

2nd Answers to the Request to Madam Wong Pik Kiu
Independent Committee in relation to the fire at Wang Fuk Court in Tai Po dated 28 April 2026

A. 前言

1. 本人現回覆 2026 年 4 月 28 日大埔宏福苑火災成立的獨立委員會(「**委員會**」)的律師代表羅文錦律師樓致本人代表律師的信函，以及其後於 2026 年 5 月 6 日發出之補充提問信函。本人在整理手上文件後，現回覆委員會查詢如下。
2. 本回覆乃基於本人記憶及現時可掌握的有限文件而作出。鑑於當時本人任職法團顧問至今已有一段時間，且自 2024 年 9 月 6 日已卸任該職，倘若日後有進一步的文件或資料出現，本人保留包括但不限於補充、修訂或澄清本文回覆之一切權利。
3. 本人已在 2026 年 4 月 8 日書面回覆委員會的第一輪提問及提供相關附件。此書面回覆為回應委員會於 2026 年 4 月 28 日及 5 月 6 日的第二輪提問。
4. 本文會先將委員會的問題逐一列出，然後本人作出回覆。

問題 1 Provide her response to the allegations made by the various witnesses as set out therein, including in particular:

- 1.1 **Please describe and clarify your client's role in collecting proxies from the residents of Wang Fuk Court and the steps taken by your client and/or her team members to:**
 - 1.1.1 **obtain the proxies from the residents. Please describe and explain the purpose, the time and place in which the proxies were obtained and stating the date(s) of the AGMs, EGMs and/or other meetings of the owners for which the proxies were sought;**
 - 1.1.2 **verify the identity of the residents providing the proxies; and**
 - 1.1.3 **ascertain and ensure that instructions of the residents in relation to casting of votes would be followed.**
- 1.2 **Confirm the number of proxies your client (and/or her team) have obtained in relation to each AGM. EGM and/or other meetings of the owners and explain how the proxy votes were exercised on each occasion.**
- 1.3 **Provide all relevant records and documentation in support of your answers above.**

回答 1.1 收集授權票之角色及程序

5. 本人強烈否認部分證人對本人收集授權票所作出包括「洗樓」（逐家逐戶拍門）、威逼或利誘等不實指控。針對提供的聽證會摘要 (Summary of the pertinent evidence) 中各證人對本人的指控，本人現逐一作出實質回應與反駁：

回應王淑蘭及江祥發有關「假授權票」、「冒簽」及「被代投」的指控

- (a) 王淑蘭聲稱聽聞有「假授權票」一事純屬毫無根據的道聽塗說。事實上，從江祥發的供詞中可見，在2024年1月28日業主大會上曾有業主聲稱被「冒簽」或被取走選票並報警。然而，江祥發亦同時承認，經警方調查後，證實該授權票實際上是由該名業主的母親親自簽署授權的(見2026年4月20日的聽證會紀錄本第3頁第16行至第4頁第13行)。這清楚證明所謂的「假授權」或「冒簽」純粹是業主家庭內部溝通不足引起的誤會。警方在了解情況後無採取任何跟進行動，本人重申本人及團隊絕無任何偽造授權票或未經授權代投的行為。

回應戴自文、徐滿柑及江祥發有關「以大維修資助作誘餌網綁收集授權票」及「隱瞞審查」的指控

- (b) 本人嚴正澄清，於街站提供市建局「樓宇更新大行動 2.0」等資助資訊、派發申請表及協助填表，乃本人履行區議員職責的常規便民服務。向街坊講解資助資訊，與收集授權票是完全獨立的兩回事，絕無網綁或以資助作為「誘餌」。申請政府資助有嚴格的資產及年齡審查機制，最終審批權在於市建局，本人及團隊不可能，亦無動機去「隱瞞審查條件」。
- (c) 再者，街坊索取資訊後是否願意出席業主大會或簽署授權票支持現屆法團，完全是其個人獨立且自願的決定。正如下文第 19 段所述，本人明確回覆街坊「可自行去9月6日的業主大會，如不出席亦可將已簽妥的授權票放入屋苑信箱」見錄音記錄中約[07:11 – 7:28]。
- (d) 此外，政府資助設有嚴格的年齡及資產審查機制，本人及團隊在解說時定必如實說明，絕無隱瞞或誤導街坊。至於戴自文提及在2024年9月6日，即開業主會當天，取回其家人梁的授權票，我是立即退還的。此授權票是在2024年8月30日，由一名法團委員的街站收取該授權票的。另一事例，在2021年12月11日，朱在家人陪同下向本人取回朱交給我們的授權票。我立即將授權票退還給她。若有任何居民有此要求，我們定必立即退還，所謂的「諸多刁難」絕非事實。

回應王淑蘭及江祥發有關長者因「怕事」交出選票、團隊態度惡劣及「洗樓」的指控

- (e) 本人及義工團隊均服務大埔區多年，與眾多宏福苑街坊及長者是相識多年的朋友，關係融洽，本人及團隊絕不會以恐嚇、呼喝或不友善的方式逼使長者交出授權票。江祥發指控本人團隊「洗樓」（逐家逐戶拍門）亦屬憑空臆測。
6. 就問題 1.1.1，本人收集授權票之目的，於 2021 年 12 月 11 日及 2024 年 9 月 6 日之特別業主大會中，均主要為反對罷免該屆業主立案法團管委會（有關選聘註冊檢驗人員（顧問公司）一事，請見下述第 8(e)段）。本人及其團隊並沒有進行無差別「洗樓」，或逐家逐戶拍門索取授權票。相關授權票的收集途徑主要為：—
- (a) 合法街站：例如在 2024 年 8 月至 9 月期間在屋苑邨口、廣禮樓等設立的街站。
- (b) 日常社區接觸：本人多年來服務大埔區，與不少街坊熟稔。部分授權票是街坊在日常見面，及參與社區活動如各興趣班期間，主動交予本人或團隊義工的。
- (c) 辦事處收集或信箱投遞：當時部分業主因感受到屋苑內的政治或對立壓力，不願將授權票直接放入法團信箱，故主動將授權票交到區議員辦事處及他們支持的當屆法團委員們代收。
- (d) 預約家訪：本人僅對少數相熟會員或長期長者服務對象進行事先預約的家訪（例如探訪長者並由義工/法團委員/家屬陪同）。這少部分居民全都是與本人相識已久的街坊，部分更相識超過 20 年。探訪全為預約，並且在業主或其家屬同意及自願下進行，絕非證人所指控的「洗樓」或無差別上門索票。此等預約家訪所涉的授權票不多於十張。
7. 此外，本人必須強調本人及團隊行事一直循規蹈矩，奉公守法。尤其是在 2021 年 12 月 11 日的特別業主大會期間，本人請委員會必須留意當時的社會及政治環境。當時本人及其他建制派議員均在區議會選舉中落選，而宏福區當選的區議員為大埔民主聯盟的姚鈞豪。根據紀錄，姚鈞豪當日亦有列席該次業主大會。在當時的環境下，本人及團隊的一舉一動均被嚴格監察。因此，部分證人指控本人團隊當時肆意上門「洗樓」騙取或誤導長者交出授權票，在當時受嚴密監控的客觀環境下，絕不可能發生。
8. 就問題 1.1.2 及 1.1.3，在核實身份及遵從投票指示方面，本人作出澄清如下：—
- (a) 授權票的防偽特徵：授權票表格本身由法團用特定顏色紙張印製，及在法團預先蓋上法團印章後，才派發並放入各業主信箱。該等表格並非外

界可隨意取得，或影印的空白表格就可冒充。從根本上就排除了被隨意偽造的可能性。

- (b) 核實身份：很多主動交回授權票的業主，均來自當屆法團委員、社區好友、友好區議員及同鄉或其所認識的業戶，再加上本人及團隊相識多年的街坊及會員，我們對其身份大部份有實質認知，並確保業主自行填寫表格及簽名。
- (c) 最終驗票程序：收集授權票後，本人辦事處會將所有授權票全數交予管理公司（ISS）進行核對及驗票。本人並非最終的驗票者。若有任何未經授權、資料不符或偽造之情況，管理公司可將其作廢。事實上，在 2021 年 12 月 11 日的特別業主大會中，管理公司就曾宣告 8 張無效票並將其作廢，證明驗票機制有實質把關作用。
- (d) 被授權人及投票指示：若業主在交回授權票時已指定被授權人，本人及團隊會依其指示辦理。若業主未有填寫被授權人，基於他們對團隊的信任，辦事處會寫法團主席、副主席、委員或團隊義工為被授權人，並嚴格遵照業主的意願進行投票。
- (e) 至於在 2021 年 12 月 11 日大會中有關聘用大維修顧問公司的議程，本人相信被授權的義工及法團團隊會按照授權業主以業主及屋苑最大利益的原則，作出合理的投票決定。鑑於本人為法團顧問身份不便投票，本人將授權本人的票交給法團委員李官華代為處理。本人相信他們會以業主及屋苑最大利益為依歸投票。
- (f) 本人特此嚴正澄清，除明確指名授權予本人作為代表的授權票外，本人絕對沒有行使其他授權票（即授權予其他人士的票）進行投票。

回答 1.2 授權票之確切數目

9. 就問題 1.2，本人現就有關授權票的確切數目澄清如下：—

- (a) 關於委員會附件中提及一份由 ISS 編製名為「授權黃碧嬌的單位.xlsx」之表格，該名單上的數字實際為 2021 年 12 月 11 日特別業主大會中，本人及義工團隊、當屆法團委員、社區好友等收集授權票後作出的聯合統計，合共協助處理了 131 張授權票。
- (b) 至於 2024 年 9 月 6 日的特別業主大會，本人及義工團隊、議員辦事處、當屆法團委員、社區好友等同樣聯合代為收集及協助處理了合共 148 張授權票。
- (c) 本人必須釐清，在上述兩次大會中，明確指名授權予本人作為代表的授權票，各僅約二十餘張。其它絕大部分是業主授權予當時的法團委員、主席或業主及班組導師等，本人之辦事處僅作行政上的代收及轉交。

- (d) 本人必須強調，無論是授權予本人、本人團隊，抑或是交由議員辦事處代為處理的授權票，大部份業主均為與我們相識多年的街坊、社區好友、地區辦事處會員及義工等。

回答 1.3 提供記錄

10. 相關的授權票點算紀錄及 ISS 管理公司之文件檔案已由委員會掌握。為進一步協助委員會調查，現隨函附上經更新的授權票統計紀錄，包括「20211211 授權書.xlsx」及「20240906 宏福授權名單.xlsx」，以供委員會審閱。委員會可從該等統計紀錄中（如「關係」或「途徑」一欄）清楚可見，絕大部分提供授權票的業主均標明了與本人或團隊的實質關係（例如：社區好友、會員、義工、曲藝好友、助理好友、同鄉會親友等），足證授權者均為與我們相識多年的街坊及好友，絕非素未謀面的陌生人。

問題 2 Provide your client's response to the allegation made by Madam Sin Sin Hing that your client paid the legal costs of a litigant who unsuccessfully sued a member of the owner's corporation (see Day 4, page 15 line 27 to page 16 line 25)

回答 2 冼善卿之指控

11. 本人從未有為任何申請人，就狀告宏福苑業主立案法團或其時任主席的官司，代繳任何堂費或者律師費。對於曾任三屆宏福苑業主立案法團管委會司庫冼善卿女士在 2026 年 3 月 26 日聽證會上作出的供詞中指控本人「代付堂費」一事完全與事實不符。
12. 在傳媒報道中的土地審裁處建築物管理申請編號 2012 年第 276 宗 (LDBM276/2012)。申請人劉文光在 2012 年 10 月 10 日入稟土地審裁處向時任法團主席黃屏屏未有為他向保險公司跟進污水事故的索償一案。本人聲明從未參與是次土地審裁處案件及為任何人支付訟費。
13. 冼女士所指「多年前曾有人狀告法團主席」一事，應是指土地審裁處建築物管理申請編號 2006 年第 273 宗 (LDBM 273/2006) 的案件。該案的具體情況如下：—
- (a) 宏福苑居民劉碧玉等共 407 名申請人（後期剩餘 330 位，由其中一名申請人梁光榮先生代表），於 2006 年入稟控告宏福苑業主立案法團。
- (b) 當時眾申請人等對 2005 年業主大會通過更換排污水管的承建商「偉工」有不滿，因而興訟。申請人指控法團安排會議不當及誤導業主、多付了二百多萬工程費、未爭取延長保固期，以及舊喉管處置不當等。

- (c) 案件於 2007 年 6 月進行審訊後，土地審裁處法官於同年 8 月 1 日裁定法團沒有誤導業主，亦沒有多付工程費，申請人的指控缺乏理據，正式裁定申請人等敗訴，並命令申請人須支付答辯人（法團）的訟費。
14. 當年該宗案件(LDBM 273/2006)敗訴後，數百名申請人面臨需支付答辯人代表律師（陳崔律師事務所）的訟費。由於眾申請人一直未有支付訟費，一眾業主更面臨被法團申請釘契的追討行動。
15. 當年本人接到二百多名業戶的求助，希望本人能協助他們解決是次訴訟後的責任。
16. 當時許多涉事小業主對物業被「釘契」面臨被追討感到恐慌，為了安撫徬徨無助的長者及業主，本人曾向出席會議的業戶表示：「希望受影響的業戶能共同承擔因履行業主責任的集體行動敗訴而產生的財務及法律責任。如果最後數目真的不夠，我願意再想辦法。」
17. 最終，居民透過集資，成功籌足全數款項結清了相關律師費，事情就此告一段落。

問題 3 Please confirm whether any of the speakers in the Recording was your client and if so please provide your client's responses (if any) to the Recording.

回答 3 有關 2024 年 9 月 3 日與居民對話之錄音記錄

18. 本人確認錄音中的其中一名發言者為本人。
19. 以本人記得，該錄音的背景為本人在一街站履行區議員職責。當時本人正在街站提供申請市建局「樓宇更新大行動 2.0」等大維修資助的相關資訊、派發文件清單及申請表，並為長者或有需要街坊提供協助影印、填表及交表等便民服務。本人絕對沒有如個別證人所指控般，將「協助申請資助」與「強迫簽署授權票」綑綁。
20. 事實上，當時有街坊問及有關授權票的安排時，本人亦明確回覆街坊「可自行去 9 月 6 日的業主大會，如不出席亦可將已簽妥的授權票放入屋苑信箱」。街坊索取資助資訊與是否願意交出授權票支持法團，完全是獨立且自願的決定。見錄音記錄中約[07:11 – 7:28]。

問題 4 We repeat the Committee's request under paragraph 14 of our said letter:

"Identity all communications you had with OC members, contractors, district council colleagues, government departments, or political party members concerning the Wang Fuk Court Renovation Works or the fire. If you have retained notes, emails, WhatsApp messages, or other records relating to the project, please provide copies"

問題 5 While your client has provided the Committee with posters of residents' activities and events, notices, meeting agenda, sample application forms for Government subsidies in relation to MBIS renovation projects, newspaper articles, and other miscellaneous documents, it is noted that the following important categories of communications (notes, emails, WhatsApp messages or other records) are missing. Notably your client has provided the Committee with communication records with various OC members after their removal in October 2024, but has not provided any communications before that date, including (among others):

5.1 her communications with the former Chairman of the OC, Tang Kwok Kuen (鄧國權) and/or other OC members whether individually or collectively;

5.2 her communications with the contractors including the main contractor, Prestige Construction & Engineering Co., Limited ("PC&E") and/or its directors, Mr. Hau Wa Kin and Mr. Ho Kin Yip; the consultants, Will Power Architects Company Limited ("WP") and/or its director, Mr. Wong Hap Yin;

5.3 her communications with her district council colleagues and volunteers relating to Wang Fuk Court;

5.4 her communications with government departments relating to Wang Fuk Court; and

5.5 her communications with her political party members relating to Wang Fuk Court.

回答 4 及 5 通訊及紀錄

21. 針對委員會要求補充的通訊紀錄（第 5.1、5.3、5.4 及 5.5 項），由於本人多年來從事地區工作，手機內儲存了過千名聯絡人及超過六萬張相片，手機儲存空間不足。因此，本人的 WhatsApp 應用程式早於 2024 年 8 月已設定了「除已保留的訊息外，新訊息會在傳送 90 天後自動從對話中刪除」的功能。基於此技術原因，較早前的通訊紀錄已被系統自動刪除，本人並非刻意不予保留。
22. 通訊乃雙向過程。如委員會已接觸其他持份者，亦請委員會向相關人士（如前主席鄧國權、袁生、陳凌滔、何蕙蓮等）索取彼等所保留之完整通訊紀錄。如委員會取得有關紀錄並有進一步疑問，本人十分樂意在審閱後向委員會提供協助及解釋。
23. 本人澄清，本人已於早前提交的第一次回覆中，完整提供了「宏福苑好友群組」的 WhatsApp 文字備份紀錄（文件名稱為：與 Wfc 宏福苑友好的 WhatsApp 對話），而該群組對話中包含的所有照片、影片、表格等附件，亦已存放在同一個資料夾內一併呈交，並無任何遺漏。因為本人自 2024 年 10 月 10 日才被加進該群組，因此只有 2024 年 10 月 10 日以後的對話記錄。

24. 為進一步協助委員會調查，現隨函補充提供本人與多名宏福苑相關人士之現有的 WhatsApp 文字對話紀錄，包括：與宏昌李官華的 WhatsApp 對話、與宏福法團伍少芳 FONG 的 WhatsApp 對話、與宏福法團何蕙蓮 Celia 的 WhatsApp 對話、與宏福法團陳凌滔的 WhatsApp 對話、與宏福苑法團袁生的 WhatsApp 對話、與鄧國權的 WhatsApp 對話。
25. 針對第 5.2 項，本人特此確認及澄清，本人從來不認識承建商（宏業）及其董事，以及工程顧問公司（鴻毅）及其董事。因此，本人與他們沒有聯絡更沒有任何通訊紀錄。

問題 6 According to documents provided by Hop On Management Company Limited (“Hop On”) to the Committee, your client appears to have handled or solicited a total of 131 proxies in relation to the EGM which took place on 11 December 2021 (including proxies where she was not personally appointed a proxy). We enclose a copy of the table which is believed to be prepared by ISS entitled “授權黃碧嬌的單位.xlsx”. Kindly confirm whether that was the case, and explain the nature of your client’s involvement in relation to the proxies listed in the table. Please also confirm whether your client handled or solicited proxies for other AGMs or EGMs albeit not personally appointed as proxy and if so the number of those proxies.

回答 6 關於 131 張授權票

26. 正如上文第 8 段（回答 1.2）所述，本人確認義工團隊當時的確協助居民要求本人協助提交的合共 131 張授權票，但當中絕大部分是授權予其他法團委員及社區好友，亦包括授權予本人的僅約 20 多張。本人在協助收集未指名本人的授權票時，純粹是協助其支持的團隊（即反對罷免的現屆法團）進行行政統籌及代收代交。

2026 年 5 月 6 日之補充問題 7

to provide a response to the exchange between Victor Dawes SC, Leading Counsel for the IC and Wong Se King Peter, Director, Building Rehabilitation of Urban Renewal Authority in the Evidential Hearing held on 30 April 2026 and to the transcript of an audio recording submitted by Mr. Tsui Moon Come to the Home and Youth Affairs Bureau, the Home Affairs Department and the Urban Renewal Authority on 3 September 2024.

回答 7 關於市建局代表之聽證會謄本及 2024 年 9 月 3 日之錄音謄本

27. 針對市區重建局（下稱「市建局」）代表王思敬先生於 2026 年 4 月 30 日聽證會之證供，以及委員會所提述 2024 年 9 月 3 日之錄音內容，本人謹此作出以下澄清與說明：—
- (a) 因當時本人的地區辦事處及團隊義工在該街站同時協助街坊處理三項不同性質的政府資助申請，資訊繁多且細節各異。在街站進行口頭解說時，本人及義工可能因處理多項資訊而出現混淆或口誤，將其他計劃的條款

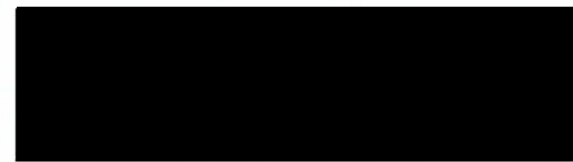
與「樓宇更新大行動 2.0」混為一談。為免生疑問，本人現重申有關「公用部分進行訂明檢驗及修葺工程」的正確資助標準如下：

- (1) 60 歲以下的自住業主：資助款額為單位所分攤工程費用的 80%，上限為港幣\$40,000；
- (2) 60 歲及以上的長者自住業主：資助款額為單位所分攤工程費用的全數（100%）港幣\$50,000（長者自住業主必須在上述的申請限期屆滿日或以前已年滿 60 歲或以上，以香港身份證所示日期為準）。

(b) 本人必須強調，上述解說性質之口誤純屬無心之失，絕非如部分指控所言存在「捏造、恐嚇」或惡意欺騙居民的意圖。事實上，市建局代表王思敬先生在證供中已明確澄清：若工程延誤情況嚴重，市建局有權直接「取消（revoke）」資助資格，而非僅按比例扣減。這項專業證供正正印證了本人當時向街坊表達的核心憂慮，即法團換屆若引發工程停滯，將導致業主面臨失去龐大政府資助的真實風險。本人的提醒是基於客觀政策及業主利益所作出的善意警告。

28. 就委員會提供之錄音謄本中提及本人向居民解釋換屆將延誤工程，是基於對既定行政程序及銀行實務操作的客觀認知。以我理解，依據現行程序，一旦法團管理委員會（管委會）改組，所有新委員必須重新簽署相關銀行文件交予銀行，並需簽署授權書。同時，新法團必須向民政事務處及土地註冊處遞交文件以更新法團註冊資料。銀行在接納新法團的簽署指示前，必須等待相關政府部門完成資料更新，並通過查冊以核實新屆委員的合法身份，方會接納新法團的指示。
29. 一般而言，上述查冊及行政更新程序需時一至兩個月。若民政事務處未能及時完成系統更新，銀行查冊所得將仍為舊屆法團資料，導致戶口權限更新受阻，所需時間將會倍增。在戶口凍結及簽署權更替的過渡期內，法團將無法按合約條款向承建商支付大維修進度款項。根據建築合約實務，長期拖欠工程費必然引發停工，進而產生嚴重延誤及違約風險。因此，本人當時陳述換屆或令法團銀行戶口暫時無法使用，實為具有充份事實基礎及行政預判的善意提醒，旨在讓業戶了解換屆可能帶來的程序性代價。

日期：2026 年 5 月 8 日



黃碧嬌