

打擊清洗黑錢及恐怖分子資金籌集

地產代理業界須遵從的客戶盡職審查
及備存紀錄規定

2022年7月6日



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 — 大規模毀滅武器擴散資金籌集

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



地產代理業界面對的清洗黑錢及 恐怖分子資金籌集風險



香港整體風險



整體洗錢風險

中高水平

整體而言，香港面對的洗錢風險為中至高水平，當中的威脅為中至高水平，而脆弱程度則為中等水平。



地產代理業界面對的清洗黑錢及 恐怖分子資金籌集風險



地產代理業界的洗錢風險評為中低水平

地產代理行業面對的洗錢
威脅程度屬中低水平



地產代理行業面對的洗錢
脆弱程度屬中低水平



地產代理面對的洗錢威脅(中低水平)



在交易初期負責對買方進行**盡職審查**



會向買方**建議**不同的財務或法律服務



通常並非資金鏈的一部分，但他們在**促成交易時會面對洗錢威脅**



地產代理的洗錢脆弱程度(中低水平)



入職管控措施和誠信

(必須持有地監局發出的牌照)

提高打擊洗錢及恐怖分子
資金籌集的認識

(地監局公布指引、網站
設立資訊專區、舉辦課程等)

監管

(地監局了解個別地產代理經營者的風險狀況，採用風險為本的方式監督)



制裁

(地監局調查違反專業操守的行為，並採取紀律處分行動)



財務行動特別組織 香港的相互評估報告

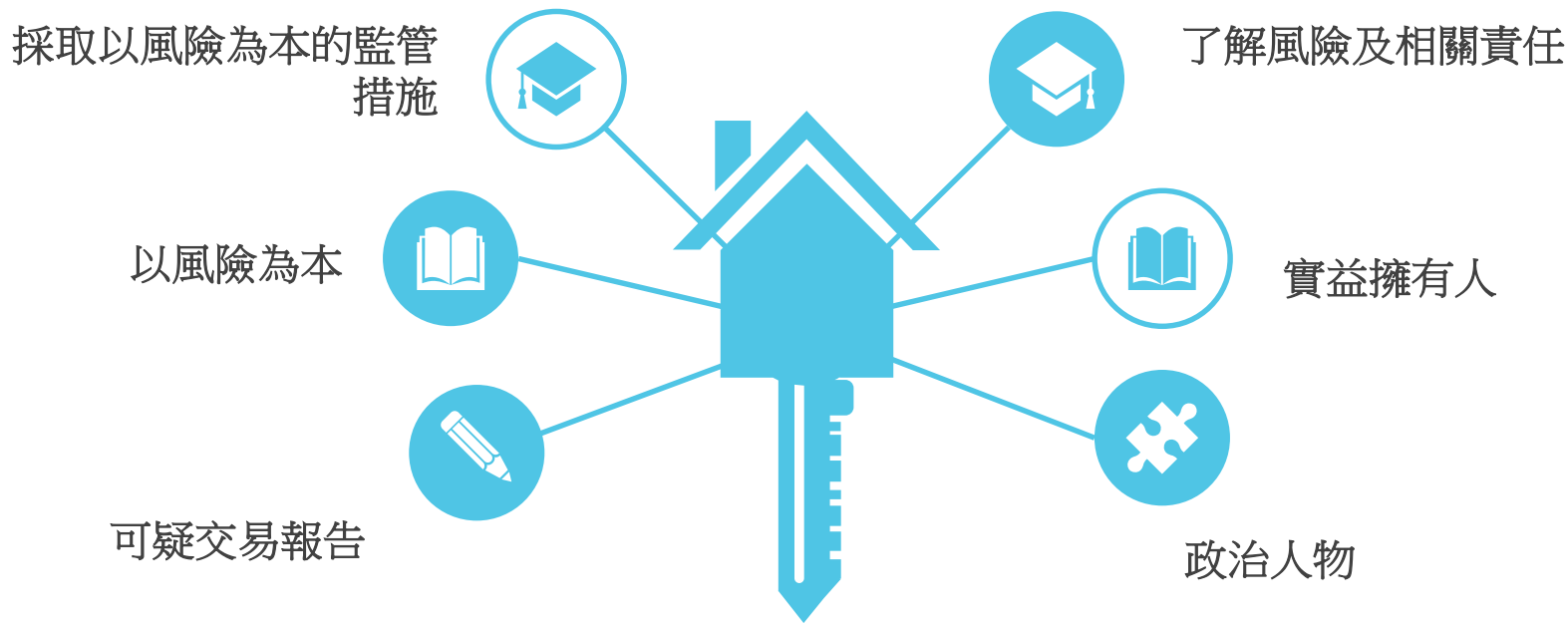
- 報告按國際標準評核香港的打擊洗錢及反恐融資制度的合規性和有效性
- 整體而言，香港的制度獲評為合規而有效
- 肯定香港擁有強而有效的法律框架和制度，打擊洗錢和恐怖分子資金籌集活動
- 在風險評估、執法、沒收犯罪得益、反恐融資及國際合作等方面取得的成效尤其顯著



www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/mer4/MER-Hong-Kong-2019.pdf



相互評估報告 – 指定非金融企業及行業人士



《打擊洗錢條例》的規定



《打擊洗錢條例》

- 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，延伸至以下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



信託及公司服務提供者



《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]



《打擊洗錢條例》的規定



客戶盡職審查
(Customer Due Diligence)

備存紀錄
(Record-keeping)



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

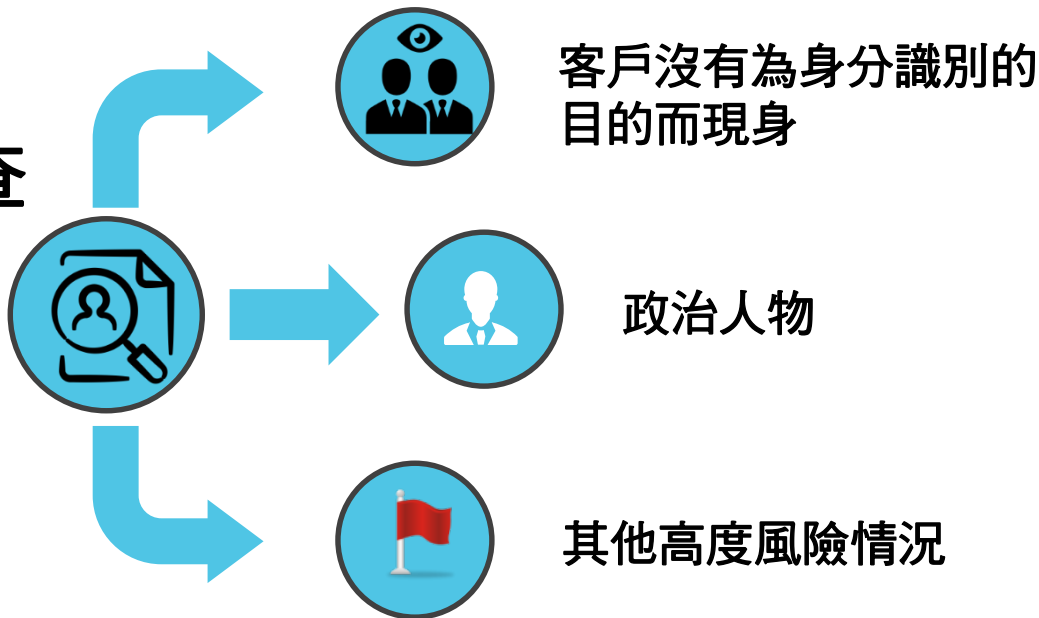
[附表2第3(2)條]



更嚴格客戶盡職審查 (Enhanced Due Diligence)



更嚴格客戶盡職審查 (Enhanced Due Diligence)



更嚴格客戶盡職審查 (Enhanced Due Diligence)



客戶沒有為身分識別的目的而現身



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]



更嚴格客戶盡職審查 (Enhanced Due Diligence)



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



更嚴格客戶盡職審查 (Enhanced Due Diligence)



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]



更嚴格客戶盡職審查 (Enhanced Due Diligence)



關於其他高度風險情況的規定

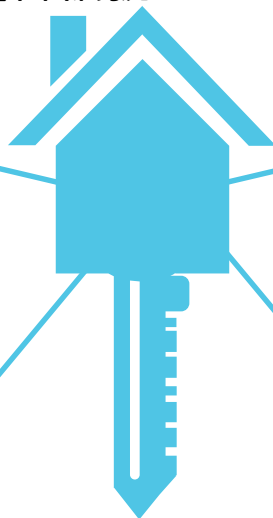
《有關地產代理業遵守反洗錢及反恐怖分子資金籌集規定的指引》

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



更嚴格客戶盡職審查 (Enhanced Due Diligence)



關於其他高度風險情況的規定

- ✓ 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]



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]



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)



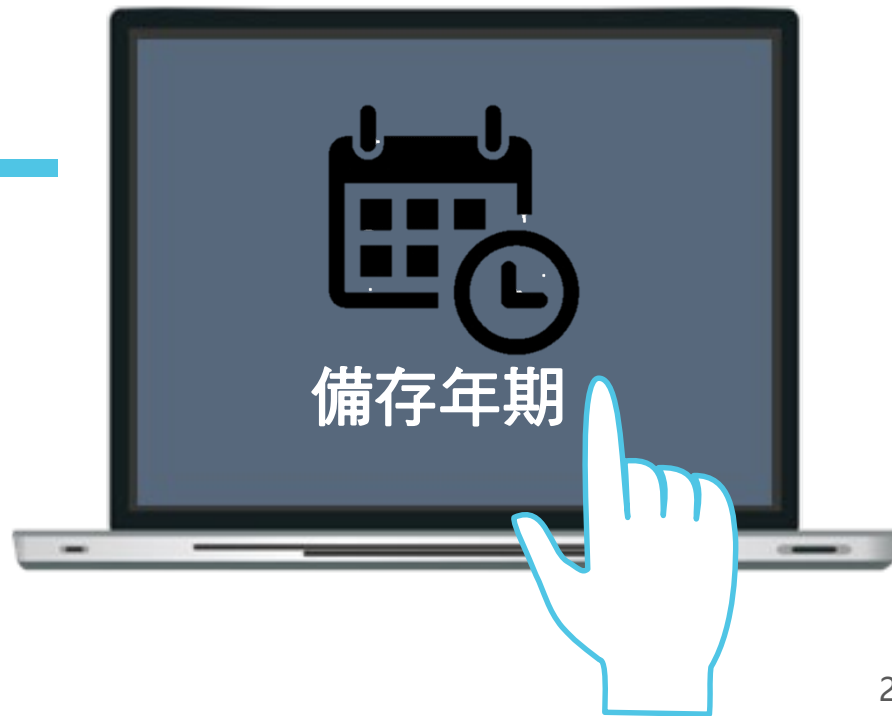
備存紀錄的責任



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



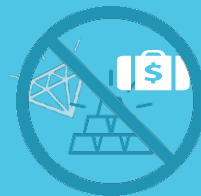
禁止提供/籌集財產以
作出恐怖主義行為



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



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](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/Pol
icyResponsibilities/united_nations sa
nctions.html](https://www.cedb.gov.hk/citb/tc/PolicyResponsibilities/united_nations_sanctions.html)





有關加強打擊洗錢及 恐怖分子資金籌集規管 的立法建議



雜項修訂



項目	修訂
政治人物	<p>修訂《打擊洗錢條例》附表2中「政治人物」的定義為在香港以外地方擔任或曾擔任重要公職的人士</p> <p>賦權監管機構制訂指引，容許根據風險程度考慮豁免對前政治人物進行更嚴格的客戶盡職審查</p>
實益擁有人	<p>修訂《打擊洗錢條例》下有關信託中「實益擁有人」的定義，使之與《稅務條例》（第112章）下「控權人」的定義一致，訂明就信託而言「實益擁有人」包括受託人、受益人和受益人類別</p>
數碼身分識別系統	<p>容許使用數碼身分識別系統（即「非面對面情況」）</p>



貴重金屬及寶石交易商的兩級註冊制度



	第一級註冊 (Category A Registration)	第二級註冊 (Category B Registration)
適用性	任何貴重金屬及寶石交易商於業務的過程中， 不會 作出或接受總額 不少於12萬港元 的現金付款交易	任何貴重金屬及寶石交易商於業務的過程中， 將會 作出或接受總額 不少於12萬港元 的現金付款交易
註冊程序	簡單 程序	須符合 適當人選準則
須遵守的法定要求	沒有新的法定要求	於進行總額不少於12萬港元的現金交易中， 須遵守《打擊洗錢及恐怖分子資金條例》附表2所載的要求



參考資料

財務行動特別組織

www.fatf-gafi.org

財經事務及庫務局
財經事務科

www.fstb.gov.hk/fsb/aml

保安局禁毒處

www.nd.gov.hk

聯合財富情報組

www.jfiu.gov.hk



謝謝

 Real Estate

