



德勤租赁会计管理服务  
(“DLAMS”)

# 面临的挑战

在转换至新租赁准则时，您是否也遇到了如下租赁识别、会计处理、报表披露、实务应用以及成本管理问题等方面的诸多挑战？



## 租赁识别

- 是否所有租赁均满足新租赁准则下的租赁定义？
- 供应商的实质性替换权利如何影响特定资产使用权的认定？
- 租赁合同涵盖的水电、宽带等费用是否应视为租赁付款额的组成部分？



## 实务应用

- 如何确认未来租赁付款额的支付时间和金额？
- 初始直接成本如何确定？
- 如何估算预计复原成本？如何处理估算与实际差异？
- 若承租方承担税费，未来租赁付款额如何确认？



## 会计处理

- 折现率如何确定？
- 哪些租赁适用短期、低价值豁免？
- 如何识别和区分合同中的租赁组成部分？
- 新准则下转租的考虑？
- 何种情况下会出现使用权资产的减值？如何计量？
- 租赁修改的影响有哪些？



## 报表披露

- 新租赁准则不仅要求在资产负债表确认使用权资产和租赁负债，也增加了多项与租赁相关的报表披露，例如：按相关资产类别披露使用权资产的折旧费用，按相关资产类别披露期末使用权资产的账面金额等
- 新租赁准则的披露要求对信息收集要求大幅提高。

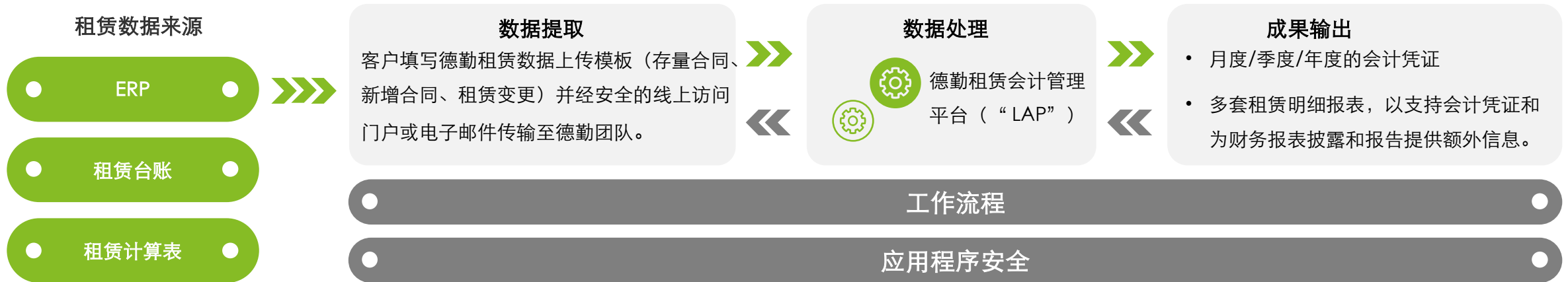


## 成本管理

- IT系统、管理资源方面成本高昂。
- 需要更多的人力资源以应对日常租赁核算和合规要求。
- 新租赁会计准则因新冠疫情的影响而相应更新，若企业缺少灵活的租赁核算系统，则面临昂贵的系统迭代升级成本。
- 对内部员工进行准则培训，或招聘具备新租赁准则核算能力的员工成本高昂。

# 租赁会计管理服务

德勤租赁会计管理服务（“DLAMS”）依托安全的线上访问门户从客户处收集租赁原始数据，为客户提供会计核算服务、准备月度/季度/年度的会计凭证，并准备管理报表、财务报表披露数据。无论您正处于新旧准则切换的关键时点还是面临着新准则实施后的各种挑战，DLAMS均可为您提供一站式租赁会计管理服务。DLAMS整合了德勤开发的租赁会计管理平台（LAP）及德勤专业的租赁会计咨询服务团队，可帮您高效管理租赁相关会计事项。您可以放心的将新租赁会计准则的合规性和复杂性问题交给德勤的专家进行处理。



## 您将受益于：

- 德勤LAP云订阅服务将降低企业在系统建设和管理资源方面的投入。
- 企业无需购买软件或进行复杂的IT实施项目。
- 获得租赁会计相关培训，助力企业将有限的时间用于处理关键问题。
- 降低准则应用（IFRS 16/ASC 842/CAS 21）的合规风险。
- 提供基于准则要求的财报披露信息。
- 审计问题追踪，并提供相应数据报表以应对审计师的相关要求。
- 获得专家建议、分析、场景筹划、管理支持，并就有关租赁各方面获得可落地的管理建议。
- 集中获取由德勤创新解决方案赋能的广泛且整合的服务。
- 获得年末续约订阅服务或转为自有解决方案的选择权。

# 德勤DLAMS的优势



## 德勤LAP有效解决了企业租赁管理的核心问题

- 德勤开发了一整套工具帮助企业维护新租赁准则要求的租赁数据并进行相关计算和结果的输出。LAP系统可以帮助客户自动分析和提取租赁合同的关键信息，保证数据存储安全，核算准确并符合新准则要求。LAP系统非常人性化，可与ERP上下游系统及会计核算模块对接，为数据交互提供便利。



## 功能强大的LAP系统 + 德勤租赁专家有效帮助您应对新租赁准则带来的挑战

- 在功能强大的LAP系统和德勤专业团队的帮助下，有助于企业降低IT系统和内部人力成本的投入。
- 德勤将对企业租赁数据及DLAMS的输出结果进行安全存储和保管。



## 德勤租赁专家时刻准备着为企业提供一整套灵活、可扩展的服务以满足需求

- 客户将获得德勤租赁专业团队的服务，该团队在新租赁准则实施和日常咨询服务方面具有丰富经验。
- 德勤团队对租赁会计处理、租赁相关内部控制和业务流程有深入的了解，这有助于加快准则实施过程，并就租赁管理提供更多增值建议。
- 客户可选择将租赁数据一键发送给德勤，由德勤为您进行复杂的会计计算和核算工作。



## 订阅模式将为客户节省高昂的IT系统和人力资源投入成本

- 无需购买昂贵的软件或进行复杂的系统实施，却拥有将整套租赁解决方案本地化的选择权。
- 客户选择德勤处理租赁会计相关事务，月度或季度成本可预测且可控。
- 占用较少的公司内部资源。

# 联系我们

## 德勤租赁会计管理服务团队



**Francesco Nagari**  
合伙人

德勤中国会计战略规划服务  
领导合伙人

办公地：香港

电话：+852 2852 1977

邮箱：  
fnagari@deloitte.com.hk



**闻超**  
合伙人

德勤中国新租赁准则咨询服务  
主管合伙人

办公地：北京

电话：+86 10 8512 5135

邮箱：  
cwen@deloitte.com.cn



**李润强**  
总监

德勤中国会计战略规划服务  
总监

办公地：香港

电话：+852 2852 6309

邮箱：  
yunklee@deloitte.com.hk



**李云霞**  
经理

德勤中国会计战略规划服务  
经理

办公地：北京

电话：+86 10 8512 4187

邮箱：  
susanyli@deloitte.com.cn



## 关于德勤

Deloitte（“德勤”）泛指一家或多家德勤有限公司，以及其全球成员所网络和它们的关联机构（统称为“德勤组织”）。德勤有限公司（又称“德勤全球”）及其每一家成员所和它们的关联机构均为具有独立法律地位的法律实体，相互之间不因第三方而承担任何责任或约束对方。德勤有限公司及其每一家成员所和它们的关联机构仅对自身行为及遗漏承担责任，而对相互的行为及遗漏不承担任何法律责任。德勤有限公司并不向客户提供服务。请参阅 [www.deloitte.com/cn/about](http://www.deloitte.com/cn/about) 了解更多信息。

德勤是全球领先的专业服务机构，为客户提供审计及鉴证、管理咨询、财务咨询、风险咨询、税务及相关服务。德勤透过遍及全球逾150个国家与地区的成员所网络及关联机构（统称为“德勤组织”）为财富全球500强企业约80%的企业提供专业服务。敬请访问 [www.deloitte.com/cn/about](http://www.deloitte.com/cn/about)，了解德勤全球约330,000名专业人员致力成就不凡的更多信息。

德勤亚太有限公司（即一家担保有限公司）是德勤有限公司的成员所。德勤亚太有限公司的每一家成员及其关联机构均为具有独立法律地位的法律实体，在亚太地区超过100座城市提供专业服务，包括奥克兰、曼谷、北京、河内、香港、雅加达、吉隆坡、马尼拉、墨尔本、大阪、首尔、上海、新加坡、悉尼、台北和东京。

德勤于1917年在上海设立办事处，德勤品牌由此进入中国。如今，德勤中国为中国本地和在华的跨国及高增长企业客户提供全面的审计及鉴证、管理咨询、财务咨询、风险咨询和税务服务。德勤中国持续致力为中国会计准则、税务制度及专业人才培养作出重要贡献。德勤中国是一家中国本土成立的专业服务机构，由德勤中国的合伙人所拥有。敬请访问 [www2.deloitte.com/cn/zh/social-media](http://www2.deloitte.com/cn/zh/social-media)，通过我们的社交媒体平台，了解德勤在中国市场成就非凡的更多信息。

本通讯中所含内容乃一般性信息，任何德勤有限公司、其全球成员所网络或它们的关联机构（统称为“德勤组织”）并不因此构成提供任何专业建议或服务。在作出任何可能影响您的财务或业务的决策或采取任何相关行动前，您应咨询合资格的专业顾问。

我们并未对本通讯所含信息的准确性或完整性作出任何（明示或暗示）陈述、保证或承诺。任何德勤有限公司、其成员所、关联机构、员工或代理方均不对任何方因使用本通讯而直接或间接导致的任何损失或损害承担责任。德勤有限公司及其每一家成员所和它们的关联机构均为具有独立法律地位的法律实体。