

第 3113 號公告

地產代理監管局

打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例 (第 615 章)

現公布地產代理監管局依據《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》(第 615 章) 第 7(1) 條刊登 23-01(CR) 號通告所載經修訂的「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」(下稱「該通告」), 以代替於 2018 年 3 月 2 日在憲報第 22 卷第 9 期第 1397 號政府公告所刊登的 18-01(CR) 號通告。

該通告將自 2023 年 6 月 1 日起生效並取代 18-01(CR) 號通告。

2023 年 5 月 25 日

地產代理監管局



地 產 代 理 監 管 局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

通告

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



目錄

	頁
指引概要.....	3-7
一般引言.....	8-11
第 1 章 洗錢及恐怖分子資金籌集.....	12-13
第 2 章 反洗錢／反恐怖分子集資責任.....	14-19
第 3 章 風險為本方案及風險評估.....	20-22
第 4 章 客戶盡職審查.....	23-40
第 5 章 持續監察與客戶的業務關係.....	41-43
第 6 章 報告可疑交易.....	44-49
第 7 章 金融制裁、擴散資金籌集及恐怖分子資金籌集..	50-53
第 8 章 備存紀錄.....	54-55
第 9 章 職員意識及培訓.....	56-58
附錄 A 縮略詞、用語及縮寫詞彙.....	59
附錄 B 與客戶的洗錢／恐怖分子資金籌集風險評級 相關的具體因素例子.....	60-61
附錄 C 識別及核實個人客戶（包括實益擁有人）身分....	62-63
附錄 D 識別及核實法團客戶（包括實益擁有人）身分....	64-66
附錄 E 可能引起懷疑的情況例子.....	67-68



指引概要

有關地產代理業遵守反洗錢（「反洗錢」）及反恐怖分子資金籌集（「反恐怖分子集資」）規定的指引概要（括號內為相關段落）：

- (A) 洗錢（「洗錢」）
 - 什麼是洗錢（1.1-1.3）
- (B) 恐怖分子資金籌集（「恐怖分子資金籌集」）
 - 什麼是恐怖分子資金籌集（1.4-1.6）
- (C) 反洗錢／反恐怖分子集資責任
 - 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，以防止《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》（「《打擊洗錢條例》」）附表 2 第 2 或 3 部的任何規定遭違反。（2.1）
 - 制定並實施有關以下各項的反洗錢／反恐怖分子集資制度：（2.2）
 - 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。
- (D) 反洗錢／反恐怖分子集資制度
 - 確保反洗錢／反恐怖分子集資制度有效。（2.5）
 - 委任一名合規主任（「合規主任」）。（2.6）
 - 委任一名洗錢報告主任（「洗錢報告主任」）。（2.7）
 - 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。（2.11）
 - 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。（2.13-2.14）
- (E) 風險為本方案（「風險為本方案」）
 - 透過採用風險為本方案，採取與所識別的風險相稱的措



施，以管理及減低洗錢／恐怖分子資金籌集風險。(3.1)

(F) 風險評估

- 識別、評估及了解洗錢／恐怖分子資金籌集風險。(3.5)
- 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。(3.9)
- 考慮以下風險因素：(3.9)
 - 客戶風險；
 - 國家／地區／地域風險；
 - 服務風險；
 - 分銷渠道風險；及
 - 更為具體的因素載於附錄 B。
- 就風險評估備存紀錄及相關文件。(3.11)

(G) 執行盡職審查(「盡職審查」)規定事項。(4.3)

- 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：
 - 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：(4.19)
 - 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。

(H) 執行時間(4.11-4.12)

- 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：
 - 已有效管理任何洗錢／恐怖分子資金籌集風險；及
 - 此舉對於不妨礙業務正常運作屬必需。
- 在與客戶建立業務關係之後才進行核實的持牌人，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。(4.13)

- 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。(4.14)

(I) 如持牌人未能完成盡職審查程序，其：(4.15)

- 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（「財富情報組」）提交可疑交易報告（「可疑交易報告」）。

(J) 識別及核實客戶身分（4.16-4.17）

- 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。
- 跟從附錄 C 及 D 所載有關識別及核實客戶及其實益擁有人的指引。

(K) 識別及核實客戶的實益擁有人（4.18）

- 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，(4.18(g))
 - 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，並識別屬客戶實益擁有人的個人；及
 - 核實該等屬客戶實益擁有人的個人的身分。

(L) 簡化的盡職審查（「簡化盡職審查」）（4.20-4.22）

- 識別客戶身分。
- 核實客戶身分。
- 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。(4.22)



- (M) 更嚴格的盡職審查（「更嚴格盡職審查」）
- 在高風險情況下採取額外措施，如：
 - 客戶沒有為身分識別的目的而現身；（4.27-4.29）
 - 客戶或其實益擁有人屬香港或非香港的政治人物（「政治人物」）；（4.30-4.39）
 - 客戶來自高風險的司法管轄區；（4.40）
 - 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；（4.26）及
 - 監管局發出的通知內指明的任何情況。（4.42）
 - 除另有指明外，如客戶或實益擁有人是政治人物，執行以下措施：（4.35）
 - 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。
- (N) 先前客戶
- 在若干情況下對先前客戶執行盡職審查措施。（4.46）
- (O) 持續監察（5.2）
- 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。
- (P) 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，即時向財富情報組提交可疑交易報告。（6.1）
 - 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。（6.4）
 - 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。（6.13）
 - 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。（6.25）



- (Q) 金融制裁、擴散資金籌集及恐怖分子資金籌集
- 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。(7.6, 7.15)
 - 確保設有適當的系統讓員工核對受金融制裁的指定個人及實體及懷疑恐怖分子相關最新名單上的名稱。(7.7, 7.16)
- (R) 備存紀錄
- 就每名客戶而言，(8.3)
 - 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；
 - 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；及
 - 就非經常交易，在自有關非經常交易完成之日起計的至少 5 年期間內備存相關紀錄。
 - 就每項交易而言，(8.4)
 - 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。
- (S) 職員意識及培訓
- 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：(9.4)
 - 新職員
 - 前線職員
 - 後勤職員
 - 經理級人員
 - 洗錢報告主任
 - 監察培訓的效用。(9.6)



一般引言

特別組織

財務特別行動組織（「特別組織」）是於 1989 年成立的一個跨政府組織，負責制定打擊洗錢（「洗錢」）及恐怖分子資金籌集（「恐怖分子資金籌集」）的國際標準。多年來，特別組織已就反洗錢（「反洗錢」）及反恐怖分子資金籌集（「反恐怖分子集資」）措施發佈了一套建議（「特別組織建議」）。特別組織建議之一是客戶盡職審查（「盡職審查」）及備存紀錄的規定是適用於金融機構及指定非金融業人士（「指定非金融業人士」），當他們參與指定非金融業人士包括地產代理的指定交易。作為特別組織的成員，香港有責任顧及特別組織建議，實施有公信力的反洗錢／反恐怖分子資金籌集制度。

《打擊洗錢條例》

2012 年 4 月，立法會頒佈《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集（金融機構）條例》（第 615 章）就特別組織建議為金融機構訂明法定盡職審查及備存紀錄規定。於 2018 年 1 月，立法會頒佈《2018 年打擊洗錢及恐怖分子資金籌集（金融機構）（修訂）條例》（「2018 修訂條例」），將《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》（第 615 章）（「《打擊洗錢條例》」）下的法定盡職審查及備存紀錄規定，延伸至參與指定交易時的指定非金融業人士，當中包括地產代理¹。於 2022 年 12 月，立法會制定《2022 年打擊洗錢及恐怖分子資金籌集（修訂）條例》，當中包括作出與地產代理業有關的雜項修訂。

對《地產代理條例》的修訂

繼通過 2018 修訂條例後，立法會亦對《地產代理條例》（第 511 章）（「《地產代理條例》」）作出相應修訂，述明如不遵守《打擊洗錢條例》下的反洗錢／反恐怖分子集資規定，便可運用《地產代理條例》中的以下條文作出行動：第 27 條下的暫時吊銷牌照或撤銷牌照、第 28 條下的調查，以及第 29 條下有關紀律處分的條文。

¹ 《打擊洗錢條例》中的「地產代理」指《地產代理條例》第 2(1)條所界定的 (a) 持牌地產代理；或 (b) 持牌營業員。

指引

本通告所載《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》(「指引」)是由地產代理監管局(「監管局」)即持牌人²的監管機構³根據《打擊洗錢條例》第7條發佈，為持牌人於香港參與涉及為客戶買賣地產的交易時提供導引⁴。

就物業交易所涉的洗錢／恐怖分子資金籌集風險而言，持牌人在香港的物業交易中所扮演的角色相當有限。其主要職能是擔當潛在買方與賣方之間的「中間人」，負責安排物業視察及簽署臨時買賣合約(「臨約」)。與其他司法管轄區的地產代理截然不同，他們並非代表客戶收取訂金或樓款的託管代理。在簽署臨約之時所須支付的首期訂金金額，通常為樓價的3%至5%，並通常由買方以個人支票形式直接付予賣方或擔任訂金託管人的賣方律師。因此，持牌人需為客戶接收樓款是罕見的。故此，在地產代理行業中所涉的洗錢／恐怖分子資金籌集風險相對較低。

由於臨約一般會被其後的正式買賣合約或轉讓契所取代，而該等文件均由法律專業人士(其為《打擊洗錢條例》下的另一指定非金融業人士)處理，加上物業交易中的資金轉賬通常涉及銀行，客戶亦定必要符合法律專業人士及金融機構在《打擊洗錢條例》下所施加的相同的反洗錢／反恐怖分子資金籌集措施。在此背景下，監管局在制訂指引時採取了特別組織在打擊洗錢／恐怖分子資金籌集時所提倡的風險為本方案作為基礎，好讓指引與地產代理業所涉的洗錢／恐怖分子資金籌集風險相稱。

² 持牌人指持有根據《地產代理條例》發出的「地產代理(個人)牌照」、「地產代理(公司)牌照」或「營業員牌照」(視屬何情況而定)的人士。

³ 《打擊洗錢條例》附表1第2部第1條所指。

⁴ 《打擊洗錢條例》第5A(4)條所指。



指引的目的

指引的目的是提供：

- (a) 有關洗錢及恐怖分子資金籌集的一般背景資料；及
- (b) 實務導引，以協助持牌人及其高級管理層⁵在考慮其自身情況後，在相關業務領域中制訂及實施政策、程序及管控措施，以符合《打擊洗錢條例》附表 2 下的反洗錢及反恐怖分子集資的相關規定。

指引的目標

在細閱指引後，持牌人應該能夠：

- (a) 明白他們在反洗錢及反恐怖分子集資方面的責任；
- (b) 了解地產代理行業特有的洗錢及恐怖分子資金籌集的風險；
- (c) 在執業過程中識別可疑交易；及
- (d) 認識其報告可疑交易的法律責任。

指引並不詳盡

鑑於不同地產代理公司⁶的組織及法律結構及其業務活動範圍存在差異，指引無意也不應被詮釋為符合法例規定的唯一途徑。

指引並非法律意見

雖然指引旨在解釋及補充相關的法例規定，但並不構成法律意見。建議持牌人在其認為合適時尋求獨立法律意見。

沒有遵守指引

如持牌人沒有遵守指引的任何條文，此事本身不會令致持牌人可在任何司法或其他法律程序中被起訴，但在根據《打擊洗錢條例》提起而於任何法院進行的任何法律程序中，該指引可獲接納為證據；及如該法院覺得該指引內所列任何條文，攸關該法律程序中產生的任何問題，該法院在裁斷該問

⁵ 「高級管理層」的含義載於**附錄 A**。

⁶ 「地產代理公司」一詞指身為《地產代理條例》下的持牌地產代理的業務實體（不論是公司、合夥企業抑或獨資經營）。

題時，須考慮該條文⁷。同樣地，監管局在考慮某持牌人是否違反《地產代理條例》中有關反洗錢／反恐怖分子集資規定（如其中所界定的）的相關條文時，將顧及指引的相關條文。在不抵觸前述的情況下，及為免生疑問，監管局可就任何違反《地產代理條例》中有關反洗錢／反恐怖分子集資規定（如其中所界定的）的相關條文時及／或違反指引的任何條文對持牌人作出紀律處分。

所用的用語及字詞等

指引中所用的縮略詞、用語及縮寫詞載於**附錄 A**。

在指引中，「須」及「必須」表示法律或規管責任。「應」表示建議的良好執業方式，為期望持牌人遵循的標準。監管局亦期望持牌人能夠解釋偏離該標準的原因。

表示性別的詞語包括每個性別。無意設定性別偏好。

生效日期

本 23-01(CR)號通告取代 18-01(CR)號通告，並自 2023 年 6 月 1 日起生效。

2023 年 5 月

營業詳情說明書持有人應提醒所有
參與地產代理工作的員工留意本通告

⁷ 《打擊洗錢條例》第 7(4)條所指。



第 1 章

洗錢及恐怖分子資金籌集

洗錢

- 1.1 簡單來說，洗錢（「洗錢」）就是犯罪分子將犯罪得益（包括款項及其他資產）轉換成與其犯罪來源無明顯連繫的合法款項或資產。
- 1.2 洗錢可以採取多種形式，但在房地產行業，可能涉及：
 - (a) 用犯罪得益購置物業資產，再轉售，使犯罪分子的資金看似來自合法來源；
 - (b) 犯罪分子隱藏在複雜的公司架構及多個銀行賬戶背後，以掩飾交易的真正目的，並隱瞞其實益擁有權；及
 - (c) 向地產代理公司支付一筆異常大額按金，之後再索回。
- 1.3 《打擊洗錢條例》附表 1 第 1 部第 1 條界定了「洗錢」一詞的涵義，該詞指出於達致下述效果的意圖的行為：
使——
 - (a) 屬干犯香港法律所訂可公訴罪行或作出假使在香港發生即屬犯香港法律所訂可公訴罪行的作為而獲取的收益的任何財產，看似並非該等收益；或
 - (b) 全部或部分、直接或間接代表該等收益的任何財產，看似不如此代表該等收益。

恐怖分子資金籌集

- 1.4 恐怖分子需要資金進行恐怖活動，而恐怖分子資金籌集（「恐怖分子資金籌集」）提供所需資金。恐怖分子資金籌集涉及處理知道或有合理理由懷疑可能被用於恐怖主義的金錢或財產。資金及財產可能來自合法來源或犯罪來源。金額可能不大。
- 1.5 恐怖分子往往需要隱藏或掩飾他們與資金來源的連繫。恐怖分子集團同樣必須尋找清洗資金的途徑（不

論有關的資金來源是否合法），以便在未被當局發現的情況下使用資金。

- 1.6 《打擊洗錢條例》附表 1 第 1 部第 1 條將「恐怖分子資金籌集」一詞的涵義界定為：
- (a) 在下述情況以任何方法直接或間接地提供或籌集財產——
 - (i) 懷有將該財產的全部或部分用於作出一項或多於一項恐怖主義行為的意圖（不論該財產實際上有否被如此使用）；或
 - (ii) 知道該財產的全部或部分將會用於作出一項或多於一項恐怖主義行為（不論該財產實際上有否被如此使用）；
 - (b) 在知道某人是或罔顧某人是否恐怖分子或與恐怖分子有聯繫者的情況下，以任何方法向該人直接或間接提供任何財產或金融（或有關的）服務，或為該人的利益而以任何方法直接或間接提供任何財產或金融（或有關的）服務；或
 - (c) 在知道某人是或罔顧某人是否恐怖分子或與恐怖分子有聯繫者的情況下，為該人的利益而以任何方法直接或間接籌集財產，或為該人的利益而以任何方法直接或間接尋求金融（或有關的）服務。

刑事罪行

- 1.7 洗錢／恐怖分子資金籌集均屬香港法律下的刑事罪行。根據《販毒（追討得益）條例》（第 405 章）及《有組織及嚴重罪行條例》（第 455 章），如有人知道或有合理理由相信任何財產（包括金錢）為販毒或可公訴罪行得益而仍處理該財產（包括金錢），即犯洗錢罪。根據《聯合國（反恐怖主義措施）條例》（第 575 章），如有人在知道財產將會用於作出恐怖主義行為，或懷有將財產用於作出恐怖主義行為的意圖的情況下，提供或籌集資金，即犯恐怖分子資金籌集罪。

第 2 章 反洗錢／反恐怖分子集資責任

一般責任

- 2.1 根據《打擊洗錢條例》附表 2 第 23 條，持牌人必須採取所有合理措施：
- (a) 以減低洗錢／恐怖分子資金籌集風險；及
 - (b) 確保有適當的預防措施存在，以防止《打擊洗錢條例》中的附表 2 第 2 或第 3 部的任何規定遭違反。
- 2.2 為履行上述責任，地產代理公司及高級管理層應評估其執業或業務的洗錢／恐怖分子資金籌集風險，制定並實施有關以下各項的政策、程序及管控措施（「反洗錢／反恐怖分子集資制度」）：
- (a) 風險評估；
 - (b) 盡職審查措施；
 - (c) 持續監察客戶；
 - (d) 舉報可疑交易；
 - (e) 備存紀錄；及
 - (f) 職員培訓。

反洗錢／反恐怖分子集資制度

- 2.3 地產代理公司及高級管理層應在顧及所提供的服務、客戶的類別及地理位置等因素後，設立及實施充分及適當的反洗錢／反恐怖分子集資制度（包括接納客戶的政策及程序）。
- 2.4 適當實施該等政策及程序應涵蓋的範疇包括：
- (a) 高級管理層的監督；
 - (b) 委任一名合規主任（「合規主任」）及一名洗錢報告主任（「洗錢報告主任」）；
 - (c) 合規及審核職能部門；及
 - (d) 職員篩查及培訓。



高級管理層的監督

2.5 高級管理層應：

- (a) 確保其反洗錢／反恐怖分子集資制度能夠減低所識別的洗錢／恐怖分子資金籌集風險；
- (b) 委任一名董事或高級經理擔任合規主任，全面負責建立及維持其反洗錢／反恐怖分子集資制度；及
- (c) 委任其一名高級職員擔任洗錢報告主任，作為報告可疑交易的中央聯絡點。

合規主任

2.6 合規主任的主要職責如下：

- (a) 對地產代理公司遵守反洗錢／反恐怖分子集資規定的情況負責；
- (b) 作為地產代理公司的一個中心點，監督一切有關防止及偵察洗錢／恐怖分子資金籌集的活動；
- (c) 向高級管理層提供支援及導引，確保洗錢／恐怖分子資金籌集風險得到充分的管理；
- (d) 制訂及／或持續檢視地產代理公司的反洗錢／反恐怖分子集資制度，以確保制度反映現況及符合當前的法定及監管規定；
- (e) 全方位監督地產代理公司的反洗錢／反恐怖分子集資制度，包括監察成效及在有需要時加強管控措施及程序；
- (f) 對遵守反洗錢／反恐怖分子集資規定的情況進行定期審核；及
- (g) 監督相關職員篩查，確保他們有能力履行他們的職能，且行為端正，誠實守信。

洗錢報告主任

2.7 洗錢報告主任的主要職責如下：

- (a) 覆核所有可疑交易內部報告及例外情況報告，並根據一切知悉的資料，決定是否有必要向聯合財富情報組(「財富情報組」)提交可疑交易報告(「可

疑交易報告」)；

- (b) 備存該等內部覆核的所有紀錄；
- (c) 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」的導引；及
- (d) 就防止及偵察洗錢／恐怖分子資金籌集、調查或合規事宜作為與財富情報組、執法機構及任何其他主管當局的主要聯絡點。

2.8 為使合規主任及洗錢報告主任能有效地履行其職責，地產代理公司及高級管理層應在切實可行的範圍內，確保合規主任及洗錢報告主任：

- (a) 獨立於所有營運及業務職能部門（視乎持牌人業務規模的限制）；
- (b) 長駐香港；
- (c) 在該地產代理公司具有一定的資歷及權力；
- (d) 與高級管理層能夠保持定期聯絡，並在有需要時能直接聯絡高級管理層，以確保高級管理層本身信納已符合各項法定責任，以及公司亦已採取充分有力的保護措施抵禦洗錢／恐怖分子資金籌集風險；
- (e) 完全熟悉適用於持牌人的反洗錢／反恐怖分子集資法例及監管規定，以及地產代理公司的業務所產生的洗錢／恐怖分子資金籌集風險；
- (f) 能夠及時取得來自內部來源（如盡職審查紀錄）及外部來源（如監管局通告）的一切可取得的資料；及
- (g) 配備充足資源，包括職員以及合規主任及洗錢報告主任的適當替補人選（例如替代或代理合規主任及洗錢報告主任）。

2.9 視乎地產代理公司的經營及風險狀況，一人可同時身兼合規主任及洗錢報告主任兩職。

2.10 為有效地履行該些職責，合規主任應顧及地產代理公

- 司反洗錢／反恐怖分子集資制度的不同方面，包括：
- (a) 管理及測試反洗錢／反恐怖分子集資制度的方法；
 - (b) 識別及矯正反洗錢／反恐怖分子集資制度中的不足之處；
 - (c) 可疑交易內部報告及向財富情報組提交的可疑交易報告的數目；
 - (d) 減低與來自沒有執行或沒有充分執行特別組織建議的國家的人（包括自然人及法人）的業務關係及交易所引致的洗錢／恐怖分子資金籌集風險；
 - (e) 就反洗錢／反恐怖分子集資的主要問題與高級管理層進行溝通，包括（如適用）嚴重的合規不足情況；
 - (f) 有關新法例、監管規定或指引的變更或變更建議；
 - (g) 在香港以外的分行及附屬企業符合《打擊洗錢條例》附表 2 第 2 或 3 部的規定；及
 - (h) 反洗錢／反恐怖分子集資方面的職員培訓。

合規及審核職能部門

- 2.11 合規及審核職能部門應（例如透過抽樣測試）覆核反洗錢／反恐怖分子集資管控措施（特別是辨識及報告可疑交易的管控措施）的實施情況，以確保成效。覆核的頻密程度及範圍應與洗錢／恐怖分子資金籌集風險及地產代理公司的業務規模相稱。
- 2.12 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，而該職能部門應能與高級管理層直接溝通。

職員篩查及培訓

- 2.13 地產代理公司及高級管理層應設立、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，以及是否行為端正，誠實守信。

2.14 地產代理公司及高級管理層應就反洗錢／反恐怖分子集資事宜向職員提供適當培訓⁸。

責任擴及在香港以外的分行及附屬企業⁹

2.15 在香港成立為法團但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，確保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。

2.16 地產代理公司在香港以外地方的分行或附屬企業如因當地法律不准許而未能遵從與根據《打擊洗錢條例》附表 2 第 2 及 3 部施加的相類似的規定，地產代理公司必須：

- (a) 將有關不能遵從規定的情況通知監管局；及
- (b) 採取額外措施，以便有效地減低該分行或附屬企業因不能遵從該等規定而面對的洗錢／恐怖分子資金籌集風險。

2.17 在所涉司法管轄區的法律及規例准許的範圍內，並在妥善保障共用資料的保密需要及用途(包括防止通風報訊)的情況下，在香港成立的地產代理公司在香港以外的分行或附屬企業亦應透過集團層面的反洗錢／反恐怖分子集資制度執行下列各項措施：

- (a) 為盡職審查及管理洗錢／恐怖分子資金籌集風險的目的分享資料；及
- (b) 為反洗錢／反恐怖分子集資的目的，在有需要時，將地產代理公司在香港以外的分行及經營與

⁸ 有關職員培訓的進一步指引，請參閱第 9 章。

⁹ 《打擊洗錢條例》附表 2 第 22 條所指。

《打擊洗錢條例》下所界定的地產代理相同的業務的附屬企業呈交的客戶、帳戶及交易資料，交予該地產代理公司在集團層面的合規、審核及／或反洗錢／反恐怖分子集資職能¹⁰。

與監管局合作

2.18 持牌人必須與監管局合作以履行其職責，並且必須根據監管局的要求立即向其提供風險評估資料以及就其遵守反洗錢／反恐怖分子集資要求有關的紀錄和文件。

¹⁰ 此應包括似乎異常的交易或活動的資料及分析(如已作這類分析);亦可以包括可疑交易報告,相關資料或已提交可疑交易報告一事。同樣地,在與風險管理有關及適用的情況下,分行及附屬企業應能夠從這些集團層面的職能取得該等資料。



第 3 章

風險為本方案及風險評估

風險為本方案

- 3.1 風險為本方案（「風險為本方案」）是指地產代理公司及高級管理層評估其實務或業務可能被用於洗錢／恐怖分子資金籌集的風險，並制定適當措施，以管理及減低這些風險。風險為本方案應就犯罪分子可能利用業務進行洗錢／恐怖分子資金籌集的風險所得的現實評估，與持牌人的業務及客戶承擔的成本，取得平衡。地產代理公司及高級管理層可藉此把精力集中到最重要的領域，減輕不必要的負擔。
- 3.2 風險為本方案有助於確保預防洗錢／恐怖分子資金籌集活動的措施與所識別的風險相稱，並便於決定如何以最有效的方式分配資源。風險為本方案的一般原則是，如客戶被評估為洗錢／恐怖分子資金籌集風險較高時，持牌人應採取更嚴格的措施來管理及減低該等風險，如風險較低，則可採用簡化的措施。
- 3.3 使用風險為本方案的優點是，可以按照優先次序，以最具效益的方式分配資源，從而令最大的風險可以得到最高度的關注。
- 3.4 雖然並無普遍接受的方法可用來訂明風險為本方案的性質及應用程度，但一個有效的風險為本方案涉及在客戶層面對洗錢／恐怖分子資金籌集總體風險進行識別及歸類，以及根據已識別風險設立合理措施。一個有效的風險為本方案可讓持牌人對其客戶作出合理的業務判斷。

風險評估

- 3.5 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。

- 3.6 持牌人應識別和評估可能因以下情況而產生的洗錢／恐怖分子資金籌集風險：
- (a) 開發新服務及新經營方法；及
 - (b) 新服務及既有服務均使用嶄新或開發中的科技。
- 3.7 持牌人推出新服務、新經營方法或使用嶄新或開發中的科技前，應事先進行風險評估，並應採取適當措施管理和減低已識別的風險。
- 3.8 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之前，考慮所有相關風險因素及記錄其風險評估。
- 3.9 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（「政治人物」）類型、職業類型等）；
 - (b) 國家／地區／地域風險¹¹（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）。

¹¹ 在評估與客戶相關的國家/地區風險時，可考慮當地法例（如《聯合國制裁條例》（第537章）（《聯合國制裁條例》）及《聯合國（反恐主義措施）條例》）、從聯合國、國際貨幣基金組織、世界銀行、特別組織等機構所取得的資料，以及持牌人自身的經驗，這些經驗可能顯示其他司法管轄區的弱點。

3.10 一些與客戶的洗錢／恐怖分子資金籌集風險評級有關的其他具體因素的例子載於**附錄 B**。

記錄其風險評估

3.11 持牌人應就風險評估備存紀錄及相關文件，而該紀錄及文件是能夠以可閱讀形式重現的。

第 4 章 客戶盡職審查 (「盡職審查」)

- 4.1 盡職審查旨在讓持牌人合理相信其知道有關客戶的真實身分，並適當地確信知道客戶可能從事的業務及交易類型。透過對客戶進行盡職審查，持牌人可以將盡職審查資料作為重要工具，以確認是否有理由懷疑有洗錢／恐怖分子資金籌集活動的情況。
- 4.2 盡職審查規定載於《打擊洗錢條例》附表 2。視乎具體情況，持牌人可能亦需採取額外措施（以下稱為更嚴格的客戶盡職審查（「更嚴格盡職審查」）），或進行簡化的客戶盡職審查（「簡化盡職審查」）。

實施盡職審查

慣例盡職審查措施

- 4.3 根據《打擊洗錢條例》附表 2 第 2 條，適用於持牌人的盡職審查措施為：
- (a) **識別客戶的身分，並根據可靠及獨立來源的文件、數據或資料，核實該客戶的身分；**
 - (b) 如就客戶而言有某實益擁有人，**識別實益擁有人及採取合理措施核實該實益擁有人的身分**，從而使持牌人信納其知道該實益擁有人為何人；如客戶屬法人或信託，該等措施包括可使持牌人了解該法人或信託的擁有權及控制權結構的措施；
 - (c) 取得關於與持牌人建立業務關係（如有）的目的及擬具有的性質的資料，儘管在大部分情況下，在地產代理業務而言，其有關目的及擬具有的性質屬顯而易見；及
 - (d) 如某人看似是代表客戶行事：
 - (i) 識別該人的身分，並採取合理措施，根據可靠及獨立來源的文件、數據或資料，核實該人的

身分；及

(ii)核實該人代表客戶行事的授權。

- 4.4 根據《打擊洗錢條例》附表 1 第 2 部第 1 條，「客戶」被定義為包括當事人。「客戶」及「當事人」的涵義應從其常用意義及行業慣例的角度作出推斷，但務請注意《打擊洗錢條例》第 5A(4)條中的「當事人」一詞與《地產代理條例》第 2(1)條所界定的「客戶」一詞相同，是指「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」。
- 4.5 就地產代理行業而言，通常被稱為當事人的客戶可以是物業的賣方（通常是物業的擁有人）或買方。
- 4.6 根據《打擊洗錢條例》附表 2 第 3(1)條，在下列情況下，持牌人**必須**執行盡職審查：
- (a) 在與客戶建立業務關係¹²之前；
 - (b) 在為客戶執行涉及相等於 120,000 元¹³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；
 - (c) 當持牌人懷疑客戶或客戶的戶口涉及洗錢／恐怖分子資金籌集時；
 - (d) 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。
- 4.7 根據《打擊洗錢條例》附表 2 第 1 條，
- (a) 「業務關係」是指持牌人與某人之間的業務、專業或商業關係而該關係延續一段時間；或在該人首次以準客戶身分接觸持牌人時，該持牌人期望

¹² 為免生疑問及就《打擊洗錢條例》而言，由持牌人安排並由潛在買家參加的物業視察並不構成業務關係。換言之，盡職審查只適用於發生物業買賣的情況。

¹³ 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。

該關係將延續一段時間；及

- (b) 「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。

4.8 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。

4.9 在雙邊代理的情況下，由於持牌人與交易雙方（即物業賣方及物業買方）訂立業務關係，賣方及買方均為持牌人的當事人（即客戶），因此盡職審查規定須適用於交易雙方。

4.10 在單邊代理的情況下，如持牌人只代其中一方行事，而不代表另一方行事，則由持牌人代那一方行事的人便是持牌人的當事人（即客戶），因此盡職審查規定須適用於那一方。

執行時間¹⁴

4.11 持牌人須在建立任何業務關係或執行特定非經常交易**之前**完成盡職審查程序。

4.12 然而，在以下的情況下，持牌人可在建立業務關係**之後**才核實客戶及任何實益擁有人的身分，如果：

- (a) 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；及
- (b) 為就客戶的業務正常運作不造成干擾，如此行事是必需的。

4.13 在與客戶建立業務關係**之後**才進行核實的持牌人，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。

¹⁴ 《打擊洗錢條例》附表2第3條所指。



未能完成盡職審查

4.14 如客戶獲准在核實身分前使用業務關係，持牌人應採取適當的風險管理政策及程序，其中可能包括：

- (a) 制定完成身分核實措施的時限；
- (b) 在等候完成身分核實期間定期監察該等關係，以及將等候完成身分核實的情況向高級管理層匯報；
- (c) 取得所有其他必要的盡職審查資料；
- (d) 確保在合理切實可行的情況下盡快核實身分；
- (e) 告知客戶，持牌人有責任因未能完成身分核實措施而隨時終止該關係；
- (f) 適當地限制在等候完成身分核實措施期間的交易次數及類別；及
- (g) 確保資金不會支付予任何第三方，但在下述條件規限下或可作出例外安排而付款予第三方：
 - (i) 並無洗錢／恐怖分子資金籌集的嫌疑；
 - (ii) 洗錢／恐怖分子資金籌集的風險被評定屬於低度；
 - (iii) 交易獲高級管理層批准，而高級管理層在批准交易前應已考慮客戶業務的性質；
 - (iv) 收款人的姓名不在懷疑恐怖分子及政治人物等監察名單中；及
 - (v) 已採取合理措施有效地管理所涉的洗錢／恐怖分子資金籌集風險。

4.15 如持牌人未能完成盡職審查程序，其：

- (a) **不可**與該客戶建立業務關係，亦不可與該客戶進行任何非經常交易；
- (b) （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；及
- (c) 應評估未能完成盡職審查程序是否為知悉或懷疑有洗錢／恐怖分子資金籌集活動的情況及向財富情報組提交可疑交易報告的理據。

識別及核實客戶的身分¹⁵

4.16 持牌人須識別客戶的身分，並根據以下來源所提供的文件、數據或資料，核實該客戶的身分：

- (a) 政府機構；
- (b) 監管局；
- (c) 在香港以外地方執行與監管局職能相類似的職能的主管當局；
- (d) 認可數碼識別系統¹⁶；或
- (e) 監管局認可的任何其他可靠及獨立來源。

4.17 關於識別及核實個人客戶或法團客戶（包括其實益擁有人）的導引載於指引的**附錄 C 及 D**。

4.18 識別及核實客戶的實益擁有人¹⁷

- (a) 實益擁有人是指最終擁有或控制客戶或由客戶代表其進行交易或活動的個人。
- (b) 就並非以職務身分代表法人或信託行事的個人客戶而言，客戶本人通常是實益擁有人，但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。例如：一名父親提供購買資金並控制買家客戶，而買家客戶是其身為學生的兒子。
- (c) 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，或對法團的管理層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。
- (d) 就合夥企業而言，實益擁有人是直接或間接地有權攤分或控制該合夥企業的資本或利潤的 25% 以上或該合夥企業的投票權的 25% 以上的個人；或行使對該合夥企業的管理最終的控制權的個人；或

¹⁵ 《打擊洗錢條例》附表 2 第 2(1)(ab)條所指。

¹⁶ 獲監管局認可的、屬可靠及獨立來源的數碼識別系統。

¹⁷ 《打擊洗錢條例》附表 2 第 1(1)條及 2(1)(b)條所指。

如該合夥企業是代表另一人行事，指該另一人。

- (e) 就信託而言，實益擁有人是指有權享有信託財產的既得權益的受益人或某類別受益人，而不論該受益人是享有該權益的管有權、剩餘權或復歸權，亦不論該權益是否可予廢除；或該信託的財產授予人；或該信託的受託人；或該信託的保護人或執行人；或對該信託擁有最終的控制權的個人。
- (f) 持牌人核實實益擁有人身分的責任是根據其對洗錢／恐怖分子資金籌集風險的評估，採取**合理措施**，從而使持牌人信納其知道該實益擁有人為何人，包括可使持牌人了解該客戶（如該客戶屬法人或信託）的擁有權及控制權結構的措施。
- (g) 就具有多層擁有權結構的公司而言，應充分識別公司的所有中間層級。持牌人應自行決定收集該等資料的方式，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（所包含的資料應視風險敏感程度而定，但至少應包括公司名稱及註冊成立地點）。此舉的目標應始終是循著擁有權鏈狀架構追查至屬持牌人的直接客戶的實益擁有人的個人，並核實這些個人的身分。
- (h) 如公司的擁有權分散，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。
- (i) 有關識別及核實個人客戶或法團客戶的實益擁有人的導引，請參閱**附錄 C 及 D**。

4.19 識別及核實看似是代表客戶行事的人¹⁸

- A. 如某人看似是代表客戶行事（此處稱為「代表」），持牌人須：
 - (a) 識別該代表的身份，並採取**合理措施**，根據以下來源所提供的文件、數據或資料，核實

¹⁸ 《打擊洗錢條例》附表 2 第 2(1)(d)條所指。

該代表的身分——

- (i) 政府機構；
 - (ii) 監管局；
 - (iii) 在香港以外地方執行與監管局職能相類似的職能的主管當局；或
 - (iv) 監管局認可的任何其他可靠及獨立來源；及
- (b) 核實該代表代表客戶行事的授權。

- B. 一般要求須取得該代表提供的**附錄 C** 第 1 段所述的身分識別資料。在採取措施核實代表的身分(例如授權簽署人及受委託人)時,持牌人應盡可能查閱及採取**附錄 C** 所列的文件及其他方式。在一般情況下,持牌人應識別及核實獲授權向持牌人發出指示調動資金或資產的人的身分。
- C. 持牌人須取得授權書(例如授權書、董事會決議案或類似的法團授權書),從而核實該代表獲授權代表客戶。

實施簡化盡職審查

簡化盡職審查的適用範圍¹⁹

- 4.20 《打擊洗錢條例》對盡職審查措施作出了界定,並規定了持牌人須執行盡職審查的情況。簡化盡職審查意味著毋須執行慣例盡職審查措施。實際上,這意味著在簡化盡職審查適用的情況下(請參閱下文第 4.22 段),持牌人毋須識別實益擁有人或核實其身分。
- 4.21 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

¹⁹ 《打擊洗錢條例》附表 2 第 4 條所指。

分時，簡化盡職審查均不適用，即使客戶類型屬於下文第 4.22 段所述者（請參閱《打擊洗錢條例》附表 2 第 3(1)(d)及(e)條）。

簡化盡職審查適用的對象

4.22 根據《打擊洗錢條例》附表 2 第 4(3)條，簡化盡職審查可能適用的客戶為：

- (a) 金融機構；
- (b) 符合以下說明的機構——
 - (i) 在對等司法管轄區成立為法團或設立²⁰；
 - (ii) 經營的業務與金融機構所經營者相類似；
 - (iii) 設有措施，以確保與附表 2 所施加的規定相類似的規定獲遵從；及
 - (iv) 在有否遵從該等規定方面，受到在該司法管轄區負責執行與任何有關當局²¹職能相類似的職能的當局監管；
- (c) 在任何證券交易所上市的法團；
- (d) 投資公司，而負責就該投資公司的所有投資者執行與盡職審查措施相類似的措施的人屬——
 - (i) 金融機構；
 - (ii) 符合以下說明的在香港或對等司法管轄區成立為法團或設立的機構——
 - 設有措施，以確保與根據附表 2 所施加的規定相類似的規定獲遵從；及
 - 在有否遵從該等規定方面，受到監管；
- (e) 政府或香港的任何公共機構；或
- (f) 對等司法管轄區的政府或在對等司法管轄區執行與公共機構的職能相類似的職能的機構。

4.23 要確定客戶是否屬於第 4.22 段的(a)至(d)類別，通常持

²⁰ 指引所提述的「對等司法管轄區」指屬特別組織成員或施加與根據《打擊洗錢條例》附表 2 而施加的規定相類似的規定的司法管轄區。

²¹ 如《打擊洗錢條例》附表 1 第 2 部第 1 條所界定者，「有關當局」包括金融管理專員、證券及期貨事務監察委員會、保險業監管局、海關關長及公司註冊處處長。

牌人採取以下措施則足夠：

- (a) 核實客戶為金融機構或有關司法管轄區內獲授權（或受監管）金融機構名單上的機構；
- (b) 取得證券交易所上市地位證明；或
- (c) 確定負責就投資公司的所有投資者執行與盡職審查措施相類似的措施的人屬《打擊洗錢條例》附表 2 第 4(3)(d)條所列的任何類別的機構。

簡化盡職審查需收集的客戶資料²²

4.24 在執行簡化盡職審查時，持牌人須：

- (a) 識別客戶的身分及核實該客戶的身分；
- (b) 如擬建立業務關係，但其目的及擬具有的性質並不顯而易見，則取得關於與持牌人建立業務關係的目的及擬具有的性質的資料；及
- (c) 如某人看似是代表客戶行事，
 - (i) 識別該人的身分，並採取合理措施核實該人的身分；及
 - (ii) 核實該人代表客戶行事的授權。

實施更嚴格盡職審查

須執行盡職審查特別規定的情況

4.25 《打擊洗錢條例》附表 2 第 15 條訂明，在監管局藉給予持牌人的書面通知指明的情況下，及在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下，持牌人須在建立業務關係之前或繼續現有業務關係之前，執行（其中包括）以下所有更嚴格盡職審查措施：

- (a) 取得其高級管理層的批准；及
- (b) 採取合理措施，以確立有關客戶或實益擁有人的財富來源，及該業務關係將會涉及或所涉的資金來源；或採取額外措施，以減低所涉的洗錢／恐怖分

²² 《打擊洗錢條例》附表 2 第 4(1)條所指。

子資金籌集風險。

4.26 更嚴格盡職審查適用的高風險情況包括：

- (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香港政治人物或非香港政治人物(請參閱下文第 4.30 段)；
- (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。

客戶沒有為身分識別的目的而現身²³

4.27 如客戶沒有為身分識別的目的而現身，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。

4.28 除第 4.29 段規定的情況外，為減低風險，《打擊洗錢條例》附表 2 第 5(3)(a)條及第 9(1)條要求持牌人採取額外措施。如客戶不曾為身分識別的目的而現身，持牌人須執行以下最少一項措施，以減低風險：

- (a) 根據第 4.16 段提述的但不曾用於核實該客戶身分的文件、數據或資料，進一步核實該客戶的身分；
- (b) 採取增補措施，核實持牌人已獲取的與該客戶有關的資料；或
- (c) 確保就該客戶的戶口作出的第一次付款是經由以該客戶的名義在下述機構開設的戶口進行：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

²³ 《打擊洗錢條例》附表 2 第 9 條所指。

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。

4.29 如持牌人已採取了第 4.16(d)段中所提及的措施以監管局認可的、屬可靠及獨立來源的數碼識別系統所提供的數據或資料為基礎識別客戶，則就沒有為身分識別的目的而現身的客戶而言，第 4.28 段下的要求並不適用²⁴。

客戶或其實益擁有人屬政治人物

4.30 定義

A. 非香港政治人物

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。

B. 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(a)段所指的人有密切業務關係的個人（在 A(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

²⁴ 《打擊洗錢條例》附表 2 第 9(2)條所指。

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(a)段所指的人的利益而成立的。

C. 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) 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(請參閱指引第 4.30B 段)。

D. 前政治人物

就指引而言，前政治人物的定義為：

- (a) 身為香港政治人物或非香港政治人物的個人，該名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；
- (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(請參閱指引第 4.30B 段)。

4.31 身為政治人物本身並不一定意味著該人貪污或因為貪污而入罪。然而，官職及職務可能會使政治人物易受貪污影響。當政治人物來自一個其政府及社會的賄賂、貪污及財務違規問題廣為人知的外國時，風險便會增加。若該等國家的反洗錢／反恐怖分子集資準則不完備，風險則會更大。

- 4.32 持牌人應採取合理措施，以確定個人是否為政治人物。如已知個人是香港政治人物或非香港政治人物，持牌人須執行更嚴格盡職審查措施。如已知個人是前政治人物，持牌人必須進行風險評估，以確定該個人是否會帶來更高的洗錢／恐怖分子資金籌集風險，儘管前政治人物本身並不一定造成更高風險。在持牌人評估前政治人物存在洗錢／恐怖分子資金籌集風險較高的任何情況下，其須按要求執行更嚴格盡職審查措施。
- 4.33 處理貪污所得款項或處理非法轉移的政府、超國家或援助資金的持牌人會面臨聲譽及法律風險，包括因協助清洗犯罪所得款項而可能遭刑事檢控，以及被暫時吊銷或撤銷牌照。持牌人可在與客戶建立業務關係之前進行更嚴格盡職審查，並在其知道或懷疑該業務關係是與政治人物建立的情況下持續監察該業務關係，從而減低風險。
- 4.34 使用公開可用的資料評估政治人物
- (a) 地產代理公司及高級管理層應設立及維持有效的程序（例如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。
 - (b) 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。如客戶與其業務聯繫的國家或客戶的業務界別較易受貪污影響，持牌人應特別提高警覺。
- 4.35 除第 4.38 段規定的情況外，當持牌人知道特定客戶或實益擁有人是政治人物時，其須在建立業務關係之前，或在其後發現客戶或實益擁有人是政治人物的情

況下繼續現有業務關係之前，執行以下所有更嚴格盡職審查措施²⁵：

- (a) 取得其高級管理層的批准；
- (b) 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
- (c) 根據評定的風險對業務關係加強監察。

4.36 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。然而，持牌人應注意，並非所有聲明均公開可用，而政治人物客戶可能有合法律由不提供該等資料。

4.37 如第 4.35(a)段所述批准持牌人的人應考慮合規主任的意見。涉及的政治人物愈敏感，批准人的級別應愈高。

4.38 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，則就客戶或客戶的實益擁有人是前政治人物的高風險業務關係而言，第 4.35 段所述的更嚴格盡職審查措施並不適用。

4.39 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。在判斷第 4.38 段所提及的適當風險評估²⁶時，應考慮的各項風險因素，舉例如下：

- (a) 該名個人仍可運用的(非正式)影響力；

²⁵ 《打擊洗錢條例》附表 2 第 5(3)(b)條及第 10 條所指。

²⁶ 就前政治人物不再擔任重要公職的評估，應依據風險評估而定，不應僅依據訂明時限。

- (b) 該名個人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) 該名個人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)。

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

4.40 持牌人應特別注意：

- (a) 與來自或在沒有執行或沒有充分執行特別組織建議的司法管轄區的人（包括自然人及法人）的業務關係及交易；及
- (b) 與被評估具有較高洗錢／恐怖分子資金籌集風險的司法管轄區相關的交易及業務。

較高風險司法管轄區

4.41 持牌人可能考慮的因素

- (a) 在斷定某個司法管轄區是否為沒有執行或沒有充分執行特別組織建議的司法管轄區，或可能會在其他方面產生較高風險時，持牌人應考慮（其中包括）：
 - (i) 監管局可能已發放予持牌人的資料；
 - (ii) 該司法管轄區是否受制於（例如）聯合國安全理事會施加的制裁、禁運或類似措施；
 - (iii) 根據可靠來源，該司法管轄區是否被識別為缺乏適當的反洗錢／反恐怖分子集資法律、規例及其他措施；
 - (iv) 根據可靠來源，該司法管轄區是否被識別為恐怖活動提供資金或支持，以及有指定的恐怖組織在其境內運作；及
 - (v) 根據可靠來源，該司法管轄區是否被識別為有嚴重程度的貪污或其他犯罪活動。
- (b) 「可靠來源」是指通常被視為具有良好聲譽且其

編製的資料可供公眾廣泛使用的知名機構。除特別組織及類似的區域機構之外，該等來源亦可能包括但不限於超國家或國際機構（如國際貨幣基金組織及 Egmont Group of Financial Intelligence Units）以及有關國家政府機構及非政府組織。該等可靠來源提供的資料不具有法律效力，且未必表明某個司法管轄區的風險較高。

監管局發出的通知中指明的高度風險情況²⁷

4.42 如特別組織提出要求（可能包括強制性的更嚴格盡職審查或採取特別組織建議的防範措施）或在被視為具有較高風險的其他情況下，監管局可以就通知中列明的情況向持牌人發出通知，從而：

- (a) 對持牌人施加採取更嚴格盡職審查措施的責任；或
- (b) 要求持牌人採取通知中所指明或描述的具體防範措施²⁸，

而有關持牌人須遵從該通知。(a)及(b)項所述措施的類別與風險性質是合乎比例的。

藉著中介人執行盡職審查

4.43 在下列情況下，持牌人可藉著《打擊洗錢條例》附表 2 第 18(3)條指明的中介人執行任何盡職審查措施：

- (a) 中介人書面同意擔任其中介人；及
- (b) 持牌人信納中介人將在要求時提供中介人在執行盡職審查措施的過程中獲得的任何文件之副本或任何數據或資料之記錄，不會延擱。

然而，持牌人在《打擊洗錢條例》下仍須就未有執行盡職審查措施負有法律責任。

²⁷ 《打擊洗錢條例》附表 2 第 15 條所指。

²⁸ 這些具體防範措施可包括：從不同來源取得客戶、客戶的實益擁有人、建立業務關係或交易的目的及擬具有的性質及財富來源或資金來源的額外資料；增加覆核客戶的現有客戶盡職審查紀錄的頻密程度；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；及評估來自財務特別行動組織指定高風險司法管轄區的客戶所提供的資料。



- 4.44 《打擊洗錢條例》附表 2 第 18(3)條規定，指定中介人是指（其中包括）能夠令持牌人信納其有適當程序來防止洗錢／恐怖分子資金籌集的會計專業人士、法律專業人士或持牌人。指定中介人亦可是同等司法管轄區內的律師、公證人、核數師、專業會計，或在同等司法管轄區內經營與持牌人類似之業務的人，前提是根據該司法管轄區的法律，該指定中介人須根據該司法管轄區法律進行註冊或領牌或者受到監管，有措施確保遵守類似《打擊洗錢條例》附表 2 下的規定，並在遵守該等規定方面受該司法管轄區內與監管局職能類似之機構的監督。
- 4.45 藉著中介人執行盡職審查措施的持牌人必須：
- (a) 在中介人執行該措施後立即向中介人取得中介人在執行該措施的過程中獲得的數據或資料，但本段並無要求持牌人同時向中介人取得中介人在執行該措施的過程中獲得的相關文件之副本或相關數據或資料之記錄；及
 - (b) 確保中介人在持牌人於《打擊洗錢條例》就記錄備存規定中指明的期限內提出要求時，在接獲該要求後於合理切實可行的範圍內盡快向持牌人提供中介人在執行該措施的過程中獲得的任何文件之副本或任何數據或資料之記錄。
- 4.46 對先前客戶應用《打擊洗錢條例》²⁹
- (a) 持牌人須在下列情況下對先前客戶（於 2018 年 3 月 1 日前已與持牌人建立業務關係的客戶）執行《打擊洗錢條例》附表 2 及指引所規定的盡職審查措施：
 - (i) 有關乎該客戶的符合以下說明的交易發生：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；

²⁹ 《打擊洗錢條例》附表 2 第 6 條所指。

- (ii) 該客戶的業務經營方式出現重大變動；
 - (iii) 持牌人懷疑客戶或客戶的業務涉及洗錢／恐怖分子資金籌集；或
 - (iv) 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。
- (b) 持牌人應注意，《打擊洗錢條例》附表 2 第 5 條的持續監察規定亦適用於先前客戶。

第 5 章 持續監察與客戶的業務關係

持續監察的規定

- 5.1 有效的持續監察對於了解客戶的活動至為重要，亦是有效的反洗錢／反恐怖分子集資制度不可缺少的組成部分，因為這有助於持牌人了解客戶的最新情況並偵察異乎尋常或可疑的活動。
- 5.2 根據《打擊洗錢條例》附表 2 第 5 條，持牌人須藉以下措施，持續監察其與客戶的業務關係：
- (a) 不時覆核為遵從盡職審查規定而取得的關於客戶的文件、數據及資料，以確保該等文件、數據及資料反映現況及仍屬相關的；
 - (b) 對為客戶執行的交易進行適當的審查，以確保它們符合持牌人對客戶、客戶的業務、風險狀況及資金來源的認知；及
 - (c) 識辨複雜、款額大得異乎尋常或運作模式異乎尋常或並無明顯經濟或合法目的的交易，審查該等交易的背景及目的，並藉書面記錄其審查所得。

未能進行持續監察

- 5.3 未能進行適當的持續監察可能會使持牌人被犯罪分子濫用，並可能會引人質疑監控是否充分，或持牌人管理層的謹慎程度及誠信。

持牌人識別異乎尋常客戶交易的考慮因素

- 5.4 要識別異乎尋常的客戶交易，持牌人可考慮的因素包括：
- (a) 交易的性質及類型（例如異常的交易規模或頻率、現金交易）；
 - (b) 一系列交易的性質；
 - (c) 交易的金額，尤其注意特別巨額的交易；
 - (d) 付款或收款的來源地／目的地；及
 - (e) 客戶的業務活動的慣常模式。

使用風險為本方案持續監察³⁰

- 5.5 監察範圍應與進行風險評估後編製的客戶風險狀況吻合。對於洗錢／恐怖分子資金籌集風險較高的業務關係，應投入更多資源進行監察。
- 5.6 在監察風險較高的業務關係時，持牌人應採取額外措施（請參閱第 4.25 段）。高風險的業務關係需要更頻繁及嚴格的監察。在監察高風險業務關係時，相關考慮因素可能包括：
- (a) 是否有充分的程序或管理資訊制度，為有關職員（例如合規主任、洗錢報告主任、前線員工等）提供及時的資訊；及
 - (b) 如何監察高風險客戶的資金、財富及收入來源，以及如何記錄相關情況的變化。
- 5.7 在監察業務關係時採取的額外措施不適用於以下情況³¹：
- (a) 就沒有為身分識別的目的而現身的客戶而言，如持牌人已採取了以上第 4.16(d)段中所提及的措施以監管局認可的、屬可靠及獨立來源的數碼識別系統所提供的數據或資料為基礎識別客戶；或
 - (b) 客戶或客戶的實益擁有人而言，如持牌人信納：
 - (i) 客戶或客戶的實益擁有人，屬某前政治人物；及
 - (ii) 基於適當風險評估³²，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。
- 5.8 有多種方法可以達致該等目標，包括例外情況報告（例如大宗交易例外情況報告）及交易監察制度。例外情況報告可能有助於持牌人監察其客戶的經營活動。

³⁰ 《打擊洗錢條例》附表 2 第 5 條所指。

³¹ 《打擊洗錢條例》附表 2 第 5(4)條及第 5(5)條所指。

³² 請參閱指引第 4 章第 4.39 段有關對前政治人物的適當風險評估。

審查交易的背景及目的

- 5.9 審查或查詢可能包括詢問客戶適當的問題。此類查詢如本著真誠進行得當，不會構成通風報訊³³。查詢結果應妥善以書面方式記錄。如有任何懷疑，須向財富情報組提交可疑交易報告（請參閱指引第 6 章）。

現金交易及向第三方轉賬

- 5.10 如客戶提出現金交易或向第三方轉賬，而該等要求不符合已知的客戶從業模式，持牌人應謹慎，並作出進一步相關查詢。若持牌人在作出必要查詢後，並不認為現金交易或向第三方轉賬屬合理，則應向財富情報組提交可疑交易報告（請參閱指引第 6 章）。

³³ 請參閱指引第 6 章第 6.6 段。



第 6 章 報告可疑交易

規定

- 6.1 進行盡職審查及持續監察與客戶的業務關係是識別異乎尋常及可疑交易與活動的基礎。持牌人一旦辨別到或懷疑任何交易與洗錢／恐怖分子資金籌集活動有關，便應向財富情報組報告有關交易。
- 6.2 「可疑」一詞的涵義與其於日常中的涵義相同。法院曾表示：「其表示有可能而非純屬虛構」。
- 6.3 任何交易如懷疑涉及的資金或財產為犯罪得益或與恐怖分子活動有關，均屬可疑交易。任何人如得悉或懷疑有可疑交易，其毋須知悉其中所犯罪行的種類，亦毋須肯定有關資金是否犯罪得益，只需提供一項或多項顯示其與洗錢／恐怖分子資金籌集活動有關而買方或賣方無法解釋的跡象。

報告可疑交易的法例規定

- 6.4 《販毒（追討得益）條例》第 25A 條及《有組織及嚴重罪行條例》第 25A 條規定，任何人如得悉或懷疑有關財產屬販毒或可公訴罪行的收益而未向獲授權人員披露，即屬犯罪。同樣地，《聯合國（反恐怖主義措施）條例》第 12 條亦規定如得悉或懷疑任何財產與恐怖份子有關而未作出披露即屬犯罪。根據《販毒（追討得益）條例》、《有組織及嚴重罪行條例》及《聯合國（反恐怖主義措施）條例》，如得悉或懷疑以上事項而未有作出報告，最高可被判監禁三個月及罰款 50,000 元。
- 6.5 向財富情報組所提交的可疑交易報告，如符合以下條件，則可作為持牌人對與報告中披露的行動有關的洗

錢／恐怖分子資金籌集罪行的法定抗辯：

- (a) 該可疑交易報告乃於持牌人進行所披露的行動前提出，且有關行動或交易乃於財富情報組的同意下進行；或
- (b) 該可疑交易報告乃於持牌人進行所披露的行動或交易後提出，且該報告乃由持牌人按其合理情況盡快主動提出。

6.6 持牌人務應注意，任何人如得悉或懷疑有資料已向財富情報組披露而向任何其他人士披露任何可能妨礙任何調查的事宜，即屬犯罪。如客戶獲告知已提交報告（一般稱為「通風報訊」），則可能會對調查造成妨礙，並構成犯罪。客戶如對可能作出的可疑交易報告或調查知情，或會對將來調查可疑的洗錢／恐怖分子資金籌集活動造成妨礙。因此，如持牌人懷疑交易與洗錢／恐怖分子資金籌集有關，其於盡職審查過程中應注意通風報訊的風險。地產代理公司及高級管理層應確保其僱員於進行盡職審查時知悉有關問題，並對有關問題保持警覺。

6.7 地產代理公司及高級管理層應確保已向其職員提供充足的指導，以讓其職員能夠在洗錢／恐怖分子資金籌集發生時產生懷疑或能識別有關的跡象。有關指導應顧及職員可能遇到的交易性質及客戶指示、服務類型及交付方式（即面對面或遙距交付）。

6.8 「SAFE」方法

- (a) 透過有效而有系統的方法識別可疑交易可保障持牌人免受捲入洗錢／恐怖分子資金籌集活動的風險。持牌人可採用（如適用）由財富情報組提倡的「SAFE」方法。
- (b) SAFE 方法共有四個步驟：
 - (i) 篩查客戶及交易的可疑活動跡象（Screen）；

- (ii) 向客戶詢問適當的問題（**Ask**）；
 - (iii) 查明客戶紀錄（**Find**）；及
 - (iv) 評估以上所有資料（**Evaluate**）。
- (c) 監管局強烈建議持牌人熟習「SAFE」方法。SAFE 方法的詳情載於財富情報組的網站（www.jfiu.gov.hk）。

應在何時以何種方式向財富情報組報告可疑交易？

- 6.9 如持牌人得悉或懷疑若干財產為犯罪得益或恐怖份子的財產，須按合理情況盡快向財富情報組作出披露。監管局強烈建議使用可疑交易報告表格或名為可疑交易報告管理系統（「STREAMS」）的電子報告系統報告可疑交易³⁴。如所披露的內容與任何正在進行的調查有關，則應於可疑交易報告中指出，並提供相關詳情（例如案件參考編號、調查部門名稱及負責人姓名等等）（如有）。在例外的情況下，如需作緊急披露，初步以電話通知亦可能受理。
- 6.10 法例規定可疑交易報告須與任何構成有關知情或懷疑的資料或其他事宜一併提交。持牌人應盡快作出報告，尤其是在客戶向持牌人作出指示其轉移資金或其他財產或對業務關係作出重大變更等等行為後。於以上情況，持牌人可考慮與財富情報組進行緊急聯絡。
- 6.11 可構成懷疑的情況實例（視乎不同個案的情況而定）載於**附錄 E**。該等實例僅提供有關最基本的洗錢方式的跡象，並非詳盡。

內部報告

- 6.12 地產代理公司及高級管理層應訂定相關措施，以持續檢查其是否有適當的政策及程序測試並確保符合法例及監管規定。就此目的採取的措施之類型及範圍應考

³⁴ 有關報告的方法及建議的詳情，請瀏覽財富情報組網站：www.jfiu.gov.hk。

慮洗錢／恐怖分子資金籌集風險及其各自的業務規模。

- 6.13 地產代理公司的洗錢報告主任應作為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確保洗錢報告主任在公司中具有一定的地位，並擁有充足資源供洗錢報告主任執行其職務（有關洗錢報告主任的主要職責，請參閱以上第 2.7 段）。
- 6.14 洗錢報告主任的其中一項主要職責是盡力考慮所有重要資料，並根據法例規定向財富情報組報告可疑的交易或活動或可疑的擬進行交易或活動。
- 6.15 地產代理公司及高級管理層應設立並維持相關程序，以確保：
 - (a) 所有職員均知悉洗錢報告主任的身分及作出內部披露報告時應依循的程序；及
 - (b) 所有披露報告均應送達洗錢報告主任，不得過度延遲。
- 6.16 地產代理公司及高級管理層或有意設立內部系統，讓職員可於向洗錢報告主任發送報告前先諮詢其上司或經理，惟在任何情況下，職員的上司或經理均不得過濾職員提出的報告。由於根據法律責任，凡有可疑交易均須按合理情況盡快報告，因此報告流程應盡量縮短，提出可疑交易報告的職員與洗錢報告主任之間涉及的人數愈少愈好，以確保制度迅速、保密且暢通無阻。
- 6.17 所有向洗錢報告主任報告的可疑活動均應以文件形式作為紀錄。報告內應包含客戶的資料及可疑原因的陳述。如情況緊急，亦可先以口頭形式（如電話）報告可疑活動，其後再以書面形式跟進。



- 6.18 洗錢報告主任應認收可疑交易報告，同時向提出報告的職員發出提示，提醒有關通風報訊的風險。預防通風報訊的措施亦適用於可疑交易已於內部提出，但尚未向財富情報組報告的情況。
- 6.19 報告了某宗可疑交易或活動並不表示毋須就同一客戶的其他可疑交易或活動，作出報告。如有其他的可疑交易或活動（不論其性質與之前的交易或活動相同與否），亦應向洗錢報告主任報告，而洗錢報告主任應就此進一步向財富情報組作出報告（如適用）。
- 6.20 洗錢報告主任於評估可疑交易的內部報告時應採取合理步驟以考慮所有相關資料，包括盡職審查及公司內部有關報告內所指的實體的可用持續監察資料。
- 6.21 洗錢報告主任可採取的步驟包括：
- (a) 檢視關連戶口的其他交易模式及數量；
 - (b) 參考任何之前的指示模式、業務關係的時段及盡職審查以及持續監察資料及文件紀錄；及
 - (c) 利用財富情報組推薦的用於識別可疑交易的有系統方法，適當地向客戶提問。
- 6.22 於評估時或需同時檢視其他關連業務關係。在考慮是否需要搜尋與關連業務關係有關的資料時，應於按法律規定向財富情報組及時作出披露與因搜尋更多相關資料而可能使披露延誤之間取得平衡。評估過程及所得結論均應記錄在案。
- 6.23 如洗錢報告主任於完成評估後，認為知悉或懷疑有關交易與洗錢／恐怖分子資金籌集活動有關的理由充分，則應盡快向財富情報組提交可疑交易報告（連同構成有關知情或懷疑的資料或事宜一併提交）。只要洗錢報告主任已真誠行事，在考慮過所有可用資料後認為並無可疑，因而決定不向財富情報組提交可疑交易報告，則不大可能會因不提交報告而負上任何刑事責

任。洗錢報告主任應妥善備存所作的審議及行動的紀錄，以證明其行動屬真誠。

備存紀錄

- 6.24 持牌人應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。有關紀錄應包括提交報告的日期、其後處理報告的職員姓名、評估結果、有關報告最終有否致使向財富情報組提交可疑交易報告及報告的相關文件紀錄的存放地點資料。
- 6.25 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。有關紀錄應包括作出披露的日期、作出披露的人士之身分及可疑交易報告的相關文件的存放地點資料。有關紀錄可與內部報告紀錄合併（如適用）。



第 7 章

金融制裁、擴散資金籌集及恐怖分子資金籌集

金融制裁及擴散資金籌集

- 7.1 金融制裁由聯合國安全理事會（「安全理事會」）決定，禁止向指定的個人或實體或為其利益以及向代表該指定的個人或實體行事、按照他們的指示行事或由他們擁有或控制的人士提供任何資金、財務資產或經濟資源。持牌人可參閱由安全理事會及制裁委員會制訂的指定個人及實體名單。名單上載於有關委員會網頁 (<https://www.un.org/securitycouncil/zh>)。
- 7.2 《聯合國制裁條例》（第 537 章）（「《聯合國制裁條例》」）授權行政長官制定規例，向某些個人及實體實施由安全理事會施加的金融制裁，並於憲報或商務及經濟發展局的網站 (<https://www.cedb.gov.hk/tc/policies/united-nations-security-council-sanctions.html>) 公佈有關指定個人及實體。
- 7.3 根據《聯合國制裁條例》制訂的規例（例如《聯合國制裁（朝鮮民主主義人民共和國）規例》（第 537AE 章）及《聯合國制裁（聯合全面行動計劃-伊朗）規例》（第 537BV 章）），除非獲行政長官授權許可，否則向某些個人及實體或為其利益提供任何資金、其他財務資產或經濟資源，或處理任何由某些個人及實體管有、擁有或控制的資金、其他財務資產或經濟資源即屬犯罪，最高可被判監禁 7 年及無限額的罰款。
- 7.4 根據《大規模毀滅武器（提供服務的管制）條例》（第 526 章）第 4 條，如某人向他人提供任何服務，而該人基於合理理由相信或懷疑該等服務可能與大規模毀滅武器有關，該人即屬犯罪。提供服務被廣泛界定並包括借出款項或以其他方式提供金融資助。



- 7.5 監管局可就根據《聯合國制裁條例》項下的規例於憲報或商務及經濟發展局的網站公佈的指定個人及實體不時通知持牌人 (<https://www.cedb.gov.hk/tc/policies/united-nations-security-council-sanctions.html>)。
- 7.6 持牌人應查閱最新的指定個人及實體名單上的名稱以核對客戶及其實益擁有人的名稱。
- 7.7 地產代理公司及高級管理層應確保其設有適當的系統讓其員工可以進行核對指定個人及實體的名單上的名稱，並確保相關名單反映現況。

恐怖分子資金籌集

- 7.8 根據特別組織，恐怖分子資金籌集是指為恐怖主義行為、恐怖分子及恐怖組織籌集資金。《聯合國（反恐怖主義措施）條例》第 7 條禁止提供或籌集財產作恐怖主義行為用途，第 8 條禁止任何人向恐怖分子或與恐怖分子有聯繫者提供或籌集／尋求財產或金融（或有關的）服務。第 8A 條禁止任何人在知道任何財產為指明的恐怖分子財產或指明的恐怖分子或與恐怖份子有聯繫者的財產或罔顧以上事實是否屬實的情況下處理該財產，第 11L 條禁止任何人在懷有意圖或知悉的情況下提供或籌集財產以資助某人為指明目的而進行往來國家之間的旅程，即作出、籌劃、籌備或參與一項或多於一項恐怖主義行為（即使實際上沒有恐怖主義行為發生）；或提供或接受與作出、籌劃、籌備或參與一項或多於一項恐怖主義行為有關的培訓（即使實際上沒有恐怖主義行為因該培訓而發生）。
- 7.9 安全理事會亦已公佈因涉及阿爾蓋達組織、伊斯蘭國及塔利班而受制於金融制裁的個人及組織名單。所有

聯合國會員國均須凍結任何該名單內人士的資金及其他財務資產或經濟資源，並就任何懷疑為名單中人的人士向相關當局報告。

- 7.10 根據《聯合國（反恐怖主義措施）條例》第 6 條，保安局局長（「保安局局長」）有權凍結懷疑屬於恐怖分子的財產，並可指示除根據保安局局長批予的特許的授權外，任何人不得處理該等財產，違者最高可被判監禁 7 年及罰款。
- 7.11 保安局局長可批予的特許的授權，容許任何人處理於第 7.10 段提及的財產。
- 7.12 除非根據保安局局長批予的特許的授權外，否則以下行為屬犯罪：
- (a) 以任何方式向恐怖分子或與恐怖分子有聯繫者或為其利益直接或間接提供任何財產或金融（或有關的）服務；
 - (b) 以任何方式向恐怖分子或與恐怖分子有聯繫者或為其利益直接或間接籌集財產或尋求金融（或有關的）服務；及
 - (c) 以直接或間接方式處理任何指明的恐怖分子財產或指明的恐怖分子或與恐怖分子有聯繫者的財產。
- 7.13 違者最高可被判監禁 14 年及罰款。
- 7.14 持牌人亦可參考其他資料來源，如美國政府根據相關行政命令作出的指示。
- 7.15 持牌人應查閱最新的懷疑恐怖分子名單上的名稱，以核對客戶及其實益擁有人的名稱³⁵。

³⁵ 財富情報組的網站(www.jfju.gov.hk)載有於憲報刊登的被指定為恐怖分子或恐怖分子聯繫人的名單「憲報的恐怖分子名單」。

7.16 地產代理公司及高級管理層應確保其設有適當的系統讓其員工可以進行核對懷疑恐怖分子的名單上的名稱，並確保相關名單反映現況。



第 8 章 備存紀錄

規定³⁶

- 8.1 備存紀錄是反洗錢／反恐怖分子集資制度中重要的一環，因為它為偵察、調查及沒收罪犯或恐怖分子的財產或資金提供審計線索。備存紀錄有助調查當局確定疑犯的狀況、追查罪犯或恐怖分子的財產或資金，以及協助法院審查所有相關的交易，以評估有關財產或資金是否為刑事罪行或恐怖分子活動的收益，或是否與該等罪行或活動有關連。
- 8.2 持牌人應保存所有所需及充分的客戶、交易等相關紀錄，以符合《打擊洗錢條例》、指引及其他監管規定的備存紀錄要求。
- 8.3 有關**每名客戶**的備存紀錄規定如下：
- (a) 持牌人必須備存：
 - (i) 在識別及核實以下各方的身分時取得的文件的正本或副本，以及如此取得的數據及資料的紀錄：
 - 客戶；
 - 客戶的實益擁有人；
 - 看似是代表客戶行事的人；及
 - (ii) 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務通訊³⁷的檔案的正本或副本；及
 - (b) 上文第(a)分段提述的文件及紀錄須在與客戶的業務關係存續期間內備存，以及自有關業務關係終止之日起計至少 5 年期間內備存。就以上第

³⁶ 《打擊洗錢條例》附表 2 第 20 及 21 條所指。

³⁷ 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》。

4.6(b)段中所列的情況下進行的非經常交易，備存的紀錄須自有關非經常交易完成之日起計至少 **5** 年期間內備存。

- 8.4 有關**每項交易**的備存紀錄規定如下：
- (a) 持牌人必須保存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合約；及
 - (b) 上文第(a)分段要求保存的紀錄必須在自有關交易完成的日期起計至少 **5** 年期間內備存，不論有關業務關係是否在該段期間內終止。

備存紀錄的方式

- 8.5 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。
- 8.6 根據《打擊洗錢條例》附表 2 第 20(4)條，如該紀錄與正在進行的刑事或其他調查，或與在通知中指明的任何其他目的有關，監管局可藉給予持牌人的書面通知，要求持牌人在較第 8.3 及 8.4 段提述的期間為長的指定期間，備存與指定交易或客戶有關的紀錄。
- 8.7 根據《打擊洗錢條例》附表 2 第 20(4)條獲發通知的持牌人，須在該通知指定的期間備存有關紀錄。



第 9 章

職員意識及培訓

- 9.1 職員培訓是有效防止及偵察洗錢／恐怖分子資金籌集活動的制度內的重要一環。如沒有為使用制度的職員提供充分培訓，即使反洗錢／反恐怖分子集資制度設計精湛，其成效也會受到影響。
- 9.2 在開展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時，地產代理公司及高級管理層應注意以下各項：
- (a) 持牌人應為職員提供執行其各自在反洗錢／反恐怖分子集資方面的職務所需的培訓；
 - (b) 地產代理公司及高級管理層應實施清晰及明確的政策，確保有關職員獲得有關反洗錢／反恐怖分子集資的充分培訓，在這方面，政策手冊有助提高職員的意識，並在兩次培訓課程之間的空檔期供職員參考；
 - (c) 應根據業務的規模及複雜程度和洗錢／恐怖分子資金籌集風險的類別和程度確定培訓方法及評估；及
 - (d) 培訓的頻密程度應足以令職員維持他們在反洗錢／反恐怖分子集資方面的知識和能力。
- 9.3 地產代理公司及高級管理層應促使職員留意：
- (a) 持牌人的法定責任及職員本身的法定責任，以及根據《販毒（追討得益）條例》、《有組織及嚴重罪行條例》及《聯合國（反恐怖主義措施）條例》，因未能舉報可疑交易而可能需要承擔的後果；
 - (b) 根據《打擊洗錢條例》、《販毒（追討得益）條例》、《有組織及嚴重罪行條例》、《聯合國（反恐怖主義措施）條例》及《聯合國制裁條例》，任何與持牌人及職員本身職責有關的其他法定及

監管責任，以及違反此等責任而可能需要承擔的後果；

- (c) 地產代理公司在反洗錢／反恐怖分子集資方面的政策及程序，包括識別及舉報可疑交易；及
- (d) 任何洗錢／恐怖分子資金籌集的嶄新及新興技巧、方法及趨勢，而這些資訊是職員履行各自在反洗錢／反恐怖分子集資方面的職責所需掌握的。

9.4 為合適的職員或不同類別的職員提供重點培訓將有助地產代理公司及高級管理層有效施行反洗錢／反恐怖分子集資制度。以下培訓範疇或適用於特定類別的職員：

- (a) 所有新入職人員（不論年資）
 - (i) 洗錢／恐怖分子資金籌集的背景及反洗錢／反恐怖分子集資對持牌人的重要性的簡介；及
 - (ii) 識別及向洗錢報告主任舉報可疑交易的必要及責任，以及認識「通風報訊」的罪行。
- (b) 前線職員（即與客戶有直接接觸的職員）
 - (i) 在地產代理公司的反洗錢／反恐怖分子集資策略中，前線職員作為與潛在洗錢人和恐怖分子資金籌集所涉人士的第一個接觸點的重要性；
 - (ii) 地產代理公司在盡職審查及備存紀錄規定方面的政策及程序，而這些規定是與前線職員的職責相關的；
 - (iii) 在不同情況中識別令人起疑且異乎尋常的活動的導引或提示；及
 - (iv) 舉報異乎尋常活動的相關政策及程序，包括報告上級流程及應提高額外警覺的情況。
- (c) 後勤職員
 - (i) 核實客戶身分及相關處理程序的適當培訓；及
 - (ii) 識別異乎尋常活動（包括不正常的結算、

付款及交付指示)的方式。

- (d) 經理級人員(包括內部審計人員及合規主任)
 - (i) 更高層次的培訓,培訓範圍應全面涵蓋香港的反洗錢/反恐怖分子集資制度;
 - (ii) 對適用於持牌人的反洗錢/反恐怖分子集資規定的特定培訓;及
 - (iii) 涵蓋監督或管理職員、系統審查、進行隨機抽查,以及向財富情報組舉報可疑交易的職責的特定培訓。
- (e) 洗錢報告主任
 - (i) 涵蓋洗錢報告主任評估所收到的可疑交易報告及向財富情報組報告可疑交易的職責的特定培訓;及
 - (ii) 緊貼反洗錢/反恐怖分子集資所有規定/發展的培訓。

9.5 地產代理公司及高級管理層應視乎職員的學習需要,考慮在提供培訓時混合使用各種培訓技巧及工具。這些技巧及工具可包括網上學習系統、課堂上的集思培訓、相關影片及程序手冊。地產代理公司及高級管理層可考慮使用特別組織的出版物及典型案件作為培訓材料。所有培訓材料應反映現況,並且應符合現行規定及標準。

9.6 地產代理公司及高級管理層應監察培訓的效用。這可透過以下方法達致:

- (a) 測試職員對地產代理公司在打擊洗錢/恐怖分子資金籌集方面的政策及程序及對相關法定及監管責任的理解,以及他們識別可疑交易的能力;及
- (b) 監察職員在地產代理公司的反洗錢/反恐怖分子集資制度方面的合規情況,以及監察內部報告的質和量,藉此得悉進一步的培訓需要,並且採取適當行動。



縮略詞、用語及縮寫詞	
縮略詞 / 用語 / 縮寫	涵義
《打擊洗錢條例》	《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》（第 615 章）
反洗錢 / 反恐怖分子集資	打擊洗錢及 / 或打擊恐怖分子資金籌集
反洗錢 / 反恐怖分子集資制度	發展並推行用以打擊洗錢及 / 或打擊恐怖分子資金籌集的政策、程序及管控措施
盡職審查	客戶盡職審查
《販毒（追討得益）條例》	《販毒（追討得益）條例》（第 405 章）
監管局	地產代理監管局
更嚴格盡職審查	更嚴格的客戶盡職審查
地產代理公司	為《地產代理條例》下的持牌地產代理的業務實體（不論是公司、合夥或獨資經營）
特別組織	財務特別行動組織
個人	個人指自然人，已身故的自然人除外
財富情報組	聯合財富情報組
持牌人	持有根據《地產代理條例》發出的「地產代理（個人）牌照」、「地產代理(公司)牌照」或「營業員牌照」（視屬何情況而定）的人士
洗錢 / 恐怖分子資金籌集	洗錢及 / 或恐怖分子資金籌集
《有組織及嚴重罪行條例》	《有組織及嚴重罪行條例》（第 455 章）
擴散資金籌集	大規模毀滅武器擴散籌集資金
簡化盡職審查	簡化的客戶盡職審查
高級管理層	指行政總裁、執行董事、獨資經營者、經營合夥人、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
可疑交易報告	可疑交易報告，亦稱為報告或披露
《聯合國（反恐怖主義措施）條例》	《聯合國（反恐怖主義措施）條例》（第 575 章）
《聯合國制裁條例》	《聯合國制裁條例》（第 537 章）

與客戶的洗錢／恐怖分子資金籌集風險評級的具體因素例子

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：

A. 就客戶而言

- (a) 客戶是否為自然人或法人；
- (b) 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；或
 - 客戶是否海外賣方或買方，特別是來自財務特別行動組織指定的高風險司法管轄區的賣方或買方；
- (c) 表面上與客戶無關連的第三方異常介入，特別是在買方看似收入低微的情況下；
- (d) 客戶及其實益擁有人是否擔任公共職務及/或來自貪污可能性高的地區，包括政治人物；
- (e) 客戶及其實益擁有人是否為受制於金融制裁的指定個人及實體；
及
- (f) 客戶及其實益擁有人是否為懷疑恐怖分子。

B. 就交易而言

- (a) 訂金是否以現金付款，且：
 - 買方進行大額一次過現金交易；或
 - 以大額現金作訂金，餘款來自不尋常的來源；
- (b) 訂金付款是否支付給第三方或由第三方支付：
 - 表面上與賣方或買方無關連的第三方承擔費用、結算發票或以其他方式支付交易費用；
 - 客戶要求向表面上與客戶無關連的第三方支付；或
 - 樓款收益被發送至高風險司法管轄區或不知名的第三方；
- (c) 可能透過不同賬戶支付多筆小額付款，以避開海外當局設定的範圍；

- (d) 不尋常的速度或毫無必要地要求加快交易，可能高估或低估價值；
 - (e) 銷售價格大幅高於或低於市場價格；及
 - (f) 立即按更高的價值轉售（炒賣）物業。
- C. 其他
- (a) 賣方或買方是否非面對面客戶；
 - (b) 購置、轉售或交易多個物業的情況；
 - (c) 在後期階段出現不知名的第三方；
 - (d) 在短期內擁有權發生突然或原因不明的變更；
 - (e) 持牌人需在其客戶賬戶中持有大額款項，然後將該款項退回至相同或不同的賬戶；及
 - (f) 連續交易，特別是同一物業的交易，而物業價值發生原因不明的變動。

識別及核實個人客戶（包括實益擁有人）身分

1. 需要收集的客戶及／或其實益擁有人資料包括：
 - (a) 全名；
 - (b) 出生日期；
 - (c) 身分證明文件類別及號碼；及
 - (d) 地址（不接受郵政信箱地址）。

2. 持牌人應收取以下文件，以核實第 1 段所列資料，並保留副本作備存紀錄：
 - (a) 香港居民：
 - 香港永久性居民身份證；
 - 未持有有效旅遊證件或香港身分證的未成年人士（即未滿 18 歲人士）的香港出生證明書（代表或陪同有關未成年人士的家長或監護人的身分亦應記錄及核實）；或
 - 旅遊證件（應保留「個人資料頁」副本）。
 - (b) 非本地居民：
 - 有效旅遊證件；
 - 載有該名人士相片的相關國民身分證（由政府簽發）；
 - 載有該名人士相片的有效國民駕駛執照（由政府簽發）；或
 - 如客戶沒有旅遊證件或載有相片的國民身分證或駕駛執照，持牌人可在特殊情況下因應風險程度接受其他文件作為身分證明。持牌人應盡可能收取載有該名人士相片的文件。

3. 旅遊證件
旅遊證件包括護照或其他載有持有人相片、確立持有人身分及國籍、居籍或永久居留地的文件。以下文件可被視為用於核實身分的旅遊證件：
 - (a) 澳門特別行政區永久性居民身份證；
 - (b) 台灣居民來往大陸通行證；

- (c) 海員身分證明文件（根據《國際勞工公約》／《1958 年海員身分證件公約》簽發）；
 - (d) 大陸居民往來台灣通行證；
 - (e) 因公往來港澳通行證；及
 - (f) 往來港澳通行證。
4. 在大部分情況下，符合標準身分證明規定應已足夠，但如果客戶及／或其實益擁有人被評估為具有較高洗錢／恐怖分子資金籌集風險，持牌人應考慮是否應要求客戶提供額外身分證明資料及／或是否應核實其他身分範疇的資料。
5. 如客戶的實益擁有人屬合夥企業或信託，請參閱指引的第 4 章第 4.18(d)及(e)段。

識別及核實法團客戶（包括實益擁有人）身分

1. 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。
2. 持牌人需收集上述資料以符合標準要求，但如果客戶及／或其實益擁有人被評估為具有較高洗錢／恐怖分子資金籌集風險，持牌人應考慮是否應要求客戶提供額外身分證明資料及／或是否應核實其他身分範疇的資料。
3. 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，以上第 1 段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。
4. 就於香港以外地方註冊的法團而言，通常可從以下資料核實以上第 1 段的法團資料：
 - (a) 在法團成立所在地的公司註冊處出具的公司查冊報告，或與公司查冊報告類似或同等的文件；或
 - (b) 由該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；或其由相關司法管轄區內的專業第三方簽發的核證副本；或
 - (c) 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。

持牌人應向客戶取得本段所述的其中一項文件，並保留該文件的副本作備存紀錄。

5. 如以上第 3 段或第 4 段所述的文件未能核實以上第 1 段述明的相關法團資料(例如：沒有進行公司查冊或有關文件仍未存檔或無法出示)，則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）。

就法團而言定義「實益擁有人」

6. 就法團而言，《打擊洗錢條例》附表 2 第 1 條將實益擁有人定義為：
 - (a) 符合以下說明的個人——
 - (i) 直接或簡接地擁有或控制（包括透過信託或持票人股份持有）該法團已發行股本的 25%以上；
 - (ii) 直接或間接地有權行使在該法團的成員大會上的投票權的不少於 25%，或支配該比重的投票權的行使；或
 - (iii) 行使對該法團的管理最終的控制權；或
 - (b) （如該法團是代表另一人行事）指該另一人。
7. 持牌人應識別及記錄所有實益擁有人的身分，並採取合理措施核實實益擁有人的身分。有關識別及核實實益擁有人的導引，請參閱**附錄 C**。
8. 就具有多層擁有權結構的公司(不論於香港或香港以外地方註冊)而言，應識別公司的所有中間層級。持牌人應自行決定收集該等資料的方式，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（所包含的資料應視風險敏感程度而定，但至少應包括公司名稱及註冊成立地點）。此舉的目標應始終是循著擁有權鏈狀架構追查至屬持牌人的直接客戶的實益擁有人的個人，並核實這些個人的身分。為免生疑問，為完成對具有多層擁有權結構的公司的盡職審查措施，除了核實客戶實益擁有人身分外，持牌人亦應核實公司各中間層級的資料。請參閱以上第 1 至 5 段的方法（視屬何情況而定）以核實法團客戶(包括實益擁有人)身分。

9. 如公司的擁有權分散，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。
10. 如客戶的實益擁有人屬合夥企業或信託，請參閱指引的第 4 章第 4.18(d)及(e)段。

視乎每個案例的具體情況而定，可能引起懷疑的情況例子包括但不限於以下各項：

- (a) 難以調查客戶的身分；
- (b) 客戶不願提供身分詳細資料或提供偽造證件；
- (c) 客戶迴避或不願提供所需的盡職審查資料或文件，或擁有權據稱屬機密的情況；
- (d) 客戶試圖利用中介人掩護其身分或隱藏其參與；
- (e) 需要透過若干法律實體，方可確定實益擁有人身分或無法確定是否有任何實益擁有人；
- (f) 非香港居民在沒有任何商業意義的情況下使用中介人；
- (g) 沒有使用持牌人服務的明顯理由，例如，另一間地產代理公司可以更好地處理交易的規模；
- (h) 對客戶的搜尋顯示例如媒體對其有不利的關注、有董事資格被取消、有涉及不誠實或賄賂相關的定罪等；
- (i) 部分或全部以現金或外幣結算，却沒有說服力的理由；
- (j) 客戶熱衷於以異常低或高的價格快速買入或賣出，而沒有正當理由；
- (k) 賣方與買方之間直接以現金交易；
- (l) 對提前贖回先前的按揭（特別是贖回還需要支付龐大的罰金的情況）提供的解釋不合理；
- (m) 客戶不接受有吸引力的服務或願意支付看似不必要的費用；
- (n) 物業價值與客戶形象不符；
- (o) 儘管有視察的可能性，買方卻沒有視察物業或僅在互聯網上查看物業；
- (p) 擁有權不透明，並使用複雜的信託、離岸安排或多家公司；

- (q) 對於現有客戶，客戶的財務狀況出現顯著或意外的改善，客戶無法對來錢的路徑提供適當的解釋或提供其財富或資金來源；
- (r) 看似與賣方或買方無關的第三方承擔費用或以其他方式支付交易費用；
- (s) 買方不會應要求披露資金來源；
- (t) 第三方異常介入或利用私人資金支付巨款，特別是在買方看似收入低微的情況下；
- (u) 不尋常的資金來源；
- (v) 客戶提供了不詳或相信是虛假的地址；
- (w) 買方在短時間內購買了多個物業，並似乎對每個物業的位置及狀況等並不關心；
- (x) 客戶位於受特別組織召集的司法管轄區或在毒品生產或販毒可能盛行的國家；及
- (y) 不尋常地使用在正常業務過程中未使用過的新技術。