此乃要件　請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動**有任何疑問**，應諮詢　閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的佳兆業集團控股有限公司*股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

KAISA GROUP HOLDINGS LTD.
佳兆業集團控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1638)

發行及購回股份的一般授權、
重選董事
及
股東週年大會通告

本公司謹訂於二零一三年六月十七日(星期一)上午十時三十分假座香港中環金融街8號香港四季酒店4樓海景宴會廳I舉行股東週年大會；大會通告載於本通函第12至第15頁。本通函隨附於股東週年大會上股東適用的代表委任表格。

無論　閣下是否有意親身出席股東週年大會並於會上投票，務請按照隨附的代表委任表格印備的指示填妥表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須於股東週年大會指定舉行時間48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，　閣下仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。

*　*僅供識別*

香港，二零一三年五月二十二日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件

緒言 4

購回股份的一般授權 5

發行股份的一般授權 5

重選董事 5

股東週年大會 6

推薦意見 6

責任聲明 6

附錄一　－　將予重選董事的詳細資料 7

附錄二　－　購回授權的說明函件 9

股東週年大會通告 12

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞語具有下列涵義：

「股東週年大會」	指	本公司將於二零一三年六月十七日(星期一)上午十時三十分假座香港中環金融街8號香港四季酒店4樓海景宴會廳I舉行的股東週年大會或其任何續會
「細則」	指	經不時修訂的本公司組織章程細則
「聯繫人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「公司法」	指	開曼群島法律第22章公司法(一九六一年法律第三條，經綜合及修訂)(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	佳兆業集團控股有限公司*，一家於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「大昌」	指	大昌投資有限公司，二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為一名股東
「大豐」	指	大豐投資有限公司，二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為一名股東
「大正」	指	大正投資有限公司，二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為一名股東

* *僅供識別*

「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「發行授權」	指	配發及發行不超過於通過有關普通決議案日期之本公司已發行股本面值總額20%的新股份的一般及無條件授權
「郭氏家族」或「創辦股東」	指	郭英成先生、郭俊偉先生及郭英智先生
「郭氏家族信託基金」	指	由創辦股東成立之全權家族信託基金，受益人包括創辦股東及彼等之直系家族成員
「最後實際可行日期」	指	二零一三年五月十六日，即本通函付印前就確定以供載入本通函之若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「章程大綱」	指	經不時修訂的本公司組織章程大綱
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指並僅就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「購回授權」	指	購回不超過於通過有關普通決議案日期之本公司已發行股本面值總額10%的股份的一般及無條件授權

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「%」	指	百分比

KAISA GROUP HOLDINGS LTD.
佳兆業集團控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號:1638)

執行董事:
郭英成先生*(主席)*
郭英智先生
孫越南先生
譚禮寧博士
陳耿賢先生
金志剛先生

獨立非執行董事:
饒永先生
張儀昭先生
霍羲禹先生

註冊辦事處:
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1–1111
Cayman Islands

香港主要營業地點:
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
20樓2001室

敬啟者:

發行及購回股份的一般授權、重選董事及股東週年大會通告

緒言

本通函旨在向　閣下提供有關將於股東週年大會提呈有關下列各項決議案的資料:(i)授予董事購回授權;(ii)授予董事發行授權;(iii)擴大發行授權以包括根據購回授權所購回的股份;及(iv)重選退任董事。

* *僅供識別*

購回股份的一般授權

於股東週年大會上，本公司將向股東提呈普通決議案，授予董事購回授權以行使本公司一切權力，根據本通函所載條件購回已發行股份。股東尤須注意，根據購回授權可購回的股份數目上限相當於通過有關決議案當日本公司已發行股本面值總額的10%。購回授權將於本公司下屆股東週年大會舉行當日、根據法例或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會當日及於股東大會上以本公司普通決議案撤銷或修訂該項授權當日(以最早者為準)屆滿。

根據上市規則，本公司須將載列於本通函附錄二的說明函件寄發予股東。

發行股份的一般授權

於股東週年大會上，本公司將向股東提呈普通決議案，授予董事發行授權，配發及發行不超過於通過有關決議案當日本公司已發行股本面值總額20%的新股份。待通過授出發行授權的普通決議案後以及根據於最後實際可行日期的已發行股份4,909,205,000股為基準計算及假設於股東週年大會前不再發行或購回或註銷股份，本公司將可根據發行授權發行981,841,000股股份，即通過有關批准發行授權的決議案當日之本公司已發行股本的20%。發行授權將於下屆股東週年大會舉行當日、根據法例或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會當日及於股東大會上以本公司普通決議案撤銷或修訂該項授權當日(以最早者為準)屆滿。

待通過上述購回授權及發行授權的普通決議案後，本公司亦將提呈普通決議案，以授權董事擴大發行授權為發行及配發數目不超過本公司根據購回授權所購回的股份面值總額的股份。

重選董事

根據細則第84(1)條細則，郭英成先生、郭英智先生及饒永先生將於股東週年大會上輪值告退，惟合乎資格並同意於股東週年大會上膺選連任。根據上市規則第13.51(2)條須予披露之上述董事詳細資料載列於本通函附錄一。

股東週年大會上將提呈普通決議案建議重選郭英成先生及郭英智先生為執行董事及重選饒永先生為獨立非執行董事。

股東週年大會

股東週年大會通告載列於本通函第12至第15頁。

根據上市規則的規定，於股東週年大會上的所有投票將以點票表決的方式進行。

本通函隨附於股東週年大會適用的代表委任表格。無論 閣下是否有意親身出席股東週年大會並於會上投票，務請按照代表委任表格印備的指示填妥表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須於股東週年大會指定舉行時間48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後， 閣下仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦意見

董事認為重選退任董事、建議授予董事購回授權及發行授權及擴大發行授權均符合本公司及股東的整體最佳利益，因此，董事建議全體股東投票贊成將於股東週年大會提呈的有關決議案。

責任聲明

董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，包括遵守上市規則所提供的詳情，以提供有關本公司的資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面準確及完整，概無產生誤導或欺騙，及概無遺漏任何其他事宜，致使其所載的任何聲明或本通函產生誤導。

此致

列位股東 台照

承董事會命
佳兆業集團控股有限公司
主席兼執行董事
郭英成先生
謹啟

二零一三年五月二十二日

建議將於股東週年大會上重選的董事履歷載列如下：

執行董事

郭英成

郭先生，48歲，為我們的主席，於二零零七年八月八日獲委任為董事，並於二零零九年十一月十七日調任為執行董事。彼為本集團的創辦人之一，自一九九九年本集團創立起，彼已擔任本集團主席兼董事。郭先生主要負責本集團的整體策略、投資計劃及人力資源策略。郭先生於房地產開發及投資管理擁有豐富經驗。於一九九九年，郭先生制訂我們的目標，即於中國選定城市、配有公共交通工具及其他配套設施的郊區開發大型住宅物業。自此，彼曾帶領我們開發及完成多個不同項目，包括桂芳園、可園及水岸新都。於二零零三年，在郭先生的指揮下，我們採用新發展模式，收購及翻新不良資產和未完成物業。憑藉此發展模式，我們續建深圳佳兆業中心(為深圳一項曾有問題及僅部分落成的物業)及將之推出市場。郭先生目前為深圳市僑商國際聯合會常務副會長。彼為郭英智先生及郭俊偉先生的兄弟。

於最後實際可行日期，郭先生為郭氏家族信託基金之贈予人之一，郭英智先生及郭俊偉先生為另外兩名贈予人。連同郭英智先生及郭俊偉先生，郭英成先生被當作於3,062,318,701股本公司股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約62.38%。除上文披露者外，郭先生並無擁有或被視為擁有證券及期貨條例第XV部所界定之任何股份或相關股份的權益。

郭英智

郭先生，46歲，為我們的副主席，於二零零七年八月八日獲委任為董事，並於二零零九年十一月十七日調任為執行董事。自一九九九年本集團創立起，彼已擔任本集團副主席兼董事。郭先生主要負責整體項目策劃。自一九九九年起，郭先生一直主管我們物業開發的項目策劃及管理。郭先生領導我們業務拓展策略的推行，藉此我們於中國多個經挑選城市設立業務。彼為郭英成先生及郭俊偉先生的兄弟。

於最後實際可行日期，郭先生為郭氏家族信託基金之贈予人之一，郭英成先生及郭俊偉先生為另外兩名贈予人。連同郭英成先生及郭俊偉先生，郭英智先生被當作於3,062,318,701股本公司股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約62.38%。除上文披露者外，郭先生並無擁有或被視為擁有證券及期貨條例第XV部所界定之任何股份或相關股份的權益。

獨立非執行董事

饒永

饒先生，54歲，為獨立非執行董事。彼於二零零九年十二月十七日獲委任為我們的獨立非執行董事。饒先生目前為深圳鵬城會計師事務所所長。彼為中國註冊會計師協會會員及中國註冊資產評估師。饒先生擁有逾27年的會計及審計經驗。饒先生於一九九一年至一九九七年出任深圳市審計局局長，並於一九八七年至一九九零年出任廣西省梧州市審計局處長。饒先生亦自一九九六年起出任中國註冊會計師協會理事，自一九九六年起出任深圳註冊會計師協會理事及自二零零五年起出任其會長，自二零零二年起擔任深圳市鑒定會計專家，並自一九九七年起出任深圳市資產評估協會副秘書長。饒先生於一九八零年七月在中國廣西財經學院取得會計學文憑。

於最後實際可行日期，饒先生擁有由本公司授予的購股權，可認購1,000,000股股份，相當於本公司已發行股本約0.02%。除上文披露者外，饒先生並無擁有或被視為擁有證券及期貨條例第XV部所界定之任何股份或相關股份的權益。

饒先生擔任獨立非執行董事的聘書自二零零九年十二月九日起為期一年。本公司已考慮到饒先生於二零一二年向本集團提供之服務向彼支付為數約人民幣375,000元之款額(包括股權結算以股份為基礎的開支約人民幣131,000元)。除上文所披露擔任獨立非執行董事外，饒先生過去三年不曾或並無於上市公司擔任任何其他董事職務。

除上文披露者外，饒先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

除上文披露者外，概無有關郭英成先生、郭英智先生及饒永先生的其他資料根據上市規則第13.51(2)條所載的任何規定而須予披露，亦無其他有關上述董事輪值告退及膺選連任須提請股東注意之事宜。

本說明函件乃就將於股東週年大會上提呈有關批准購回授權的決議案而致全體股東的說明函件。本說明函件載有上市規則第10.06(1)(b)條及其他有關規定必須提供的一切資料，現載列如下：

1. 股本

於最後實際可行日期，本公司之已發行股本包括4,909,205,000股股份。

待授予購回授權之普通決議案通過後，並根據於股東週年大會舉行前再無發行或購回或註銷任何股份的基準計算，則本公司可根據購回授權購回最多達490,920,500股股份(即本公司全部已發行股本的10%)。

2. 購回股份之原因

董事相信，購回授權符合本公司及其股東之整體最佳利益。雖然無法預先估計董事可能認為宜於購回股份的任何具體情況，惟彼等相信具備購回股份的能力將令本公司更具靈活性，整體上有利於本公司及其股東，皆因購回事項或可提高每股資產淨值及╱或每股盈利，惟視乎當時的市場情況及資金安排而定。本公司可向股東保證，董事僅會在彼等認為符合本公司及股東整體最佳利益之情況下方會進行購回事項。

3. 購回之資金

於購回股份時，本公司僅可運用根據其章程大綱、細則及開曼群島法例規定可合法作此用途的資金。任何購回股份所需款項可從本公司之溢利或就購回而新發行股份所得之款項或倘獲細則及公司法授權，則可從其股本中撥支，以及倘購回應付任何溢價，則可從本公司溢利或本公司股份溢價賬之進賬額，或倘獲細則及公司法授權，則可從其股本中撥支。根據開曼群島法例，所購回之股份將被視為註銷。

董事認為，與本公司最近期刊登之截至二零一二年十二月三十一日止年度經審核賬目披露之本公司於二零一二年十二月三十一日之財務狀況比較，全面行使購回授權會對本公司之營運資金或淨負債與權益水平構成重大不利影響。然而，倘行使購回授權致使可能對董事不時認為適合本公司的營運資金或淨負債與權益水平構成重大不利影響(與本公司最近期刊登之截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核賬目披露之本公司於二零一二年十二月三十一日之財務狀況比較)，則董事不擬行使購回授權。

4. 股份之市價

緊接最後實際可行日期前十二個月，股份在聯交所的每月最高及最低成交價如下：

	每股股份價格	
	最高	最低
	港元	*港元*
二零一二年		
五月	1.66	1.37
六月	1.64	1.34
七月	1.63	1.36
八月	1.48	1.36
九月	1.46	1.32
十月	1.57	1.36
十一月	2.18	1.44
十二月	2.70	2.09
二零一三年		
一月	2.87	2.44
二月	2.61	2.26
三月	2.64	1.93
四月	2.50	2.02
五月(截至及包括最後實際可行日期)	2.53	2.30

資料來源： 香港聯合交易所有限公司

5. 承諾

董事已向聯交所承諾，在仍然適用之情況下，彼等將按照購回授權及根據上市規則、本公司的章程大綱、細則及開曼群島法例行使本公司權力以進行購回。

各董事及(就彼等在作出一切合理查詢後所知及所信)彼等之聯繫人士，目前並無任何計劃於購回授權獲股東批准並獲行使後出售任何股份予本公司。

本公司各關連人士並無知會本公司，彼等目前有意在股東授出購回授權後出售股份予本公司或其附屬公司，亦無承諾不會出售股份。

6. 收購守則及公眾持股量規定

倘因購回股份而導致某位股東於本公司之投票權股本所佔權益比例增加，則該項增加將被視為就收購守則第32條而言的一項收購事項，而倘該項增加導致控制權變動，則可能於若干情況下導致根據收購守則第26及32條就股份提出全面收購建議之責任。

於最後實際可行日期(就本公司所知及所信)，大昌、大豐及大正(以上公司各自的全部已發行股本均由昌裕投資有限公司持有)合計實益擁有本公司已發行股本約62.38%。

倘導致本公司不能符合上市規則規定之最低公眾持股量，則董事不擬行使購回授權。

7. 本公司購回股份

於緊接最後實際可行日期前六個月，本公司概無於聯交所購回任何股份。

KAISA GROUP HOLDINGS LTD.
佳兆業集團控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1638)

茲通告佳兆業集團控股有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零一三年六月十七日(星期一)上午十時三十分假座香港中環金融街8號香港四季酒店4樓海景宴會廳I舉行股東週年大會，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)：

作為普通事項

1. 省覽、考慮及採納截至二零一二年十二月三十一日止年度的本公司董事(「**董事**」)會報告、經審核綜合財務報表及獨立核數師報告。

2. 重選退任董事郭英成先生為執行董事。

3. 重選退任董事郭英智先生為執行董事。

4. 重選退任董事饒永先生為獨立非執行董事。

5. 授權本公司董事會(「**董事會**」)釐定董事酬金。

6. 續聘本公司核數師(「**核數師**」)及授權董事會釐定核數師酬金。

作為特別事項

考慮及酌情通過下列決議案為本公司的普通決議案：

7. 「**動議**：

   (a) 在下文(c)段的規限下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間(定義見本文)行使本公司一切權力，根據並按照所有適用法例

* *僅供識別*

及不時修訂之香港聯合交易所有限公司證券上市規則購回本公司股本中每股面值0.10港元的已發行股份；

(b) (a)段之批准應為授予本公司董事的任何其他授權以外的授權，並授權董事代表本公司於有關期間內促使本公司按董事釐定之價格購回其股份；

(c) 根據(a)段之批准，本公司董事獲授權可購回的股份面值總額，不得超過本決議案通過當日本公司已發行股本面值總額的百分之十，而上述批准應作出相應限制；及

(d) 就本決議案而言：

「**有關期間**」指本決議案通過當日至下列最早日期止期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束；

(ii) 法例或本公司的組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或

(iii) 在本公司股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所載權力當日。」

8. 「**動議**：

(a) 在下文(c)段規限下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間(定義見本文)內行使本公司一切權力，以配發、發行及處置本公司股本中每股面值0.10港元的額外股份，以及作出或授出可能須行使該權力的建議、協議、購股權及互換或兌換權利；

(b) (a)段之批准應為授予本公司董事的任何其他授權以外的授權，並授權本公司董事於有關期間內作出或授出可能須於有關期間結束後行使該權力的建議、協議、購股權及互換或兌換權利；

(c) 根據(a)段之批准，而除根據(i)配售新股(定義見本文)；或(ii)本公司現時為向購股權計劃或類似安排所規定之承授人授出或發行股份或認購本公司股份之權利而採納之任何購股權計劃或類似安排項下的購股權獲行使；或(iii)根據可兌換為本公司股份或附有權力可認購本公司股份之任何本公司認股權證、債券、票據或其他證券之條款行使認購權或換股權而發行股份；或(iv)根據本公司之組織章程細則配發股份以代替本公司股份的全部或部份股息之任何以股代息或類似安排，而由本公司董事配發或同意有條件或無條件配發(不論根據購股權或其他方式)之股本面值總額，不得超過於本決議案通過當日本公司已發行股本面值總額的百分之二十，而上述批准應作出相應限制；及

(d) 就本決議案而言：

「**有關期間**」指本決議案通過當日至下列最早日期止期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束；

(ii) 法例或本公司的組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；或

(iii) 在本公司股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所載權力當日；及

「**配售新股**」指本公司董事於指定期間內向於指定記錄日期名列股東名冊的股份持有人按彼等當時的持股比例發售股份的建議(惟本公司董事有權就零碎股份或就任何適用於香港以外任何地域之任何相關司法權區的法例或任何認可監管機構或任何證券交易所的規定下的任何限制或責任而作出其認為必須或權宜的該等豁免或其他安排)。」

9. 「**動議**待召開大會通告(「**該通告**」)所載之第7及第8項決議案(該等決議案構成通告之一部份)通過後,擴大根據該通告所載第8項決議案授予本公司董事的一般授權,另加相當於本公司根據該通告所載第7項決議案所授權力購回之本公司股本面值總額,惟此擴大的數額不得超過本公司於本決議案通過當日已發行股本面值總額的百分之十。」

承董事會命
佳兆業集團控股有限公司
主席兼執行董事
郭英成先生

香港,二零一三年五月二十二日

附註:

(1) 凡有權出席大會並於會上投票的任何本公司股東,均有權委任一名或多名代表以其名義出席大會及投票。受委任代表毋須為本公司股東。

(2) 本通函隨附於股東週年大會適用的代表委任表格。代表委任表格及授權簽署之授權書或其他授權文件(如有),須於大會指定舉行時間48小時前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓,方為有效。

(3) 填妥並交回代表委任表格後,本公司股東仍可親身出席大會或其任何續會,並於會上或就有關投票表決事宜投票,在此情況下,委任代表文據將被視為已撤銷論。

(4) 本公司將於二零一三年六月十一日(星期二)至二零一三年六月十七日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為合乎資格出席股東週年大會並於會上投票,股東最遲須於二零一三年六月十日下午四時三十分將所有股份過戶文件連同相關股票及適當的過戶表格送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

(5) 本通告中文翻譯僅供參考。倘有不符之處,概以英文版本為準。

於本通告日期,執行董事為郭英成先生、郭英智先生、孫越南先生、譚禮寧博士、陳耿賢先生及金志剛先生;獨立非執行董事為饒永先生、張儀昭先生及霍義禹先生。