



監管局發出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

(2018年2月21日)有鑑於立法會上月通過《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中所扮演的角色有限，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託管代理，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，鑑於《打擊洗錢條例》已將本港地產代理行業納入規管範圍內，監管局為免業界觸犯法例，於是發出此指引，希望令地產代理更易於明白該條例的要求，並執行措施以符合相關規定及避免觸犯法例。」

根據該通告，一般而言，地產代理必須採取所有合理措施，以減低洗錢或恐怖分子資金籌集風險；及確保有適當的預防措施存在。為履行上述責任，地產代理公司及高級管理層應制定並實施有關以下各項的政策、程序及管控措施：包括風險評估、盡職審查措施、持續監察客戶、舉報可疑交易、備存紀錄及職員培訓。

當中，以進行盡職審查及備存紀錄至為重要。所謂盡職審查措施，即規定地產代理要識別及核實客戶身分。如就客戶而言有一名實益擁有人，則要識別該實益擁有人；及採取合理措施核實該實益擁有人的身分。如有人聲稱代表客戶行事，除了要識別該人身分及採取合理措施核實該人身分外，也要核實代表該客戶行事的授權。

就備存紀錄而言，根據《打擊洗錢條例》，在識別及核實客戶或客戶任何實益擁有人的身分時，要取得文件的正本或副本，以及相關數據及資料的紀錄；備存關乎客戶業務關係以及與客戶和客戶任何實益擁有人有關的業務通訊的檔案的正本或副本；及在與客戶的業務關係持續期間及自有關業務關係終止之日起計至少五年內備存相關紀錄。

在切實可行的情況下，地產代理公司及高級管理層應設立獨立的合規及審核職能部門，該職能部門應能與高級管理層直接溝通，並應設立、維持及運作適當程序，確保在職員入職前篩查相關職員，以評估他們能否有效履行其職能，同時



應向職員提供適當培訓。

監管局將於稍後舉辦相關的持續專業進修講座，為從業員詳細講解執業通告的內容，協助他們符合通告的要求。同時，監管局會擬備相關的表格供業界參考，亦會製作相關海報及單張，連同該份執業通告的印刷版送往全港所有地產代理商舖，以協助地產代理謹記指引，及向客戶解釋他們為要符合法例要求（如有關客戶身分的盡職審查）而需向客戶索取更多資料。

有關該執業通告的重點內容詳見於本新聞稿附件，至於整份執業通告及一份詳細的「問與答」則已上載於監管局網站。

— 完 —



監管局就有關地產代理業遵守反洗錢及反恐怖分子資金籌集規定發出的執業通告（編號 18-01(CR)）

內容重點

(A) 反洗錢／反恐怖分子集資責任

- 地產代理須採取所有合理措施，以減低洗錢／恐怖分子資金籌集風險及確保有適當的預防措施存在。
- 地產代理公司及高級管理層應制定並實施有關以下各項的反洗錢／反恐怖分子集資制度：
 - 風險評估；
 - 盡職審查措施；
 - 持續監察客戶；
 - 舉報可疑交易；
 - 備存紀錄；及
 - 職員培訓。

(B) 有關反洗錢／反恐怖分子集資制度，地產代理公司的高級管理層應：

- 確保反洗錢／反恐怖分子集資制度有效。
- 委任一名合規主任。
- 委任一名洗錢報告主任。
- 透過合規及審核職能部門覆核反洗錢／反恐怖分子集資管控措施的實施情況。
- 篩查職員以確保他們行為端正且誠實守信，並向職員提供適當培訓。



(C) 風險為本方案及風險評估

- 透過使用風險為本方案，採取與所識別的風險相稱的措施，以管理及減低洗錢／恐怖分子資金籌集的風險。
- 地產代理公司及高級管理層須採取適當措施，識別、評估及了解洗錢／恐怖分子資金籌集風險。
- 對客戶給予洗錢／恐怖分子資金籌集風險評級，以評估洗錢／恐怖分子資金籌集風險。
- 在斷定客戶的風險評級時，可考慮以下因素：
 - 客戶風險；
 - 國家／地區／地域風險；
 - 服務風險；
 - 分銷渠道風險；及
 - 其他具體的因素。
- 就風險評估備存紀錄及相關文件。

(D) 執行盡職審查規定事項，包括：

- 識別客戶身分。
- 核實客戶身分。
- 如就客戶而言有一名實益擁有人，則：
 - 識別該實益擁有人的身分；及
 - 採取合理措施核實該實益擁有人的身分
- 如有人聲稱代表客戶行事，則：
 - 識別該人身分；
 - 採取合理措施核實該人身分；及
 - 核實該人代表客戶行事的授權。



(E) 有關盡職審查程序的執行時間

- 地產代理須在建立任何業務關係或執行特定非經常交易前完成盡職審查程序。
- 在以下情況下可在建立業務關係後才完成盡職審查程序，如果：
 - 此舉對於不妨礙業務正常運作屬必需；及
 - 已有效管理任何洗錢／恐怖分子資金籌集風險。
- 如在與客戶建立業務關係之後才進行核實，則須在該關係建立之後，在合理切實可行的情況下，盡快完成有關核實。
- 如在核實身分前建立業務關係，應採取適當的風險管理政策及程序。
- 如未能完成盡職審查程序，則：
 - 不得建立業務關係或進行任何非經常交易；
 - 必須在合理切實可行的範圍內盡快終止已建立的業務關係；及
 - 應考慮向聯合財富情報組提交可疑交易報告。

(F) 地產代理須識別及核實客戶身分及客戶的實益擁有人

- 根據可靠及獨立來源所提供的文件、數據或資料識別並核實客戶的身分。
- 跟從指引所載有關識別及核實客戶及其實益擁有人的指引。
- 採取合理措施核實實益擁有人的身分，以得知實益擁有人為何人及如客戶屬法人，並了解客戶的擁有權及控制權結構。
- 就法團而言，實益擁有人指直接或間接擁有或控制超過 25% 已發行股本或投票權的個人，或對法團的管理



層行使最終控制權的個人。

- 就具有多層擁有權結構的公司而言，則應充分識別公司的所有中間層級，如：
 - 取得一份附有擁有權架構圖表的董事聲明，以識別中間層級所有公司的名稱及註冊成立地點，並識別屬最終實益擁有人的個人；及
 - 核實該等屬最終實益擁有人的個人的身分。

(G) 就《打擊洗錢條例》下適用於簡化的盡職審查的客戶而言，地產代理須：

- 識別客戶。
- 核實客戶。
- 毋須識別實益擁有人及核實其身分。
- 簡化盡職審查適用的客戶載於《打擊洗錢條例》附表 2 第 4(3)條。

(H) 有關更嚴格的盡職審查

- 地產代理須在高風險情況下採取額外措施，如：
 - 客戶沒有為身分識別的的目的而現身；
 - 客戶或其實益擁有人屬政治人物；
 - 客戶來自高風險的司法管轄區；及
 - 監管局發出的通知內列明的任何情況。
- 如客戶或實益擁有人是政治人物，則執行以下措施：
 - 取得高級管理層的批准；
 - 採取合理措施，確定該客戶或該實益擁有人的財富來源，以及該業務關係所牽涉的資金來源；及
 - 加強監察。



(I) 有關先前客戶

- 地產代理須在若干情況下對在《打擊洗錢條例》生效前的先前客戶執行盡職審查措施。包括：
 - 該交易因其款額或性質而屬異乎尋常或可疑；或該交易不符合持牌人對該客戶、客戶的業務或風險狀況或客戶的資金來源的認知；
 - 該客戶的業務經營方式出現重大變動；
 - 懷疑客戶或客戶的業務涉及洗錢／恐怖分子資金籌集；或
 - 懷疑過往為識別或核實客戶的身分而取得的資料是否真實或充分。

(J) 持續監察

- 地產代理須不時覆核客戶資料，確保有關資料反映現況及仍然相關。
- 對交易進行審查，確保符合客戶的業務、風險狀況及資金來源。
- 識辨無明顯經濟或合法目的之複雜交易。

(K) 報告可疑交易

- 如發現或懷疑某項交易與洗錢／恐怖分子資金籌集活動有關，地產代理應即時向財富情報組提交可疑交易報告。
- 知悉或懷疑存在犯罪得益或恐怖分子財產而未有報告屬刑事罪行。
- 洗錢報告主任應作為向財富情報組報告可疑交易的中央聯絡點。
- 地產代理公司及高級管理層應就所有向財富情報組



提交的可疑交易報告建立並備存紀錄。

(L) 有關金融制裁及恐怖分子資金籌集

- 地產代理應核對客戶及其實益擁有人的名稱是否在受金融制裁的指定個人及實體及懷疑恐怖分子的名單內。
- 確保設有適當的系統以核對有沒有受金融制裁的個人及實體及懷疑恐怖分子相關最新名單內的名字。

(M) 備存紀錄

- 就每名客戶而言，
 - 地產代理須備存根據《打擊洗錢條例》附表 2 第 2 部在識別及核實客戶或客戶任何實益擁有人的身分時所取得文件的正本或副本，以及相關數據及資料的紀錄；
 - 備存關乎客戶業務關係以及與客戶和客戶任何實益擁有人有關的業務通訊的檔案的正本或副本；及
 - 在與客戶的業務關係持續期間及自有關業務關係終止之日起計至少 5 年內備存相關紀錄。
- 就每項交易而言，
 - 地產代理須備存根據《打擊洗錢條例》附表 2 第 2 部所取得與交易有關的文件的正本或副本，以及相關數據及資料的紀錄；及
 - 自有關交易完成日期起計至少 5 年內備存相關紀錄。



(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。