

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，概不對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。



RAZER INC.

雷蛇\*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1337)

## 有關租賃事項協議變更契據之 關連交易

茲提述本公司日期為2018年12月21日內容有關租賃事項協議及租賃協議的公告（「**2018年公告**」）。

如2018年公告所披露，根據租賃事項協議，租戶有權要求業主實施租戶之變更。於2021年8月25日，租戶就樓宇相關的建築、設計及／或其他建設工程的特定租戶之變更訂立變更契據，一次性付款為2,249,222.88新加坡元（統稱「**協定租戶之變更**」），包括變更工程成本（本公司將根據國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」於資產負債表確認為不動產、廠房及設備）及租金損失賠償（本公司將根據國際財務報告準則第16號「租賃」於資產負債表確認為使用權資產）。

此外，變更契據規定，根據租賃協議（將由租戶與業主按2018年公告所載條款訂立，其經本公告所述的變更契據修訂），租戶可不時要求業主對樓宇進行額外改建或增建（「**額外工程**」）。

由於上市規則項下就協定租戶之變更於本公司資產負債表確認的總值(與根據租賃文件確認的使用權資產價值合併計算後)之最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，變更契據項下協定租戶之變更將構成關連交易，並須遵守公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A.76(2)條項下之通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。由於上市規則項下根據租賃協議就額外工程每年應付業主的最高總額之最高適用百分比率預期將少於0.1%，額外工程將構成符合最低豁免水平的持續關連交易，獲豁免遵守上市規則第14A.76(1)條項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

## A. 緒言

茲提述2018年公告。於2021年8月25日，租戶(本公司全資附屬公司)與業主就樓宇相關的建築、設計及／或其他建設工程的協定租戶之變更及租戶可能根據租賃協議(將由租戶與業主按2018年公告所載條款訂立，其經本公告所述的變更契據修訂)要求進行的額外工程訂立變更契據。

## B. 變更契據之主要條款

變更契據日期 : 2021年8月25日

訂約方 : (1) RAP(本公司全資附屬公司)，作為租戶及(2)業主

主要條款 : 變更契據載列樓宇相關的建築、設計及／或建設工程的協定租戶之變更，以及RAP就此產生的成本及責任。

協定租戶之變更涉及為展示本集團而安裝標示及媒體展示等的變更，以及於租賃協議期限內能使RAP及其僱員受益或與RAP要求的設計定制相關的樓宇修改。

此外，變更契據規定，根據租賃協議，租戶可於租賃協議日期後不時要求進行額外工程。

協定租戶之變更的應付金額：RAP根據變更契據就協定租戶之變更應付之總成本為2,249,222.88新加坡元，包含：

(a) 1,695,071.89新加坡元的變更工程成本；及

(b) 554,150.99新加坡元的租金損失賠償。

變更工程成本及租金損失賠償經公平磋商後釐定。有關總成本的釐定方式詳情，請參閱下文「C. 訂立變更契據之理由及裨益」。

額外工程的應付金額：租戶可不時向業主要求進行的額外工程之具體範圍及詳情將於相關時間釐定，而租戶就有關額外工程應付的金額應經公平磋商後按一般商業條款釐定。

要求進行額外工程的期限：租戶可自租賃協議日期起計三年內要求進行額外工程。

### C. 訂立變更契據之理由及裨益

董事認為，與業主訂立變更契據對本集團及本公司股東整體有利，原因是樓宇可因此而作進一步定制設計，以滿足雷蛇的規格及偏好。

經已在獨立第三方顧問協助下就RAP因變更而將承擔的成本及額外責任與業主進行磋商，以確保收費公平合理。具體而言，變更工程成本及租金損失賠償乃根據以下原則經公平磋商後釐定：

(a) 倘變更涉及將由主要承包商進行的工程，RAP將向業主支付的成本將基於主要承包商收取的成本，並在RAP委聘的獨立第三方顧問協助下磋商釐定；

(b) 就變更工程成本而言，倘變更涉及向第三方進行採購，RAP將在可行情況下索取多個報價；及

(c) 倘須支付租金損失賠償，收費金額將基於優惠租金，並經考慮附近可比處所的現行市場價格後釐定。

## D. 上市規則之涵義

本公司之行政總裁、執行董事及主要股東陳民亮先生（「陳先生」）(i)透過其全資附屬公司Snakepit Holdings持有業主（為有限責任合夥企業）約25.75%之合夥權益，及(ii)持有一家公司50%之管理及投票權（陳先生亦透過Snakepit Holdings間接持有該公司約4.84%之權益），而該公司持有業主約48.5%之合夥權益。由於陳先生可行使或控制行使業主30%或以上之投票權，故根據上市規則第14A.12條，業主為本公司之關連人士。

根據國際財務報告準則第16號「租賃」，除根據租賃文件租賃處所外，本公司亦將就租金損失賠償於其資產負債表確認使用權資產。根據國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」，本公司將對變更工程成本予以資本化。本公司將視乎所進行工程的性質而根據國際財務報告準則將任何已進行的額外工程入賬。

因此，就上市規則而言，租戶根據變更契據作出的協定租戶之變更將被視為收購資本資產及本公司之一次性關連交易，而租賃協議項下的額外工程就上市規則而言將被視為本公司之持續關連交易。

由於上市規則項下就協定租戶之變更於本公司資產負債表確認的總值（與根據租賃文件確認的使用權資產價值合併計算後）之最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，變更契據項下協定租戶之變更將構成關連交易，並須遵守公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A.76(2)條項下之通函（包括獨立財務意見）及股東批准規定。由於上市規則項下根據租賃協議就額外工程每年應付業主的最高總額之最高適用百分比率預期將少於0.1%，租賃協議項下之額外工程將構成符合最低豁免水平的持續關連交易，獲豁免遵守上市規則第14A.76(1)條項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

## E. 董事之確認

基於上文所載訂立變更契據之理由及裨益，董事（包括獨立非執行董事）認為(1)變更契據及其項下擬進行交易均於本公司之日常及一般業務過程中按一般商業條款進行；及(2)變更契據之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

由於陳先生於業主中擁有權益，陳先生已就變更契據之相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於變更契據、其項下擬進行的交易或業主中擁有重大權益，故並無其他董事已就變更契據之相關董事會決議案放棄投票。

## F. 有關本集團及業主之資料

雷蛇是全球領先的玩家生活潮流品牌，提供結合遊戲硬件、軟件及服務的生態系統。雷蛇生態系統為玩家帶來競爭優勢、沉浸式的遊戲體驗及全方位數碼娛樂選擇。雷蛇生態系統是玩家世界中規模最大的一體化生態系統之一，由我們設計及開發的硬件、軟件及服務完美結合而成，能加強玩家在不同類型娛樂中的個人化用戶體驗。

業主為新加坡之有限責任合夥企業，Snakepit Holdings及Boustead Projects Limited各自持有業主50%之投票權。Snakepit Holdings及Boustead Projects Limited各自亦直接及間接擁有業主約28.1%之實益權益，而業主之剩餘實益權益由第三方投資者持有。業主之主要業務為用於長期租賃之物業開發。Boustead Projects Limited(一家於新加坡證券交易所上市之公司)為新加坡領先之工業房地產解決方案提供商，於跨國公司及當地企業之工業設施之設計及建造以及開發方面擁有核心工程專業知識。

## G. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2018年公告」	本公司日期為2018年12月21日的公告，內容與租賃事項協議及租賃協議有關
「額外工程」	租戶可不時要求業主對樓宇進行的額外改建或增建
「協定租戶之變更」	變更契據所載的特定租戶之變更
「租賃事項協議」	RAP與業主所訂立日期為2018年12月21日的租賃事項協議
「董事會」	本公司董事會
「樓宇」	根據租賃事項協議中之樓宇規格將於物業上建造的樓宇
「本公司」或「雷蛇」	Razer Inc.，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1337)
「關連人士」	具有上市規則所賦予的涵義
「變更契據」	RAP與業主所訂立日期為2021年8月25日的變更契據

「董事」	本公司董事
「本集團」	本公司及其附屬公司
「移交日期」	業主將空置處所交付予租戶之日期
「業主」	Snakepit-BP LLP，一家於新加坡共和國註冊之有限責任合夥企業
「租賃協議」	RAP與業主就租賃處所將予訂立之租賃協議
「租賃文件」	租賃事項協議及租賃協議
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「陳先生」	陳民亮先生，本公司行政總裁、執行董事及主要股東
「處所」	包含樓宇可出租淨面積中至少50% (就期限之首5年而言) 及70% (就期限之餘下時間而言) 之區域
「物業」	位於緯壹科技城PID 8201802021私人地段A3007300 (包括Mukim 03之政府測量地段編號05438L)，估計土地面積為6,427平方米之地塊
「RAP」或「租戶」	Razer (Asia-Pacific) Pte. Ltd.，為本公司之全資附屬公司
「租金損失賠償」	租戶就協定租戶之變更導致樓宇總計可出租淨面積減少而應付予業主的賠償
「Snakepit Holdings」	Snakepit Holdings Pte. Ltd.，一家由陳先生間接全資擁有之公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司

「租戶之變更」	應租戶之要求對完成樓宇開發所需工程作出之任何變更，由業主實施
「期限」	自移交日期起計15年
「變更工程成本」	業主因協定租戶之變更而產生的額外成本

代表董事會  
**Razer Inc.**  
主席  
陳民亮

新加坡，2021年8月25日

於本公告日期，本公司董事會包括主席及執行董事陳民亮先生；執行董事陳崇能先生；非執行董事Lim Kaling先生；及獨立非執行董事Gideon Yu先生、周國勳先生及李鏞新先生。