

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：

2022 年 5 月 [REDACTED] 日

紀律委員會成員：

[REDACTED] (主席)

[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：E-[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 2020 年 3 月 6 日，你就位於 Flat [REDACTED] Floor, Kay Pont Building, Nos.29 29A 31 33 35 & 37 Wai Ching Street, Kowloon 的物業(「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 2020 年 3 月 6 日，你就位於 Flat [REDACTED] Floor, Kay Pont Building, Nos.29 29A 31 33 35 & 37 Wai Ching Street, Kowloon 的物業(「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. 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兩項指稱。因此，紀律委員會一致裁定提案人對答辯人的**兩項指稱皆成立**。
2. 紀律委員會的上述裁決是基於以下理由：
 - (a) 約於 2020 年 3 月 6 日，買賣雙方就 Flat [REDACTED] Floor, Kay Pont Building, Nos. 29 29A 31 33 35 & 37 Wai Ching Street, Kowloon(「該物業」)以成交價\$3,838,000 簽訂臨時買賣合約(「該

臨約」)。該物業交易的價值已符合執業通告編號 18-01(CR) (「該通告」)中訂明的\$120,000 或以上的款額。

- (b) 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臨時買賣合約的日期，即本案中該臨約的日期 2020 年 3 月 6 日。因此，答辯人須在 2020 年 3 月 6 日或之前完成對其客戶(即買賣雙方)的盡職審查。
- (c) 在監管局調查本案期間，答辯人所提供的買賣雙方各自的身分核實表格的日期均為 2020 年 6 月 18 日(並非 2020 年 3 月 6 日或之前)。
- (d) 答辯人的證供以及她在研訊日所提交的有關她在該物業交易過程中自己的手寫記錄並不足以證明她於該臨約訂立前已就買賣雙方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。

(B) 對答辯人的判決

1. 紀律委員會認為答辯人的違規事項顯示她對相關指引的認知不足，必需接受進修的判處來提高其專業水平。紀律委員會在作出判處前，已充分考慮本案的案情，以及答辯人的求情理據。考慮到答辯人就有關其身體狀況的求情陳詞，紀律委員會特別酌情延長她需進修的年期期限。
2. 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

- (a) 對答辯人作出**譴責**；及
- (b) 在答辯人的**牌照上附加條件**，答辯人須於 36 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 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。

指稱二

(a) 對答辯人作出譴責；及

(b) 在答辯人的牌照上附加條件，答辯人須於 36 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 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。

就上述兩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 2022 年 6 月 █ 日至 2025 年 6 月 █ 日的 36 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：2022 年 5 月 █ 日