

---

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。

---

~H<sub>2</sub>O+

**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)

須予披露交易  
收購物業

---

奧思集團有限公司董事會發出之函件載於本通函第3至第6頁。

二零零八年二月四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	3
有關收購事項之詳情 .....	4
進行收購事項之原因 .....	5
對本集團之財務影響 .....	6
其他資料 .....	6
附錄 – 一般資料 .....	7

---

## 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：

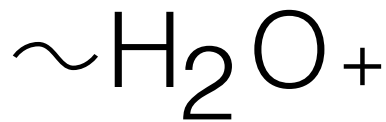
「收購事項」	指	彩恩國際根據銷售之詳情及條件收購該物業
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行開放營業之日(星期六、星期日及公眾假期除外)
「彩恩國際」	指	彩恩國際有限公司，本公司之全資附屬公司
「本公司」	指	奧思集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據及依據銷售之詳情及條件所載之條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零零八年一月二十八日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「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

---

## 釋 義

---

「買方」	指	彩恩國際
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「賣方」	指	通善壇(前稱通善壇有限公司)，為香港一個慈善組織
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比



**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

註冊辦事處：

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

獨立非執行董事：

黃龍德太平紳士  
黃鎮南  
黃志強

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  
收購物業**

**緒言**

董事會於二零零八年一月二十一日宣佈，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。

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。

本通函旨在向閣下提供有關收購事項之進一步資料。

## 有關收購事項之詳情

於二零零八年一月十日，彩恩國際就以代價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，為香港一個慈善組織

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，通善壇及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

### (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) 代價及支付條款

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港元已於二零零八年一月二十一日簽訂協議備忘錄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。

---

## 董事會函件

---

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約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。

---

## 董事會函件

---

### 對本集團之財務影響

收購事項將透過本集團內部資源及銀行之按揭貸款提供資金，於最後可行日期，兩者所佔比例尚待本公司決定。然而，董事相信，外部按揭貸款金額將不會超過總代價之70%。

董事認為，收購事項不會對本集團盈利構成重大影響。

基於該物業將由本集團用作零售店舖，作為提供美容及相關服務之旗艦店，因此於完成後，該物業將於本公司之綜合資產負債表內列作非流動資產。董事認為，收購事項不會對本集團之淨資產構成任何重大影響，皆因本集團之流動負債及非流動負債均會增加(所增加數額相當於相關按揭貸款)，而本集團之現金結餘則會相應減少。董事認為，收購事項不會對本集團之資產及負債構成重大影響。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
奧思集團有限公司  
執行董事兼行政總裁  
余麗絲  
謹啟

二零零八年二月四日



## 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. 董事權益披露

於最後可行日期，本公司之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（包括彼等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或淡倉；或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

### 本公司及其相聯法團股份之好倉

董事姓名	本公司/ 相聯 法團名稱	身份	個人權益	股份數目及類別			總額	股權 百分比
				公司權益	家族權益	其他權益		
余麗絲	本公司	實益擁有人	80,356,880 普通股	-	-	-	80,356,880 普通股 (附註1)	22.5%
	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	1,500,000 普通股	-	2,480,000 普通股 (附註2)	77,666,880 普通股 (附註3)	81,646,880 普通股 (附註4)	22.9%
	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	-	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	2,480,000 普通股	-	1,500,000 普通股 (附註5)	77,666,880 普通股 (附註3)	81,646,880 普通股 (附註6)	22.9%
	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	-	330,000 無投票權 之遞延股	-

董事姓名	本公司/ 相聯 法團名稱	身份	個人權益	股份數目及類別			總額	股權 百分比
				公司權益	家族權益	其他權益		
余金水	本公司	實益擁有人及 配偶權益	500,000 普通股	-	1,500,000 普通股 (附註7)	-	2,000,000 普通股 (附註8)	0.6%
黎燕屏	本公司	實益擁有人及 配偶權益	1,500,000 普通股	-	500,000 普通股 (附註9)	-	2,000,000 普通股 (附註10)	0.6%
黃龍德太平紳士	本公司	實益擁有人	600,000 普通股	-	-	-	600,000 普通股	0.2%
黃鎮南	本公司	實益擁有人	600,000 普通股	-	-	-	600,000 普通股	0.2%

附註：

- 除本通函所披露之80,356,880股股份外，余麗絲持有3,000,000份購股權，該等購股權根據本公司於二零零二年一月二十三日採納之購股權計劃按1.00港元授出，並可於二零零四年五月三日至二零零九年一月三十一日止期間按行使價0.42港元行使。
- 該等股份現以譚次生之妻子余麗珠之名義登記。
- 該等股份現以田駿有限公司（一家於香港註冊成立之公司）之名義登記。田駿有限公司之所有投票權均由Royalion Worldwide Limited（一家英屬處女群島公司）持有。Royalion Worldwide Limited由譚次生擁有51%權益及其配偶余麗珠擁有49%權益，彼等均為本公司董事。
- 除本通函所披露之81,646,880股股份外，譚次生持有1,500,000份購股權，該等購股權根據本公司於二零零二年一月二十三日採納之購股權計劃按1.00港元授出，並可於二零零四年五月三日至二零零九年一月三十一日止期間按行使價0.42港元行使。
- 該等股份現以余麗珠之丈夫譚次生之名義登記。
- 除本通函所披露之81,646,880股股份外，余麗珠持有500,000份購股權，該等購股權根據本公司於二零零二年一月二十三日採納之購股權計劃按1.00港元授出，並可由二零零四年五月三日至二零零九年一月三十一日止期間按行使價0.42港元行使。
- 該等股份現以余金水之妻子黎燕屏之名義登記。
- 除本通函所披露之2,000,000股股份外，余金水持有1,500,000份購股權，該等購股權根據本公司於二零零二年一月二十三日採納之購股權計劃按1.00港元授出，並可於二零零四年五月三日至二零零九年一月三十一日止期間按行使價0.42港元行使。
- 該等股份現以黎燕屏之丈夫余金水之名義登記。
- 除本通函所披露之2,000,000股股份外，黎燕屏持有1,500,000份購股權，該等購股權根據本公司於二零零二年一月二十三日採納之購股權計劃按1.00港元授出，並可於二零零四年五月三日至二零零九年一月三十一日止期間按行使價0.42港元行使。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無本公司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（包括彼等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；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

### 3. 主要股東權益披露

於最後可行日期，就本公司董事及行政總裁所知，下述人士（本公司之董事或行政總裁除外）在本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，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5%或以上之權益，或擁有有關股本之任何購股權：

股東名稱	身份	好倉／淡倉	所持 股份數目	股權百分比
田駿有限公司 (附註1)	擁有受控公司 之權益	好倉	77,666,880	21.8%
Advance Favour Holdings Limited (附註2)	擁有受控公司 之權益	好倉	38,833,440	10.9%
Billion Well Holdings Limited (附註3)	擁有受控公司 之權益	好倉	38,833,440	10.9%

附註：

1. 田駿有限公司乃一家香港公司。田駿有限公司之所有投票權均由Royalion Worldwide Limited（一家英屬處女群島公司）持有。Royalion Worldwide Limited乃由譚次生擁有51%權益及其配偶余麗珠擁有49%權益，彼等均為本公司董事。
2. Advance Favour Holdings Limited乃於英屬處女群島註冊成立之公司，由本公司董事黎燕屏之胞姊黎燕玲實益擁有。
3. Billion Well Holdings Limited乃於英屬處女群島註冊成立之公司，由本公司董事黎燕屏之胞姊黎燕玲實益擁有。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就本公司董事及行政總裁所知，概無其他人士（並非本公司之董事或行政總裁）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，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5%或以上之權益，或持有有關股本之任何購股權。

#### 4. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立或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）之服務合約。

#### 5. 重大訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，而據董事所知，本公司或其任何附屬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。

#### 6. 競爭權益

於最後可行日期，董事或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）概無於與本集團業務競爭或可能競爭（直接或間接）之任何業務中擁有權益。

#### 7. 一般資料

- (a) 本公司之合資格會計師兼秘書為巫婉儀女士，FCCA, FCPA。
- (b) 本公司之註冊辦事處設於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司之總辦事處及主要營業地點設於香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心18樓。
- (d) 本公司之股份登記及過戶香港分處為卓佳標準有限公司，其地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。