等、等价”原则,按照市场公允价格协商确定租金,对公司的独立性不会造成损害和影响,不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情况。公司独立董事同意将议案提交公司第三届董事会第七次会议审议。

（三）独立董事独立意见

公司独立董事认为,本次关联交易是为了满足公司全资子公司浙江起步新零售日常经营办公的需要,为正常的商业往来,符合公司的发展战略。本次关联交易遵循了公平、公正的市场定价原则,不存在损害公司及公司全体股东,特别是中小股东利益的情形。董事会对本次关联交易事项的表决程序合法,关联董事回避了对此议案的表决,符合《公司法》《证券法》等相关法律法规的规定。独立董事同意本次关联交易事项。

（四）审计委员会书面审核意见

董事会审计委员会认为本次关联交易的定价原则遵循了公平公正的市场价格原则,未损害公司及全体股东,特别是中小股东的利益。

特此公告。

起步股份有限公司董事会

2022年7月13日