

青岛天华院化学工程股份有限公司

关于子公司克劳斯玛菲技术有限公司

签订租赁协议的公告

本公司董事会及全体董事保证公告内容不存在虚假记载、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责任。

重要内容提示：

- 合同类型及金额：通用租赁协议，首期 15 年合同总金额为 3.345 亿欧元。
- 合同生效条件：该合同为通常意义下的工业用途租赁协议，尚需得到本公司董事会、股东大会以及克劳斯玛菲集团和克劳斯玛菲技术有限公司管理机构的批准。
- 合同履行期限：起始租赁期限为 15 年，具有 2 次到期各续租 5 年选择权。
- 对上市公司当期业绩的影响：该合同的签订对公司当期业绩无重大影响，如果克劳斯玛菲技术有限公司（甲方）在 2019 年 6 月底前决定无法履行此合同，将支付出租方 VGP 公司（“乙方”） 22.5 万欧元作为补偿，如 VGP 公司在 2019 年 12 月底前无法获得该土地使用权，此合同也将作废，并赔偿甲方 22.5 万欧元。该事项对甲方未来经营将产生积极影响，符合全体股东利益及克劳斯玛菲技术有限公司的长远发展战略需要。
- 特别风险提示：协议双方均具有履约能力，但过程中可能存在不可抗力等因素的影响，敬请广大投资者注意投资风险。

一、审议程序情况

乙方拟将位于帕尔斯多夫的房产出租给甲方用于生产经营，起始租赁期限为 15 年，具有 2 次到期各续租 5 年选择权，首期 15 年合同总金额为 3.345 亿欧元。

二、合同标的和对方当事人情况

（一）合同标的情况

- 1、租赁房屋地址：德国慕尼黑东部的帕尔斯多夫。
- 2、租赁年限：起始租赁期限为 15 年，具有 2 次到期各续租 5 年选择权。
- 3、租赁起止日：自 2022 年中开始整个搬迁计划将分三期进行。
- 4、租赁面积：租赁面积为 250,000 平方米，预计可以容纳 2,500 人工作。
- 5、合同金额：首期 15 年合同总金额为 3.345 亿欧元。

（二）合同对方当事人情况

合同对方为 VGP（公司网址 <http://www.vgpparks.eu/>），VGP 于 1998 年成立于捷克，是欧洲领先的工业地产开发商和运营商。VGP 于 2007 年在欧洲证券交易所布鲁塞尔和布拉格证券交易所上市，2013 年进入德国市场，在德国运营 21 个工业园，营业收入约 10 亿欧元。VGP 在德国以外，还在匈牙利、捷克、罗马尼亚、西班牙、拉脱维亚、斯洛文尼亚等国也有业务，总租赁面积为 159 万平方米，在建 45 万平方米。

三、合同主要条款

甲方（承租方）：克劳斯玛菲技术有限公司

乙方（出租方）：VGP

（一）租赁期限及免租期

起始租赁期限为 15 年，具有 2 次到期各续租 5 年选择权。

（二）租赁用途

将克劳斯玛菲集团慕尼黑总部搬迁至新址，以支持未来业务的快速发展。

（三）租金及支付方式

首期 15 年合同总金额为 3.345 亿欧元，按月支付。

（四）违约责任

如果承租人未按时支付租金，则应支付法定违约利息（违约金额部分的基本利率加 9%）。如果承租人违反了合同规定的重大义务，且该违约行为无法弥补或出租人不接受补救措施，则出租人有权终止租赁协议。

（五）解决纠纷方式

如双方无法协商解决，则提交慕尼黑当地法院。

（六）合同生效条件

该协议为附生效条件的租赁协议，尚需得到上市公司董事会、股东大会以及

克劳斯玛菲集团和甲方各级机构的批准。

此合同也取决于 VGP 是否可在 2019 年 12 月 31 日前取得该土地的使用权。

四、合同履行对上市公司的影响

甲方在慕尼黑的主要生产设施面临着产能不足的困境，并且由于毗邻住宅区和自然保护区，工厂扩容也受到限制。本合同的签订，将促使甲方将位于慕尼黑的总部搬迁至新址，有助于甲方业务规模的扩张，对甲方未来经营将产生积极影响，符合甲方长远发展战略需要。从运营的角度来看，分阶段的搬迁以及各个时间阶段的灵活性，搬迁新址对甲方业务的连续性不会受到影响。相反，此举的一个主要原因是甲方旨在提高其效率和生产力，从而改善财务业绩。本次搬迁预计 2022 年中期启动，2027 年完成。租赁合同的签订及履行不影响公司业务的独立性。

五、合同履行的风险分析

本次租赁合同的条款已清晰明确地做出了约定，合同双方也均具备履约能力，但在合同履行过程中如遇到政策、市场、环境等不可预计的或不可抗力事件等因素的影响，项目能否顺利运营存在一定的不确定性。

公司指定信息披露媒体为《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn），有关信息均以在上述指定媒体刊登的信息为准。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

青岛天华院化学工程股份有限公司董事会

2019 年 2 月 22 日