

鍾逸傑爵士出席二零零五年一月十二日政府賬目委員會的引言

主席、各位委員，在接受提問前，本人希望先說幾句話：

1. 本人年過七十七，退休超過十七年，由於年事已高，加上離開政府的时间太長，要回想超過四分之一世紀前的事件實在極為困難。不幸地，不少於彼時曾與我共事的人亦已辭世。
2. 在沒有有關文件參考的情況下，本人被要求提供發生於二十五年前的事件細節，不但因為年代久遠，並且因為無法獲取資料，令嘗試整合記憶的工作更形困難。
3. 無論如何，在二十五年後的今日，本人仍然決定到來，出席此公開聆訊，以捍衛那些曾經與我共事，為本港作出貢獻並具優良品格的公務員的名譽。他們當中有不少已不在香港，無法親身答辯。
4. 在舊同事和朋友的襄助下，本人竭盡全力，將零散的回憶化零為整，並以書面方式作出一個完整的回覆，本人深信所發生的事件及程序已記錄其中，閣下可向公眾披露。
5. 由於我需要時間仔細回憶過往發生的有關事件，在口頭回應或補充時，本人未必能迅速從事。
6. 希望大家緊記，本人在愉景灣事件上的參與非常有限，而且時間頗短，即於本人出任新界政務司時期的一段短時間內，即 1977 至 1982 年間。繼任人大概亦會遵循相類似的政策方針行事。直至 1982 年，新界政務司(及其後的城市及新界政務總署 CNTA)的職務由地政及工務司 (Secretary for Lands & Works) 以及地政總署所取代。過去亦有不少政府部門曾經查核過本人的往績。
7. 當年擔任新界政務司期間，本人轄下有一隊由特許測量師及律師組成的精英，專責提供專業知識，以協助本人作出決策。所有官員均在清晰及既定的制度下受到規管，匯報的機制完善，並不容許獨斷獨行的情況。

8. 根據本人的經驗，所有交易均附有當時的正式記錄，本人對那些文件未獲妥善保存或遺失，感到十分驚訝。
9. 同時，本人在作出任何決定前，均會先尋求其他部門的意見。
10. 此外，根據本人記憶，當本人就任新界政務司時，或任何我記憶所及的時間內，直至這次事件之前，不論審計署長或**政府賬目委員會**均從未就愉景灣項目作出任何建議或意見，。
11. 當本人出任新界政務司時，新界地區尚未有一套**規管發展規劃的法例**。此外，像愉景灣規的模龐大發展項目在當時也寥寥可數。
12. 作為背景資料，在七十年代，愉景灣為荒蕪之地，並沒有任何基礎設施及發展項目，加上交通時間長，因此當時很難預見愉景灣能夠變成一個適合前往市區工作人士的居住地點。
13. 最初的發展商(王永祥先生)充滿創新意念，只可惜其業務抵押予銀行後遭清盤，整個愉景灣發展項目亦面臨重大危機，而且當時關注到土地可能會被債權銀行接管(但本人不宜就此事所衍生的事件作討論)。因此，該發展項目必須被賦予某程度上的彈性。這項更具彈性的方案乃經由行政局批准，容許發展商在愉景灣作渡假區/商業樓宇的發展(行政局備忘錄中有嚴格的方案，規定該土地只可用作渡假村及**有限度**的住宅及商業發展用途 – 請特別注意「**有限度**」這幾個字在行政局決定中被刪除)[摘自審計報告第六章第一部份第七頁第 2.7 段]。
14. 該土地的地契條件已詳細訂明土地的發展概念(當時並未出現分區大綱藍圖)，並一如其他地區的總綱發展藍圖，必須在契約條文的規管機制下，容許一定程度的彈性。這是由註冊總署的高級官員負責草擬的文件。
15. 由於總綱發展藍圖的條款已經被清楚納入地契條件中，而本人任職新界政務司時期參與愉景灣項目的時間甚短，故有關契約條件(或總綱發展藍圖內的條款)的事宜主要是由其後的繼任人按照其判斷妥為處理。
16. 由於地點偏僻、路途遙遠，加上缺乏基礎設施，在七零年代期間，由該處前往市區亦相當困難。在未有先例可援的情況下，當時實在很難

評估將會有多少人希望購買這種渡假式的房屋或使用有關的康樂設施，又或者興建酒店，情況又會否有所不同。考慮到項目的龐大的風險，就更難就發展酒店或度假式住宅的價值高低作出評估。時至今日，由於發展商已完成了大量的基建及社區設施，以現時的眼光來看，較諸二十五年前，去評估愉景灣會否的受歡迎程度當然較為輕易。無論如何，當時那些特許測量師已經作出最專業的估值，本人在作出任何決定時，均會以這些專業的建議及法律意見作依據。

17. 本人深信愉景灣現已超越了原本作為一個度假區的期望。本人也驚訝於二十五年後的愉景灣，可以為住客提供一個如此方便的度假式居住環境；此外，更沒有人能夠料想到這個地區會如此接近地鐵站、迪士尼、機場及其他交通配套設施。在這個自給自足的生活環境，如果限制這些渡假居所的業主只可以在周本或退休後才能長住，實在很不合理。
18. 我相信愉景灣是個度假區，未來仍將是一個度假區。區內設有完善的高爾夫球及遊艇會等消閑設施。公眾可在非假日前往高爾夫球場、沙灘、餐廳及園林等休憩處消閑。再者，發展商（而非政府）一開始就負責提供公共服務，例如消防局、渡輪服務、警署、污水排放及清潔等。如果沒有行政局會、麥理浩勳爵及其後的行政局所容許的彈性，愉景灣項目在商業上就無法可行，也不可能像今天般成功。
19. 事後孔明總是容易——用今日的眼光批判過去如何可以做得更好並不困難。當我還是新界政務司時，原來的發展商遭清盤；香港當時尚未成為一個金融中心，只是剛步出六十年代後期經濟衰退的一個時代。在麥理浩勳爵的管治下，致力鼓勵發展有活力及有創新意念的項目，獲得空前的成功。
20. 在該段時期，作為新界政務司，本人與發展商及商界人士的關係，與當時，甚或現時的其他高級政府官員與他們的關係並無分別。事實上，本人並沒有受到優厚對待，本人在卸下布政司的職位十三後，即

二零零零年，才獲得愉景灣發展商邀請出任為董事(雖然是獨立非執行董事)，距離本人離職的時間極長。

21. 回顧當年曾負責處理新界地區大型發展的眾位官員，我只能說，他們為香港作出了極大貢獻。正如 Sir Christopher Wren 於倫敦聖保羅大教堂的墓誌銘上所記：「假如你要尋找值得紀念的東西，請舉目四看。」

*內容以英語文本為準*