

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)

主要交易 – 有關建設生產基地之建造合約

建造合約

董事會欣然宣佈，於二零二五年一月三日，本公司之全資附屬公司江蘇貓鼬與承建商訂立建造合約，據此，承建商已有條件同意於該土地上開展建築工程，代價為人民幣66,088,580元。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條就建造合約所計算一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但所有百分比率均低於100%，故建造合約構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准之規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東審議並酌情批准建造合約及其項下擬進行之交易。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自之任何聯繫人(定義見上市規則)於建造合約及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，概無股東將須於股東特別大會上就批准建造合約及其項下擬進行之交易之決議案放棄投贊成票。

根據上市規則，一份載有(其中包括)有關建造合約之資料及股東特別大會通告之通函預期將於二零二五年一月二十四日或之前寄發予股東。

建築工程須待建造合約所載之先決條件獲達成或豁免後，方告完成。因此，建築工程未必會進行。因此，股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二五年一月三日，本公司之全資附屬公司江蘇貓鼬與承建商訂立建造合約，據此，承建商已有條件同意於該土地上開展建築工程，代價為人民幣66,088,580元。

建造合約

建造合約之主要條款載列如下：

日期：二零二五年一月三日

訂約方：

- (i) 江蘇貓鼬
- (ii) 承建商

主體事項：承建商將負責按照建設圖紙於該土地上建設生產基地，包括但不限於(i)土木工程，(ii)電氣及管道安裝工程，(iii)消防系統工程，(iv)通風工程，及(v)室外管道工程。

建造期間：建築工程預期將於建築工程開工後120天內竣工。

合約價總額：人民幣66,088,580元

合約價總額乃透過招標程序釐定，據此，發出不少於六份建築合約標書邀約。經考慮(i)承建商的背景、能力、資質及經驗，及(ii)合約價總額及承建商提出的付款條款，(iii)預期材料及勞工成本，及(iv)進行規模及複雜程度相當的建築工程的現行市價後，本公司認為承建商提交的投標書屬適當。

合約價總額將以本集團的內部資源及外部借款撥付。

調整機制：倘因原建設圖紙設計變更而產生任何額外的建築工程，則該等工程的代價應由訂約方透過協商釐定。

付款條款及時間表：合約價總額將按以下方式透過銀行轉賬結算：

- (i) 於生產基地屋頂工程完工後，江蘇貓鼬應向承建商支付合約價總額之20%；
- (ii) 於江蘇貓鼬向承建商頒發最終驗收證書後15日內，江蘇貓鼬應向承建商支付合約價總額之30%；
- (iii) 於建造合約日期滿第一週年後15日內，江蘇貓鼬應向承建商支付合約價總額之30%；及
- (iv) 於建造合約日期滿第二週年後15日內，江蘇貓鼬應向承建商支付合約價總額之20%。

先決條件：建造合約須待(其中包括)(i)獲得本公司董事會批准及股東批准；及(ii)遵守適用法律及法規(包括但不限於上市規則項下適用規定)後，方可作實。

訂立建造合約之理由及裨益

誠如本公司日期為二零二四年十二月十七日之公告所披露者，本集團根據國有土地使用權出讓合同收購該土地之土地使用權。該土地擬用於建設生產基地，以加工咖啡豆，進而為本集團的咖啡廳及咖啡貿易業務供應咖啡豆。本集團須於二零二五年十一月三日前於該土地上動工興建樓宇，並於二零二八年十一月三日前竣工。

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，並符合本集團的長期發展戰略。

董事透過招標程序並經考慮(i)承建商的背景、能力、資質及經驗，及(ii)合約價總額及承建商提出的付款條件後，甄選承建商以開展建築工程。

基於上文所述，董事認為建造合約之條款及條件屬公平合理，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。

有關承建商之資料

承建商為一間於中國成立之有限公司。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信：(i)承建商主要從事提供建造服務；(ii)承建商最終由中國公民崔紅梅擁有；及(iii)承建商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。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條就建造合約所計算一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但所有百分比率均低於100%，故建造合約構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准之規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東審議並酌情批准建造合約及其項下擬進行之交易。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自之任何聯繫人(定義見上市規則)於建造合約及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，概無股東將須於股東特別大會上就批准建造合約及其項下擬進行之交易之決議案放棄投贊成票。

根據上市規則，一份載有(其中包括)有關建造合約之資料及股東特別大會通告之通函預期將於二零二五年一月二十四日或之前寄發予股東。

建築工程須待建造合約所載之先決條件獲達成或豁免後，方告完成。因此，建築工程未必會進行。因此，股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

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：

「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
「建造合約」	指	江蘇貓鼬與承建商就建築工程於二零二五年一月三日訂立之建造合約
「建築工程」	指	根據建造合約建設生產基地
「承建商」	指	江蘇迅彩建設工程有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准建造合約及據此擬進行之交易
「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，本公司的全資附屬公司及一間於中國江蘇省東台市成立的有限公司
「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號及總佔地面積為約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
「生產基地」	指	將於該土地上建造的生產基地，包括車間、綜合樓宇、固體廢物儲存倉庫以及其他配套設施，建築面積為約26,614平方米，用於加工咖啡豆以供應本集團的自營咖啡店及咖啡貿易業務
「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	江蘇貓鼬與東台市自然資源和規劃局於二零二四年八月五日就收購該土地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

「合約價總額」 指 建造合約項下經訂約金額人民幣66,088,580元

「%」 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，二零二五年一月三日

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。