

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，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Immunotech Biopharm Ltd

永泰生物製藥有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6978)

**有關租賃協議
的須予披露交易**

租賃協議

董事會謹此宣佈，於2021年10月9日(交易時段後)，本公司透過其間接全資附屬公司北京永泰(作為承租人)與利德曼(作為業主)就物業租賃訂立租賃協議。

上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第16號，由於訂立租賃協議，本集團將於本集團的綜合財務報表內就物業確認使用權資產的增加。因此，根據上市規則第14.04(1)(a)條所載的交易定義，有關交易將被視為本集團收購資產。根據本公司的初步估計，經相關增加調整後，物業的使用權資產價值合共約為人民幣70百萬元。

根據國際財務報告準則第16號，使用權資產的價值指租賃的租賃付款總額現值。

由於租賃協議的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%且低於25%，故租賃協議構成本公司的須予披露交易，因此根據上市規則第十四章須遵守通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

背景

董事會謹此宣佈，於2021年10月9日(交易時段後)，本公司透過其間接全資附屬公司北京永泰與利德曼就物業租賃訂立租賃協議。

租賃協議

租賃協議的主要條款概要載列如下：

- 日期：2021年10月9日
- 訂約方：(i) 北京永泰(作為承租人)；及
(ii) 利德曼(作為業主)。
- 物業：物業，即位於北京經濟技術開發區興海路5號1棟(「該樓宇」)的五層工廠、廠房第四層的部分區域、污水處理設施區域的第一層、地下室及機房(「可租賃工廠區域」)，可租賃總面積約17,235平方米；及(ii) 第六層的部分區域(「可租賃辦公室區域」，連同可租賃工廠區域統稱「物業」)，可租賃總面積約為1,600平方米，其將由利德曼根據租賃協議的條款租賃予北京永泰。
- 期限：自租賃協議日期起計五(5)個曆年的固定期限(「期限」)。
- 用途：用於對我們的核心產品EAL[®]進行工程修改及生產，以及與之相關的附帶辦公用途。
- 抵押保證金：北京永泰應向利德曼支付約人民幣1.5百萬元的抵押保證金(「抵押保證金」)，以保證北京永泰履行於租賃協議項下的責任。

利德曼可從抵押保證金中扣除任何未支付的基本租金、管理費及其他費用。

應付租金總額 : 總租金(包括公園物業費)應根據租賃協議的條款支付,其詳情載列如下(「基本租金」):

可租賃工廠區域

- (i) 自2021年10月9日起至2022年1月8日止期間毋須支付基本租金;
- (ii) 自2022年1月9日起至2024年10月8日止期間的應付基本租金金額約為人民幣38百萬元;及
- (iii) 自2024年10月9日起至2026年10月8日止期間的應付基本租金金額約為人民幣25百萬元;

可租賃辦公室區域

- (i) 自2022年4月1日起至2024年10月8日止期間的應付基本租金金額約為人民幣4百萬元;及
- (ii) 自2024年10月9日起至2026年10月8日止期間的應付基本租金金額約為人民幣3百萬元。

基本租金應由北京永泰按月支付。

可延期的選擇權 : 訂約雙方均可選擇將期限延長五(5)年(「選擇權」),惟一方應至少在期限屆滿日期前三(3)個曆月的日期行使其選擇權,向另外一方發出書面通知及續新條件,而租金將單獨磋商及釐定。

租賃協議的條款乃由訂約各方經公平磋商後釐定。北京永泰根據租賃協議應付的基本租金乃參考(其中包括)(i)物業及樓宇的位置；(ii)鄰近可資比較物業的現行市場租金；及(iii)整體市況而釐定，以及預期將由以上市產生的所得款項淨額撥付。

訂立租賃協議的理由及好處

為配合及籌備本集團核心在研產品EAL®的商業化，本集團擬租賃額外工廠及辦公空間，以提升EAL®的產能及增加初期市場需求，並滿足對EAL®的初期市場需求。此外，由於本集團核心在研產品EAL®是基於活體細胞生產，而活體細胞需要在有限的時間內送達，本集團長久以來的計劃為在中國主要城市(包括北京)距離中國人口稠密的地區不遠的地方建立生產中心。

物業將使本集團可進行必要的檢測及質量保證程序以及生產，從而實現本集團核心在研產品的商業化。因此，北京永泰訂立租賃協議符合本集團的上述意向及業務策略，因此，董事會認為，租賃協議乃北京永泰與利德曼經公平磋商後按正常商業條款訂立，且租賃協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

有關本集團及利德曼的資料

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團是中國一家領先的細胞免疫治療生物醫藥公司，專注於T細胞免疫治療藥物研發及商業化。自2006年成立起，本集團透過應用免疫學、細胞生物學及遺傳學等先進理論，專注於研發及臨床應用癌症及其他主要疾病的細胞免疫治療藥物。

北京永泰為本集團的營運附屬公司，主要從事本集團核心在研產品EAL®的研發。其為本公司的間接全資附屬公司。

就董事所深知、全悉及確信，(i)利德曼是一家在深圳證券交易所上市的生物科技公司(股票代碼：300289)，其主要從事體外診斷產品的研發、製造及銷售；(ii)利德曼及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第16號，由於訂立租賃協議，本集團將於本集團的綜合財務報表內就物業確認使用權資產的增加。因此，根據上市規則第14.04(1)(a)條所載的交易定義，有關交易將被視為本集團收購資產。根據本公司的初步估計，經相關增加調整後，物業的使用權資產價值合共約為人民幣70百萬元。

根據國際財務報告準則第16號，使用權資產的價值指租賃的租賃付款總額現值。

由於租賃協議的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%且低於25%，故租賃協議構成本公司的須予披露交易，因此根據上市規則第十四章須遵守通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

香港聯合交易所有限公司證券上市規則第18A.05條規定的警示聲明：本集團不能保證EAL®最終將會成功開發及營銷。本公司股東及有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「北京永泰」	指	北京永泰生物製品有限公司，一家於2006年11月20日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	永泰生物製藥有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6978)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會不時頒佈的國際財務報告準則
「利德曼」	指	北京利德曼生化股份有限公司，一家於中國註冊成立的公司，即租賃協議項下的業主
「租賃協議」	指	北京永泰(作為承租人)與利德曼(作為業主)就物業租賃訂立的日期為2021年10月9日的正式租賃協議
「上市」	指	本公司股份於2020年7月10日在聯交所主板上市
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)
「中國」	指	中華人民共和國，而僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「研發」	指	研究及開發
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
永泰生物製藥有限公司
主席兼執行董事
譚錚

香港，2021年10月11日

於本公告日期，本公司董事會包括主席兼執行董事譚錚先生，執行董事王歛博士及鄭鉉哲先生，非執行董事陶然先生、司小兵先生及陸遠先生，以及獨立非執行董事王英典教授、吳智傑先生及彭素玖女士。