



監管局發出有關地產代理業遵守反洗錢及 恐怖分子資金籌集規定的指引

(2018年2月21日)有鑒於立法會上月通過《2018年打擊洗錢及恐怖分子資金籌集(金融機構)(修訂)條例》，該修訂條例中訂明對指定非金融業人士(包括地產代理)的指定交易的法定盡職審查及備存紀錄規定，地產代理監管局(「監管局」)今天向業界發出一份相關新執業通告，並將於2018年3月1日上述修訂條例生效當天同日生效。

監管局發出此執業通告(編號18-01(CR))，當中所載有關地產代理業遵守反洗錢及反恐怖分子資金籌集規定的指引，是根據經修訂條例重新命名的《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例(下稱「《打擊洗錢條例》」)的第7條所發布，旨在為地產代理參與涉及為客戶買賣物業交易時提供導引。新通告於2018年3月1日生效後將取代監管局過去就反洗錢及反恐怖分子集資問題而發出的三份現行通告(包括第00-07(CR)、04-01(CR)及08-05(CR)號通告)。

新通告為業界提供有關反洗錢及反恐怖分子資金籌集的一般背景資料及實務導引，以協助地產代理及其高級管理層制訂及實施政策、程序及管控措施，以符合《打擊洗錢條例》的相關規定。

監管局行政總裁韓婉萍女士表示：「就物業交易涉及的洗錢或恐怖分子資金籌集的風險而言，香港地產代理在物業交易所扮演的角色有限，與其他司法地區的地產代理不同，香港地產代理並非代表客戶收取訂金或樓款的托管代理，而只是擔當買方與賣方的中間人，安排物業視察及簽署臨時買賣合約。然



而，鉴于《打击洗钱条例》已将本港地产代理行业纳入规管范围内，监管局为免业界触犯法例，于是发出此指引，希望令地产代理更易于明白该条例的要求，并执行措施以符合相关规定及避免触犯法例。」

根据该通告，一般而言，地产代理必须采取所有合理措施，以减低洗钱或恐怖分子资金筹集风险；及确保有适当的预防措施存在。为履行上述责任，地产代理公司及高级管理层应制定并实施有关以下各项的政策、程序及管控措施：包括风险评估、尽职审查措施、持续监察客户、举报可疑交易、备存纪录及职员培训。

当中，以进行尽职审查及备存纪录至为重要。所谓尽职审查措施，即规定地产代理要识别及核实客户身分。如就客户而言有一名实益拥有人，则要识别该实益拥有人；及采取合理措施核实该实益拥有人的身分。如有人声称代表客户行事，除了要识别该人身分及采取合理措施核实该人身分外，也要核实代表该客户行事的授权。

就备存纪录而言，根据《打击洗钱条例》，在识别及核实客户或客户任何实益拥有人的身分时，要取得文件的正本或副本，以及相关数据及资料的纪录；备存关乎客户业务关系以及与客户和客户任何实益拥有人有关的业务通讯的档案的正本或副本；及在与客户的业务关系持续期间及自有关业务关系终止之日起计至少五年内备存相关纪录。

在切实可行的情况下，地产代理公司及高级管理层应设立独立的合规及审核职能部门，该职能部门应能与高级管理层直接沟通，并应设立、维持及运作适当程序，确保在职员入职前筛查相关职员，以评估他们能否有效履行其职能，同时



应向职员提供适当培训。

监管局将于稍后举办相关的持续专业进修讲座，为从业员详细讲解执业通告的内容，协助他们符合通告的要求。同时，监管局会拟备相关的表格供业界参考，亦会制作相关海报及单张，连同该份执业通告的印刷版送往全港所有地产代理商铺，以协助地产代理谨记指引，及向客户解释他们为要符合法例要求（如有关客户身分的尽职审查）而需向客户索取更多资料。

有关该执业通告的重点内容详见于本新闻稿附件，至于整份执业通告及一份详细的「问与答」则已上载于监管局网站。

— 完 —



監管局就有关地产代理业遵守反洗钱及恐怖分子资金筹集规定发出的执业通告（编号 18-01(CR)）

内容重点

(A) 反洗钱 / 反恐怖分子集资责任

- 地产代理须采取所有合理措施，以减低洗钱 / 恐怖分子资金筹集风险及确保有适当的预防措施存在。
- 地产代理公司及高级管理层应制定并实施有关以下各项的反洗钱 / 反恐怖分子集资制度：
 - 风险评估；
 - 尽职审查措施；
 - 持续监察客户；
 - 举报可疑交易；
 - 备存纪录；及
 - 职员培训。

(B) 有关反洗钱 / 反恐怖分子集资制度，地产代理公司的高级管理层应：

- 确保反洗钱 / 反恐怖分子集资制度有效。
- 委任一名合规主任。
- 委任一名洗钱报告主任。
- 透过合规及审核职能部门复核反洗钱 / 反恐怖分子集资金管控措施的实施情况。
- 筛查职员以确保他们行为端正且诚实守信，并向职员



提供适当培训。

(C) 风险为本方案及风险评估

- 透过使用风险为本方案，采取与所识别的风险相称的措施，以管理及减低洗钱 / 恐怖分子资金筹集的风险。
- 地产代理公司及高级管理层须采取适当措施，识别、评估及了解洗钱 / 恐怖分子资金筹集风险。
- 对客户给予洗钱 / 恐怖分子资金筹集风险评级，以评估洗钱 / 恐怖分子资金筹集风险。
- 在断定客户的风险评级时，可考虑以下因素：
 - 客户风险；
 - 国家 / 地区 / 地域风险；
 - 服务风险；
 - 分销渠道风险；及
 - 其他具体的因素。
- 就风险评估备存纪录及相关文件。

(D) 执行尽职审查规定事项，包括：

- 识别客户身分。
- 核实客户身分。
- 如就客户而言有一名实益拥有人，则：
 - 识别该实益拥有人的身分；及
 - 采取合理措施核实该实益拥有人的身分
- 如有人声称代表客户行事，则：
 - 识别该人身分；
 - 采取合理措施核实该人身分；及
 - 核实该人代表客户行事的授权。



(E) 有关尽职审查程序的运行时间

- 地产代理须在建立任何业务关系或执行特定非经常交易前完成尽职审查程序。
- 在以下情况下可在建立业务关系后才完成尽职审查程序，如果：
 - 此举对于不妨碍业务正常运作属必需；及
 - 已有效管理任何洗钱 / 恐怖分子资金筹集风险。
- 如在与客户建立业务关系之后才进行核实，则须在该关系建立之后，在合理切实可行的情况下，尽快完成有关核实。
- 如在核实身分前建立业务关系，应采取适当的风险管理政策及程序。
- 如未能完成尽职审查程序，则：
 - 不得建立业务关系或进行任何非经常交易；
 - 必须在合理切实可行的范围内尽快终止已建立的业务关系；及
 - 应考虑向联合财富情报组提交可疑交易报告。

(F) 地产代理须识别及核实客户身分及客户的实益拥有人

- 根据可靠及独立来源所提供的文件、数据或资料识别并核实客户的身分。
- 跟从指引所载有关识别及核实客户及其实益拥有人的指引。
- 采取合理措施核实实益拥有人的身分，以得知实益拥有人为何人及如客户属法人，并了解客户的拥有权及控制权结构。
- 就法团而言，实益拥有人指直接或间接拥有或控制超



过 25% 已发行股本或投票权的个人，或对法团的管理层行使最终控制权的个人。

- 就具有多层拥有权结构的公司而言，则应充分识别公司的所有中间层级，如：
 - 取得一份附有拥有权架构图表的董事声明，以识别中间层级所有公司的名称及注册成立地点，并识别属最终实益拥有人的个人；及
 - 核实该等属最终实益拥有人的个人的身分。

(G) 就《打击洗钱条例》下适用于简化的尽职审查的客户而言，地产代理须：

- 识别客户。
- 核实客户。
- 毋须识别实益拥有人及核实其身分。
- 简化尽职审查适用的客户载于《打击洗钱条例》附表 2 第 4(3) 条。

(H) 有关更严格的尽职审查

- 地产代理须在高风险情况下采取额外措施，如：
 - 客户没有为身分识别的目的而现身；
 - 客户或其实益拥有人属政治人物；
 - 客户来自高风险的司法管辖区；及
 - 监管局发出的通知内列明的任何情况。
- 如客户或实益拥有是政治人物，则执行以下措施：
 - 取得高级管理层的批准；
 - 采取合理措施，确定该客户或该实益拥有人的财富来源，以及该业务关系所牵涉的资金来源；及
 - 加强监察。



(I) 有关先前客户

- 地产代理须在若干情况下对在《打击洗钱条例》生效前的先前客户执行尽职审查措施。包括：
 - 该交易因其款额或性质而属异乎寻常或可疑；或该交易不符合持牌人对该客户、客户的业务或风险状况或客户的资金来源的认知；
 - 该客户的业务经营方式出现重大变动；
 - 怀疑客户或客户的业务涉及洗钱 / 恐怖分子资金筹集；或
 - 怀疑过往为识别或核实客户的身分而取得的资料是否真实或充分。

(J) 持续监察

- 地产代理须不时复核客户资料，确保有关资料反映现况及仍然相关。
- 对交易进行审查，确保符合客户的业务、风险状况及资金来源。
- 识辨无明显经济或合法目的之复杂交易。

(K) 报告可疑交易

- 如发现或怀疑某项交易与洗钱 / 恐怖分子资金筹集活动有关，地产代理应实时向财富情报组提交可疑交易报告。
- 知悉或怀疑存在犯罪得益或恐怖分子财产而未有报告属刑事罪行。
- 洗钱报告主任应作为向财富情报组报告可疑交易的中央联络点。



- 地产代理公司及高级管理层应就所有向财富情报组提交的可疑交易报告建立并备存纪录。

(L) 有关金融制裁及恐怖分子资金筹集

- 地产代理应核对客户及其实益拥有人的名称是否在受金融制裁的指定个人及实体及怀疑恐怖分子的名单内。
- 确保设有适当的系统以核对有没有受金融制裁的个人及实体及怀疑恐怖分子相关最新名单内的名字。

(M) 备存纪录

- 就每名客户而言，
 - 地产代理须备存根据《打击洗钱条例》附表 2 第 2 部在识别及核实客户或客户任何实益拥有人的身分时所取得文件的正本或副本，以及相关数据及资料的纪录；
 - 备存关乎客户业务关系以及与客户和客户任何实益拥有人有关的业务通讯的档案的正本或副本；及
 - 在与客户的业务关系持续期间及自有关业务关系终止之日起计至少 5 年内备存相关纪录。
- 就每项交易而言，
 - 地产代理须备存根据《打击洗钱条例》附表 2 第 2 部所取得与交易有关的文件的正本或副本，以及相关数据及资料的纪录；及
 - 自有关交易完成日期起计至少 5 年内备存相关纪录。



(N) 職員意識及培訓

- 地產代理公司及高級管理層應為以下人士舉辦有關有效實施反洗錢 / 反恐怖分子集資制度的意識及培訓計劃：
 - 新職員
 - 前線職員
 - 後勤職員
 - 經理級人員
 - 洗錢報告主任
- 地產代理公司及高級管理層應監察培訓的效用。