

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)

**有關收購就位於中國之25間電影院之
樓宇租賃合約之權利及責任之
主要及關連交易**

謹此提述該公佈。董事會欣然宣佈，於二零一零年七月二十六日（交易時段後），SMIIC（本公司之全資附屬公司）與星美就租約轉讓訂立該協議。於完成後，本集團將直接或間接參與經營及管理位於中國21個城市擁有191個影廳之額外25間電影院。

根據上市規則第14章，一項交易界定為包括（其中包括）訂立就其規模、性質或數量而言對本集團之經營造成重大影響之經營租約，而倘有關經營租約之總貨幣價值為通過該類租賃安排所進行之本集團現有業務規模增加200%或以上，則該等經營租約通常被視為對本集團之經營造成重大影響。鑒於根據樓宇租賃合約應付予出

* 僅供識別

租人之代價包括於本公佈日期無法以合理確定性予以釐定之可變租金以及通過該類租賃安排可能使本集團之現有業務規模增加200%或以上，故根據上市規則第14章，租約轉讓分類為本公司之一項重大交易。

覃先生為控股股東之實益擁有人及本公司之關連人士。根據覃先生向本公司表示，彼已與星美於彼之指示下就訂立樓宇租賃合約及租約轉讓達成口頭協議，根據上市規則第14A.11(4)(a)條，本公司認為星美為本公司之關連人士，且根據上市規則14A章，租約轉讓亦構成本公司之一項關連交易。因此，租約轉讓須遵守上市規則之申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准之規定。覃先生及其聯繫人須於股東特別大會上放棄投票。

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之通函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

緒言

謹此提述該公佈。董事會欣然宣佈，於二零一零年七月二十六日（交易時段後），SMIIC（本公司之全資附屬公司）與星美就租約轉讓訂立該協議。

星美與出租人（為獨立於本公司、星美、覃先生及／或彼等各自之聯繫人，且與彼等概無關連之人士）訂立樓宇租賃合約，內容有關租賃位於中國擬用於經營25間電影院之25幅地皮。於董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，出租人乃主要從事房地產開發、租賃及投資。

該協議之主要條款概述如下。

該協議

日期

二零一零年七月二十六日

訂約方

- (i) 星美，作為轉讓人；
- (ii) SMIIIC（本公司之全資附屬公司），作為承讓人；及
- (iii) 覃先生，作為擔保人

於董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，星美主要從事媒體、電視及電影、廣播、期刊、印刷、出版、文化及演出業務領域之管理、規劃及業務諮詢業務。根據覃先生對本公司作出之聲明，彼已與星美於彼之指示下就訂立樓宇租賃合約及租約轉讓達成口頭協議，根據上市規則第14A.11(4)(a)條，本公司認為星美為本公司之關連人士。

租約轉讓之主體事項

待該協議之先決條件獲達成或（倘相關）獲豁免後，星美須就代價及根據SMIIIC（或其代名人）之選擇(i)促使出租人訂立約賃更替合約或終止樓宇租賃合約並訂立替代之新樓宇租賃合約或(ii)倘以上選擇並不可行，則促使出租人同意由承租人訂立新樓宇分租合約。

在可能情況下，本集團現時擬與出租人訂立直接合約關係。倘於條件不容許之情況下，則屆時本集團將與承租人訂立新樓宇分租合約，且在此情況下，本公司將遵守上市規則第14A章之披露及／或股東批准之規定（倘適用）。

代價

租約轉讓應付之代價將約為現金55,000,000港元，須由本公司於完成後向星美支付。代價（按償還或本基準釐定）包括(i)其中約40,000,000港元為星美及／或其聯繫人就磋商、解決及簽立有關樓宇租賃合約所產生之所有費用、佣金、經紀佣金、支出、成本及開支（統稱為「雜項開支」），及(ii)星美及／或其聯繫人支付予各出租人之租賃按金及其他預付款項，於任何情況下，將不可超過15,000,000港元（統稱為「租賃按金」）。

董事現擬由本集團以本集團之內部資源支付租約轉讓之現金代價。

按金

於簽署意向書後，本集團已支付2,000,000美元之款項予覃先生（代表星美）作為保證金，其於簽署該協議後作為按金及該協議項下之代價之部份付款（「按金」）。倘SMIC以書面通知覃先生，其並不信納根據該協議之條款所進行之盡職調查結果，則覃先生須向本集團退還按金（不計利息）。

該協議之先決條件

該協議須待下列先決條件獲達成或獲SMIC豁免（視情況而定）後，方告完成：

- (i) SMIC在各方面均信納SMIC就（其中包括）出租人及承租人各自妥為註冊成立及存續、各出租人對租賃物業之擁有權及租賃物業之使用者就電影院及相關用途之合法性之盡職調查之結果；
- (ii) 股東（根據上市規則須就該協議項下擬進行之交易放棄投票之覃先生或其聯繫人除外）於股東特別大會上通過普通決議案以批准該協議之條款及其項下擬進行之交易；

- (iii) 該協議項下之保證於完成時在任何重方面仍屬真實及準確且並無誤導，猶如於完成時及於該協議日期至完成時之所有時間重新作出均屬如此；及
- (iv) 就雜項開支及租賃按金所提供之書面憑據為SMIIC所信納。

倘上述先決條件未能於二零一零年十二月三十一日（或星美與SMIIC可能協定之較後日期）或之前獲達成或由SMIIC豁免（視情況而定），及SMIIC向星美發出書面通知終止該協議時，則該協議即告終止。於終止該協議後，星美須促使覃先生向SMIIC退還按金（連同以按金之5%計算之100,000美元），而訂約各方其後不得根據該協議向另一方提出任何進一步索償。上述先決條件(ii)不可由任何訂約方豁免。

交割各新樓宇租賃合約及新樓宇分租合約

星美將於促使各出租人批准租賃更替合約／新樓宇租賃合約或新樓宇分租合約（如適用）後於實際可行之情況下盡快以書面通知SMIIC（「初步通知」）。各初步通知須隨附租賃更替合約／新樓宇租賃合約或新樓宇分租合約（如適用）之形式。SMIIC將於收到初步通知後十四(14)個營業日內以書面通知（「確認通知」）星美是否接納租賃更替合約／新樓宇租賃合約或新樓宇分租合約（如適用）。

除須待達成或豁免（視乎情況而定）該等條件外，訂立各新樓宇租賃合約或新樓宇分租合約尚受以下條件所規限：

- (i) SMIIIC已取得中國合資格執行會計師行發出之法律意見（有關形式及內容均獲SMIIIC接納）；
- (ii) 已取得相關出租人就訂立新樓宇分租合約之同意（如適用）；及
- (iii) 新樓宇租賃合約或新樓宇分租合約（如適用）於形式上獲SMIIIC（合理行事）信納及包括本公佈之「樓宇租賃合約之詳情」一節所載之樓宇租賃合約之主要條款及條件。

部份完成及代價調整

倘新樓宇租賃合約或新樓宇分租合約（如適用）之交割條件於確認通知日期起計十四（14）個營業日內（或星美與SMIIIC可能以書面協定之有關其他日期）尚未達成，則各訂約方就相關租賃物業之責任將告失效，而有關租賃物業（「除外租賃物業」）將被視為排除於該協議之外。於此情況下，代價須按等同下列各項之總額之金額而予以減少：

- (i) 除外租賃物業應佔之雜項開支金額乃按比例計算；及
- (ii) 除外租賃物業應佔之租賃按金款項。

各租賃更替合約、新樓宇租賃合約或新樓宇分租合約（如適用）之交割將於交割條件達成後第三個營業日進行。

完成

完成須於緊隨達成或獲豁免（視情況而定）簽署最後有關租賃物業之租賃更替合約／新樓宇租賃合約或新樓宇分租合約（如適用）後五個交易日內進行。代價之餘額須於完成時由SMIIIC（或其代名人）向星美支付。

星美之承諾

根據該協議之條款，星美已向SMIIC承諾，儘管於完成後，星美將盡力為本集團轉介持牌電影院經營商，並就所有與有關電影院經營商進行之合約磋商向本集團提供意見及協助。星美進一步向SMIIC承諾以協助本集團採購合適器材及設施以供電影院經營之用。

覃先生之擔保

作為SMIIC應覃先生要求訂立該協議，覃先生已與SMIIC訂立契約並向SMIIC擔保，倘由於任何原因，星美未能及時履行該協議項下之星美之任何或所有責任，覃先生將於收到SMIIC（或其代表）之書面要求後三(3)日內，遵照該協議之條款履行或促使履行所有上述星美之責任，並將彌償及持續彌償SMIIC因與星美未能及時履行任何該等責任有關之索償、成本、虧損及開支（包括SMIIC所產生或承受之律師費）。

樓宇租賃合約之詳情

下文載列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： 1-2 3 4 5 6 7 8-10
		10,000,000 15,000,000 20,000,000 25,000,000 30,000,000 >35,000,000	11% 12% 13% 14% 15% 16%	作為租金之票房 淨收入之百分 比： 12% 12.5% 13% 13.5% 14% 14.5% 15%
				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：	每年：	年份：	每年：	每年2,400,000	
		二零一二年 五月三十一日至 二零一五年 五月三十日	4,064,640	1-3 4-6 7-9 10-12 13-15	2,700,000 3,000,000 3,300,000 3,600,000 3,900,000		
		二零一五年 五月三十一日至 二零一八年 五月三十日	4,191,660				
		二零一八年 五月三十一日至 二零二二年 五月三十日	4,318,680				
		二零二二年 五月三十一日至 二零二七年 五月三十日	4,509,210				
	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：	年份：	作為租金之票房 淨收入之百分 比：
		二零一二年 五月三十一日至 二零一五年 五月三十日	14%	1-3 4-6 7-9 10-12 13-15	12% 13% 14% 15% 16%	1-3 4-6 7-9 10-12 13-15	10% 11% 12% 13% 14%
		二零一五年 五月三十一日至 二零一八年 五月三十日	15%				
		二零一八年 五月三十一日至 二零二七年 五月三十日	16%				
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	

根據星美向本集團表示，樓宇租賃合約之條款乃由出租人及星美經公平磋商後按一般商業條款訂立。董事（不包括經考慮獨立財務顧問之意見後始發表彼等意見之獨立非執行董事）已審閱並已將樓宇租賃合約之條款與本集團就其現有15家電影院所訂立之租約進行比較，結論為樓宇租賃合約之條款與相同性質之合約類似並乃根據現行市場慣例而釐定，並因此同意星美之意見。

估計未來成本

於完成後，本集團須於租賃物業上興建之電影院影廳及其他設備作出投資（「估計未來成本」）。按將於租賃物業上興建擁有最多191個影廳及最多29,357個座位之25間電影院，而各座位之成本約為人民幣12,000元之基準計算，倘本集團進行完成，預期本公司所作出之估計未來成本總額將達約人民幣352,284,000元。

董事現擬由本集團以銀行借款及／或本集團之內部資源支付估計未來成本。

訂立該協議之理由

本集團主要從事有關電影、電視連續劇、記錄片及資訊或娛樂節目之娛樂相關內容製作、發行及授出專利權之娛樂相關業務，以及影院業務。於本公佈日期，本集團於中國經營15間電影院，合共擁有95個影廳及14,261個影廳座位。

誠如該公佈所披露，本公司將矢志成為專注於主要開展中國市場業務之領先綜合娛樂及媒體公司，且本公司一直擬繼續擴展其於中國之電影院組合。於二零一零七月完成收購中國12間電影院之股權後，本公司之業務策略為繼續擴展其電影院經營網絡，以覆蓋中國一線城市北京及上海，地區中心天津、重慶、青島、西安、南京、瀋陽、徐州及蘇州以及二線或三線城市合肥、常熟、吳江、昆明、煙臺、龍口、無錫、長沙、貴陽、長春及哈爾濱之額外地點。於完成後，本集團將直接或間接參與中國21個城市多達191個影廳之額外25間電影院之業務及管理。鑒於電影院業務門票收入總額持續出現雙位數字增長，董事認為，租約轉讓為本集團提供機遇以加強其作為中國最大型影院經營者之一之地位。

現時，由本集團經營之15家電影院之地區分佈載於以下圖1：

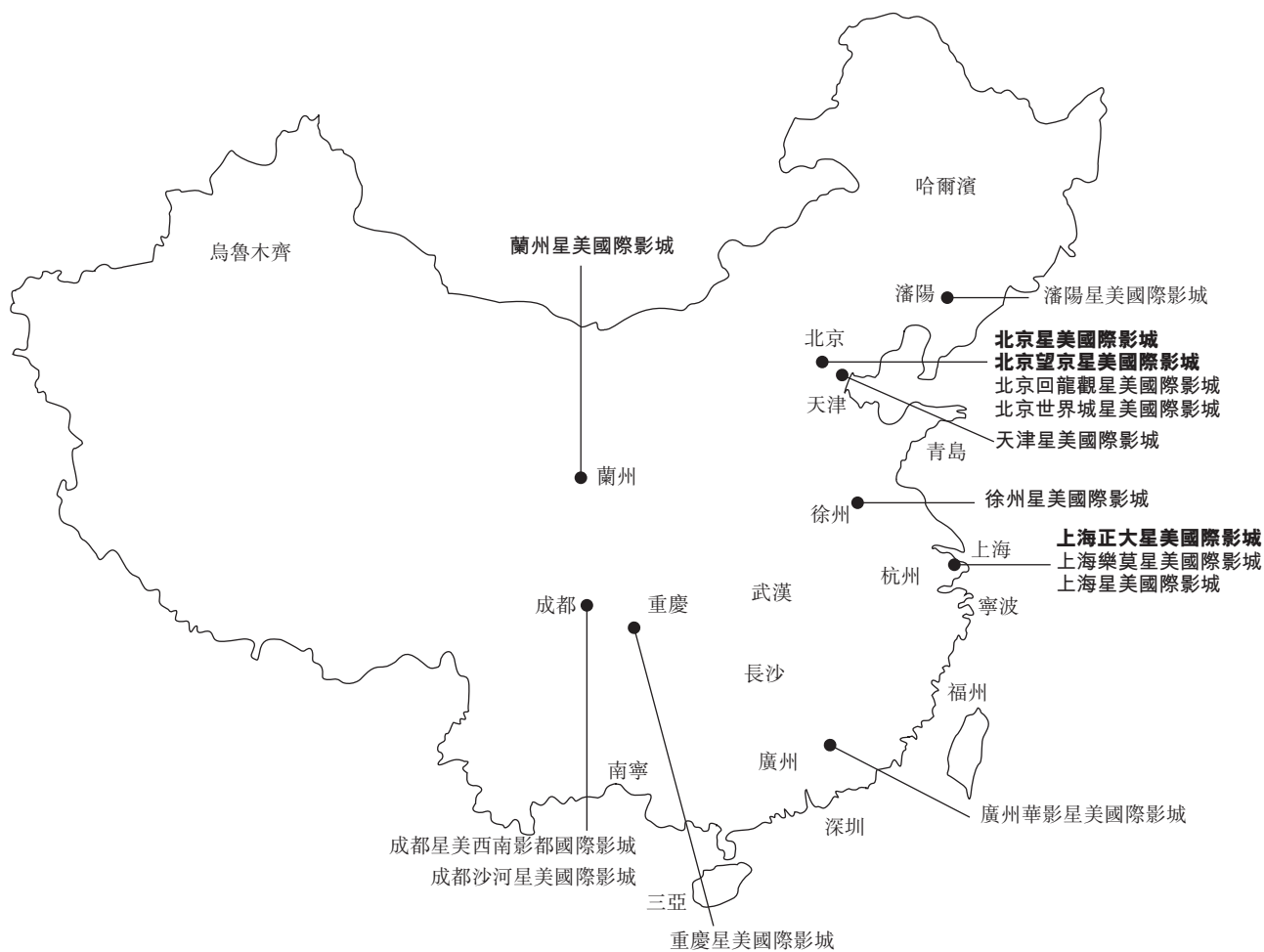


圖1：由本集團經營之現有15家電影院

由本集團經營之電影院之現有及於三年內之未來覆蓋範圍載於以下圖2：

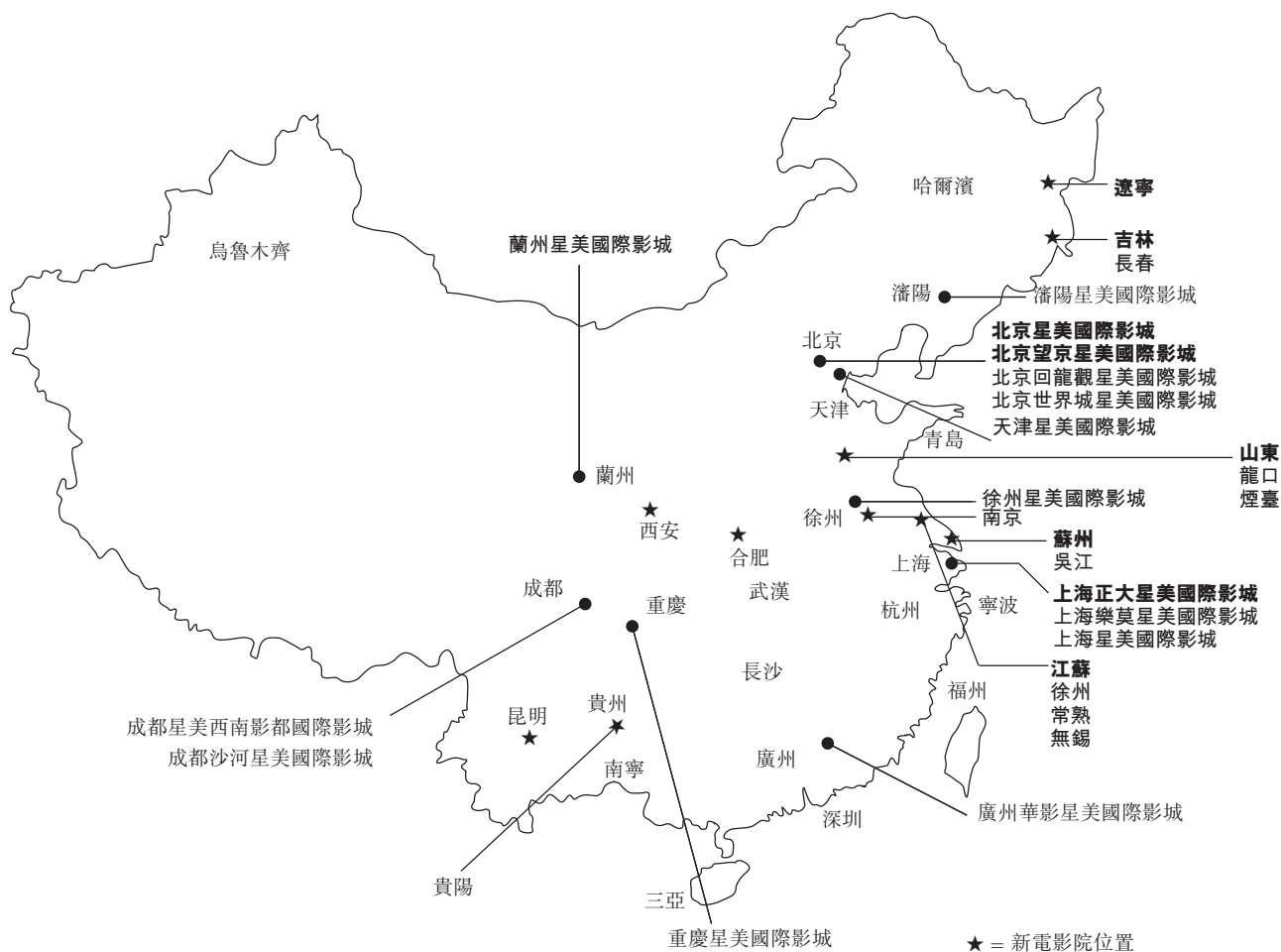


圖2：由本集團經營之電影院之現有及未來覆蓋範圍

中國電影業乃快速發展之中國消費者市場最具吸引力之行業之一並受中國政府支持。於二零零九年，中國國內電影院之票房收入增長至逾人民幣6,200,000,000元，相當於年複合增長率(年複合增長率)32.9%(二零零四年至二零零九年)。電影行業為中國政府所鼓勵之中國現代文化之主要部份。於二零一零年一月二十一日，中國政府國務院辦公廳頒佈「中華人民共和國國務院辦公廳關於促進電影產業繁榮發展的指導意見」，其為中央政府關於推動中國電影行業增長之指導意見，以作為中國現代文化發展之一部份。該指導意見訂明(其中包括)：(i)擬促進全中國之數字電影院增長；(ii)發展高質素及多元化製作；(iii)中國電影行業總收益之年增長超過20%；(iv)中國電影行業成為中國主要服務行業之一及(v)提升中國電影公司實力及能力以及對外國公司之競爭力，以為國內電影製作在外國市場贏得市場份額。

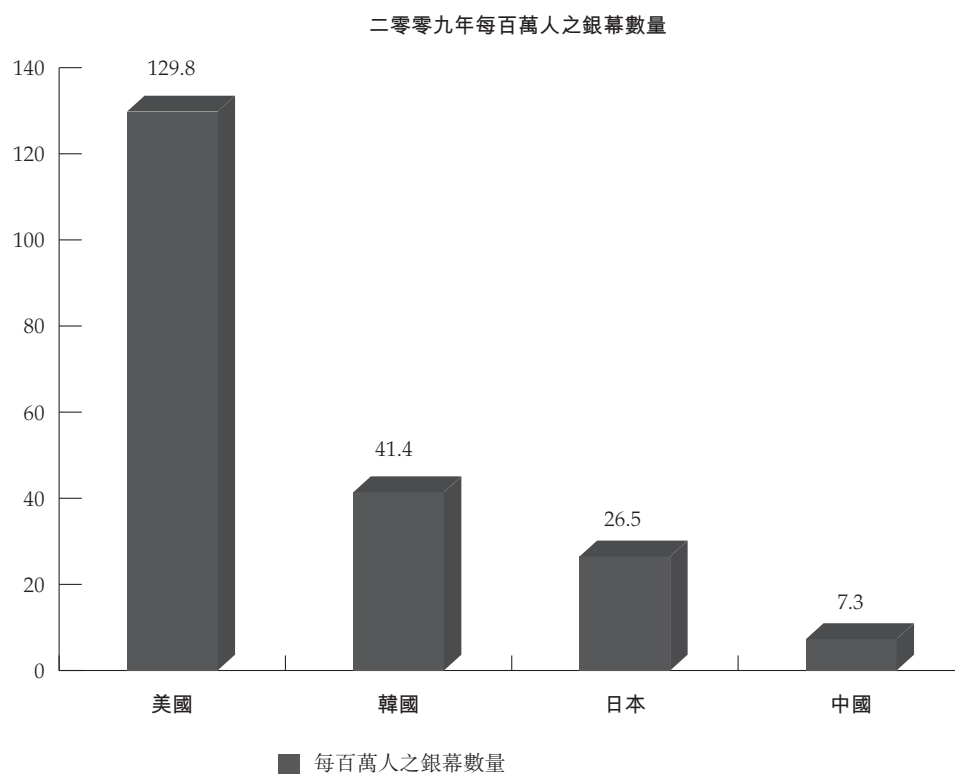
中國電影行業之總收入於二零零九年增長26.5%至人民幣10,700,000,000元。今年已上映及計劃上映之國外大片及國內大片數目不斷攀升，預計可維持中國電影行業之高速增長。誠如本公司截至二零零九年十二月三十一日止期間之年報所述，本公司亦已投資多部將於本公司電影院放映且將增加其上座率之國內大片。除製作外，本公司亦一直發展視覺特效、動畫及後期製作能力，擬於中國該等地區技術發展方面擁有領先地位。3D影片之成功已被阿凡達、愛麗絲夢遊仙境以及諸神之戰所證明。3D技術影片在中國擁有巨大市場。然而，市場亦已證明，3D電影之成功需要高質素及先進視覺特效支持。本公司擬在中國及海外市場製作高質素3D電影。該等3D電影將於本公司電影院放映。本公司已購置兩部新IMAX系統以提升本公司電影院之3D播放功能。

隨著中國人均消費及收入水平之不斷增長，中國電影業已進入一個快速發展階段，製作高質素及高檔次內容之國內電影數量不斷增多及進口之外國電影數量不斷增多均顯示中國觀眾對現代電影院之高質素娛樂體驗之需求不斷增加。董事對中國電影業之前景及尤其是中國影院業務成長充滿信心。

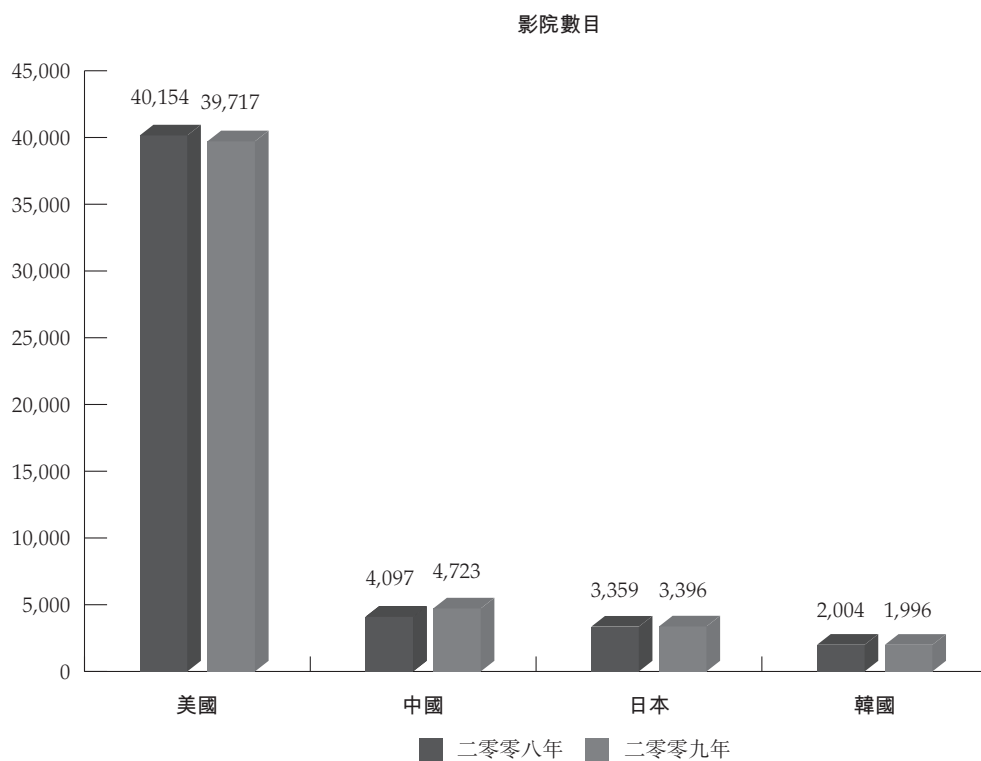
風險因素

供過於求及競爭

中國於二零零九年建立了超過626間電影院，較二零零八年增加15.3%。有種關切表示這可能導致中國電影院供過於求。然而，如下圖所闡釋，中國電影院行業仍有大幅增長空間：



資料來源：MPAA、中國廣播局、MPPAJ、KOFIC

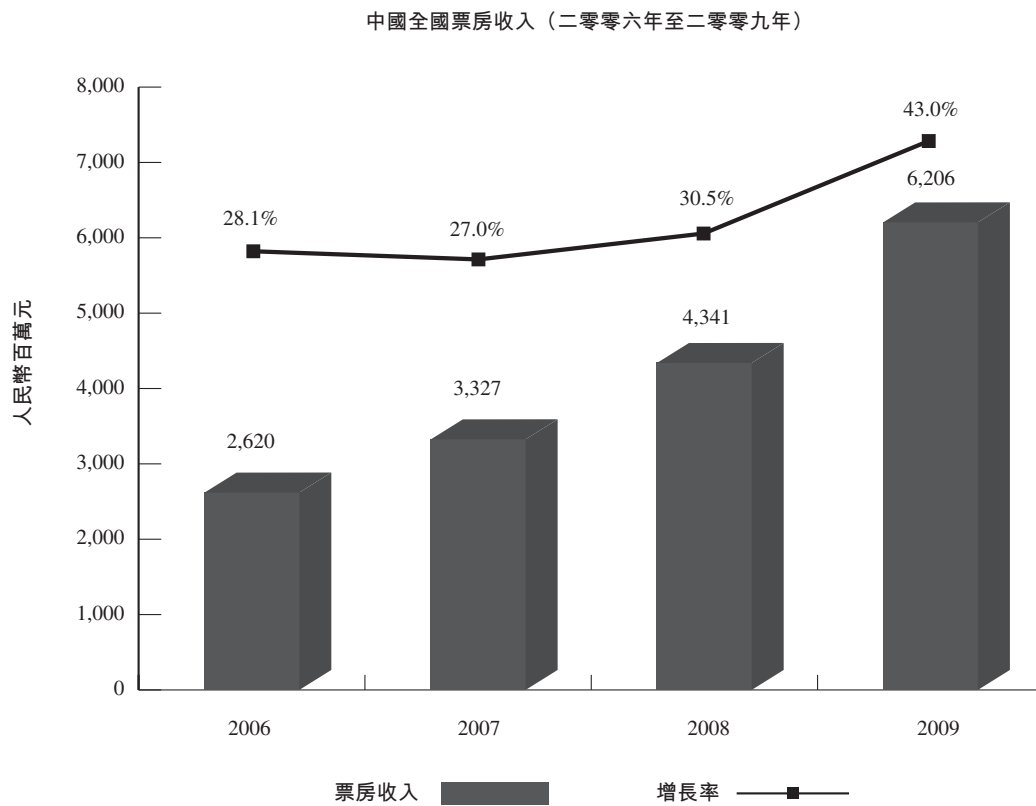


資料來源：MPAA、中國廣播局、MPPAJ、KOFIC

董事相信，影院數目增加將會對整個行業有利，由於觀眾會有更多類型的電影和電影院的選擇，這將加快電影院的發展，更加深了電影文化在現代中國文化產業中的定位和走向。

門票增長率

全國票房收入於過去數年錄得如下所載之快速增長：



董事亦考慮到作為代價之部份，全國票房收入之快速增長。倘全國票房收入因宏觀經濟因素及／或客戶於娛樂上之喜好發生變動而未能繼續保持高速增長，則可能會對影院之入場費收入產生不利影響。

董事（不包括經考慮獨立財務顧問之意見後始發表彼等意見之獨立非執行董事）認為，該協議之條款乃與星美以最佳誠信及按公平基準進行磋商。經計及上文所述之訂立該協議之理由，董事（不包括經考慮獨立財務顧問之意見後始發表彼等意見之獨立非執行董事）認為，該協議之條款（包括代價、估計未來成本及按金安排）就本公司及股東而言屬公平合理。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，一項交易界定為包括（其中包括）訂立就其規模、性質或數量而言對本集團之經營造成重大影響之經營租約，而倘有關經營租約之總貨幣價值為通過該類租賃安排所進行之本集團現有業務規模增加200%或以上，則該等經營租約通常被視為對本集團之經營造成重大影響。鑒於根據樓宇租賃合約應付予出租人之代價包括於本公佈日期無法以合理確定性予以釐定之可變租金以及通過該類租賃安排可能使本集團之現有業務規模增加200%或以上，故根據上市規則第14章，租約轉讓分類為本公司之一項重大交易。

覃先生為控股股東之實益擁有人及本公司之關連人士。根據覃先生向本公司表示，彼已與星美於彼之指示下就訂立樓宇租賃合約及租約轉讓達成口頭協議，根據上市規則第14A.11(4)(a)條，本公司認為星美為本公司之關連人士，且根據上市規則14A章，租約轉讓亦構成本公司之一項關連交易。因此，租約轉讓須遵守上市規則之申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准之規定。覃先生及其聯繫人須於股東特別大會上放棄投票。

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之通函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

於本公佈日期，覃先生及其聯繫人持有4,276,120,940股股份（佔本公司全部已發行股本約73.70%），故彼等將於股東特別大會上放棄投票。

釋義

本公佈內，除文義另有所指者外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司日期為二零一零年七月十九日有關意向書之公佈
「該協議」	指	星美與SMIC於二零一零年七月二十六日就租約轉讓而訂立之協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「樓宇租賃合約」	指	與出租人（為獨立於本公司、星美、覃先生及／或彼等之各自聯繫人，且與彼等概無關連之人士）訂立之樓宇租賃合約，內容有關租賃位於中國之25幅地皮，以經營25間電影院
「交割條件」	指	本公佈「交割各新樓宇租賃合約及新樓宇分租合約」一段所述之交割條件
「本公司」	指	星美國際集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	根據其條款完成該協議
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	SMIC根據該協議之條款於完成時須支付予星美之代價

「按金」	指	具有本公佈「按金」一段賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「盡職調查」	指	對出租人就租賃物業之所有權、樓宇租賃合約及與根據協議之條款進行租約轉讓有關之其他事宜進行之盡職調查
「預計未來成本」	指	具有本公佈「預計未來成本」一段賦予該詞之涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「租賃物業」	指	樓宇租賃合約所規限之物業
「出租人」	指	樓宇租賃合約項下之出租人
「承租人」	指	星美，樓宇租賃合約項下之現有承租人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「意向書」	指	誠如該公佈所披露，覃先生與SMIIC於二零一零年七月十六日訂立之意向書
「覃先生」	指	覃輝先生，控股股東之實益擁有人及本公司之關連人士
「新樓宇租賃合約」	指	出租人與SMIIC（或其代名人）將予訂立之新樓宇租賃合約
「新樓宇分租合約」	指	出租人與SMIIC（或其代名人）將予訂立之新樓宇分租合約
「租賃更替合約」	指	由（其中包括）各出租人及SMIIC以SMIIC（合理行事）信納之有關方式訂立之租賃更替合約，據此，相關出租人同意接納SMIIC（或其代名人）作為樓宇租賃合約之新承租人以代替承租人
「中國」	指	中華人民共和國，並就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「租賃按金」	指	具有本公佈「代價」一段賦予該詞之涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司現有股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「SMIIC」	指	SMI International Cinemas Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司

「股東特別大會」	指	將予召開之本公司股東特別大會，以考慮並酌情批准該協議之條款及其項下擬進行之交易
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「雜項開支」	指	具有本公佈「代價」一段賦予之涵義
「租約轉讓」	指	向SMIIC（或其代名人）轉讓承租人於樓宇租賃合約項下之所有權利及責任及／或由星美與SMIIC（或其代名人）訂立新樓宇租賃合約，惟須受該協議之條款所規限
「星美」	指	星美投資有限責任公司，一家於中國成立之公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
星美國際集團有限公司
執行董事
胡宜東

香港，二零一零年七月二十六日

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。