

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因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。

~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)  
(股份代號：1161)

**須予披露交易  
收購物業**

董事會欣然宣佈，於二零零八年一月十六日，本公司之全資附屬公司彩恩國際有限公司（「彩恩國際」）透過公開招標方式收購位於香港閣麟街18號之該物業，作價78,000,000港元。收購事項之完成須待銷售之詳情及條件所載之條款及條件獲達成後，方可作實。

基於收購事項根據上市規則第14.07條之適用百分比比率高於5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易。

本公司將根據上市規則之規定盡快將載有（當中包括但不限於）收購事項詳情之通函寄發予各股東。

**緒言**

董事會欣然宣佈，於二零零八年一月十六日，本公司之全資附屬公司彩恩國際透過公開招標方式收購位於香港閣麟街18號之該物業，作價78,000,000港元。收購事項之完成須待銷售之詳情及條件所載之條款及條件獲達成後，方可作實。

## 有關收購事項之詳情

彩恩國際於二零零八年一月十日就以代價78,000,000港元收購該物業提交一份標書。標書構成彩恩國際一項具約束力之收購建議。賣方已於二零零八年一月十六日書面確認接納彩恩國際之收購建議。收購事項之完成須待下列銷售之詳情及條件所載之條款及條件獲達成後，方可作實：

### (1) 日期

招標之結束日期： 二零零八年一月十日

賣方接納標書日期： 二零零八年一月十六日

### (2) 訂約雙方

賣方： 通善壇(前稱通善壇有限公司)

本公司確認，董事經作出一切合理查詢後所知悉、所得之資料及確信，通善壇為香港一個慈善組織，而其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士之第三方。本公司進一步確認，本公司與賣方以往並無進行其他交易(收購事項除外)而須根據上市規則第14.22條與收購事項彙集計算。

買方： 彩恩國際，本公司之全資附屬公司

### (3) 該物業

該物業乃一幅土地註冊處登記為內地段第127號C段之土地，連同其上所建設之住宅及樓宇，現時名為香港閣麟街18號。

### (4) 代價

該物業之購買價(亦為其賬面值)為78,000,000港元，乃以下列方式支付：

- (a) 3,000,000港元已於彩恩國際入標競投收購該物業時由彩恩國際在二零零八年一月十日支付作為初步按金；
- (b) 4,800,000港元將於二零零八年一月二十一日或之前簽訂正式買賣協議時由彩恩國際支付作為另一筆按金；及
- (c) 代價餘額70,200,000港元將於二零零八年四月一日或之前完成時由彩恩國際支付。

本公司已(i)參考中環區鄰近地區之非住宅物業最近的售價；(ii)考慮到香港物業市場最近之增長；及(iii)考慮到該物業屬整幢樓宇，因此收購該物業後本公司可獨享整幢樓宇之使用權，於中環區而言屬罕有，因此認為代價78,000,000港元屬公平合理。

## (5) 該物業之現有租約

該物業乃連同該物業之七份現有租約出售予彩恩國際，當中五份將於二零零九年一月三十一日屆滿、一份將於二零零九年九月十九日屆滿及一份將於二零一零年一月三十一日屆滿。全部七份現有租約之月租合共為114,800港元。根據本公司可取得之資料，由於六份租約乃於二零零七年二月一日訂立，而一份於二零零六年九月二十日訂立，該物業於過往截至二零零七年九月三十日止財政年度及由二零零六年九月二十日至三十日(包括該日)止十一日期間所產生之純利估計將分別介乎960,000港元及4,033港元。

## (6) 完成

完成將於二零零八年四月一日或之前發生。

## 進行收購事項之原因

本集團為一家美容護膚集團，於中國內地、香港、澳門、台灣及新加坡獨家代理 ~H<sub>2</sub>O+ 護膚產品；同時，本集團擁有露得清護膚產品於中國內地百貨公司專櫃之獨家分銷權。本集團亦於香港以「水之屋」、「水磨坊」、「水纖屋」及「Oasis Homme」之品牌名稱經營水療美顏及美容中心，提供多種按摩及美容服務。

位於本港黃金地段，該物業將由本集團持有作為旗艦店，為中環區的客戶提供全線之全面美容及相關服務。董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項符合本集團之利益，而收購事項之條款屬正常商業條款，公平合理並符合股東之整體利益。董事已比較鄰近物業之市場價值，認為該物業之代價屬公平合理。

收購事項將部份透過內部資源及部份透過外部融資提供資金。截至本公佈日期，本公司有待決定融資方案的詳請。

## 一般資料

由於收購事項根據上市規則第14.07條之適用百分比比率高於5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易。本公司將根據上市規則之規定盡快將載有(當中包括但不限於)收購事項詳情之通函寄發予各股東。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙於本文內具有以下涵義：

「收購事項」 指 彩恩國際根據銷售之詳情及條件收購該物業

「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之公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「銷售之詳情及條件」	指	銷售之詳情及條件連同透過公開投標買賣該物業之投標表格
「該物業」	指	一幅土地註冊處登記為內地段第127號C段之土地，連同其上所建設之住宅及樓宇，現時名為香港閣麟街18號
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.1港元股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
執行董事兼行政總裁  
余麗絲

香港，二零零八年一月二十一日

於本公佈日期，本公司之執行董事為余麗絲、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。

本公佈將於聯交所網站<http://www.hkex.com.hk>及本公司網站<http://www.wateroasis.com.hk>刊登。