

# 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

2023年7月21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。



# 香港打擊洗錢及恐怖分子資金籌集制度



## 商務及經濟發展局

- 落實聯合國安全理事會就大量資助大規模毀滅武器所實施的針對性經濟制裁
- 監督大規模毀滅武器及戰略物品貿易

## 財經事務及庫務局

- 統籌政府內各項有關打擊洗錢及恐怖分子資金籌集的工作
- 監察香港打擊洗錢及恐怖分子資金籌集制度的整體成效
- 促進持份者之間的合作

## 保安局

- 負責整體反恐策略
- 就打擊洗錢及恐怖分子資金籌集政策的若干範疇提供支援：
  - 指定非金融業人士（包括地產代理業界人士）須採取的客戶盡職審查和備存紀錄措施；及
  - 現金類物品的申報及披露制度



# 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》）的主要修訂

3

《打擊洗錢條例》的規定

- (甲) 客戶盡職審查
- (乙) 備存紀錄

4

針對性財政制裁



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



# 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

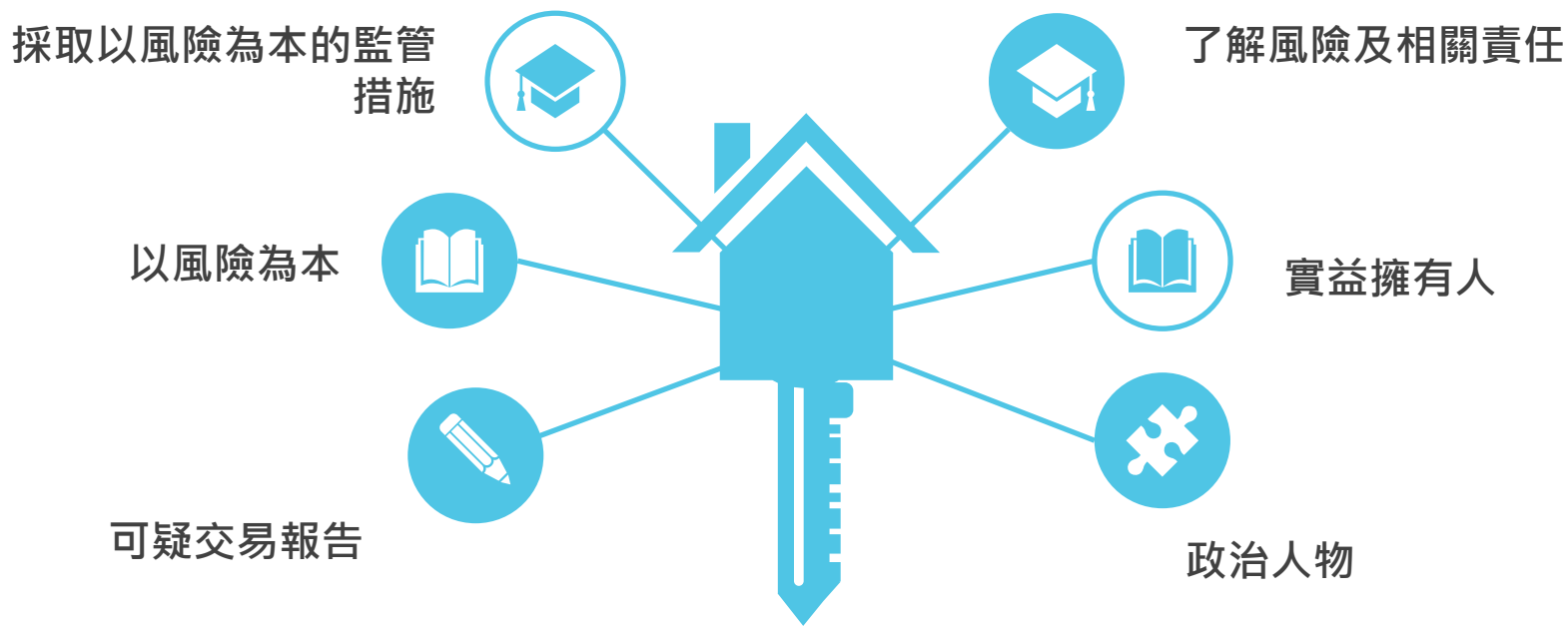
- 報告按國際標準評核香港的打擊洗錢及反恐融資制度的合規性和有效性
- 肯定香港擁有強而有效的法律框架和制度，打擊洗錢和恐怖分子資金籌集活動
- 整體而言，香港的制度獲評為合規而有效
- 在風險評估、執法、沒收犯罪得益、反恐融資及國際合作等方面取得的成效尤其顯著



<https://www.fatf-gafi.org/en/publications/Mutualevaluations/Mer-hong-kong-china-2019.html>



# 相互評估報告 – 指定非金融企業及行業人士



# 財務行動特別組織 香港的跟進報告

- 報告認同香港大部分非金融企業及行業在實行風險為本打擊洗錢和恐怖分子資金籌集監管所作的進度和努力



<https://www.fatf-gafi.org/en/publications/Mutualevaluations/FUR-Hong-Kong-China-2023.html>



2

《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》  
(第615章)  
的主要修訂



# 《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》（第615章）

## 主要修訂



生效日期：2023年6月1日

項目	修訂
政治人物	修訂《打擊洗錢條例》附表2中「 <b>政治人物</b> 」的定義為 <b>在香港以外地方擔任或曾擔任重要公職的人士</b>  賦權監管機構制訂指引，容許 <b>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</b>
實益擁有人	修訂《打擊洗錢條例》下有關信託中「 <b>實益擁有人</b> 」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 <b>受託人、受益人和受益人類別</b>
數碼身分識別系統	容許使用數碼身分識別系統（即「 <b>非面對面情況</b> 」）





# 貴重金屬及寶石交易商的註冊制度



生效日期：2023年4月1日

	A類註冊 (Category A Registration)	B類註冊 (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— a) 將會作出或接受總額不少於12萬港元的非現金付款交易；及 b) 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籌集條例》附表2所載的要求



3

《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》  
(第615章)的規定



# 《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



## 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]

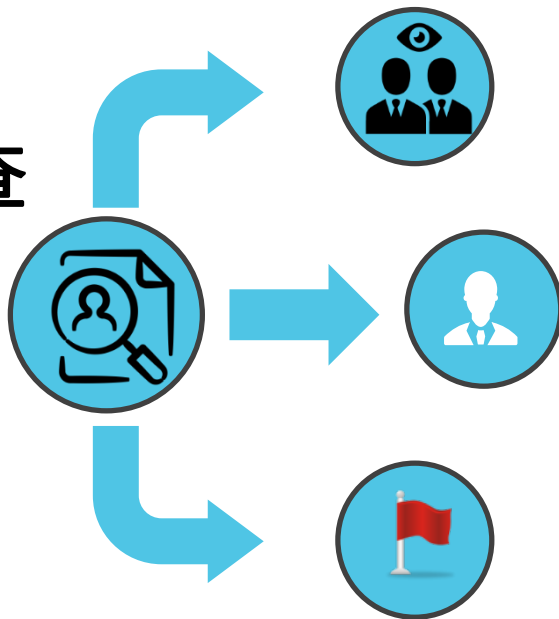




# 更嚴格客戶盡職審查 (Enhanced Due Diligence)



## 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，而他的身分亦沒有經數碼身分識別系統作核實

政治人物

其他高度風險情況

# 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，而他的身分亦沒有經數碼身分識別系統作核實



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)

在香港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

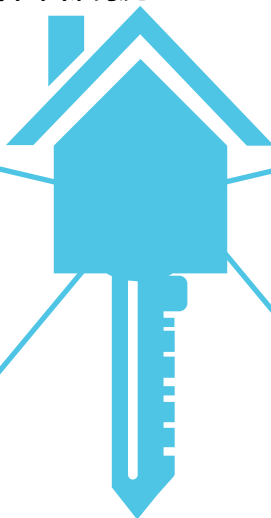
《有關地產代理業遵守反洗錢及反恐怖分子資金籌集規定的指引》

通告編號 23-01(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



# 高風險的司法管轄區



## High-Risk Jurisdictions subject to a Call for Action - June 2023

### Publication details

Language

English

Country

[Democratic People's Korea](#) | [Iran](#) | [Myanmar](#)

Topic

[High-risk and other monitored jurisdictions](#)

## 緬甸

**Jurisdiction subject to a FATF call on its members and other jurisdictions to apply enhanced due diligence measures proportionate to the risks arising from the jurisdiction**

**Myanmar**

In February 2020, Myanmar committed to address its strategic deficiencies. Myanmar's action plan expired in September 2021.

In June 2022, the FATF strongly urged Myanmar to swiftly complete its action plan by October 2022 or the FATF would call on its members and urge all jurisdictions to apply enhanced due diligence to business relations and transactions with Myanmar. Given the continued lack of progress and the majority of its action items still not addressed after a year beyond the action plan deadline, the FATF decided that further action was necessary in line with its procedures and FATF calls on its members and other jurisdictions to apply enhanced due diligence measures proportionate to the risk arising from Myanmar. When applying enhanced due diligence measures, countries should ensure that flows of funds for humanitarian assistance, legitimate NPO activity and remittances are not disrupted.

Myanmar has continued to work with the FATF to strengthen the effectiveness of its AML/CFT regime by raising awareness and supervising FIs and DNFBPs for compliance with targeted financial sanctions.

Myanmar should continue to work on implementing its action plan to address these deficiencies, including by: (1) demonstrating an improved understanding of ML risks in key areas; (2) demonstrating that on-site/offsite inspections are risk-based, and fund operators are registered and supervised; (3) demonstrating enhanced use of financial intelligence in LEA investigations, and increasing operational analysis and disseminations by the FIU; (4) ensuring that ML is investigated/prosecuted in line with risks; (5) demonstrating investigation of transnational ML cases with international cooperation; (6) demonstrating an increase in the freezing/seizing and confiscation of criminal proceeds, instrumentalities, and/or property of equivalent value; and (7) managing seized assets to preserve the value of seized goods until confiscation.

The FATF urges Myanmar to work to fully address its AML/CFT deficiencies, including to demonstrate that its monitoring and supervision of MVTS is based on documented and sound understanding of ML/TF risks to mitigate undue scrutiny of legitimate financial flows.

Myanmar will remain on the list of countries subject to a call for action until its full action plan is completed.

High-risk jurisdictions have significant strategic deficiencies in their regimes to counter money laundering, terrorist financing, and financing of proliferation. For all countries identified as high-risk, the FATF calls on all members and urges all jurisdictions to apply enhanced due diligence, and, in the most serious cases, countries are called upon to apply counter-measures to protect the international financial system from the money laundering, terrorist financing, and proliferation financing (ML/TF/PF) risks emanating from the country. This list is often externally referred to as the "black list". Since February 2020, in light of the COVID-19 pandemic, the FATF has paused the review process for Iran and DPRK, given that they are already subject to the FATF's call for countermeasures. Therefore, please refer to the statement on these jurisdictions adopted on 21 February 2020. While the statement may not necessarily reflect the most recent status of Iran and the Democratic People's Republic of Korea's AML/CFT regimes, the FATF's call to apply countermeasures on these high-risk jurisdictions remains in effect.

### Jurisdictions subject to a FATF call on its members and other jurisdictions to apply countermeasures

**Democratic People's Republic of Korea (DPRK)**  
[unchanged since February 2020]

The FATF remains concerned by the DPRK's failure to address the significant deficiencies in its anti-money laundering and combating the financing of terrorism (AML/CFT) regime and the serious threats they pose to the integrity of the international financial system. The FATF urges the DPRK to immediately and meaningfully address its AML/CFT deficiencies. Further, the FATF has serious concerns with the threat posed by the DPRK's illicit activities related to the proliferation of weapons of mass destruction (WMDs) and its financing.

The FATF reaffirms its 25 February 2011 call on its members and urges all jurisdictions to advise their financial institutions to give special attention to business relationships and transactions with the DPRK, including DPRK companies, financial institutions, and those acting on their behalf. In addition to enhanced scrutiny, the FATF further calls on its members and urges all jurisdictions to apply effective counter-measures, and targeted financial sanctions in accordance with applicable United Nations Security Council Resolutions, to protect their financial sectors from money laundering, financing of terrorism and WMD proliferation financing (ML/TF/PF) risks emanating from the DPRK. Jurisdictions should take necessary measures to close existing branches, subsidiaries and representative offices of DPRK banks within their territories and terminate correspondent relationships with DPRK banks, where required by relevant UNSC resolutions.

**Iran**  
[unchanged since February 2020]

In June 2016, Iran committed to address its strategic deficiencies. Iran's action plan expired in January 2018. In February 2020, the FATF noted Iran has not completed the action plan.<sup>[2]</sup>

In October 2019, the FATF called upon its members and urged all jurisdictions to: require increased supervisory examination for branches and subsidiaries of financial institutions based in Iran; introduce enhanced relevant reporting mechanisms or systematic reporting of financial transactions; and require increased external audit requirements for financial groups with respect to any of their branches and subsidiaries located in Iran.

Now, given Iran's failure to enact the Palermo and Terrorist Financing Conventions in line with the FATF Standards, the FATF fully lifts the suspension of counter-measures and calls on its members and urges all jurisdictions to apply effective counter-measures, in line with Recommendation 19.<sup>[3]</sup>

Iran will remain on the FATF statement on [High Risk Jurisdictions Subject to a Call for Action] until the Full Action Plan has been completed. If Iran ratifies the Palermo and Terrorist Financing Conventions, in line with the FATF standards, the FATF will decide on next steps, including whether to suspend countermeasures. Until Iran implements the measures required to address the deficiencies identified with respect to countering terrorism-financing in the Action Plan, the FATF will remain concerned with the terrorist financing risk emanating from Iran and the threat this poses to the international financial system.

朝鮮民主主義人民共和國

伊朗



保安局禁毒處

# 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



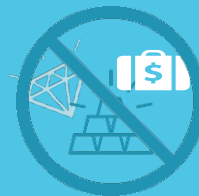
禁止提供/籌集財產以  
作出恐怖主義行為



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.html>

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

## 《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/tc/policies/united-nations-security-council-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

[www.fstb.gov.hk/fsb/aml](http://www.fstb.gov.hk/fsb/aml)

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

