

门店租赁案例研究





面对门店复杂动态租金和多种支付模型， 如何应用IFRS16租赁 新准则？

2016年1月，IASB发布了《国际财务报告准则第16号——租赁》(IFRS 16)，2018年12月，我国财政部修订发布了《企业会计准则第21号——租赁》(CAS 21)。未来所有因业务需要而租入资产的企业，其财务报告中资产和负债都将上升。租赁规模越大，对关键报告指标的影响也就越大。

先胜·租赁准则研究团队历经4年多来的研究与实践，积累了大量企业租赁实务解决方案经验。本文将与大家一起分享中国某大型零售集团的门店租赁案例。



目录

CONTENTS

01/ 基本情况

- 01/ 集团简介
- 01/ 租赁合同种类
- 02/ 合同租金计算 — 多种复杂模型
- 04/ 租赁合同数据分布
- 04/ 准则切换时间要求
- 04/ 门店租赁核算分析一体化管控目标

05/ 项目过程

- 05/ 项目总体路径
- 05/ 项目时间表
- 06/ 解决方案评估和选择

07/ 项目蓝图

- 07/ 租赁项目范围

08/ 重点方案

- 08/ 合同管理
- 11/ 复杂租金模型
- 12/ 多准则自动核算
- 14/ 支付管理
- 15/ 与ERP及其他系统对应
- 16/ 列报与披露
- 16/ 资产台账与付款统计
- 17/ 多准则对比及财税差分析
- 18/ 中国准则国际准则并轨预测
- 19/ 分析、预测与仪表盘

20/ 重点及难点经验总结

- 22/ 项目沟通

某大型零售集团简介

该大型零售集团是中国最大的运动服饰产品零售商及代理商之一，是具有超过二十年经营运动用品及生活休闲产品的专业公司。

该集团于2008年在香港上市，目前拥有二万多员工和经营管理八千多家各类型销售门店和通路渠道，业务覆盖整个中国大陆及台、港地区。

营业收入：	226.77亿人民币(2018)
上市：	H股
采用会计准则：	国际准则&中国准则
租赁合同：	约9500+份(2018)

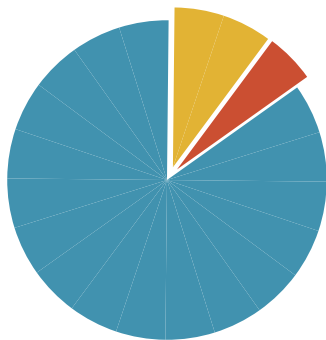
租赁合同种类

该零售集团存量租赁合同已达9500+份，数量庞大、工作繁杂，对财务及业务管理人员都是巨大的挑战。在租赁的合同种类中，商场专柜租赁佣金占80%以上，另有部分自营门店租金15%、少量运动城佣金、车辆、办公室、仓库和宿舍租赁等。根据新租赁准则要求，部分合同可划为“服务合同”而当期费用化；但从数据完整性、流程规范性、支付便捷性等角度，集团仍希望按业务口径做全流程管控。

门店租赁

作为中国运动生活领域优质零售商，
该集团存量租赁合同数量已达

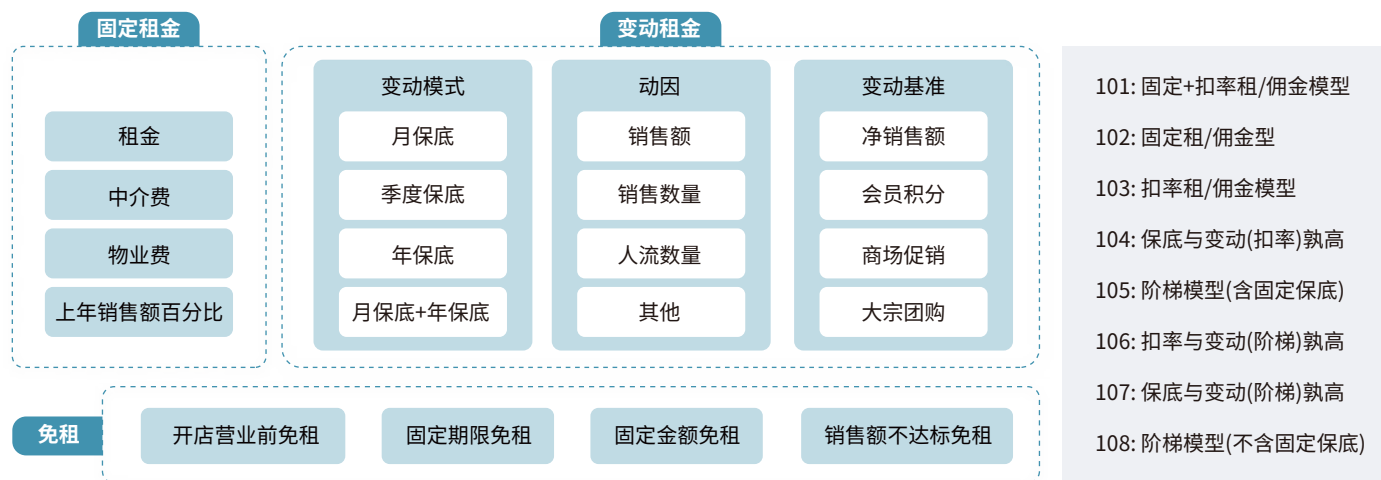
9500+



■ 商场专柜租赁佣金 ■ 自营门店租金 ■ 运动城佣金、车辆、办公室、仓库和宿舍租赁

合同租金计算 — 多种复杂模型

门店租赁管理显著的难点之一在于租金的复杂性，经专家顾问对租赁合同梳理，总体上该零售集团存在有固定租金、变动（扣率）租金、固定+变动、固定与变动孰高、阶梯固定/变动、阶梯结合孰高等多种租金模型，而细节上每个合同的租金约定又存在多种不同情况，如固定租金有不同的基数，变动租金的计算动因、变动基准、计算频率不同，动态免租期的等复杂情况。种种复杂情况大大增加了业务及财务管理人员对租金审核、入账、支付及预测的管控难度。



如以下情况：

示例

双方约定，除A、C选项3.3款，B选项3.2款另有约定外，乙方采用如下【A】选项租金标准及租金支付方式向甲方支付租金：

A、

3.1 固定租金与提成租金两者取高及租金支付方式：

3.1.1 固定租金计算方式：日租金=日租金标准×计租面积

自实际交付之日起至【2019】年【8】月【2】日，每日每平方米人民币【4】元

自【2019】年【8】月【3】日至【2020】年【8】月【2】日，每日每平方米人民币【4】元

自【2020】年【8】月【3】日至【2021】年【8】月【2】日，每日每平方米人民币【4.24】元

3.1.2 提成租金计算方式采用如下标准计算：

按租约年确定收取比率，各租约年的租金计付比率如下：

自实际交付之日起至【2019】年【8】月【2】日，收取比率如下：

正价：收取比率为乙方营业额的百分之【10】，

9折(含)-7折(含)：收取比率为乙方营业额的百分之【5】，

7折以下：收取比率为乙方营业额的百分之【3】，

自【2019】年【8】月【3】日至【2020】年【8】月【2】日，收取比率如下：

正价：收取比率为乙方营业额的百分之【10】，

9折(含)-7折(含)：收取比率为乙方营业额的百分之【5】，

7折以下：收取比率为乙方营业额的百分之【3】，

合同租金支付 — 多种收付模型

门店租赁管理另外一个难点在于收付模型的复杂性，商场/运动城专柜一般是联营收款模式，根据协议与商场结算，以租金及相关费用冲抵收入。而专卖店一般采用租金付款模式，根据租赁合同约定进行付款。从支付的时间点来看，有预付、后付，固定/提成孰高的模式下可能先预付固定租金，变动部分再做补付。

支付模式	支付频率	支付时间	支付金额
租金付款模型 根据租赁合同约定进行付款，存在付款期间提前或延后，付款金额与合同有差异的情况	月付	预付	固定租金
	季付	后付	提成租金
	年付		孰高部分补付
联营收款模型 以商场专柜为主，根据协议与商场结算，以租金及相关费用冲抵收入，收款而非付款	一次性付		

如以下情况：



3.1.3 本合同项下的租金支付方式：

3.1.3.1 乙方应暂以固定租金标准预付租金，即除第一期和最后一期固定租金外，其他各期固定租金均按每【三】个完整的自然月（即每月的第一日至最后一日）为一个交租期交纳。乙方应当在每个交租期最后一个月20日前（若20日为法定节假日则提前至法定节假日前最后一天），向甲方一次性足额支付下个交租期的固定租金。

首期固定租金应于本合同签订后五个工作日内支付，租金期间为实际交付之日起至【2018】年【11】月【2】日，应交租金为【壹万陆仟肆佰贰拾伍圆整】¥【16425】元。

首期租金：装修期+3个月+不足自然月天数的租金

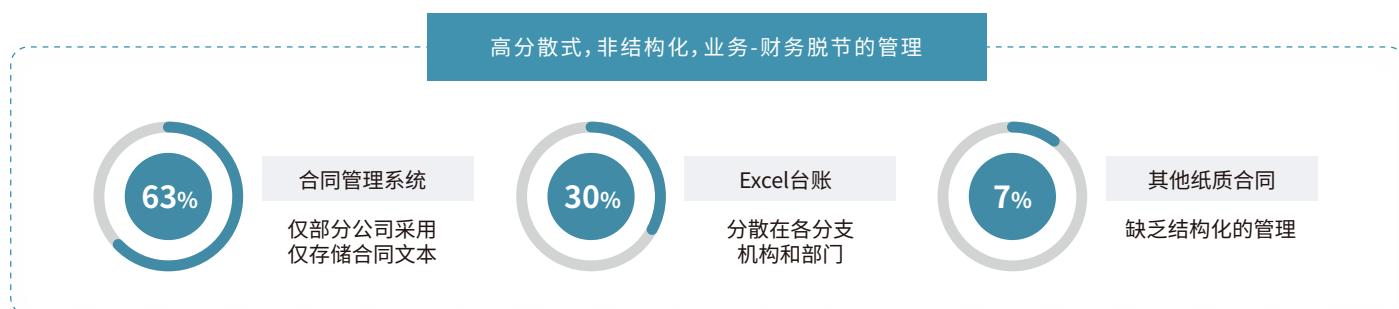
不足自然月租金计算公式：租金=日租金×实际承租天数×承租面积

最后一期租金：租赁期限内剩余月份+剩余天数

3.1.3.2 月末补交提成租金与同期固定租金的差额，即租赁期限内，乙方须于每月5日前（如遇节假日顺延）向甲方及物业服务公司提供上月营业额数据或营业额财务报表。乙方同意使用甲方收银系统的；乙方不同意使用甲方收银系统的，需经甲方同意，且每日需向甲方提供营业额数据供甲方审核。乙方提供的上月度营业额数据经甲方及物业服务公司确认后，甲方即按上述方式计算乙方上月度的提成租金。如提成租金高于乙方已付上个自然月度的固定租金的，则乙方应当在提供月度营业额数据当月的20日前（法定节假日则提前至法定节假日前最后一天）补交上月提成租金与固定租金的差额，甲方收到差额部分的租金后五个工作日内向乙方出具当地税务部门认可之差额部分的租金发票。若该提成租金低于乙方已付之上个自然月度的固定租金的，则以乙方已付之上个自然月度的固定租金为准。

租赁合同数据分布

对于现存的租赁合同，集团下属各个子公司有不同的管理现状。部分公司有自己的合同管理系统（9500合同里的6000+合同），收集了合同甲乙双方、合同文本和审批信息；其余有的通过Excel台账记录，或只有线下纸质合同管理，都存在数据完整性和准确性的问题。



准则切换时间要求

作为港股上市公司，该零售集团需在2019年1月1日起执行新租赁会计准则，并在2019年3月31日前披露2018年年报。考虑到新准则对核算人员工作量的大幅提升，集团急需在年报披露之前完成租赁核算的系统化。而更为重要的目标是在后续租赁经营管理过程当中，实现从租赁合同管理到财务入账、租金支付、分析及披露的闭环管理，包括结合中国支付的实际情况，实现各种特殊情况下（多付少付/提前延后等）的支付规范管理。

背景	国际会计准则理事会已发布 IFRS16 租赁准则 ● 2016年1月	H股报告应用新准则 ● 2019年1月	A股报告应用新准则 ● 2021年1月
挑战	新准则下租入业务的核算将有很大的变化	出租人会计基本没有变化，但披露要求大量增加	存在大量租入业务，采用手工方式很难应对准则变更影响
目标	满足2019年1月1日执行新准则的要求	建立租赁系统 实现新租赁准则下租入业务的核算	减少人工会计处理，加强工作效率

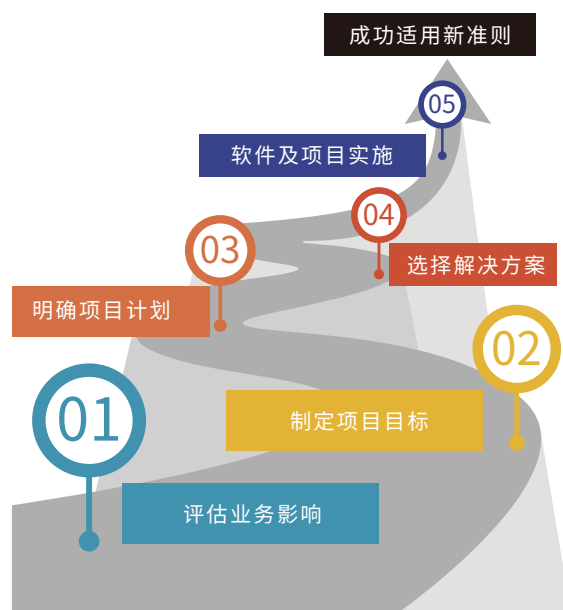
门店租赁核算分析一体化管控目标

从租赁业务的全业务流程角度，新的租赁管理系统需在适应新租赁准则的基础上，做到对门店信息、合同管理、租金支付、财务核算、列报披露、经营分析的全流程管控，提高集团对租赁事项、租金支付、资产使用情况的全方位的管理能力。

门店管理	合同管理	合同支付	财务核算	列表披露	分析管控
店铺信息： 开关店时间、 店铺种类、品牌等	有哪些存量、新增租约？	报销，付款；实际支付和约定支付差异如何处理？	按多准则，按租赁使用类别核算	新准则下如何披露租赁信息？	分析买租决策？ 利率压力测算？ 租赁标准合理性？

项目总体路径

该零售集团自2018年四季度开始评估IFRS16租赁新准则的各项影响并积极筹划应对方案,经过几轮反复沟通达成一致,以2019年3月31日成功适用新准则为第一阶段目标,设定该项目的时间表和推进步骤。



项目时间表

根据复杂度不同,多数项目的实施周期一般在2-4个月。在本文案例中,项目分两阶段进行,第一阶段从2019年1月开始,2.5个月完成年报出具,3个月实现系统上线。第二阶段主要是租金支付部分,由于涉及周边系统定制化开发和联调测试,安排2个月完成上线交付。

项目周计划	备注	1月 1 2 3 4 5	2月 6 7 8 9	3月 10 11 12 13	4月 14 15 16 17 18	5月 19 20 21 22	6月 23 24 25 26
1 项目启动							
2 项目需求阶段							
3 2019-01-01前合同梳理及数据准备							
3.1 梳理2019-01-01前租赁合同	各组织梳理并提供2019-01-31前合同提供符合租赁新准则的2019-01-01前						
3.2 2019年初租赁数据提供							
4 2019-3-31前合同梳理及数据准备							
5 系统开发							
5.1 系统功能-二次开发	个性化校验规则,核算规则等						
5.2 支付全流程开发	合同付款计划将自动生成应付申请单						
6 系统测试							
6.1 单元测试	功能测试						
6.2 集成测试	含合同流程,账务流程等全流程测试						
7 培训UAT							
7.1 操作手册编写	系统操作手册及业务场景说明						
7.2 系统培训	面向全司系统用户进行培训						
7.3 UAT测试	UAT测试以及反馈意见的更新						
8 租赁合同(不含支付)上线							
8.1 生产环境准备及上线	除支付外,租赁系统功能上线						
8.2 2019年3月份合同导入及检查	2019年3月份合同数据导入系统及核						
9 合同支付功能联调测试	合同支付功能联调测试和上线切换根						
10 系统运维	非现场运维						

解决方案评估和选择

在解决方案的评估和选择上,由于有9500+个在执行合同,该零售集团用户首先排除了手工处理,而是选择信息系统解决方案。最后经市场调查-供应商方案沟通-POC演示等多轮反复确认后,该零售集团用户选择了先胜·租赁——专业租赁核算和管理软件。



租赁项目范围

该项目的组织范围基本覆盖集团以下所有分子公司和分支机构，以实现从合同-入账-支付-分析的租赁业务的全流程管控为目标，构建包含租赁标的管理、合同审批、财务核算、租金支付在内的多角色用户跨部门协作平台。

基础架构	合同	支付	数据集成
门户集成 共享Portal	租赁合同管理 符合准则要求的租赁合同	支付计划管理 按支付规则自动生成	凭证对接 与ERP系统同步凭证
组织范围 全集团纳入	合同各项变更 合同业务变更	预付、核销及支付 无票预付，到票支付申请	支付对接 支付计划导出，报销单导入
用户共享 SSO	多准则核算测算 业务财务一体化	差异租金确认 实际支付与计划支付差异	主数据对接 对接组织架构，汇率，供应商等

机构范围：因为最终需要对接财务凭证至核算系统，所以适用先胜·租赁的公司覆盖范围首先包括核算系统内所有核算单位。其中个别不在统一的核算系统内核算的，需额外设计接口方案及开发适用的接口。

业务范围：在财务上属于租赁合同，法律上属于租赁但会计上定义为服务性质的合同除外。

用户范围：业务部门填报并审核合同信息及相关报销；财务用户复核财务相关信息并记账。



该零售集团通过先胜·租赁——租赁核算和管理软件实现的重点功能包括：

可配置合同模板

满足法务要求,满足管理要求
满足核算要求,满足管理文档要求,
满足内控要求

动态租金模型

满足复杂门店租金模型
满足复杂的变更需求
精准到天的租金模型

新租赁准则自动核算

使用权资产初始计量、
使用权资产后续计量、
租赁负债后续计量、
租赁负债重新评估

合同付款

租赁系统与财务系统、
资金系统集成,管理细化到
单合同付款情况

ERP兼容

ERP对接、与分析控制系统对接、
外部系统对接

列报、分析与预测

多维视角、决策支持、
图表展示

合同管理

可配置合同模板

通过配置标的类型、租金模型、管理字段等,同时满足了业务、财务、法务等不同部门对租赁合同的管理要求。通过对每一个合同类型配置个性化校验逻辑,以保证数据质量。

The screenshot displays the Xiansheng Rental Management Software interface. On the left, a sidebar shows a navigation menu with '合同' (Contract) selected. The main area shows a table of contracts with columns for contract number, contract ID, institution name, landlord, tenant, contract date, and status. Below the table, there are four contract entries (Demo99, Demo34, Demo33, Demo23) with their respective details. On the right, a detailed configuration form for a contract is shown, including fields for contract start/end dates, currency, tax rate, and a section for '预计租赁现金流' (Estimated Rental Cash Flow) with a table for cash flow details.

01

合同主体
满足一定法务要求

合同编号,承租方,出租方,
合同签订日期等

02

影印上传
满足文档管理要求

上传合同及相关资料影印件
上传相关电子文档

03

租期租金
满足财务核算要求

必须录入合同约定的租赁期
及租金模型
续租或转租时需输入约定的
转租期/续租期及租金模型

04

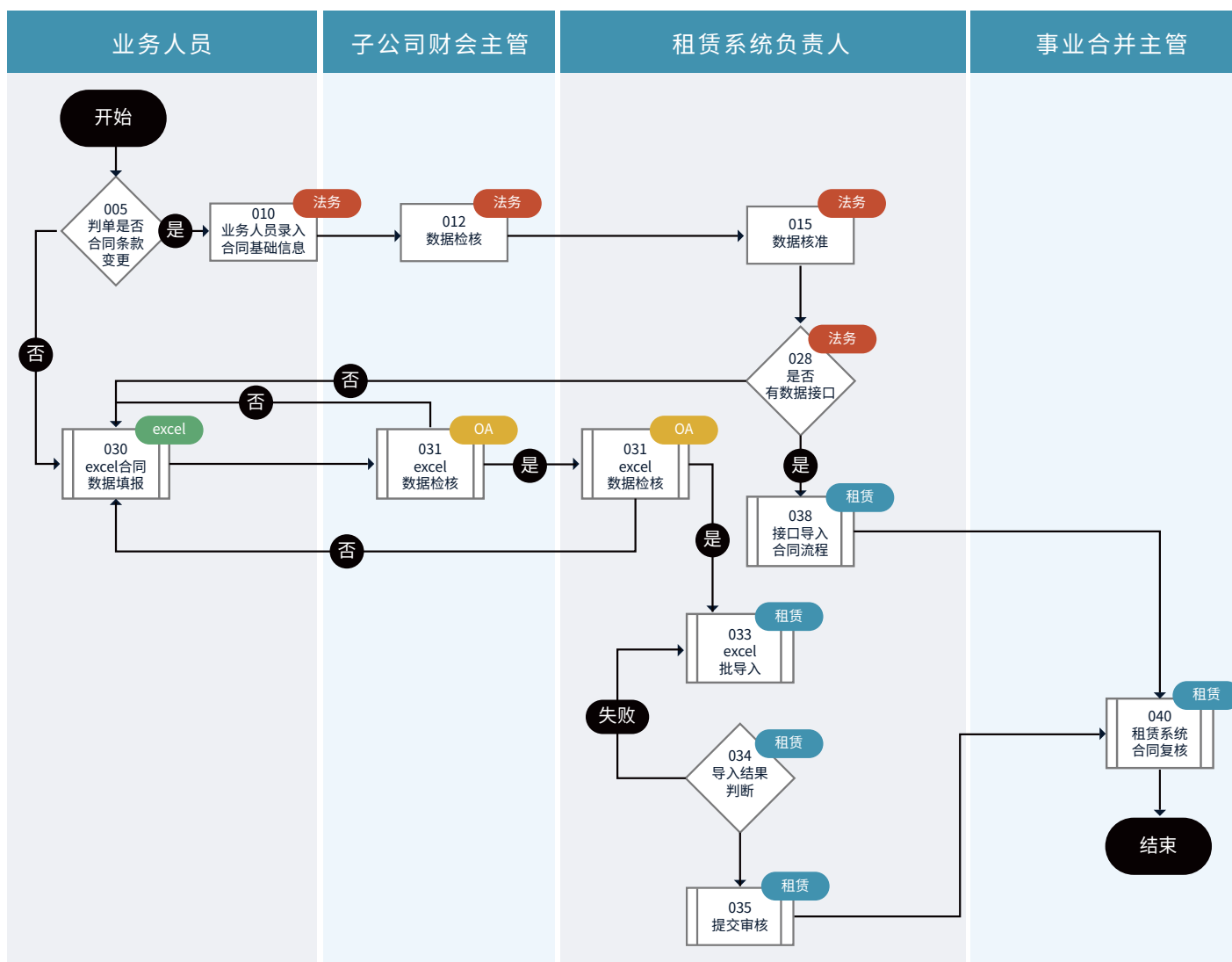
租赁标的
满足一定管理需求

租赁标的类别
按各类别管控要求,输入相关信息,
如租入房产是否抵押,出租人是否产
权人等

合同管理

新增/变更/提前终止流程

在合同新增、变更、终止等场景下，设置不同的审批流程，满足内控要求的同时，也提高了数据质量和可理解性。



合同管理

豁免判断标准及折现率选取

集团统一制定各个分子公司的“是否豁免”判断标准，在每一个合同录入系统时，系统都会自动依据逻辑取值，简化了人工判断。此方法提高了财务的合规性，也便于全司管理和财务报告间的比较。对于折现率的选择，由于该零售集团的经营场所分布主要在上海、香港、台湾三地，因此取三地金融市场的三年（合同租赁期平均是三年）抵押借款利率，作为不同分子公司的折现率。

○ 租赁是否豁免

- 对于承租方租赁，系统根据是否短期租赁或低价值标的租赁资产综合判断是否豁免；系统提供设置短期租赁及低价值参数功能
- 财务根据系统自动判断是否豁免状态进行更新及确认

○ 折现率

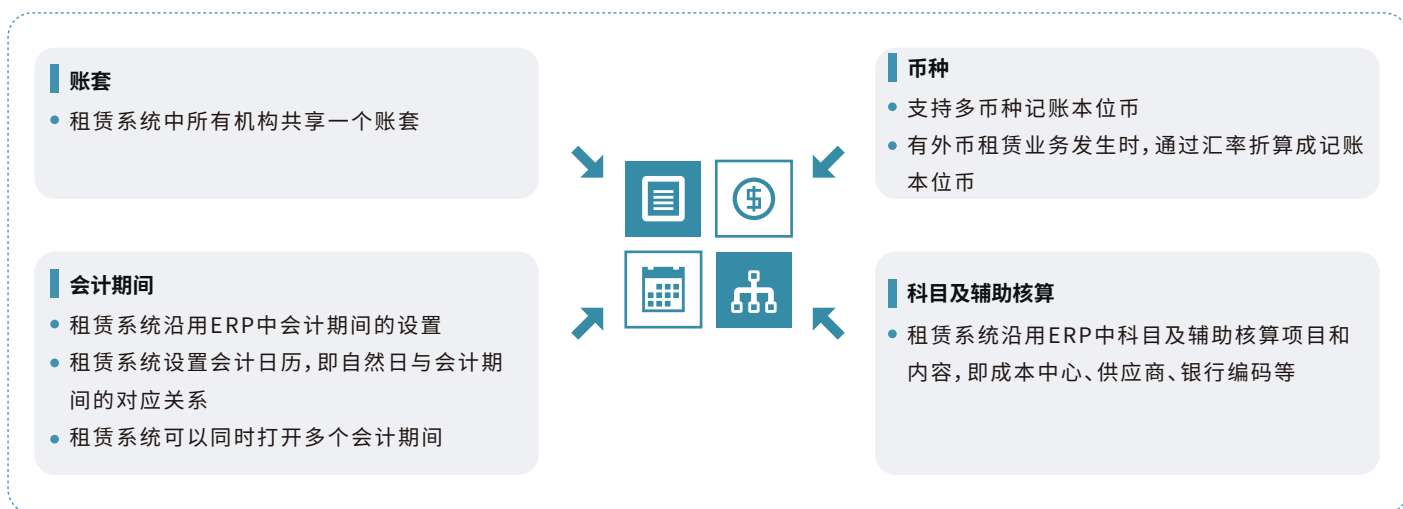
- 以中债网等外部数据源作为参考，折现率在此基础进行调整
- 系统管理员拥有维护全集团各地区折现率的权限
- 合同新增或变更时系统采用的默认折现率是各地区各事业部独立设置



租金模型	租金形态	租金模型	租金形态
固定租金模型： 在一个计租期内，租金固定或根据固定的因素（如天，月，面积等）计算		阶梯租金模型——固定： 在一个计租期内，租金形态根据条件划分阶段，每个阶段是固定租金形态	
提成租金模型： 在一个计租期内，租金根据某业务动因，按比例计算		阶梯租金模型——提成： 在一个计租期内，租金形态根据条件划分阶段，每个阶段是提成租金形态	
固定+提成租金模型： 在一个计租期内，既有固定租金部分又有提成租金部分		保底与提成租金孰高： 在一个计租期内，有一部分保底固定租金，当业务动因符合一定条件后，需要支付超额提成部分	

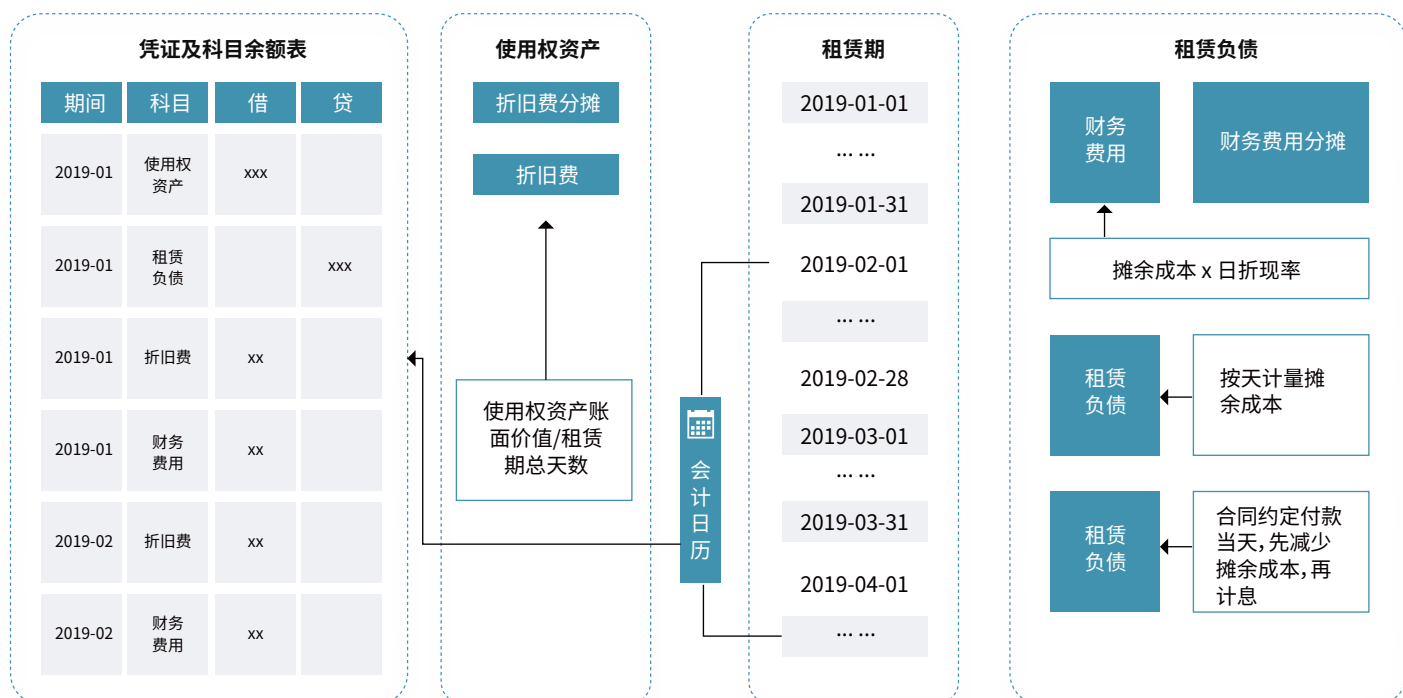
多准则自动核算

系统内会计帐套保持与核算系统一致,可同时支持多准则、多会计期间的不同帐套,如分别支持IFRS准则和国内会计准则。



核算模型

为了贴合租赁新准则要求,并满足企业对租金精细化管理的需求,折旧、计息全部按天计算。该方法将在月中发生多次合同变更(或终止)的情况下,便于更精确的记录。



多准则自动核算

系统自动分录

通过对合同现金流的强建模,可以通过系统将核算过程高度自动化。不但包括新建合同,还包括租赁延期、增减租金、提前终止、合同差错、租赁范围变化、会计政策变化等复杂场景。先胜·租赁系统可以出具各种合同状态下的财务凭证,并已经得到该零售集团财务用户与审计师的认同。

固定租金核算——新增合同——

豁免

固定租金核算——新增合同——

非豁免

固定租金核算——变更合同——

非豁免

固定租金核算——终止合同——

非豁免

适用条件:租赁期缩短,且变更后符合非豁免的规定

准则处理原则:分两步:第一步将终止部分作为资产处置,分别减少终止部分的资产和负债,差额计入损益,第二部将剩余部分与新的现金流比较,做相应调整,方法同“1 租期增加或不变”

1 使用权资产按减少租赁期的期间占比终止,租金负债按减少租赁期内的现金流及原的折现率折现的金额终止

系统凭证(自动)	借	系统凭证(自动)
租赁负债-成本	减少租期内需要支付的租金合计	
使用权资产-累计折旧	减少部分的累计折旧(按占比)	
租赁终止损益	借贷差额	
使用权资产-成本		减少部分的资产成本(按占比)
租赁负债-利息调整		减少租期内的利息调整(折现计算)

固定租金

其他费用

租金支付

新增

- 豁免
- 非豁免
- 先租赁后签约

变更

- 豁免->豁免
- 豁免->非豁免
- 非豁免->非豁免

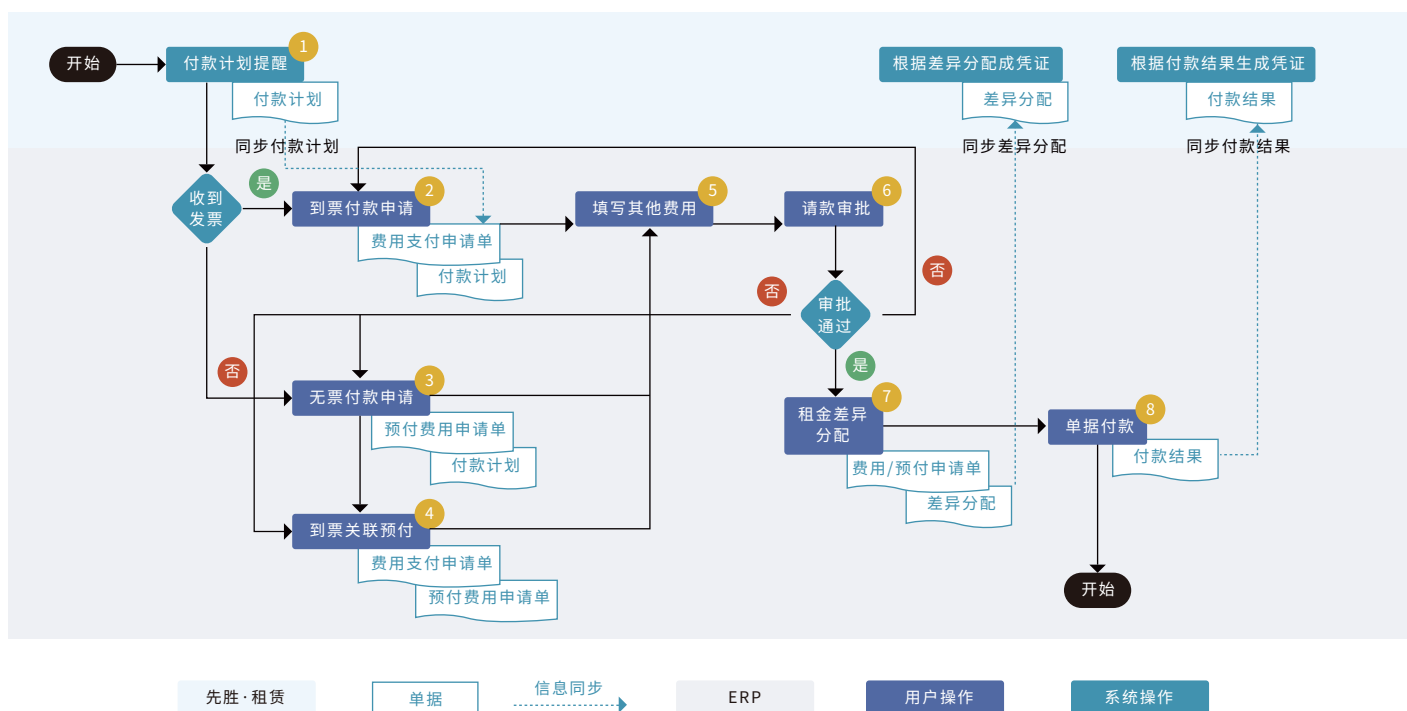
终止

- 豁免->豁免
- 豁免->非豁免

支付管理

承租人付款流程

项目的支付方案以租赁合同的支付计划为起点，自动提醒并发起报销流程，实时接收下游系统回送的报销单据状态，并在租赁系统中生成会计凭证。这样能保证全流程的严谨性、完整性，防止多个系统出具会计分录可能导致的混乱。

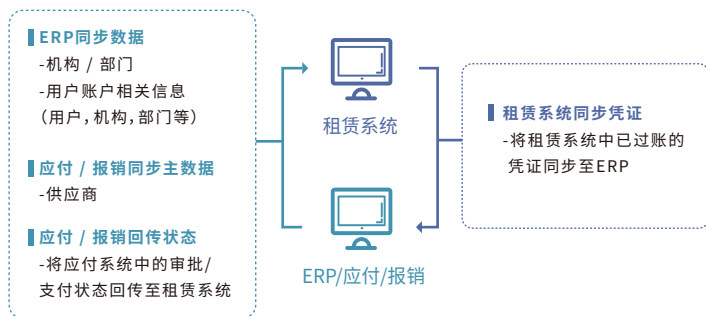


先胜·租赁 系统租金支付计划界面示例：



与ERP及其他系统对接

先胜·租赁提供多种常见ERP系统的成熟同步方案，将符合IFRS16新准则的凭证数据推送至ERP总账，应付，报销，共享等系统，并回传实际审批/支付状态。



数据接口程序			
接口名称	上次运行时间	状态	操作
凭证输出到EBS	2018-06-09 11:16:31	已完成	▶
同步EBS科目	2018-06-04 17:03:40	已完成	▶
同步EBS组织机构	2018-06-04 16:53:22	已完成	▶
同步EBS部门	2018-06-12 14:25:01	已完成	▶

在本案例中，先胜·租赁主要对接的模块有主数据管理系统、用户登录系统、合同管理系统、核算系统、支付系统、OA和业务系统。

主要的接口包括：

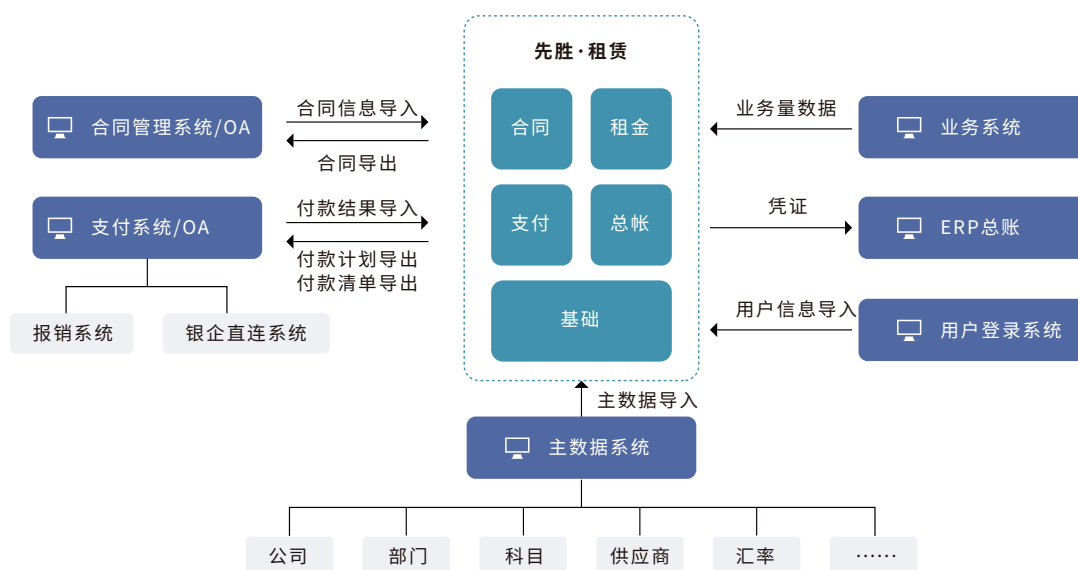
主数据：与主数据管理系统同步相关主数据、与人员管理系统同步账号、人员部门信息等；

合同：从合同管理系统同步合同编号、合同主体、合同影印件等基础信息。

动因：从业务系统同步变动租金的业务动因，如销售额、销售量、人流量等。

凭证：与ERP核算系统定时同步财务凭证，可根据不同公司不同月结方式设置同步方案；

支付：自动提醒并发起报销流程，实时接收下游系统回送的报销单据状态和支付结果、差异原因，并在租赁系统中生成会计凭证。



列报与披露

先胜·租赁中有一套标准的统计报表,包括但不限于:资产负债表、利润表、科目余额表、费用明细表、资产台账、付款统计表等,协助该零售集团财务用户轻松满足对外披露需求。



编号	报表名称	生成日期
U00025	租赁负债期末账面价值表	2018-03-12
U00026	租赁负债的到期日分析	
U00027	租赁负债的利息费用	
U00028	短期租赁(豁免)相关费用	
U00029	未纳入租赁负债的相关费用	2018-12-31

点击下载

PDF DOC XLS

相较于原准则下融资租赁的披露信息,IFRS16准则要求承租人必须进行更广泛的披露,财务人员编制披露信息时需投入很大的精力和人工判断。我们的系统可以从合同生命周期的所有记录中,提取披露所需信息,您可能只需要10秒就可以直接交付审计师所需报表。

合同统计表

合同管理信息
合同财务数据

财务摘要

资产负债
损益
现金流量

事项统计

合同变更 合同续租
合同审批 合同终止

到期提醒

付款提醒
续租提醒
到期提醒

自定义报表

门店统计表
高值资产统计表
部门费用统计表
续租统计表

资产台账与付款统计

在先胜·租赁的统计报表内,可直观地查看使用权资产台账及付款报告。

付款统计表

查询机构

合同编号

年份

查询

导出

合同编号	总金额	已支付合计	支付机构	已支付金额	1月 系统计算	实际支付
华东区审计	650000	-	-	-	-	-
接口测试	240000	-	-	-	-	30000
集团总部汇	12578111.7	-	-	-	-	585088.83

相较于传统的excel统计方式,资产台账一键导出,每笔资产能直观看到背后的财务数据,化繁为简,提高工作效率

付款统计表比较合同约定的支出与实际支出,实时统计差异,控制支付总量



合同编号	合同使用机构	合同编号	期间从	期间至	查询	导出
合同编号	合同签订日期	合同承租方PO7机构	合同出租方	内外租类型		
20140614	2018	AJH39348302	上海环球金融中心	外部		
20171153	2018	AJ9834060343	上海环球金融中心	外部		
2018120013	2018	AJ835360JJJ345	上海环球金融中心	外部		

合同资产台账

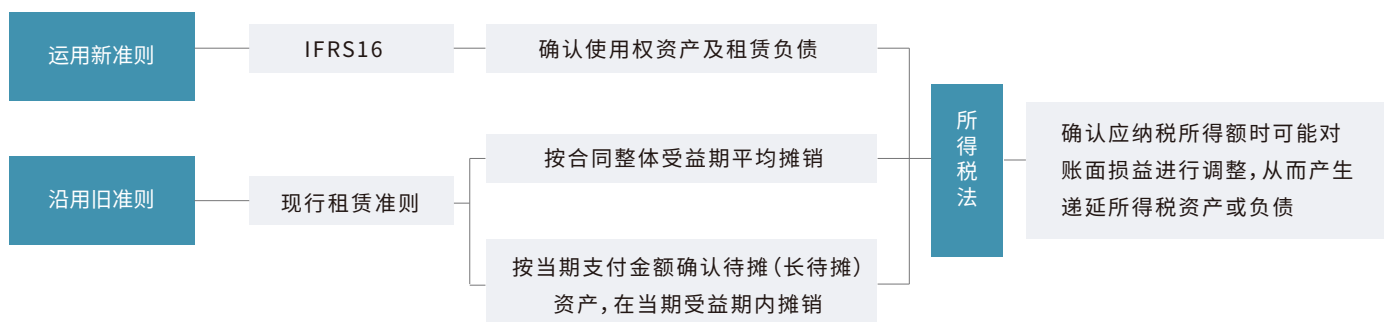
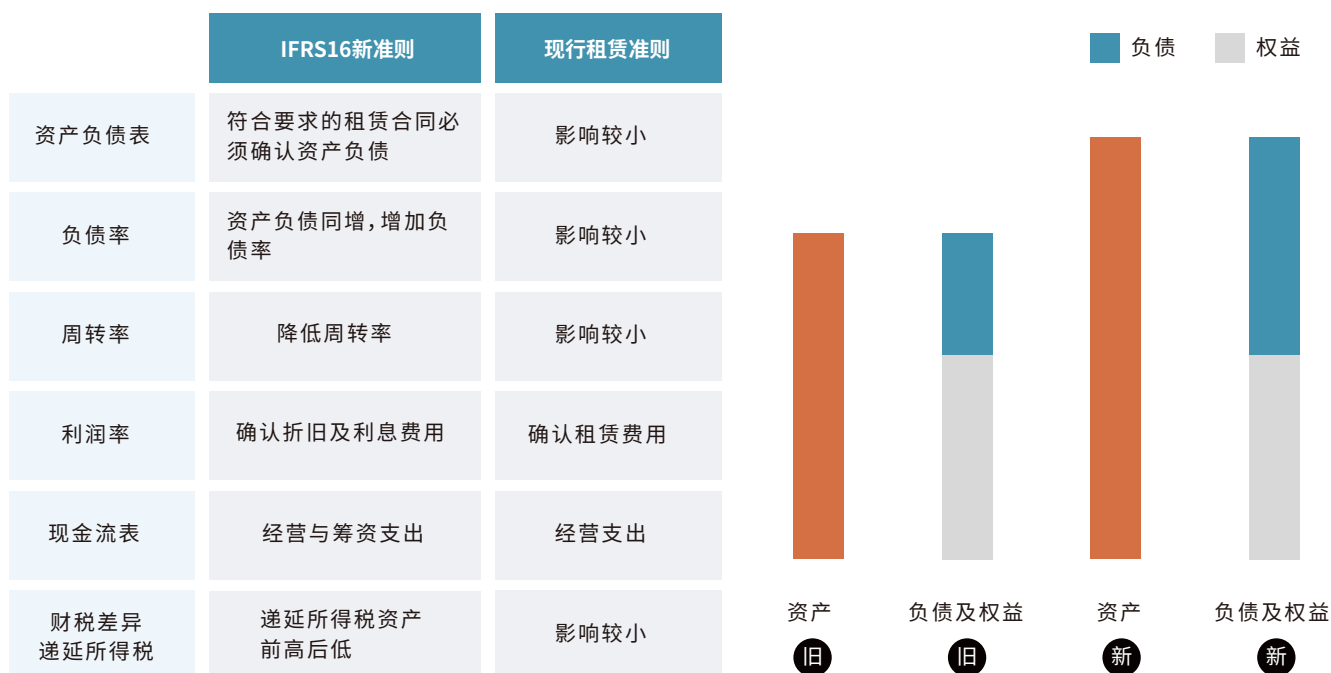
全辖统计
完整信息
直接索引余额
一键导出

付款统计

账实差异
付款差异分析
支付管控
预算编制基础

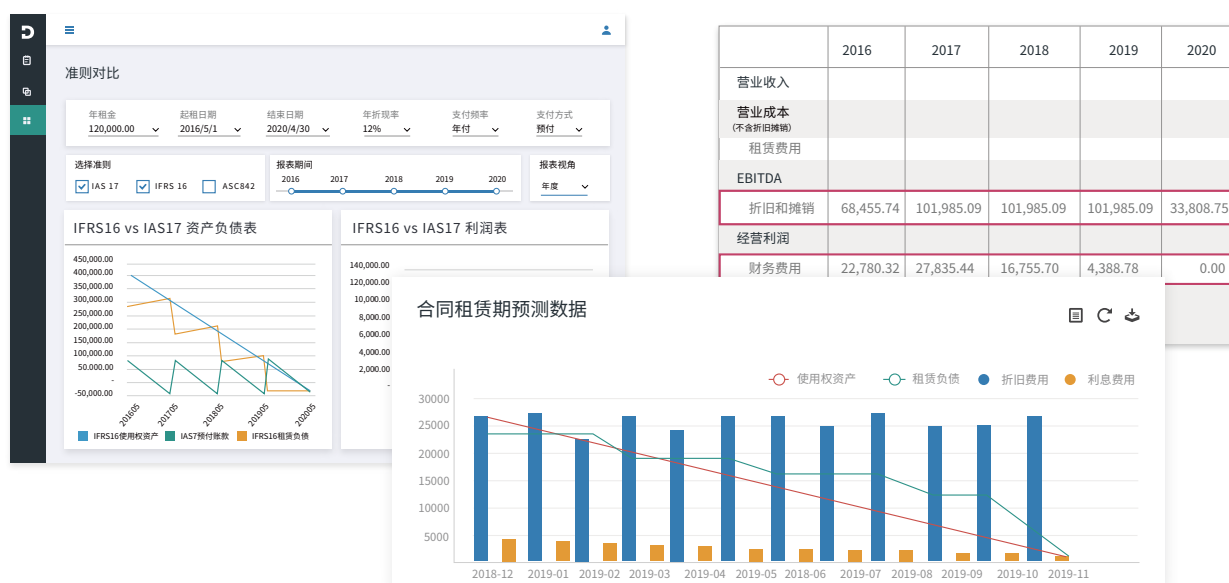
多准则比对及财税差分析

作为H股上市公司，该零售集团同时采用国际准则和中国准则出具财务报告。由于准则切换时间不同且存在财税差异，该项目中采用了先胜·租赁的多准则功能方案。



中国准则国际准则并轨预测

该项目中用到的先胜·租赁的财务预测功能,可根据多准则一次性出具全生命周期的预测模型,包括主要的科目及金额、预测走势图。无论用做数据分析还是制定未来预算,都非常可靠。



财务预测：

可根据多套准则一次性出具全生命周期的预测模型

可视化和后续分析：

可在线图形化展示,也支持一键导出Excel或数据文件,便于后续分析

满足准则对比需求

系统可以一次性按多套准则同时出具财务预测,方便了解不同准则间的差异

满足财务分析要求

可对未来期间的财务影响有提前了解,可视化展现前高后低情形下的损益差异
方便全面预算编制时获取未来年度财务数据

满足财务分析要求

方便对单个合同进行What-if分析,如折现率选择、阶梯租金参数制定、租赁期长短选择等

分析、预测与仪表盘

先胜·租赁提供租赁管理工作台，在本案例中，该零售集团用户登录系统即可概览所管辖区域的租赁概况，包括总合同金额、未来现金流预测、租金分析等。



可为每位用户定制仪表盘，概览所管辖区域的租赁概况，包括总合同金额、未来现金流预测、租金分析等；

满足 workflow 需求

可作为流程工作台展现待审核、已退回的合同情况。

满足移动可视化

仪表盘可在手机端访问

满足管理需求

可按全局视角提供合同总数量、总金额、一年内到期情况

可提供现金流预测信息、近期付款计划；
可提供预算对比、合同单价对比等租金相关的分析视角

05 案例研究 重点及难点经验总结



历史合同梳理 > 期初披露 > Q1,Q2合同更新 > 半年报披露 > 大陆支付对接 > 上线

从该零售集团的案例来看，顾问认为针对以门店租赁为主的企业租赁管理项目中，有以下几个重点及难点需要引起重视：

01

存量合同数据治理

存量合同的盘点和梳理确实是很多企业在IFRS16租赁管理项目中最耗时费力的一项工作，该零售集团存量合同数量大（9500+份合同）、来源分散、合同之间的差异性大，项目中大概用了1个月时间进行合同收集和数据治理，是项目中非常的重要工作之一。

02

期初数逐笔核对、确认

期初数的核对及确认也是项目中的重点和难点，准则切换时需要从原帐根据每个合同梳理和确认应该挂帐和未摊销挂帐余额，该零售集团实务中存在一些应摊销而未摊、多摊少摊等特殊情况，项目中期初数的梳理也花了近1个月的时间。

03

复杂租金业务场景分析及方案制定

对门店租赁来说，租金计算模型复杂多变，是IFRS16租赁管理项目中的难点，需要一定的职业判断完成合同录入。

04

多种支付情况分析方案制定

门店租赁实际支付场景也相对复杂，在该零售集团的实务中存在比计划支付提早/延后支付，多付/少付的情况。各种支付情景的认定和帐务处理，从而实现支付自动化和精细化，是项目中攻克的重要难点之一。

项目沟通

本次项目作为该零售集团实现业财一体化历程中的重要举措，是业务和财务部门共同关注的焦点，项目过程中涉及大量跨组织、部门及不同角色间的沟通。



甲方---乙方沟通

甲方：零售集团
乙方：先胜·租赁
乙方：审计

甲内部跨部门沟通

集团、大陆/香港/台湾
各地子公司
业务部门，财务部门，
IT部门

系统间沟通

上下游系统方案沟通
联调测试沟通

决策链沟通

项目领导决策层
项目核心小组
关键用户

因此在项目前期取得决策层对项目的支持、明确项目组成员及分工，在项目过程中重视项目的组织及沟通，都是项目取得成功的重要保证。

“业财一体化+数据 智能解决方案专家”



先胜业财【丰贺信息科技(上海)有限公司】是专注于“业务-财务”一体化领域的数据智能服务商。取义于孙子兵法“先胜而后战”，先胜业财以提升企业决策力和执行力为使命，致力于利用领先的数据智能洞察能力，为企业构建透明、快速、动态、智能的业财一体化专业能力。

依托于用户数据资产及算法模型为核心的企业级数据管理平台，先胜业财推出了多款拥有自主知识产权业财SaaS产品及解决方案，帮助用户实现从业务到财务价值链的数据智能，赋能财务周边生态系统，帮助企业提升决策力和执行效率。

公司总部位于上海，并在北京、深圳、成都设有分部，核心团队由多位来自四大会计师事务所、ORACLE、SAP、埃森哲的高管和IT企业级专家组成。目前，先胜业财已为全球超过百家包括国家开发银行、联想控股、太平洋保险、上汽集团、星巴克、拜耳医药、作业帮、永辉超市等在内的知名企业提供了服务。未来，先胜业财将以更加国际化的视野，持续释放新价值，与合作伙伴一起，帮助更多企业实现数字化管理升级。

“新一代 业财融合 经营管控平台”

已服务 300+ 中大型集团企业





关注【先胜业财】公众号
了解更多产品资讯



添加客服微信
体验产品DEMO

www.deepfinance.com

电话：400-821-9199

hello@deepfinance.com

上海：普陀区曹杨路1888号1号楼13楼

北京：朝阳区建国门外大街甲1号D座801

深圳：福田区新一代产业园四栋1601-1602室