

住房抵押贷款证券化的会计问题探讨

上海海事大学经济管理学院 章 雁



住房抵押贷款证券化(MBS),是发放住房抵押贷款的金融机构将其持有的抵押债权通过拆卸、整合、重组汇集成抵押组群,经过政府机构或私人机构的担保和信用加强,转化成可在金融市场上流通的证券,即通过发行证券在资本市场上流通并实现债权变现的过程。

一、MBS的属性及会计处理

MBS的会计核心问题之一,是将MBS的属性界定为“真实出售”还是“担保融资”。真实出售即证券化发起人将经过组合的贷款卖给特设机构,从而将贷款回报风险同证券化发起人自身的风险相隔离。担保融资则是证券化发起人以其发放的住房抵押贷款作为担保,针对特设机构的一项融资行为。两种方式的会计处理如下表所示:

交易属性 比较项目	真实出售 (表外处理)	担保融资 (表内处理)
证券化资产	从资产负债表中转出	保留在资产负债表内
证券化收益或损失	归入期间净收益	作为负债处理
交易成本	计入当期损益	资本化

真实出售与担保融资是证券化交易的两种极端情况,而更多的是带有不同程度追索权的资产出售以及无追索权的以资产为抵押的举债。由于介于两者之间的交易兼有出售和举债的特征,资产的卖方(证券化发起人)难以确定将其作为真实出售进行表外处理还是作为担保融资予以表内处理。

二、MBS的会计方法论

1. 风险与报酬分析法。

SFAS77(美国财务会计准则公告第77号)规定,只有当下列三项条件同时满足时,才能将应收账款按销售业务处理,否则只

积各项目直接计入净资产不计征所得税,但我国的会计规范所列举的资本公积项目却引出了资本公积的课税问题。在资本公积课税方面存在以下问题:①有些项目不计征所得税,导致税款的流失,如内资企业接受现金捐赠、债务人因债务重组导致的重组收益、关联交易差价等。②有些项目即使计征了所得税,内外资企业的会计处理仍有不同。这与我国加入WTO后外商投资企业享受国民待遇的规定不符。③有些项目如资本(股本)溢价、外币资本折算差额、股权投资准备等是征税还是免税,法律无明确的规定。

五、资本公积转增资本的限制

从本质上看,资本公积是投资者投入资本的一部分,正因为我国采用注册资本制度,才导致资本公积存在多个项目。《企业会计制度》明确指出,资本公积各准备项目不得转增资本。财政部印发的《关联方之间出售资产等有关会计处理问题暂行规定》中规定,上市公司与关联方之间的交易,如果没有确凿证据表明交易价格是公允的,对交易价格显失公允的部分,不得确认为当期利润,应当作为资本公积,在“资本公积”科目下单独设置“关联交易差价”明细科目,且这部分差价不得用于转增资本或弥补亏损。《企业会计制度》并未解释为什么资本公积各准备项目不得转增资本,如果是因为资本公积各准备项目未参与企业的生产经营、未能给企业带来现金流量而不能转增资本,那么关联交易差价也不得用于转增资本或弥补亏损又是为什么呢?在《公司法》及其他法律法规中,资本公积主要用途是转增资本,但并未明确规定资

本公积的哪些项目能转增资本,哪些项目不能转增资本。而在《企业会计制度》及《关联方之间出售资产等有关会计处理问题暂行规定》中,资本公积各准备项目和关联交易差价又不得用于转增资本或弥补亏损,这无疑给资本公积转增资本设置了障碍,增加了会计处理的复杂性。

六、资本公积的信息披露

现行的会计规范十分重视会计信息披露工作,在会计报表附注中,要包括许多会计报表重要项目的明细资料。资本公积项目众多,来源不一,处理方法不同,因此对资本公积内容进行详细披露十分必要。笔者认为,可以设置“资本公积明细表”(附文末),作为资产负债表的附表,按年编制以披露资本公积方面的信息。

资本公积明细表

单位:	年 月 日			
项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
1、资本(股本)溢价				
2、接受非现金资产捐赠准备				
3、接受现金捐赠				
4、股权投资准备				
5、拨款转入				
6、外币资本折算差额				
7、其他资本公积				
合 计				

能视为借款业务。这三项条件是:(1)让售方放弃对应收账款未来经济利益的控制;(2)根据追索权的条件,让售方的责任可以合理地加以估计;(3)购买方不能要求让售方重新购回应收账款。

显然,条件(1)表明资产报酬由让售方转移至购买方,条件(2)、(3)则表明相应的风险也转移给了购买方。只有实现了风险和报酬从让售方向购买方的转移,让售方才能将应收账款作为真实出售转出资产负债表。

首先,在风险与报酬分析法下,金融工具及其所附属的风险与报酬被视为一个不可分割的整体,仅仅从是否拥有风险和报酬以及拥有的风险和报酬是否重要的角度来决定做出表内处理还是表外处理,则会忽视证券化交易中各方合约的存在。

其次,风险与报酬分析法认为,表内处理或表外处理的选择主要取决于重要性原则的具体运用,保留重要风险和报酬的一方应将证券化资产保留在资产负债表内;反之,则应将证券化资产转出资产负债表。由于重要性水平的衡量主要有赖于会计人员的职业判断力,不同会计人员的判断可能造成同一证券化业务的不同处理结果,由此会降低会计信息的可比性。

2.金融合成分析法。

SFAS125(美国财务会计准则公告第125号)突破了传统的风险与报酬分析法,采用金融合成分析法对金融资产的转让加以确认,规定一项资产证券化交易能否进行出售处理,要看其控制权是否已由转让方转移给受让方。SFAS125还规定,如果转让满足以下三项条件,就能够认定转让方放弃了对于金融资产的控制,具体是:(1)转移资产已与转让方隔离。(2)每一受让方可不受任何限制地享有质押和交易已转移资产的权利;或者若受让方是一个合格的特殊机构,其收益权拥有者可不受任何限制地享有质押和交易这些权益的权利。(3)转让方没有在转移协议中规定转让方有权也有义务在资产到期前回购或赎回该资产,同时没有规定转让方有权回购或赎回不容易获得的已转移资产。

同风险与报酬分析法相比,金融合成分析法将证券化业务按不同的合约性质分别加以确认,依照合约在获得未来经济利益的一方确认金融资产,另一方则确认金融负债。在合约签订的同时,反映MBS各参与方分别承担的风险和报酬,运用了实质重于形式原则,增强了会计信息的透明度和相关性。

根据合约所确认的金融资产与金融负债,其中很多在将来才发生,这不符合美国财务会计准则委员会(FASB)关于资产的定义,“资产是指某一特定主体由于过去的交易或事项而获得或控制的可预期的未来经济利益。”由此是否能认定金融合成分析法存在着对于MBS的会计方法论上的缺陷呢?其实不然。因为将其置于会计概念框架的高度来审视,会计信息的外部有用性决定了会计信息的内部一致性,倘若单纯追求所有信息的表达与现有框架在形式上的一致,则必然会付出缺失会计信息的相关性这一巨大代价。基于此,国际会计准则委员会(IASC)也认同金融合成分析法。

三、我国MBS需要规范的会计问题

1.MBS的会计确认。

我国《金融企业会计制度》指出,金融企业提供金融产品

服务取得的收入,应当在以下条件均能满足时予以确认:(1)与交易相关的经济利益能够流入企业;(2)收入的金额能够可靠地计量。显然,这还未涉及到MBS是否作为真实出售以及如何确认(包括确认的时间与金额)的问题。

我国关于销售的会计确认的主要依据是《企业会计准则——收入》、《企业会计准则——建造合同》,它们对销售商品、提供劳务、让渡资产使用权、建造合同等做了规定。证券化发起人对于金融资产的转让,在真实出售的情况下,与销售商品存在一定的相似性。而对于销售商品,只有同时满足下列四个条件,才能确认收入,即销售成立。具体是:(1)企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方;(2)企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施控制;(3)与交易相关的经济利益能够流入企业;(4)相关的收入成本能够可靠地计量。显然,我国对于销售的会计确认仍然是基于传统的风险与报酬分析法。

MBS作为一项创新金融工具,在贷款转移过程中,证券化发起人可能仍以某些方式与已转移的贷款的受让人发生关联,该贷款组合的转移能否被确认为销售,从而在资产负债表上终止确认呢?当前,IASC和SFAS125均赞同金融合成分析法,即当企业不再“控制”已转让的金融资产时,应将相应的转让交易核算为一项销售交易;反之,则为融资交易。我国在此方面也应积极借鉴,以便指导我国MBS在会计领域的规范实施。

2.MBS的会计计量。

按照历史成本法,资产证券化的各合约方只能对于存在初始投入或支付一定费用的合约进行计量,而对于不需要任何初始投入的合约,如不支付信用提高费的卖方信用提高合约就显得束手无策。与之相反,公允价值法以合约方能够获得未来控制的经济资源来计量金融资产和金融负债,解决了历史成本法的固有缺陷,并力求将所有的风险和报酬纳入表内控制,提高了会计信息的透明度与相关性。

对于MBS而言,我国金融工具市场尚不活跃,当前可以研究采用国外金融市场比较成熟的技术——折现现金流分析和期权定价模型,并结合金融资产买卖双方的相互协商,合理确定贷款的出售价格,同时结转证券化交易损益。

3.MBS的会计信息披露。

在实行MBS的进程中,证券化发起人(商业银行)应加强对金融资产交易相关信息的披露,既要重视表内揭示(表内确认),又要关注表外揭示。

目前,我国还没有针对MBS信息披露的具体规定。根据充分揭示的信息披露原则,规范MBS信息披露需从两方面入手:一是改进现行会计报表结构模式,建议对利润表的栏目和内容进行扩充,单独设置反映贷款转移或处置损益的项目,增强利润表的可理解性。二是增加辅助会计报表或会计报表附表,满足MBS信息披露的特殊需要,即披露贷款转让的金额及转让目的、转让所产生的损益、是否有回购协议及条款、估计的标的价格变动损益、未来可能产生的利得或损失等。鉴于信息使用者的决策有赖于所披露的信息的质量,我国应尽快对MBS的会计信息披露进行规范,从而为MBS的推行构建起比较科学、合理的会计信息揭示体系。□