

# 電視城廉宜地價入工業邨事件 董建華兩接邵逸夫信件 希望關注

【本報訊】董建華政府被質疑優待電視廣播有限公司 (TVB)，先後兩次大減將軍澳電視廣播城共八千萬元地價再爆驚人內幕。民主黨昨日召開記者會，公開兩封由匿名投訴人提供的信件，信件由 TVB 行政主席邵逸夫分別於一九九八年一月及一九九八年十二月致特首董建華，就 TVB 希望將電視城遷入將軍澳工業邨一事，先後表示希望董關注 TVB 因政策所限被拒進入工業邨，以及地價太貴要求減價。

記者：莫劍弦 何文雯

**董**建華在接獲有關信件後，轉交予有關的政策局跟進。事情的發展是，TVB 在九八年一月時因政策所限不獲准遷入工業邨，但有關政策旋即於同年六月更改。TVB 及後與香港工業邨公司就地價討論還價未達結論，在邵逸夫於九八年十二月致函董建華後，兩個月後，TVB 在九九年二月公布以較原價建議價格減百分之十五的二點一億元獲批將軍澳工業邨用地，而在同年五月簽約後的十一個月，則獲准以減價後的新價簽訂新合約，再減地價兩成，TVB 最終只需付出一億六千五百六十萬元。同期有公司要求減價卻被拒。

## 特首辦：依正常程序處理

特首辦昨晚兩次發表聲明，強調行政長官辦公室是依正常程序將信件轉交有關政策局處理，行政長官並沒有就地價問題作出任何干預。但理工大學應用社會科學系講師張超雄質疑，根據邵逸夫信件顯示，工業邨政策本不能趕及 TVB 搬遷電視城的限期前修改，但特首接到信件後問題迅速解決，「你話有直接介入，表面都講唔通。」

民主黨昨日公開兩封信件，披露邵逸夫在九八年曾兩度致函董建華。第一封信於九八年一月十三日發出，信中指 TVB 在清水灣電視城租約會在二〇〇三年屆滿，急需覓地遷廠，TVB 在過去數個月一直與工業邨公司及工商局商討購買土地的可行性，信中指他們雖然同情 TVB 的處境，「但他們對我們說，我們並不符合現時工業邨公司批

地要求的條件，工商局同時指出，可考慮透過修改批地要求令 TVB 獲批土地，但至今無迹象顯示在我們如此緊迫的時間內，可完成有關修改。」

信中又指 TVB 曾非正式向政府查詢可否用私人協約方式批出土地，但得到回覆是政府已不再用這個方式批地。他們得知政府曾向動畫公司提供土地，並希望政府可給予 TVB 同等對待，但獲回覆有關政策只用作扶助動畫工業。邵逸夫在信中多番強調，覓地遷廠的限期迫在眉睫，在這件事情上，非常需要政府領導、協助和支持，「希望你向我們提供指引或建議。」

第二封信於九八年十二月二十二日發出，信中提出 TVB 透過工業邨公司將購入將軍澳工業邨九公頃土地作為新電視城之用，信中稱按當時地價，將軍澳工業邨土地作價每平方米為二千七百五十元，即總價達二億七千五百萬元。

邵逸夫在信中指在經濟低迷、地產跌價情況下，「我們相信這個價格是遠超於實際價值，任何清楚市場消息的投資者也不會考慮買入。」邵向董坦言希望可以再降低地價，又透露雖然工業邨公司已承諾給予他們一成半的折扣，但仍高於市價及不能接受。而邵逸夫在信末說：「多謝及希望（特首）撥冗關注。」

對於邵逸夫兩度致函董建華要求關注工業邨批地及地價問題，特首辦昨發聲明解釋，當時將 TVB 第一封信提及有關審批入工業邨準則問題的信件，轉交了當時的工商局、文康廣播局及規劃環境地政局處理。政

府同時就工業邨的批准申請準則作出檢討，並進行諮詢，最後獲行政長官會同行政會議批准，讓那些無法在普通多層大廈內運作的申請人，可以進入工業邨。特首於九八年六月十日回覆 TVB，通知他們政策已改變，並可直接與工業邨公司跟進申請用地。特首辦強調政策改變並非為某一公司而改變。

## 美亞鋁業曾要求減價被拒

至於第二封信提出有關地價的問題，特首辦聲明指已照正常程序將函件轉交當時的工商局處理，其後 TVB 與工業邨公司達成購地協議。而行政長官辦公室於九九年二月六日回覆 TVB，表示已知悉雙方已達成協議。行政長官及有關部門並沒有就地價問題作出任何干預。至於 TVB 為何能在九九年簽約後，於〇〇年再獲減價，特首辦的聲明只稱有關地價完全由工業邨公司與有關用戶商討後決定。

本報昨日報道 TVB 曾就將軍澳工業邨電視廣播城地價太高，與工業邨公司商討減價不遂，有人向特首董建華求助，結果二〇〇〇年工業邨公司整體減地價時，原本在九九年已簽約的 TVB，不尋常地獲工業邨公司批准採用新價，雙方於同年四月簽訂新合約，令電視城地價由原本兩億一千多萬元，勁減至一億六千多萬元，但於九九年十二月買入大埔工業邨的美亞鋁業，簽約後曾要求跟新價減價被拒，仍按舊價計算土地價錢。

相關新聞刊 A2 版

# 邵逸夫致董建華信件內容要點

## 信件一

發出日期：1998年1月13日

### TVB 位於清水灣的電視城租約將於 2003 年到期，急需尋找合適地點搬遷

●已與香港工業邨公司及工商局，就申請將軍澳工業邨用地事宜商討多月，他們對 TVB 的情況深表同情，但 TVB 不符工業邨公司規定的入園條件

●工商局表示或可修改條件以便讓 TVB 入園，但應該趕不及於限期前完成

●TVB 曾尋求以私人協約方式取得土地，但被告知政府已不再循此途徑批地

●有見政府曾向動畫公司提供土

地，本公司也提出同樣要求，但被告知該政策只為動畫業而設

●TVB 將致力於數碼化廣播，包括高解像電視 (HDTV)，要達此目標，電視城的新址是成功的關鍵因素

●由於建廠需時經年，最遲需在本年第三季動工才能配合 2003 年搬廠的限期

●TVB 在此事上十分需要政府的領導、協助和支持，希望你向我們提供指引或建議

●我們最希望工業邨公司及時改變入園條件，讓我們合資格獲批將軍澳工業邨的土地

●否則也希望政府在批地事宜上，可給予我們相等於給予電影業的對待

一封信件

## 信件二

發出日期：1998年12月22日

### 此信目的是為了讓特首關注本公司有意購買將軍澳工業邨一幅面積九公頃土地一事

●工業邨公司開出未經修改的地價，每平方米為 \$2,750，即總價達 2.75 億

●於現時經濟低迷、地產跌價情況下，此開價遠高於真正價值

●考慮到本公司逆經濟低潮作出如此大的投資，將對電視工業和香港都有莫大裨益，我們要求降低地價

●雖然工業邨公司承諾給予 15% 的折扣，但仍高於市價，不能接受，會令本公司在競爭中處於不利位置

資料來源：立法會議員何俊仁

Television Broadcasts Limited  
電視廣播有限公司

21 December 1998

The Honorable TUNG Chee Hwa  
The Chief Executive of the  
The Hong Kong Special Administrative Region  
of the People's Republic of China  
Central Government Offices  
Lower Albert Road  
Hong Kong

Dear Mr. Tung,

Knowing of the Government's interest in promoting Hong Kong's information technology, entertainment and business industries, I am writing to bring to your attention TVB's proposed acquisition through the Hong Kong Industrial Estate Corporation of a site in the Tseung Koon O Industrial Estate.

As you may be aware, our intention is to use the site to build a new television production facility, and the state-of-the-art HDTV studio, to produce and broadcast our programmes. This will be a major step in our development of a new television production facility, and will be a major step in our development of a new television production facility.

Based upon the site area and a currently unmet need for production of HDTV programmes, the site would have a potential value of \$200 million. In light of the current depressed economic and real estate market conditions in Hong Kong, we believe this is well below the true value of the site and considerably beyond what any reasonable investor would be willing to pay.

I am enclosing a copy of the submission, dated 11 November 1998, for your reference. I am also enclosing a copy of the submission, dated 11 November 1998, for your reference.

Thank you very much for your time and attention.

Sincerely,  
Run Run Shaw  
Executive Chairman

Television Broadcasts Limited  
電視廣播有限公司

Page 2 of 2

Even considering the proposed 15% discount, the resulting land cost on the proposed new site would still be high and uneconomical in light of current conditions. This would put us in a most critical position. On the one hand, we are anxious to improve our facilities and services to provide the Hong Kong public with the best quality of television services. On the other hand, we are anxious to improve our facilities and services to provide the Hong Kong public with the best quality of television services.

For your information, I am enclosing a copy of the submission, dated 11 November 1998, for your reference. I am also enclosing a copy of the submission, dated 11 November 1998, for your reference.

Thank you very much for your time and attention.

Sincerely,  
Run Run Shaw  
Executive Chairman

邵逸夫於九八年底再致函特首。



無線電視指斥《蘋果》指該公司租用土地獲得特別優惠報道全是不負責任

# 指斥不負責任及誤導大眾 無線對《蘋果》報道表憤怒

一本報訊——就蘋果日報昨日於頭版刊登有關電視廣播租用將軍澳工業邨興建電視廣播城、地價獲勁減及優惠低利率之報道，電視廣播（無線電視）表示極度失望及憤怒。

蘋果日報並未盡新聞工作者之職責，對事件作出全面的資料搜集，致令有關報道有誤導之成份，報告內容與事實不符，誤導及不負責任地指無線電視獲得特別優惠待遇。

蘋果日報報道指無線電視租用之土地為海旁地段，故應支付海旁地段之呎價（即九八年十二月呎價每平方米為二千八百五十元），而非內陸地段價格（即每平方米為二千三百五十元）。無線電視必須指出電視廣播城之地點實為內陸地段，且貼近堆填區。

至於有指無線電視於簽訂合約後始與香港工業邨公司達成寬減地價協議的報道，亦屬離事實。早於九九年二月，香港工業邨公司已經承諾，如該公司於二〇〇〇年三月三十一日或之前公布任何將軍澳工業邨的減地價安排，無線電視亦可獲得追溯效力的寬減地價優惠。

對於蘋果日報完全忽視洽商期間之經濟環境對地價及利率可以構成直接影響，無線電視深表遺憾。該篇報道亦不幸地忽略了另一重要因素：電視廣播城乃香港工業邨公司歷來租出土地中最大的一幅（面積逾九萬三千平方米）。

## 將軍澳地 政府從未插手

### 特首辦：一切按正常程序處理

【本報訊】對於新聞界詢問有關電視廣播有限公司購入將軍澳土地一事，行政長官辦公室昨日發表以下聲明稱，電視廣播有限公司在一九九八年就發展將軍澳電視城一事致函行政長官。

行政長官辦公室依正常程序，將有關函件轉交當時的工商局處理。行政長官及有關政府部門並沒有就地價問題作出任何干預。有關地價完全由香港工業邨公司與有關用戶商討後決定。

# TVB wrote to Tung asking for discount

Democrats disclose letters from Run Run Shaw about land for new HQ and its price, which was later reduced

Kelvin Chan and Ambrose Leung

The chairman of TVB asked Chief Executive Tung Chee-hwa for a discount on the site of its new headquarters in Tseung Kwan O, but the broadcaster last night said this had nothing to do with the lower price it subsequently received.

Democratic Party legislators disclosed letters written by Sir Run Run Shaw, the chairman of Television Broadcasts, to Mr Tung six years ago in which he requested a lower price for the nine-hectare site in an industrial park run by the government's Hong Kong Science and Technology Park Corp.

They also handed out legal papers from April 2000 apparently showing that TVB ended up paying \$165.6 million for the site, \$81.9 million less than the \$247.5 million estimate that Sir Run Run quoted in his 1998 letter.

"In the current depressed economic environment ... we have requested a lessor premium which we believe would reflect more accurately the proper value of the site," Sir Run Run said in his letter.

Democratic Party lawmaker Albert Ho Chun-yan, who released the documents, said this was another example of the uneven playing field in Hong Kong. He and other legislators are planning to discuss the issue in Legco.

"What has happened might cause unease among the public because it could give people the feeling there is unfair competition," he said.

The Chief Executive's Office said it had followed normal procedures and referred Sir Run Run's letter to the then Trade and Industry Bureau.

"The chief executive and related government departments did not interfere in any way on the price of land," the office said. "The price was decided between Science Park and TVB."

TVB, Hong Kong's biggest broadcaster, moved into Tseung Kwan O last year after the lease at its old Clearwater Bay site expired. It spent \$2.1 billion on construction and the purchase of new broad-

The broadcaster did not deny the letters were sent, but said it had not received special treatment.

TVB's land premium for the site was cut to \$2,350 per square metre from \$2,850, but the company said it was entitled to the lower rate because its site was located inland, away from prime land.

The papers also show Hong Kong Industrial Estates Corp, the precursor to Science Park, agreed to cut the land premium retroactively for TVB to \$1,850 per square metre. But a TVB spokesman said that was because Science Park had reduced the premium after a review and other tenants were also eligible for the discounted rate.

Science Park said the TVB application was approved purely on a commercial basis.

## WHAT WAS SAID

**JANUARY 13, 1998:** TVB writes to Chief Executive Tung Chee-hwa about the criteria for leasing land on a Tseung Kwan O industrial estate. He passes it to the government bureaux concerned.

At the time, the Trade and Industry Bureau and the estate's then administrator are reviewing the criteria. They find demand for industrial land has fallen drastically. With the chief executive's approval, service industries with special needs are permitted to move to the Tseung Kwan O industrial estate.

**JUNE 10, 1998:** The chief executive replies to TVB, noting the review of admission criteria and the decision to relax them.

**DECEMBER 21, 1998:** TVB's executive chairman, Sir Run Run Shaw, writes to the chief executive again about the lessor premium payable. Mr Tung passes the letter to the Trade and Industry Bureau. TVB later reaches an agreement for the land in the estate.

**FEBRUARY 6, 1999:** The Chief Executive's Office, in a reply to TVB, says it understands both

# 何宣威：董沒干預電視城地價

【本報記者辛佩蘭報道】政府聯同香港科技園公司高層，昨為行政長官董建華被疑優惠無線地價事件公開澄清，工商及科技局常任秘書長何宣威以「巧合」來解釋，無線由原來不符合將軍澳工業邨批地資格，到最後獲得資格的理由。

## 97年研改規限 事件屬「巧合」

何宣威表示，無線最初的確不符合工業邨推動製造業的規定，但隨著香港工業轉型，製造業北移，在1997至98年間工業邨批地情況不理想，97年已有獨立顧問研究更改工業邨規限。故98年無線獲政府批地，乃「巧合地」基於政府修改了規限，容許服務業也可入園。他指其他行業也同時接受入園，包括物流業和數碼公司。

當年是工業署署長的何宣威強調，知悉整個批地和議價過程，行政長官沒有干預和影響議價，使無線從中獲得優惠。他稱，特首先後收到邵逸夫兩封信件後，均依既定程序處理，即把信件交給工商局跟進，他沒有向有關部門或官員發出任何指示、指引、干預或影響整個議價及最後價格。

何指，議價過程是根據當時工業邨

公司的正常做法進行，亦得到當時工業邨公司的董事局審核及認可。他說有關官員也沒有因為特首與邵的關係而感到壓力。

## 「無線投資大 彈性調整地價」

香港科技園公司主席羅仲榮說，由於無線投資龐大，所以彈性調整地價，而科技園公司副主席鮑紹雄表示，除無線外，99至2000年間有5間公司口頭提出批地及減地價，但無一間公司正式向工業邨公司提出申請。

羅仲榮被質疑工業邨公司為何未能給其他廠戶一視同仁優惠時，他反駁：「是否同等待遇要講埋投資額。任何地產商都是這樣，租10萬呎同租3萬呎，點樣一視同仁？」

## 羅仲榮被轟非一視同仁

另外，他指工業邨公司2000年檢討工業邨標準地價，「全世界」都知道，但沒有其他公司提出無線同樣追溯減價要求。

無線將軍澳電視城近9萬平方米用地，98年與工業邨協議每平方米地價2,750元，99年獲調低至2,350元，到2000年進一步獲減至1,850元。

## 政府反駁優惠批地予無線指控

指控	政府反駁
特首收到邵逸夫第1封信後更改入園規限，以容許無線可以在將軍澳工業邨建廠房。	邵去信特首前已因工業北移及經濟轉型，展開修訂規限研究，後來准服務行業入園是時間上巧合。
特首收到邵第2封信後5個月，調低無線廠房地價約15%。	特首無干預及影響工業邨公司議價，議價過程由工業邨公司管理局審核拍板。
簽合約後11個月給無線再減地價8%。	原合約訂明無線可在12個月內因工業邨公司調低標準地價而有減價追溯權。
其他工業邨廠戶不獲減價	沒有其他商戶在與工業邨公司釐定合約時要求加入減價追溯條款。
無線可獲低利率優惠	無線是工業邨成立歷年最大投資者，工業邨公司會盡力配合大投資者的需要。

資料來源：綜合工商及科技局常任秘書長何宣威、香港科技園公司主席羅仲榮、公司副總裁鮑紹雄在記者會上的回應。



工商及科技局常任秘書長何宣威（右），他強調特首無干預工業邨與電視城議價。旁為科技園公司主席羅仲榮。（陳靜儀攝）

## 何宣威強調公平不涉及壓力

## 批地無線按標準價計算



工商及科技局常任秘書長  
何宣威(右)及香港科技園主席  
羅仲榮出席記者會

(本報記者 蔡文豪攝)

【本報訊】工商及科技局常任秘書長何宣威強調，工業邨批地予無線電視時作出彈性安排，完全是商業議價的結果，主要考慮是盡量吸引投資，而最終地價亦是按當時標準價計算，當中不涉及對其他租戶不公平的問題，沒有來自其他方面的壓力，也沒有任何不規則動作。

香港科學園主席羅仲榮亦表示，有關安排早在雙方正式簽約當日，就已經載列於合約條款中，並沒有「先簽約，後減價」的問題。無線電視方面也曾承諾，即使最終不能以新的較低標準價買地，亦願意以原來價格簽約。

何宣威昨日在記者會上，就有報道指有關批地涉及「不尋常優惠」作出澄清。

當年曾任工業署署長，負責工業邨事宜的何宣威表示，行政長官董建華是按既定程序處理整件事，將收到無線電視董事局主席邵逸夫的來信轉交工商局跟進，並沒有向有關部門或官員發出指引、干預或影響最終價格決定，有關的議價過程，亦是根據工業

邨公司的正常做法，經過工業邨公司董事局審核認可。

他透露，議價過程中，無線電視最初提出的價錢，工業邨董事局覺得不可接受，後來，對方提出，工業邨當時正進行的顧問研究可能涉及價格調整，倘若屆時報告建議一個較低地價，無線電視能否以該價格獲得批地。當時董事局鑑於無線電視的投資額與用地規模，都是工業邨有史以來最大宗的，加上當時香港經濟低迷等考慮，董事局遂同意盡量配合要求，在合約條款中加入追溯力條文，希望吸引投資，因此整個討論過程都建基於商業原則。

他澄清，即使是最後批予無線電視的地價，亦不涉及給予對方「利益」，因為批地價仍是適用於所有申請者的「標準價」，定價標準並無不同，唯一差別只是在「追溯力」方面作出了特別考慮。

對於無線電視以「顧問研究可能涉及價格調整」為理由議價，何宣威表示，有關工業邨的策略檢討是完全透明的，所有人都知道，亦有其他非製造業界查詢，如物流業、數據中心等。香港科技園副總裁鮑紹雄補充說，同期共有五間機構與工業邨公司商討不同形式的合約，不排除其中是否有機構提出過類似要求，但有紀錄的就只有無線電視有正式提出希望得到特別考慮。

## 工商局提交臨立會文件顯示

## 改批地建議舉電視業為例

【本報訊】董建華政府以優惠地價，向 TVB 批出將軍澳電視城土地其中一個令人質疑之處，是 TVB 執行主席邵逸夫於九八年一月去信特首董建華，寫明工商局應難以在短期內修改工業邨批地條款。但在信件發出後六個月，當局即火速完成修改程序。翻查當年臨立會的文件，原來工商局在九八年三月已向議會提交文件，建議修改工業邨批地準則，更表明是為影視娛樂業入邨「開路」，並希望可盡快落實有關建議。

邵逸夫在寫給董建華的信中，表明急需獲得工業邨的土地以配合搬遷清水灣電視城。工商局之後向臨立會貿易及工業事務委員會提交題為「服務業進入工業邨」的文件，提出多項修改工業邨入邨準則的原因，似乎均是為電視業度身訂做（見表）。

## 學者促政府澄清

文件提到由於香港工業轉型，服務業對土地需求愈來愈大，從工業邨公司在過去數年接到的查詢可見一斑，文件並以娛樂及電視業作為例子，又引述政府初步研究顯示：「服務業的需求可能來自娛樂及電視行業，其次是有特殊設備需求的金融和電訊服務。」故建議將服務業盡快納入工業邨批地範圍內，更提出政府「希望能盡快落實審定的建議。」

曾任立法局議員的城市大學公共及社會行政學系教授張炳良認為，任何大商家也有權向政府提要求，政府也有權加快落實任何政策，「問題係政府要拿出具體而肯定證據向公眾講明，政府加快某項政策修改，唔係因為一個大老闆要求。」

## 強制性準則：

- 必須從事無法在一般多層工業或商業大廈運作的工業經營，工業邨不會批准以儲存貨物為主要功能的行業，也不會批准純零售性的申請

指標準則（以經濟貢獻取代原有按擴闊香港工業基礎的重要性，作為排列準則）：

- 為香港引進新產品或服務，或有開行業以新科技工作
- 採用新新的生產工序，改良香港已有的產品或服務
- 改良香港現有的工序，以提高產品或服務質量或數量
- 引進可能為香港經濟帶來附帶利益的創新生產工序或服務

如得分頗低，須符合下述情況申請方會有機會成功：

- 引進新科技或改良科技
- 具有高度本地增值
- 生產本港工業所需的產品或提供服務
- 對出口有實質貢獻
- 以每平方米計算的投資幅度高（例如製造業在新機器方面的投資）

註：紅字為新加條文；藍字為刪除條文

資料來源：立法會網頁

## 太陽報

# 無線買地 特首未干預 工商局科技園齊斥《蘋果》

【本報訊】工商及科技局與香港科技園昨日再反駁《蘋果日報》的報道，強調在處理電視廣播有限公司（無線電視）購買將軍澳工業邨用地時，乃按照既定的程序進行商業談判，沒有因為外來壓力或受干預而影響批地和地價，當時只是因應地產市況欠佳，加上無線電視的投資額巨大，故作出彈性處理；至於另五間同期洽談購買工業邨用地的公司，則因為在談判時沒有提出正式要求而不能受惠。

## 以檢討後價格計算

無線電視於九九年與將軍澳工業邨管理層（現稱香港科技園）洽談購買一幅達九萬平方米的用地，最初以約二億一千萬元的地

價達成協議，無線電視其後獲減八千多萬元地價。

工商局常任秘書長（通訊及科技）何宣威昨在記者會解釋，工業邨當時正就土地用途進行策略性檢討研究，故無線電視要求在合約訂明，有權以檢討後的價格計算地價，而工業邨董事會考慮後接納，因此事後調低地價只是按合約安排進行，何宣威表示，有關土地用途的檢討，其後亦有知會立法會有關委員會交代。特首董建華收到無線電視行政主席邵逸夫的兩封信後均按既定程序轉交工商局處理，董亦沒有向有關部門或官員作出任何指引或干預。科技園主席羅仲榮強調，「絕對唔係先簽約後減價」，而是因應市況為投資者提供彈性安排。

# Sweetheart deal for TVB denied

Chief executive  
'did not intervene  
in or influence'  
land purchase

Kelvin Chan

TVB did not get a sweetheart deal from Chief Executive Tung Chee-hwa when it negotiated the purchase of land for its new Tseung Kwan O headquarters, a government official said yesterday.

Mr Tung did not intervene in any way with the talks for the purchase, said Francis Ho Suen-wai, Permanent Secretary for Commerce, Industry and Technology.

The denial came a day after it was revealed that TVB chairman Sir Run Run Shaw twice wrote to the chief executive asking for a discount on the site, in an industrial park run by a government agency.

"The chief executive did not intervene in, interfere with or influence whatsoever the whole negotiation process," Mr Ho said.

"He has not influenced any offi-

cial or government department in the handling of the whole approval process."

Legislators slammed the deal as yet another example of rich tycoons influencing government officials to gain unfair advantages.

Mr Ho said executives from the former Hong Kong Industrial Estates (now Hong Kong Science and Technology Parks) handled the negotiations in 1998 and 1999 "on a commercial basis".

"It was a fairly tough negotiation," he said.

The economy was in a downturn at the time and demand for land was low, but TVB was planning the biggest land investment in the park's history, Mr Ho said.

At the same time, an independent consultant was reviewing the land price the park should charge for the site.

That was why the park agreed in the 1999 contract that if the review resulted in a lower land premium, TVB would be entitled to it retroactively, Mr Ho said.

When asked whether Science Parks gave other tenants a discount, its vice-president, Pau Shiu-

hung, said five other companies might have asked for a lower price but TVB's request was the only one on record.

The two letters leaked on Wednesday are from Sir Run Run, writing personally to Mr Tung in 1998 to ask for a price lower than the estimated price of \$2,750 per square metre.

The 1999 contract priced the site at \$2,350 per square metre, but this was cut to \$1,850 in 2000, according to the leaked legal papers between Hong Kong Industrial Estates and TVB.

TVB, Hong Kong's biggest broadcaster, moved into the new facilities last year after the lease expired on its studios in Clearwater Bay.

It spent \$2.1 billion on construction and new broadcasting equipment.

Mr Ho and Victor Lo Chung-wing, chairman of Hong Kong Science and Technology Parks, said it was not unusual that Sir Run Run wrote the letters because the government was very approachable and anyone could write or have their say on public policy.

## 對TVB地價的質疑和釋疑

質疑	1.香港提倡公平競爭，但是只有TVB一間獲這樣的優惠條款，其他5間想投資科技園的公司，到底有沒有公司獲得減地價的優惠？
釋疑	1.5間公司提出的都是口頭要求減價，但紀錄上沒有公司作這樣的申請，TVB有正式的申請，所以工業部董事局予以考慮。
質疑	2.根據邵逸夫給特首的第一封信，希望申請購買工業部用地，但工商局告訴TVB並不符合當時的進入工業部資格，但是工業部的政策即將更改。由於TVB要在清水灣電視城租約期滿前搬走，恐怕未能趕得及政策的更改。98年6月，特首回覆TVB，指政府已改變工業部政策，TVB可接觸工業部公司申請土地，究竟這是巧合，還是政府從旁協助令政策迅速更改？
釋疑	2.這是巧合，因為檢討是獨立進行的，主要是因應當時工業部的情況，究竟工業部是否繼續為製造業服務。當時特首的回信只反映當時檢討的進度，檢討最後是快了還是慢了，在特首寫信時也難以給予百分之百的肯定，所以特首沒有對檢討作出任何建議。
質疑	3.工業部公司在網上宣揚會對香港和外國公司一視同仁，平等對待，但是為什麼TVB在99年簽約的價錢與同期公司卻有差別待遇？有沒有告訴其他公司可以提出這樣的要求？或者有同等投資額的公司才可享有同等對待？
釋疑	3.有「同等對待」要視乎投資計劃大小，如果另外有公司申請9公頃用地，會予以同樣處理。「一視同仁」，亦必須是類似的投資計劃才說得上。每份申請，工業部公司董事局會按照申請規模的大小，提供就業機會高低、對香港經濟價值有多重要作評估後，才有決定。所謂「一視同仁」與在商業情況下討論是不違背的，如果「一視同仁」即是對待「完全一致」，那麼工業部公司完全沒有做到這件事。