

证券代码：920075

证券简称：柏星龙

公告编号：2026-005

深圳市柏星龙创意包装股份有限公司

关于对外出租房产的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、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个别及连带法律责任。

一、对外出租房产情况概述

（一）本次交易的基本情况

深圳市柏星龙创意包装股份有限公司（以下简称“公司”）为盘活闲置资产，提高资产利用率，公司将全资子公司惠州柏星龙包装有限公司（以下简称“惠州柏星龙”）位于惠州市惠南高新科技产业园松柏路 2 号的厂房、宿舍及配套场地与设施闲置出租。公司本次将惠州市惠南高新科技产业园松柏路 2 号（以下简称“惠州柏星龙园区”）内的 5 号楼宿舍 3-13 层出租给惠州市惠鑫茂物业管理有限公司（以下简称“惠鑫茂物业”），根据《北京证券交易所股票上市规则》相关规定，按照连续 12 个月累计计算的原则，累计出租资产达到披露标准，现予以披露。

（二）董事会审议情况

公司于 2026 年 1 月 29 日召开了第五届董事会第二十次会议，审议通过了《关于对外出租房产》的议案，表决情况为：同意 6 票、反对 0 票、弃权 0 票。本次出租事项在公司董事会审批范围内，无需提交股东会审议。

（三）关联关系情况

交易对方与公司不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

（四）累计披露情况

按照连续 12 个月累计计算原则，公司前期累计未达到披露标准的出租资产事项，均为惠州柏星龙园区厂房、宿舍及配套场地与设施的闲置出租。相关出租资产事项此前因累计金额未达到披露标准，未单独披露；本次出租资产事项与前期出租资产事项合并按连续 12 个月累计计算后达到披露标准，故本公告对该等出租资产事项一并予以说明。

公司向东莞达峰环保科技有限公司出租惠州柏星龙园区部分厂房事项，因涉及关联交易达到披露标准，已于前期依照关联交易规则履行审议及信息披露程序。具体内容详见公司于 2025 年 9 月 5 日在北京证券交易所官方信息披露平台（www.bse.cn）披露的《关于全资子公司向关联方出租厂房暨关联交易的公告》（公告编号：2025-107）。

二、交易对方基本情况

公司名称：惠州市惠鑫茂物业管理有限公司

统一社会信用代码：91441303MAK4H8650X

成立时间：2025 年 12 月 22 日

地址：惠州仲恺高新区惠澳大道惠南高新科技产业园松柏路 2 号 5 号宿舍楼一层 05 号商铺

法定代表人：范小良

注册资本：100 万人民币

经营范围：一般项目：物业管理；物业服务评估；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产经纪；居民日常生活服务；家用电器安装服务；酒店管理；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；日用品销售；个人卫生用品销售；娱乐性展览；休闲娱乐用品设备出租；游艺及娱乐用品销售；文化娱乐经纪人服务；商业综合体管理服务；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主

开展经营活动）许可项目：住宿服务；酒类经营；烟草制品零售；餐饮服务。
(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

信用情况：不是失信被执行人

本次租赁交易对方（以下简称“承租方”）为便于项目经营管理、租赁结算而在租赁标的所在地新设立的项目公司。承租方该安排属于商业物业租赁市场中较为常见的项目化运作方式。公司已在租赁合同中就租赁用途、转租/分租限制、押金及违约责任等事项作出明确规定，以保障公司合法权益并控制相关风险。

三、出租标的基本情况

租赁标的物座落地址：惠州柏星龙园区 5 号楼（宿舍楼）第 3-13 层

租赁建筑面积：5,303.98m²

租赁房产情况：闲置

资产抵押、质押情况：惠州柏星龙为解决因建设“惠州柏星龙包装有限公司创意包装智能制造生产建设项目”产生的资金需求，向招商银行股份有限公司惠州分行申请授信额度，故此次出租所涉资产于前述银行进行抵押担保。

四、租赁协议的主要内容

出租方（以下简称“甲方”）：惠州柏星龙包装有限公司

承租方（以下简称“乙方”）：惠州市惠鑫茂物业管理有限公司

（一）租赁房屋情况

甲方出租给乙方的房屋坐落在广东省惠州市惠城区高新科技产业园松柏路 2 号惠州柏星龙 5 号楼（宿舍楼），租赁范围为第三至第十三层（共计十一层），建筑面积共计 5,303.98 平方米，其中第三至第十层 3,857.44 平方米，第十一层至第十三层 1,446.54 平方米。租赁房产用途为住宿。

（二）租赁期限及交付日期

租赁期限为 6 年，自 2026 年 1 月 1 日起至 2031 年 12 月 31 日止。免租装修期为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日（免租金，乙方需承担期间水电费）。甲方在收到乙方租赁保证金以及首期租金之日起 20 日内交付租赁房产，双方签署《房屋交接清单》作为退租时的查验依据。

（三）租赁费用

1、租金标准及递增：2026 年 1 月 1 日-2028 年 12 月 31 日，第三至第十层按 12 元/平方米/月计算（月租金 46,289.28 元），第十一层至第十三层按 13 元/平方米/月计算（月租金 18,805.02 元）；2029 年 1 月 1 日-2031 年 12 月 31 日（租金及管理费每三年递增 5%），第三至第十层按 12.6 元/平方米/月计算（月租金 48,603.74 元），第十一层至第十三层按 13.65 元/平方米/月计算（月租金 19,745.27 元）。

2、物业管理费：2026 年 1 月 1 日-2028 年 12 月 31 日按 1.5 元/平方米/月计收（月费 7,955.97 元），2029 年 1 月 1 日-2031 年 12 月 31 日按 1.58 元/平方米/月计收（月费 8,380.29 元）。

3、其他费用：冷水费 6 元/方、热水费 20 元/方（按实际用水量计）；电费包含电价、公共区域用电设施分摊费用及公共电力设施设备维护管理费，按约定单价计收（含容量电价、电损费用、公共设施维护保养费），水电费用标准随国家供电、供水部门公布的调整价格及甲方政策相应调整。

4、租赁保证金：乙方需于签订本合同之日起 10 日内缴纳 219,150.81 元，甲方收取后开具收据；该保证金仅用于担保乙方履行合同义务，乙方不得以任何理由要求冲抵相关费用。

（四）转租相关约定

乙方应当合规经营，不得对外整体转租、不得对外整体转包经营权，但可对外进行出租。

（五）专用设施、场地的维护、保养

甲方负责公共区域的设施维修保养、绿化、日常保洁、道路维护，保障各类消防及环保设施、公共卫生设施的正常使用，确保交付的租赁房产主体结构安全性符合惠州市建设主管部门相关规定。

乙方负责 5 号宿舍楼两台客梯的日常维护及维保（含相关法律责任、维保费用及配件费用），承担租赁区域内设施设备（非甲方主体结构或整体冷热水系统故障类）的维护维修责任；乙方如需装修、装饰租赁房产，需向甲方提交书面申请、交纳装修保证金并提供相关文件资料，经甲方及相关政府部门审批（如需）后进行，自行承担装修及消防、环保验收等相关费用，装修期间需投保建筑工程一切险（含第三者责任险）。

（六）其他

争议解决：本合同履行中发生的争议，双方协商解决；协商不成的，一致同意向甲方所在地人民法院提起诉讼。

五、本次交易对公司的影响

本次出租房产盘活闲置资产的合理举措，提高资产的运营效率，符合公司的长远发展规划及全体股东的利益。本次交易价格公允，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

六、备查文件

《深圳市柏星龙创意包装股份有限公司第五届董事会第二十次会议决议》。

深圳市柏星龙创意包装股份有限公司

董事会

2026 年 1 月 30 日