
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、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，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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。

~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)

(股份代號：1161)

主要交易

出售物業

本公司謹訂於二零零六年四月二十五日(星期二)上午十時正假座香港皇后大道東1號太古廣場三座28樓舉行股東特別大會(定義見內文)，股東特別大會通告載於本通函第21頁。如閣下未能出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並儘快交回本公司之主要營業地點，地址為香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心18樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零六年四月七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	3
出售事項	3
富明物業	4
利園物業	4
條件	5
進行出售事項之原因及利益	5
出售事項對本集團之盈利、資產及負債之影響	6
本集團之財務及貿易前景	6
本集團及裕原之資料	7
股東特別大會	7
推薦建議	7
其他資料	8
附錄一 – 估值報告	9
附錄二 – 一般資料	14
股東特別大會通告	21

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具備以下涵義：

「該等協議」	指	富明協議及利園協議；
「該公佈」	指	本公司於二零零六年三月十六日就建議出售該等物業而刊發之公佈；
「董事會」	指	董事會；
「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；
「最後可行日期」	指	二零零六年三月三十一日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期；
「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；

釋 義

「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；
「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；
「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。

~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)
(股份代號：1161)

執行董事：

余麗絲
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
黃志強

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：

主要交易－出售物業

緒言

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。

出售事項

本公司間接全資附屬公司Water Oasis 與裕原於二零零六年三月十五日就出售位於香港商業地區之該等物業訂立該等協議。訂約方須於二零零六年四月三日或之前就買賣該等物業訂立正式協議。

董事會函件

根據上市規則第14章，根據該等協議擬進行之交易均構成本公司之主要交易，故須於將予召開之股東特別大會上取得股東之批准後，方可作實。

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

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 港元之初步按金已支付予Water Oasis 。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Water Oasis 之律師(作為保證金保存人(「保證金保存人」))。待保證金保存人確認有關按金已過帳後，此訂金將由保證金保存人付予Water Oasis 。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。於該公佈後，訂約雙方同意將簽訂正式協議之日期由二零零六年四月三日延遲至將予釐定之較後日子。倘未能於二零零六年四月二十五日(星期二)舉行之股東特別大會前訂立正式協議，本公司將就此盡快另行發表公佈。

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

董事會函件

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 港元之初步按金已支付予Water Oasis 。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。待保證金保存人確認有關按金已過帳後，此訂金將由保證金保存人付予Water Oasis 。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。於該公佈後，訂約雙方同意將簽訂正式協議之日期由二零零六年四月三日延遲至將予釐定之較後日子。倘未能於二零零六年四月二十五日(星期二)舉行之股東特別大會前訂立正式協議，本公司將就此盡快另行發表公佈。

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。根據有關收購成本，經計及本集團就收購該等物業及出售事項應支付之印花稅及其他開支約2,000,000 港元後，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之所得款項中約10,000,000 港元用作繳付未償還之按揭貸款，餘款則撥作一般營運資金。

董事會函件

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值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。

該等物業於二零零六年三月十五日之估值為60,000,000 港元，詳情載於本通函附錄一。該等物業於本集團於二零零五年九月三十日的綜合資產負債表上之帳面淨值為62,000,000 港元，本集團就出售事項將予收取之代價較此帳面淨值超出4,000,000 港元。

出售事項對本集團之盈利、資產及負債之影響

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(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後溢利分別約為341,000 港元及596,000 港元。由於利率不斷上升，該等物業之溢利虧失將可由建議出售事項之所得款項淨額預期所產生之收入抵銷。

建議出售事項之所得款項淨額將部份用作償還就收購該等物業所需之未償還按揭貸款。於最後可行日期，該筆未償還按揭貸款約為10,000,000 港元。

完成建議出售事項及償還上述按揭貸款後，本集團之總資產將增加約3,000,000 港元，而本集團之總負債將減少約10,000,000 港元。

本集團之財務及貿易前景

本集團為掌握中國市場於日後所帶來之發展商機而申請自有的中國零售牌照之最後行政程序已達至完成階段。本集團相信，現時中國城市日益富裕，擁有著龐大之發展潛力。

本集團亦計劃於二零零六年在亞洲開拓第二條~H₂O+產品線，以將產品進一步多元化發展。此外，本集團亦將於二零零六年分銷更多新保健產品及推出新品牌之護膚產品。

另一方面，本集團正不斷透過增加美容中心之數目以加強其護膚及美容服務。董事相信，憑藉其於業內之經驗及專業知識，此項業務將可取得理想發展，並最終會為本集團帶來盈利增長。

本集團及裕原之資料

本集團為於中國、香港、澳門、台灣及新加坡獨家代理~H₂O+護膚品的美容護膚集團。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。

股東特別大會

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。

股東特別大會將於二零零六年四月二十五日(星期二)上午十時正假座香港皇后大道東1號太古廣場三座28樓舉行，以便考慮並酌情通過大會通告所載之普通決議案(不論有否修訂)，大會通告載於本通函第21頁。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准該等協議及據此擬進行之交易有關之決議案放棄投票。

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。如閣下未能出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並儘快交回本公司之主要營業地點，地址為香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心18樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦建議

董事(包括全體獨立非執行董事)認為，建議出售事項合乎本公司利益，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及合理，因此，董事(包括全體獨立非執行董事)建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准該等協議及據此擬進行之交易之普通決議案。

董事會函件

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

列位股東 台照

承董事會命
公司秘書
鄭志偉

二零零六年四月七日



香港灣仔
港灣道1號會展廣場
辦公大樓29樓
+852 2810 8123
+852 2845 0649 傳真

www.knightfrank.com

敬啟者：

吾等遵照閣下指示對奧思集團有限公司（「貴公司」）一家間接全資附屬公司所持有於所附估值證書中之物業權益（「該等物業」）進行估值，以供披露於通函內。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零零六年三月十五日之市值之意見。

吾等對該等物業每一項之估值，乃吾等對有關物業市值之意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「自願買方及自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日買賣一項物業的估計款額」。

吾等之估值乃假設業主於公開市場按照現況出售有關物業權益，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以提高該等物業之價值。

就目前乃持作投資用途之該等物業進行估值時，吾等採用「直接比較法」，參照可供比較市場交易，並在適用情況下按照吾等獲提供之附表所示之收入淨額資本化基準對該等物業進行估值。吾等已考慮開支並在若干情況下考慮潛在收入撥備。

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並採納 貴公司向吾等提供有關規劃批文、法定通告、地役權、佔用年期、佔用詳情、出租情況、租金收入及樓面面積等資料。

吾等已在土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱正本文件以核實擁有權或是否存在任何未列於吾等所獲得之副本上之租賃修訂。所有文件及租賃僅供參考之用。估值證書所載之所有尺寸、量度和面積均以吾等獲提供文件所載之資料而作出，故此僅為約數。

吾等曾視察物業之外部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無視察木建部分或隱蔽、並未暴露或難以進入之其他部分結構。因此，吾等無法確認該等物業有否腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性與準確性。吾等亦獲 貴公司知會所提供之資料並無遺漏重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠之資料以達致有理據之意見，並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

吾等之報告並無考慮該等物業所欠負之任何抵押、按揭或債項或出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制和支銷。

吾等根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值標準》(二零零五年第一版)之規定編製估值報告。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
銅鑼灣
告士打道280號
世貿中心18樓
奧思集團有限公司
列位董事 台照

代表
萊坊(香港)有限公司
董事
張淑慧
MHKIS MRICS RPS (GP)
謹啟

二零零六年三月十五日

附註：張淑慧為香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員及註冊專業測量師(產業)，彼於取得認可資格後於香港及中國物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值概要

物業	於二零零六年 三月十五日 現況下之市值
1. 香港銅鑼灣波斯富街84-94號、 富明街3及5號及利園山道39-47號 寶富大樓地下J號舖	55,000,000港元
2. 香港銅鑼灣 富明街1號 寶富大樓1樓M及N室	5,000,000港元
	<hr/> 總計：60,000,000港元 <hr/>

估值證書

物業	詳情及佔用年期	佔用情況	於二零零六年 三月十五日 現況下之市值
1. 香港銅鑼灣波斯富街84-94號、富明街3及5號及利園山道39-47號寶富大樓地下J號舖 內地段第29號Y部份第1分部A部份內第186份中之1份同等不可割份數	該物業為一棟14層高之綜合大樓內地下一個店舖。該大樓於一九六四年落成。 該物業之實用面積為457平方呎。 該物業乃根據一份政府批租持有，年期自一八六零年六月二十五日起，為期982年。	該物業現受一租約所規限，租賃年期由二零零三年七月一日起至二零零六年六月三十日止，為期三年，每月租金為90,000港元，不包括差餉、地租及管理費。	55,000,000港元
	該地段部份之地租為每年42港元。		

附註：

1. 該物業之註冊業主為Water Oasis Company Limited，貴公司一家間接全資附屬公司。
2. 該物業受一項於二零零四年四月三十日以香港滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限，作為取得一般銀行融資之抵押，註冊備忘編號為UB9224844。
3. 該物業受一項於二零零四年四月三十日以香港滙豐銀行有限公司為受益人之租金轉讓所規限，註冊備忘編號為UB9224845。
4. 該物業位於日期為二零零五年九月十三日之銅鑼灣分區計劃大綱圖：圖則編號S/H6/14劃分之「商業／住宅」用途區域內。

估值證書

物業	詳情及佔用年期	佔用情況	於二零零六年 三月十五日 現況下之市值								
2. 香港銅鑼灣 富明街1號 寶富大樓1樓M 及N室	該物業為一棟14層高之綜合大樓內1樓兩個單位。該大樓於一九六四年落成。	該物業現受一租約所規限，租賃年期由二零零三年七月一日起至二零零六年六月三十日止，為期三年，每月租金為20,000港元，不包括差餉、地租及管理費。	5,000,000港元								
內地段第29號Y 部份第1分部A 部份內第186份 中之2份同等不 可割份數	各單位之實用面積如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th>實用面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1樓M室</td> <td>478</td> </tr> <tr> <td>1樓N室</td> <td>512</td> </tr> <tr> <td>N室平台</td> <td>160</td> </tr> </tbody> </table>	單位	實用面積 (平方呎)	1樓M室	478	1樓N室	512	N室平台	160		
單位	實用面積 (平方呎)										
1樓M室	478										
1樓N室	512										
N室平台	160										
	該物業乃根據一份政府批租持有，租賃年期自一八六零年六月二十五日起，為期982年。										
	該地段部份之地租為每年42港元。										

附註：

1. 該物業之註冊業主為Water Oasis Company Limited，貴公司一家間接全資附屬公司。
2. 該物業受一項於二零零四年四月三十日以香港滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限，作為取得一般銀行融資之抵押，註冊備忘編號為UB9224844。
3. 該物業受一項於二零零四年四月三十日以香港滙豐銀行有限公司為受益人之租金轉讓所規限，註冊備忘編號為UB9224845。
4. 該物業位於日期為二零零五年九月十三日之銅鑼灣分區計劃大綱圖：圖則編號S/H6/14劃分之「商業／住宅」用途區域內。

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條須記錄於該條例所述之登記冊之權益及淡倉；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：

本公司及其相聯法團股份之好倉

董事姓名	本公司/相聯		個人權益	公司權益	家族權益	其他權益	總額	佔已
	法團名稱	身份						發行股本
余麗絲	本公司	實益擁有人	80,666,880 普通股	-	-	-	80,666,880 普通股	23.6%
	Water Oasis Company Limited	實益擁有人	330,000 無投票權之 遞延股	-	-	-	330,000 無投票權之 遞延股	-
譚次生	本公司	配偶權益及 擁有受控公司 之權益	-	-	900,000 普通股(2)	77,666,880 普通股(1)	78,566,880 普通股	23.0%
	Water Oasis Company Limited	實益擁有人 及配偶 權益	165,000 無投票權之 遞延股	-	165,000 無投票權之 遞延股(2)	-	330,000 無投票權之 遞延股	-
余麗珠	本公司	實益擁有人 及擁有受控 公司之權益	900,000 普通股	-	-	77,666,880 普通股(1)	78,566,880 普通股	23.0%
	Water Oasis Company Limited	實益擁有人 及配偶 權益	165,000 無投票權之 遞延股	-	165,000 無投票權 之遞延股(3)	-	330,000 無投票權之 遞延股	-

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，Trident Trust Company (Cayman) Limited 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之妻子余麗珠之名義登記。
- (3) 該等股份現以余麗珠之丈夫譚次生之名義登記。

除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事或行政總裁或彼等之聯繫人士於本公司或任何相聯法團（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條須記錄於該條例所述之登記冊之權益及淡倉；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。

- (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。有關協議將於二零零五年九月三十日或其後任何時間（僅限於二零零五年六月三十日之前並未發出該通知之情況下）屆滿。
- (iii) 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。
- (iv) 於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零零五年九月三十日（即本集團最近期已刊發之經審核賬目編製至該日為止）以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (v) 於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立與本集團之業務有重大關連且於本通函日期仍然有效之合約或安排中擁有重大權益。

3. 主要股東

據董事所知，於最後可行日期，根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文於發行人之股份及相關股份中擁有權益或淡倉，或直接或間接於本公司已發行股本中擁有10%或以上權益之主要股東如下：

股東名稱	身份	好倉／淡倉	所持股份數目	所持投票權之概約百分比
田駿有限公司(1)	擁有受控公司之權益	好倉	77,666,880股	22.7%
Advance Favour Holdings Limited(2)	擁有受控公司之權益	好倉	38,833,440股	11.4%
Billion Well Holdings Limited(3)	擁有受控公司之權益	好倉	38,833,440股	11.4%

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，Trident Trust Company (Cayman) Limited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，乃由本公司董事黎燕屏之胞姊黎燕玲實益擁有。
- (3) Billion Well Holdings Limited於英屬處女群島註冊成立，乃由本公司董事黎燕屏之胞姊黎燕玲實益擁有。

除本通函所披露者外，就董事所知，概無其他人士於本公司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. 債務

於最後可行日期，本集團有未償還按揭貸款約10,000,000港元、銀行擔保及其他貿易額度約11,000,000港元。本集團有可動用銀行融資合共約37,000,000港元，當中約21,000,000港元已被動用。

於最後可行日期，本集團並無任何或然負債。

除本通函所披露者外，於最後可行日期，本集團旗下公司概無擁有任何未償還按揭及抵押。

5. 營運資金

本公司董事認為，經考慮本集團可動用之內部資源及現有銀行融資後，在並無不可預見之情況下，本集團有足夠之營運資金應付目前及自本通函起計未來十二個月之需求。

6. 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。

7. 專家及同意書

以下為名列本通函或於本通函內提供意見、函件或建議之專家之資格：

名稱	資格
萊坊(香港)有限公司	專業測量及估值師

萊坊(香港)有限公司已就本通函之刊發發出同意書，同意在本通函內以現時之形式及涵義刊載其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

萊坊(香港)有限公司概無於本集團任何成員公司自二零零五年九月三十日(本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製至該日為止)以來所收購或出售或租賃之資產中擁有任權益。

8. 重大合約

以下為本公司或其附屬公司於本通函日期前兩年起直至最後可行日期所訂立屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- 本公司一家間接全資附屬公司Master Advance Limited(買方)與林良渺、程少霞及程少芳(賣方)於二零零四年四月二十八日就收購位於香港島南區貝沙灣第5座10樓B室之物業訂立買賣協議，代價為12,180,000港元。

9. 以投票方式表決之程序

根據公司細則第66條，於股東大會上提呈之決議案將以舉手方式表決，除非以下人士（於宣佈舉手投票結果之前或之時或於任何其他投票方式表決之要求被撤回時）要求以投票方式表決：

- (a) 該大會主席；或
- (b) 最少三名親身出席或（如股東為法團）由其正式授權代表或受委代表出席而當時有權於會上投票之股東；或
- (c) 一名或多名親身出席或（如股東為法團）由其正式授權代表或受委代表出席而佔所有有權於會上投票之所有股東之總投票權不少於十分一之股東；或
- (d) 由一名或多名親身出席或（如股東為法團）由其正式授權代表或受委代表出席而持有於會上投票權利之本公司股份之已繳足股款總額相等於所有該項權利之股份之已繳足股款總額不少於十分一之股東。

根據公司細則第67條，除非要求進行以投票方式表決，而要求並無被撤回，否則主席宣佈已獲通過、或一致通過、或獲特定大多數通過、或不獲特定大多數通過、或不獲通過的一項決議案，而結果已登記於本公司之會議記錄冊內，即屬不可推翻之事實憑證，而毋須證明所記錄投票贊成或反對該決議案之票數或比例。

10. 備查文件

以下文件副本自本通函刊發日期起直至二零零六年四月二十一日（包括該日）止於任何周日（公眾假期除外）之一般營業時間在本公司之主要營業地點（地址為香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心18樓）可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司緊接本通函刊發前兩個財政年度之年報；
- (c) 於二零零六年三月十五日之估值報告；
- (d) 本附錄所述之重大合約；及

- (e) 本公司根據上市規則第14章所載之規定自二零零五年九月三十日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製至該日為止)以來所刊發之通函：
- 於二零零六年一月二十六日刊發之通函，內容有關(其中包括)(i)發行面值總額不超過已發行股本20%之建議一般授權；及(ii)購回面值總額不超過已發行股本10%之建議購回授權。

11. 一般資料

- (i) 本公司之秘書兼合資格會計師為鄭志偉，*FCCA, FCPA, FCIS, FCS*。
- (ii) 本公司之註冊辦事處設於Century Yard, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies，而本公司之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，其證券登記服務處之地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (iv) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

~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)

(股份代號：1161)

茲通告奧思集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零六年四月二十五日(星期二)上午十時正假座香港皇后大道東1號太古廣場三座28樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過下列將予提呈為普通決議案之決議案(不論有否修訂)：—

普通決議案

1. 「動議：

- (i) 批准、確認及追認Water Oasis Company Limited(賣方)與裕原有限公司(買方)於二零零六年三月十五日訂立之協議(「富明協議」)及據此擬進行之交易，內容有關買賣位於商業區之物業，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平方呎，代價為5,000,000港元，註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以資識別；
- (ii) 批准、確認及追認Water Oasis Company Limited(賣方)與裕原有限公司(買方)於二零零六年三月十五日訂立之協議(「利園協議」)及據此擬進行之交易，內容有關買賣位於商業區之物業，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，代價為61,000,000港元，註有「B」字樣之副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以資識別；及
- (iii) 批准本公司董事會(「董事會」)作出董事認為必要、合適或權宜之一切其他行為及事宜及採取該等行動，以執行及令根據富明協議及利園協議擬進行之交易生效。」

承董事會命
公司秘書
鄭志偉

香港，二零零六年四月七日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東均有權委任其他人士為其代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東均可委任超過一名代表代其出席股東特別大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。於投票表決時，股東可親身或委派受委代表投票。
2. 代表委任表格必須經委任人或其正式書面授權人士簽署。如委任人為一間公司，則代表委任表格須蓋上公司印鑑，或經由行政人員、正式授權人士或其他獲授權人士親筆簽署。
3. 代表委任表格連同（倘董事會要求）經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之該等文件副本，須於股東特別大會或其任何續會（受委代表表格所示姓名之人士於大會上建議投票）指定舉行時間48小時前交回本公司之主要營業地點，地址為香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心18樓，或倘投票表決於股東特別大會或其任何續會舉行日期後進行，則於指定進行投票表決前24小時前交回，否則代表委任表格將被視為無效。
4. 代表委任表格於其所示簽署日期起計12個月屆滿後不再有效，惟倘大會原應於該日期起計12個月內舉行，則於其任何續會或於股東特別大會上或其任何續會要求進行投票表決除外。
5. 倘屬任何股份之聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可於股東特別大會上投票（不論親身或委派代表），猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人出席股東特別大會，則將接納排名首位之聯名持有人之投票（不論親身或委派代表），而其他聯名持有人再無投票權。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內之排名次序而定。
6. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會並於會上投票，於該情況下，委任受委代表之文據將被視為已撤銷。
7. 隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。