

Issue
29

金融情報辦公室通訊

本期內容

可疑交易報告統計 (2022年)	1
國際趨勢 — 房地產行業的清洗黑錢 / 恐怖融資風險	2-4
個案例子	5-6

微信掃瞄二維碼
關注金融情報辦公室



微信帳號：MacauGIF

歡迎市民透過智能手機等流動裝置訂閱辦公室微信帳號，以便瞭解本辦的工作並提供寶貴的意見。

可疑交易報告統計 (2022 年)

可疑交易報告數量 (STR)	2022年	2021年
由金融及保險機構舉報	765 (34.8%)	793 (32.6%)
由幸運博彩經營者舉報	1,177 (53.5%)	1,330 (54.6%)
由其他機構舉報	257 (11.7%)	312 (12.8%)
總數 (份)	2,199	2,435

- ◆ 金融情報辦公室於 2022 年共收到 2,199 份 STR，較 2021 年減少 9.7%。
- ◆ 來自金融業的 STR 佔總數量的 34.8%，而由博彩業舉報的 STR 佔 53.5%。
- ◆ 金融情報辦公室於 2022 年向檢察院舉報的 STR 共 162 份。

國際趨勢 — 房地產行業的清洗黑錢 / 恐怖融資風險

前言

房地產是一項穩定的投資項目，亦是一項可以產生回報及升值的資產。因此，房地產行業容易被犯罪分子濫用以進行非法活動或清洗黑錢犯罪，尤其是在反清洗黑錢 / 反恐怖融資監管並不完善的司法管轄區。



房地產行業面對的清洗黑錢 / 恐怖融資風險

房地產經常被視為投資項目，但同時亦可以為犯罪分子和腐敗的政治敏感人物 (politically exposed persons) 提供好處，例如房地產交易有助他們嘗試取得海外居留權或公民身份、獲取當地社會的尊重，以及由房地產的升值潛力所帶來的巨大利潤。因此，商業和住宅物業對於犯罪分子來說都是一項非常吸引的犯罪工具。

與金融機構的交易不同，房地產買賣雙方往往不會與房地產行業的受監管實體 (即房地產中介人、房貸服務商等) 維持長期的業務關係，使房地產行業的監管部門或房地產中介人難以審查並識別可疑交易活動。這種一次性的交易亦影響房地產中介人對客戶背景的瞭解，妨礙房地產中介人充分地執行客戶盡職審查的要求。

此外，一些司法管轄區欠缺機制以充分及準確地取得法人最新的實益擁有人資料，使犯罪分子可能會濫用受託人、法人及法律安排，如空殼公司和信託等方式進行房地產交易。

金融行動特別工作組 (FATF) 的指引識別並總結了具有指標性的房地產行業清洗黑錢 / 恐怖融資個案特徵，這些特徵包括：

- 使用複雜的貸款或信貸融資；
- 使用非金融專業人士；
- 使用複雜架構的公司；
- 沒有合理解釋的虛擬資產交易；
- 操縱房地產的估價或售價；
- 使用貨幣工具；
- 沒有合理解釋的現金支付；
- 利用客戶的賬戶；
- 房地產的建設和翻新工程；
- 使用和購買房地產作非商業或居住用途。



與房地產行業相關的清洗黑錢和恐怖融資風險

操縱房地產的估價或售價

不法份子可能嘗試通過以高於或低於市場價格買賣房地產以進行清洗黑錢 / 恐怖融資活動。這情況表示該房地產可能並非用於合法用途，而是用於隱藏非法活動或不法資金。



商業買家和賣家

商業物業可能較容易被用作清洗黑錢 / 恐怖融資的犯罪工具，因為商業買家和賣家會利用其法人身份購買商業物業以作投資或利潤用途。因此，要對房地產行業實施有效的反清洗黑錢 / 反恐怖融資監管措施，必須先解決利用法人或法律安排以隱匿實益擁有人的問題，縱使一般個人也可有合理的理由使用這些工具購買房地產，例如確保隱私或稅務規劃之目的。



跨境購買房地產

跨境購買房地產可能對房地產從業員和監管機構帶來更高的風險，尤其是買家來自高風險司法管轄區，並可能會產生可疑交易的情況，例如購買物業但並非以居住為目的，又或交易金額對於買方或市場來說是異常的。



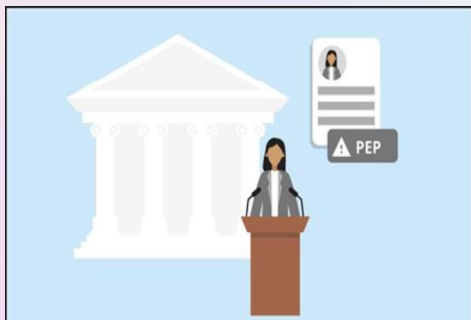
使用金融和非金融專業人士

對於沒有涉及融資的房地產交易，交易方都能繞過受高度監管的金融機構的審查措施，而透過同謀的專業人士進行交易亦令清洗黑錢的風險顯著增加。這使房地產中介人在繞過受監管金融機構要求的客戶盡職調查措施的情況下，有意或無意地為犯罪分子購買房地產提供了便利。這種風險對實益擁有人要求較低的司法管轄區會加劇。在某些情況下，犯罪分子可能會依靠同謀的銀行和貸款專業人士協助他們獲得貸款而免被偵測。他們還可以透過虛假買家或代理人來獲得貸款。



使用偽造的信息或盜用的身份

不法份子可能會試圖偽造虛假信息（例如：房地產所有權、偽造或盜用他人身份，以及虛假入息證明）以便從銀行或其他貸款公司獲得貸款。在這些情況下，不法份子更可能無意使用貸款的資金購買房地產，反而使用貸款來掩飾其他資金來源。不法資金可用於償還貸款，使不法份子將不法所得重新投放於金融體系。



政治敏感人物

於不同的司法管轄區，一些政治敏感人物試圖以購入房地產來清洗不法所得。同時，基於政治敏感人物與公營機構之聯繫及使用政府資金之便利，政治敏感人物有可能濫用職權來謀取私利，使房地產行業及相關的金融行業帶來較高的清洗黑錢風險。

複雜的支付方式

由於房地產的高價值需要多種類型的融資或不同方式的支付，這會令瞭解資金來源的工作變得複雜，從而增加清洗黑錢 / 恐怖融資風險。



* 內容參考金融特別工作組於 2022 年 6 月發佈的《Guidance for a Risk-Based Approach to the Real Estate Sector》(<https://www.fatf-gafi.org/publications/fatfrecommendations/documents/guidance-rba-real-estate-sector.html>)。

個案例子

個案例子一



一名非本地居民 C 女士打算在司法管轄區 A 購入一個具投資價值的私人住宅單位作投資用途，房地產中介人 R 先生推薦了一位律師為其辦理物業轉移手續。該律師隨後發現 C 女士的丈夫在司法管轄區 B 一間未經許可的借貸公司任職，而該公司因涉及詐騙案件正被當地執法部門調查。該律師懷疑 C 女士用於購買物業的款項屬不法所得，因此將個案

向當地金融情報組織作出舉報。

經當地金融情報組織深入分析後，發現 C 女士的銀行賬戶在購買物業前所收取的數筆大額匯款其實是由其丈夫在司法管轄區 B 招募的多位錢驢所匯出的。最終，C 女士的物業及其他相關資產全被扣押。

疑點：

- ◆ 犯罪分子會利用“背景清白”的人士去購買物業，藉此減低房地產中介人和律師的戒心，以降低客戶盡職審查的要求；
- ◆ 跨境購買物業可能成為掩飾不法資金來源的渠道；
- ◆ 未能向房地產中介人和律師提供有關交易的合理資金來源依據；
- ◆ 在進行房地產購買交易前才將資金存入賬戶內，而資金來自多名沒有明顯關係的第三者。

建議：

- ◆ 銀行應確保內部監測系統可不時識別可疑交易特徵的最新趨勢及賬戶的交易模式變化；
- ◆ 舉報機構如房地產中介人和公司服務提供者（如律師、會計師等）應瞭解物業買賣雙方的背景，並進行加強客戶盡職審查以掌握房地產交易目的之合理性；
- ◆ 房地產中介人和公司服務提供者（如律師、會計師等）應主動向客戶索取並核實有關交易的文件及資料，倘發現交易異常而客戶未能提供合理解釋時，應向金融情報組織舉報可疑交易報告。

個案例子二

X 公司為了享受稅務優惠，計劃在司法管轄區 G 購買一個價值 300 萬歐元的房產。在與當地房地產中介人交談過程中，X 公司透露資金將會從其母公司的銀行賬戶中支付，而該賬戶是位於具高清洗黑錢 / 恐怖融資風險的司法管轄區 H。整個交易手續最終由該母公司以授權書的方式指派 K 女士代為簽署相關銷售合約。其後，房地產中介人對 K 女士的身份存疑，故將個案向當地的金融情報組織舉報。



經當地金融情報組織進一步分析後，發現 K 女士是司法管轄區 H 中一名涉及挪用公款的政治敏感人物 (PEP) 的配偶，且夫婦二人在該司法管轄區的資產均已被凍結。

疑點：

- ◆ 犯罪分子可能會藉由授權書委派第三者簽署交易文件，以便能更好掩飾複雜架構公司的實益擁有人；
- ◆ 匯款來自高清洗黑錢 / 恐怖融資風險的司法管轄區；
- ◆ 未能向房地產中介人提供有關支付方式的合理理據。

建議：

- ◆ 房地產中介人應特別留意涉及跨境及使用授權書購買房地產的交易；
- ◆ 房地產中介人應進行加強客戶盡職審查，從而判斷有關交易的合理性，尤其當交易涉及複雜架構的公司。

* 內容參考金融特別工作組於 2022 年 6 月發佈的《Guidance for a Risk-Based Approach to the Real Estate Sector》(<https://www.fatf-gafi.org/publications/fatfrecommendations/documents/guidance-rba-real-estate-sector.html>)。

CONTACT US

2023年5月出版
出版：澳門特別行政區政府
金融情報辦公室

地址：澳門蘇亞利斯博士大馬路307至323號中國銀行大廈22樓

如對本通訊有任何意見或查詢，請與金融情報辦公室聯絡。

電話：(853) 2852 3666
傳真：(853) 2852 3777
電郵：info@gif.gov.mo
網址：http://www.gif.gov.mo