

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

2021 年 6 月 [REDACTED] 日

紀律委員會成員

[REDACTED] (主席)

提案人

地產代理監管局委任的 [REDACTED]

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：

指稱一

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 14 日，你就位於 Flat [REDACTED] Floor, Hoi Fai Mansion, No.68 Aberdeen Main Road, Hong Kong 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。

指稱二

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 14 日，你就位於 Flat [REDACTED] Floor, Hoi Fai Mansion, No.68 Aberdeen Main Road, Hong Kong 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。

指稱三

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 6 月 20 日，你就位於 Flat No. [REDACTED] Floor, Tung Hing House of Lei Tung Estate, No.5 Lei Tung Estate Road, Hong Kong 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。

指稱四

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 6 月 20 日，你就位於 Flat No. [REDACTED] Floor, Tung Hing House of Lei Tung Estate, No.5 Lei Tung Estate Road, Hong Kong 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. 提案人指稱答辯人在住宅物業 Flat [REDACTED] Floor, Hoi Fai Mansion, No.68 Aberdeen Main Road, Hong Kong(「物業 I」)及住宅物業 Flat No. [REDACTED] Floor, Tung Hing House of Lei Tung Estate, No.5 Lei Tung Estate Road, Hong Kong(「物業 II」)的買賣交易中，皆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，答辯人當時任職的地產代理公司在物業 I 及物業 II 的買賣交易中皆為買賣雙方行事。在答辯人的安排下，約於 2019 年 7 月 14 日，物業 I 的買賣雙方以成交價 7,900,000 元簽訂臨時買賣合約(「臨約 I」)；約於 2019 年 6 月 20 日，物業 II 的買賣雙方以成交價 2,100,000 元簽訂臨時買賣合約(「臨約 II」)。答辯人並沒有遵守該通告中的指引，在臨約 I 及臨約 II 簽訂前，對物業 I 及物業 II 的買賣雙方執行盡職審查。
3. 答辯人否認上述四項指稱。他辯稱物業 I 及物業 II 的買賣雙方皆是他的熟客。答辯人雖然沒有在安排他們分別簽訂臨約 I 及臨約 II 前填寫

客戶身分核實表格，但有查看他們的身分證，詢問他們的工作為何及詢問買方其購樓資金的來源等，答辯人認為並無異樣，相信他們的背景正當，並非洗黑錢或恐怖份子。

4. 紀律委員會留意到該通告中的要求是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，相關時間應是簽訂臨時買賣合約的日期。就本案而言，即分別是 2019 年 7 月 14 日(臨約 I)和 2019 年 6 月 20 日(臨約 II)。
5. 在監管局調查本案期間，答辯人任職的地產代理公司所提供的物業 I 及物業 II 的買賣雙方的客戶身分核實表格皆由答辯人填寫及簽署的，日期皆為 2019 年 10 月 10 日，而並非臨約 I 及臨約 II 的簽訂日期(即分別是 2019 年 7 月 14 日和 2019 年 6 月 20 日)或之前。而答辯人亦未能提供任何資料證明他的證供中所聲稱的他曾口頭詢問過物業 I 及物業 II 的買賣雙方的背景，並且已對他們執行了如身分核實表格內所列明的所有相關事項的盡職審查。
6. 此外，物業 I 及物業 II 的交易價值皆已符合該通告訂明的 120,000 元或以上的款額。
7. 基於上述原因，紀律委員會認為提案人有充分證據證明對答辯人的四項指稱皆成立。

(B) 判決

紀律委員會考慮過本案的案情，及答辯人過往並沒有任何被紀律委員會按《地產代理條例》第 30 條制裁的紀錄，紀律委員會一致決定對答辯人行使《地產代理條例》第 30 條賦予的權力，詳情如下：

指稱一

1. 對答辯人作出**譴責**；及
2. 在答辯人的**牌照上附加條件**，答辯人須於 12 個月內，透過參加並完成監管局的**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，而取得監管局認可的 12 個學分，及當中至少 6 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。

指稱二

1. 對答辯人作出**譴責**；及
2. 在答辯人的**牌照上附加條件**，答辯人須於 12 個月內，透過參加並完成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，而取得監管局認可的 12 個學分，及當中至少 6 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。

指稱三

1. 對答辯人作出**譴責**；及
2. 在答辯人的**牌照上附加條件**，答辯人須於 12 個月內，透過參加並完成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，而取得監管局認可的 12 個學分，及當中至少 6 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。

指稱四

1. 對答辯人作出**譴責**；及
2. 在答辯人的**牌照上附加條件**，答辯人須於 12 個月內，透過參加並完成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，而取得監管局認可的 12 個學分，及當中至少 6 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。

就上述四項有關附加進修條件於答辯人牌照上的處分，紀律委員會在考慮整體罰則的原則下，決定**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 8 月■日至 2022 年 8 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 12 個學分，及當中至少 6 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 8 月 ■■■ 日