
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已悉數售出或轉讓名下之奧思集團有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，並明確表示概不會就因本通函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。

~H₂O+

WATER OASIS GROUP LIMITED

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

收購位於香港銅鑼灣之
商用物業

二零零四年二月十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	3
2. 該等物業之資料	3
3. 收購該等物業之原因及利益	4
4. 一般資料	4
5. 其他資料	5
附錄 – 法定資料	6

釋 義

於本通函內，除文義另有指明外，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；
「董事會」	指	董事會；
「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；
「港元」	指	港元；
「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；
「最後可行日期」	指	二零零四年二月十六日，即本通函付印前可供落實本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「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；

釋 義

「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；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571 章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10 港元之普通股；
「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。



WATER OASIS GROUP LIMITED

奧思集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

執行董事：

余麗絲 行政總裁

譚次生

余麗珠

余金水

黎燕屏

獨立非執行董事：

黃龍德 太平紳士

黃鎮南

註冊辦事處：

Century Yard, Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681 GT

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

British West Indies

總辦事處及

主要營業地點：

香港

銅鑼灣

告士打道280號

世貿中心18樓

敬啟者：

須予披露交易

1. 緒言

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。根據上市規則第十四章，收購該等物業構成本公司一項須予披露交易。本通函旨在為閣下提供有關本公司及該等協議之進一步資料。

2. 該等物業之資料

富明物業

於二零零四年一月二十一日，百利2000與Water Oasis訂立富明協議。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。於二

零零四年二月九日。協議雙方已就買賣富明物業訂立正式協議。Water Oasis收購富明物業之代價為3,000,000港元，並須於交易完成時以現金支付。富明物業預期將於二零零四年四月三十日或之前完成買賣。

利園協議

於二零零四年一月二十一日，永強與Water Oasis 訂立利園協議。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。於二零零四年二月九日，協議雙方已就買賣利園物業訂立正式協議。Water Oasis 收購利園物業之代價為30,980,000 港元，董事認為有關代價與區內同類物業之價格相若，而有關代價須於交易完成時以現金支付。利園物業預期將於二零零四年四月三十日或之前完成買賣。

3. 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~H₂O+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／或水療中心規模。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%。

4. 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。

董事會函件

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。董事認為，待該等物業之收購完成後，本集團之資產組合將會增加相當於約33,980,000港元之價值。

5. 其他資料

本通函之附錄內載有「法定資料」，敬請垂注。

此致

本公司列位股東 台照

承董事會命
執行董事兼行政總裁
余麗絲

二零零四年二月十八日

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供之資料，旨在提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認。就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載之任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

- (i) 於最後可行日期，本公司之各董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部所賦予之涵義）之股份、相關股份及債券中擁有(a)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之權益及淡倉（包括董事根據證券及期貨條例之該等條文擁有或被視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於根據該條例存置之登記冊；或(c)根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

股份之好倉

董事姓名	公司名稱	身份	個人權益	公司權益	家族權益	其他權益	總額	佔已發行股本百分比
余麗絲	本公司	實益擁有人	77,666,880股 股份	-	-	-	77,666,880股 股份	24.1%
	Water Oasis	實益擁有人	330,000股 無投票權 之遞延股份	-	-	-	330,000股 無投票權 之遞延股份	
譚次生	本公司	擁有受控 公司之權益	-	-	-	77,666,880股 股份(1)	77,666,880股 股份	24.1%
	Water Oasis	實益擁有人及 配偶權益	165,000股 無投票權 之遞延股份	-	165,000股 無投票權 之遞延股份(2)	-	330,000股 無投票權 之遞延股份	

董事姓名	公司名稱	身份	個人權益	公司權益	家族權益	其他權益	總額	佔已發行
								股本百分比
余麗珠	本公司	擁有受控 公司之權益	-	-	-	77,666,880股 股份(1)	77,666,880股 股份	24.1%
	Water Oasis	實益擁有人及 配偶權益	165,000股 無投票權 之遞延股份	-	165,000股 無投票權 之遞延股份(3)	-	330,000股 無投票權 之遞延股份	
余金水	本公司	配偶權益及 擁有受控 公司之權益	-	-	38,833,440股 股份(5)	38,833,440股 股份(4)	77,666,880股 股份	24.1%
黎燕屏	本公司	配偶權益及 擁有受控 公司之權益	-	-	38,833,440股 股份(4)	38,833,440股 股份(5)	77,666,880股 股份	24.1%

附註：

- (1) 該等股份現以田駿有限公司之名義登記。田駿有限公司之所有投票權均由 Royalion Worldwide Limited 持有。Royalion Worldwide Limited 乃由 Hitchin Trading Limited (作為 Hitchin Unit Trust 之受託人) 全資擁有，而 Hitchin Unit Trust 乃由 Trident Trust Company (Cayman) Limited 最終持有，Trident Trust Company (Cayman) Limited 乃譚次生及余麗珠設立之全權信託一部份，為該份全權信託之受託人，而受益人為譚次生及余麗珠之家庭成員。
- (2) 該等股份現以譚次生妻子余麗珠之名義登記。
- (3) 該等股份現以余麗珠丈夫譚次生之名義登記。
- (4) 該等股份現以 Advance Favour Holdings Limited 之名義登記。該英屬處女群島註冊成立之公司，乃由 K S Yu 2002 Grantor Retained Annuity Trust 持有，受益人為余金水及黎燕屏之胞姊黎燕玲，於黎燕玲去世時，則為余金水之母馮倩萍。余金水與其配偶黎燕屏均為 K S Yu 2002 Grantor Retained Annuity Trust 之受託人。
- (5) 該等股份現以 Billion Well Holdings Limited 之名義登記。該英屬處女群島註冊成立之公司，乃由 Y P Lai 2002 Grantor Retained Annuity Trust 持有，受益人為黎燕屏及黎燕屏之胞姊黎燕玲，於黎燕玲去世時，則為黎燕屏之母黃桂英。黎燕屏為 Y P Lai 2002 Grantor Retained Annuity Trust 之唯一受託人。

相關股份之好倉

董事姓名	公司名稱	個人權益
余麗絲	本公司	6,000,000
譚次生	本公司	3,000,000
余麗珠	本公司	3,000,000
余金水	本公司	3,000,000
黎燕屏	本公司	3,000,000
黃龍德	本公司	600,000
黃鎮南	本公司	600,000
		19,200,000

附註： 上述權益乃行使根據本公司購股權計劃所批授之購股權而獲得。

除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無本公司之董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部所賦予之涵義）之股份、相關股份及債券中擁有(a)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之權益或淡倉（包括董事根據證券及期貨條例之該等條文擁有或被視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於根據該條例存置之登記冊；或(c)根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

- (ii) 每名執行董事均與本公司訂立服務協議。每份協議為期三年，由二零零一年十月一日開始，並於其後繼續有效，直至任何一方向另一方發出不少於三個曆月之事先書面通知為止。有關協議將於二零零四年九月三十日（或其後任何時間（僅限於二零零四年六月三十日之前並未發出該通知之情況下）屆滿。

除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務協議，亦無建議訂立任何不會於一年內到期或可由本集團於一年內終止但須作出賠償（法定賠償除外）之其他服務協議。

3. 主要股東

據本公司董事或行政總裁所知，於最後可行日期，下列人士（本公司董事或行政總裁除外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須

向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股本（附有於任何情況下可在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利）面值10%或以上之權益，該等人士各自於該等證券中之權益數額連同有關該等股本之任何購股權資料載列如下：

名稱	股份數目	所持投票權之概約百分比
田駿有限公司 ⁽¹⁾	77,666,880股	24.1%
Advance Favour Holdings Limited ⁽²⁾	38,833,440股	12.1%
Billion Well Holdings Limited ⁽³⁾	38,833,440股	12.1%

附註：

- (1) 田駿有限公司之所有投票權均由Royalion Worldwide Limited持有。Royalion Worldwide Limited乃由Hitchin Trading Limited（作為Hitchin Unit Trust之受託人）全資擁有，而Hitchin Unit Trust乃由Trident Trust Company (Cayman) Limited最終持有。Trident Trust Company (Cayman) Limited乃譚次生及余麗珠設立之全權信託一部份，為該份全權信託之受託人，而受益人為譚次生及余麗珠之家庭成員。
- (2) Advance Favour Holdings Limited於英屬處女群島註冊成立，乃由K S Yu 2002 Grantor Retained Annuity Trust持有，受益人為余金水及黎燕屏之胞姊黎燕玲，於黎燕玲去世時，則為余金水之母馮倩萍。余金水與黎燕屏均為K S Yu 2002 Grantor Retained Annuity Trust之受託人。
- (3) Billion Well Holdings Limited於英屬處女群島註冊成立，乃由Y P Lai 2002 Grantor Retained Annuity Trust持有，受益人為黎燕屏及黎燕屏之胞姊黎燕玲，於黎燕玲去世時，則為黎燕屏之母黃桂英。黎燕屏為Y P Lai 2002 Grantor Retained Annuity Trust之唯一受託人。

除本通函所披露者外，就本公司董事及行政總裁所知，於最後可行日期，概無其他人士（本公司董事或行政總裁除外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股本（附有在任何情況下可於本集團任何成員公司之股東大會上投票之權利）面值10%或以上之權益。

4. 訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或可能面臨威脅之重大訴訟或索償要求。

5. 一般資料

- (i) 本公司之秘書為鄭志偉，FCCA, FHKSA, FCIS, FCS。
- (ii) 本公司之註冊辦事處設於Century Yard, Cricket Square, Hutchins Drive, P. O. Box 2681GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies，

而總辦事處及主要營業地點則設於香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心18樓。

- (iii) 本公司之股份登記及過戶香港分處為標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。
- (iv) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。