炒家掟貨自保 樓價創一年低

股市恐慌入熊 上半年樓價料跌一成

受新冠肺炎疫情擴大影響，本港樓市續跌。反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）最新報174.03點，按周跌0.53%，創近1年新低，較去年高位插水8.6%。業內人士分析認為，環球經濟轉差，本港難獨善其身，房地產價格無可避免回調，上半年跌幅最少10%。

大公報記者　林惠芳

CCL已連跌4周，累計回落2.69%，創近52周新低，較去年6月歷史高位190.48點，回落8.64%。本周指數主要反映2月17日至2月23日二手市況，當時肺炎疫情有擴大趨勢，不少投資者憂慮經濟進一步轉差，紛紛減價止蝕賣樓，各區湧現二手損手成交。今周美股兩度觸發熔斷機制停市，對本港樓市的影響將於4月上旬開始反映。

九龍區按月跌3.6%最傷

本周八大指數中，有5個回落，其中九龍區指數按周挫1.74%，創53周新低，跌幅屬各指數中最明顯。成份屋苑之一的紅磡黃埔花園，最新調整呎價報14735元，按月急回12.6%。新春後4周計，九龍樓價跌勢最明顯，累跌3.58%，港島累跌1.87%，至於新界東及新界西分別累跌1.12%和1.93%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，雖然近期二手買賣增加，但肺炎疫情於全球擴散，香港樓價下調勢頭未止，預期CCL將下試170點水平，較現水平回落2.3%。

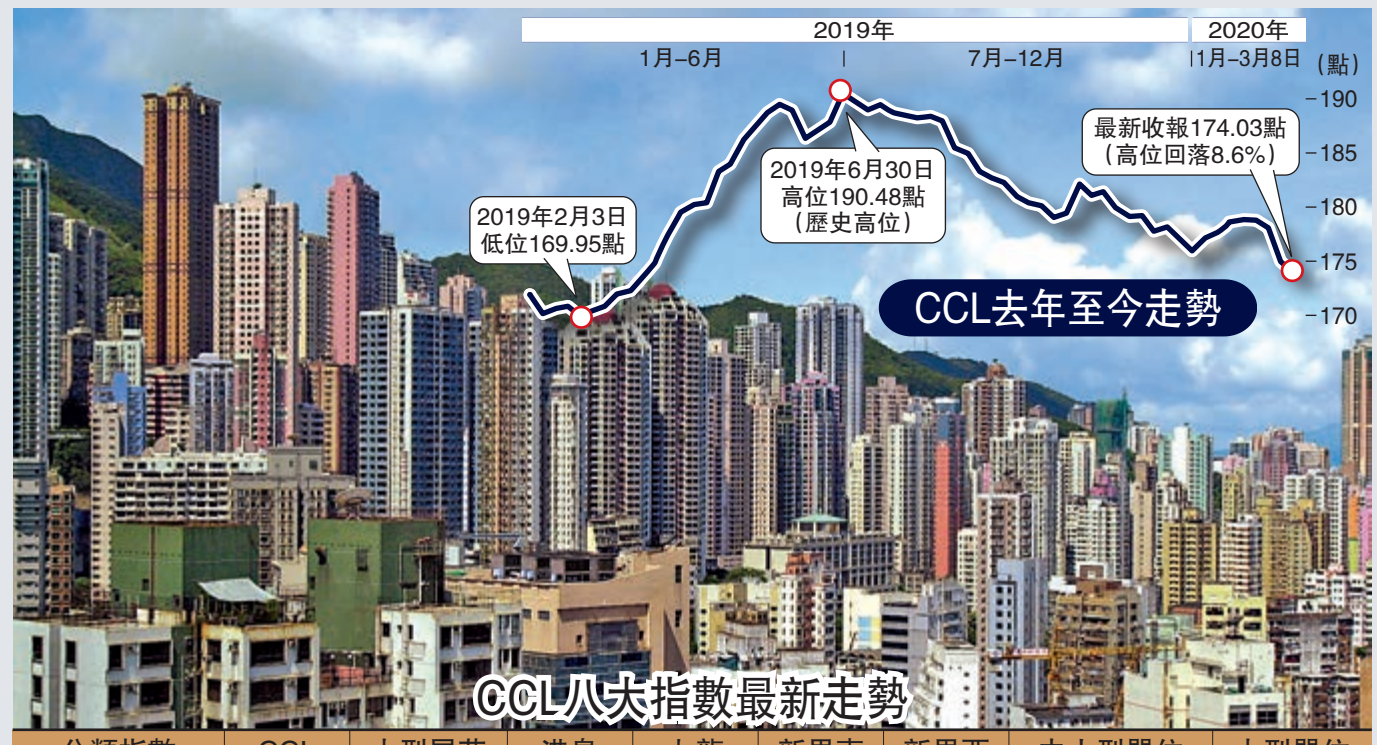
普縉集團執行董事及企業發展部總監（估值及物業管理）張聖典認為，外圍市場大幅波動，香港亦難獨善其身，香港為外向型經濟，依靠貿易及旅遊業等發展，受外來經濟影響，本地經濟難免向下，房地產市場亦受影響，料樓市跌勢將會加劇，初步估計今年上半年住宅樓價跌幅最少10%，下半年走勢視乎疫情是否受控。

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國認為，本港經濟不明朗，樓價於上半年難免下行，投資者更趨觀望，市場依賴少量用家入市支持。除肺炎疫情之外，本港今年將有選舉活動進行，修例風波或再重燃，兩項因素均困擾樓市，後市走勢難以預測。

預約睇樓量四連升終止

樓市前景不明朗，本周末二手預約睇樓量終止4連升。據美聯物業分行統計，本周末15大指標屋苑預約睇樓量錄390組，按周減少3.2%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，環球股市震盪，加上疫情擴散未止，後市走勢不明朗，不過「磚頭保值」，市場資金傾向流入樓市，倘若二手叫價進一步向下，相信市場承接力依然強勁。



CCL八大指數最新走勢

分類指數	CCL	大型屋苑	港島	九龍	新界東	新界西	中小型單位	大型單位
2020年3月8日	174.03	176.34	180.49	171.55	185.92	161.33	174.33	172.45
按周變化	–0.53%	–0.62%	+0.77%	–1.74%	+0.12%	–1.09%	–0.65%	+0.12%

大公報記者林惠芳製表

珀麗灣特色户六年貶值百萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：特色戶造價急速下滑，馬灣珀麗灣繼「天際屋」重返9年前價位後，同屋苑的「二重天」海景特色戶，剛以1348萬元賣出，較同類6年前造價還要低百萬元。

▲馬灣珀麗灣特色戶連錄低價成交

美聯物業營業經理曾金強透露，珀麗灣19座頂層一伙「二重天」特色戶，實用980方呎，屬3房套加工人房間隔，望青馬橋全海景，擁私人大平台及天台，業主半年內劈價共16%，終以1348萬元賣出，實呎13755元。

翻查資料，同屋苑25座同類「二重天」特色戶，實用982方呎，於2014年7月以1450萬元易手，今次造價較之低102萬元或7%。

其次，利嘉閣首席聯席董事季思佳表示，元朗錦綉花園M段第3街單號屋，實用848方呎，放盤2天即議價至990萬元沽出，實呎11675元。原業主於2017年3月以930萬元購入，帳面只升6%。

利嘉閣高級聯席董事鮑允中稱，九龍灣德福花園N座低層14室，實用494方呎，望獅子山景，減至700萬元易手，實呎14170元，較上月同類單位成交價低3%。另葵涌3房單位跌穿500萬元，美聯市務經理袁新濤表示，葵涌運芳洋樓中層H室，實用459方呎，累減70萬元以480萬元易手，實呎10457元。

不過，青衣未補價公屋逆市誕樓王。消息指出，青衣長發邨賢發樓低層24室，實用349方呎，綠表288萬易手，實呎8252元，打破同區長安邨於去年締造的每呎8247元紀錄，創新界未補價公屋呎價新高。

九龍塘一籃子舖2700萬沽 勁賺8倍

【大公報訊】據土地註冊處資料，聯合道320號建新中心的LG層7、8、9、14及15號舖位，以2700萬元易手，新買家為香港浸信會醫院。原業主為六合投資有限公司，註冊董事包括梁宏正及張錦貞等人，前者姓名與立法會主席梁君彥兒子、新興織造廠董事梁宏正相同，料為同一人。六合投資早於1983年3月以300萬元購入上述一籃子舖位，持貨達37年，帳面賺2400萬元。

證券代碼：001872/201872　證券簡稱：招商港口/招港B　公告編號：2020–020

招商局港口集團股份有限公司

關於公司股票期權激勵計劃(第一期)股票期權(首批授予部分)授予完成的公告

公司及董事會全體成員保證公告內容真實、準確和完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

重要內容提示：

1、股票期權簡稱：招港JLC1；

2、股票期權代碼：037090。

根據中國證券監督管理委員會、深圳證券交易所、中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司有關規定，招商局港口集團股份有限公司（以下簡稱「招商港口」或「公司」）於2020年3月13日完成了股票期權激勵計劃（第一期）股票期權（首批授予部分）的授予登記工作。現將有關事項公告如下：

一、已履行的相關審批程序

1、2019年10月10日，公司第九屆董事會提名、薪酬與考核委員會2019年度第二次臨時會議審議通過了《招商局港口集團股份有限公司股票期權激勵計劃（草案）》（以下簡稱《股票期權激勵計劃（草案）》）及其摘要、《招商局港口集團股份有限公司股票期權激勵計劃（第一期）（草案）》（以下簡稱《股票期權激勵計劃（第一期）（草案）》）及其摘要、《招商局港口集團股份有限公司股票期權激勵計劃管理辦法》（以下簡稱《股票期權激勵計劃管理辦法》）、《招商局港口集團股份有限公司股票期權激勵計劃實施考核辦法》（以下簡稱《股票期權激勵計劃實施考核辦法》）。

2、2019年10月11日，公司第九屆董事會2019年度第九次臨時會議審議通過了《股票期權激勵計劃（草案）》及其摘要、《股票期權激勵計劃（第一期）（草案）》及其摘要、《股票期權激勵計劃管理辦法》《股票期權激勵計劃實施考核辦法》和《關於提請股東大會授權董事會辦理股權激勵相關事宜的議案》，獨立董事對此發表了同意的獨立意見。同日，公司第九屆監事會2019年度第二次臨時會議審議通過了《股票期權激勵計劃（草案）》及其摘要、《股票期權激勵計劃（第一期）（草案）》及其摘要、《股票期權激勵計劃管理辦法》《股票期權激勵計劃實施考核辦法》，同時對《股票期權激勵計劃（第一期）激勵對像名單》進行核查並發表意見。

3、2020年1月3日，公司收到實際控制人招商局集團有限公司轉來的國務院國有資產監督管理委員會《關於招商局港口集團股份有限公司實施股票期權激勵計劃的批復》（國資考分[2019]748號），原則同意公司實施股票期權激勵計劃，原則同意公司股票期權激勵計劃的業績考核目標。

4、2020年1月9日，公司第九屆董事會2020年度第一次臨時會議審議通過了《招商局港口集團股份有限公司股票期權激勵計劃（第一期）（草案修訂稿）》（以下簡稱《股票期權激勵計劃（第一期）（草案修訂稿）》或「本激勵計劃」）及其摘要，獨立董事發表了同意的獨立意見。同日，公司第九屆監事會2020年度第一次臨時會議審議通過了《股票期權激勵計劃（第一期）（草案修訂稿）》及其摘要，並對《股票期權激勵計劃（第一期）激勵對像名單（調整後）》進行核查並發表意見。

5、2020年1月10日，公司披露了《招商局港口集團股份有限公司股票期權激勵計劃（第一期）激勵對像名單》並對股票期權首批授予激勵對象的姓名和職務在公司內部OA系統進行了公示，公示期自2020年1月10日至2020年1月19日止。公示期滿，公司監事會未收到與首批授予激勵對像有關的任何異議。公司監事會對首批授予激勵對像名單進行了核查，並於2020年1月20日披露了《監事會關於股票期權激勵計劃（第一期）激勵對像名單審核及公示情況說明》。

6、2020年2月3日，公司2020年度第一次臨時股東大會審議通過了《股票期權激勵計劃（草案）》及其摘要、《股票期權激勵計劃（第一期）（草案修訂稿）》及其摘要、《股票期權激勵計劃管理辦法》《股票期權激勵計劃實施考核辦法》和《關於提請股東大會授權董事會辦理股權激勵相關事宜的議案》。公司實施股票期權激勵計劃獲得批准，董事會被授權確定授予日、在激勵對像符合條件時向激勵對像授予股票期權，並辦理授予所必需的全部事宜。同日，公司根據內幕信息知情人及激勵對像買賣公司股票情況的核查情況，披露了《關於股票期權激勵計劃（第一期）內幕信息知情人及激勵對像買賣公司股票情況的自查報告》。

7、2020年2月3日，公司第九屆董事會2020年度第二次臨時會議、第九屆監事會2020年度第二次臨時會議分別審議通過了《關於向公司股票期權激勵計劃（第一期）激勵對像授予股票期權（首批授予部分）的公告》。公司監事會對授予日股票期權激勵計劃（第一期）激勵對像名單進行核查並發表意見，獨立董事發表了同意的獨立意見。

二、股票期權（首批授予部分）的授予情況說明

1、標的股票來源：公司向激勵對像定向發行的公司A股普通股股票；

2、授予日：2020年2月3日；

3、行權價格：17.80元/股；

4、首批授予部分的激勵對像共238人，授予的股票期權爲1,719.8萬份，分配情況如下表所示：

序號	姓名	職務	授予期權數量（萬份）	佔本次授予總量的比例（%）	佔股本總額的比例（%）
1	白景濤	董事兼首席執行官	42.0	2.37%	0.022%
2	閻 帥	董事	42.0	2.37%	0.022%
3	張 翼	首席運營官兼總經理	35.0	1.97%	0.018%
4	鄭少平	副總經理	35.0	1.97%	0.018%
5	黃傳京	副總經理兼董事會秘書	24.0	1.35%	0.012%
6	陸永新	副總經理	24.0	1.35%	0.012%
7	李玉彬	副總經理	24.0	1.35%	0.012%
8	溫 翎	財務總監	24.0	1.35%	0.012%
核心管理人員		142人	1,205.8	68.02%	0.627%
核心管理骨幹及核心業務技術骨幹		88人	264.0	14.89%	0.137%
首批授予合計		238人	1,719.8	97%	0.895%

非經股東大會特別決議批准，任何一名激勵對像通過全部在有效期內的股權激勵計劃獲授權益（包括已行使和未行使的）所涉及的本公司A股普通股股票累計不得超過公司股本總額的1%。公司全部在有效期內的股權激勵計劃所涉及的標的股票總數累計不得超過公司股本總額的10%。

5、本激勵計劃的行權有效期

自授予之日起計算，本次授予的股票期權行權有效期爲七年，即員工可在授予之日起的七年內依照事先安排的生效和行權時間表行權，授予之日起七年後，未行權的股票期權作廢。

6、股票期權的行權安排

自股票期權授予日起的24個月爲鎖定期，在鎖定期內，激勵對像根據本激勵計劃獲授的股票期權不得行權。

股票期權授予滿24個月後可以開始行權。可行權日必須爲交易日。

在可行權日內，若達到本激勵計劃規定的生效條件，激勵對像首批授予的股票期權可根據下表安排分期行權：

行權期	行權時間	行權比例
第一個行權期	自授予日起24個月（滿兩週年）後的首個交易日起至授予日起36個月內的最後一個交易日當日止	40%
第二個行權期	自授予日起36個月（滿三週年）後的首個交易日起至授予日起48個月內的最後一個交易日當日止	30%
第三個行權期	自授予日起48個月（滿四週年）後的首個交易日起至授予日起84個月內的最後一個交易日當日止	30%

當期生效條件未達成的，股票期權不得行權或遞延至下期行權，由上市公司註銷相關期權。各期行權期內未能行權的部分，在以後時間不得行權。當期行權有效期滿後，未行權的股票期權全部作廢，由公司收回並統一註銷。

激勵對像個人生效的期權數量根據上一年度個人績效考核結果進行調節，實際生效的期權數量不得超過個人當期應生效的權益總量。

同時，授予本公司董事、高級管理人員的股票期權應有不低於授予總量的20%留至限制期滿後的任期（或者任職）期滿考核合格後行權，或在激勵對像行權後，持有不低於獲授量20%的公司股票，至限制期滿後的任期（或者任職）期滿考核合格後方可出售。

可行權日必須爲交易日，但不得在下列期間內行權：

（1）公司定期報告公告前30日內，因特殊原因推遲年度報告、半年度報告公告日期的，自原預約公告日前30日起算，至公告前一日；

（2）公司業績預告、業績快報公告前10日內；

（3）自可能對本公司股票及其衍生品種交易價格產生較大影響的重大事件發生之日或者進入決策程序之日，至依法披露後2個交易日內；

（4）中國證監會及證券交易所規定的其他期間。

7、股票期權的生效條件

本激勵計劃基於公司未來業績目標的增長設置生效業績條件。當各業績指標同時滿足生效條件，且公司不存在國務院國資委、中國證監會相關規定所列的不得生效的情形時，股票期權方可按照生效安排生效，具體生效條件如下：

（1）公司層面業績條件

在首批授予各生效年度的最近一個會計年度，公司業績達到以下條件：

業績指標	第一批生效	第二批生效	第三批生效
歸屬於上市公司股東的淨資產收益率（以下簡稱「歸母淨資產收益率」）（ROE）	生效時點最近一個會計年度（即2020年）招商港口歸母淨資產收益率（ROE）不低於6.9%，且不低於對標企業同期75分位值	生效時點最近一個會計年度（即2021年）招商港口歸母淨資產收益率（ROE）不低於7.0%，且不低於對標企業同期75分位值	生效時點最近一個會計年度（即2022年）招商港口歸母淨資產收益率（ROE）不低於7.1%，且不低於對標企業同期75分位值
淨利潤複合增長率	生效時點最近一個會計年度（即2020年）招商港口淨利潤相較於2018年的複合增長率不低於20%，且不低於對標企業同期75分位值	生效時點最近一個會計年度（即2021年）招商港口淨利潤相較於2018年的複合增長率不低於22%，且不低於對標企業同期75分位值	生效時點最近一個會計年度（即2022年）招商港口淨利潤相較於2018年的複合增長率不低於25%，且不低於對標企業同期75分位值
經濟增加值（EVA）	生效時點最近一個會計年度（即2020年）招商港口EVA達成集團下達的目標	生效時點最近一個會計年度（即2021年）招商港口EVA達成集團下達的目標	生效時點最近一個會計年度（即2022年）招商港口EVA達成集團下達的目標

註：1、在激勵計劃的行權有效期內，如公司有增發、配股、公允價值變動損益、戰略項目投資等事項導致淨資產和淨利潤變動的，考核時剔除該事項所引起的淨資產和淨利潤變動額；爲保持對標口徑的一致，在計算對標樣本的淨資產和淨利潤時剔除公允價值變動損益的影響；2、對標企業中主營業務發生變化或由於進行資產重組等對業績指標產生明顯影響的，對標樣本將予以剔除；3.計算業績指標行業水平時，根據統計學慣例，對偏離幅度過大的樣本極值將予以剔除；4.若出現上述情況，公司董事會根據股東大會授權對相關對標企業進行剔除或更換，或對對標企業相關指標計算值進行調整。

其中，歸母淨資產收益率=當期歸屬上市公司股東的淨利潤/[（期初歸屬上市公司股東的淨資產+期末歸屬上市公司股東的淨資產）/2]；淨利潤複合增長率=（當期淨利潤÷基準年淨利潤）^（1/年數）−1。

（2）個人層面績效考核

根據《股票期權激勵計劃實施考核辦法》，若激勵對像在股票期權生效時點最近一個會計年度的個人績效考核結果爲D或以上，則其當期績效表現達到生效條件，在滿足其他生效條件下，可以申請當期實際可生效股票期權的行權；若激勵對象的個人績效考核結果爲E，則其當期績效表現未達到生效條件，取消其該期股票期權行權資格。激勵對像個人績效考核結果與期權生效比例的關係如下：

績效等級	S卓越	A優秀	B良好	C合格	D待改進	E不合格
當期實際生效額度/當期計劃生效額度	100%	100%	100%	100%	80%	0%

三、首批授予部分股票期權登記完成情況

1、期權簡稱：招港JLC1；

2、期權代碼：037090；

3、首批授予部分股票期權登記完成時間：2020年3月13日；

4、首批授予激勵對象的股票期權爲1,719.8萬份，激勵對像爲公司高級管理人員和董事、公司核心管理人員、核心管理骨幹及核心業務技術骨幹。

四、激勵對像獲授股票期權與公司網站公示情況一致性的說明

本激勵計劃首批授予部分的激勵對像、股票期權數量和行權價格與2020年度第一次臨時股東大會審議通過的相關內容一致，不存在差異。

五、股票期權激勵計劃實施對公司的影響

本次股票期權激勵計劃的實施有利於提升股東價值，維護所有者權益；形成股東、公司與員工之間的利益共享與風險共擔機制，充分調動公司中高級管理人員和核心技術人才的積極性；幫助管理層平衡短期目標與長期目標，支持公司戰略實現和長期可持續發展；吸引和保留優秀管理人才和業務骨幹，確保公司長期發展。

特此公告。

招商局港口集團股份有限公司

董　事　會

2020年3月14日

OCEAN MARINI今賣208伙 成後市指標

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新冠肺炎蔓延全球引爆恐慌股災，市場關注成交剛有起色的一手發展。月內有新盤推售的發展商均異口同聲表示，本港股市主要受外圍因素影響，波動料只屬短暫性，對樓市影響不大。會德豐地產旗下將軍澳日出康城OCEAN MARINI今賣208伙，昨日截票累收逾3800票，是新冠肺炎爆發及全球股災後首盤，對後市極具指標性。

月內多個新盤敲定推售，惟新冠肺炎疫情觸發全球股災，樓市或遭殃及池魚，今日開賣的會地OCEAN MARINI，銷情將成後市指標。會地主席梁志堅表示，現時樓市及項目登記人士均以用家主導，有需要住便會入市，不會因股災而放棄揀樓。項目尚有約240個單位未公布售價，梁志堅重申，集團不會囤貨，會視乎市場實際情況，續以貼市價推出發售。

OCEAN MARINI昨日五時截止登記認購，連日累收逾3800票，相對首批208伙超額逾17倍，今日公開發售。

另外，新地（00016）旗下天水圍Wetland Seasons Park第2期亦部署月內推盤。新地副董事總經理雷霆日前表示，樓市目前由用家主導，港股表現純受外圍因素影響，純屬短暫波動，對樓市影響不大，反而更令市場覺得樓市產品更為穩健，在市場剛性需求及息口處於低位下，料有助資金進一步流入樓市。項目樓書製作中，必會月內登場。

▲會地常務董事黃光耀（左）及市務助理總經理陳惠慈公布首批單位截票收逾3800票

同系貨尾盤均錄成交。馬鞍山現樓雲海剛透過招標售出Violet Avenue 2號洋房，實用面積2908方呎，成交價7502.64萬元，呎價2.58萬元。將軍澳日出康城晉海亦透過招標售出1A座48樓B室，成交價1426.27萬元，實用面積739方呎連221方呎平台，呎價1.93萬元。

此外，長實(01113)旗下將軍澳日出康城SEA TO SKY亦部署月內推出。長實地產投資董事郭子威指，項目開售部署如火如荼，絕不受股災影響，會照計劃盡快推出市場。

恒地鄧鳳賢6565萬買傲瀧

【大公報訊】新冠肺炎蔓延全球，名人冇有怕疫境入市。新世界（00017）旗下清水灣傲瀧就連發展商高層心員也捧場，上月以逾6565萬元售出的3複式戶，買家原來是恒地（00012）旗下恒地物業代理營業（一）部副總經理鄧鳳賢。

土地註冊處資料顯示，傲瀧D座P5室3複式大宅，實用面積2619方呎，連642方呎天台，上月中以6565.4萬元售出，呎價25068元。登記買家是為鄧鳳賢（TANG FUNG YIN ANITA）。

傲瀧受名人追捧，除鄧鳳賢外，太陽娛樂（08082）主席唐才智兩夫婦，上月亦斥資逾2.4億元購入該盤兩伙特色戶，其中一伙A座3複式大宅，實用面積3372方呎，成交價高達1.45億元，呎價43012元，創項目成交價及呎價新高。

此外，永泰地產（00369）旗下屯門掃管笏OMA OMA錄得高價成交。2B座20樓C室，實用面積1094方呎，連421方呎平台，3房套房另工人套房間隔，剛透過招標以1890萬元售出，成交價創項目新高，呎價17276元。

另信置（00083）馬鞍山銀湖・天峰再錄特色戶成交。8座68及69樓H單位，實用面積約1578方呎，另平台約1088呎及天台面積約58呎，成交價3092.88萬元，呎價約1.96萬元。項目於8日內錄4宗特色戶成交，共套現逾1.13億元。同時，發展商即日加推最後3伙複式特色戶，享全海景，並連游泳池，下星期二起開始招標。