

企业间财产抵押行为 及抵押权人内部控制研究



哈尔滨工业大学管理学院 朱同明 王福胜(博士生导师)

【摘要】 本文通过比较企业间与银企间抵押行为的联系和区别,借鉴商业银行控制财产抵押行为的经验,从抵押权人的角度分析了企业间抵押行为的关键控制环节,以促进抵押权人有效规避商业信用风险。

【关键词】 物权法 担保 内部控制 风险管理

抵押权是指抵押权人对仍由抵押人(债务人或第三人)占有的担保财产的变价处分权和优先受偿权。在商业银行与企业(下文所称企业均指非金融企业)之间的借贷关系中,财产抵押尤其是不动产抵押起到了保障和实现银行债权的重要作用,这种银企合作的模式也在企业之间被广泛应用。

在市场经济条件下,征信系统及相关数据的采集、维护尚不完善,信用盲区和信息不对称问题较为突出,这也成为企业间信用评估的主要障碍。除绝对垄断企业以外,很多企业都存在采购预付款和赊销业务,这两种业务能为企业带来采购价格优势和市场规模扩大的好处,但同时也给企业带来了债权

损失风险。对于初次合作或合作较少的供应商和客户,企业一般不会选择采购预付款和赊销方式,而会采取措施有意识地控制债权规模;而对合作时间长、信用记录好的企业,债权人可能会扩大其预付款或赊销的规模,以促进价格和市场优势的进一步扩大。

随着采购预付款或赊销规模的扩大,如果合作伙伴陷入经营困境或财务状况恶化,可能会发生逃废债务的行为。于是,许多企业把银企间合作的抵押担保程序引入企业间的采购预付款和赊销业务,即在进行预付款采购时要求供应商提供财产抵押担保,在赊销时要求客户提供财产抵押担保,以降

其他业务活动产生的损益,因此为便于区分,企业可另外增设“投资性房地产收入”、“投资性房地产支出”两个会计科目,以单独核算投资性房地产业务,从而方便利润表的编制。通过单独核算投资性房地产产生的收益,可以清晰地反映企业通过固定资产等取得的营业利润与通过投资性房地产取得的投资性房地产收益,以及通过长期股权投资等取得的投资收益,体现资产结构与收入结构之间的联系,有助于会计信息使用者评价企业资产质量。

2. 增加营业毛利这一中间指标。营业毛利为营业收入减去营业成本及营业税金及附加之后的余额。营业收入及营业成本等反映了企业在生产经营过程中获得的主营业务收入和其他业务收入及发生的成本、税金,这一中间指标直接反映了企业投入的营业成本所带来的直接产出结果,反映了企业的基本盈利能力。

3. 调整营业利润的核算口径。为便于直接评价营业利润的质量,更好地发挥现金流量表的作用,应将新利润表中的财务费用、资产减值损失、公允价值变动收益和投资收益项目从营业收入项目中调出,即营业利润为营业毛利减去管理费用和销售费用之后的余额。这样,营业利润既反映了企业营业活动的最终成果,又体现出利润表与现金流量表之间的勾稽关系。通过将现金流量表中的经营活动产生的现金流量净额与同期营业利润数额进行比较,可以直接评价企业营业利润的质量。

4. 增加经营利润这一中间指标。经营利润包括企业通过生产经营活动获得的营业利润以及通过投资性房地产和长期股权投资等获得的投资收益,其数额为营业利润加上投资性房地产收益、投资收益并减去财务费用后的余额。这样处理既反映了不同性质的收益来源又体现了费用的性质。由于企业借入的资金既用于企业自身的生产活动,又用于其他投资项目如房地产投资和长期股权投资等,因此财务费用理应由企业生产经营活动所产生的收益来弥补。并且,经营利润代表了企业主要的利润来源,是企业的核心利润,它反映了企业管理层在经营方面的努力程度,有助于评价企业管理层的经营责任及企业未来的发展前景。

5. 增加已实现利润这一中间指标。已实现利润为企业在一定期间内通过生产经营活动及其他各种投资活动所获得的生产经营所得和偶然所得,是需要按照税法纳税的所得,也是可以用来分配的所得。利用已实现利润这一中间指标,可以直接评价企业管理层的经营绩效。

6. 在净利润项目下单独列示未实现利润。净利润为利润总额减去所得税之后的余额。利润总额中包括未实现利润,而税务机关对这部分未实现利润并不征税,因此这就会使会计信息使用者对利润表中的净利润数额产生误解。由于这部分利润并未实现,将其进行分配会导致“寅吃卯粮”的情况出现。因此,单独列示未实现利润有助于会计信息使用者更好地理解公司的利润分配政策,避免产生误解。○

低经营风险,有效实施信用管理。《物权法》的颁布和实施为企业间财产抵押行为提供了法律依据,债权人依法实施对企业间财产抵押行为的内部控制成为其保证债权有效并最终实现的关键。

《物权法》中涉及抵押权的规定较多,较之《担保法》而言,有以下不同之处:扩大了抵押物的范围;引入了动产浮动抵押制度;完善了房产和地产统一抵押制度;明确区分了担保合同和担保物权的效力;完善了物保和人保并存时的处分规则;规范了最高额抵押制度;改进了实现抵押权的诉讼时效等。

这些制度安排为企业开展抵押担保业务提供了充分的法律依据,抵押权人通过充分发挥内部控制的作用,可以有效防范隐含在企业间抵押担保业务中的经营风险。

一、企业间和银企间抵押担保行为的比较

1. 两种抵押担保行为的联系。企业间的抵押担保行为是银企间抵押担保行为的派生表现。在信息不对称条件下,作为债权人的商业银行和企业为保证债权的安全和优先受偿,会与债务人企业约定相关财产的抵押活动,从而形成了债权人与债务人企业之间的抵押担保行为。除共同适用《物权法》关于抵押担保的原则性规定外,两种抵押担保行为之间还存在以下主要联系:

(1)抵押财产范围的一致性。《物权法》对债务人或者第三人有权处分的财产的抵押范围,以及不得抵押的财产范围,对于不同的抵押权人的规定是相同的,即使是曾经有争议的土地使用权,也早在2000年11月22日国土资源部发布的《关于企业间土地使用权抵押有关问题的复函》中明确可以抵押给债权人企业。

(2)抵押权人权利的一致性。无论是一般抵押权,还是最高额抵押权,《物权法》和《担保法》中对抵押权人的资格并没有特别限定,因此银行和企业都可以作为抵押权人,这反映出银行和企业作为抵押权人的权利是一样的。在债权的实现上,以同一财产向两个以上债权人抵押的,拍卖、变卖抵押财产所得价款的清偿顺序,不以商业银行或者企业的性质确认优先级,而以抵押权登记的先后顺序确认。

(3)信用替代具有相似性。企业以财产抵押方式获得银行借款以外的综合授信,如信用证、保函、银行承兑汇票等,这些业务是商业银行在取得担保企业财产抵押的基础上向第三人出具的具有付款承诺性质的信用凭证。这些结算方式通过信用替代起到促进国际、国内贸易发展的重要作用;企业以财产抵押方式获得其他企业的商业信用和信用替代规模,通过真实、合法的贸易形式以及适当的结算方式推动商业贸易的发展。

2. 两种抵押担保行为的区别。

(1)合同标的不同。从合同关系来看,抵押担保合同是从属合同,银企间抵押担保的主合同是借款合同或综合授信协议,合同标的是货币资金或银行信用;企业间抵押担保的主合同是买卖合同,合同标的是可以依法买卖的商品或提供的劳务。

(2)债权性质不同。银企间抵押担保行为是对银行信用的

替代和保障,主要表现为以借款合同为基础的商业银行综合授信,是商业银行为债务人企业提供的有偿的银行信用;企业间抵押担保行为是对商业信用的替代和保障,主要表现为以买卖关系为基础的业务活动,包括预付款采购业务、赊销形式的销售业务等,是抵押权人为债务人企业提供的以获取经济利益为目的的商业信用。

(3)抵押权人的义务略有差别。从《关于企业间土地使用权抵押有关问题的复函》的解释可以看出,企业间以土地使用权进行抵押担保的前提是企业之间订立的债权债务主合同必须符合有关法律、法规的规定,需要金融监管部门批准的,应首先办理审批手续。而银企间的抵押担保行为通常不涉及金融监管部门审批的问题。

(4)抵押权人的业务控制重点不同。商业银行为抵押权人时,其重点关注的是企业的背景、发展前景、偿债能力和抵押财产的变现能力,通过风险评估、贷前审查和贷后管理,检查债务人企业的贷款是否符合产业政策、贷款的用途是否合理,以及监督企业是否改变贷款用途等,以确保债权得以实现。

企业作为抵押权人时,其对抵押行为的控制主要围绕贸易环节或劳务交易环节,以抵押财产评估、抵押值的确认和抵押权人的债权确定为控制重点,结合企业间连续发生的交易活动,规避抵押行为失效或超过抵押额的业务风险。

(5)抵押债务清偿方式不同。一般情况下,发生于银企间的贷款业务,抵押权人对到期债务通常要求以货币资金进行清偿,同时,取得按人民银行公布的同期贷款利率计算的贷款利息,或者收取相应的金融机构手续费。发生于企业间的买卖合同,抵押权人确认清偿到期债务的形式多样,除以货币资金清偿以外,还可以约定以存货、固定资产、无形资产以及新的债权和股权为清偿方式,一般不单独计算利息,提供商业信用获取的收益主要通过买卖合同中的销售利润来实现。

分析企业间与银企间的抵押担保行为的联系和区别,有助于深入研究企业间抵押担保行为的特点。抵押权人在分析企业间抵押担保行为特殊性的基础上,可以结合自身特点,加强关键环节的控制,以降低风险,充分发挥企业间抵押担保业务的优势,加强供销衔接,促进市场繁荣。

二、抵押权人的内部控制关键环节

1. 抵押物范围和担保措施的内部控制。《物权法》第180条采取列举加排除的方式,对可以设定抵押的财产范围作了界定,明确了动产和正在建造的财产可以用于抵押,第184条也规定了禁止抵押财产的范围。

企业作为债权人接受合作伙伴或第三人提供的财产抵押担保时,应当明确担保措施的设定不存在法律障碍、担保标的权属清晰、担保人有权处分担保物、担保程序符合法律规定等。内部控制的重点是检查抵押人的财产所有权和处分权,在现场确认抵押物存在的基础上,检查财产是否已经被抵押,同时取得相应账面记录和原始凭证,并对其估价和分摊进行初步认定。

2. 动产浮动抵押的内部控制。《物权法》第181条规定,经当事人书面协议,企业、个体工商户、农业生产经营者可将

现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、产品等用于抵押, 债务人不履行到期债务或发生当事人约定的实现抵押权的情形时, 债权人有权就实现抵押权时的动产优先受偿。动产浮动抵押比集合财产抵押等的手续更简便, 更具有经济效率, 但设定抵押的动产, 不得对抗正常经营活动中已经支付合理价款并取得抵押财产的买受人。

动产浮动抵押虽有制度上的优越性, 但其浮动性的基本属性使得抵押权的实现存在较大风险。为规避动产浮动抵押固有的制度风险, 应强化相应的内部控制。

(1) 检查动产浮动抵押的主体资格。如抵押人为分公司一类的非法人企业, 因其不享有法人财产权, 办理抵押时, 应取得具有法人资格的母公司的书面授权。

(2) 关注抵押人的财务状况。定期取得财务报告和年度审计报告, 分析研究抵押财产的账面价值和减值情况, 加强对债权的管理, 保证债权的有效性和可追索性。

(3) 强化对第三人取得抵押物的审查。以存货浮动抵押为例, 抵押权人应当检查抵押存货发出计价会计政策的一贯性, 合理确定存货交易的正常价格区间, 检查公允价值变动情况。

(4) 加强对涉及抵押物的关联交易的监督检查。抵押权人可以要求抵押人披露关联方关系和关联交易, 了解交易背景和交易性质, 防止出现背离动产价值的非正常转移交易。

3. 动产浮动抵押和动产固定抵押排斥效应下的内部控制。与动产浮动抵押不同, 动产固定抵押的客体必须是现有的特定物, 而不能是将来之物。《物权法》第 191 条规定, 固定抵押的动产不经抵押权人同意原则上不得转让。可见, 已办理动产固定抵押的标的物, 不得再作为动产浮动抵押的客体, 这体现了两种抵押形式对同一客体的排斥效应。

此外, 动产浮动抵押具有可转化性, 这与普通抵押不同。动产浮动抵押的标的物并非永久浮动, 当特定事项发生时, 如债务人不履行到期债务或者发生当事人约定实现抵押权的情形, 浮动抵押将转化为固定抵押。因此, 抵押物价值的确认和抵押债权的实现直接相关。

在此条件下, 债权人企业的内部控制应当重点关注以下问题: 一是动产抵押值的确认, 可通过询价确认, 也可与抵押人协商办理动产价值评估, 并结合动产变现能力、成新度等因素设定相应的抵押率; 二是办理动产抵押登记, 核对登记财产清单, 避免重复登记; 三是设立内部财务备查账簿, 辅助记录动产登记及其变动情况; 四是动态掌握抵押人的财务状况, 及时确认特定事项的发生时点; 五是对已经办理固定抵押的动产不再办理浮动抵押, 对已经办理浮动抵押的某类动产, 在无法确认特定物的前提下, 不再办理固定抵押。

4. 最高额抵押存量额度的内部控制。《物权法》第 203 条规定, 为担保债务的履行, 债务人或者第三人对一定期间内将要连续发生的债权提供担保财产的, 抵押权人有权在最高债权额度限度内就该担保财产优先受偿。这种特殊的抵押方式, 对连续发生的债权和特定交易关系中的债权具有较强的保障力。

运用最高额抵押时, 除执行必要的内部控制程序外, 还应当加强存量额度控制, 避免债权数额超过最高债权限额。就企

业间最高额抵押而言, 抵押权人对债务人的采购预付款和赊销数额应当确认为抵押存量。在采购业务中, 债务人已发运尚未办理入库的货物, 如收货人为抵押权人, 并取得货运提单, 则物权从法律角度而言已经转移, 虽然没有取得结算发票, 但也可从抵押最高额中剔除。抵押权人受托代理进口货物, 以远期信用证结算的, 进口货物到岸后移送抵押人之前, 虽然抵押权人尚未履行付款义务, 也未对抵押人形成赊销, 从谨慎性原则出发, 该批货物按合同约定预计形成的债权也应当计入抵押最高额范围内, 防止因连续发生其他债权而使累计数超过最高债权限额。在特定销售业务中, 作为供应商的抵押人, 因业务流程和结算流程的差异可能存在开票销售的情形, 在抵押权人已取得采购发票而采购货物的物权尚未转移前, 发票金额冲减的预付账款金额应当还原计入抵押最高额范围内。在售后回购业务中, 抵押人作为回购方同意日后重新买回某批商品, 而抵押权人在此前的采购业务中已经办理了最高债权限额范围内的预付款, 当抵押人开出销售发票后, 减少了预付款余额, 在回购款项到账前, 抵押权人计算抵押最高额时, 应当将减少的预付款金额重新计入抵押最高额范围内。此外, 运用最高额抵押的抵押权人, 还应当重点检查其与债务人的往来账目和签认手续, 以监督债权是否连续、真实。

5. 续保程序的内部控制。企业间抵押担保一般设定了有效期限, 抵押担保到期日与债权到期日往往并不一致。就抵押权人而言, 当抵押担保到期后, 可能仍有未到期债权, 这时, 需要办理相关财产的续保手续, 或以其他抵押财产办理新的抵押担保手续。因原抵押担保的登记事项已经办理注销登记, 这时, 根据《物权法》第 203 条第 2 款的规定, 最高额抵押权设立前已经存在的债权, 经当事人同意, 可以转入最高额抵押担保的债权范围。抵押权人应当重点关注原有抵押担保协议项下的未到期债权是否被纳入新的抵押担保范围, 是否通过新的抵押担保协议或补充协议确认, 防止敞口债权的发生。对于续保时拟新增抵押担保额度的, 应重点检查担保业务的评估、审批、执行等环节的内部控制要求的落实情况, 了解担保财产的变现能力, 计算担保财产占担保企业净资产的比例, 通过控制规模和监督程序规避经营风险。续保时新增保证、质押等其他担保形式, 或新增其他抵押人的财产担保时, 可能出现同一债务人的担保财产既有动产又有不动产、同一债务人的债务涉及的抵押财产既有属于债务人企业的又有第三方提供的, 在重点检查相关资产是否在法定登记机关办理抵押登记的基础上, 抵押权人还要就新发生的债权与抵押人签订不同的抵押担保合同, 否则, 未经登记的抵押财产下的债权和超出抵押值的债权不能对抗善意第三人。

主要参考文献

1. 宋冬振.《物权法》对抵押权制度的完善与发展. 铁路采购与物流, 2007; 10
2. 潘建明. 物权法中动产浮动抵押的理解与适用. 企业家天地, 2007; 10
3. 刘萍.《物权法》与动产担保物权制度建设. 中国金融, 2007; 20