

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

第二十二次研訊的逐字紀錄本

日期： 2009年11月3日(星期二)

時間： 下午4時30分

地點： 立法會會議廳

出席委員

李鳳英議員, BBS, JP (主席)

李永達議員(副主席)

吳靄儀議員

梁劉柔芬議員, GBS, JP

黃宜弘議員, GBS

梁國雄議員

湯家驊議員, SC

何秀蘭議員

林大輝議員, BBS, JP

潘佩璆議員

譚偉豪議員, JP

缺席委員

劉江華議員, JP

證人

公開研訊

紅灣半島發展項目發展商

鄭家純博士

紅灣半島發展項目發展商

梁志堅先生

Legislative Council

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

Verbatim Transcript of the Twenty-second Hearing
held on Tuesday, 3 November 2009, at 4:30 pm
in the Chamber of the Legislative Council Building

Members present

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

Member absent

Hon LAU Kong-wah, JP

Witnesses

Public hearing

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

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

主席：

各位，我宣布正式開會了。首先歡迎各位出席調查有關梁展文先生離職後從事工作的事宜專責委員會的第二十二次公開研訊。今天的研訊，是就紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜向有關證人取證，從而調查梁展文先生在有關事宜的參與角色和梁展文先生離職後到新世界中國地產有限公司工作，是否有任何潛在或實質的利益衝突；而專責委員會在執行其職務時獲立法會授權，根據《立法會(權力及特權)條例》(第382章)第9(2)條行使該條例第9(1)條所賦予的權力。我請委員留意，整個研訊過程必須保持足夠的法定人數，即主席另加3名委員。今天的研訊預計於下午7時結束。

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

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

我現在宣布研訊開始。專責委員會將向紅灣半島發展項目的發展商鄭家純先生及梁志堅先生兩位證人取證。鄭先生是新世界中國地產有限公司的主席兼董事總經理，而梁先生則是該公司的執行董事。此外，鄭先生及梁先生亦分別是新世界中國地產有限公司的母公司，即新世界發展有限公司的董事總經理及集團總經理。

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

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

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

鄭先生，你曾於10月30日向專責委員會秘書提供證人陳述書，即專責委員會W43(C)文件，以及44份文件，分別是專責委員會R14至R56及R3(C)文件。你現在是否正式向專責委員會出示該份陳述書和剛才提及的文件作為證據？

紅灣半島發展項目發展商鄭家純博士：

是。

主席：

梁志堅先生，你亦曾於10月30日向專責委員會秘書提供證人陳述書，即專責委員會W44(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，梁先生？

紅灣半島發展項目發展商梁志堅先生：

是。

主席：

專責委員會已經同意，為方便在場的公眾人士和傳媒跟隨研訊的程序，在證人向專責委員會正式出示了他們的陳述書後，我們會向在場人士公開陳述書。兩位證人，請問你們對各自的陳述書有沒有即時補充？

鄭家純博士：

在陳述書的附件當中，有一個字打錯了。

主席：

是。

鄭家純博士：

應該在附件HCKS-1，就是新世界發展有限公司的簡寫應該是NWD，而不是NWS，這個補充。

主席：

好。梁先生，你有沒有甚麼要作出即時補充的？

梁志堅先生：

主席女士，亦同樣是我那份文件一個附屬的……提議出來的……就是一個 Exhibit，即 SLCK-1，也有一個我相信是 typing error，就是 NWD Company Limited 的縮寫應該是 NWD，而不是 NWS，這是一樣的更改而已。

主席：

是。我現在請有意發問的議員……是，鄭先生。

鄭家純博士：

我可不可以先發表一些聲明？

主席：

你有沒有書面的聲明，鄭先生？

鄭家純博士：

沒有。

主席：

你之前有沒有提交給我們委員會？

鄭家純博士：

沒有，口頭聲明。

主席：

我們委員是否同意鄭先生說有一個聲明要先講出來？他沒有書面，是口頭。吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

主席，我們好像以前已處理過這種事情。上次梁展文先生來提供口供的時候，他曾說要作一個口頭聲明，我不知道我們上次

是怎樣處理呢？因為如果我們上次處理過這樣的事情，應該以同一的方式來處理，而且證人在回答他第一個問題的時候，他便已經可以講他想講的話。所以，主席，或者是否秘書可以重新提醒主席你，究竟我們上次是如何處理這件事的呢？

主席：

是，或者請Connie提一提。

專責委員會秘書司徒少華女士：

謝謝主席。上次梁展文先生他是有一個書面的補充陳述，我們當作一個書面的補充陳述，並沒有讓他在研訊的時候發表，但現在鄭先生那個是沒有書面的。不過，吳靄儀議員也道出一點，就是他在回應時講出來也可以。

主席：

林大輝議員。

林大輝議員：

我覺得上次梁展文只是用了書面聲明，其實他口頭也是一個聲明，應該只是形式上不同而已。我贊成可讓他作口頭聲明。

主席：

是。梁國雄議員。

梁國雄議員：

我記得的，第一次梁展文先生讀過出來，後來我們說不適宜這樣做，是改了的。即第一次梁展文先生上來，就說他要讀，當時我們曾經有一次讓他讀過，接着他就說不用了。現在鄭博士就不同了，最慘是鄭博士沒有寫出來。所以，兩個是沒法比較的。我覺得其實鄭博士可以在回答時講也可以，或者其實他發出一個書面聲明，傳媒都收到的。

主席：

是。鄭先生，由於你沒有書面的文件，那麼，或者在我們議員提問時，你盡量精簡地口頭回覆問題時，講出你想講的聲明，這樣好嗎？在答問題的時候，就盡量一起表述……

鄭家純博士：

答問題那時？

主席：

是，否則我可能要宣布我們暫時休會，讓你將你所講的聲明以書面提交給委員會考慮。

鄭家純博士：

不，因為在回答問題時我才講聲明，那他現在問我問題了，我現在講不是一樣？

主席：

是的，我們委員已示意有問題會問。

鄭家純博士：

有甚麼分別呢？我都不明白。

主席：

程序是有不同的。

鄭家純博士：

程序有問題？

(輕聲議論)

主席：

是，湯家驊議員。

湯家驊議員：

我不知道鄭先生的陳述會為時多久，如果他只講幾句，我想讓他講出來比我們休會又要討論一輪還要快。可否問一問鄭先生他準備講甚麼，內容是甚麼及會講多久呢？

主席：

是，或者委員會都想知道，鄭先生你的聲明是準備要講多久，是幾句？以及要講多長時間……

鄭家純博士：

兩三句而已。

主席：

……或者內容是說及甚麼呢？

鄭家純博士：

幾句而已。

吳靄儀議員：

主席。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

主席，或者容許我解釋。其實這個不是留難甚麼證人的問題，也不是因為鄭先生的身份有何特殊，而是根據我們委員會的規則，我們有一套做事有秩序的方法。如果我們引用到其他證人身上，我們當然是希望大家都依循同樣的規則，大家容易做事啦！所以，就不是說任何一個人來到，他都更改有關程序的話，就變成我們很難做工夫，尤其是我們很多時候問問題，都是基於一份文件去問，讓大家有所根據，有所準備。主席，或者如果今次是例外的話，那我想第二次我們恐怕都要例外的了。如果是很簡單的，我相信證人是可以在他回答第一個問題時說出來；如果是很

長篇的、有很多內容的時候，是否真的應該按照剛才主席問有沒有補充的時候，去加以補充呢？

主席：

我覺得程序上就按照我們的程序辦事。我想先由我們委員提出問題，然後鄭先生你回答問題。譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

主席，那由我開始問問題。我想問鄭家純先生，你那份陳述書裏面，即W43(C)裏面有一系列的答案，特別是第3頁問題3(c)當中提及一封信。請問那封信是否鄭裕彤先生寫給政務司那封信呢？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

我真的完全聽不到他那個問題，因為……他們有沒有"咪"呢？我聽不到……

主席：

已經戴了"咪"，你是否無戴耳機？

鄭家純博士：

我未戴"咪"，是嗎？

主席：

你沒有戴耳筒，是嗎？

鄭家純博士：

啊，在這裏。

主席：

是，或者我在這裏提一提，你戴了耳筒之後，選台那裏，你選擇第1就是現場的，如果要即時傳譯，就是第2。音量亦都隨你去調校的。或者請譚偉豪議員……

譚偉豪議員：

是，我再重複問題。

鄭家純博士：

麻煩你了。

譚偉豪議員：

在鄭裕彤先生……不是，在鄭家純先生給我們的陳述書裏的第3頁問題3(c)的答覆，就說到有一封信，是關於紅灣半島發展商，曾經在2002年7月寫信給政務司司長的。請問那封是否鄭裕彤先生的信呢？

鄭家純博士：

是，是。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

在信裏面提到，他是代表添星發展公司的。請問鄭裕彤先生在添星裏的身份是甚麼呢？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

他是以前世界發展主席的身份簽這封信的。

譚偉豪議員：

那即是鄭裕彤先生在添星發展裏是沒有正式的……這一個控股公司的身份？

鄭家純博士：

是，但是他就是以新世界發展主席的身份簽這封信的。

譚偉豪議員：

是，好。按照信裏面的內容，就說鄭裕彤先生在當年即02年6月27日與梁志堅先生去了找曾蔭權先生，是否第一日已傾談紅灣半島的事宜，所以在幾日後便正式寫一封信給曾蔭權先生？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

我想這個問題最好由梁先生回答，因為我沒有見曾蔭權先生。

譚偉豪議員：

好的。那我現在請梁先生回答，當日與曾蔭權先生大概有否談過紅灣半島，而之後……為何幾日之後便寫信給曾蔭權先生？

梁志堅先生：

我們上去見曾蔭權先生時，就表達了我們的concern，因為他已經發表了，就是說停止售賣居屋。由於我們的個案是居屋，我們不得要領，便一定要去問清楚到底怎樣。後來他便說："好，你寫封信上來吧，我會交給同事打理的"。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

在那封信中，我就……在鄭家純先生的陳述書裏，你就說發展商提出了3個方案，第一個方案就好像政府承諾購回那些居屋單

位；第二個方案，就是與政府把那些單位改成私人單位，與政府聯手推出市場，由發展商.....這就是第二個方案；第三個方案，就是發展商即添星購入所有單位在市場出售。最後，你就說政府拒絕了上述第一及第二個方案，請問是不是呢？

鄭家純博士：

是。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

所以，如果政府.....那我想問，你是如何知道政府決定了這個方案？是何時知道的？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

決定甚麼方案？

譚偉豪議員：

決定不會購回，以及不會與你們一起發展以售賣給私人市場，因為你那封信是在7月2日致政務司司長的，那麼，你是何時知道政府已經決定不會做第一及第二個方案，好像你在陳述書那樣說？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

我想是.....大約是02年底，02年底左右，02年10月、11月之間，11月左右。

譚偉豪議員：

02年11月？

鄭家純博士：

約莫吧。

譚偉豪議員：

當你知道發展商……當你知道政府拒絕了第一及第二個方案之後，請問你，或者你有沒有委託人去找梁志堅先生討論這件事？有沒有甚麼……有沒有與他舉行過會議？

鄭家純博士：

一直以來，就是梁先生 —— 梁志堅先生 —— 負責與政府傾談紅灣半島的事宜。在7月見過曾蔭權先生之後，我們便發出了一封信給曾先生，然後在10月……其中就是……之後梁先生都有與政府傾談關於紅灣半島的問題，主要的內容，照我理解，就是如何解決有關問題，因為第一，政府本身已經公布了其政策，就是不會售賣居屋了。問題變成我們這個項目如何解決有關問題，這是最關鍵的。所以，梁先生一直以來都有與政府探討如何解決這個問題。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

多謝主席。剛才鄭先生說，政府應該在10月底或12月底通知發展商，不會採納第一、第二個方案，而是要探討如何進行第三個方案。不知道鄭先生你是否知道，談判去到3月便終止了，暫停了？不知道鄭先生是否得悉這件事？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

詳細情況我不太清楚，主要都是梁先生負責，他傾談完畢，如有重大的問題便會向我匯報。所以，我約略知道在02年7月見了曾先生，然後梁先生一直探討這個問題，然後到了11月左右，政府有一封信說考慮把有關樓宇賣給我們。我想這封信應該由Lands去take up的，是地政署那邊發出的。然後，梁先生一直開始跟地政署探討這個契約改動的問題，尚未商討地價問題。我想到1月期間便開始商討地價問題，就是契約改動的問題若大部分解決了之後，便開始商討地價的問題。照我理解，都是跟地政署傾談的。

譚偉豪議員：

好。我想請問鄭先生，在這個決策過程中，你最關心的是補地價補多少錢，或者是否由政府買回，你會關心甚麼事情呢？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

我最關心的，第一，就是如何可以解決有關問題。既然政府已決定願意將那些物業賣給我們的話，那麼，第二個關心，當然最關心的就是地價問題。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

我想問問鄭先生，他關心補地價的問題，我亦知道發展商曾經提出一個方案，一個5億至7億元的方案。請問鄭家純先生有否參與釐定這個金額？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

就這個金額本身而言，我們內部曾開會討論，主要是參考當時市場的價格而釐定的。所以，我們有一封信，好像是在3月期間，有一封信給政府，就說如果那些樓宇可以賣2,600元，補地價應該是多少錢，2,700元應該是多少錢，2,800元就多少錢。我們主要的理據都是根據當時的市場來釐定補地價金額。

譚偉豪議員：

所以，鄭家純先生應該記得，當時你曾參與過釐定這個2,500、2,600、2,700，而正式向政府提出，然後由梁先生進行談判，對嗎？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

我不是釐定這個2,600、2,700、2,800，而是市場本身，參照市場而定的，我們是透過幾個人開會來決定的。

譚偉豪議員：

好。即是說鄭先生都是得悉這個提議，然後由梁先生與政府進行談判？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

是。

譚偉豪議員：

剛才鄭先生說，具體的談判都是由梁志堅先生負責，所以我稍後會問梁志堅先生。但是，我想問問鄭先生關於他的一個附表，這個附表是在你的陳述書最後一頁，是陳述書內的其中一個表，這個表是關於First Star即添星發展的股權變動。不知道鄭先生現在有沒有，可否拿着這個表？我希望可以瞭解一下。

鄭家純博士：

有。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

因為整個紅灣項目都是由添星發展投得的，請問是不是呢，鄭先生？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

這個表顯示，添星發展FSD本身這間公司是由惠記擁有100%的。它在1999年10月入標——關於紅灣半島這個項目——是中標的。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

是，多謝主席。我相信鄭先生也有參與購買這個……或者參與入股FSD的，請問鄭先生是不是呢？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

你說……

譚偉豪議員：

有決策吧。

鄭家純博士：

決策，可以這樣說，決策。

譚偉豪議員：

OK。就着幾個問題我想問一問，讓我更加知道FSD這間公司在這個過程中的一些資料。首先，第一個問題是關於 —— 正如剛才鄭先生所說 —— 這間公司在99年10月之前仍然是全資附屬惠記的，請問新世界集團是不是惠記的股東呢？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

我不記得那個時間的前後，但我想我們.....我不記得我們在何時入股的，我們是股東。

譚偉豪議員：

惠記的股東？

鄭家純博士：

是，是少數股東。

譚偉豪議員：

少數股東，OK。那即是說曾經有一個時候，新世界集團亦持有惠記的一些股份。這項資料如果可以補回，我們知道是何時入股惠記的話，我希望這都是有用的資料。然後，資料顯示，當惠記正式投得紅灣的PSPS項目時，新世界集團一系列的公司組合便正式入股FSD，持有49%的股份，而惠記則持有51%，對嗎？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

對。

譚偉豪議員：

而那個日期，現在這裏寫着是大概在2000年6月份，請問對不對？

鄭家純博士：

對。

譚偉豪議員：

入股之後便開始發展了。據鄭先生的陳述書所載，前前後後差不多用了10多20億元來建好這個居屋，建好這個屋苑，最後政府改變了政策，令這個房屋不能找到一些居者有其屋的買家，請問是不是呢？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

是。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

多謝主席。當FSD知道了這件事，就在2002年6月由鄭裕彤先生找當時的曾先生談論這件事，以致在7月2日寫了一封信給曾蔭權先生，請問是不是呢？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

是。

譚偉豪議員：

當他寫了那封信，然後展開談判，那個談判過程我不在這裏問了，但當中有一個我覺得頗特別的決定，就是在2003年7月份，那時候有一個頗特別的決定，我想問問，這個決定是股權的變動，就是惠記在那段時間本來持有51%的股份，然後賣了1%給新世界，變成50/50。請問鄭先生是否在03年7月有一個這樣的變動呢？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

有。

譚偉豪議員：

多謝。03年7月，當時正在談判當中，即是說03年3月的時候曾經停了討價還價，大家談不攏，亦未去到最後行會"拍板"，然後接着到年底那個叫做mediation，由第三者……

主席：

調解。

譚偉豪議員：

……去做議價。為何當時鄭家純先生那麼有膽量，多買1%，變成其中一個大股東呢？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

你多買1%，事實上不是變成一個大股東，而是50/50而已。為何初期要做49呢？因為不可以將那個股權、那個control權轉讓，所以初期惠記一定要hold 51，否則我便做不到，所以要買49，但是跟惠記有口頭協議，事後實在我們做50%的。所以，在03年7月便將一股轉回給新世界，變成50/50。

譚偉豪議員：

OK。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

那即是說，直至03年7月那時候，新世界持有50%，而惠記持有50%；而基本上過往的談判是否都是由新世界集團，特別是梁志堅先生你們與政府談判的呢？

鄭家純博士：

是，我們做主導，但回來當然與我們的股東……就要得到他們的同意。

譚偉豪議員：

是的。好，謝謝。

鄭家純博士：

重要的事情，要得到他們的同意。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

最後一個股權的變動，就是在04年2月份，即是在決定補地價，用8億多元補地價之後——就8億6,400萬元補地價這個決議作出決定之後，亦很快在兩個月後就有一個股權的變動。這個股權的變動是比較大的，就是惠記公司將它50%的股份轉讓了給第三者，就是新鴻基 Properties。這個轉讓在鄭先生提供的資料中，就是說本來你們是有權先購回的，就按照5億元來買，但最後你們是沒有買的，請問是不是呢？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

是。

譚偉豪議員：

我想請問為甚麼當時鄭先生沒有用5億元一併買下這些股份？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

因為我覺得價錢太貴，不值得買。

譚偉豪議員：

嗯，即好像在陳述書裏都有講過，你覺得還有風險，價錢貴，你便沒有買下來，今天仍然是持有一半，而另一半，惠記就給了新鴻基，你們與新鴻基物業就成為這個50/50的股權。這整個過程是由00年6月正式入股投資，到04年2月差不多就.....股份方面有一個更新，大概是4年的時間左右，不夠4年的時間。我想問鄭家純先生，這項投資由開頭的入股，你們向惠記裏面買49%，當時的作價，到最後惠記離開了，那個作價.....因為惠記應該是一間上市公司，對不對？最後它是否有利潤呢？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

由開始投資到惠記離場，我想它就是賺了那5億元。

譚偉豪議員：

是。即是說開頭FSD是一間公司，然後你們接着就借錢融資進去做這宗生意。開頭股本——不知道是否一些公開資料——有沒有可以大概是100萬、1,000萬、1億元的股本？FSD，有沒有一個……

鄭家純博士：

我不記得。

譚偉豪議員：

因為這間是上市公司，應該都有講股本是多少。

鄭家純博士：

有紀錄，有紀錄。

譚偉豪議員：

那即是說00年6月的時候，你們集團就投資於FSD。在04年2月談判完之後，這間公司就值10億元，所以這是一個如此的投資回報的關係，請問是不是呢？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

即換句話講，惠記在4年之內所佔的50%就是……即整宗生意它賺了5億元。

譚偉豪議員：

是。如果當時新世界集團沒有賣，如果賣了，都可能是這個5億元的價錢？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

我不明白這個問題。

譚偉豪議員：

即當時整個FSD是值10億元的，因為一半就有人賣，出價買了，用5億元來買了。所以，當時的價值FSD總共是值10億元的，即理論上，是不是？

鄭家純博士：

是，可以這樣講。

譚偉豪議員：

謝謝。多謝鄭先生。接着，我想問一問梁志堅先生關於談判過程當中，有沒有與哪位政府官員或者特別是梁展文先生，在過程中有些甚麼的傾談。剛才我們由02年6月，即梁先生與鄭裕彤先生去見完曾蔭權先生，然後接着寫了一封信，之後，如果資料正確，應該是在幾個月之後，梁展文先生就正式回覆你的。請問可否講一下有關詳情呢，梁志堅先生？

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

你是講梁展文……

譚偉豪議員：

正式有封信……

梁志堅先生：

……接觸我的時間？

譚偉豪議員：

對，對。

梁志堅先生：

我可以講的就是，我與鄭先生去見完曾先生的時候，接着我們就發出一封信，在7月2日發出一封信。7月2日那時，梁先生都還是在做另一個職位的，他是take over Tony MILLER那個位置的，以前是Tony MILLER的。一直以來，我們未接觸曾先生之前，實際上我們與Tony MILLER都已有溝通的，為甚麼呢？一知道是suspend了PSPS那方面的事情，我們便對這件事好concern，因為剛剛那段時間又接近交接。在早期的時候，我們就給了Tony MILLER一封信，向Tony MILLER解釋，而發信後亦問過Tony MILLER，他說他的看法就是他們知道那件事了，但他們不會作甚麼答覆說我們如何處理，可能的原因是已經接近交接時間。

到了7月之後，梁展文take over了，變成我們都不知道與誰接手，所以就上去見曾先生，曾先生叫我們寫一封信。隨後，梁展文大概在10月覆信給鄭裕彤先生，就說曾先生將這件事情交託給他，他就回覆鄭先生，說關於我們問曾先生的事，即他現在接手了，因為他已坐上那個位置。由那段時間開始，他就說.....在那封信裏有講過，就說跟我們有一個頗密切的接觸了，原因是由7月至10月，3個月內當然有接觸啦，因為一直以來我們都有接觸他們的部門。所謂接觸，是第一次見.....是唯一一次見過梁先生——梁展文先生，在他的寫字樓和他們的其他副手之外，之後實際上一直以來我們都很緊張，一直以來都有接觸Housing的，即梁展文那個部門的。

隨後與梁展文的部門那些接觸，全部都是由他下面附屬的職員來跟進這件事。由那段時間開始，我們見過第一次後，之後見過約4、5次的，一直以來我都有書信各樣甚麼的去問，因為最緊張的就是，既然這個已成事實了，已成事實，那麼政府如何解決這件事呢？我們亦都要問清楚，我不能坐在那兒，一直以來我們都在興建，因為那項目快將完工了。

所以，一直以來都有商討用一些甚麼辦法、有些甚麼方式、政府有甚麼提議，或者政府又問我們有甚麼提議，所以在那段時間亦提出了所謂那3個意見，後期也有與他們的人員談過一下的，就變成.....如果真正傾談，就是第一次他約我們去見，第一次是梁展文和他的同事一起見我們幾個同事的。

譚偉豪議員：

好的，真是很清楚，我剛才知道……

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

多謝主席。在10月梁展文正式……當時他回覆了一封信給鄭裕彤先生，講政府有若干立場，但要有一些準則，便開始談判；而在信中又講過往也不是沒做工夫的，一直有與梁志堅先生傾談……

梁志堅先生：

不，一直有與我傾談，是他們的部門有與我接觸。

譚偉豪議員：

他們的部門有與你溝通……

梁志堅先生：

但他私人就是第一次而已。不過之後去他們的部門開會，他都不在的。

譚偉豪議員：

嗯，OK。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

多謝主席。當時是10月，開始展開補地價的談判，或者之前的是否修改那些條款。

梁志堅先生：

不是，10月……對不起，10月之後，都還在考慮……

譚偉豪議員：

條款？

梁志堅先生：

不是，不是條款，是在考慮究竟用甚麼方式才好。

譚偉豪議員：

好的，明白。請問你是何時開始出第一個價給政府，要求政府考慮你這個出價呢？

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

不是我們出價的，是政府他們定下來，政府出價，因為我們……你問我買不買東西，我當然看你的條件，我才能夠甚麼的，我沒理由……

譚偉豪議員：

好的。請問政府是何時正式有文件，出第一個價給你們發展商呢？

梁志堅先生：

我不記得清楚是何時的文件了。肯定第一次，我們談得差不多的時候，我們是offer過7億元這個數字的。

譚偉豪議員：

是他們offer？

梁志堅先生：

我們。

譚偉豪議員：

你們。即是說他們offer，但你們就有一個還價，是5億至7億元，就是考慮.....

梁志堅先生：

不是，不是，第一個價是7億元。

譚偉豪議員：

第一個價，那個又是後期一點的了，那個就是.....我想問問，在3月談判停止之前，應該有一個談判期的，政府又曾經估價，好像那個估價也頗高的。請問梁志堅先生是否得悉政府估甚麼價呢？

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

一直以來，商討premium的那段時間，已經撇開了Housing，是跟Lands商討的，即Housing完全沒有接觸的了。但是，後期mediation的時候，Housing有人在其中，但一直商談價錢，早期.....分開幾個階段的，一個階段是跟Housing傾談，用甚麼方式去處理這個project；第二個階段是跟Lands傾談，若真的要modification，要將契約轉作私樓的話，便要跟Lands那邊傾談。在Lands那邊，也是分開兩個部門商談，一個是負責premium，就是John CORRIGALL負責的；另外一個是負責做modification的。在那段時間，後期變成絕大部分時間都是跟Lands傾談。

譚偉豪議員：

好的。那麼，我想我跳過一些，去到03年3月25日，地政總署建議終止紅灣半島發展商的磋商。這方面是否有文件給你呢，梁先生？

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

我的記憶不是太清楚，但可能會有的。

譚偉豪議員：

是。

梁志堅先生：

為甚麼他們要終止呢？因為談來談去也談不攏，談不攏……

譚偉豪議員：

我們秘書處有一份文件T5(C)，就是關於……

主席：

譚偉豪議員，或者如果你引述文件，請你清楚一點，讓證人也知道是哪一份文件。

譚偉豪議員：

好的，T5(C)。

主席：

T5(C)。請問梁先生找到那份文件嗎？

譚偉豪議員：

T5(C)是政府的一份文件，就是正式……時間是03年3月25日，這份是正式由這個叫做Director of Lands發給你們發展商的，最後一段是這樣說的，他說In view of the above circumstances……

梁志堅先生：

對不起，我未看到。

譚偉豪議員：

好的，T5。

主席：

T5(C)。

譚偉豪議員：

T for Tam，T5，sorry，T5(C)。

梁志堅先生：

T，T.....

主席：

或者我們秘書可不可以.....由於他們沒有，譚偉豪議員，或者你盡量慢一點，以及引述清楚一點，讓證人知道，好嗎？

譚偉豪議員：

好。這份文件應該都是秘書處.....裏面其實是地政署Director of Lands說，因為那個情況，現在的情況，他提議停止現在的.....

主席：

規程問題，譚偉豪議員，請你等一等。吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

主席，我們全部都沒有一份T5(C)給證人看嗎？因為像這樣的話，答案會不太靠得住。

譚偉豪議員：

T5(C)這份是否Connie你們寫的？

吳靄儀議員：

秘書處一定會有多一份的，T5(C)，是嗎？我們情願等一等，將文件拿給證人看。

主席：

不，因為這份是由於政府提交的比較.....內部的文件，所以證人是沒有的。所以，我剛才亦說，希望譚偉豪議員盡量慢一點去引述清楚，讓證人聽清楚，以免引起誤會。

譚偉豪議員：

好的。

主席：

好，譚偉豪議員繼續。

譚偉豪議員：

多謝主席。那份文件是由Director of Lands發給叫做.....他又不是給政府.....啊，他是給政府的，對，是給政府的。所以，我剛才說你們未必有的。在T5(C)文件、政府內部文件中，就說要正式停止這個談判。有了這份文件之後，在幾天後，我亦知道應該是在4月初，梁先生.....

梁志堅先生：

對不起，哪個年份？

主席：

03年。

譚偉豪議員：

是2003年的。

主席：

03年。是，譚偉豪議員繼續。

譚偉豪議員：

按照我們現在這份文件的答覆，我們知道在03年3月25日，政府內部決定與梁展文、其他部門溝通，決定暫停這個談判。決定暫停談判之後，就又繼續.....我看文件，好像梁志堅先生開始在

4月、03年4月9日跟政府其他部門的人傾談過，這裏有一份內部的e-mail，就是關於是否最後用一些independent valuers即評估師，做一個對premium的評估，政府給我們的資料就是這樣。請問梁志堅先生是否記得這些大概是否正確呢？

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

對不起，政府的文件我又看不到，我怎麼知道正不正確？

譚偉豪議員：

即那事件是否正確。第一個事件，我想梁志堅先生或者未必得悉政府內部的決定，在4月9日，大概就是.....他們說、這個叫做CORRIGALL就說，他跟梁志堅先生談過，關於大家都贊成用3個獨立的評估師進行評估，而最後你們是reject了的，即你們當時不同意的，請問對不對？

主席：

梁先生，你有沒有印象呢？

梁志堅先生：

你的意思是否即是說在談premium的那段時間？

譚偉豪議員：

是，premium，3月.....

梁志堅先生：

Premium的時間，一直以來.....

譚偉豪議員：

當政府.....

梁志堅先生：

等一等，哪個月份，哪一天我不記得了，但一直以來，我與John CORRIGALL在他的寫字樓，真的不下10次、8次都有，傾談各樣其他事情。但是，每一次傾談的事，哪一天談甚麼，我就不清楚。不過，你說John CORRIGALL有一封信給我們……

譚偉豪議員：

應該是這樣，John CORRIGALL有一封信給政府內部，這裏我看不到……

梁志堅先生：

他給政府內部的，我看不到了。

譚偉豪議員：

是，所以我剛才說有一封信，有一份文件，表示政府應該內部決定停止談判，這裏我看不到有cc給你們的。所以，剛才我說過有一封信，我已改說未必是給你們的，你們未必得悉。

梁志堅先生：

是，那裏我不知道。那麼，你現在想問我的是甚麼呢？

譚偉豪議員：

當時你們，即那段時間，你們都是不同意做mediation的，對嗎？

梁志堅先生：

不是，你現在說甚麼呢？他給政府的那樣東西，我不知道嘛。那麼，是不是John CORRIGALL問我，是否預備找3個人出來那件事啊？是不是？

譚偉豪議員：

是。我就是問後面……

梁志堅先生：

在傾談的時間，真的很多、甚麼也explore的，即盡量想辦法，各樣其他甚麼。

譚偉豪議員：

好的……

梁志堅先生：

為甚麼呢？若你提到這件事，我可能有多少記憶，多少記憶，但不是太清楚。既然大家都談不攏，即價錢談不攏，那用甚麼方式呢？以我記憶所及，就是說找outside的valuator來負責估價，在我們的立場，沒有理由不同意的，有一個中間人評估正正就對了。所以，你剛才問我是否我們不同意，我告訴你，我沒理由不同意的。

譚偉豪議員：

OK，明白，因為這裏……

梁志堅先生：

但是，找到人估價回來，便大致知道甚麼叫做市價了，即如果是3個之中找一個平均數字出來，大概知道啦。我就說既然大概知道了，便可以base on那個市價，我們一起去negotiate。但是John CORRIGALL的意思就是說：“若我取得這個市價，你便一定要買的了”。我就說這個我無辦法應承，因為價錢還未定出，若那個價錢我接受到，我便會買，我現在買東西嘛，我現在去買一件貨物回來，若估價後該貨品的價錢並非我心目中可以支付的——你要我買一件珠寶，估價出來值10億元，我也負擔不起的，但原來不是，1億元便可以了，那我當然接受啦——但是估價出來，我就說這個as一個base大家去傾談吧，而他的意思是說：“你一定要接受”，但我無可能接受的，即使我不需要回來問老闆也好，我都不可以接受，因為估價是一個很抽象的數字，估出來作為一個base去傾談就應該，但無可能一估出來我便一定要接受的嘛。所以這裏你說我不接受，就是不接受他估出來我一定要接受。這方面我的記憶大致是在很簡短的時間內談過而已，好像在一次當中大約都是談過數分鐘。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

多謝主席，我想這樣令我對梁志堅先生的立場知道得更加清楚。到最後談判階段，就是在03年12月，即在調解過程中，發展商最後提出了一個補地價，即最後的方案，是8億6,400萬元。請問是不是呢？

梁志堅先生：

是。

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

不，實際上我們是9億元的。

譚偉豪議員：

是，OK。

梁志堅先生：

我在文件中亦有講為何後來變成8億6,400萬元，就是因為將居屋轉作私樓售賣，那麼大的2 000多個單位而完全沒有clubhouse的話是不行的。若我要再興建clubhouse，我又找不到地方興建，所以就convert了大概100個停車位，轉為這個recreation.....即這個clubhouse。在那段時間大家亦同意了，因為實際上整個項目不見了100個停車位；停車位不是我向政府買的，停車位是屬於我的，當時的PSPS，住宅是政府負責向我們購買，停車位和commercial則歸developer。那麼，developer不見了100個停車位，在那段時間也很fair的，要補回一些價錢，故當中扣減3,000多萬元，所以最後就是8億6,400萬元，那數字就是這樣由9億元轉為8億6,400萬元。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

是，很清楚了，主席。由03年開始，發展商提出的價錢本來是5億至7億元左右，直至03年12月，最後價錢達到9億元。那即是說那一年的價錢……又或者有起有落吧，最後是升了的，對嗎？

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

那段時間就不是有起有落，只有落無起，一直都落，因為你看沙士期間是在03年，不是在02年發生的。一直傾談，市場便一直轉差。為何在很初期我們認為都……因為環境一直在變，我們不知道變成怎樣的。正正式式真是達成那個價錢時，那段時間也是沙士期間。即是說不是有升有落，絕大部分時間是落的，那即是各有各的眼光去看吧。但我很清楚記得，我們是在12月23日聖誕前夕那天傾妥的；傾妥把那些東西seal了，大家不能再提出來了，讓政府處理。然後那天定了下來，一直去到大概2、3月……1、2月左右政府才公布出來，相隔也有個多兩個月時間。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

多謝主席。即是梁志堅先生在過程當中，最後集團讓步，把價錢提高到9億元，再減去停車位，兩邊的評估才達成，最後完成這宗買賣，是嗎？

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

是。

譚偉豪議員：

主席，我最後一個很簡單的問題。我翻看由證人提供的資料，當中講過曾經探討2,600、2,700、2,800的3個方案。這3個方案都應該是在03年初作出的，在資料中已載有該等方案。在方案裏面，我看.....記得當時亦有提及那100個停車位，但在03年的時候，你們減去停車位，就是每一個停車位以.....

梁志堅先生：

36萬元。

譚偉豪議員：

.....25萬元，25萬元，在03年初的時候。但到了03年底，最後那方案卻是36萬元，那即是說當時那一年或者9個月，停車位的價錢都是升了很多，才會作出一個扣減36萬元的方案，不知你是否贊成呢？

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

時間是存在一個差別的，因為我們考慮到.....為甚麼呢？在傾談mediation那段時間，是有一個.....到最後達成協議時，與之前斷斷續續的傾談，在時間上亦有一個差距。所以，30多萬元一個停車位是怎樣成立的，那是後來因為不要停車位而用來做clubhouse，因為私人住宅沒有clubhouse就說不通，這點亦經過大家磋商的。

譚偉豪議員：

嗯，好的。主席，我暫時沒有問題，謝謝梁先生。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

我想先問問鄭家純先生一個簡單問題，就是你剛才回答譚偉豪議員時說，起初你們新世界在惠記都是佔一個小股份的，對嗎？

鄭家純博士：

49%。

梁劉柔芬議員：

不，是未入股之前……

鄭家純博士：

未入股那時……

梁劉柔芬議員：

是啊，對嗎？

鄭家純博士：

我不記得清楚是何時入股的，可能是同期入股，或者是之前，我真的不記得了。

梁劉柔芬議員：

那麼，後來是新鴻基購入惠記餘下的50%？

鄭家純博士：

對。

梁劉柔芬議員：

那新鴻基之前是否惠記的股東 —— 即使是很小的？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

照我理解就不是。

梁劉柔芬議員：

不是，OK。我想問問鄭先生，剛才你表示有幾句說話想向我們講，不如你現在講給我們聽，好嗎？

鄭家純博士：

好的，多謝梁議員。我想講的很簡單，今次我們到來是自願性質，我們完全不同意立法會今次傳召我們屬合法性，因為我們現正上訴，關於權力及特權法那個case正在上訴中，故此我們發表這個聲明。

主席：

在此我亦想提醒證人，專責委員會是按照《立法會(權力及特權)條例》的規定傳召證人作供及出示文件的，原訟法庭亦就兩名證人提出的司法覆核申請，於2009年9月24日的裁決確立了專責委員會可以行使此項傳召權。梁太，你繼續你的提問。

鄭家純博士：

我想回應主席的問題。主席，因為我們現正進行上訴程序，在上訴未有結果前，我們是不會同意立法會有此項權力的。故此我們今次到來，完全是出於自願性質。

李永達議員：

主席，主席。

主席：

副主席。

李永達議員：

這是一個很嚴肅的問題，因為這是根據法例賦予立法會大會，再授權專責委員會，就我們行使一個大會決議案之下的研訊所賦予的權力。當然，現在證人表達了自己的意見。我想請問法律顧問，整個研訊在此階段是否仍然是根據法例，我指的是權力

及特權條例，以及立法會整體大會所作決議而行使的權力，而此項權力本身的行使與否，是不會因為證人說他是自願或者非自願之下，而我們此項權力本身是不受影響的，我想問法律顧問。

主席：

法律顧問。

專責委員會法律顧問馮秀娟女士：

多謝主席。委員會其實現在是按照現時的法律行事，而原訟法庭就兩位證人提出的司法覆核申請，在2009年9月24日作出了判決。其實，現在專責委員會的行事方式，也是根據當時的判決之下的法律來行事的。所以，當然證人他自己覺得是自願性質，但我們專責委員會是按照法律，按照有關判決行事，所以是根據傳票傳召證人到來的。就這方面來說，直至現在為止，未有一個上訴的結果之前，仍然是根據法律行事的。多謝主席。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

規程問題。主席，我們這個聆訊是要收集事實的證據，而不是在此討論我們立法會權力的一個適合的場合，加上法庭已經作出了一個判決，我相信證人想說甚麼，記錄在案便行了，無需要跟證人在這個議題上有任何的對話或爭執，我覺得這點不需要在這個議會裏討論的。

主席：

吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

主席，我覺得剛才證人藉梁劉柔芬議員的問題講了已經足夠，而主席亦講出了事實。那個爭拗不是由主席開始的，是由證人開始的，所以我認為真是一種很不適宜的做法。只要法庭已有一個裁決，證人又憑甚麼說這個法庭的裁決是不生效的呢？他們自己挑戰不成功，如果上訴法院另外有裁決，這是另外一回事。

所以，主席，我覺得我們已經讓證人講了他要講的說話，如果證人繼續爭拗的話，我覺得這是極之不適宜。

鄭家純博士：

吳議員，我可否答覆你的問題？主席。

吳靄儀議員：

主席，我不是在跟證人講說話。

主席：

我請大家尊重主席的裁決，好嗎？因為就這個問題已經作了一個決定。我覺得原訴庭已經作出了一個裁決，是最清晰的，所以我剛才已經說了，梁劉柔芬議員繼續你的提問。

梁劉柔芬議員：

好，謝謝，謝謝主席。我想鄭先生根據你陳述書的那個表，有一些時序，或者我們就用這個時序。剛才你回答譚偉豪議員的時候，亦表達了有些時份、時段，你不是有很大參與，或者不是很清楚那個內情的。或者你可不可以就這個時序告訴我們委員會，在哪一個時段，你是比較緊張一點、參與多一點？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

可以。當然是政府公布說其政策是不會出售居屋，以及它……或者只是少量的居屋。它當時沒有將紅灣半島這個項目納入其可以出售居屋的範圍之內，或者是很少量，我們當然很關注這個問題，就是如何解決我們的問題。當然，這個問題我是關注的。

相隔1年左右，到02年中的時候，我亦很關注如何解決那個問題，因為當時我們已經差不多落成，即將入伙了。問題是政府遲遲不發出賣樓的consent給我們，差不多拖了兩年多的時間，仍不發出賣樓的consent，這是非常不合理和不合常規的。通常政府需時6個月、9個月左右便會批出來，但拖了兩年多，我們很擔心會

否是政府刻意留難，因為它推出了這項政策，這個我是非常concern的。

到政府決定了可以將那些樓宇賣給我們之後，當然我最concern的就是用甚麼價錢買，因為03年是沙士的時間，地產市場是非常疲弱的。如果太貴的話，我們不划算，我們做生意的，當然不會做蝕本生意，當然價錢方面是非常重要的，這個我是非常concern的。一直以來，梁先生負責跟政府溝通，由如何解決有關問題到改變樓宇的用途，到傾談補地價，然後到3月那時終止了，然後到10月、11月，在11月的時候作出調停，這個時間都是關乎補地價問題，我都concern，但那個問題當時都是梁先生負責，他一直以來，重大的.....細節他就沒有與我傾談，只是重大的事情便會跟我商量一下，匯報一下應該怎樣做。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

是，謝謝主席。鄭先生，在這段時間，由初期它有那個所謂停售居屋或者是少量居屋，你已經開始擔心，以及它發給你的售賣同意書，又一直推遲，那亦令你開始擔心。在這個過程或稍後的時間，你們公司方面有沒有自動提出一些甚麼好建議給政府，但它又沒有接受呢？你現在回想，有沒有一些好的建議曾向他們提出，但他們並沒有接受，或者不是很適當地考慮你們的建議，去解決這個問題呢？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

我想初期因為是建築期，所以我們沒有.....因為我們把精神集中在如何建好那些樓宇，所以沒甚麼跟政府傾談，但到了02年的時候，我們便比較積極與政府探討這個問題、如何解決這個問題。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

是。你跟它傾談，都是問它有甚麼解決辦法，但你們有沒有甚麼好的建議曾向它提出，而它是……因為如果它沒有接受的話，我們現在這裏是看不到的。

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

我們有3個建議給政府的。第一個建議是，政府當作居屋般向我購回，這是第一個建議，當然政府就不可以，因為它本身的政策改變了。第二個建議就是，我們建議跟政府合作，合作方式很簡單，就是我們負責出錢為政府改裝，將其變成私樓，然後充當一個agent，協助政府推出市場，賣給市場。然後，譬如在cover所有費用之後，我們便分一個應有的報酬。大家並沒有談到如何分攤那個報酬，但政府拒絕了這項提議。這個不是買賣的問題，而主要是充當地產代理這樣的性質，來協助政府如何將一個PSPS的項目改做私樓，然後替政府推出市場。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

謝謝主席。我想問問鄭先生，或者梁先生都可以補充，若現在回頭看，如果政府當時採取這個建議，那就不需要弄至今時今日這樣，或者大家都開心離場。但是，政府當時在這個討論過程中，對於這個建議是完全忽視了、忽略了、不理會，抑或有否真的詳細談過這個建議呢？

鄭家純博士：

我想，按照我的理解，按照梁先生向我作出的匯報，當時政府第一個反應是覺得會給人一種官商勾結的印象，所以他們不接受。我覺得它完全沒有考慮到對政府本身是否最好的方案，因為當時我們提議全數由我們出錢，將這個居屋改做私屋，完全不需

要政府動用任何金錢，以及不需要政府花任何人力、物力來做的，是我負責替它全部做妥的。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

謝謝主席。我想問問，鄭先生或梁先生可否告訴我們，究竟是哪位官員口講擔心如果這樣做，恐怕會被人認為是官商勾結呢？

鄭家純博士：

這個要問梁先生才知道，我不知道。

梁劉柔芬議員：

請梁先生……

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

這個在很初段的時間……我都說是分開3個階段，一個階段我們是直接與Housing商談的，另外一個階段則與Lands和……接着就是……Lands亦分為兩個部門的。在Housing那段時間，我們便已經提出了。為甚麼呢，如果想快速解決這件事，要不你買了我的，要不我買了你的。那麼，政府買了回去有甚麼後果呢？因為它要顧慮到我們那些commercial和carpark，因為它買了後，它不知道何時可以dispose出去的嘛，可能我又有一個claim也說不定，因為我們的carpark是只能賣給他們而已。如果你買了之後，那些carpark一直放在那裏，那些可能是很少數而已，但當然也要一併解決。所以，我們就說，你政府一併買了我的……各樣其他東西，要不我買了你政府的。這兩個是簡單的，很易解決。

此外，剛才鄭家純博士說，另外一個方式是比較……一般在商言商來說，就是我没有叨光你，你没有叨光我，但我就包了你政府，你是沒有損失的。這個為甚麼政府不接受，為甚麼政府怕會

被指官商勾結呢？這是我們提出，當然認為我們很清楚、很清白的，但他們考慮到這是不可行，為甚麼呢，因為不想，或者不想讓任何人說閒話，每做一件事情都好，若做完之後……

主席：

梁先生，或者……

梁志堅先生：

……是蝕本的……

主席：

梁先生，你清晰一些或者簡單一些回答梁劉柔芬議員的問題，好嗎？她是問哪位官員對你們說怕官商勾結呢？你主要說出是哪位官員，我覺得就已回答了這個問題。

梁劉柔芬議員：

是，多謝主席提醒。或者可以說，是很清晰在你的腦海中，在哪個會議上，大約有哪些官員在場，是有這樣的顯示告訴你：“這個方案我們不敢接受，因為怕被人指官商勾結”，又或者是過後他告訴你，即總之你在哪裏、從哪些人的口中得到這樣的信息。

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

在Housing有一班人與我們商談的。你現在問我是誰告訴我，我就很難……早期我們與梁先生見過一次面，接着與他們屬下部門很多個也有談過的。至於在哪個場合他們反對這件事，我就很難記得清楚了。的的確確是在那段時間跟Housing講，與Lands無關。

梁劉柔芬議員：

OK。

鄭家純博士：

主席，可能梁議員……

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

是，可能是那個印象，給我們的印象呢，可能梁先生與Housing開會時，給梁先生一個印象，就是他們覺得官商勾結，很難記起是誰提示有此情況，因為可能開會時有好幾個人開會的，時間那麼久很難記得。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

是，主席。我都想梁先生.....因為如果從商言商，其實這是大家都"你無着數我，我無着數你"的一個方案。所以，我想多問兩句，就是說既然有一個那麼好的方案，而政府是蠢到不拿這個方案來探討，他們是因為甚麼原因呢？或者梁先生可否從這個角度，都可能會記得很清晰，真正他們反對這個或者繼續討論這個，因為是怕"踩線"、因為是怕"官商勾結"這個概念。我想梁先生你.....如果是一個那麼好的建議給對方，對方蠢到不接受而搞出這樣的"大鑊泡"，你都一定會記得："噢，當時為甚麼它不考慮這點"。

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

它當然不會向我說清楚是怎樣不考慮啦。你現在問我，我都是說那是一個很好的解決方法。主要的原因是，到底我全部負責、全部take up那麼多的責任，它只不過是將它所用了的錢，付給我息口，那個息口已經定了下來，即以往那些數目已經存在，而我又是說將來賣了，我們負責幫它賣，負責.....因為很多工夫要做的，為甚麼呢，你要找經紀，以及其他各樣。當然，很多細節的事情要傾談。當細節的事情都未認真談到，即傾談大前提時，他們就說未必可行，因為他們還要回答我們，究竟給我們一個怎樣的agent's fee才認為合理呢，我想他們從未談過的。我們當然全部

幫它做了，那你給一個甚麼.....你當我agent也好，你當我與你合作也好，我亦沒有開口說你要給我一半，你要給我20%或幾多，我們亦沒有。為甚麼呢，因為將整件事攤開，純粹是explore有何方式可以解決這件事，只有3個問題而已，一個是你買我的，一個是我買你的，一個就是一起合作完成它。政府很難叫它拿錢出來，我們便說我們願意花錢各樣等。這就是.....當然，我不知道他們心目中怎樣想，這件事我與它整個部門是有談過的。談過之後，他們認為不能接受，當然有其原因。那即是說，會否在那段時間有誰說"喂，那豈不變成我們官商勾結？這更難搞啊"，都有可能，但你問我有誰.....因為後期與他們很多個級數的職員也有談過的。這件事的過程就是這樣。

主席：

梁劉柔芬議員。

鄭家純博士：

這個可否作出補充？

主席：

是，鄭先生。

鄭家純博士：

我想補充的是，可能當時政府的心態，總是怕與發展商有合作的關係。如果接受這個提議的話，就變相是與發展商合作來做這個項目。

梁劉柔芬議員：

嗯，我明白，我理解。

鄭家純博士：

我想當時政府的心態，是非常害怕與發展商有任何生意合作的關係。

梁劉柔芬議員：

我明白。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

主席，我想我們現在先不要想他們的心態是怎樣，而是要求事實。我又想就這點再跟進些少，問一下梁先生，當時在討論這個方案時，是很快就已經"推落檯底"，抑或是都有一些時間談這件事的呢？

梁志堅先生：

3個方案……

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

是，對不起。3個方案都提出了，政府當然是考慮過一段時間的。你說考慮了兩個星期、3個星期抑或1個月，我真的記不起。最終是考慮賣給我們那個方案，那我們就……因為賣給我們，我們就認為我們更難搞的，為甚麼呢，甚麼價錢才恰當呢？因為我已講得很清楚，你賣給我，我就當作做生意，而做生意，我一定要有錢賺。

梁劉柔芬議員：

OK。

梁志堅先生：

變成後期就談了這方面。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

謝謝。梁志堅先生，或者你可否又想一下，這3個方案提出之前、之後，即由停售居屋，你們很擔心，2002年一直至2003年這段時間，你記不記得你總共見過梁志堅先生多少次……

主席：

梁展文。

梁劉柔芬議員：

……梁展文先生多少次？

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

正正式式的，在他的辦公室與他的同事一起，見過一次。

梁劉柔芬議員：

那是第一次？

梁志堅先生：

其他的都是他的同事與我開會的，全部都是以前……我記憶所及，有一個負責legal的，另外亦有一些專門負責打理居屋各樣其他事宜，有一位姓劉的，有好幾位，那時更是直接見他們的。在那段時間，我都說過，那段時間大家都是explore有甚麼方式可以解決這件事。為甚麼呢？最concern的是我們，因為我已花錢在其中，原來現在如果你要等到我20個月後，真的好像以前Tony MILLER回覆我們說："喂，我現在不是在一個position去回答這點啊"。如果等到那段時間的話，就變成我們claim的數字會越來越大的了，而我們也不想claim政府，即是說如果能夠有一個方式解決，就想一個方式來解決，這樣而已。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

梁先生，你曾於2003年3月26日與孫局長見面的。

梁志堅先生：

是。

梁劉柔芬議員：

但是，剛巧早一天，地政總署就說終止了與紅灣半島發展商的磋商。你當日是以甚麼心情去見孫局長呢？是否你很擔心整件事，現在它終止了，即是怎樣呢，抑或你是打算透過孫局長向政府施加壓力呢？

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

實際上，我們從來沒有說要向政府施加壓力，我們只不過是concern我們那項投資。既然已投資下去，既然政府已經公布了沒有這買賣了，那我怎麼辦呢？在很初期的時候，政府還是所謂"拖住先"，可能或者我們還有幾千個要賣的，可能在其中預留幾百個給你，但最後也是沒有的，變成整個項目是完整的，如果賣了幾百個，那就更煩。所以，我們的心態就是，無論怎樣也好，誰負責這個範疇，我們便要去見。"孫公"在那段時間是負責Lands的，Housing也是他負責的，所以我們便要去見他，問他到底怎樣解決。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

是，謝謝主席。梁志堅先生，因為你比較是.....很投入整個過程，你可否講講你當時從公司的角度，以及從你自己身份的角度，對於紅灣半島的整個過程，在這段時間內你的擔心以1至10來作評分，10是最厲害的，你擔心的程度是多少呢？

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

由開始呢，我真的由10開始計的，因為那個擔心一直都存在，到底……

梁劉柔芬議員：

它一宣布停售居屋之後……

梁志堅先生：

停售了，政府又沒有一個policy提出來說如何處理，當然政府他們肯定亦要想想如何解決的。如果我們不主動點去追，變成政府……因為最concern的是，我們自己已花錢在其中，所以無論誰負責也好，哪個部門也好，我都會去見。最重要的是，既然這個project是由我負責，我負責得便一定要跟進。所以，在我的立場，我當然由最擔心的那段時間開始，一直不斷商談，亦已有相當時間。有一段時間在Housing談不攏，再到Lands談premium的時候，又談不攏；最後去到mediation的時候，早期亦是談不攏，後來mediation也傾談了接近大半個月時間，也傾談了將近5、6次。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

主席，多謝。我亦想問問梁先生，在這同一段時間，你覺得政府在這件事上的代表又是否同樣像你那般擔心呢？

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

我很難想到政府是否擔心，為甚麼呢？因為與我傾談的時候是有3個部門的。有律政署，有6、7個人在場，Housing有6、7個人在場，Lands亦有6、7個人在場。主要對話就是Housing，有一

個代表。另外，實際上全部講價錢等各樣事宜，就是與Lands的John CORRIGALL傾談的。John CORRIGALL和ROBERTSON兩人負責主動跟進這件事。當然，有些事情他們與會也要有商量的，因為談mediation的時間是很特別的，譬如約了哪個時間在這裏傾談，我們談到有些事情，mediator說需要坐在一起，我們便在一個房間坐在一起；當談完或未達成意見，我們又再分開，那mediator便負責兩邊再談。所以，政府本身是有將近10多20人在場的。

主席：

梁劉柔芬議員。

鄭家純博士：

我可否補充這個問題？

主席：

是，鄭先生。

鄭家純博士：

我覺得透過梁先生當時不斷的匯報，我覺得政府是積極的，可以說是積極的，積極想解決問題的。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

多謝主席。梁先生，在這個過程中，你有否嘗試.....因為政府叫你們興建居屋這個project，但中間你還未完成，仍在施工，當中投資了那麼多，接着它卻推出一個政策，就停售居屋，你有否因此幾乎是說.....跟政府討論時，責難他們為何會出爾反爾，找你來"玩"呢？

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

實際上，我都說一向我個人處理事情，是不會將責任放在甲或放在乙那裏。政府有一個policy推出，你一定有責任去處理。在那段時間，我們都是盡量幫忙，在任何一個議會中，完全都是大家想辦法，希望能夠解決這件事，因為這件事對公司來說.....因為那段時間，市道亦不是好，市道的的確確是很差，由02年一直到03年，越談越差。變成無論是我們擔心也好.....因為最好.....早期的時候，我們就說："不如這樣吧，你既然決定了，你政府就向我買了它，便沒事了"。但是，政府唯一要考慮的就是，買了之後，卻找不到人立刻來。這樣你便拖累了我，那些commercial我又不能租給人，那些carpark又不能賣給人，便有一些其他的損失。實際上，pros and cons在那些時間全部都有傾講的，不是說只有我們去埋怨政府各樣事情。

我把事情全都攤開來，大家都是開心見誠去談怎樣解決。這實際上向來都是我們公司的policy，我們不是要生事端或各樣其他事情，即是說我們一直都在協助政府，政府認為要怎樣做，我們便怎樣做，因為實際上，若你問我們，我們由很初期的時候也不是想賣的，即沒有說一定要賣，所以這就是為何提出一個方針，就是說"不如我替你翻新，轉作私樓吧，全部出售，賣了的話，所花的錢，你給我一些利息，將來賣出去，找經紀，當作私樓由經紀賣出去，扣除所有費用，我便取回我自己所得那些，其他的就是賺到的錢了，你政府認為你給一個甚麼....."。

實際上，在那段時間，我們真是想幫助政府解決那個問題的。但一直以來，市場都未有動靜，而政府亦有一個concern，說那個他們不考慮。當然，他們不考慮是有很多原因，我不能夠代政府去想，即是我們也提出過的。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

謝謝主席。梁先生，或者鄭先生，在這段時間內，是不是可以去見、可以傾談的官員，你們覺得需要的，你們都已經找過了？

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

要負責的都是那三、兩個而已，即你見了首長，首長有意思讓你與其下屬洽談，然後你才可以談的。唯一的見了，接着便與Housing那邊他下面的官員洽談。接着，最後決定商討，商討了那方案，他們政府內部怎樣討論，我們不清楚的嘛。後來就轉到Lands，講modification和講premium的assessment。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

多謝主席。梁先生，你有一份書面的答覆給我們的。我想你看一看，就是W44(C)這份文件。

主席：

是梁先生你自己的陳述書。

梁志堅先生：

是，哪個page？

梁劉柔芬議員：

第3頁。

梁志堅先生：

是。

梁劉柔芬議員：

第3頁上面的答案，第3條的答案那裏。你說其實發展商已經用了很多錢去興建這幢樓宇，接着你有一句用英文說："with interest and other costs building up"，看到嗎？

梁志堅先生：

看到。

梁劉柔芬議員：

我想問問，這個你可不可以用日、一日是……即如果你不早點解決，你一日都是在耗費金錢的，一日都要花這些利息和其他的費用。你可否都讓我們委員會知悉，大約那個時間，你有沒有計算過，你一日不盡快解決，你一日那個……這筆額外的支出一日大約是多少？

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

每日多少呢，那段時間我並沒有計算的，但是，我們是submit那個claim的，即是說我們發出writ的時候——這是兩件事——為甚麼呢？因為做這件事和我們submit那個writ是兩件事。我們submit那個writ的時候，亦已經提出一個數目，全部……如果你不解決，至現在為止，若我記憶沒錯的話，就是1億7,600萬元或1億6,700萬元，我不記得了。如果再拖下去，就involve最大，為甚麼呢？因為那段時間，我們已把樓宇全部建成，後期連入伙紙也已經發出了，接着Consent Scheme在很後期又已批給我們。要做的事情都已經全部做完了。

當然，我不再提它的Consent Scheme拖延了多久，因為有30多個月、31個月，通常一般Consent Scheme 6個月至9個月便已經辦妥。這件事必然有其原因，我們亦都是claim之一。那即是說，亦向政府解釋了有關情況，有這種involvement的loss的。這個我沒有計算每日多少，直至計算當天，大概是我們submit那個claim的時間，那段期間，即去到我們submit那個claim的時間，以我記憶所及，好像是1億7,600萬元，抑或1億6,700萬元，我忘記了。1億6,700萬元左右吧。

主席：

梁劉柔芬議……

梁志堅先生：

那即是再這樣下去，你便一直……以及還有一件事，就是最慘我們是要支付差餉的，因為入伙紙已發出，2 000多戶須支付差餉，那筆數目很大的嘛！所以，實際上雙方都很eager想解決這件事的，不是說……因為在那方面我實際上並不是真的claim政府，那是一個損失，責任是我們負責支付的。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

主席，我問最後一個簡單問題。梁先生，它那份售賣同意書——你剛才都有說過，或者兩位都有說過——平時應該是6、7個月或7、8個月就批出，但它又一直拖延，中間都拖延了30個月左右，是嗎？

梁志堅先生：

31個月。

梁劉柔芬議員：

31個月。那麼，中間到了第9個月、第10個月，或者是甚至乎再後一些，你有沒有已經開始關注這件事，去追它呢？

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

有，一直都有追，一直都有追的。

梁劉柔芬議員：

OK。好了，我沒有其他問題。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

多謝主席。主席，我想問一問鄭家純先生，就是關於他的陳述書第12頁，第16個答案，或者他可不可以先翻開他的陳述書的第12頁，第16條的答案。

主席：

鄭先生，找到文件嗎？你的陳述書，第16條問題。

湯家驊議員：

第12頁。

主席：

找到嗎？

鄭家純博士：

第……是17，17……

湯家驊議員：

17上面那裏，16(b)。

鄭家純博士：

哦，16(b)。

湯家驊議員：

你在這裏說在04年11月29日，新世界公開宣布了如何再重新發展紅灣半島，這是你的答案。

鄭家純博士：

是。

湯家驊議員：

你所指的是當時你們正式宣布，你們會將紅灣半島拆卸，重新發展？

鄭家純博士：

是。

湯家驊議員：

我想知道的是，這個拆卸紅灣半島的決定，最早是何時作出？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

最早何時作出？我想是差不多我們公布的前後時間，那個前期，即譬如在11月29日公布，我們的決定應該——照我記憶——應該是譬如前一個星期，或者前兩個星期。

湯家驊議員：

你很肯定？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

我不肯定，但照常理應該是這樣。

湯家驊議員：

這樣的決定不是一個普通的決定。你們公司或你們的集團沒有開過董事會決定嗎？

主席：

鄭先生。

湯家驊議員：

還是你一個人"拍板"就是了？

鄭家純博士：

當然不是我一個人"拍板"啦！新鴻基本身也是50%股東.....

湯家驊議員：

有沒有開董事會決定？

鄭家純博士：

這個決定本身，是初期由新鴻基本身提出來說要拆卸的。它一定要和我們商討。與我們談了，擾攘了幾個月，我們又考慮了幾個月，計很多數，然後最終決定拆卸。那麼，你問我有沒有經董事會決定，這點我便要翻查資料，我不記得有沒有經董事會。

湯家驊議員：

但如果是董事.....

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

多謝主席。但如果是董事局決定就不是一個你記不記得的問題，而是有文件可以稽查的，不是嗎？

鄭家純博士：

當然啦。

湯家驊議員：

因為你沒有提供這些文件給我們。

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

我不知道有沒有經董事會決定，所以我不能答覆你這個問題。我不記得。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

鄭博士，你……

鄭家純博士：

我不記得，我不記得有沒有經過董事會。

湯家驊議員：

你不是告訴我們你沒有參與過這個決定的過程吧……

鄭家純博士：

我有參與，但我不記得有沒有經過董事會的決定，所以我無辦法給你一個答案。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

董事局的紀錄你是可以得到的，對嗎？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

當然可以得到啦。

湯家驊議員：

那你可否回去找找，下次來開會時提供你那個紀錄給我們？

鄭家純博士：

可以，可以。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

目前，我就想跟進你剛才的一個答案。你說最先是由新鴻基向你們提出，亦醞釀了幾個月，剛才你是這樣說的。

鄭家純博士：

是。

湯家驊議員：

那麼，最早可以追溯到何時，這個拆卸紅灣半島的念頭，你們有開始考慮呢？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

我不記得。

湯家驊議員：

幾個月前是3個月？4個月？

鄭家純博士：

不記得。

湯家驊議員：

半年？

鄭家純博士：

不記得。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

一點印象都沒有？

鄭家純博士：

一點印象都沒有。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

我想讓你看一份文件，就是……主席，我想證人看看，就是第10冊，T(C)。

鄭家純博士：

第10冊……

湯家驊議員：

我想看的就是T85(C)。

主席：

湯家驊議員，因為這些是政府提交我們委員會的文件，我們未必交給證人，或者你在引述的時候，盡量把內文講得清楚一些，好嗎？

湯家驊議員：

OK，OK，我嘗試一下，主席，多謝你。這份文件是04年4月13日房屋及規劃地政局的文件，4月13日。當日孫局長就在這次會議上提到，政府是不會阻撓私人發展商將樓宇重建。主席，我想最簡單都是我讀英文，因為我讀中文，可能有些同事會覺得我翻譯得不太正確。

主席：

是。

湯家驊議員：

我很慢地讀給你聽，鄭博士。孫局長就說："Under normal circumstances, newly built housing development would not be demolished and there was no need to impose any statutory regulation for such purpose."。意思即是，孫局長說剛剛落成的樓宇拆卸，現時是無限制的，亦無需要制訂一些規則去限制將一些新的樓宇拆卸。

鄭博士，很明顯，孫局長他不是無的放矢，他必然是在考慮紅灣半島的時候收到一些消息，就是知道有可能紅灣半島雖然是全新的，都可能會被拆卸。我想提醒你，這個日子是2004年4月13日，比我們剛才所看的日子2004年11月29日早了大約最少7個月的時間。我想問你的問題就是，第一，你聽到這份文件裏面所提及的事宜之後，你可否確實地向我們委員會確認，你們最先考慮到將紅灣半島拆卸，應該是在2004年4月之前開始考慮的？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

這個可能有傾談過，但未有最終的決定，而最終的決定可能是到10月、11月，才是最終的決定。

湯家驊議員：

你可能傾談過，但是.....可否這樣說，就是你們都覺得這個可能性是相當大的，然後你們才會通知政府吧，對不對？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

我想我們是否正式通知政府呢，我不知道，我想沒有文件顯示出來。我想你這個問題最好問一問新鴻基，因為拆卸這個問題

是新鴻基提出來的，是提出來建議拆卸的，那你問新鴻基就最清楚了。

湯家驊議員：

在我們這些文件中，一直以來，那個接觸點都是新世界與政府的。那麼，你的證供是不是說，你在這方面是從來沒有與政府接觸過？關於拆卸紅灣半島的問題，你是從來沒有與政府接觸過？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

我不記得。但是，新鴻基加入成為50%的股東之後，那個project本身就是由新鴻基打理的，所以，它主要與政府溝通、與政府接觸，以及進行項目管理，都是由新鴻基負責的。你問我記不記得從來有否向政府講過，我真的沒辦法回答你的問題，因為我無法記起了。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

我明白2004年都是頗久遠的時間。不過，我想問你一個問題，就是如果新鴻基沒有得到新世界的同意，相信它亦不會單方面向政府提出要拆卸紅灣半島的，你覺得對不對？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

當然是我們同意，然後它才提出啦。

湯家驊議員：

你在這段時間，其間有沒有要求去見孫局長或者梁展文？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

沒有。

湯家驊議員：

你很肯定？

鄭家純博士：

我可以肯定。

湯家驊議員：

你有沒有要求梁志堅先生？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

要求甚麼？要求誰呢？

湯家驊議員：

梁志堅先生，去……

鄭家純博士：

或者要求我自己去見？你剛才問我甚麼呢？

湯家驊議員：

不，你有沒有要求梁志堅先生去見孫局長或者梁展文？

鄭家純博士：

沒有要求，沒有要求。

湯家驊議員：

當時你關不關心要拆卸紅灣半島這個提議？你關不關心呢？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

當你的項目是一個頗大的項目，我當然每件事、是重要的決定都關心啦，對吧？拆卸這個問題是一個很重要的決定，我當然關心。

湯家驊議員：

我想指出的就是，在這個問題上，你的陳述書和梁展文……不，梁志堅先生的陳述書所用的字眼是完全一模一樣的。

鄭家純博士：

因為很多事情主要是梁先生本身負責的，在這個問題上，許多事情我都是透過梁先生，才知道發生甚麼事，所以，我的證供與梁志堅先生的證供，我想大致是一樣，我覺得是很合理的。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

多謝主席。我想再提醒證人一次，下一份文件就是T87(C)。我亦嘗試讀給證人聽，主席，因為他可能沒有這份文件。這份文件同樣是房屋及規劃地政局的文件，04年8月23日，04年8月23日。當日，我想提醒你，梁展文先生是有出席的，是有出席的。在這次會議上，地政署提出一個不同的看法，即與我剛才提及孫局長所講的看法有不同的看法。我慢慢讀給你聽這個紀錄裏面說甚麼："On Hunghom Peninsula, AA/SHPL (這個即是孫局長) said that D of Lands had written to remind the developer that any redevelopment which did not accord with the existing Master Layout Plans and approved landscaping proposals or which was otherwise constrained by the existing lease conditions would require a lease modification. Moreover, it would also need to comply with

the existing town planning use."。根據這份文件顯示，其實政府特別是地政署已經去信給你們，告訴你們，若你們想拆卸紅灣半島，是需要符合這個大發展……

李永達議員：

總發展綱領。

湯家驊議員：

總發展……

主席：

綱領。

湯家驊議員：

……綱領的要求。政府這封信，我相信你看過吧？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

你說政府給我們的信……

湯家驊議員：

是。

鄭家純博士：

……抑或內部文件呢？

湯家驊議員：

政府給你的那封信。

鄭家純博士：

我不記得了，那麼長時間。

湯家驊議員：

你不記得？

鄭家純博士：

是。

湯家驊議員：

你是有看過但不記得那封信的內容，還是你不記得有看過那封信呢？

鄭家純博士：

我不記得有沒有看過那封信。

湯家驊議員：

那你記不記得當時有人向你提過："喂，不行啊，我們提出這個拆卸紅灣半島的建議，政府說要補地價，可大可小啊"？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

我不記得。

湯家驊議員：

不記得？

鄭家純博士：

不記得。

湯家驊議員：

你不覺得這是一個很重要的發展嗎？你們一直講了4個月，我剛才看那份文件是4月的，現在去到8月，4個月了。政府最初說沒有問題的，現在突然間地政署寫一封信給你，就說有問題。你不覺得這是一個重要發展嗎？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

是重要發展，但我不記得有沒有人提過我這個問題。

湯家驊議員：

那你知不知道呢？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

我知不知道甚麼問題呢？

湯家驊議員：

知不知道政府對於你拆卸紅灣半島有另外一種看法呢？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

政府對於拆卸紅灣半島，它當然不可以阻止我拆卸，但是，政府一定要根據有關契約行事。如果你改變契約，當然要向政府申請，這個我是理解的。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

主席，證人並無回答我剛才的問題。我剛才的問題，或者我再複述一次，即是我不可以再用完全一樣的字眼。你當時在04年8月，知不知道政府對於你們要拆卸紅灣半島的建議是有不同的看法？你知道或者是不知道？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

我不明白政府有甚麼不同的看法，因為在這個問題上，我只是理解，如果我要改變用途，或者是與那個……

主席：

鄭先生，你稍停一下。吳靄儀議員。

吳靄儀議員：

請問證人可否與他的律師商量這件事呢？我見到梁志堅先生與他的律師正在商量。如果他們有事情要商量，是不是應該要求我們暫停會議，讓他們去商量呢？

主席：

是。

鄭家純博士：

讓我先回答問題，好嗎？

主席：

我請問兩位證人，你是否需要就這個問題與你的……

鄭家純博士：

我先回答這個問題，好嗎，主席？

主席：

好的。他可以回答。請梁志堅先生暫時不要再跟你身旁的人商議。如果要商議，你可以提出要求的。鄭先生。

鄭家純博士：

那個問題本身就是，照我理解，如果你拆卸後重建，而與地契有抵觸的話，即正如湯議員所說，就是地契本身改變了的話，

當然一定要向地政署申請更改地契。如果地政署認為你更改地契之後，你是增值了的話，它有權要你繳付premium的，這個我是理解的。

主席：

湯家驊議員。

鄭家純博士：

我回答了湯家驊議員的……

湯家驊議員：

主席，我問的問題是一個特別的事實上的問題，並不是一般證人所理解的問題。我的問題就是，在04年8月的時候，他知否政府透過地政署提出，如果要拆卸紅灣半島，可能需要補地價？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

如果我拆卸紅灣半島，而我照舊興建成這個模樣的話，那我認為不需要補地價。

湯家驊議員：

即是你知道，不過你認為不需要補地價？

鄭家純博士：

不是，如果我照足、按足契約來做、來興建的話，完全沒有改變的話，我認為就不需要補地價。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

我再問最後一次，鄭先生。你究竟是知道呢、你知道但你不同意呢，還是你不知道，但覺得你如果知道，你都不會同意呢？哪一樣呢？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

不，湯議員，我已經答覆你的問題，因為那時我拆卸，只是決定拆卸，怎樣興建，我還未有一個計劃怎樣興建。在那個問題上，我已答覆了你。如果我拆卸了，而照足地契、那個契約和總規劃照舊興建，沒有改變的話，我覺得地政署就應該無權要我補地價。

湯家驊議員：

你有沒有將這個信息傳遞給政府？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

沒有。

湯家驊議員：

有沒有要求其他人、透過其他人將這個信息傳遞給政府？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

沒有。

湯家驊議員：

有沒有和梁展文先生談過這件事？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

沒有。

主席：

湯家驊議員。

李永達議員：

主席，可不可以就這裏，我想幫湯家驊議員問一段，因為我看到文件……

湯家驊議員：

主席，你決定吧。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，或者為方便證人看，你看你自己提供的文件，R31和R32，這些文件是你給我們的。

主席：

看到嗎，鄭先生？R31和R32，找到了？

鄭家純博士：

找到。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

我講講那個程序。在2003年大約12月，聖誕前後，關於補地價就完成了。接着，在04年1月31日，發展商透過張陳鍾律師行，寫了一封新的信件給地政署，當中其實是要就關於紅灣半島，即其所在地段11076，進一步修改地契條款，它列出一大堆，我不想讀出來，我想證人看得到。接着它說，透過電話討論，我們應該在這個問題上有好好的共識，希望在這個情況下，我們相信政府會給我們一個好好的……即最尾一段："We trust that you will give favourable consideration to the above further modification for inclusion into the current proposed modification."。即是說改了之後再改一次。

你接着看R32，鄭先生。其實這個是Mr A.L. ROBERTSON，即地政署助理署長回覆你們的。他就說，在第3段："For the record, I want to make it absolutely clear that the undersigned did not agree to any further modification or that further modification was required. By your client's acceptance of the offer dated 21 January 2004 a contract binding both your client and the Government was created."。所以我不明白為何你回答湯家驊議員的時候說你不知道，除非……當然你是老闆，可能不知道，但梁志堅應該知道的，因為這封信是你們第一封信，要求就補地價之後進一步改變契約，令你可以拆卸紅灣半島的要求，為何你不知道呢，或者梁志堅不知道呢？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

李議員，我不是很明白你的問題。因為在該問題上，我們和政府大致同意了契約條款，然後就談妥補地價的金額，之後我們發覺有些條款是未盡完善的，這是指符合私屋的銷售方面，所以我們要求說可不可以進一步修改地契的條約。政府回覆時表示不可以，那我們便不改，而按照政府proposed即提議的契約跟它簽紙。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，大家知道……我不想將契約條款的內容全部讀出來，因為很複雜。其實這個就是政府向你解釋的時候，這些進一步——即除了第一部分簽訂地價那些的契約之外——這個是進一步的條款，會令到發展商可以清拆和大幅改裝樓宇的。這個就是你們的律師寫給地政署，而地政署在紀錄上表明它是不同意的。這個我看了那結論，我只是讓湯家驊議員知悉有關資料，或者我將時間交回湯家驊議員。

主席：

是。

鄭家純博士：

那問題上……

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

是。那問題上，我們爭取到多一些彈性的話，我們當然是盡量希望爭取到多一些彈性啦。如果政府不批准、不准許，那我們都要接受的。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

主席，我想問一問證人，我只看文件，就感到非常奇怪。為甚麼呢？因為政府很早、很早便已經知道新世界集團和新鴻基準備拆卸紅灣半島，雖然香港的普羅大眾是一直不知道的；但是，政府在8月的時候，就有一個立場的轉變，寫了一封信給新世界和

新鴻基，但我們在文件上看不到任何的回應，或者是有甚麼紀錄，即發展商有些甚麼回應，亦更加看不到有任何關於補地價商討的文件。我想問一問證人，他可不可以確認這一段時間，即是由2004年8月至2004年11月，新鴻基集團和新世界集團並無與政府就補地價的問題進行任何磋商？

鄭家純博士：

我本人就沒有。新鴻基，我想你問問新鴻基吧，我不清楚。

湯家驊議員：

我們會問新鴻基的。但是，你們兩個是合夥人，我不相信新鴻基做任何事，是不會首先知會你老人家的。

鄭家純博士：

但它不會做任何一件事都知會我的，所以我不知道……

湯家驊議員：

如果要補地價，可能要……我說的是幾十億元。

鄭家純博士：

但它不是決定那個地價嘛。

湯家驊議員：

我知道。

鄭家純博士：

你說有沒有與它商談，我怎可以阻止它有沒有與它商談，我怎麼知道，對吧……

湯家驊議員：

但如果是要談論補地價，要付錢的，你都會有份掏腰包的，是不是？

鄭家純博士：

但是，都未決定多少錢，可能是1元呢，那我當然接受啦，對不對？

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

我相信你和政府的關係非常好，但未必去到、好到那個程度。我繼續問你，鄭博士，到2004年11月29日，政府被知會你們會向香港市民、香港人公布你們要拆卸紅灣半島了，直至那一刻為止，你的證供是否你沒有與政府有任何接觸？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

沒有。

湯家驊議員：

亦都沒有指使其他人，包括梁志堅先生，與政府任何人士接觸？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

照我記憶就沒有，我亦沒有與任何人接觸。

湯家驊議員：

鄭博士，你知道啦，我們真的不知道你的記憶是好到甚麼程度，或者是壞到甚麼程度。

鄭家純博士：

是的。但是，我都不知道我自己的記憶是好到……追溯到5年前發生每件細微的事都全部記得……

湯家驊議員：

其實5年前不是很久以前的事啊。

鄭家純博士：

但是，每件細微的事，我真的不敢、不敢說，所以按照我的記憶，我就沒有，亦沒有叫梁先生接觸政府。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

主席，我還有兩份文件要問證人，很快的。

主席：

是。

湯家驊議員：

在12月6日，有一份文件記錄了小弟和余若薇提出了一個意見，就是在發展大綱中的條文，其實並不容許你們拆卸紅灣半島的。然後在1月3日，政府正式回覆我，表示政府會考慮他們的法律權利。在這段期間，政府有否向你講過，其實那個發展大綱內是不容許你拆卸紅灣半島的？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

我完全不知道。

湯家驊議員：

不知道？

鄭家純博士：

嗯。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

你亦沒有徵求過任何法律意見，讓你可決定究竟政府會否運用其權力，阻止你拆卸紅灣半島？

鄭家純博士：

我覺得.....

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

我不記得有否徵求過法律意見，但是，給我的印象，我覺得政府沒有理由不准我拆樓的。

湯家驊議員：

那麼，你有否將這個信息傳遞給政府知道呢？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

傳遞甚麼政府？傳遞.....

湯家驊議員：

你有否告訴政府，你覺得政府是無權阻止你拆卸紅灣半島的？

鄭家純博士：

我都不需要與它傾談，我覺得它無權阻止我的話，我就不需要與它傾談，我亦不需要通知它吧。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

主席，我覺得證人在這方面的證供真的有點匪夷所思。你跟我們說，經過如此長時間，醞釀了那麼久，一個這樣的計劃，政府現在開始"轉軟"了，而你由始至終都不覺得有任何需要，與政府任何人士接觸，來傾談這件事？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

傾談，傾談甚麼呢？

湯家驊議員：

我說的是拆卸紅灣半島啊。

鄭家純博士：

主要是新鴻基負責的嘛。如果要傾談，都是新鴻基負責與政府傾談啦，因為新鴻基就是主管這個項目的經理。所以，你問新鴻基有沒有傾談，我真的不知道啊。

湯家驊議員：

我問你有否傾談過。

鄭家純博士：

我沒有傾談。

湯家驊議員：

你可否.....

鄭家純博士：

我沒有傾談。

梁志堅先生：

主席女士，可否容許我代答.....補充一下？

主席：

梁志堅先生有補充。梁先生。

梁志堅先生：

可否容許我補充？

主席：

你講吧，梁先生。

梁志堅先生：

湯議員，很多事情鄭先生是沒有直接跟進的.....完了之後。但是，因為新鴻基加入之後，我們便同意新鴻基as這個project的manager。它與政府傾談、如何傾談、傾談甚麼，真是由新鴻基去initiate的。但是，有甚麼事情提出的話，就一定會與我們傾談，但我們不會天天都問它的嘛。那麼，你現在問這些事情，問鄭先生似乎真是不太公道，因為他真的不清楚。若你真的有甚麼事情要問，我清楚的話，我可以回答你。所以，你keep on問鄭先生，我相信有些事情他真的不知道，因為Project Manager是新鴻基那方面做的。這些傾談將來拆樓、“改則”等各樣事情，就是新鴻基、真是新鴻基負責的。當然，要拆樓的時候，亦問過我們是否同意的。

關於你問我們是否知悉政府說我們無權各樣甚麼的，湯議員，這個我也很想你瞭解一下。實際上，政府有政府的官員，政

府有政府的立場，政府有政府的 legal advice，但是，我們也有 solicit legal advice 的。我們的 legal advice 亦告訴我們，不是說行不通，是有機會行得通的；我們得到一個這樣的意思，然後我們才去 explore 那個機會。這些事情後來新鴻基自己跟進，最後到不拆卸，又有另外一個問題了。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

主席，既然梁志堅先生是要……

梁志堅先生：

我不是說……

湯家驊議員：

……提他的意見，或者我問一問他吧。為何我剛才不問他呢？因為我剛才都提過，他們兩位的陳述書在這方面的答辭是完全每一個字都是一樣的，標點符號也是一樣的。我想以同樣的問題來問梁先生，既然如此，你是否知道了這件事情的發展，而你有將這件事情的發展轉達給鄭博士聽呢？

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

你是否說拆樓？

湯家驊議員：

是。

梁志堅先生：

拆樓呢……

湯家驊議員：

我只是講那件事而已。

梁志堅先生：

.....initiate這個拆樓的問題，就是新鴻基提出的。

湯家驊議員：

那你是否知悉呢？

梁志堅先生：

我當然知悉。它提出的，當然有跟我們說嘛。

湯家驊議員：

OK，行了。那即是說，在8月份的時候，政府有一個立場的改變，你是知道的？

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

那個是否直接.....那些信呢，因為它做Project Manager，就由新鴻基直接回覆的了。

湯家驊議員：

梁先生。

梁志堅先生：

是。

湯家驊議員：

那個問題很簡單而已。我不管你是看信件、看電視、人家做手勢，你是知道，還是不知道呢？

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

為甚麼呢？我再告訴你，我可以很簡單告訴你，我不知道，那我便不需要回答你了。

湯家驊議員：

那麼，你是知道，還是不知道呢？

梁志堅先生：

我告訴你，我現在不知道。

湯家驊議員：

你現在說不知道，OK。

梁志堅先生：

為甚麼呢？你說如果……

主席：

你說不知道便行了，梁先生，你不用再說理由。我們委員會主要是想就一些事件，取得事實的真相。所以，當委員問你的時候，你說知道抑或不知道，這樣我覺得已經足夠了。

湯家驊議員：

是，多謝主席。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

我只是想證人確認，因為他剛才講了很大番說話，我以為他那番說話的意思是，其實他知道，但鄭博士就不知道。我或者想證人再確認一下，他的證供都是，在這段時間內，他也不知道政

府有改變立場的，而他亦沒有參與任何跟政府接觸的……參與任何的接觸。

鄭家純博士：

我沒有這樣說過，我只是說我不記得。

湯家驊議員：

我現在是問梁先生，鄭博士。

鄭家純博士：

哦，問梁先生，不是問我啊！

湯家驊議員：

因為你說完了，你說你甚麼都不知道……

鄭家純博士：

我沒有說我甚麼也不知道，我是不記得。

湯家驊議員：

不記得，對不起，是你不記得。

鄭家純博士：

是，應該記清楚，這個……

湯家驊議員：

梁先生，我現在想問你，就是你的證供說8月的時候，你亦不知道政府有改變立場，之後你亦不知道你們新世界集團和新鴻基有否與政府接洽，關乎如何進行拆卸紅灣半島這個計劃，這是不是你的證供？

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

第一，我想問問湯議員，你這句說話是問政府改變立場，換句話說，8月之前，政府知道我們可以拆卸的；8月之後，它就改變立場，是不是這樣？

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

沒錯，主席。因為剛才我向鄭博士提問的時候，我亦曾提及地政署是寫過一封信給你們的，那封信裏面有提到，你們可能就要修改地契而補地價，我所問的問題都是環繞那個事實。我想知道的就是，梁志堅先生在8月的時候，知不知道有這封信呢？

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

我.....exactly你說剛剛是不是那一天知道，何時知道呢，我不能答覆你。但是，如果真是說.....如果要回覆，不是回覆我新世界，而是回覆新鴻基，因為它做Project Manager。在這方面的事情，即使我們知道，因為我們都是取得其他大律師的意見，大律師的意見認為我們都有.....這是一件arguable的事情，我們也不是完全沒有機會的，那我當然要聽取我們大律師的意見啦。到了最後，到我們決定不做，當然亦有我們的理由。我不明白，你一直drag on這件事情，你想問的是甚麼。

主席：

梁先生，或者你聽清楚一點委員的問題，就是說你是否清楚地政署曾有一封信回覆發展商，就是這樣。

梁志堅先生：

你現在問我，那封信是何時何日的，我.....

湯家驊議員：

我沒有問你何時何日，梁先生，我是問你知不知道有這件事。

梁志堅先生：

你說8月的嘛。

湯家驊議員：

是。

梁志堅先生：

那即是8月了，對嗎？

湯家驊議員：

你的答案是甚麼呢？

梁志堅先生：

即不會是5月，不會是4月的了？

湯家驊議員：

主席，我想問.....

梁志堅先生：

我問你哪一天，我就會翻查給你，告訴你啊！你現在問我，off-hand告訴我，幾年前的事情，你問那一天我知不知道。我或者真是知道的，我現在告訴你我不知道，我不可以，因為我是宣誓了，我不能講大話的嘛。我要告訴你.....

主席：

或者梁先生.....

梁志堅先生：

.....我只能夠告訴你，若你告訴我那個日期，我就告訴你我是否記得，我記得就告訴你。

主席：

梁先生，或者這樣，你再聽清楚一點，聽清楚湯家驊議員的問題。湯家驊議員。

湯家驊議員：

多謝主席，其實我真的不想花時間在這裏。那個問題其實很簡單。我們知道，地政署曾在8月去信發展商。我只是想問梁先生，他知不知道這件事。何時知道，暫時來說不是我問題的焦點。我只是想問他知不知道而已。如果他說他知道，我便會問他何時知道，但我現在未去到那個地步。我現在只是問他知不知道有這件事。

主席：

梁先生，知不知道這件事？

梁志堅先生：

我現在off-hand告訴你，我沒有這些紀錄，我不能夠告訴你知不知道，我不記得了。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

你都是不記得？

梁志堅先生：

是，不記得那又怎樣？你現在off-hand問我，我怎會記得呢？

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

主席，我可不可以要求證人，如果他可以回去找到這封信，我想他提交給我們.....

梁志堅先生：

行。

主席：

可以。

湯家驊議員：

.....以及他們有任何文件上關乎這封信的回應或者紀錄，都一併提交予我們立法會。

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

行。有來信，我們一定找到的。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

主席，我最後要問的一個問題是，到最後，結果發展商決定擱置拆卸紅灣半島這個計劃，為甚麼會有這樣的決定？

主席：

梁先生。

梁志堅先生：

你是問我.....當然，這件事並非我能決定的，當然一定要.....

湯家驊議員：

那麼，或者留給鄭博士回答吧，好嗎？

主席：

鄭先生。

鄭家純博士：

這個決定是基於社會有很多聲音，以及環保方面又有很多聲音，所以我們與新鴻基商量過，最後都決定不要搞，希望達到社會和諧，主要就是這個目的。

湯家驊議員：

在作出這個決定之前，政府有沒有聯絡你們，即新世界，要求你們擱置這個計劃？

鄭家純博士：

照我記憶就應該沒有。

湯家驊議員：

照你記憶是沒有。你們有沒有向政府講講，其實有否轉圜的餘地，可不可以繼續這個計劃？

鄭家純博士：

照我記憶應該沒有。

湯家驊議員：

照你記憶都是沒有。我們現在說的是05年的事情啊。

鄭家純博士：

是，照我記憶應該沒有。

湯家驊議員：

梁先生，有沒有補充？

主席：

梁先生，有沒有補充？

梁志堅先生：

我們決定不拆建時，我們是發表了一個announcement的。

主席：

湯家驊議員。

梁志堅先生：

亦知會了政府的。

湯家驊議員：

我剛才的問題是用廣東話問的，即我問有沒有在作出決定之前與政府有接觸？

梁志堅先生：

沒有，據我記憶所及就沒有，因為一直以來我們自己是商量過，瞭解過環境如何，與新鴻基大家同意，所以jointly發表了一個announcement，後期亦知會了政府。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

多謝主席。

主席：

兩位證人，今日的研訊時間已差不多完了，我們還有很多議員要問，因為他們要問的問題都是希望有延續性的，所以，我在此暫停會議，請你們在09年11月17日下午4時半再次出席研訊。向你們發出的傳票仍然有效。現在可以退席，多謝你們。

請其他委員去C室，我們繼續會議。多謝大家。

(研訊於下午6時43分結束)