

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。



Kafelaku Coffee Holding Limited

猫屎咖啡控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1869)

須予披露交易 收購土地使用權

國有土地使用權出讓合同

本公司宣佈，本公司全資附屬公司江蘇貓鼬與東台資規局於二零二四年八月五日就收購事項訂立國有土地使用權出讓合同，代價為人民幣5,790,180元。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司之一項須予披露交易，須遵守上市規則項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

本公司宣佈，本公司全資附屬公司江蘇貓鼬與東台資規局於二零二四年八月五日就收購事項訂立國有土地使用權出讓合同，代價為人民幣5,790,180元。

國有土地使用權出讓合同

國有土地使用權出讓合同的主要條款載列如下：

- 日期：二零二四年八月五日
- 訂約方：(1) 東台資規局(作為轉讓人)
- (2) 江蘇貓鼬(作為受讓人)
- 該土地：位於中國江蘇省東台市沿海經濟區迎賓大道東側、海旺路南側的一幅土地(地塊編號為2024(工)11號及總佔地面積約為26,319平方米)
- 土地使用權期限：自交付該土地日期起計50年
- 土地使用性質：工業
- 代價：收購事項的代價為人民幣5,790,180元。
- 代價須由江蘇貓鼬於訂立國有土地使用權出讓合同後三十日內悉數支付。
- 交付該土地：該土地須於二零二四年十一月三日或之前交付予江蘇貓鼬。
- 於該土地上建造：江蘇貓鼬同意於該土地上建造樓宇須於二零二五年十一月三日或之前開始及於二零二八年十一月三日或之前竣工。

於本公告日期，該土地已交付予江蘇貓鼬及江蘇貓鼬已悉數支付收購事項的代價。

釐定代價之基準

代價乃由本集團經考慮(其中包括)(i)該土地的位置、用途及潛在發展前景及(ii)該土地周邊地區的市況後釐定。董事認為，收購事項的代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

收購事項的總代價已以本集團的內部資源悉數撥付。

進行收購事項之理由及裨益

本集團正在重塑品牌流程及發展貓屎咖啡業務，例如於中國開設咖啡廳及開展咖啡貿易業務，以多元化本集團的食品及飲品業務。鑑於本集團發展貓屎咖啡業務，董事一直在尋求機會建立國內貓屎咖啡生產基地，以加工咖啡豆，進而為其自身的咖啡廳及咖啡貿易業務供應咖啡豆。董事認為，縱向整合咖啡豆生產業務便於本集團更完美掌控產品質素，並確保咖啡豆的穩定供應，此乃本集團貓屎咖啡業務穩健發展的關鍵要素。

該土地鄰近本集團中國總部。董事認為，從戰略上而言，將貓屎咖啡生產基地興建於該土地上可使本集團通過促進生產基地與中國總部之間的快速溝通，因而可迅速作出決策(尤其是與生產基地營運有關的決策)，從而提升營運效率。

基於上文所述，董事認為收購事項符合本公司之策略並有利於本集團業務發展。董事認為收購事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

有關訂約方之一般資料

有關江蘇貓鼬及本集團之資料

江蘇貓鼬為本公司於中國江蘇省東台市成立的全資附屬公司。江蘇貓鼬主要從事貓屎咖啡業務。本集團主要於香港及中國從事提供食品及飲品服務。

有關東台資規局之資料

東台資規局為中國東台市人民政府下屬政府部門，負責(其中包括)中國江蘇省東台市土地使用權的出讓事務。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，截至本公告日期，東台資規局及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司之一項須予披露交易，須遵守上市規則項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

本公司本應於有關義務產生時就收購事項遵守上市規則第14.34條項下的相關通知及公告規定。遺憾的是，本公司承認，因江蘇貓鼬管理層的無心疏忽而未能及時向本集團報告是項交易，從而延遲遵守上市規則項下的有關規定。

補救措施

為防止日後再次發生類似事件，本公司已實施以下內部控制措施，並即時生效：

1. 本公司將根據上市規則就須予公佈及關連交易發出具體指引，並為其營運附屬公司的董事及負責人安排有關監管合規事宜(包括但不限於須予公佈及關連交易)的培訓，以加強及鞏固其對上市規則的認識並及早識別潛在問題的能力，並強調遵守上市規則的重要性；
2. 本公司在進行任何潛在須予公佈交易前，會在適當及有需要時諮詢專業顧問。如有需要，本公司亦可就擬議交易的義務諮詢聯交所；及
3. 執行董事及高級管理團隊成員將持續監督本集團的內部控制措施，並定期向董事會匯報調查結果及提出適當推薦建議。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文載列之涵義：

「收購事項」 指 收購該土地的土地使用權

「董事會」 指 董事會

「本公司」	指	貓屎咖啡控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「東台資規局」	指	東台市自然資源和規劃局，為中國東台市人民政府下屬政府部門
「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
「江蘇貓鼬」	指	江蘇貓鼬控股有限公司，一間於中國江蘇省東台市成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「該土地」	指	位於中國江蘇省東台市沿海經濟區迎賓大道東側、海旺路南側的一幅土地(地塊編號為2024(工)11號及總佔地面積約為26,319平方米)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本公告及作地域參考而言，除文義另有所指外，本公告中凡提述「中國」並不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股份之持有人

「國有土地使用權出讓合同」	指	江蘇貓鼬與東台資規局於二零二四年八月五日就收購事項訂立的國有土地使用權出讓合同
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
貓屎咖啡控股有限公司
 主席
梁乃銘

香港，二零二四年十二月十七日

於本公告日期，執行董事為梁乃銘先生及馬小平先生；非執行董事為崔子鋒先生；及獨立非執行董事為劉懷宇先生、陳欣健先生及張廣芳女士。