

通告編號 23-01 (CR)
**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**

簡介新執業通告的修訂重點



地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

版權及免責聲明

- 本課堂所派發的講義的版權為監管局所有，任何人士除非獲監管局事先書面允許，否則不論在任何地方、以任何方式或為任何目的，不得翻印、轉載或節錄課堂的全部或部分內容。
- 本課堂所談及的內容，不論是口述或筆記，特別是在「答問時段」所提供的回應，只代表講者的個人意見及作參考之用，並不可視為法律意見。如有需要，參與課堂人士應尋求法律意見。
- 對於因或就本課堂全部或任何部分內容(包括所派發的講義或資料)而引起或與之有關的任何損失，監管局或講者概不負責。

內容

1. 介紹
2. 指引更新目的
3. 修訂重點簡介
4. 更新相關「問與答」、清單及表格



介紹

通告編號 23-01 (CR) - 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(「新執業通告」)

- 監管局依據《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》第7條提供指引
- 於2023年5月25日刊憲
- 於2023年6月1日生效
- 取代通告編號 18-01 (CR)

2023年6月1日

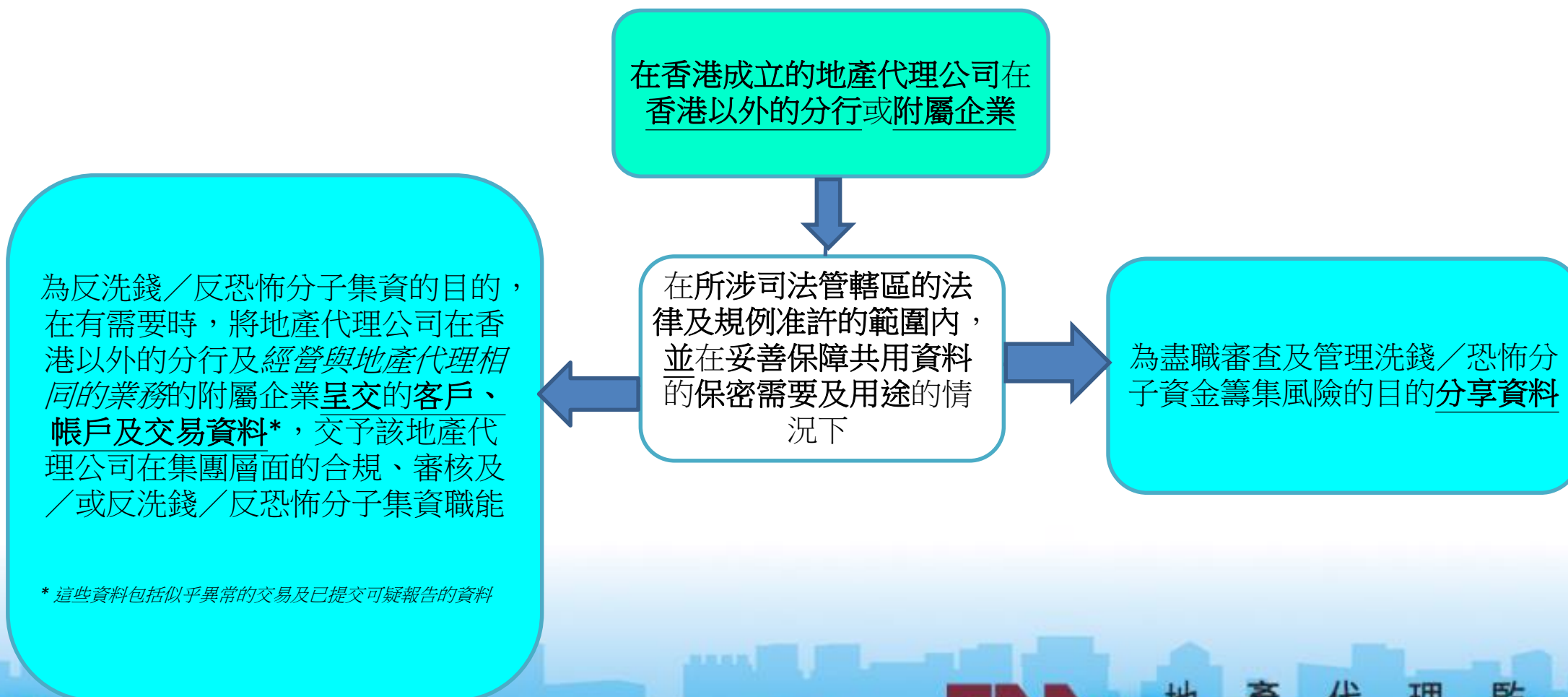
指引更新目的

- 處理財務行動特別組織（「特別組織」）於相互評估中提出的事宜；
- 協助持牌人遵從《2022年打擊洗錢及恐怖分子資金籌集（修訂）條例》（「《修訂條例》」）中與地產代理業有關的雜項修訂；及
- 處理監管局在執行相關職務時的事宜（「其他雜項修訂」）。

修訂重點簡介

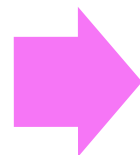


特別組織跟進事宜 - 集團層面的反洗錢／反恐怖分子集資措施(2.17)



特別組織跟進事宜 - 開發新服務、新經營方法及使用嶄新科技 (3.6 & 3.7)

就開發新服務及新經營方法
及使用嶄新或開發中的
科技識別和評估洗錢／恐
怖分子資金籌集風險



採取適當措施管理和減低
已識別的風險



推出新服務、新經營方法
或使用嶄新或開發中的科
技

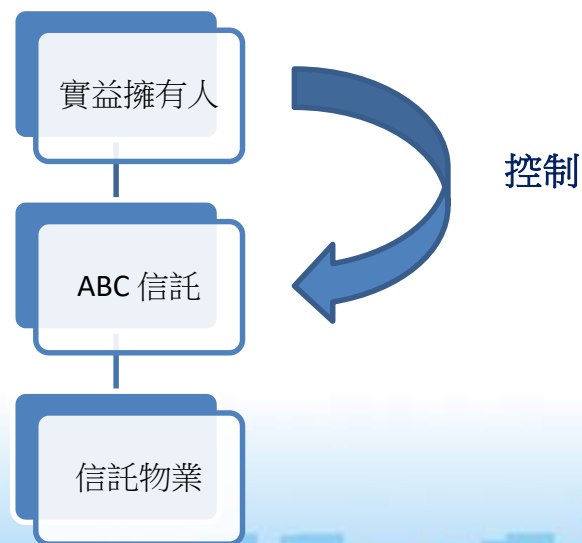
特別組織跟進事宜 - 在高風險情況下的防範措施(4.42)

- 如特別組織提出要求或在被視為具有較高風險的其他情況下，監管局可以向持牌人發出通知要求持牌人採取更嚴格盡職審查措施或要求持牌人採取指明的具體防範措施
- 指明具體防範措施包括：
 - a) 從不同來源取得客戶、交易的目的及擬具有的性質及財富或資金來源的額外資料
 - b) 增加覆核客戶的現有客戶盡職審查紀錄的頻密程度
 - c) 增加執行管控措施的次數及時間，以及篩選需要進一步查驗的交易模式
 - d) 評估來自高風險司法管轄區的客戶所提供的資料
- 所採取的防範措施的類別與風險性質是合乎比例的

《修訂條例》的修訂 – 有關信託的實益擁有人(4.18(e))

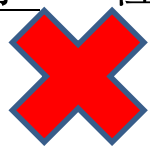
修訂有關信託的「實益擁有人」的定義

- 與《稅務條例》下「控權人」的定義更加一致
- 就信託而言，「實益擁有人」包括：受託人、受益人及受益人類別



《修訂條例》的修訂 – 認可數碼識別系統(4.16(d))

- 容許以認可數碼識別系統*協助進行客戶盡職審查，以識別和核實客戶的身分
- 在客戶不在場的情況下，如已使用監管局認可的數碼識別系統達到客戶盡職審查的要求，在監察業務關係時及為身分識別目的採取的額外減低風險的措施則不適用



* 認可數碼識別系統是指：獲監管局認可的、屬可靠及獨立來源的數碼識別系統 (即「智方便」#)

「智方便」"iAM Smart"乃由香港政府研發的數碼身分認證，是地產代理監管局認可用於識別及核實客戶身分的數碼識別系統

《修訂條例》的修訂 – 認可數碼識別系統(續)

問題： 如客戶沒有為身分識別的目的地而現身，持牌人應怎樣做？

答：

- a) 在一般的情況下，若客戶沒有為身分識別目的現身，持牌人必須採取「指引」第4.25段下的更嚴格盡職審查措施；及
- b) 採取「指引」第4.28段下的至少一項額外措施，以減低風險。

進一步問題： 如持牌人已憑認可數碼識別系統識別及核實客戶的身分，他應怎樣做？

答：

持牌人只須執行更嚴格盡職審查措施，而毋須採取額外措施。

《修訂條例》的修訂 – 「智方便」沙盒計劃

- 「智方便」沙盒計劃 - 由政府資訊科技總監辦公室（「資科辦」）和數碼港推出
- 計劃提供應用程式界面功能讓參加者進行模擬測試及綜合測試
- 沙盒計劃已開放予指定非金融業人士，包括地產代理
- 持牌地產代理公司如有興趣，可以向監管局申請參加「智方便」沙盒計劃

《修訂條例》的修訂 – 「智方便」沙盒計劃 (續)

問: 怎樣參加「智方便」沙盒計劃?

答: 持牌地產代理公司可發送電子郵件到 enquiry@eaa.org.hk，向監管局

- (i) 表明他們有興趣參加「智方便」沙盒計劃；及
- (ii) 提供他們的公司/營業姓名或名稱、牌照號碼、聯絡人、聯繫電話號碼，以及電子郵件地址。

《修訂條例》的修訂 – 「智方便」沙盒計劃 (續)

- 監管局會將相關資料交予「智方便」沙盒計劃支援團隊
- 支援團隊之後會與持牌地產代理公司聯絡
- 如決定使用「智方便」，持牌地產代理公司自行進行系統開發
- 在將「智方便」應用程式界面應用於業務之前，持牌地產代理公司需事先向資科辦提交登記申請，確認其服務及資訊保安要求能夠符合服務使用條款

《修訂條例》的修訂 – 政治人物

在《修訂條例》下，

- 修訂「政治人物」的定義為在香港以外地方擔任或曾擔任重要公職的人士
- 容許在處理不再擔任重要公職的前政治人物時有較大的彈性 (容許根據風險程度考慮豁免對前政治人物進行更嚴格的客戶盡職審查)

《修訂條例》的修訂 – 政治人物(續)

新執業通告下 (4.30 – 4.39) ，


涵蓋以下三類「政治人物」：

1. 非香港政治人物（例如：在香港以外地方擔任重要公職的個人）；
2. 香港政治人物（例如：在香港擔任重要公職的個人）；以及
3. 前政治人物（例如：曾在香港或香港以外地方擔任重要公職，但目前沒有如此擔任重要公職的個人）。


《修訂條例》的修訂 – 政治人物(續)

在新執業通告下對三類政治人物的處理


非香港政治人物

- 在香港以外地方擔任或曾擔任重要公職的個人(不包括中級或更低級官員)；
- 上述個人的配偶、伴侶、子女或父母，或該名個人的子女的配偶或伴侶；或
- 與該個人關係密切的人
-  執行更嚴格盡職審查措施

香港政治人物

- 在香港擔任或曾擔任重要公職的個人(不包括中級或更低級官員)；
- 上述個人的配偶、伴侶、子女或父母，或該名個人的子女的配偶或伴侶；或
- 與該個人關係密切的人
-  執行更嚴格盡職審查措施

前政治人物

- 身為香港政治人物或非香港政治人物的個人，曾在任何地方擔任重要公職，但目前沒有如此擔任重要公職
- 上述個人的配偶、伴侶、子女或父母，或該名個人的子女的配偶或伴侶；或
- 與該個人關係密切的人
-  如根據適當風險評估，持牌人信納：**(a)**客戶或客戶的實益擁有人，屬某前政治人物；及**(b)**基於適當風險評估，該前政治人物不會造成洗錢或恐怖分子資金籌集方面的高度風險：更嚴格盡職審查措施未必適用

《修訂條例》的修訂 – 政治人物(續)

對前政治人物的適當風險評估 (4.38, 4.39)

- 在作出適當風險評估時，應考慮的各項風險因素，舉例如下：
 - (a) 該前政治人物仍可運用的(非正式)影響力；
 - (b) 該前政治人物作為香港政治人物或非香港政治人物時所擔任職位的高低；或
 - (c) 該前政治人物以往及現時職能是否有任何連繫(例如前政治人物透過委任其繼任人的正式連繫或前政治人物實質上繼續處理相同重要事務的非正式連繫)
- 應依據風險評估而定，不應僅依據訂明時限
- 持牌人須保留一份評估副本，並在他們對客戶或其實益擁有人的活動有所憂慮時對評估進行覆核

《修訂條例》的修訂 – 政治人物(續)

在監察業務關係時採取的額外措施不適用於以下情況 (5.7(b)) :



如持牌人信納：

- a) 客戶或客戶的實益擁有人，屬某前政治人物；及
- b) 基於適當風險評估，該前政治人物不會造成洗錢或恐怖分子資金籌集方面的高度風險。

其他雜項修訂 - 與監管局合作(2.18)

持牌人必須根據監管局要求立即向監管局提供：



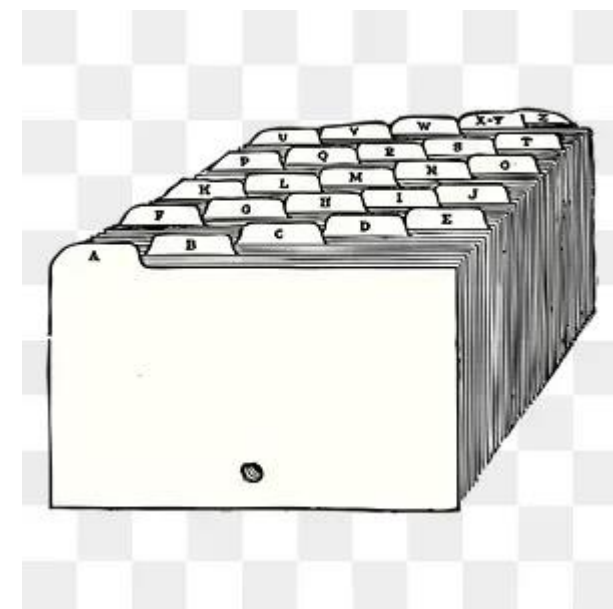
- 風險評估資料；
- 就持牌人遵守反洗錢／反恐怖分子集資要求有關的紀錄；及
- 就持牌人遵守反洗錢／反恐怖分子集資要求有關的文件。

其他雜項修訂 - 備存風險紀錄(3.11)

持牌人應

就風險評估備存紀錄及相關文件

該紀錄及文件是能夠以可閱讀形式重現的



其他雜項修訂 - 核實代表客戶行事的人(4.19C)

- 持牌人須：
 - (a) 識別代表身分；及
 - (b) 核實該代表已獲授權代表客戶行事
- 持牌人須：
取得書面授權，從而**核實**該代表獲授權代表客戶
- 書面授權：
例如：授權書、董事會決議案或類似的法團授權書



其他雜項修訂 - 法團客戶的盡職審查 (附錄D)

需要收集的客戶資料包括：

- (a) 法團全名；
- (b) 成立日期及所在地；
- (c) 登記或註冊號碼；
- (d) 於成立所在地之註冊辦事處地址（不接受郵政信箱地址）；
- (e) 所有現任董事的名稱；
- (f) 所有現任股東的名稱；及
- (g) 如持牌人知悉現任股東並非客戶的實益擁有人，所有實益擁有人的名稱。

其他雜項修訂 - 具有多層擁有權結構的公司的盡職審查(附錄D)

- 持牌人應識別公司的所有中間層級
(例如，取得一份董事聲明，其中附有描述中間層級的擁有權架構圖表)
- 追查至客戶的實益擁有人的個人，並核實這些個人的身分
- 核實公司各中間層級的資料

其他雜項修訂 - 具有多層擁有權結構的公司的盡職審查(附錄D)(續)

核實法團客戶(包括實益擁有人)身分的方法，可能會因法團註冊成立的地點而有所不同

A. 於香港註冊成立的法團

- 公司資料通常可於公司註冊處保存的《公司登記冊》所載的資料予以核實。(例如：周年申報表)及其他存檔於公司註冊處的文件之影像紀錄，予以核實公司資料。

B. 於香港以外地方註冊的法團

- 通常可從以下資料核實法團資料：
 - 在法團成立所在地的公司註冊處出具的公司查冊報告，或與該報告類似或同等的文件；或
 - 由法團成立所在地的註冊代理人簽發的現任職權證明書或同等文件；或由專業第三方簽發的核證副本；或
 - 由法團成立所在地的政府或官方機構出具的任何其他書面證明。

如未能取得A或B的文件

- 應向客戶取得下列文件（文件須為專業第三方所簽發的核證副本）：
 - (a) 公司註冊證明書；
 - (b) 法團所有現任董事及現任股東的名單及註冊辦事處地址；及
 - (c) 所有客戶的實益擁有人的名單（如適用）。

更新相關「問與答」、清單及表格 (於2023年6月1日起生效)

- 更新清單(供一般參考)
- 更新身分核實表格* (附件A) (適用於客戶為個人的情況)
- 更新身分核實表格* (附件B) (適用於客戶為法團的情況)
- 更新相關「問與答」

** 監管局強烈鼓勵持牌人使用身分核實表格，或對其略加修改以符合他們的特殊需要*

融會貫通小測試

融匯貫通小測試 (Q1)

新執業通告(編號 23-01 (CR))已於2023年6月1日生效，
並已取代執業通告(編號 18-01 (CR))。

- A. 對
- B. 錯

融匯貫通小測試 (Q2)

新執業通告涵蓋多少類「政治人物」?

- A. 兩類
- B. 三類

融匯貫通小測試 (Q3)

數碼識別系統有什麼用途?

- A. 協助監察與客戶的業務關係及備存紀錄
- B. 協助進行客戶盡職審查，以識別和核實客戶的身分
- C. 以上 A 和 B 的用途

融匯貫通小測試 (Q4)

以下哪一種系統是地產代理監管局認可用於識別及核實客戶身分的數碼識別系統?

- A. 「智利便」
- B. 「智方便」

融匯貫通小測試 (Q5)

為遵守新執業通告下記錄風險評估之規定，以下哪種是監管局接受的備存記錄方式？

- A. 書面或電子記錄
- B. 人類大腦的記錄
- C. 以上 A 和 B 的方式皆可

謝謝!