

基于 RPA 技术的房地产企业智能财务建设思考

张蕙静

(广东农工商职业技术学院, 广东 广州 510507)

【摘要】 本文聚焦探讨房地产企业智能财务的建设, 着重关注房地产企业推进智能财务提升财务管理效率的实现路径, 对房地产企业智能财务现状进行分析, 发现存在的问题, 进而提出完善对策。结合某房地产企业的实例, 主要从三种业务入手研究, ①费用报销业务, 采用 RPA 技术能提升房地产企业财务部门费用报销流程的标准化、提高费用报销审批效率、提升工作质量; ②采购付款业务, 通过 RPA 技术充当房地产企业的虚拟智能劳动力, 协助财务人员完成采购信息的提取和采购款项的支付; ③销售收款业务, 采用 RPA 技术辅助房地产企业填制销售订单、查询回款信息、统计客户回款金额, 规范房地产企业财务部门销售到回款的流程, 提升工作效率。展望 RPA 技术在财务管理领域的应用前景, 全面建设房地产企业的智能财务模式。

【关键词】 房地产企业; RPA 技术; 智能财务; 财务管理

一、基于 RPA 技术智能财务的应用

(一) 房地产企业智能财务应用场景

基于 RPA (Robotic Process Automation, 机器人流程自动化) 技术的房地产企业智能财务应用, 主要是利用 RPA 技术来模拟财务人员的操作方式, 自动化处理重复性、规律性的业务流程, 从而提升财务工作效率和准确性。以下是 RPA 在房地产企业智能财务中的一些应用场景:

1. 原始凭证数据检索与迁移: RPA 能够模拟财务人员的操作, 针对原始凭证自动进行数据检索、迁移以及跨系统的数据录入和输出。这大大减少了人工操作的时间和错误率, 提高了凭证处理的速度和准确性。

2. 财务资料图像和文本识别处理: RPA 结合 OCR (光学字符识别) 和 NLP (自然语言处理) 技术, 可以自动提取扫描后的图像中的关键信息, 如发票、图片和合同等财务资料, 并将其转化为结构化的信息。这大大减少了财务人员的手工操作, 提高了数据处理的效率。

3. 订单处理与支付管理: 在供应链财务管理中, 财务 RPA 能够自动追踪供应链中的交易, 优化支付流程, 确保资金的有效利用, 从而提高了供应链的整体效率。

4. 跨平台财务信息共享: RPA 可以快速登录内部和外部系统进行自动操作, 将数据上传到平台并同步更新数据, 解决不同系统之间的数据接口障碍。这有助于实现数据的实时共享和更新, 提高数据的可用性和时效性。

5. 费用报销: RPA 技术在企业费用报销方面也有突出优势。通过 RPA 技术的帮助, 费用报销的流程更为清楚和简便, 适合一站式报销费用。在提单、审核、付款以及账务几个环节和流程上都能实现智能化。同

时在 OCR 技术的支持下, RPA 系统还能自动化的识别账单, 将其主动汇总, 按照一定的规则去审核账单, 这在一定程度上对费用报销十分便利。同时当账单出现问题还能及时提醒财务人员进行复核, 提升账单核对的质量。

(二) 房地产企业智能财务建设的必要性

房地产企业智能财务建设的必要性主要体现在以下几个方面:

1. 适应规模化发展的需要: 随着房地产企业的不断发展和规模的扩大, 传统的财务管理方式已经无法满足企业的需求。智能财务建设可以帮助企业实现对多个城市、项目公司的有效管控, 提高管理效率和效果。

2. 推动财务转型: 智能财务建设可以推动房地产企业的财务转型, 使企业财务管理更加高效、精准和智能化。

3. 提高财务管理效率: 智能财务建设可以通过自动化、智能化的方式, 实现对企业财务数据的自动收集、自动分析, 大大减少人为因素的干扰, 提高财务管理的效率和准确性。

4. 强化企业监管: 智能财务建设可以强化企业的监管水平, 通过对企业合同、文档、收支的统一管理, 规范企业的管理流程, 有助于企业提高监管水平, 防范风险。

5. 提供精准决策支持: 智能财务建设可以为企业提供精准的决策支持, 通过对企业财务数据的实时分析、预测和可视化展示, 帮助企业做出更加科学、合理的决策。

二、房地产企业财务管理现状及潜在业务风险

某房地产企业成立于 1994 年, 是一家以地产为主, 多元业务协同发展的综合性企业集团。经过 30 年的发展, 已形成地产、物业、环保、房管、资本投资、

商业管理和城市更新十八大产业集团并行运营的格局。截止 2023 年年底，总资产规模超过人民币 3000 亿元，业务覆盖国内外 300 多个城市，员工人数超过 80000 人。该企业财务部门现有员工 500 人，实时处理全国 6000 个门店、1700 余家公司的会计核算，日均处理发票 10000 张，付款 100,000 笔，报销 5000 笔；日均审核供应商和客户 10000 家，审校合同 400 份，处理金融开户 10000 家，开票订单 5000 个。这样一家大型房地产企业财务管理中存在潜在风险的业务可以概括为以下三种业务：

（一）费用报销业务现状及潜在风险

1. 房地产企业的费用报销业务现状

某房地产企业费用报销向着电子化发展，费用报销需关注票据与实际业务相符，并且需附支撑费用发生真实性的附件，附件与报销单之间应有较强的逻辑性和关联性，同时取得的发票应符合税法要求。然而某房地产企业日均处理费用报销 5000 笔，不仅需要核实报销单、票据和相关附件，还需核对报销人所在部门所处级别，按标准完成报销，每天重复完成发票查验、报销人标准核对等等重复性较高、有固定流程的工作内容，工作量大的同时工作效率不高。

2. 费用报销业务存在的潜在风险

①费用开支的规范性不足：房地产企业在费用开支方面可能缺乏规范性，存在过于灵活的混乱情况。这可能是由于管理制度没有得到有效执行，或者相关人员的财务知识和管理意识不足造成，存在报销人贪污舞弊的潜在风险；

②报销审批流程不规范：在费用报销的审批流程中，可能存在不规范的情况。这可能是内控制度不完善，可能导致企业资金损失，管理层对资金流向不清晰，影响相关财务决策；

③费用报销操作风险：该房地产企业日均处理费用报销 5000 笔，报销工作量巨大，且需关注相关细节，包括费用合规性、票据合规性等，人工处理不排除出错的可能，形成员工资金损失或企业资金损失，降低企业资金使用效率和经济效益。

（二）采购付款业务现状及潜在风险

1. 房地产企业的采购付款业务现状

采购至付款模块是房地产企业现金流出的关键控制点，涉及到的流程节点比较多，采购在企业活动中占重要地位，选择合适的供应商、谈判并建立合作伙伴关系是一门学问，抓住时机形成合作关系，不仅仅需要采购部门的努力，还需要管理层和财务部门的及时配合。采购管理包括供应商选择、采购洽谈、价格、采购量和合同管理等，在保证采购效益的同时发生采购支出，即付款业务。该房地产企业在采购活动中有计划性，效率较高，且相关部门重视程度高，配合默契，然而该房地产企业日均审核供应商和客户 10000 家，审校合同 400 份，付款 100,000 笔，

所以在合同管理和付款环节还不够及时和高效。

2. 采购付款业务存在的潜在风险

①供应链的不稳定性：房地产行业采购涉及多个环节，包括供应商选择、供应商风险评估、供应商绩效管理。供应链环节中的任何偏差都可能导致项目进展缓慢，甚至无法按时完成，这将对房地产企业的运营产生严重影响；

②合同风险：在采购过程中，房地产企业可能会面临合同风险，包括合同条款不明确、合同解释模糊、合同违约等。这些风险可能导致不必要的纠纷和损失；

③付款风险：付款风险主要包括付款条款不全面、付款流程不规范、未及时与供应商结算等。这些风险可能导致资金损失、供应商扣留设备或引起法律纠纷等；

④信贷风险：如果房地产企业采用贷款支付的方式进行采购，那么还可能面临信贷风险。这包括贷款审批流程不规范、未及时进行贷款结算等。这些风险可能导致资金管理混乱、资金损失等。

（三）销售收款业务现状及潜在风险

1. 房地产企业的销售收款业务现状

对于房地产企业而言，从销售到收款，与之相关的业务包括签订销售合同、订单填制、查询回款信息、通知客户已收到款项、统计客户回款金额等。然而该房地产企业日均审核供应商和客户 10000 家，审校合同 400 份，开票订单 5000 个，这些业务活动不仅繁琐、枯燥，而且耗费人力成本、效率低，对企业而言是急需对其进行整改的。

2. 销售收款业务存在的潜在风险

①客户管理与服务：房地产销售需要建立完善的客户管理体系，包括客户信息收集、客户跟进、客户反馈处理等。同时，还需要提供高质量的客户服务，以满足客户的各种需求，提高客户满意度和忠诚度；

②合同管理与履行：房地产销售涉及大量的合同管理和履行工作，包括合同签订、付款处理、交付验收等。需要确保合同的准确性和合规性，避免合同纠纷和法律风险；

③销售数据统计与分析：房地产销售需要对销售数据进行统计和分析，以评估销售业绩、发现问题并制定改进措施。需要运用数据分析工具，对销售数据进行深入挖掘和分析，为企业的决策提供支持；

三、基于 RPA 技术房地产企业智能财务管理优化措施

为了改善房地产企业三种业务现状并降低潜在风险，房地产企业可以进行智能财务建设完成财务管理，为了支持智能财务系统的运行，需要建立一个数据平台，用于存储和管理企业的财务数据。这个平台应该能够集成各个业务系统的数据，实现数据的共享和交换。可采取以下三种措施。

（一）费用报销业务智能财务建设

基于业务需求和技术选择，设计智能化的费用报销流程，捕捉费用报销业务机器人流程自动化的节点，降低报销审批流程不规范、费用报销操作风险等两大风险，通过开发和运用机器人流程自动化进行费用报销模型构建，实现费用报销管理的优化。具体拆分成两个环节进行设计和开发机器人。

1. 费用报销数据校验

采用 UiPath 工具，设计机器人自动登录 OA 系统，采用循环体活动控件依次进入费用报销列表、进行费用报销详情页、校验费用报销合规性和真实性、反馈审批结果，针对多笔费用报销循环上述审核操作，直至费用报销处理结束。机器人对报销单据规范性要求高，在这个过程中机器人可自动核查单据的报销标准，完成报销审批，规范审批流程，降低费用报销业务潜在风险。

2. 费用报销付款

采用 UiPath 工具，设计机器人自动登录 OA 系统，采用循环体活动控件依次进入费用报销列表、进行费用报销详情页、OCR 采集付款数据、登录网银系统、填写付款数据、进行资金支付、反馈付款结果，针对多笔报销费用支付循环上述操作，直至报销支付结束。在上述过程中，机器人可以替代人工完成重复性高、有固定规则且简单的工作，规范正确填写付款数据，及时完成资金支付。

（二）采购付款业务智能财务建设

设计智能化的采购付款流程，挖掘采购付款业务机器人流程自动化的节点，降低采购合同风险和付款风险等两大风险，可以对应开发基于 RPA 的财务机器人，辅助财务人员处理采购至应付模块业务不仅可以提高工作效率、节约人力成本，还可以进一步规范采购至应付业务的流程。具体拆分成三个环节进行设计和开发机器人。

1. 采购合同信息提取

本环节对采购合同进行备案，对采购信息进行收集和整理，明确合同条款。由于采购合同数量较多，设计和开发机器人要依次针对每个采购合同提取信息，依次用循环体进行步骤开发，完成打开采购合同、通过查找功能定位到要提取信息的位置、复制要提取的信息、将信息粘贴至采购合同信息表（EXCEL 文档），直至所有合同信息完成提取。

2. 付款信息提取

本环节对付款台账进行维护，准确提取付款审核通过后的付款信息。设计机器人自动登录 OA 系统，进入采购业务模块，设置查询条件，筛选出符合条件的付款信息，针对上述信息循环进行付款动作，分解为复制付款信息、打开应付表、粘贴付款信息动作，直至付款活动结束。

3. 采购付款

本环节对应付账款进行管理，支付审核通过的采购款项，规范付款流程。设计机器人自动登录网银系统，进入批量转账页面，填写批量转账信息，登录 OA 系统，采购业务模块，设置查询条件，筛选出符合条件的付款信息，依次填写付款信息，直至信息完成填写。RPA 财务机器人能够解放劳动力，减少重复性工作，实现转账及时。

（三）销售收款业务智能财务建设

挖掘出房地产企业销售收款业务的痛点，通过运用机器人流程自动化（RPA）构建销售收款模型，实现销售收款管理的自动化，降低现有财务潜在风险，提高财务效率和服务质量，针对性提出解决方案，具体拆分成二个环节进行设计和开发机器人。

1. 银行回款通知

本环节对实时监控银行流水，记录客户回款信息，定期将客户回款信息以邮件形式通知销售人员，及时得知客户回款情况，及时完成后续工作跟进。设计机器人自动登录网银界面，进入账户明细查询界面，设置查询条件，筛选出符合条件的回款信息，复制客户回款信息、打开应收表、粘贴回款信息，自动登录邮箱，填写收件人信息，添加附件，直至完成回款统计和回款通知。

2. 客户回款报告

本环节完成财务记账，定期统计客户回款信息，并核算出回款金额占比，。设计机器人自动打开应收表，按月统计客户汇款总额，计算客户每月回款占比，自动登录邮箱，填写收件人信息，添加附件，发送邮件。RPA 财务机器人能够解放劳动力，减少重复性工作，实现回款及时报告。

四、展望

本文寄希望将房地产企业财务活动划分为会计记录前的活动、会计记录中的活动和会计记录后的活动进行全过程不间断财务管理，设计和开发财务机器人渗透进各个财务活动环节，实现财务流程机器人和财务会计机器人在实体企业的衔接使用，完成财务机器人与业财实践的高度融合。基于 RPA 技术的财务流程机器人将在房地产企业财务活动中渗透的更广更深，适应大数据时代要求，推动财务管理从信息化向数字化、智能化转型，优化调配现有资源，提升会计技能以适应市场的要求，推动财务机器人全面走进房地产企业，高度融合渗透落实。

参考文献：

- [1] 田新慧. 关于房地产企业财务风险控制的路径探索 [J]. 中国乡镇企业会计, 2024, (02): 52-54.
- [2] 吴必花. 房地产企业财务风险防范策略 [J]. 财会学习, 2024, (02): 58-60.
- [3] 洪婷婷. 财务共享服务中心亟须加快业财税一体化智能建设 [J]. 中国商界, 2024, (03): 130-132.