

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佈之內容概不負責，
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就本公佈全部或任何部
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。



星 美 國 際
SMI CORPORATION LIMITED
星 美 國 際 集 團 有 限 公 司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：198)

有關主要及關連交易之進一步公佈

謹此提述本公司於二零一零年七月二十六日就(其中包括)本公司之主要及關連交
易刊發之公佈。

董事會謹此提供樓宇租賃合約之進一步詳情及通知預期寄發通函之日期。

謹此提述本公司於二零一零年七月二十六日就(其中包括)本公司之主要及關連交易
刊發之公佈(「該公佈」)。除文義另有所指外，本公佈所用之詞彙與該公佈所界定者
具有相同涵義。

* 僅供識別

樓宇租賃合約之進一步詳情

董事會謹此於本公佈之英文版內提供樓宇租賃合約項下之租賃物業及出租人之英文譯名。以下為樓宇租賃合約之詳情：

| | | 1 | | 2 | | 3 | |
|---|----|--|--|--------------------------------------|---|---|---------------------------|
| | | 財富國際購物中心 | | 長春富苑•盛世中華城 | | | |
| | | 重慶財富中心 | | 長春盛世中華 | | 長沙青和•五一購物中心 | |
| | | | | | | | |
| 出租人 | | 重慶香江高科技地產發展有限公司 | | 吉林省盛世房地產發展有限公司 | | 湖南青和商業資產管理有限公司 | |
| | | | | | | | |
| 租期 | | 由二零零八年一月一日起計20年 | | 由二零零九年五月一日起計10 + 5 + 5年 | | 由二零零七年十一月三十日起計20年 | |
| | | | | | | | |
| 租金 (人民幣) 須支付固定 租金與可變 租金之較高 者 | 固定 | 年份： 第1-4年：1,000,000 第5-6年：1,300,000 第7-10年：1,600,000 第11-20年：1,900,000 | | 每年2,600,000 | | 每年1,300,000 | |
| | 可變 | 倘每年票房淨收入超過： | 作為租金之 票房淨收入之 百分比： | 年份： | 作為租金之票房 淨收入之百分 比： | 倘每年票房淨收 入為： | 作為租金之 每年票房淨收入 之百分比： |
| | | 10,000,000 15,000,000 20,000,000 25,000,000 30,000,000 >35,000,000 | 11% 12% 13% 14% 15% 16% | 1-2 3 4 5 6 7 8-10 | 12% 12.5% 13% 13.5% 14% 14.5% 15% | 13,000,000- 15,000,000 >15,000,000 >20,000,000 | 11% 12% 13% |
| | | | | | | | |
| 免租期 | | 由二零零八年一月一日至 二零零八年四月三十日止4個月 | | 由二零零九年五月一日起計4個月 | | 4個月 | |
| | | | | | | | |
| 翻新承諾 | | 承租人將確保翻新已達到中國五星級電影院之標準 | | 承租人將確保翻新已達到中國五星級電影院之標準 | | 承租人將確保及時翻新已達到中國五星級電影院之標準。 承租人須向出租人提交翻新計劃以供其批准。 | |
| | | | | | | | |
| 運營面積 | | 7,148.7平方米 | | 3,900平方米 | | 6,000平方米 | |
| | | | | | | | |
| 座位數目 | | 1,200 | | 1,000 | | 1,307 | |
| | | | | | | | |
| 影廳數目 | | 7 | | 8 | | 7 | |
| | | | | | | | |
| 按金(人民幣) | | 250,000 | | 300,000 | | 300,000 | |

| | | 4 | | 5 | | 6 | |
|---|----|---|--|--|-------------------|--|--------------------------|
| | | 瀋陽大悅城 | | 合肥印象城 | | 常熟虞景文華 | |
| 出租人 | | 瀋陽鵬利廣場房產開發有限公司 | | 合肥深國投商用置業有限公司 | | 常熟市虞景文華商業管理有限公司 | |
| 租期 | | 由二零一零年三月一日起計20年 | | 由二零一零年六月三十日起計15年 | | 由二零一一年一月一日至二零三零年十二月三十一日止20年 | |
| 租金 (人民幣) 須支付固定 租金與可變 租金之較高 者 | 固定 | 每年： 第1-2年：3,200,000 第3-5年：3,500,000 第6-10年：3,800,000 第11-15年：4,100,000 第16-20年：4,400,000 | | 每月： 第1-5年：120,247.12 第6-10年：137,425.28 第11-15年：154,603.44 | | 每年： 第1-3年：1,200,000 第4-20年：1,300,000 | |
| | 可變 | 倘每年票房淨收入達到： | 作為租金之相關收入之百分比： | 年份： | 作為租金之相關收入之百分比： | 倘每年票房淨收入達到： | 作為租金之相關收入之百分比： |
| | | 15,000,000 20,000,000 25,000,000 30,000,000 35,000,000 40,000,000 | 12% 13% 14% 15% 16% 17% | 1-5 6-10 11-15 | 10% 11% 12% | 10,000,000 12,000,000 15,000,000 20,000,000 | 12% 13% 14% 15% |
| 免租期 | | 120日(4個月) | | 由二零一零年六月三十日或之前起計5個月 | | 8個月 | |
| 翻新承諾 | | 承租人將向出租人提交翻新計劃。 承租人將確保及時翻新已達到中國五星級電影院之標準，且並無影響其他承租人。 | | 承租人將向出租人及有關機關提交翻新計劃並須獲出租人之必需許可。 承租人將於翻新工程展開前支付翻新按金。 | | 不適用 | |
| 運營面積 | | 7,010平方米 | | 4,294.54平方米 | | 3,120.70平方米 | |
| 座位數目 | | 1,500 | | 1,100 | | 1,088 | |
| 影廳數目 | | 12 | | 8 | | 7 | |
| 按金(人民幣) | | 1,000,000 | | 300,000 | | 100,000 | |

| | | 7 | | 8 | | 9 | |
|---|------------------------|-----------------------------|------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------|
| | | 北京鐘寺廣場 | | 青島新城購物廣場 | | 陽光西安廣場 | |
| 出租人 | | 北京鐘寺陽光新生活購物廣場有限公司 | | 青島陽光新城市購物廣場有限公司 | | 陝西友誼新資購物廣場有限公司 | |
| 租期 | | 由二零零九年十一月一日至二零二四年十月三十一日止15年 | | 由二零一零年八月十八日至二零二五年八月十七日止15年 | | 由二零一零年十月一日至二零二五年九月三十日止15年 | |
| 租金 (人民幣) 須支付固定 租金與可變 租金之較高 者 | 固定 | 年份： | 每月： | 年份： | 每月： | 年份： | 每月： |
| | | 二零零九年十一月一日至二零一二年十月三十一日 | 375,000 | 二零一零年八月十八日至二零一五年十二月三十一日 | 224,572.3 | 二零一零年十月一日至二零一三年十二月三十一日 | 27,650.5 |
| | | 二零一二年十一月一日至二零一五年十月三十一日 | 391,666.67 | 二零一六年一月一日至二零二零年十二月三十一日 | 234,780.2 | 二零一四年一月一日至二零一六年十二月三十一日 | 50,415.55 |
| | | 二零一五年十一月一日至二零一八年十月三十一日 | 408,333.33 | 二零二一年一月一日至二零二五年十二月三十一日 | 244,988 | 二零一七年一月一日至二零一九年十二月三十一日 | 275,250.15 |
| | 二零一八年十一月一日至二零二四年十月三十一日 | 425,000 | | | 二零二零年一月一日至二零二五年十二月三十一日 | 303,189.08 | |
| | 可變 | 作為租金之票房淨收入之百分比： | | 不適用 | | 年份： | 作為租金之票房淨收入之百分比： |
| 二零零九年十一月一日至二零一二年十月三十一日 | 15% | 不適用 | | 二零一零年十月一日至二零一三年十二月三十一日 | 13% | | |
| 二零一二年十一月一日至二零一五年十月三十一日 | 16% | | | 二零一四年一月一日至二零一六年十二月三十一日 | 14% | | |
| 二零一五年十一月一日至二零二四年十月三十一日 | 17% | | | 二零一七年一月一日至二零二五年十二月三十一日 | 15% | | |
| 免租期 | | 由二零零九年十一月一日至二零二零年二月二十八日止4個月 | | 4個月 | | 4個月 | |
| 翻新承諾 | | 承租人須負責翻新。翻新計劃須符合中國五星級電影院標準。 | | 承租人須負責翻新 | | 承租人須向出租人支付人民幣20,000元之翻新管理費 | |
| 運營面積 | | 3,443平方米 | | 3,356平方米 | | 3,490平方米 | |
| 座位數目 | | 1,100 | | 1,100 | | 1,250 | |
| 影廳數目 | | 9 | | 7 | | 7 | |
| 按金(人民幣) | | 500,000 | | 500,000 | | 500,000 | |

| | | 10 | | | 11 | | | 12 |
|---|----|-------------------------------------|---------------------------------|---|--------------------------|----------------------------|--|----|
| | | 朝陽區大屯路北京金泉廣場 | | 合肥綠地海頓公館 | | 貴陽綠地 | | |
| 出租人 | | 北京政泉置業有限公司 | | 合肥建鑫房地產開業有限公司 | | 上海綠地集團(貴陽)置業有限公司 | | |
| 租期 | | 由二零一零年八月三十日起計15年 | | 由二零一零年十二月三十一日至二零二零年十二月三十日止20年 | | 由二零一二年六月三十日起計15 + 5年 | | |
| 租金 (人民幣) 須支付固定 租金與可變 租金之較高 者 | 固定 | 每年7,300,000連同每年增加5% | | 每年： 第1-7年：700,000 第8-13年：800,000 第14-20年：900,000 | | 年份： | 每年： | |
| | | | | | | 1-3 4-6 7-9 10-15 | 1,000,000 1,200,000 1,400,000 1,600,000 | |
| | 可變 | 年份： | 作為租金之票房淨收入之百分比： | 年份： | 作為租金之票房淨收入之百分比： | 票房淨收入之12%作為租金 | | |
| | | 1-3 4-6 7-9 10-15 16-20 | 12% 13% 14% 15% 16% | 1-5 6-10 11-15 16-20 | 10% 11% 12% 13% | | | |
| 免租期 | | 4個月 | | 二零一零年十二月三十一日至二零一一年四月三十日止4個月 | | 6個月 | | |
| 翻新承諾 | | 承租人須及時完成翻新並達到可運營質量。 | | 承租人須向出租人支付人民幣9,000元之翻新按金。 承租人須及時完成翻新並達到可運營質量。 | | 不適用 | | |
| 運營面積 | | 5,000平方米 | | 3,000平方米 | | 3,800平方米 | | |
| 座位數目 | | 2,100 | | 534 | | 1,000 | | |
| 影廳數目 | | 10 | | 5 | | 7 | | |
| 按金(人民幣) | | 1,000,000 | | 200,000 | | 100,000 + 200,000 | | |

| | | 13 | | 14 | | 15 | |
|---|----|--|---|--|---|--|---|
| | | 徐州綠地 | | 上海百聯金山購物中心 | | 合肥旺角廣場 | |
| 出租人 | | 上海綠地集團徐州置業有限公司 | | 上海金山百倍購物中心有限公司 | | 安徽省迪安房地產開發有限責任公司 | |
| 租期 | | 由二零一二年一月三十一日起計 15 + 5年 | | 由二零一零年十月一日至 二零三零年九月三十日止20年 | | 由二零一三年六月一日至 二零三二年八月三十一日止20年 | |
| 租金 (人民幣) 須支付固定 租金與可變 租金之較高 者 | 固定 | 年份 1-2 3-6 7-10 11-15 16-20 | 每年 1,200,000 1,400,000 1,600,000 1,800,000 2,000,000 | 年份 1 2 3 >3 | 每年： 1,600,000 1,650,000 1,690,000 每年 + 3% | 年份 1-3 4-6 7-9 10-12 13-15 16-18 19-20 | 每月 169,000 201,500 214,500 240,500 266,500 292,500 325,000 |
| | 可變 | 年份： | 作為租金之票房 淨收入： | 年份： | 作為租金之 票房淨收入之 百分比： | 年份： | 作為租金之票房 淨收入之百分 比： |
| | | 1-5 6-10 11-15 16-20 | 11% 12% 13% 14% | 1-5 6-10 11-15 16-20 | 12% 13% 14% 15% | 1-3 4-6 7-9 10-15 16-20 | 12% 13% 14% 15% 16% |
| 免租期 | | 由二零一一年七月三十一日起計 6個月 | | 由二零一零年十月一日至 二零一零年十月三十一日止1個月 | | 由二零一二年八月三十一日至 二零一三年五月三十日止9個月 | |
| 翻新承諾 | | 不適用 | | 承租人須負責翻新(不包括附錄D所 規定之設施)。 承租人須向出租人提交翻新協議、翻 新計劃、物料清單及財務預算以供出 租人批准。 | | 承租人須及時完成翻新並達到可運 營質量。 倘翻新工程出現有任何架構改變,則 承租人須取得出租人之書面同意並 須承擔所有後續責任。 | |
| 運營面積 | | 4,700平方米 | | 3,607平方米 | | 6,500平方米 | |
| 座位數目 | | 1,600 | | 1,000 | | 2,000 | |
| 影廳數目 | | 9 | | 7 | | 11 | |
| 按金(人民幣) | | 300,000 | | 300,000 | | 800,000 | |

| | | 16 | | 17 | | 18 | |
|---|----|---|---|--|--|--|--|
| | | 天津友誼路新城市廣場 | | 蘇州李公提三期 | | 天津中山門項目 | |
| 出租人 | | 天津陽光新城市商業投資有限公司 | | 蘇州圓融發展集團有限公司 | | 天津陽光新城市商業投資有限公司 | |
| 租期 | | 由二零一二年五月三十一日至二零二七年五月三十日止15年 | | 由二零一二年一月一日起計15年 | | 由二零一零年三月二十九日起計15年 | |
| 租金 (人民幣) 須支付固定 租金與可變 租金之較高 者 | 固定 | 年份： 二零一二年 五月三十一日至 二零一五年 五月三十日 二零一五年 五月三十一日至 二零一八年 五月三十日 二零一八年 五月三十一日至 二零二二年 五月三十日 二零二二年 五月三十一日至 二零二七年 五月三十日 | 每年： 4,064,640 4,191,660 4,318,680 4,509,210 | 年份： 1-3 4-6 7-9 10-12 13-15 | 每年： 2,700,000 3,000,000 3,300,000 3,600,000 3,900,000 | 每年2,400,000 | |
| | 可變 | 年份 二零一二年 五月三十一日至 二零一五年 五月三十日 二零一五年 五月三十一日至 二零一八年 五月三十日 二零一八年 五月三十一日至 二零二七年 五月三十日 | 作為租金之票房 淨收入之 百分比： 14% 15% 16% | 年份： 1-3 4-6 7-9 10-12 13-15 | 作為租金之票房 淨收入之百分 比： 12% 13% 14% 15% 16% | 年份： 1-3 4-6 7-9 10-12 13-15 | 作為租金之票房 淨收入之百分 比： 10% 11% 12% 13% 14% |
| 免租期 | | 由二零一二年五月三十一日至二零一二年九月二十七日止4個月 | | 4個月(120日) | | 由佔用日期至七月一日 | |
| 翻新承諾 | | 承租人須負責翻新。 承租人須向出租人提交翻新計劃。該計劃須由訂約雙方協定。 | | 於翻新工程展開前，翻新計劃須由訂約雙方協定。 | | 未經出租人事先書面同意，承租人不得展開任何翻新設計或施工。未經出租人同意，則不允許進行架構翻新工程。 承租人須遵守中國電影院標準進行翻新。 | |
| 運營面積 | | 3,480平方米 | | 3,700平方米 | | 4,500平方米 | |
| 座位數目 | | 1,250 | | 1,500 | | 1,400 | |
| 影廳數目 | | 8 | | 8 | | 7 | |
| 按金(人民幣) | | 500,000 | | 2,500,000 | | 100,000 + 200,000 | |

| | | 19 | | 20 | | 21 | |
|---|----|--|--|--|---|---------------------------|---|
| | | 南京文鼎廣場 | | 昆明金鷹 | | 山東煙臺祥隆購物廣場 | |
| 出租人 | | 南京行質建設發展有限公司 | | 雲南金鷹實業有限公司 | | 山東華都置業有限公司 | |
| 租期 | | 由二零一一年十一月一日至二零二六年十一月一日止15年 | | 由二零一零年八月一日至二零二一年七月三十一日止10年 | | 由二零一二年五月一日至二零三零年四月三十日止18年 | |
| 租金 (人民幣) 須支付固定 租金與可變 租金之較高 者 | 固定 | 年份: 1-3 4-6 7-9 10-12 13-15 | 每年: 1,500,000 1,650,000 1,800,000 1,950,000 2,100,000 | 年份: 1-3 4-6 7-8 9-10 | 每年: 1,800,000 2,300,000 2,400,000 2,500,000 | 年份: 1-3 4-6 7-18 | 每年: 1,100,000 1,200,000 1,300,000 |
| | 可變 | 年份: 1-3 4-6 7-9 10-12 13-15 | 作為租金之 票房淨收入之 百分比: 12% 13% 14% 15% 16% | 年份: 1-3 4-6 7-8 9-10 | 作為租金之 票房淨收入之 百分比: 12% 13% 14% 15% | 年份: 1-3 4-6 7-18 | 作為租金之 相關收入之 百分比: 10% 11% 12% |
| 免租期 | | 4個月(120日) | | 由二零一零年八月一日至二零一零年十一月三十日止4個月 | | 由二零一一年八月一日至二零一二年四月三十日止9個月 | |
| 翻新承諾 | | 不適用 | | 於開展翻新工程前, 承租人須遵守出租人規劃之程序。 承租人須根據出租人及有關機關之規定完成翻新工程。 承租人於翻新工程施工前須向出租人及有關機關提交翻新計劃、物料清單及工作單。 | | 承租人須及時完成翻新工程並達到可運營標準。 | |
| 運營面積 | | 1,920平方米 | | 3,206平方米 | | 2,682平方米 | |
| 座位數目 | | 700 | | 800 | | 1,030 | |
| 影廳數目 | | 6 | | 6 | | 8 | |
| 按金(人民幣) | | 300,000 | | 526,944 | | 300,000 | |

| | | 22 | | 23 | | 24 | |
|---|-----|-------------------------------------|--|--|--|---|--|
| | | 山東龍口博商購物廣場 | | 無錫站前商貿 | | 哈爾濱盛基購物中心 | |
| 出租人 | | 山東龍口博商商業股份有限公司 | | 無錫仲城房地產開發有限公司 | | 哈爾濱盛基購物廣場有限責任公司 | |
| 租期 | | 由二零一一年二月一日至二零二九年三月三十一日止18年 | | 由二零一零年八月一日起計20年 | | 由二零一一年十一月一日至二零三一年十月三十一日止20年 | |
| 租金 (人民幣) 須支付固定 租金與可變 租金之較高 者 | 固定 | 年份: 1-3 4-6 7-18 | 每年: 934,400 1,134,400 1,234,400 | 年份: 1-3 4-5 6-7 8-9 10-11 12-13 14-15 16-17 18-19 20 | 每日: 6,426 6,750 7,101 7,452 7,830 8,235 8,640 9,072 9,531 10,017 | 年份: 1-3 4-6 7-10 11-15 16-20 | 每年: 1,100,000 1,200,000 1,300,000 1,400,000 1,500,000 |
| | 可變 | 年份: 1-3 4-6 7-18 | 作為租金之 票房淨收入之 百分比: 10% 11% 13% | 年份: 1-5 6-10 11-15 16-17 | 作為租金之 票房淨收入之 百分比: 10% 11% 12% 13% | 年份: 1-3 4-6 7-10 11-15 16-20 | 作為租金之 票房淨收入之 百分比: 10% 11% 12% 13% 14% |
| | 免租期 | 4個月(120日) | | 7個月 | | 6個月 | |
| 翻新承諾 | | 承租人須於二零一零年十二月二十八日或之前完成翻新工程並達到可運營標準。 | | 不適用 | | 承租人須自佔用日期起六個月內完成翻新工程並達到可營運標準。 | |
| 運營面積 | | 2,560平方米 | | 2,700平方米 | | 3,633平方米 | |
| 座位數目 | | 758 | | 1,100 | | 1,130 | |
| 影廳數目 | | 7 | | 7 | | 6 | |
| 按金(人民幣) | | 100,000 | | 1,000,000 | | 300,000 | |

| | | | |
|---|----|---|--|
| | | 25 | |
| | | | |
| | | 吳江盛澤新生商業廣場 | |
| | | | |
| 出租人 | | 吳江春之聲瑞地 商業管理有限公司 | |
| | | | |
| 租期 | | 由二零一一年十二月十八日起計15年 | |
| | | | |
| 租金 (人民幣) 須支付固定 租金與可變 租金之較高 者 | 固定 | 年份： 1-2 3-4 5-6 7-8 9-10 11-12 13-15 | 每日： 3,510 4,050 4,455 4,860 5,346 5,886 6,750 |
| | 可變 | 年份： 1-4 5-8 9-12 13-15 | 作為租金之 票房淨收入之 百分比： 9% 10% 11% 12% |
| | | | |
| 免租期 | | 由二零一一年十二月十八日至 二零一二年二月十七日止2個月 | |
| | | | |
| 翻新承諾 | | 不適用 | |
| | | | |
| 運營面積 | | 2,700平方米 | |
| | | | |
| 座位數目 | | 830 | |
| | | | |
| 影廳數目 | | 7 | |
| | | | |
| 按金(人民幣) | | 300,000 | |

中國實體之中文名稱已於本公佈之英文版內翻譯為英文，以僅供識別。倘中國實體之中文名稱與彼等各自之英文譯名有所歧義，概以中文版為準。

預期寄發通函之日期

根據上市規則，一份載有租約轉讓之進一步詳情、獨立董事委員會函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會之意見函件連同召開股東特別大會通告以及上市規則規定之其他資料之通函預期將於二零一零年八月十六日或之前寄發予股東。倘預期須延遲寄發通函，本公司將根據上市規則刊發進一步公佈，以載列延遲之理由及新預期寄發通函之日期。

承董事會命
星美國際集團有限公司
執行董事
胡宜東

香港，二零一零年七月二十七日

於本公佈日期，董事會包括四名執行董事，即覃宏先生（主席）、肖萍女士、胡宜東先生及李凱先生；及三名獨立非執行董事，即何培剛先生、龐鴻先生及陳錫年先生。