
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之**CMON Limited**股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



CMON LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1792)

主要交易 出售新加坡物業

除文義另有所指外，本通函所用之所有詞彙均具有本通函「釋義」一節所載涵義。本公司董事會函件載於本通函第3至8頁。根據上市規則第14.44條，出售事項已獲一批有密切聯繫之股東透過書面批准(以代替於本公司股東大會上通過決議案)方式批准。本通函寄發予股東僅供參考。

新加坡，二零二三年九月一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團之財務資料	9
附錄二 — 該物業之估值報告	11
附錄三 — 一般資料	16

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有下列涵義：

「章程細則」	指	本公司組織章程細則，經不時修訂、補充及以其他方式修改
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	CMON Limited，一家根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據選擇權協議之條款完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	3,025,000新加坡元，即買方就出售事項應付予賣方之總代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據選擇權協議向買方出售該物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連之第三方
「最後可行日期」	指	二零二三年八月三十日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「選擇權」	指	根據選擇權協議之條件及條款購買該物業之選擇權
「選擇權協議」	指	賣方與買方就授出及行使選擇權所訂立日期為二零二三年七月二十日之協議

釋 義

「該物業」	指 位於201 Henderson Road #09-23/24, Apex @ Henderson, Singapore 159545之物業
「買方」	指 Maria Hartati女士，一名獨立第三方
「新加坡元」	指 新加坡元，新加坡法定貨幣
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.00005港元之普通股
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指 CMON Global Limited，一家於開曼群島註冊成立之私人股份有限公司及為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指 百分比



CMON LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1792)

執行董事：

黃成安先生 (主席兼聯席行政總裁)

建邦先生 (聯席行政總裁)

David Preti先生

許政開先生

非執行董事：

蔡穩健先生

獨立非執行董事：

王宇山先生

蔡敏先生

梁毓雄先生

註冊辦事處：

Offices of Conyers Trust Company
(Cayman) Limited

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總部及主要營業地點：

201 Henderson Road #07/08-01

Apex @ Henderson

Singapore 159545

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場二座31樓

敬啟者：

**主要交易
出售新加坡物業**

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二三年七月二十日之公告，內容有關選擇權協議及其項下擬進行之交易(「該公告」)。

董事會函件

於二零二三年七月二十日(聯交所交易時段後)，賣方與買方訂立選擇權協議並向買方授予選擇權，據此，賣方同意在買方於指定時間內行使其選擇權以購買該物業之情況下，按代價3,025,000新加坡元向買方出售該物業。根據本公司日期為二零二三年八月三日之公告，買方已根據選擇權協議行使選擇權及支付按金121,000新加坡元，以自賣方購買該物業。

出售事項構成上市規則項下本公司之主要交易。

由於本公司已就出售事項自一批有密切聯繫之股東(由Cangsome Limited、Dakkon Holdings Limited、Magumaki Limited及David Preti先生組成，彼等集體實益擁有合共982,391,154股股份，相當於最後可行日期已發行股份約54.40%)取得書面批准，根據上市規則第14.44條，本公司將毋須就批准出售事項召開任何股東大會。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)出售事項之進一步詳情及上市規則規定之其他資料。

2. 選擇權協議

選擇權協議之主要條款概要如下：

日期：二零二三年七月二十日

訂約方：(i) CMON Global Limited (作為賣方)

(ii) Maria Hartati (作為買方)

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方為一名獨立第三方。

標的事宜：該物業位於201 Henderson Road #09-23/24, Apex @ Henderson, Singapore 159545。

於最後可行日期，賣方為該物業之法定及實益擁有人，而該物業曾用作本集團之部分辦事處及貯存。該物業僅曾由本集團自身使用，故於過往兩個財政年度並無來自該物業之純利(不論除稅前或除稅後)。該物業將於完成後交吉。

購買選擇權之
屆滿日期：選擇權可由買方於二零二三年八月四日下午四時正前行使，此後選擇權將告屆滿。

董事會函件

代價： 3,025,000新加坡元

代價乃由賣方與買方經公平磋商後及經參考毗鄰可資比較物業之目前市值、獨立物業估值師對該物業之初步估值及當前市況而釐定。

董事已參考該物業所在工業樓宇綜合項目（即 Apex @ Henderson）之物業交易記錄（按總計及每平方呎基準），並計入Knight Frank Pte. Ltd向彼等指示之該物業初步估值及考慮目前全球高息環境下房地產市場之狀況。買方之要約屬於就該物業接獲之最佳要約，且因應董事所考慮之上述因素而在商業上屬有利。

基於（其中包括）上述彼等可得數據及估值師屬知名、持牌及根據國際及國內公認準則進行估值之事實，董事認為Knight Frank Pte. Ltd所採納之估值方法及假設屬公平合理，並符合市場標準。

- 支付條款：
- (i) 30,250新加坡元（即代價1%之選擇權費用）已於二零二三年七月二十日以現金結付。倘選擇權獲行使，則有關選擇權費用將被視作支付部分代價。倘選擇權不獲行使，則有關選擇權費用將由賣方沒收；
 - (ii) 121,000新加坡元（相當於代價之4%）於二零二三年八月三日行使選擇權後由買方支付，作為按金；及
 - (iii) 餘額2,873,750新加坡元將於完成後以現金結付。

完成： 出售事項將於二零二三年十月十三日營業時間結束時或之前完成。

3. 出售事項之理由及裨益

該物業目前並無獲本集團使用。本集團於二零一七年十二月一日以3,000,000新加坡元收購該物業。該物業於二零二三年六月三十日之未經審核賬面值約為2.23百萬新加坡元。

通過節省按揭及利息付款、水電費、樓宇管理費及物業稅項，出售事項將令現金增加約1,000,000新加坡元、銀行借貸減少約1,900,000新加坡元及年度現金開支減少約200,000新加坡元。董事相信，出售事項為本公司按合理價格變現該物業價值之良機，且出售事項所得款項將改善本集團之財務狀況及增加本集團之一般營運資金。

選擇權協議之條款乃由賣方與買方經公平磋商後及根據新加坡商業房地產交易之市場標準而達致。董事(包括獨立非執行董事)認為，選擇權協議之條款屬一般商業條款及公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

4. 出售事項之財務影響及所得款項用途

出售事項產生之所得款項淨額約為2.96百萬新加坡元(經扣除有關出售事項之開支後)，並將用作償還該物業之按揭。餘額將作為本集團業務之一部分用於進一步開發遊戲。具體而言，約1.9百萬新加坡元將用於償還該物業之按揭，而餘額約1百萬新加坡元將作為本集團之營運資金以用於本集團之遊戲開發業務。

該物業於二零二二年十二月三十一日之經審核賬面值約為2.26百萬新加坡元，而該物業於二零二三年六月三十日之未經審核賬面值則約為2.23百萬新加坡元。根據本通函附錄二所載獨立物業估值師Knight Frank Pte Ltd就該物業編製之估值報告，該物業之價值為3,050,000新加坡元。本集團預期將就出售事項錄得收益約0.7百萬新加坡元，其乃按本集團就出售事項收取之代價減去該物業於二零二二年十二月三十一日之經審核賬面值而計算得出。

除上文披露者外，出售事項將不會對本集團之盈利、資產及負債產生任何重大影響。

5. 有關本集團、賣方及買方之資料

本集團主要從事設計、開發及銷售棋盤遊戲、袖珍模型戰爭遊戲及其他休閒產品。

賣方(本公司間接全資附屬公司)主要從事發佈及銷售桌上休閒產品業務，並持有該物業。

買方為一名個人，職業為新加坡之註冊建築師。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方為一名獨立第三方。

6. 上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但全部均少於75%，出售事項構成本公司在上市規則項下之主要交易，故須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准之規定。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，股東或彼等各自之任何聯繫人一概並無於出售事項中擁有重大利益，故倘本公司須召開股東特別大會以批准出售事項，股東一概毋須就該決議案放棄表決。

7. 股東書面批准

根據上市規則第14.44條，股東書面批准可獲接納以替代舉行股東大會批准出售事項。本公司已就出售事項自一批有密切聯繫的股東(由Cangsome Limited、Dakkon Holdings Limited、Magumaki Limited及David Preti先生組成，彼等分別實益擁有435,124,039股股份、261,074,424股股份、112,143,076股股份及174,049,615股股份，並集體實益擁有合共982,391,154股股份，相當於最後可行日期已發行股份約54.40%)取得書面批准。黃成安先生、建邦先生及David Preti先生均為執行董事。黃成安先生及建邦先生分別全資擁有Cangsome Limited及Dakkon Holdings Limited，並已訂立日期為二零一五年七月十五日之確認函，據此，彼等確認彼等將繼續就對本集團旗下任何公司行使表決權方面一致行動。David Preti先生全資擁有Magumaki Limited。儘管David Preti先生與黃成安先生及建邦先生並非屬於同一一致行動集團，惟彼現時及自二零一六年起一直為本集團的資深行政人員，亦密切參與本集團的日常業務營運。因此，該三名人士就本集團的業務事宜緊密合作及相互諮詢，並經常考慮及共同作出業務決策。事實上，就本出售事項而言，該三名人士已討論有關交易並共同達致進行出售事項之決定。鑒於此緊密聯繫集團的成員人數相對較少、彼等作為本集團行政人員的業務關聯性質，以及彼等各自自本公司上市以來一直為直接或間

董事會函件

接股東，並於當時在本公司股東大會上按相同方式投票，董事會認為黃成安先生、建邦先生及David Preti先生將為上市規則第14.45條項下擬定之一批緊密聯繫股東。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將毋須就批准出售事項召開股東大會。

8. 推薦建議

基於上文所載理由，董事認為，出售事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。儘管本公司將不會召開股東大會以批准出售事項，惟倘本公司召開股東大會以批准出售事項，董事會將建議股東投票贊成有關出售事項之相關普通決議案。

9. 其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
CMON Limited
主席、聯席行政總裁兼執行董事
黃成安
謹啟

二零二三年九月一日

1. 本集團之財務摘要

有關本集團之進一步資料披露於最近三(3)份已發佈年報，其副本可於下列超連結獲取：

截至該日止年度	超連結	主要相關 頁數
二零二二年 十二月三十一日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042705045_c.pdf	45-90
二零二一年 十二月三十一日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0425/2022042501048_c.pdf	46-90
二零二零年 十二月三十一日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0427/2021042701394_c.pdf	49-94

2. 營運資金

董事認為，經考慮本集團可用財務資源後，其有充足營運資金應付自本通函日期起計未來十二(12)個月之需求。本公司亦已根據上市規則第14.66(12)條自核數師取得營運資金充裕確認函。

3. 債務

於二零二三年六月三十日(即本通函付印前就釐定本集團債務而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還銀行借貸約7.3百萬美元，主要以位於201 Henderson Road #07/08-01, Apex @ Henderson, Singapore 159545之物業及該物業、本公司之公司擔保、抵押予一間人壽保險公司之存款及抵押存放於相關銀行之所有定期存款作抵押。

除上文所披露者及集團內公司間負債外，於二零二三年六月三十日，本集團並無任何重大未償還(i)債務證券(不論已發行及未償還、已授權或以其他方式增設但未發行)或定期貸款(不論有擔保、無擔保、有抵押(不論該抵押由本集團或第三方提供)或無抵押)；(ii)其他借貸或屬借貸性質的債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)按揭或押記；或(iv)擔保或其他或然負債。

4. 本集團之財務及貿易前景

儘管全球經濟增長疲弱、通脹率高企及地緣政治衝突等因素導致宏觀經濟不明朗，我們仍然對棋盤遊戲行業的增長及發展抱持樂觀態度。儘管存在上述不明朗因素，從我們的眾籌(即我們的主要銷售渠道之一)結果及我們的產品在美國、歐洲、中國及泰國等主要市場的多個棋盤遊戲展會的興趣可見，我們的產品需求仍然殷切。此需求將有助本集團在新市場以至現有市場刺激銷售。誠如其年報及其他披露文件所披露，本集團通過眾籌平台Kickstarter出售新產品。本集團收取預付銷售所得款項，並於隨後將該等所得款項用於製造產品，而產品則一般於收取銷售所得款項起計9至12個月內船運至客戶。

5. 重大不利變動

董事確認，於最後可行日期，自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起直至最後可行日期(包括該日)，本集團之財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

以下為獨立專業估值師Knight Frank Pte Ltd就賣方將予出售之該物業之估值所編製之估值報告全文，以供載入本通函。本附錄所界定詞彙僅適用於本附錄。

估值證書

物業	: 201 Henderson Road #09-23/24 Apex @ Henderson Singapore 159545
指示方/依賴方	: CMON Limited
估值目的	: 就建議出售向聯交所作出披露。
法律描述	: 地段編號 : U71832C 區域 : 1
年期	: 永久業權
估值權益	: 永久業權權益
估值基準	: 按現有用途基準及交吉情況下之市值。
註冊擁有人	: CMON Global Limited
法定產權負擔	: 該物業已抵押予星展銀行有限公司。
二零一九年總規劃分區	: 「業務一」總地積比率為2.5 根據二零一九年總規劃書面聲明，業務一(B1)分區指主要用作或擬用作清潔行業、輕工業、公共設施及電訊用途以及相關機關並無施加超過50米滋擾緩衝的其他公共設施的地區。能夠符合相關機關就一般工業施加的滋擾緩衝規定的一般工業用途在B1分區亦可能容許，惟須經相關機關及主管機關評核。
簡介	: Apex @ Henderson位於Henderson Road與Jalan Bukit Merah南面交匯處，距離市中心3.0公里。該發展項目包括一幢樓高9層的坡道式多用戶輕工業樓宇，合共提供77個標準生產單位、21個空中露台生產單位、16個展廳單位及一個員工食堂。主體發展項目內提供的娛樂設施包括室內體育館、25米泳池、兒童泳池、浸浴池、泳池甲板、浮水甲板、戶外健身站、按摩浴池、桑拿浴室、蒸氣室、更衣室及泳池淋浴區、大涼亭、避雨亭、緩跑徑、燒烤爐、足球硬地球場及半籃球場。該項目於二零一五年竣工。 該物業為位於9樓設有夾層的空中露台生產單位及9樓夾層。
視察概要	: 視察由Woo Ai Lian於二零二三年七月二十六日進行。視察包括該物業內所有面積。 誠如隨附估值的一般業務條款所述，吾等並無進行結構性樓宇測量。吾等已假設該樓宇處於理想狀況及並無結構性斷裂、腐朽、蟲蛀或其他缺陷，且設施處於良好狀況。 於視察日期，該物業看似處於普通狀況。概無注意到緊急或重大斷裂或失修項目，而將可能會於可見將來產生巨額開支或處於日常年度維護計劃範圍之外。 <i>附註：吾等於實地視察期間注意到，夾層的部分分層空隙面積由金屬桁架所支撐的木板覆蓋。就是次估值而言，吾等並無計入該延伸部分。</i> 重要提示 吾等並無提供結構性測量，亦無提供有關廠房及設備的專家報告。吾等的估值取決於改善工程的架構及設施安裝並無任何需要重大資本開支的缺陷（本報告所述者除外）。倘此屬不正確或倘對當中所注意到的資本開支資料作出重大修訂，吾等的估值將不會改變。 吾等的估值取決於物業遵守所有法定及地方法律法規以及樓宇守則。然而，吾等並非該範圍的專家，且倘閣下有意確認合規情況，則可自適當合資格顧問尋求核證。
出租率	: 該物業目前由業主佔用。
分層樓面面積	: 約316.0平方米（3,401平方呎），包括116.0平方米（1,249平方呎）的分層空隙面積。 <i>資料來源：新加坡土地管理局的附屬分層業權證書。</i>

Knight Frank Pte Ltd 10 Collyer Quay #08-01 Ocean Financial Centre Singapore 049315
電話：+ 65 6222 1333 傳真：+ 65 6224 5843 註冊編號：198205243Z CEA牌照編號：L30055361
KnightFrank.com.sg
其他辦事處：

Knight Frank Property Asset Management Pte Ltd 160 Paya Lebar Road #05-05 Orion@Paya Lebar Singapore 409022
KF Property Network Pte Ltd 10 Collyer Quay #08-01 Ocean Financial Centre Singapore 049315

估值證書 (續)

估值方法 : 吾等的估值已使用合適估值方法及吾等的專業判斷進行。

吾等已主要使用直接比較法就該物業進行估值。就此方法而言，會與標的發展項目及相同地區內類似物業於過去12個月內的銷售進行比較。銷售交易列示如下：

物業	分層樓面面積 (平方米)	價格	費用 (每平方米新加坡元)	銷售日期	備註
201 Henderson Rd #09-20/21 Apex @ Henderson	269	2,760,000新加坡元	分層樓面面積10,260新加坡元或(不包括分層空隙面積的分層樓面面積15,082新加坡元)	二零二三年六月	<ul style="list-style-type: none"> 二零一五年 分層樓面面積包括分層空隙面積86平方米。
2 Alexandra Road #06-04 Delta House	507	6,900,000新加坡元	分層樓面面積13,609新加坡元	二零二三年六月	<ul style="list-style-type: none"> 一九八零年代
201 Henderson Rd #07-19 & #08-19 Apex @ Henderson	286	2,790,000新加坡元	分層樓面面積9,755新加坡元或(不包括分層空隙面積的分層樓面面積18,000新加坡元)	二零二三年五月	<ul style="list-style-type: none"> 二零一五年 分層樓面面積包括分層空隙面積131平方米。
201 Henderson Rd #09-22 Apex @ Henderson	235	2,530,000新加坡元	分層樓面面積10,766新加坡元或(不包括分層空隙面積的分層樓面面積15,150新加坡元)	二零二二年十月	<ul style="list-style-type: none"> 二零一五年 分層樓面面積包括分層空隙面積68平方米。

資料來源：新加坡土地局Realis及Strata認證計劃。

市場可資比較範圍介乎分層樓面面積每平方米9,755新加坡元至每平方米13,609新加坡元，或不包括分層空隙面積的分層樓面面積每平方米13,609新加坡元至每平方米18,000新加坡元。倘適當，調整乃就銷售日期、地點、樓面面積、樓層、樓齡、樓宇規格、物業類型等方面的差異作出，方達致該物業的估值。吾等認為，經考慮分層空隙面積每平方米15,250新加坡元(或按分層樓面面積每平方米9,652新加坡元)後基於直接比較法按單位費用得出的該物業市值屬公平合理，並可由銷售交易支持。

資料來源 : 吾等已按吾等認為必要而進行實地檢驗、進行業權查冊、依賴CMON Limited提供的資料、作出相關查詢及調查，以向閣下提供有關其市值的評估。

發出日期 : 二零二三年八月二十三日

估值日期 : 二零二三年七月三十一日

市值 : **3,050,000新加坡元**
(叁佰零伍萬新加坡元整)
是項估值不包括商品及服務稅。

分層樓面面積的市值 : 每平方米9,652新加坡元(每平方呎897新加坡元)

分層樓面面積(不包括分層空隙面積)的市值 : 每平方米15,250新加坡元(每平方呎1,417新加坡元)

假設、免責聲明、限制及資格 : 本估值證書乃根據本證書所詳述之假設、免責聲明、限制及資格而提供，而該等假設、免責聲明、限制及資格乃與證書結尾所述估值的一般業務條款所載者一併作出。對本證書的依賴及吾等責任的延伸須取決於讀者確認及了解此等聲明。倘在未獲授權的情況下使用或依賴本文件作任何其他用途，Knight Frank Pte Ltd 毋須就因未經授權使用或依賴本文件而產生的任何損失負責。未經吾等書面授權，不得轉載文件。

估值乃根據新加坡測量師及估價師學會(SISV)估值準則及實務指引以及國際估值準則(IVS)進行，並符合所有專業守則、準則及規定。估值證書的分析、意見及結論僅受所報告的假設及限制條件限制，且乃吾等的個人、公正的專業分析、意見及結論。本估值證書已作為Knight Frank Pte Ltd質量保證程序其中一環而進行審查。

本公司以獨立承包商的身份行事，並非CMON Limited的僱員或代理，亦非受暗示或其他方式授權以CMON Limited的僱員或代理的身份代表該公司。估價師的新酬並非取決於報告有利於客戶的預定價值或價值方向、價值估計金額、達致訂定的結果或發生後續事件。代表Knight Frank Pte Ltd負責本估值證書的估價師為Woo Ai Lian (MSISV)。吾等證實代表Knight Frank Pte Ltd進行是項估值的估價師已獲授權作為估價師執業，且擁有至少30年持續評估類似物業類型的經驗。

編製單位 : Knight Frank Pte Ltd

代表Knight Frank Pte Ltd
估值及諮詢
高級總監
Sherri Fong
房地產管理榮譽理學士，MSISV
評估師牌照號碼：AD 041-2008950C

估值的一般業務條款

此等一般業務條款及吾等的委聘書條款共同構成吾等之間的協議（「協議」）。以下一般業務條款適用於Knight Frank Pte Ltd進行的所有估值及評估，惟委聘書條款另有具體協定及估值報告及／或證書正文所述者除外。

1. Knight Frank Pte Ltd（「本公司」）

Knight Frank Pte Ltd為私人擁有的公司，註冊編號為198205243Z。個人所作的任何工作均以本公司僱員身份進行。

吾等的商品及服務稅登記編號為M2-0058829-X。

2. 責任限制

估值師就本估值報告及／或證書的責任僅限於就所述目的發出估值報告及／或證書的對象。除編製基礎及協定指示外，估值師概不就其全部或任何部分內容對任何第三方負責及承擔任何責任；此舉將產生額外費用。

吾等對任何直接損失或損害（不論因吾等的疏忽或違約或其他事宜而導致）的責任總額上限為1百萬新加坡元或Knight Frank Pte Ltd根據指示的費用的3倍（以較低者為準）。

吾等不就任何間接或後果性損失（例如溢利損失）承擔責任。

3. 披露及刊發

倘吾等的估值意見乃披露予吾等發出估值報告及／或證書的對象以外的人士，則須列明估值基礎。本估值報告及／或證書的全部或部分或對其的任何提述不得以未經估值師事先書面批准的形式及內容於任何已刊發的文件、通函或聲明中轉載，或以任何方式刊發（不論以印刷本或電子形式（包括於任何網站））。

4. 吾等的費用

倘任何發票於其到期支付日期後仍未支付，吾等保留權利自付款到期支付日期起直至作出付款止按每月1.5%收取利息（按每日計算）。倘吾等認為有必要使用法律代表或收款代理收回到期款項，閣下將須支付所產生的所有成本及支出。

倘於估值完成前：

(a) 閣下結束是項指示，吾等將收取終止費用；或

(b) 閣下延遲指示超過1個月或大幅修改指示，以致在任何階段需要額外工作，吾等將收取額外費用，

而在各情況下，該等費用將根據所產生的合理時間及開支計算。

倘估值乃作貸款抵押之用，且吾等同意接受借款人支付吾等的費用，則該費用在吾等收訖付款前仍為應收閣下的費用。此外，支付吾等的費用並非以提取貸款或達成貸款的任何條件為條件。

5. 估值準則

估值及評估將根據新加坡測量師及估值師學會(SISV)估值準則及實務指引以及國際估值準則(IVS)進行，並將符合所有專業守則、準則及規定。

6. 估值基礎

估值及評估乃按適用於其擬定用途的基礎及根據估值報告及／或證書所概述的相關定義、評論及假設進行。吾等將就指示與閣下協定估值基礎。

本估值報告及／或證書所表達的意見乃嚴格按照當中所表達的條款及用途而作出，而物業的經評估價值及其各部分之間的任何價值分配毋須適用於若干其他評估。

7. 業權及負擔

吾等並無閱讀業權文件，惟吾等會於獲提供時考慮及計及律師報告或業權證書所述事宜。除特別註明及另有說明外，吾等一般假設各項物業均具有良好及可銷售業權，且所有文件均已妥善編製，且並無影響物業的不尋常支出、規劃建議、繁重限制或監管意向，亦無任何待決重大訴訟。

除另有說明外，影響物業的所有留置權及產權負擔（如有）均不予考慮，並假設物業的現時用途並無違反任何規劃或其他政府規例或法律。

估值師並不向發出估值報告及／或證書的對象及任何其他人士保證任何人士有關物業的業權或權利。

8. 出售成本及負債

吾等的估值並無考慮出售時可能產生的變現開支或稅項，且吾等所發表的估值不包括可能須繳納的任何商品及服務稅。物業的估值不考慮任何按揭或其他押記。

9. 資料來源

吾等依賴吾等的估值報告及／或證書所概述由所列來源向吾等提供有關年期及租約（受下文「租賃」所規限）、規劃同意書及其他相關事宜的詳情的資料。吾等不會向相關政府部門或其他適當機關查核吾等獲提供的構築物、經批准建築面積或其他資料的合法性。吾等假設此等資料屬完整及正確，而倘有關資料被證實並非如此，估值師毋須承擔責任或負責。

除另有說明外，所有資料均透過搜查記錄及查閱文件或向政府部門或其他適當機關查詢而取得。倘本估值報告及／或證書列明資料乃由另一方向估值師提供，則此等資料被認為屬可靠，而倘有關資料被證實並非如此，估值師毋須承擔責任或負責。

10. 邊界

隨附估值報告的規劃圖僅供識別，不應加以依賴以界定邊界、業權或地役權。地盤範圍乃根據吾等提供的資料及／或吾等對邊界的了解概述。

11. 規劃及其他法定規例

有關規劃機關就影響物業的事宜作出的查詢（如被視為適當）一般僅透過口頭方式取得，而此等資料乃按不應加以依賴的基準向吾等提供並由吾等接納。倘規劃事宜需要保證，吾等建議客戶的律師應進行正式書面查詢，而該律師亦應就吾等的報告所述任何法律事宜確立立場。吾等假設物業已經或現正按照適當同意興建、佔用或使用，且並無未刊發的法定通告。

12. 財產保險

吾等的估值假設物業在所有方面均可按正常商業上可接受的保費就所有一般風險投保。

13. 樓宇面積及樓齡

倘獲指示，引用來源所提供的面積會加以依賴。倘樓齡乃估算所得，則僅作指引用途。

14. 結構狀況

樓宇結構及地面狀況測量乃專業樓宇測量師或工程師對樓宇、結構、技術服務以及地面及土壤狀況進行的詳盡調查，並不在估值的正常範圍內。由於吾等不會進行任何該等調查，故此，除另有指示外，吾等無法報告物業並無任何結構斷裂、腐朽、蟲蛀或任何其他性質的缺陷，包括因使用有害物料興建而引致的固有弱點。吾等會反映向吾等提交的任何樓宇測量報告的內容，或吾等在進行估值視察過程中獲告知或注意到的任何缺陷或失修項目，惟在其他方面假設物業並無缺陷。

15. 地面狀況

吾等假設並無未被發現的不良土地或土壤狀況，且各物業地盤的承重質素足以支撐已經或將會建於其上的樓宇。

16. 環境議題

對環境事宜進行的調查通常會由大部分負責高價值物業的買家委託適當的合資格環境專家進行，或當有任何理由懷疑污染或存在潛在未來責任時進行。此外，有關調查會於落實購買前進行，以識別及量化任何固有風險之處。強烈建議任何規避風險的人士進行物業環境調查，且有利的報告可能有助於日後出售物業。倘吾等獲提供吾等被指示加以依賴的有關調查的最終結果，則此等結果將參考查詢的來源及性質於吾等的估值中反映。吾等將盡力指出吾等於估值查詢過程中所知悉的任何有害污染的明顯跡象或情況。

然而，吾等並非環境專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確定是否存在任何環境污染或其他環境污染事宜，亦無搜查公開檔案，以尋求可能識別潛在污染的過往活動憑證。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染的情況下，吾等的估值將假設物業未受影響。

17. 租賃

倘客戶要求吾等閱覽租賃，彼等應向吾等作出書面確認。倘吾等閱覽租賃，則不應在未徵詢律師意見的情況下依賴吾等對該等文件的詮釋，尤其當涉及以物業作抵押的購買或借貸時。

18. 契諾

吾等反映吾等對潛在買家就租戶財務狀況的可能看法的總體評價。然而，除特別指示外，吾等不會對租戶的財務狀況進行詳盡調查，並假設除非另有通知，否則在所有情況下並無重大拖欠付款且彼等能夠根據租賃及協議的條款履行彼等的義務。

19. 貸款抵押

倘獲指示物業是否適合作為貸款抵押提供意見，吾等僅能就任何固有物業風險提供意見。釐定貸款資本及收入覆蓋的程度及充足程度乃貸款人考慮貸款條款的責任。

20. 建築成本資料

倘吾等的指示要求吾等考慮建築成本資料，例如在對具有發展潛力的物業進行估值時，吾等強烈建議閣下向吾等提供由適當合資格建築成本專業人士（例如工料測量師）編製的建築成本及其他相關資料。吾等並不具備評估建築成本的專業知識，而吾等所提供的任何物業估值建議將會列明乃依賴閣下向吾等提供的建築成本資料而達致。倘吾等並無獲得提供任何建築成本資料，吾等可能會考慮已刊發的建築成本資料。此方法所應用的建築成本的準確性存在嚴重限制，閣下應尋求有關建築成本的專業建議。在此等情況下，可依賴吾等建議的程度嚴重受限。倘閣下其後取得專業建築成本建議，吾等建議，吾等按指示審閱吾等的建議。

21. 復原評估

就保險目的進行復原評估乃一項專門服務，吾等建議就此特定目的另行發出指示。倘需要建議以便檢查現有保障是否充足，則應作為初步指示的一部分加以說明。所提供的任何指示僅供用作指引，不得加以依賴作為保險保障的基準。吾等的復原評估應與業主的復原評估進行比較，倘存在重大差異，則應考慮全面復原估值。

22. 出席聆訊

除非已就此作出特別安排，否則估值師並無責任就本估值報告及／或證書於法院提供證供或出席聆訊。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則之規定而刊載，旨在提供有關本集團之資料，董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。各董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事宜致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「《證券及期貨條例》」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據《證券及期貨條例》有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或須登記於本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

姓名	身份／權益性質	擁有權益的 相關股份 (非上市及 實物結算股本 衍生工具)			於本公司的 持股概約 百分比(%)
		數目 ⁽⁵⁾	擁有權益的 股份及相關 股份總數	好／淡倉	
黃成安 ⁽¹⁾ (「黃先生」)	受控制法團權益／協議訂約方 權益／實益擁有人	31,000,000	727,198,463	好倉	40.27
建邦 ⁽²⁾ (「建邦先生」)	受控制法團權益／協議訂約方 權益／實益擁有人	31,000,000	727,198,463	好倉	40.27
蔡穩健 ⁽³⁾ (「蔡先生」)	受控制法團權益／實益擁有人	5,580,000	328,249,232	好倉	18.18
David Preti ⁽⁴⁾ (「Preti先生」)	受控制法團權益／實益擁有人	15,500,000	301,692,691	好倉	16.71
許政開	實益擁有人	5,800,000	5,800,000	好倉	0.32

- (1) Cangsome Limited (「黃成安特設公司」) 的已發行股本由黃先生全資擁有。黃成安特設公司於435,124,039股股份中擁有實益權益，而黃先生於15,500,000份本公司購股權(「購股權」)中擁有實益權益。根據一致行動安排，按照《證券及期貨條例》，黃先生被視為於黃成安特設公司及Dakkon Holdings Limited (「建邦特設公司」) 持有的股份及建邦先生持有的15,500,000份購股權中擁有權益。
- (2) 建邦特設公司的已發行股本由建邦先生全資擁有。建邦特設公司於261,074,424股股份中擁有實益權益，而建邦先生於15,500,000份購股權中擁有實益權益。根據一致行動安排，按照《證券及期貨條例》，建邦先生被視為於建邦特設公司及黃成安特設公司持有的股份以及黃先生持有的15,500,000份購股權中擁有權益。
- (3) Magic Carpet Pre-IPO Fund (「**Magic Carpet**」) 為Quantum Asset Management Pte. Ltd. (「**Quantum Asset**」) 全權管理的私募股權投資基金。Quantum Asset持有Magic Carpet僅有的已發行普通股，而Magic Carpet股本中的優先股則由投資者持有。非執行董事蔡先生實益擁有Quantum Asset已發行股本約99.99%，因此，根據《證券及期貨條例》被視為於Quantum Asset持有的股份中擁有權益。蔡先生為Magic Carpet的董事。
- (4) Magumaki Limited (「**DP特設公司**」) 的已發行股本由Preti先生全資擁有。因此，根據《證券及期貨條例》，Preti先生被視為於DP特設公司持有的股份中擁有權益。Preti先生亦於174,049,615股股份及15,500,000份購股權中擁有實益權益。
- (5) 相關股份權益指於授予相關董事以供認購股份的購股權中的權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視作擁有任何根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據《證券及期貨條例》有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)，或須登記於本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 訴訟

於最後可行日期，本公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司概無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或申索。

4. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立不會於一年內屆滿或可於一年內由本集團相關成員公司毋須支付任何賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

5. 董事及緊密聯繫人的競爭權益

於最後可行日期，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無董事、控股股東或其各自的聯繫人從事或於與或可能與本集團業務構成直接或間接競爭的任何業務中擁有任何權益，並須根據上市規則第8.10條予以披露。

6. 董事於資產及合約之利益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立並於該日存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 專家資格及同意書

以下為名列本通函或提供本通函所載意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
Knight Frank Pte Ltd	獨立專業物業估值師

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述專家並無於本公司任何附屬公司或相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份或證券中擁有實益權益或其他權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本公司任何附屬公司或相聯法團之任何股份或證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)或購股權，亦無於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

以下重大合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)乃由本集團於該公告日期前兩年當日後直至最後可行日期(包括該日)訂立：

- a) 選擇權協議。

9. 一般事項

- a) 本公司之公司秘書為伍秀薇女士，彼為達盟香港有限公司(公司秘書服務供應商)之董事。彼為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會資深會員。
- b) 本公司的註冊辦事處地址為Offices of Conyers Trust Company (Cayman) Limited, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。總部及主要營業地點位於201 Henderson Road #07/08-01, Apex @ Henderson, Singapore 159545。香港主要營業地點為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓。
- c) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- d) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起計十四(14)日期間分別刊載於本公司網站(<http://cmon.com>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)：

- a) 本附錄三「重大合約」一段所述之重大合約；
- b) 由Knight Frank Pte Ltd就該物業編製之估值報告(載於本通函附錄二)及Knight Frank Pte Ltd之相應專家同意聲明；及
- c) 本通函。