

# 貸款出售(Loans Held for Sale)

## 美國機關間指引相關規定報導

### 一、目的、背景與範圍

美國通貨監理署(Office of the Comptroller of the Currency)、聯邦存款保險公司(Federal Deposit Insurance Company)、聯邦準備理事會(Federal Reserve Board)、儲蓄機構監理署(Office of Thrift Supervision)、美國信用合作社管理局(National Credit Union Administration)於今年 3 月 26 日共同發布機關間指引(Interagency Guidance),提供各機構與審查專員,就直接自貸款組合轉供銷售,或轉移至供出售持有帳戶(held for sale account,以下簡稱 HFS)之特定貸款,如何適當揭露與列帳加以闡述與說明。

本指引適用於下列情形：

- 機構決定出售未起始貸款或為出售而取得之其他貸款<sup>1</sup>。
- 因一般市場利率或外國匯率變動以外因素,造成貸款公平價值減少時<sup>2</sup>。

因此,本指引乃針對信用品質下降之貸款,此處包括(但並非限於)以下情形之貸款:(1)逾期或非應計狀態貸款;(2)經機構、審查專員,或外部評等機構降級或不利分類之貸款;(3)反應信用加碼(credit spreads)或參考利率(reference rate)價差增加的公平價值下降之貸款;或(4)與信用相關因素引起流動性減少之貸款。

出售全部或一部分貸款,業已取代傳統的資產負債管理(Asset Liability Management),成為目前金融機構相當重要的組合風險管理工具,俾其管理集中度、改變風險輪廓、改善收益,以及創造流動性。然而,審查專員已經注意到:此類交易的揭露與會計處理方式,隨著機構的不同而有所差異,尤其是關於最初與後續公平市價調整,以及設定供出售持有之逾期與非應計貸款,如何列帳以及在何處揭露之會計上不一致性(accounting inconsistency)問題。職此,

---

<sup>1</sup> 按美國財務會計準則第 65 號公報(Financial Account Standard 65, Accounting for Certain Mortgage Banking Activities)所列之抵押貸款供出售時,此種貸款應按成本市價孰低法(LMC)列帳,以符合該公報規定。為出售所起始之所有貸款,應以「其他供出售貸款」(other loans held for sale)於報表中單獨揭露。必要時,此類貸款應揭露為逾期(past due)或非應計(nonaccrual)貸款。

<sup>2</sup> 本指引隱含放款公平價值的減少歸因於信用品質下降。只有在公平價值的減少來自於利率或外國匯率,以及明顯地非肇始於信用風險或移轉風險增加情況下,貸款投資的調整方式得排除本指引規定。但前述例外的理由,應有客觀、可驗證之證據,或適當的原始文件以資證明。

本次發佈內容旨於闡明現有相關施行準則<sup>3</sup>，以促進與一般公認會計原則(GAAP)一致之會計透明性。

## 二、移轉至供出售持有帳戶(HFS)

未經起始或最初為出售而取得之全部或部分貸款決定出售時，此種貸款應明確地認定並轉入至供出售持有帳戶(HFS)。在此同時，正式行銷策略或出售計畫亦需準備妥當，其內容應包含諸如供出售貸款的認定、預計出售方式(如採證券化或於次級市場出售)、預計完成出售期間，以及行銷計畫等。

轉入 HFS 帳戶金額應於出售決定日，以成本與公平價值孰低法入帳，公平價值的最佳根據為市場報價。若無市場報價者，則亦可參考以下資訊估計貸款的公平價值：

- 近期類似貸款的現銷價格；
- 自交易商或經紀商得知的類似貸款之市場價格；
- 獨立性貸款訂價專家之評價；
- 借款人公開的債信評等。

機構的公平價值估計應有明確的證據與文件以資驗證。另外，基於 bank Call Report、TFR，以及 NCUA Call Report 之目的<sup>4</sup>，機構必須以成本與市價孰低者揭露供出售貸款金額。

## 三、公平價值調整<sup>5</sup>

### 移轉日揭露

在移轉至 HFS 帳戶的貸款，任何貸款價值的減少應視為減記(write-down)帳列投資以產生新的成本基礎，即貸記備抵貸款與租賃損失(allowance for loan and lease losses, ALLL)。就貸款價值的減少尚未作為備抵貸款與租賃損失情形下，額外貸款損失準備仍應予以提列，使備抵貸款與租賃損失維持在適當的水準。

就 bank Call Report 目的而言，描述貸款價值減少的減記，應於貸款與租賃轉銷數與回復數及備抵貸款與租賃損失變動數(Charge-offs and Recoveries on

<sup>3</sup> 相關準則包括 bank Call Report；儲蓄機構監理局(Office of Thrift Supervision)的儲蓄機構財務報表(Thrift Financial Report, TFR)相關規定；全國信用合作社管理局(NCUA)Call Report 相關規定；財務會計準則(Financial Accounting Standard)第 65 號、91 號、107 號、114 號、140 號等。

<sup>4</sup> 請參考 OCC Bulletin 2001-15。

<sup>5</sup> 同前註。

Loans and Leases and Changes in Allowance for Loan and Leases Losses)項目內第一部分中以費用轉銷(charge-off)揭露，同時應於同項目內第二部分揭露「備抵貸款與租賃損失調整」(adjustment to Allowance for Loan and Leases Losses)以反映備抵貸款與租賃損失的減少，同時需在解釋項目中，註明本調整源自於貸款移轉至 HFS 帳戶所做的減記調整。就 TFR 目的而言，貸款價值減少的減記應於價值備抵與相關資料項目(Consolidated Valuation Allowances and Related Data)中以費用轉銷(charge-off)揭露。就 NCUA Call Report 目的而言，貸款價值減少的減記應於貸款資訊(Loan Information)項目以費用轉銷(charge-off)揭露。

就財務報導目的而言，因移轉至 HFS 帳戶的貸款所減少的備抵貸款與租賃損失，若其金額重大者，應予個別揭露。

#### 後續價值減少

一筆或一組貸款移轉至 HFS 帳戶後，必須後續每一報導日時進行再評估(revalue)，直到資產出售為止，並應以成本與公平價值孰低者揭露。在移轉至 HFS 帳戶後所發生的任何價值的減少(包括歸因於信用品質改變的減少)及此種減少的回復，應視為 HFS 貸款備抵評價的增加與減少，而非直接調整備抵貸款與租賃損失。此種備抵評價的變動，應於當期盈餘中揭露。HFS 貸款之備抵評價餘額不能小於 0(即不能有借方餘額)。此種備抵評價不得視做備抵貸款與租賃損失之一部分，亦不得納入風險基礎資本(Risk-based Capital)中的第二類資本(Tier 2 Capital)。

#### 四、逾期以及非應計項目

移轉至 HFS 帳戶的貸款，仍應採行與其他貸款相同的逾期與非應計處理方式，應揭露為逾期或非應計者，仍應按事實揭露之。就監理報導目的而言，當機構在貸款組合與 HFS 帳戶中均有非應計貸款時，機構必須揭露前述二者中非應計貸款所佔之比例，直到貸款符合回復應計狀態規定為止。由於整體金額取決於相同償付來源，所有非應計貸款比例必須以相同方式揭露。

資料來源：

本文取材於 OCC Bulletin 2001-15, “Loans Held for Sale”，相關完整內容，可上網至該單位網站查詢。網址：<http://www.occ.treas.gov>。