

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



有關租賃協議的關連交易

董事會欣然宣佈，於2026年1月26日，該附屬公司(作為承租人)與康璞(作為出租人)訂立租賃協議以於租期(定義見下文)內租賃該物業。租賃協議主要條款載列如下。

租賃協議

日期： 2026年1月26日

訂約方： (i) 該附屬公司(作為承租人)；及
(ii) 康璞(作為出租人)

該物業： 中國上海市青浦區香花橋街道新園路1718及1788號康璞生命科學產業園8幢(G棟)1層至4層(「該物業」)

該物業面積： 11,458.72平方米

該物業用途： 僅限用於研發、生產及加工、配套倉儲用途

租期： 初步為期36個月，自2026年2月1日起至2029年1月31日止，若任何一方未於初始租期屆滿前六個月發出終止通知，租期將自動延長24個月至2031年1月31日(「租期」)

免租期： 2026年2月1日至2026年4月30日

保證金：於租賃協議日期起五個工作天內，該附屬公司須向康撲支付免息保證金人民幣973,991.20元，相當於兩個月之租金及管理費。倘該附屬公司已履行其在租賃協議項下的責任，康撲須於租賃協議租期屆滿或終止後20天內(根據租賃協議作出扣減後)將保證金退還予該附屬公司。

租金：租金為每月人民幣418,243.28元(含稅)(相當於每日每平方米人民幣1.2元)。

租金乃經訂約雙方公平磋商釐定，並已考慮(其中包括)鄰近該物業且面積、用途、位置及設施相若之物業的現行市場租金水平。租賃協議項下應付租金將主要透過本集團內部資源撥付。

管理費：管理費為每月人民幣68,752.32元(含稅)(相當於每月每平方米人民幣6.0元)。

付款安排：租金及管理費須每兩個月預先支付。首期租金(涵蓋2026年5月1日至2026年6月30日期間)及首期管理費(涵蓋2026年2月1日至2026年6月30日期間)須於租賃協議日期起二十個工作天內(惟在任何情況下不得遲於該物業交付日期)支付。其後每期租金及管理費須於每年2月、4月、6月、8月、10月及12月的最後一個曆日或之前支付。

其他費用：該附屬公司須負責支付該物業內產生之公用事業費用，例如通訊、水、燃氣、電力及其他增值或付費服務，並須遵守相關國家及地方法規。

該物業交付日期：2026年2月1日，或訂約雙方另行協定之日期

終止：

根據租賃協議的條款及條件，康璞有權在下列情況下終止租賃協議：(i)發生租賃協議所列違約事件(包括但不限於該附屬公司未能支付租金及管理費)；(ii)政府徵用該物業的任何部分；或(iii)康璞向第三方轉讓該物業的所有權。

此外，倘出現以下情況，任何一方均有權終止租賃協議：(i)該物業因火災或重大事故而全部或部分無法使用，且預計修復時間超過六個月；或於租期最後三個月內該物業因火災或重大事故而全部或部分無法使用，且預計修復時間超過三個月；或(ii)因不可抗力，導致雙方無法履行其在租賃協議項下責任。

訂立租賃協議之理由及裨益

訂立租賃協議可為本集團提供更充裕及所需倉庫及物業，以滿足其日常業務運營需求，並將使本集團能夠獲取作長期倉庫用途之場所，從而提升該附屬公司的營運及管理能力。

基於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，按正常商業條款或更佳條款進行，屬於本集團一般日常業務過程，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關訂約方的資料

該附屬公司及本公司

該附屬公司為一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司，主要從事藥品批發、零售及進出口。本公司是一家專注於創新藥及疫苗開發、製造及商業化的生物製藥公司，致力於滿足亞洲市場患者尚未滿足的醫療需求。本公司的管理團隊在國內外製藥公司高質量發現、臨床開發、藥政事務、化學製造與控制(CMC)、業務發展和運營方面擁有深厚的專業知識和豐富的經驗。本公司已在核心治療領域打造了多款有潛力成為全球同類首創或者同類最佳的藥物組合，包括腎疾病、感染性疾病、自體免疫性疾病、眼科疾病及腫瘤科疾病。

康撲

康撲為一家於中國成立的公司，主要從事租賃、物業管理及顧問服務。康撲由APG Strategic Real Estate Pool N.V.控制約46%股權，並由康橋資本控制約20%股權，其餘23%及11%股權則分別由另外兩名獨立第三方投資者持有。APG Strategic Real Estate Pool N.V.為一家由其參與者(均為荷蘭退休基金)為集體投資而設立的獨立第三方房地產基金，其並非法律實體，而是由荷蘭持牌投資管理公司APG Asset Management N.V.作為管理人訂立的合約安排。

上市規則的涵義

於本公告日期，康橋資本為本公司主要股東，其控制康撲大部分董事會成員的組成，故康撲為康橋資本的聯繫人及本公司的關連人士，而租賃協議項下擬進行的各交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

根據國際財務報告準則第16號租賃，本集團將在其綜合財務報表內將該附屬公司根據租賃協議將予支付的租金付款確認為一項使用權資產收購。本集團根據租賃協議將確認的使用權資產總值約為人民幣19.85百萬元(未經審核)，該金額乃依據國際財務報告準則第16號租賃按租賃協議下租賃付款總額的現值計算。此項使用權資產的收購構成本公司根據上市規則第14A章項下的一次性關連交易。

由於根據上市規則計算本集團就租賃協議確認的使用權資產總值涉及的最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，故租賃協議須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

一般事項

非執行董事傅唯先生於租賃協議中擁有重大權益，並已就有關租賃協議的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於租賃協議中擁有重大權益或須就批准其項下交易的董事會決議案放棄投票。

釋義

除文義另有所指外，本公告中下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指 董事會
「康橋資本」	指 主要包括C-Bridge Healthcare Fund II, L.P.、C-Bridge Investment Everest Limited、C-Bridge II Investment Eight Limited、C-Bridge Healthcare Fund IV, L.P.、C-Bridge IV Investment Two Limited、C-Bridge IV Investment Nine Limited、C-Bridge Capital Investment Management, Ltd.、CBC Group Investment Management, Ltd、C-Bridge Joint Value Creation Limited及Everest Management Holding Co., Ltd.。上述實體由Nova Aqua Limited直接及間接控制，而其全部權益則由Vistra Trust (Singapore) Pte. Limited(作為受託人)就傅唯先生(作為財產授予人)以傅唯先生及其家人為受益人而設立的信託持有
「本公司」	指 雲頂新耀有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1952)
「關連人士」	指 具上市規則所賦予涵義
「董事」	指 本公司董事
「本集團」	指 本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「國際財務報告準則」	指 國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則
「康璞」	指 康璞(上海)醫療科技有限公司，一家於中國成立的公司
「租賃協議」	指 該附屬公司(作為承租人)與康璞(作為出租人)就於租期內租賃該物業所訂立的租賃協議
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「中國」	指 中華人民共和國，僅就本公告而言，除文義另有所指外，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「股份」	指 本公司股本中的普通股，目前每股面值為0.0001美元
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「該附屬公司」	指 雲頂新耀醫藥貿易(上海)有限公司，一家於中國成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「美元」	指 美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指 百分比

承董事會命
雲頂新耀有限公司
 主席兼執行董事
吳以芳

香港，2026年1月26日

於本公告日期，董事會包括主席兼執行董事吳以芳先生，執行董事羅永慶先生及何穎先生，非執行董事傅唯先生、曹基哲先生及孫欣先生，以及獨立非執行董事徐海音女士、李軼梵先生及蔣世東先生。