

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。

~H₂O+

奧思集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1161)

主要交易 出售物業

建議出售事項

於二零零六年三月十五日，Water Oasis與裕原就買賣該等物業訂立該等協議。Water Oasis出售富明物業之代價為5,000,000港元，Water Oasis出售利園物業之代價為61,000,000港元。

根據上市規則第十四章，根據該等協議擬進行之交易均構成本公司主要交易，並須於將予召開之股東特別大會上取得股東批准後，方可作實。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，裕原及裕原之最終實益擁有人均為獨立第三方。

載有有關出售事項詳情連同股東特別大會通告之通函將於可行情況下盡快寄發予股東。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份已由二零零六年三月十六日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請由二零零六年三月十七日上午九時三十分起恢復股份買賣。

富明物業

富明協議日期： 二零零六年三月十五日

賣方： Water Oasis

買方： 裕原，一名獨立第三方

概要： 富明協議由Water Oasis與裕原訂立。據此，Water Oasis及裕原分別同意出售及購買富明物業。Water Oasis出售富明物業之代價為5,000,000港元。協議雙方須於二零零六年四月三日或之前就買賣富明物業訂立正式協議。

一筆為數150,000港元之初步按金已於簽訂富明協議時支付予Water Oasis之律師(作為保證金保存人(「保證金保存人」))。另一筆為數350,000港元之按金須於簽訂正式協議時(預期將於二零零六年四月三日或之前)支付予保證金保存人，而購買富明物業之代價餘額4,500,000港元將於交易完成時支付予Water Oasis。預期富明協議將於二零零六年八月三日或之前完成，屆時保證金保存人將會將按金支付予Water Oasis。

利園物業

利園協議日期： 二零零六年三月十五日

賣方： Water Oasis

買方： 裕原，一名獨立第三方

概要： 利園協議由Water Oasis與裕原訂立。據此，Water Oasis及裕原分別同意出售及購買利園物業。Water Oasis出售利園物業之代價為61,000,000港元。協議雙方須於二零零六年四月三日或之前就買賣利園物業訂立正式協議。

一筆為數1,800,000港元之初步按金已於簽訂利園協議時支付予保證金保存人。另一筆為數4,200,000港元之按金須於簽訂正式協議時(預期將於二零零六年四月三日或

之前)支付予保證金保存人，購買利園物業之代價餘額55,000,000港元將於交易完成時支付予Water Oasis。預期利園協議將於二零零六年八月三日或之前完成，屆時保證金保存人將會將按金支付予Water Oasis。

條件

富明協議及利園協議之完成屬相互條件，並須於二零零六年五月三十一日或之前舉行之股東特別大會上取得股東批准，方可作實。倘未能取得批准，Water Oasis可能終止該等協議，而所收取之按金將不計息退還予裕原。

進行出售事項之原因及利益

該等物業位於香港之核心商業地區，本集團由二零零四年四月起透過其租金收入將該等物業作投資用途。該等物業現受租約規限，有關租約將於二零零六年六月三十日屆滿。

儘管原本擬持有該等物業作長期租金收入用途，惟由於香港物業市場零售業之房地產價值上升，加上預期建議出售事項可帶來可觀收益，董事認為本集團將其於物業市場之投資變現屬適當時機。本集團於二零零四年四月分別以3,000,000港元及30,980,000港元購入富明物業及利園物業，詳情載於本公司於二零零四年一月二十八日刊發之公佈內(「收購事項」)。根據有關收購成本，經計及本集團就收購事項及出售事項應支付之印花稅及其他開支後，預期於出售事項完成後可為本集團帶來合共約30,000,000港元之收益。本集團擬將出售事項所得款項撥作一般營運資金。該等物業於二零零四年四月三十日(該等物業之收購完成日期)至二零零四年九月三十日止期間及截至二零零五年九月三十日止財政年度之除稅及特殊項目前溢利分別約為414,000港元及723,000港元。該等物業於二零零四年四月三十日至二零零四年九月三十日止期間及截至二零零五年九月三十日止財政年度之除稅及特殊項目前溢利分別約為341,000港元及596,000港元。

董事確認，該等物業之總代價乃由協議雙方經參考同區類似物業之市價後按公平原則磋商釐定。董事認為，建議出售事項乃符合本公司之利益，而該等協議之條款及代價對本公司及股東之整體利益而言屬公平合理。於二零零五年九月三十日，該等物業之評值約為62,000,000港元，並已計入本集團截至二零零五年九月三十日止年度之已刊發經審核賬目內。

本集團及裕原之資料

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中國、香港、澳門、台灣及新加坡之獨家分銷權。本集團亦以「水之屋」、「水磨坊」、「水纖屋」及「Oasis 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。

裕原乃一家於香港註冊成立之投資控股公司。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，裕原及裕原之最終實益擁有人均為獨立第三方。

一般資料

由於出售事項之代價佔適用百分比率25%以上但少於75%，根據上市規則，出售事項構成一項主要交易。因此，該等協議及據此擬進行之交易須於股東特別大會上取得股東批准後，方可作實。概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項之普通決議案放棄投票。

載有有關(其中包括)(i)該等協議及據此擬進行之交易詳情；(ii)該等物業之估值報告及(iii)召開股東特別大會通告之通函將於可行情況下盡快寄發予股東。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份已由二零零六年三月十六日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請由二零零六年三月十七日上午九時三十分起恢復股份買賣。

釋義

於本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

- | | | |
|----------|---|------------------------------------|
| 「該等協議」 | 指 | 富明協議及利園協議； |
| 「本公司」 | 指 | 奧思集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所上市； |
| 「出售事項」 | 指 | 根據該等協議，Water Oasis建議出售該等物業予裕原； |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事； |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將予召開之股東特別大會，以批准該等協議及據此擬進行之交易； |

「富明協議」	指	Water Oasis與裕原於二零零六年三月十五日就買賣富明物業而訂立之臨時協議；
「富明物業」	指	位於商業區之物業，地址為香港富明街1號寶富大樓1樓M及N室，樓面面積約為1,100平方尺；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港貨幣；
「獨立第三方」	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方；
「利園協議」	指	Water Oasis與裕原於二零零六年三月十五日就買賣利園物業而訂立之臨時協議；
「利園物業」	指	位於商業區之物業，地址為香港波斯富街84-94號、富明街3及5號以及利園山道39-47號寶富大廈地下J號舖，樓面面積約為470平方呎；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「裕原」	指	裕原有限公司，一家於香港註冊成立之公司，其實益擁有人均為獨立第三方；
「該等物業」	指	富明物業及利園物業；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及

「Water Oasis」 指 Water Oasis Company Limited，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司。

承董事會命
鄭志偉
公司秘書

日期：二零零六年三月十六日

於本公佈日期，本公司執行董事為余麗絲、譚次生、余麗珠、余金水及黎燕屏；本公司之獨立非執行董事為黃龍德太平紳士、黃鎮南及黃志強。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。