



RICS 全球标准和指南

# 反贪污受贿、洗钱 和恐怖主义融资

第1版, 2019年2月



# 反贪污受贿、洗钱和 恐怖主义融资

RICS 专业声明

第 1 版, 2019 年 2 月



皇家特许测量师学会 (RICS) 出版

伦敦议会广场

SW1P 3AD

[www.rics.org](http://www.rics.org)

本文作者或 RICS 不对任何人因本出版物所载材料引起的作为或不作为而导致的损失或损害负责。RICS 商业地产专业小组编制。

ISBN 978 1 78321 368 9

© 皇家特许测量师学会 (RICS) 版权所有, 2019 年 2 月。此出版物中全部或部分版权归 RICS 所有。除非此文件中明确表示允许且在允许的范围内, 否则不得以包括图像、电子或机械在内的任何形式或任何方式 (含复印、录像、录音或网络分发), 复制或使此文件中任何部分, 但获得 RICS 书面许可或符合现行许可中规定的情况除外。

本学会已尽一切努力联系此文件中所用材料的版权持有方。如有任何版权问题, 请通过以上联系信息与 RICS 联络。



# 目录

致谢 .....	iv
<b>RICS 专业标准和指南 .....</b>	<b>1</b>
RICS 专业声明 .....	1
<b>术语 .....</b>	<b>3</b>
<b>前言 .....</b>	<b>5</b>
<b>第 1 部分：要求 .....</b>	<b>6</b>
1.1 概述 .....	6
1.2 适用范围 .....	6
1.3 贪污受贿 .....	6
1.4 洗钱和恐怖主义融资 .....	7
<b>第 2 部分：指南 .....</b>	<b>8</b>
2.1 贪污受贿 .....	8
2.2 洗钱和恐怖主义融资 .....	9
<b>第 3 部分：补充指南 .....</b>	<b>10</b>
3.1 贪污受贿风险 .....	10
3.2 洗钱和恐怖主义融资风险 .....	10
3.3 信赖 .....	12
3.4 偏离 .....	12
3.5 基于风险的做法 .....	12
3.6 增强型和简化型尽职调查 .....	13
3.7 合规与道德卫士/拥护者 .....	13
3.8 行为准则 .....	14
3.9 政治敏感人物 (PEP) .....	14
3.10 受益所有权 .....	15
3.11 举报 .....	15
<b>参考文献 .....</b>	<b>16</b>
<b>延伸阅读 .....</b>	<b>17</b>
<b>附录 .....</b>	<b>18</b>
<b>附录 A .....</b>	<b>19</b>
客户尽职调查表模板 .....	19
<b>附录 B .....</b>	<b>20</b>
由企业执行的合规检查草案 .....	20
实际受益所有权问询草稿 .....	20
反洗钱清单 .....	22
<b>附录 C .....</b>	<b>24</b>
可信函模板 .....	24

# 致谢

RICS 感谢以下人员对此专业声明做出的贡献。

## 技术作者：

Alex Ktorides (Inces Gordon Dadds)

特别感谢 Benjamin Atkins 和 James Fraser

## 工作小组：

Andrea Amadesi FRICS (APREA)

Alexander Aronsohn FRICS (RICS)

Nigel Astbury MRICS (Christie and Co)

Peter Bolton-King FRICS (RICS)

Caitriona de Burca (Sherry Fitzgerald)

Gillian Dixon, Gerald Eve

Frances Forsyth (Arcadis)

Raquel Loll (RICS)

Vicky Moss (BNP Paribas Real Estate)

Ilana Rosenzweig (RICS)

Thijs Stoffer (ICREA)

Cyril Troyanov (Altenburger Ltd)

Jo Upton MRICS (Pegasi)

Richard Watson MRICS

## RICS 专业小组主导人：

Nigel Sellars FRICS (RICS)

## 特别致谢：

Jon Bowey MRICS

RICS Publishing:

Standards Publishing Manager: Antonella Adamus

Project Manager: Ellie Scott

Editor: Sean Agass

RICS 向以下人员对本翻译版本的贡献表示感谢：

## 技术审核

梁津 Lawrence Liang FRICS (北京康正宏基房地产评估有限公司 Beijing K&Z Real Estate Consultants Co. Ltd) – 审核小组主席

刘云波

刘云波 David Liu MRICS (德勤中国 Deloitte China)

高忻 Gao Xin FRICS (中联资产评估集团有限公司 China United Assets Appraisal Group Co. Ltd)

洪峰 Tony Hong MRICS (RICS)

## RICS Publishing

Translations Manager: Georgia Brambilla

# RICS 专业标准和指南

## RICS 专业声明

### 定义和范围

RICS 专业声明阐述了 RICS 会员和 RICS 规管公司须遵守的规程要求。专业声明是职业标准或个人标准,类似 RICS 行为准则。

### 强制性要求与良好实践规定

专业声明章节中的“必须”一词表示对专业、行为、能力和/或技术的强制性要求,会员绝不能违反这些要求。

专业声明章节中使用“应”一词表示构成良好实践的部分。RICS 了解存在会员可以违反这些规定的例外情况 — 此时,RICS 可以要求会员证明其决定和行动的合理性。

### 此类规定在法规或纪律程序中的应用

在规管或纪律程序中,RICS 将在决定会员的行为是否专业、恰当并体现了合理能力时,将相关专业声明纳入考虑范围。在任何法律程序中,法官、裁判员或同类人员也很可能将 RICS 专业要求纳入考虑范围。

RICS 认可某些法律规定、国际标准或国家/地区标准会优先于 RICS 专业声明。



## 文件身份定义

下表展示 RICS 专业内容的类型及其定义。

文件类型	定义
《RICS 会员行为准则》和 《RICS 公司行为准则》	这些准则规定了注册会员和公司要遵守的专业行为及实践标准,以便 RICS 监管。
国际标准	与其他相关机构联合制定的高水平标准。
<b>RICS 专业声明 (PS)</b>	<b>对 RICS 会员和规管公司的强制性要求。</b>
RICS 指南	可以为使用者推荐建议或是提供达到良好实践的方法,并被称职尽责的从业者所遵循的规范性文件。
RICS 执业守则	与其他专业团体和利益相关者合作制定的文件,具有与专业声明或指南同等的地位。
RICS 地区指南	此指南提供与 RICS 国际标准或 RICS 专业声明相关的当地市场信息,其中包括地方法规、协会和专业机构,以及有助于使用者了解当地标准或声明相关要求的任何其他有用信息。  此文件并非指南或最佳实践材料,仅是支持标准或声明在当地得到采用和实施。

# 术语

以下定义仅针对此专业声明，不涉及与当地法律法规要求有关的法律事务或其他事务。

**充分了解**：对贪污受贿、洗钱和恐怖主义融资相关事宜的恰当了解和反应，以便个体将此专业声明的要求应用于自身角色。这种了解的程度会由于个体工作的部门、组织和岗位而有所变化。这种了解可以通过培训，私下的研究或工作经验获得。

**适用法律**：适用于公司和个体的全球和地方法律法规。其具体取决于企业主要所在地、腐败行为或行贿受贿的发生地点或母公司的注册所在国家。

**受益所有权/所有者**：从证券或财产的所有权中获益的任何人，此人未必会被登记为所有人。这其中还包括对约定或法人行使最终有效控制的人。在许多司法管辖区中，受益所有人被定义为至少拥有或控制法人实体 25% 股份或利润的个体。

**贿赂**：提供、许诺、给予、要求或接受利益，并成为违法、不道德或失信行为的诱因。

**腐败**：以私人利益为目的滥用公职或公权，或以违反商业惯例与做法的方式滥用私权。

**客户尽职调查 (CDD)/了解客户 (KYC)**：采取合理措施确定顾客或客户情况，如有关联，还要确定其最终实际所有人及交易对象。这可能是相对简单的顾客/客户身份核查，但也可能包括更深入的身份调查。这在许多国家都是法律与法规的要求。

**“疏通费”**：为了加快常规的行政行为而向政府官员支付的钱款。此类钱款在某些国家已经习以为常，且是合法的，但其在许多司法管辖区仍然是违法行为。

**洗钱**：隐藏钱款的非法来源，即掩盖其为犯罪活动收益的实质。洗钱的手段包括通过一个或多个交易隐藏、转移和/或回收赃款或其他货币，或将犯罪的收益转变为看似合法的财产。

**实际控制人 (PSC)**：对公司拥有重大控制或影响的个体或法人实体。此控制和影响可以通过多种方式体现，例如个体对公司运营事务的绝对否决权。

**政治敏感人物 (PEP)**：被国家或国际组织中委以重要公共职能的个体及其家庭成员。这包括国家或政府首脑、资深政治家、政府、司法或军事的高层人物、国有企业的高级执行官、国际组织的委员会中或类似职能机构中的主管、副主管和成员。PEP 卸任或其亲属不再是家庭成员（例如离婚）12 个月后，则不再被视为是 PEP。

**价格垄断企业联盟**：形式上独立的货物或服务生产者群体，其目标是通过尽可能提高产品价格（或通过固定价格、将价格固定在某个水平或固定折扣率），增加此群体的利润，从而从总体上提高所有销售者的利润。



**职业洗钱人：**专门帮助犯罪分子逃避反洗钱规定、反恐融资制约和制裁措施的人。其目的是获得费用或佣金。例如为犯罪分子提供专业帮助的税务顾问、律师或会计师。

**危险信号：**表明房地产行业可能被用于洗钱或恐怖主义融资的一个或多个共同特征。

**信赖：**第三方对个体或公司进行的必要检查达到了令人满意的程度，这意味着这些检查无需重复进行。

**汇报：**采取恰当措施，将注意力集中到已知或被怀疑涉及洗钱、贪污受贿和/或恐怖主义融资的活动。汇报行为可采用内部或外部程序的形式，且至少应遵守适用法律。

**计划：**具体的洗钱或恐怖主义融资操作或案例，是将各类技巧、机制和手段结合在一起。

**恐怖主义：**使用或威胁使用暴力实现要由政府、非国家行为体或代表政府的卧底人员达成的意识形态目标。恐怖主义的涉及范围已经超越了直接目标受害者，其以更广阔的社会群体为目标。各个国家的法规都有各自对恐怖主义的定义和被认定为恐怖主义组织的名单。

**恐怖主义融资：**征集、募集或提供可能被用于支持恐怖主义行为或组织的资金。直接或间接用于此目标的资金均构成恐怖主义融资。

**触发事件：**导致公司重新评估顾客、客户、伙伴、第三方供应商或员工风险水平并可能进行增强型尽职调查的事件。

有关这些定义的更多信息，请参见金融行动特别工作组 (FATF)，网址 [www.fatf-gafi.org](http://www.fatf-gafi.org)。

# 前言

作为一个反腐败的非政府组织 (NGO), 国际透明组织 (TI) 致力于提高公众对腐败之于社会、经济和政治的危害性的意识, 提倡采取实际的措施解决腐败问题。TI 建立 25 年来, 大规模的腐败已经越来越被认为是一种跨国界的现象。腐败不但涉及到官员和行贿者, 还常常会需要侵入金融系统, 利用匿名空壳公司和专业的协助者来帮助洗净收益。

腐败并非是无害他人的犯罪, 腐败会夺走国家机关迫切需要的资源, 例如原本可以用于医疗、教育和基础设施等许多领域的投资。

近几年来, 有证据显示, 通过房地产洗钱已经不单是一种冒险, 而是一种概率倍增的现实情况。TI 英国于 2016 年发表的研究表明, 伦敦存在 986 个与政治敏感人物有关的地契, 其所有权是通过在隐秘的司法管辖区中登记的企业持有的。而在加拿大, 温哥华最贵的 100 所住宅中, 有 46 所住宅的所有权并不清晰, 是通过离岸空壳公司、信托和名义持有人持有的。

由于反洗钱的法律框架存在缺陷, 诸如允许存在这些类型不透明的所有权, 许多国家的政府机关缺少足够的资源对洗钱行为进行监督和监管。全球标准的制定者 — FATF (金融行动特别工作组) — 自 2014 年起在 50 多个国家开展了国家评估, 发现各国存在相似的制度缺陷和法律缺陷。

在此情况下, 房地产专业组织为加强标准而采取积极措施 — 例如此 RICS 的专业声明 — 就倍受欢迎。具体来说, 由于法规现存的结构缺陷, 此声明的期望是, RICS 会员和规管公司应胜过法律法规的要求, 这是关键。当能够坚持实施这些提升透明度、降低风险且提升信任度的措施, 则各行各业商业成果也会得到同样的提升。

在 2017 年和 2018 年, TI 直接受益于 RICS 投入的, 有关在国家机关、行业团体和民间团体之间增加有效实施反洗钱措施对话的项目。TI 期望与 RICS 继续合作, 并分享在 RICS 会员中实行此专业声明中得到的经验。

— 国际透明组织, 2018 年 12 月



# 第 1 部分：要求

## 1.1 概述

此专业声明涉及贪污受贿、洗钱和恐怖主义融资，分为三个部分：

- 1 针对反贪污受贿、反洗钱和反恐怖主义融资的强制性要求。
- 2 指南阐述反贪污受贿、反洗钱和反恐怖主义融资的相关良好实践。
- 3 补充指南阐述第 1、2 部分中的一些概念。

贪污受贿的弥补控制一般涉及监控自身所在组织的活动。而对洗钱和恐怖主义融资风险的有效管理则涉及警惕客户和第三方介绍人等与 RICS 规管公司和会员开展业务的外部各方的行动。

贪污受贿、洗钱和恐怖主义融资是非法的，不道德的。但在一笔交易中就可能出现这些活动中的多种类型。你应警惕你所在组织内外与客户和第三方的此类活动，并建立发现、监控、汇报、预防的流程。

此专业声明在术语部分定义了所用的术语。此类术语在文件中其他位置出现时将以斜体显示。

## 1.2 适用范围

此专业声明适用于工作中可能涉及贪污受贿、洗钱和/或恐怖主义融资的所有 RICS 会员和 RICS 规管公司。如此声明与地方法规矛盾，则以地方法规为准。

## 1.3 贪污受贿

### 1.3.1 对于贪污受贿，RICS 规管公司：

- 不得直接或间接提供或接受任何可能构成贿赂的事物
- 必须制定计划，确定如何遵守适用的贪污受贿相关法律，并确保这些计划得到实施
- 在知悉存在违反贪污受贿相关法律的任何活动时，必须（按照地方法规的要求）向相关政府部门汇报；如地方法规不做要求，则应将此活动记录在案，如有可能，将其上报给高级经理
- 必须采取适当措施，定期对公司面临的风险以及可能促使贪污受贿出现的风险进行书面评估
- 在确定尽职调查的相应程度时，公司可考虑其参与的商业活动类型及其运营环境
- 必须保留详细阐述公司如何满足此专业声明要求的信息。

### 1.3.2 对于贪污受贿, RICS 会员:

- 不得直接或间接提供或接受任何可能构成贿赂的事物
- 必须充分了解贪污受贿,以便遵守此专业声明的要求
- 在知悉任何活动违反了适用的、贪污受贿相关法律时,必须(按照地方法规的要求)向相关政府部门汇报;如地方法规不做要求,则应将此活动记录在案,如有可能,将其上报给高级经理。

## 1.4 洗钱和恐怖主义融资

### 1.4.1 对于洗钱和恐怖主义融资, RICS 规管公司:

- 不得帮助或串通进行洗钱或恐怖主义融资活动
- 建立体系和进行培训,以便遵守这些法律,并确保这些要求得到落实
- 在怀疑存在洗钱或恐怖主义融资的活动时,必须(按照地方法规的要求)向相关政府部门汇报;如地方法规不做要求,则应将此活动记录在案,如有可能,将其上报给高级经理
- 定期评估和审阅未来可能存在的和现已存在的商业关系中有关洗钱或恐怖主义融资的风险
- 确保其对已确定风险的反应是恰当的,包括对客户和顾客进行适当的检查
- 仅在对第三方所提供信息的质量有适当的信心的情况下才使用信赖——信赖应仅对于符合法律要求标准的第三方,这些标准通过确认客户或交易对手身份和验证身份的方式为强制市场参与者提供法律要求的所有 AML 信息(针对已识别方)的完全交换;风险评估和采取措施的最终责任仍然属于会员或规管公司
- 必须采取合理措施了解客户和交易目的
- 必须通过基本的身份检查来验证客户身份
- 必须记录和保留详细阐述公司如何满足此专业声明要求的信息。

### 1.4.2 对于洗钱和恐怖主义融资, RICS 会员必须:

- 不得帮助或串通进行洗钱或恐怖主义融资活动
- 在怀疑存在洗钱或恐怖主义融资的活动时,(按照地方法规的要求)向相关政府部门汇报;如地方法规不做要求,则应将此活动记录在案,如有可能,将其上报给高级经理。

## 第 2 部分：指南

### 2.1 贪污受贿

#### 2.1.1 对于贪污受贿，RICS 规管公司应：

- 编制书面的反贪污受贿政策，包括详细阐述影响商业的风险的性质和影响的风险评估。此政策应定期进行适当的评审和更新
- 制定与公司所做工作类型相匹配的、合理的管理和系统性管控措施
- 通过登记制度提升组织的透明度，此登记包括但不限于：
  - 礼品
  - 接待、娱乐活动和支出
  - 客户旅行和接待
  - 政治献金
  - 慈善捐赠和赞助
  - 潜在利益冲突
- 向员工提供明确的指导，以便其了解自身在防止贪污受贿中起到的作用，并明确以下行为是不可容忍的：
  - 所谓的“疏通费”；虽然此类款项在付款所在国家未必违法，但此类付款均应获得总部的明确授权
  - 贿赂
  - 固定价格，建立垄断地位或垄断联盟
  - 未申报利益冲突
- 在公司或地方办事处内部委任可以讨论合规与道德问题的人员；大型规管公司可决定是否正式任命地方的合规与道德卫士/拥护者，这在许多大型规管公司中是最佳实践；小型公司可根据资源情况决定是否任命
- 发布行为准则，并向员工提供
- 对第三方供应商进行合理的尽职调查，确保其行为适当；如果涉及当地贪污受贿法律，则遵守法律要求。

#### 2.1.2 对于贪污受贿，RICS 会员应：

- 向其雇主申报某些事项，这包括但不限于：
  - 礼品
  - 接待、娱乐活动和支出

- 客户旅行和接待
- 慈善捐赠和赞助
- 参与雇主或监管者提供的应对贪污受贿方面的培训
- 熟悉且遵守雇主有关贪污受贿方面的政策、流程和行为准则
- 如为高级管理岗位,应起到领导作用,确保其雇主已建立应对贪污受贿风险的相关制度。

## 2.2 洗钱和恐怖主义融资

### 2.2.1 对于洗钱和恐怖主义融资, RICS 规管公司应:

- 具有应对洗钱和恐怖主义融资风险的书面政策,此政策应涵盖以下事宜:
  - 对需要进行增强型尽职调查的高风险情况,了解交易的资金来源
  - 寻找 PEP、PSC 和任何可能违反制裁的情况
  - 客户尽职调查中要遵循的流程
  - 分别应该采用简化型尽职调查、标准/普通尽职调查或增强型尽职调查的情况(见 3.6)
- 制定与公司所做工作类型相匹配的、合理的管理和系统性管控措施
- 不断向员工提供恰当的培训,以确保他们熟悉洗钱和恐怖主义融资的相关风险以及公司用于应对这些风险的系统
- 为洗钱和恐怖主义融资可疑活动的举报保密(有关举报的指导见 3.11)
- 找到交易中公司/客户的受益所有人
- 委任负责制定反洗钱和反恐怖主义融资政策并确保其落实的高层人员。

### 2.2.2 对于洗钱和恐怖主义融资, RICS 会员应:

- 了解雇主或监管者当前为应对洗钱或恐怖主义融资而向其提供的培训/规管
- 遵守雇主有关洗钱和恐怖主义融资的政策和流程
- 为洗钱和恐怖主义融资可疑活动的举报保密
- 如为高级管理岗位,应起到领导作用,确保其雇主已建立应对洗钱和恐怖主义融资风险的相关制度。



## 第 3 部分：补充指南

### 3.1 贪污受贿风险

公司和个体了解其在正常业务中遇到的贪污受贿风险很重要。风险评估可能以评审与公司最相关的风险类型为开端。一般情况下，此类风险会在风险登记册中分类，并将适用于公司主要商业活动的行业标准也分类（尤其是可接受的赢得竞争的方式和工作方式）。

风险水平通常取决于业务所在国家，以及在多大程度上可以获得和/或应用国家控制。一些国家和行业会产生比其他国家和行业更高的风险（示例请参见国际透明组织的《全球清廉指数》和 FATF 公布的高风险国家列表）。若业务所在国家或行业具有高风险，应制定处理此问题的计划。值得考虑分支机构和办事处之间应如何分享关于共同交易或客户的信息以便恰当识别风险。

有些公司认为与高风险公司相比，其活动的贪污受贿风险极低，这可能与其所从事的活动、工作所在的国家及运营所在的行业有关。

一个良好实践是对于认为自身具有较高风险的公司，一个良好实践是可以在设计和测试降低风险的控制措施之前，先委任负责评估这些风险的员工或团队。风险较低的公司仍然需要评估风险，并监控风险的变化。为确保风险和控制符合评估情况，定期审查是必要的。

无论风险敞口情况如何，所有公司均要明确规定哪些情况是可以接受的，并合理设置所有员工均知晓且易于操作的限制。

低风险公司并不一定需要非常广泛的政策和程序。对于许多风险不高的公司而言，由公司高层人员提醒员工（和代理）业务流程要求，并明确规定临界点已经足够。

### 3.2 洗钱和恐怖主义融资风险

洗钱的资金常常都是通过一次或一系列付款或转账/交易，“分层”进行，这样犯罪收益就可以隐藏起来，供犯罪者后续使用。

典型示例包括使用犯罪收益购买房地产等合法资产，并以个体或法定信托或公司集团等复杂结构的名义持有。资产由此被犯罪分子持有，并最终用于生活用途或出售并转化为现金。这就是犯罪分子如何回收其收益，以及为何资产和房地产行业的公司和个体承担的风险更高。

了解与你开展业务的人是什么情况是打击洗钱和恐怖主义融资中非常重要的一步。了解客户 (KYC) 或客户尽职调查 (CDD) 的要求现在已经很普遍,在许多国家也是法律法规的要求。

这些要求中规定,在接受新客户或新交易之前,要采取相关步骤确定客户及其最终受益人(如相关)或交易对象(如适合)是谁。这些步骤可能是相对简单的身份检查,但如果情况需要(例如对介绍人的背景存疑,或在要求客户提供 KYC 文件时,其不提供,且无合理的理由),也可能要进行更深入的调查。KYC 或 CDD 流程是所有公司的反洗钱程序的良好基础。

有时,交易将牵扯到其他专业人员。在某些情况下,买方或卖方已经得到律师或会计师的“支持”,这表明在执行 CDD 等措施时可以减轻严格程度。这是可以接受的,但仍然提倡公司对每种情况都采取基于风险的做法(见 3.5)。公司和个体在评估此风险时至少应考虑:

- 专业人员的可靠性
- 其他专业人员是否是在同等司法管辖区中
- 交易性质
- 客户所在行业,和
- 是否需要执行增强型尽职调查 (EDD)(见 3.6),例如所有权或资金链中是否涉及 PEP。

购买/销售周期中的其他专业人员也可能是洗钱者的目标。不能仅仅由于律师、金融家、房地产经纪或其他测量师参与到此链条中就认为顾客、客户或这笔交易合法。

公司和个体应牢记:

- 对客户进行风险评估以及对其采取措施的最终责任决不能外包给其他公司。
- 对洗钱的危险信号不能置之不理。

设有海外办事处的公司需要考虑如何能够将打击洗钱的一般做法应用于各国的办事处。但如果公司是中小型公司,在低风险国家运营,且客户均为知根知底的当地客户,则不大需要非常广泛的反洗钱程序。这与在高风险国家运营且设有海外办事处的综合性公司情况截然不同。

如果公司的培训有效,且适合员工和代理情况,则每个公司都将获益。培训必须实际且便于获取。传阅匿名的洗钱决定也是让员工熟悉日常业务中公司所面临问题的良好途径。

公司要记录其处理洗钱和恐怖主义融资的方法。在除了小型公司之外的所有公司中,要每年向董事会/高级经理报告一次公司管理这些风险的方法。

此报告不应大范围进行,以免出现“通风报信”的行为,或对相关人员造成损害。通风报信意味着告知客户或某些第三方或使其知晓公司正在向当地犯罪机构报告情况和/或有一项调查正在进行之中。

报告要谨慎小心,而且仅少部分人知晓。

可疑的洗钱行为必须报告给相关官员或公司内部的负责人,后者可以告知个体下一步的行动。

### 3.3 信赖

信赖时必须采用基于风险的做法。如客户收到相关国家受监管实体(例如法律事务所或大型贷款机构)的指示,或已经通过此实体要求的检查,则可以信赖对此客户的检查。这意味着信赖于验证的个体识别是由受监管的公司或机构执行。

在资金来源可疑时,不可使用此方法。例如如果一名没有工作的年轻人,没有现金资产但却准备购买数百万元的高端公寓,则有必要进一步核查这笔钱的来源。在此情况下,即使该检查要信赖第三方进行,但公司仍然承担对客户进行风险评估以及采取措施的最终责任。

此外,考虑到区域/地区差异,可能需要考虑特定的数据保护要求,例如第三方必须持有数据或有权持有数据的时段。

### 3.4 偏离

“偏离”是指特定法律法规或法院命令与此专业声明中某些要求存在不同的情况。

RICS 会员和公司要书面记录适用法律和专业声明之间的矛盾,由此矛盾造成的与专业声明之间的差异以及根据适用法律实施的任何附加报告或控制措施。

允许根据法律法规或法院命令违反此专业声明中要求,前者优先于此专业声明中的所有要求。

### 3.5 基于风险的做法

对于基于风险的做法,“3W”可能是评估业务的风险时,一个好的开端。

3W 是指你在为谁做事,你在做什么,为何要求你做这些事。

在基于风险的做法中,会将更高水平的资源投入通过风险评估确定的高风险领域。

基于风险的做法将涉及以合适的方式、以公司中的风险为目标规划利用资源。这包括在制定相关计划之前评估贪污受贿、洗钱和恐怖主义融资风险。

### 3.6 增强型和简化型尽职调查

*顾客尽职调查 (CDD)* 是指收集标准证据验证各类客户的身份。客户的示例包括公司、信托、特殊目的实体、合伙企业和慈善机构。

CDD 的要求在各国有所不同,但一般包括以下要素:

- 确定交易方
- 核实身份是否有效,以及
- 如有必要,根据某些风险因素执行额外检查。

*简化型尽职调查 (SDD)* 是指无需进行完整的 CDD。在低洗钱风险的情况中,应用基本验证已足够。要应用 SDD,需规定内部政策和流程(视当地法律而定)。客户身份的证明可能已满足要求,例如核查当地公司登记册、公司身份或在股票交易所上市的证明。

如按照政策和评估或适用法律,要进行更多检查和监控才能完成客户资料,则需进行增强型尽职调查 (EDD),才能继续评审客户或交易。

每家公司均需制定 CDD,并不断应用 CDD。一些适用法律会规定采用 SDD 或 EDD 的时机,此时应遵守法律要求。例如在英国,SDD 现已不再是任何情况下均必须完成的要求,但公司需要时刻关注表明洗钱风险升高且需要进行深入尽职调查的*危险信号*。

资金来源和财富来源检查也与交易或客户活动中的洗钱风险密切相关。公司需要了解交易资金来源,并考虑特定交易的规模和商业意识是否与获得的资金信息相一致。

在某些情况中必然要对资金来源进行检查,例如财富来源与商业因素明显不一致时。公司可能需要银行流水单、信托契约或额外津贴证明等信息,并可能因此发现更多疑问。

何时检查资金来源以及了解财富背景是经验使然,因此一般要在公司的流程和培训中对此做出规定。

专业人员也要注意不断更新现有客户或顾客的 CDD,同时公司应制定有类似要求的政策。每三年重新浏览一次信息对于许多机构较为合理。当低风险客户由于特定事项而风险升高且出现在风险更高的后续交易中,但仍然在“系统中”体现时就会产生风险。

此风险在于公司并未提升其尽职调查水平,因为客户已经通过了内部的低界限值检查。对于业务关系持续时间较长的客户,最佳实践是在每个新交易的开始时或按照一定间隔频繁收集最新的身份文件(这在商业交易中可能较为常见)。

### 3.7 合规与道德卫士/拥护者

任命合规与道德卫士/拥护者可能是帮助内部系统检测和打击洗钱、恐怖主义融资和贪污受贿的有效手段。一般情况下,此职能将分派给了解业务运转并管理部门或办事处

的高级经理。公司可能由于规模和/或资源问题而受到约束，无法将此职能分派给高级经理，但应制定合理的应对措施。

这些卫士可以监督公司中负责 CDD 和道德事务的员工。他们可以帮助改善良好实践，也更贴近日常业务中的风险，所以能够更好地告知高级经理新的风险，提出实际且恰当的控制建议。

如有需要，内部调查可以由卫士管理，卫士将成为内部和外部律师或合规专业人员的宝贵资源。

对于资源基础更雄厚的公司，可能已经有负责 CDD 的卫士，所以将此职能正规化也是管理洗钱的一个手段。面对日益增长的需求，受资源所限的公司可能会发现卫士是一个划算的解决办法。

### 3.8 行为准则

行为准则是一种正式但通常较为简短的文件，其中阐述了公司对良好道德行为的追求以及公司对员工的要求。此类文件会规定某些情况下的正确行为是什么，或在出现某些情况时要联系哪些人。

与许多建议的措施一样，是否制定书面的行为准则取决于公司的规模、复杂性和地理位置。如果办公地点为一至两处，员工总数低于 25 人，则可能不需要此类文件。大公司则要自行决定是否值得制定行为准则。

### 3.9 政治敏感人物 (PEP)

PEP 具有较高的洗钱和腐败风险，因为他们的地位影响巨大——而且确实也有许多法律是针对其制定。但请注意，个体被发现是 PEP 并不意味着公司要立即拒绝这笔业务，或将此交易视为可疑交易。

处理 PEP 的正确做法是制定检测 PEP 风险的政策。许多公司自动搜索所有新客户（以及高风险国家的供应商和代理）是否为 PEP。小型公司可根据预设的风险标准进行搜索，并直接询问客户是否为 PEP。

如果确定顾客、客户、潜在顾客、潜在客户为 PEP，则应触发对此客户或顾客的增强型尽职调查 (EDD)。

在此流程中，随后需要对交易类型和可能的资金来源进行更深入的评估。所做出的与 PEP 有关的决定需要记录在案。高级经理要参与到决定是否继续进行涉及 PEP 作为一方或由 PEP 作为第三方提供资金（例如父母资助子女购买）的交易。

在处理公司或其他法人实体时，如果受益所有人 为 PEP，则采用相同流程。



### 3.10 受益所有权

对于大部分实体(合伙企业、公司和信托)而言,受益所有人是指最终拥有或控制此实体法定最低比例股份或投票权的人。一些法律将此比例规定为至少 25%,其他则规定为至少 10%。如为信托,是指信托财产的资金中指定的最低比例的利息,如未指定受益人,则为控制信托的人或此信托的主要利益归属人。

客户组织的受益所有人可以通过要求其提供有帮助的文件确定,例如近期的公司注册证书、公司纳税申报表、律师提供的、阐述信托受益所有人的书面确认书。

### 3.11 举报

RICS 规管公司可以制定正式的举报政策,规定雇员在何时和如何报告相关问题,以及公司将如何处理此报告,但具体须根据公司的规模确定。如为中小企业,制定正式的举报政策可能产生与其规模不相匹配的成本,所以不做要求。但是大公司将发现其难以证明自身有充分的理由不制定此政策。

如相关,此政策应为面临当地巨大压力(例如战争、政治的不稳定和自然灾害)的举报者提供指导,指定备用安全渠道,使其无需利用常规渠道汇报。



## 参考文献

金融行动特别工作组 (FATF) *反洗钱常见问题*。请参见：

[www.fatf-gafi.org/faq/moneylaundering/](http://www.fatf-gafi.org/faq/moneylaundering/) (2018 年 10 月 24 日访问)。

RICS (2017 年)。《全球利益冲突》，第 1 版。伦敦：RICS。

RICS (2007 年)。《RICS 公司行为准则》，第 6 版，2017 年 4 月 25 日生效。

伦敦：RICS。

RICS (2007 年)。《RICS 会员行为准则》，第 6 版，2013 年 1 月 1 日生效。

伦敦：RICS。

国际透明组织 (2017 年)。《全球清廉指数》。请参见：

<https://www.transparency.org/research/cpi/overview> (2018 年 10 月 24 日访问)。

## 延伸阅读

因为此专业声明是针对全球发布,所以此材料并不包含各国的国家政府、政府监管部门和监管机构发布的重要指导内容。

Deloitte 德勤 (2015 年)。《建立世界一流的道德和合规项目》。请参见：  
<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/no/Documents/risk/Building-world-class-ethics-and-compliance-programs.pdf> (2018 年 10 月 24 日访问)。

反洗钱金融行动特别工作组 (2018 年)。《受益所有权的隐瞒》。请参见：  
<http://www.fatf-gafi.org/publications/methodsandtrends/documents/concealment-beneficial-ownership.html> (2018 年 10 月 24 日访问)。

反洗钱金融行动特别工作组 (2018 年)。《综合评估得分》。请参见：  
<http://www.fatf-gafi.org/publications/mutualevaluations/documents/assessment-ratings.html> (2018 年 10 月 24 日访问)。

反洗钱金融行动特别工作组 (2018 年)。《职业洗钱》。请参见：  
<http://www.fatf-gafi.org/publications/methodsandtrends/documents/professional-money-laundering.html> (2018 年 10 月 24 日访问)。

ISO 37001:2016 年。《反贿赂管理体系 — 要求及应用指导》。日内瓦:ISO。

经济合作与发展组织 (2018 年)。《OECD 有关负责的业务行为的尽职调查指南》。请参见：  
<https://www.oecd.org/investment/due-diligence-guidance-for-responsible-business-conduct.htm> (2018 年 10 月 24 日访问)。

国际透明组织 (2017 年)。《有关腐败的常见问题》。请参见：  
[https://www.transparency.org/whoweare/organisation/faqs\\_on\\_corruption](https://www.transparency.org/whoweare/organisation/faqs_on_corruption) (2018 年 10 月 24 日访问)。

世界银行 (2019 年)。《打击洗钱和恐怖主义融资——全面培训指南》。请参见：  
<http://siteresources.worldbank.org/FINANCIALSECTOR/Resources/CombattingMLandTF.pdf> (2018 年 10 月 24 日访问)。

RICS 皇家特许测量师学会 (2017 年)。《行为准则》。<https://www.rics.org/uk/upholding-professional-standards/standards-of-conduct/rules-of-conduct/>

皇家特许测量师学会 (2017 年)。《利益冲突》。<https://www.rics.org/uk/upholding-professional-standards/standards-of-conduct/conflicts-of-interest/>

## 附录

- 1 这些模板旨在为 RICS 规管公司和 RICS 会员提供帮助,并非正式的 RICS 指南。模板不用于,也不应被理解为向所有要求的和/或相关的措施提供全面指导。
- 2 使用这些模板的风险请自行承担。
- 3 信息详细内容的相关程度在很大程度上取决于公司的类型和规模,因此,模板在使用时应根据公司情况灵活取舍。
- 4 模板中的某些方面可能不适用于或与特定公司不相关。
- 5 RICS 规管公司或 RICS 会员要自行决定超出这些模板中规定内容的更多的详细内容和检查是否恰当。

# 附录 A

## 客户尽职调查表模板

致：[核对客户尽职调查的主题]

### [对于个人]

请提供每个人带照片的官方身份证明文件，例如附有近期有效地址的有效护照或驾照。

### [对于除个人以外的实体（例如公司、合伙企业或信托）]

请提供实体的唯一标识，例如公司注册号码或 SSIP 注册号。

请提供你被授权代表这个实体行事的证据。

请提供注册办事处的地址，如与主要办公地点不同，则提供主要办公地点。

如果你或你的控股公司/母公司在股票交易所上市，请提供此证明。如未上市，请提供组织结构图，披露现行股权、控股结构（包括处于客户和最终受益所有人之间的所有实体）以及任何持有超过规定比例（例如 25%）投票权和/或控制权的个人/实体的身份。

请提供注册文件的最新摘录，例如年报表、公司注册证书、信誉良好证明、组织章程、公司账户或信托文件的副本。

## 附录 B

### 由企业执行的合规检查草案

公司中负责实施客户尽职调查的人员应进行以下检查,以核实潜在顾客或客户在客户尽职调查表中提供的信息:

- 与潜在顾客或客户亲自会面
- 验证潜在顾客或客户的身份文件的纸质副本,或得到相关法律专业人员认证的副本
- 核实个人以外的实体提供的文件的有效性
- 确定潜在顾客或客户(或其最终受益所有人)是政治敏感人物(PEP),还是其紧密联系人或家庭成员
- 确定潜在顾客或客户(或其最终受益所有人)是否受到相关制裁,这些制裁会阻止您与他们建立业务关系
- 确定潜在业务关系和交易的目的与预期性质
- 确定潜在顾客或客户的主要根基在哪里,如为海外,是否是在高风险的第三国
- 确定潜在顾客或客户的主要运营行业 and 活动是什么。

根据这些检查,确定是否应对潜在或客户进行增强型尽职调查(EDD)。

### 实际受益所有权问询草稿

**致:** [有待询问受益所有权的复杂或离岸结构]

[相关法律] 要求我们确定交易各方的受益所有人,其中包括以公司、合伙企业、信托或其他实体身份(或这些身份的结合)进行交易的交易方。受益所有人实际是指拥有超过规定比例(例如 25%)的实体的一个或多个人,以及管理或控制该实体(如与所有人不是同一个人)的人。

因我们无法通过查询国家受益所有权数据库,针对下列情形自行查询(以确定受益所有权):

- 公司的注册地点位于境外
- 涉及信托
- 涉及任何类型的合伙企业,

我们请您提供必要的文件证明您的结构并最终证明谁是受益所有人。考虑到对此词语的理解可能各有不同,以下文件类型可能有所帮助:

- **公司:**近期的公司注册证书、年报表、或类似文件(详细说明股东的身份),以便我们找出那些达到要求的阈值(例如 25%)或更多股份/投票权的单个股东。
- **信托:**由律师(可能是受托人)或受托人提供的书面确认书,书中应阐明信托受益所有人的身份;一般情况下为信托的受益人或受托人,如不明确或不是某个人,则受托人一般会被视为受益所有人。
- **合伙企业:**合伙契据、最新的账目或律师或会计师的受益所有人确认函。

实际受益所有人之下的每一层结构都需要这些文件。



## 反洗钱清单

指令 ID: .....

客户名称: .....

物业名称: .....

所有权证明: 不动产登记机关:

租约复印件:

其他: .....

指示授权书 (如要求):

尽职调查 (KYC) 的程度: 正常:

简化:

增强:

如为简化或增强型尽职调查, 请解释依据:

.....  
.....  
.....

### 实际受益所有人(人)

姓名: ..... 带照片的身份证件:  地址证明:  在线检查:

姓名: ..... 带照片的身份证件:  地址证明:  在线检查:

姓名: ..... 带照片的身份证件:  地址证明:  在线检查:

**所有股权结构** (包括实体名称, 股权百分比和组织结构) :

.....

.....

.....

### 本人保证

本人已验证客户身份, 查看文件原件, 并可以确认客户的任何相关照片与客户很相像, 且/或任何认证副本已签字。本人的 AML 检查符合公司的 AML 政策和流程, 且本人确认对其完整性和正确性负责。

**谈判者姓名:** ..... **签字:** .....

**办公地点:** ..... **日期:** .....

# 附录 C

## 可信函模板

发件人:[添加所信赖的人的姓名和地址]

**收件人:**

日期:

尊敬的 [姓名]

[我/我们] 特此确认收到您日期为 [添加日期] 的信函,您在来函中要求信赖 [我/我们] 根据 [相关法律] 对 [客户] 进行的客户尽职调查。

对于此要求针对您的请求:

[我/我们] [确认/], [我/我们] 是符合 [当地法律] 要求的 [房地产经纪人];

[我/我们] [确认/], [我/我们] 已按照 [相关法律] 要求对 [客户] 实施了客户尽职调查措施;

[我/我们] 同意您按照来函中目的信赖此尽职调查,但仅限于 [相关法律] 要求的客户尽职调查措施;

[我/我们] [确认/], [我/我们] 将按照 [相关法律] 要求将 [我/我们] 的客户尽职调查记录保留相应的时间段;

[我/我们] 同意在合理可行的情况下,尽快给您提供 [我/我们] 在实施客户尽职调查措施时获得的、有关 [客户] 和 [任何受益所有人] 的任何身份和验证数据的任何信息和副本;和

[我/我们] 确认, [我/我们] 的反洗钱主管部门为 [添加姓名,例如英国税务及海关专员],

或我们遵循了与欧洲经济区 (EEA) 国家相同的标准。

您同意并保证,我们根据此函和 [相关法律] 向您提供的信息仅用于履行您在 [可信赖者的相关当地法律] 项下的义务,不会用于任何其他用途,且我们根据此函向您提供的任何客户或个人或实体的个人数据或敏感数据将受到同样的处理。

您还需确认,您将在处理和提供数据时,将遵守所有相关的数据保护法律。

您接受此信函即表示您确认,我们对于您或任何第三方就此信函中的确认不承担任何责任。遵守相关法律的责任由您独自承担。

**[您所信赖人的姓名及其在公司中的职务]**



## 信心源自专业标准

RICS 致力于在土地、房地产、建造和基础设施的估价、开发和管理领域推广和执行最高的专业认证和标准。我们承诺始终如一地执行标准,为我们所服务的市场带来信心,为建筑和自然环境带来积极变化。

### 美洲

---

#### 拉美

[ricsamericalatina@rics.org](mailto:ricsamericalatina@rics.org)

#### 北美

[ricsamericas@rics.org](mailto:ricsamericas@rics.org)

### 亚太

---

#### 澳大拉西亚

[australasia@rics.org](mailto:australasia@rics.org)

#### 大中华区 ( 香港 )

[ricshk@rics.org](mailto:ricshk@rics.org)

#### 大中华区 ( 上海 )

[ricschina@rics.org](mailto:ricschina@rics.org)

#### 日本

[ricsjapan@rics.org](mailto:ricsjapan@rics.org)

#### 南亚

[ricsindia@rics.org](mailto:ricsindia@rics.org)

#### 东南亚

[sea@rics.org](mailto:sea@rics.org)

### 欧洲、中东、非洲

---

#### 非洲

[ricsafrica@rics.org](mailto:ricsafrica@rics.org)

#### 欧洲

[ricseurope@rics.org](mailto:ricseurope@rics.org)

#### 爱尔兰

[ricsireland@rics.org](mailto:ricsireland@rics.org)

#### 中东

[ricsmiddleeast@rics.org](mailto:ricsmiddleeast@rics.org)

#### RICS 英国总部

[contactrics@rics.org](mailto:contactrics@rics.org)

**rics.org**