

# 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

---

第二十三次研訊的逐字紀錄本

日期： 2009年11月17日(星期二)

時間： 下午4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

黃宜弘議員, GBS

梁國雄議員

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

### **缺席委員**

劉江華議員, JP

### **證人**

*公開研訊*

紅灣半島發展項目發展商

鄭家純博士

紅灣半島發展項目發展商

梁志堅先生

# Legislative Council

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

---

---

Verbatim Transcript of the Twenty-third Hearing  
held on Tuesday, 17 November 2009, at 4:30 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  
Dr Hon Philip WONG Yu-hong, GBS  
Hon LEUNG Kwok-hung  
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

### **Member absent**

Hon LAU Kong-wah, JP

### **Witnesses**

#### *Public hearing*

Dr Henry CHENG Kar-shun  
Developer of the Hunghom Peninsula development

Mr Stewart LEUNG Chi-kin  
Developer of the Hunghom Peninsula development

**主席：**

我宣布正式開會。已有足夠法定人數，時間亦到了。

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的第二十三次公開研訊。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和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7時結束。

我在此特別提出，《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。

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多份文件。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。專責委員會將繼續向紅灣半島發展項目的發展商鄭家純先生及梁志堅先生取證。鄭先生是新世界中國地產有限公司的主席兼董事總經理，而梁先生則是該公司的執行董事。此外，鄭先生及梁先生亦分別是新世界中國地產有限公司的母公司，即新世界發展有限公司的董事總經理及集團總經理。

兩位證人，專責委員會已決定所有證人須宣誓作供，而你們兩位出席4月18日的研訊時已宣誓，所以我提醒你們，今天你們會繼續在宣誓下作供。

專責委員會較早前已同意兩位證人由楊明鳳大律師、翁靜晶律師及馮慧欣律師陪同出席研訊，但根據專責委員會的工作方式及程序，陪同兩位證人出席研訊的人士不可向專責委員會發言。

如果兩位證人在研訊過程中有需要即時與陪同人士討論或徵詢其意見，必須向專責委員會提出要求，並得到委員會同意後方可進行。

鄭先生，就委員於11月3日研訊作出的要求，你已在11月12日向專責委員會秘書提供了進一步的資料，即專責委員會W45(C)文件。你現在是否正式向專責委員會出示該文件作為證據呢？

**紅灣半島發展項目發展商鄭家純博士：**

是。

**主席：**

梁志堅先生，就委員於11月3日研訊作出的要求，你已於11月12日向專責委員會秘書提供進一步的資料，即專責委員會W46(C)文件。你現在是否正式向專責委員會出示該文件作為證據呢？

**紅灣半島發展項目發展商梁志堅先生：**

是。

**主席：**

專責委員會已經同意，為方便在場的公眾人士和傳媒跟隨研訊的程序，專責委員會會將兩位證人出席11月3日的研訊所提交的證人陳述書，即W43(C)及W44(C)文件，向在場的人士公開。

在11月3日的研訊中，已有委員示意要提出問題，或者我現在先請李永達議員提出問題。他問完後，其他委員如要提出問題，請你們示意提問。希望問和答都盡量精簡。李永達議員。

**李永達議員：**

多謝主席。第一組問題，我想問鄭家純先生的。鄭先生，你在你的證人陳述書裏面，即W43(C)裏面，你回答委員會秘書處所問的第三條問題，這條問題是問你們有否向政府提過任何方案，關於如何處理紅灣半島的問題。在你的陳述書第3(c)的答案中，你是這樣寫的："在02年7月2日，發展商寫了一封信給政務司司長，建議3個方式讓政府考慮，有一封信是給了我們作為副本的"。這3個方式，第一個是由政府向你買回來，即Outright buy-out by the

Government；第二個是Outright buy-out by the Developer，即由發展商買回來；第三個是把它改建為私人物業於市場上售賣。我想鄭先生看W43(C)的同時，請你一併看你交給委員會的文件R19，這份文件是你交給委員會的。

**主席：**

找到嗎，鄭先生？

**鄭家純博士：**

找到。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席，我想問鄭先生，因為這封信就是鄭.....應該是鄭裕彤先生寫給政務司司長曾蔭權先生的。我看該信件內的第2頁，中間那一段有一個寫法，就是Our Proposals，即我們.....即這個所謂你們的建議，A就是Conversion for Sale in the Private Property Market，即把這個改建成為可在私人物業市場售賣的；而在第3頁，即右面那一頁有B，就是Outright Buy-Out，這個寫法就是說："另外一個做法，是政府可以考慮把所有紅灣半島的單位賣給一個買家。我們公司——即是指First Star或者是新世界——我們公司是有興趣全部買下這些單位，在一個合理價錢，大家商討之下"。我想問鄭先生，其實雖然這個計劃本身你並非參與很多.....但鄭先生你是否瞭解到，私人參建居屋的政策，若最後在那個所謂批出同意書即consent之後20個月內，房委會或政府提名不到買家時，政府或房委會有一個決定可以作出的，你知不知道是甚麼呢？

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

在我答覆李議員的提問之前，我想主席澄清一個問題，就是如果有議員是這個專責小組的成員，而他或他的配偶與我們公司曾有合作關係或金錢交易的話，是否需要申報利益呢？

**主席：**

我想首先要視乎那事件發生於何時，以及屬哪一類性質的問題，是與貴公司有經濟上的往來，是涉及甚麼啦，對嗎？是提供甚麼服務，或向你們購買甚麼等，我覺得很難一概而論。或者鄭先生，如果有這種情況要我們專責委員會澄清的話，你應該以書面詳盡列出，待我們法律顧問研究之後，或者給你一個書面意見，又或者向你作出澄清。即很難現在去評論的，對吧？譬如說，鄭先生有那麼多的地產項目，可能我們有同事或有委員正在居住的物業都是你們公司提供的物業，都是用錢買的，對吧？那麼，這些是否要申報呢？即我想說，很難一概而論的。希望鄭先生如果有這樣的問題是需要我們委員會澄清的，或者若你方便的話，會後你可以用書面，給我們法律顧問或給我們專責委員會。謝謝。

**鄭家純博士：**

主席，因為不是說一宗交易，而是有很多宗，而且銀碼也頗大的，是關於法律服務的問題。在那問題上，我覺得他自己身為大律師及立法會議員，是否應該知道甚麼要申報，或者甚麼無須申報呢？我就不知道有沒有申報，這樣罷了。

**主席：**

吳靄儀議員。

**吳靄儀議員：**

主席，我覺得這件事我支持主席的做法，就是如果證人認為任何委員可能有利益衝突，而希望將這件事說出來，或者以書面也好、口頭也好，但希望那位人士可以作出回應，因為主席亦必須要去聽另外那個人的回應，然後才可以處理這件事的。

主席，或者我們是否可以先繼續聆訊呢？這件事稍後待鄭家純先生……既然他有那麼多律師幫他提意見，相信他一定會有很多時間寫信來問我們的。

**主席：**

鄭先生，好嗎？或者你在會後，如果哪一位委員有些甚麼的……我希望你透過書面，或者你透過你的律師，可以提交一個書面意見。

**鄭家純博士：**

不，因為.....主席，為何我提出來呢？因為今次的聆訊主要是針對利益衝突的問題嘛，我覺得這個問題是主體問題，現在是關乎某些議員如有這個問題的話，為何不事先做好一個澄清或一個公布，然後才聆訊呢？為何要事後，那你過後.....你的聆訊便可能不公平了，對嗎？

**主席：**

因為我覺得，即使委員會去評估那委員是否需要就某個問題作出澄清——剛才吳靄儀議員亦說得很清楚——起碼當事的委員也要在場。鄭先生，或者你要即席提出來的，都要有當事人在場向委員會講述，我們才可以作出一個準確的判斷。譬如某委員他今天又不在場，鄭先生所說的情況，是你單方面向委員會表達你的看法及意見，當事人的看法怎樣，在目前這種情況下，委員會也難於作一個判斷。或者如果鄭先生你真的要堅持這點，那麼在現階段，我們這個公開研訊便很難繼續下去。不知道鄭先生想我們這個委員會的研訊繼續進行，還是你堅持要先解決這個問題呢？或者其他.....是，吳靄儀議員。

**吳靄儀議員：**

我想這個不是證人的問題，這個是主席的裁決嘛。那即是是否.....如果他有甚麼認為是不當的事，是否應該用書面提出呢？或者他真是現在這樣，一般來說，主席，實在是無法處理，對於牽涉的人亦不公平。所以，主席，我會提議我們繼續這個聆訊。

**主席：**

何秀蘭議員。

**何秀蘭議員：**

主席，除非鄭先生覺得現在發問的李永達議員，或者李議員的配偶，是已經牽涉在一個利益或角色衝突之中，那當然現在應該立即提出來向公眾澄清，以免有不公的情況。但是，如果李永達議員或他的配偶是與這個利益衝突無關的，那麼，主席，我覺得聆訊現在應該由李議員繼續發問。

**主席：**

梁劉柔芬議員。

**梁劉柔芬議員：**

主席，我想可能鄭先生因為不是立法會成員，所以不太明白我們的運作，或者他見到有甚麼事，他都想現在表達。但是，我想或者我們可以告訴他，即使他稍後才給我們一封信，我們也會嚴正處理的。為了爭取今天我們的研訊時間，我亦建議不如我們繼續研訊，或者會後鄭先生給我們一封信或怎樣的，那我們可以……一定會很公正的處理、很公開的處理。

**主席：**

我想我們大家比較一致了，包括我自己的看法和委員都比較一致的。那麼，我請……

**鄭家純博士：**

我同意，我同意主席的建議，因為今天那位議員沒有出席，所以沒有影響今天的會議，故此，我都可以繼續聆訊的。

**主席：**

是。李永達議員剛才的提問，鄭先生，你現在是否可以立即回答他的問題呢？

**李永達議員：**

鄭先生，是否需要我重複問一次？

**鄭家純博士：**

最後一句，那個……

**李永達議員：**

我想問一問關於那個所謂私人參建居屋的政策，當然，實際執行可能是梁志堅先生，但我想你……不知道你……因為你都有一、兩個樓盤是做過居屋的，以你所瞭解，如果政府在批出那個所謂同意書即consent之後20個月，它未能提名買家購買那些樓



宇，即買那些私人參建的樓宇，據你瞭解，政府有甚麼可以做的呢？或者它要做甚麼的呢？

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

它要向我全部買回來。

**李永達議員：**

OK，所以你是……

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

多謝鄭先生。鄭先生很明白有關政策本身是有這個選擇，就是政府如果未能在這20個月內提名買家，它便要根據我們叫做保證價格，即 **guaranteed price**，把全部房屋買下來。我想問問鄭先生，你是否記得那時候紅灣半島，當政府與惠記接着你們公司簽訂合約的時候，那保證價格是多少錢？

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

這個我就記得不清楚了，大約我想是19、20億元之間啦。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

其實鄭先生很準確，大概19、20億元左右。這是一個保證價格，就是說如果政府未能在那段時間提名買家全數購買這些單位

的話，它需要支付大約20億元給你們。所以，我想鄭先生看看你那封信，就是鄭裕彤博士寫給曾蔭權的，剛才我叫你看第2頁、第3頁，A及B.....

**主席：**

即是剛才講過的那份文件，鄭先生，R19。

**李永達議員：**

是，即R19，對不起，鄭先生。A就是Conversion for Sale in the Private Property Market，B就是Outright Buy-Out。B這個就不是政府向你買，你說政府考慮讓一個買家全部買下來，而你的公司就有興趣把這些單位全數買下。我不知道鄭先生看不看到這兩段呢？

**鄭家純博士：**

看到。

**李永達議員：**

看到。那我想問鄭先生，其實你這封信並無C這個選擇的，即沒有proposal C的，只有A和B，接着下面那段就講Consent to Sell，即批給這個所謂同意書的問題，亦是我剛才提過的20個月這個問題。我想問鄭先生，為何你在證人陳述書第3頁這裏寫道，你是向政府提過3個意見的呢，包括Outright buy-out by the Government這個意見？在R19中哪裏出現過這個建議呢，鄭先生？

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

因為這個就是原有合同已經寫了下來，這個是既定的.....可以說是方法之一，因為原有合同是在20個月之內，如果它賣不出的話，政府就要買回來，這個就是由政府買回來，這個是第一個；第二個就是由外間一個企業購買；第三個就是將它轉作私屋售賣，所以是三個。但是，第一個並不需要寫的，因為已經是合同內有的了。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席，所以我覺得很奇怪，就是其實這個嚴格來說不是你的建議，是那份合約內規定了如果沒有提名的買家，在20個月後，政府就會以這個方式，用保證價向你買回來，所以，我覺得你提交的那份陳述書並不是太準確，這是我感覺到的。

我還想問一件事，就是你的陳述書這樣的寫法，就好像你是有建議過政府用保證價格將那些樓宇買回來。但是，第一，我在R19看不到啦。我想鄭先生亦看看你們的同事，在不同時間都有寫信給政府，是關於紅灣半島這件事的。你可否找到一封信，即R這些信，是有建議過政府讓你們用保證價格20億元，即是建議政府用保證價格20億元，向你全數買下這些單位呢？你記不記得你有一封信件是寫過這些事情的？

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

我記不到。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席。我已看過所有文件，你講得很對，是沒有寫過這個建議的。雖然這個建議本身，或者這個option、這個選擇，是合約有標明政府在20個月之內，可以用20億元向你全部買下來，但所有信件，你們都是用一個所謂與政府透過商討、協議，用私人的方式去賣的。我想問鄭先生，就是為甚麼在所寫的信件中，你們不建議——正如一般我們所講做生意的——按照法律精神，政府提名不到買家的話，便應該在2004年7月、8月，用20億元向你全部買下來，這樣不是所有事情都解決了嗎？為何你那麼多信件

當中……我都看過了，我看不到你曾將這個建議提出來呢，鄭先生？

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

主席，因為這個不需要我提出來的，這個問題上已經在合同裏寫清楚。但是，最大的問題就是因為政府的政策改變了嘛，因為它不會發展居屋嘛，變成由政府買回來這個問題，可能有一定難度。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席，我想問鄭先生，你是否記得惠記競投PSPS這個私人參建居屋的時候，是用多少錢投到這個標的呢？

**鄭家純博士：**

用多少錢？

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

我不記得。

**李永達議員：**

是不是大概5億多元？

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

差不多啦。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

鄭先生，你記不記得你整個紅灣半島的建築費用大約是多少錢？

**鄭家純博士：**

不記得。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

如果我問.....可否就這個問題問一問梁志堅先生，可以嗎？因為他可能會知道。

**主席：**

好，你問。

**李永達議員：**

梁志堅先生，你記不記得整個紅灣半島的construction costs，那個建築費用大約是多少錢呢？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

建築就不是我負責的範疇，建築是另外由我們協興的同事負責的，而且因為建築費是早期接回來的時候，是惠記去接的嘛，我們後來參與而已。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

梁先生，你記不記得那個construction costs、那個建築費用其實大概是19、20億元？梁志堅先生，你記不記得這個數字？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

大致.....即是不會.....為甚麼呢？因為它預算了一個數目，那必然要翻本，然後才肯去接這樁生意啦。它打算.....老實說，凡做這些PSPS的事情，它接了一樁生意回來，它當然要within自己的budget去做妥它，然後才有錢賺，否則它會蝕本的。在這方面，我看惠記去接的時候，當然有足夠建築費吧，考慮到各樣其他事情，但真的蝕了也不出奇，因為建築方面的事宜，幾年的建築，物料會有增長的嘛。在這方面他們看甚麼呢？就是看所帶來的東西，那些commercial，將來commercial是歸那個developer的嘛，那些carpark亦是歸developer的嘛。在這方面，他們就去adjust那個盈虧。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席，為甚麼我問這一點呢，因為我覺得證人給予委員會的資料是不準確，或者是有點誤導。在我的計算中，因為你那個投標價已經5億元，再加上建築費20億元，大概你用了近25億元的了。如果房委會給你保證價格，用20億元，除非這個商場及停車場所收回的收益是多於5億元以上，否則這個計劃你是蝕本的。所以，我剛才為何引導鄭先生看這些文件呢，其實你從來沒有建議過政府考慮用保證價格來買你的單位，所以我覺得你這個3(c)的答案是有點誤導的。我想問鄭先生，其實你們公司內部是否一直都希望用一個方式，將這些單位在私人物業市場出售，而可以令你們公司賺取的利潤是最多的？

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

李議員，我想……

(公眾席上有人叫囂)

**主席：**

公眾席的人士，請你肅靜……公眾席的人士，請你們肅靜……是，請李永達議員繼續。

**李永達議員：**

我問了，鄭先生正在回答。

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

李議員，因為……我不太明白，你現在是有點"雞蛋裏挑骨頭"，理由是甚麼呢？我已經解釋過，就是我們給予政府3個proposal，一個是由政府買回來、一個是由私人發展商買回來、一個是轉作私屋，這3個proposal。第一個proposal，本身已經在既定的合同當中，已經定了20個月內政府購回的，所以我在那封信中沒有提及這點，因為已經既定了是這樣做的嘛。

那個問題我在回答的答案裏面，在(c)的答案裏面，就是3個方式來解決這個問題罷了。如果你說，我的信是講我們提出的3個proposal，為何我那封信沒有講第一個proposal呢？那即是有點"捉字虱"。我的答案就是，我們有3個way、3個方式來解決問題，主要的答案就是這樣。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

多謝主席。那封信是這樣寫，我已看過所有文件，我不覺得這是你們的建議，因為我看過其他由你們的同事寫給地政署，在2002年10月、9月那些信件，其實都沒有建議過政府，說它可以在20個月之後向你買回來，反而政府的同事就有提醒過你們說："你無須擔心的，如果最終我們未能為你提名到任何人的話，我們是有合約的安排，可以用保證價格向你購回的"。

主席，我想多問一點，在這個範圍內，我想問鄭先生的就是，你們整個紅灣半島樓盤進行了一些內部改裝之後，後來轉成私人發展來做，那個新屋苑叫甚麼名稱呢？

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

聽不到。

**李永達議員：**

這個屋苑的名稱，現在它不是叫紅灣半島嘛，它是一個新的私人屋苑，叫甚麼名稱呢？

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

叫做.....海濱南岸。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

鄭先生，海濱南岸這個樓盤你們現在賣完了沒有？



**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

大部分已賣出。

**李永達議員：**

你們估計這個樓盤整體的收益是多少錢呢？即減除你們支付予政府的8億6,500萬元及其他投標、建築各方面的費用後，你有沒有一個約數，你們在這個樓盤大概賺到多少錢呢？

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

那當然有錢賺啦，但數字方面就.....我現在不知道，要計清楚才知道。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席。你那個樓盤在08年.....我不記得是否在08年初開始銷售，到09年這段時間，由最初四、五千元一呎，賣到現在，可能.....我不知道，可能是七、八千元一呎。如果我估計你們這個樓盤減除所有收入之後，賺到20至40億元這個幅度，你覺得這個幅度的估算是否不太準確呢？我只是減除投標的款項、減除建築費用各方面之後，你會賺到大概20至40億元之間的，會不會是低估你的數量呢？

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

我不知道，因為我未估算到。但是，我可以澄清一點，就是初期售賣的時候，是6,000多元；第二次賣，是5,000元，不是說一直持續上升，而是第一期賣是較第二次賣得較貴的。

**李永達議員：**

那麼，鄭先生，09年賣多少錢呢……近期？

**鄭家純博士：**

我不記得。詳細的，我不記得。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席，所以我的觀察是這樣：因為本身你把這個樓盤變成一個改裝的私人物業發展，是會令你賺得的利潤多了很多、很多、很多的，所以，你們一直……我看過所有文件，看不到你們有任何興趣想要求政府用保證價格向你們購回，因為政府最後在嘉峰臺就用保證價格——因那個價錢大家談不攏——政府只是用14億元便買了嘉峰臺。故此，本身如果扣除你的建築費和那個所謂投標價，我相信嘉峰臺你賺的錢不是很多，比起這個紅灣半島，即現在變了海濱南岸這個樓盤是少賺很多的。你覺得我這個說法是否正確呢？

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

不正確，因為在03年我沒有那麼"叻"，可以看到08年、09年賣多少錢。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席。我不是說你"叻"不"叻"，其實你都很"叻"的，因為.....

**鄭家純博士：**

我完全不"叻"，因為無可能在03年談地價的時候，向政府補地價，我可以預測到在09年我會賺多少錢及賣價是多少錢，在03年那時，我自己都估不到的。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席，第二個範圍我是想問梁志堅先生的。梁先生，我看到你的證人陳述書中，有一個問題是我們立法會秘書處問你的，是關於你和梁展文先生在整個.....是第7條問題。梁志堅先生，你看你的陳述書，W44(C)那裏。

**主席：**

找到嗎，梁先生？W44(C)。李永達議員。

**李永達議員：**

主席，謝謝。這個問題是問你，你在紅灣半島的談判階段有沒有跟梁展文先生接觸。你的答案寫得很特別的，你說："As far as I can recall, during the negotiation process up to the end of March 2003, there were no formal or informal discussions between Mr. LEUNG Chin-man and myself on the disposal of Hunghom Peninsula development."。你的意思即是說，直至03年3月底的時候，你與梁展文先生都沒有任何正式或非正式討論，是關於紅灣半島這個處理的問題。我想問梁志堅先生，為甚麼你要寫到03年3月底呢？為甚麼要有一個cut-off date寫了下來呢？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

我相信是否03年3月開始呢，正正式式傾談那個negotiation是跟Lands傾談的嘛？

**李永達議員：**

是……梁先生，你想問我嗎？你想我回答你，抑或你想我給你資料？

**梁志堅先生：**

不是，你現在問我，你問我為甚麼，那我現在便告訴你，之前就未……很早期跟Housing方面商談，純粹是傾談我們用甚麼方法解決，因為既然現在已經定了說沒有這個……PSPS的東西不再做了，即我們現在最緊張的，是目前PSPS那件事。這樣的時候，我們一直跟他們Housing傾談，有齊信件、有齊各樣，亦有和他們Housing的同事開會的。

一直以來，實際上是第一次過去和Housing開會，與梁展文見過之後，然後一直都是見他的同事而已。那些商談，都只不過是商談用甚麼方法解決現時這個問題，即大家都是unofficial去想，有沒有一些可行的辦法可以解決呢，因為這件事碰巧就卡在這段時間內，在那段時間就explore一下有沒有方法可以解決得到。後來到了另外一個階段，就是關於洽談補價方面，那段時間是由Lands跟進的，全部我們都沒有與Housing方面傾談的了。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席，梁志堅先生應該記清楚，去到03年的3月底，那個談判是……即那個所謂補地價的商討是停止了。梁志堅先生，你記不記得呢？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

當然03年3月之前，與Lands已經展開了談判啦。但是，當傾談到某一個階段，談不攏的時候便停止了。

**李永達議員：**

主席，我就是問梁志堅先生，記不記得是03年的3月底，就是你與地政署商討補地價這個過程到那時候已經停止了，是不是呢？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

Off and on就停過很多次的了，off and on都停過很多次的了，不是.....那段時間真的停止了，有一段時間是沒有動靜的，但去到某個時候，接着Lands又再與我們重新start那個dialogue，就是這樣。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

不過，梁志堅先生，你講到好像那個談判開一會、停一會。但你記不記得3月底地政署與你談完地價之後，它停了多久才再恢復與你洽談這個地價問題？

**梁志堅先生：**

也不會停得太久。一直以來我們都一定追着，到底若你不傾談的時候，一直下去，我就持續有一個loss，持續損失的，所以我們很緊張這方面的事情。你問我哪一天、各樣甚麼的，你真是現在回頭問我03年哪一天做甚麼，哪一天又做甚麼，我真的講不到了。如果真的要我.....當然要慢慢逐一翻查有沒有書信來往啦。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席。我看的資料顯示，在03年3月底之後有一段很長時間，新世界與政府這個談判都沒有再重開的了。你剛才講的那些所謂開一會、停一會，就是在講03年1月到3月之間的。這個我稍後再問你。

我想問一點就是，因為你剛才講的那個日子是很特別，你又不是說整個過程你沒有與梁展文接觸，你就自己有一個cut-off date，即at the end of March，亦即3月底。我想問梁志堅先生，那你在4月有沒有見過梁展文呢——你自己？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

你現在……

**李永達議員：**

03年4月的時候。

**鄭家純博士：**

李議員，我可不可以補充這個問題？

**李永達議員：**

可以，可以。

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

很簡單的問題而已，你這個問題、你問的問題就是這樣講，就是與梁展文先生，關於紅灣半島那個買賣的談判，有沒有與梁展文先生……對吧？那個買賣的談判在3月底停止了，停了一段長時間，所以他的答案就是up to 3月底，就是這個原因，就是你問的事情，他回答你問的事情罷了。

**李永達議員：**

主席，多謝鄭先生替梁先生回答問題……

**鄭家純博士：**

很簡單。

**李永達議員：**

……不過，我們的秘書問的問題就不是講3月底的，我們的秘書是問一個一般性的問題。

**鄭家純博士：**

那可能，我想……

**李永達議員：**

或者鄭先生，讓我問完你再回答，我給你時間補充。為何我覺得這個答案很特別呢？就是你自己加了一個cut-off date在這裏，我們就問你有沒有與梁展文接觸，正式、非正式，你說去到3月底就沒有了。所以，我剛才問梁志堅先生一個新問題，就是在03年4月，梁志堅先生有沒有與梁展文先生接觸過，或者見過面、開過會呢？

**主席：**

梁先生。

**鄭家純博士：**

李議員……

**李永達議員：**

鄭先生，你又替梁先生回答問題啊？

**鄭家純博士：**

李議員，因為我剛才回答了，我想再講清楚。

**主席：**

是的。不過，鄭先生，他這個問題是問梁先生的。

**鄭家純博士：**

是。

**主席：**

即你都瞭解，是嗎？

**鄭家純博士：**

這裏我只是看他的答案，很簡單的答案而已，為甚麼呢？因為……

**主席：**

不，鄭先生，這個是程序的問題。

**鄭家純博士：**

哦，OK。

**主席：**

如果你純粹看答案，我請你不用替梁先生回答了，除非梁先生不記得，而那件事你又有直接的參與和瞭解的，那你就可以幫他一把；如果純粹看答案的話，我想都是讓梁先生自己回答吧。梁先生，你記不記得在4月份之後……

**李永達議員：**

03年4月。

**主席：**

……4月份之後有沒有見過梁展文先生？

**李永達議員：**

03年4月開始有沒有見過梁展文先生？



**梁志堅先生：**

你現在看，你現在就這樣問，我當然……我現在再看那些文件，在03年4月12日，政府是有一個internal memo，這個我們是不知道的，後來上一次聆訊已經講過了，問了的事情，李永達議員，你現在問的事情，上一次已經問過的了，幾個月前已經問過的了。你現在不要"抽秤"我吧，因為那時候已經講過了，你已經是政府internal有一個memo那時候便問過，說在4月12日有一個internal memo嘛，我亦不知道那段時間有一個internal memo的嘛。那個internal memo後來你都告訴我，問我為何說沒有見他，因為他說他expect我去見他，所以我那段時間便已經回答你了。換句話說，在03年4月12日，政府internal有一個memo，告訴他們政府的其他同事，他說我短期內會見他，這件事我真是不知道的嘛。那麼，你現在問我，如果他說我短期內見他，那就可能是那段時間見過啦。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席……

**梁志堅先生：**

我沒辦法證明得到那天是哪一天，哪一天去見他或各樣其他甚麼，因為一般……我在回答各樣事情時，上一次已經問過了，你現在再問我，你上兩個星期問過我，今日再問我，我真是未必記得那麼清楚的。別抓着一些小意思的東西去"抽秤"。各樣事情上次已經全部講過了。

**主席：**

不過，梁先生，請你不要誤會，我想委員拿着你這份陳述書，都是你寫給委員會的……

**梁志堅先生：**

已經問過啦。

**主席：**

.....很重要的，我們是想取回.....雖然上次有問過，但由於你提供的書面陳述書寫得如此清楚，我們是有必要去弄清楚那個事實，只不過是弄清楚那個事實，而不是去"抽秤"你。當然，你可以再有機會作出澄清或解釋的。李永達議員。

**李永達議員：**

主席，我無意"抽秤"梁先生，因為我根本未問那個問題。我不是重複上次所問的事情，我只是先確立那個日子，你記不記得，接着我現在才問問題。

**梁志堅先生：**

上次你是不是問過03年4月政府有一封internal minute啊？

**李永達議員：**

是。

**梁志堅先生：**

那就不是已經問了嗎？你現在再問我，我真的不知道，因為我未見過這個minute。你告訴我，我便知道政府有一個internal minute了。是你告訴我的，我看不到的啊。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席，我想問證人的問題就是，因為在3月底政府與新世界的談判是短暫結束了，當時在3月26日，梁志堅先生先見過孫明揚局長，接着在4月12日就見過梁展文先生。我想問一問梁志堅先生，你在這兩個短短的.....大概兩個多星期、大概3個星期內，便見了局長，又見了常秘梁展文先生，其實你記不記得你與他談論甚麼問題呢？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

如果你問講了甚麼，我真的不記得。

**李永達議員：**

先講孫明揚，好嗎？孫明揚那裏，你記不記得你與他談論甚麼問題？

**梁志堅先生：**

我就是向他解釋我們的situation。你談不攏，如果譬如價錢、各樣其他事情談不攏的話，他們必然要想一個辦法去解決的嘛。既然與他們負責的同事都解決不到，我當然要上去問那些首長到底政府是怎樣的，因為在我們的立場，我們不想打官司。如果是end up談不攏的話，那當然要打官司啦。但是，在before真的要打官司或甚麼之前，當然會盡量explore有沒有機會可以坐下來談妥，因為既然已經停下來了，我不能坐着慢慢等政府回頭再邀約我傾談的嘛。這些事情是很明顯。老實說，你問我講過甚麼，我真的不記得了，因為那些是unofficial傾談的事。我去見孫明揚，或者孫明揚叫我要和梁展文傾談，whatever也好，一般談到的都是，到底這件事擱在那裏怎麼辦呢？每個人我也要提出的，因為這件事是我一手一腳跟進的，我當然要.....真是每個人有機會去問的，我都要去問的嘛。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

那麼，梁先生，你記不記得你在那次會面，有否提過叫政府以保證價格向你購回所有單位？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

這個是understood的，李議員。政府當然有權可以向我購回啦，我亦會向政府解釋有pros and cons的嘛。政府是有權購買的，根據合同它是有權購買的，何須我提出呢？

**李永達議員：**

不，即是.....對不起，主席。梁先生，我想問的事實就是，你有否提過它有權去買.....

**梁志堅先生：**

我不記得，真的不記得。

**李永達議員：**

你不記得了，所以你不知道你有否提過？

**梁志堅先生：**

嗯。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

那隨後你在4月12日見梁展文先生，你又記不記得與他討論過甚麼呢？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

一樣是傾談罷了。既然stop了談判，你當然要想辦法怎樣做，你如何去決定、去處理這件事呢，因為政府已推出了policy，以前傾談的事情，甚至乎在我們那份合同內的，都已經是損毀了，因為合同本身也訂明，你必須在那段時間持續provide那些所謂買公屋人士的名單。我還可以向你講清楚一些，就是政府從來未試

過 —— 那是一個保證給有關developer，即替它發展的，即是說你不用害怕，去到某一個日子，我必然要替你全部賣出的，因為政府即使是Housing，也不可以隨便賣給任何一個人，這些是PSPS project的東西，它一定要找PSPS那些合資格人士才可以進來的；而因為政府的policy改變，現在沒有了，這樣如何解決呢？

實際上，那個policy已經改變了，所以這就是為何我們那麼緊張要去見有關官員，看看他們實際上如何解決，因為那個policy是存在，我們進行該項目時是依足那個policy去做的，在進行期間，policy轉變了，轉變了的時候，變成.....政府是可以根據.....以我的記憶，我在Tony MILLER臨走前亦去見過他，他也說："喂，你何須這樣，我政府20個月便向你購回"。不是那麼簡單的，李議員。不是說抓着那20個月，我向你購回便算，因為我們整個項目，正如你剛才所講，接這宗生意回來的，並不是我們新世界集團去接，而是惠記去接的；惠記它蝕本、賺錢，它自己計數。你說若計數後，全部加起來5億多元，再加20億元，就是20多億元，政府如給你19億元，那你便蝕本了 —— 這是他們的投資，他們的政策，跟我新世界集團無關的。它後來做得怎樣，我們入股了，向它買了50%，我們當然一定要攤分清楚啦。

實際上，做PSPS真的說不上賺很多錢的，是賺建築那部分而已。在建築方面，若你做得好、你control得好，你便可以賺到所謂那幾個percent的建築費，那就要指望那些所謂你得到的commercial的東西，以及那些carpark將來是否值錢，主要是那一方面。這些人都要去賭博，他要去"搏"的嘛，他是有risk的嘛。

現在，我又解釋你剛才所說的事情，那個原因就是這樣，為甚麼有很多大地產商都不肯去做PSPS呢？因為我們有建築公司，所以我們有時也會參與，就是這樣。這方面剛才我講開了各樣，就是說那一點實際上為何我們不提出，你經常問為何我們不提出叫政府買，政府有提出向我買。我亦已說過，就是因為policy改變了。如果是否政府.....因為policy改變了，你也沒辦法provide得到那些合資格人士來向我購買，政府只能夠.....Housing只能夠提供那些合資格人士來向我們買，未能全部買下時，它就負責補足錢給我，慢慢賣出去，都是讓那些合資格人士購買，因為在契約中，Lands是讓Housing做這項工作，Housing自己本身也不能動的，否則為甚麼involve那麼多部門傾談呢？律政署有人在場、Housing有人在場、Lands有人在場.....

**李永達議員：**

主席，或者證人不用講得那麼長。

**梁志堅先生：**

不，我詳細一點，阻你時間，因為……

**李永達議員：**

不，因為那些我懂得的。

**主席：**

因為這些已經在問題以外了，或者李永達議員再提……

**李永達議員：**

我只是提醒梁先生一點，很簡單的，其實你剛才所說的方法並不一定需要做的。嘉峰臺是政府支付了保證價格之後，空置了數年之後，現在都賣得出的。不過，這不是我辯論的問題，即意思是，你那個方法並非唯一的方法。

主席，我想問梁先生一點，就是你記不記得那次見梁展文先生，其實政府向新世界提出一項建議，那建議就是大家共同找3位獨立的測計師，然後這3位測計師將所得出那個補地價價格的平均數推薦給雙方，成為大家解決這個問題的方式？你記不記得它提過這一點？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

我看這點不是政府提出的，是我們大家explore出來的，然後發覺行不通。這件事是與John CORRIGALL傾談的，我本人直接與他傾談這件事。為甚麼我說行不通呢？因為大家找來一位surveyor，大家評估了，評估之後當然會有多少差別的嘛；如果差別也談不攏，那就當然要找第三者啦，第三者得出的那個……政府的意思就是說，我最後得出來的那個，你便要承認，你便要向我

買的了。我也反問政府，這是否fair呢？買不買呢？你現在問我是否有興趣買一些東西，若我認為價錢合適，我便會買。

我同意政府的是，大家找一個人出來，商議一個價格，認為由這個價格開始negotiate，這個是他們認定出來的，上上落落也好，我們以這個價格negotiate吧。但是，政府不同意，政府說一出來，你便一定要買。那我怎能代表公司.....若譬如得出來的價格，我無辦法afford得起的話，我何須買呢，我不需要買的，我一定能收回那些錢的。現在是一宗買賣，若該買賣我認為沒有錢賺，我便不會advise公司去做的了。那即是說，我同意雙方找來一個valuer，value出來的就作為一個base，大家去傾談；若談得攏便談，談不攏也無辦法，因為這不是說必買必賣的，我無責任要向政府買的啊。

**李永達議員：**

所以當時你們是不同意找3位獨立的測計師.....

**梁志堅先生：**

不是不同意，而是不同意那個方式，說一出來之後，那我就一定要買，這點是十分重要的。所以一出來之後，是大家傾談的話便不要緊.....

**李永達議員：**

我明白.....很簡單。我想簡單點，所以你們同意的方式是怎樣的？即你不同意找3位獨立的測計師valuer去做.....

**梁志堅先生：**

同意，同意，同意。

**李永達議員：**

同意.....

**梁志堅先生：**

但是最後評估出來的那個價錢，如果雙方都agree，便由那個價錢開始start negotiate，即是商討合適或不合適，那起碼有一個base的價錢，這樣如果是議高或議低.....若我們認為價錢合理，

還有機會上升的，我便加給它；若沒有機會上升的，我便減下來。那就是所謂.....你做甚麼也好，你沒有理由.....因為我不一定要買的，現在不是"綁死"在這裏嘛。

**李永達議員：**

明白，明白。你重複了，我知道。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席，我想多問一點，就是在梁展文先生給我們立法會這個委員會的證人陳述書，他這樣說，在03年3月談判破裂的時候，梁志堅先生你見過孫局長，接着亦見過他，然後他覺得這個策略其實是用來壯大新世界談判的籌碼。他用的字眼是"threatened"，即是威脅政府，整句說話是這樣的："After the breakdown of the negotiation in end March 2003, Mr Stewart Leung went to see the then SHPL (即孫局長) on 26 March 2003 and threatened that the developer would as a last resort consider taking legal action against the Government."。你覺得梁展文指你們所謂用此方法、法律的行動去威脅政府這個講法，你同不同意呢？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

梁展文他用甚麼方式去present給政府，我不清楚。但是，譬如他說"我去見局長"，我當然會向他說清楚pros and cons，大家都要考慮。我沒有一個如此大的能量去威脅到局長的，局長做事只不過是依足規矩去做事，我只能夠解釋清楚有甚麼好處、有甚麼不好處。即使我控告政府，也不是說很多錢的事，控告就是控告它那個damage而已，我們會有甚麼控告得出呢！

**主席：**

李永達議員。



**李永達議員：**

主席，我最後一點想問的就是，關於上一次湯家驊議員問過梁先生你有關拆卸紅灣半島是誰提出。如果我沒有記錯，你上次是說新鴻基地產全盤提出這個意見的，你上次是否這樣講過？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

實際上，全部談妥、全部簽妥之後，新鴻基亦向惠記買了，step into這個project之後，我們就變成與新鴻基做partner了。在做了partner之後，大家當然有些事情坐下傾談；坐下傾談的時候，我們就決定由新鴻基負責做Project Manager，它負責去策劃如何進行工作，它決定怎樣，就是.....新鴻基，當然啦，即使它作出決定，是甚麼行動也好，它都會與我們商量的。但是，真真正正因為它做Project Manager，它即使申請甚麼，申請政府各樣甚麼的，都是他們去initiate的了。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席，梁先生用他們"initiate"一字，即他們發起這件事。梁先生，你是否記得新鴻基是何時買入惠記那50%的？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

是我們與政府簽妥了之後的事。

**李永達議員：**

是不是2月中的時候，梁先生？

**主席：**

有沒有印象，梁先生？

**梁志堅先生：**

大致是2月、3月之間，大概那個時候吧。

**李永達議員：**

是2月中。

**梁志堅先生：**

嗯。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席，我想梁先生看看你們交給我們的文件，就是T55及T56這兩份文件……不，政府……這份你看看，這份文件，是……

**主席：**

應該是你案頭有的T55及T56兩份文件。

**李永達議員：**

……秘書讓他看，T55及T56。

**梁志堅先生：**

T55……沒有55、56。

**李永達議員：**

我們秘書會給你的，T55及T56。

**主席：**

是，李永達議員。

**李永達議員：**

梁先生……先讓梁先生看看。

**主席：**

讓梁先生你看看兩份文件。

**李永達議員：**

T55及T56，你看到這兩份文件嗎？

**主席：**

李永達議員繼續。

**李永達議員：**

T55就是你們新世界的代表律師張陳鍾律師行在1月31日，意思是當惠記尚未被新鴻基買之前，你記着這個日子，是04年1月31日，當時新鴻基尚未買惠記的。這封信是張陳鍾律師行代表新世界寫給地政署的LACO，即是負責法律及那些其他服務的，講出你們在1月17日及21日提過一些就紅灣半島在上一輪所謂簽了那個8億6,400萬元之後，有新一輪的地契條款你想修訂，那些條款就在第2頁，我不讀出來，因為那些你看到的了。你在這裏的寫法就說，即張陳鍾律師行說，你們有一個確定，就是梁志堅先生Mr Stewart LEUNG與Mr A.L. ROBERTSON即地政總署一名助理署長昨天傾談過，關於這些大家都好像有若干事項會同意，有一個consent。這封信你現在看到嗎，梁志堅先生？

**梁志堅先生：**

現在看到。

**李永達議員：**

看到了。其實你們都應該有的，這封信不是我們的，因為是你的律師行送交地政署的嘛，所以，這封信就你的……

**主席：**

即是等於梁先生你們提交給我們委員會的R31及R32，是你提交給我們委員會的文件也有這兩份的。

**梁志堅先生：**

是，但我告訴你，這些文件不一定是我曾過目的，因為每逢傾談……

**李永達議員：**

梁先生，你不用講過目，我不是問你過不過目，我問那些內容便行了。主席，可否讓我繼續問？

**主席：**

是，李永達議員。

**李永達議員：**

主席，因為這份文件是律師行寫給地政署的，除非律師行講大話，否則梁志堅先生在1月31日之前，已經開始與Mr A.L. ROBERTSON即地政署負責法律服務這位先生，商討關於在簽了8億6,400萬元之後，進一步修改紅灣半島的協議那些地契條款。其實，這些地契條款容許發展商可以拆卸紅灣半島的。所以，我就想問梁先生，為何你認為你沒有參與過，或者新世界沒有參與過紅灣半島拆卸最少開始的階段呢？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

我看這份文件並沒有寫關於拆卸啊，只是主要即是說……主席，容許我講講，就是我談妥所有事情之後，法律文件的事宜就交給我們法律部的同事與我們的律師去……因為我們主要將那份PSPS的契約改作私樓的契約，在那段時間，我們來來往往也談了好幾個月。後來，原則上定了、大前提定了下來，後來發覺有些不是盡善盡美的地方，我們亦再寫信去問，問就只是知道他們去問，問這些事情，那它同不同意……若不同意，不同意便不做吧，沒辦法的。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席。你看下一封信，即Mr ROBERTSON在2月3日回覆你們的那封信，其實政府是很清楚，他說作為紀錄，他很清楚告訴你，Mr ROBERTSON是不同意進一步更改地契條款的。這個進一步更改其實是容許發展商可以大幅度更改整個樓宇各方面的安排，其實這個等於就是可以按那裏拆卸。當然，你的字眼.....梁先生，讓我先講完吧.....在這封信當然不會講"拆卸"demolition這個字，這個不用寫的，因為地契條款有寫便行了。但是，這封信答覆了，即2月3日這封信答覆了之後，其實政府在接下來的所有信件，都沒有再同意你們有關於進一步地契條款修訂，我這個講法是否正確呢？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

不，他覆信已經是reject了我們啦。

**李永達議員：**

是啦。

**梁志堅先生：**

那麼，reject了就reject了，reject了我們便知道reject囉。但是，我們都去簽，都一樣照簽的，end up我們同意了的事情，可以說我們法律部的同事不是那麼清晰，那段時間，既然已經簽了，我們就照樣履行吧，沒事的。要求政府多給一些flexibility不是罪過嘛，它不批就不批囉。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席。我不是說罪過，我的意思是問你，為甚麼你上次在回答湯家驊議員的時候，就說你本人完全沒有參與關於紅灣半島拆卸的任何階段的安排，我看到文件，你就參.....

**梁志堅先生：**

沒有啊。

**李永達議員：**

梁先生，你先讓我問完，好嗎？因為我知道你們簽了約，這個我沒有否定你、說你們想違約，我完全沒有問你這個問題。我只是說，在新鴻基買惠記之前，你本人.....透過這封信所見到，你已經開始向Mr ROBERTSON講有沒有進一步給予你們地契上更大的彈性，而這些彈性足以令到你可以拆卸紅灣半島的，我就是說這一點而已。而我看的文件，你是開了這個頭，你initiate的，所以我不同意你在上次回答湯家驊議員時說你沒有參與。從某個角度，我覺得梁先生你向委員會提供不正確的資料。

**梁志堅先生：**

我不同意你這樣說。你說拆卸，但在字裏行間，有哪一句說過是拆卸的？modification，改那份契約，就算改MLP，並不表示說要拆卸的。你經常說你看過所有資料，我想你瞭解清楚一些，做modification不是說.....就算改MLP也好，也不是說要拆卸的。你不可以put words in my mouth。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席。我沒有把說話放在你的口中，我說這是我的分析.....

**梁志堅先生：**

你怎樣想是你的事.....

**李永達議員：**

.....或者梁先生，我們逐一討論吧，我一定有時間讓你回答的，你不用擔心.....

**主席：**

梁先生，或者待李永達議員問清楚一些，好嗎？李永達議員。

**李永達議員：**

.....我只是說看你那封信，以及所要求修訂地契條款，是有彈性足以拆卸的。你同不同意呢，那是你的分析；這個是我的分析，這個就是我給你的.....即給委員會.....這個意見就是我的看法。

**梁志堅先生：**

我不同意你的解釋。

**李永達議員：**

OK。主席，我沒有進一步問題。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

多謝主席。我想請教梁先生，就是.....

**主席：**

有沒有戴"咪"，梁國雄議員？

**梁國雄議員：**

有，有，有。我遮擋了，不好意思。我想請教梁先生，就是他說.....剛才我聽他在這裏說他去見孫局長，或者見梁展文先生，其實都是一件很正常的事情，對嗎？即是你說見見他而已。其實，我想請教你的就是，你見他們的時候，你說是一次非正式的會談，對嗎？是不是這個意思？unofficial是非正式，對嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

你現在說哪個時間見他們啊？你現在剛剛"執着李議員的口水激"跟我講，那你是不是講哪段時間我去見他？

**梁國雄議員：**

不如這樣吧，你見過他多少次？

**梁志堅先生：**

我已經講完了。要講的已經講完了，我不再重複的了。你不要問來問去都問那句說話吧。別人問那句，你又問那句，那我怎樣答覆你呢？

**梁國雄議員：**

不是啊……

**主席：**

梁先生，我想……

**梁國雄議員：**

梁先生，梁先生，你誤會了我的問題。我就想……其實我問你的就是，你自己剛才作供時說非正式的嘛，其實現在當然是指李先生問的那一次，是不是？你說過多少次非正式呢！你不用“勞氣”的，是不是？

**梁志堅先生：**

不是“勞氣”……

**梁國雄議員：**

我想請教你的問題就是，何謂非正式，何謂正式？你現在有非正式的時候，即是也有正式的，是不是？

**主席：**

梁先生，解釋一下。

**梁志堅先生：**

我們要求去見，他去見我，譬如他只得一、兩個人在場，而不是大羣人在場的話，我們便當作unofficial上去見，問清楚情況是怎樣。那個純粹是沒有答案的，即我們只能夠告訴他，我們有



這樣的困難，向他解釋，既然policy轉變了，如何去解決呢？談又談不攏，那怎麼辦呢？這些是很正常表達我們的concern和各樣其他事情。這些主要就是，我都說，見局長也好，見梁展文也好，都是因為既然解決不了，坐下來談亦談不攏，談不攏那怎麼辦呢？不能夠坐在那兒甚麼的嘛，所以我便說，你當它是正式也好，非正式也好，是我們上去要求見的。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

不，不，梁先生，你要明白，正式與非正式當然是有分別。今次的訊問是正式的，所以有紀錄的嘛。我在街上遇見你，與你聊天，問你身體好嗎，是非正式的。這是很重要的，因為你要明白，見你的那些人是官員，而你是一間上市公司的"頭頭"。非正式的，那當然是談談最近如何，政策如何等.....

**主席：**

梁國雄議員，集中你的問題，好嗎？

**梁國雄議員：**

不，那個問題.....

**主席：**

我想大家都明白，你不用再解釋的了。你轉入提出你的問題吧。

**梁國雄議員：**

我就是問他那個非正式的意思是甚麼，即.....

**主席：**

他剛才回答你了，他剛才回答你了。

**梁國雄議員：**

.....即是說沒有紀錄，是不是？是不是沒有紀錄啊？即你是沒有記錄下來的？

**吳靄儀議員：**

主席.....根據我瞭解，李永達議員只是問梁志堅先生見過梁展文多少次，我聽到現在，我都不知道他說見了梁展文多少次。

**主席：**

梁先生，主要就是梁國雄議員問你，你所講的非正式會議是不是無紀錄的？請你回答。

**梁志堅先生：**

無，無紀錄的。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

梁先生，我知道你長期這樣被人問，你可能比較困擾啦。第一，我想請教你的是，就你記得，你見過孫明揚局長多少次，就你記得？你如果需要時間，可以現在想一想，因為你說非正式和正式的嘛，是不是？你總共見過他多少次？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

我再說，如果你說有紀錄就是正式，無紀錄就是非正式的，這樣我.....

**梁國雄議員：**

不是.....

**梁志堅先生：**

你說的嘛，我現在就答覆你啊。

**梁國雄議員：**

不，你先聽我說。你去界定非正式和正式的嘛，那你先界定非正式和正式，好嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

無論怎樣說也好，你是不是說我講非正式就不對，要講正式才對呢？那些我不再去爭拗了。我是上去見過他，是見過他們，就是如此簡單，是無紀錄的。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

明白，即你所講的非正式就是說你是……

**梁志堅先生：**

我已經說了，我不想糾纏在這方面。

**梁國雄議員：**

那麼，梁先生，你的意思是不是所有見面都是正式的？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

我需不需要再回答呢，主席？

**主席：**

因為你剛才說到有非正式，委員自然就會問你如果有非正式，是不是有正式呢？合計有多少次呢？主要都是那個事實而已。或者你想一想，比較清晰一些回答委員，當然你有這樣的權利去澄清。當然，委員問你，你一定要回答的。那麼，你要澄清的就是，委員問你見過多少次，可不可以分清楚多少次是正式，多少次是非正式。或者你想清楚，你回憶一下再回答。謝謝，梁先生。

**梁志堅先生：**

那我回憶了才回答你。

**梁國雄議員：**

慢慢啦。

**主席：**

梁國雄議員，你可不可以問另一個問題，還是你一定要問這個問題？待他……他一方面回答你，可能一方面在想的嘛。

**梁國雄議員：**

好，好……其實我建議讓他休息5分鐘，為甚麼呢？因為我繼續問的時候，他回答我，他也想不起的，這是事實。

**吳靄儀議員：**

其實時間有限，我們很想今次的研訊不需要再請這兩位證人回來，所以最簡單的就是，證人很清晰地告訴我們，他見過孫明揚多少次，其中有多少次是正式，有多少次是非正式；他見過梁展文多少次，有多少次是正式，有多少次是非正式。這樣，我們便不用問那麼多次了。我都不明白為何……那麼敏感，證人認為是那麼敏感、是那麼秘密，不能告訴我們呢？

**主席：**

或者我看看梁先生記得起沒有。或者是否需要在這個階段，大家休息10分鐘，待你想想再回答，好嗎？那麼，休會10分鐘。

10分鐘後，看看梁先生又可以回憶一下，再想想是不是有正式和非正式，總共多少次。好，6時再續會。

**(研訊於下午5時49分暫停)**

**(研訊於下午6時02分恢復進行)**

**主席：**

好，多謝各位，我們繼續會。看看梁先生剛才考慮之後，再一次機會，或者你如何去回應委員剛才的提問。梁先生。

**梁志堅先生：**

是，主席。official也好，unofficial也好，或者我不想再糾纏在這裏了。為甚麼呢？因為事實上，我見局長，見梁展文也好，即3月之後，就是沒有紀錄的。這些亦是見了他們，亦都.....主要的原因剛才我也講過，即是說："喂，既然這件事停了在那裏，我們有甚麼辦法可以再次商談呢？否則，變成這件事擱在一旁，以及各樣其他事情"。如果你問我、吳議員剛才問我見過多少次，在3月之後，即之前談了一輪，停了下來，之後照我記憶所及，是見過他們大概一次，是一次左右，即記憶中是一次、半次而已，不是很多，一談完之後就已經.....政府怎樣講，我們不知道，後來再start過那個dialogue，再商談過。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

你的意思就是說，除了在3月26日見完局長，接着4月中旬見過梁展文之後，便沒有再見過了，是不是？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

記憶所及，沒有了。

**梁國雄議員：**

OK，明白。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

我又想請教你另一件事，就是你向我們提供了一份證據，即 Exhibit HCKS-1這份文件，即是你們講述你們與添星和惠記之間的關係，你手頭上有沒有？

**主席：**

W44(C)那個附件。

**梁志堅先生：**

是。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

是。你可否解釋一下這間添星公司與你們新世界發展之間的關係？

**梁志堅先生：**

你說的是不是First Star？

**梁國雄議員：**

First Star Development。

**梁志堅先生：**

First Star就是早期投得這個project的那間公司。

**梁國雄議員：**

是。與你們的關係是甚麼關係呢？

**梁志堅先生：**

早期是沒有關係的。

**梁國雄議員：**

沒有關係，明白。

**梁志堅先生：**

因為我們後來NWS買了之後，然後才有它的份數，有它的參與罷了。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

現在我們都知道，其實在1999年10月，這個添星所謂中標了，對吧？即紅灣半島那裏。你那份文件是這樣寫的，是不是？

**梁志堅先生：**

是。

**梁國雄議員：**

是。那麼，我其實.....那時候新世界就.....不，你們公司就與它沒有正式的關係，是嗎？它中標之後都未有的？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

中標之後.....他們中標了，我們無份參與的。

**梁國雄議員：**

明白。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

那麼，現在你們與添星公司的關係是怎樣呢 —— 現在，在這個階段？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

添星我們現在就佔50%，NWS佔50%，新鴻基佔50%。

**梁國雄議員：**

是，明白。那即是說你們現在在你們那些資料庫，即archive裏面，是應該有1999年10月那些文件的，是嗎？即它中標那時候的文件，是不是？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

我不清楚……

**梁國雄議員：**

譬如舉例說，資產負債表啦，或者是核數報告啦，應該有的，是不是？你不會消滅了它的？

**主席：**

梁先生。



**梁志堅先生：**

添星的應該有，未完的，那間公司還存在的嘛。

**梁國雄議員：**

是，你可不可以……我知道你今天不會提供的了，但你可不可以向本會提供在1999年10月它中標之後的那一份資產負債表或者核數報告？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

我不清楚，會計的紀錄就是7年紀錄而已，但這間添星應該還存在的，因為現在樓宇尚未賣完的。在這方面，我們盡量去做啦，因為1999年那段時間，我們真是完全沒有這些紀錄的，這個紀錄是惠記自己本身的。

**梁國雄議員：**

明白。即是如果……

**梁志堅先生：**

我們買它的股份回來而已。

**梁國雄議員：**

是。即你的意思是那些文件你未必可以擁有到的，是不是？

**梁志堅先生：**

應該是在添星那裏，但我告訴你，一般法律的要求就是7年的會計紀錄一定要保存。

**梁國雄議員：**

明白。換言之，如果你有的話，你可以向本會提供，是不是？

**梁志堅先生：**

我們可以的，我盡量去找啦。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

在2000年6月，根據你的講法，就有一些改組，對嗎 —— 2000年的6月？你畫了一個方框出來的，是不是？

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

添星就有……

**梁志堅先生：**

我未答啊，我未答，未答你啊。

**梁國雄議員：**

OK，你答。

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

這個就是……那段時間就是NWS參與了。

**梁國雄議員：**

是，有49%的……你們買了49%的股權，是不是？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

是，買了。

**梁國雄議員：**

是的。你可否解釋一下，你們當時的投資策略，為甚麼要買這間的49%，記不記得啊？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

第一，參與就是NWS他們那方面負責的，NWS有他們自己本身的運作，即我就是母公司方面，當然我母公司亦hold有NWS。他們的policy如何、各樣甚麼，是他們自己去決定的。當然，因為NWS亦有我們建築公司的人，因為那邊是負責service的事宜，變成是NWS處理這件事。你現在問我，你問他們的策略如何，我就無法告訴你了。

**梁國雄議員：**

明白，即是你不知道啦。

**主席：**

梁國雄議員。

(有委員舉手)

**梁國雄議員：**

舉手，是嗎？舉手吧，甚麼事？

**主席：**

他排隊而已。梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

OK，我以為他想問，不好意思。到這個階段，你們新世界發展擁有了它49%的股權，應該根據7年的會計制度，現在你都可能有那些資產負債表的，即是你在2006年買了它之後，買它之前和買它之後的資產負債表都有的，是不是？

**梁志堅先生：**

我不是in the position回答你，但是我相信有的。

**梁國雄議員：**

即是那核數報告，如果你有的話，你可不可以提交本會參閱？因為這裏中間都有些……

**主席：**

他剛才講過回去找了之後盡量提供，他說回去找了之後盡量提供。你繼續吧，梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

好了，到2003年7月就有一個很重大的轉變，對嗎？即新世界去買了1%的股權，是不是？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

梁議員，你可能上一次沒有來，鄭先生已經回答了為何買那1%，因為早期但凡這些PSPS的項目，就是那個最大的股東……

**梁國雄議員：**

不是，我不是問你這件事，我不是問你那個原因。

**梁志堅先生：**

……一定要有51%，實際上，我們買49，實際上即是50的，後來那段時間，我們就作出更改，後來的時候再買回它。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

哦，明白，即是49和50都是一樣的。那麼，你買那1%幹甚麼呢？

**梁志堅先生：**

甚麼？

**梁國雄議員：**

你說49%和50%都是一樣。

**梁志堅先生：**

我沒有……我都說我不是NWS那邊的……負責的。

**梁國雄議員：**

OK。

**梁志堅先生：**

它當然有……一件事必然有其原因啦。

**梁國雄議員：**

明白，是你不知道那個原因罷了。

**梁志堅先生：**

我不知道你想問的是甚麼，如果是……如果我不知道，我也可以問回來答覆你的。

**梁國雄議員：**

明白，其實你正確的答案是"你不知道"……

**梁志堅先生：**

我不知道，嗯。

**梁國雄議員：**

.....而不是鄭先生所講的那個理由，對嗎？

**梁志堅先生：**

他講過49、51，講過的，你上一次沒有到來。

**梁國雄議員：**

OK，即是你不知道啦。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

OK。其實我不是問你這一點，我想問的就是，這個添星公司的資產負債表，即2003年及之後的資產負債表，你現在有沒有呢？這次應該有吧，不足7年，對嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

我都說這間公司不是我們的附屬公司，如果要的話，我們會盡量索取有關資料，然後便回覆你。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

OK，明白。你又買了1股的，那麼，你是否記得你買的那1股買了多少錢？

**主席：**

1%。

**梁國雄議員：**

是，1%的股份，不好意思。

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

我不清楚，因為我都說不是我負責的。

**梁國雄議員：**

哦，那都應該有文件的，對嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

應該一定有吧。

**梁國雄議員：**

OK。你可不可以提供給本會呢？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

你要問的話，我們盡量去答覆吧。

**梁國雄議員：**

那又不如……鄭先生，記不記得啊？即那1%是多少錢？

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

我不記得，我可以再翻查資料提供給你。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

我要的資料，正式告訴你，就是2003年和2004年的資產負債表，以及你們作價多少、1%的股權是多少。

第四點，我想請教你們的是，在2004年2月又發生了一個轉變，對嗎？你的圖表亦列明了。我都是想要當時的資料，你說新鴻基公司去問惠記買了50%的股權，是嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

是。

**梁國雄議員：**

那麼，你可否找到有關文件交給我們？因為我們現時找不到新鴻基。

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

公布出來了。



**梁國雄議員：**

甚麼？

**梁志堅先生：**

公布出來了，有公布出來的。

**梁國雄議員：**

不，我聽不到……你公布出來了？

**梁志堅先生：**

是，有公布出來的，有announcement發出來的。

**梁國雄議員：**

知道。我想知道的就是那資產負債表及核數報告。

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

剛才就已答覆你，我們盡量去索取資料。

**梁國雄議員：**

我為何這樣問你們呢？因為其實這些資料很重要的，就是你會看到中間那些銀碼的漲落，對本會是很重要，即是說，究竟為何有一些這樣的交易，在交易當中反映了一些問題，這是很重要的。我希望你們會交給本會。舉個例子……不用舉例了，你們做地產也知道的。你可否將我剛才說的所有資料提供給本會？

**梁志堅先生：**

我看是否這樣，你說很重要，我就認為不重要，那些帳目應該是清楚的，全部每年也有年報的。但是，無論如何，我只能夠應承你向NWS那邊講，他們自己本身亦要consult律師，是否應該、根據甚麼應該要交給你；如果要交的，他們便照交吧。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

主席，我不同意這個說法。很簡單，這些資料是重要，梁先生則說不重要——對他來說，這點當然是我們兩人無須爭論的。他有些資料是不重要……他覺得是不重要的，那麼給我們作一個重要的研究，為甚麼不行呢？是你要……

**梁志堅先生：**

我沒有說不行，我沒有說不行啊。

**主席：**

梁國雄議員，梁國雄議員，我想現在不要在此糾纏了，好嗎？因為本身你所提出的問題，我們秘書也會記錄在案，會後一定會再跟進這些的。

**梁國雄議員：**

主席，我只有一句說話，就是他後來、最後說："我回去問問律師"，即是問他們……即添星問律師是否給我們，如果添……我想請教你，現在你有沒有authority叫添星給我們？沒有的，對嗎？新世界不可以控制添星的。

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

我們是它的parent company，但如果要甚麼的話，我們也要回去問清楚，它也是上市公司嘛。那麼，它認為……我認為這些實際上是沒有秘密的，每年都有報稅，全部他們都有齊數目的。如果是，我的意思就是，後來我說加入一句的原因是甚麼呢？即是說，我不能夠說on behalf of NWS要它怎樣、怎樣的嘛，這樣的時候，他們會……如果認為是它會或者會consult律師，然後才交出來也說不定，這是internal的事情罷了。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

其實很簡單的，梁先生。如果你真的已經擁有的話，我相信你可能擁有的，其實你可以直接交給我們的嘛，因為你到來作供時，某些東西如對這個聆訊有幫助而你擁有的時候，其實你可以直接交給我們，便無需要問其他人，你明白嗎？我的意見就是這樣，如果你覺得不是這樣的，那麼日後再傾談吧。

**主席：**

你繼續你的問題吧，梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

好。我還想問一個問題，就是有關你所講那些非正式的會議裏，即非正式的會面當中，你記不記得對梁展文說過甚麼呢？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

不記得，不記得。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁志堅先生：**

我都不知道你說哪次見面。

**梁國雄議員：**

就是3月……4月12日。

**梁志堅先生：**

我剛才說過了，我說去explore一下，既然那件事已經停頓下來，那怎麼辦呢？還有沒有其他可以解決的辦法，都是諸如此類的事情，因為沒有紀錄的。你現在問我，我相信都是講那事情罷了，因為我們沒有辦法，我不會整天坐着而不理會那件事的嘛，我們當然要.....見哪位官員是適當的，我們便去見哪位官員囉。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

明白。我看過你上次的口供，你說其實有一位Mr MILLER離職後，梁展文便上場；梁展文上場後，你便不知道與誰deal才好，那你就曾經找其他人。你所作的口供就是說，其實你很少見到這些官員的，非正式及正式都是，對不對？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

正式就很少的了。

**梁國雄議員：**

是，非正式也很少吧？

**梁志堅先生：**

那你在街上也會碰見的，非正式。

**梁國雄議員：**

是的，對。我向你指出，其實你很少見到他的時候，應該印象很深的，你是很主動去找他，你覺得有些問題要解決，你不是在街上碰見他啊。你記不記得對他說甚麼呢？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

你已經問過，我亦答覆你了。你問關於見梁展文、見局長，我已經答覆你了，我說大致 —— 因為無紀錄的 —— 我說大致都是explore有沒有機會可以解決這件事，就是這樣。

**梁國雄議員：**

嗯，明白，明白。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

我明白。explore有很多種方向的，我向你指出，你是主動去找他的，對嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

我作為負責跟進這個project，如果與某個部門談不攏，當然要去找誰、找誰啦，如果不是，又要找誰才對呢，那當然要找局長啦。

**梁國雄議員：**

對了。你又說過，以前你應找誰也不知道，最後便找到局長和找到梁展文先生，所以，其實你是帶着問題去問的，是explore，explore，你是有些東西explore的嘛。你當天打算找梁展文談甚麼呢？explore了甚麼呢？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

那就……

**梁國雄議員：**

不是梁展文找你explore的嘛？

**主席：**

梁國雄議員，你讓梁先生回答，好嗎？梁先生。

**梁志堅先生：**

那就是說，既然這件事已經攤在那裏了，我都要想辦法，到底政府你決定怎樣啊，或者我們有沒有辦法再解決這個問題，經常都是……因為這個問題的發生，就是由於政府改變了政策，導致有這樣的情形發生。我們的目的就是想問政府："喂，你到底怎樣解決呢？"。這就是那個目的了。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

是。即你自己沒有意見的，就走去問政府你想怎樣，是不是這樣呢？

**梁志堅先生：**

不是你想怎樣，大家如何去解決這件事。

**梁國雄議員：**

是的。我想再請教你，你說找孫局長和梁展文，都是想做這件事。我記得你有一個階段就說……你曾經作過一個……正如李永達議員剛才所問的，你曾經有一個階段，就說不如由你們協助政府出售那些東西，出售那些房屋，然後收回一筆服務費，收取一筆佣金。你說政府不肯，是不是？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

這個亦是一個提議，就是向政府講的……

**梁國雄議員：**

何時？

**梁志堅先生：**

……我不記得向誰講，因為有一段時間與Housing傾談，有一段時間亦與Lands傾談。那個原因就是說，我們要盡量想辦法如何解決這個問題。解決這個問題就是——我上次亦都……梁劉柔芬議員也問到，很詳細講了——要不政府買回來，要不我們向政府買了它，不然就將整個project改轉了做私樓，做了私樓的時候，我們就說，因為政府的運作我們不清楚，如果有需要的時候，它給我們一個責任去替它改裝，全部轉作私樓，然後我們負責出錢去裝修、去"執正"，因為你賣私樓與賣PSPS的東西不同，一定要投資下去。

這樣的時候，我們投放了款項，收回應有的利息，然後全部各樣全數由我們出錢，agree了一個interest rate，全部我們將來替它賣出去，連怎樣賣法等各樣，我們都負責；一切做妥之後，便全數將我們應收的19億元有多，即我們一定要收回來的，以及我投放了款項在裝修、改裝那些，連同利息，所有的支出之外，全部有一條數在這裏，這個是surplus。這樣的時候，政府是否同意向我們支付一個所謂agent's fee呢？這純粹是一個構思而已。政府後來就說不行，這件事很難交代，因為甚至乎我可以告訴你，我甚至乎說："蝕本與你無關，我們去負責啊！"……

**梁國雄議員：**

是，我明白。

**梁志堅先生：**

……這個是很好的提議，但政府說不能做，那我們……甚麼不能做，我們當然沒有……

**梁國雄議員：**

是，我想問你的就是，你說你向政府講這件事，是何時向政府講的？是正式還是非正式地講？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

我不記得清楚是在Housing，他們代表與我傾談……因為有一段時間是與Housing梁展文他屬下的同事傾談的，每次與他們在他們那邊開會傾談，都是有幾個同事在場的，我真的不記得清楚是與哪位同事……在那段時間是與他們講過，亦都會不會與John CORRIGALL傾談過呢，我真的不記得，即有表示過是有這件事的。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

不，我……第一，我就是問你何時，是何時向政府提出一個這樣的建議？

**主席：**

記不記得，梁先生？

**梁國雄議員：**

記不記得啊？

**梁志堅先生：**

不記得很清楚。

**主席：**

梁國雄議員。



**梁國雄議員：**

是你與局長見面之後，抑或是之前？

**梁志堅先生：**

不，肯定呢……

**梁國雄議員：**

3月……

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

肯定呢，就是在很初期傾談的時候、交換意見的時候傾談，是很早期的。應該是before的，before見他們之前的。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

哦，你的意思就是說，在談判破裂之前你講過這件事的，對嗎？不是談判破裂之後嘛？

**梁志堅先生：**

嗯……之前……

**梁國雄議員：**

對吧？

**梁志堅先生：**

之前，嗯。

**梁國雄議員：**

如果公道地說，你剛才所講的事情是很前期，即是說不知道談判會破裂啦？

**梁志堅先生：**

不知道。

**梁國雄議員：**

那時候講的嘛。

**梁志堅先生：**

不知道。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

所以就不是談判破裂之後的產品，是閒聊的，沒有正式提出來的，是不是？

**梁志堅先生：**

我不是很記得清楚，但相信是。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

你不是在那個會議上提出來的，對嗎？

**主席：**

梁先生，記不記得？

**梁志堅先生：**

你講哪個會議？

**梁國雄議員：**

不，你說你與.....因為你講了很久.....

**梁志堅先生：**

我再多講一次，早期就是與Housing的同事傾談的，之後就有.....也接着沒多久，就與Lands傾談了。那麼，是否兩邊都有傾談過，抑或只是Housing呢？因為與Lands也傾談了很久的。

**梁國雄議員：**

是，知道。

**梁志堅先生：**

傾談了幾個月。

**梁國雄議員：**

是。其實意思就是說，其實是我剛才所講——你剛剛截斷了我的說話——即是說其實是一早就已經講這個建議的，對嗎？不是因為談判破裂之後，你才向政府提出的，對嗎？

**梁志堅先生：**

我相信是談判破裂之前。

**鄭家純博士：**

我可不可以補充？

**梁國雄議員：**

嗯，你可以回應。

**主席：**

是，鄭先生。

**鄭家純博士：**

這個很簡單，因為我們在02年7月有一封信，就有3個proposal給政府，3個方法解決問題，其中一個方法就是這樣——私樓。

**梁國雄議員：**

明白，那即是……

**鄭家純博士：**

之後梁先生便跟進，與政府官員傾談，或者有探討過這個問題。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

那麼，你沒有就這個問題繼續追下去啦？即沒有就這個……

**鄭家純博士：**

因為政府已經不同意，給予一個信息就是不同意嘛，這樣當然沒有再繼續探討這個問題啦。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

在地政署與你們談判破裂之後，你有沒有向任何人諮詢過，或者在哪裏得悉過，政府有一個政策是不會再賣居屋的？有沒有？

**梁志堅先生：**

不會甚麼？

**主席：**

不會再賣居屋。

**梁志堅先生：**

那個是公布的了的，否則，我何須浪費那麼多工夫去接觸政府呢？那個policy是政府更改了嘛。

**梁國雄議員：**

不，對不起，我真的有點暈了。之前，不是之後……

**梁志堅先生：**

你不要連我也搞亂啊。

**梁國雄議員：**

不好意思，我都有點暈暈乎乎。之前，即是說政府公布之前，你有沒有得悉政府不再賣居屋？

**梁志堅先生：**

未公布，我怎知道呢！

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

其實，我上次向你請教過一件事，就是說……尤其是向鄭先生請教過一件事，就是說，鄭先生很喜歡聘用一些從政府出來的高官，對嗎？我上次請教過你，我問你有甚麼好處，你就回答了……

**鄭家純博士：**

因才而用罷了，我不理會他從哪裏出來的。

**梁國雄議員：**

是，我當然明白啦。你曾回答說梁寶榮先生就……

**主席：**

梁國雄議員，你集中你的問題，好嗎？不用再解釋其他事情。你有甚麼問題，繼續問吧。

**梁國雄議員：**

哦。我剛剛說，即好像舉例而言，你說梁寶榮先生，你就看中他的人脈；曾蔭培先生，你就欣賞他有魄力。我想請教你，在你那間新世界，你聘請回來的高官，只是地政署和房屋署，即房屋局、地政，有多少個高官在你旗下？

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

我沒有統計過，現在即時答不到你。

**梁國雄議員：**

沒有統計過……你可否向我們提供一個統計表呢？我這個是有原因的。

**鄭家純博士：**

你說的是，那些聘請過而辭職了的亦包括在內？包不包括？抑或現任那些呢？你想知道哪一樣？

**梁國雄議員：**

我想知道的是所有啦。

**鄭家純博士：**

即是現任那些，現任有多少個，是嗎？

**梁國雄議員：**

過去那10年。

**鄭家純博士：**

過去那10年聘請過的？即是離職了的也算在內？

**梁國雄議員：**

如果你找到就找啦，因為以前有些不用申報的嘛。我不是強你所難……

**鄭家純博士：**

我知道，我知道。

**梁國雄議員：**

……你找到就給我們吧。第二個，我想問一個問題就是，在政府未宣布停售居屋之前，你有沒有召集你那班人才去開會，討論這個問題呢？

**鄭家純博士：**

討論甚麼問題呢，梁議員？

**梁國雄議員：**

政府的房屋政策。

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

我都不知道政府取消居屋，何來會召集那些人開會呢？

**梁國雄議員：**

不，可能我問得不好，因為你當然是不知道啦。我是說你知道政府……現在全世界都知道"孫九招"走出來講，即在當年他宣布之前，你們有沒有召開過這類會議呢？

**鄭家純博士：**

召集誰人開會呢？你想問甚麼問題？你說召……

**梁國雄議員：**

新世界發展有否就政府的房屋政策召開一些這樣的會議？或者在你們新世界發展的董事會議上，有沒有這樣的議程呢？就是關於居屋的問題，或者是……

**鄭家純博士：**

那麼久的事情，我想我很難記起啊……

**梁國雄議員：**

哦，不要緊。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

不要緊，因為你是一間上市公司，你們有會議紀錄的，你可不可以提供給本會呢？即在2000年至2002年……

**主席：**

梁國雄議員，我覺得這個問題已經跟我們今天的研訊是比較……或者你可以……或者從另外一個角度問，你不如問鄭先生，在政府宣布這項政策之前，他有否從其他渠道，或者從他這些同事當中，知道政府將會有這項政策推出呢？你是否想這樣去問他？

**梁國雄議員：**

我知道他的答案當然說沒有。所以，其實我是想找一個客觀的證據，即你有否開過會，如果有開會的時候，你把議程提供給我們，讓我們知道有關情況；如果你覺得會損害你的商業利益或損害公眾利益的話，你可以不提供給我們。我也是一個通情達理的人，若你說不行，我們便不要了，對吧？這個是我……我覺得我們有責任去找一個懸念。如果你說不行的，我也……

**鄭家純博士：**

不，但是，我……



**梁國雄議員：**

不要緊，你慢慢講。

**鄭家純博士：**

.....我屬下有很多間公司，那麼是否所有公司的會議紀錄都要讓你看呢？

**梁國雄議員：**

不需要啊。

**鄭家純博士：**

哪些呢？你想看哪間公司的會議紀錄呢？或者是否上市公司或非上市公司也要看呢？

**主席：**

或者這樣好嗎，梁國雄議員，你先組織一下你的問題，將時間先讓給林大輝議員才再問，好嗎？我不想大家再糾纏在這個問題上。

**梁國雄議員：**

哦，不要緊。既然主席這樣說，我就不問吧，我事後寫出來問.....我索取的那些文件。

**主席：**

林大輝議員。

**林大輝議員：**

多謝主席。因為時間也不多了，我問的問題比較簡短些吧。我有兩個問題，第一個問題，我想跟進李永達議員在早前休會前的問題，是講到賺錢的。在這項計劃上，其實對你們的公司也有很多負面的看法，有些是批評你們賺了很.....即批評你們"撇住來搶"，有些又說政府在地價方面"賣大包"，有些就好像說在處理這件事上政府有些任人魚肉，各方面也有一些負面的說法。我先表達我的意見吧，即你.....

**主席：**

不用表達意見了……

**林大輝議員：**

不，不，我想先表達了這個看法，不是表達意見。

**主席：**

……你問你的問題便行了。

**林大輝議員：**

我的意思是說，其實公司賺錢是應該的，沒有甚麼不可告人的，所以剛才李永達議員就想知道，在這項計劃中你們是否賺了很多錢，但最終的中心點李永達議員沒有問到的，就是如果賺錢，是否因為地價便宜了而賺錢。如果你賺錢是因為其他……建造樓宇建造得好，諸如此類，那賺錢是應該的；但是，如果因為地價便宜了而賺到錢呢，那麼，我覺得這個有機……你們亦有必要向我們的市民、向大家交代一下，喂，你是賺錢，不過不是因為地價便宜。在這方面，我想聽聽你的意見。

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

林議員，我覺得這個是很簡單的答案，就是在03年惠記賣了50%給新鴻基，我們是有優先權購買的。如果我知道這個項目會在09年、08年賺那麼多錢，為甚麼我不買，讓新鴻基買呢？這個答案已經解釋得很清楚，就是肯定不是因為地價便宜而使我賺那麼多錢，而是因為樓市在沙士之後，由04年開始一直上漲，所以我們在08年售賣的時候，那時高峰期我們是賣到近7,000元一呎的，但過了一年，我們第二期，即第二次再推售，就跌到5,000元。一年時間，可以由7,000元跌到5,000元，這個地價起落，事實上我控制不到，而又無人預計到的。所以在03年，我怎可以看到08年、09年的市價、樓價是多少呢？無可能看到的。但是，當時在03年，那個地價事實上是拉鋸了一年的時間，事實上是幾經辛苦，傾談

到真的很筋疲力盡，然後才可以達成協議。所以，當時看來，我們都認為是貴的。

**林大輝議員：**

即總結來說，你都是認為今次賺錢與地價——坊間說的"便宜"——是無關係的？

**鄭家純博士：**

與當時政府的地價完全……當然是無關係啦。在當時看來，我覺得地價是貴的，為甚麼我都要接受呢？要接受8億多元呢？就是因為想解決問題，想快點收回款項，主要是這個目的，即貴少許我也算數了，就是這樣。

**主席：**

林大輝議員。

**林大輝議員：**

鄭先生，我想市民都……我也是其中一名市民，也很想清楚……你上市公司都公開數字的，可否透露一下，這個project你們賺到多少錢呢？

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

具體我真的沒有計數……

**林大輝議員：**

約莫數目，即用10億元做單位或億元做單位，當然，我相信不會是百億元吧？

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

具體就沒有計數，我想賺二、三十億元會有的。

**林大輝議員：**

賺二、三十億元。

**鄭家純博士：**

嗯。

**林大輝議員：**

這是否你們一般的……我知道樓價有上有落，最近天價等各樣，是否一般當時你們的profit margin內的range，還是很特殊的呢……

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

因為香港的地產市道與其他地方有很大分別的，可以在一個月、兩個月之間上升20%、30%也不出奇。所以，問題上，大家都知道，香港地又少，樓價的起跌上落非常大，不是人為可以控制得到；問題上，變成你賺錢賺得多，可能主要都是價錢上升。

**林大輝議員：**

如果簡單來說，你是滿意這個所賺的銀碼嗎？這個賺幅，你覺得滿意……

**鄭家純博士：**

我們作為地產商，如果賺到錢，我們當然開心啦，但如果是暴利的話，事實上，整體而言，對香港地產是不健康的。

**主席：**

林大輝議員。

**林大輝議員：**

主席，我有另外一個問題，就是你們公司與政府進行最後一輪談判的時候，提出一個新的補地價，是9億元，當然，最後因為carpark有36個停車位而減了幾千萬元出來。那麼，當時你提出這個9億元的時候，我相信作為一間如此大型的上市公司，你一定是一個商業行為，即一個商業決定，當然你背後就可能想快點settle這件事，但基本上，你一定是基於一個商業行為及商業決定，否則你也對不起那些股東啦，對吧？

你一定考慮過一系列的要素。我看你的陳述書，就說你亦有看過當時的市場價格、附近的交投、transaction的銀碼，作出比較而定出你這個9億元；但我們並不是地產商，這個比較有點空泛。究竟你當時曾與哪些、哪幾幢樓宇比較過，那些座數、樓齡、坐向，或者多少錢一呎，或者你考慮一些甚麼因素，然後定出這個9億元？可否與市民分享一下？為甚麼我問這個問題呢？其實有助大家對這件事情瞭解真相，對觀感是有影響的。你可否分析一下怎樣.....而不是說今天市場價格很空泛的，這個很空泛的。如何分析呢？

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

那個地價，主要是當然看整體香港那一年的市價是甚麼，但我們主要曾參考附近、在紅灣半島附近本身的樓價是多少，然後參考了之後，我們就再分析一下，這個是PSPS本身的價錢，事實上，PSPS是居屋，事實上是較私屋差一點的。所以，我們集合了這麼多項因素，然後定出.....那時初期，在03年3月，我們曾向政府建議，如果賣2,600元就5億幾，2,700元就6億幾，然後2,800元就7億幾，我們都是根據這些數字來分析。那為何去到9億元呢？這是因為我們真的希望與政府解決有關問題，所以，我就不想太糾纏於一億、半億的差額.....即不與政府糾纏，便offer9億元，然後在carpark方面扣減了3,600萬元，故此有8億幾這個數目。

我們這個表show到周圍、周圍在附近售賣的樓盤是多少價錢，全部都是低於我們所提出的9億元，以那個標準釐定的。事實

上，我覺得我們當時是有少許買貴了的。為甚麼這樣，我們.....所以我們便不向惠記買那50%，主要就是這個原因。

**林大輝議員：**

鄭先生，我想.....

**主席：**

不好意思，林大輝議員，你稍等。我想問一問鄭先生，可不可以把你剛才拿着的那個表都提交給我們委員會參考呢？

**鄭家純博士：**

可以，可以。

**主席：**

好，林大輝議員。

**林大輝議員：**

鄭先生，我想作為一間上市公司，9億元並不是一個大銀碼，但對市民來說，就真是天文數字那麼大的銀碼。我相信.....你剛才拿着的那個圖很漂亮，那麼遠我看不到，但我相信你們一定不是單靠這個圖就定出9億元的，這個圖只是你表達出來罷了。那你有沒有做過一些測量的報告，即很多時候我們小市民買樓，有時都會找人估估價，有一份測量報告。我想你定出這個9億元，一定是有一個合情合理的推算，以及一個有根有據的講法、看法。在這方面，你有沒有做過調查，或者真的不是用一個觀感，就在附近調查，便拿一個表出來，有否做過測量報告，有沒有做.....

**鄭家純博士：**

測量報告呢，林議員，事實上是很困難，因為PSPS即居屋，事實上是第一次由私人發展商買居屋而轉作私屋售賣的。事實上，我都不知道屆時市場的接受程度是多大。我都是約約莫莫差一億幾千萬，我也不計較。所以，計算出來事實上可能是7億幾的數字，那買貴少許，買貴一億幾千萬便算，以解決問題。這樣未必一定虧本的，可能市道又轉好，那便好了，是不是？如果再跌一點，也沒有辦法的，便蝕一點囉。做生意是有賺有蝕的嘛，主

要是這個原因而已。你調查也調查不到的，因為未有試過這樣做法。

**林大輝議員：**

即是沒有一個科學性的做法？

**鄭家純博士：**

對，對。

**林大輝議員：**

梁先生，是不是想補充呢？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

我可以給一個數字你看看。

**林大輝議員：**

好，請。

**梁志堅先生：**

我實際上出價的時候，是十足參照02年底10月至03年底那段時間的成交數字，那個成交數字是全部在政府登記了的，我亦有齊整區所有數字，變成你說如果真的要問，我們得出來的數字是完全吻合那段時間。其他人賣樓，全個紅磡區在賣甚麼價錢，做了整年的交易，是在政府的Rating裏，你們誰也可取得這個數字。全年的交易，總共是幾千個單位，全部有齊、平均出來就是我們得到的這個數目。

**主席：**

林大輝議員。

**林大輝議員：**

梁先生，我又有一個憂慮，因為實在亦有市民有一個看法，就是會不會是你未卜先知，不然是不是有人"通水"，你知道9億元便"拍板"。為甚麼我問這個問題，就是希望你用分析來告訴我們，你是有根有據、合情合理地推算9億元出來的，而不是我未卜先知，知道9億元可以合攏了，亦不是因為有人告訴我，9億元政府就行了，不如你不要浪費時間，原來不是，我根據一個測量報告，根據你剛才說check過附近所有地產，完全計過數，有minute的，在董事局通過9億元，那便拿出來，行了。這樣人家就不會想錯你，喂，你不是真的未卜先知啊，亦不覺得你有些人"通水"啊，那便可以釋疑了，對政府又有幫助，對你們來說亦幫助了政府的觀感。

我希望你可不可以在這裏多花一點時間，解釋一下怎樣釐定那個9億元出來？譬如你計算出來是7億元的，然後你說7億元可以了，但是我們社會責任，加了億半，變成9億元，這樣又可以的，變成大家可以……

**鄭家純博士：**

不，我剛才……

**主席：**

有沒有補充，鄭先生，還是梁先生？

**梁志堅先生：**

你問我還是問他？

**林大輝議員：**

沒有所謂，沒有所謂，我就希望大家……

**主席：**

兩位，哪位補充？

**鄭家純博士：**

那個問題我剛才回答了，就是主要都是討價還價，我們計算出來的數字，事實上是沒有9億元這個數字的。



**林大輝議員：**

約莫多少？約莫多少？

**鄭家純博士：**

我想7億幾，那時候offer7億元嘛，最多也是加多幾千萬。問題是做生意都是討價還價，譬如你說如此龐大的150多萬呎的樓宇，你譬如買貴1億元，甚麼是貴、甚麼是便宜，也很難講，對嗎？而且，PSPS事實上是未有先例，亦不知道將來真的推出市場，接受程度是多大，大家都不知道，都是要估算的，所以問題上，事實上是有很大的風險。事實上，你說值多少錢，沒有人可以講得到。所以，林議員問有沒有這樣的科學計算，計算出來exactly是9億元，或者是8億幾，我可以講是沒有的。主要就是做生意，大家討價還價，我們當然希望越便宜越好，政府就希望越貴越好，對吧？所以，拉鋸了整年，然後才達成那個協議的。沒有人"通水"，當然不知道啦，怎可能"通水"！

**林大輝議員：**

我都不希望有人"通水"，因為"通水"就很大件事的了。

**鄭家純博士：**

因為它是用協商，是一大堆人釐定、同意的，怎可以一個人決定，怎可以"通水"！

**林大輝議員：**

你這個9億元定出來的時候是經過董事局"拍板"，還是怎樣定出來……

**鄭家純博士：**

你講釐定那個價錢？

**林大輝議員：**

……還是你offer9億元給政府？

**鄭家純博士：**

我想這個價錢我沒有經董事會的。

**林大輝議員：**

你個人的……

**鄭家純博士：**

是，是。

**林大輝議員：**

都不是大銀碼……

**鄭家純博士：**

是，是。

**林大輝議員：**

那麼，你與政府來回大約傾談了多少次？

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

我想那個過程很簡單，到了03年3月，03年3月的時候傾談了3個月便停止了，然後停了將近7、8個月，然後到10月、11月，大家又同意用這個……用這個甚麼？

**梁志堅先生：**

mediation。

**鄭家純博士：**

mediation的中文是甚麼……用仲裁的方式來解決。仲裁方式當然involve，即要包括很多人來仲裁，不是一個人決定的。仲裁我想也仲裁了兩個月。過程就是這樣。

**林大輝議員：**

最後減了那100個carpark出來，即把那些停車位減出來，是你主動，即意思找一些下台階去減，還是它……

**鄭家純博士：**

不是，因為我想……

**林大輝議員：**

……大家談不攏，就找一個東西來……

**主席：**

鄭先生。

**鄭家純博士：**

我想那100個車位，譬如那9億元就是未包減車位，問題上，因為當時我們offer過5億幾，25萬元一個車位，現在為何加到36萬元呢？你想問這個問題，對嗎？

**林大輝議員：**

是，對，沒錯。

**鄭家純博士：**

那個問題很簡單而已，因為當時我offer了5億幾，現在加到9億元，那是不是應該車位也要酌量減……

**林大輝議員：**

水漲船高。

**鄭家純博士**

嗯，你酌量要加一點，對嗎？我覺得這是很合理的。

**林大輝議員：**

好。主席，是不是輪到"毛哥"再問？

**主席：**

何秀蘭議員吧。

**何秀蘭議員：**

謝謝主席。

**主席：**

何秀蘭議員。

**何秀蘭議員：**

好，謝謝主席。主席，我想問梁志堅先生的，因為我們有的資料顯示，就是梁志堅先生在3月26日見過孫明揚局長。在以往我們的研訊中，我們亦問過官員，我相信梁先生也知道一個背景詳情的了。在當日梁先生和孫明揚局長傾談的時候，就叫他、叫政府全部買回來，他還計好了整個數目，他說："如果你投放4億元下去，再做一些改裝，那政府便賺20億元的了"。但是，當時政府是怎樣回應你呢——你那個數目替它計得那麼好？

**主席：**

梁先生，記不記得？

**梁志堅先生：**

剛才我也講過，我是將這個計數跟政府講的，但我是不是那天跟孫明揚講呢，我真的不記得。剛才他們問，我都是說有沒有辦法可以解決這件事。那個數目，是有一條數計了出來，即是說，我經常都說，那個也是很易解決的，因為在我們來說，我們不是真的.....我們想快快解決了那件事，我收回我那筆錢。若搞不好的時候，當然要想一些其他方式，要不它買我，要不我買它，不然就將它改裝。這樣的時候，正如我剛才那樣講，即是說你投放了一筆錢下去，將它改裝得漂漂亮亮，轉作私樓，便由我們全數出錢收回各樣其他的。賺到多少錢，大家都不知道的，因為你要把數目計出來，然後賣到多少，才定得到的嘛。

**主席：**

何秀蘭議員。

**何秀蘭議員：**

是。你當時告訴孫局長可以賺到20億元的？

**梁志堅先生：**

我真的不記得是不是賺到20億元。

**何秀蘭議員：**

但是，當時政府對你這個回應，即對你這個建議有甚麼回應呢？

**主席：**

記不記得，梁先生？

**梁志堅先生：**

他們考慮完之後，便回覆說行不通。

**主席：**

何秀蘭議員。

**何秀蘭議員：**

是。我們以前與官員進行提問聆訊的時候也講過，實在政府裏面曾商討過，是會全盤買回來的，在裏面是有一個討論的，我相信梁先生都可以看看這些我們聆訊的公開紀錄。那麼，政府其實有沒有正式向你發出書面通知，說它一定不會買的呢？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

一定不會買，還是一定會買？

**主席：**

不會買。

**何秀蘭議員：**

一定不會買。

**梁志堅先生：**

它沒有正式這樣講過。

**何秀蘭議員：**

是，從來沒有？從來沒有問過的？

**梁志堅先生：**

沒有，沒有說一定不會買。

**何秀蘭議員：**

我又很同意梁志堅先生說，別人叫你買東西，當然是價錢合適才買，即最大的談判籌碼就是你並非一定要買的嘛。你並非一定要買的時候，就壓價壓到多低都可以，這與建築成本各樣東西都沒有關係的，只是在談判桌上，是誰較心急想解決那件事而已。確實，如果新世界不是很心急要解決的話，你是可以壓價壓到最低的。

**梁志堅先生：**

這是剛剛……對不起，你問完了嗎？

**何秀蘭議員：**

未問完，對不起，梁先生。

**主席：**

何秀蘭議員。

**何秀蘭議員：**

因為我這個看法，都是基於梁志堅先生以往不下一次說，別人叫到你買東西，那就當然不用出那麼高價，價錢合適才買，對嗎？這個"價錢合適"，其實與成本是沒有必然關係的，對嗎？只是你覺得合適，然後才買的。所以，我想問梁志堅先生，再問一次，政府有沒有正式用書面通知你，它是一定不會買回紅灣的呢？

**主席：**

有沒有，梁先生？

**梁志堅先生：**

據我瞭解，沒有。

**何秀蘭議員：**

是。

**主席：**

何秀蘭議員。

**梁志堅先生：**

應該……

**主席：**

是，梁先生。

**梁志堅先生：**

……因為我記憶所及，真的……記憶所及真的沒有。

**主席：**

何秀蘭議員。

**何秀蘭議員：**

是。當然，到後來加價，由7億4,000萬元去到9億元，在10月、11月開始仲裁的時候，然後減去車位，就去到8億4,600萬元……

**梁志堅先生：**

8億6,400……

**何秀蘭議員：**

8億6,400萬元。其實政府隨時都可以買回的，仲裁而已，它最多付錢給仲裁員罷了，它可以隨時買回的，同不同意？

**主席：**

是……

**吳靄儀議員：**

主席……剛才我們講仲裁(arbitration)那些，事實上意思全部都是調解。

**何秀蘭議員：**

多謝吳議員，多謝。是一個調解而已，但在這個調解過程中，政府真的隨時可以買回的，是嗎？

**主席：**

梁先生。

**何秀蘭議員：**

大家並非一進入調解過程，就事必一定要繼續下去，一定要賣給你的嘛？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

當然啦，政府有權不賣給我的。

**何秀蘭議員：**

是，是。但是，後來我們亦看到，10月、11月的時候，其實沙士完結了，即疫情過去，市道略為好轉，所以，鄭先生剛才也說車位可以由25萬元計到36萬元，都升了很多。其實，按同樣邏輯，應該那整個屋苑的價錢都有上升的，但亦不要緊，因為你在談判桌上是有一個優勢的。事實就是，鄭先生肯加價，其實都是



怕政府回頭再買而已。但是，我們另外一份資料顯示，是梁展文先生的一份內部文件顯示.....我讀出來給鄭先生聽，他說："and the developer's knowledge that we do not want to purchase this property the disposal of which is entirely at their mercy"。你同不同意梁展文先生說你知道政府是不會買回這些物業的？

**主席：**

梁先生。

**梁志堅先生：**

我怎知道政府不會買回？他們從來沒有告訴我政府不會買的。你看Tony MILLER在那段時間回覆我們，很早期的，他都說政府有權買我的嘛。後期一直發展下去，原因是甚麼，我亦解釋過，政府要買回來.....

**何秀蘭議員：**

主席，其實我的問題很簡單，我只想梁志堅先生回答他同不同意梁展文在這個內部文件中所寫，其實發展商是知道政府是不會買回這些物業的？

**主席：**

同不同意梁展文先生這個分析？

**梁志堅先生：**

不同意，不同意。

**何秀蘭議員：**

是，因為你從來沒有正式收過通知？

**梁志堅先生：**

我亦沒有想政府不會買，它有權買的。政府還有很多方法可以買的。

**何秀蘭議員：**

好的，主席，我問完了。

**主席：**

OK，好。

各位，示意要提問的委員都問了，而今天的研訊時間亦已完了，我在此宣布今天的研訊到此為止。兩位，如果有需要，我們委員會會繼續通知你們出席，當然，時間會與你們另訂。我們向你們發出的傳票是有效的。多謝你出席今天的研訊，你兩位可以離席了。多謝。

**鄭家純博士：**

多謝主席。

**主席：**

亦請各位委員到C室，繼續閉門會議。

**(研訊於下午6時57分結束)**