

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

第二十次研訊的逐字紀錄本

日期： 2009年7月20日(星期一)
時間： 上午9時
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
劉江華議員, JP
梁國雄議員
湯家驛議員, SC
何秀蘭議員
潘佩璆議員

缺席委員

梁劉柔芬議員, GBS, JP
黃宜弘議員, GBS
林大輝議員, BBS, JP
譚偉豪議員, JP

證人

公開研訊

前任房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)／房屋署署長
梁展文先生

Legislative Council

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

Verbatim Transcript of the Twentieth Hearing
held on Monday, 20 July 2009, at 9:00 am
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 LAU Kong-wah, JP
Hon LEUNG Kwok-hung
Hon Ronny TONG Ka-wah, SC
Hon Cyd HO Sau-lan
Dr Hon PAN Pey-chyou

Members absent

Hon Mrs Sophie LEUNG LAU Yau-fun, GBS, JP
Dr Hon Philip WONG Yu-hong, GBS
Dr Hon LAM Tai-fai, BBS, JP
Dr Hon Samson TAM Wai-ho, JP

Witness

Public hearing

Mr LEUNG Chin-man
Former Permanent Secretary for Housing, Planning and Lands (Housing)/
Director of Housing

主席：

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十二次公開研訊。今日的研訊，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。今日的研訊預計於下午6時半結束。由於時間較長，委員會較早前已經同意，研訊大約在下午12時多暫停，於下午2時恢復進行。

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，旁聽今日研訊的公眾人士及傳媒亦應該注意，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，如果有需要，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。專責委員會已經將該等文件納入為證據，為了方便證人作證，有關的文件現已經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常任秘書長(房屋)／房屋署署長梁展文先生取證。

專責委員會較早前已經同意梁先生由律政司高級政府律師何佩兒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》，何女士及李先生不可以向專責委員會發言。

梁先生，專責委員會已經決定，證人須宣誓作供。而你出席5月9日的研訊時已經宣誓，所以今日你會繼續在宣誓下作供。

梁先生，你曾於7月7日向專責委員會秘書提供了一份證人的陳述書，即專責委員會W39(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呢？

前任房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)／房屋署署長梁展文先生：

是的，主席。

主席：

專責委員會已經同意，為了方便在場的公眾人士及傳媒跟隨研訊的程序，在證人向專責委員會正式出示了其陳述書之後，我們會向在場的人士公開陳述書。梁先生，你對你的陳述書有沒有甚麼即時要補充？

梁展文先生：

沒有，主席。

主席：

就今日的研訊，我會請吳靄儀議員先提問第一個問題。其他議員要發言，你們可以示意。我現在請吳靄儀。

吳靄儀議員：

多謝主席。主席，梁先生，我們委員會在7月14日向孫明揚先生取證時，有數點我覺得應該要提出來。第一，就是孫明揚先生說你在紅灣半島……賣紅灣半島的整個過程中，是有一個非常重大的角色，非常重大的角色，但他亦說在補價方面，就補價磋商的環節，並沒有參與，就是因為這方面是由地政署負責。他說："我所講的是大家坐下磋商那一種"，他是沒有參與，兩次都是，他自己個人沒有參與，這是說你有重大的參與。

第二，就是委員會注意到賣紅灣整件事，價錢方面的談判，是政府的價狂瀉，由最初的25億元一直瀉到最後是7、8億元，而新世界的價一直是"企硬"，由開始時說的7億元，到後來是7億多元，而最終是以8億多元成交。孫明揚局長在委員詢問之下，他說他自己的觀感，就是在08年8月，你接受新世界聘任，公眾質疑在處理紅灣這件事上有沒有延後利益回報，在這件事上，孫明揚局

長回應議員的問題，他說是公眾有理由提出這樣的質疑，公眾的質疑是有這樣的理由，即這3點，就是我想提出在上次即7月14日的聆訊中，孫明揚局長所作出的證供。

我就第一點先問你，關於你那個非常重大的角色。梁先生，事實上，你的角色是甚麼呢？在文件中已經記錄得非常清楚。或者我請你看一看這些文件，並且請你解釋這些文件的含意，如果文件的表面上的含意是不正確，請你告訴委員會，好嗎？好嗎？

梁展文先生：

好。

吳靄儀議員：

好的。首先，這一件事，即政府改變了政策之後，整個申請補價，而以私人方式賣紅灣的做法，就是由新世界佔大份的添星提出來的，這封信就是在2002年7月2日，文件編號是T107，請你看T107。

梁展文先生：

嗯。

主席：

可以嗎？梁先生。

梁展文先生：

看到了。

吳靄儀議員：

這份T107號文件，就是鄭裕彤先生寫給當時的政務司司長曾蔭權的，是嗎？

梁展文先生：

沒錯。

吳靄儀議員：

當中提到他與梁志堅在6月27日見過曾蔭權先生，是嗎？

梁展文先生：

沒錯。

吳靄儀議員：

他在這封信提出，由於政府改政策，他就說政府應該與他們重新討論如何處理紅灣，是嗎？

梁展文先生：

嗯，嗯。

吳靄儀議員：

那他在這裏提出了兩個建議，對不對？

梁展文先生：

是，看到是。

吳靄儀議員：

那個A項的建議就是改建或者改裝紅灣，然後在私人市場售賣，是嗎？

梁展文先生：

是，沒錯。

吳靄儀議員：

然後，第B那個建議，他說是"Outright Buy-Out"，即他們買回紅灣，然後自己以私人價錢售賣，對不對？

梁展文先生：

嗯，嗯。

吳靄儀議員：

後來你們達成協議的，就是B這個建議，是嗎？

梁展文先生：

是。

吳靄儀議員：

OK。那麼，在這封信之後，寫了之後，政府內部就開了很多會，你亦參與了其中的一些會議，對不對？

梁展文先生：

主席，我不知道是哪一些會議？

吳靄儀議員：

OK。就是由7月至10月之間，有一些英文叫做"Steering Committee on Land Supply for Housing"，即是說房屋用地供應督導委員會的會議，是嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，是正確的。

吳靄儀議員：

是。就在……譬如就在8月，在2002年8月13日的時候，就有一次會議，你是有份參加的，對不對？你可以看看文件，就是T44(C)，你想不想看？

梁展文先生：

對的，正確的。

吳靄儀議員：

那麼，正確就不用看了。接着你就在10月3日，由你親自寫信去答覆鄭裕彤剛才那封信，對不對？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，對的。

吳靄儀議員：

我想梁先生看看這封信，就是T112。

主席：

看到了吧？

吳靄儀議員：

梁先生，你有嗎？

梁展文先生：

看到。

吳靄儀議員：

這封信在第二段那裏，你回覆鄭裕彤先生時是這樣說，你說——我讀出來——"The fact of the matter is that I have been in close contact with your Mr Stewart Leung all this while on the subject"，意思即是說，在鄭裕彤在7月的那封信，到你覆信這段期間，你是有很緊密地與梁志堅先生來往，講及紅灣如何改變協議，即修改協議這件事，是嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，這裏吳議員剛才所說的字面解釋是正確。但是，我與梁志堅先生的會面，講過甚麼，我忘記了。

吳靄儀議員：

對不起，我聽不到你最後所說的話。

梁展文先生：

我是忘記了。

吳靄儀議員：

是你忘記了內容？

梁展文先生：

是，不是好像你講的，即是講協議。

吳靄儀議員：

是。

梁展文先生：

與梁志堅先生講協議，而是……這裏字面是這樣說，那我稍後再解釋。你說到我與梁志堅先生在這段時間有沒有見過面，講過甚麼，我是忘記了。

吳靄儀議員：

是的，但是，你既然這樣寫，你是否真真正正有與……在這段時間，即7月至10月這段時間，是有就紅灣這件事與梁志堅先生緊密地接觸？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，正如剛才吳議員所說，鄭裕彤先生給政務司司長的信，是在7月的，那我是在10月初才回答他。其中一個原因就是，我們當時在宣布了之後，即宣布了……在政務司司長較早時宣布我們在當年7月是會賣居屋的時候，並沒有提到，就說沒有包括這個私人參建的居屋。那麼，在這段時間，就是我們孕育……討論孕育新的政策時，未有新的政策如何處理這些私人參建居屋。那麼，大家看到在02年後期，我們才落實政策在哪裏，所以，在這段時間，我們是在房屋政策方面並不是很清晰，還未確立我們的定位在哪裏，故此，我採用一個拖延政策，我拖延回覆他的信，這是當時的情況。我在此所寫的……那個寫法就是，其實我的寫法就是一些安撫的作用，說我與梁志堅先生一向都保持密切聯絡。至於說他來見我，我就印象模糊了，他在那段時間曾到來，我記得他那張臉曾在我辦公室出現過，主要是據我的印象記得，談甚麼我就不記得了，但好像是他在投訴政府方面遲遲未向他批出consent。

吳靄儀議員：

主席。

主席：

是，吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

我不想打斷證人的講法，但在此階段，我只想他確認，究竟他是真的在這段時間內曾與梁志堅先生緊密接觸——正如他在那封信所說，還是只不過是隨便說說以安撫鄭裕彤，實情是他並沒有怎樣跟梁志堅先生緊密接觸呢？

主席：

梁先生，請你澄清一下。

梁展文先生：

主席，是，多謝主席。就是剛才吳靄儀議員所講後面那句說話了。

吳靄儀議員：

即是你有沒有與他緊密接觸呢？

梁展文先生：

答案是沒有的。

吳靄儀議員：

即是你亂講而已。

梁展文先生：

不是亂講，為甚麼呢？因為我講過了，這是安撫，在那段時間，梁志堅先生亦來過我們那裏。

吳靄儀議員：

你為了安撫的原因，所以就誇張了，並沒有說實話，而是說有與梁志堅先生緊密接觸，實在就沒有的，對不對？

梁展文先生：

主席，這個不是說……你怎樣形容……隨得吳議員去形容，我講安撫的說話是用這個文字去寫的。

吳靄儀議員：

我的問題只是，實在你有還是沒有與梁志堅先生緊密接觸，就紅灣這件事緊密接觸？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，嚴格來說，是沒有。

吳靄儀議員：

OK。在那封信最後那段，你的結語說："In any event, I will keep in close touch with Stewart on the development of this matter."。即

是說，無論如何，我都會與志堅兄繼續保持緊密的接觸。這句說話……即後來你又有沒有與志堅兄緊密接觸呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我的答案也是一樣，即是我發出那封信之後，是沒有與他——最低限度，我自己沒有主動找他——他有沒有來找我呢，我就不記得了，所以，答案就是剛才所講，我的記憶就是這樣。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

所以，雖然你在文字上是寫着會與梁志堅作緊密接觸，你事實上並沒有按照自己所講的去做，是嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，是的。

吳靄儀議員：

我想你繼續看T35這份文件。

梁展文先生：

嗯。

主席：

找到了嗎？梁先生。

梁展文先生：

找到了，主席。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

這封信是2002年11月27日，梁志堅寫給地政署的Mr Herbert HUI.....Herbert LEUNG。這一封是新世界添星正式向政府提出要求修改地契，即批地的條件，即紅灣的批地條件，並且提出一些初步的建議，對嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，這封信是這樣寫。

吳靄儀議員：

是，第一段就已經寫着："we are writing formally to seek modifications to the General and Special Conditions of the Conditions of Sale No. 12547 in respect of Kowloon Inland Lot No. 11076."，這個便是紅灣了，它正式提出申請，你同意嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，同意。

吳靄儀議員：

接着，在這段時間內，他們就作準備去談判，即是.....或者可以說是磋商，這是第一階段的磋商。在這項磋商中，你說你沒有直接參與的，是嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，對的。

吳靄儀議員：

我想你看看一份文件，是T4(C)，或者你可以先看T1(C)。

梁展文先生：

T1(C)。

主席：

找到了嗎？梁先生。

梁展文先生：

找到了。

吳靄儀議員：

在T1(C)這裏，是郭理高先生寫給房屋規劃及地政局局長的，是給曹……叫做曹……

主席：

曹萬泰。

吳靄儀議員：

曹萬泰先生。你看這份文件的後頁是有c.c.給你的，是有把副本送給你的，對不對？

梁展文先生：

正確。

吳靄儀議員：

2003年1月13日，郭理高先生寫出那補價是如何計算，又說新世界正式提出申請，大家要商談，即那個價是怎樣的。因此，他接着在第3段提出，他們的估價是2,394，即大約24億元，對嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，正確的。

吳靄儀議員：

於是，這份副本是給你的，所以你當時是知道的。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，是的。

吳靄儀議員：

是嗎？接着我想你看另一份文件，就是T3(C)。這份文件亦是郭理高寫給房屋規劃及地政局局長，然後副本是給你的。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，對的。

吳靄儀議員：

這裏的第1段提到政府的估價大約是25億元，是嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我相信他所說的是開價。

吳靄儀議員：

開價，他估價然後開價，不是胡亂開價的，他是有個估值的，對嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，正確點就是剛才吳靄儀議員所說的2,390，是嗎？

主席：

2,394。

梁展文先生：

是2,394，這個是他的估價，但我們開的時候是開高一點，開25億元。

吳靄儀議員：

好的。

梁展文先生：

這是我的理解。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

好的，多謝你。你看第2段的時候，他便說.....在中間那部分，就是新世界表示，它只會支付的補價是在6億至7億元之間，是嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，正確的。

吳靄儀議員：

OK。接着我想你看文件T4(C)。T4(C)這份文件就是由曹萬泰代表孫局長寫信給郭理高先生的，日期是03年2月26日，這封信是非常短的，是這樣說的，我讀出來："Thank you for informing us of the development. In this case, LandsD is acting as an agent for HD to negotiate the premium with the private developer. As such, I would suggest that you file your report to PS(H) direct, seeking instructions from him where appropriate, and copying to us instead."。這封信就是告訴郭理高，在紅灣議價這事上，地政署，即郭理高的角色，他進行議價，就是作為Housing Department，即你做房屋署署長的部門，是它的代理人，所以他吩咐郭理高先生以後向你直接聽取指示，你看到嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，看到的。

吳靄儀議員：

可否請你解釋甚麼是郭理高先生作為你的代理人，是由你給他指示，這是否說由你向郭理高作出指示？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，這是曹萬泰先生的便箋，是給郭理高先生，向郭先生說，他應該向我這裏拿指示，但在此之前，我沒有給郭理高先生指示的。另外一點是，在這第一次的磋商時，其實我沒有參與，亦沒有給郭先生指示。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

無論你有還是沒有，但你的角色就是你給郭理高指示，因為郭理高是你的代理人，對嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，郭理高的確是代表房屋署與發展商進行磋商，這亦在剛才提到05年8月，土地供應督導委員會所說的與對方磋商，是由地政署處理，亦即是說，由他代表房屋署去磋商，所以他是我的agent，是我的代表，這是正確的。

吳靄儀議員：

所以，你有一個很直接而且很重大的角色，就是你才是給予指示的人，郭理高只是一名代理，他甚至不是代表，只是代理人而已。所以你是否同意，你擔當的是指揮的角色？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，因為我在這段時間內根本沒有參與，我自己不覺得我有甚麼指揮的角色。這一點，事實上，曹先生寫過來，其實我亦沒有甚麼回應，他這樣寫.....但無論如何，我的看法是，地政署負責這件事，所以我自己的沒有給他指示。吳議員要形容這是一個重

大角色，就隨便吳議員這樣形容，但實際上來說，我是沒有參與這件事的。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

梁先生，你有否參與，以及你有否履行職責是你的事，但在角色方面，你擔任指示的角色，而地政署擔當代理的角色，他是聽你的指示行事，所以，所有事情都向你匯報，這是事實。你有沒有異議？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，當時就這件事，我們沒有討論過，其實我未曾完全接受由我來指示他，因為是由地政署負責這段時間的工作，這段時間是由他負責這件事的，這就是我的回應。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

如果你不同意……多謝主席。梁先生，你有否發出任何文件，表示曹先生這樣說是錯的，或者你不接受或其他？你有否發出這樣的文件或便箋給他呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我看紀錄是沒有的。

吳靄儀議員：

那麼，你口頭有沒有呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我忘記了。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

主席，我請梁先生看一份文件，就是T5(C)。這份文件是03年3月25日，亦是由郭理高寫給……郭理高的便箋是談論商議的過程，今次這份便箋是給你的，即給曹先生呈交局長，但仍然是直接給你的，不再是以副本形式給你的，對嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，沒錯。

吳靄儀議員：

我們委員會也談論了很多次，關於這份文件，但我想你注意的是，他是執行了曹先生便箋中所講的，真正給指示的人是你。在第2段中，除了在第1段匯報談判的過程，接着他便說："我都可以說補價可以大約在17億元之間，因應市場更加轉弱。"好了，接着第3段，他告訴你，發展商基本上不想有任何風險，這樣的投資，所以，這與我們的根本任何投資也會有風險的原則背道而馳，因此，他說談判上也沒甚麼可以談下去了。你看到吧。

梁展文先生：

主席，我看到了。

吳靄儀議員：

我們大家也談過很多次，在這件事上，當時郭理高建議無謂談下去了，無謂談下去了，終止這個商議。你同意吧？

梁展文先生：

主席。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

我同意的。

吳靄儀議員：

接着，我們便看到在一份文件裏面，我想你看T58(C)這裏。

主席：

梁先生，你找到嗎？

梁展文先生：

找到了，主席。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

你看到了。

梁展文先生：

主席。

主席：

是。

梁展文先生：

可否容許我說一句話，剛才吳靄儀說："由我指示地政署，這正確吧？"我沒有指示地政署，這是曹萬泰先生所說的。當然，我留意到郭理高回應了他，在這個便箋裏，他直接把我包括在內，就是這樣，我沒有實際上指示過郭理高先生。

吳靄儀議員：

主席。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

我們現在……你實際上，梁先生實際上，有沒有給指示是一件事，但事實上，你當時的角色，在政府內部的角色，就是做指示的工作。我想這一點，即使你有不同的意見，但文件已經說得很清楚。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我想就這點不要再爭論了，多謝。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

我想你看T58(C)這份文件，這是在高級行政首長會議，是03年4月14日的會議之前夾附的一些文件。如果你將文件翻到第1、2……

第3頁紙這裏，你便可以看到郭理高有一張便箋是03年4月1日的，再說一說雙方談判的差距是怎樣，對嗎？你看到嗎？

梁展文先生：

主席，我看到這份文件了。

吳靄儀議員：

接着，之前一頁是4月4日，WS TONG，即代表你的湯永成，對嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

湯永成先生當時是我的副署長。

吳靄儀議員：

嗯，他代表你，他在這封信裏亦非常簡短地說。他說："Further to the SDM held on Monday, 31 March 2003, I presume the Director of Lands will continue the negotiations with the developer on premium....."，他說，我認為.....我"presume"英文的意思即是，我的理解就是你會跟地產商方面繼續磋商這件事。這裏就是這樣說的，你看到嗎？這個是你的指示，對嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，這裏需要澄清一下。首先，郭理高先生在3月25日的一個便箋裏面，即吳靄儀議員剛才所提到的這個便箋，他提議因為大家雙方的差距很大，所以提議終止磋商。換言之，實際的磋商已經停止了，這是第一點。

停止之後，當然有少許事情發生，或者我在這裏不再詳細說關於研究3個獨立的估價師那些事，這些我暫且不說。到進入4月的時候，可以說是進入一個新階段，一個新的階段，這個新階段

便是，我們從這裏要如何起步呢？故此，我們看湯永成先生這些文件，就是在這個新階段看的。

在這方面，我想大家看一看3月31日，一個高級署長級會議的會議紀錄，在這個會議紀錄裏面，就是……

主席：

梁先生你所說的是哪份文件呢？

梁展文先生：

是T57(C)，看到嗎？

主席：

行，嗯，請你繼續。

梁展文先生：

或者我講一講這裏所說的，好嗎？

主席：

好。

梁展文先生：

那裏寫着："SHPL said that there was no intention to pursue this option at the moment. LandsD should continue its negotiations with the developers concerned on the basis of their latest assessment of land premium"。這份紀錄很清楚顯示出，是房屋及規劃地政局局長在會議上指示，地政總署應該要繼續跟有關的發展商談判，即依據他們最新對地價補價的評估，這個會議是在3月31日舉行的。4月4日，剛才吳議員所說，由湯永成先生發出的這份文件，首先，這是湯永成先生自己發出的，我沒有指示他發出這份文件。在政府來說，一般的做法都是代行的，因為湯永成先生已經做了這工作，這個政策工作，所以，他便不寫For Director of Housing，而寫For，即代行，代常任秘書長——房屋常任秘書長，即我的代行，這是政府的一個習慣寫法，都是用For，用代行來做的。但是，這個便箋不是我指示湯永成先生發出的。

主席：

嗯。

梁展文先生：

無論如何，湯先生在這份便箋上面，已經說得很清楚，他是參照我剛才所讀出來的3月31日高級署長級會議的紀錄。事實上，根據紀錄，他便說"I presume"，即我假定，即我認為，我想着你們方面……我理解就是你們方面會繼續這個談判，他的意思是這樣，很清晰的。這個繼續談判的權力來源是局長。事實上，大家看回4月……應該是4月8日……

吳靄儀議員：

主席。

主席：

是。

吳靄儀議員：

我可否打斷證人，我會給他看4月8日的文件。

主席：

是。

梁展文先生：

好的。不過，我想說一說，好嗎，主席？

主席：

或者你再聽清楚……

吳靄儀議員：

或者簡短一點回答我的問題吧，我的問題很簡單而已。你先講完你的話吧。

梁展文先生：

主席。

主席：

是。

梁展文先生：

我覺得需要詳細解釋的，因為我發覺在這麼多次聆訊裏面，有委員將文字曲解，將它抽離了其脈絡來說。所以，我在這裏，如果大家不介意的話，證人想在這裏詳細一點地解釋，希望……

主席：

嗯，你盡量……

梁展文先生：

……希望議員和主席耐心點。

主席：

你盡量精簡。

吳靄儀議員：

主席，我們到4月8日這文件時，我會再請梁先生說說。如果他現在一定要看8日這份文件，這份文件說的意義是否與這裏相反呢？是否說你不打算叫地政署長繼續商量呢？或是說不是由你去指示，還是甚麼呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，其實很簡單，這份就是再引伸到他剛才31日，就這個高級署長級人員會議的紀錄做一個extract，把資料送給地政署長及其他，就是這句說話，其實只是一句說話。

吳靄儀議員：

主席。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

意思即是，繼續談判是在高級行政人員會議，即3月31日的會議裏面，由局長再發施命令，是要繼續執行，是否這個意思呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，正確的。

吳靄儀議員：

好了，那麼，我請你看一看T56(C)號文件，這文件是在你說的這個會議，即3月31日這個會議，給予當時出席的人員參考的文件。

主席：

梁先生。

吳靄儀議員：

你看到嗎？T56(C)，你有沒有呢？

梁展文先生：

主席，是否由陳美寶小姐發出的電郵呢？

主席：

是的。

吳靄儀議員：

第一頁便是這個電郵。

梁展文先生：

是的。

吳靄儀議員：

請你一直翻到有一個便箋那裏，你是否看到有很多……該便箋由曹先生寫給地政署長的，你是否看到？3月26日寫給他的。

梁展文先生：

主席，我看到了。

吳靄儀議員：

這個便是回應郭理高先生的便箋，他說："I refer to your memo under reference. As clearly stated in my previous memo to you ref. (38) in the same series of 26 February 2003, you will have to obtain instructions from the Permanent Secretary (Housing). My side of the house would however like to be kept informed of development"，他是這樣寫的。即是說，剛才2月26日的便箋，說郭理高先生作為你的代理人行事，即是說的那個便箋。所以在這便箋內，他說已經在便箋內很清楚告訴你，你要向常任秘書長(房屋)，即梁展文先生聽取指示，你只要知會我們便可以，他再重申這些，你看到吧。

梁展文先生：

我看到了，主席。

吳靄儀議員：

接着，便是我剛才讀出的4月4日湯永成所說的那份文件。然後，郭理高先生便有一個回應。這個回應只要翻一頁你便可以看到，或許你要看看T58(C)文件。郭理高……這疊文件便是在4月14日的會議上給大家參考的，提到之間所發生的事。如果你翻看這份文件，你可以看到在4月7日郭理高回應湯永成所說："我假設你會繼續談判下去的"；在郭理高回答湯永成時便說："你的便箋當作我會

繼續談判。但是，老實說，我真的看不到談判下去有甚麼好處。"即他說："I frankly cannot see any point in further meetings with New World"，你是否看到？

梁展文先生：

主席，我看到。主席，是否容許我補充剛才.....

吳靄儀議員：

還未可以，請先讓我問完這個問題。

主席：

請等吳靄儀議員先問完這個問題。

吳靄儀議員：

你可否看看這便箋，就是有一位曹先生——曹萬泰先生——給你的文件，即請你要湯永成留意的文件，那裏提到是否假設他會去談判。在這封便箋內，是這樣寫的："The crux of the matter is to find a suitable arrangement to dispose of the PSPS flats. All along, it is your intention to sell all the flats to the developers and charge a premium on the latter. LandsD has been acting as your agent to negotiate the premium with the developer"。這段就是說，一直以來，都是你的意思、你的意圖將這些單位賣回給該發展商，要它繳付補價。地政署一直都是你的代理人，這處是說得很清楚的，所以，在第2段說"LandsD is waiting further instructions to move forward"。是將這個"波"很清楚地交回給你，對嗎？你也沒有反對過地政署是你的代理人，對嗎？

梁展文先生：

主席。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

第一點，我沒有反對過地政總署是我們房屋署的代理人，那麼，我很多謝吳議員提出了曹萬泰先生在3月26日給地政署的便

箋，內裏有一句話 "My side of the house"，請留意這句話 "My side of the house"。第二點是，在剛才吳議員提出曹萬泰先生寫給我，但 attention 給湯永成先生那處，第一段說："PLB is not in a position to give instructions to LandsD in this exercise"。早些時候，在2月26日另一個.....即T4(C)那處，曹萬泰先生又說同一個論點，就是"地政總署是我們的代理人"，說得直接一點，主席，便是曹萬泰先生想把這個"波"交給我們，曹萬泰先生當時是甚麼職位呢？房屋及規劃地政局有兩位常任秘書長，一位是我，另一位便是曾俊華先生。他是曾俊華先生的Deputy Secretary，副常任秘書長。其實，他寫了這幾張便箋都是用該capacity，該身份寫的，那個不是局長，那個正如吳靄儀議員所說，他把"波"踢給我們。當然，我沒有與他爭拗，雖然它是我們的代理人，但地政署處理這件事是一個地政補價的問題。他督導的應該是有關的科，即曾俊華先生領導那個科，那方面是由曹萬泰先生所領導。

事實上，第一次磋商是由1月至3月，而在2月，曹萬泰先生寫那封便箋也好，都是由他那方面，即由曾俊華先生、曹萬泰先生那方面所督導，我並沒有理會，我不去爭辯便等於我接受，這純粹是曹萬泰先生希望把個"波"踢回給我們。所以，是看到這些字眼的。雖然他寫"Secretary for Housing, Planning and Lands"，但其實從 "My side of the house.....PLP" 等可以看到，他實質上是說自己，他是另一位常任秘書長的副常秘，寫這幾張便箋給我們，是把"波"推回給我們。但是，到了3月時，根本上談判已經如郭理高先生所說，認為該項談判根本沒有意思再談或磋商。所以，我希望委員會能搞清楚事實，究竟曹萬泰先生寫這些便箋是以甚麼身份寫的，這處便有很清楚證據證明，其實他以曾俊華——當時另一位常任秘書長——的副常秘身份寫給我們，儘管他下面用代行，寫上"Secretary for Housing, Planning and Lands"，即房屋及規劃地政局局長，其實不是。所以，整件事便是這樣。我收到一些便箋，我是不同意的，但亦無謂與他爭拗，因為實際上，地政總署亦繼續談判，到了3月底便終止談判。因此，還爭拗甚麼？

無論如何，到了4月份，便另有新一頁開始，不過，就事實的確立而言，我希望議員和其他委員先要搞得清清楚楚，曹萬泰先生以甚麼身份寫這些便箋，我沒有接受這件事，我亦沒有收到孫明揚局長對我的指示。如果孫明揚局長對我有指示，有兩個人可以寫給我的，第一，便是孫明揚局長自己；第二，便是他的助理、行政助理——陳美寶小姐，兩位都沒有寫給我，事實就是這樣，我希望委員會弄清楚。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

主席。事實是現在梁展文先生你就說，那個"波"是應該屬於曹萬泰先生，應該是曾俊華那邊去給指示的。但是，事實是你由始至終也沒作過任何表示說："不是啊，我不是給指示那個人，地政署不是我的代理，應該是你的代理。"這點是你由始至終都沒有講過的。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席.....

吳靄儀議員：

這點已經是很清楚，是嗎？

梁展文先生：

主席.....

吳靄儀議員：

如果有的話，請你把這份文件拿出來給我看。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我想講的是，剛才我已經講了，我沒有去爭辯這件事情，當同事交那個"波"給我的時候，我的習慣是不會與他再爭論，而且那個磋商已經到了尾聲，所以我再沒有提出這件事情。我只想講一點，就是確立究竟是否當時的房屋及地政規劃局局長指示我做這個.....把instruction給Lands Department，是沒有的，給地政

總署，這件事是沒有的，純粹是曹萬泰先生希望把那個"波"交給我們。

主席：

吳靄儀議員。

梁展文先生：

我沒有再寫便箋、任何東西，跟曹萬泰先生不為這些事情爭拗，究竟是他的代理還是我們的代理……地政的問題、地價的問題，為何不是由他們那邊來看呢？不過，為何要爭拗呢？那個談判已經是到了尾聲，所以我不再去爭辯，就是這樣意思，我沒寫到文件。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

主席，今日梁展文先生是這樣講，我們都記錄在案。但是，在這一段時間，即是說談判陷入僵局這段時間，你那個態度不是置身事外的，你有很多個便箋都顯示……有很多個電郵都顯示你是很緊張這件事的。第一是我們可以看到你個人的參與，就是梁志堅來找你，說他很不滿那個談判終止了，這些我不需要你再看了，我們已經講過很多次。梁志堅又去找孫明揚，這點我們亦知道的。接着，在這段時間裏，就是在4月10日的時候，陳美寶小姐發一個電郵給你，就說叫你……這個就是……不是，郭理高發一個電郵給你，對你說："你說你怎樣做呢？"你這封電郵就是叫他："please discuss urgently"，這個就是給湯永成的，這是你自己有牽涉在其中的，對不對？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，當然，地政總署和發展商那個磋商是破裂了，那個問題仍然存在，我不牽涉其中，那有可能呢？

吳靄儀議員：

行，OK。

梁展文先生：

換句話說，答案就是.....答案是很清晰，吳議員，當然在這段時間，我便開始牽涉其中，我是參與的，沒錯，正確。

吳靄儀議員：

好的。你可以看到我們在T49(C)那份文件中，在這段時間裏，你都發出很多電郵，就說梁志堅來找你，大概是在4月12日的時間來找你，接着說你叫湯永成.....首先我們看看T49(C)，最底那部分，就是郭理高寫給你的電郵，他說："我和梁志堅講過一些建議"，即是說去找一些估價的人員，大家便受他約束了，他說："請你給我指示"。我們看到你回覆的時候，就沒有說："不關我的事，不要問我拿指示啊"，反而你立刻給他指示，你說："梁志堅都有來找我，大概都是講些這樣的事情"，你說："我們下次那個會議便要討論"，接着你亦發電郵給湯永成，叫他預備一些文件，是嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席。自從曹萬泰先生寫了他的便箋之後，郭理高先生開始把他那些便箋發給我，我實際上是接受了，我接受了是我去做了。既然談判已經是破裂了，磋商破裂了，我是接手做，我已經接受了這個角色，實際上是這樣，雖然是沒有其他指示，但這是我的問題來的，是房屋署長的問題，我們手上有一個紅灣半島，如何處理呢？談判破裂了，那我講我都欣然接受吧，我都要接受這件事情，不要再爭拗前一段時間交不交"波"，所以我剛才也講得很清楚，吳靄儀議員，我在這段時間，我是接手做，我是開始跟郭理高先生和有關的人士密切聯絡，去處理這件事情，這是正確的。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

主席。我很多謝梁展文先生節省了我的一些時間、委員會的時間，不用把逐份文件給他看，總之他是同意在談判陷入僵局這段時間，他是很活躍地參與其事，這是我們大家同意了。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，這個是我當時的職責。

吳靄儀議員：

OK。就你的態度來說，你是很主張重新去展開這個磋商的，對嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，正確，但這個……吳靄儀所講的是根據哪份文件講呢？我不是啊。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

主席，我們可以見到那時候有一系列的 Senior Directorate Meeting，即高級行政人員那個委員會的很多次會議。在很多次的會議中，包括9日的會議、30日的會議，你都是主張繼續談判的。

梁展文先生：

請問關於9日的會議是第幾號文件？

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

或者我們逐份文件在這裏看看吧。你首先可以看到在14日那個會議上，4月14日那個就是……

梁展文先生：

T11(C)。

吳靄儀議員：

我們剛才看了T58(C)那份文件，你見到你那個參與的程度，是嗎？

梁展文先生：

T11(C)是4月14日的。

主席：

T58(C)是4月14日。

梁展文先生：

4月14日。

吳靄儀議員：

在這裏，你看到第8段那裏……在第7段，局長反而不是那麼主張那個降價的，他說應該用一種強硬的態度，一種堅強、robust policy去決定那個補價是多少。但在第8段，很明顯你要預備一份文件，看看如何再繼續進行，看不看到？

梁展文先生：

主席。

主席：

是。

梁展文先生：

我看得很清楚，剛才吳靄儀所講的說話是在這裏，我在會議上，在這些會議上，是主張再談判，再賣給那個地產商，不知道文件在哪兒這樣講呢？

主席：

吳靄儀議員，你剛才的那份文件是……

吳靄儀議員：

我一會兒會給你看，但是你……

梁展文先生：

我希望吳靄儀不要忘記一會兒給我看。

吳靄儀議員：

我會有我的方法去問的，梁先生，但你會否講……為了節省委員會的時間，你是否說在這一段時間內，你的態度是不主張再談下去的？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，或者我回答這個問題的時候，提供這段時間發生的事情。談判破裂之後，我們在4月至……03年的4月直至6月、7月的時候，我的部門一共是撰寫了6份文件，從不同的角度去檢視其他所有可能的方案。在7月14日，孫明揚局長、前局長所提供的證供那裏，大家都聽得到，我們一共考慮過9個方案這麼多。作為房屋科的常任秘書長，我領導我的部門把這些方案臚列出來，加以分析，交給局長，在我們的高級署長級人員的會議上討論。我們是一起討論的，我沒有特別屬意哪一個方案，亦沒有一個事先有預見……有一個預設的看法。這從文件內已經看得很清晰，如果有委員、有人認為我是屬意某一個方案時，我懇請這位委員提出證據，以文件向我指證，我很樂意幫助委員確立該事實。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

多謝主席。我想與你澄清的一點，就是在這一段時間內，在談判陷入僵局之後，這個委員會就不停地去討論，是有很多次，就算不說是"不停"，起碼在多次會議內討論這個方案，對不對？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，這一個是SDM，即高級署長人員的會議，經常是每個星期.....

吳靄儀議員：

主席，我希望證人可以簡短一些，很簡單而已，就是該會議已經.....孫明揚局長已經說過很多次，是經常開的。我的問題只是說在這個會議裏面，你們是有提到不停地去找不同.....探討不同的方案而已，那是"是"還是"不是"呢？

梁展文先生：

主席，答案當然是"是"，我剛才已經說了。

吳靄儀議員：

OK。

梁展文先生：

吳議員只是重複我的說話，我已說了。

吳靄儀議員：

是，好的。那麼，梁先生，你的方案，其實你的做法就是每一個方案你都看到是不可行的，特別是在.....譬如我們可以看到在5月19日的會議內，在T16(C)的會議紀錄這裏，可以說你是不停地

在這個時期內，不停地可以看到是傾向、移向政府降低其底價。你看看第9段這裏，當時新世界開始說要控告政府。你說聽過法律意見之後，在第9段這裏，法律意見當然是刪掉了，不讓我們看，這亦很在理。接着你就說："PSH said that the premium to be fetched from the open market was likely to be lower than the original proposal put forth by NWDL in view of the prevailing market sentiment."，即你是支持說可以降低價錢，對不對？

梁展文先生：

主席。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

首先，這個會議是在5月19日召開的。在此之前，我們房屋署已經用了4份文件來分析不同的方案，在SDM上討論、在這個會議內討論，大家一起討論意見，是有同步的看法。到了5月19日這個會議，已經是很清晰，開始說大家的共識聚焦在重開談判，與它談補地價的方法。所以這裏是有個脈絡的，有一個發展的過程，才可以到這個階段.....

吳靄儀議員：

主席.....

梁展文先生：

.....不可以抽空說："你說這句話，就是你主張重開談判，用補地價的方法給回地產商。"既然我們當時的看法、集體的看法已經向着這個方案走時，我就表示一個憂慮，我有一個憂慮，當時市況如此差，我們取得的價會很低，這是我所表達的一個憂慮，這是很清晰的。

吳靄儀議員：

你提出了憂慮.....

梁展文先生：

對不起，我想.....

主席：

吳靄儀議員。

梁展文先生：

我未答完，未說完，我想再補充，行不行呢？

吳靄儀議員：

主席，我想可不可提醒證人.....

主席：

你稍後再答吧。

吳靄儀議員：

.....盡量簡短，因為還有很多東西要問的。

主席：

是，補充。

梁展文先生：

主席，我這個星期全部時間會留給委員，所以我會很詳細解釋的。我想大家看看.....31.....是T15(C)。

吳靄儀議員：

怎樣呢？

主席：

是。

吳靄儀議員：

請講。

梁展文先生：

在最後第2句，"After some discussion, SHPL" —— 即是孫先生、孫局長 —— "directed that pending the comments from D of J," —— 即是律政司 —— "we should prepare expeditiously a Policy Committee/ExCo submission which set out the various issues involved in the option for consideration. We should.....there is no need to continue negotiation with NWDL in the meantime."，在這一句前面，在這裏已經開始大家對那個.....因為這裏湯永成先生在前面提出了，似乎最prefer、最可以選擇的方案，就是重開談判，於是局長說："在這情形下，我們便要prepare了，prepare準備一個文件，提交予行會和政策委員會"。即你看到這些已經是，我們的討論到了這階段，已經開始聚焦在重開談判那裏。

吳靄儀議員：

好.....

梁展文先生：

所以我剛才說，我的說話所表達的憂慮，在5月19日說過這句話。

吳靄儀議員：

主席，證人已經說過這點很多次。

主席：

是。

吳靄儀議員：

請證人再看T17(C)，這是在5月26日會議內說的，我想在這裏指出的就是，梁展文先生你在這段時間內，開了很多的內部會議，你是完全知道政府內部的想法，包括政府當時所得到的法律意見，你亦完全知道政府的底牌，對不對？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我在這段時間，正如孫先生所說，我有很大的參與，我有很大的角色。因為事實上是我的問題，作為房屋署長，完全是我的問題。當然，剛才所說，所有……

吳靄儀議員：

好的，主席，已經……

梁展文先生：

答案就是正確，你剛才所說的是正確。

吳靄儀議員：

是，正確，多謝你，多謝你。那麼，我想你看看這份文件這裏，在T17(C)那裏，你可以看到，在第7段內，局長說："因為看到這樣的法律意見，以及其他時間上的問題，要盡快與新世界談判，以至與它達至成交"。在這方面，你亦是知道政府當時的結論是這樣，即政府別無選擇，最好就是這樣做。你當時是知道的，因為你在那個會議上，你在現場的，對不對？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我當然在會議內……

吳靄儀議員：

好的。

梁展文先生：

我當然是知道。

吳靄儀議員：

那麼，我想請證人……

梁展文先生：

嗰，這個會議就是.....

吳靄儀議員：

主席，我希望證人不要每一次都要加上一些東西，因為這樣會令我們的進度更加不清晰。

梁展文先生：

主席。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

我希望證人有所有的自由說出他想說的東西。

主席：

那麼，我覺得你要說你想說的東西，都要與我們議員問的問題相關。所以，她問的問題是很清楚，是說在這些會議內，你是不是已經清楚政府將會採取的政策和底牌呢？

吳靄儀議員：

是的。

主席：

你只需要答"知"或"不知"，我覺得已經很明確地回答了議員要問的問題，梁先生。

梁展文先生：

主席，我剛才想說的是，在這個會議上，是跟進前面局長看到法律意見後，我剛才所說的那段文字，是 subject to 這個法律意見，我們怎樣怎樣便去做文件。在這裏，5月26日，局長已經說看過法律意見後，他說最好的方法都是重開談判。我想說的是，整個討論是集體的意見，審視不同的方案。當然，這些方案是由我

制訂，我是知道所有的內情、我是知道所有的底線，即所講的那些考慮，這是正確的。我亦不想邀功，說由我主導所有思想。在每一次的會議上，局長都有這樣的導向，有一個這樣的direction，有一個方向指示的。多謝。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

在5月26日，當局長說要想法子談判時，在9日的會議內，在T19(C)那裏，這是6月9日的會議。

主席：

是不是T18(C)，吳靄儀議員？

吳靄儀議員：

是T19(C)，主席。

主席：

T19(C)。

吳靄儀議員：

那是會議紀錄。

主席：

T19(C)，是的。

吳靄儀議員：

即6月9日那個會議的會議紀錄。在第2頁那裏，當時已在談價錢，對方……由鍾國昌先生也有份參加的那個法律團隊，都已經開始發信給政府了，你亦全都知道政府的看法，就是集中談怎樣去成交一個價錢。接着，在這裏，你看第2頁那裏，你有沒有看到PSH——就是你了——說方案(iii)……方案(iii)其實就是說房屋……由Housing Authority買回那些樓宇，然後再出售。你當時再說這個方案是不可行的，因為與房屋政策相反，對嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，是正確的。

吳靄儀議員：

好的。

梁展文先生：

事實亦都是……我們在所有的分析文件中提到這一點，亦在向公眾交代的時候提到這一點。

吳靄儀議員：

我想你看看T20(C)那份文件，這個就是16日……6月16日的會議。

主席：

梁先生，找到沒有？

梁展文先生：

找到。

吳靄儀議員：

在這個會議上，你看到第4段，聽過全部你們所說的話後，孫明揚局長就說，結果唯一……即不是唯一，他說可行的方案是，再次與新世界去談，看看是否可以得到一個所謂 commercial settlement，看到了吧？

梁展文先生：

看到。

吳靄儀議員：

所以，在整個過程、內部議決的過程，你是完全知道政府的底牌的，你同意吧？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我已經回答過這個問題。當然，我完全知道所有的詳情。

吳靄儀議員：

沒錯，好的。那孫明揚先生在14日來委員會作供時，他說過……他的看法是這樣的，他說："如果你看看我們由4月至6月……在這方面，在高級政府同事的那個會議上，反覆思考……"——即那個數目的問題——"……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。"郭理高就是……雖然他提出那個五五分帳的方式，他說是因為你們要這樣做，所以，他就翻箱倒籠去看看有甚麼方法解決。孫先生這樣的分析，你是否同意？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我同意。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

是了，所以，你可以看到郭理高先生那個方案……在T21(C)那裏，就是給你們30日的會議上的那些文件。在這裏，他就要說，為甚麼是not unreasonable，說為甚麼不收齊十足而收一半，都是

可以，都不可以說不合理的，因為是政府提出要去改變那個合約的，對嗎？大致的意思就是這樣。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，大致的意思是正確的。

吳靄儀議員：

是的。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

但是，當然我們在一早的時候，看今日第一份文件便看到，其實正式提出的那個是新世界，你同意吧？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，怎麼正式提出的那個是新世界？我想吳靄儀議員解釋一下，好嗎？

吳靄儀議員：

有甚麼好解釋呢？你已經看過那文件了，就是7月2日.....02年7月2日那封信，鄭裕彤先生那封信。

梁展文先生：

嗯，嗯。

吳靄儀議員：

即是11月27日，梁志堅那封信說正式提出一個這樣的申請。

梁展文先生：

主席……

吳靄儀議員：

你有甚麼不明白呢？

梁展文先生：

主席……

主席：

梁先生。

梁展文先生：

與郭理高先生……我不明白，他那裏這樣說，與這裏郭理高先生構思出這個五五分帳的方式，兩者之間有些甚麼關聯呢？

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

對不起，這個是證人回答問題。不過，我可以告訴你，剛才我問你是翻箱倒籠……郭理高翻箱倒籠去找一些解決的方法，就是拉來了這個很牽強的理由來解釋，對嗎？

梁展文先生：

主席，我不同意吳議員這些穿鑿附會的講法。郭理高先生是為了解決一個問題而去翻箱倒籠——用孫局長那個詞語，與鄭裕彤先生在02年7月寫一封信之間有甚麼關係呢？那封信他只是提出說，不如我們買回吧，就是這樣而已。在這裏，郭理高先生在剛才所提及的文件，就把他自己的理據，把他的論點提出來，

為甚麼會是這樣的呢？解釋那個道理，為甚麼他提出這個五五分帳的方式呢？就是這樣去解釋嘛。

吳靄儀議員：

主席。

梁展文先生：

我看不出兩者……完全不同意兩者怎麼會有一些關聯。

吳靄儀議員：

主席，即是說，是否梁展文先生你覺得五五分帳是合理的，當時是那樣說，今日亦是那樣說，是否這樣的意思呢？

梁展文先生：

主席。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，在地價方面，我完全不認識。當郭理高先生在此聆訊作證的時候，他亦說得很清楚，我是不認識地價的。所以，對地價這些五五分帳……那些這樣的方程式，我並無任何評論。當時是這樣，現在亦一樣。

吳靄儀議員：

主席，其實大家都可以看到，在這個過程中，郭理高先生……即地政總署的所謂專家的角色，提出他們那個估價的方式，他們要去參加那個談判，是因為對方都有一些估價方式，而如何計算這筆數，就是當時雙方在爭拗的地方。但是，至於爭拗到一個地步，說大家距離很遠，那時就是一個政策上的決定，那個政策上的決定就是找一些甚麼方法，其實令政府有理由減價。所以，郭理高就找了這個五五分帳的形式，這是一個政策的決定，而你是有份參與這個決策的，這樣說對不對呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，這個決策是由局長……當然由局長做決定了，我怎可以做決策呢？我沒有這樣的權力去做決策，這是第一點。第二點就是，或者……

吳靄儀議員：

主席，我問證人……

梁展文先生：

……我們應該再看看郭理高先生他說甚麼……

吳靄儀議員：

主席，主席……

主席：

是，或者梁先生，你先讓吳靄儀議員問完……

吳靄儀議員：

……我問證人就是，你是有份參與這個政策的，這樣對或不對呢？

梁展文先生：

主席……

吳靄儀議員：

你說你沒有份嗎？都是將個"波"推回來嗎？

梁展文先生：

我有份參與這個政策，我有份參與討論，我已回答這個問題了。

主席：

那就行了，吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

我想你看T22(C)這份文件。在這份T22(C)文件中，就是6月30日召開的會議。在開會時，那時就看了郭理高先生那份五五分帳的文件，在第7段寫着："Consequently, the land premium would range from \$600 to \$700 million, depending on the amount of bulk discount"。意思就是，在五五分帳的情況之下，補價就會是6至7億元，這是政府的底線，那我不再問你了，這個你亦都是知道的。第8段是說你的。你就說："PSH suggested that we should restart our negotiation with NWDL as early as possible on public interest ground"。這裏你就很明顯推動盡快再次展開談判，是嗎？

主席：

梁先生。

吳靄儀議員：

你剛才問我你在何時主張繼續這個談判嘛。

梁展文先生：

主席。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

這一個會議在何時舉行？

主席：

6月30日。

梁展文先生：

在6月30日的時候，我們已經寫了6份文件，交給這個會議來討論各個方案，而在5月6日，局長亦很清晰指示，他說鑑於法律意見和時間限制，最可行的方法，實際上就是盡快與地產商……發展商達成協議。這在5月6日的高級人員會議上，局長已發出這個指示。我們接着還有一份文件是在6月16日的高級人員會議上提出的，到了這個階段已經是……到了6月30日時，大家的集體思想已經認為要與它重開談判。

吳靄儀議員：

是，主席。

梁展文先生：

我仍未答你的問題喎，為何說這句說話喎。

吳靄儀議員：

我沒有問為何說這句說話。

梁展文先生：

我在這裏，我一定要解釋我為何說這句說話，你說我催促談判嘛。在6月的時候，是距離SARS發生了兩三個月之時，當時的樓價跌得很厲害，如果我們不盡早——如果說當時大家集體的思想已經表示要重開談判——如不盡快開展談判，是否等樓市再跌時，再令我們的形勢……待樓價再跌的時候，我們才去談判呢？所以我說"on public interest ground"。你要取得最好的價錢，既然大家的思想方向，局長亦指示要重開談判的話，是否應該盡快從公眾利益觀點去看，從樓價當時發生的情況去看，盡快重開這項工作呢？開展這個磋商呢？

吳靄儀議員：

是。

梁展文先生：

我當時這樣說，我今日亦都是這樣說。

主席：

行，已經很清楚回答了問題。

吳靄儀議員：

是的。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

主席，我都很同意梁展文先生所說，就是在6月30日，梁展文才很清晰地說要盡快談判，這個都是有些意義的，因為到了這個時候，你已經完全知道這個基礎，就是政府聽過法律意見，還有郭理高先生說的五五分帳，而這個五五分帳的基礎，就是可以6億元或者7億元成交也行。你在這個階段，才說要快些開展談判，那你現在展開談判，都是在這個底線才推動展開談判，為何之前你又沒有大力——按照你所講——之前你又沒有清晰講過要盡快展開談判，但到了這個時候，完全知道價錢、底價，其實就是和新世界的開價一樣，甚至再低，你才清楚講明要盡快按照公眾利益的理由展開談判呢？你覺得這一點不是很值得人懷疑嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我很欣賞吳議員穿鑿附會的能力，將這些串聯來說。或許，我剛才解釋得很清楚，到了那個階段已經有局長的指示，大家的思想亦都是可以重開談判。那不應該……既然是這樣的時候，郭理高先生亦提出了一個新的方法來處理，我沒有置疑他這個方法，因為他是專家，我沒可能置疑他的方法。不過，你說我為何要催促呢？剛才我那個方法……剛才我已經說過當時為何要說這句說話，或許我想委員……各位委員請看看T20(C)，T20(C)第5段，在此之前，即在第4段，郭理高先生提出說："我們可以想一想，離開那個十足估價的方法"——即他說那個所謂保守的估價方法——"離開這裏喎，不如想想其他的方法。"接着那段就

是，郭理高先生繼續這樣說。到了下面那段，第3頁這裏，都是第5段，或者我讀一讀這句說話。我聽了這個意見之後，我便這樣說："PSH" —— 即是我 —— "said that the disposal of the PSPS site concerned should be handled carefully so as not to attract criticism that the Government/HA has shown favouritism towards the developer. We might need to seek further advice from ExCo when a decision on our proposed way forward was made"。我想問吳靄儀議員，為何我要說這些說話呢？我想指出的就是，我當時是根據自己的看法，直接說出我的意見，作為常任秘書長，我就議事論事說出自己的意見。那麼，我不知道吳靄儀議員怎樣把我當時所說的話，和你剛才所說的話之間，怎樣去配合呢？這個很明顯就是，吳靄儀議員，你是選取及選取資料，以及作一些……即是聯想，作一些連接，就說我去推動重開談判這件事情。只是這句說話，剛才在較早的時候，吳靄儀說過："整個過程都是梁先生你推動重開談判"。在這麼多的文件中，你就找到這一句說話來證明我這個意圖，我實在很佩服。

吳靄儀議員：

主席。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

證人已經有很充分，而用了很冗長的時間去解釋，他對這些文件的主觀意見、他有甚麼……當時的情景是怎樣，已經是很充分，亦都三番四次攻擊我本人。我不打算回應這麼多的攻擊，我只是想大家看客觀的文件，客觀顯示出來的情況，就是梁展文先生三番四次挑戰我，說："你去找啦，你去找文件中哪裏有清楚地說"。我們看見，亦很多謝梁展文叫我們去看剛才那段，即是在6月16日開會的時候，他都是用這樣的態度，但到了30日，政府的底線出來了，已經是很清楚，已經是可以低至6億元至7億元。我們是首次看到梁展文開始說，要盡快展開談判，這些都是委員會可以看的。

接着到下一份文件T24(C)時，就由孫局長正式撰寫一份文件給行政長官，請他批准你們以這樣的理解去展開談判。你可以看到

這份文件的第10段，即最尾那裏，他邀請行政會議，說足價是15.16億元，而如果是五分之一，即半價就是7億5,800萬元，便邀請行政長官給予他這樣的批准，這到此為止。

接着下一個階段，我想與證人探討……主席，我不知你想我繼續下去，還是想……OK，你想我快一點做完這個部分？

主席：

是的。

吳靄儀議員：

好了。在下一次，即展開談判的部分，我想你看一看自己的角色是甚麼？你又說在第二次，即在調解中，你沒有直接的角色。我想你看一看我們的文件T138，T138，這份文件的日期是10月31日。在10月31日，經過了兩次會議之後——在律政司舉行的一個會議——這一張便箋就是Handa LAM寫給Anthony WONG的。他這裏說兩次在DOJ開會之後，關於即將進行的調解有甚麼內部默契。在這裏，你如果翻到關於第二次會議的部分，即文件的中間，你就會看到(d)項。(d)項說："The client for the mediation will be SHPL (delegated authority from ExCo). PSH"——即是你——"to act on behalf of SHPL and give instructions to the mediation team"。這裏的同意就是說，又好像第一次協商般，亦是由你代行，雖然調解的一方是局長，即是那個局，但卻由你代表那個局執行，執行的人是你，由你給予instruction，所以以後我們看到的所有文件，主席，我們看過那些電郵很多很多次，每一次郭理高也要與你聯絡，而你可以看到，直至T115(C)這份文件……到了11月底，將近展開談判的時候，郭理高也需要向你取授權，為甚麼呢？因為如果我們看這份文件——由底部看上去——財政部說根本不應五五分帳，應該是七三分帳，七三分帳已經非常好了。簡短來說，郭理高覺得七三分帳一定不行，所以如果真的要談判，他便要找一個授權，在第2段便說："From the ExCo decision, it is clear that authority exists to settle at \$1.15 billion"，即要用11.5億元成交，任何低過這個的，也要經過局長批准。

因此，你看到這封電郵，他要向你匯報，是由你授權。然後，我們可以看到……跳過很多文件之後，便是大家也看得很清楚的T29(C)的文件。這份文件由郭理高向你匯報，說出情況如何，而你……他說我們現在只可以談至8.64億元，而你則寫了一封電郵給

孫明揚，是極力主張接受。所以，最後推薦孫明揚"拍板"的就是你。這些也是事實，你稍後可以解釋，雖然你沒有在前線討論，因為你不是專家，但在幕後給予指示，並且知道政府所有底牌的人是你，你是否對這些看法有甚麼不同的意見？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，剛才吳議員所講的是正確的，我知道所有詳情。在12月7日.....27日的電郵亦說得很清楚，我接受郭理高先生的理據和建議，亦支持把這建議向局長推薦，這些全部都是事實。但我講一句，剛才若果吳靄儀覺得我是攻擊她，其實我只是對件事，而不是對人。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

主席，我想問梁展文先生，在這封電郵中，他在第1段說，他似乎覺得這項交易已經非常好，他說："In fact, I find it rather amazing that the developer is prepared to come this far"。他說，事實上，地產商肯來到此地步達成協議，他覺得很出奇。我想問梁展文先生，有甚麼出奇呢？因為地產商開價.....根本上day one開價已經是7億元，到上次陷入僵局時都已是7.4億元，為甚麼他覺得這麼奇怪，地產商在此價位願意接受呢？

主席：

吳靄儀議員，對不起，梁先生。

梁展文先生：

主席，我在這封電郵已說了，其實.....我記得在早前的聆訊中，在郭理高的聆訊中，吳靄儀議員也有提出，郭理高先生也提到的，我們完全受制於地產商，我們以這個方案與它討論，是非常受制於它的，我用的字眼應該是"at their mercy"，有些報紙翻譯為任它魚肉。開始的提價是7億元，我記得在文件中看到，是經

過一天半的調解談判後，郭理高先生匯報價格提升至8億6,400萬元，我覺得在如此情形之下，完全受制於……我想吳靄儀同意這一點，根本上我們處於弱勢與他們談補地價，所以我說這也頗令我驚奇，他能夠提高至8億6,400萬元，這便是我當時的說法，是很清晰的，所以我可以證實剛才吳靄儀所說的，我當時的看法是這樣，我亦stand by我們的看法。

吳靄儀議員：

你真的覺得……主席。你真的覺得8億4,600萬元是好過7億4,000萬元，是嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，8億6,400萬元當然是好過7億多元。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

主席，我不知道證人還有否其他解釋，如果有便一起說出來。

主席：

梁先生，有否補充？

梁展文先生：

主席，我沒有其他解釋，我這封電郵已很清楚將我當時的意見說出來。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

主席，事實上，我們在先前的聆訊和接着的T29(C)文件——當中夾附郭理高先生的匯報——已經很清楚，8億4,600萬元是不計算索償在內，即是說當雙方坐下來進行調解時，原意是要有一個整體的解決，一個global settlement，所以這個數字還要拆出那個索償來計算。主席，當然我們知道有官司在進行中，我們不會在這兒質問那宗官司的爭議點，即誰是誰非，我們只不過是說這個8億4,600萬元反映的是甚麼呢？這個還要減去當時對方估計的賠償，即2億5,000萬元這個價錢，你減去之後，其實是不到6億元，這方面亦是我們委員會以前談過的。所以，主席，我不知道梁展文先生為何會覺得一個這樣的交易已經算是好的？他剛才亦解釋過，我現在只想問他，我們今天看過這麼多份文件，亦看過他這麼多的參與之後，他會否覺得……甚至說盡快，不用行政會議再怎樣講的了……他會否覺得真的好像湯家驛上次問孫明揚局長那樣，以這個價錢向政府買入紅灣半島，其實新世界真是很"着數"，而梁先生你在這裏扮演的角色，其實客觀上亦有助他們達到這個最終的成果。所以，你會否同意孫明揚先生所講的，公眾如果有觀感，說這個是延後報酬，現在給你一份工作做是延後報酬，的確是有理由的呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我在12月27日給孫先生的電郵，將我的意見和分析講得很清楚。我向孫先生提出我支持郭理高先生的那個論據，我用這個基礎來支持他提議的8億6,400萬元這個地價數字，是根據郭理高先生的意見，我是支持他的意見，而不是說我自己認為怎樣、怎樣，8億6,400萬元是一個好好的數字，我要向他提出了。當然，我剛才亦講了，8億6,400萬元怎樣也比7億多元好。但是，我12月27日的這個電郵主要是根據郭理高先生所提出的意見……文件編號是多少？對不起，主席，我看那份文件……最後那份……在郭理高先生於12月24日提交給我的電郵，副本交給陳美寶小姐，即孫先生那邊，他講了一句話："根據所有的理由……"，第10段那裏說："it makes perfect sense to accept the developer's offer"，我其實就是同意他的這個觀點。在我的電郵中亦支持了孫先生的理據，向他推薦，就是這樣講，所以這個是很清晰的。

好了。關於公眾在我參與這件事的時候，公眾有沒有疑慮呢？這是孫先生的個人看法，我是不會加以評論。從我的觀點來看，我自己是這樣，做了這些事情，在這裏有這樣的意見提出來，支持郭理高先生那個理據和提出那個補價的數字，我不覺得是會使別人憂慮，甚至是別人有憂慮，我沒有做錯事的時候，我沒有偏幫任何人的時候，為何我認為有問題呢？我不想重複以前我所講的，就是我講的那3點，只要那3點——我沒有做錯事，問心無愧，沒有利益的衝突，依足手續去申請的時候，我覺得我是有這個權利去繼續工作，公眾的疑慮由政府去考慮，是不同方面，各人有各人的看法。但是，當然，我承認事實是我有很深入參與這件事，但不等如我有做錯任何事。我在08年8月16日發表的聲明亦講清楚了，既然我是沒有偏幫任何人的時候，我為何要避嫌呢？我事實上是不避嫌的，所以我對吳靄儀議員的回應，就只能夠這樣。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

主席，我們今早已經給梁先生很多時間去解釋，從主觀、從當時環境、從記憶等等，他對這份文件有怎樣的看法，但客觀的事實是，成交的價錢實在是低於新世界最初提出來的那個價錢。在這整件事之中，梁展文先生扮演了很重要的角色，在每一個階段都是很重要和很深入的角色，而他的角色是從來沒有顯示他想政府如何去……在價錢方面，他的角色一向都是支持降低那個價錢的。所以，至於委員會會有甚麼結論，這個我們會根據事實作出判斷。主席，我暫時沒有其他問題。

梁展文先生：

主席。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

我可否回應？

主席：

可以。

梁展文先生：

剛才吳議員所講的，有一點是……第一點是事實上錯誤的，就是後來達成那個補價的數字，她說低於地產商最初提出的那個價錢，這句說話是假的。第二點就是，我一直支持降低價錢，這句說話亦完全沒有理據的，我在哪裏完全支持降低那個價錢呢？我在這裏，剛才已講了，我是支持郭理高先生提出的那個價錢，沒有任何文件，沒有任何的證供顯示我是支持……一直支持把這個價錢降低，吳靄儀講這句說話又是假的，多謝主席。

主席：

但是，我覺得我們委員都可以從文件中很清晰看到，一開始時發展商提出來的7億多元是沒有包括那個索償的數字，但到最後，政府與它協議了那個8億6,400萬元，是未計算日後索償的數字的。就這方面而言，我們只能夠從有關各個方面提交給我們的文件，所掌握的數據就是這樣。

梁展文先生：

主席，多謝你澄清。

主席：

各位委員，到了這個時候，我想小息一會，10分鐘左右，然後我們再繼續研訊。

(研訊於上午10時49分暫停)

(研訊於上午11時07分恢復進行)

主席：

各位委員，我宣布研訊繼續了。接着提問的是李永達議員。請李永達議員。

李永達議員：

主席，我希望梁先生先向我們補充一些資料。在今早梁先生回答吳靄儀議員的問題時，吳議員提過在02年7月至10月這段期間，你們署方或房屋用地供應督導委員會知道有需要就這個問題作出處理，吳議員曾問你，在那個階段，梁志堅先生有否接觸過你們，因為你有信件來往，但有沒有接觸過你，你可否就這一點向委員會……因為你休息完畢，我想你的腦清靜很多了，你是否記得在02年7月至10月，梁志堅先生有沒有接觸過你？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，正如我在今日較早時候講過，我真的記不清楚。因為我記得他的樣子曾在我的辦公室出現過，是很"嘮嘈"的，我只記得他在吵，說我們不給他consent，拖着他，但見過他多少次、在甚麼時候見他，以及其他談話內容，我真的不記得了。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

OK，主席。接着，你回答吳靄儀議員的時候，其實你都回答過，你覺得他似乎來過你的辦公室，談論過一些問題，但似乎你已不記得了；你又說過，似乎講關於consent的問題。因為那段時間對於你來說，你是常任秘書長，在新的居屋政策下，是有兩個所謂私人參與居屋的問題未作處理的，所以，我想問，其實他到來，按道理應該一定是談紅灣的，對嗎？按道理他不會跟你談其他的問題，對嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，因為他們公司鄭裕彤先生那一封信說紅灣，那麼我想應該是談紅灣。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席。你就不記得他說過甚麼細節了？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我真的不記得了。

李永達議員：

OK。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，梁先生可否看看T49(C)那份文件？

梁展文先生：

嗯。

李永達議員：

梁先生，看到了嗎？

主席：

梁先生，找到了嗎？

梁展文先生：

看到了。

李永達議員：

這份文件寫了幾個電郵的，其中一個當然是梁展文先生你發出的，你的寫法是："S. Leung" —— S. Leung即是Stewart，即是梁志堅了 —— "also came to me, saying more or less the things. We will discuss this at the SDM next Monday"。SDM即是高級首長級會議了。這一次……你說得很短，關於他來見你的這個時間，我想都是4月中的時間，梁展文先生，你是否記得這一次梁志堅先生來見你，表達過甚麼意見，以及你們討論過甚麼呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席。你就這樣問我，我真的不記得。我憑這裏的電郵來看，根據我自己寫的電郵，他應該有跟我說不接受郭理高先生所提出的委任3位獨立估價師，他們的平均估價作一個束縛性，對雙方有束縛性，那個平均價是需要地產商接受，他應該是講這一樣事情。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席……

梁展文先生：

這個是我的推論而已。

李永達議員：

是你的推論。所以，我想問的就是，在你的下一個會議，即你也講過在那個SDM，即高級……

梁展文先生：

人員會議。

李永達議員：

.....首長級的會議，即在Senior Directorate Meeting上，你就會再講這件事。你是否記得在那次會議上，你提出了甚麼意見呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

李議員是在講哪個會議？哪份文件呢？

李永達議員：

我只可以這樣講，因為我看你的電郵，梁先生，即在T49(C)，你的寫法是："S. Leung also came to me, saying more or less the things. We will discuss this at the SDM next Monday"。那麼，我當然假設你一定是按照這個電郵所寫的情況，在下星期一的高級首長級會議討論這個問題。你是否記得你在那個會議上講過甚麼呢？

梁展文先生：

是，不錯，4月14日。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

4月14日的Minute.....主席，真的不記得了。我只看這裏就是很清晰，我相信孫明揚局長當時是吩咐我做一個全面一點的分析，以及考慮到法律的觀點，讓他考慮，其他的我真的記不起了。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，因為我也在翻查所謂"next Monday"，我希望秘書幫我手，所謂"next Monday"是那次高級首長級會議，即梁先生你講過甚麼。因為在我的印象中，只有兩次至三次，如果我按照這個日程表，在02年7月到03年4月之間，你接觸梁先生可能有兩次至三次這個數量，其實你大多數都是不記得的，是否這樣講呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席。你講的是03年，李議員？

李永達議員：

或許我重複一次，主席。

主席：

03年7月到10月。

李永達議員：

不是。

梁展文先生：

對不起。

李永達議員：

在02年7月到03年年底，我稍後會問你這個會議，你大約有兩至三次與梁先生有直接接觸，或者打電話的機會，我現在所問的是你直接接觸的那兩、三次情況，你似乎也不大記得當時的內容，是否這樣講呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，沒有紀錄那些，我真的記不到；有紀錄那些，我便記到。我在書面證供那裏也講過，有一次通過電話的，關於在03年10月28日或29日那兩天，曾跟他通過電話，而那次通話的內容，我又記得到啊，但那次是沒有紀錄的，那是我唯一沒有紀錄而記得到的記憶。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，我想問在第一次接觸時，是否商談關於紅灣半島它們所提出那個所謂地價建議這類問題，以及問到關於署方就這些地價問題的看法，你們有甚麼看法或怎樣的角度，有沒有討論過這些事情呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，李議員是在講哪段時間，又是這段時間嗎？

李永達議員：

是02年第一次接觸的時候，即02年7月之後那次，我不講03年4月那次，那次有紀錄的。

梁展文先生：

嗯。

李永達議員：

在02年7月之後，你是第一次見他的，你今早回答吳靄儀議員的問題時，是這樣說的。我想試圖，因為我不在場，即問問你，傾談的會否是新世界所建議的底價，或者所謂想用甚麼方法處理紅灣半島，以及地價的考慮情況，是否討論這些事情呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，記不到了。

李永達議員：

記不到，OK。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

你到了03年4月那一次，有紀錄那一次，你記得他是否講過關於委任3個我們叫做獨立的測計師，對嗎？去處理地價這個問題。

梁展文先生：

估值測計師。

李永達議員：

是，估價師。當時你與他討論的時候，你的反應是怎樣的呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席。你講的是.....

李永達議員：

04年。

梁展文先生：

即那次.....

李永達議員：

03年4月的時候。

梁展文先生：

.....梁志堅先生的反應是怎樣，對嗎？

李永達議員：

你的反應是怎樣？

梁展文先生：

我的反應，我得一個"聽"字，我相信。

李永達議員：

你得一個"聽"字，即你的意思是，你由始到終坐着聽梁先生這樣咕嚕、咕嚕、咕嚕的講下去？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我剛才講了，我都不記得跟他講過甚麼，我只能夠從這些事的紀錄推論，他跟我講的是那件事，因為我自己寫的那個電郵是這樣講的。那剛才.....即究竟我有沒有講過甚麼、有講過甚麼，一定有講過話的，但講過甚麼，我真的不記得了。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席。我又很奇怪，你剛才回答我時又說你不記得了，即你有些事情很清楚，有些事情不清楚。你很清楚你好像沒怎樣對那些所謂實際內容作出回應，但你又記得你講過話。為何我要問呢，梁先生，因為你在這個過程中，是見得梁志堅最多的一位同事，即孫明揚見過一次，郭理高也見過的，不過似乎你是見得最多的，

所以我很有趣就是……或者幫你手，看看可否勾起你的記憶吧。因為在03年4月中的時候，談判的第一階段已經破裂了，即大家沒有再進行，他再上來，你就說可能傾談的是關於是否委任3位獨立估價師的問題，但你是否記得，梁志堅上來有沒有講過關於他提出政府是否應該把地價降低一點，我們的談判是否會容易一點，我們的分歧那麼大，你有沒有聽他講過這些事情呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席。首先，就這次的見面而言，我已經說了我真的不記得講過甚麼，他所講的內容，根據我的電郵，我推論應該是說3位獨立估價師的委任問題；另一點就是，他上來我處，我不能夠變了一個啞巴，我一定講過話的，對嗎？這是一個假定，所以我不覺得自己所講的話有矛盾。但是，我真的不記得我們在那一次，我跟他兩個人之間講過甚麼話，我真的不記得了。

李永達議員：

OK。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席。你記不記得那次的會晤，即4月的那次會晤，你大概用了多少時間呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，不記得了。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

即15分鐘、半小時、45分鐘或1個小時，你覺得哪一個時段是相近呢，對你來說？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我真的不能回應，我不記得的話，又怎能那麼準確地估計那個時間呢？

李永達議員：

OK。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，我想多問一件事情，因為實際談判那位當然是郭理高先生，那個地價。

梁展文先生：

嗯。

李永達議員：

但是，其實時間用得最多在這件事之上，而最高級的那位其實就是你，因為我稍後會把資料給你看。孫明揚先生作為局長，他有很多範疇需要兼顧，你差不多在整個署方或局方內，算是用了頗多時間在這個問題上，而為何我們問這個問題呢？因為3月談判破裂，其實對梁展文先生你來說，其實是一個很大的……有一些壓力，因為那件事仍未解決、仍未解決；而梁志堅就在那段時間

來見你，那我很有興趣，為何你連見面的內容，你又不記得了，你連見面的時段有多久，15分鐘左右、30分鐘左右或相近的，你也不記得，是否不太合常理呢？因為這件事對你很重大的，在那段時間，即見面很短時間、中間時間或很長時間，這個時段的時間，你自己也不記得的？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，現時在講的是多少年前的事啊？03年，今年是09年，你是在講足足6年前的事情。

李永達議員：

對。

梁展文先生：

你現在問我有多少分鐘，我真的答不到。正如我問你，去年你的生日是星期幾？這麼重大的日子，你能否記起？同樣道理，是記不起的話便真的記不起。如果我記得，便一定會說，因為我是在宣誓之下作供，如我記得便一定會說，我會承認，這並不是問題。

主席：

李永達議員。

梁展文先生：

如我記不起的話，我又怎能說謊，說自己記得？

李永達議員：

嗯。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，去年生日我和太太一起度過，我是記得的。日子或許記不起，但連吃了些甚麼菜我都記得。因為這是重大日子，所以我不……

梁展文先生：

5年前、6年前又如何？

李永達議員：

如你問我去年生日吃了些甚麼，我會記得。

梁展文先生：

6年前又如何？你在問我6年前的事。

李永達議員：

主席，為何我要問這事？我有一個印象，就是梁展文先生在他跟梁志堅先生接觸的事情方面，差不多像是失憶一般。我為何要問呢？因為我有一項資料想再問。在政府就地價進行談判時，很多時是在談判桌上討論，亦即由梁志堅先生與郭理高先生及他的隊伍進行談判。但是，梁志堅先生曾不止一次去到房署總部，甚至與局長會面討論這個問題。我要問的是，你是否記得他來訪時，曾否作出任何建議或甚至曾否向你們施壓，提及談判進展不理想等情況？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我剛才已經說了，我並不記得和他的談話內容。還有一點，李議員剛才提到在這段時間內，與梁志堅先生見面最多的人似乎是我，這一點我不敢肯定。因為第一點，據我理解他是一個周圍去的人。他跟地政總署有很多交往，在地政方面等等和他們有很多接觸，例如會見郭理高先生和他的下屬。所以，我不敢說他在政府內部和我見面最多。

不過，我知道也看到他見完孫先生便去見郭先生，見完郭先生便來和我交涉。他是個周圍去的人，正如孫明揚先生所說，他四處找人去談，我相信情況是這樣。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，我覺得梁先生比較奇怪。你知道他周圍"嘈"，而文件亦有顯示出來，我想你對他周圍"嘈"一事亦印象深刻，但是你卻記不起所"嘈"的內容，這令我感到每逢觸及有關地產商的結論時，大家都出現一些失憶的情況。在這方面我不會再問，因為你已經回答多次，說你記不起。但是我想問，你那一次跟梁志堅先生通電話，卻又能夠記得起。你可否告訴委員會，那次你跟他說了些甚麼？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，在我向委員會提供的書面證供內已有交代。那一次我相信.....我已記不起是哪一天，可能是28日.....03年10月28日下午，也有可能是.....29日，說不定是29日。當時應該曾談過一、兩次電話，因為行政會議在10月28日作出決定，以調解方式重開談判，而孫先生亦吩咐了由我負責統籌工作，我便立即以電話跟梁志堅先生接觸。我在書面證供裏也有提及.....對不起，主席，讓我找一下資料。

主席：

嗯。

梁展文先生：

是，我回答委員會提出的第8條問題時，曾在第2段提到已聯絡他，當時所為的是何事？我是以電話跟他聯絡，討論調解安排。我記得一件事，就是曾告訴他這個談判小組由郭理高先生領導，所有關於地價的談判都由這個談判小組處理，我不會參與其中。所以我告訴他，基於這個原因，他在這段時間不要跟我接觸，不

要找我，這一點相當清晰，就是我不會理會關於地價的討論。即是說在雙方的談判中，地價問題完全由郭理高先生領導的談判小組處理，我不會參與其中。所以在這段期間，既然已經展開調解談判，我請他不要來找我。對於這一點我印象非常清晰，即使過了這麼多年我仍然記得。

李永達議員：

主席。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

我就是想問為何只有這個電話你能記起，其他的卻記不起來？因為你說得非常詳細，跟文件差不多完全融合，差不多一點也沒有遺漏。

梁展文先生：

是哪些文件？

李永達議員：

是T137那一份文件，曾提及關於這次電話通話的少許內容。

梁展文先生：

T137？

李永達議員：

是，那裏寫道：

"Vincent Tong rang me a minute ago to tell me that,

1 CM Leung, D of Housing, had spoken with Leung Chi Kin of New World, "。

你看看T137那份文件。

梁展文先生：

是。

李永達議員：

我的意思並不是指你所說的話是錯的。你對這次電話通話中的談話內容相當清楚，所以令我更難明白為何你見梁志堅那兩次會完全忘記內容？

主席：

有沒有補充，梁先生？

梁展文先生：

主席，我不知道李永達議員因何會不明白。就這次電話通話來說，即28、29日這兩次通話，有關的內容非常重要。而且我在跟他通話之後還要跟進，要向談判小組交代雙方的安排如何。這兒亦有紀錄幫助我回憶整件事，所以我可以說得這麼清晰。

其實我剛才沒有說，你所說的T137那份文件所載的資料，還有更多細節，就在Handa那份文件中。例如在T138那份文件，便可看到我曾召集談判小組，向他們詳細交代如何處理。這兒完全有文件紀錄，說明有何打算、調解安排如何、細節如何等等，都有向談判小組作出交代。所以這是很重要的事情，我的印象非常深刻。

主席：

李永達……

梁展文先生：

而且有文件可以幫助我記憶。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，你們或房屋署的首長級同事，一般會有一位政務助理從旁協助，誰是你當時的助理？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，應該是Ms LK LAM。對不對？

李永達議員：

Ms LK LAM。

梁展文先生：

是，LK LAM。

李永達議員：

姓林，林小姐。

梁展文先生：

嗯。

李永達議員：

按你們署長的習慣，與別人的會面是否有一本日記"diary"，記下你曾經與甚麼人會面，梁先生？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我自己沒有keep這一類diary，我的diary紀錄都交給秘書處理，由秘書提醒我。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，所以林小姐是否應該有你那一段時間的日記紀錄？

梁展文先生：

主席。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

我現在明白李永達所說的助理的意思了。如果是助理的話便不是林小姐了，而應該是Ms Rosanna LIU，廖小姐。她是我的PA，我們稱為Personal Assistant，個人助理。你所說的應是那一位同事，是廖小姐。

李永達議員：

那麼，廖小姐是否有你與人會面的日記、日程紀錄？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我剛才已說了，相信她應該有。

李永達議員：

OK。

梁展文先生：

即她當時會有。

李永達議員：

那麼她是否應該同時記錄了你曾會見甚麼人、見了多久等情況？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我剛才所說有紀錄的是指那些有預約的會面，據我理解，這類會面她會有紀錄。但有些突然間出現的人，她則未必會在日記內補回，這是第一點。第二點是她不會記下甲君見了1小時，乙君見了個半小時，她不會這樣登記。她只會在日記寫下已作出預約的人士，用以提醒自己和提醒我。

李永達議員：

嗯，OK。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

那麼，梁展文先生，你記得與梁志堅先生在02年7月到10月進行的那一次會議，以及03年4月那一次會議，是事先預約還是他突然之間，失驚無神，怒氣沖沖地跑上來見你，是哪一種情況？你記得他是早有預約，還是沒有預約，情急之下來找你，自己駕車過來見你？是哪種情況呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，在02年的……你說是02年，是嗎？02年的7月至10月，是嗎？

李永達議員：

是，有一次。

梁展文先生：

第一個問題，是嗎？

李永達議員：

是。

梁展文先生：

是，他如何來見我，我記不起了，我覺得我的印象中只是他拍門，有一個很"搵憎"的人出來，便見到他的樣子，我只是記得這一點。至於這次電郵所說的……即剛才談及的電郵，我提到他來見我，說他跟郭理高所說的話，那次我也不記得是否預約的了，我只是記得，只是看回這裏，幫助我的記憶，原來我是見過他的。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

即連是否預約你也不記得，即是否很少……即見高官是很難的，即我見你們也要約很久，梁先生……即我指梁志堅先生，他照理很少不是預約之下突然走上來，而你又有空見他，這個情況是否不大可能的情況？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我不知道有沒有可能，問題是我自己是很寬鬆的，不要說梁志堅先生，有些議員也會走上來開一開會，來找我傾談，很多時候……其實很多時候也有這些情況發生的。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席。所以，你形容便是，你記得梁志堅先生上來，"砰、砰、砰"敲你的門，因為我見你，我也見過你，梁展文先生，你做署長的時候，我覺得你的秘書帶我進去也不用"砰、砰、砰"敲你的門，即你的意思是，當時他見你，你說的是02年7月至10月那次，還是03年4月那次？即"砰、砰、砰"敲你的門那一次？

梁展文先生：

啊，主席。

主席：

是，梁先生。

梁展文先生：

是02年那一次，7月至10月，因為那一次，我記得我的辦事處是在美利大廈，而不是在何文田的房屋署。何文田的房屋署在11樓，那裏是很複雜的，真的需要找人帶路，因為要走到最尾那裏，我想你也很熟悉，因為你也經常去那裏。但是，我當時另外有一個office，另外有一個辦公室是在美利大廈的，因為當時我有雙重身份，既做一個政策局的常秘，也做房屋署署長，開始時我有兩個辦事處的，何文田有一個，美利大廈那裏也有一個辦事處，但結果是兩套制度我應付不來，所以我索性最後搬到何文田。

我記得在02年7月至10月時，我仍然……梁志堅是走上來美利大廈的，那裏是不用人帶的，即一進去……而且他是熟路的，他便走進來找我，至於有沒有人帶他，我已不記得了，我只知道見到他在門口，這是我的記憶。

李永達議員：

嗯，OK。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

那麼，梁展文先生，很多謝你，你很記得他在02年7月至10月那一次，是他自己走上來，"砰、砰"敲門要見你，他見你時，一開始他說甚麼呢？現在你記起了多些事情，他見你的時候說過甚麼呢？在02年那時。

梁展文先生：

主席。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席。剛才李議員問我談話的內容，你不是問我其他的細節，那麼我現在多謝你幫助，你現在再問我，當時他如何來見我的呢？我已說過一次……其實已說過兩次，即在我印象中、記憶中，是有一個他的樣子在門口走出來的，很"搵憎"的樣子，我經常記得這件事。

李永達議員：

OK。但你記得他……主席，對不起。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席。你很記得他"砰、砰、砰"走上來敲你的門，"砰、砰、砰"，他的樣子讓你看到他很"搵憎"，除了他很"搵憎"之外，第一句跟你說的話，或者內容是說甚麼的呢？我想他不會說……他不會說一句"你好嗎"便算，他應該會有一些內容跟你說的，你是否記得說過些甚麼呢？現在記不記得？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我不記得了，我記得的只有這麼多。

李永達議員：

所以，你記得他是自己來……

梁展文先生：

好像是自己來。

李永達議員：

好像是自己來……

梁展文先生：

是。

李永達議員：

……然後"砰、砰、砰"敲你的門，你見到他的樣子很"搵憎"，你只記得這麼多，至於談論的內容，你是一點資料也不記得，是不是這麼說呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

我在今早已說過，我的印象中，似乎他跟我說過，我們不批consent給他，拖着consent不給他，即就紅灣半島方面。所以我相信他不止一次來找我，不過多少次我便真的不記得了，我相信是不可能一次的，以我自己估計。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，意思是，梁展文先生跟我說，02年7月至02年10月，可能梁志堅先生上來不止一次，是這個意思嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

是的，主席，我的記憶是這樣的，當然，我回答鄭裕彤先生時提到，今早吳議員也有問我，是嗎？在我的信中，我當時說的是"密切聯絡"，但其實是安撫鄭裕彤先生的說話而已。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

OK，多謝梁先生，因為這個資料又比今早多了一些，即比剛才休息前多了些。那麼，我想問梁展文先生，梁志堅先生那次很生氣地走上來時，你記得他的樣子很"猛憎"，你是否記得有沒有人陪他一起來的呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我記得只有他一個人。

李永達議員：

一個人，OK。04年.....對不起，03年4月那一次，03年4月那一次，你是否記得那一次應該是在房屋署見他的，是嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我相信當時是在何文田的房屋署。

李永達議員：

OK。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席。

梁展文先生：

所以，由此推論，他那一次來見我可能是有人帶他進來的，這只是我的推論。

李永達議員：

OK。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席。那麼我想問，因為在那個電郵裏，似乎你的電郵也是說，梁志堅先生跟你說，大概類似那些事情，大概類似的原因是因為他早幾天見過孫明揚，然後才見你。其實，孫明揚的資料也是說他是很生氣的，所用的字眼是"grumbling"，那麼他在4月見你時，是否也是這個情況呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，那次我真的記不到，其實我是完全記不到的，直至看到那個電郵我才記得起，所以我無法回答你這個問題，我真的起不到。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

那麼，03年4月那一次，梁志堅先生是否一個人來，有沒有人陪同他一起來的呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我不記得他是否一個人來，應該是一個人來的，不過我記不到了，他通常是一個人的。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

OK，多謝，這方面澄清了。我想問另一個資料的問題，關於有一個……你先等一等。有一個電……有一個文件的……主席，不好意思，我拿開了。

主席：

不要緊。

李永達議員：

找到了，在T29(C)這份文件。

梁展文先生：

T29(C)，幾多號？

主席：

T29(C)。

梁展文先生：

是，是，OK。

李永達議員：

這份文件其實已討論過很多次。

梁展文先生：

記住這份T29(C)文件。

主席：

找到了嗎？

梁展文先生：

找到了，主席，多謝。

李永達議員：

主席，因為整個談判的過程中，有很多過程，我不再在此重複。但有一個過程，便是行政會議曾經討論過，你是重開談判的，然後行政會議——我認為那個數字是這個意思的——定了一個叫做所謂底價給你們，這個底價便是11億5,000萬元，然後你們開始在12月進行那個所謂mediation即調解，我說的這個資料是否正確，梁先生？即就這個所謂11億5,000萬元的底價來說。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，李議員所說的資料是正確的。不過行會還有一個決定，便是如果是低過11億5,000萬元……即11億5,000萬元的價錢，那個授權是由孫明揚局長決定的。

李永達議員：

是，這個我知道。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

多謝你確定了11億5,000萬元這個底價就是行政會議，即特首會同行政會議，作為政府的最高當局，交付予孫明揚局長，也是交付予你的一個公眾責任。它定這個數字，其實我想你理解，就是說，你們應該盡力去爭取到這個補地價的數字，這是一個最理想的情況。甚至在文件說明，如果在談判桌上，郭理高先生取得一個比11億5,000萬元更高的數字，你們的建議是，他不用回來匯報，立即……即如果對方給12億元、13億元你……

梁展文先生：

"收貨"。

李永達議員：

……立即可以"收貨"了，不用再回來。那麼，你是否同意，其實11億5,000萬元就是一個所謂特首會同行政會議，希望孫明揚和你，以及郭理高——當然，他是談判的最前線——達到一個指標性的數字，是一個要求。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我覺得李議員所說的都是正確。從我們的觀點去看，能夠高過……底價而已，是嗎？你去談判的時候，應該是去爭取多一些，所以這是正確的。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

OK。我想問，在談判的過程中……不是，在調解的過程中，是要好幾天的，郭理高先生有沒有向你匯報或知會過，說11億5,000萬元這個數字是很難達到目標的。有沒有向你知會過？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，有的。

李永達議員：

是，在哪裏……

梁展文先生：

你讓我找一找文件，好嗎？

主席：

好。

梁展文先生：

他有跟我說過。不單止一份文件，不過，我先說這一份文件，好嗎？

李永達議員：

好。

梁展文先生：

T115(C)。

李永達議員：

115。

梁展文先生：

(C)，T115(C)。是郭理高先生寫給我的，或者我讀出來好嗎？

主席：

好。

梁展文先生：

"I have to say that I think it unlikely that \$1.15B will achieve a settlement"。所以，他說到就是"我一定要這樣說，我覺得11億5,000萬元很難在這數字上面做到一個協議"；但是，就……是了，T28(C)，李議員。

李永達議員：

是，T28(C)。

梁展文先生：

第2段。

李永達議員：

是。

梁展文先生：

他也在電話說過，在12月18日，郭理高先生給我的電郵，跟我談過電話，在這裏看到，第2段那裏，或者我讀出來好嗎？

主席：

好的。

李永達議員：

好的。

梁展文先生：

他就是說那個數字，這個sum應該就是那個11億5,000萬元的數字，"As I advised you on the phone, we did consider putting the global settlement figure to them but this sum would clearly be rejected and there was a danger that our putting such a sum to them in these circumstances could cause them to break off the mediation. As agreed with you over the phone, we decided against this"。即是說，這是在12月18日，談判應該開始了，是嗎？

李永達議員：

12月18日似乎還未開始喎？梁先生。

梁展文先生：

開始了沒有？已開始了。

李永達議員：

12月18日，我指調解的mediation，在何時開始？

梁展文先生：

mediation開始了，先看一看，看一看資料，我記得mediation是在12月初的，是由12月8日開始了，在03年12月8日已開始了。

李永達議員：

嗯。

梁展文先生：

所以你看到.....其實這封電郵前面都有說，第1段第一行這樣說："We had another full day session yesterday"，看到嗎？

李永達議員：

是。

梁展文先生：

那即是已經開始了。他便問我一樣事情就是說，剛才他就是說"正如我在電話裏對你說"，郭理高先生說，"我們實在考慮過就是，將那個global settlement，整體的、全面的協議給他們"，但這個數字，他認為很清晰對方是不會接受的，然後還有一個危險就是說，在這個情況下告訴他們這個數字，便可能會造成他們離開那個……即是不再和我們調解。

李永達議員：

嗯。

梁展文先生：

於是，他便跟我在電話上同意了，我們決定不透露這個……不向對方提出這個11億5,000萬元的數字。這裏就是剛才我在較早前的文件，提過郭理高先生一早便說，他覺得unlikely，即沒甚麼可能用這個基礎，以這個數字達到協議。那麼，後來在調解的過程中，他便向我提出，打電話給我說這件事，這個紀錄是很清晰的。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

OK。主席，所以，我可否這樣說，梁先生你其實在談判的中期，或者這次會議之後，你已經知道11億5,000萬元是一個mission impossible，是一個不能夠達到任務。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，是的，我知道郭理高先生有這個意見，我亦都在12月18日同意他的看法——不要提了，不要向對方提這個數字——我是同意了，這個紀錄是很清晰的。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

OK。既然我剛才開始問梁先生的時候說，行政會議，即特首會同行政會議，交付這個任務予你，就是交付予孫明揚先生和你，談判前線那位人員是郭理高先生，但你發覺我們討論了這麼久，沒甚麼孫明揚的名字，因為他不多參與這些事，其實你是參與最多的，即是是不是——好像吳靄儀說你給指示，我不再辯論這個問題——你到了這個階段，特首會同行政會議把這麼清楚的指標給孫明揚和你；而你是除了談判首席人員郭理高先生之外，你是參與得最多的一位常任秘書長。你為何不覺得在這階段要知會孫明揚一聲說："局長，其實達到行政會議的指標，是沒甚麼可能的。整個隊伍有沒有需要重新想過各方面的考慮呢？或者是有關這方面，我們是否要繼續呢？"你有沒有考慮過，其實你要與你的上司作少許溝通呢？因為你中途已經知道這個所謂的任務，你一定不能夠達到。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，清晰的答案就是，我沒有跟孫明揚局長再溝通這一點。因為已經是由我代表他去處理這件事，那我也認同的就是，在這次調解中，當然是由我做全面的統籌，我亦都給予指示，代表孫明揚局長給郭理高先生指示。但至於地價會是怎樣、是多少，完全是由談判小組決定的。那麼，我想大家看看T115(C)這份文件。

李永達議員：

11多少？

梁展文先生：

115(C)，T115(C)。

主席：

是，請你繼續。

李永達議員：

你繼續講。

梁展文先生：

這裏有一個例子，其實都不單止這個例子，就是郭理高先生在11月25日，03年11月25日給他的同事Gregory PAYNE的一個電郵，都是把副本給了我、湯永成先生及AL ROBERTSON —— 這個是地政署的代表律師。或許我讀出來好嗎？

主席：

好。

梁展文先生：

"Further to my 24.11.03 e-mail to CM Leung, I have now had a chance to speak to him. Re authority to negotiate, he wants us to proceed on the basis of authority to commit at or above the ExCo approved figure, with reference to SHPL for authority if and when a lower figure which is agreeable to NW and something we can recommend is arrived at"，這句就是.....這指示其實是我從電話中給郭理高先生的，就是說，你可以用這個數字，如果低過這個數字，我們便要問局長了。其實，不單這一次向他說的，這裏.....或者我不再引述文件，後來我再向他說，不是第一次講的。無論如何，我分析了給他聽底價就在那裏，如果低過底價的話，便要問局長。為甚麼要這樣呢？因為行政會議的決定，局長仍然有.....我剛才說了，是在底價那裏，如果低過底價便由局長處理。這是11月25日，即剛才另一份文件在調解的中間，是12月18日，即差不多相距一個月，是後來的事，然後再問我。當時，我聽取郭理高.....我接受郭理高先生的意見，他說不要提那11億5,000萬元，這可能會影響調解的繼續，我接受了他的意見，但行會的決定是包括孫明揚局長有這樣的權力，有這樣的authority，有這樣的權力去決定一個低於11億5,000萬元的數字，所以我也跟隨行會的決定同意，亦根據郭理高先生自己的判斷，在12月18日同意了他，不向對方提這個數字。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，我就是有這個疑問，因為.....當然，他給予你的授權是整體的，即包括第一，你要盡力爭取11億5,000萬元這個數字，如果任何數字低於此，當然是局長——即孫明揚——有權力去做。但是，我有一個疑問就是，在開始中途，其實梁展文先生你已經知道這11億5,000萬元是不能達成的任務，你現在向委員會解釋，因為你知道數字比授權低一些也可以。我的疑問是，為甚麼你在初中期，知道這11億5,000萬元不會有可能出現，但你也不提供一些資料、電郵或通信給孫明揚局長，告知局長："行政會議給我們的指示不能達到，你覺得是否應該就談判的情況，讓前線的人員可以在更低的底價作出結論性的安排？"為甚麼在此過程中你不做這些事情呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，剛才我讀T28(C)那裏，郭理高先生在03年12月18日給我的電郵，他直接寫給我，大家看看T28(C)頂部，他的電郵寄給誰，除了我之外，還有副本交給誰呢？第一個名為陳美寶小組，即是孫明揚局長的行政助理，所有文件交付給.....副本呈遞給這位陳美寶小姐，便等於呈遞給局長，因為她一定會給局長看的。換句話說，郭理高先生與我傾談的電話，他又很細緻地寫給我，確認我們在電話上同意的事情，亦有副本交予局長，所以已經知會了局長。在這時候，我自己沒有另外再寫便箋，我不覺得我需要另外再寫一封便箋通知孫明揚局長，尤其是那是行政會議的決定，即他有權決定一個低於11億5,000萬元的數字。多謝主席。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，可否……當然，這份T28(C)文件我們看過了，亦有c.c.副件給陳美寶小姐。我想問的是，既然梁先生本身是談判中……除了談判的首席之外，是對這問題最有決定性的人物，為甚麼你不在這問題的此階段，即知道11億5,000萬元做不到的階段，再知會你上司一次，你剛才答了，除非有補充，如果沒有的話，我問另一個問題。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我剛才已說了，因為郭理高先生知會了，若果孫先生看到……知道這些資料時……因為他也很留意這件事的，雖然他很忙，如果他有意見，他一定會向我講。所以，我假定了他沒有意見，我們便這樣處理。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，我想問在這份T29(C)的電郵中，即03年12月27日11時13分這封電郵，是那天早上他發送給孫明揚先生，那個所謂談判的進展，是否26日有另一次調解進行，而且大概上8億6,500萬元這數字在26日已經出現了？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

郭理高先生最後一封給我的電郵，這封是27日……對不起，主席，我先看一看文件。最後那封是這個，12月24日……沒錯，沒錯。在這份T29(C)後面……我們可以翻去那兒看，郭理高先生在12月24日寄了一封很詳細的分析，關於是次談判的結果，是給我們的……你的問題是甚麼？對不起，你的問題是……？

李永達議員：

我的問題是，在哪一個時候那個調解 —— 他用的字眼是 mediation —— 完了，或者近了，然後才有8億6,400萬元這數字，然後你寫這封電郵給孫先生，是之前一日的26日，抑或是25、24日呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

照我看這裏是24日，前面他有否提過8億6,400萬元？看看……因為他以前還有些電郵的，在12月10日他已經提過一次，12月10日，即你們文件的T117(C)。

李永達議員：

梁先生，對不起，主席。我的意思是，你記不記得整個調解完成的日期，最後一次的會議是何時？

梁展文先生：

完成的日期？

李永達議員：

嗯，即你調解了數天。

梁展文先生：

是的。

李永達議員：

是最後一天，最後一天是何時？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

24日，對嗎？對不起，對不起，是的，沒錯。你看回這份文件，剛才在T29(C)那裏，郭理高先生那個電郵，給我和給其他人，包括陳美寶小姐，就說了："the mediation" —— 第一句說話 ——"the mediation continued yesterday afternoon"，那應該就是12月23日的下午，就是完結了，整個調解就完結了。

李永達議員：

主席。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

梁先生的意思，即是說23日調解就完結了，然後你就在27日早上11時13分傳送了一個電郵給孫明揚先生，那在24日、25日、26日你是就這個問題，你自己是處理過甚麼工作？即是與同事再開會，或與郭理高先生會面過或是甚麼、甚麼的，然後才到12月27日早上發出這個電郵呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，根據郭理高先生在12月24日，聖誕節的前夕，這個是聖誕節那天下午5時56分，他就給了這個……聖誕節前夕，給了一個這樣的電郵給我，內容很詳細的。講回在23日，即是前一日，在他們的談判之後，很明顯郭理高先生需要時間撰寫一篇這麼詳細的最後匯報和他的建議。我看回資料，我到27日早上……那便很明顯地，應該是……25及26日是不是放假的？那兩日是放假的，那兩日是聖誕節，那兩日我是沒有工作的，我等到27日上班……早上……27日……是否早上……

李永達議員：

11時。

梁展文先生：

到11時我就再撰寫我自己那段電郵給孫明揚先生，情形就是這樣。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

OK。主席，在這個電郵T29(C)裏面，你在你發給孫明揚那裏，就提到一個觀點，在第2段，你寫着："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"。你這句似乎.....你是在問一個問題，即想問一個問題，就是現時我們需不需要回到行政會議拿取一些類似指示的東西呢？但是，接着你又講了一句："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."。再接着，最後一句你說："I would therefore say that you have the authority to make a decision here."。那麼，其實你似乎頗大力推薦孫明揚先生在這個階段做個決定，接納這個金額的數字，是否這樣呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，這個電郵其實我已經講得很清楚，我是支持郭理高先生那個建議，在這裏就做了個分析，即是說："好了，郭理高先生有這樣的建議，你有沒有權力去批呢？"我在行文上，在紀錄上，應該要把這個問題講得清清楚楚，所以我就說："我們現在要考慮一下，我們想不想，或是需不需要返回行會呢？"接着，我就向他提供了自己的意見，我的結論就是說，我認為他是有權力可以做一個決定的。

李永達議員：

我知道，主席。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

我就有些奇怪，其實行會不是單說他有權力決定，行會亦都有.....你們有個任務，任務就是做到11億5,000萬元這數字，但很奇怪，你的電郵就沒有提醒局長說："局長，其實我們最好就應該拿到11億5,000萬元或以上的金額，就最好的了，不過現在我們做不到了，不過你都是有權力去做決定的。"為何你又不將你們的任務講清楚呢？我看你的電郵，講了一部分，我又不是說你.....那些東西沒有錯的，你是講得對的，但你又不講你的任務的數字出來，你又不會向局長提議說："我們達不到這個任務的目標了，11億5,000萬元做不到了，我們是否應該詳細討論一下呢？是否要召開會議呢？或甚至是否要返回行政會議，再拿取意見呢？"為何這方面的事情你又不表達出來呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我這個電郵已相當長的了，你說除了剛才那樣事，再講11億5,000萬元這數字，是否應該再講呢？我這裏是沒有提到，現在這個提議.....郭理高先生提議的那個數字是8億6,400萬元，很明顯現在這個數字是低於11億5,000萬元，局長一看就知道的了，不需要我囉唆的了。

第二點就是在郭理高先生在12月18日，03年的時候，那個電郵剛才已講了，亦都是把11億5,000萬元這個數字.....都不是向對方提及，局長應該是知道，很清晰地知道這件事的，所以，你說行文上，我是應該寫上.....再詳細講這句話，我不可以說你錯，但是我就是沒有寫，我不覺得需要寫，這是我當時的決定，我亦不覺得自己這樣做法是錯，而且.....我想請李議員看看我的電郵的最後一句說話是如何說的，我就說："如果你.....即孫局長同意.....對上面的看法是同意的話，我就告訴那個.....我就會給.....向談判小組給予指示。當然，我們是很樂意跟你開會，如果你說需要的時候，我是很樂意跟你開會的。"通常我們這樣寫法，都是很清晰，看看局長需不需要開會討論這件事，我有提議到的。

李永達議員：

主席。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

剛才梁先生回答委員會的時候，就說你不覺得寫11億5,000萬元這個字眼，因為你覺得你不需要太囉唆，我是有些震驚，為何你覺得行政會議給孫局長、你和談判首席代表這個任務，即11億5,000萬元這個數字，對你是這麼囉唆呢？因為這是你們要完成的任務。當然完成不到，不是一定說要問責，因為你們已經盡力了，當我假設的話。但是，為何你用"囉唆"這個字眼來形容"11億5,000萬元"這個數字呢？因為我覺得這是一個……其實我覺得你做到11億5,000萬元是光榮來的，如果你做到11億5,000萬元以上，就是更大的光榮，所以你不提及，其實我已經是很奇怪，而你回答說再寫這個字眼會很囉唆，我就更加驚奇。所以，我想問梁先生，為何你要在行文裏，完全不提醒你的局長，說其實我們有個總目標，這個目標很清晰，是行政會議給我們的，就是要做到11億5,000萬元這數字，現在我們是做不到了，你連這句說話都沒有寫出來？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

是的，主席，多謝主席。在那個調解的磋商過程中，最後那兩次，郭理高先生作詳細分析的電郵，其實都是給了副本知會局長，包括12月18日郭理高先生說不提11億5,000萬元那數字，局長是完全知道這種情況，是我當時的判斷，我寫這個電郵的時候，是我沒有寫下去的。你覺得奇怪，我沒有法子幫到你，你覺得奇怪，我行文就是這樣，每個人的行文是會不同的，我當時寫的時候，明知局長是知道11億5,000萬元，這個已經是……當時我們已經是這樣看法的了，已經是做不到的了。你說我用"囉唆"兩個字，那便再……都得的，我剛才講了，我可以囉唆一點的。你說我奇怪，

我真的沒有法子反駁你這點，我當時是這樣寫，我沒有寫到，我覺得不需要寫，是我自己的判斷。

李永達議員：

OK。

梁展文先生：

你認為我的判斷是奇怪的，我都沒有法子。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

梁先生，我覺得奇怪，這個不是沒有基礎的，因為行政會議給局長和給你作為常任秘書長這個任務，其實不是一個簡單的任務，亦不是一個它隨便做的決定，除非你說行政會議的人是隨便做決定的，特首和行政會議給這個指示給你們，說完成這個任務是很重要的，提及這個任務亦都不是囉唆，所以我說奇怪，其實我不是亂作評論的，我是覺得很奇怪，為何你覺得寫11億5,000萬元這數字是囉唆？

主席，我想問另一點就是，梁先生，你記不記得在3月……即在03年3月之後，在談判破裂之後，就有關是否重開談判的時候，你是曾經建議過，就比較快一點，重開過所謂談判或這個調解，而不需要返回行政會議尋求意見，你記不記得這一點？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我想李議員提供一下哪一份文件，幫幫忙。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

就在那個……主席，等一會兒。

梁展文先生：

應該是何時？6月30日。沒錯，是T……我找到了。

李永達議員：

是。

梁展文先生：

T22。

李永達議員：

是的。

梁展文先生：

T22。

李永達議員：

沒錯。

梁展文先生：

T22.....

李永達議員：

是T22(C)。

梁展文先生：

首先，在T22.....37在哪裏？

李永達議員：

應該是T22(C)。

梁展文先生：

T22(C)。

李永達議員：

第8段那裏。

梁展文先生：

我就說，今早我也解釋了……

李永達議員：

或者梁先生，我未提問，我想你先看看這些資料。

梁展文先生：

好的，你先問，對不起。

李永達議員：

不好意思。我的意思是，在T22(C)這份文件所描述，就是在這個談判破裂之後，你們在4、5月進行了一輪內部討論，接着有關於如何進行下一階段的工作，你提出了意見。當然，你剛才回答吳靄儀說，其實這些意見都是有集體討論的過程，你今早很強調這一點。但是，無論如何，你在第8段所講的，是頗建議要重新跟新世界談判，你用的字眼是"as early as possible"，即盡快做這件事情。我想問的問題是，你在重開談判這個問題上，你給我看的文件的印象是似乎很緊張，因為你想快點重新談判或者做所謂調解。但是，在我剛才提及的文件，關於最後你給孫明揚局長一個關於所謂8億6,000萬元這個調解數字，你又不建議局長重新回到行政會議聽取指示。為何這印象會這麼有趣？你在重新談判這個問題上，你又要這麼緊張，但在這個取得所謂settlement，即最後8億6,000萬元這個問題上，你又似乎踢開了行政會議不理。其實，兩個也踢開了行政會議，兩個都不理行政會議。在第8段，即T22(C)這份文件是說6月的時候，其實你建議孫明揚無須問它，你自己做便可以了。不過，後來孫明揚似乎不是，他有問過行政會議，他寫了一份文件。到12月調解完結後，你仍然沒有建議他再找行政會議，你似乎覺得行政會議在這個過程中是無須徵詢，亦無須再

理它，似乎想把它踢開不理，你兩個或者你自己決定那情況，再向局長建議便算。情況是否這樣？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，很多謝李議員問這個問題，讓我有機會向各位仔細解釋一下。首先回答李議員的下半部分，就是在12月27日，我不建議再找行政會議。根本行政會議的決定，孫明揚局長是有權力決定一個低於11億5,000萬元的數字，可以說根本不應該提出再返回行政會議，行政會議已給了很清晰的決定予孫明揚局長的了。我不提出返回行政會議是很正確的，如果我提出返回行會，我想孫先生也不會同意，因為行政會議已經說了，已給了權力給你，給了authority給你，孫先生，孫局長你去做，那麼便去做。所以，這解釋了那情況。

就此，今早吳靄儀也用這一點來批評我。在6月16日的會議之前，還有一個會議……不，剛才說是6月30日的會議，對嗎？

李永達議員：

嗯。

梁展文先生：

這個會議之前，其實在對上一個會議，在6月16日半個月之前，即這個是……T20(C)有會議紀錄那裏，你看到了，今早我已經引用過。當郭理高先生提出離開那個十足價錢的方法來估價，或者我們如偏離了所謂保守的估價，即十足價錢的方法的話，我是很清晰地說要很小心，否則，政府或者房委會可能會被人批評對地產商有所偏袒，當時我即場的反應是這樣的。而且，我也說，如果是這樣，都要問一問行政會議，如果要這樣做的話，當時我已經表達了這個意見。

正如吳靄儀議員所說，但到了6月30日，我又改變了看法。6月30日，即大家已經考慮過我們6份文件，分析了所有方案之後，大家已經聚焦在重開談判的時候，我便去開這個會議了。大家可以看一看前面有一份T21(C)，T21(C)這裏……先等一下……你看看最

後那部分，這份是同事給我的資料，幫助我去開會的。這裏最後一段，同事給我的資料是："Since we are not deviating from the negotiation strategy, we need not go back to ExCo at this stage"。同事給我的意見就是，既然我們沒有歪離談判的策略，我們是沒有需要在這個階段返回行會的。我自己也看過行會的決定，行會的決定是在02年11月12日，行會上的決定是甚麼呢？就是跟發展商談判達成一個協定，雙方協議的一個補價，讓發展商自己在市場上出售單位，這個決定是這樣的。看回這個決定，我又覺得同事.....我又同意同事給我的brief所說，是無須返回行會。故此，我在這裏提議無須返回行會，因為我說過了："There was no need to seek further advice from the ExCo having regard to the latter's decision reached in November 2002"。即在02年11月行會的決定，你考慮那一點，你看到是無須再問行會。

孫局長較我審慎，他的反應是，我們先問一問特首，不要立即行動，不要這麼快，先找特首。於是在T24(C)，孫明揚局長寫了一個錄事，這錄事是給行政長官的。剛才李永達議員所說，孫明揚局長寫給行政長官時，是推薦返回行會的，這是不正確的。你看回他的錄事，他沒有提議返回行會，其實他是在取.....你看看最後那一段："You are recommended to endorse the recommendation"，他是請行政長官自己決定。換句話說，當時在會上，孫明揚局長很審慎說要先問一問特首，但後來到7月28日寫錄事給行政長官時，他接受了我的意見，他沒有推薦要返回行會；反之，他有問CE，好像問一問CE，我提議你接受這個建議，即是跟它重開談判。怎樣重開談判呢？就是根據郭理高先生的方式和估價，其估價當時是1,516，如果是1,516 million，即15億1,600萬元，而百分之五十就是7億5,800萬元，是用這個基礎向特首推薦的。整件事就是這樣，我希望委員會看清楚事實和資料，看看我說得是否正確。如果我說得不清晰的話，我可以補充。

主席：

各位同事，現在已經到了中午，是12時20分，我在此宣布專責委員會的研訊暫停，我們在下午2時繼續。

(研訊於下午12時20分暫停)

(研訊於下午2時06分恢復進行)

主席：

各位，我現在宣布繼續進行正式研訊。接着要提問的是李永達議員。

李永達議員：

主席，我繼續今早的提問。我仍然集中提問關於T29(C)那份文件。梁先生，請你看看T29(C)。

主席：

T29(C)。

梁展文先生：

看到。

李永達議員：

謝謝。梁先生，請你看看你自己發出的電郵下一頁第2段。我讀一次給你聽，好嗎？你的寫法是："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 would give our critics a field day on this case. Given all this considerations, I would suggest you accept CORRIGALL's recommendation."。梁先生，這段內容來自你寫給孫先生的電郵，對嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，對的。

李永達議員：

這裏你說這個補地價數字即8億6,400萬元是可以辯解的。你又說，如果用一個叫做整體調解的結論，即global figure或global

settlement，你說那個數字就會更寒酸或更低了，因為有一部分會從那個所謂地價扣減。你說如果是後一個情況，即是整體去做調解，而金額……因為有這個所謂整體結論的數字，在後一個情況，你就覺得很難向公眾解釋關於這兩個組合是甚麼，以及一個相對低一點的數字，會令批評的人那天有機會再批評你。然後，你就建議孫先生接納郭理高先生這個建議。

我看了這段，就不太明白。梁先生，我想問問，你這個寫法，其實你是擔心把那個真相說出……真相即是你這個調解結果——8億6,400萬元——其實並無牽涉另一個元素，而那個元素是涉及一宗訴訟，這宗訴訟有機會……可能令政府有需要賠償一些金錢，而這些金錢若計算在內，政府正式取得的便不是8億6,400萬元，可能是低一點，我不知道會低多少，可能會低5,000萬元，可能會低1億或2億元。你說在這情況下，你就不能向公眾解釋為何數字會那麼低了。

我看完這段內容，我感覺到你是否……你其實是否……你心裏究竟在想甚麼呢？你是否覺得把真相說出來的時候，你便更難解釋為甚麼你會接受8億6,400萬元這個調解的結論呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，多謝李議員這個問題。首先，事實上，政府在宣布那個協議結果的時候，剛才講那個……即分開兩個元素來處理，即補地價及訴訟，對方即發展商要求的賠償，這兩個元素分開處理，還有訴訟，這是一個事實，政府已作宣布，這一點很重要。其實，就剛才李議員所提的問題，我都準備了一份文件。請讓我讀出來，因為在2003年12月24日談判小組組長郭理高先生……這裏是2003年12月24日，我讀一讀出來，看看能否回答李永達議員的問題。

李永達議員：

你有沒有文件編號，讓我看看你要讀的那份文件。

梁展文先生：

沒有，這是我自己寫的文件。

李永達議員：

啊，是你自己寫的。

梁展文先生：

是的，我現在讀出來。2003年12月24日，談判小組組長郭理高先生建議接納發展商提出的補價，而暫時把後者的索價分開處理。郭理高先生在他的電郵詳細解釋了他建議的詳盡理據，他認為那是政府在當時情況下，從公眾利益着眼的最佳協議。在2003年12月27日致房屋及規劃地政局局長的電郵中，我認同郭理高先生提出的理據，即基於公眾利益而支持郭理高先生的建議。我在同一個電郵中指出，把此事分為兩個部分(即補價和發展商的索償)處理，其實都有一個額外的好處，即比較容易向公眾解釋。對建議提出分析和看法，是我作為常務秘書長的責任，但我並沒有建議，政府不應公布發展商索償的問題仍然懸而未決。儘管上述事實如此，李永達議員向湯永成先生提問的時候，卻把我的評論說為試圖誤導公眾或者淡化問題，甚至是掩飾真相。簡言之，李議員所表達的看法是，我在上述電郵中的寫法，顯示我考慮與發展商和解時，僅僅顧及策略和公共關係而非公眾利益。李議員甚至詢問湯永成先生，為何不忠告本人不要寫那樣的東西。

換言之，李議員對我的評論是斷章取義，推論我意圖誤導公眾，但上述兩個電郵清楚顯示，這並非事實。實際上，政府公布調解結果時，的確已清楚宣布發展商索償的問題仍未解決。又倘若政府公布，假如減除發展商索償的款項，則該筆8億6,400萬元的款項，將會減少至6億元，那才是誤導公眾，因為有關索償的爭議仍有待法庭裁決。由於李議員把這個事實置諸不理，對我的評論斷章取義，結果導致至少5份報章翌日失實報道，說政府實際上只可收到6億元，而本人則試圖掩飾事實，罔導公眾。李議員這種做法，清楚顯示他對這件事心存偏見，我本人是非常失望。

主席：

梁先生，我覺得你這樣，透過報章的報道，這樣指控或說議員……即在議會內我們公開研訊的問題，似乎對我們議員不是很公道。我想問你，你剛才讀那一份，是作為聲明，還是陳述書的一個部分呢？因為如果不是陳述書的一部分或者聲明，你這樣也不是回答我們議員的問題。

何秀蘭議員：

那些程序……即既然……

主席：

是，何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

我想問，第一件事是梁展文先生剛才讀那一份文書有沒有把副本給我們。第二，如果是沒有的話，因為當中也有一些數字詳細的問題，雖然我們人人都很留心聽，但也請梁先生方便我們做事，可否現在影印給我們呢？

主席：

他是沒有的。所以我剛才也作出了處理，問他那是一個聲明，還是一個陳述書。

梁展文先生：

多謝主席。我完全理解你剛才所說的意思，但是我希望各位委員理解到，作為當事人、作為一個證人，在產生這種情況下，他會有甚麼感受呢？我只是表達出我自己的感受，並不是說對任何人批評。我是指出我看到的，我的意見是這樣。我這裏有一個文本，我可以交給秘書處，成為我的書面證供，好嗎？

主席：

那麼，我們會將它納入為證據的一部分，我們會將它納入我們的文件夾內，亦會向公眾公開。

梁展文先生：

多謝你，主席。

李永達議員：

主席，那我繼續了。

主席：

李永達議員……吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

主席，你今早聆訊之前，亦有問過證人，他除了陳述書之外，有沒有補充。證人當時是說沒有的，那麼現在所說的，又完全似乎是以前的事，因為所說的報章，也是以前的事。主席，我不知道證人為何忽然之間會這樣做，是否聽着聽着聆訊的問題，令到他覺得有補充的必要呢？因為主席，如果不是的話，我想委員會也要想一想，為對其他證人公平起見，這種做法是否應該得到接納。

主席：

好的。或者我們先取得他那份正式的書面陳述之後，我們還會有我們的閉門會議，到時再處理。接着是李永達……李永達議員是繼續問的。請李永達議員。

李永達議員：

主席，梁先生剛才對我的批評，我不回應，因為公道自在人心，我全部所問的問題是按資料和按文件來問的。我剛才讀那一段，其實梁先生你不肯回答，你說了你的評論。因為，我讀那一段是你寫電郵給孫明揚先生的。其實你的說法很清楚，你說如果作一個整體的調解，你會很難向公眾解釋這兩個元素及一個相對低的數字，而這個相對低的數字，會讓那些批評者有一個……即在那天有一個批評你的機會。

我再讀一次："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."。其實，梁先生，這些不是我寫，而是你寫的，其實這字句暗示甚麼呢？就是你本身擔心，一個所謂整體的調解所產生的一個低的數字，這是你寫的——"low figure"，這個低數字即是少於8億6,400萬元，而這個結果會令到公眾對你有很大的批評。你似乎在這個問題上所考慮的，並不是："我要為行政會議所給我的指示和底線做到最好，而做到的時候，便是我們的任務完成。"你是擔心用一個所謂整體調解的方式，令到公眾對你有很大的批評。其實，這些真的是你考慮的重點，按照你的寫法……以及你考慮的可

能是房屋署的形象、你的形象或公關上的問題，所以我不覺得你剛才的批評有甚麼結論、有甚麼理據。我想問為何你會這樣寫的呢，梁先生？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我是很樂意詳細回答李永達的問題的。其實我剛才讀的那份文件，其書面文字已說過，我支持郭理高先生提出的建議，郭理高先生是有他的理據的，他的理據便是，他已經盡了所有能力以謀求一個好的協議，而基於他所詳細臚列出來的理由，他的結論、他的提議，便是接受8億6,400萬元這個補價的價錢，我就是基於這一個基礎，向孫先生表示支持郭理高先生的結論和提議。那我寫這一段東西就是……沒錯，我是加了我的意思，即是說沒有一個整體的解決方案，其實另外也有一個好處的，那好處就是向公眾解釋時比較容易一點，因為其實如果整套去做的時候，所有兩個因素一起解決，那數字是會低了下去，到時我們更難以解釋。這是我的一個分析，正如我在書面證供中所說，作為這個房屋常任——常務秘書長，我是有這個責任作出分析。我現時……今天在這裏說，這個分析——我仍然都stand by這個分析，我的看法是這樣。那裏不是說為了我自己或者房屋署那個處理來解釋，我是從政府整個觀點去解釋，我是以事論事，將我自己的看法很忠實地在這裏寫出來。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，我在這點上……梁先生剛才的說法就是，他認為郭理高先生已經盡力去爭取一個好的地價的結果，他爭取不到。你這樣的寫法我是沒有意見的。任何人做事都是盡了力，取得最好的結論——即行政會議所說的11億5,000萬元，當然是高興了；取不到，盡了力，可能也沒有甚麼人會怪責，即使怪責也是……他已盡了力。但你的寫法不是這樣，梁先生，你不要……我覺得你是……將意見跳來跳去，你那寫法不是這樣寫的，梁先生，你沒有在這

裏講過一句說："現在郭先生已經盡了力，孫先生，他盡了力也只有這個數字，我建議你接納吧。"你不是這樣寫的，你怎樣寫都是這一句，就是："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."。梁先生，你到了今天這個時候，我給機會你回答，你也回答不了下一句："the relatively low figure will give our critics a field day on this case."。為甚麼你要這樣寫呢？你覺得你這樣的寫法，是否為了你免受批評，是否為了你自己在公關上比較容易過關才這樣寫呢？或者你在心中就是這樣想的，你可沒有說到郭理高那些分析。或者你可否再補充一下呢？為甚麼要寫這一句呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，多謝李議員的問題。這裏我剛才已經說過了，我是從政府的立場去說我的分析，不是為了讓自己好看、房屋署好看或者任何人好看，而是一個分析，在這裏指出：將兩個因素分開了也有一個好處的，如果合併的時候，那個數字可能會更低，到時候我們更難解釋，很難解釋怎麼兩個元素，就是這樣子。這段文字在電郵內是非常清晰的。

剛才李議員提到，為甚麼我不說郭理高先生已經盡了力呢？去爭取呢？對嗎？已盡了最大的努力去爭取呢？我想請李議員看一看T29(C)，我寄給孫先生這一個電郵，即12月27日這個電郵的第一句說話，我讀出來："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."。即是說，我看到整個過程.....整個協商過程，曲折的過程，我認為我們的談判小組已經盡了它的力量、它的能力，為政府爭取最好的、為政府和房委會爭取最好的一個協議。剛才李議員說我沒有說郭理高先生是盡了力去爭取，第一句說話開始說的時候，我已經這樣說了，所以我希望李議員看一看這裏，我事實上是有說的。多謝。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，我想問梁先生剛才在答我關於這個所謂那一句："the relatively low figure will give our critics a field day on this case."。你剛才說這句說話不是為你自己說的，是為政府說的。在這件事上，即是參與人是比你高級，只有你自己和孫明揚而已。你這個時候，似乎仍未跟孫明揚溝通過，即使在你寫電郵的時候。為甚麼你覺得這是你為政府說的，而不是為自己說的？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，李議員，我打這個電郵給孫明揚局長，當然是從政府的觀點去做一個評論、做一個分析，怎會有可能是為我自己做一個分析？對嗎？這是一個常理而已，我怎會這樣可以詮釋到……即你這樣詮釋到說，是我為我自己說的呢？對嗎？我不就跟孫局長說，即是這樣的時候，就會被我們的批評者……一定批評得更厲害，很厲害的了，"have a field day"就是這個解釋，就是這樣解釋啦。所以你的解釋也是對的，除了我不是為自己說話，我是從政府的觀點去看、跟孫明揚先生說的。我覺得很清晰，李議員還有甚麼疑點？我很願意再回答你的。

李永達議員：

主席。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，我的疑點就是你這句說話是為自己而寫的，而根本孫明揚也沒有參與過寫這個電郵的過程，你剛才回答我的時候說，你覺得自己是為政府而寫的，我不希望你將一些你自己寫的想法，用政府作為推搪。我想多問一項資料，就是在文件T28，我們看一看……

梁展文先生：

主席，可否補充我剛才的答案？

李永達議員：

可以。

主席：

是。

梁展文先生：

因為李議員作了一個結論，他說我為我自己而寫，絕對沒有可能，怎麼為我而寫呢？我做一個分析，一定是從政府的觀點去跟孫明揚局長說的，怎會說着說着講成是我個人的東西呢？我真的很奇怪，李議員這樣來詮釋這一段說話，真的是匪夷所思，怎會這樣的呢？我做這個分析是為政府的，怎會、怎會……我哪裏有個人的東西呢？

李永達議員：

主席。

主席：

是，李永達議員。

李永達議員：

主席，我不想在這個問題上再辯論，不過，這個寫法是你寫的，而我都不覺得你這個寫法本身是所謂政府的想法。是不是，我不知道，最少在這個擬寫的過程中，是沒有一個集體參與或者開會的過程，是你個人用一個電郵形式寫給孫明揚，孫明揚收到這個電郵之後，才知道你有這樣的想法。當然你背後現在解釋就說是為政府所寫，我覺得你是為你自己寫的。

梁展文先生：

主席，這個是我寫給孫明揚先生的分析及推薦，那當然是我寫的，說我的意見。我的意見就是說，政府會被人批評得很厲害。

這不就很清晰嗎？怎會是為個人而寫的呢？莫名其妙。不過無論如何，我們不要爭拗了，由它吧。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，我想請梁先生看T28，沒有(C)的，T28。

主席：

找到了，對嗎？李永達議員，請繼續。

李永達議員：

主席，這一份就是談判完了之後……

梁展文先生：

這個是30……

李永達議員：

找到了嗎？

主席：

T28。

李永達議員：

T28。

梁展文先生：

OK，是，找到了，謝謝。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

這份文件是在整個調解完了之後，接着政府公布，然後在04年2月初的時候，立法會房屋事務委員會和規劃地政及工程事務委員會舉行聯合會議，這份文件是房屋及規劃地政局撰寫呈交會議的。我想問梁先生，你以前看過這份文件了沒有？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

看過。

李永達議員：

看過。這份文件是否你草擬的，抑或是你的下屬草擬的？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

這份文件就……你現在問我，我現在忘記了那個細節了，不過，應該是由我的部門撰寫的，應該也經過我批准的。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

這份文件你批准了，那你看第12、13段，第12、13兩段。

主席：

第6頁。

梁展文先生：

是，看到了。

李永達議員：

在第12段，你提到8億6,400萬元的補價；在第13段，的而且確，你說過可能有一個申索的訴訟是還處於早期階段的。我想問，其實你在這段的行文中，為甚麼不寫出有一個可能性，這個可能性就是，如果有一個訴訟而政府輸了的話，你所獲得的賠償金額不會有8億6,400萬元？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，如果按照李議員剛才所提出的寫法，會不會對那個訴訟有影響呢？因為根本上，我們對那個訴訟、對對方的索償，我們是不接受的，而且是需要法庭裁決的。如果我在這裏作出一個這樣的假設，那便會有誤導效果的了。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席。在討論的時候，你說你這樣的寫法可能會有法律上的問題，你有沒有問過律政署的意見呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我只能夠這樣講，這份文件是房屋及規劃地政局發出的文件，預備這份文件的——我自己相信——是我們的同事負責，由我監管之下去做的，亦交給孫明揚局長批准了才發出的，那個程序應該是這樣。現在你說我在行文那裏為何不寫下那件事情，我也不能回答你的，我們不寫便不寫。你問我有否諮詢律政署，我就不記得了，應該……如果你問我，我的推論應該是沒有的，因為這是一個常識，因為對方索償多少錢，仍未在法庭上裁決，

為何我們做一個這樣的假設來這樣講呢？只要講清楚還有一個訴訟存在，懸而未決，那已經是足夠了。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，因為這份文件是公開的，這份文件是公眾看到的，這份文件其實是政府在談判之後，相對全面地解釋那個談判及取得金額的情況。我的問題就是，如果政府不提點公眾，以及不提點立法會議員的話，他們真的以為你真是取得8億6,400萬元，而不知道是有一個景象，有worse scenario，一個差的景象，你可能所得的錢是少於這個金額。我想多問另一點就是，在這個所謂global settlement的問題上，即整體協議達成需要計數這個問題上，行政會議當時知不知道呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，根據我所看的文件，我們當時應該再沒有向行政會議匯報，沒有這樣的資料顯示我們有這樣做。多謝。

李永達議員：

OK，主席。換句話說，即使不是說……你剛才向我解釋，為何不講這個可能性，即低於8億6,400萬元，就是怕訴訟。梁先生，你可否向委員會解釋，為何你亦不建議孫明揚局長向行政會議多做一次簡報，因為8億6,400萬元真的可能最終沒有這個數字，而內部向行政會議簡報是一定不會影響那宗官司，亦不會影響談判的情況或將來的訴訟。我看的文件——如果我漏看了，希望你提點我——我就不大覺得你再告訴行政會議，我們現在所做的8億6,400萬元這款額還有一個因素，有可能令這個數字進一步下跌的，你有沒有做這一步呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我沒有再向孫明揚局長提議，建議他再向行會那裏匯報，因為行會的決定已經講得很清晰，若果低於它定下來的底線時，那個價錢是孫明揚局長有這樣的權力作決定。在政府的運作架構內，我們便執行了行會的決定，在作出決定之後，便不需要再向它匯報；除非行會講得很清楚的，如果你說要匯報的時候，行會一般的做法是，一定會說"你辦妥之後，要向我匯報"，它會這樣要求的，在這種情況下，我們便會做一張我們叫做Information Paper呈交行會。行會沒有這樣的指示，政府內的運作情況是不再需要向行會匯報的，兼且孫明揚局長他自己知道自己，他是一位很有經驗的局長，如果他認為需要向行會匯報時，他自己會自行決定，我沒有作出這樣的提議。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席。為何我問這件事情呢？因為你第一次回答我時就說，立法會不要講太多，因為這是一個公開會議，那件事若談到一個可能性，那筆錢的金額因訴訟而低於8億6,400萬元，便會影響日後訴訟的位置或甚麼。我剛才問你的是，因為行政會議叫你做談判時，最初的金額是11億5,000萬元，現在的結論是8億6,400萬元，還要在一個最好的景象，在best scenario之下，即那訴訟不發生，或者發生而政府勝訴，不用賠償。如有任何訴訟而令你輸的話，也不會有8億6,400萬元。所以，我很奇怪就是，你在整個過程中，正如我所講的，你是參與最多的，除了郭理高之外，他做談判，在政策、策略層面，你是參與最多的，為何你也沒有這樣做呢？你是否覺得，再向行會匯報的時候，它覺得這個數字再低一點，就會覺得你談判得不好呢？我完全不明白，為何這個所謂情況沒有做，完結所有事情，你卻不向它匯報？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我剛才其實已解釋得很清楚了。行會沒有要求匯報的時候，我們是不會向它匯報的；除非局長自己認為他需要再向行會匯報，這就由局長自己去決定。我們一般的做法是不會再向局長提議說："喂，你再向行會報告吧。"因為行會已經講了那個決定，是很清晰的，低於那個底價時是由局長決定。所以，你問我為何不提議這件事情，我剛才已回答你，就是這樣，我是沒有提議的，根本上是我們在那時候想也沒想過提議要再到行會，不是隨便到行會的，當然我不可以說隨便，我的意思就是說，我們覺得有需要才會去。當時，我的判斷，我相信亦是孫明揚局長的判斷，是不需要再向行會匯報的。

李永達議員：

主席，我沒有進一步的問題了。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

多謝主席。主席，我想問一問梁展文先生，從上次的證供及他的陳述書看到，梁展文先生給我的印象就是，在紅灣半島中，他的參與程度及角色是有限的，我想問一問梁展文先生，我這種感覺是否錯誤呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，湯議員，甚麼參與都是有限的，不可能是無限的，這是第一點。第二點就是，今天早上吳靄儀議員也問過我這個問題，正如孫明揚局長所講的，我有很重大的角色，有很重要的參與。孫明揚局長吩咐我全面統籌這件事，在調解的時候，我也代表他向郭理高先生提出指示等等，文件已很清晰地顯示，是的，我有很深入的參與。

湯家驛議員：

那麼，你是同意你的角色，可能在決策方面不是由你作決定，但你會否同意其實你舉手投足也可以翻雲覆雨呢，在這方面、在這件事上？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我完全不同意。

湯家驛議員：

完全不同意。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

為何我會這樣提出呢？因為，其實我們看到，在紅灣半島的整個過程中，在幾個最關鍵的轉變時刻，也可以見到你的影子，你同不同意呢？

主席：

梁先生。

湯家驛議員：

最關鍵的轉變。

梁展文先生：

主席，主席，我完全不知道湯家驛議員在講甚麼。最好你把那些關鍵時刻、你見到的那些影子，我知道你見到很多影子的，請你說說，向我們解釋一下，那我可以幫助你，向你解釋那些影子是甚麼。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

梁先生，你是聰明人，你知道我在說甚麼的。我說第一個最關鍵的轉變，當然是說03年4月的時候，政府與新世界的談判已經到了決裂的地步。郭理高先生也一再強調跟新世界再繼續討論下去，是沒意思的；但是，之後，其實跟新世界的磋商是有繼續的，這是第一個轉變，而這個轉變最後的一次會面，就是你自己本人跟梁志堅先生的會面，這個你是否同意呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，事實就是，在03年4月，郭理高先生在一個便箋——3月25日——說得很清晰，他認為大家的差距這麼大，應該停止談判。之後，在4月已經開始一個新的一页。在4月至6月、7月的時候，我部門一共提供了6份文件，從不同角度來分析這件事情，去檢視所有可能的方案，如何解決這件事情。整個過程裏面，這數個月裏面，是集體討論。在集體討論後，大家達成了一個共識。當達成共識後，在過程裏面，孫明揚局長就在重要時刻，有一個方向性的指示，讓我們知道要如何做。

達成這個共識後，就是決定了——孫明揚局長決定了——重開談判，而在03年7月28日，有一個便箋給特首提出重開談判。特首大約在10月的時候，向我們發回一個信息，建議把這件事提交行會，在10月18日提交行會。10月18日行政會議討論過這事後，決定立即重開這個談判。於是在10月28日或29日，因為孫明揚局長在上次——正如我所說的——孫局長在上次聆訊時說，他吩咐我接觸新世界，是我安排大家討論，看看調解的安排是怎樣。於是我就去做，我便履行我的責任，因為是局長吩咐我做的，所以我便去做。好了，事情發展的過程便是這樣。那麼，湯議員，你想說甚麼呢？你想我回答甚麼問題呢？

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

梁展文先生，很多謝你重新提醒我們，在文件上所看到發生的過程，我們不需要在該處爭論。但是，我問你的問題是，當時一個關鍵性的轉變，就是由政府認為雙方已經去到決裂的地步，是無需要，也沒有這個必要繼續跟新世界磋商；但結果，客觀的事實是，政府並沒有放棄跟新世界磋商。其中一個最重要的事實，在03年3月26日，梁志堅先生去見你的所謂"頂頭上司"，即孫局長。

根據文件的記載，以及孫局長上星期來立法會的證供確認，其實梁志堅見完孫局長之後，都是不得要領的，對於事情解決是完全沒有幫助。接着，我們所看到的事實，就是在4月11日或之前，梁志堅再來找你。我想問問你，請你解釋一下，為何新世界的梁志堅，他連你的"頂頭上司"也見了，也發覺不可以突破雙方的僵局，為何他認為見你是有幫助呢？這絕對不是貶低你的身份，但老實說，你的決策不可以跟孫局長的決策權相比，為何他認為見你會有幫助呢？你可否解釋呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我想這個問題，湯議員最好問梁志堅先生。他見了我的上司孫明揚局長，便去見郭理高先生，接着又來見我。正如孫局長所說，他在作證時也說，這位梁先生——梁志堅先生，是周圍找人談的，這便是孫局長所說的話。你問我如何解釋梁志堅先生的行為，我如何解釋呢？這些是他的行為。

湯家驛議員：

當然，梁志堅先生，他最終都會有機會來我們這裏給證供的，我相信；但是，我現在想問你的是，其實梁志堅先生覺得見孫明揚局長都沒有用；但是，覺得見你是有用，是否因為你跟他的交往是比較深，他認為你可以影響到孫明揚局長的立場，這樣說對嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，完全不對。我跟梁志堅先生只是公事上的來往，沒有甚麼交情深，不好意思。

湯家驛議員：

我現在也是說公事上的來往，即他覺得他跟你可以說是，談得來也好、交情深也好。不過，他覺得跟你談是有幫助，他才會來找你。如果他覺得跟你談沒有幫助，為何要來找你呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我如何回答湯議員叫我去second-guess，去猜估梁志堅先生的動機呢？這個是你一廂情願的說法，這純粹是湯議員自己的說法。我不知道梁志堅先生為何要來找我，他是好像孫明揚先生所說般，他是周圍去找人。剛才你說，湯議員所說的，純粹是你自己的猜想。

湯家驛議員：

這個是我們看到周邊事實所得出來的印象，梁展文先生。因為你對我們立法會這個調查專責小組的證供，以及由始以來的立場，都是說你跟新世界的交往或關係，是完全並不密切的。這我相信你是一直以來，你刻意想傳達的信息。我現在只是問你，如果你所言是正確的話，你不覺得奇怪，為何梁志堅會在找完所有人之後，最終都要來找你呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，根本便不輪到我覺得奇怪或不奇怪。他來找我的時候，我也要見他的，這是第一點；第二點，我沒有刻意去怎樣描述我跟新世界發展是甚麼關係；第三點，我希望湯議員不要用一個周邊事實就可以看到甚麼，我想每一個……我們這個委員會——據我的理解——是確立事實，每一點，我們每一句說話，每個在這裏說出來的字，我都要用證據、用文件、用事實來確定它。我希望議員不要用周邊事實，我們看到甚麼等等這些說話來說。這些說話，我覺得，即我自己是完全不可以接受的。

如果湯議員找到一些清晰的文件、資料，我很樂意幫他找出事實，回答他的問題。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

梁展文先生，我想問問你，你可否拿起你的文件夾第10冊，文件代號T(C)那個文件夾……

梁展文先生：

T幾多？

湯家驛議員：

T10(C)。

主席：

找到了嗎？

梁展文先生：

OK，找到了。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

這是一份保密文件，關乎你們一個高層小組的文件，而小組會議是4月14日。

梁展文先生：

4月14日。

湯家驛議員：

如果你看第3頁，那裏有一個小標題，就是向前看 "The Way Forward"，當中有一項建議，就是建議地政署繼續與發展商進行磋商，提供以3個獨立測量師的平均評估，作為決定你們雙方同意的補地價數字，而客觀的事實是，這個建議由郭理高先生一早提出來，已被新世界否決了。接着梁志堅再去見孫明揚局長，孫明揚局長亦要求新世界接受，它又否決了。然後他再來找你，同樣是談這件事，但在找你之後，在4月14日，兩三天之後，我們便看到這份文件，雖然地政署認為大家沒有可能再繼續商討了，而這份文件仍然建議繼續與新世界磋商。我想問你，首先，你當天是有參與這次會議的？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

多謝，主席，有的。

湯家驛議員：

有參加這次會議。這是否你的意見？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，這份文件是由我的副署長湯永成先生領導的小組擬定的文件，這份文件在4月14日的高級人員會議中討論。這一點是，

在4月14日……湯議員問我這是否我的意見，我只能說，這份是我同事提交高級人員會議的一份文件，他提出的一些看法。

湯家驥議員：

湯永成是你手下，對嗎？

梁展文先生：

當然是，正如我在書面證供所說，我是有監督上的責任。

湯家驥議員：

但客觀事實……所以我再次提醒你，這個解決補地價的方式大家已一早發覺是談不攏的。他走去找孫明揚，孫明揚也是說，大家都是談不攏的。他接着前來找你，找你之後，過了3天便出現這份文件。你不是告訴我們，你與湯永成完全沒有就這件事交換意見？湯永成不知道你想甚麼便做了這份文件出來？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我不記得當時大家有否特別討論，不過，有討論亦不出奇，亦可能沒有討論。不過，我想說一點，或者有件事可以幫助湯議員理解這件事，就是T57那份文件，請湯議員看T57那份文件第1頁。

主席：

有沒有(C)的，梁先生？

梁展文先生：

有(C)的，對不起。

主席：

T57(C)。

梁展文先生：

是T57(C)。其實今天早上湯議員不在席，早上我都提過這份文件。文件中間那裏，我讀一次："SHPL said that there was no intention to pursue this option at the moment. LandsD should continue its negotiations with the developers concerned on the basis of their latest assessment on land premium"。看到嗎？換句話說，在那時候，孫局長仍然表示繼續談判，吩咐地政總署應該繼續談判。在此時，其實在3月底、4月初這段時間.....在4月11日，郭理高先生發送電郵給我，表示與梁志堅先生商談過關於3個獨立估價師的事宜，我在4月12日回覆他說，梁志堅也見過我，講類似的說話。我們在Monday傾談，而Monday就是4月14日。這裏的過程是怎樣呢？因為孫明揚先生提出這件事後，大家看到了，下面那裏繼續有曾俊華先生的說話，曾俊華先生就是PSPL ——"suggested, and SHPL agreed, that if necessary, LandsD should sound out the developers on the possibility of commissioning three independent surveyors to assess the premium levels, the average of which would be binding on both parties as the agreed premium for the necessary lease modifications"。即是說在這段時間，還是在考慮，想想可否用3個獨立的估價員、估價的測量師、測計師做一個平均價？在這過程中，郭理高先生問梁志堅先生，他又不接受。梁志堅先生又前來見我，在第二天前來見我，結果是怎樣呢？4月14日湯永成先生已經提交了一份文件，4月14日，即他是事先提交的，即兩件事是同時發生的。所以，我的理解是，湯永成先生寫這份文件時，3個獨立估價師一事還在討論中，所以他的文件這樣寫。我想指出一點，湯議員，這些文件我未必每份都有看的，我通常是交由同事自己撰寫，直接交予高級行政人員會議。

湯家驛議員：

多謝梁展文先生。

梁展文先生：

不過，在多數情況下，我發覺很多時我也是同意同事提出的文件的意見的。

湯家驛議員：

多謝梁展文先生，但我相信他在時間上的先後次序有少許錯了。這份文件是3月31日的，文件所講的是希望新世界會考慮一個

新的建議，現在我們所講的過程已去到……這個新的建議由郭理高先生提出，新世界拒絕了，新世界再會見孫明揚局長，繼續拒絕，然後才再來見你的。所以，我問的問題是，其實是在文件之後的，故此，我們首先要弄清楚時間的先後性。(證人與人細語)

對不起，我打擾了你們兩人傾談嗎？

梁展文先生：

不是，是一些資料性的事宜，我還在check。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

我想向你指出的是，第一個關鍵性的轉變，是很明顯有一個重要的角色扮演的，因為當新世界似乎覺得與政府的商討處處碰壁時，他最後一個是找你，找完你之後，我便看到這份4月14日的文件，有人提議繼續與新世界磋商，你的證供說不關你事，是湯永成先生的意見。我想確實一點問你，你當時……你的證供是否說，湯永成先生在這件事上，沒有與你交換過意見，便作出這樣的建議，還是這建議其實有你的影子存在呢？意思是說你有參與的。是哪一樣呢？

梁展文先生：

主席。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

我不記得湯永成先生有否與我討論過這份文件，我記不起了。

湯家驛議員：

你不記得。

梁展文先生：

不過，我是同意他這份文件的，我是同意的，很清晰，我是同意他這份文件，我是支持他的。這份文件，因為4月14日就是星期一……

湯家驛議員：

梁展文先生，我希望你……

梁展文先生：

湯議員，可不可以讓我說完我的說話呢？

湯家驛議員：

我只想說，我希望你的答案可不可以簡短一些，因為我們沒有3個月時間去聽你的證供。你可不可以說過的東西不要重複？我們人人都看過文件……

梁展文先生：

主席，主席……

湯家驛議員：

……都瞭解當時的情形。

梁展文先生：

主席。

主席：

是，梁先生。

梁展文先生：

我不是想重複，我想很清晰地幫湯議員瞭解情況。因為我發覺一種現象，就是可能有時候委員抽出一些東西來斷章取義地解釋，所以我要很詳細把脈絡解釋清楚，才能把事情的真相呈現出來，不會片面地看，接着便下結論。

湯永成先生這份文件 —— 湯永成先生是我的副署長，他的文件我當然有督導的責任。雖然我不記得我有沒有事先與他談過，但他曾與我談過也是不出奇的。就這份文件來說，我是贊成他這份文件的。4月14日應該是星期一，是星期一，是星期一，這裏看到應該是星期一。這份文件已經是早在梁志堅先生見郭理高先生和我，即剛好對上一個星期的星期五 —— 星期四、五之前 —— 已經出了。當時的構思 —— 即我看這份文件是這樣看 —— 當時的構思是說找3個獨立的估價師去看一看這件事。但是，我們要binding。發出文件後，郭理高先生……梁志堅先生在當日便找郭理高先生。應該是那一天？他在12日找郭理高先生，12日應該是星期五，是嗎？是11日，星期四。

湯家驛議員：

應該是11日，因為文件發出那天是12日。

梁展文先生：

即是後來發生的事，即是在發出文件後所發生的事。我剛才解釋得很清晰，在那段時間，我們在3月31日那個高級人員會議上，已經說要研究這件事。所以，用3個獨立估價師來做一個捆綁式的平均價，向對方提出這樣做好不好。湯永成先生，很明顯，我看到這份文件，他是根據這樣的意思來寫這張paper。所以，我不覺得湯永成先生是自己去做的。據我看，他應該曾經與我談過；如果沒有與我談過，他也是根據3月31日的高級人員會議，按孫明揚局長的指示去做，同時亦根據曾俊華先生提出的那個意見。那個意見其實並非曾俊華先生第一個提出，應該是郭理高先生較早時提出的，我有一些相關文件，不過，他是重複該意見而已。

主席：

是，我覺得……

梁展文先生：

所以在時間上，湯議員，是很清晰的。

主席：

我想，梁先生，你亦已很詳細反覆解釋過了。

湯家驛議員：

主席，我想繼續問……

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

……就是我們現在最低限度已能確立兩個事實。第一個事實就是梁展文先生極有可能曾與湯永成先生交換過意見，然後叫他準備我們剛才所見的T10的文件，這是第一個確認了的事實。第二個確認的事實，就是梁展文先生確認了他是同意建議政府繼續與新世界磋商。我接着想問你第二個問題……

梁展文先生：

主席，不到我是否同意的，因為主席……因為這是局長的指示，不存在我同意或不同意的問題。

湯家驛議員：

你剛剛提供的證供說湯永成提出這項建議，是向孫明揚提出的建議。這項建議——T10這份文件，我剛剛才看過這份文件——就是向局長提議繼續與新世界磋商。你確認了這是湯永成的提議，你可能有參與。但是，你接着亦確認你是同意這項建議的。這並不是局長的指示，先弄清楚這一點。

梁展文先生：

主席。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

這是……這樣吧，或者我修訂我的說法，這是局長的指示，亦是我同意的。

湯家驛議員：

如果是局長的指示，何需你提議？

梁展文先生：

要以paper提交。

湯家驛議員：

不是，何需你的提議，局長已經.....

梁展文先生：

要提交paper來討論，要開會議，便要提交paper，要做工作嘛。

湯家驛議員：

我們不要，不要，即是.....

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

梁先生，我希望你不要顧左右而言他。我現在想追問你的問題，就是你自己承認你是同意這項建議的。我問你的問題就是，為甚麼你會同意這樣的建議？因為當時的情形就是，郭理高先生說談不攏了，再談也無謂。梁志堅先生見過孫明揚都是一樣，接着便來見你。那麼，是否因為梁志堅先生說了一些東西給你聽，而令你改變你的看法，覺得繼續談下去都是有意義的呢？

梁展文先生：

主席。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

當然不是。正如我今日的證供所說.....

湯家驛議員：

如果不是這樣，你憑甚麼……

梁展文先生：

湯議員，可否讓我說完我的說話呢？或許你先說吧。

湯家驛議員：

如果你不同意這樣的看法，你憑甚麼去同意湯永成先生所提出的繼續磋商的建議？你憑甚麼？

梁展文先生：

主席。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

第一點，我同意這根本上也是局長的指示，局長都是朝着那個方向走，這是第一點。第二點，當時我們在3月31日的高級人員會議上，同意要再研究用3個獨立的估價測量師去做一個估價、平均價，以束縛捆綁對方。這個就是……我們就是整體……是重開談判，局長指示要重開談判。局長指示要繼續談判，同時又提出用3個獨立的估價師做一個捆綁式的估價、平均價。我就是在這個基礎上同意，我是同意這件事，是整件事，是整件事，包括3個獨立估價測量師那件事，不是單單重開談判如此簡單。因為在談判方面已經崩潰……已經告吹了，已經崩潰了，還有甚麼好談呢？除非有一個新的因素存在，而這個新的因素是在3月31日的高級人員會議上確立了。我們就是基於這個新的因素，重新說："OK，我們可以與……我們提議繼續與發展商談判，但是要加上這個因素。"不要把這個因素斬出來，只是說梁展文再提議再去重新談判。這樣說是不夠全面的，有一種斷章取義的感覺。多謝。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

主席，我想證人翻開T12(C)那份文件。

梁展文先生：

T12(C)。

湯家驛議員：

T12(C)。接着，我們看到。你們的高層會議4月28日的文件第3段顯示，地政署現在認為以17億元作為底線，繼續與新世界磋商。我們看到，其實文件顯示，第一，政府最初的地價立場是25億元，而當時，在3月份時，底線是19億元。到了4月28日，底線再多跌兩億元，到了17億元。我想問你的問題就是，第一，你當日有沒有參與這個會議；第二，你是不是贊同這個底線一再降低的看法？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，第一，我有參加這個會議；第二，這個價錢，這個估價，是地政署的專業評估，根本上我是不會評論的。

湯家驛議員：

你同不同意……

梁展文先生：

而且，正如……不存在同不同意的問題，因為是由他提出估價，我怎可以說我同意與不同意呢？我有甚麼基礎說不同意……

湯家驛議員：

對不起，梁先生，為甚麼你會覺得你沒有責任提出你的意見？因為你自己都承認過，當時其實並非只有一個方案賣給新世界，其實有兩個其他的方案，政府並非一定要賤賣給發展商的，對不對？雖然地政署可能作出一個調低底線的建議或看法，但你作為常任秘書長，你在那麼多地方有那麼多其他不同的意見，為甚麼

你不在這方面提出你的意見，說太低了，不要賣給發展商，政府自己處理吧，用其他幾個方案處理。為甚麼不這樣說？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，或者我分兩部分回答這個問題。第一，這個估價是地政總署的同事的專業判斷，我怎可以向他置評呢？我是不會置評的，我通常會……英文叫做defer to the professional opinion of the Lands Department，我是defer to他的opinion，聽他的專業意見，我不會作評論，我沒有基礎去評論，我沒有基礎去說同意或不同意。

第二，孫明揚局長在作證時已說了，這沒有所謂的底線不底線，用這個底線來描述也未必對，因為這純粹是當時的十足估價，即地政署對這個發展的估價。

好了，第三點，湯議員問我為何又不提出其他建議呢？在這裏我想說說，便是這次4月18日高級人員會議的會議紀錄，T13(C)……對不起，主席，我先看看文件……是，第11段，後面那一頁，湯議員問我，在這裏我們有沒有研究其他方案，答案是有，或者我在這裏讀一讀那個會議紀錄："On disposal of the PSPS site at Hung Hom Bay, DD(BD)&(C)" —— 這便是湯永成先生—"briefed the meeting that the options available were limited given the contractual and legal constraints. The viable option was to nominate a single buyer through open tender to purchase all residential units from NWDL" —— 即新世界—— "and resale in the market. According to legal advice, restriction on the resale of the flats was stipulated in the schedule of the Housing Ordinance. PSH" —— 那即是—"added that we could consider lifting the restriction on this case to facilitate the resale arrangements"，即是說，湯永成先生提出了，基於合約上和法律上的掣肘，我們的方案其實也有限制，一個可行的方案是，我們提名一個單一買家，即通過公開招標的方法提名一個單一買家，買下所有住宅單位，跟新世界發展商買下所有住宅單位，接着讓他自己的私人市場售賣。當然，根據法律意見，單位的重售在房屋署方面是有問題的，在《房屋條例》下受到限制，我加上補充說，其實我們可以將《房屋條例》裏的那些限制拿走，好讓它可以這樣重售，在市場售賣。

好了，回答湯議員的問題，在這個會議上，我有提到、有討論過我們的其他方案，不是只是討論重售的方案……不是重開談判這個方案，是有談其他方案的。正如孫局長所說，很多時候這些高級人員會議紀錄只是撮要，不會那麼詳細地記錄，當中的細節和詳細討論並沒有記錄，但主要的也有記錄，最低限度這個賣給……提名單一買家這個方案，我們是積極討論過的，而我們也提出可否修改《房屋條例》，可否做到這一點，可否實行這個方案，而不採取那個重開談判的方案呢？這便是4月28日高級人員會議上討論的事項。多謝。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

主席，但是客觀的事實是，當新世界一再拒絕接受所謂的3個獨立估價師的方案後，你仍然……最少是同意繼續跟新世界磋商，這是客觀事實，對不對？

梁展文先生：

主席，是同意的。

湯家驛議員：

多謝你。

梁展文先生：

不過，同意的是同意整套的，即有一個新的因素，便是以3個獨立估價師作一個捆綁式、束縛性的估價。

湯家驛議員：

是，但是這個新世界一早已否決了。

梁展文先生：

不是一早的。

湯家驛議員：

它一早否決了，它……

梁展文先生：

不是一早的，而是在開會前的那個星期四、星期五……

湯家驛議員：

不是，在否決了之後他才來見你的。

梁展文先生：

他在星期四、星期五來見郭理高……星期五來見我，來為這件事吵……

湯家驛議員：

是的。

梁展文先生：

……說不接受，但我們的paper已出了。

湯家驛議員：

但是，你的4月……

梁展文先生：

那又怎樣呢？那便是在4月14日星期一再討論這個方案了。

湯家驛議員：

是的，我的意思是，當日開會時，你也同意繼續商討。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

我同意繼續商討，用一個新基礎跟他商討，便是正如曾俊華先生和郭理高先生提出的，用3個獨立估價師的方法，那張paper一早已出了，我同意這樣的方案，用這樣的基礎重開談判，and after all，那是局長的指示。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

但是，你可以翻開T49(C)看看，謝謝。T49(C)，你看到在4月11日郭理高先生已發了一封電郵給你，告訴你新世界不接受所謂的3個獨立估價師的方案，在4月12日你發出一個電郵，你也說梁志堅先生有來找你，也是說同一件事，即是說，在4月12日，其實梁志堅先生已先後對孫明揚局長、郭理高先生及最後對你，表達了他不接受3個獨立估價師的方案，但到了4月14日的高層會議時，你仍然同意繼續與新世界磋商，這是客觀的事實，是嗎？

主席：

梁先生。

湯家驛議員：

你看到事情的先後次序。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，湯議員好像又再次將時間搞得不太清楚，在會議紀錄上，有沒有寫到我贊成重開談判？

湯家驛議員：

哈、哈，梁先生，我過去的半個小時的問題……

梁展文先生：

讓我先說完，好嗎？

湯家驛議員：

.....便是問你，你同意你有出席，以及你剛才說你有.....

梁展文先生：

聽我說好嗎，湯議員？你聽我說吧。

湯家驛議員：

.....你同意這個建議的。

主席：

梁先生，我想你可以聽清楚議員的問題，然後再回答也不遲，我們也會給你充足的時間去回答。

梁展文先生：

好，多謝主席，多謝主席。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

主席，他好像有話想說，或者先讓他說完。

主席：

我覺得你應先提出你的問題，讓他再回答吧。

湯家驛議員：

你是否需要作出補充？

梁展文先生：

我說吧，如果主席容許我說的話，我便說吧。主席，我想說的是，那張paper出的時候，我是同意.....即那張paper本身，我同意它的建議，但到了14日，即星期一討論的時候，我們已經知道梁志堅先生不肯接受那件事，所以根本.....如果看紀錄，可以看到這裏已沒有再討論重開談判，這裏所討論的，都是有關價錢和看看可否單一買家的事情。一直討論下去，到第11段，都是在討論單一買家計算的數目是如何計算出來等事情，是嗎？接着第12段說甚麼呢？便是說，孫明揚局長說，不要了，我們一定要有一個definitive position in law，我們一定要達到那樣的position，即是我們要在法律上清清楚楚的....."expeditiously as to whether the option to nominate a single buyer through open tender was viable"。

然後繼續說下去，你看這些紀錄，這些紀錄的撮要才有提及的，到了那天我看到這份文件，我也看到，我們根本上已再也無法討論，在4月18.....28日那天，我們談來談去都是單一買家，我提議不如改例，用單一買家的方法，即你可以說，到了4月28日的會議上也沒怎麼討論這件事。儘管那張paper我是同意，那張paper是出了，但那件事情已是overtaken by events，已被事情過了，他根本不肯，所以我們已沒有討論那件事。兩段的.....文件這兩段撮要出來的，即文件的紀錄.....會議紀錄都是談有關單一買家的。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

但是，主席，客觀的事實是，結果到了10月時，政府也是繼續跟新世界尋求一個調解的方向，那即是說，最終的客觀事實就是繼續與新世界磋商，對不對？

梁展文先生：

主席，主席，其實這個決定是行政會議決定的。這個轉捩點，這個重要的里程碑，03年12月18日是行政會議決定重開談判，之前經過特首，經過局長.....

主席：

梁先生，我們議員的問題還.....

梁展文先生：

這便是客觀的事實，但是.....

主席：

議員的問題還未問，亦未問完，你便已經在回答.....

梁展文先生：

對不起，對不起。

主席：

.....他還未問，他只是說.....

湯家驛議員：

主席，我.....

主席：

.....客觀的事實，說了數個字，你就急於回答。

湯家驛議員：

主席.....

梁展文先生：

主席，為何這樣呢？因為那些時間是隔開的，但這裏卻將它們連着來說。

主席：

不是，我覺得.....

梁展文先生：

湯議員把它們連着來說。

主席：

請讓議員問清楚，問完後，你再回答會比較好一點。否則，他說了一些……還未引述文件，還未問完問題，你就急於回答，我覺得這樣是很混亂的。

湯家驛議員：

多謝主席。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

其實……

梁展文先生：

謝謝。

湯家驛議員：

……其實我想問的問題是，當然我們知道是誰作決定的。我們的證供和文件都完全顯示了，這個我們是知道的。我想問證人的是，行政會議作出這個決定是基於當局者，即你們這個部門及孫局長的一些建議，然後才會作出這個決定。那麼，我想問梁展文先生的問題其實是，當時他是建議行政會議繼續進行此磋商，還是反對行政會議繼續進行此磋商？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我是建議……今天早上，在證供和文件上都顯示了。在6月……哪一天？對不起，好像是30日。在6月30日的高級人員會議上，其實我說是不需要去行會的。我覺得根據02年11月12日的行政會議的決定，我們可以立刻，我們可以立刻，現在我說……在那個會議上，我還認為是應該要盡快去重開談判的。

湯家驛議員：

多謝你。

梁展文先生：

那麼，我在這裏說了，讓我先說完吧。換句話說，我現在回答你的問題了，就是說，我根本是提也沒有提過去行政會議。不過，孫局長比我審慎，他說要先問一問特首。隨後，他在7月28日發了一個便箋給特首。特首就提議……特首批准、同意他的建議，即重開談判。還有一個基礎，是甚麼基礎呢？就是郭理高先生提出的方法……計算補地價的方法……以此基礎重開談判。孫局長在便箋上其實是接受了我的建議，即是不需要去行會的。但是，行政長官就表示不好，在10月時就知會我們，還是提交行會吧。於是在10月18日便提交行會。事實就是這樣。

湯家驛議員：

但最重要的事實就是……

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

……最重要的事實就是，你是建議行政會議……建議政府，無論是否需要行政會議決定也好，你是建議政府繼續與新世界磋商，這是最重要的一點。

梁展文先生：

主席。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

我希望湯家驛議員看看一份文件……sorry，這是T17(C)，T17(C)，看到嗎？高級行政人員在2003年5月26日的會議紀錄，我把原文讀出來："SHPL" —— 即孫先生 —— "said that in the light

of the legal advice and time constraints, the best way forward was to conclude a deal with NWDL" — 即新世界 — "expeditiously." 換句話說，在此之前，在6月30日的高級行政會議開會之前，孫局長已經清楚指示要重開談判。所以，並非是我作出一個指向性的提議，說要重開談判。在這會議上，即在5月26日的會議上，局長已經很清楚地有一個方向性的指導，他指示要重開談判，與發展商達成協議。所以，簡單回答湯家驛議員的問題，不是我提議的。我作為常務……即我加一句說話，對不起，主席。作為常務秘書長，我有責任作各項的分析，每一個方案的好處何在？利弊為何？當然，我也有自己的意見，主要是先分析，然後由局長作一個方向性的指示。所以，重開談判並不是由我所做的，這個並非是我作出的決定。就算在……我們在這個……即在政府的層面來說，在地政規劃局內，也不是由我去決定，而是由局長去決定的。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

這個我們是十分明白的，你一向堅持你的角色是到此而已。但是，到10月通知新世界，表示政府希望繼續談判的那人，也是你，對不對？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

是，點頭不算數，我說是。

湯家驛議員：

雖然決定……

梁展文先生：

我可不可以作補充？可不可以補充這個答案？

主席：

他只是問你是不是而已，先讓他問完，你再回答。湯家驛議員。

湯家驛議員：

當然是由孫明揚局長決定，一直與新世界磋商的是郭理高先生，而你就說……根據你的證供，你是完全沒有參與磋商的，亦只是見過梁志堅一面，就是在4月11日那天。那麼，為何通知新世界，政府願意繼續磋商，這個消息會是由你去轉達呢？為何不是由郭理高先生去轉達這個消息？或者是孫明揚自己拿起電話打給梁志堅，為何會是你呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，是孫明揚局長叫我與……叫我接觸新世界的。

湯家驛議員：

我現在的問題是問你，為何你認為你是一個政府方面最合適的人，去轉達一個會繼續與新世界磋商的消息呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，湯議員，我剛才回答你，並不是說我認為我是最適合的人選與新世界接觸，去安排協調的安排。剛才我說的是，孫明揚局長在行政會議決定後指令我，叫我與新世界接觸，去安排……

湯家驛議員：

梁先生，你不明白我的問題。我不是說你自己說，我是說客觀的事實。那客觀的事實，我們看到的就是，在4月，那個關鍵時刻，政府與新世界談判決裂，有一個方案出來，新世界亦不接受。新世界見過很多人，但最後是見你。接着，我們再看到另一個關

鍵的決定，就是12月政府決定要再與新世界展開談判，但與新世界接觸的人是你，不是郭理高。郭理高雖然一直與他們磋商，但為何不是由郭理高傳達這個消息呢？當然，我們希望你可以提供一些確實的事實、證供給我們，讓我們瞭解為何會是你，而不是郭理高先生？

梁展文先生：

主席。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

正如我在證供所說，是孫明揚局長吩咐我，指示我要負責統籌整件事情。

湯家驛議員：

即是你沒有其他解釋了？

梁展文先生：

10月28日，行政會議討論了，有了決定之後，也是孫明揚局長吩咐我去做這件事情，我是聽令行事，不是說是否適合的問題。還有一點，就是你在這份文件看到，我的責任是制訂很多文件，在4月至6月這段時間，一共有6份文件提交高級人員會議上討論，羅列那些方案，分析其利弊，大家一起討論，集體討論，這是我的角色。還有，提交行政會議的文件，是我的同事做的，是我看了，我vet了之後，再交給孫明揚局長，由孫明揚局長clear了，用英文說是clear，同意後，再提交行政會議。這次10月28日行政會議也是由那位比較熟悉這些事情的湯永成先生出席。這種種的工作，也是統籌的工作，這些工作不是郭理高先生做的。這些擬備文件、派人出席行會，當然，地政署也有一位同事出席行會的，這種工作就是統籌整件事……

湯家驛議員：

我們可否不說得那麼遠？梁展文先生。

梁展文先生：

主席，我不說清楚的時候，他又用簡單的說話來誤導說。

主席：

他不是……我覺得你這樣又不是太過公道，因為他只不過是很簡單問你，為何會是你去通知新世界的代表說重開這個談判呢？

湯家驛議員：

主席，最關鍵……

主席：

只要你說……如果你說是純粹聽命於孫局長的，我覺得已經很清晰了。

梁展文先生：

主席，其實我已經答了。

主席：

答了便行了，所以我覺得……

梁展文先生：

我的角色是這樣，為何他又叫我做這事情呢？就是我剛才那些工作的一種延續來的。

湯家驛議員：

主席……

主席：

行，我覺得這已經很清楚的了。

湯家驛議員：

我覺得證人應該要瞭解到……

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

主席，我希望證人瞭解到，將一個這麼重要的信息傳遞給對方，不是一項統籌的工作，所以剛才證人老是說他自己統籌的工作做到甚麼甚麼，我覺得跟我的問題其實是沒有甚麼關連的，所以我希望他節省時間，不要扯得太遠，就是這個意思而已。

梁展文先生：

不是統籌工作，這是湯議員自己的意見而已，我不同意。

湯家驛議員：

剛才梁展文先生的回應是在說統籌工作，我認為這不是統籌的工作，這是一個傳達信息的工作，這點你是否同意？

梁展文先生：

主席，孫局長吩咐我做的事情，我不去做？即你的意思是這樣？

湯家驛議員：

你是否同意這不是統籌工作？

梁展文先生：

我不同意，這是統籌工作的一部分。

湯家驛議員：

你覺得這是統籌工作的一部分。

梁展文先生：

後來我跟他們接觸，我跟新世界梁志堅先生接觸，談及那個安排，雙方派出甚麼人，用甚麼基礎來談判。我在10月30日也召集了我們的談判小組，這裏有文件，今早也說過了，我告訴他們，我們用甚麼安排，對方有甚麼人來等等。

湯家驛議員：

對不起，這是你跟.....

梁展文先生：

全部都是統籌工作。

湯家驛議員：

對不起，這是你跟.....

主席：

我覺得這不是一個辯論會，好嗎？我覺得我們.....無論是議員也好，或者希望證人在回答議員的提問也好，大家都盡量精簡。我覺得不要過量扯到其他問題，好像辯論般。

湯家驛議員：

多謝主席。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

我想跟進剛才的答案。對不起，你剛才是否說用甚麼、派甚麼人出去，雙方作出調解，都是你負責跟梁志堅先生或者新世界方面商討的？你剛才的答案是否這個意思？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，其實今早我也說過了，不過湯議員不在。我說在10月28日或29日，我跟梁志堅先生通電話，即接觸他，因為孫局長吩咐我這樣做，那麼我便接觸他了，是說關於我們這次協商，我們可以開始進行了。那安排是怎樣呢？其中包括："喂！你們的訴訟方面，要stay the proceedings，你要為我們延遲才行。"這裏是有提

及的。當時，梁志堅先生說他的公司願意將訴訟的時間，我們去 file defence 的時間延遲，延遲了……這裏有提及，延遲了 14 天。這些事情全部 —— 我自己看，你有你的意見吧，湯議員說不是統籌，這種種的工作都屬於統籌，我認為是統籌的工作。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

我想梁先生看看 T114(C) 文件。

主席：

找到了沒有？T114(C)。

梁展文先生：

是，找到了，主席。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

主席，這份文件大家看到了，是 10 月 31 日的電郵，是梁先生發出的。最後一段他用英文說，表示他已完成初步跟對方的聯絡了，但英文用字他就用 "first communications"，"first communications"。我想問一問梁展文先生，他所指的初步聯絡是指甚麼？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，是指我在 28 或者 29 日，在電話上跟梁志堅先生的接觸及對話。

湯家驛議員：

英文是用雙數的，即"communications"。你的意思是只打過一次電話，抑或打過很多次電話，還是有其他見面？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我想，我記憶所及，應該不止一次電話的，因為我問他你們用甚麼人作代表？我記得他好像說——我現在不能很確實，因為事隔太久了——要問他的公司，才可告訴我用甚麼人作代表，所以通了兩次電話。現在回頭看，communication這個字有沒有s，我也不知道是不是，不過我是這樣寫下去。

湯家驛議員：

你寫.....

梁展文先生：

即英文。

湯家驛議員：

這個字是你用的，當時你的心目中，可能你的想法必然不止一次的接觸，對嗎？

梁展文先生：

對。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

但是，你在證供、陳述書裏面並不是這樣說的，你只提及一次電話通訊。你看回你的陳述書A8。

主席：

陳述書是W39(C)。

梁展文先生：

是的，主席。

湯家驛議員：

W39(C)的A8。

梁展文先生：

湯議員是對的，我這個寫法會給人一個印象，是只有一次電話，不過我相信不止一次，因為我看回之後……

湯家驛議員：

有沒有其他見面？

梁展文先生：

甚麼？

湯家驛議員：

有沒有其他見面？

梁展文先生：

沒有。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

當然，這也是一個很重大的轉變。接着，你可以翻看T115(C)，我們發覺政府的立場再繼續軟化。你看到下面第2段，即文件的下半部分……

梁展文先生：

郭理高先生那個電郵，對嗎？

湯家驛議員：

對了，是說希望……估計政府可以收回的補地價可能會少過11億元。我們剛才看到由25億元去到19億元，去到17億元，到了11月，就跌至少過11億元了。當時，你看回你自己本身的回應……

梁展文先生：

不是少過11億元，那估價不是少過11億元。

湯家驛議員：

可能會少過11億元。

梁展文先生：

那11億元是底線，11億半是行政會說出的底線。

湯家驛議員：

對不起，這裏文字是這樣寫的："it is clearly contemplated that settlement might be reached at less than....."。

梁展文先生：

這裏少過11億元，不是估價。

湯家驛議員：

少過，我剛才也是這樣說。你看回你自己當時的立場，你看回上面第1段，你會看到其實郭理高說他自己跟你談過這個問題，說你認為郭理高先生應該跟照行會所批准的數字，試圖跟對方商議，但是如果有一個更低的數字，他便要告訴你。這準確地描述了你對郭理高先生說的話，對嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

基本上是對的，但不是很準確。

湯家驛議員：

我的問題是……

梁展文先生：

要看看那個……

湯家驛議員：

……問你是否準確，你說基本上是對的，但不是很準確。

梁展文先生：

但是不準確嘛，為甚麼呢？或者我看回……

湯家驛議員：

那是有答到問題還是沒有呢？

梁展文先生：

那麼，我答你不準確吧。

湯家驛議員：

不準確，OK。

梁展文先生：

不準確吧。

湯家驛議員：

那麼，不準確的是甚麼？

梁展文先生：

不準確的就是，在11月25日，郭理高先生給他的同事Gregory PAYNE，把一份副本給我、湯永成先生及我另外一位同事AL ROBERTSON，他是這樣說，或者我讀出來會好一點……

湯家驛議員：

其實他是複述你告訴他的事情，對不對？

梁展文先生：

對，對，嗯。"Further to my 24.11.03 e-mail to CM Leung, I have now had a chance to speak to him. Re authority to negotiate, he wants us to proceed on the basis of authority to commit at or above the ExCo approved figure, with reference to SHPL for authority if and when a lower figure which is agreeable to New World and something we can recommend is arrived at."。剛才說你不準確，湯議員，就是你遺漏了，如果是低於這個底線——行政會所批准的數字——便需要拿回去交給孫明揚局長……

湯家驛議員：

我有說這段……

梁展文先生：

……不是交回給我，是給孫明揚局長，不是交回給我，剛才你說是交回給我……

湯家驛議員：

Sorry，這裏是誰說……

梁展文先生：

可能是我聽錯吧。"reference to SHPL"，這裏寫是回頭再問孫明揚局長。郭理高先生說在與我的談話中，說CM LEUNG——即是我——就說如果你是……要不就是行會批准的數字，低於那個數字，CM LEUNG告訴我——梁展文告訴我，就要問局長了……

湯家驛議員：

嗯，我的理解就是梁先生.....

梁展文先生：

.....這句，我可能聽錯了。

湯家驛議員：

我的理解就是，如果低於這個數字，是你們要知道，然後你們向孫明揚先生建議的，即是你的看法並不是說，你們會向孫明揚先生建議，那麼孫明揚先生向誰建議？

梁展文先生：

不是，主席.....

湯家驛議員：

你看看後面.....最後那一句："if and when a lower figure which is agreeable to New World and something we can recommend is arrived at."。

梁展文先生：

不是，主席.....

湯家驛議員：

"we can recommend"是誰recommend？誰建議？

梁展文先生：

"we"這一句說話....."we"就是郭理高先生寫的嘛。

湯家驛議員：

是。

梁展文先生：

郭理高先生是寫"我們"，那當然包括.....

湯家驛議員：

當然包括你了。

梁展文先生：

我不知道他是否包括我啊，我真的不知道。他的"we"字，可能是指他自己的那個談判小組，亦可能包括我也未定，我不知道啊。

湯家驛議員：

因為他是.....

梁展文先生：

我不知道這一句說話.....我只知道他說"我們"，"我們"包括他自己，他是否包括我在內呢，就不知道了。

湯家驛議員：

梁展文先生，我不是要你猜郭理高先生說甚麼，但因為他是.....這個電郵是複述你告訴他的事情，所以，我想知道你跟他說甚麼，你是否跟他說過，如果那個數字是低於行會的數字，他便要告訴你，令你可以作出一個建議給孫明揚先生，我只是問你這個問題而已。

梁展文先生：

主席。

主席：

這樣演繹，對不對？

梁展文先生：

我記不到那麼詳細，這樣的講法，我也是根據這個電郵——郭理高先生記錄我們的談話——來說而已，所以，就這樣看這個電郵已經清楚了，我想我不需要再加以評論了，大家就看這個文字吧。總言之，就是說要交.....要with reference to SHPL，即是要交回給局長，其他的事情我不評論了。你要.....湯議員要我再

說，當時我的詳細講法是怎樣，因為他記錄我的說話，我自己也不記得自己說過甚麼說話，我也是靠那些紀錄而已。

湯家驛議員：

主席。

主席：

湯家驛議員。

梁展文先生：

.....我明白你的論點，你說原來是你講的嘛，但沒有辦法，原來我講，但是，這個是他的紀錄嘛。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

主席，我想證人翻到T29(C)。當我們去到12月的時候，就找到那個數字出來了，但這個數字並不是行會所同意或批准的數字，甚至不是我們剛才看到11億元的數字，而是8億元的數字。在這個時間，我想問梁展文先生，就是他亦同意，甚至提出建議，政府應該接受8億元這個數字的，這樣說，對不對？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，在今日的證供裏，其實我已經說了很多次，我是根據郭理高先生所提出的理據及他的建議——他的分析、他的建議，而支持郭理高先生那個提議，並向孫明揚局長提議，接受他那個建議，就是以8億6,400萬元這個數字做一個協議。正如郭理高先生在他的e-mail所說，他說："it makes perfect sense to accept the developer's offer"，今早我讀過了，即是認為這個建議是合理的，我同意他這個建議。

湯家驛議員：

梁先生你.....

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

主席，我覺得梁先生是太過謙虛了，他似乎說到甚麼功勞都不是在他身上，是在郭理高身上。但是，如果我們看看最低.....T29(C)那頁最後那一句，梁先生說，其實他也覺得很神奇，為何發展商願意同意8億元這個數字，即是說，這個數字其實是非常值得接受的，因為根本.....如果他是發展商，他也不會接受8億元這個數字了。

梁展文先生：

這一句是你加上去的。

湯家驛議員：

你這裏.....對不起，你看看英文。

梁展文先生：

看到。

湯家驛議員：

這是你自己寫的。

梁展文先生：

我看到。

湯家驛議員：

這裏寫着："In fact, I find it rather amazing that the developer is prepared to come this far."。中文即是譯成，即是說你覺得很神奇，為何發展商會同意這個數字——8億元這個數字。為甚麼你會覺得很神奇呢？

梁展文先生：

主席。

主席：

梁先生。

湯家驛議員：

神奇之處在哪裏？

梁展文先生：

或者我的英文沒有湯議員那麼好，amazing我就不覺得是神奇……

湯家驛議員：

對不起，我的中文不是太好，你……

梁展文先生：

……神奇，就是wonderful、marvellous那些字眼……

湯家驛議員：

哦，那你覺得amazing應該怎樣譯呢？

梁展文先生：

……amazing……我說都相當詫異，我都相當詫異發展商願意去到這個地步……

湯家驛議員：

對了，你的意思即是說……

梁展文先生：

……提出8億6,400萬元這個數字……

湯家驛議員：

你的意思即是說……

梁展文先生：

即是原先は700多的嘛。

湯家驛議員：

你的意思即是說，如果你是發展商，你可能也不會同意的，也覺得是過高的。

梁展文先生：

主席，這句說話……

主席：

梁先生。

梁展文先生：

……是湯家驛議員加上去的。

湯家驛議員：

沒錯，是我加上去，但我問你……

梁展文先生：

我不同意……

湯家驛議員：

為甚麼你說amazing……

梁展文先生：

我不同意。

湯家驛議員：

為甚麼你說覺得很詫異？發展商開價7億元，付足8億元給你也是非常詫異？

梁展文先生：

主席。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

湯家驛議員每一次說8億，他就不說8億6,400萬，他說8億，那就說……

湯家驛議員：

我提7億，我也沒有說7,500萬。

梁展文先生：

無論如何，就是說，這個就是說在那個談判過程中，經過一日半的談判之後，他們是由7億元——以前所說的那個7億元……

湯家驛議員：

7億5,000萬元。

梁展文先生：

……7億4,700萬元……747 million而已……

湯家驛議員：

即是差不多7億5,000萬元……

梁展文先生：

……747 million而已……

湯家驛議員：

.....你要跟我計算小數點後多少個位呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我是否需要回答這個問題呢？

主席：

梁先生，你再回答湯家驛議員。

湯家驛議員：

主席，我覺得證人真的有點過於聰明，即是當我們在談論概括來說的數目時，當然我是說8億元，不是說8億6,400萬元，證人就糾正我應該說8億6,400萬元，但當他作供的時候，他又不說7億4,600萬元。主席，我覺得證人在作供時的態度有一點問題。

梁展文先生：

主席，我覺得湯家驛議員所說也不是沒有道理，我也應該說747，即是一直所說747那個數字。這個數字，在過往來說是有變化的，例如有一段時間只有700而已，你看紀錄已經知道了，經過一日半的討論後.....在磋商之後，就變為864。我在這裏是這樣寫的，我說"rather amazing"，即是它也願意由700至747這個數字，移到去864這個數字，我是有這樣的看法。

湯家驛議員：

主席，因為他這樣寫.....梁展文先生這樣寫，給讀者的印象——當然孫明揚局長包括在內了，即是說，其實這個數字——8億6,000多萬元——對政府來說，是一個非常有利的數字，即是政府其實應該"認可"去接受這個數字，因為他自己也覺得沒有理由發展商會同意這個數字的，這樣理解，其實對不對呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，又不是"餽飯應"，如果回頭看我在後面.....

湯家驛議員：

"amazing"吧，最後那一句說話。

梁展文先生：

就"amazing"吧，我所說的，我stand by what I wrote。另外，在第2頁那裏，我也說過，我說這個數字都是defensible的，我說過一句說話.....

湯家驛議員：

如果你回頭看第2段.....第2頁.....

梁展文先生：

.....defensible.....

湯家驛議員：

你繼續提醒"孫公"，對不起，是孫局長，就說他是有權力作出決定的，但在中間那段，你的意見就是說，你建議孫局長接受郭理高先生的提議。這個是你自己的建議？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我早在去年8月17日.....16日的那份聲明亦講了，是我自己建議孫明揚局長接受郭理高先生的提議，很清晰的。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

我們接着翻到T76(C)。我想你看看第7段，在那裏，你曾提出大家雙方同意的這個補地價數目，如果宣布出去，政府是需要面對一些所謂政治壓力。我想問你的問題就是，為何在12月的時候，你覺得"it is amazing"，很詫異發展商會接受這個數目，但至於公眾那方面，你又覺得如果講出這個數字，是會有政治壓力的，為何會有兩個不同的方法呢？因為如果按照你所講的，8億元這個數字是非常合理，甚至乎你是發展商，你也未必會提出的，把這個數字公諸於世有甚麼問題呢？為何會有政治壓力呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

是，主席。湯家驛議員在講的是兩個數字：第一個數字就是8億6,400萬元那個協議所定的數字；第二個數字就是我們原本的開價，我們原本的開價，即原本在談判的時候，我們在以前那段時間開過的價，即那個所謂"robust approach"，十足地價那個數字，是在講兩個數字。這句說話其實我也有一份文件，就是談到湯家驛議員對這個問題的詮釋，既然間，很高興湯家驛議員又問這個問題，或者我把原來的說話讀出來，好嗎？"On the amount of modification premium....."

湯家驛議員：

Sorry，你從哪兒讀出來？

梁展文先生：

就是剛才你講的那一段。

湯家驛議員：

嗯。

梁展文先生：

"PSH" —— 即是我 —— "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"。湯家驛議員翻譯我這句說話，是怎樣翻譯呢？就說"如果我們把這個數字，即原本開價的數字公開出去，我們會受到很大的政治壓力"，不是，這個譯法是完全錯誤的。我就說.....我寫出來的意思是有政治的壓力，要政府把原先要求的補價公開，意思就是說，我認為鑑於有政治壓力，政府應該把原來的開價公布，亦正因為如此，地政署長隨即表示，對公布原來的開價是有所保留，這段會議紀錄是很清晰，我在這裏說"there would be political pressure for the original upset premium to be released"，就跟你湯議員那個翻譯是完全相反的意思。我的意思就是說："喂，有政治壓力的，我們要公開原來那個開價。"如果行文看到為何接着Director of Lands，接着地政總署署長便立刻有反應了，他說不好啊，他有保留，他說如果講了這個數字出來，就有"read across implications"的了，即對其他另外的嘉峰臺那個PSPS私人參建計劃，就有一個互為影響的了。這個在文字上是很清晰的，湯議員，我想你的翻譯跟我的意思是剛剛相反的。我真的很誠懇，真的很誠懇，請湯議員你再看看這一句說話。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

主席，我是明白梁展文先生的意思，但我想問的問題就是，既然你覺得8億6,000萬元這個數字，對政府來說是非常有利的，你作為常任秘書長，你其實是否覺得這個是你的責任去解釋清楚，雖然政府開價是25億元，這個可能是"獅子開大口"，但最終那個數字其實是絕對可以接受的，這個是你的立場，對嗎？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席.....

湯家驛議員：

是不是你的立場？

梁展文先生：

我沒有講過，主席，不是我的立場。

湯家驛議員：

不是你的立場？

梁展文先生：

不是我的立場，我剛才講過的了，剛才……

湯家驛議員：

但在政府內部文件，你就認為這個數字非常詫異……

梁展文先生：

我沒有講過絕對可以接受，剛才你用甚麼字眼？

湯家驛議員：

為甚麼……

梁展文先生：

你用了很多字眼的，你說是絕對可以接受、對政府是最有利，以及剛才……

湯家驛議員：

你不是強力建議孫明揚局長接受這個數字嗎？

梁展文先生：

我沒有強力，我建議但不是強力建議，我是建議，我是建議孫明揚局長接受郭理高先生的提議，我也支持那個建議的。嗰，在剛才所講我在12月17日給孫先生的電郵中，我就說了一件事情，今天早上，我在作證時已經講了，我說我們在這方面真是"at the mercy of the developer"，所以我覺得他肯由7億元，747移到864，我都覺得是頗詫異的了，我"entirely at their mercy"，接着我又說我怎樣描述這個數字呢，我說"defensible"，defensible即是可以合理解說的，是嗎？可以合理解說的。

湯家驛議員：

主席……

梁展文先生：

好了，換句話說，我在這裏提出就是說，在這裏提出就是說，不是啊，我們現在公布，人家會問的，這裏撮要而已，會問的嘛，人家會問的，那政府原先的開價是多少錢呢？一定有政治壓力，問政府你原先的開價是多少錢呢？你要講出來的，我認為……一直跟我接觸的人都知道我自己是……無論如何，我自己認為透明度是很重要的，你要講出來的，你要坦誠講出來的。接着，地政總署署長就有保留，他說："你會影響嘉峰臺那邊的，CM"。那個會議上的情況從這個文字可以看到，應該是這樣的。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

主席，剛才梁展文先生的答案就是說，他覺得政府是"肉隨砧板上"，他用英文說"at the mercy of the developer"，我不知道翻譯出來正不正確，可能梁展文先生會有另外的看法。我想問梁展文先生，為何你會覺得政府是"肉隨砧板上"，你不是有很多其他不同的建議，為何其他的建議不是比這個建議更加可以接受嗎？

主席：

湯家驛議員，不是，梁先生。

梁展文先生：

對不起，主席。我們講得太快，真的不好意思。

主席：

是，吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

我想理解梁展文先生旁邊的那位先生，他是負責提供答案給梁先生，還是當他要求某一份文件的時候，就會翻給他看呢？因為我注意到很多次，都是很令人懷疑究竟他的角色是甚麼。

梁展文先生：

你不用……主席。你不需要懷疑，我都很清晰，他是幫我找文件的，因為我用的文件是用THB的series，你們是用T的series。我轉來轉去，我很混亂，亦會使議員怎樣……有時候，我問旁邊的李先生，我就是給他一些資料，他替我找那份文件出來而已，多少號，我每次跟他說都是THB70，他便會說THB70就等如T20，拿出來給我，好嗎？

主席：

OK。

梁展文先生：

很清晰的。糟了，我忘記了湯議員的問題。

湯家驛議員：

我的問題是，剛才他說政府是"肉隨砧板上"，我想繼續問他的就是，其實你有這麼多其他的方案，其實是否真的"肉隨砧板上"，還是你其實應該要多點考慮其他的方案，不是一定要賣給新世界呢？

梁展文先生：

唉。

湯家驛議員：

賣得那麼慘。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席。我們在3月尾，談判破裂之後，我們的第1張Paper都說，在4月14日，我們已經多了一個"contingency plan"，我們用那個字的，即後備的方案是如何處理。其後，在4、5、6月那幾個月，我們合共有9個方案，想來想去，我們考慮的其中一個最重要方案就是賣給一個單一買家。我亦提過不如我們改例，你說房屋那裏，《房屋條例》訂明不可以重售，那便改例，讓單一買家來買。我們這9個方案，正如孫明揚局長所講的，我們翻來覆去，看看哪個方案是行得通，我到了最後也是返回這個，原地踏步，即採用跟它重開談判這個方案，在5月的時候，局長指示我們繼續跟這個方案的。其中一個轉捩點，很大的，就是其實我們很願意單一買家，即我提名單一買家，單一買家跟你買，便提名了，是嗎？但是，當時我們諮詢了法律意見，問了好幾個法律意見，最終詢問外面一位大律師的法律意見，我想這位律師、大律師，大家都認識的，他給我們的意見是，法律上是行不通的，不可行的，最後才放棄了這個方案。至於其他的9個方案，如果湯家驛議員有這樣的耐性聽我講，我可以9個方案逐個、逐個解釋為何行不通，但我想不需要再說了，因為孫明揚……

主席：

我們有文件。

梁展文先生：

是有文件，孫明揚先生亦講了，結果剛才我"唉"一聲，最後亦是實行這個方案。好了，業權是它的，你現在是自己主動要求，而不是它要求我們去……正如郭理高先生所講的，不是它要求我們去改它的地契，而是我們乞求它改地契，就說我們不想付錢，我們不想用這個保證價來買。在這情形之下，你只得一個對手，是嗎？你決定了那件事，它已經知道政府的最高層，政府決定了跟它進行磋商。你想想從它的觀點來看，它佔盡優勢的，我和郭理高先生有同樣的看法，我們真的at their mercy，即我們是處於下風的。在處於下風之下，它由747移到864，我所用的字眼是"rather amazing"，它也肯這樣做，我是這樣講。至於湯家驛議員你對這兩個字作一些忖測、猜測、負面的一些推想、猜想，那我也沒法子，我事實是這樣講，我當時亦是這樣想法。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

主席，我是沒有任何猜測的，我只是從文件上，作為一個局外者，試圖找出真相在哪裏。當然，梁展文先生他亦有自己的立場和看法的，這也是為何我們需要他到這裏作證的一個主要原因。不過，總結來說……主席，我留些時間給其他同事提問。總結來說，我想問梁展文先生是，梁展文先生至少在今天的證供中同意，他在紅灣半島是有一個重要的角色扮演，我覺得他的角色是比他自己肯承認的更為重要，不過這個不要緊，至少他自己承認他有一個重要的角色。

第二，一個客觀事實就是，新世界發展商在這事件中，它是以高於它自己的開口價不是太多的價錢，買入這個物業，從它的角度來看，這對它是一個好的結果。

第三就是，當時這個消息傳出來之後，其實社會對政府用一個這樣的價錢，把紅灣半島賣給發展商，是有不同意見的。

基於這3個最主要的理由，梁先生，當你被新世界接觸的時候，其實你會否應該覺得，你是否適合接受任何的聘請呢？你是否覺得你自己在責任上是應該有一點避嫌，不要引起一些公眾的猜測呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我很多謝湯家驛議員的問題，今天早上，吳靄儀議員也提出了同樣的問題。我在紅灣半島是有很深入的參與，正如孫先生所講的，我有重大的角色。我在去年新世界方面接觸我，想聘請我的時候，正如我在8月16日發表的聲明，我是有遲疑的，我有遲疑，但正如我所講，基於3個考慮：第一問自己，我有沒有真的偏幫它呢？我是沒有的；第二點，有沒有利益衝突呢？我在國內工作，完全離開香港，不碰它香港的業務，沒有利益衝突；第三，那就由政府去看，當時有很大的辯論，是否應該由我自己來

評估民意的反應呢？我自己是無法評估的，為甚麼呢？因為已事隔這麼多年，而且當時亦不是紅灣的賣價問題，那個箭頭、那個公眾的箭頭是指在我身上，是指在整個政府身上。故此，基於我剛才所講的3個理由 —— 問心無愧，沒有利益衝突，依正手續來申請 —— 政府批准我做，我便做，政府不批准，我便不做了。至於民意是怎樣，由政府來作評估。當然有議員認為應該自己評估，應該由我自己評估，但我的看法是，這是審批當局的工作、責任，以及在它的能力之內作評估，我沒這樣的能力作評估，所以我完全處於一個被動的地位。當時我的心思就是，如果你看回公務員事務局發出來的那份指引、那份Circular，是發給所有局長的，即那份指引，在審批這些申請的時候，當我們問到你審批的時候，我們CSB即公務員事務局便會這樣看、這樣批的，標準是怎樣，亦發給局長、所有常秘和部門首長，我看到這份指引，我是常秘，那我申請的時候，公務員事務局一定會問孫明揚局長的，是嗎？孫明揚局長完全知道紅灣這件事，完全知道，他一定會提出他的意見，而且有關部門的同事也會提出對公眾觀感的看法，從而作出一個決定，所以我是將這個責任、這件事交給政府處理，我完全被動，是聽政府所講的。

湯議員說得對，你問我為何不避嫌呢，這是我自己的性格，我問就是說，既然我自己沒做錯事，我為何要避嫌呢？今天，各位委員對我置疑，說社會上有這樣的疑慮，我梁展文既然是不避嫌，我亦欣然接受這些批評，我欣然接受，因為我自己是不避嫌。但是，我自己的立場沒有改變，一如我剛才所講的，基於那3個理由，我覺得我應該去申請，當時我是這樣做。其實，我在上次聆訊中，也在聲明內清楚交代，整件事情就是這樣。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

主席，梁展文先生不單不覺得需要避嫌，他在他的申請中，亦對紅灣事件隻字不提，很不幸，就好像"妓婆遇着脂粉客"一樣，他又不提，政府又看不到，所以我們今天便要開會，要調查這件事。

梁展文先生：

是的，主席……

湯家驛議員：

如果你有提出來，或者政府有看到的話，我們今天便不會坐在這裏，那你覺得……

梁展文先生：

主席……

湯家驛議員：

我還未問完。

梁展文先生：

好，好。

湯家驛議員：

我覺得……我想問你，雖然你覺得不需要避嫌，你是否應該覺得你有少許責任，將這件事提出來讓政府考慮呢？你說剛才講過由政府考慮的嘛，但你連提也不提。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，湯議員，you have made a fair point，但問題就是說，我曾考慮寫下去，問題是……我剛才也講了，它一定……我當時的想法是，政府會問孫明揚局長，這是第一點。孫明揚局長是一定知道，一定有很清楚的看法，所以這方面我很有信心，原來發覺它的那份Circular雖然是……它的公文雖然是給局長，但原來它是不問局長的，常秘提出申請，它也不問局長的，這點我完全始料不及。

第二點是，我在申請表上講得很清晰，新世界發展是新世界中國的母公司，當時我認為已經足夠，很足夠，是新世界，寫得

清清楚楚，鄭家純先生是主席，是嗎？他亦是新世界發展的主席，是新世界中國的主席，我還將新世界中國的資料從電腦download下來，交給……亦將那網址交給政府，交給公務員事務局，只要它一開那個網頁，便會見到鄭家純先生、梁志堅先生，全部都可以在那裏見到的了。你想想，我希望湯議員站在我自己的立場去想想，是嗎？它完全知道這些人是新世界的，它又會問孫明揚局長的，表格又沒有要求我寫哪一宗個案的，是嗎？表格是具體言明它對我的要求，我填足那份表格，是嗎？為何不這樣做呢？有我的原因，委員是否接受，我真的不能講，我就是這樣，我的心情和當時的想法是這樣。

湯家驛議員：

主席……

梁展文先生：

不過，湯議員你說得對，如果我傻乎乎地……我填表是最差勁的，如果我傻乎乎地把沒有的也填上去，今天大家便不用在此講，我認同你所說的這一點。

主席：

湯家驛議員。

梁展文先生：

只可惜歷史並非如此。

湯家驛議員：

主席，最後一個問題，聽到梁展文先生剛才一番說話，我所得印象是，他是否認為責任完全在政府身上，是政府監管不力而與他無關？還是他覺得自己也有責任？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我覺得只要自己問心無愧，沒有利益衝突，依足手續去做的話，便已履行了我所有的責任。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

多謝主席，我沒有問題了。

主席：

各位同事，會議已進行了超過兩小時，吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

主席，現在只是暫停會議，對嗎？

主席：

是的，休會。

吳靄儀議員：

我有少許問題想請梁展文先生澄清。

主席：

是否要跟進問題？如果是的話，你可以.....

吳靄儀議員：

不是，我想先完成所有其他提問，因為可能只是很小的事情。

主席：

好的，那麼我們先休會15分鐘，15分鐘後繼續進行研訊。時間是4時25分。

(研訊於下午4時12分暫停)

(研訊於下午4時32分恢復進行)

主席：

我現在宣布我們的研訊繼續，接着要提問的議員是劉江華議員。

劉江華議員：

我想問關於鍾國昌先生的問題。由於鍾國昌先生是由梁先生你介紹他加入房委會的，介紹他加入的時間是在2003年3月左右。聽不聽到？

梁展文先生：

聽到。

劉江華議員：

聽到是嗎？但在同一時間，鍾國昌先生亦是在2003年3月左右，開始代表新世界或者是添星跟房委會打官司。因為這個時間比較巧合，所以我們很有興趣再詳細瞭解一下。

梁先生，你可否再說一次，事關我們之後是有找到資料，但還未很清楚那個情況，你可否再說一次，就是當你介紹鍾國昌先生加入房委會做小組成員時，曾經跟哪一位高層商量過？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，多謝劉議員這個問題。事隔這麼多年，其實我都不是很記得清楚。不過，正如我向委員會匯報，我記得在一次作證的時候，我亦說到，就是……當中都是有個程序及一個做法的。那個做法就是與有關的副署長、其他高級的同事商討，大家會談一談……關於鍾國昌提名的這個傾談，我就找不到紀錄，好像我們也找不到紀錄。

首先，鍾國昌是由我提名的。當時負責商業小組的那位副署長是袁子超先生。袁子超先生一直負責建築那方面的事宜。我記得我是在7月左右，即在02年年中進入房屋署之後……大家都記得，當時的政務司司長提出了報告書，其中一個提議是將房委會重組，因為那時我們局署合併，要重組房委會，於是便把袁子超先生從建築部轉到負責商業小組的商業、營運那邊……即關乎商業小組的問題，應該是涉及袁子超先生，但袁子超先生對於商業小組，因為他是剛剛調任，因此完全不認識那些人，那我們在……當時我想應不單是提名了鍾國昌一人，而有些人亦要離開，我們亦要提出其他的名字。對於袁子超先生來說，這些是陌生的名字，是陌生的名字，這點我……我亦都看到，署方把這些資料交來的時候，交來委員會的時候，亦有把資料給我看過，我看到袁子超先生表示，他是記得有一個會議，他回信給我們這邊，我們政府這一邊，不知道給了哪一位，我不知道是給委員會還是房署。我記得他說在一個會議上，我們談及過這些人，但他完全記不起那些名字。那麼，就這裏來說……故此可以看得到，袁子超先生的記憶都可以顯示出，當時我們是有開會坐下來傾談的，但沒有紀錄，我瞭解的情況就是這樣。當然，就算有紀錄也好，鍾國昌先生只有我一個人認識，那都是……如果由署長提出來的時候，我想同事當時都沒甚麼異議的。照我推想，是我提出來的，我認識這個人，這個人是有這樣的能力去做的，提供一些意見。我想他們每個都接受，並沒有再問我其他事情，我相信是這樣……就算有討論都是很簡單的討論，如果有討論的話，但我懷疑是沒有討論，為甚麼呢？因為是由我提出來，你們都可以瞭解到，如果由署長提出來，其他同事又會有甚麼意見提出呢？既然署長都說好，是嗎？所以，我認為是有在會議上……即袁子超先生的那封信顯示出是有開過會的。不過，他記不起那些名字。而開那個會議是要討論商業小組的成員，但他並不認識那些人。我所能說的就是這樣，很可惜，當時那個會議並沒有會議紀錄。而事隔6年，我現在亦都忘記了。我記得很清晰的，我所肯定的一件事情就是，是由我提名他的。

劉江華議員：

是，梁先生，你剛才提到袁子超先生的那封信，他已交給房署，亦應我們的要求，交給了我們。所以，我們知道基本上他是沒有這個印象，但你剛才所說的那個文化，即是由署長提名的話，其他人都可能沒有甚麼意見，這種情況是否一般都是這樣？即不需要作甚麼討論，只要上級提名，下級便不需要有甚麼問題？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，劉議員，這不能說是一個文化，因為我自己也記不起這件事情，有沒有開過會？即開會的時候，有沒有討論這件事？我也是靠袁子超先生在那封信說到是有開過會，大家有傾談過，他忘記那些名字。剛才我是作一個推想而已……即是其他人他都不認識，既然是由我提名，可能他們便沒有提出問題，這是我的一種推想，而不是我的一種記憶，亦不是一種文化，我是很老實地說，是嗎？即是在普通情況之下，如果大家同事不認識的話，由署長提出來的時候，其他同事怎會再懷疑他的判斷呢？我只是以一個常理來作一個評論而已。

劉江華議員：

梁先生，上次你提到你們兩者的關係，在你作出介紹之後，我們亦請了鍾先生出席聆訊。當時他亦很清楚說明，就是他就處理官司這事件曾經與律師行開過兩次會議。

梁展文先生：

嗯。

劉江華議員：

第一次會議，正正是在03年3月，那次是新世界的人和律師行的人一起開第一次會議。那時就是你介紹他加入房委會作為小組成員，又是在這段時間，其實當時鍾先生已經知道他會打官司，但你介紹他加入房委會，你覺得鍾先生是否應該向你說出這件事呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我正式找鍾國昌先生，提議他參加商業小組委員會，可能是在3月之前，我不記得日子，即在2月、3月，未必是他開……在

日期上，他在律師行開會，正式接這宗官司……哪個是先、哪個是後，我不能肯定。按照現在這樣說，可能是在他接這宗官司之前，我已經找他考慮加入商業小組。我回答你的問題，我想如果他有告訴我，他有直接的參與，我想我會有些不同的看法，我會有些……即是有些保留。

劉江華議員：

保留的意思是甚麼？原因是甚麼？

梁展文先生：

即我未必有這個決定，為甚麼呢？因為官司是法律的問題，最終都是在法庭處理，公事公辦的，會否影響到他呢？但是，我當時是不知道這件事的。如果他當時告訴我的話，我有保留的意思就是，我會再審慎考慮應否找他加入房屋小組，即商業小組做委員。這點就是今日我回應劉議員的看法，你說如果他當時告訴我，我會怎樣看？那我今日回頭看，回望這件事，今日去說的話，我可能會慎重一點，未必一定這樣做，但可能亦會這樣做也說不定。因為我覺得兩者之間也沒甚麼關聯。

劉江華議員：

嗯。

梁展文先生：

官司的事，全部都是法律，最終全都是在法庭處理，我不覺得有甚麼問題。所以，我後來看到那些律師行的信件，我也不以為意的，我是沒有理會。它有律師便交給律師，由律師行處理。事實上，我亦沒有想到原來他有這樣參與在內，直至今年4月，鄭家純先生作證時，我才聽到他說，是他聘請他的。所以對於我來說，也是一個意外的，聽到這麼多說法。

今天，你問我會有何反應呢？我說如果從今天回頭看，我可能便有所保留了。

劉江華議員：

嗯。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

主席，另外一點我想問的是，梁先生，你是否記得，鍾先生是在甚麼時間第一次知道你受聘於新世界中國公司？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我真的不大記得清楚，我見了鄭家純先生後，有些細節……約在一星期後我與他的兒子傾談了一些事情，我記不起當時有沒有再給他電話，說我接受他的聘請，我忘記了，可能有也說不定。

劉江華議員：

你可否記起，你如何找他做所謂介紹人的問題？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，劉議員，不是我找他做我的介紹人。

劉江華議員：

嗯。

梁展文先生：

呀！你即是說有關申請方面，對嗎？

劉江華議員：

沒錯，申請方面。

梁展文先生：

是我致電給他。我說是有這樣的事情，我說當日——並不是很久的事，是在06年初——他捐錢到港大做一個Chair of Jurisprudence 時，介紹了鄭先生給我認識，變了整件事的源起，都是由你介紹我認識的，因此，介紹人方面我便寫下你的名字，不過，我寫personal friend。其實，我記得他好像對我說："其實你填寫我的名字吧"。這是他對我說的，寫我的名字是沒有問題的，梁先生。我說不太好的，是私人的，我想我寫personal friend。我是這樣告訴他。

當然，我又承認一點的，我在電話上沒有對他說得很清楚，我只說介紹，因此，便沒有一個區分，我說的是介紹這個人，我沒有說我的申請表，可能是另一個意義，該處可能是含混一點，即how did the work arise 那處含混少許，我沒有向他說到"他介紹我工作"這句。事實上，他真的介紹我認識鄭家純先生，我是以這個基礎來問鍾國昌律師的。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

主席，現在梁先生說.....其實，我剛才問的問題是，你甚麼時候第一次通知鍾先生你已經是受聘於這間公司的？因此，這個電話是否第一次呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

對不起，我不清楚你的問題，你指哪一個電話，對不起。

劉江華議員：

便是你打電話找鍾先生，請他作為申請時候的介紹人。

梁展文先生：

是的。

劉江華議員：

那麼，這是否第一次？鍾先生第一次知道你受聘呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

是的，主席。我在當時的月中，即5月中遞表的，所以，你現時提到，應該是我在遞表前對他說這件事情。

劉江華議員：

在遞表之前……

梁展文先生：

我不記得哪一天。

劉江華議員：

不是，我集中想問是否在電話之前？或在電話時，他是第一次知道這個offer？

梁展文先生：

我相信在通電話時。

劉江華議員：

即之前是從來不知道的。

梁展文先生：

是的，從來沒有向他知會，這段時間很短的，即我在5月初時見鄭家純先生，在5月中便交表了，雖然我翌日已填了一部分，但我與鄭志剛先生，即鄭家純先生的兒子傾談了細節等事項；因此，在交表前，即是說應該在5月中之前跟他通過電話，我在電話內便

讓他知道。我剛才提到，我不記得正正是哪一天，不過，我相信是在5月中之前，即我遞表之前。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

主席，當時我們與鍾先生在聆訊時，他很清楚的說，他不是作為這份工作的介紹人，但在梁先生的表格上，你似乎是寫了他，即寫這個offer of outside work arise 的意思，其實是這份職業工作。梁先生，你是否在這裏說，其實這個資訊是有些失實或錯誤呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，"how did the work arise"，是嗎？

劉江華議員：

"How did the offer of outside work arise?"

梁展文先生：

噢，"outside work arise"，當時在我腦海的解釋是，這件事是從何由起呢？因此，我不覺得是梁志堅先生找我，是誰呢？是誰介紹我認識的呢？我便想到是鍾國昌先生了，我都是.....我剛才所說，這個問題問我，是有少許含混的，我承認這一點；但是，當時我的腦海便問，這件事從何源起呢？源起都是他介紹我識鄭家純先生，所以我便這樣填寫下去。我在電話裏也有對他說，是你介紹我認識鄭先生，所以我寫你作為介紹人。

主席：

劉江華議員。

梁展文先生：

這個含混的情況，我都是接受劉議員所說，是有一個含混的情況，究竟你說我是否應該負上一個責任呢？視乎怎麼看，我自己可能在理解時，便是這樣的理據。多謝主席。

劉江華議員：

沒有其他問題了。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

多謝主席。主席，我想向梁先生澄清一個問題。今天早上，梁先生回答副主席的問題時說4月12日，即03年4月12日或差不多的時間，梁志堅上來找梁展文先生時，副主席問梁志堅是一個人來，還是和其他人來呢？當時，梁展文說，他是自己一個人到來的，他通常是自己一個人到來的。我想問，請梁展文先生澄清一下，他用"通常"這兩個字有甚麼根據呢？因為如果他只來找他兩次，兩次都是自己來，便不能構成"通常"的，他是否其實到來找過……梁志堅是否到來找過梁展文很多次，而通常都是他自己一個人上來呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，吳議員，或許這樣說，以我的印象，他是自己一個人來的，即一向是這樣。為甚麼呢？我在……

吳靄儀議員：

主席。

梁展文先生：

……回答李永達議員時說過，在02年7月至10月時，他也上過我的辦事處，即在美利大廈的辦事處。在我的印象中，他是一個

人來的，這是第一點；第二點是，我認識梁志堅先生都有很多年，大家的工作接觸，即我在第一份書面的證供提到我好像是在99年，對嗎？即在公事上與他有接觸，在這麼多年以來，他也沒有人跟着他的，他都是自己一個人；還有的是，我當時是在房屋局，黃星華是房屋局局長時，我是擔任副房屋局局長，當時，很多時候也會與地產商會接觸的，梁志堅先生是該商會的主席，或是副主席。我們商談的事情，很多時候，與商會傾談，那時也有接觸的。我那時的印象，他都是自己一個人，沒有甚麼人跟着他的。所以整體的印象，那麼多年的感覺，或者我用的兩個字是"通常"，我也是按自己的印象，按自己過去的記憶、感覺說出來而已。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

主席，那麼，意思即是說，其實無論是以這次事情來說，即紅灣這件事來說，或者是以前來說，其實梁志堅先生都有很多次到梁展文先生的辦事處，而他通常是自己一個人來的，所以在4月12日那一次，梁先生剛才的答案也是說他通常自己一個人來。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，關於02年7月至10月那段時間，我在今早的證供已經說得很清晰，我真的不記得他來了多少次，我只是記得一個印象，就是他是在我門口出現，很"搵憎"的樣子。還有一點，就是他來了多過一次，但是否來了很多次呢？又不是。他來過多過一次的了，因為他每次來到之後也在吵，我印象中他是在吵為何不給他們consent，為何hold着那東西。

吳靄儀議員：

主席，意思即是說紅灣.....

梁展文先生：

不是很多次，不是說很多次。

主席：

吳靄儀議員

吳靄儀議員：

就算紅灣這件事，都不是兩次的了，都是超過兩次的了，不過，梁展文先生不記得多少次，是否這樣？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我想，我的說法就是.....坦白說的時候，我是說最低限度兩次吧，我相信，我只是猜想，因為我記不到。不止一次，但我不可以說多過兩次。

主席：

吳靄儀議員。

梁展文先生：

我記不到的時候，怎可以這樣說呢？

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

主席，說得是"通常"，當然是通常來的了，因為如果不是通常來，便不會說是"通常自己來"，只是通常有其他人來的了。梁展文先生可否澄清，其實都有很多次找他呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我肯定告訴你，我記不到，我沒有這樣的印象他來了很多次。如果吳議員捉着我"通常"兩個字，便說這段時間他經常來我那裏，那麼，我沒有法子了。吳議員，你自己作這樣的推論和猜想，這便是你自己的推論和猜想。我是說他在那段時間，最低限度有兩次，是否超過兩次還是多少次呢？是否經常上來呢？我真的記不到。

吳靄儀議員：

主席，在這個聆訊裏面，證人時常有這樣的說法。事實上，我不過是叫他澄清他用"通常"這個字是甚麼意思，是常人說"通常"是甚麼意思而已。其實，他的意思已經很清楚，是一定會超過兩次，不過，他不知道一共有多少次而已。

主席：

有沒有補充？梁先生。

梁展文先生：

唉，主席，剛才關於用"通常"這兩個字，我已經解釋了，很誠實地說出來，解釋了那情況，為何我要用"通常"這兩個字，故此我再沒有補充了。吳議員作甚麼結論，這是她自己的自由。

主席：

何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

謝謝主席。我想問梁先生，其實在整宗事件裏面，他是一早已經很清晰去表明他覺得最能夠做到最可行的，就是賣給新世界的了。這個在我們的文件的.....在早期那裏，他已經說過。主席，稍後我找回那份文件的號碼給你，是早於2002年8月，梁先生已經說這是最"least problematic"，當時是很早期的，而一直去到後來，當然，那事件的發展是很清楚的，是真的用8億6,000萬元售給新世界。我想問梁先生，其間有這麼多不同的意見，有9個方案，有這麼多不同的考慮，梁先生，你作為一個中立的公務員，其實有沒

有打開自己的腦袋，嘗試從其他角度考慮一下這件事呢？你是否一開始便已旗幟鮮明地支持賣給新世界，一直沒有改變呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，答案是“不”。在8月13日的房屋用地供應督導委員會上，我們的同事提交了一份文件，文件裏面亦提到這些方案，當時我也認同這份文件的看法，這份文件的推薦是跟發展商談判，用補地價的方式容許該發展商在市場上售賣。我是說過，紀錄清楚說出這是最少問題，我認同那份文件所說的東西。但是，到了後來，在03年3月底時，談判破裂之後，是由我帶領房署的同事，由04年4月至6、7月的時候，6月的時候，我們一共提供了6份paper，裏面包括很多方案，從不同角度作分析。今早我回答湯家驛議員時說，在最開始的時候，我們已經同時研究究竟可否賣給一個單一買家呢？我甚至提出可否更改《房屋條例》，容許我們自己提名一個單一買家來買下所有東西呢？換句話說，我是很像……這樣說，我是保持一個開放的頭腦，所有options，所有方案也去看，看它們的利弊、分析它們的利弊，大家一起討論、集體的討論，不是說我自己主張某一個方案，一直這樣推那個方案，完全沒有這回事。

其實，孫明揚局長和湯永成先生在其作證的時候，也很清楚地解釋了我們所有的方案都有一個集體的討論。但談來談去，經過多個月的傾談之後，討論之後，局長的指示終於都是重開談判。

何秀蘭議員：

主席，我想和梁先生探討一個很少被提及的方案，但應該相當可行的。這個並不是說政府把單位買回來的那個方案，因為我們看到文件，很多高官都支持政府買回來，不過，最後因為對房委會有一個很重的財政壓力，要馬上拿25億元出來，所以沒有討論這件事；但是，另外有一個方案是無需房委會拿錢的，就是交由市建局去做，因為市建局在成立之初，政府已給了它100億元。其中一個方案，我們看到在一份paper裏面，就是T40(C)，先請梁先生翻到那裏看一看。那個cover page是陳美寶小姐寫的，後面有一份文件，那個標題是“Housing”，裏面有其他小標題“Mission”、“Policy Strategies”等各樣東西。

梁展文先生：

看到。

何秀蘭議員：

到6.2段的第5段那裏，即6.2段下面第4個小段，其中一個可以考慮的房屋政策，就是要安置因為市區重建局重建時受影響的家庭。主席，我也理解，當時有市建局的官員，即負責這個政策的公務員提出過，將紅灣交由市建局處理。這個處理方法對樓市的影響是最小的，也可以回應居民的要求。我想問梁先生，為何當時這個方案是完全沒有被討論呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，何秀蘭議員所說的事情，很多是假的。

何秀蘭議員：

主席，這是否很嚴重的指控？

梁展文先生：

是，因為是一個事實。我在這裏說一說那些事實。首先，何秀蘭議員說有很多高級官員主張房委會買回整個發展物業，自己全部買回。她在09年……今天她說了，又說有很多官員，上次在……

主席：

梁先生，我想你現在立即答議員的問題，你不要翻舊帳，09年又何時，這……

梁展文先生：

主席，主席，其實我做了一份文件，是要呈交出來的，那文件的題目稱為"何秀蘭議員捏造事實"。

主席：

你有文件，我覺得我們……如果你是有文件要交給我們委員會的，現在便要拿出來，讓我們秘書影印後提交委員會，對嗎？

梁展文先生：

好的。

主席：

我就覺得你不應"失驚無神"地又拿出一份文件，又去讀出來，我們議員大家手頭上又沒有，因為會議一開始時，梁先生，我都已經問你，你有沒有進一步的補充資料，或者有甚麼陳述，你都說沒有。那現在你又不是回答議員的問題，接着你說："有文件的，主席。"就拿出一份文件來讀。我都不知道在哪裏，你那份文件是哪一份……

何秀蘭議員：

其實，主席，抑或可否透過你問一問梁展文先生，實在他手上還有多少份文件，可不可以一次過全部給我們看？

主席：

那我想說……

梁展文先生：

主席……

主席：

我覺得這樣，梁先生，如果你有新的文件，我想請你現在交出來，讓我們秘書去影印，待我們大家手頭有了，然後再問到你問題時你再回答，否則，你現在便即時回應議員提出的問題。那文件內……亦向你說得很清楚了，文件的編號是T40(C)。就那份文件而言，就是說為甚麼讓市建局去考慮由它買了，來安置那些要遷拆的居民這個問題。梁先生，謝謝。

梁國雄議員：

主席，我有話說。

主席：

是，梁國雄議員。

梁展文先生：

主席.....

主席：

不好意思，梁先生，請你等一等。

梁國雄議員：

我想請求梁展文先生，如果他還有文件，便都拿出來吧！因為我明天就要問他了。如果他有一些對我的批評、指教或者指責，我都想先看看。

主席：

行了，梁國雄議員，我剛才已經處理了問題，叫梁先生如果還有文件，便交給委員會。

梁先生，請你回答剛才何秀蘭議員就文件T40(C)，就是有關有一個建議，說市區重建局是否可以買回的問題。請你回答這個問題，謝謝。

梁展文先生：

多謝主席。在回答這個問題之前，我講一句吧。我這裏有那麼多份文件，如果我一開始時作出聲明，主席，我想你又會有所保留，因為那麼多份文件，若逐份讀出來，便會很費時。所以，我在過程當中才提出有關文件，不要阻礙大家在開會.....開始的時候，就讀出那麼多的文件。

不過，無論如何，我回答何秀蘭議員的問題吧。這裏講到市建局方面，剛才何秀蘭議員所提到T40(C)這裏.....

主席：

第6.2段，第4個點，應該是a、b、c、d.....是，應該是第4個點。在文件的第3頁。

梁展文先生：

對不起，主席，可否讓我先看看這份文件？

主席：

是。

何秀蘭議員：

.....

李永達議員：

何秀蘭議員，你有沒有戴"咪"？

主席：

聽不到你的話，你有沒有戴"咪"？

何秀蘭議員：

有，戴了。我想趁這個時間，把這段全部讀出來，因為剛才梁先生說我講的說話是假的，所以我都要找那份真文件讀出來才行。整段是這樣的："To dispose of the overhang of HOS flats through a combination of measures e.g. as Government departmental quarters, to be sold to the HKHS or other agents for renting to PRH tenants and waiting list applicants who choose to receive rental allowances under the pilot scheme, to be sold to private investors as service apartments, and to rehouse families affected by Urban Renewal Authority projects"。主席，這是我依照文件讀出來的，其實及後我都想問梁先生，這份文件是誰準備的呢？因為這份文件是真的。我們看上面，還用傳真送交了梁先生的辦公室。我想問梁先生，為甚麼這個——其中一個方案，是沒有作出跟進、是沒有被討論的呢？

梁展文先生：

主席，這份文件，按照我所理解，大家看得到，這一張是給.....在02年的10月5日，叫做Informal Sharing Session，即一個集思會，是交給特首辦.....辦事處去在那個集思會上看的。其中關於房屋那方面，它就提到，一些剩餘的房屋，就用一系列的措施來處理，可以做政府的宿舍，由房協、其他的機構去租給那些公屋居民、

那些在輪候冊上的申請人士，即那些剛在領取、還在領取房屋津貼的等等，或者賣給那些私人發展商作服務宿舍，同時安置那些在市區重建中受影響的居民。這些就是我們當時的決定，其中一個方案是政府有考慮到……當時我們其中一個方案考慮到的是，我們全部買回來，正式做這個……做回原來的方案，就是提名居民購買那些單位，即把這個私人參建居屋計劃當作如常進行。

這是返回原本，為甚麼呢？如果你不收回，你怎樣去做，將這些單位給市區重建局去安置那些受影響的居民呢？事實上，我記得我們在房委會，亦都是在那些公屋單位中撥出一部分，準備給市區重建局進行安置的。換句話說，所講的是兩個方案，一個就是按照原來的計劃，再做PSPS —— 私人參建居屋計劃，把它買回來再做，買回來後把它變作甚麼呢？把它變作公屋，用來安置那些受影響的，即在市建局受影響的人士。就這兩點來說，已經很清楚的了，我們在那9個方案中，我們是不實行這個方案的。為甚麼呢？賣居屋，把它買回來之後變作公屋這個方法，我們在最開始的時候，正如孫明揚先生在其證供中所說，買回來之後，大家已經一早有一個共識，是不適合轉作公屋的。

主席：

何秀蘭議員。

梁展文先生：

換句話說，這個方案根本上是在剛才那個方案，即何議員所提的那個方案，就在剛才那個轉作公屋的方案中，已經包含在內。

主席：

何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

主席，即這個方案是真的，是曾經有過這個方案。但是，其實我們看這份文件，因為所寫的也不多，所以想請梁展文先生提供一些資料而已。實在這裏所寫的，也沒有說要變作公屋，即與市建局有關的那部分，因為市建局的運作，是會出價向居民買樓，但其中一個考慮就是"樓換樓"。那為甚麼當時這個與市建局商談，即讓市建局使用的方案，會被梁展文先生理解為把它轉作公屋呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，這純粹是當時集思會的其中一個想法，拋出來大家討論而已……做集思會，大家做brain storming的。大家要留意的，就是這個集思會遠遠在我們"孫九招"那個新房屋政策之前已經舉行，根本上未曾……在這裏不是說我們怎樣去處置，何議員所說的這份文件，就不是我們怎樣去處置紅灣半島，這些私人參建的居屋是怎樣去做之類，不是提出這樣的方案。無論如何，正如孫局長所說，在我們研究所有方案的時候，是沒有這個方案存在的，這是真的、這是真的。不過，這份文件不是當作一個方案拿出來，這只是一個討論，而當時亦未有"孫九招"這套新的房屋政策。

主席：

何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

主席，雖然這一段沒有指名道姓是講紅灣，但當時兩個居屋的建築計劃，其實其中一個就是紅灣，而這一段開宗明義就是寫，如何處理剩餘下來的居屋單位。所以，中間這個方案是曾經有提出來的。我只是想梁展文先生幫助我們，告訴我們，為何當時這個可行的方案沒有被考慮呢？因為我剛才已說過，其中一個，在法律上沒有問題的，就是政府全部回購，用作公屋。當時唯一一個考慮就是財政不可行。但是，我剛才已經提出來，市建局在這方面是有足夠財政的，因為一開始已撥了100億元給它，因此與房委會無關。主席，在這方面我已問完，即這個……

梁展文先生：

主席……

何秀蘭議員：

……與市建局有關的，我暫且問完，接着的題目……

梁展文先生：

我可否補充一下？

主席：

好的。何秀蘭議員，等一等，梁先生有補充。

梁展文先生：

主席，多謝你。我想指出，何議員，這裏這份文件不是說如何處理那兩個PSPS計劃的發展，是說那些overhang的HOS，即是剩餘下來那些尚未賣出的居屋。這裏提出來的，不是講紅灣。雖然它是……好像你所說，不需要指名道姓啦，其實都是說那裏，但不是，這裏所說的是overhang的HOS，你明白我說甚麼嗎？有過萬的，當時有過萬的，即除了紅灣和嘉峰臺這兩處外。當時的情況是這樣的，有5個PSPS，有3個PSPS的私人參建居屋計劃已轉為公屋，還餘下兩個。但是，這5個私人參建計劃以外，有超過1萬個居屋是剩餘的，我們當時還委派了Marco WU鄃滿海先生研究如何處理。這個方案就是處理那些剩餘居屋的其中一個方法，譬如由市建局購買，用來安置有關居民。

就這個方案本身來說，我們如果不買回來的話，即採用何議員的說法，你不買回來的話，你如何可以做到去URA讓市建局購買呢？這個方案不就是等於買回來嗎？不是自己的業權、不是業主的時候，你怎可以賣給市建局呢？根本上是不會這樣做的。我們的方案就是，我們不買回來。常常說來說去，都是指我們不出那個保證價全部買回來作居屋。如果不走這一步、不做這一步的時候，我們如何可以叫："喂，市建局，你向我買，待你買了這些單位後，你便給那些居民，給你的受影響居民啦"。此路不通的，完全不通的。不知道我是否解釋得清楚，何秀蘭議員是否明白我說甚麼呢？這個方案之所以……我們在9個方案裏面，並沒有研究這個方案，這個方案即是回購，你不回購，沒有業權，如何賣給市建局呢？就是如此簡單而已。

主席：

何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

是，主席。其實從當局給我們的文件都看得到，政府回購的方案是去到03年，即接近中期的時候才被否決，但中間都有差不多8個月，這個方案是未被討論的。但是，正如剛才所說，這部分與市建局有關的，我已經問了。

接着，我想問梁展文先生，他在過程中……在整個過程，2003年年初至年底達成協議中間的參與。今天早上，吳靄儀議員已問了很多、問得很仔細，我在這裏只是略作補充，即我自己想補充去問而已。梁展文先生的角色其實很重，他自己亦很緊張這件事，而不是好像他上一趟來我們委員會作證的時候，說他並沒有參與。

我想梁展文先生看文件T120(C)。這正正是梁先生回應陳美寶小姐的一個電郵，正正就是2003年4月28日的時候，陳美寶小姐發了一個電郵給湯永成先生及Mr Simon LEE，副本是給梁展文先生、曹萬泰先生及其他官員。這裏是說請受文的人準備一些資料，看看政府賣給一個單一買家去做，這件事究竟是可行還是不可行。這當然是要求受文者湯永成先生和那位Mr Simon LEE大家一齊去做。我們看到上面，梁展文先生立即很"肉緊"，雖然這個電郵不是給他的，他只是受副本的人，但他都非常"肉緊"，立即發一個電郵給湯永成先生，告訴他這件事是非常重要的。他希望湯先生給……我把原文讀出來：".....if you could give priority PERSONAL attention to this matter. I attach great importance to this, and I am sure you do the same."。其實梁展文先生一直想給我們的印象，就是他很"hands-off"，跟這件事是有一個距離的。但是，我們看到這個電郵，其實這裏一說到要找一個單一買家的時候，他是非常緊張的。其實我想問梁先生，為何他對陳美寶小姐要索取資料看看找一個單一買家的時候，他會如此緊張的呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，第一點，在問問題之前，何秀蘭議員作出了很多評論，是她的陳述，statements。她講到其中一點，說我一直想給人一個印象，我是"hands-off"，用她剛才說的字眼，"hands-off"。她又講到我沒有參與，想給委員會的印象是我沒有參與。這些陳述，我

也不知道何議員用甚麼文件作根據。即使在今天早上，我的證供也說過，我有很大的參與。我說沒有參與那事宜，是說我沒有參與地價的商討部分，與對方直接商討定價，這部分是由郭理高先生領導。我在回答吳靄儀議員和湯家驛議員時亦說過，我有很重大的角色，其實我是統籌了整項工作，做了很多工作。

不過，正如孫局長所說，我是沒有參加正式地價談判的數碼或數目的釐定，所以，我也不知道為何何議員會作出這樣的陳述。不過，不要緊，我就回答何議員剛才所提的問題吧。

在3月底的時候，談判已經破裂了。郭理高先生亦說："停止吧，再談也沒有意思。"但是，當時……今天我已經說了，在3月31日的會議上，孫明揚局長指示繼續談判，當時曾俊華先生亦提出說："這樣吧，3個獨立的估價師，可不可以做一個束縛性的定價，雙方接受的。"於是乎，局長說繼續去談，繼續跟發展商談判，於是郭理高先生便找梁志堅先生談這件事。梁志堅先生找完他便找我，他始終不接受這件事。總之，我們在4月14日開會的時候，當時發生這兩件事，找我和找郭理高先生，是發生在4月的11日和12日，即星期四、星期五。隨後的星期一，我們就在高級人員會議上討論這件事。在今日較早時候，我回答湯家驛議員時已經指出，在4月14日的文件上，全部說甚麼呢？說單一買家，研究單一買家是否可行。

好了，就這方面而言，就是繼續問，陳美寶小姐寫給 Vincent TONG，寫給湯永成先生，亦有副本給我，是寫給湯永成先生的，寫給我的副署長，問他這些事，問他甚麼事？就是有關單一買家，法律的觀點是怎樣呢？我們需要，因為局長說：".....we need to arrive at a definitive position in law as to whether the option to nominate a single buyer through open tender is viable and then to come up with an evaluation of an upset price should we be able to pursue this option."。研究一下價錢是怎樣，就是說，我們研究一下，局長說我們要清晰地弄清楚，究竟提名單一買家這個方案在法律上的情況是怎樣；同時，在這個基礎上，我們可以用甚麼價錢賣出去。她寫給我的下屬，亦有副本給我，那我是否要關注呢？雖然我不是直接受……這個市建局……所以，我說的是單一買家。

我也明白何議員為何看到這個我寫給湯永成先生，為何用如此強烈的字眼，用 personal 和大草呢？priority PERSONAL attention 呢？這個時候是03年4月28日，即是鄒滿海先生在同年3月3日離開房屋署之後個多月的時間。當時，我調派湯永成先生負責政策的

事項。湯永成先生一向是做建築的，但我亦要他.....既然我們局署合併，我們亦要處理政策的問題，於是，我便調派湯永成先生，說"你都要做一下，學習處理政策性的問題"。

但他過來一段時間後，我發覺湯先生很多時候都是依賴下面的同事，寫好文件後，沒怎樣看便交給我。我當時是用這封電郵責成湯永成先生，"你要親身去看，你要personal去看，不是同事交給你，你便照原版交給我"。所以，我講一句實話給大家聽，就是當時我是責成湯永成先生，"喂！你着緊一點看，而且你要個人去看。"

我們在這段時間，已經把注意力由重開談判.....開始同時不斷研究單一買家的法律觀點是怎樣，可否做得到，所以我便"肉緊"，我現在找到了這個方法，如果實行到這個方案便最好了，我甚至提出可否改例，對《房屋條例》作出修改，那便可以實行這個方案了。所以，這個priority PERSONAL attention，即優先個人看這件事，是有這樣的背景，是我責成湯永成先生。我看到何秀蘭議員在上兩次那個.....有一次的聆訊中，都講到這裏，我留意到這一點。我也明白，表面看來會產生這個感覺，說我"肉緊"，其實不是，其實就是我所講的。不過，你說我"肉緊"也可以，為甚麼呢？因為局長吩咐下來要弄清楚，當時來說已經有一些legal advice的了，但是他說："你搞清楚究竟提名單一買家這件事是怎樣。"於是，我便要湯永成先生着緊一點，"你個人去處理，看那些文件去做，做好整件事"。背景是這樣。

主席：

何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

謝謝主席。其實我另外還想問梁先生，在這封電郵裏，你發出來之後，你和湯先生兩位是如何跟進的呢？你除了發這封電郵給他之外，你在這裏有3行字去責成他，即個人要做的，接着你有沒有督導他去做？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，這一個就是寫給湯永成先生的電郵，我都發覺後來他是着緊一點，自己去看。在這方面，我覺得他有一個很清晰的改善，因為一般的部門同事，他們不習慣看政策的；我們在局署合併的時候，*departmental staff*即那些部門同事，他們又要同時做政策的工作，對於他們來說，是一個頗大的改變。湯永成先生都要作出適應，我這裏是有多少逼他去適應的。

那麼，回答你的問題，就是後來有沒有再去做呢？後來是有的，還有兩份文件，在5月12日和5月26日……3份文件，還有在6月26日，都是湯永成先生繼續提交文件給高級人員會議，是有的。

主席：

何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

主席，其實是否即是說，就算有些工作是湯永成先生自己去做，但在背後，梁展文先生對他的影響實在都非常之大呢？因為當他覺得湯先生對政策如此不熟悉的時候，他有如此大的責任去督導湯先生工作。

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我自己的做法是很開放的，大家一起討論。我相信通過討論、反覆研究從不同角度看這件事，對同事在政策上的考慮，比較上包含得好一點，我都是盡量在這段時間幫助湯永成先生。但是，何議員講到影響他，就不可以這樣說。為甚麼呢？因為我是……即大家討論，當然是有影響他，即是這樣說，可以這樣說；大家討論時，我有意見，他有意見，大家達成一項共同的意見，大家的思路都是朝着一個方向走。所以就說，湯永成先生所提交的文件，雖然他事先沒有交給我去*clear*，因為沒有時間，時間很緊迫，直接交到孫先生的高級人員會議上。但今早我回答湯家驛議員時亦說過，我對這些文件是負有*supervisory accountability*，即監督上的問責。而且，去到那個會議的時候，我在大多數情況

下都是同意他們的意見。那你可以說是我們之間討論所得出的一種意見，他有影響我，我有影響他，是可以這樣說的。

主席：

何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

是，主席。接着我想問一下談判方面，大家在調解時，有關地價的問題。我請梁先生看郭理高先生給我們的證供，是W30(C)。就在郭理高先生的答案A9那裏，中間就提到，他說當這個討論一直在進行時，整個團隊大家一起討論那個策略，那在其中一個時間，我用英文把原文讀出來：".....and at one time I consulted Mr C M Leung as to the advisability of disclosing the ExCo approved figure of \$1,150M."。我想問梁先生，這句是否即是說，郭理高先生在調解過程中，一直都有和你保持聯絡，甚至在其中一個時間，他問你是否應把行政會議那條底線11億5,000萬元公開。其實，我想問梁先生，當郭理高先生說公開的時候，你們談的是向誰公開呢？以及在哪裏公開呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，好可惜何秀蘭議員今天早上好像.....不知有否在這裏聽到聆訊呢？我想何秀蘭議員看文件T28(C)，T28(C)，是郭理高先生在03年12月18日，是在那個調解、那個談判的中期，有關調解、談判是在12月8日開始的。這裏他就說——其實今早我已經說過，現在我是重複的——在第2段那裏，你看看："As I advised you on the phone,(這個是他寫給我的) we did consider putting the global settlement figure to them but this sum would clearly be rejected and there was a danger that our putting such a sum to them in these circumstances could cause them to break off the mediation. As agreed with you over the phone, we decided against this."。所以是的，他是在這個場合，在這次問我那件事，就是說："行會定了一個底線，是11億5,000萬元，應否向對方披露呢？"回答你的問題，何議員，不是公開，是向對方披露，說我們要11億5,000萬元這筆數。所以，我希望何議員把文件看得清楚一點。

根據這裏郭理高提出的理由，很明顯當時我是同意他的看法，還是不要告訴對方了。其實，在此之前，郭理高先生亦曾寫過文件給我，他亦覺得11億5,000萬元是很難達到的。在這裏，郭理高先生寫給我的電郵已說得很清楚了，就是總之大家談過之後，他就說我們都同意，這個11億5,000萬元還是不要告訴對方了，因為恐怕一旦說出來，在這樣的情況下，會令對方不再進行調解的談判。

主席：

梁先生，或者在這裏我亦提一提，希望你回答議員的問題時，都是將你所知及所瞭解的真相告訴我們委員會，以及回答議員提出的問題。我不希望你就議員的一些看法作太多評論，或講述太多你的觀感的問題。何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

主席，我們大家都盡量根據事實和文件來說。其實，我亦多謝梁展文先生很主動把這一段，即T28(C)這一段提出來。那麼，梁展文先生是否即是承認，在調解過程中，其實他與郭理高先生是有很緊密的聯繫，甚至去到這些談判的策略，他亦有份參與呢？他是否同意這一點呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我同意在這一次，在這個例子上，他是有問我的意見，其他就沒有了。其他就是在那個調停的談判當中、調解的談判當中，郭理高先生是自己去主持的，他只不過是在過程中，一直繼續向我及向孫明揚先生……通過副本向孫明揚先生匯報的，而我給予他意見就是這一次了，這也是策略的一部分，我亦同意。他問了我這一次，就只是這一次而已。

主席：

何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

是，主席。接着我想去到T25(C)，亦請梁展文先生看這份文件。在這份T25(C)內……

梁展文先生：

嗯……

主席：

T25(C)。

梁展文先生：

是，我看到了，謝謝。

何秀蘭議員：

在這份T25(C)裏，當中有兩個電郵，一個是Mr Greg PAYNE發給梁先生的，詢問是否應該聘請一位專業測量師，即valuer，去作為調解人員的顧問。Mr Greg PAYNE這份文件是發給很多人的，不過梁先生是排在最先、第一位的受文人，Mr Greg PAYNE就問了這件事。梁先生可否在這裏告訴我們，為甚麼Mr PAYNE會問你這個問題呢？為甚麼他會提出聘請一位專業測量師去協助調解員呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

多謝主席。或者我想請議員看一份文件，是我在12月30日與談判小組開會的紀錄。T138……這份是沒有(C)的，T138而已。

主席：

T138，是。

梁展文先生：

這裏是當時我向談判小組解釋，我已跟梁志堅先生接觸了，並告訴他們我們打算怎樣做，包括有關的安排，只談紅灣，暫時不談嘉峰臺。對方是由梁志堅先生帶隊，帶同他的兩名律師等等。在這次紀錄上是沒有寫的，但我記得的一點，就是我在這次會議上向郭理高先生提出，我應否在外找一個獨立的估價師來協助他。獨立估價師，即估價測量師，幫得手的。郭理高先生的反應很大，他說："這些工作、估價的事宜，全香港我是最專業的，因為我做得最多"。於是，我就不敢與他再拗下去。在這件事之後，很可惜，這裏沒有紀錄，但是，寫這份紀錄的那位律師……姓林的……林律師，我問他，他亦說記得是曾經提出這一點的。故此，當我收到這電郵的時候……收到Greg PAYNE……Gregory PAYNE再寫過來的時候，我便想起……就是說……這個是03年11月11日，即已經是幾乎一個半月之後的事了，他就提出不如聘請一個獨立的估價師，好嗎(他在這裏說的)？我就回答，不好了，你還是與郭理高先生……郭理高先生自己去處理吧！那背景是這樣的。

所以，我亦十分明瞭何秀蘭議員在這裏提出這個問題，因為事實上，這個背景是我第一次說出來的。所以，當時我心裏想，既然郭理高先生覺得："喂，無須再找一個估價師來協助我吧！甚麼獨立估價師？我是最熟悉的了。"，故此，他提出此事時，我就說："不好了，I would leave such matters entirely to the team. 這些事情，我還是完全交回給談判小組自行處理吧！"這就是那背景了。

主席：

何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

主席。但梁展文先生是否同意這個調解員，如果有一個專業的估價人士協助他，他的調解工作是會做得更好呢？至少他知道，即其間大家討價還價時，他會有一個理解，是會不會偏離太遠。梁展文先生是否同意，有一個專業顧問協助這名調解員做事，是會更加好呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，多謝何議員這個問題。今天下午，我想我是第一次完全同意何議員的看法。再看T138，找到嗎？T138。我與談判小組說的時候，曾談及很多點。第5點，(a)、(b)、(c)、(d)、(e)，(e)點，或許我讀出來，好嗎？"On the choice of mediator, PSH"即是我……

主席：

梁先生……

梁展文先生：

".....preferred one with surveying background....."。

主席：

.....梁先生，不好意思，你講的T138有沒有(C)的？

梁展文先生：

沒有(C)的。

主席：

哦，都是138，對嗎？T138，好。

梁展文先生：

對不起，主席，我沒有說有(C)還是無(C)。這個沒有(C)的。"On the choice of mediator"，即是在選擇調解員方面，"PSH"即是我，就選擇一個……我希望有一位擁有測量背景的調解員，正如剛才何議員所說的，會好一點。但是，很"弊傢伙"的，就是調解中心那裏並無一個是有這樣background的。我記得那時候，有這樣背景的人，我記得那時找到最接近的一個也是工程師而已，有點不太合適，但又沒有辦法，為甚麼呢？因為那個mediator是那裏找的，是在那裏找的。我自己也同意，是發覺當時我希望找一個有surveying background，即是有估價測量師背景的人，他未必是測量師，最低限度起碼有少許背景吧，但就沒有。所以，這就是當時我為何說，"不如這樣吧！不如找一個獨立的估價測量師協助你，郭理高先生"。但他又不接受嘛。

主席：

何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

主席，郭理高先生其實與新世界彼此談判，或者是覺得很 frustrated，都已經有一段時間了，03年年初大家到談判桌前談判，然後離開談判桌不談，其間又尋找其他方案，直至年底的時候，大家再返回談判桌談判。梁展文先生有沒有考慮到，郭理高先生跟進這件事那麼久，已經是那麼 fatigue 的時候，郭理高先生在很多電郵裏都提到……他原文用 "frustrated" 此類字眼，他已經覺得這件事好像已走到很盡。其實，他為納稅人收回最大的利益，梁展文先生亦看到，應該要有一個專業的測計師，協助這個調解員去進行這次談判。為何他沒有堅持呢？為甚麼他還覺得郭理高先生可以繼續勝任，以他的身份提出一項建議，幫助調解員去理解這件事呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，我很明白何議員為何會提出這個問題。如果何議員知道郭理高先生的性格，便完全知道我在說甚麼。他是一個很正直的人，但亦是一個很剛烈的人。當我提出的時候，他說到臉也通紅，反應很大。這是所有認識郭理高先生的人都知道，他是一個很剛直的人，而且態度非常強硬。當時我提出來跟他爭辯，其實已經弄得很僵，大家根本上已很不好意思的了。故此，經過那次之後，我便再沒有堅持。所以我說既然 Gregory PAYNE，即他的同事，也提出找一個，我便請他問郭理高，因為若我又吩咐 Gregory PAYNE 找我時，郭理高又要找我晦氣的了。換句話說，我說這樣好了，你們談判小組自行決定吧。

事實上，郭理高先生是對的。若講到修改地契及估價的事宜，他的經驗真是最豐富的，我相信他的，他的確很經驗豐富的。不過，我亦有點意思，就是如果有一個獨立的估價師協助他，對他維護其觀點及維護郭理高先生也有好處，不是只得郭理高先生一人決定，也有人幫助他。郭先生可以說不僅是他一人說的，獨立估價師也是這樣看，這其實是很公道的。

當然，何秀蘭議員說得對，我沒有堅持下去，但如果你知道郭理高先生的性格及反應，便明白我為甚麼不再堅持下去，向Mr PAYNE說"你們小組自己全權決定吧！"

主席：

何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

主席，但這是否為公眾利益把關的態度呢？你知道郭理高先生的性格是這樣硬、這樣剛烈時，就因為他會不接受，你便放棄去做一件應該做的事。梁志堅先生也來過找你晦氣的，即同一個邏輯，他也來過的，那你是否又會因為他來"嘈"你或者反對，便順着那人的性情行事呢？

主席：

梁先生。

梁展文先生：

主席，這是我的建議，因為郭理高先生事實上是富有經驗，他的專業水平是非常高的。故此，我覺得由他主持、負責做，加上他的下屬支持他，其實他是可以做到這一點。既然他這樣有信心，以及他的水平那麼高，故此我不再去挑戰、去強迫他做這件事。當然，何秀蘭議員說："喂，你可以發惡的"，但是，你要知道，郭理高先生並不是我的下屬，他只是地政總署的副署長過來協助我們而已。我能迫他多少呢？我能迫他多少呢？如果他不接受的時候。在日常工作上就是這樣的了。如果你要.....何議員你用大塊文章擲到我的頭上，把光圈擲到我的頭上："喂，為了公益，你要跟他衝過"，我便無法答你了。事實上，我並沒有做到。

主席：

何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

主席，我要提的問題，今天已經問完。

主席：

李永達議員。

梁展文先生：

主席，其實我本來有一份文件想傳出來的，不過，我想，鑑於主席你覺得我不應該對個別議員作出批評，故此，雖然我的感受是很強烈，但我也要說一說，因為後來在報章上聽到何秀蘭議員所講的statements陳述，於是報章便有一些錯誤的報道，這對我來說造成一個很大的傷害。所以，希望主席你瞭解到我的情況，這樣吧，我不傳這份文件出來了。其實，我想說甚麼呢？就是在多次聆訊中，何秀蘭議員都說有幾年的……

主席：

梁先生，我想這樣對我們的議員很不公道，因為現在是一個公開研訊的會議，議員有甚麼提問，梁先生便回答議員的問題。如果你就你的陳述或就你的聲明有補充的話，我覺得你應該在我們會議之前交給我們的秘書，在影印後派發給各位出席會議的委員，或者旁聽席上的人士，都應該有那份聲明，讓大家再作跟進、再去討論，這樣做會比較理想。

同樣，我覺得議員可能……我們自己議員，在公開研訊過程當中，對很多證人的一些答案也未必感到滿意，或者覺得就你們對他們的評論，他們也有不同的看法。是否又容許他們在這裏說一說個人的感受呢？我相信他們的感受也很強烈的，譬如你今早那份補充陳述書，副主席可能又有看法，這樣我便覺得不是太好。我明白，如果你有一份文件在這裏，我最終都是希望你能夠交給秘書，或者待我們影印之後，在下次會議上，你再有甚麼要跟進……

梁展文先生：

或者我留待下一次吧，主席。

主席：

好的。

梁展文先生：

在會前交給……為甚麼呢？因為這是講事實的問題。

主席：

好的，好的……我都希望是下次會議。

梁展文先生：

我聽從你的話，主席，我聽從你的話，我不作一些批評，我會將那些批評的字眼抹掉，只把何秀蘭議員說的那些不正確、不符事實的陳述說出來，因為這個委員會始終都是確立事實，我又很願意聽從你的意見，我在下次會議之前會整理好這份文件，再交給秘書處事先派給委員，讓他們先看。多謝你，主席。

主席：

可能不單只對何秀蘭議員過去的一些問題，或者都希望正如剛才我們委員所說的，如果你都準備了一些書面……或者不只一份，還有很多份聲明或其他的，我都希望你在會議之前一併拿出來，讓大家都有，總好過你不時突然說有一個聲請、又有一個聲明、又有一個解讀，那就很難去處理這個問題了。

梁展文先生：

因為太多了，主席。

主席：

是。

梁展文先生：

不好意思，恐怕如果我一開始時說，便會很費時，你又會有保留。

主席：

你在會議之前，我們下次會議是星期三。

梁展文先生：

是。

主席：

或者我就這裏來說……何秀蘭議員，是否還有問題？何秀蘭議員。

何秀蘭議員：

主席，多謝你剛才已經說了我想說的話，因為我看梁先生其實今次是就着每……過往提問的議員都有一份聲明，我就正想建議，倒不如早點全部影印，讓我們可以早點參閱。謝謝主席。

主席：

是的。

梁展文先生：

主席，只得何秀蘭議員有這份光榮及李永達議員有這份光榮。

李永達議員：

多謝。

梁展文先生：

很抱歉，梁國雄議員沒有這份光榮。

主席：

各位同事，我在此宣布今天的會議，就向證人取證來說，到此暫告一段落，我們下次會議是星期三上午9時半，研訊是9時半開始，所以……

梁展文先生：

不是9時，主席，9時半對嗎？

主席：

9時半，是，9時半。梁先生，今天向你索取證供的研訊到此為止。所以，星期三上午9時半，請你繼續出席研訊。委員會向你發出的傳票仍然有效，現在你可以退席，多謝。

梁展文先生：

多謝主席。

主席：

各位委員，請你們移步去會議室C，繼續舉行我們的閉門會議。

(研訊於下午5時50分結束)