

融资租赁资产评估

| | |
|------|--------------------------|
| 产品名称 | 融资租赁资产评估 |
| 公司名称 | 北京国曦英泰资产评估有限公司 |
| 价格 | .00/个 |
| 规格参数 | 国曦英泰:权威资产评估机构 |
| 公司地址 | 北京市丰台区富丰路2号星火科技大厦15层 |
| 联系电话 | 010-63785115 18601081877 |

产品详情

融资租赁资产的性质

融资租赁按承租方终能否取得承租资产的所有权可分为两种，一种是在承租期满后，资产所有权转给承租方;另一种是在租赁期满后，出租方将资产收回。在种方式下，融资租赁有些像分期付款，但不完全一样。融资租赁只是在租赁期满后才取得资产的所有权，而分期付款取得的资产在一开始就拥有资产的所有权。正是这种差别，使融资租赁资产不宜作为固定资产评估，而应作为无形资产——租赁合同权益来评估。因为在租赁期满之前，承租方还没有取得资产的所有权，只有将其权益列为无形资产，才能恰当地反映被评估资产的形态。此外，由于合同还未执行完毕，在合同的剩余期限内，还存在合同不能履行、承租方终得不到资产所有权的风险。而只有将融资租赁资产作为无形资产评估，才能更好地考虑到这种风险。在多数情况下，融资租赁合同已经执行了一段时间，承租方已经支付了一些融资租赁费。这些已付的租赁费在经过调整后可以列入资产，但未付的租赁费不应列入资产，应付的租赁费也不应再列入负债。此处将已付的租赁费看作资产，但并不是固定资产。已付的租赁费除了在支付的当期为承租方带来收益外，在合同期满取得该资产的所有权后仍能为承租方带来收益。已付的租赁费应该看作是为取得上述收益的权利而付出的代价，是无形资产。

在第二种方式下，融资租赁类似经营租赁，只是期限较长。这里，融资租赁合同只是一种权益，只能作为无形资产来评估。因而，既不能将已付和未付的融资租赁费作为资产，也不能将应付的融资租赁费作为负债。

评估方法的选择评估融资租赁合同权益的基本方法为收益法，具体可分为预期收益法和成本节约额法。当难以重新取得新的相同资产的融资租赁合同时，原融资租赁合同是的，这时就应用预期收益法进行评估，将利用该合同所取得的收益扣除为取得和履行该合同所需支付的费用之后的净现值作为该合同的价值。(在评估实务中，有时虽然原融资租赁合同并不是的，但要得到相关信息比较困难，这时也可使用预期收益进行评估)。当能够通过签订新的融资租赁合同取得相同的资产时，就应用成本节约额法进行评估

，将新合同与原合同之间价格差异的现值作为该合同的价值。如前所述，当原融资租赁合同是的时候，就要用预期收益法评估该合同收益的价值。首先，分年度预测融资租赁资产所能带来的收益额。如果该资产可以独立核算收支，把收益按照生产要素进行分配，融资租赁资产在其中占有相应的份额。如果该资产不能独立地核算收支，则可按包括融资租赁资产在内的小可独立核算的范围进行预测，在把收益按照生产要素进行分析之后，再按融资租赁资产在同类生产要素中的贡献进行分配，逐年确定该资产带来的收益。其次，根据租赁合同的规定，用未来年度的收益减去相应年度需支付的租赁费用，就可得到该资产所能带来的分年度的净收益额。在得到融资租赁资产的净收益之后，按照企业实际适用的所得税率，对净收益进行所得税扣除，得到融资租赁资产的税后净收益。在上述测算的过程中，要注意以下几点：其一，要对融资租赁的资产进行充分的调查，以合理确定其自然寿命、技术寿命和经济寿命。计算未来收益的年限应为该融资租赁合同权益的经济寿命年限。在融资租赁期满能够取得该融资租赁资产所有权的情况下，此年限应取该融资租赁资产的自然寿命、技术寿命和经济寿命三者中的小值；在租赁期满不能取得融资租赁资产所有权情况下，此年限应该取融资租赁资产的自然寿命、技术寿命、经济寿命和融资租赁合同期的合同期限四者中的小值。其二，融资租赁费的支付时间和支付期限与其在会计上计提折旧的时间和计提折旧的年限往往不一致，在进行预测时，要注意剔除这种差异造成的影响。具体方法是，在计算收益时，不把折旧作为费用，而在支付融资租赁费时作为收益的减项加以扣除。其三，为使用融资租赁资产所支出的费用不只是融资租赁费，还应包括使用过程中对融资租赁资产的维修保养费用。其四，在进行融资租赁资产带来收益的应纳税所得额计算时，还要按照会计制度的规定计提折旧，但不能再扣除支付的融资租赁费。在得到融资租赁资产带来的税后净收益之后，还要合理地确定折现率。这时，既要充分考虑使用该资产取得预期收益的风险，也要充分考虑履行融资租赁合同可能遇到的风险。后，按照确定的折现率，将预测的未来税后净收益逐年折现，就得到了预测收益的分年度的净现值。把这些净现值加总，就得到了该融资租赁合同权益的价值。

按照上述方法评估出的融资租赁合同权益的价值，有可能是正值，也有可能是负值。如果是正值，说明该融资租赁资产的现行价值较原来有所升高，其原因可能是由于通货膨胀、物价上涨，也可能是由于其他因素。如果是负值，说明该融资租赁资产的价值较原来有所降低，其原因可能是由于功能性贬值，也可能是由于经济性贬值，还可能是在签订融资租赁合同时没有进行充分的调查，使合同价格偏高。

03用成本节约额法评估融资租赁合同权益如前所述，当原融资租赁合同是可以替代的时候，就应用成本节约额法评估该合同权益的价值。首先，应该通过调查，了解到在评估基准日取得相同或类似的融资租赁资产的合同价格是多少。其次，合理确定折现率。在确定折现率时，要充分考虑实现融资租赁合同权益所面临的风险。此处的风险主要指合同不能履行融资租赁资产评估的知识资产评估师。承租方在租赁期满后不能取得资产所有权的风险。再其次，将新旧合同分别按照合同规定的付款期对尚未支付的融资租赁费进行折现可得到新旧合同应付租赁费的现值。用新合同应付租赁费的现值减去原合同应付租赁费的现值就得到了原合同的节约额(当该差额为正值时)或超支额(当该差额为负值时)。后，再按照企业实际适用的所得税率对上述节约额或超支额进行扣除，即可得到融资租赁合同节约额的净现值。这时应注意，当该差额表现为节约额时，要用该节约额减去应付所得税；当该差额表现为超支额时，要用该超支额加上应付所得税(因为超支额为负值)。这样才能恰当地反映企业得到的净节约额或负担的净超支额。在评估出融资租赁合同权益的净现值后，还有一个问题需要解决，这就是当承租方在租赁期满后能够取得资产的所有权时，在评估基准日以前承租方支付的融资租赁费也构成企业的资产。这部分资产应按下述办法确定其价值： 计算已付融资租赁费占原融资租赁合同价格的比例； 按照新的融资租赁合同计算出上述比例相当新合同价格的已付融资租赁费额。 合理确定融资租赁资产的成新率； 按下述公式确定该部分资产的评估值：评估价值=按照新的融资租赁合同计算的已付融资租赁费额×成新率÷(1+风险收益率)