

## B. 地產代理

4.6 購買房地產是清洗黑錢的最後階段(整合)常用的一種技倆。這類買賣能隱藏大量非法款項，並讓犯罪分子看似財政穩健。因此，地產代理在實行客戶查證索取客戶的資料時，應保持警覺，並應遵從地產代理監管局訂定的備存記錄規定和內部監控程序。

### (a) 可疑活動指標

#### 與客戶身分有關的指標

- (i) 物業買方／賣方的背境與交易不相稱(例如有關人士的職業及年齡與交易金額並不相稱)；
- (ii) 物業買方／賣方是空殼公司／離岸公司(住址／註冊均在避稅天堂，例如英屬處女島)；以及
- (iii) 由第三者進行交易(例如根據授權書行事)。



### 與交易有關的指標

- (i) 大額現金交易；
- (ii) 成交價與市價相差甚遠，但原因不明；
- (iii) 購買物業的資金來歷不明；
- (iv) 完成買賣的時間短得異乎尋常；
- (v) 買方／賣方直接交收交易得益，不經律師行；以及
- (vi) 向地產代理提供高得不合理的佣金。

### 其他

- (i) 商談交易的買方和最終買方並非同一人；
- (ii) 物業買方／賣方雖認識對方，但卻如同不相識般，選擇通過地產代理進行交易；
- (iii) 相關各方經常圍內進行物業買賣；以及
- (iv) 不尋常的物業業權記錄。



- (b) 以下四宗個案說明不法之徒如何利用物業買賣清洗黑錢。

### 案例 1：利用空殼公司買賣物業以隱藏犯罪得益

毒販X先生購入一個市值港幣六百五十萬元的物業，他以現金支付港幣二百五十萬元首期，並取得港幣四百萬元按揭貸款。三個月後，他把物業售予其操控的空殼公司Y。Y公司於一個月內再把物業以原來樓價賣給不知情的第三者。通過這個方法，X先生得以把犯罪得益藏於空殼公司Y，從而試圖掩飾最初購買物業的資金來源。

#### 主要信息

這宗個案說明，可利用空殼公司買賣物業，來隱藏犯罪得益。不尋常的物業業權記錄可以是一個可疑指標。



## 案例2：直接購買物業以清洗犯罪得益

毒販Z先生作出多項房地產投資，並計劃購買酒店。就其財務狀況所作的評估顯示，他並無任何合法入息來源。他其後被捕，並被控以清洗黑錢罪名。進一步的調查證明控罪屬實，他用作投資的部分資金是其販毒得益。

### 主要信息

這宗個案說明，購買房地產是不法之徒在清洗黑錢的最後階段(整合)常用的一種技倆。這類買賣令犯罪分子得以持有讓其看來財政穩健的投資項目。購買酒店更有利於清洗黑錢，因為通常來說，酒店業是現金密集的業務。



### 案例3：毒販家人之間通過第三者進行不尋常物業買賣

毒販A先生被捕。唯恐其資產會遭凍結和沒收，A先生吩咐其妻子立刻安排把二人名下物業售予一位朋友，而該位朋友接着把物業售回其姨子。值得注意的是，這連串買賣都由同一地產代理經手，而該代理對這些物業交易的可疑情況視若無睹。

#### 主要信息

這宗個案說明，不尋常的物業買賣會是清洗黑錢的指標。該名地產代理應向聯合財富情報組舉報這宗可疑交易。

### 案例4：由家人直接購買物業以圖清洗犯罪得益

S國的B先生是一個偷運人蛇集團的蛇頭。在一九九八至二〇〇三年間，B先生收到81張來自四個外國國家14名不同人士的匯票，金額合共港幣四千萬元。這筆款項相信是安排非法入境所得，其中大部分仍留在S國，用作投資房地產和分發給其他集團成員。單在二〇〇〇年，B先生的妻子使用了港幣一千四百萬元購買房地產(B太太該年並無提交入息報稅表)。調查顯示，B先生和B太太進行了多宗物業交易，涉及金額比他們表面上的入息高出數倍。他們最後因該筆港幣四千萬元的款項被控以安排非法入境罪名，並且被定罪。

### 這宗個案顯示了以下模式：

- (i) 原本可以較低成本進行的匯款，事主卻要付出遠高於此的費用。這類不符合經濟邏輯的交易一般來說極可能與清洗黑錢有關；以及
- (ii) B太太購買房地產所花的港幣一千四百萬元並非來自其本人的收入或財產，而是B先生所給予的，而這是B先生安排非法入境所得的收益。在房地產的買賣合約上，買方是B太太，目的是隱藏非法錢財的來源和真正受益人。

### 主要信息

這宗個案說明，不法之徒利用親屬購買房地產以清洗黑錢的做法，並不罕見。

