
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的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。

閣下如已將名下的**CMON Limited**股份全部售出或轉讓，應立即將本通函轉交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、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 及 股東特別大會通告

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。董事會函件載於本通函第3至9頁。

CMON Limited謹訂於二零二五年十二月三十一日(星期三)上午九時正假座Blk 163 Bukit Merah Central #03-3581, Singapore 150163舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第21至23頁。無論閣下能否出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附的代表委任表格上所印列的指示將表格填妥並盡快交回，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)舉行時間48小時前(即二零二五年十二月二十九日(星期一)上午九時正前)交回本公司的香港股份過戶登記分處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。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，惟在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

二零二五年十二月十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團之財務資料	10
附錄二 — 該物業估值報告	12
附錄三 — 一般資料	17
股東特別大會通告	21

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「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	根據期權協議的條款完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	3,080,000新加坡元，即買方就出售事項應向賣方支付的總代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據期權協議向買方出售該物業
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二五年十二月三十一日(星期三)上午九時正假座Blk 163 Bukit Merah Central #03-3581, Singapore 150163召開及舉行的股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，以考慮及酌情批准出售事項及其項下擬進行的交易
「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之並無關聯的第三方
「最後可行日期」	指	二零二五年十二月十二日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「期權」	指	根據期權協議的條款及條件購買該物業的期權

釋 義

「期權協議」	指 賣方與買方就授出及行使期權訂立的日期為二零二五年八月二十六日的協議
「該物業」	指 201 Henderson Road #07-01 Apex @ Henderson Singapore 159545及201 Henderson Road #08-01 Apex @ Henderson Singapore 159545
「買方」	指 Manlie Collective Pte. Ltd.，一家於新加坡註冊成立的公司，為獨立第三方
「新加坡元」	指 新加坡的法定貨幣新加坡元
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.00005港元的普通股
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「美元」	指 美國的法定貨幣美元
「美國」	指 美利堅合眾國
「賣方」	指 CMON Global Limited，一家於開曼群島註冊成立的私人股份有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「%」	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)

非執行董事：

蔡穩健先生

李學瑾女士

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：

Blk 163 Bukit Merah Central #03-3581

Singapore 150163

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
及
股東特別大會通告**

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二五年十月八日的公告，內容有關出售事項及其項下擬進行的交易。

董事會函件

於二零二五年十月六日(聯交所交易時段後)，賣方與買方訂立的期權協議成為雙方之間具有約束力的協議，因為買方已接受期權要約並於同日行使期權，據此，賣方已同意以3,080,000新加坡元的代價向買方出售該物業。

根據上市規則，出售事項構成本公司的一項主要交易。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關出售事項的進一步詳情；(ii)股東特別大會通告；及(iii)上市規則規定的其他資料。

2. 期權協議

期權協議的主要條款概述如下：

日期：二零二五年八月二十六日

訂約方：(i) CMON Global Limited (作為賣方)
(ii) Manlie Collective Pte. Ltd. (作為買方)

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方的各最終實益擁有人均為獨立第三方。

標的事項：該物業位於201 Henderson Road #07-01 Apex @ Henderson Singapore 159545及201 Henderson Road #08-01 Apex @ Henderson Singapore 159545。

於最後可行日期，賣方為該物業的合法及實益擁有人，該物業曾被用作本集團辦公室的一部分。該物業僅為本集團自用，因此，該物業於前兩個財政年度內並無對淨溢利(不論稅前或稅後)作出任何貢獻。該物業將於完成後以空置狀態交付。

期權接納日期及
行使日期：二零二五年十月六日

代價： 3,080,000新加坡元(不包括就此應付的商品及服務稅)

代價乃由賣方與買方經參考附近可資比較物業的現行市值、獨立物業估值師對該物業的初步估值及現行市況後通過公平磋商而釐定。

董事已參考該物業所在工業樓宇綜合項目(即Apex @ Henderson)的物業交易記錄(按總計及每平方呎基準)，並計入Edmund Tie & Company (SEA) Pte Ltd向彼等指示的該物業初步估值及考慮目前全球高息環境下房地產市場的狀況。董事已考慮估值報告內所述的可資比較商舖單位，並認為有關比較屬公平合理，且代價位於該等可資比較商舖單位的最高金額範圍內。加之買方的要約屬於就該物業接獲的最佳要約，因此，出售事項因應董事所考慮的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的事實，董事認為Edmund Tie & Company (SEA) Pte Ltd所採納的估值方法及假設屬公平合理，並符合市場標準。

- 支付條款：
- (i) 買方已於二零二五年八月二十六日以現金支付期權費61,600新加坡元。
 - (ii) 買方已於二零二五年十月六日以現金支付行權費92,500新加坡元。
 - (iii) 餘款2,926,000新加坡元將於完成時以現金結算。

於收到上述(i)及(ii)項後，期權協議即對賣方及買方具有約束力，雙方應繼續辦理有關事宜以至完成。

完成： 二零二五年十二月十五日，否則，違約方須按每年8%的比例就逾期完成支付利息。買方已同意將完成日期延長至二零二六年一月五日或之前。

3. 出售事項的理由及裨益

本集團於二零一七年二月以2,867,650新加坡元購入該物業。該物業於二零二五年六月三十日的未經審核賬面值為約1.9百萬新加坡元。

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305,596新加坡元、銀行借貸減少約1,456,124新加坡元及年度現金開支減少約181,800新加坡元。董事認為，出售事項是本公司以合理價格變現該物業價值的良機，而出售事項所得款項將改善本集團的財務狀況並增加其一般營運資金。本公司已租得一處新的辦公場所，地址為Blk 163 Bukit Merah Central #03-3581, 150163 Singapore，租賃於二零二五年十二月一日開始。月租為4,500新加坡元。

據董事經諮詢新加坡物業代理後所知，新加坡商業房地產交易的市場標準為，買方需支付總代價的1%作為期權費，之後再支付總代價的4%作為行權費，以行使購買物業的期權。就出售事項而言，期權費及行權費總額佔代價的5%，符合新加坡商業房地產交易的市場標準。

期權協議的條款乃由賣方與買方經公平磋商並根據新加坡商業房地產交易的市場標準而達致。董事(包括獨立非執行董事)認為，期權協議的條款乃按一般商業條款訂立並屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東的整體利益。

4. 出售事項的財務影響

經扣除各項開支（包括：(i)代理費約67,144新加坡元；(ii)律師費約75,503新加坡元；(iii)審核費約21,490新加坡元；及(iv)估值費約4,142新加坡元）及償還該物業的按揭約1.46百萬新加坡元後，出售事項產生的所得款項淨額為約1.45百萬新加坡元。餘額約1.45百萬新加坡元將用於本集團的遊戲開發業務。預期用於本集團遊戲開發業務的時間線如下：

- 於完成後12個月內：約300,000新加坡元將用於銷售棋盤遊戲、模型戰棋遊戲及其他休閒產品等一般業務營運。
- 於完成後24個月內：約400,000新加坡元將用於營銷及各類活動。
- 於完成後24個月內：約450,000新加坡元將用於遊戲開發，包括新遊戲的設計、內容創作及製作。

剩餘款項約301,721新加坡元將保留作本集團的額外現金儲備。

該物業於二零二四年十二月三十一日的經審核賬面值為約2.1百萬新加坡元，而該物業於二零二五年六月三十日的未經審核賬面值為約1.9百萬新加坡元。根據本通函附錄二所載獨立物業估值師Edmund Tie & Company (SEA) Pte Ltd就該物業編製的估值報告，該物業的價值為3,000,000新加坡元。本集團預期將就出售事項錄得收益約0.9百萬新加坡元，該金額乃基於本集團就出售事項收到的代價減去該物業於二零二四年十二月三十一日的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的盈利、資產及負債產生任何重大影響。

5. 賣方及本集團的資料

本集團主要從事設計、開發及銷售棋盤遊戲、模型戰棋遊戲及其他休閒產品。

賣方為本公司間接全資附屬公司，主要從事發行及銷售桌上休閒遊戲之業務，並持有該物業。

6. 買方的資料

買方為一家在新加坡註冊成立的公司，其主要業務為提供裝修承包商服務。買方分別由Wu Yixin及Li Mingzhou最終擁有70%及30%。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方的各最終實益擁有人均為獨立第三方。

7. 上市規則的涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但全部均低於75%，出售事項構成本公司的一項主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

8. 暫停辦理股份過戶登記

為確定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東權益，本公司將於二零二五年十二月二十四日(星期三)至二零二五年十二月三十一日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶登記。為符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有已填妥之過戶文件連同相關股票須不遲於二零二五年十二月二十三日(星期二)下午四時三十分送達本公司的香港股份過戶登記分處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，以作登記。出席股東特別大會並於會上投票的記錄日期為二零二五年十二月三十一日(星期三)。

9. 股東特別大會

本公司謹定於二零二五年十二月三十一日(星期三)上午九時正假座Blk 163 Bukit Merah Central #03-3581, Singapore 150163舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第21至23頁，以普通決議案的方式考慮並酌情批准出售事項及其項下擬進行的交易。有關批准出售事項及其項下擬進行交易的決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決。

本通函附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。該代表委任表格亦載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://cmon.com>)。無論閣下能否出席股東特別大會並於會上投票，務請按照代表委任表格上所印列的指示將表格填妥並盡快交回，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)舉行時間48小時前(即二零二五年十二月二十九日(星期一)上午九時正前)交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有

董事會函件

限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）並於會上投票，惟在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

10. 以投票方式表決

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其任何緊密聯繫人（定義見上市規則）於出售事項中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項及其項下擬進行的交易放棄投票。為免生疑，庫存股份持有人（如有）應於股東特別大會上就有關庫存股份放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條及章程細則第66(1)條，於股東大會上提呈股東表決的任何決議案將以投票方式表決，而僅大會主席可真誠准許就純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。因此，於股東特別大會上提呈表決的決議案將以投票方式表決。本公司將於股東特別大會後按照上市規則第13.39(5)條規定的方式刊發投票表決結果公告。

於投票表決時，每位親身出席或由其委任代表或（如股東為法團）其正式授權代表代為出席的股東將有權就所持有每股繳足股份擁有一票投票權。有權投一票以上的股東毋須盡投其所有票數，亦毋須以同一方式盡投其票。

11. 推薦建議

董事認為，出售事項屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，因此，董事建議所有股東投票贊成股東特別大會通告所載將於股東特別大會上提呈的決議案。

12. 其他資料

另請 閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

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

二零二五年十二月十七日

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一(1)份中報及三(3)份已發佈年報，其副本可於下列超連結獲取：

截至該日止 六個月／年度	超連結	主要相關 頁數
二零二五年 六月三十日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0929/2025092901021_c.pdf	4-15
二零二四年 十二月三十一日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0529/2025052900716_c.pdf	44-96
二零二三年 十二月三十一日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042903366_c.pdf	41-90
二零二二年 十二月三十一日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042705045_c.pdf	42-90

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最後可行日期起計未來十二(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

於二零二五年十月三十一日(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，本集團有以下未償還借貸或債務：

- (a) 以租金按金作抵押的租賃負債1,003,308美元；
- (b) 銀行借貸 — 長期貸款1,099,376美元(即該物業的按揭)；
- (c) 應付一名關聯方款項79,366美元；及
- (d) 應付董事款項663美元。

除上文所披露者及集團內公司間負債外，於二零二五年十月三十一日，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

誠如本公司二零二五年中報所述，本集團收益由截至二零二四年六月三十日止六個月約15.9百萬美元減少約78.4%至截至二零二五年六月三十日止六個月約3.4百萬美元，且本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月錄得毛虧約0.8百萬美元。

本集團將其產品銷往海外市場，進口稅由本集團客戶承擔。由於關稅政策不斷變化，導致本集團客戶延後訂單交付，本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的訂單有所下降。隨著下半年關稅政策更趨明朗，本集團已恢復付運被延後交付的訂單。除二零二五年中報內所述導致收益及毛利減少的原因及本集團預定訂單的付運因所實施的關稅政策而受阻外，由於當前全球貿易環境帶來的財務阻力，本集團正在削減固定成本，並專注於盈利能力最大化而非追求增長，直至全球市場更加穩定及明朗為止。本質上就是減少人員數量，並盡量提高本公司通過已完成開發但尚未上市的遊戲所獲取的價值。本集團將降低關注受財務影響更大的遊戲，並轉向本集團近期推出的更具大眾吸引力、更適合家庭娛樂的遊戲。隨著二零二五年第四季度形勢更趨明朗，本集團已根據現行關稅政策恢復付運，且預期本集團的財務狀況將有所改善。本集團將按上文所披露動用出售事項所得款項淨額，以提升本集團在棋盤遊戲行業的市場份額及地位，並進一步提高股東的長期回報。

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保持樂觀態度。

5. 重大不利變動

董事確認，於最後可行日期，自二零二四年十二月三十一日(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Edmund Tie & Company (SEA) 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

地址	: 201 Henderson Road #07/08-01 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。
估值基準	: 該物業在其現有持續用途下之市值
法律描述	: 地段U71798K及附屬地段A216K (Mukim 1)
分層樓面面積	: 321.0平方米，包括分層空隙147.0平方米及附屬地段8.0平方米
年期	: 永久業權權益
註冊擁有人	: CMON Global Limited
產權負擔	: i) 已抵押予星展銀行有限公司 ii) Manlie Collective Pte. Ltd.已於二零二五年十月六日針對標的物業提交編號為IK/299419N的禁售申請
總規劃分區 (二零一九年版)	: 業務一 「業務一」分區指主要用作或擬用作清潔行業、輕工業、倉庫、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。 能夠符合相關機關施加的不超過50米的滋擾緩衝規定的若干一般工業用途在B1分區亦可能容許，惟須經相關機關及主管機關評核。
簡介	: 標的物業為一個位於名為Apex @ Henderson的9層高工業開發項目的7層及8層的廠房單位。 該項目於二零一五年左右竣工，位於Henderson Road，距離萊佛士坊(Raffles Place)市中心約6公里。其包括一幢9層高坡道式建築，內設115個公寓式廠房／展廳單位。

視察概要：視察由Kong Cheuk Ting於二零二五年十月二十二日進行。彼畢業自新加坡國立大學(房地產(榮譽)理學士)，符合資格在新加坡共和國進行物業估值。估值師擁有逾5年持續估值經驗，且彼為新加坡測量師及估值師學會(SISV)的試用期會員。

根據吾等的目視檢查，經計及其於視察日期的樓齡，標的物業的維修及保養狀況良好。

估用詳情：標的物業由業主自用。

估值方法：吾等已採用國際估值準則的市值定義如下：

「市值是指在適當市場營銷且各方均知情、審慎且無強迫的情況下，自願買方及自願賣方之間經公平磋商後於估值日買賣資產或負債而收付的估計金額。」

我們對於標的物業在其現有持續用途下的市值的意見乃採用直接比較法而達致。

該方法涉及分析附近可資比較物業的交易。可資比較物業的選擇標準為其位於相同發展項目內，並於規模、用途、設計及佈局方面具有相似性，且有關交易乃於估值日期前一年內發生。吾等已就位置、年期、規模、外觀、設計及佈局、樓齡及樓況、停車／裝卸設施的可用性、交易日期以及當時市況的差異等影響其價值的因素作出必要調整，範圍介乎5%至10%。

若干可資比較商舖單位的交易於下表列示：

地址	樓面面積 (平方米)	交易價格	合約日期
201 Henderson Road #07/08-27 Apex @ Henderson	253	2,600,000 新加坡元／(每平方米 10,277新加坡元)	二零二五年 九月
201 Henderson Road #07/08-17,18 Apex @ Henderson	277	2,950,000 新加坡元／(每平方米 10,650新加坡元)	二零二四年 十月
201 Henderson Road #03-22,23 Apex @ Henderson	261	2,800,000 新加坡元／(每平方米 10,728新加坡元)	二零二四年 九月
201 Henderson Road #09-13 Apex @ Henderson	210	2,079,200 新加坡元／(每平方米 9,901新加坡元)	二零二四年 九月
201 Henderson Road #09-12 Apex @ Henderson	210	2,079,200 新加坡元／(每平方米 9,901新加坡元)	二零二四年 九月
201 Henderson Road #09-14,15 Apex @ Henderson	210	2,079,200 新加坡元／(每平方米 9,901新加坡元)	二零二四年 九月

資料來源：有關年期、地盤面積及所有權的資料乃來自於我們在新加坡土地管理局所進行的查詢。

生效日期／估值日期：二零二五年十月三十日

市值*：3,000,000新加坡元／
(叁佰萬新加坡元整)

限制條件：請參閱隨附內容。

* 在交吉且並無任何產權負擔、限制或將會影響其價值的其他繁重支出的情況下

代表

EDMUND TIE & COMPANY (SEA) PTE LTD

估值諮詢

執行董事

Stella Seow Lee Meng**

BSc (Est Mgt) MSISV MRICS

(評估師牌照號碼：AD041-2004904K)

** Stella Seow Lee Meng已註冊並合資格於新加坡共和國進行物業估值。該估值師擁有逾30年持續估值經驗，且彼為新加坡測量師及估值師學會(SISV)及英國皇家特許測量師學會(RICS)會員，並持有新加坡稅務局(IRAS)頒發的註冊執業估值師牌照。

吾等的參考編號：SLM:KCT:rl: 25100264

Edmund Tie & Company (SEA) Pte Ltd | CEA牌照編號：L3006301G

5 Shenton Way #13-05 UIC Building Singapore 068808 | 電話+65 6293 3228 | 傳真+65 6298 9328/6294 9002 | www.etcsea.com

限制條件

本物業估值及報告乃根據下列限制條件而編製：

估值基準

吾等的估值乃基於市值而作出。吾等已採用國際估值準則的市值定義如下：

「市值是指在適當市場營銷且各方均知情、審慎且無強迫的情況下，自願買方及自願賣方之間經公平磋商後於估值日買賣資產或負債而收付的估計金額。」

吾等並未考慮在發生出售時可能產生的任何開支或變現或稅項。吾等的評估假設在評估日期，該物業並無任何抵押、產權負擔及其他未結付的地價、收費及負債。

價值以新加坡貨幣呈報。

保密性

吾等的估值及報告為機密文件，僅供收件人及其專業顧問作其提述的特定目的。估值師對任何其他人士概不負有及承擔任何責任。未經吾等書面同意(不得無理拒絕給予有關同意)刊載的方式及內容前，本報告全部或任何部分不得以任何形式載入或引述於任何文件、聲明或通函或與第三方的通訊內。

資料來源

倘本報告表示資料乃由所列資料來源向估值師提供，則吾等相信，該等資料乃屬可靠，而倘證實並非如此，估值師毋須就此負責。所陳述並非直接屬於另一方之所有其他資料乃吾等進行查冊及文件審查或查詢有關政府機關後取得。

租戶

除非有具體要求，否則在一般不會查詢實際或有意租戶的財務狀況。倘物業就租用的利益進行估值，則假設租戶能夠履行租賃項下的責任，以及並無拖欠租金或未予披露的契諾違反情況。

城市規劃及其他法定規例

城市規劃的資料取自主管機關發佈的總綱規劃、發展指引計劃(DGP)及書面聲明。除非另有指明，吾等一般不會向各公共機構作出查證，以確認該物業不會因任何公共規劃(如道路翻修)而受到負面影響。倘需要確定，吾等建議由閣下的律師索取查證。

吾等的估值乃依據有關場所及其任何裝修符合所有有關法定規例而編製，並假設其已經或將會獲主管機關發出法定完工證書。

結構測量

除非有明確指示，吾等不會進行結構測量或設施測試。儘管吾等於視察時注意到的缺陷及破損項目將於吾等的估值內反映，但吾等無法確定其是否出現腐朽、白蟻或蟲蛀或其他隱藏缺陷。

地盤狀況

吾等一般不會進行實地查證，以確定土地狀況及設施是否適合作任何新開發用途。除非吾等另獲指示，否則吾等的估值乃按該等方面均令人滿意，以及倘擬作出發展，於興建期間不會產生任何非經常性開支或延誤的基準而編製。

最大責任

就我們所提供的服務而言，吾等對客戶的最大責任(無論基於合約、過失或其他原因)應限於為使用吾等的服務所支付的費用。即使被告知可能存在間接、附帶、懲罰性或特殊的損失、損害或開支(包括機會成本及溢利損失)，我們在任何情況下均不對有關損失、損害或開支負責。

出庭

除非就此作出特定安排，否則估值師無須因本報告而作證或出庭。

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。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，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分部已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），或已登記於本公司根據《證券及期貨條例》第352條須予存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》已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)數目 ⁽⁴⁾	擁有權益的 股份及相關 股份總數	好／淡倉	於本公司的持 股概約百分比 (%)
黃成安 ⁽¹⁾ (「黃先生」)	受控制法團權益／ 實益擁有人	442,855	12,874,970	好倉	24.95
建邦 ⁽²⁾ (「建邦先生」)	受控制法團權益／ 實益擁有人	442,855	7,902,124	好倉	15.31
蔡穩健 ⁽³⁾ (「蔡先生」)	受控制法團權益／ 實益擁有人	159,428	5,660,548	好倉	10.97

附註：

- (1) Cansome Limited (「黃成安特設公司」) 之已發行股本由執行董事兼黃成安特設公司之唯一董事黃先生全資擁有。於最後可行日期，黃成安特設公司於12,432,115股股份中擁有實益權益，而黃先生於442,855份本公司購股權 (「購股權」) 中擁有實益權益。
- (2) Dakkon Holdings Limited (「建邦特設公司」) 之已發行股本由執行董事兼建邦特設公司之唯一董事建邦先生全資擁有。於最後可行日期，建邦特設公司於7,459,269股股份中擁有實益權益，而建邦先生於442,855份購股權中擁有實益權益。
- (3) 於最後可行日期，Quantum Asset Management Pte. Ltd. (「Quantum Asset」) 於5,501,120股股份中擁有實益權益。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。蔡先生於159,428份購股權中擁有實益權益。
- (4) 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條須予存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則已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. 董事服務協議及委任函

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) 而終止的服務協議及委任函。

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深知、盡悉及確信，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二零二四年十二月三十一日（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
Edmund Tie & Company (SEA) 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函件及引述其名稱，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、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二零二四年十二月三十一日（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)乃由本集團於緊接最後可行日期前兩年內訂立：

- (a) 期權協議。

9. 一般事項

- (a) 本公司聯席公司秘書為黃俊穎先生及陳釗洪先生。黃先生為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會的會員。陳先生現為英國特許公司治理公會資深會員、香港公司治理公會資深會員、英國特許公認會計師公會資深會員、英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (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Blk 163 Bukit Merah Central #03-3581, Singapore 150163。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) 本通函的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) 本通函附錄三「重大合約」一段所提述的重大合約；
- (b) 由Edmund Tie & Company (SEA) Pte Ltd就該物業編製的估值報告(載於本通函附錄二)及Edmund Tie & Company (SEA) Pte Ltd的相應專家同意聲明；及
- (c) 本通函。

股東特別大會通告



CMON LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1792)

股東特別大會通告

茲通告CMON Limited(「本公司」)謹訂於二零二五年十二月三十一日(星期三)上午九時正假座Blk 163 Bukit Merah Central #03-3581, Singapore 150163舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情批准以下決議案為本公司普通決議案。除非另有說明，否則本通告及以下決議所用詞彙與本公司日期為二零二五年十二月十七日的通函所界定者具有相同涵義。

下列決議案將於股東特別大會上由股東考慮並酌情批准(不論有否修訂)。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認Manlie Collective Pte. Ltd.及CMON Global Limited於二零二五年八月二十六日就出售位於201 Henderson Road #07-01 Apex @ Henderson Singapore 159545及201 Henderson Road #08-01 Apex @ Henderson Singapore 159545的物業訂立的期權協議(「期權協議」)及其項下擬進行的所有交易；及
- (b) 謹此授權本公司董事作出彼等認為恰當及適宜的有關行動及簽立有關文件，以執行或落實期權協議及其項下擬進行的交易或與之相關。」

承董事會命

CMON Limited

主席、聯席行政總裁兼執行董事

黃成安

新加坡，二零二五年十二月十七日

股東特別大會通告

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

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

總部及主要營業地點：

Blk 163 Bukit Merah Central #03-3581

Singapore 150163

附註：

- (i) 股東特別大會上的決議案將根據上市規則以投票方式表決(惟主席決定准許與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決者除外)。表決結果將根據上市規則登載於本公司及聯交所網站。
- (ii) 有權出席股東特別大會並於會上投票的股東可委任一名受委代表，或如其持有兩股或以上股份，則為多於一名受委代表代其出席、發言及投票。受委代表毋須為本公司股東。如委任多於一名受委代表，須於相關代表委任表格註明各相關獲委任受委代表所代表之股份數目。
- (iii) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之該授權書或授權文件副本應盡快交回，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前(即二零二五年十二月二十九日(星期一)上午九時正前)交回本公司香港股份過戶登記分處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，方為有效。
- (iv) 填妥並交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票，惟在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。
- (v) 如為本公司股份的聯名登記持有人，任何一名相關的聯名持有人均可就有關股份投票(無論親身或通過受委代表)，尤如其為唯一有權投票的人士，或倘超過一名有關聯名持有人出席股東特別大會，級別較高者所作出的投票(無論親身或通過受委代表)將被接納，而其他聯名持有人的投票將被排除。就此而言，級別高低將取決於相關聯名持有人的名字在本公司股東名冊中所登記的前後順序。

股東特別大會通告

- (vi) 為確定有權出席股東特別大會並於會上投票的權益，本公司將於二零二五年十二月二十四日(星期三)至二零二五年十二月三十一日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶登記。為合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有已填妥的過戶文件連同相關股票須不遲於二零二五年十二月二十三日(星期二)下午四時三十分送達本公司的香港股份過戶登記分處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，以作登記。出席股東特別大會並於會上投票的記錄日期為二零二五年十二月三十一日(星期三)。
- (vii) 若於股東特別大會當日上午八時正懸掛八號或以上熱帶氣旋警報、超強颱風引致的「極端情況」或「黑色」暴雨警告信號，股東特別大會將延期舉行。本公司將於本公司網站(<http://cmon.com>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)發佈公告，以通知股東重新安排的會議日期、時間及地點。
- (viii) 本股東特別大會通告的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

於本通告日期，執行董事為黃成安先生及建邦先生；非執行董事為蔡穩健先生及李學瑾女士；以及獨立非執行董事為王宇山先生、蔡敏先生及梁毓雄先生。