從「華記」事件看可疑名單背後的合規警號｜會長視角

專欄來論 發佈： 2026-11-19 07:00
撰文： 陳志華



證監會將楊官華（「華記」）推廣的「大阪天璽陽光酒店式公寓」納入「可疑投資產品」名單，市場關注焦點不應只停留在名單本身。名單並非刑事定罪，也不等同對項目質素作出最終裁斷，但它是一項明確的風險提示：有關安排可能涉及未經認可的集體投資計劃，相關銷售及宣傳手法或存在合規問題。楊官華其後透過視頻回應，稱未接獲通知、質疑「未審先判」，並把監管警告形容為帶來流量與關注，同時繼續推介其在日本的其他地產項目。這種處理方式值得商榷。監管機構的提示應被認真看待，而非轉化為推廣素材；將警告包裝成宣傳效果，輕重之分難免令人質疑。其實證監會表示是「可疑」，只是向市民發出警告，未免過份解讀為「未審先判」。

本港公司註冊、商業登記及公司董事資料公開，監管機構一般會按既定程序與涉事公司接觸，若溝通未果才進入進一步調查。因此，「未獲通知」之說是說不通，更不應以此淡化名單所揭示的合規風險。因此，「未獲通知」之說不宜輕率理解為監管機構「未審先判」，更不應以此淡化名單所揭示的合規風險。

《證券及期貨條例》附表1第1部第1條對「集體投資計劃」的定義相當寬鬆：凡涉及任何財產的安排（「財產」的定義金錢、貨物、據法權產和土地，不論是在香港的或在其他地方；即不管證券、地產、酒店或住宅用途），參與者對財產管理並無日常控制，財產整體由營辦人或代其管理，或參與者的供款與利潤收益被匯集，而安排的目的或作用是讓參與者分享或收取從財產的取得、持有、管理或處置而產生的利潤、收益或其他回報，便可能構成集體投資計劃。

第393條亦授權財政司司長藉憲報公告，訂明某些安排視為或不視為集體投資計劃。若投資計劃以「保證回報」、「無憂託管」、「出租率超額後分享成果」等作招徠，並由單一營運商集中管理收租，便很可能具備集體投資計劃元素；除非獲證監會根據第104條認可，或相關廣告、邀請及文件根據第105條獲認可，又或符合法定豁免，否則向香港公眾發出相關邀請或廣告，可能觸及第103條等規定。名單上的項目並非「證監會認可產品」，兩者不可混為一談。

更須提醒公眾的是，資金一旦離開香港，便不再受香港法律保護。投資者面對的是日本物業市場，隔山買牛，資訊不對稱及跨境追討困難；若項目在當地出現問題，香港監管機構亦難以直接介入日本境內的物業管理與資金流向，投資者往往須依賴當地法律程序及營運商合作，時間與成本均不輕。筆者長期留意投資網紅的監管方面，網紅光環不能取代盡職審查，「買者自負」仍是鐵律。投資者應先弄清產品是否屬集體投資計劃、是否經證監會認可，再衡量跨境風險，切勿把監管警告當作入市訊號。

此乃非法律意見，請讀者先冷靜再向相關持牌法律顧問尋求獨立法律意見及作出負責任投資

作者為香港證券及期貨專業總會會長、特許詐騙審查師（Certified Fraud Examiner，CFE）

香港證券及期貨專業總會會長

陳志華



陳志華

自2022年起任香港證券及期貨專業總會會長，證券公司執行董事。逾20年經驗，曾任12年合規主管，涉證券、期貨、資產管理等領域。主修經濟，擁有特許詐騙審查師、特許反洗錢師、CFA協會ESG證書及伊斯蘭金融副學位。

熱門新聞


影片
APEC｜習近平、特朗普和普京下午將首度三方會談　俄方指將樹立溝通典範
即時國際 26分鐘前


APEC｜中方對待美日領袖規格大不同　日媒料中日首腦舉行會談難度大
即時兩岸 1小時前


影片
APEC｜習近平指到機場親迎屬禮尚往來　特朗普稱每次會晤都非常愉快
即時兩岸 8小時前



影片
深圳APEC現場｜習近平機場親迎特朗普　軍機飛越重演九月習特會場面
即時兩岸 13小時前


影片
蔡天鳳碎屍案｜鄺球稱案發翌日肢解屍體　由本人全權負責無關兩子
法庭 13小時前


影片
天氣｜多區晚間氣溫較日間低5至7度　天文台指周五、六風勢較大注意保暖
天氣 8小時前