

機密

有關根據《地產代理條例》(第 511 章) 第 29 條召開的研訊

研訊編號 [REDACTED]

**研訊日期**

2020 年 12 月 [REDACTED] 日

**紀律委員會成員**

[REDACTED] (主席)

[REDACTED]

[REDACTED]

**提案人**

地產代理監管局委任的 [REDACTED] 大律師

**答辯人**

[REDACTED] (牌照號碼： [REDACTED])

(答辯人自行出席研訊)

**有關事項**

對答辯人的指稱如下：

**指稱**

你沒有資格根據《地產代理條例》第 19(1)(c)條持有或繼續持有地產代理牌照，因你違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

**指稱詳情**

約於 2019 年 7 月 9 日，你就位於 Flat [REDACTED] Concord Building, No.80 Soy Street, Kowloon 的住宅物業(「該物業」)的買賣交易中，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2018 年 2 月發出的執業通告編號 18-01(CR)中有關「4.6 根據《打擊洗錢條例》附表 2 第 3(1)條，在下列情況下，持牌人必須執行盡職審查：(a)在與客戶建立業務關係之

前; (b) 在為客戶執行涉及相等於合共價值 120,000 元或以上的款額的任何非經常交易之前，不論該交易是以單一次操作執行，或是以持牌人覺得是有關連的若干次操作執行」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

## 判決書

### **(A) 就有關事項的裁斷**

1. 提案人指稱答辯人約於 2019 年 7 月 9 日，就位於 Flat [REDACTED] of [REDACTED] Concord Building, No.80 Soy Street, Kowloon 的住宅物業(「該物業」)的買賣交易中，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2018 年 2 月發出的執業通告編號 18-01(CR)(「該通告」)中有關「4.6 根據《打擊洗錢條例》附表 2 第 3(1)條，在下列情況下，持牌人必須執行盡職審查：(a) 在與客戶建立業務關係之前; (b) 在為客戶執行涉及相等於合共價值 120,000 元或以上的款額的任何非經常交易之前，不論該交易是以單一次操作執行，或是以持牌人覺得是有關連的若干次操作執行」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。
2. 根據提案人的案情，答辯人在該物業交易中為賣方行事。約於 2019 年 7 月 9 日，買賣雙方就該物業以成交價 6,100,000 元簽訂臨時買賣合約(「該臨約」)。該物業交易的價值已符合該通告訂明的 120,000 元或以上的款額。然而，答辯人並沒有遵守該通告中的指引，在該臨約簽訂前，就賣方執行盡職審查。
3. 根據該通告的要求，「持牌人須在建立任何業務關係或執行非經常交易之前完成盡職審查程序」的時間應是簽訂該臨約的日期，即 2019 年 7 月 9 日，因此答辯人須在 2019 年 7 月 9 日之前完成對其客戶(即賣方)的盡職審查。
4. 在監管局調查該個案期間，答辯人所提供的客戶身分核實表格(「該身分核實表格」)及土地查冊的日期均為 2019 年 11 月 2 日(而並非 2019 年 7 月 9 日或之前)，而該身分核實表格中的客戶地址一欄是漏空的。答辯人在研訊中亦未能提供任何其他資料以證明她於該臨約訂立前已就賣方執行盡職審查。

5. 紀律委員會在詳細考慮各方整體的證供，以及研訊雙方的陳詞及提交的相關證據後，認為提案人有充分證據證明其指稱。因此，紀律委員會一致裁定提案人對答辯人的指稱成立。

## **(B) 判決**

紀律委員會考慮過整體的案情及答辯人的求情理據後，決定對答辯人行使《地產代理條例》第 30 條賦予的權力，詳情如下：

1. 對答辯人作出譴責；及
2. 將以下條件附加於答辯人的有關牌照上，而條件中的「上述持牌人」指的是答辯人：

「上述持牌人須於 2021 年 1 月 █ 日至 2022 年 1 月 █ 日的 12 個月內，透過參加並完成地產代理監管局的持續專業進修計劃下的『合規及有效管理』類別的講座或研討會，而取得地產代理監管局認可的 6 個學分，及當中至少 3 個學分須透過參加地產代理條例、其附屬法例、操守守則及執業通告科目的講座或研討會而獲取。」

### **備註：**

上述在答辯人的牌照上附加條件的紀律制裁，在其生效及實施期間，除了會施加於答辯人現有的牌照上，亦會施加於答辯人已經提交的牌照申請及/或將會提交申請而最終獲批給的其他牌照上。

█ (主席)

日期：2021 年 1 月 █ 日