

关于上次提出的融资租赁业务中允许采用评估方法确认租赁物（附带生权利）及债权的价值是否具有依据一事一直没有给你回复，日前正好操作了一个相关的项目，审计署的审计人员同样提出来同样的问题；借此机会梳理了一下相关的思路，总结了一下，请你过目。不足之处，还请多多指点。

奚荃

为什么融资租赁及金融租赁业务中允许采用评估方法 确认租赁物及债权价值

采用评估的方法认定租赁物价值的方法根据如下：

- 1、 根据 2013 年最新制定的《融资租赁企业监督管理办法》中第二十一条（--*融资租赁企业应充分考虑并客观评估售后回租资产的价值，对标的物的买入价格应有合理的、不违反会计准则的定价依据作为参考，不得低值高买*）和《金

融资租赁公司管理办法》中第三十六条（--**金融租赁公司应当建立健全租赁物价值评估和定价体系，根据租赁物的价值、其他成本和合理利润等确定租金水平。售后回租业务中，金融租赁公司对租赁物的买入价格应当有合理的、不违反会计准则的定价依据作为参考，不得低值高买**）的相关规定合理选择租赁物价值认定的方法。

根据上述文件精神，我认真研究了我国现行的企业会计准则后，认为根据我国现行的《企业会计准则第 21 号——租赁》中第六条、第八条、第十一条、第十三条、第十四条及第三十二条中的明确规定，融资租赁业务应以公允价值作为交易的定价基础。其中尤其以第六条中的第五款对融资租赁业务认定的规定（**租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用**）最为重要。我认为作为融资租赁标的物（**附属生权利**）的特种设备因其绑定了特殊使用目的，才能成为承租人的有效的生产资料，服务于承租人的日常的经营活动并为承租人创造经济附加值；如剥离附属属于租赁物的伴生权利使用，根据我国现行法规该租赁物将无法正常工作，也就失去了创造社会经济价值的法律基础；因此由于该租赁物及伴生权利的特殊性，只用承租人方能合法使用；故根据融资租赁的会计认定和该项资产的特殊性质，采用了租赁物及伴生权利捆绑认定租赁物的方法。

同时，在上述租赁物价值的过程中再次根据 2014 年新修订的《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》的中的第二条、第七条、第十六条的相关规定选取了本次融资租赁物公允价值认定的方法。其中尤其以第十八条中的第五款对融资租赁业务认定的规定（**企业以公允价值计量相关资产或负债，应当采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。企业使用估值技术的目的，是为了估计在计量日当前市场条件下，市场参与者在有序交易中出售一项资产或者转移一项负债的价格。企业以公允价值计量相关资产或负债，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。企业应当使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。.....收益法，是将未来金额转换成单一现值的估值技术**）最为重要。根据承租人提供的租赁物价值评估报告显示，该次租赁物（**附伴生权利**）价值基于资产评估公司采用的收益现值法评估后认定得出，完全符合我国现行的会计准则和融资租赁价值认定的原则。

综上所述，在融资租赁业务中采用评估的方法对租赁物（**附伴生权利**）及债权的价值进行认定完全是依照我国的现行的法律法规及财务制度所允许的；同时也是有相关条文做支撑的。因此在融资租赁业务中采用评估方法确认租赁物（**附伴生权利**）及债权的价值，无有不妥。