



办公租赁案例研究





拥有6000+租赁合同的 集团公司, 如何应对 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·租赁的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保险集团的办公租赁案例。



目录

CONTENTS

01/	基本情况
01/	集团简介
01/	租赁合同种类
02/	租赁合同数据分布
02/	租赁合同管控模式
03/	准则切换时间要求
03/	租赁预算、核算、分析一体化管控目标
04/	项目过程
04/	项目总体路径
04/	项目时间表
05/	解决方案评估和选择
06/	项目蓝图
06/	租赁系统边界
07/	租赁系统业务流程及功能模块蓝图
08/	重点方案
08/	合同管理
10/	多准则自动核算
12/	分摊与调拨
14/	支付管理
15/	与ERP及其他系统对接
16/	存量合同过渡方案
17/	租赁分析和预测
17/	列报与披露
17/	资产台账与付款统计
18/	多准则比对及税会差分析
19/	财务预测
20/	分析、预测与仪表盘
21/	重点及难点经验总结
22/	项目沟通

中国某大型保险集团简介

该集团为国内领先的“A+H”股上市综合性保险集团，随着业务的迅猛发展，已逐步实现寿险、产险、养老金、健康险、农险和资产管理的全牌照布局，并不断拓展版图布局，集团业务在国内外各地区城市全方位铺开，建立了分子公司和业务分支机构。

营业收入：**3000亿+**
上市：**A股&H股**
采用会计准则：**国际准则&中国准则**
租赁合同：**30亿+**

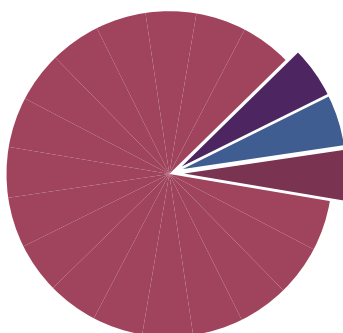
租赁合同种类

在租赁的合同种类中，办公职场占**90%**以上，另有部分车辆、广告位、办公设备等。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。

房屋租赁

大量分子公司和业务分支机构的日常运营衍生出大规模的场地租赁需求，该集团存量租赁合同数量已达

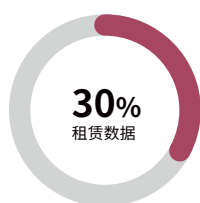
6800+



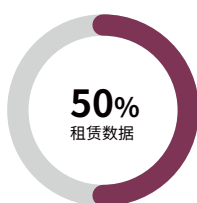
■ 房屋租赁 ■ 车辆租赁 ■ 办公设备租赁 ■ 广告租赁

租赁合同数据分布

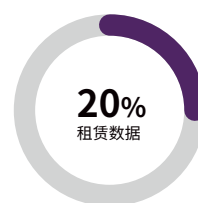
对于现存的租赁合同，集团下属各个子公司有不同的管理现状。寿险公司有自己的物业管理系统，收集了合同甲乙双方、合同文本和审批信息；其他子公司有的通过Excel台账记录，有的通过面向法务的“合同管理”系统记录，但都存在数据完整性和准确性的问题。



仅寿险公司采用
仅存储合同文本



分散在各分支
机构有和部门

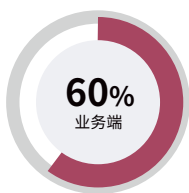


缺乏结构化的管理

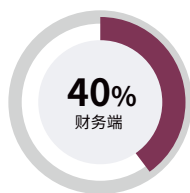
高分散式，非结构化，业务-财务脱节的管理

租赁合同管控模式

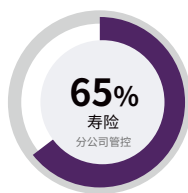
在租赁合同的管控过程中，业务端与财务端的沟通链条也并不顺畅。各部门除支付报销和预算之外，其他方面交流并不多。寿险公司将权限集中在分公司层面，而寿险之外的公司下放权限至中支公司。这也是大部分企业普遍存在的两种情况，这两类管控各有利弊：分散型管控分摊至每位业务用户的工作量小，但对一线业务人员的操作要求较高，培训范围大，接受困难；而集中型管控则相反。



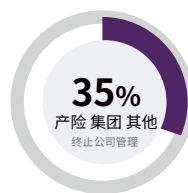
业务用户
行政部门同事



财务用户
财务部门同事



寿险采用集中
管控模式，即分公司统一
录入复核合同
易管控，但工作量大



产险，其他公司采用非集中
管控模式，即中支或四级
公司录入复核合同
工作量小，但素质要求高，
培训难度大

高分散式，非结构化，业务-财务脱节的管理

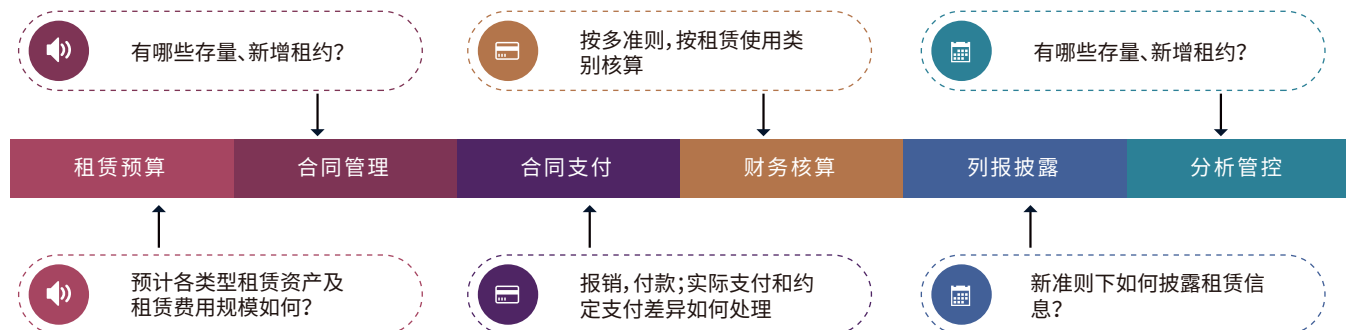
准则切换时间要求

作为港股上市公司，该保险集团需在2019年1月1日起执行新租赁会计准则。考虑到新准则对核算人员工作量的大幅提升，集团急需在准则切换之前完成租赁核算的系统化。

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

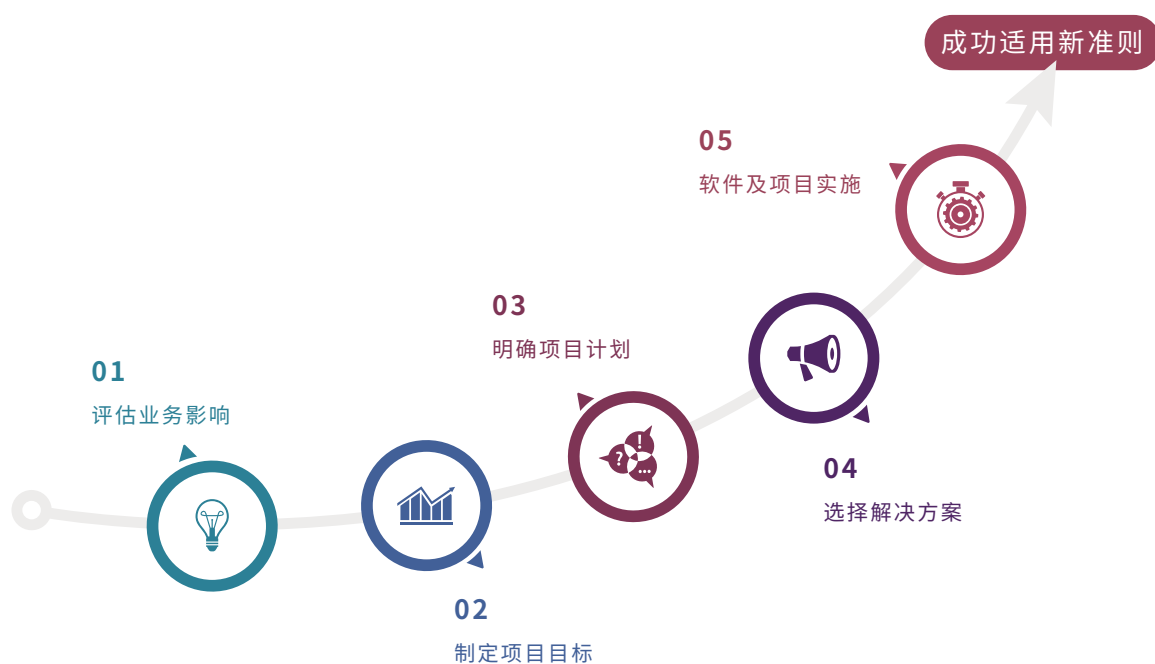
租赁预算、核算、分析一体化管控目标

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，做到对预算端、核算端、披露端、分析端的全流程管控，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。



项目总体路径

该保险集团自2018年春季开始评估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1月1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

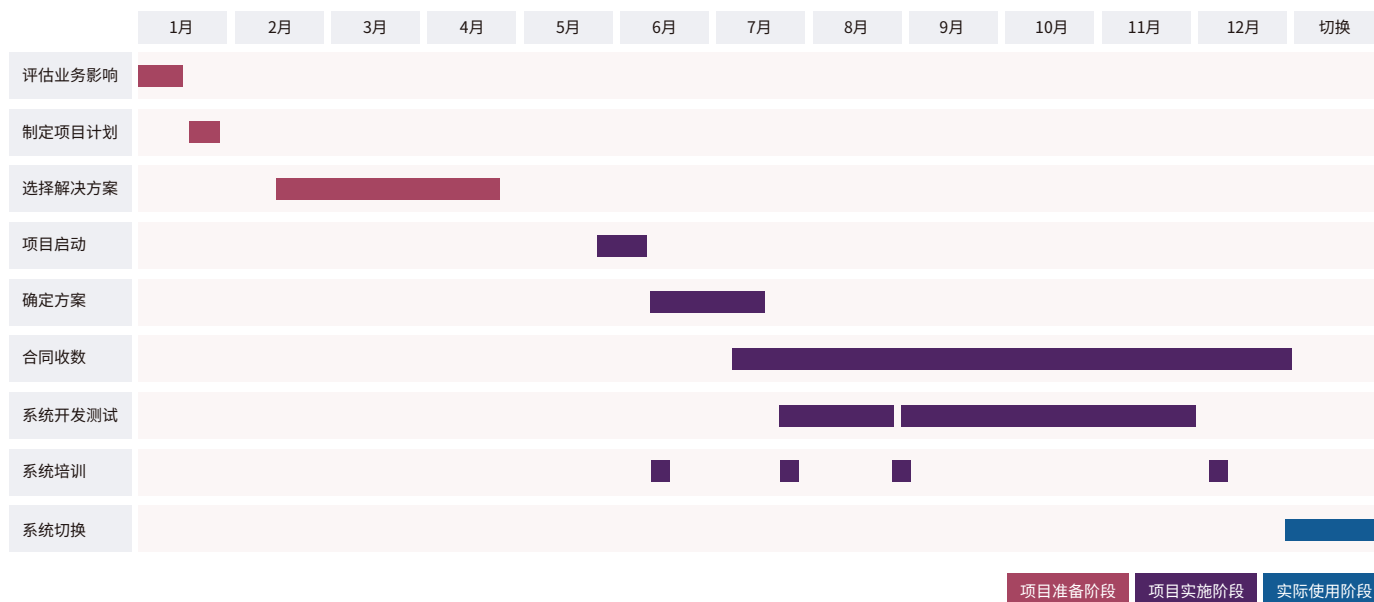
根据复杂度不同，多数项目的实施周期一般在2-4个月。在本文案例项目中，双方考虑到以下特点，为租赁核算项目制定了6个月的实施计划。

覆盖范围广、涉及部门多：项目范围覆盖全集团范围的所有公司，测试和培训涉及上百个分公司（下属分支机构达2000个以上）；

决策流程长：各公司的决策流程跨度不一，需要各部门多次协商；

合同数据分散：存量合同存放分散度高，数据准确性和完整性不足。

项目时间表



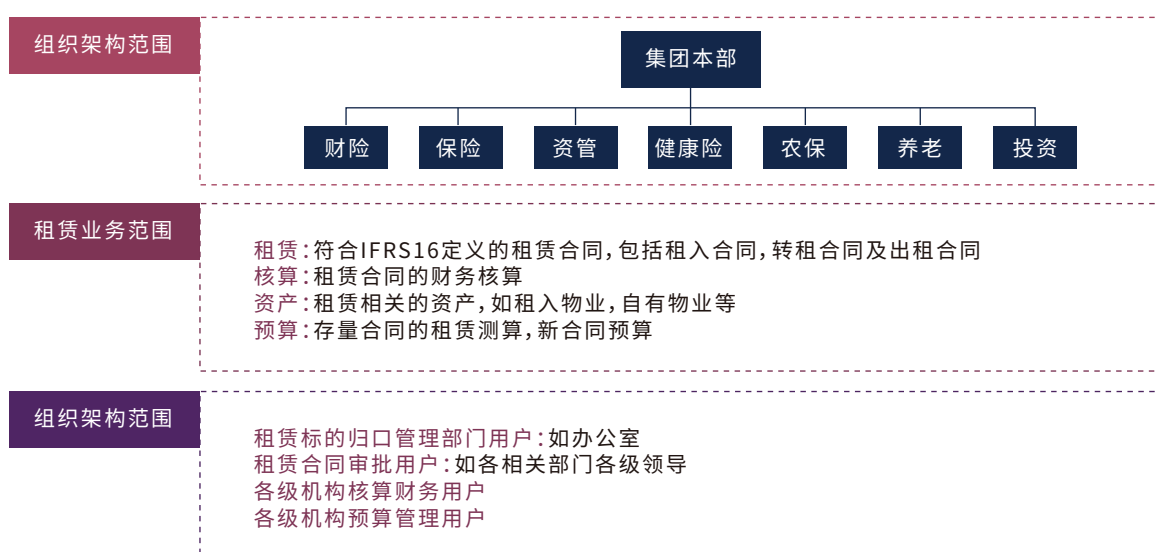
解决方案评估和选择

在解决方案的评估和选择上,由于有近7000个在执行合同分散在2000个分支机构内,该保险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。对ERP+二次开发类型的解决方案,用户有过切身的体验,实施难度大且难以应对复杂情况。



租赁系统边界

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，以实现预算端、核算端、披露端、分析端的租赁业务的全流程管控为目标，构建包含标的归口管理、合同审批、预算和财务核算在内的多角色用户跨部门协作平台。



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: 行政(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。

租赁系统业务流程及功能模块蓝图

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。



以2019年1月1日成功适用新准则为第一阶段目标，一期范围主要部分包括承租合同录入和管理、报销、支付、承租财务核算等内容；预算、出租合同等纳入二期。我们在一期系统实施过程中，已经预留了动支审批、预算管理等功能模块和出租、转租的核算模型，以便减少二期的实施周期，提高效率。



该保险集团通过先胜·租赁的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，管理要求，核算要求，管理文档要求和内控要求的合同模版配置

多准则自动核算

针对新IFRS 16准则、原中国准则的自动化核算

分摊与调拨

按实际使用情况的分摊入账，对调拨等业务的全流程支持

支付流程

支付环节的事前提醒、支付流程、支付入账、差异处理、账龄分析全过程

ERP及其他系统对接

ERP总账模块对接，关帐流程对接、报销、验票、主数据等多个周边系统对接

存量合同过渡方案

完全追溯法、修改的追溯法、初始化数据的差异处理方法

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 '租赁合同' (Leasing Contract) management interface. It includes a sidebar with navigation options like '合同' (Contract) and '租赁相关' (Leasing Related). The main area shows a table of contract details with columns for contract number, institution name, leasing party, lessee, contract date, and status. Below this, there are sections for '租赁相关' (Leasing Related) and '预计租赁现金流' (Estimated Leasing Cash Flow). The '租赁相关' section includes fields for contract start/end dates, currency, invoice type, VAT rate, discount rate, and commission. The '预计租赁现金流' section includes a table for cash flow with columns for cash flow date, invoice type, whether it's a prepayment, tax amount, VAT rate, and non-tax amount.

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

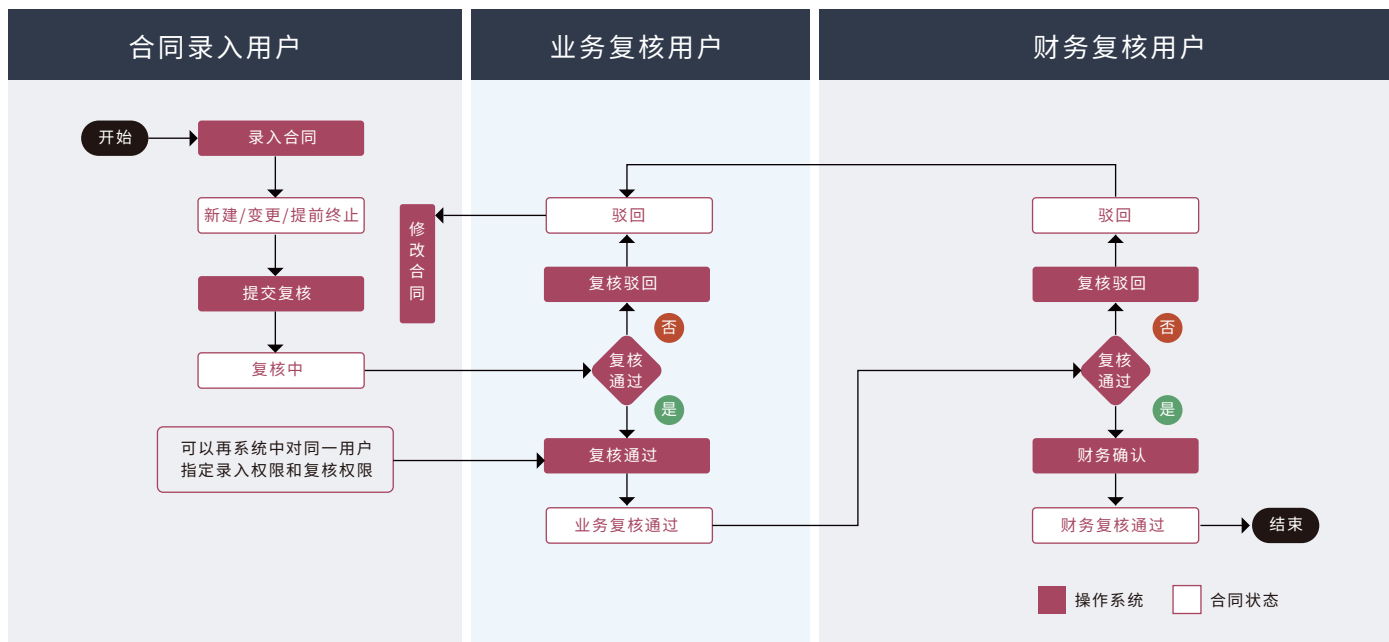
04 租赁标的 满足一定管理需求

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。



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”判断标准和“折现率”取值逻辑，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。

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

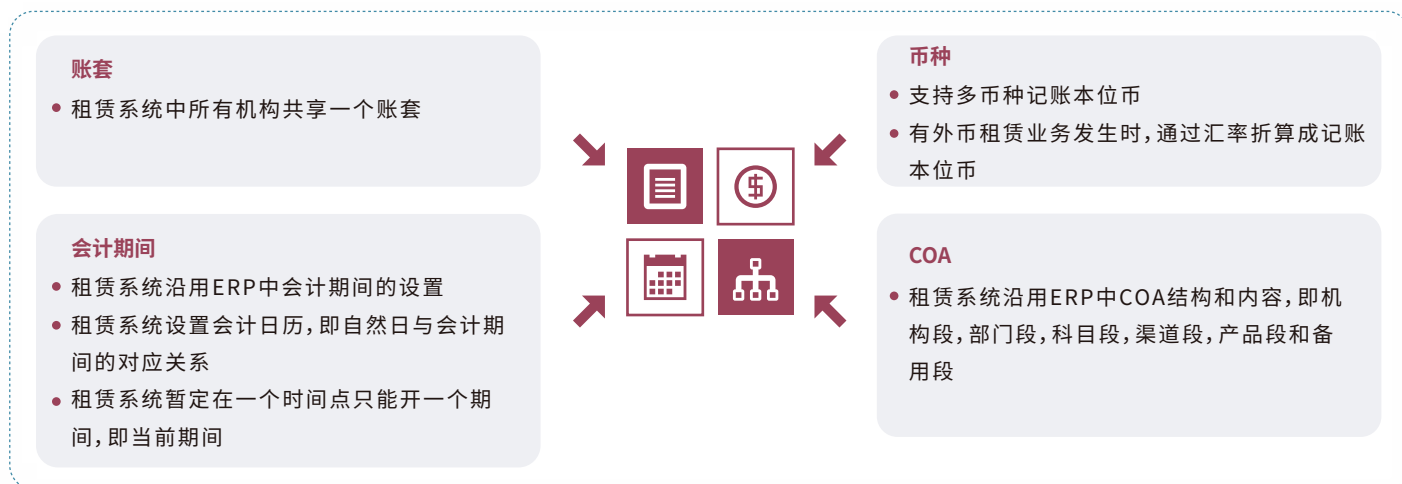
折现率

- 系统同步中债网等外部数据源，作为管理员维护折现率参考
- 管理员维护全集团统一折现率
- 合同新增或变更时系统根据全集团统一的折现率默认
- 财务根据系统自动默认的折现率进行更新及确认

多准则自动核算

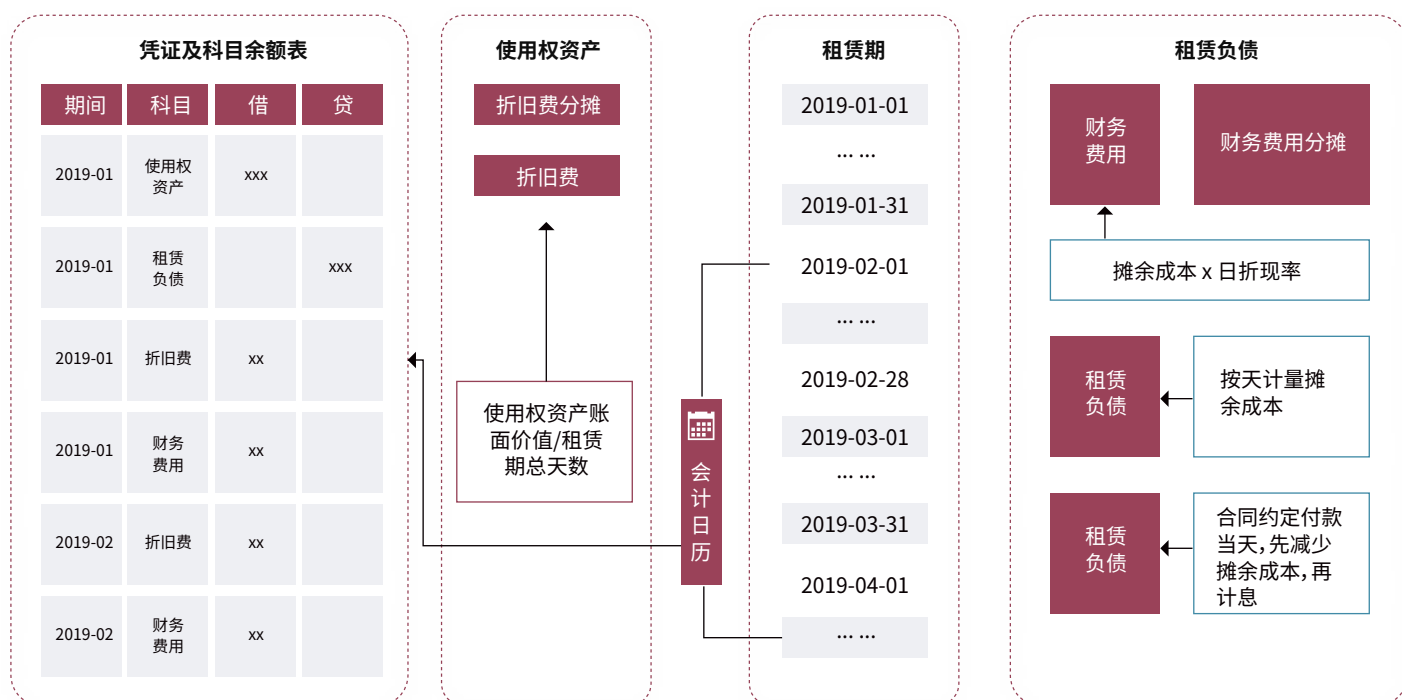
核算基础

系统内会计帐套保持与核算系统一致,可同时支持多套准则、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。该方法也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·租赁的系统可以出具各种合同状态下的财务凭证，并已经得到该保险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，第二步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
- 非豁免->豁免

分摊与调拨

先胜·租赁支持按自定义维度进行分摊，以解决法定合同和实际受益部门不一致的问题，用户可以自定义分摊规则和分摊动因。此功能为该保险集团用户解决了不同用途需进不同费用科目时的核算要求，也满足了集团按管理口径分摊费用并入账的管理诉求。

The screenshot shows a software interface with a sidebar on the left containing icons for home, list, details, and settings. The main content area is titled '财务信息' (Financial Information) and includes a '分摊明细' (Allocation Details) section. Below this is a table with columns for '租赁类型' (Leasing Type), '公司代码' (Company Code), '门店代码' (Store Code), '产品' (Product), '市场' (Market), '备用辅助' (Auxiliary), '分摊动因' (Allocation Driver), '动因系数' (Driver Coefficient), '分摊率' (Allocation Rate), and '折旧费用科目' (Depreciation Expense Account). Above the table are buttons for '+ 添加行' (Add Row), 'X 删除行' (Delete Row), and '复制行' (Copy Row). The table itself contains several rows of placeholder data.

支持按自定义维度进行分摊，以解决法定合同和实际受用部门不一致的问题。用户可以自定义分摊规则和分摊动因。每一笔凭证都会进行分摊，保证分摊颗粒度与实际核算一致；

满足财务入账要求

满足因不同用途需进不同费用科目时的核算要求；
满足公司按管理口径建账套时的入账需求

满足管理分析需求

满足按品牌、地区、产品线、事业部等管理视角的分析需求；
满足内部交易下的抵消和分析需求

灵活的分摊模型

可自定义分摊规则、分摊动因；
可外部介入分摊动因数据，并选择数据的颗粒度。

产寿险公司是该集团旗下体量最大的两家公司，分摊口径和方法不尽一致。先胜·租赁分摊逻辑的可配置化既满足了寿险的管控要求，又解决了产险公司灵活性的需求。

分摊与调拨

分摊逻辑

合同由分公司签订，但是由分公司及中支机构的部门公用

分摊核算口径：

根据公司是否属于保险，分摊科目是不同的两套

资产按机构部门分摊核算

折旧费用(及财务费用)，按机构、部门、活动、险种、渠道分摊核算

模板/系统操作：

活动、险种、渠道可以填写“不分明细”

参考动因为面积、人头或其他，用于计算“参考比率”

分摊率为人工填写，不自动计算，合计必须为100%

根据系统自动计算的
参考比率，填写分摊率

资产科目将分为三个类“办公”、“职场”、“非营业”
费用科目会根据资产科目和
“活动”段的选择，自动带出

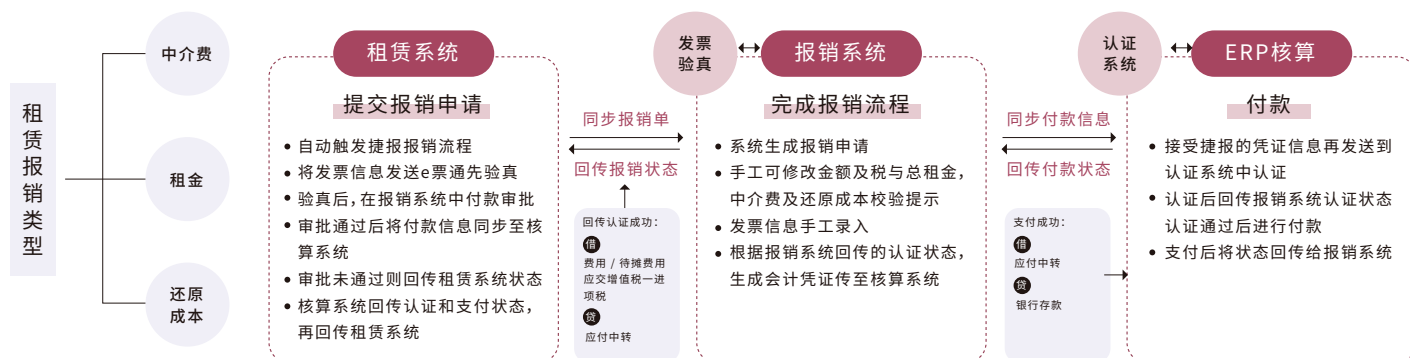
选择豁免及非豁免条件下
的资产入账科目
如果使用权资产的二级科目
设置和待摊费用一致，则
无需再次选择非豁免条件
下的资产科目

财务费用科目默认只
用一个科目，不再细分

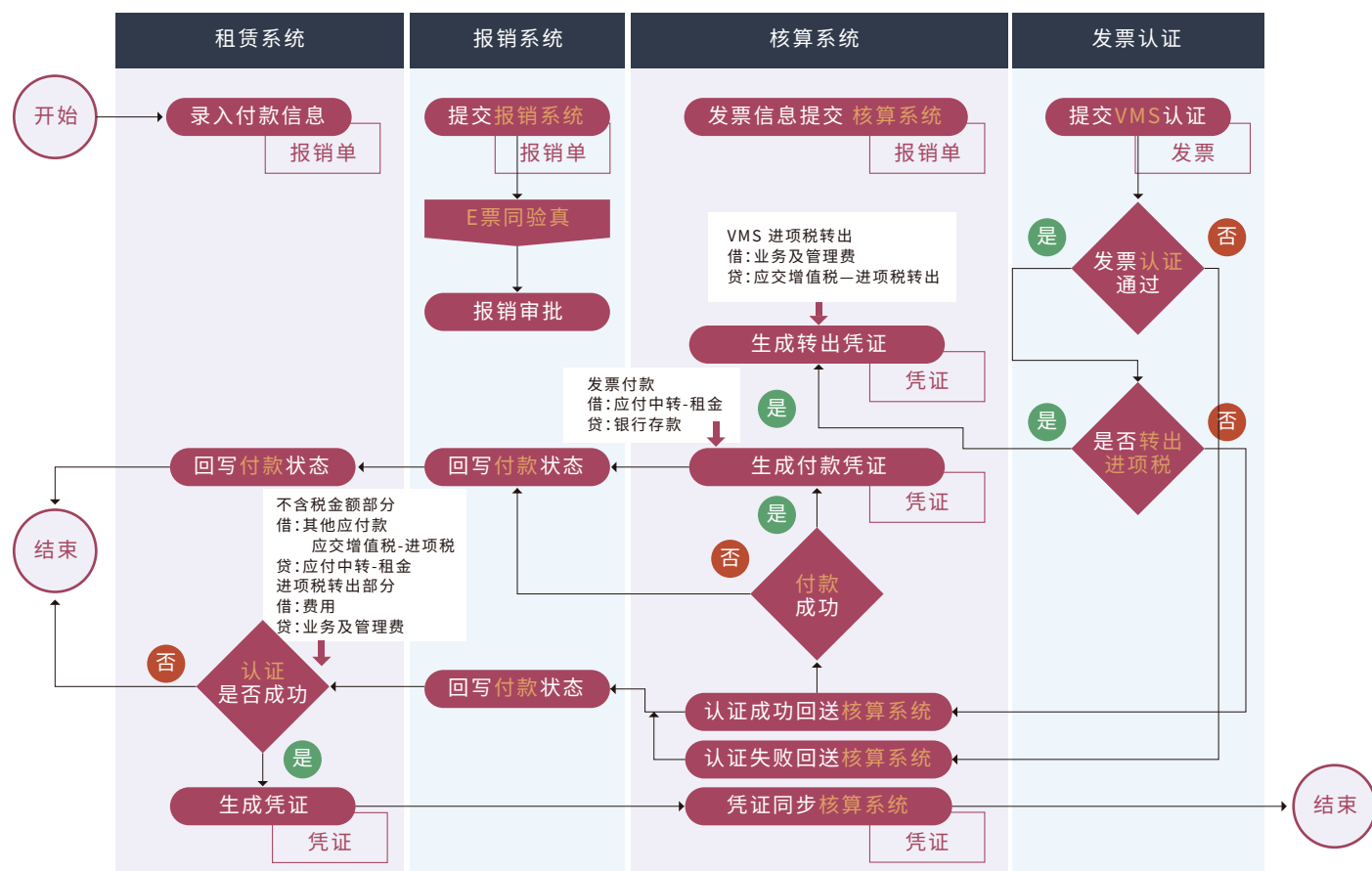
机构	部门	活动	险种	渠道	参考动因	动因值	参考比率	分摊率	资产科目-豁免	租金/中介费/还原成本	资产科目-非豁免	折旧费用科目
分公司1	部门1	不分明细	不分明细	不分明细	面积/人头/其他	100	10%	18%	待摊费用——XXX	业务及管理费——租金/中介费/还原成本	使用权资产——XXX	业务及管理费——XXX
分公司1	部门2	活动1	险种1	渠道1	面积/人头/其他	200	20%	18%	待摊费用——XXX	业务及管理费——租金/中介费/还原成本	使用权资产——XXX	理赔费用——XXX
中支1	部门3	活动2	险种2	渠道2	面积/人头/其他	200	20%	25%	待摊费用——XXX	业务及管理费——租金/中介费/还原成本	使用权资产——XXX	理赔费用——XXX
中支1	部门4	活动3	险种3	渠道3	面积/人头/其他	250	25%	19%	待摊费用——XXX	业务及管理费——租金/中介费/还原成本	使用权资产——XXX	理赔费用——XXX
中支1	部门5	活动4	险种4	渠道4	面积/人头/其他	250	25%	20%	待摊费用——XXX	业务及管理费——租金/中介费/还原成本	使用权资产——XXX	理赔费用——XXX
合计							100%	100%				

支付管理

项目的支付方案以租赁系统为起点，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。



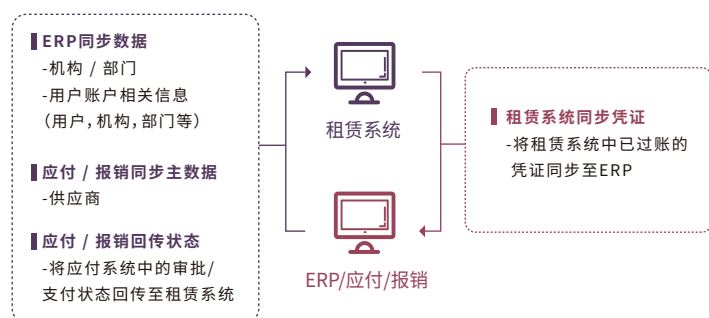
通过先胜·租赁的标准支付方案，该保险集团实现了租赁付款跟合同号及当中约定的每笔支付相对应，明确了付款过程中可能产生的各项差异处理方案，从而实现从租赁合同到支付的精细化管理。



与ERP及其他系统对接

先胜·租赁提供标准接口与核算系统、审批和应付模块进行对接。

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	▶

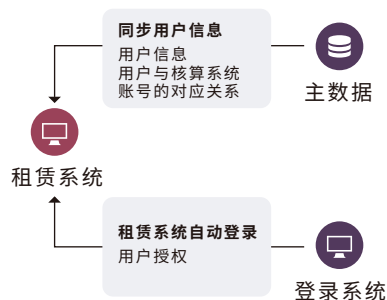
在本案例中，先胜·租赁主要对接的模块有核算系统、人员统一管理系统、报销系统、发票认证系统等。主要的接口包括：

主数据：与ERP核算系统同步核算主数据、与人员管理系统同步账号、人员部门信息等；

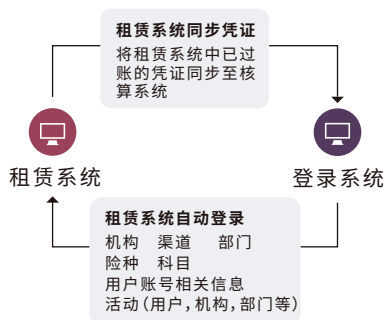
凭证：与ERP核算系统定时同步财务凭证，可根据不同公司不同月结方式设置同步方案；

报销单：与报销系统同步报销单，能根据报销单状态（验真、认证、支付）实时回送租赁系统，并生成对应凭证，再同步至核算系统。

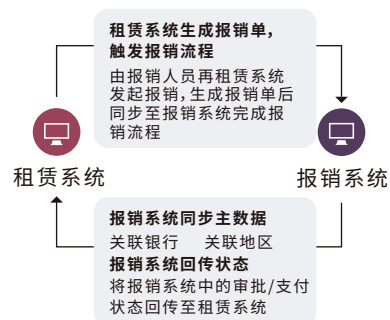
系统集成——主数据和登陆系统



系统集成——核算系统

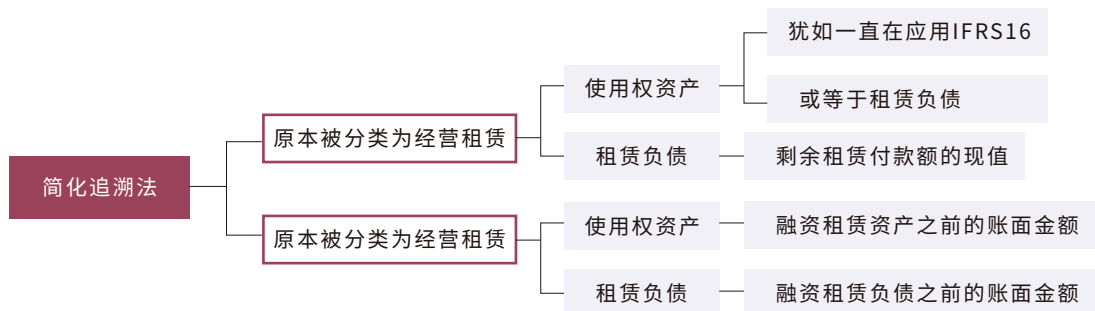


系统集成——报销系统



存量合同过渡方案

先胜·租赁的准则研究团队协助用户模拟了几种不同方案并利用先胜·租赁的模拟分析功能测算各方案的财务数据，最终采用了简化追溯法作为存量合同过渡方案。



	完全追溯法	简化追溯法1	简化追溯法2
历史信息	需要(历史租赁付款额、租赁开始日折现率)	需要(历史租赁付款额)	不需要
重述	需要(2018年报表需按新旧准则出两版)	不需要	不需要
额外可用的简便操作方法	不可使用	有	有
额外披露			原经营租赁承担与租赁负债差异
使用权资产	所有租赁付款额按合同开始日折现率折现	所有租赁付款额按转换日折现率折现	租赁负债+预付调整
租赁负债	所有租赁付款额按合同开始日折现率折现	剩余租赁付款额按转换日折现率折现	剩余租赁付款额按转换日折现率折现
折旧费用	真实	取决于折现率差异	偏高
实施成本	高	中	低
财务可比性	强	中	弱

✓ 承租人过渡方案

- 完全追溯法
- 简化追溯法

✓ 完全追溯法

- 如同一直使用IFRS16
- 需要重述比较信息

✓ 简化追溯法

- 通过权益调整累计影响
- 无需重述比较信息
- 使用首次适用日承租人的增量借款利率折现剩余租赁付款额

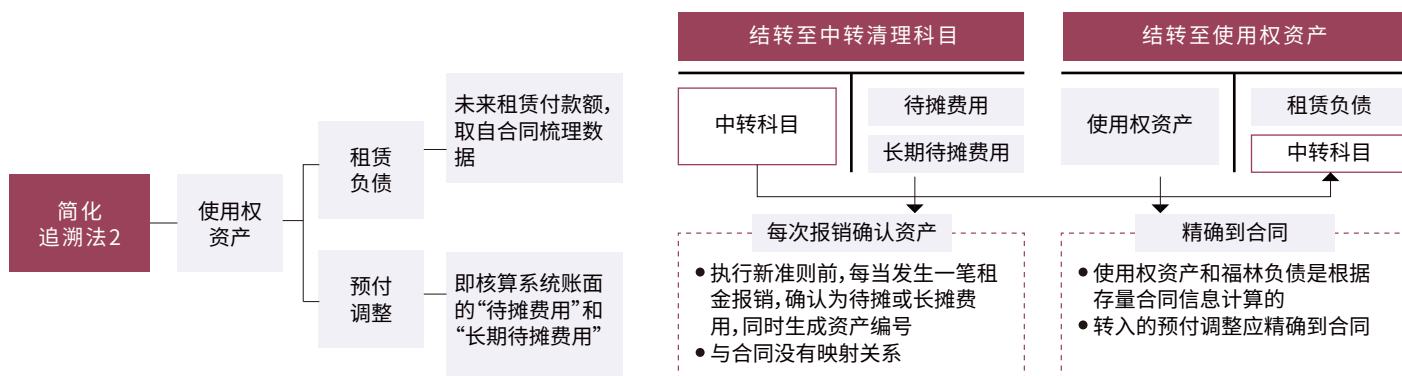
✓ 豁免

- 首次适用日后12个月内结束的租赁

✓ 初始化数据整理

✓ 批量导入

在系统上线期初，涉及对存量合同进行梳理的工作。实务上存在原核算数据不能拆分到逐笔合同的问题，导致需要耗费大量工作确认账面待摊余额。



期初调整最重要的一步就是将现存账上的资产逐笔对应至存量合同

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,协助该保险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
U00026	租赁负债的到期日分析	2018-04-17
U00027	租赁负债的利息费用	2019-12-31
U00028	应用了豁免的短期租赁相关费用	2019-04-17
U00029	未纳入租赁负债的可变租赁付款额相关费用	2018-12-31

一系列报表模板可供选择

- ✓ **合同统计表**
 - 合同管理信息
 - 合同财务数据
- ✓ **事项统计**
 - 合同变更
 - 合同续租
 - 合同审批
 - 合同终止
- ✓ **财务摘要**
 - 资产负债
 - 损益
 - 现金流量
 - 披露
- ✓ **到期提醒**
 - 付款提醒
 - 续租提醒
 - 到期提醒
- ✓ **自定义报表**

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。

资产台账与付款统计

先胜·租赁的统计报表内,可直观的查看使用权资产台账及付款报告。

合同编号	总租金	已支付合计	支付机构	已支付金额	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

租赁业务通用报表

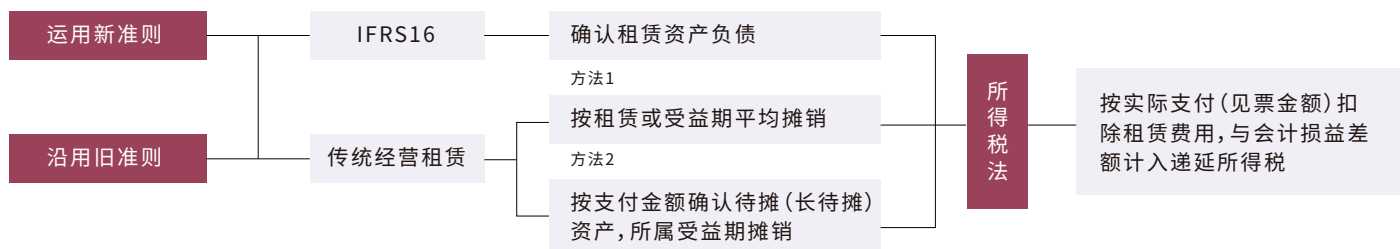
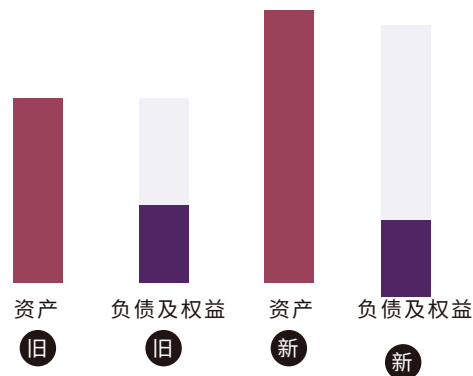
- ✓ **合同资产台账**
 - 全辖统计
 - 信息完整
 - 直接索引余额
 - 一键导出
- ✓ **付款统计**
 - 帐实差异
 - 付款控制
 - 支付管控
 - 预算编制基础

相较于传统excel的统计方式,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现金流支出与实际报销支出,实时统计差异,控制支付总量

多准则比对及税会差分析

作为A+H股上市公司，该保险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税会差异，该项目中采用了先胜·租赁的多准则功能方案。

	IFRS16	传统经营租赁
资产负债表	符合要求的租赁合同必须确认资产负债	影响较小
负债率	资产负债同增，大幅增加负债率	影响较小
周转率	大幅降低周转率	影响较小
利润率	确认租赁及利息费用	确认租赁费用
现金流量表	分经营与筹资支出	经营支出
财税差异 递延所得税	递延所得税资产前高后低	影响较小

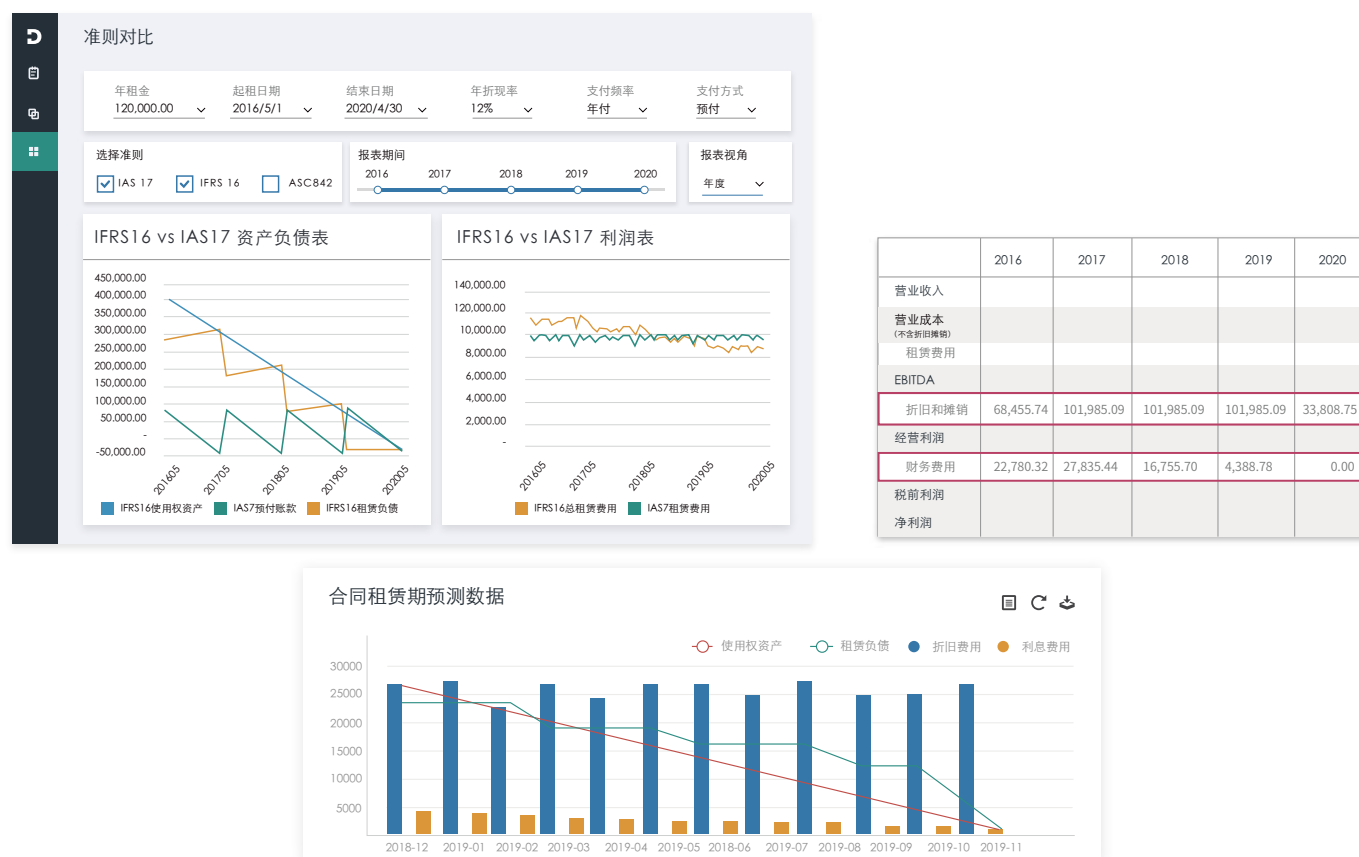


财务预测

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;

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;

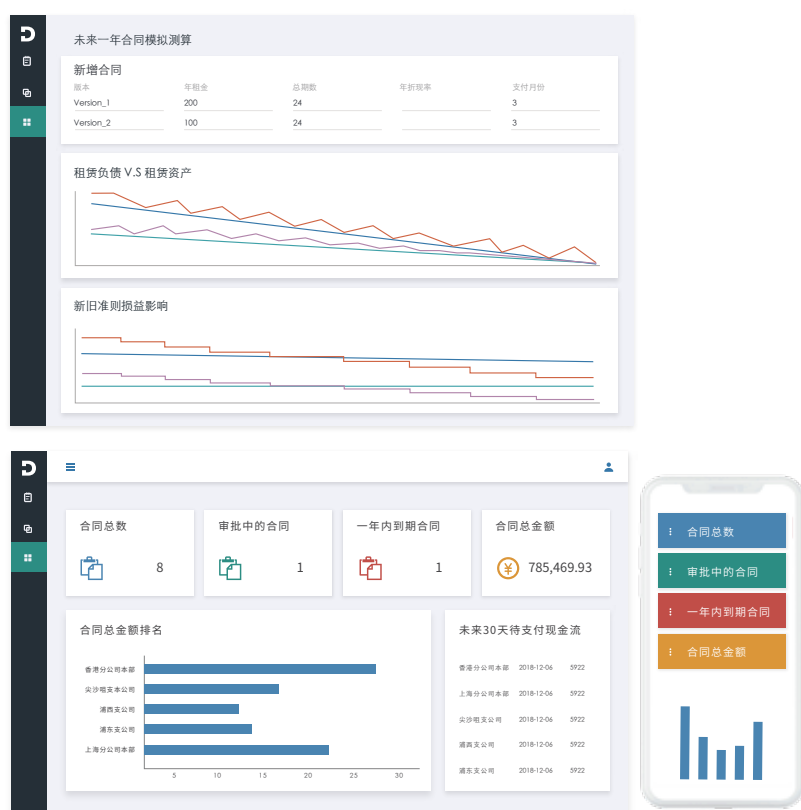
✓ 满足财务分析要求

- 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，该保险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；每个数字皆可点击钻取至相应的合同或凭证。



✓ 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；
- 可提供预实对比、合同单价对比等租金相关的分析视角

✓ 满足移动可视化

- 仪表盘可在手机端访问



存量合同的梳理确实是耗时最久的一项工作。项目中共收集两次存量合同，第一次针对2018.6.30，通过下发Excel模板收集，优点是操作简单易懂，缺点是收集汇总难度大，校验不够精细，一旦发现错误或补充难以修改，数据质量也不容乐观。

第二次针对2018.12.31，用户在系统中补充下半年的合同。经过培训，大部分用户学会了基本操作补录了合同数据，相较第一次的模板收集，直接在系统填报能加速操作人员的熟练程度，收集汇总、修改数据更为方便，充分的校验提高了数据质量。

项目过程中发现合同数据质量存在的主要问题，例如：

1	合同填报重复，同一主体关系，录入多次
2	合同结束日应在2019年之后结束，但填报在2019年之前，导致多个合同没有纳入新准则核算范围
3	租金模型填报理解不到位，比如租期3年，年付租金，现金流填写一条，金额为3年的总租金
4	原内部租赁合同存在无租赁结束日的情况
5	期初数据整理，损益差异和租金支付差异

项目沟通

本次项目作为该保险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：保险集团
乙方：先胜·租赁
乙方：审计

甲内部跨部门沟通

集团，产险，寿险；
业务部门，财务部门，
预算部门

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