

驾驭不动产管理解决方案的 真实集成能力

*IBM TRIRIGA 助推更快、更明智的不动产决策，
以降低占有成本*



亮点

- 通过识别高回报交易，以及使用预建租赁会计控制，为智能不动产决策提速
 - 加快符合新 IASB 和 FASB 租赁会计标准的步伐
 - 通过实时可视性和不同未来方案的建模，产生显著的财务收益
 - 简化租赁付款流程，避免错误的超额偿付
 - 提高各种类型设施规划——策略、总体和战术规划的有效性
-

首席财务官 (CFO) 和财务主管将不动产视为关键的战略资产，不断加深其重视程度。通过整合或处置表现不佳的位置，高级主管利用不动产来减少费用；通过开发新的位置，在其财务业绩方面产生顶线改进；或将其作为资本来源，用于保障产生经营收益的资金。

此外，租赁会计规则即将发生重大改变，运营租赁将出现在欧美以及其他多国上市公司的资产负债表上，这将增加不动产对关键财务性能指标的影响，如资产回报率 (ROA) 和债转股等。¹

利用 IBM® TRIRIGA® 的不动产管理解决方案，财务和不动产主管可更加快速地做出更为明智的决策。通过识别高回报的不动产交易，一致性地预建租赁会计控制，同时将租赁付款协调流程自动化，为企业带来更大的价值。

IBM TRIRIGA 解决方案的特点在于集成流程和分析，为改进的不动产生命周期管理开创了新机会。它涉及四个关键领域：设施规划、交易管理、租赁管理和租赁会计。



策略性设施规划

在当前的经济形势下，企业的不动产组合要想发挥最大的效能，必须配合其核心业务策略。为了实现高产出的策略性不动产计划，从而为核心业务策略提供支持，很多先进的企业都利用复杂的、被称为策略性设施规划的决策支持流程，以了解核心业务目标和单个业务单位的需求及其占用结果。为了帮助企业增加各种类型设施规划，策略、总体和战术规划的有效性，IBM TRIRIGA 提供独特的功能，可显示业务需求与空间可用性之间的缺口；分析、排名和推荐最佳匹配的规划方案；将手动和耗时的流程进行自动化处理。

交易管理

交易管理决策支持流程越严格，不动产资产的回报也就越高。IBM TRIRIGA 为组织提供所需的决策支持，以期更为有效地管理不动产的获取和处置。通过当前性能的实时可视性，以及不同的购-建-租方案的建模，IBM TRIRIGA 可产生显著的财务收益。

租赁管理

不动产成本在大多数企业的成本中位居前四，尤其是租赁成本占这些成本的主要部分。然而，在许多情况下，房东都违反租赁条款，超额收取了维护费、水电费及其他费用。通过自动追踪和通知重要日期，以及根据合同条款验证发票等举措，IBM TRIRIGA 简化了续租流程，帮助企业避免错误的超额偿付事件，以解锁重要成本的降低，增加租赁管理的有效性。



图 1：IBM TRIRIGA 内的财务分析可识别新的租赁会计准则对资产负债表和损益表产生的影响

租赁会计

尽管目前组织基于损益表来说明运营租赁情况，然而全球会计准则即将发生重大变化，其将要求大型企业解释数以千计的不动产以及设备租赁，作为资产负债表上的新资产和责任。这就将要求企业提供准确率更高的新租赁会计和财务报告，否则就可能面临财务重述的风险。通过增强的合规和建模功能，IBM TRIRIGA 帮助不动产和财务主管管理和审计其数千财务假设、审批及其所做的数据更改，最终确保资产负债表可最好地反映商业责任和战略方向。

IBM TRIRIGA 解决方案为组织提供所需的警报和信息，以识别高绩效位置，避免超额偿付，确保符合新的财务报告要求。

某全球 100 强企业转换其不动产运营

该全球 100 强企业发现其在重要大都市区拥有冗余、利用不足的不动产资产，如重复的 IT、电信、接待处，以及过量的支持空间，如会议室和培训室。企业没有集中、系统的方法来识别这些低效现象，也无法显著地降低成本。

通过实施 IBM TRIRIGA 解决方案，该企业将其大不动产组合转换为高效率、高回报运营。其后四年时间内，企业创造了逾 9.25 亿美元的真正成本节约。这项成本节约得以实现归功于一系列举措，包括流程改进、工作流标准化、空间简化、对于成本的持续关注，以及采用跨部门组合策略及其导致的设施整合。

提升运营和财务业绩

IBM TRIRIGA 不动产管理软件提供以下重要功能：

- 预建业务分析，以识别表现欠佳的不动产资产、租赁和资源
- 预建财务分析，以确定新租赁会计标准对资产负债表和损益表的影响，包括直线法和前期费用方法
- 简单易用的决策支持，以从不动产交易中产生最高回报
- 自动的租赁管理流程，以减少支付罚款和超额偿付
- 自动提供关键数据警报和通知，以保护有利的提前终止和续租选项
- 集成框架，以简化 IBM TRIRIGA 与其他重要财务会计系统之间的安全数据交换
- 租赁会计控制和财务分析，以加速符合基于美国的新财务会计标准委员会 (FASB) 和基于欧洲的国际会计准则委员会 (IASB) 所制定的租赁会计规则

为什么选择 IBM ?

作为 IBM Smarter Buildings 解决方案组合的一部分，IBM TRIRIGA 不动产管理产品立基于 IBM 技术创新、业务分析和优化的实战经验以及我们广泛的 IBM 业务合作伙伴生态系统这三者的组合。IBM Global Business Services 提供咨询专业技术，以结合业务和运营需求，IBM Global Technology Services 则提供运营和集成最佳实践。其成果是产生更高的有效性和生产率，而这些正是地点特定的不动产和设施管理问题所需要的。

有关更多信息

如欲了解有关 IBM TRIRIGA 的更多信息，请访问以下网站：
<http://www-03.ibm.com/software/products/zh/category/facilities-management>，

或拨打IBM咨询热线：8008101818（手机请拨4008101818）转2393，

或扫描二维码关注IBM大数据与分析微信，随时随地掌握IBM大数据资讯：



© IBM Corporation 2012 版权所有

IBM Corporation
Systems Group
Route 100
Somers, NY 10589

2012 年 10 月 编制于美国

IBM、IBM 的标识、ibm.com 及 TRIRIGA 是国际商业机器公司在世界各地司法辖区的注册商标。其他产品和服务名称可能是 IBM 或其他公司的商标。若要获取 IBM 当前的商标列表，请访问 ibm.com/legal/copytrade.shtml 网站的“版权和商标信息”部分。

本文档截至最初公布日期为最新版本，IBM 可随时对其进行修改。IBM 并非在 IBM 运营所在的每个国家/地区提供全部产品。

客户示例引用仅供说明之用。实际性能结果可能因特定的配置和操作条件而有所不同。

本文档中的信息均为“按现状”提供，我们不对其作出任何明示或暗示的保证，包括其是否适合购买或是否适合作特定用途的任何保证，或者非侵权性保证。IBM 产品保证符合随附提供的协议中的条款和条件。

客户应负责确保与适用法律和法规的合规性。IBM 并不提供法务建议，亦不承诺或保证其服务或产品可确保符合任何法律或法规。

¹ 研究服务首席财务官，“资产负债表之外：新租赁会计准则影响评估”，2012 年 1 月 ibm.com/tivoli/beyond



请回收利用