

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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份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。

# ~H<sub>2</sub>O+ 奧思集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 須予披露交易

於二零零四年一月二十一日，Water Oasis與百利2000及永強分別就買賣該等物業訂立該等協議。Water Oasis收購富明物業之代價為3,000,000港元；而Water Oasis收購利園物業之代價為30,980,000港元。

根據上市規則第十四章，根據該等協議所擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。

有關收購該等物業之通函將於可行情況下盡快寄發予本公司股東。

### 富明物業

富明協議日期：二零零四年一月二十一日

賣方：百利2000，乃獨立第三者

買方：Water Oasis

概要：富明協議乃Water Oasis與百利2000訂立，據此協議雙方已同意買賣富明物業。Water Oasis收購富明物業之代價為3,000,000港元。協議雙方須於二零零四年二月六日或之前就買賣富明物業訂立正式協議。

購買富明物業之代價須於交易完成時以現金支付。富明協議預期將於二零零四年四月三十日或之前完成。

### 利園物業

利園協議日期：二零零四年一月二十一日

賣方：永強，乃獨立第三者

買方：Water Oasis

概要：利園協議乃Water Oasis與永強訂立，據此協議雙方已同意買賣利園物業。Water Oasis收購利園物業之代價為30,980,000港元。協議雙方須於二零零四年二月六日或之前就買賣利園物業訂立正式協議。

購買利園物業之代價須於交易完成時以現金支付。利園協議預期將於二零零四年四月三十日或之前完成。

### 收購該等物業之原因及利益

本集團為一個護膚美容集團，並擁有~H<sub>2</sub>O+品牌護膚產品系列在大中華地區及新加坡之獨家分銷權。本集團亦以「水之屋」、「水磨坊」及「Oasis Beauty Homme」品牌在香港經營水療美顏中心，提供不同種類之按摩及美容服務。

該等物業位於香港黃金商業地段，而本集團將透過目前所得之租金收入，將該等物業作為投資用途。該等物業目前之租約將於二零零六年六月三十日同時屆滿，而該等物業之現有租戶乃獨立第三者。鑒於香港銀行目前所釐定之利率水平，董事認為，由於該等物業提供之年度回報率介乎約4%至8%，故以商業角度而言，來自該等物業之每月租金收入乃屬合理。該等物業目前由現有租戶用作玉石零售。在現有租約屆滿後，本集團將視乎當時之市場情況，可能繼續出租該等物業或擴大旗下之零售店及／或美容中心規模。收購該等物業之資金將透過內部資源及銀行融資組合撥出，而預期有關比例將分別約為40%及60%。

### 一般資料

董事認為，收購該等物業符合本公司之利益，另對本公司股東而言，該等協議之條款乃公平合理。

董事已獲告知，百利2000及永強乃註冊成立作為投資控股之用。

根據上市規則第十四章，根據該等協議所擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。

董事確認，該等物業之代價已由協議雙方經參考銅鑼灣區商業市場上之類似物業之市場價值後按公平原則磋商釐定。

有關收購該等物業之通函將於可行情況下盡快寄發予本公司股東。

### 釋義

於本公佈內，下列詞彙具有下列涵義：

「該等協議」	指	富明協議及利園協議；
「百利2000」	指	百利2000有限公司，於香港註冊成立之公司，其實益擁有人全部為獨立第三者；
「本公司」	指	奧思集團有限公司，於開曼群島註冊成立及其股份於聯交所上市之公司；
「董事」	指	本公司董事；
「永強」	指	永強發展有限公司，於香港註冊成立之公司，其實益擁有人全部為獨立第三者；
「富明協議」	指	Water Oasis與百利2000於二零零四年一月二十一日就買賣富明物業訂立之臨時協議；
「富明物業」	指	位於香港富明街1號寶富大樓1樓M及N室之商業區物業，其樓面面積約為1,100平方呎；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「獨立第三者」	指	與本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)並無關連之獨立第三者；
「利園協議」	指	Water Oasis與永強於二零零四年一月二十一日就買賣利園物業訂立之臨時協議；
「利園物業」	指	位於香港波斯富街84-94號、富明街3-5號及利園山道39-47號寶富大樓地下J號舖之商業區物業，其樓面面積約為470平方呎；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「該等物業」	指	富明物業及利園物業；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「Water Oasis」	指	Water Oasis Company Limited，於香港註冊成立之公司，乃本公司之間接全資附屬公司。

承董事會命  
公司秘書  
鄭志偉

日期：二零零四年一月二十八日