

《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》
(第 23-01(CR)號通告)(括號內為指引的相關段落，如適用)

清單

在填寫清單前，請閱讀第 23-01(CR)號通告。

於香港參與涉及為客戶¹買賣地產的交易的持牌人的基本要求

- 在安排客戶訂立買賣協議前，請填寫身分核實表格（適用於個人²）／（適用於法團）（附件 A 及 B）
- 識別客戶並核實客戶身分（第 4.3(a)段）
 - 如果客戶屬個人，請查看客戶的香港身分證／旅遊證件（附錄 C 第 2 段）
 - 如果客戶屬在香港註冊成立的有限公司，採取以下行動（附錄 D 第 3 及 5 段）
 - 在公司註冊處進行公司查冊，取得以下資料：
 - 公司註冊證明書副本；及
 - 最新周年申報表或其他記錄的副本，核實以下資料：
 - 註冊辦事處地址；
 - 現任董事姓名；
 - 現任股東姓名；及
 - 實益擁有人名稱（如與股東不同）
- 或
- 向客戶索取經專業第三方核證的副本，核實以下資料：
 - 公司註冊證明書

¹ 「客戶」指任何以個人身分或代其他人而聘用或使用地產代理服務，或延聘或僱用地產代理的人。

² 「個人」指自然人，已身故的自然人除外。

- 註冊辦事處地址
 - 現任董事姓名；
 - 現任股東姓名；及
 - 實益擁有人名稱（如與股東不同）
- 如客戶屬於香港境外註冊成立的法團，採取以下行動
- 向客戶索取：(1)於法團成立所在地的公司註冊處出具的公司查冊報告或與公司查冊報告類似或同等的文件；或(2)註冊代理人在註冊地簽發的現任職權證明書或同等文件，或其由相關司法管轄區內的專業第三方簽發的核證副本；或(3)由該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（附錄 D 第 4 及 5 段）
- 或
- 向客戶索取由專業第三方核證的副本，核實下列的：
 - 法團註冊證明書
 - 註冊辦事處地址
 - 現任董事姓名；
 - 現任股東姓名；及
 - 實益擁有人名稱（如與股東不同）
- 如果公司有多層擁有權結構，索取一份董事聲明其中附有描述中間層級的擁有權架構圖表，以確定中間層所有公司的名稱及註冊成立地點。核實公司的各層級的資料及核實客戶的實益擁有人的個人身分（附錄 D 第 8 段）
- 如果一名代表聲稱代表一名客戶行事（第 4.19 段），
- 識別該代表並採取合理措施核實該代表的身分
 - 核實代表是否獲授權代表客戶行事（第 4.19(C)段）
 - 取得授權書；或
 - 如果客戶屬法人³，取得董事會決議或類似的書面授權

³ 根據《打擊洗錢條例》附表 2 第 1 部，「法人」包括屬法團或並非法團的任何公共機構及任何團體

- 如就客戶而言有某實益擁有人，識別實益擁有人並採取合理措施核實實益擁有人的身分，從而使持牌人信納其知道該實益擁有人為何人(例如透過對照香港身分證／旅遊證件核實實益擁有人身分)(附錄 C 第 2 段)
- 確定客戶及／或實益擁有人是否為政治人物⁴。如是，確定政治人物的類型及執行合適的措施(第 4.32 段)
- 查看客戶及／或實益擁有人是否為受制於金融制裁的指定個人或實體(第 7.6 段)
- 查看客戶及／或實益擁有人是否屬懷疑恐怖分子的人士(第 7.15 段)
- 評估洗錢／恐怖分子資金籌集風險(第 3.5 段)(參見附件 A 第 5 部分及附件 B 第 6 部分)
 - 對客戶給予洗錢／恐怖分子資金籌集風險評級(第 3.9 段)
 - 記錄風險評估(第 3.11 段)
- 除第 4.38 段規定的情況外，如果客戶及／或實益擁有人屬政治人物，則執行更嚴格盡職審查(第 4.35 段)
 - 取得高級管理層的批准；及
 - 採取合理措施確定客戶或實益擁有人的財富來源及資金來源
- 在高風險情況下執行更嚴格盡職審查(第 4.25 段)
- 透過地產代理公司的洗錢報告主任向財富情報組提交可疑交易報告(第 6.9 段)
- 就所有向洗錢報告主任作出的洗錢／恐怖分子資金籌集報告建立並備存紀錄(第 6.24 段)
- 以下項目在業務關係結束後至少保存 5 年
 - 以識別及核實客戶、客戶之任何實益擁有人及代表的身分的文件的正本或副本，及數據及資料的紀錄(第 8.3(a)(i)段)
 - 關乎客戶的業務關係及與客戶和客戶的任何實益擁有人的業

⁴ 有關政治人物的定義，請參閱第 4.30 段

務通訊⁵的文件的正本或副本（第 8.3(a)(ii)段）

- 交易完成後所取得的與交易有關的文件的正本或副本，以及有關數據及資料的紀錄，其中可能包括臨時買賣協議的副本，保存至少 5 年（第 8.4 段）
- 如該紀錄包含文件，則必須備存該文件的正本，或以縮微影片或電腦數據庫備存該文件的副本。如該紀錄包含數據或資料，該紀錄必須以縮微影片或電腦數據庫備存。（第 8.5 段）

地產代理公司及高級管理層的其他任務

- 制定有關風險評估、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的反洗錢／反恐怖分子集資制度（第 2.2 段）
- 確保反洗錢／反恐怖分子集資制度能夠減低洗錢／恐怖分子資金籌集風險（第 2.5 及 2.12 至 2.14 段）
 - 委任一名合規主任
 - 委任洗錢報告主任
 - 在切實可行的情況下，設立獨立的合規及審核職能部門，該職能部門應複核反洗錢／反恐怖分子集資管控措施的實施情況
 - 篩查職員，確保他們行為端正，誠實守信
 - 為職員提供適當的培訓
 - 就開發新服務及經營方法及就新服務及既有服務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（第 3.6 段）
 - 在推出新服務、新經營方法或使用嶄新或開發中的科技前，事先進行風險評估，並採取適當措施管理和減低已識別的風險（第 3.7 段）
- 設立及維持有效的程序（例如參考公開可用的資料及／或對比商

⁵ 持牌人無需保存每一份通訊，例如與客戶的一系列電子郵件，只需有足夠的通訊來證明符合《打擊洗錢條例》。

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（第 4.34(a)段）

- 確保其設有適當的系統，讓職員能夠接受制於金融制裁及懷疑恐怖分子的指定個人及實體相關名單進行名稱篩查（第 7.7 及 7.16 段）
- 確保已向職員提供充足的指導，以讓職員能夠懷疑或識別洗錢／恐怖分子資金籌集的跡象（第 6.7 段）
- 設立並維持相關程序，以確保所有職員均知悉洗錢報告主任的身分及關乎提出內部披露報告所需依從的程序（第 6.15 段）
- 須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（第 6.25 段）
- 為職員舉辦意識及培訓計劃（第 9.4 段）

合規主任的其他任務

- 確保地產代理公司遵守反洗錢／反恐怖分子集資規定（第 2.6(a) 段）
- 向高級管理層提供支援及指導，確保洗錢／恐怖分子資金籌集風險得到充分的管理（第 2.6(c)段）
- 制訂及檢視地產代理公司的反洗錢／反恐怖分子集資制度（第 2.6(d)段）
- 全方位監督地產代理公司的反洗錢／反恐怖分子集資制度（第 2.6(e)段）
- 對遵守反洗錢／反恐怖分子集資規定的情況進行定期審核（第 2.6(f)段）
- 監督相關職員篩查（第 2.6(g)段）

洗錢報告主任的其他任務

- 覆核所有可疑交易內部報告（第 2.7(a)段）
- 認收可疑交易報告，同時向提出報告的職員提醒有關通風報訊風

險（第 6.18 段）

- 備存該等內部覆核的所有紀錄（第 2.7(b)段）
- 在必要時向財富情報組提交可疑交易報告（第 6.23 段）
- 如已提交任何可疑交易報告，向職員提供有關如何避免「通風報訊」的指導（第 2.7(c)段）

注意：編製本清單旨在作為一般參考，供持牌人就其執業方式及措施作出檢視，以遵守《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》（「《打擊洗錢條例》」）下的有關反洗錢／反恐怖分子集資規定，並確保他們遵守地產代理監管局頒佈的第 23-01(CR)號通告。清單所載資料並非全面涵蓋所有相關的法例和規定。監管局提醒持牌人須時刻遵守及遵從適用法律，尤其是《打擊洗錢條例》、《地產代理條例》及其附屬法例的有關條文，地產代理監管局頒佈的操守守則及有關通告中訂明的所有適用指引。