



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
執業通告

問與答

備註：

1. 任何提述：
 - a. 「《打擊洗錢條例》」指《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》
 - b. 「監管局」指地產代理監管局
 - c. 「《條例》」指《地產代理條例》
 - d. 「指引」指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
 - e. 「執業通告」指地產代理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的指引發出的執業通告第 23-01(CR)號
 - f. 「《常規規例》」指《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》

除非另有所指，否則執業通告所註明及／或界定的詞彙跟本「問與答」的詞彙的涵義相同。

2. 本「問與答」只供一般參考之用。所載列之答案和建議的解決方法並非詳盡無遺，且不可視為法律或專業意見。監管局在考慮持牌地產代理是否違反執業通告時，會按個別情況作出決定。如有需要，閣下應就法律條文的解釋及個別個案的意見自行徵詢法律或專業意見。監管局並不會對本「問與答」所提供的資料的完整性，或在任何特定情況下使用該等資料的合適性作任何保證。對任何人因使用、不當使用或依賴本「問與答」所載的內容所引致或涉及的任何損失或損害，監管局概不承擔任何責任或後果。



問與答

適用範圍

1. **執業通告所載「指引」是否適用於租賃物業？**

答： 否。

執業通告所載「指引」適用於香港參與涉及為客戶**買賣**地產物業交易之時的持牌人。

請參閱「指引」註腳 4。

2. **《打擊洗錢條例》下的反洗錢／反恐怖分子集資規定是否適用於在香港境外的物業買賣？**

答： 是。

《打擊洗錢條例》第 5A(6)條規定，交易的標的物是在香港抑或是在其他地方，並不重要。因此，如果持牌人於香港參與涉及為客戶買賣地產物業的交易，即使該物業位於香港境外，亦須遵守《打擊洗錢條例》下的反洗錢／反恐怖分子集資規定。

請參閱「指引」註腳 4。

3. (a) **持牌人是否需要為購買香港境外的物業買方客戶在訂立物業的預訂表格或預留物業協議前，無論是否須向持牌人支付不能退回已付的行政費用與否，進行盡職審查？**
(b) **如問題(a)答「否」，如買方其後直接與賣方訂立買賣協議，持牌人又是否需要為買方進行盡職審查？**

答： 問題(a)答案為「否」，除非該預訂表格或預留物業協議構成物業的買賣協議。

問題(b)答案則視乎情況而定。如買方其後在並無再牽涉該持牌人的情況下直接與賣方訂立買賣協議，該持牌人便不需要為買方進行盡職審查。相反，若買方其後繼續使用該持牌人的地產代理服務而成功與賣方達成買賣交易，他仍將被視為該持牌人的客戶，持牌人便需要為買方進行盡職審查。

4. 在問題 3 的回答中，如買方已提交書面陳述書確認持牌人在購買物業交易中並非代其行事，這有沒有不同？

答： 需視乎個別情況而定。書面陳述書並不是完全不可推翻的證據。儘管有該書面陳述書，如買方在問題 3 的回答所述的情況下實際上已使用持牌人的地產代理服務，他仍將被視為持牌人的客戶，因此持牌人都需要為買方進行盡職審查。

5. 如果物業是涉及一手物業的銷售，持牌人是否需要為其客戶進行盡職審查？

答： 是，若賣家及／或買家聘用或使用地產代理服務，或延聘或僱用持牌人，因為他／她們將被視為持牌人的客戶。不論物業的類型及無論是否涉及一手物業或是二手物業，持牌人都需要為其客戶進行盡職審查。

6. 如持牌人是由賣方的主代理聘用的次代理，持

牌人是否須為該賣方進行盡職審查？

答：一般而言，如賣方不是次代理的客戶(例如在主代理的聘用書中列明其次代理並不代表賣方行事)，次代理不須為該賣方進行盡職審查。然而，前述的情況並不是完全不可推翻的。倘若(縱使前述的情況存在)賣方實際上使用了該次代理的服務(例如該次代理為該賣方擬備並簽署臨時買賣合約)，該賣方在《打擊洗錢條例》下可被視為次代理的客戶，而次代理便須為該賣方進行盡職審查。此外，如賣方是主代理的客戶，而該主代理也是持牌人，則主代理亦須為該賣方進行盡職審查。

7. **在問題 6 的回答中，如買方已提交書面陳述書確認該次代理在其購買物業交易中，並非代其行事，那麼次代理是否須為該買方進行盡職審查？**

答：需視乎個別情況而定。書面陳述書並不是完全不可推翻的證據。儘管有該書面陳述書，如買方實際上已使用持牌人的地產代理服務，他仍將被視為次代理的客戶，因此次代理亦需要為買方進行盡職審查。

8. **持牌人是否需要向一手物業銷售的潛在買方就遞交購樓意向登記時進行盡職審查？**

答：不需要，只要遞交購樓意向登記並不構成買賣協議。

9. **如持牌人僅為一方行事，而非為另一方（並無另一名持牌人代表）（即另一方沒有代理人），**



持牌人是否須為該無代理人的當事方執行盡職審查？

答：一般都不須要。但假如無代理人的當事方使用持牌人的服務，持牌人便須為該方執行盡職審查，因為該方在此情況下將被視為持牌人的客戶。

10. 根據《打擊洗錢條例》進行盡職審查程序的要求是否有豁免？

答：沒有，除非交易只屬「非經常交易」，即指持牌人和與持牌人沒有業務關係的客戶之間的交易，而該「非經常交易」所涉及的合共價值不超過 120,000 元。

雖然基本上沒有豁免，但在特定情況下，持牌人可進行簡化客戶盡職審查，而他／她只需識別客戶身分及核實其身分，卻無需識別實益擁有人或核實其身分。可採用簡化客戶盡職審查的客戶包括金融機構及於任何證券交易所上市的法團。

請參閱「指引」的第 4.6, 4.7, 4.20 及 4.22 段。

11. 如持牌人只為客戶行事一次並且沒有再次為該客戶行事，該單次交易是否可以定為「非經常交易」因此而毋須進行任何客戶盡職審查？

答：否。

根據《打擊洗錢條例》附表 2 第 1 條，「非經常交易」是指持牌人和與持牌人沒有業務關係的客戶之間的交易。在大部分情況下，物業買賣

涉及延續一段時間的元素，因此持牌人與其客戶之間形成業務關係。根據《打擊洗錢條例》附表 2 第 3(1)條，持牌人必須在與客戶建立業務關係之前執行盡職審查，和在為客戶執行涉及相等於 120,000 元或以上的款額(或折算為任何其他貨幣的相同款額)的非經常交易之前，不論該交易是以單一次操作執行，或是以持牌人覺得是有關連的若干次操作執行，必須執行盡職審查。請注意，此處的交易價值指物業交易的總價值，而非物業交易項下應付按金或持牌人佣金的價值。無論如何，因香港物業樓價高，交易所涉價值不大可能會低於 120,000 元。

請參閱「指引」第 4.6 及 4.7 段。

12. 賣方只是樓價的收款人，那麼是否需要向賣方進行盡職審查？

答：只要賣方是持牌人的客戶，持牌人均需要向該賣方進行盡職審查。

13. 盡職審查規定是否適用於持牌人處理持有物業的有限公司的股權轉讓？

答：否。

《打擊洗錢條例》下的盡職審查規定只適用於持牌人在香港涉及為客戶買賣地產的交易。由於上述的交易是有關買賣公司股權，並非涉及買賣地產的交易，因此盡職審查規定不適用於該持牌人。



執行盡職審查時間

14. 持牌人在安排客戶查看物業之前是否必須執行盡職審查？

答： 否。

儘管依據《常規規例》第 6 條，持牌人在安排查看有關住宅物業前，須與其買方客戶訂立地產代理協議，但就《打擊洗錢條例》而言，由持牌人安排的且有意向買家參與的物業查看並不構成業務關係。換言之，盡職審查只適用於訂立買賣合約之時。

請參閱「指引」第 4.6 段及註腳 12。

15. 持牌人是否必須在安排客戶訂立臨時買賣協議之前完成盡職審查程序？

答： 是，因為《打擊洗錢條例》附表 2 第 3 條有此規定，而且此乃審慎做法。

然而，在以下的情況下，持牌人可在訂立臨時買賣協議之後才核實客戶及任何實益擁有人的身分，如果：(a) 為就客戶的業務正常運作不造成干擾，如此行事是必需的；及 (b) 延遲核實客戶或實益擁有人的身分而可能引致的任何洗錢／恐怖分子資金籌集風險已獲有效管理。無論如何，此後持牌人必須在合理切實可行的情況下盡快完成盡職審查程序。

請參閱「指引」第 4.12 段。

16. 在問題 15 的回答中，「合理切實可行的情況下

盡快完成」的意思是什麼？

答：視乎個別個案的特定情況而定。一般而言，持牌人應盡最大努力完成核實，在任何情況下均不應遲於完成買賣的日期。

17. **一名代表人已出示賣方授權書但並沒有出示賣方客戶的身分證明文件副本，而該賣方亦不曾為身分識別而現身。因該授權書已由律師正式見證，這可否理解為賣方事先已正式由律師為其核實身分，而在這種情況下，持牌人可不需就賣方進行盡職審查？**

答：否。

如授權書已由賣方簽妥並由律師見證，即使賣方不曾為身分識別而現身及其受託人沒有為賣方出示身分證明文件予持牌人核實，洗錢／恐怖分子資金籌集的風險似乎可合理地被視為不高。然而，持牌人應注意，除非持牌人根據認可數碼識別系統提供的文件、數據或資料核實賣方的身分，如賣方不曾為身分識別而現身，則應採取額外措施；例如以不曾用於核實該賣方身分的文件，進一步核實該賣方的身分。就此，持牌人應建議受託人盡快出示賣方的兩種不同類別的身分證明文件，及如持牌人不能完成盡職審查程序，其(如其已與該客戶建立業務關係)必須在合理切實可行的範圍內盡快終止該業務關係。

有關認可數碼識別系統的進一步資料，請參閱問與答的問題 61 至問題 63。



盡職審查

18. 持牌人應如何向個人客戶說明他們有責任按照《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》的規定備存身分證明文件的副本？

答：持牌人應向個人客戶說明，按照《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》的一項法定要求，其須根據客戶的身分證明文件（如香港身分證、護照或旅遊證件）核實客戶的身分，並取得有關副本作備存紀錄。

為向個人客戶保證其個人資料將予以妥善使用及處理，持牌人應向客戶說明，收集個人資料乃僅供該特定情況下為客戶辦理地產代理事宜之用，且未經客戶同意，他們不會將個人資料用於任何其他目的或轉移至第三方。持牌人亦應說明，其在收集、使用和處理客戶的個人資料時須遵守《個人資料（私隱）條例》及地產代理監管局的相關指引。

如有需要，持牌人可提議個人客戶參考由地產代理監管局及保安局禁毒處聯合發佈的電子單張，其中向客戶解釋《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》有關要求取得客戶身分證明文件及備存副本作紀錄的規定 (www.eaa.org.hk/Portals/0/Sections/CC/AML_tc.pdf)。

19. 如客戶拒絕為完成盡職審查程序出示身分證明文件，持牌人應該做什麼？

答：在此情況下，持牌人將無法完成盡職審查程序。根據《打擊洗錢條例》附表 2 第 3(4)條，持牌人不得與該客戶建立業務關係或進行非經常交易；如果持牌人已與該客戶建立業務關

係，須在合理切實可行的範圍內盡快終止業務關係。持牌人亦應評估未能完成盡職審查程序是否為知悉懷疑有洗錢／恐怖分子資金籌集活動的情況及向聯合財富情報組提交可疑交易報告提供依據。

請參閱「指引」第 4.15 段。

20. 如持牌人不遵守《打擊洗錢條例》內的反洗錢／反恐怖分子集資要求，會有什麼法律後果？

答：如持牌人違反或沒有遵守《地產代理條例》界定的反洗錢／反恐怖分子集資規定的相關條文時，監管局可能會根據《地產代理條例》第 29 條對有關持牌人進行紀律處分，並行使《地產代理條例》第 30 條下的紀律制裁權，及亦可能會根據《地產代理條例》第 27 條暫時吊銷或撤銷其牌照。

21. 持牌人應將誰識別為信託財產的實益擁有人，以及如何核實該實益擁有人的身分？

答：根據《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》附表 2 第 1(1)條，信託的實益擁有人是指：

- (a) 有權享有信託財產的既得權益的受益人或某類別受益人；
- (b) 該信託的財產授予人；
- (c) 該信託的受託人；
- (d) 該信託的保護人或執行人；或
- (e) 對該信託擁有最終的控制權的個人。

持牌人應根據其對洗錢／恐怖分子資金籌集風險的評估，採取合理措施核實實益擁有人的身分，以使他信納其知悉信託實益擁有人為何

人，包括可使其能夠了解客戶的擁有權及控制權結構的措施。

請參閱「指引」第 4.18(e)及(f)段。

22. 慣例盡職審查、簡化盡職審查及更嚴格盡職審查有什麼分別？

答：主要的分別是識別及核實客戶及其實益擁有人身分的需要及程度。在慣例盡職審查中，需同時識別客戶及其實益擁有人並核實他們的身分。在簡化盡職審查中，只需識別客戶並核實其身分，無需識別實益擁有人及核實其身分。在更嚴格盡職審查中，除了識別客戶及其實益擁有人並核實其身分外，持牌人亦必須採取合理措施確定客戶或實益擁有人業務關係涉及的財富來源及資金來源。

23. 如客戶為法團並擁有 49 名股東，是否需要識別所有股東及核實其身分？

答：否，除非該股東是直接或間接地擁有或控制該法團已發行股本或投票權的 25% 以上，或可行使對該法團的管理最終的控制權的個人。

就上述情況而言，如該 49 名股東中任何一位都沒有直接或間接地擁有或控制該法團已發行股本或投票權的 25% 以上，便不需要識別任何股東或核實他的身分。

當公司的擁有權分散，持牌人應集中於識別及採取合理措施核實對相關公司的管理有最終控制權的人士的身分。

24. 上市公司經常以空殼公司來持有物業。持牌人是否只需為其客戶進行簡化盡職審查？

答：如在不屬於《打擊洗錢條例》附表 2 第 4(3)條所列類別的客戶在其擁有權鏈狀結構中，有一個實體屬於該條所列類別，則在與該客戶建立業務關係時，持牌人毋須識別或核實該鏈狀結構中該實體的實益擁有人。

就上述情況而言，如空殼公司的股東是任何股票交易所掛牌的上市公司，則持牌人不須識別及核實該上市公司的實益擁有人的身分。儘管如此，當持牌人懷疑客戶、客戶的戶口或交易涉及洗錢／恐怖分子資金籌集時，或當持牌人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時，即使客戶類型屬於《打擊洗錢條例》附表 2 第 4(3)條所述者，簡化盡職審查均不適用。

25. 一名外父協助買家客戶支付部分訂金購置物業。持牌人是否需要向該名外父進行盡職審查？

答：一般來說不需要，除非該名外父是實益擁有人。如該名外父只是借出或贈送金錢給買家客戶而沒有意圖保留實際權益及/或控制該買家客戶，該名外父多數不是實益擁有人。不過，持牌人應在有跡象顯示客戶並非代表其自身行事時進行適當的查詢，以確定客戶是否實益擁有人。

請參閱「指引」第 4.18 段。



26. 為完成對具有多層擁有權結構的公司的盡職審查措施，持牌人在識別公司中間層級的擁有權結構後（例如取得一份董事聲明，其中附有描述中間層級的擁有權圖表）應做什麼？

答： 在識別公司中間層級的擁有權結構後，持牌人應核實公司各層級資料的準確性。

有關核實公司的資料所使用的方法或文件，需視乎公司註冊成立所在地而定。詳情請參閱「指引」附錄 D 第 8 段。

持牌人核實有關公司各層級的資料後，便應核實客戶的實益擁有人的個人的身分。

身分核實表格

27. 身分核實表格的用途是什麼？如何獲取表格？

答： 身分核實表格的用途是為利便持牌人進行盡職審查，以符合《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》的規定。儘管持牌人可另行製作屬於他們的表格，但監管局強烈鼓勵持牌人使用可在其網站下載的適當身分核實表格。

28. 如果持牌人已根據《常規規例》訂立了表格 3 / 表格 4，是否需要就執行盡職審查填寫身分核實表格？

答： 這視情況而定。如持牌人已取得依照《打擊洗錢條例》附表 2 第 2 條識別客戶及核實客戶身分所需的所有資料，以及識別與客戶有關之實益擁有人（如有）及核實實益擁有人身分所需的

所有資料，且該等資料已妥為納入表格3／表格4，則就執行盡職審查而言，毋須填寫身分核實表格。事實上，雖然監管局設計了一份標準身分核實表格以協助持牌人進行盡職審查，但持牌人可就以其認為合適的格式自行製作表格。然而，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，因為該表格十分全面，專為協助持牌人遵守法定盡職審查規定而設計。

29. 客戶是否需要在身分核實表格上簽名？

答： 否。

雖然持牌人可能會按照身分核實表格的要求，要求有關客戶回答某些問題或提供某些資料，但客戶無須在表格上簽名。應由為相關客戶提供服務且在盡職審查程序中查驗文件證據正本/經核證複本的持牌人在表格上簽名。

然而，請注意，如就身分核實表格（適用於客戶為法團的情況）第3部分索取董事聲明，該董事聲明則必須由一位董事簽署。

30. 持牌人可否就其代表行事的賣方及買方客戶只填寫一份身分核實表格，以符合「指引」內執行盡職審查的規定？

答： 「指引」並無就填寫身分核實表格的數量作出規定，只要持牌人能取得依照《打擊洗錢條例》附表2第2條識別客戶及核實客戶身分所需的所有資料，以及識別與客戶有關之實益擁有人（如有）及核實實益擁有人身分所需的所有資料，且該等資料已妥為納入該身分核實表格便

可。

然而，為清晰及避免遺漏取得為符合附表 2 第 2 條識別客戶及核實客戶身分所需的所有資料，監管局強烈建議持牌人就買方及賣方分別填寫身分核實表格。

31. 就填寫身分核實表格內的客戶地址時，是否必須填寫客戶的住址？

答：該地址可以是住址或任何可聯絡該客戶的永久地址。

一般而言，持牌人應取得客戶的住址(或可聯絡該客戶的永久地址，如兩者不相同)。居住於香港的人士或在香港註冊或營運的公司客戶，提供酒店地址並不足夠；而提供郵政信箱地址在任何情況下均不接受。

32. 如(a)賣方客戶已婚，但在物業的土地查冊上只顯示賣方客戶一人為現任註冊業主，或(b)買方客戶已婚，持牌人是否需在身分核實表格中把客戶的配偶列為實益擁有人並對其進行盡職審查？

答：在上述的情況下，如持牌人確信買家／賣家的配偶為物業的實益擁有人或其中一位實益擁有人（例如其配偶為有關的交易提供資金），持牌人便需識別該實益擁有人並採取合理措施核實其身分。

33. 身分核實表格（適用於客戶為個人的情況）中第 1 部分所述：「（但如客戶從沒有現身作身分

識別或如客戶沒有現身及持牌人沒有根據認可數碼識別系統提供的文件、數據或資料核實客戶的身分，請劃上至少兩個「✓」號)」是甚麼意思？為甚麼需要這樣做？

答：這是指持牌人須要在最少兩個不同的方格劃上剔號，即每個方格剔一次。作用是以選用最少兩種不同的身分證明文件進一步核實該客戶的身分，如身分證明文件及旅遊證件。

以上建議的額外措施是為減低所涉的洗錢或恐怖分子資金籌集的風險，因為如客戶沒有為身分識別的目的地而現身或如客戶沒有現身而持牌人沒有根據認可數碼識別系統提供的文件、數據或資料核實客戶的身分，持牌人通常將不能確定有關身分的文件證據實際上與他們正在進行交易的客戶有關。因此，有關該客戶的風險將增加。

34. 在身分核實表格(適用於客戶為法團的情況)的附件中有關法團客戶所附夾的擁有權架構圖表，只載列任何一位股東但並非所有股東名稱是否足夠？

答：否。

擁有權架構圖表需載列每一位及所有的實益擁有人，只要他是直接或間接地擁有或控制該法團已發行股本或投票權的 25% 以上，或可行使對該法團的管理最終的控制權的個人。

35. 在「身分核實表格(適用於客戶為法團的情況)」的「第 3 部分：確定實益擁有人」，如公司的其中一位股東為擁有公司已發行股本的 50%

的個人及另一位股東是擁有餘下已發行股本的 50%的法團，是否需要「剔」選兩個方格？於股東為法團的情況下，是否需要取得董事聲明及擁有權架構圖表？

答： 是。

在上述的情況下，當確定了股東是一名個人時，應立即就該個人填寫「第 4 部分：識別和核實客戶之實益擁有人的身分」。可是，要確定股東為法團的實益擁有人時，則需先向公司董事作出查詢及取得一份附有擁有權架構圖表的董事聲明。之後再應就股東為法團的實益擁有人填寫第 4 部分。

36. 如客戶為法團的股東沒有直接或間接地擁有或控制該法團已發行股本或投票權的 25%以上，識別其中任何一位股東及核實其身分是否足夠？

答： 如客戶為法團的股東沒有直接或間接地擁有或控制該法團已發行股本或投票權的 25%以上，這便不需要識別任何股東及核實其身分。然而，持牌人應集中於識別及採取合理措施核實對公司的管理有最終控制權的人士的身分。

請參閱「指引」的第 4.18(c)段。

37. 如客戶為法團並擁有 10 名董事及各自擁有該法團已發行股本的 10%，應怎樣填寫「身分核實表格(適用於客戶為法團的情況)」的董事姓名那一欄目？

答： 全部 10 名董事的姓名應在表格內相關的方格

列出，無論其持股量是多少。如填寫的位置不足夠，應以繼續頁繼續填寫。

38. 如客戶是公司 A 但股東是公司 B，哪一名董事(公司 A 還是公司 B 的董事)應簽署董事聲明？

答：公司 A 的董事應簽署董事聲明。他理應是認識公司的中間層級及公司及最終的實益擁有人的身分。

39. 在身分核實表格(適用於客戶為個人的情況)的第 5 部分：「風險評級」，填上了多少個「是」便應評估為高風險？有沒有相關的指引？

答：「指引」第 3.8 段訂明，持牌人在評估洗錢／恐怖分子資金籌集風險時，應在確定總體風險水平及採用適當水平及類型的減低措施之前，考慮所有相關風險因素及記錄其風險評估。

為此，持牌人可對其客戶給予洗錢／恐怖分子資金籌集風險評級，來評估個別客戶的洗錢／恐怖分子資金籌集風險。雖然沒有一組既定的風險因素，也沒有應用這些風險因素的單一方法，可用來斷定客戶的洗錢／恐怖分子資金籌集風險評級，但持牌人可考慮以下因素：

- (a) 客戶風險；
- (b) 國家／地區／地域風險；
- (c) 服務風險；及
- (d) 分銷渠道風險。

有關風險評估指引的詳情，持牌人可參閱「指引」第 3.5 至 3.10 段。另外，「指引」的附錄 B

亦列載了一些與客戶的洗錢／恐怖分子資金籌集風險評級有關的具體因素的例子供持牌人考慮。

此外，為協助持牌人確定其客戶的風險評級，監管局在相關的身分核實表格第 5 部分(或第 6 部分)亦載列了一些可考慮的具體因素例子供持牌人參考。

反洗錢／反恐怖分子集資責任

40. 是否一定要有合規主任及洗錢報告主任？合規主任及洗錢報告主任是否必須由不同人擔任？

答：就問題一：不是一定，但為適當實施反洗錢／反恐怖分子集資制度，有合規主任及洗錢報告主任是良好的執業方式因他們可監督、建立及維持反洗錢／反恐怖分子集資制度。

就問題二：不是。視乎代理公司的營運及風險狀況，可由一人同時擔任合規主任及洗錢報告主任。

請參閱「指引」的第 2.9 段。

41. 地產代理公司及高級管理層是否必須建立「指引」第二章所載的反洗錢／反恐怖分子集資系統？

答：不是，但這是良好的執業方式。

根據《打擊洗錢條例》附表 2 第 23 條，持牌人須採取所有合理措施，以(a)確保有適當的預防

措施存在，以防止《打擊洗錢條例》附表 2 第 2 或 3 部的任何規定遭違反；及(b)減低洗錢／恐怖分子資金籌集風險。為履行上述責任，地產代理公司及高級管理層應根據公司營運規模及風險狀況，以風險為本模式在業務及執業手法的不同範疇發展及實施政策、程序及控制(反洗錢／反恐怖分子集資系統)。反洗錢／反恐怖分子集資系統應涵蓋風險評估、盡職審查程序措施、持續監察客戶、舉報可疑交易、紀錄備存及員工培訓等方面。

請注意，如「指引」出現「應」字眼，遵循該處列明的標準為良好的執業方式。持牌人亦應該就偏離該標準作出解釋。

請參閱「指引」第 2.2 至 2.4 段。

42. 香港的地產代理公司如在中國內地設有分行需如何遵從《打擊洗錢條例》下有關責任擴及在香港以外的分行及附屬企業的規定？

答：在香港成立為法團，如在香港以外設有分行或附屬企業的地產代理公司，須確保所有在香港以外地方經營與地產代理公司相同業務的分行及附屬企業設有程序，在當地法律准許的範圍內，遵從與根據《打擊洗錢條例》附表 2 第 2 及 3 部施加的盡職審查及備存紀錄規定相類似的規定。地產代理公司應設有集團的反洗錢／反恐怖分子集資政策及將集團政策通知在香港以外的分行及附屬企業。

請參閱「指引」第 2.15 至及 2.17 段。

43. 是否需要提供客戶的收集個人資料聲明以便



收集或複印客戶的身分證或旅遊證件？

答： 是。

在根據《打擊洗錢條例》收集個人資料時或之前，持牌人須向資料當事人提供一份收集個人資料聲明，清楚述明收集資料的目的，可能將資料轉移給哪些類別的人士及未能提供資料的後果及查閱資料的權利。

請參閱執業通告編號 13-05(CR)第 2 至 4 段及其下的收集個人資料聲明樣本。

44. 就做「核證複本」而言，誰是適合核證身分證明文件的核實的人員？

答： 適合做身分證明文件的核證複本的人員可包括：

- (a) 專業第三者(例如：律師，國際公證人，會計師等)；
- (b) 身分證明文件簽發國的大使館或領事館的官員；及
- (c) 太平紳士。

更嚴格盡職審查

45. 進行盡職審查程序時，持牌人是否必須要求客戶就業務關係將會涉及的財富來源及資金來源提供資料？

答： 不是，除非在高風險情況下，例如：

- (a) 客戶沒有為身分識別的目的而現身；
- (b) 客戶或其實益擁有人屬政治人物；
- (c) 客戶來自沒有執行或沒有充分執行特別組



織建議的司法管轄區，或與該司法管轄區相關的交易；

- (d) 任何其他以性質而論屬可引致洗錢／恐怖分子資金籌集的高度風險的情況；及
- (e) 監管局在向持牌人發出的通知內指明的任何情況。

請參閱「指引」的第 4.26 段。關於客戶沒有為身分識別的目的而現身，如持牌人已根據認可數碼識別系統核實客戶的身分，則「指引」第 4.28 段的要求並不適用。

46. 執行更嚴格盡職審查措施其中一項是取得高級管理層的批准。「高級管理層」指的是甚麼？

答： 「高級管理層」指行政總裁、執行董事、獨資經營者、經營合伙人、董事（或董事會）、高級經理或其他營運管理人員（視屬何情況而定），而該人士是《地產代理條例》下的持牌地產代理並個別或共同負責控制、管理及／或監督地產代理公司的業務。

請參閱「指引」附錄 A。

47. 非香港政治人物是甚麼意思？在那裏可以找到這些資料？

答： 在《打擊洗錢條例》附表 2 第 1 條中，(非香港)政治人物的定義為：

- (a) 在香港以外地方擔任或曾擔任重要公職的個人：
 - (i) 包括國家元首、政府首長、資深從政者、高級政府、司法或軍事官員、國有企業高級行政人員及重要政黨幹

事；

- (ii) 但不包括第(i)節所述的任何類別的中級或更低級官員；
- (b) 上文(a)段所指的個人的配偶、伴侶、子女或父母，或該名個人的子女的配偶或伴侶；或
- (c) 與(a)段所指的個人關係密切的人。

《打擊洗錢條例》附表 2 第 1(3)條將關係密切的人定義為：

- (a) 該人是與上文(a)段所指的人有密切業務關係的個人（在(a)段所指的人屬某法人或信託的實益擁有人的情況下，包括同樣屬該法人或信託的實益擁有人的個人）；或
- (b) 該人是屬某法人或信託的實益擁有人的個人，而該法人或信託是為(a)段所指的人的利益而成立的。

持牌人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，以確定客戶或客戶的實益擁有人是否為政治人物。持牌人亦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。

請參閱「指引」第 4.30 至 4.35 段。

48. 在香港擔任重要公職的個人是否被視為「指引」所指的政治人物？

答： 是。

該等個人將被視為香港政治人物。就「指引」

而言，香港政治人物的定義為：

- (a) 在香港擔任或曾擔任重要公職的個人：(i) 包括政府首長、資深從政者、高級政府或司法官員、政府擁有法團高級行政人員及重要政黨幹事；(ii) 但不包括第(i)節所述的任何類別的中級或更低級官員；
- (b) (a)段所指的個人的配偶、伴侶、子女或父母，或該名個人的子女的配偶或伴侶；或
- (c) 與(a)段所指的個人關係密切的人。

儘管沒有一份公開的香港政治人物名單，但持牌人應注意，該定義並不包括中級或相對較低級官員。

若持牌人已知悉一名個人是香港政治人物，他應採取更嚴格盡職審查措施。然而，倘持牌人在採取合理措施後，仍無法確定一名個人是否為香港政治人物，則應執行更嚴格盡職審查作為防範措施。

- 49. 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，其中一項更嚴格盡職審查措施是採取合理措施，確定該客戶或該實益擁有人的財富來源，以及牽涉於該業務關係中的資金來源。持牌人可怎樣確定資金來源及財富來源？**

答：持牌人應根據其風險評估採取合理措施，以確定資金來源及財富來源。實際上，這通常相當於向香港政治人物或非香港政治人物取得資料，並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。

請參閱「指引」第 4.36 段。

50. 持牌人是否應對不再擔任重要公職的前政治人物採取更嚴格盡職審查措施？

答：視乎情況而定。

倘前政治人物不再擔任重要公職，持牌人可能無須採取更嚴格盡職審查措施，而只需在基於適當風險評估信納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時，執行慣例盡職審查措施，而風險評估應考慮多項風險因素，例如：

- (a) 該前政治人物仍可運用的（非正式）影響力；
- (b) 該前政治人物之前所擔任職位的高低；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；或該前政治人物實質上繼續處理相同重要事務的非正式連繫）。

請參閱「指引」第 4.38 及 4.39 段。

51. 在問題 50 的回答中，持牌人在作出適當風險評估後，若仍不確定該前政治人物是否造成洗錢或恐怖分子資金籌集方面的高度風險時應怎樣做？

答：倘持牌人在作出適當風險評估後，仍不確定或仍懷疑該前政治人物是否造成洗錢或恐怖分子資金籌集方面的高度風險，則應執行更嚴格

盡職審查作為防範措施。

備存紀錄

52. **如客戶只同意持牌人對照其香港身分證核實其身分，但拒絕讓持牌人保存副本，持牌人應該怎樣做？**

答：單就識別及核實客戶身分而言，持牌人已遵守了《打擊洗錢條例》的相關要求。不過，如果持牌人未能取得副本作紀錄保存之用，便無法遵守《打擊洗錢條例》的紀錄保存要求。在此情況下，持牌人應向客戶解釋自己有責任按《打擊洗錢條例》要求保存身分證明文件的副本。

持牌人亦可在收集客戶的身分證明文件副本時，在客戶面前，於影印本上的相片位置加上「副本」或「只用作反洗錢用途」字眼（或蓋印），以增加客戶對持牌人如此備存該文件副本的信心。如客戶堅持，持牌人應考慮有關的拒絕舉動是否已構成懷疑的依據，從而應考慮向聯合財富情報組提交可疑交易報告。

53. **為遵守記錄風險評估之規定，持牌人透過大腦記憶方式備存紀錄是否足夠？**

答：否。

儘管《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》中的「紀錄」是指任何資料紀錄（不論是如何編製或儲存），但應能夠以可閱讀形式重現。由於人類記憶無法以可閱形式重現，故不會被視為持牌人為記錄其風險評估之目的而備存的「紀錄」。因此，持牌人應備存風險評估的書

面或電子紀錄。

請參閱「指引」第 3.11 段。

風險評估

54. 洗錢／恐怖分子資金籌集的風險評估是怎樣做的？

答：

持牌人須採取適當措施，識別、評估及了解他們的洗錢／恐怖分子資金籌集風險，並採取有效行動減低這些風險。在評估洗錢／恐怖分子資金籌集風險時，持牌人應在確定總體風險水平及採用適當水平及類型的減低措施（例如：採取增補措施，核實持牌人已獲取的與該客戶有關的資料；確保向該客戶的戶口作出的付款是經由該客戶的名義在認可機構或在對等司法管轄區成立為法團或設立；所經營的業務與認可機構所經營者相類似；設有措施，以確保與根據《打擊洗錢條例》附表 2 施加的規定相類似的規定獲遵從，並且在有否遵從該等規定方面，受到主管當局監管，而該主管當局在該司法管轄區執行的職能，與金融管理專員的職能相類似的機構；採取合理措施，確定該客戶或該實益擁有人的財富來源，以及牽涉於該業務關係中的資金來源；及如有懷疑應向聯合財富情報組提交可疑交易報告等）之前，考慮所有相關風險因素及記錄其風險評估。

持牌人可對其客戶給予洗錢／恐怖分子資金籌集風險評級，來評估個別客戶的洗錢／恐怖分子資金籌集風險。雖然沒有一組普遍接受的風險因素，也沒有應用這些風險因素的單一方法，可用來斷定客戶的洗錢／恐怖分子資金籌

集風險評級，但可考慮以下因素：

- (a) 客戶風險（例如：居民抑或非居民、客戶類型、偶爾抑或一次性、法人結構、政治人物類型、職業類型等）；
- (b) 國家／地區／地域風險（例如：居住於高風險司法管轄區（例如：特別組織確定為預防洗錢／恐怖分子資金籌集的制度不完善的國家／地區）或與高風險司法管轄區有關的客戶）；
- (c) 服務風險（例如：本身提供較多機會以匿名行事的服務、以大量現金付款、從不相關或不知名的第三方接收付款等）；及
- (d) 分銷渠道風險（例如：網上或其他非面對面、跨境服務等）。

持牌人可參閱「指引」附錄 B 中所列的具體因素的例子。

為了協助持牌人確定其客戶的風險評級，監管局在相關的身分核實表格納入第 5/6 部分載列問題供持牌人作參照及考慮。

請參閱「指引」第 3.5 至 3.11 段及相關身分核實表格的第 5/6 部分。

55. 為符合《打擊洗錢條例》下的備存紀錄規定，是否必須影印及保存客戶身分證明文件的副本？

答：是，除非文件的正本已備存，否則該文件的副本必須以縮微影片或電腦數據庫備存。

56. 備存紀錄的規定下的「業務通訊」是否包括電子郵件及 WhatsApp 訊息？

答： 《打擊洗錢條例》沒有提供「業務通訊」字眼的法律定義。用於每日慣常的解釋，「業務通訊」可包括電子郵件及 WhatsApp 訊息。不過，持牌人無須保存每一份通訊，例如與客戶一連串的電子郵件。只需有足夠的通訊來證明符合《打擊洗錢條例》便可。

公司查冊

57. 持牌人可否為遵守盡職審查程序，透過搜尋公司或法律專業人士對法人團體客戶進行公司查冊？

答： 可以，不過，雖然《打擊洗錢條例》中沒有任何條例阻止持牌人委託代理人進行盡職審查程序，但就未能完成盡職審查程序，持牌人仍須根據《打擊洗錢條例》負責。

58. 如果用政府的網上查冊中心所提供的免費公司資料(如公司成立日期)來填寫身分核實表格，該資料來源是否符合法定需要？

答： 就於香港註冊成立的法團（即根據《公司條例》（第 622 章）註冊成立的公司）而言，需要收集的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。持牌人應於公司註冊處進行查冊並取得公司查冊文件資料（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。持牌人亦應保留該等文件作備存紀錄。

然而，如沒有進行公司查冊或如有關文件仍未在公司註冊處存檔，則持牌人應向客戶取得下列文件（該文件須為專業第三方所簽發的核證副本）並保留其副本作備存紀錄：

- (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)。

有關識別及核實法團客戶(包括其實益擁有人)所需資料及如何取得該等資料的導引，持牌人可參閱「指引」的附錄 D。

59. 如客戶為香港以外註冊成立的公司又如何呢？是否不可能在其成立所在地的公司註冊處進行公司查冊？香港以外註冊的公司的職權證明書是否核實其身分的唯一方法？

答： 因公司客戶可來自世界各地，這很難確定是否能夠在其所在地的註冊處進行公司查冊。

在香港以外註冊成立的公司但在香港設立營業地點，則必須依照《公司條例》(第 622 章)的第 16 部分註冊。因此，在香港的公司註冊處為該公司進行公司查冊是可行的。

由所在地的註冊代理人簽發的現任職權證明書並不是核實公司註冊證明書、現任董事及股東的名稱及註冊辦事處地址的唯一方法。它其實是提供該些資料的另一選擇。

其他可接受的核實文件包括與職權證明書類同的同等文件或於所在地的公司註冊處出具的公司查冊報告或類似或同等的文件或由所在地的

政府或官方機構出具的任何其他書面證明。

如未能取得相關文件，持牌人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）並保留其副本作備存紀錄：

- (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）。

有關核實在香港以外註冊成立的法團資料的指導，請參閱「指引」附件 D 第 4 及 5 段。

60. 如客戶是在香港以外註冊成立的公司，香港的公司註冊處是否有提供職權證明書？

答： 沒有。

有關其他用以核實在香港以外註冊成立的公司的資料的文件，請參閱上述第 59 條的回答。

認可數碼識別系統

61. 「智方便」是否「指引」第 4.16(d)段下的認可數碼識別系統？

答： 是。

「智方便」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。

持牌地產代理公司（包括以獨資、合夥或公司形式經營的持牌人）在決定是否登記使用「智方便」前，應事先留意其最新功能，以確定如何滿足其自身既定的反洗錢／反恐怖分子資金籌集政策及程序。有興趣為採用「智方便」作充分準備的持牌地產代理公司應申請參加由政府資訊科技總監辦公室（「資科辦」）和數碼港推出的「智方便」沙盒計劃，方法是發送電子郵件到 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／營業名稱、牌照號碼、聯絡人、聯繫電話號碼，以及電子郵件地址。通過參加「智方便」沙盒計劃，持牌地產代理公司可獲得「智方便」技術文件、參加培訓、尋求技術支援，及進行模擬測試及綜合測試。

持牌地產代理公司應注意，如決定使用「智方便」，他們需要聘請自己的系統整合供應商進行系統開發。另外，持牌人應注意，在將「智方便」應用程式界面應用於業務之前，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。

有關「智方便」及「智方便」沙盒計劃的詳情，請向資科辦查詢，或分別瀏覽 <https://www.iamsmart.gov.hk/tc> 及 <https://iamsmart.cyberport.hk>。

62. 當使用認可數碼識別系統核實客戶的身分時，持牌人應保留哪些與盡職審查有關的紀錄？

答：根據「指引」第 8.3 段，持牌人必須備存在識別及核實客戶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。當使用認可數碼識別系統識別及核實客戶的身分時，必須

保存有關的數據及資料，這可能包括從數碼識別系統獲取的、顯示客戶的核證結果及已核實的香港身分證資料的所有特定數據或資料，目的乃允許重建客戶的身分。為免生疑問，持牌人無須僅為了備存紀錄之目的獲取額外身分證明文件。

63. 若客戶沒有為身分識別目的現身，持牌人應怎樣做？

答：一般情況下，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，以及「指引」第 4.28 段下的至少一項額外措施，以減低風險。若持牌人已憑藉「指引」第 4.16(d)段提述的認可數碼識別系統識別及核實客戶的身分，則持牌人仍須應用更嚴格盡職審查措施，但毋須採取「指引」第 4.28 段下的額外措施。

雜項

64. 對於某人看似是代表客戶行事（即「代表」）時，持牌人應如何核實該代表已獲客戶授權代表其行事，以遵從指引中盡職審查的規定？

答：持牌人須取得以書面發出的授權證明（例如：委託授權書、董事會決議案，或類似的法團書面授權），以核實該代表已獲客戶授權代表其行事。

請參閱「指引」第 4.19C 段。

65. 在問題 64 的回答中，如客戶是一間在香港註冊成立的私人有限公司，而其代表是該公司的董事，那麼從公司註冊處下載的有關該公司的公司查冊文件資料（例如：周年申報表）或董事名單是否會被視為符合指引第 4.19C 段下所要求的書面授權？

答： 否。

儘管公司查冊文件資料或董事名單可用於確定聲稱代表有限公司的簽署人的身分，它不足以證明該代表已獲有關公司授權代表其行事。

在此情況下，監管局會視一份能夠顯示有關董事已獲該私人有限公司正式授權為其行事的書面授權文件（例如：董事會決議案，或類似由該私人有限公司發出的書面授權）為令人信納已獲妥善授權的證明，及符合指引第 4.19C 段下所要求的書面授權。

66. 在問題 65 的回答中，如有關代表是一間私人有限公司的唯一董事，持牌人是否仍須取得書面授權以核實該代表已獲正式授權為該公司行事，以遵從指引第 4.19C 段的要求？

答： 是。

即使該代表是一間私人有限公司的唯一董事，持牌人仍須取得一份載有該公司決定的書面記錄，以核實該代表已獲該公司正式授權為其行事。

67. 如某物業的出售是由已故業主遺產的遺產代理人進行，該遺產代理人會否被視為「客戶」或

「看似是代表客戶行事的人」？持牌人應如何就執行客戶盡職審查填寫身分核實表格？

答：如已故業主遺產的遺產代理人聘用或使用地產代理服務，或延聘或僱用地產代理，則根據「指引」，就客戶盡職審查的目的而言，該遺產代理人將被視為「客戶」。持牌人應要求該遺產代理人提供由法庭授予的相關遺囑認證或遺產管理書。

由於持牌人須要識別及核實其客戶的身分，因此在填寫身分核實表格時，除了填寫身分核實表格內的第 4 至第 6 部分外，持牌人亦應填寫身分核實表格內的第 1 部分及問題 1 及 2。

由於受益人在遺產管理及分配前，對已故業主的遺產沒有任何法定權益或實益權益；因此，如物業的出售是由遺產代理人進行，持牌人無須識別及核實其客戶的實益擁有人的身分。

68. 如持牌人的客戶是一間在香港註冊成立的無股本擔保有限公司，持牌人是否須識別及核實其客戶實益擁有人的身分？

答：是。

就法團而言，實益擁有人是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，或對法團的管理行使最終控制權的個人或如該法團是代表另一人行事，指該另一人。

即使某香港註冊成立的擔保有限公司並無股本，持牌人仍須識別，並採取合理措施核實其實益擁有人／對該公司的管理有最終控制權的



人士的身分。

在判斷何謂合理措施以核實該公司的實益擁有人／對該公司的管理有最終控制權的人士的身分時，持牌人應考慮該公司的洗錢／恐怖分子資金籌集風險，並考慮向該公司取得其根據《公司條例》（第 622 章）備存的重要控制人登記冊，或要求該公司提供從可靠及獨立來源取得的有關其實益擁有人／對其管理有最終控制權的人士身分的文件或資料（例如：由律師／會計師發出的書面確認）。

2026 年 5 月 22 日