

(b) 地產代理

6. 一名客戶主動找上門，向你表示希望購置一個港幣八百萬元的豪宅。該客戶到有關豪宅短暫參觀後，提出先付港幣二百萬元作為訂金。此外，該客戶要求盡快完成交易。至於訂金，除了現金之外，他拒絕以其他方式支付。若你是該地產代理，遇到這情況，下列哪一項行動最為可取？
- a. 詢問急於完成交易和訂金金額高於正常的原因，並且建議該客戶使用其他付款方式支付訂金，例如支票或銀行本票
  - b. 收納訂金，並設法盡快完成交易
  - c. 婉拒交易
7. 承接問題6，你已嘗試「認識你的客戶」，但他拒絕回答你的任何問題，並且堅持以現金支付訂金。這時，採取什麼行動最為可取？
- a. 恐防交易告吹，立即接納他的要求
  - b. 婉拒交易，並作出可疑交易舉報
  - c. 婉拒交易，但由於背後相關的罪行不明，因此不作出可疑交易舉報

8. 有人介紹新客戶金先生給你認識。金先生從事物業投資，似乎非常富有。他現出售多項物業，並且提供非常吸引人的佣金。其後，你從朋友得悉，金先生涉嫌參與黑社會活動，包括售賣盜版光碟。現在，金先生再次與你聯絡，表示希望你擔任一項連環交易的代理 — 他會把一個物業售予一名第三者，而該第三者會在九個月內把該物業售回其家人。金先生提供的佣金非常吸引，每宗交易為3.5%。在他提出要求後，採取什麼行動最為可取？
- a. 毫不猶豫，接受交易
  - b. 向警方遞交「罪案資料郵柬」，指該客戶是三合會會員
  - c. 就這項交易向聯合財富情報組作出可疑交易舉報，並提供你所掌握有關金先生的資料
9. 許先生在一個月前，透過你的地產代理公司，以一家英屬處女島公司White Power Ltd.的名義，購入一項物業作投資用途。許先生支付港幣四百萬元現金完成交易。你昨天從報章得悉許先生因販毒被捕。你知道這事後，採取什麼行動最為可取？
- a. 就這項交易和該英屬處女島公司向聯合財富情報組作出可疑交易舉報
  - b. 就這項交易和該英屬處女島公司向本地警署報案
  - c. 由於交易在早前進行，無需採取行動

10. 區先生最近由於策劃連串嚴重罪行被捕，其妻區太與你聯絡，希望盡快安排出售其物業(你過去一直擔任他們的地產代理)。區太提出非常吸引人的佣金和售價，以便加快完成交易。不過，你知道有關物業實際上是區先生在四年前購入，因為你其實當時有參與代理該宗交易。區先生在婚後把該物業轉贈區太。你應否接納提議，在這宗交易中擔任她的地產代理？
- a. 應該。在這個案中，區太沒有被捕，與她交易應該合法
  - b. 應該。我只擔任區太的地產代理，為她尋找買家。對於這個行為，我應該沒有法律責任
  - c. 不應該。該宗物業交易可能源自犯罪得益。我會就這宗交易向聯合財富情報組作出可疑交易舉報

