

立法會

調查有關梁展文先生 離職後從事工作的事宜專責委員會

第十九次研訊的逐字紀錄本

日期： 2009年7月14日(星期二)

時間： 下午2時30分

地點： 立法會會議廳

出席委員

李鳳英議員, BBS, JP (主席)

李永達議員(副主席)

吳靄儀議員

梁劉柔芬議員, GBS, JP

劉江華議員, JP

湯家驊議員, SC

何秀蘭議員

林大輝議員, BBS, JP

潘佩璆議員

譚偉豪議員, JP

其他出席議員

劉秀成議員, SBS, JP

缺席委員

黃宜弘議員, GBS

梁國雄議員

證人

公開研訊

前任房屋及規劃地政局局長

孫明揚先生

Legislative Council

Select Committee to Inquire into Matters Relating to the Post-service Work of Mr LEUNG Chin-man

Verbatim Transcript of the Nineteenth Hearing
held on Tuesday, 14 July 2009, at 2:30 pm
in the Chamber of the Legislative Council Building

Members present

Hon LI Fung-ying, BBS, JP (Chairman)
Hon LEE Wing-tat (Deputy Chairman)
Dr Hon Margaret NG
Hon Mrs Sophie LEUNG LAU Yau-fun, GBS, JP
Hon LAU Kong-wah, JP
Hon Ronny TONG Ka-wah, SC
Hon Cyd HO Sau-lan
Dr Hon LAM Tai-fai, BBS, JP
Dr Hon PAN Pey-chyou
Dr Hon Samson TAM Wai-ho, JP

Other Member in attendance

Prof Hon Patrick LAU Sau-shing, SBS, JP

Members absent

Dr Hon Philip WONG Yu-hong, GBS
Hon LEUNG Kwok-hung

Witness

Public hearing

Mr Michael SUEN Ming-yeung
Former Secretary for Housing, Planning and Lands

主席：

各位委員，時間到了，我們亦有足夠法定人數開會了。首先歡迎各位出席調查有關梁展文先生離職後從事工作的事宜專責委員會第十九次公開研訊。今天的研訊，是就紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜，向有關證人取證，從而調查梁展文先生在有關事宜的參與角色，與梁展文先生離職後到新世界中國地產有限公司工作，是否有任何潛在或實質的利益衝突；而專責委員會在執行其職務時獲立法會授權，根據《立法會(權力及特權)條例》(第382章)第9(2)條，行使該條例第9(1)條所賦予的權力。我請委員留意，整個研訊的過程必須保持足夠的法定人數，即主席另加3名委員。今天的研訊預計於下午6時30分結束。

我在此亦特別提出，《立法會(權力及特權)條例》所賦予的特權只適用於研訊的過程。所有議員，包括非專責委員會委員的議員，都應該避免在研訊過程以外的場合，發表與研訊有關的意見。此外，旁聽今天研訊的公眾人士及傳媒亦應注意，在研訊過程以外的場合披露研訊中提供的證供，將不受《立法會(權力及特權)條例》所保障。因此，如有需要，各位列席人士和傳媒應就他們的法律責任，徵詢法律意見。

本人藉此機會亦作出申報，本人配偶黎錦強自1999年3月起任職新世界第一巴士服務有限公司(新巴)巴士司機。新世界第一巴士服務有限公司由周大福企業有限公司及新創建集團有限公司共同持有，新創建集團有限公司亦是新世界發展有限公司的基建及服務旗艦。

運輸及房屋局曾就紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜，向專責委員會提交了一份文件。專責委員會已將該等文件納入為證據。為方便證人作證，有關文件現已收納於證人文件夾內，供證人參考。

我現在宣布研訊開始。專責委員會將向前任房屋及規劃地政局局長孫明揚先生取證。

專責委員會較早前已同意，孫先生由律政司高級助理民事法律專員陳佩珊女士及房屋署高級政務主任(政策統籌)李湘原先生陪同出席研訊，但根據專責委員會的工作方式及程序，陳女士及李先生不可向專責委員會發言。

孫先生，我現在以專責委員會主席的身份負責為你監誓。你可以選擇以手按聖經，以宗教的形式宣誓，或以非宗教形式宣誓。請你站立，並依照放在你面前的誓詞宣誓。孫先生。

前任房屋及規劃地政局局長孫明揚先生：

本人孫明揚，謹對全能上帝宣誓，本人所作之證供，均屬真實及為事實之全部，並無虛言。

主席：

謝謝你，孫先生。你曾於6月26日向專責委員會秘書提供了一份證人陳述書，即專責委員會W38(C)文件。你現在是否正式向專責委員會出示該份陳述書作為證據？

孫明揚先生：

是。

主席：

專責委員會已同意，為方便在場的公眾人士和傳媒跟隨研訊的程序，在證人向專責委員會正式出示他的陳述書後，我們會向在場人士公開陳述書。孫先生，你對你的陳述書有沒有即時補充？

孫明揚先生：

沒有。

主席：

這次研訊，我現在請委員提問。如果大家要提問的話，請示意。為了善用研訊的時間，請委員的提問盡量精簡及具體，而證人亦須明確和切實地回應問題。湯家驊議員。

湯家驊議員：

局長，首先歡迎你前來立法會。我想問問你，你認識梁展文先生多久呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

也有20年了。

湯家驊議員：

那你與他共事的時間又有多久呢？是否20年你都屬於與他共事，還是……認識呢？

孫明揚先生：

也不是的。這20年分兩次，一次是當時的憲制事務科，那時是1989年左右，然後第二次就在房屋。

主席：

是，湯家驊議員。

湯家驊議員：

對不起，第二次是？

孫明揚先生：

在房屋。

湯家驊議員：

當時你所說的是03年的時間，還是之前？

孫明揚先生：

是03……02……02……

湯家驊議員：

02年開始？

孫明揚先生：

對。

湯家驊議員：

在那段時間之中，你跟他的接觸是否很緊密的呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

每個星期 —— 你們也看到 —— 我們有高級人員會議，每個星期一早上都一定見面。

湯家驊議員：

即一個星期最少見一次？

孫明揚先生：

最少見一次。有開會便會見面，有時不用開會。

湯家驊議員：

即使不是在寫字樓，或者你們會否有一些社交場合，是大家一起飲酒、吃飯的？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

沒有。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

在你跟他接觸期間，你們有否談及梁展文先生在其工作範圍內會接觸一些甚麼發展商，有沒有談過這些問題？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

沒有。

湯家驊議員：

完全沒有？

孫明揚先生：

很少。如果有，也是與工作有關；都是談工作，不是談發展商。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

是。在03年的時候，你有沒有察覺到，梁展文先生其實是認識新世界集團內一些人物的，包括梁志堅先生？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

我不知道認識的意思是指怎樣認識。如果是工作上的交往的話，那便是了；但工作以外的交往，我就不知道。

湯家驊議員：

沒錯。那即是你當時是知道03年之前，梁展文先生最少在工作範圍之內是有認識梁志堅先生，跟他有交往的——最少在工作範圍之內？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

可以這樣說。

湯家驊議員：

OK。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

03年的時候，當年政府就面對一個比較上困難的問題，就是關乎怎樣去處理紅灣半島的，你記不記得？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

沒錯。

湯家驊議員：

最先的時候，有幾個方案提出來，其中一個就是希望發展商從政府的手上接過紅灣半島，而由它們……或者經過重新裝修，或者是直接賣給市場的？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

沒錯。

湯家驊議員：

當時，政府在構思這個問題的時候，是有作出一個評估，就是補地價的金額應為多少。你有沒有參與這項工作？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

我自己沒有直接參與有關地價的估計，因為這些是交給專業部門處理的，但我知道有這樣的事情。

湯家驊議員：

我想你看一看文件夾第10冊……T(C)的文件夾。我今天邀請你參閱的文件，大部分都會是這個文件夾內的文件。我希望你看一看T1(C)那裏，你看到有一個數目，第3段那裏有一個數目，就是23億9,400萬元。

主席：

看到沒有，孫先生？

湯家驊議員：

第3段。

孫明揚先生：

看到。

湯家驊議員：

當時政府的內部評估是，發展商應該補這個數目的地價——23億9,400萬元，這是一個相當準確或細緻的數目。你看到了吧？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

我看到。

湯家驊議員：

你知不知道為何政府會……根據甚麼來確立這個數目？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，正如我剛才所說，但凡這些補地價的事宜，我都是交給專業同事處理的，所以，具體的情況我不太瞭解。但我知道那個原則，所以，那個原則之下我可以解釋一下。

湯家驊議員：

孫局長，我相信……我很希望你可以解釋一下那個原則，因為其實到了最後階段，是由你向行政長官建議如何在那個數目的改動方面，繼續進行與發展商的談判。

孫明揚先生：

沒錯。

湯家驊議員：

那你一定是會基於某一些你所瞭解的原則，你才可以負上這個責任，向行政長官推薦你的意見，所以我想聽聽你所理解的原則。

孫明揚先生：

完全正確，完全正確。

湯家驊議員：

可否說一說？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

如果要從頭解釋便很長的了，或者我……

湯家驊議員：

不，請簡短，我們不是要你由盤古初開講到現在，因為我們時間有限，但撮要的重要原則，我希望你可以說出來。

孫明揚先生：

我希望你讓我拉長少許，因為這個……

湯家驊議員：

主席會決定的了。

主席：

是。

孫明揚先生：

……這方面如果不說得詳細一點，大家就會不明白為何如此。

湯家驊議員：

OK。

孫明揚先生：

最初的時候，我們決定用談判的方式去解決這件事，所以當時我們堅持用補足地價，補足地價，所以這個是……英文就是用一個"robust approach"，即是說，我們不考慮其他事情，總之按照這裏修改地契之前和修改地契之後的土地增值，甚麼其他元素也不考慮，就用那個數來做一個數。據我理解，這個2394是在這樣的基礎之下他們估計出來，是按照當時的市價估計到的。

湯家驊議員：

但是，當時除了這個……即是說將紅灣半島轉售給發展商，除了這個可行性之外，其實還有另一個可行性的，就是政府自己賣，對不對？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

還有很多個可行性，我們考慮了10個方案的，主席。

湯家驊議員：

孫局長，你只需回答我的問題，就是其中有一個可行性是政府自己賣的，對不對？

主席：

孫局長。

孫明揚先生：

其中一個是……

湯家驊議員：

政府自己出售，對不對？

主席：

即自己買回來。

孫明揚先生：

政府自己出售？嗯……我不太明白。

湯家驊議員：

即政府自己賣出去，當作居屋那樣賣出去。

孫明揚先生：

不可以這樣政府自己出售，因為那些物業不是政府的。

湯家驊議員：

或者我轉一個方式問你。政府在決定與發展商進行商議，希望轉讓給發展商的同時，必然有一個底線的。首先你是否同意？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

有一個底線？

湯家驊議員：

是，必然有一個底線。

孫明揚先生：

價錢有一個底線？

湯家驊議員：

當然，我說的是價錢。

孫明揚先生：

即你剛才所說的2394？

湯家驊議員：

是。這個2394是你們現在……你當時覺得合適的一個補地價的價格……

孫明揚先生：

或者你所說的當時的底線。

湯家驊議員：

是的。但除了這個數目之外，其實你是有一個最低的底線的，對不對？

孫明揚先生：

我們沒有這樣的考慮。

湯家驊議員：

沒有這樣的考慮？

孫明揚先生：

我不察覺有這樣的考慮。

湯家驊議員：

你不察覺有這樣的考慮？即是低至多少錢賣給發展商都可以？我不相信。

孫明揚先生：

不是，我們考慮用甚麼方式處理的時候，沒有具體到說如果真是賣的時候要賣多少錢，我們當時只是考慮那個方式而已。

湯家驊議員：

你很肯定這是你的記憶所及？

孫明揚先生：

不是，我們考慮所有方式，我們也不知道用哪一個方式，怎可能我剛才說的那10個方式，我們每一個都定一個底價？

湯家驊議員：

OK，對不起，你可能誤解了我的問題。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

在03年2、3月的時間，政府是決定……希望將紅灣半島轉讓給新世界，由它去發售。當時政府有評估過補地價大約是多少錢，我們剛才看到那個數目。

孫明揚先生：

就是剛才我解釋過的那個基礎。

湯家驊議員：

是的，沒錯。我想問你的問題就是，在這個決定之下，與發展商去商議，轉讓紅灣半島給發展商，政府在補地價方面有沒有
一條底線？低過多少錢，政府便認為賣給發展商是不合划算的？

孫明揚先生：

3月的時候？

湯家驊議員：

是。

孫明揚先生：

3月的時候，我們就.....我不知道具體是多少，總之我們當時
談不攏，因為"大纜絞唔埋"，大家不.....

湯家驊議員：

我還未去到那一點，我們有機會去到那一點，我們有機會.....

孫明揚先生：

所以我就說，我不覺得當時訂有底線，或者我們自己講明.....

湯家驊議員：

局長，我覺得很奇怪，因為你把一樣東西賣給別人，你必然
會有一條底線，就是低過這個數目的話，便沒有理由賣給他的了。
我可以賣給其他人，或者政府自己收回，或者用其他.....剛才那
9個其他的方式去處理。這是一件必然的事情，為何你會不同意
呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

多謝主席。我想大家不明白我們的過程。我處理這件事情，
是在政策層面處理，我關注的是我們用甚麼方式去處理這件事情

是最好的。決定了之後，在處理的過程之中，因為這件事情是關於土地政策方面，我們交給地政署Mr John CORRIGALL，由他全權負責。所以你可以看到，他是按照我們一向的程序和我們當時的政策，他的立場很堅定，但我們當時.....他不必前來告訴我，說賣得到甚麼價錢就賣，賣得到甚麼價錢就不賣。你可以看到他自己的立場很堅定。所以，最後也是他告訴我們，因為大家的差價太大，故此他建議我們不要繼續。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

局長，我不相信政府的立場會是，發展商說一毛錢也不給你，你也會賣給它，我不相信；或者發展商說給你1,000萬元，你也會賣給它，我不相信政府的立場是那麼愚蠢，因為這些是香港人的公共資產，所以我不大相信你在處理與發展商商議轉讓紅灣半島給它們時，你是沒有一條底線的，我很難接受這樣的證供，你明不明白？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

多謝主席。湯議員，我想你也不大明白，我們在政府處理這件事的層次，我僅主理政策的問題，而我的地政署同事則處理地價的問題。

湯家驊議員：

但政策不可能是說.....

孫明揚先生：

地價的問題，所有地價，你現在也知道，是地政總署自行負責的，它本身有這方面的專業知識，它是全權為這件事負上責任的，所以，我們並沒有討論究竟賣到甚麼價錢，這方面我是完全交給它的，它並沒有跟我傾談。

湯家驊議員：

但是，你沒有可能會跟地政署說，即使便宜到一毛錢也不值，都會繼續談判的。這是不可能的事情，對不對？

孫明揚先生：

主席，我沒有向它這樣說過，而且地政總署也沒有這個意思，問過我這樣的問題。

湯家驊議員：

我想你看看T3(C)那份文件。

孫明揚先生：

哪一份？

主席：

T3(C)。

湯家驊議員：

我們一直都會看這個文件夾的文件，直至我告訴你用另一個文件夾。

T3(C)是03年2月25日的。我想你看看第1段，這裏提到你們有跟發展商的代表見過面，你們開價25億元，看到嗎？

孫明揚先生：

我看到該數字是這樣。

湯家驊議員：

看到了，OK。接着你看第2段，你就會看到，發展商即時的回應是覺得這個價錢太高了，它們無法接受。第2段，看到嗎？

孫明揚先生：

這裏是這樣寫的。

湯家驊議員：

是。接着你看第4段，大約由第5行開始，你會看到一句說話，就是視乎那個討論達到甚麼程度，我們(即政府)可以接受一個較低的補地價數目，就是19億5,000萬元。這份文件當時你有沒有見過？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

我當時沒有見過。

湯家驊議員：

有沒有人向你提過這份文件當中的內容？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

當中所載的或者有說過，但我沒有看過這份文件。

湯家驊議員：

當時跟你說的那位人士是否梁展文先生？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

我不記得了，我已說過我不記得有沒有討論這件事。大家要明白，這件事我是在政策層面處理的，在執行上則是由部門和我屬下的同事負責的。

湯家驊議員：

但是到了最後，作出決定是否賣給新世界，是要由你提供意見給行政局……

孫明揚先生：

是的，沒錯。

湯家驊議員：

.....由特首決定的。

孫明揚先生：

沒錯。

湯家驊議員：

所以，你必須知道跟發展商討價還價的最終數目是多少，這個數目是否可以接受，你必須知道的。

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

湯議員說得對，是最終那個數目，中間的過程他們正在處理，所以這個到了3月底時，他告訴我談不攏，當時他是正式告訴我的。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

第1段這裏說，我們(即地政署)曾與發展商的代表舉行最少3次會議，當時跟地產商接觸的有甚麼人？是否包括梁展文先生在內？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

我不知道。

湯家驊議員：

你不知道？

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

那麼，第4段裏所說的，政府可以接受一個較低的補地價數目，是19億5,000萬元。這其實是否代表了地政署建議政府可以接受的最低的底線呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

這是他在2003年2月25日所說的，按照當時的情況，我想他是這個意思。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

根據你的陳述書，你說在這段時間，其實與發展商的協商已經中止，而直至03年12月，才再與發展商進行一個調解的程序。這便是你的陳述書——如果你有在手的話——第8段的答案。

主席：

孫先生，找到了吧？

孫明揚先生：

是的，在2003年3月以後便沒有再……因為3月的時候、3月底的時候說談不攏。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

即你的理解就是由3月之後，直至12月，你們是沒有跟發展商接觸的？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

我不知道你所說的接觸是甚麼意思。

湯家驊議員：

我想明白你的答案是甚麼意思。你的答案是甚麼意思？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

我的答案是回答那條問題的，那條問題就是說2003年12月前，在修訂過程與發展商的磋商，所以我是回答磋商的，而不是接觸，即那接觸是在磋商的接觸。

湯家驊議員：

你的意思即是無磋商，有接觸？

孫明揚先生：

我不知道，事關……

湯家驊議員：

對不起，這是你的答案，我想澄清你的答案的意思是甚麼，因為現在你在第8段這裏是這樣寫的。

孫明揚先生：

我在這裏的意思是沒有就磋商的接觸，就是這樣說。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

那即是有沒有其他的接觸？

孫明揚先生：

甚麼？

湯家驊議員：

有沒有接觸？

孫明揚先生：

我不知道其他同事在處理其他事情時有沒有接觸。

湯家驊議員：

你自己有沒有接觸？

孫明揚先生：

我處理其他事情時是有接觸的。

湯家驊議員：

不，處理紅灣半島這件事。

孫明揚先生：

沒有。

湯家驊議員：

沒有接觸？

孫明揚先生：

沒有。

湯家驊議員：

你不是見過梁志堅的嗎？

孫明揚先生：

不，我說……不就是見過，但不是說去接觸嘛。

湯家驊議員：

哦，你見過便不算接觸，要觸摸到他才算是接觸嗎？

孫明揚先生：

嗯？

湯家驊議員：

孫局長，我是嘗試去理解你的證供的意思，這是你的證供，不是我的證供，我不想錯誤地理解你的證供。

孫明揚先生：

好，好。

湯家驊議員：

對不對？

孫明揚先生：

對，對。

湯家驊議員：

所以只有你才可以解釋清楚的。

孫明揚先生：

你問吧，謝謝。

湯家驊議員：

我已經問了第二次了……

孫明揚先生：

是。

湯家驊議員：

你在第8段說："政府與發展商並沒有作進一步的磋商，及後於2003年12月才與發展商進行調解"。這句說話，你的意思是甚麼呢？

孫明揚先生：

就是磋商。

湯家驊議員：

除了磋商外，有沒有接觸呢？

孫明揚先生：

那條題目是問我磋商的嘛。

湯家驊議員：

我現在可否問你有沒有接觸呢？

孫明揚先生：

所以我就說接觸是甚麼接觸。

湯家驊議員：

那你認為有甚麼接觸？

孫明揚先生：

我不知道你想問有甚麼接觸……我不可以這樣，即如果你這樣，譬如我跟梁志堅先生有其他接觸，我是有的，不過與這件事……

主席：

不過我覺得最根本的，孫先生，湯家驊議員的意思是，因為現在我們是談論紅灣半島的事件……

孫明揚先生：

是。

主席：

就是說，除了磋商外，就着紅灣半島的問題，你在這段期間有沒有與發展商有過其他接觸呢？

孫明揚先生：

我不想大家在這裏"捉字虱"，主席，因為磋商的過程，在這裏其他地方我也有提到梁志堅先生是有找過我的，但那是磋商的一部分。

主席：

嗯。湯家驊議員。

湯家驊議員：

你沒有回答主席的問題，有沒有就紅灣半島與發展商有其他方面的接觸？

主席：

他說有跟梁志堅先生接觸過。

孫明揚先生：

即是有磋商……

主席：

有磋商過。

孫明揚先生：

……那是磋商的過程嘛。

湯家驊議員：

你覺得那次他來見你是磋商？

孫明揚先生：

他是在磋商的過程之中，他說如何解決那件事的嘛。

主席：

是，湯家驊議員。

湯家驊議員：

其實他見你的時間不是這段時間的？

孫明揚先生：

是，3月嘛。

湯家驊議員：

我們稍後可以看看。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

你這裏說政府與發展商，你是說你自己還是政府？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

這裏……其實我是說我自己多一點。

湯家驊議員：

多謝你。因為其他人有接觸或者磋商，除非其他人有告訴你，否則你未必會知道。

孫明揚先生：

沒錯。

湯家驊議員：

對不對？

孫明揚先生：

同意，同意。

湯家驊議員：

所以你就不可在這裏說，政府在這段時間與發展商是沒有接觸或沒有磋商的。

孫明揚先生：

主席……

主席：

孫先生。

湯家驊議員：

你只可以說你不知道。

孫明揚先生：

事關我自己覺得……為甚麼我寫政府，因為我是主持這件事，在政策層面是由我主持的。我覺得如果有重要的接觸，是觸及到這個磋商的过程，或者其他發展的程序，我是應該知道的，但我現在可以說我並不知道有那些接觸。

湯家驊議員：

你是應該知道，但你未必知道。

孫明揚先生：

如果有的話。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

請你翻到第56.....T56(C)。

孫明揚先生：

是。

湯家驊議員：

這份文件記錄了梁志堅先生在3月26日與你會面。

孫明揚先生：

是。

湯家驊議員：

為何梁志堅先生要直接找你？他一直都是與地政署人員商討的，為何他要在3月26日找你？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

我想你有機會要問問梁先生。

湯家驊議員：

他沒有告訴你為何他找你？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

他來見我，但他沒有解釋為何。

湯家驊議員：

那他找你說甚麼呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

他來找我，正如這裏紀錄的內容一樣。

湯家驊議員：

就是說關於紅灣半島，他們不可以接受政府提出的補地價數目？

孫明揚先生：

不是，他解釋是有分別，以及他提議我們可否用另外一個方式來處理。

湯家驊議員：

即是他不接受政府當時的立場？

孫明揚先生：

我想你可以這樣說。

湯家驊議員：

OK。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

他是一個人來，還是與其他人同來？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

我不記得了。

湯家驊議員：

他是見你一個人，還是見其他人？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

有我的同事在場。

湯家驊議員：

有哪位同事在場？梁展文先生是否在場？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

是陳美寶。

湯家驊議員：

梁展文先生是否在場？

孫明揚先生：

不在場。

湯家驊議員：

不在場。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

最後那段，你可以看到，就是你表示新世界其實可以給政府一個較高的地價。

孫明揚先生：

這是我的感覺。

湯家驊議員：

你說希望地政署會有一個新的計算方法，然後這裏有一句我是完全不明白的，我希望你解釋一下，英文就是"SHPL(即是你) would like LandsD to come up with an analysis on their latest calculation of the premium level, based on a profit margin of about \$2 billion(according to Stewart Leung) and taking into account all necessary costs incurred, for internal reference."。這句的意思我不是看得很明白，即是說，是否梁志堅告訴你，如果它們要出售紅灣半島予香港市民，新世界最少要賺取20億元？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

這個是.....你同樣看這個電郵，上面(c)段那裏，(c)段那裏，他就是這樣說.....他說政府如果買回這裏，那麼，若全數支付其他那些款項，就可以賺到20億元。

湯家驊議員：

這些其實.....(c)段我有看，當然啦！

孫明揚先生：

這是他說的。

湯家驊議員：

其實我剛才問你另一個問題，是政府買回那些房屋的時候，其實我是指這個可能性的。我想明白現在這份文件內所顯示的意思，我想瞭解到是否新世界向政府說，如果這些房屋出售的話，新世界可以賺取20億元，還是政府可以淨賺20億元呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

這裏字面就是說政府可以賺取20億元。

湯家驊議員：

對不起，我想聽你的……

孫明揚先生：

它字面就是這樣說，所以我……

湯家驊議員：

你記憶所及呢？

孫明揚先生：

……所以我覺得很奇怪，便問地政署究竟為何會這樣。

湯家驊議員：

嗯。

孫明揚先生：

我現在想找地政署回答我這裏的……

湯家驊議員：

OK，我們稍後會去看的。

孫明揚先生：

所以，其實地政署當時就說，這個是用新世界自己的數目，大家都是"走精面"，即你告訴我這樣便是這樣；如果我按照你的數目，那你說這樣便是這樣，你便賺到如此多錢，意思是這樣。

湯家驊議員：

我明白，局長，但這不是我的問題所在。

孫明揚先生：

是。

湯家驊議員：

我的問題所在是，新世界究竟是說如果政府自己收回來賣，政府應該可以賺到20億元，還是它去賣，它要賺取20億元呢？

孫明揚先生：

誰來賣都是賺取那20億元。

湯家驊議員：

它的意思即是，政府賣會賺到20億元，它賣又會賺到20億元？

孫明揚先生：

即是說如果以這個賣價，誰來賣都可以賺到20億元。

湯家驊議員：

那與補地價是多少有何關係？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

其實補地價，我們時常說補地價，就是說土地未改條款之前和改了條款之後，是有一個地價的差別。因為有這個地價差別，所以便可賺取利潤。

湯家驊議員：

那即是說……

孫明揚先生：

所以……

湯家驊議員：

……對不起，你說，繼續說吧。

孫明揚先生：

所以，如果有利潤，即有一個差別的話，通常便看看究竟這個差別，如果扣除了其他的合理開支之外，這樣大約……所以，我剛才的解釋就是，通常他們補地價的原則就是這樣。至於細節方面，我自己也不太清楚，不過這是它的原則……

湯家驊議員：

這個就是我想瞭解的……

孫明揚先生：

……所以你問我為何兩者之間有關連，就是這樣的關連。

湯家驊議員：

局長，這個就是我想瞭解的問題，即我想瞭解，新世界是否說"如果你收我25億元地價，我便賺不到20億元了，所以你不可以收我25億元的地價，因為我要賺20億元，所以你最多收我X元——我不是說髒話——即是一個數目，一個不知道的數目"。我想瞭解的是這一點，局長，新世界是否說"我一定要賺取20億元，所以你徵收我25億元地價，我賺不到20億元，我就一定不會和你做生意的。如果我賺不到20億元，我便不會買；不如交回給你，政府你自己賣，你一定可以賺到20億元"。是否用這個角度和你談判？

主席：

可否這樣理解，孫先生？

孫明揚先生：

主席，當時我們沒有考慮到這個層次，現在是事後我們憑着那些數目字就這樣理解而已，因為我都是很乾脆……當時我們的決定就是不談判，認為不可以繼續談下去，如果談下去，大家都“大纜絞唔埋”，我們不會用那個價錢賣給它的。

湯家驊議員：

那麼，政府當時有否考慮過收回來自己賣？會否賺到20億元？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

這是另外一個問題……

湯家驊議員：

這是我問你的問題。

孫明揚先生：

……是另外一個問題。嗯？

湯家驊議員：

這是我問你的問題，不是另外一個問題，是我問你的問題。

孫明揚先生：

你現在問我……

湯家驊議員：

是，政府當時有否考慮過收回來自己賣？是否真的如梁志堅所說，自己賣都可以賺到20億元？

孫明揚先生：

當然不是這樣。如果我們在這裏說收回來自己賣，我想我又要解釋得比較詳細一點。

湯家驊議員：

即總之你覺得梁志堅那個理論，在政府方面是不成立的。

孫明揚先生：

並不是這個意思，主席。

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

因為我們要明白，這個不是簡簡單單說我們是否買回來。當然我們可以買回來，但我們買回來，為何同時要與它協商，對地契作出更改，是因為我們現在說的是一項私人發展的居屋計劃。根據這項計劃，這個私人發展商買了一幅土地，那幅土地是屬於它的，而且在發展後有關單位是屬於它的，不僅單位屬於它，我們更會把這些單位交給房委會出售。但除了這些住宅單位外，在這項發展上，同時在那幅土地作為發展的一部分，還有一些商業用途的樓面面積及停車場連同在一起的，並不是說這幅土地取回來只興建了房屋，其他的就.....所以，這是一項混合發展。我們現時在該計劃下，政府透過房委會，應該按照賣地條款，提名有資格的人士購買那些單位，所以現時如果按照我們賣地的章程，這些房屋是這樣用的，而不可任意推出發售；要把土地契約條款更改，才可以推出發售。

湯家驊議員：

局長.....

孫明揚先生：

所以，在這種情況下，我們一定要與發展商彼此磋商，如何同意更改賣地條款，然後容許它以非私人參與發展計劃的方式，

將那些房屋發售。故此是有一個這樣的過程，不是就這樣推出發售便發售。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

局長，我的重心並不在此，我的重心是想瞭解新世界當時的立場，以及政府如何瞭解新世界的立場，因為最終我們知道，其實政府是賣了給新世界的，但數目並非我們現在所說的那些數目。我想知道當時在這項談判或磋商破裂時，CORRIGALL……對不起，我忘記了中文。

主席：

郭理高先生。

孫明揚先生：

CORRIGALL，郭理高。

湯家驊議員：

郭理高先生，我們看到他的文件，他上星期到來作證，他很"勞氣"，他說已沒有商議餘地，大家拉倒了，不談了。

孫明揚先生：

嗯，是的。

湯家驊議員：

你都明白，梁志堅也到來找你，對嗎？

孫明揚先生：

嗯。

湯家驊議員：

當時新世界的立場，是否說"我一定要賺20億元，所以我不可以接受你這個補地價"。

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

這裏我不是這樣理解。

湯家驊議員：

你不是這樣理解？那麼，20億元這個數目如何得出來呢？為何要提到這20億元？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

我剛才也解釋過，主席，這是我們與他彼此商談時，根據我們的價錢，我們認為何以我們要堅持這個補地價，因為我們覺得他能賣到這個價錢——我們覺得他能賣到這個價錢，所以我們便要這個補……

湯家驊議員：

那是否他跟你說，如果你覺得能賣到20億元，倒不如你自己賣吧。

孫明揚先生：

他不是說……即是這樣說，所以他說如果你自己賣，你便可以賺到那20億元了，即他這樣說，即是說……

湯家驊議員：

他有沒有向你解釋過、分析過，他們會賺到多少錢呢？

孫明揚先生：

嗯？

湯家驊議員：

他有沒有向你分析過，如果根據政府所要求的補地價的數目？

孫明揚先生：

他沒有向我分析過任何數目，主席。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

但他有建議過，就是如果政府售賣便可以賣到20億元？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

是的，主席，我想他這些是晦氣說話，即是說如果這樣，你就自己賣吧！

湯家驊議員：

即你不相信他是真的？

孫明揚先生：

不是，他是用我們的說話來講這件事。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

OK，但結果就是，雖然他到來見你，卻毫無進展，大家仍然是死結？

孫明揚先生：

是啊，沒有進展的。

湯家驊議員：

完全沒有進展？

孫明揚先生：

事實證明是沒有進展的。

湯家驊議員：

因為你不覺得你們政府要取回這些樓宇自行發售，你不覺得要這樣做嗎？

孫明揚先生：

不是，我都說那是另外一件事，主席。

湯家驊議員：

這個不是你的選擇，不是當時一個你認為可以考慮的選擇啦，而你的立場是，"你們(即新世界)以這樣的地價買入都有賺的，最少賺20億元"。你的立場就是這樣，對嗎？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，或者我又偏離說說較後的事情。我們這個是經過政府內部程序，是經過政府所有同事同意，是經過最高當局同意，我們才進行磋商。因此，我們在3月底時，唯一的選擇也是磋商而已，當時事情是未完的，所以我們那時候仍然以這樣的方式磋商；就是因為我們當時磋商不成功，大家的距離太大，所以我們在3月底

之後便考慮.....那時候已經是這裏"此路不通"，故此我們考慮其他方法，我剛才所說的10個不同方式的考慮，然後我們再重新檢視一次，在檢視後還是覺得磋商是最好的方法。但我們是有經過這個程序，考慮過所有方案，而且不單我們本身的考慮，因為較為細緻的，我們有幾個方案都取得內部的法律意見，以及我們亦曾參考外間的法律意見。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

但無論如何，那次的結果，你給梁志堅的信息是，政府不會在地價方面作出退讓的，這樣說對嗎？

孫明揚先生：

嗯。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

那為甚麼隨後他覺得去見梁展文會有用呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

我不知道他覺得見梁展文會有用，或許他嘗試見見這個，又嘗試見見那個，我不知道他.....

湯家驊議員：

嚴格來說，梁展文是你的下屬，老闆都已說不行，他見那個下屬又有何用呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，問得好，我想你都應該問問梁志堅先生。

湯家驊議員：

梁志堅會有機會來的，但我想問你的看法，你當時不覺得奇怪嗎？"喂，我堂堂一位局長與你談了整個早上，我都已告訴你不行了，你轉頭卻找我的下屬跟他傾談，是甚麼意思呢？"你當時不覺得奇怪嗎？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

我當時不知道，他沒有告訴我會去見他的嘛。

湯家驊議員：

局長，你當時是知道的，對嗎？

孫明揚先生：

不，我說他去見他，不會先問我可否見他的。

湯家驊議員：

但是，當時見了面之後，你是知道的嘛？

主席：

孫先生。

湯家驊議員：

知不知道？

孫明揚先生：

當時見了面之後，就當然知道啦，但是……

湯家驊議員：

我想問你的就是，當你知時，你不覺得奇怪嗎？你有沒有打電話問梁志堅："喂，志堅先生、志堅兄，為甚麼我都已告訴你不行了，你去找他又行嗎？"你不覺得奇怪？你沒有問過梁志堅……不，對不起，你有沒有問過梁展文或梁志堅，為甚麼他們會覺得這樣見面是……

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，我不是誇大，我每天處理很多事件的。老實說，當時紅灣半島這件事，不是我最傷腦筋的事情，不是我自己花很多時間處理的事情。你也明白、你也看到這些，我們每次開會在有需要時我才處理，其他的都是讓同事處理。所以，在這方面，我並無特別就某些細節作出檢討或有任何想法。

湯家驊議員：

我明白，局長，我亦不是看輕你日理萬機，但當時我們都看過麥理高，他有一個……

主席：

郭理高。

湯家驊議員：

莫理高，對不起。

主席：

郭。

湯家驊議員：

郭理高，CORRIGALL，說英文較好。CORRIGALL有一份略為晦氣的文件，就說沒有商議餘地了，講亦無謂，浪費時間的。這份文件全部人也看過了，包括你自己。但竟然在你看過這份文件之後，梁志堅先生又來見過你之後，他突然會去找梁展文的。你覺得其實會否因為他們兩人的關係較為密切，他認為較易傾談，所以他就去找他呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，我當時沒有這樣想過，而且我當時亦沒有這個理由。

湯家驊議員：

你有沒有問過梁展文："喂，其實你是否與新世界很熟絡，或者與梁志堅很熟絡，所以他找你"。你有沒有這樣問過他？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

據我所知，梁志堅先生好像不單找梁展文，他好像還有找John CORRIGALL。

湯家驊議員：

我現在不是問你關於他有沒有找John CORRIGALL.....

孫明揚先生：

所以我就答你.....他人人也有找的。

湯家驊議員：

你的意思是他與人人都很熟絡，包括梁展文？

孫明揚先生：

我不知道他與他是否熟絡。

湯家驊議員：

.....那不就是了，你為何又把CORRIGALL拉下水呢？我問你的問題就是.....

孫明揚先生：

我不是把他拉下水，這是事實嘛！每個人都會問人的，問一問人不代表一定很熟絡，有些不認識的人也會問的。

湯家驊議員：

你知道John CORRIGALL一直都與梁志堅有接觸的，因為根本就是他們兩人磋商的，對嗎？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，我想.....

湯家驊議員：

對不對？

孫明揚先生：

對，如果你這樣說，用這樣的方式來說.....

湯家驊議員：

多謝你。一直都是他們兩人磋商，他們當然有見面啦！但根據我們得到的證供，梁展文先生說他沒有參與磋商的嘛。你是否同意這點？同意嗎？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

我想這方面要這樣說.....

湯家驊議員：

局長，你點頭我們的紀錄是記錄不到的，如果你同意，你就.....

孫明揚先生：

我不是正在說嗎，你打斷了我.....

主席：

孫先生。

湯家驊議員：

你同意嗎？

孫明揚先生：

即是.....梁展文先生在這件事上的角色，我相信大家也很想知道，不如我在此先說一說。我自己的看法是這樣，梁展文先生在這件事上當然有一個非常重大的角色，我也是，我是在政策層面處理，他也是幫助我在政策層面處理。但是，他還有一點，就是在執行上，他是代我.....如果不是這裏，稍後你問其他事宜時，你也會看到的。我有時會請他作出執行上的安排，他是有份做的。所以，整件事上，他不可以說他沒有參與，整件事他都有參與的，但有兩個環節，就是補價方面，在大家就補價磋商的環節，他並沒有參與，因為那是由地政署負責的，我所說的是大家坐下來磋商那一種，他是沒有參與的，兩次都是，他自己個人沒有參與.....

湯家驊議員：

多謝你，你已回答了我剛才的問題.....

孫明揚先生：

但他知道正在做甚麼，他會不時給予意見的，他只是沒有參與磋商那兩部分。

湯家驊議員：

即你也同意3月之前，梁展文先生其實並無參與任何與梁志堅磋商的事宜。當然，他當時是負責這件事的常任秘書長，亦是你的得力助手，他當然清楚瞭解事情的發展。但我們現在所說的問題是，CORRIGALL先生與梁志堅先生商討了那麼久，不得要領；梁志堅前來找你，又是不得要領，於是他去找梁展文。我們希望瞭解清楚梁展文的真實角色，當然我們希望你可以幫到我們，解釋一下為何當梁志堅先生處處碰壁的時候，找你談也談不攏的時候，他覺得找梁志堅……對不起，是找梁展文，便可以有轉機。這個是我希望你可以幫到我們的問題。

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

多謝主席。我不知道他為何會找他，他是找過他的。但大家也看到，他找了他之後同樣不得要領。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

我想你看看文件T49(C)，當中很粗略地講述……因為其實我們沒有其他文件知道當時他們傾談的內容。你看到文件T49(C)是梁展文先生自己本身的電郵，他表示……或者我們應該從下面看上去，因為這是一封電郵。下面是這樣寫的："I have spoken to Stuart Leung re the idea of their agreeing to be bound to pay and our being bound to accept the average of 3 independent valuers' assessments as the premium. He rejected it. I await further instructions."。從這封電郵看來，就是說……首先我想問問你，最下面這一段是誰寫的？是CORRIGALL的電郵，對嗎？

孫明揚先生：

照這樣看，應該是吧。

湯家驊議員：

CORRIGALL？

孫明揚先生：

是。

湯家驊議員：

他說他其實有向梁志堅提過關於用3個獨立的valuers，即估價專家的平均數來決定補地價的金額，但梁志堅也不接受。然後，你看看上面，是梁展文先生的電郵，他說："S. Leung also came to me, saying more or less the things(應該是指the same things吧). We will discuss this at the SDM next Monday."。即是說，其實梁志堅找他也是談相同的事情，即他與CORRIGALL談不攏的事情，便去跟梁志堅講.....

主席：

跟梁展文講.....

湯家驊議員：

對不起，跟梁展文講，sorry，是梁志堅跟梁展文講。

孫明揚先生：

我不知道他先見誰，後見誰。不過，只是他先寫，這個先寫的便回答他，說他也曾前來見過我，只是這個意思而已。

湯家驊議員：

嗯。其實，以3個獨立估價師定出一個補地價的數目，最終也是不成功的，對嗎？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，或者我補充一下好嗎？

主席：

好。

孫明揚先生：

因為這是梁志堅先生提出來的，不過他提出的是由3個作為我們談判的基礎，我們就提議，這樣何須他們講，我們自己不懂講嗎，何須以此作為基礎？但我們的提議是，找3個獨立的，他們的平均數大家都接納，便不要再商談。所以，與他原先提出的是不同的。這是經過我們內部商討的，我是知悉的，我們便提交給他們，然後新世界不接受。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

在你的陳述書第10段中，似乎你覺得梁志堅先生是先找Mr CORRIGALL，然後才找梁展文的，這是你的陳述書給我的印象。這是對的，是嗎？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

其實我是不知道的，不過，我都是像你剛才那樣，先看到誰便先寫誰。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

在第12段中，你指出最後也是由梁展文先生解決了這個問題，而令政府重新與新世界展開談判的，對嗎？用一個mediation調解的方式。

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，這是到10月的了，已經相隔很久。

湯家驊議員：

沒錯，但你剛才的證供是，由3月至10月是沒有事情發生的。

孫明揚先生：

那麼10月之後……

湯家驊議員：

那段時間是一個……英文叫"impasse"，即死結，那段時間大家都沒有話說，但最終也是由梁展文先生解決了這個問題，這樣說對不對？

孫明揚先生：

不，他不是解決問題，他是……我吩咐他告訴新世界，讓它知道我們再恢復磋商。

湯家驊議員：

是你吩咐他的？

孫明揚先生：

是。

湯家驊議員：

你為何覺得新世界會願意繼續與政府磋商？

主席：

孫先生。

湯家驊議員：

為甚麼你這樣吩咐他？

孫明揚先生：

我想這方面我們當時有很多文件也有解釋的，我們考慮過其他不同的方案之後，最終我們覺得恢復磋商，但以調解方式來解決這問題是最好的。所以，這是政府內部經過完全同意之後，並得到行政會議的同意，我們決定這樣做。我們決定這樣做是要落實的，在落實的時候，我便吩咐梁展文先生告訴新世界有這項安排，我們會重新開始會議。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

當時.....你的意思是你叫梁展文去找梁志堅？

孫明揚先生：

他告知新世界，但我不知道他找誰。

湯家驊議員：

我不大明白，為何你要叫梁展文去找新世界？先不要理會是否梁志堅，因為你說是你指示的。為何當時你會叫梁展文去找新世界呢？一直以來，都是由CORRIGALL郭理高先生跟新世界磋商的，梁展文一直都沒有與新世界接觸，除了4月12日那天見過一次之外。如果你覺得要重新和新世界再展開談判，為何不是叫郭理高，為何要叫梁展文呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，我剛才已嘗試解釋過，梁展文先生是整件事他也要負責的，所以這項安排是他作出的安排；但是，有某幾個環節，在

他安排之下，因為他並非政府內部磋商地政事宜的，所以我們便找來地政總署的同事主持和參與該環節。

所以，我剛才就說，有兩個環節因為梁展文先生不是那方面的專才，他並沒有參與；但是，沒有參與的是這兩個環節內部的事情，但整件事他是有參與的，我剛才已解釋過。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

你找梁展文先生跟新世界聯絡，希望重新展開談判，是否因為你知道梁展文先生與新世界的關係是好的呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，跟關係好不好是沒有關係的。如果我們有件事要做，不認識的話也要告訴他，然後開展一些磋商。有很多時候我們都是不認識的，寫信去或者怎樣。他是否認識的，跟他是否相熟，對這件事是沒有關係的。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

主席，我希望證人打開文件夾第13冊。T137。

主席：

T137。

湯家驊議員：

T137。

孫明揚先生：

T137，是。

湯家驊議員：

這份文件是03年10月29日的，在中間部分你會看到，梁展文先生與梁志堅先生是接觸過的。這裏寫"had spoken"，不知道……

孫明揚先生：

Sorry，哪裏、哪裏……？

湯家驊議員：

你是否看到T137？T137文件的中間部分……

孫明揚先生：

是。

湯家驊議員：

你是否看到那個電郵"Dear Greg, Vincent Tong rang me a minute ago to tell me that"……

孫明揚先生：

Yeah, yeah, yeah……

湯家驊議員：

……"1. CM Leung, D of Housing, had spoken with Leung Chi Kin of New World"？

孫明揚先生：

是。

主席：

看到了吧，孫先生？

孫明揚先生：

看到，看到。

湯家驊議員：

根據你的證供，你堅持是由你指使梁展文先生，在10月29日之前跟梁志堅先生接觸的。這是你的證供，還是你事後才知道呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

我記不起日子了，大概是這樣，嗯。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

那你指使……即你堅持是你指使梁志堅先生？

主席：

梁展文。

湯家驊議員：

你指使梁展文的？那麼，你指使梁展文，他回來不是向你匯報的嗎？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，或者我在這裏解釋一下。我們的決定，是在10月28日作出決定的，那天我們出席行政會議，當行政會議決定了，我們便要做事。所以，我就叫梁展文先生進行這件事。究竟他是何時進行，我現在不記得了。

主席：

嗯，湯家驊議員。

湯家驊議員：

我想問你的問題是，他見完梁志堅先生，有沒有向你匯報他見了梁志堅先生之後的結果是怎樣？

孫明揚先生：

我不記得了，主席，我想他沒有，因為這些是我吩咐他去做，我安排一件事，他不是每件事都回來向我報告說他已經做了。

湯家驊議員：

你叫他去見，但他不需要向你匯報？你自己不關心究竟見完會有甚麼後果嗎？是否奇怪了一點呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，也許各人辦事方式不同吧！我覺得，如果我的同事支取那麼多的人工，他要負起那麼多的責任，這些事他也不負責的話，我便會覺得很失望。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

不，我完全不是這個意思，局長你完全誤解了。我的意思是，你責成梁展文先生去找新世界，希望大家重新展開談判，既然你吩咐他這樣做，你當然會關心，究竟新世界的回覆是怎樣。新世界可能說"喂，對不起，get lost, I don't want to talk to you again" —— "不想睬你，走開吧"，可能是這樣的，對嗎？既然你找他，為何你會不關心發生甚麼事呢？我真的覺得很難理解。

主席：

可否澄清一下，孫先生？

孫明揚先生：

多謝主席。正如我剛才所說，如果我吩咐他做一件事，如果他一直做得好、做得順利的話，那他便去做；但是，反而，如果正如好像議員剛才所說有這樣的情況出現，他一定回來向我表示他未能辦妥，對嗎？如果他一直做下去，我便期望他一直做到完為止，才告訴我整件事已經做完，他不用事事向我稟報的。

湯家驊議員：

即是No news is good news，即不向你匯報，就是沒有問題的？

孫明揚先生：

因為這件事是吩咐他去做的，我不可以事事都跟得那麼貼，我沒有需要跟得那麼貼的。

湯家驊議員：

我想你翻到第2頁，都是同一個文件夾的第2頁。你看到中間部分有一段寫着"The second meeting was chaired by PSH"，看到嗎？

主席：

即T138。

湯家驊議員：

T138，主席。

孫明揚先生：

是。

湯家驊議員：

中間你是否看到有一句是"The second meeting was chaired by PSH"，看到嗎？

孫明揚先生：

是，看到。

湯家驊議員：

PSH就是梁展文啦？

孫明揚先生：

是。

湯家驊議員：

沒錯。他就說，他覺得那個scope of mediation，即調解的範圍，應該只關乎紅灣半島，而不關乎Kingsford Terrace。主席，我忘記了Kingsford Terrace的中文名稱是甚麼？

(有委員提示"嘉峰臺")

湯家驊議員：

嘉峰臺，沒錯。

孫明揚先生：

嘉峰臺。

湯家驊議員：

都是新世界的，關乎新世界的？

孫明揚先生：

嗯？

湯家驊議員：

都是關乎新世界的，對嗎？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

似乎是它另一間子公司。

湯家驊議員：

都是關乎新世界集團的？

孫明揚先生：

嗯。

湯家驊議員：

那麼，是梁展文先生決定只調解紅灣半島，還是你都有參與的呢？

主席：

孫先生。

湯家驊議員：

你是否知道這件事呢？

孫明揚先生：

那是政府內部的決定，只是關於紅灣半島的。

湯家驊議員：

不，我是問你當時是否知道？

孫明揚先生：

都說政府內部的決定，我當然知道……

湯家驊議員：

你當然知道。那麼，你有沒有跟梁展文先生討論過這個問題呢？

孫明揚先生：

這個不需要討論的，因為我們當時是為解決紅灣半島的問題。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

即你的答案就是，你沒有跟梁展文討論過？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

如果只有一個橙在這裏，這個是橙，人人都會看到一個橙，不會有人看到一個蘋果在這裏吧。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

我不是問你是橙還是蘋果，我是問你有沒有見過梁展文。

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

我就是說，他不會……我們講的整件事都是在講紅灣半島。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

即你的證供就是，你當時沒有跟梁展文討論過。所以，你亦不會知道梁展文先生與新世界有沒有討論過Kingsford Terrace這個問題？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

這樣說，我們當時沒有，當時只談論紅灣半島。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

你可不可以……我們可以放下文件夾第13冊，我們可以回到文件夾第10冊。

孫明揚先生：

Sorry，哪一份？

湯家驊議員：

文件夾第10冊就是T(C)。如果你翻到T114(C)，你會看到另一份文件我想問你的。

主席：

找到了吧，孫先生？

孫明揚先生：

是，看到。

湯家驊議員：

這份文件是梁展文先生發給CORRIGALL的，在最尾一段說，他已經完成與對方的初步接觸，所以，以後的磋商工作他便不會參與了。你看到了吧？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

看到。

湯家驊議員：

即是 he 沒有……據你所知，他接下來是沒有參與這項磋商工作的？

主席：

孫先生。

湯家驊議員：

你的理解是否這樣？

孫明揚先生：

主席，正如我剛才已說了幾次，梁展文先生是有繼續參與這件事的。他並無參與那個磋商、大家面對面的過程。但有很多事情，他們磋商的時候，談判的同事如有一些問題，他們會寫給我們的，第一個就寫給梁展文先生，問梁展文先生，譬如是否再繼續啊？如果我們有這種情形，我們應該如何處理？所以，他有繼續處理的，不過他沒有參加磋商那部分而已。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

我們可否翻到第29？

主席：

T29(C)。

湯家驊議員：

T29(C)。我們由10月來到12月。我想問你，其實當時的情形就是經過兩個月的磋商，由10月至12月，有一個提議是將發展商認為合適的地價"二一分作五"地分開，即是它支付一半的地價。當時的情況是否這樣？即是有一項這樣的建議？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

我想不是這個意思。

湯家驊議員：

OK。你可不可以解釋？我想你看看T29(C)最後一段，即那一頁的最後一段，我們看的是12月27日的電郵，這裏寫着.....英文，我讀英文吧："Having watched the wayward process of these talks, I think our negotiation team have made their best endeavours to fetch a fair deal for the government and HA. It is clear, and in a way fortunate, that the developer's view on the premium i.e. a 50/50 split is close or almost identical to that of Corrigall at the very beginning."。你可否解釋一下，當時他們覺得大家可以接受的一個建議，就是將發展商認為合理的地價五十五十地分開？因為從字面上看是這樣，但我卻不太明白。

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

多謝主席。這一方面，主席，或者我要比較詳細地解釋一下。我相信很多人單看這裏字面，或者也會產生一些誤解，因為我剛才也說過，最初的時候，我們與新世界磋商我們補地價的準則，就是甚麼都不理會，只看這項目之前和之後的價錢；其他的因素，

特別的不同之處，譬如這是私人發展商.....私人發展參與計劃，其他的全都不怎樣理會。所以，我們說這是一個非常嚴謹的處理方式——補價的處理方式。

但是，我們採用這個方式，一直商談下來，就知道差價太大。差價太大，我們自己都有作出分析，為何差價會那麼大？所以，在3、4月的時候，我們舉行高級首長會議的時候，也有問過自己的同事，為何會有一個那麼大的差價？差價那麼大，他們說其實主要有兩個原因：第一，兩者之間，對於該項目日後推出發售能賣得多少錢，在這方面大家是有問題。我都說我們的計算方式是甚麼都不理會，總之是最好的方式，其他的因素不考慮便推出發售，但是，新世界就考慮很多其他因素。所以，我們當時看過兩者之間的差價，主要彼此分歧的成因便是因為這個差價。當然還有其他因素，新世界說它自己多用了一些款項。第三個理由就是，它覺得我們耽誤了它，以致它有些利息和其他支出要支付。所以在3個不同方面，我們與它之間的主要差異就是這樣。

故此，我們當時考慮究竟政府那個方式，是否最正確和公道的方式？所以，我們自己在3、4.....4月、5月、6月的時候，曾考慮採用其他方式處理此事，譬如找一個單一的私人發展商，我們考慮過這個問題，這樣便不用做這些了。然後，我們又想過根本不用理會新世界，我們買回來後才作打算，雖然有那麼多問題，我們買回來後才作打算。但是，因為種種原因，所有其他的方法都因為法律及其他原因，我們就不採用。

最後，我們都是覺得要再與它談判。為甚麼呢？與它談判最基本是一個原因，就是因為我們要處理這件事，即使我們買了回來，我們都要處理這件事，我們都要用這些樓宇的嘛，我們都要把它賣出去或作其他用途。如果賣出去，我剛才已解釋過，如果不對土地契約作出修改，便不能賣出去。或者作其他用途，同樣也是要得到它的同意，要修改契約後才可作其他用途。所以，我們考慮過所有因素後，我們覺得都是與它繼續談判，然後賣給它，由它賣出去，才是最好、最穩妥，以及在法律上受到的挑戰會最少，日後已售出的也不會受到法律挑戰。

所以，我們當時決定再賣。但賣的時候，我們就這樣說，如果我們再堅持用百分之一百如此嚴謹處理補價的方式，我們便會像第一次同樣賣不到，所以我們說我們用一個 **commercial settlement**，即是採用商業手法的方式來處理，這主要是一個調解

的方式。大家都知道，為着這件事，大家都要讓步。大家都希望經過一個調解的過程，大家同意一個數目，然後大家接受這個數目。這個數目不是我們補價的數目，而是調解的數目。政府內部決定採用這個方式來處理。

但是，這便回到你原本問我的問題，你曾問我，我們有沒有一個底價。我們當時是作出了一個底價的。如果你看看我們由4月至6月，我們曾就這方面，在高級政府同事的那個會議上，反覆考慮過這個問題，亦考慮過不同的意見。最終在6月底，郭理高先生他便.....因為我們說要做這件事，他便翻箱倒籠，看看用甚麼方式來解決。他自己提議可以用這樣的方式來處理，他說這個是有前例的，以及他解釋了那個方式為何，我想文件已經清楚交代。所以，我們那時候在這方面就說，如果我們是用這個方式，我們的底線劃在哪裏。本來郭理高先生的建議是把利潤以一半、一半的方式劃分，這個方式他覺得是穩妥的，所以使用這個方式處理。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

局長，其實你剛才講得很對，我問你的第一個問題就是整件事的關鍵所在，政府是無理由沒有一個底線的。我現在想與你重溫一下那個政府的數目如何演變。你如果翻到T3(C)，我今日一開始問你問題的第一份文件，你看到你們政府的開價是25億元，而在最後那一段就說，19億元你也可以接受的。我剛才問你這個是不是你們的底價，你又不肯回答。

孫明揚先生：

不是，現在都是說不是，那個不是。

湯家驊議員：

接着，請你翻到T12(C)，這份文件是03年4月28日，當梁展文見完你、見完那個.....對不起，梁志堅先生見完你、見完梁展文，你們便有這份文件發出來，第3段那裏講得很清楚，它說："地政署覺得17億6,200萬元便是底線，但新世界只願意支付7億4,700萬元"，即七億五，這個就是底線，17億元就是底線，這裏是這樣寫的。你笑是甚麼意思呢？你不同意嗎？

主席：

孫先生。

湯家驊議員：

因為我們的錄音機錄音是錄不到你笑的，所以我希望你解釋一下。

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，我都說我們當時是在談策略，我們所談的是政策，我們談政策時，當然是要有一些數目字給我們參考，是用來參考的。我們要知道.....大約我們知道在談甚麼，而你可以看到，湯議員，我們一直轉變，這些數目字經常轉變，因為市場一直在跌，一直.....當時是SARS的時代，湯議員，這是SARS那時候，我提醒大家，所以我們是反映當時的情況如何。現在所用的底線這個字，我笑是因為這個我們用得很鬆散，即是說我們如果這樣做的話，我們大約是談些甚麼，我們仍未決定用哪種方式去做；不過，我們說如果是這樣、這樣，如果是這樣、這樣，那些數目字大約是怎樣，而不是底線。

湯家驊議員：

你的意思是，雖然這裏是這樣寫，但你的理解就不是底線？

孫明揚先生：

底線呢.....所以我解釋，我們最終正正式式去做的時候，我們就有一條底線，那條才叫做底線，那條是我們真真正正拿着去談判的，這些全都是我們自己內部討論的，看看我們傾談的大約是甚麼。我們現在仍未就那些去談判，還未決定怎樣做。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

但是，事實是最終你們與新世界達成協議，是在03年年底、04年年初。

孫明揚先生：

是。

湯家驊議員：

當時SARS已經過去了，對嗎？SARS已經過去，而事實是政府由25億元開價，最終跌至一個簡直接近新世界所提出的數目，新世界提出的是7億5,000萬元，結果你是以8億6,000萬元賣給它，是極之接近新世界的數目。

主席：

孫先生。

湯家驊議員：

對不起，主席，我還未問我的問題。

主席：

是。

湯家驊議員：

究竟是政府"獅子大開口"，開得太高，根本是高得無理，還是你跌得太犀利，結果跌至新世界自己本身要求的數目，是哪一樣呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席……

湯家驊議員：

而在這段期間，你堅持你是沒有底線的。

孫明揚先生：

沒有甚麼？

湯家驊議員：

沒有底線。

孫明揚先生：

主席，我想大家要明白，我們在那時候，最初的時候——我剛才已解釋過——我們的估價方式是甚麼也不計的，即不管有沒有特別的條件、有沒有特別的情況我們要考慮，這個是我們在政策上的主意，因為在政策上，我們是這樣要求，所以我們按照政策是這樣做。因此，我們做到3月底的時候，我們自己——我剛才解釋過——我們也知道這樣的話，大家永遠都不能消除那個差距，所以我們便想，究竟為何會造成這樣的差距，剛才我解釋過，有3個主要原因。

所以，如果我們考慮了上述所有事宜，我們便覺得完全從地政的角度……你要知道這些是地政署的同事提出來的，他們在這方面是很有經驗的，他們考慮過所有事宜，雖然這樣的情況未曾見過，但他們覺得這些情況，如果借鏡一些相若的情況，他們覺得將那些補價的準則放寬，是可以接受的；他們甚至覺得，如果我們補價是一半，他們認為在這種情況下，我們可以作出特殊處理，可以特殊處理之餘，我們當時考慮過之後，便向行政會議提出，行政會議批准我們用這個方式處理這件事。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

我還想問你一個問題，這樣你是否說政府原先開出的那個價錢，即25億元那個價錢，是一個過高或錯誤估計的價錢呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，我剛才解釋，這個不可以說是過高及錯誤，因為我們是根據一個我們政策上的要求，而那個要求是高的要求，我們是根據那個要求去做。但是，我們發覺用這樣的尺度、那麼高的要求，來處理這宗如此特別的事故，而這份地契契約與普通的地契契約是完全不同的，我們沒有考慮過這些問題。我們後來意會到，如果要解決這件事，我們一定要考慮這些問題。如果我們考慮這些問題時，便引出我們如果要考慮這些問題，應該如何處理，所以便有這樣的特殊處理方式。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

我回到剛才我要求你看的那份文件T29(C)。其實這份文件顯示了當時支持這個接近新世界所提出的數目(即補地價數目)的人是包括梁展文先生，他是支持以這個價錢賣給新世界的，對嗎？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

對不起，請你再多講一次，我不太明白你說甚麼。

湯家驊議員：

我們看到政府由25億元的開價，一直狂瀉到8億元，就是接近新世界的價錢。當時支持政府應該以這個價錢，即以8億元這個價錢賣給新世界的人，是包括梁展文先生。

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，如果我們理解，梁展文先生是考慮過我們在12月那4次磋商的內容，以及考慮過郭理高先生非常詳細的分析和推薦，然後加上他自己的意見，他是這樣的意見，我是接受這種講法的。

湯家驊議員：

你即是同意？

孫明揚先生：

不是，剛才整套。我不知道你的意思是甚麼，你好像以為他早已決定是這樣。

湯家驊議員：

不是這個意思。我即是說，在政府內部支持以這個價錢賣給新世界的，是包括梁展文先生自己。

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，我還是要說得冗贅一點。是，我們是考慮過我們經過那4輪的會談，考慮過所有理由及分析，我們大家.....

湯家驊議員：

OK，不要浪費時間，我們看第2頁。我本來以為無須叫你慢慢看的，不過，如果你要.....不要緊，我們慢慢看，看第2頁，第2段那裏，我們逐句逐句看。首先，他在.....或者在第1段的最後那一句，他說你是有權作出這個決定的。你看到嗎？"I would therefore say that you have the authority to make a decision here."。OK？接着，他說"The present premium figure is defensible, and indeed it would look much more shabby if we settled on a global figure i.e. with a considerable sum for the damages being deducted from the premium. In the latter case, we would never be able to explain to the public about the two separate components, and the relatively low figure will give our critics a field day on this case. Given all these considerations, I would suggest you accept Corrigan's

recommendation. We would of course need to work out a public presentation strategy on this, that is, if you agree to the proposed approach."。這份文件顯示到梁展文先生是提供了一項意見給你，希望游說你接受這個決定，用8億元這個價錢賣給新世界。他寫這封信的時候，第一，他告訴你，你是有權力作出這個決定；第二……

孫明揚先生：

我有權力。

湯家驊議員：

吓？

孫明揚先生：

我有權力。

湯家驊議員：

你有權力，是的，你有權力作出這個決定。第二，他說這個數目是可以辯護的，雖然外界看來會認為可能是很低，但他仍然覺得你是應該接受這個數目的。這是他的分析。我……do not second-guess me，不要想我想到哪裏。事實上，他是支持這件事；事實上，他是知道用這樣低的價錢——有些人會說是賤賣——以那麼低的價錢賣出去，公眾是會有批評的，但他說，即使是這樣，他亦覺得你應該作一個這樣的決定。這是該份文件所顯示出來的事實，你不會跟這個事實爭拗的，對嗎？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

湯議員，我覺得演譯……我看到那文字的意思，我知道……

主席：

你認同？

孫明揚先生：

接受，接受。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

因為……孫局長。

孫明揚先生：

是。

湯家驊議員：

我們只看事實，我們要看當時發生甚麼事情。

孫明揚先生：

大家都是。

湯家驊議員：

當時呢，當然也有一個可能性，就是有些人或會說，那是否梁展文與新世界有甚麼勾結啊？這個我們不知道，沒有事實。但是，我們知道事實是，他是極力主張以這個數目賣給新世界，從新世界的角度來說，它可能會覺得："這對我們是好事啊！我開價七億五，結果用8億元便買到了"。新世界會覺得是好事。無論梁展文說甚麼也好，從新世界的角度，很客觀地看，經過了1年時間，"我也只是用差不多7億元便買到了"，對嗎？我覺得它會覺得……即你會否認同，其實它會覺得對梁展文先生有一份感激存在？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

對不起，主席，我很難作出這樣的聯想。我沒有事實根據，說覺得新世界會感激梁展文先生。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

我們翻到第77頁，謝謝。

主席：

T77？

湯家驊議員：

T77，繼續這個……對不起，不是77，是76。

主席：

T76？

湯家驊議員：

是，T76。

主席：

(C)？

湯家驊議員：

都仍然是這個文件夾的，T76(C)。

主席：

是。

孫明揚先生：

是。

湯家驊議員：

你會看到這份文件是04年2月9日的。你可否翻到文件的第5頁？

孫明揚先生：

第5頁？

湯家驊議員：

是，你看到最低那裏有一個page number的。

孫明揚先生：

是。

湯家驊議員：

第5頁，第7段。

孫明揚先生：

第7段。是。

湯家驊議員：

OK？"On the amount of modification premium, PSH said that there would be political pressure for the original upset premium to be released. D of Lands said that releasing the figure would have read across implications for the other PSPS project Kingsford Terrace."。首先，PSH 就是梁展文先生啦？

孫明揚先生：

是。

湯家驊議員：

梁展文先生很正確地估計，就是說如果將原先你們提出來的地價公開，是會遇到政治上的壓力的。

孫明揚先生：

是。

湯家驊議員：

而地政署，應該是Mr CORRIGALL，就說……

孫明揚先生：

不，這個是地政署長。

湯家驊議員：

這個是地政署長？

孫明揚先生：

嗯。

湯家驊議員：

OK。他說如果將這些數字公開，亦會影響另外那個發展項目。那麼，接下來這裏，你看到.....我們跳過了兩句，接着有一句，第三句："The meeting also agreed with PSH's suggestion that we should highlight publicly that the outcome of the mediation was the best possible deal under the circumstances and that if we had not clinched a deal, HA would have to pay a guaranteed price of \$1.914 billion and the public coffers would forgo the \$864 million as modification premium."。

孫明揚先生：

嗯。

湯家驊議員：

即是說，我從這份文件可以察覺到，梁展文先生在2月9日說："如果我們將這個數字、原本的數字公開出去，會受到很大的政治壓力，所以我們(即政府)要想一個解說的方法，就是要向公眾說，這個數字若我們不接受，我們便會有這樣那樣的後果，不但不見了19億元，更會連這8億元也失去"。

孫明揚先生：

嗯。

湯家驊議員：

到了2月的時候，梁展文先生仍然都是為了這個數目作出辯護，而想出很多理論來justify，即表示這個數字是應該可以接受的。這個都是事實，對嗎？

孫明揚先生：

嗯。

湯家驊議員：

甚至乎他提議不要把那個數字告知立法會，有沒有這件事？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

在立法會那裏說？

湯家驊議員：

我問你有沒有這件事？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

我不知道你從哪裏聽來的。

湯家驊議員：

你不記得？

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

你看看T77(C)。

主席：

接着對落的那一份文件？

湯家驊議員：

是。2月16日，"PSH briefed the meeting that he had lobbied individual LegCo members and would brief members of HA and SHC and academics to galvanise their support."，即梁展文先生去游說個別的立法會議員，我們不知道是哪一位，不過肯定不是我。

孫明揚先生：

嗯。

湯家驊議員：

以及和房屋署.....房屋協會的成員.....

孫明揚先生：

房屋委員會。

湯家驊議員：

.....房屋委員會的成員，游說他們，以及一些學者，希望他們支持政府的立場，然後說政府會有一份文件發給立法會，就是那一天。

孫明揚先生：

是。

湯家驊議員：

他就說.....對不起，這個是你說的，你就說你會繼續尋求立法會議員的支持。在立法會的事務委員會上，你們會強調你們政策的基本考慮，然後接着那一句便要緊了："If pressed on details of mediation, he would explain that we had taken into account a host

of factors in the mediation process and would not disclose specific figures", 即梁展文說，如果在事務委員會上，議員強迫他，他也不會透露實際的數字。

孫明揚先生：

這個"he"不知道是誰來的。

湯家驊議員：

我覺得是梁展文，而不是你，你覺得是你嗎？

孫明揚先生：

不是，我不知道，我見到只是"he"。

湯家驊議員：

千萬不要對號入座，即你覺得是你？

孫明揚先生：

不是，我不知道，我見到這個"he"，所以我不知道是誰來的。

湯家驊議員：

那麼，你記不記得是你，還是梁展文呢？

孫明揚先生：

我怎記得呢？

湯家驊議員：

但那個問題就是，當時政府的立場是知道.....即俗一點講是知道"衰"的，知道數目太低了，你來到立法會，便要求某些立法會議員支持你們，但你同時又覺得不應該將細緻的數目公開，那很明顯，不公開的原因是恐怕被立法會議員質疑你們，是不是這樣呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，不是的，因為我想或者看回先前那份文件吧。

湯家驊議員：

你說76？

孫明揚先生：

你剛才說的76。剛才在哪裏？Modification.....modification premium.....would have read across.....是，是在這裏，看回第7段，你剛才叫我參考的那一段。

湯家驊議員：

嗯。

主席：

即T76(C)，是嗎？

孫明揚先生：

是。

主席：

第7段。

孫明揚先生：

第7段。

主席：

是。

孫明揚先生：

"On the amount of modification premium, PSH said that there would be political pressure for the original upset premium to be released", 是啦，然後就是 "D of Lands said that releasing the figure would have read across implications for the other PSPS project", 即

那時候是我們政府內部擔心，這個會影響到另外那個私人參與居屋計劃的磋商。

湯家驊議員：

沒錯，但是第一……

孫明揚先生：

所以，我們便有一些數字，我們是要考慮到我們的影響，所以不公開，因為這些不公開是有理由的，不是說所有的數字也不公開。

湯家驊議員：

沒錯，但在第一句那裏，梁展文先生講得很清楚，他們感覺到政治的壓力。很明顯，梁展文先生瞭解到，如果將所有數字向外界披露，特別是立法會，便會有人質疑，為何你開價是25億元，最終以8億元賣給新世界呢？要不是你開頭的那個價錢沒理由地太高，根本無法支持，要不是你"賤賣"給新世界，兩樣事情隨便你選，兩樣都不好的，所以你們才會有這樣的立場，希望那些數字盡量不要披露出去，對嗎？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

也不是的，我都說我們如果可以公開那些數字，我們也有公開，我記得那時候我們……這裏說我們是有一份文書給房屋事務委員會，不知道是那天下午，即是差不多那個時間左右，那份文書也有很多數字，但有些數字我們沒有公開，是因為我剛才所講的原因，因為當時覺得是不可以公開的，後來我們也有公開那些數字，所以有些數字我們後來是公開過的，所以不要斷章取義，這是存有一個原因的。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

我們可否翻到第85頁？

主席：

T85。

湯家驊議員：

即同一個文件夾。

主席：

T85。

湯家驊議員：

T85(C)。我們現在看看另外一個相關、但可能有少許不同的議題，就是要拆卸紅灣半島的問題。

孫明揚先生：

T85？

主席：

(C)，T85(C)。

湯家驊議員：

T85(C)，在同一個文件夾，你再翻下去便行了。

孫明揚先生：

這一張，是嗎？OK，對不起。

湯家驊議員：

T85(C)，找到了嗎？OK。

孫明揚先生：

OK。

湯家驊議員：

4月13日，是嗎？4月13日。

孫明揚先生：

2004年4月13日。

湯家驊議員：

沒錯。

孫明揚先生：

是，是，是，對不起。

湯家驊議員：

你看到中間那裏是你講的，這段肯定是你，不是梁展文。你說："政府通常不會阻止私人發展商去重新發展。一般來說，新建的樓宇是不應該被拆卸的，亦不需要有一個規則來禁止拆卸。"在4月13日，其實政府已經知道，新世界一同意你們用8,000多.....對不起，同意了.....

主席：

8億元。

湯家驊議員：

.....8億元，以8億元的價錢向政府買入紅灣半島，其實它已經準備將整個紅灣半島拆卸重建，政府當時是知道的。

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

我不知道誰人知道。

湯家驊議員：

那麼，你在這裏為何會這樣講，你說："一般來說，新建的樓宇是不應該被拆卸的"？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

據我.....我記得不大清楚，但我的印象是，當時發展商好像聲稱它想，但它沒有正式"入則"，或者要求修改甚麼，它自己是.....好像有報道說它想。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

請你接着翻到T87(C)，T87(C)，8月23日。

孫明揚先生：

嗯。

湯家驊議員：

這裏在講關於紅灣半島.....應該是不是你？AA/SHPL，還是acting？

孫明揚先生：

我的政務助理。

湯家驊議員：

你的政務助理，OK，就說："地政署已經去信提醒發展商，任何的重新發展必須根據當時的發展大綱藍圖，以及已批准的建議，否則是需要再付補地價款額的"，那很明顯，到了那個時候，雖然發展商尚未正式公布它們準備拆卸紅灣半島，其實政府已經知道新世界有意這樣做，所以便繼續討論，若果新世界真的拆卸

紅灣半島，情形是怎樣呢？剛才我們看到在4月你們開會已經談過，8月也是這樣談的。我想首先問一問你就是，你們透過甚麼渠道知道新世界準備拆卸紅灣半島呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，湯議員的問題是有前提的，我不同意他所講的前提，根本我們沒有這樣想過，我們不知道它會否拆卸，我們沒有透過任何渠道知道，我們是不知道的。

湯家驊議員：

如果你不知道的話，為何剛才看的4月那份會議紀錄會談及拆卸的問題，而8月又談及這個問題呢？為何你會覺得需要討論這個議題呢，如果你根本不知道它會拆卸的話？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

因為有報道，有謠言的嘛。我都說它是沒有正式申請的。有很多人，有很多的說法，報紙亦有很多很詳細地講的。

湯家驊議員：

哦，你即是說你知道，不過你的渠道呢……

孫明揚先生：

不是知道，這個……主席，這些是謠傳。

湯家驊議員：

……就不是新世界告訴你，是你看報紙時看到的。

孫明揚先生：

不是，看報紙看到很多事情，我不知道哪一樣是真，哪一樣是假。

湯家驊議員：

如果你不相信它，你便不需要討論吧。

孫明揚先生：

不是，主席……

主席：

是，孫先生。

孫明揚先生：

你可否讓我先講完？

主席：

可以，請你講。

孫明揚先生：

好嗎？謝謝主席。因為我們知道報紙有這樣的報道，這封信的原因，湯家驊議員剛才的說法是，我們提醒它如何跟它談，其實這個是我們去警告它，即是說你現時在這樣的情況下，你是不可以這樣做的；如果你要做的話，因為報紙有這樣的報道，我們原意是，如果你要這樣做的話，你就要知道這樣、那樣，提醒它，警告它，而不是如湯家驊議員剛才所講的，我們是想跟它去談。

湯家驊議員：

孫局長，我想你太過敏感了，因為如果你拿錄音帶來翻聽的話，其實我沒講過這句話。我問你的問題是，政府是否知道，所以你討論？我沒有suggest過、提議過……

孫明揚先生：

你說幫它談嘛。

湯家驊議員：

不是，我說你們有討論這個問題，4月的時候有討論。

孫明揚先生：

不是討論，這個不要緊了。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

所以我才會問你有沒有與對方接觸？用甚麼渠道接觸？所以
我才會問你。

孫明揚先生：

沒接觸。

湯家驊議員：

那麼，請你繼續翻到T90(C)，到11月了。

主席：

是。

湯家驊議員：

發展商仍然未宣布的，一會兒我會show給你看它何時宣布，
仍然未宣布的。在第4段，SHPL即是你就說："相關的人士應該提
出一個PR，一個發展的藍圖和資料，同時環保局應該把資料提供
給你們，告訴你們在環保.....即如果發展商真的要拆卸紅灣半島的
時候，有些甚麼的環境議題會冒起來的。"

主席：

孫先生。

湯家驊議員：

到了這個時間，你是否仍然堅持你只是從報紙看到呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

它一日未正式申請，我們仍是準備，這些是準備工夫。

湯家驊議員：

即看到報紙，你便由4月一直談到11月。

孫明揚先生：

我現在不記得當時是看報紙還是甚麼？總之，我現在也不知道它……我現在沒掌握到資料，它是何時正式宣布拆卸，不過是那段時間。

湯家驊議員：

我想問你的問題，孫局長，我希望你盡量誠實地回答。

孫明揚先生：

嗯。

湯家驊議員：

就是在發展商未正式宣布之前，其實政府有否透過任何的渠道得知它確是準備拆卸紅灣半島呢？有抑或無，還是不記得呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

正如我剛才所講的，報紙當時是講得很實在，只是它未正式宣布，但沒有人告訴我們它是預備這樣做。

湯家驊議員：

沒有人告訴你，還是沒有人告訴政府的其他人呢？

孫明揚先生：

我說沒有人告訴我。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

那麼，在這些文件，我們看到由4月一直討論到11月，是哪些人覺得有必要討論這個議題呢？既然只是報紙的傳聞而已，為何需要討論這麼久，又要出信呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

因為有些事情揮之不去，我們有備無患，我們有些事情是要準備的。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

請你翻到第95頁，T95(C)。你要知道那個日子，這個就是日子了。

孫明揚先生：

嗯。

湯家驊議員：

11月29日，你們開會就說知道發展商會在那天，即11月29日那一天，宣布拆卸紅灣半島。

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

是。

主席：

湯家驊議員，湯家驊議員。

湯家驊議員：

那天你都是看報紙才知道的？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

那天似乎不是看報紙，那天是我知道的。

湯家驊議員：

那你在多久之前知道呢？

孫明揚先生：

不記得了。

湯家驊議員：

不記得了。我可以提醒你，如果我的記憶沒錯，發展商在宣布前差不多一個月，已經在見立法會議員，在見立法會議員，包括我自己在內。那麼，你不是告訴我們，政府比立法會議員還遲一點被知會嗎？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，立法會議員接觸很多人，有很多人有很多計劃，但它未落實那個計劃之前，我們也是未落實的嘛。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

在整個過程中，其實政府是有一個"殺手鐮"的，就是在地契中不容許它們偏離地契裏的規劃。為何政府由始至終都沒有"企硬"，一開始便告訴發展商："對不起，你不能改，如果要改，便要補地價"，為何政府不"企硬"呢？要讓事情由4月一直醞釀到11月底，政府都不提出你們的"殺手鐮"呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，我想這件事要分開來說。這個所謂"殺手鐮"，大家都知道，在那個賣地章程之內，在那個賣地章程之內，而且賣地條款那裏寫得很清楚，凡是參加私人發展計劃的那些發展商都知道的。我們沒理由為了一樣事情我聽聞、傳聞，便正式寫信給它。所以，我們採取的方式就正正是剛才湯議員問我的另外一條問題，我們在7月左右.....不記得.....在7、8月左右的時候，就因為這樣，便寫信提醒它，有一些事情要兼顧，有一些事情要參考。我們提醒它，我沒理由在那時候告訴它，因為有些事情要它問我，我們才會回答的。但是，我們已經覺得做了我們應該做的事情，而且對方應該知道得很清楚，而我記得這件事情在公開場合已經討論過，不用說遠的，在這裏，在有關的事務委員會上，我自己也解釋過。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

孫局長，我最後一個問題要問你的就是，在拆卸議題上，我們可以看到——我沒有把所有文件給你看，因為我覺得時間的關係，我不需要將所有文件給你看，但我給你看的那些文件是一些很撮要，亦是很重要的過程——我們看到由4月至12月是一段相當長的時間，是在醞釀紅灣半島會被拆卸的，而政府一直都沒有公開指責發展商不可以這樣做。我想問你的問題就是，其實是不是政府有些人把一個錯誤的信息告訴發展商，它拆卸紅灣半島，政府是不會阻撓的？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

我不同意這個看法，主席，因為我察覺不到發展商問過我們這樣的問題，而我剛才也講過，我在這裏公開回答過這個問題，這方面我們是有紀錄可查的。

湯家驊議員：

你自己沒有而已，會不會其他人有呢？

孫明揚先生：

不是，我說你剛才所講我們所謂的"殺手鐮"，我是公開講過，而且文書是有提過的，但我們沒理由每隔半個月又拿出來張揚一次。

主席：

但湯家驊議員的問題就是，政府會不會有其他人把一些錯誤的信息給對方——對方即是發展商——是可以這樣做，你覺得會不會有這樣的情況呢？

孫明揚先生：

主席，這個問題我答不到，我不知道，我不可以知道，我沒可能知道。

湯家驊議員：

主席，我沒問題了。

主席：

好了，因為時間已經過了兩小時。我想我們暫時先休息10分鐘，好嗎？10分鐘後我們再續會。

(研訊於下午4時30分暫停)

(研訊於下午4時40分恢復進行)

主席：

我們又夠法定人數，宣布續會。跟着要提問的委員是李永達副主席。

李永達議員：

主席，我想先問一些政策性範圍的東西，因為這些是局長負責的。在02、03年這段時間——我不想看文件，只用記憶來討論——當時押後出售居屋或停售居屋等事宜開始醞釀，我想問，當決定一個差不多是停售居屋的大政策時，你們內部花多少時間去討論可能的後果，即consequential effect？意思包括現在看到的兩個例子，就是紅灣半島私人參建居屋及嘉峰臺，即Kingsford，是在這個政策出現後，就有兩個結或者問題要解決。我想問的是，當你們在02年底討論這些事宜時，其實你們是不是已經知道這兩個問題會出現的，孫局長？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，是的。或者各位看看我的證供也有說，其實這個……我自己是2002年7月1日才上任做房屋及規劃地政局局長，所以我由7月1日起才出任此職。大家回頭看，其實房屋政策的改變，是在2002年7月1日之前已經發生了很多事情，所以在我回答第一條問題時，都有說之前在2001年9月及2002年6月，當時的政務司司

長就房屋這方面的問題發表了兩份聲明，而該兩份聲明都很詳細講及居屋和私人發展居屋這兩方面政府的長遠看法。

我這裏又有解釋其實因此之故，政府在2002年6月30日之前已把28 000個居屋單位改建為其他用途，其中已經包括3個私人發展計劃，那些是我們買回來的。我們的理由是有解釋的，因為那些地區比較遠一點，我們在那些地區需要照顧當地居民的房屋需求，以及那些單位沒有那麼大。我們面對這兩個問題，現在所剩的兩個居屋，是有兩大考慮。第一，當然是地點問題；第二，是大小問題。那些屋比較大一些，我們當時已經……即那些擠迫的家庭需要較大樓宇的情況，我們已經解決了。我們當時全部看過後，沒有需要以如此面積大的居屋改為公屋。所以，在這情況下，我們另外考慮到租金的情況，因為租金會比較昂貴的，如果租金昂貴，我們恐怕無法租出。所以，由於種種原因，我們沒有把這兩個居屋好像其他3個居屋般，撥作公營房屋來處理。

李永達議員：

OK。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

孫先生，我想多問一點，因為我看你們其後處理紅灣半島的整個過程中——我沒有參與其中，只是看文件感覺到而已——第一，不是很順暢，而且事情好像預備得好急切，以及好像有很多考慮和選擇，所謂options，都好像談得不大周詳；更給我感覺到有些許混亂，messy。我想問，其實當你們真的要做這項決定時，關於整個停售居屋這事，你們想過所謂最後的後果，即不賣這兩個屋苑，在當時討論時，是不是在同一時間你已經考慮所有的選擇，那些options，如何處理這些問題，以及這些所謂選擇options所涉及的行政、談判、法律或者其他事宜，或者不是這樣，你的時間很迫切，因為你是局長，我不是，即是政務司司長想好了所有事項，說："我們要宣布了，我們真的要有政策出台，噯，Micheal，孫局長，你弄妥下面的後果，以及這些後果的execution，即執行的事宜。"那個情況是怎樣的呢？你有很充分時

問想好所有事宜，或者不是，政務司司長決定了，那你便要，說得俗一些，便要"執晒所有手尾"，弄妥其他事宜？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

多謝主席。其實，我們當時是有足夠時間的，我們考慮到以我們認為最好的方式，能夠解決問題。我們始料不及的，是談判過程會是如此艱巨，以及或者我們沒有充分考慮，我們用這樣的估價形式會造成如此大的差距，因為主要都是我們沒有先例可援，我們以前未試過處理私人發展計劃的改變用途，以及我們沒有這樣的先例同時出售2 000多個單位。通常我們估價那些，會賣的都是賣一個單位而已。我們取證於我們的價錢相對於買賣一、兩個單位的，然後決定整個價錢。但是，如把這一、兩個單位的做法推廣至一次過出售2 000個單位，那麼，其中有些落差情況的原因，是我們當初沒有考慮到的，可以這樣說。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，局長剛才說沒有預計談判是如此艱巨的。我想問一點，就是其實你們在討論時，尤其是在02年年底至03年年初的首一、兩個月，你的文件顯示，我不逐份文件跟你說了，是有很多選擇可以考慮的。當然，這個所謂跟發展商談判的選擇，是你們其中一個選擇，就是跟他們傾，希望大家有一個互相同意agree的所謂補地價，正如湯議員所說，由初期25億元變為17億元的那個問題。我想問，其實你們那隊人員——當然我亦同意，從文件可看到你的參與並不多，你只是開會才出席而已——其實花了多少時間在其他的選擇上，因為你的選擇有幾個，一個是這個，最後也是商談這個；一個其實是修改地契，然後在得到發展商的同意後，政府便把樓宇出售；第三個好像與嘉峰臺一樣，便是提供一個所謂保證價格guaranteed price給發展商First Star，即新世界，然後拿回給政府，可能即刻.....如果與政策有抵觸，擱置一段時間，過數年後便出售。我想問，現時的選擇以外的其他兩個選擇，你認為

你花了多少時間去explore，即吩咐你的同事去尋找或研究一下可能性，在這方面，你覺得……以你記憶，你討論這些事情所花的時間多不多呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，其實我們也花了相當多的時間考慮其他方案，不過時序或許與你剛才所描述有多少出入。我們起初時，是比較簡單，我剛才也說，我們覺得我們可以在較短或數個月時間內能夠完成。但是，到了3月底，我們很明顯不可以繼續下去，所以，當時我們又再重新檢視我們以前所提的各種方案。剛才李永達議員所講的是其中一些方案，但歸納起來，或許我們可以這樣說，我們最正宗的做法是，當然是根據我們賣地章程的方式去提名，讓買家購買，這是第一個方案，亦是最正宗的方案，但這個我們已經不採用了。然後，我們可以根據賣地章程，如果我們不提名，我們可以買回也可以，可以買回來，但買回來是由房屋委員會買回來的，因為這個是房屋委員會的。所以，如果房屋委員會買回來，我剛才曾講過，我們要考慮買回來作甚麼用途，買回來是可以的，但買回來作甚麼用途，然後，必然要有用途，我們才可以的。所以我們如果買了回來，其實有4種用途的。第一，可以用作公屋，我剛才已解釋過，為何我們不可以買回來用作公屋，這方面已經考慮過，但沒有這樣做。

第二，買回來用作居屋。既然我們本身也不興建居屋，沒理由買回來用作居屋，因此，這個我們便沒有再考慮。然後，第三，我們買回來不用作住宅，而考慮用作其他方式，例如用作旅舍或賓館等，我們也有考慮過。或許各位議員也記得，我們有提過這方面的問題，但是需要改契。同樣，如果要做這些，是要將大廈本身內部及很多東西也要改建，所以，涉及的情況很複雜，還要我們花費資金，因此，最後也決定不做。第四，可買回來在公開市場出售，這便是當時我們——很多議員也記得——我們原本當初8月時，即2002年8月，其中有考慮這個方案。但是，主要的原因是，如果沒有發展商參與，這方面便很難成事，所以，我們當時也沒有……即買回來，然後拿來作某些用途，這4個方案我們都再沒有考慮了。然後，我們考慮要求發展商得到它同意，然

後將樓宇在公開市場發售，這個又是我們在2002年8月時所考慮的其中一個方案，但是因為文件所講的原因，我們並沒有採用。

我們再翻看有關情況之後，都是由於同樣的原因，我們覺得採用這個方案也是做不到的。然後，我們再考慮到與發展商商討，我們與發展商商談，希望在商談後將地契更改，而它又提供更改地契的補地價。在這個大前提下，有兩個方法可以做的。第一，它發售單位後把利潤瓜分，與政府瓜分，這樣便大家無須爭拗或理會，總之，賣了多少，大家便對分。但是，這樣做大家也覺得，很難令公眾接受，政府說退出市場，這裏又以做生意般處理，對嗎？所以，這個便沒有考慮到。

然後，我們一向採用的一個做法，便是與它磋商，在磋商後更改地契，容許它可以在市場發售單位，這便是我們屬意的做法，但傾談後都發覺談不攏。然後，我們除了剛才的8個方案之外，第九個就是，當時也有很多人提的，就是我們找一個單一買家、單一買家，即我們不理會發展商了，我們在外間找一個單一買家，買了之後，便由政府提名它購買全部單位。提名，都是提名的過程，提名購買全部單位。然後，它買了這些單位後，便在公開市場發售，但這很大機會在法律上受到發展商挑戰；加上如果買家買回來後，因為有這項挑戰的可能性，在法律上並不穩妥，所以能賣多少價錢我們也是不知道的，因為很大機會有官司纏身。所以，我們也沒有考慮這個問題。最後，我們考慮到，如果這些方法都不行，我們最後的方法，是我們最後考慮的方法，便是與發展商商討，我們都是根據契約，但我們在補地價方面，就採取另一方式處理，就是我們以調解的方式，不是按照我剛才所講那麼嚴謹的補地價的處理方式。所以，我們最後採取了這個方法去完成處理。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，是否簡單如局長所講，我細心聆聽，總共有9個方法之多，局長？

孫明揚先生：

是的。

李永達議員：

孫局長，你與9字很有淵源，你有"孫九招"，而紅灣半島又是另一項"孫九招"，你當時即是.....

孫明揚先生：

是這麼巧合而已。

李永達議員：

所以，我講你與"孫九招"這個詞.....你都有9個方法。我想問，你講得很詳細，我也很瞭解，文件是這樣寫的，其中一個當你們考慮關於所謂政府透過現有的政策，即一個是PSPS，政府或房委會，其實即是房委會，在法律上最穩妥的責任，便是向它提供保證價格，guaranteed price，向新世界提供該價格，然後單位就由房委會擁有。之後，如何做當然是政府的事了，除非我們有些東西要更動，而更動會涉及現有發展商，因為那個發展商我只說是涉及停車場和商場的業權。如果沒有這些更動的話，其實政府沒有特別需要求發展商的，對我來說，因為.....

孫明揚先生：

我們是不能出售的。

李永達議員：

我知道，所以我問你在這個選擇上，在我看文件時，你投放的時間不是很多，即你們把單位買回來，向它提供一個保證價格，然後不再與發展商談判，樓宇便是自己的，日後如何使用，便是房委會自己處理，為甚麼這個想法不可以成為一項考慮呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，其中最主要的原因是時空的問題。大家也記得，當年我們考慮這件事情時，第一，當時發生SARS，我剛才說過了；第二，大家不要忘記，有公屋租金的官司，當時我們在打官司，是打輸了的，法庭要求房屋委員會減租，還要把多收的租金賠償給

予居民，就是有這宗官司，有這樣的原因。所以，當時房委會的財政狀況是非常惡劣的。我想在這堆文件中，也有一份文件顯示當時房委會對於當年財政狀況的估計。

所以，我們當時一定要考慮我們輸掉官司的問題，而官司敗訴後，我們當然預備上訴，最後也勝訴了；但當時，我們實在不可以說我們一定會勝訴，我們準備如果輸了要減租的話，而且賠償要十足，我們的財政狀況便會.....我記得當時最惡劣的情況是差不多要破產，所以我們當時實在沒有這樣的能力。當然，稍後過了此情況，亦有其他事情發生。撇除這問題，我剛才已說過其他原因，如果我們買了回來卻沒有用的話，便要保存和處理那些"吉"屋，但卻沒有用途。如果要用的話，還要回去與發展商磋商。除非我們是用作.....我也不知道可作甚麼用途，當時我們在立法會也討論過，作旅舍或其他用途，或許大家也記得我們曾考慮作政府宿舍用途，其他很多不同方式也曾考慮。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

旅舍及租住單位等，我當作是不會選擇的選擇。我提出一個例子，那件事之後，嘉峰臺的處理又不是完全這樣的，我知道嘉峰臺方面，你們有與同一個發展商，即新世界談判過，最後.....我不知道甚麼原故，你們是否因為這件事後，立場偏向強硬一點。所以，我記得最後是談不攏的。嘉峰臺談不成，其實政府是沒有甚麼損失的，因為你們是以地契中的保證價格，房委會把嘉峰臺的單位全部買下，然後大約在兩至三年後，於2007年在居屋市場，以貨尾單位全部出售，這是否事實？

孫明揚先生：

沒全部賣出。

李永達議員：

以貨尾單位名義開始出售，慢慢出售，情況是這樣嗎？局長。

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，我或者有補充。當然我們稍後在兩年後處理嘉峰臺時，房委會的財政狀況改善了很多，官司也勝訴了。然後，領匯雖然經過一番波折，終於也上市了，使房委會的財政狀況改善了很多，所以我們當時可以考慮其他處理方式。這些有利因素，在我們考慮紅灣半島時是沒有的。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

當然，孫先生表示環境已改變，但據我瞭解房委會的帳目，一年的營運帳目差不多是百多二百億元，就算你花8億6,000萬元……不是，對不起，該8億6,000萬元是最後才談的……

孫明揚先生：

19億元。

李永達議員：

就算用保證價格去買回，過了一段時間賣出來的時候，所謂的19億元，對房委會的壓力是否這麼大呢？又是否不能令你與政府商討財政安排呢？我不太能夠接受，因為19億元在房委會的5年營運指標中是一個很小數目來的。我想多問一點，在我的計算中，如果你以嘉峰臺計算方法，其實政府每呎所賺的錢差不多有2,700元。計算方法是用嘉峰臺……如果你們以上一輪出售居屋的錢乘以總體樓面面積，你們可能賺到16億元這麼多。但如果以紅灣半島的形式，你只有8億元，而且紅灣半島的樓面面積比嘉峰臺大一倍，每呎賺500多元。換句話說，你一個決定可以令紅灣半島賺……你不是叫賺，是從發展取得8億元，或者是你買回來，"擺"一段時間然後出售，賺取差不多40多億元。就此決定，局長你們在討論或深思時，佔了你們多少位置？當年與發展商談判，似乎是最容易脫身的方法，因為你們無須再處理，買了居屋回來要"擺"一段時

間再銷售，但差價如果達30億元的，這筆屬於納稅人的錢又不是太小。所以，為甚麼我問，你們對於所謂用現有政策，一直的政策是用保證價格讓發展商取回樓宇，過了一段時間之後在居屋市場出售，提名人再重買，為甚麼你們不覺得這是一個選擇呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，主要原因是，我們當時不清楚後市的走勢是怎樣，沒有人知道後市的走勢是怎樣的。當然，我們現在回頭看，如果當時不這樣考慮，我們的情況可以是這樣、可以是那樣；但是，我們不要忘記，我現在看到後市是這樣，或者是另外的情況出現，可能是更惡劣也說不定。所以，事後孔明，我想大家都想做到，但我們當時處於一個不容易處理的位置，我們是沒可能可以很肯定地說樓市一定會升，升到怎樣的情況；或者樓市升與不升是一個可能性，樓市繼續跌亦是一個可能的情況，當時我們沒有足夠的證據，或者沒有足夠的理論，可以支持我們考慮其他方法。

李永達議員：

主席，我不是事後孔明的，就算在你的文件中也指出，新世界方面亦表示，如果用它的形式，或以你考慮的形式購買，它估計會賺20億元的，其實這不是……孫先生，我一定讓你回答，我說出我的資料。我看也不是胡亂猜測的，你們的地政署同事郭理高先生在估算的時候，他們用十足市值價格——孫先生，你記住，當時以十足市值價格去估值——他們也是估一呎大約是2,600元至2,800元，現在，我不知道當時郭理高先生如何估算的，其實我覺得他已經是低估了，他極之保守，現在呎價是5,000至1萬元的，所以，從任何角度，如果樓市會繼續下跌——當然，我不希望說我有水晶球，我不是這樣——但是跌得這麼低，而你的同事估這樣的格價時，我不覺得這樣的估算是完全沒有根據，這兩項資料，20億元，新世界付的，還有郭理高談判的十足市值價格，是25億……17億元，我不覺得這完全沒有客觀基礎。孫先生。

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，容許我再次解釋那20億元，這20億元並不是新世界估計它可以賺20億元，不是。這是新世界以我們說可以賣到這麼多億元，它說不可以賣到這麼多錢，它說賣到的是很低的價錢，它說如果你認為你賣到這麼多錢，不如你自己去賣，如果你這樣賣到這麼多錢，你便可以賺到20億元，是這樣的說法，是晦氣說話來的。

李永達議員：

我知道。孫先生，或者我再問，你知否他們現在這個樓盤可以賺五、六十億元這麼多？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

多謝主席，我不懂回答這個問題，主席。因為如果有人問我，告訴我，當時絲苗米每公斤售價大約是7.01元，現在絲苗米大約是——我查過了——12.23元1公斤。那個人問我，那些米商是否謀取暴利？或者又再問另一件事情，有一個賣雞蛋的人，當時每隻雞蛋賣0.84元，但現在每隻雞蛋大約賣1.4元。有人又問我，賣雞蛋的那個是否謀取暴利呢？主席，這兩個問題，我同樣都是不懂回答。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，或者孫先生可否看一看T19(C)這份文件？

孫明揚先生：

是。

主席：

是。

李永達議員：

孫先生，我想問，這份文件其實是在你們03年首3個月談判，你剛才用的字眼是"大纜扯唔埋"，接着在4、5月，你們停了一段時間。接着在6月9日，這個是6月9日的會議，你們有一個叫做高級首長級人員會議，裏面記錄了你們的討論。其中這裏其實說，這個屋宇署的副署長——我希望我沒有看錯——即DD(BD)，即 Building Director，DD，即第8段那裏。

孫明揚先生：

嗯。

李永達議員：

他說有3個選擇，一個是繼續跟新世界談判；第二個是得到新世界的同意，去改變一些售賣的條款；第三個是房委會買下所有單位，在我剛才說的保證價格之下向新世界全部買下所有單位，然後發掘一下，explore一下不同選擇，如何處理這些單位。你看看下面有一段是這樣寫的，我讀出來，即下一段第5行"PSH"——這裏是梁展文——"PSH said that option (iii)"——option(iii)的意思是房委會用保證價格購買所有單位，然後考慮稍後如何處理——"option (iii) might be viewed as contrary to the Housing Policy Statement on cessation of sale of HOS units if the HA would eventually have to dispose of the flats in the market"。即梁展文說，第三個選擇似乎跟我們現在，即跟你當時的房屋政策聲明有衝突。我想問，梁先生在這個會議提出這個意見時，他是否覺得這個選擇完全沒有需要深入研究，以及沒有一個可以發掘及辯論或者研究的空間？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，對不起，我不記得。

李永達議員：

你現在不記得了？但是，這紀錄真的……

孫明揚先生：

我知道，這些紀錄真的是這樣記錄，當然，我也看到這紀錄，但你問我他是否這樣想，我真的不記得。

李永達議員：

因為……主席……

主席：

是，李永達議員。

李永達議員：

為甚麼我問你呢？因為整個會議只有兩個意見出現過，一個是建議那個，即屋宇署副署長和"and (C)"，我不知道是誰。C是甚麼？

孫明揚先生：

他是DD(BD)and (C)，他一人兼任兩職。

李永達議員：

兼任兩職，即同一個人。除了這位先生，這位同事建議這3個選擇之外……

孫明揚先生：

這個好像是湯永成。

李永達議員：

那麼是湯永成先生。他提出這3個選擇之後，只有一個人提出意見，看紀錄就是梁展文，接着便沒有任何辯論了。即你們不會辯論一下，為何(i)、(ii)不予考慮，他說(iii)會跟房屋政策的Statement的立場不同，但又不見其他人說話。那麼，這會議是否一錘定音？即梁展文說完，大家沒有辯論便完結？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，容許我解釋一下。我們這個是一個常設的會議，每個星期一……

李永達議員：

我知道。

孫明揚先生：

……都要舉行的。我們的用意是讓所有同事都有機會聚首一堂，就着我們手上正在處理的事務，我們商量有些甚麼我們應該注意的，有些甚麼我們要如何跟進，所以這是一個工作會議。我們這個不是普通的特別會議，討論一個政策的事項。當然，我們很多時候會從政策層面去考慮。所以，你可以看到我們每次也沒有甚麼文件的，有時會有一些文件，而且有些文件都是房屋署給梁展文先生，準備他參加這個會議，由他發言，不是給我的。所以，我們這些都是工作的性質，所以這些會議紀錄都是很扼要的，不會說得很詳細。我們主要是記錄我們決定了做甚麼，以及最主要是誰做甚麼。有時候，如果有需要，那原因是甚麼，如果有需要的時候，是會寫明的。大家可以看到是非常簡短的。因此之故，這些……我真的不記得當時誰說過甚麼，但如果是這樣記錄，其他那些都是講過可以處理到，大家同意了，所以便沒有記錄。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

孫先生，或者你看一看T22這份文件，是T22(C)。

孫明揚先生：

是。

李永達議員：

這份文件是另一次在6月30日，上次是6月9日，這是6月30日，另一次……

孫明揚先生：

應該是。

李永達議員：

.....6月30日另一次高級首長級同事的會議，即跟上一次組成的同事差不多。

孫明揚先生：

是。

李永達議員：

在這個會議上，在第8段，梁先生是這樣說的，他說"PSH" —— 這是梁展文 —— "PSH suggested that we should restart our negotiation with NWDL as early as possible on public interest ground"。

孫明揚先生：

嗯。

李永達議員：

這個是梁展文先生在另一次.....即繼6月9日之後，第二次.....即另一次會議，表達得很清楚，他想盡快跟發展商重新談判。因為我們沒有參與這個會議，所以我想問孫先生，其實你們在1月至3月已經談判了很多次，正如你所用的字眼，是"大纜都扯唔埋"的。在這裏，我看不到有甚麼新的東西，為何梁先生會建議要盡快重新談判呢？你可否解釋一下？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

多謝主席。其實，也不是沒有進展的。我剛才也解釋了，我們有考慮過其他那9個方案，對嗎？所以在這個時期，我們逐個逐個.....如果每次我們星期一開會，你也看到了，我們就着某個方案，要麼說我們正在考慮，要麼我要求地政署為我們作出分析，

要麼我們說要徵詢法律意見，我們有些除了內部法律意見，我們也會徵詢外面的大狀的法律意見。有時候，我們要等候這些時間。所以，我剛才說歸納了那些不同的考慮方式，也是在這個時間，不同的會議處理過不同的意見。此外，我們考慮過利弊之處及法律意見，所以到了這裏差不多6月底時，差不多只剩下我剛才所說的最後那兩個，一個是單一，即找一個單一的.....我們提名一個單一買家；以及用一個商業的方式，用作補地價的基礎，然後繼續跟它用調解的方式來進行。所以到最後便是這樣。

李永達議員：

OK。

孫明揚先生：

我記得大約到了6月底的時候，我們有一個傾向，就是.....而且因為那時候最後的法律意見已經收到，就是對單一買家的可行性表示極度懷疑.....

李永達議員：

OK。

孫明揚先生：

.....所以另外這裏，我記得不知道在哪裏了，郭理高先生作為一個理論的基礎，向我們提議用50/50這樣分帳的方式來處理地價，他認為也是可行的，所以因為這幾種原因，我們當時考慮過所有.....大約在6月底左右，我們有這樣的傾向。我想當時或者記錄了梁展文先生在會議上有這樣的發言，所以有這樣的紀錄。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，在這段.....這個會議紀錄這一段裏面，它有一個說法是很特別的。它的說法就是 —— 孫先生，你看看這一段 —— 第8段第2、4、6 —— 第6行，梁先生說："There was no need to seek further advice from ExCo having regard to the latter's decision reached in November 2002."。接着你便說了一句 —— SHPL就是你吧，孫先

生 —— "SHPL said that he would take a further view on the matter having regard to the previous ExCo's decision and brief CE on our suggested way forward."。第一句是梁展文說的，他說："其實不用了。喂，重新談判，去吧！"當然我是誇張了一點，他可能不是這樣說的。他中文的意思是不需要再問行政會議的決定，我們應該根據02年10月，再重新談判吧。局長，你似乎較為審慎。你說這件事應該再向行政長官簡報，希望取得他的意見，上次行政會議的決定，現時進一步的發展是怎樣呢？我想問孫先生，你是否覺得梁先生在這些問題上好像很急很快想作一些決定。當然，他這個說法就.....我稍後會再多問你幾件事，是有類似之處。他的建議差不多是"踢開行政會議，不用理會，來，去吧！重新談判。"你就說："不行，我都要問一問行政長官的意見，向他作簡報，以及看看我們以前那個行政的決定，現在這個做法是不是我們應該找的方法呢？"我想問，為甚麼你這次不聽梁展文所說的呢？其實他沒有叫你再回去，即是你應該去便去吧，何必要問過特首、問過行政會議再做呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

多謝主席。我想是他聽我的話，而不是我聽他的話。

李永達議員：

不是，他建議你做嘛！為甚麼你這次不聽他的話呢？你很多次都聽他的話，為甚麼這次你不聽他的話，就是："喂，應該不用問了，去吧！"當時你考慮的是甚麼？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

多謝主席。我想每個人都有他自己的看法，如果他所說的，我認為可以接納，我就當然會接納。在這裏的紀錄，很明顯我不接納他的看法。

李永達議員：

OK。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，你下一個……你看這份文件，就是T29(C)。

主席：

T29(C)。

李永達議員：

主席，孫先生，你看看這份文件，其實Ronny剛才也問過這裏。我想問一個問題，這份文件就是梁展文先生先在03年12月27日上午11時13分寫電郵給你……

孫明揚先生：

是。

李永達議員：

……說了談判……不是，不是談判，是那個mediation，即是調解的情況，然後他就說，那個調解的結論是，現在我們就有一個調解的數目了，數目是——你也知道——8億6,400萬元。他發送這個電郵給你，其實他的說法是希望你接納他這個意見，以及最重要的是甚麼呢？就是在他這個電郵的第2段，他說："Having said the above……"，希望你看到我讀的那一段，即是他的電郵，下面電郵的第2段："Having said the above, I think the question now is whether we want, or rather need, to refer back to ExCo for a decision on the premium being offered by the developer. In this connection, ExCo has made clear that it would leave it to you to decide on the premium, irrespective of the 'bottom line' mentioned in the paper."。梁展文的意思是調解做完了，有一個價錢了，他建議你接納。他說要考慮的問題，就是我們是否須要返回行政會議，去取得一個決定……關於這個地價——是否應該這樣做呢？他

告訴你，其實行政會議的決定.....其實你也有權決定是否接納的，irrespective —— 即是排除那個所謂底線.....底價，能不能接納呢？在你看這個電郵的時候，你當時的考慮是怎樣的？這涉及是否返回行政會議的問題。當時你是怎樣考慮這個問題的，關於他的建議？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

多謝主席。簡單的答案就是，行政會議是授權我去決定這件事。比較詳細的解釋就是這樣：當然，他們是去談判，或者你可以看到談判之前，他們都有.....即是John CORRIGALL他帶領同事去談判，他是有考慮過，他自己也知道我們當時跟他開會.....我跟他開會時說，如果是在行政會議所說的那條底線之上，如果大家已同意，他便不用回來告訴我。我說如果是這樣，你認為是那些.....你便可以我的授權，你向我報告就可以了。如果你需要當時即場做決定，大家才可以進行.....再繼續解決這件事，我便讓他做。但也有考慮到，如果我們做不到那個數字，那怎麼辦呢？因為他們沒有權，我也不可以授權給他，因為行政會議只授權給我。所以，當時就說，在這樣的情況之下，我們要找一個機制，讓他能夠告訴我。因為他不可以貿貿然.....所以，他其中.....我也不大記得在哪裏，大約他們有說過，如果在這樣的情況之下，會盡快告訴我。

所以，他這次談判，有一、兩次他覺得是有機會做不到那個價錢，有機會做不到那個價錢，要回來找我，所以他有將這件事向梁展文先生報告。梁展文先生是有處理這件事的，不過，他不是談判那裏處理，但這些事他是.....我當時是叫他遇有這些事，就要告訴我，因為我不能那麼貼身，所以他那些報告是寫給他的。但是，後來到了第二、三日之後，很明顯地，我們做不到那個價錢，所以他就好像.....我忘記了，好像有一次他直接寫給我說："請你告訴我，可以繼續去談判，因為繼續去談判，我就做不到那個價錢了。"我們商討過後，叫他繼續去做。所以我大約知道他們在做甚麼，但我就不知道詳情，直至他最後那兩次，他看到怎樣也要告訴我，所以他當時的報告好像有給我們一個副本的。當時是12月底左右，在12月底的時候我就知道了。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席。你在12月27日早上11時13分收到梁展文先生這個電郵之後，你就在當天早上，即12月27日早上11時30分，其實即是17分鐘之後，你回覆一個電郵給梁展文，我不讀出全部內容，大體上你最後一句是，你接受這個所謂8億6,000萬元.....即這個補地價的安排。我想問局長，為甚麼你可以在這麼短的時間內回覆他呢？你剛才跟我說你很忙，剛好你就在電腦前，看着電腦，所以你收到電郵，而且你是立即回覆。我想多問一個問題，這也是一個頗為重大的決定，因為他得到這個電郵之後，他就會通知談判代表，他們會.....即settlement就會完結，即是談判.....調解便會完結。你有沒有想過其實這個是否你能夠拿到的最好價錢？而你有沒有想過其實.....要不要叫梁展文："喂，你立即來我辦公室談談！"討論上半個小時，當瞭解了一切後，然後才決定呢？為甚麼你要那麼急，在17分鐘之後，連見也不見他，就決定你接納這個8億6,400萬元的金額呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

多謝主席。主席，你要.....所以你.....幸好我剛才先講了那番說話。

李永達議員：

哪番說話？

孫明揚先生：

我是有瞭解它的進展，因為它一直.....我都說，通常這些事，我就不處理的，是交給梁展文先生處理。但因為這件事是需要我個人的權力去決定，然後才能夠接納.....

李永達議員：

嗯。

孫明揚先生：

.....而他們都知道，其中最後那兩次，我都說他問過我，即會有這樣的.....很可能有這樣的情況發生，他告訴了我，也向我解釋了，如果是這樣的話，他一定要我同意他繼續去談判，這才有用；否則談判了、完了後才告訴我，而我不同意，那也沒有作用。所以，我當時.....因此之故，我是知道，他們已向我解釋了，那個情況是怎麼樣。我剛才亦說，最後那兩次，他開會那麼多次，他最後那兩次，他的報告是有給我一份副本，最後那兩次。所以，我當時是知道的，並不是說12月27日的早上，我收到我才知道，我是之前已知道，即大約是聖誕節之前，他最後那兩次，我是知道的。

李永達議員：

OK。

孫明揚先生：

因此在27日，我所處理的便是看John CORRIGALL給梁展文，而梁展文夾附John CORRIGALL那個.....你可以看John CORRIGALL那個.....其實我已看了，我已知道。所以，現在便是.....我們在這裏再看，都是證實那件事，不過是加上了梁展文先生自己的意見。所以，其實我自己都差不多.....這件事怎樣處理，我自己大約有一個看法。所以，最後這一步，我便比較容易做。

李永達議員：

主席

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，我想問，因為如果我沒有瞭解錯誤，行政會議在大概中間那段時間曾有討論，便是我所謂.....你們建議那個所謂50/50

的地價分配是否合適。後來他們.....如果我沒有記錯資料的話，應該是有一個建議用70/30，給的數字是11億5,000萬元，希望你盡力在11億5,000萬元這個數字內，取得發展商的同意。那個行政會議的決定就是，如果在11億5——你也給了談判代表那個指示——如果在11億5,000萬元以上達成這個談判，當然不用問你的意見，因為比那個還好嘛。如果在11億5,000萬元以下呢，應該是你個人決定是否接納這個談判結果。從某個角度，行政會議給了你一個水平，給你一個benchmark，那個benchmark就是11億5,000萬元。所以，我想問的問題——孫先生，其實8億6,400萬元，別提我計算說樓市是否好景——42億元和8億元，不談這個了，不談40億元和8億元這個分別了，就算說到行政會議交託給你這個所謂任務，盡力爭取到11億5,000萬元這個數字，你最後.....在12月27日，談判代表仍是無法做到。所以，我剛才問你的問題是，問你為甚麼不找梁展文坐下來商討一次，或者跟你的談判代表商討一次，然後才同意呢？我最不明白的是，既然你的談判代表都做不到11億5,000萬元這個數字，為甚麼你連找那個談判總代表，以及負責這件事最多的梁展文先生，開一次會.....緊急的.....早上來、吃飯時間，談一談便回去，這個做法也不做呢？最少問一問："喂，各位先生，你們是否已經一定做不到11億5,000萬元了？我現在再問你一次，是做不到了？是做不到的話，下午回去便是我們要完成這個調解的情況。"我就是不明白，為甚麼當你無法達到11億5,000萬元這個水平時，是可以那麼容易地——從我的角度是頗輕率地——在17分鐘回覆一個電郵就conclude了，即完成了這個調解的結論呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

多謝主席。我想說兩件事，第一就是，行政會議的討論，恕我不可披露，你現在所看的是一個數字，是有討論，但我不可披露。第二.....

李永達議員：

你多說一次，我聽不到，你的聲線突然間很低沉。

孫明揚先生：

我說不可以披露，即討論的內容，我說你只是看到某些數字。第二就是，我剛才也說過，我對於這次談判，我是瞭解的，我是事先在12月.....不知道是二十幾日，聖誕節之前，那兩次會議，他有用電郵發送副本給我，我是有機會瞭解那個情況、那個詳情。我也說他們主要告訴我有關原因，就是因為他是做不到那個價錢，所以他告訴我，說他大多做不到那個價錢，如果做不到那個價錢的話，他問我是否繼續去進行談判，所以我是知道的。所以，其中.....你剛才說，我在17分鐘之內要問他的東西，我在之前我已全部問過了。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，當然，孫先生並沒有對我說那個數字11億5,000萬元有任何質疑，這亦是行政會議當時所給予你的指標。當然，你說你的討論不可以公開，這個我不跟你辯論了，但是，既然在文件上寫了這個指標，你又沒有達到。我的問題就是，你在那麼短的時間內決定，而不是問那個談判總代表及負責同事，有沒有機會再多拿一點，因為.....雖然你說錢多錢少，但當中涉及的仍有幾億元之多。所以，我最後一次問你，孫先生，其實你覺得，最後其實你都不能夠達到行政會議的這個指標，你自己覺得對本身的工作是否有點失望呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

多謝主席。我想我不會用指標那兩個字形容，即這個.....我都說，其實這個是其中一個談過的數字，但不要忘記，行政會議是授權給我去解決這件事，而在過程之中，它並沒有附加任何條件給我。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，如果你……我看那個……就覺得這是唯一一個在行政會議那些討論之後，你們內部討論文件中所提的數字。如果這個11億5,000萬元不是指標，那是甚麼呢？我想不是行政會議或者特首"隨口噏"地"噏"一個數字，你的同事便寫下來，並在那些紀錄上出現。一定是有一些原因，這個11億5,000萬元出現過，以及是很清楚見過的。

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

或者我這樣解釋，我剛才都說，我們通常都是用十足補價的方式，對吧？所以，我都說我們談判，我們剛才回答湯家驊議員的問題，我們當時是有一條底線的，政府內部有一條底線的。政府內部也有就着這條底線是甚麼，大家有不同的意見，政府內部有很大的爭拗。最後，同意採取這樣的方式作為一個底價，低於這個，我們就不再賣，可以這樣說。但是，在行政會議——我都說行政會議所討論的內容，我不可以透露。總之，行政會議之後，我獲授權去圓滿解決這件事。

李永達議員：

主席。

主席：

是。

李永達議員：

主席，我想問你，你剛才在開始的個多小時，湯家驊問你的時候，他一直問你有沒有底線，你就一直說……

主席：

沒有底線。

李永達議員：

.....沒有甚麼底線這種事，而現在你又回答得我很坦白，你是說有底線。孫先生，其實你在開始的一小時所說的資料正確，還是現在說的正確呢？你其實是有沒有底線的呢，就這個調解或談判？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，我想我希望議員不要把你們的說話強加於我的口中。你要記得很清楚，我說底線是相對於我們說其他我們考慮的方案，我說我不會就着每考慮一個方案，在這個方案之下設條甚麼底線。我剛才說，我們最後採取的那個方案，要去做的那個方案，一定是有底線的，所以，我剛才是這樣說。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，孫先生你的意思即是說，在03年初期，當然有很多選擇時，你並不是每個選擇都有個底價的，到了10月，即差不多12月，這個調解開始了，你內部便有一個所謂底線的價格。

孫明揚先生：

Sorry，哪一年的12月？

李永達議員：

03年，所謂12月開始的mediation，即調解的時候，你內部有沒有底線或者底價的呢？

孫明揚先生：

我已說了我們爭拗了很久，我們最後同意的底線就是這樣。

李永達議員：

就是怎樣呢？

孫明揚先生：

就是你剛才所說的數目。

李永達議員：

就是11億5,000萬元。那麼，正如我剛才問，如果這是你的底線，你的調解數字是大大低於你自己的底線，那即是說，你的底線不是底線，是底、底、底、底、底了幾次下去，才由11億5,000萬元變成8億6,500萬元……

主席：

8億6,400萬元。

李永達議員：

……8億6,400萬元，那麼差不多相差達3億元，即你的底線是退了達三成，差不多兩成多三成，那麼，你作為有授權——你有權，我知道——的官員，你覺得這個降低達3億元的底線，你也可以接受嗎？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

嗯，我可否跟我的律師談一談？

主席：

可以。

孫明揚先生：

主席，對不起。

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

我尋求法律意見之後，都是認為我不可以披露行政會議的討論內容。

主席：

是。

孫明揚先生：

以及我是獲得行政會議的授權的。

主席：

嗯，李永達議員。

李永達議員：

那我再問一個問題。那麼，作為談判的人員，即等於打仗的前鋒，你當然是總指揮，即你在背後看着他們如何做事，雖然他們無須時常匯報，而最後的決定是由你決定。那麼，整個的所謂調解結果是大大低於行政會議那個11億5,000萬元的金額，你不覺得你是應該很失望的嗎？或者你覺得，即使不是用"失職"這字眼，你不覺得你達不到行政會議所付託你要達到這個所謂金額的要求嗎？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，我不同意李永達議員所說的，如果行政會議是要求11億5,000萬元，它便不會授權我接受低於這個水平，我已說過我不可

以披露行政會議的過程和討論，但我可以說的是，我是獲得行政會議授權的。

李永達議員：

主席，我問另一組的問題，很短的。

主席：

是，李永達議員。

李永達議員：

孫先生，我希望你記得，我們研訊時，有一位人士名叫鍾國昌先生，是由梁展文先生提名做房委會商業小組的成員，我想問……因為鍾先生的律師行，在你整個談判和後來調解過程或訴訟過程中，是有份代表新世界的，我想問，梁展文先生有否跟你……即是……

主席：

申報。

李永達議員：

……申報了有關於這件事，或者鍾先生本身所屬律師行會代表新世界跟房委會打官司這件事呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

我不記得他有向我作出這樣的申報。其實我不記得我有聽過鍾國昌先生這個名字。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

簡單說，即其實他是沒有申報過這些事？

孫明揚先生：

我已說過沒有。

李永達議員：

沒有，沒有申報過？

孫明揚先生：

沒有。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

那麼，因為房委會本身處理很多房屋等事宜，你覺得要申報以避免所謂實際或潛在利益的問題，在這個例子，即就鍾國昌的例子來說，你是怎麼看的呢？因為公眾會有一個印象，便是會否有太多潛在的、可能的利益會出現呢？我不知道你如何看你的下屬梁展文先生，他在委任這位先生的時候有沒有跟你說，那麼對於這個情況，你有甚麼看法呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

我沒有甚麼看法，主席，因為我當時沒有作出這麼多聯想，事關在房委會之下……或者我可以這樣說，當時房委會是進行重組，我本人在2003年4月1日之前還不是房委會的主席，是我們經過修改有關的房屋條例，我才成為房屋委員會的主席。當時在3月，我還未是主席，但我是以局長的身份，跟房屋委員會和房屋署的同事，將房屋委員會屬下的小組重新改組，因為我們覺得要因應新的需要而改組。當時我自己比較關注的是，究竟我們的組織要有多少個小組處理甚麼事務，我也關心小組的主席人選，至

於其他小組的人選，現時回頭看，有些名字當時我也是非常陌生的，有一、兩個到今天都是非常陌生的。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，你這個非常陌生的感覺是否也包括鍾國昌先生？

孫明揚先生：

是的。

李永達議員：

那麼，除了.....即是你跟委員會說這段說話，意思是其實一般來說，是不是在委員會成員被提名的過程中，其實他可能也在所謂他自己的專業界、社區服務、社會服務或某些地方，你是會有些正式、非正式接觸，所以你瞭解到這些人為何會被提名成為房委會增選委員的原因，而對於鍾國昌你是沒有這些瞭解，或者沒有這些知識的，是不是？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

可以這樣說，可以這樣說。

李永達議員：

主席，我沒有進一步的問題。

主席：

何秀蘭議員，本來是輪到你的，但梁劉柔芬議員說，李永達議員剛才的問題是跟她的問題相關的，可否讓她先問？

何秀蘭議員：

沒有問題。

主席：

那麼，請梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

主席，謝謝。孫局長，我想問一問，這是資料性的問題，PSPS 這個scheme其實在之前是否已開展了很久的？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

是2002年，我們是因應所謂"孫九招"而正式停止的。

梁劉柔芬議員：

停止，那是在2002年停止，我問的是.....

孫明揚先生：

2002年11月。

梁劉柔芬議員：

但是我的問題是，它是何時開始的？

孫明揚先生：

哦，是何時開始？

梁劉柔芬議員：

是的。

孫明揚先生：

應該是在1977年開始的，好像是。

梁劉柔芬議員：

哦，那麼在過程中，由1977年至停止之前，有沒有法律的專人，或者有沒有建議過需要看一看這個 scheme 呢？因為這個 scheme，我們今天在這裏看到的是，其實除非所有的、整個環境是完全沒有轉變，否則，一有任何轉變，就好像很大件事，好像現在這樣。有否任何情況說要重新再想想，這個 scheme 是否有問題呢？即是在法律層面上。

主席：

孫先生。

梁劉柔芬議員：

照你所知。

孫明揚先生：

主席，我不知道以前.....因為大家要明白，我是2002年7月1日才上任，我一上任便將整個計劃停止了，即是我沒有時間作檢討，但我不知道以前有沒有人作出這樣的檢討。據我印象所得，應該是沒有，因為如果有的話，在我考慮這件事時，同事應該會告訴我，我不覺得有。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

我再跟進少許就是，孫先生，在你停止這個.....而導致還有兩個PSPS的"場"，即這麼多的單位，當你做這個停止的決定時，你有否考慮到或者有否想過這些事情會怎樣呢？在法律上的問題。

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，當然有，我剛才也嘗試解釋，即我們在不同時段考慮過不同方案，而且我們是經過廣泛諮詢法律意見。我或者再說多

一次，這兩個是最後的私人參與居屋發展計劃；而它這個決定是……如何處理這兩個計劃，是在我未上任之前已決定了。

主席：

梁太。

梁劉柔芬議員：

孫局長，我意思是，當你決定要停止銷售居屋時，你作這個決定時，你是否都知道有兩"壇"所謂叫做"這些東西"存在？是否已經有完善地想過，不理"三七廿一"，便照做停售的決定呢？抑或是停售還停售，有否想過，停售還停售，停售就是在這兩個銷售完了後，才做停售呢？有否想過這樣？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，其實我們有想過，我剛才也說過，我們其實在2002年8月時，就如何處理這些居屋——私人發展居屋——特別開過會作出一個決定，我們是有考慮過的。

梁劉柔芬議員：

OK。那麼，最終都是決定不理會，總之是停售。然後，當其時有否想過這兩"壇"，尤其是其中一"嚟"——紅灣——會造成後來弄至這麼多的談判，再又有和解、調解，也不能達成任何一個好的結果，而今時今日還有這麼多顧慮，或者這麼多麻煩。有否想過會弄至這樣的情況呢？抑或當時你們一整班人的理想意願的解決辦法，是會去到甚麼情況呢？

主席：

梁太，本來你這個問題，剛才李永達議員一開始時已經問過，可能剛剛你有事出去了，不過，不要緊，我覺得孫先生你可以再簡單說說。

孫明揚先生：

多謝主席。我們有考慮過，不過我們低估了解決這個問題所遇到的困難，我們當時估計，也許是艱鉅，但不至於談不成。

梁劉柔芬議員：

OK，謝謝主席。

主席：

何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

謝謝主席。在這件事情上，其實我想問局長，他處理這麼大的事情時，如何與他的工作團隊一齊去做的呢？在整件事裏，局長，最主要與你一齊做的工作夥伴有哪幾位？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

多謝主席。其實不可以抽離說這件事的工作夥伴，因為這件事是我所有工作範圍的一部分。你也看到，時空跨越了數年，按照有需要時，我們會有討論。所以，我來來去去都是環繞着自己身邊的同事，主要是兩個常秘，如果在房屋方面，就是梁展文先生，另外在地政及規劃方面，也轉換過一兩個，總之是當時的常秘。然後，我自己的政務助理，還有部門的有關同事，譬如在地政總署，因為這些環節牽涉到這部門的同事，我們便會與他們一起工作。如果有其他情況的話，便有其他部門，譬如我們那時的維修、保養那些單位、屋宇署等等。所以，我身邊也有一大班同事，所以我們便有這樣的制度——每星期一就着我們所面對的不同問題，大家坐下一齊討論。

主席：

何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

主席，我們從文件也看到事情中有鷹派、有鴿派。在一開始時，也有數位高官對與新世界這樣商討，用一個大的折讓地價售予新世界，是很有保留的，包括前地政署署長劉勵超先生、你其中一位常秘曹萬泰先生、助理地政署署長Mr CORRIGALL，均曾經表示過對這樣大折扣給新世界去買，會引起公眾的質疑。鴿派就是梁展文先生，他反而一直對把紅灣作其他用途，差不多每一個用途，他都有很多理由去反對。

那麼，局長，當你看到身邊的兩個常秘及你的夥伴——地政署那邊的署長——跟梁展文先生有這樣不同的意見時，你如何與他們談？如何嘗試去歸納，然後自己作一個決定、作一個推介給行政會議呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

多謝主席。剛才何秀蘭議員所說的情況，實際上不是這樣發生的。因為其實在開始的階段，所有人都覺得，如果我們是用嚴謹的補地價形式，按照我們在這方面的有關政策，我們是要這樣做，所以所有人當時都說如果我們按照這個方式，我們不能讓步，因為政策不容許我們讓步，我們只是按政策做事。所以，到3月底之前，大家談不攏。談不攏之中，大家便同意不再談下去。但不談之中，我們也得找個方式解決這件事。我剛才亦說過很多次，我們是有不同方式來看。所以，在這個轉變過程中，不是我們突然間大發慈悲，以賤價賣給它；而是我們實實在在考慮過所有理由，我剛才也說過，有3個主要的大困難，我們便就每個困難逐個考慮、分析，然後我們覺得，用甚麼方法能做好這件事？事關……要明白我們當時能夠有的選擇不是很多，我剛才也解釋過，我們亦有考慮過其他選擇方式，有些是根本不跟發展商磋商，我們也考慮過，但因為種種原因，我們覺得做不到，所以才走回這條路。走回這條路，我們便有這樣的看法，就是說，我們在定價方面，需要考慮多些因素。

何秀蘭議員：

主席。

孫明揚先生：

所以，在考慮多些因素時，大家在那處就把距離縮短了。

主席：

何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

主席，局長剛才說，他跟我們說過9個、10個方案，有些在文件裏看到，有些我們看不到，那麼，局長剛才也說了9個方案出來，但是，局長亦說到，最後的決定是基於一個問題，就是法律上的問題。不幸地，我們的文件一去到這些法律上的意見便全被刪去，我們真的沒有份兒看。那麼，剛才亦有同事問過局長，局長也不肯透露，但我想知道那個時間，何時這個工作團隊大家都同意唯一只有法律問題是過不了，因而要返回調解談判呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

多謝主席。我想每一個方案，正如剛才何秀蘭議員所講，在不同的場合討論，所以你看到是很分散的。有些方案是幾個會議都繼續討論的，因為有些我們要等其他資料，有些要等法律意見，有些要等其他我們的分析，有些比較容易處理，一看下去已知道不行，不過，我們需要全面審視過，好讓我們不會以為某些方案表面上做不到，其實或者可以深入研究可以做到，我們都保留這方面，我們所有都檢視過。所以，大約到了6月底左右，我剛才也講過，我們在6月底只剩下兩個方案，一個是提名單一的買家，這根本無須理會新世界；另外一個是我們現在採用的方法，最終都是取捨……我剛才說，最終這是取捨於我們法律的意見，因為法律上有很多不是很穩妥，而且比較容易引起法律的挑戰。

主席：

何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

對不起，主席，我恐怕我剛才聽錯，其實我問的問題是，到了哪一個時間，整個工作隊團確認唯一的障礙就是法律的問題，所以唯一的方案就是要跟新世界談判。這個意見是何時確認的？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

6月底左右。

何秀蘭議員：

6月底。但是，主席，我看到局長的助理——職位好像叫做政治助理——陳美寶小姐，她在一封電郵中，是給整個工作團隊的，這是03年9月發出的，她仍然在問大家有沒有努力去看一看回購的選擇……

主席：

或者何秀蘭議員，你可否讓孫先生知道，你所說的是引述哪一份文件？

何秀蘭議員：

等一等。主席，我現在未找到文件的號碼，稍後我可以再提供。

主席：

是。

何秀蘭議員：

或者秘書處的同事幫一幫我。這是2003年9月15日，是陳美寶小姐給Mr John CORRIGALL的，裏面仍然在說3個選擇，最後(c)

段那裏是問，大家有沒有很認真徹底地看一看政府的回購方案的可能性是怎樣。

主席：

或者孫先生，你先翻到T51(C)。

孫明揚先生：

T51(C)，是，看到。

何秀蘭議員：

其中一個電郵，謝謝秘書處同事。那封電郵是9月15日下午的時候，陳美寶小姐發給鍾麗嫻女士……

孫明揚先生：

這是Ada FUNG的。

何秀蘭議員：

……及Mr John CORRIGALL的。

主席：

後面，應該是再翻一頁。

孫明揚先生：

OK。在後面那一頁。

主席：

看到了嗎？

何秀蘭議員：

最後那個電郵。它還有3個問題，(a)、(b)、(c)3段，最後(c)那一段是問了……主席，我又讀出原文："have we seriously explored the option of HA or Government buying back the entire project and resell it through public auction? The upfront capital would only be short term and we can recoup the cost very soon, given the location"。其實，這段文字說出來是相當樂觀的，而當時距離房委

會財政最差的時間起碼有半年時間，稍後我會再講那些資料。如果局長告訴我們，6月底已經是唯一.....即那障礙就是法律問題的時候，為何9月中的時候，局長當時的助理又會問這個問題呢？

主席：

局長，孫先生。

孫明揚先生：

多謝主席。我們在6月大家同意了，然後我們差不多整個6月、7月，我們就着這個屬意的方案，作出最後的規劃及寫報告書。然後，我好像.....我不記得了，是7月底，大約7月底左右，我將我們的計劃寫給特首，然後我們一直跟特首辦聯絡，這個只反映了當時特首辦第一次問我們究竟情況如何。我們一收到，我便叫陳美寶小姐，好讓我們的同事知道它關注甚麼，同時盡快給它一個答案，不是我們自己本身有疑問。

主席：

何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

主席，當然，我覺得這個解釋比較難接受，但另外我都想問局長關於房委會的財政預算，因為當時排除了房委會自己買回紅灣的時候，其中一個原因是它的財政狀況很差。其實，在局長給我們的證供第26段那裏，都有提到當時房委會自己的財政推算的，在第26段那裏。它說03年年初去估計05、06年的現金結餘，真的很"杰"了，真的差不多破產，赤字是54.9億元，差不多55億元。但是，到了04年年初的推算，已經回復到149.85億元，來回相差接近200億元，即由一個負數55億元，去到差不多150億元。當然，這是04年年初，但事情不會"撲"一聲便.....即在04年年初的時候，忽然間多了200億元，對嗎？你去談判的時候，由9月大家參加調解，去到聖誕節的時候決定"拍板"，那個8.64億元的價錢，在你"拍板"前夕，有沒有回去看一看，房委會的結餘其實已經比03年年初的推算可能"鬆動"了，而再作第二個考慮呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

多謝主席。主席，我剛才已經解釋過，我們主要考慮是因為我們在.....房委會在租金的官司輸了，我們輸了，我一直說輸了官司，我們要減租，然後大家都知道當時有16%，然後要將租金減至那個水平，所以我們不單要減租，我們還要回租，所以我們當時面對的情況就是這樣，直至我們1年後再打兩次官司，有一次是到上訴庭，上訴庭完了對方又不服，又要再隔1年才到終審庭，然後我們才知道究竟我們要不要.....即那財政狀況，要不要減租等。最後，大家都記得，我們都是減了租，不過減租的幅度沒有當時官司敗訴時減的幅度那麼大。這是其中一樣。此外，第二個是對於房委會的財政來源非常有關鍵性的影響，就是領匯。我們領匯當時.....假設領匯能夠賣出或者不賣出的，所以最後賣到都已經過1年，大家都知道有很多風波，都是經過官司，所以房委會當時經歷過兩宗主要的官司。兩宗官司打完之前，我們實在不知道我們的財政狀況會是怎樣。如果輸掉官司，便全部.....我也說過我們最惡劣的看法，就是房委會差不多瀕臨破產的邊緣。

主席：

何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

是，主席，返回法律上的問題。在法律上，當然可以牽涉改地契，究竟能否更改，以及如果不是賣回給新世界時，新世界可能控告政府。但是，我們理解梁志堅先生其實也見過孫局長，那麼，你剛才說他是說晦氣說話，但他都說了，他說如果跟你的價錢，你也賺20億元，請你買回。即是當時有沒有考慮過，你就算聽他的晦氣說話，你以25億元買回，既然他都是同意你可以買回，其實有沒有問過他們，即它是不是真的會控告你呢？如果你聽了他的建議，跟它買回，它是未必會控告你的。即那個價錢當然是它亦覺得是合理，你這樣跟它立即把單位全部買下。因為其實就算沒有變化，用回一個居屋的形式發售都好，新世界自己的收入其實已經差不多可以完全預期的了，只要你給它的價錢是合理的，而亦未過那20個月提名買家的提名期，其實你是完全可以這樣做，那麼，在法律上有甚麼問題呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

多謝主席。我剛才都說有幾.....兩個問題，第一就是如果就算買回，我都說我們都要受賣地條款和賣地契約限制，因為這是PSPS的種類，不能用作其他用途。如果我們改變用途，都要跟發展商商談，這是第一點。第二點就是根本這是賣不到的，我記得當時我都問過John CORRIGALL，所以我說別人說在這裏有20億元賺，那麼為甚麼是.....是對還是不對呢？我記得John CORRIGALL當時告訴我，不過他用我們自己的數目告訴他，如果你如此"叻"，你便買回那些單位。Mr CORRIGALL當時都沒有說："不如我們自己買回，我們一定會賺的。"他也沒有這樣說。

主席：

何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

是，主席，局長剛才都說到有一條底線，雖然那條底線不是一個很實在的價錢，都說了有不同的情況，那條線是會變動的。我想問在整個調解過程中，其實有多少名官員是知道這條底線的呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

每一個都知道。

主席：

何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

局長有沒有擔心有那麼多人知道時，其實那條底線很容易都會被對方知道，因而影響談判的順利過程？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

主席，我相信"用人勿疑，疑人勿用"，我們自己政府的同事我都不信，那我信誰？

主席：

何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

那麼，是不是即是說，主席，是不是即是說即除了"信"字之外，就算有人洩漏了，即無論是有心或無意，如果有人洩漏了，其實是查不出來的？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

公務員有公務員的守則，主席。即是不可以任意為事的，我覺得這些是公務員守則範圍之內，他一定要遵守，他不可以把政府內部的東西任意披露給外人。

主席：

何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

但是主席，如果有人不遵守的話，是不是不能查出來的？局長同不同意？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

有很多東西如果蓄意隱瞞，是不能查出的，我同意。

主席：

何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

那麼，主席，到最後的提問了。我想問局長在08年8月時看到新聞，看到梁展文先生因為接受新世界集團，新世界中國集團的聘任，亦被公眾質疑這是一個與紅灣有關的延後利益回報時，局長有沒有回想、分析整件事情，有沒有值得你懷疑的地方？或者分析有沒有要改善的地方，可以令市民無需要有這樣的質疑呢？

主席：

孫先生。

孫明揚先生：

多謝主席。主席，我不明白這問題與我們.....我今天上來作供的直接關係。因為問題我不是不想.....有一個問題是我是主要官員，政府的規例將主要官員摒棄於這個制度之外，所有東西都不問我們，所以我實際上是不知道的，實際上在這方面我是沒有參與的。如果議員現在問我假如的問題，這些全是假設的問題。

主席：

何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

主席，這不是一個假設的問題，其實我正在問局長的觀感，以及作為一個問責官員，一定要考慮到社會的看法。或者我可以換一個方式來問，就是局長在08年8月看到公眾對梁展文先生接受新世界聘任，公眾亦質疑處理紅灣這件事情上，有沒有延後利益回報時，局長，你覺得公眾的質疑是不是完全沒有理由呢？

主席：

局長。

孫明揚先生：

主席，我以個人的身份來看，我覺得是有理由的。

何秀蘭議員：

謝謝主席。

主席：

好。各位委員，今天要向孫先生提出問題的委員已經全部問完。孫先生，很多謝你出席研訊，我們今次向你索取證供的研訊到此為止。如果專責委員會日後認為有需要，會通知你再出席研訊。向你發出的傳票是仍然有效的。你現在可以退席。謝謝。

請各位委員移步往會議室C，我們繼續閉門會議。

(研訊於下午6時18分結束)