

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

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



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：



實施集團層面的反洗錢/
反恐怖分子集資措施



開發新服務、新經營方
法及使用嶄新科技前識
別和評估風險



指明在高風險情況下的
具體防範措施

《修訂條例》的修訂：



有關信託的實益擁有人



政治人物



智方便
iAM Smart

認可數碼識別系統

其他雜項修訂：



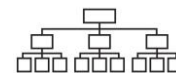
與監管局合作



備存風險紀錄



法團客戶的盡職審查



具有多層擁有權結構
的公司的盡識審查

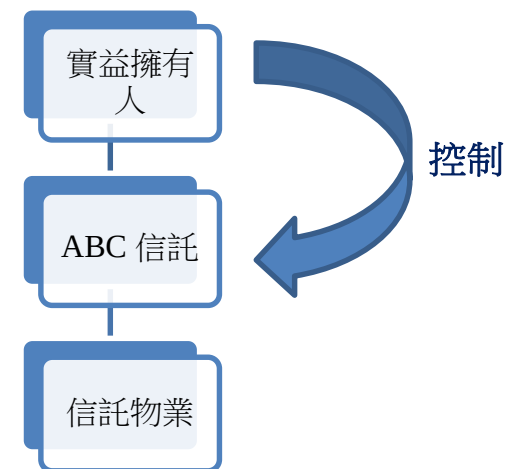


核實代表客戶行事的人

《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



主要修改內容：

18-01 (CR) 已失效	23-01(CR)
實益擁有人是指有權享有信託財產的資本的 既得權益的25%以上的任何個人	實益擁有人是指有權享有信託財產的既得權益 的 <u>受益人或某類別受益人</u>
	信託的實益擁有人新增了「 <u>該信託的受託人</u> 」



《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：

- 客戶或客戶的實益擁有人，屬某前政治人物；及
- 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。

《修訂條例》的修訂 – 政治人物(續)

身分核實表格 – 附件A (適用於客戶為個人的情況)

第5部分：風險評級		
在確定客戶的洗錢／恐怖分子資金籌集風險評級時，以下是一些可考慮的具體因素例子：(請在適當的方格內劃上「✓」號)		
	是	否
A. 就客戶、其代表人(如有)及實益擁有人(如有)而言		
1. 客戶、其代表人或實益擁有人是否來自財務特別行動組織指定的高風險司法管轄區 ⁵ ?	☐	☐
2. 客戶或其實益擁有人是否看似收入低微?	☐	☐
3. 是否有表面上與客戶無關連的第三方異常介入?	☐	☐
4. ☐ 客戶、 ☐ 其代表人或 ☐ 實益擁有人是否政治人物? 如是，請填寫以下部分： a. 描述該個人擔任或曾擔任重要公職的性質： _____ b. 述明政府／政黨／法團／其他：_____	☐	☐
c. 如政治人物屬前政治人物，根據適當風險評估，該前政治人物是否存在洗錢／恐怖分子資金籌集的高度風險? 是 ☐ 否 ☐ 不適用 ☐		
5. 客戶、其代表人或實益擁有人是否受制於金融制裁的指定個人? ⁶	☐	☐
6. 客戶、其代表人或實益擁有人是否懷疑恐怖分子? ⁷	☐	☐

身分核實表格 – 附件B (適用於客戶為法團的情況)

第6部分：風險評級		
在確定客戶的洗錢／恐怖分子資金籌集風險評級時，以下是一些可考慮的具體因素例子：(請在適當的方格內劃上「✓」號)		
	是	否
A. 就客戶、其代表人及實益擁有人而言		
1. 客戶的擁有權結構是否複雜，例如： • 使用多家公司或信託，為擁有權添加複雜層次； • 使用多個中介人或專業人士以隱藏擁有權或安排異常複雜的交易。	☐	☐
2. 客戶的代表人或實益擁有人是否來自財務特別行動組織指定的高風險司法管轄區 ⁴ ?	☐	☐
3. 是否有表面上與客戶無關連的第三方異常介入?	☐	☐
4. ☐ 客戶的代表人或 ☐ 實益擁有人是否政治人物? 如是，請填寫以下部分： a. 描述該個人擔任或曾擔任重要公職的性質： _____ b. 述明政府／政黨／法團／其他：_____	☐	☐
c. 如政治人物屬前政治人物，根據適當風險評估，該前政治人物是否存在洗錢／恐怖分子資金籌集的高度風險? 是 ☐ 否 ☐ 不適用 ☐		
5. 客戶、其代表人或實益擁有人是否為受制於金融制裁的指定個人或實體? ⁵	☐	☐
6. 客戶的代表人或實益擁有人是否為懷疑恐怖分子? ⁶	☐	☐

《修訂條例》的修訂 – 政治人物(續)

常見問題：

問：如何確定客戶或客戶的實益擁有人是否政治人物？

答：(a)可參考公開可用的資料及／或對商業可用的數據庫進行篩查。

(b)可使用公開可用的資料或參考由特定國家、國際、非政府及商業組織發布的有關貪污風險的報告及數據庫（例如Transparency International的「清廉指數」，以各國被認知的貪污程度進行排名），以評估哪些國家最易受到貪污影響。

問：當持牌人知道客戶或實益擁有人是香港政治人物或非香港政治人物時，持牌人可怎樣確定資金來源及財富來源以進行更嚴格盡職審查措施？

答：根據公開可用的資料來源（如資產及收入聲明）進行核實。一些司法管轄區會要求某些高級公職人員提交資產及收入聲明，其中通常包括有關官員的財富來源及現有商業利益的資料。

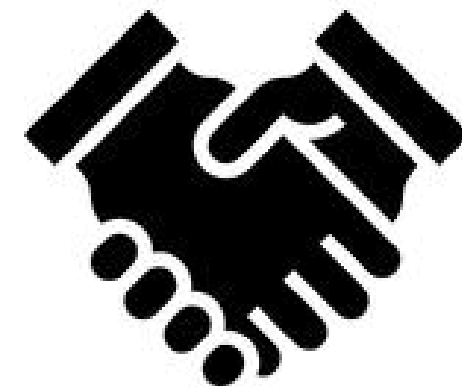
問：若持牌人在採取合理措施後，仍無法確定一名個人是否為政治人物，應怎麼辦？

答：應執行更嚴格盡職審查作為防範措施。

***詳情請參考執業通告的「問與答」第47條至第51條。**

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：

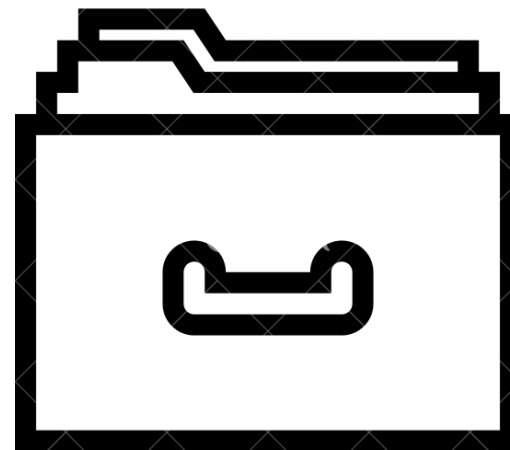


- 風險評估資料；及
- 就持牌人遵守反洗錢／反恐怖分子集資要求有關的紀錄及文件。

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 – 法團客戶的盡職審查 (附錄D)

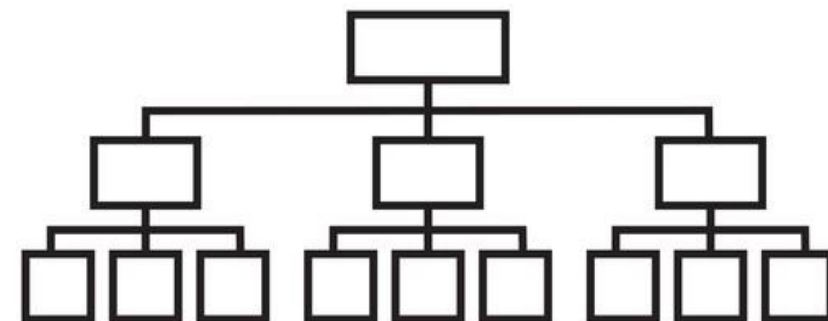
需要收集的客戶資料包括：

- (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）。

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)

身分核實表格 – 附件B (適用於客戶為法團的情況)

第3部分：確定實益擁有人³

請在適當的方格內劃上「✓」號

- ☐ 如第1部分中的任何股東為個人，則請填寫第4部分。
- ☐ 如果第1部分提到的任何股東為法團，則請取得董事聲明，或如果沒有為個人的董事，則取得向持牌人在交易中發出指示調動資金的人士的聲明（請參見附件中的備考表格），其中確認法團的實益擁有人（必須為個人）的姓名，然後填寫第4部分。
- ☐ 就具有多層擁有權結構的公司，請為每層公司填寫第7部分A部及/或B部以確保取得的有關每一層的擁有權結構是準確。

第7部分：證明

請適當填寫以下內容及在適當的方格內劃上「✓」號。

如客戶是在香港註冊成立的法團，請填妥甲、丙、丁及戊部。
如客戶是在香港以外註冊成立的法團，請填妥乙、丙、丁及戊部。

甲部：有關客戶在香港註冊成立的法團的證明

- ☐ 本人證明本人已核實客戶身分。
 - ☐ 本人已查閱：
 - ☐ 公司註冊證書；
 - ☐ 最新公司查冊報告；及
 - ☐ 由專業第三方核證的其他文件，即_____
 - ☐ 本人已檢查所有經核證的複本（如有提供）核實法團註冊證明書、現任董事、股東及實益擁有人姓名及註冊辦事處地址，確認其均已簽署；及
 - ☐ 本人已複印相關文件，並將複印件附在本表格上。

乙部：有關客戶在香港以外註冊成立的法團的證明

- ☐ 本人證明本人已核實客戶身分。
 - ☐ 本人已查閱以下的文件核實法團的資料包括：現任董事、股東及實益擁有人姓名及註冊辦事處地址：
 - ☐ (i) 註冊代理人在註冊地簽發的現任職權證明書或同等文件；或
 - ☐ (ii) 由相關司法管轄區內的專業第三方簽發的以上(i)所述的現任職權證明書或同等文件的核證副本；或
 - ☐ (iii) 於法團成立所在地的公司註冊處出具的公司查冊報告或公司查冊報告類似或同等的文件；或
 - ☐ (iv) 法團所在地政府或官方機構出具的其他書面證明；或
 - ☐ (v) 由專業第三方核證的其他文件，即_____
 - ☐ 本人已檢查所有經核證的複本（如有提供），確認其均已簽署；及
 - ☐ 本人已複印相關文件，並將複印件附在本表格上。

請於下方草簽

有關屬法團的客戶實益擁有權的董事*聲明

本人_____, 即_____ (「公司」) 的董事*特此聲明，盡本人所知所信，該公司的實益擁有人為_____。

本人在本聲明後隨附擁有權架構圖表（「附件」），其中描述公司的結構及中間層級。

日期：_____

（簽名）

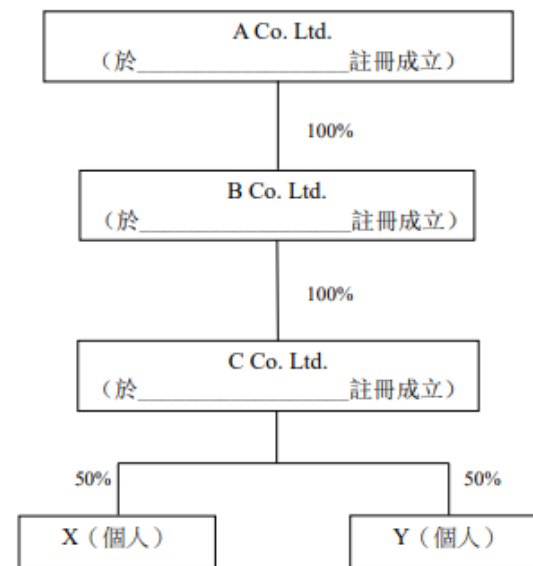
姓名：_____

* 如沒有個人的董事，請將「董事」一詞修改至「向持牌人在交易中發出指示調動資金的人士」。

2023年5月(修訂)

附件

屬法團的客戶的擁有權架構圖表示例



謝謝！