

# 《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》 客戶盡職審查及備存紀錄規定

保安局禁毒處



# 免責聲明

以下的簡報旨在為出席人士提供一般性的資料，並沒有涵蓋法例中所有相關要求，亦非說明特定的具體情況。如你就業務運作的具體情況有任何問題，請諮詢你的專業顧問。



# 概覽

1 地產代理業界面對的清洗黑錢及恐怖分子資金籌集風險

2

《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》（第615章）  
（《打擊洗錢條例》）的規定

- (甲) 客戶盡職審查
- (乙) 備存紀錄

3

針對性財政制裁



# 地產代理業界面對的清洗黑錢及 恐怖分子資金籌集風險



犯罪分子將犯罪得益轉換為房地產

香港作為國際城市  
有活躍的地產市場

地產代理在交易中為香港把關



# 地產代理業界面對的清洗黑錢及 恐怖分子資金籌集風險



## 香港洗錢及恐怖分子 資金籌集風險評估報告

第四章 — 各種上游罪行構成的洗錢威脅

第五至八章 — 不同界別的洗錢風險

第六章 — 指定非金融企業及行業人士(包括地產代理)

第九章 — 恐怖分子資金籌集的風險



# 財務行動特別組織 香港的相互評估報告

- 報告按國際標準評核香港的打擊洗錢及反恐融資制度的合規性和有效性
- 整體而言，香港的制度獲評為合規而有效
- 肯定香港擁有強而有效的法律框架和制度打擊洗錢和恐怖分子資金籌集活動
- 在風險評估、執法、沒收犯罪得益、反恐融資及國際合作等方面取得的成效尤其顯著



[www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/mer4/MER-Hong-Kong-2019.pdf](http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/mer4/MER-Hong-Kong-2019.pdf)





# 《打擊洗錢條例》的規定



**客戶盡職審查**  
(Customer Due Diligence)

**備存紀錄**  
(Record-keeping)



# 《打擊洗錢條例》的規定



## 《打擊洗錢條例》

- 修訂於2018年1月24日在立法會通過
- 2018年3月1日生效
- 就客戶盡職審查及備存交易紀錄的法例規定，延伸至**四個**指定非金融企業及行業



法律專業人士



會計專業人士



當進行指明交易時



地產代理



信託或公司服務提供者





# 《打擊洗錢條例》的規定



## 指明交易



地產代理在香港涉及任何  
關乎為客戶購買或出售地產的交易

[第5A(4)條]



# 客戶盡職審查 (Customer Due Diligence)



識別及核實客戶的身分



識別及核實實益擁有人的身分



取得建立業務關係的目的



識別及核實代表客戶行事人士的身分及授權

# 客戶盡職審查 (Customer Due Diligence)



## 客戶盡職審查措施

- ✓ 識別及核實客戶的身分 [附表2第(1)(a)條]
- ✓ 識別實益擁有人及採取合理措施，核實實益擁有人的身分 [附表2第(1)(b)條]
- ✓ 如將要建立業務關係，取得關於與該機構建立業務關係的目的及擬具有的性質的資料 [附表2第(1)(c)條]
- ✓ 如某人看似是代表客戶行事 [附表2第(1)(d)條] —
  - a) 識別該人的身分，及採取合理措施，核實該人的身分；及
  - b) 核實該人代表客戶行事的授權



# 客戶盡職審查 (Customer Due Diligence)



## 何時須執行客戶盡職審查措施

- ☑ 執行客戶盡職審查 *[附表2第3條]* —
  - ▶ 在與該客戶建立業務關係之前執行客戶盡職審查  
【註：根據地產代理監管局指引，由潛在買家參加的物業視察（即「睇樓」）並不構成業務關係。】
  - ▶ 懷疑客戶或客戶的戶口涉及洗錢或恐怖分子資金籌集
  - ▶ 懷疑過往為識別客戶的身分或核實客戶的身分而取得的資料是否真實或充分
- ☑ 如未能完成客戶盡職審查，**不應與該客戶建立業務關係**，亦不可與該客戶執行任何非經常交易；如已與該客戶建立業務關係，須在合理地切實可行的範圍內，盡快結束該關係 *[附表2第3(4)條]*



# 何時須執行客戶盡職審查措施



在以下情況下，可在與客戶建立業務關係之後才核實  
客戶或客戶的實益擁有人的身分—

洗錢或恐怖分子資金籌集  
的風險已有效管理



為就客戶業務正常運作  
不造成干擾，如此行事  
是必須的

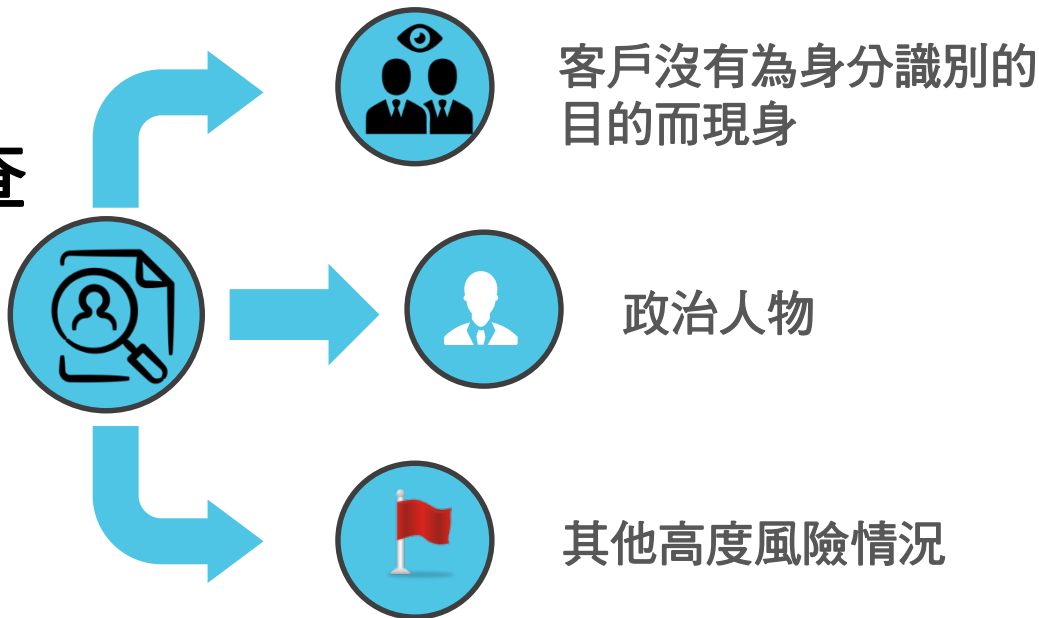
[附表2第3(2)條]



# 客戶盡職審查 (Customer Due Diligence) - 特別規定 (Special Requirements)



## 更嚴格客戶盡職審查 (Enhanced Due Diligence)



# 客戶盡職審查 (Customer Due Diligence) - 特別規定 (Special Requirements)



## 更嚴格客戶盡職審查 (Enhanced Due Diligence)



根據不曾用於核實該客戶身分的文件、數據或資料為基礎，進一步核實該客戶的身分；或



採取增補措施，核實該客戶提供的所有資料；或



確保就該客戶作出的第一次的付款，是經由以該客戶的名義在認可機構開設的戶口（例如銀行）進行，或在對等司法管轄區設立的銀行（該銀行受類似香港的反洗錢規定及主管當局監管）

[附表2第9條]





# 客戶盡職審查 (Customer Due Diligence) - 特別規定 (Special Requirements)



## 政治人物 (Politically Exposed Persons)

在中華人民共和國以外地方擔任或曾擔任重要公職的個人

(一) 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；但

(二) 不包括第上述的任何類別的中級或更低級官員



上述(一)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



與上述(一)段所指的個人關係密切的人

[附表2第1條]



# 客戶盡職審查 (Customer Due Diligence) - 特別規定 (Special Requirements)



## 政治人物 (Politically Exposed Persons)

知悉客戶或客戶的實益擁有人是政治人物，應採取更嚴格客戶盡職審查措施 —

- a) 取得高級管理層的批准；及
- b) 採取合理措施，確立該客戶或該實益擁有人的財富來源，及將會牽涉於擬建立的業務關係中的資金來源



[附表2第10條]

# 客戶盡職審查 (Customer Due Diligence) - 特別規定 (Special Requirements)



## 關於其他高度風險情況的規定

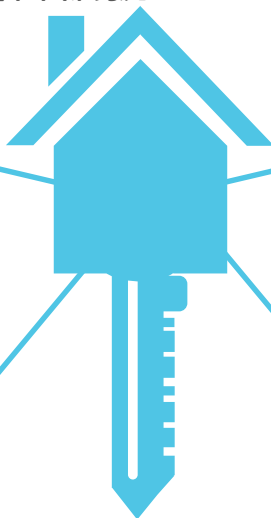
《有關地產代理業遵守反洗錢及反恐怖分子資金籌集規定的指引》

通告編號 18-01(CR)

客戶來自高風險  
司法管轄區



地產代理監管局向  
持牌人發出的通知  
內指明的任何情況



《打擊洗錢條例》  
[附表2第15條]

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



# 客戶盡職審查 (Customer Due Diligence) - 特別規定 (Special Requirements)



## 關於其他高度風險情況的規定 – 更嚴格客戶盡職審查

- 取得高級管理層的批准，以建立或繼續該業務關係；及
- 採取——
  - a) 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的資金來源；或
  - b) 額外措施，以減低所涉的洗錢或恐怖分子資金籌集的風險

[附表2第15(a)條]



# 客戶盡職審查 (Customer Due Diligence) - 特別規定 (Special Requirements)



## 簡化客戶盡職審查 (Simplified Customer Due Diligence)

當有**合理的理由**相信 -



客戶屬於指定的類別

[附表2第4(3)條]



不需要識別和核實實益擁有人的身分

[附表2第4條]



# 客戶盡職審查 (Customer Due Diligence) - 特別規定 (Special Requirements)



## 簡化客戶盡職審查(Simplified Customer Due Diligence)

不適用於下列情況 —



客戶懷疑涉及洗錢或恐怖分子資金籌集



對過往為識別客戶的身分或核實客戶的身分而取得的資料是否真實有懷疑

[附表2第4(1)條]



# 備存紀錄 (Record-keeping)



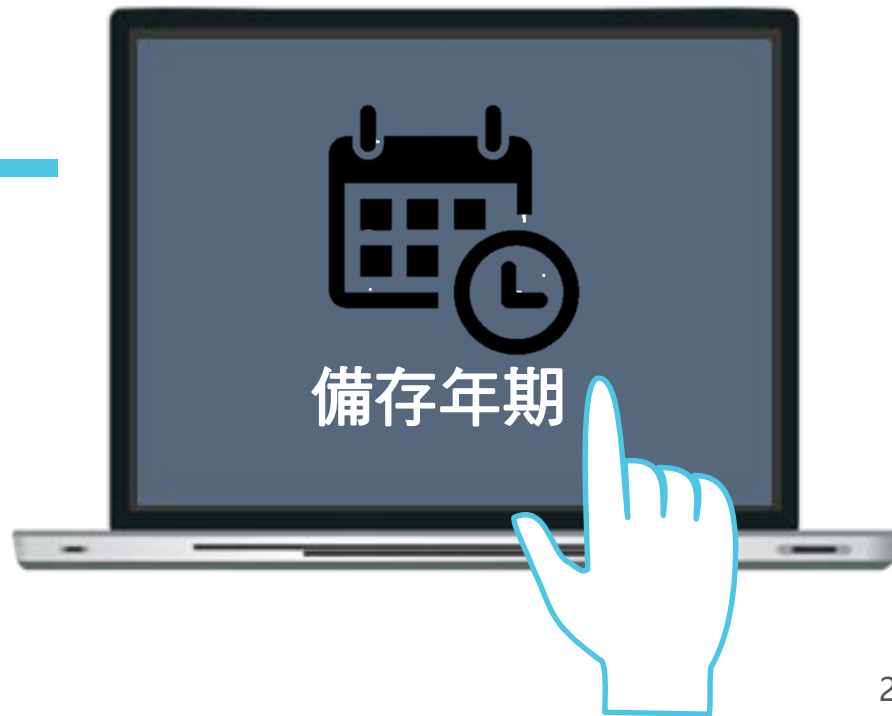
## 備存紀錄的責任



客戶



交易





# 備存紀錄 (Record-keeping)



就客戶而言



**核實**該客戶或該客戶的任何實益擁有人的**身分**時取得的文件的正本或複本，及相關的數據及資料的紀錄；  
及  
有關該客戶及該客戶的實益擁有人的**業務往來的文件**的正本或複本



須在有關的**業務關係終止**的日期起計的 **5年**內備存

備存有關**交易的文件**的正本或複本，  
及相關的數據及資料



保存**交易紀錄**最少**5年**



就交易而言



# 罰則

就違反客戶盡職審查及備存交易紀錄規定的地產代理，會按照《地產代理條例》（第 511 章）就專業失當行為所定的現行調查、紀律和上訴機制處理。

[《地產代理條例》第 27(h), 28(1), 29(1)(e)及 30條]



# 針對性財政制裁 (Targeted Financial Sanctions)



## 香港洗錢及恐怖分子資金籌集 風險評估報告

香港的恐怖分子資金籌集**威脅評級**屬**中低**



## 打擊恐怖分子資金籌集法律框架

《**聯合國（反恐怖主義措施）條例**》  
(**第575章**)



## 恐怖分子資金籌集活動個案

香港**沒有經證實的個案**





在憲報刊登聯合國指定或法院  
指明為恐怖分子/與恐怖分子  
有聯繫者的人或組織的公告



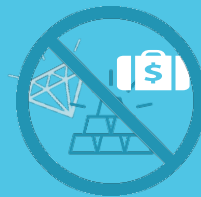
禁止提供/籌集財產以  
作出恐怖主義行為



禁止處理指明的恐怖分子財  
產，或指明的恐怖分子/與  
恐怖分子有聯繫者的財產



《聯合國（反恐怖主義措施）條例》  
（第575章）



凍結恐怖分子財產



禁止向恐怖分子/與恐怖分子  
有聯繫者提供財產/金融服務  
或籌集財產/尋求金融服務



禁止提供/籌集財產以資助或  
組織/協助外國恐怖主義戰鬥  
人員的旅程



# 針對性財政制裁 (Targeted Financial Sanctions)



資助大規模毀滅武器擴散

Proliferation financing of weapons of mass destruction

《聯合國制裁條例》  
(第537章)



《聯合國制裁  
(朝鮮民主主義人民共和國)規例》  
(第537AE章)



《聯合國制裁(聯合全面行  
動計劃 — 伊朗)規例》  
(第537BV章)



# 針對性財政制裁 (Targeted Financial Sanctions)



《聯合國制裁(朝鮮民主主義人民共和國)規例》

《聯合國制裁(聯合全面行動計劃 — 伊朗)規例》

## 針對性財政制裁

禁止向以下人士提供或處理任何經濟資產：

- (一) 聯合國安理會指定的個人或實體，和
- (二) 代表上述(一)、或由其指示、或擁有、或控制的個人或實體

**經濟資產(economic assets)**指任何資金或其他財務資產或經濟資源





依照安全理事会第 1267/1989/2253 号决议拟定并维持的名单

文件生成日期: 20 August 2019

文件生成日期是指用户查阅名单的日期,不是制该名单最近实质性更新日期。有关名单实质性更新的信息载于委员会网站。

名单的构成

名单由两部分组成,具体如下:

- A. 个人
- B. 实体和其他团体

有关除名的信息见以下网址:

<https://www.un.org/securitycouncil/zh/ombudserson> (第1267号决议)

<https://www.un.org/securitycouncil/zh/sanctions/delisting> (其他委员会)

<https://www.un.org/securitycouncil/zh/content/2231/list> (第2231号决议)

A. 个人

QDI.001 名称: 1: 穆罕默德 2: 萨拉拉丁 3: 阿卜杜勒哈利姆 4: 齐丹

名称 ( 原文文字): محمد صلاح عبدالعليم زيدان

职称: 无 头衔: 无 出生日期: a) 11 Apr. 1963 b) 11 Apr. 1960 出生地点: 曼努菲亚省, 埃及 足够确认身份的别名: a) Sayf-Ali Adil (出生日期: 1963年4月11日。出生地: 曼努菲亚省, 埃及; 国籍: 埃及; 阿拉伯文: سيف العدل زيدان) b) Muhammad Ibrahim Makkawi (出生日期: (a) 1960年4月11日 (b) 1963年4月11日。出生地: 埃及; 国籍: 埃及) 不足确认身份的别名: a) Ibrahim al-Madani b) Saif Al-Adil c) Saif al Adel 国籍: 埃及 护照编号: 无 国内身份证编号: 无 地址: 无 列入名单日期: 25 Jan. 2001 (修正日期 16 Dec. 2010, 24 Jul. 2013, 15 Feb. 2017, 29 Mar. 2019, 1 May 2019) 其他信息: 负责乌萨马·本·拉丹 (已故) 的安全。发色: 黑色。眼睛颜色: 黑色。有照片可供列入国际刑警组织-联合国安全理事会的特别通告。根据安全理事会第1822(2008)号决议所做的审查2010年6月15日结束。根据安全理事会第2253 (2015) 号决议所做的审查于2019年2月21日结束。国际刑警组织-联合国安全理事会特别通告链接: <https://www.interpol.int/en/How-we-work/Notices/View-UN-Notices-Individuals> [click here](#)

QDI.002 名称: 1: 阿明 2: 穆罕默德 3: 哈克 4: 萨阿姆汗

职称: 无 头衔: 无 出生日期: 1960 出生地点: 撒哈拉省, 阿富汗 足够确认身份的别名: a) Al-Haq, Amin b) Amin, Muhammad 不足确认身份的别名: a) Dr. Amin b) Ul-Haq, Dr. Amin 国籍: 阿富汗 护照编号: 无 国内身份证编号: 无 地址: 无 列入名单日期: 25 Jan. 2001 (修正日期 18 Jul. 2007, 16 Dec. 2010) 其他信息: 乌萨马·本·拉丹 (已故) 的安全协理人。2006年2月被遣返回阿富汗。根据安全理事会第1822 (2008)号决议所做的审查2010年6月15日结束。国际刑警组织-联合国安全理事会特别通告链接: <https://www.interpol.int/en/How-we-work/Notices/View-UN-Notices-Individuals> [click here](#)

QDI.003 名称: 1: 萨利姆 2: 艾哈迈德 3: 萨利姆 4: 哈姆丹

名称 ( 原文文字): سالم احمد سالم حمدان

职称: 无 头衔: 无 出生日期: 1965 出生地点: a) Al-Mukalla, 也门 b) Al-Mukalla, 也门 足够确认身份的别名: a) Saqr Al-Jaddawi (الاسم صقر الجادوي) b) Saqar Al-Jadawi c) Saqar Aljawadi d) Saleim Ahmed Saleim Hamdan 不足确认身份的别名: 无 国籍: 也门 护照编号: 也门 00389537 国内身份证编号: 无 地址: a) Shari Tunis, 萨那, 也门 (先前地址) b) (位于也门自2008年11月) 列入名单日期: 25 Jan. 2001 (修正日期 25 Jul. 2006, 23 Apr. 2007, 30 Jan. 2009, 17 Jul. 2009, 25 Jan. 2010) 其他信息: 自1996年至2001年做乌萨马·本·拉丹 (已故) 的司机和私人保镖。先在泰国关押, 2008年11月转移到也门。根据安全理事会第1822 (2008)号决议所做的审查2010年7月8日结束。国际刑警组织-联合国安全理事会特别通告链接: <https://www.interpol.int/en/How-we-work/Notices/View-UN-Notices-Individuals> [click here](#)





# 針對性財政制裁(Targeted Financial Sanctions)

聯合國(反恐怖主義措施)條例  
(第575章)

更新指明被依據聯合國安全理事會  
第1267(1999)號、第1989(2011)號和第2253(2015)號決議，  
以及第1988(2011)號決議  
設立的委員會(聯合國委員會)  
指定為恐怖分子或與恐怖分子有聯繫者的人的姓名或名稱

## 《聯合國(反恐怖主義措施)條例》 (第575章)

被聯合國安全理事會指定為**恐怖分子或  
與恐怖分子有聯繫者**的人的名單

<https://www.sb.gov.hk/chi/special/terrorist/terrorist.htm>

根據《聯合國制裁(朝鮮民主主義人民共和國)規例》第31條

刊登有關人士及有關實體的名單

(於2018年8月9日,上午10時00分更新)

## 《聯合國制裁條例》 (第537章)

被聯合國安全理事會指認為須受  
財政制裁的人士及實體的名單(涉  
及多個國家,當中**朝鮮民主主義  
人民共和國(北韓)**及**伊朗**涉及大  
規模毀滅武器的擴散,須特別留  
意有關名單)

[https://www.cedb.gov.hk/citb/tc/PolicyResponsibilities/united\\_nations\\_sanctions.html](https://www.cedb.gov.hk/citb/tc/PolicyResponsibilities/united_nations_sanctions.html)



# 參考資料

財務行動特別組織

[www.fatf-gafi.org](http://www.fatf-gafi.org)

財經事務及庫務局  
財經事務科

<https://www.fstb.gov.hk/fsb/aml/tc/overview.htm>

保安局禁毒處

[www.nd.gov.hk](http://www.nd.gov.hk)

聯合財富情報組

[www.jfiu.gov.hk](http://www.jfiu.gov.hk)



謝謝

 Real Estate

