

天網地產(集團)有限公司
SKYNET PROPERTY (GROUP) LIMITED

地產代理公司 牌照號碼: C-084356

Shop 9, Site 3, Whampoa Garden, Hung Hom, Kowloon, H.K.

Tel: (852)2383 0668 Fax: (852)2383 0318

附件 B

身分核實表格

(適用於客戶為法團的情況)

重要須知

1. 本表格應由接待客戶的持牌人填寫。
2. 將於本表格中須提供的資料是根據《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》(第 615 章)(「《打擊洗錢條例》」)附表 2 第 2 條所要求提供的。
3. 就法團而言，實益擁有人指直接或間接地擁有或控制該法團已發行股本或投票權的 25% 以上，或可行使對該法團的管理最終的控制權的個人；或(如該法團是代表另一人行事)指該另一人。
4. 如客戶的實益擁有人屬合夥企業或信託，則持牌人須參考《打擊洗錢條例》附表 2 第 1(1)條及在此表格作出適當修改。
5. 持牌人有責任依據其對洗錢/恐怖分子資金籌集風險作出的評估，採取**合理措施**去核實實益擁有人的身分，從而使其信納其知道該實益擁有人為何人，該等措施包括可使持牌人能了解該客戶的擁有權及控制權結構的措施。
6. 對於有多層擁有權結構的公司，應識別公司的所有中間層級。持牌人應自行決定收集該等資料的方法，例如取得一份董事聲明其中附有描述中間層級的擁有權架構圖表，(所包含的資料應視風險敏感度而定，但至少應包括公司名稱及公司成立所在地)，此舉的目標應始終是循著擁有權鏈狀架構追查至屬持牌人的客戶的最終實益擁有人的個人，並核實該些個人的身分。

7. 如風險評估已確定交易屬需要更嚴格客戶盡職審查，則持牌人須採取額外措施，確定客戶及其實益擁有人的身分。
8. 如果持牌人對客戶的身分有懷疑，或者懷疑交易涉及洗錢及/或恐怖分子資金籌集，或者所提供的文件是偽造的，則應向聯合財富情報組 (<https://www.jfiu.gov.hk/tc/index.html>) 提交可疑交易報告。
9. 除非另有所指，否則第 18-01(CR)號通告所註明及/或界定的詞彙跟本表格的詞彙的涵義相同。
10. 持牌人應在其認為合適時尋求獨立法律意見。

第 1 部分：識別和核實客戶¹身分

識別客戶身分	核實客戶身分 請在適當的方格內劃上「✓」號，表示已參照指定文件核實相應資料。
法團全名： _____	<input type="checkbox"/> 公司註冊證明書 <input type="checkbox"/> 最新公司查冊報告* <input type="checkbox"/> 其他#
成立日期： _____	<input type="checkbox"/> 公司註冊證明書 <input type="checkbox"/> 最新公司查冊報告* <input type="checkbox"/> 其他#
成立所在地： _____	<input type="checkbox"/> 公司註冊證明書 <input type="checkbox"/> 最新公司查冊報告* <input type="checkbox"/> 其他#
公司註冊編號： _____	<input type="checkbox"/> 公司註冊證明書 <input type="checkbox"/> 最新公司查冊報告* <input type="checkbox"/> 其他#
註冊辦事處地址： _____ _____	<input type="checkbox"/> 最新公司查冊報告* <input type="checkbox"/> 其他#
# 如剔選「其他」，請在此處述明詳情：	
董事姓名： _____ _____ _____	<input type="checkbox"/> 最新公司查冊報告* <input type="checkbox"/> 其他#

*例如：周年申報表

¹ 「客戶」指物業的賣方(通常是物業的擁有人)或買方。

如所有董事均非個人，則索取就交易中的資金調動向持牌人發出指示的個人姓名： _____	
股東姓名： _____ _____ _____	<input type="checkbox"/> 最新公司 <input type="checkbox"/> 其他# 查冊報告*
# 如剔選「其他」，請在此處述明詳情：	

*例如：周年申報表

第 2 部分：識別和核實客戶代表人²的身分	
識別代表人的身分	核實代表人的身分 請在適當的方格內劃上「✓」號，表示已參照指定文件核實相應資料。
英文全名：_____	<input type="checkbox"/> 香港身分證 <input type="checkbox"/> 旅遊證件 <input type="checkbox"/> 其他
中文全名：_____	<input type="checkbox"/> 香港身分證 <input type="checkbox"/> 旅遊證件 <input type="checkbox"/> 其他
出生日期：_____	<input type="checkbox"/> 香港身分證 <input type="checkbox"/> 旅遊證件 <input type="checkbox"/> 其他
身分證明文件類別及號碼： _____	<input type="checkbox"/> 香港身分證 <input type="checkbox"/> 旅遊證件 <input type="checkbox"/> 其他

² 「代表人」指代表客戶行事的人，例如公司董事或授權簽署人。

請注意，如剔選「旅遊證件」或「其他」，請在此處述明詳情：

地址（不接受郵政信箱地址）：

第 3 部分：確定實益擁有人³

請在適當的方格內劃上「✓」號

- 如第 1 部分中的任何股東為個人，則請填寫第 4 部分。
- 如果第 1 部分提到的任何股東為法團，則請取得董事聲明，或如果沒有為個人的董事，則取得向持牌人在交易中發出指示調動資金的人士的聲明（請參見附件中的備考表格），其中確認法團的實益擁有人（必須為個人）的姓名，然後填寫第 4 部分。

第 4 部分：識別和核實客戶之實益擁有人的身分

（如超過一位實益擁有人，請就本部分自行加印張頁及填寫，並附夾在此表格內。）

識別實益擁有人的身分

核實實益擁有人的身分

請在適當的方格內劃上「✓」號，表示已參照指定文件核實相應資料。

英文全名：_____

香港身分證 旅遊證件 其他

³ 請參閱本表格「重要須知」第 3 段。在簡化盡職審查適用的情況下，持牌人毋須識別實益擁有人或核實其身分。有關詳情，請參閱 18-01(CR)號通告中第 4.20 - 4.24 段。

中文全名：_____	<input type="checkbox"/> 香港身分證 <input type="checkbox"/> 旅遊證件 <input type="checkbox"/> 其他
出生日期：_____	<input type="checkbox"/> 香港身分證 <input type="checkbox"/> 旅遊證件 <input type="checkbox"/> 其他
身分證明文件類別及號碼： _____	<input type="checkbox"/> 香港身分證 <input type="checkbox"/> 旅遊證件 <input type="checkbox"/> 其他
請注意，如剔選「旅遊證件」或「其他」，請在此處述明詳情：	
地址（不接受郵政信箱地址）： _____ _____ _____ _____	

第 5 部分：交易簡要說明

所售/所購物業地址：_____

樓價：_____

初期訂金款額：_____

支付初期訂金方式：（請在適當方格內劃上「✓」號）

現金（請在此處註明金額：_____）

支票

其他（請在此處註明方式：_____）

第 6 部分： 風險評級

在確定客戶的洗錢/恐怖分子資金籌集風險評級時，以下是一些可考慮的具體因素例子：（請在適當的方格內劃上「✓」號）

	是	否
A. 就客戶、其代表人及實益擁有人而言		
1. 客戶的擁有權結構是否複雜，例如：		
• 使用多家公司或信託，為擁有權添加複雜層次；	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• 使用多個中介人或專業人士以隱藏擁有權或安排異常複雜的交易。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. 客戶的代表人或實益擁有人是否來自財務特別行動組織指定的高風險司法管轄區 ⁴ ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. 是否有表面上與客戶無關連的第三方異常介入?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. 客戶的代表人或實益擁有人是否政治人物?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. 客戶、其代表人或實益擁有人是否為受制於金融制裁的指定個人或實體 ⁵ ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. 客戶的代表人或實益擁有人是否為懷疑恐怖分子 ⁶ ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	是	否
B. 就交易而言		
1. 初期訂金是否以現金支付?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. 初期訂金是否支付給第三方(律師行除外)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. 除買方外，初期訂金是否由第三方支付款項?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. 客戶有否要求你向表面上與客戶無關連的第三方付款?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. 初期訂金是否被發送至高風險司法管轄區 ⁷ ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

⁴ 請參閱 www.fatf-gafi.org/countries/#high-risk

⁵ 請參閱上載於 <http://www.un.org/sc/suborg/en/sanctions/un-sc-consolidated-list> 的制裁名單

⁶ 請參閱上載於 http://www.jfiu.gov.hk/tc/news_terrorist_list.html 的「憲報的恐怖分子名單 Gazette」

⁷ 請見註腳 4

6. 初期訂金是否由透過不同賬戶以多筆小額支付，以避開海外當局設定的範圍?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. 是否有不尋常的速度或毫無必要地要求加快交易?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. 樓價是否大幅高或低於市場價格?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. 出售的物業是否屬立即按更高的價值轉售(炒賣)的物業?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	是	否
C. 其他		
1. 客戶代表人是否從未現身?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. 是否屬購置、轉售或交易多個物業的情況?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. 你是否知悉在短期內物業擁有權發生突然或原因不明的變更?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. 客戶有否要求你在你客戶賬戶中持有大額款項，然後將該款項退回至相同或不同的賬戶?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. 是否有連續交易，特別是同一物業的交易，而物業價值發生原因不明的變動?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(請注意：若選擇答案「是」的次數愈多，表示風險愈高。)		
風險程度評估：(請在適當的方格內劃上「✓」號)		
<input type="checkbox"/> 低	<input type="checkbox"/> 高	
如以上有「是」的答案，但風險程度被評估為「低」，請在此解釋原因：		
<hr/>		

如風險程度是高，請描述如何採取措施以減低洗錢／恐怖分子資金籌集風險。例子可包括以下：（請在適當的方格內劃上「✓」號）

- 以不曾用於核實客戶身分的文件、數據或資料，進一步核實該客戶的身分
- 採取增補措施，核實已獲取的與該客戶有關的資料
- 確保向該客戶的戶口作出的付款是經由該客戶的名義在認可機構或在對等司法管轄區經營的銀行開設的戶口進行。上述銀行須設有措施，以確保與根據《打擊洗錢條例》附表 2 施加的規定相類似的規定獲遵從，並且在有否遵從該等規定方面，該銀行受到該司法管轄區的銀行監管機構監管
- 取得高級管理層的批准
- 採取合理措施，確定該客戶或該實益擁有人的財富來源，以及牽涉於該業務關係中的資金來源
- 對業務關係加強監察
- 如發現有可疑，向財富情報組提交可疑交易報告
- 不與客戶建立業務關係
- 在合理切實可行的範圍內盡快終止業務關係
- 其他（請在此處述明詳情）：

第 7 部分：證明

請適當填寫以下內容及在適當的方格內劃上「✓」號。

如客戶是在香港註冊成立的法團，請填妥甲、丙、丁及戊部。

如客戶是在香港以外註冊成立的法團，請填妥乙、丙、丁及戊部。

甲部：有關客戶為香港註冊成立的法團的證明

- 本人證明本人已核實客戶身分。
 - 本人已查閱：
 - 公司註冊證明書
 - 最新公司查冊報告
 - 於第 1 部分註有#號方格內所述明的文件（如有）
 - 本人已檢查所有經核證的複本（如有提供）核實法團註冊證明書、現任董事及股東姓名及註冊辦事處地址，確認其均已簽署；及
- 本人已複印相關文件，並將複印件附在本表格上。

請於下方草簽

乙部：有關客戶為香港以外註冊成立的法團的證明

- 本人證明本人已核實客戶身分。
 - 本人已查閱以下的文件核實法團註冊證明書、現任董事及股東姓名及註冊辦事處地址：
 - (i) 註冊代理人在註冊地簽發的現任職權證明書或同等文件；或
 - (ii) 由相關司法管轄區內的專業第三方簽發的以上(i)所述的現任職權證明書或同等文件的核證副本；或
 - (iii) 於法團成立所在地的註冊處取得的公司查冊報告或公司查冊報告類似或同等的

請於下方草簽

<p>文件。</p> <p><input type="checkbox"/> 本人已檢查所有經核證的複本（如有提供），確認其均已簽署；及</p> <p><input type="checkbox"/> 本人已複印相關文件，並將複印件附在本表格上。</p>	
<p>丙部：有關代表人的證明</p>	
<p><input type="checkbox"/> 本人證明本人已採取合理措施核實客戶之代表人的身分並核實其已獲授權代表客戶。</p> <p><input type="checkbox"/> 本人已查閱文件正本；</p> <p><input type="checkbox"/> 本人已檢查所有經核證的複本（如有提供）均已簽署；及</p> <p><input type="checkbox"/> 本人確認，身分證明文件上的照片與代表人非常相似；及</p> <p><input type="checkbox"/> 本人已查閱董事會決議案或類似的法團授權書的正本 / 經核證的複本*。</p> <p><input type="checkbox"/> 本人已複印相關文件，並將複印件附在本表格上。</p> <p>* 刪去不適用者</p> <p>(請注意：如沒有查閱代表人之身分證明文件正本，請在此解釋原因： _____)</p> <p>_____)</p>	<p>請於下方草簽</p>
<p>丁部：有關實益擁有人的證明</p>	
<p><input type="checkbox"/> 本人證明本人已採取合理措施核實客戶之實益擁有人的身分。</p> <p><input type="checkbox"/> 本人已查閱文件正本 / 經核證的複本 / 文件複本*；</p> <p><input type="checkbox"/> 本人已檢查所有經核證的複本（如有提供）均已簽署；及</p> <p><input type="checkbox"/> 本人已複印相關文件，並將複印件附在本表格上。</p> <p>* 刪去不適用者</p>	<p>請於下方草簽</p>

<p>(請注意：如只曾查閱文件複本而未曾查閱文件正本或經核證複本，請在此解釋原因：_____)</p>		
<p>戊部：簽署</p>		
<p>本表格應由查閱文件證據正本的持牌人填寫並簽名。本表格隨附證明文件複本。</p>		
全名		
牌照號碼		
職位		
公司		
電話號碼		
簽名		日期

有關屬法團的客戶實益擁有權的
董事*聲明

本人_____，即_____（「公司」）
的董事*特此聲明，盡本人所知所信，該公司的實益擁有人為
_____。

本人在本聲明後隨附擁有權架構圖表（「附件」），其中描述公司的結構
及中間層級。

日期：_____

（簽名）

姓名：

* 如沒有個人的董事，請將「董事」一詞修改至「向持牌人在交易中發出指示
調動資金的人士」。

屬法團的客戶的擁有權架構圖表示例

