

# 业财融合背景下房地产企业财务风险管理问题的研究

■ 谭晓文

(西安曲江新鸥鹏文化教育控股集团有限公司, 陕西 西安, 710054)

## 一、前言

当前,市场环境复杂,信息来源渠道广泛,人们对信息的真实性难以做出科学判断。在此背景下,如果企业依旧采用传统的财务管理方式,难以对外部环境变化做出迅速做反应,更无法及时调整相关决策,进而影响自身生产经营活动。为解决这些问题,房地产企业开始推广业财融合,利用财务信息数据分析业务活动情况,这对提高企业业务管理水平,有效降低财务风险具有重要意义。基于此,本文以房地产企业为研究对象,分析企业在业财融合中存在的财务风险管理问题,并提出解决策略,旨在为企业的财务风险管理工作提供理论依据。

当前,为了解决财务风险管理问题,很多房地产企业引入业财融合理念,以提高企业管理水平,为企业创造更大利益。随着信息化水平的不断提升,财务管理由会计电算时代过渡到 ERP 时代,又发展至当前的业财融合时代。在业财融合模式下,财务管理与企业业务管理的联系越来越紧密,在企业管理中,财务管理也发挥出更大的价值。随着我国经济快速发展,房地产行业迅速崛起,房地产企业如雨后春笋般出现。然而,部分房地产企业财务风险管理水平有待提高,难以有效应对财务风险,甚至造成资金链断裂、企业倒闭等情况。这给社会、经济发展造成了诸多不良影响。因此,在业财融合背景下加强财务风险管理,对房地产企业而言,具有十分重要的现实意义。

## 二、业财融合背景下房地产企业财务风险管理相关理论

### (一)业财融合的概念

业财融合是指企业在开展管理活动时,将财务管理活动与业务管理活动进行有效在一定程度上会结合的管理模式。在业财融合模式下,企业在开展财务活动过程中,可以通过收集、分析业务数据信息,真实反映企业的业务活动情况,并通过信息数据分析结果,指导企业业务活动。目前,业财融合是一种全新的企业管理模式。在实际工作中,通

过该模式,财务分析人员能够对整个业务活动过程产生的财务数据进行分析和管理,如事前进行财务预算,事中进行业绩分析等,以帮助企业完成既定经营目标,使企业获得更大经济效益。

### (二)房地产企业常见的财务风险类型

在业财融合模式下,要想对房地产企业的财务风险进行有效管理,相关人员必须明确财务风险类型。下文就此展开论述。

#### 1. 筹资风险

房地产行业属于资金密集型产业,其生产经营活动需要大量的资金支持。任何市场环境变化都可能对企业筹资活动产生一定的影响,甚至导致企业资不抵债。因此,房地产企业在筹资过程中可能面临很多难以预测的风险,主要包括利率风险、汇率风险及购买力风险等。

#### 2. 投资风险

当市场需求发生变化时,房地产企业投入的资金收益可能远低于预期收益,或者项目资金投入成本无法收回,这就会使企业遭受投资风险。而巨大的投资风险可能导致企业资金链断裂,甚至难以维持其持续发展。

#### 3. 经营风险

房地产企业经营的产品在项目建设及销售过程中存在大量不确定性因素,而这些不确定性很可能影响企业效益。营销策略、产品价格及成本管控选择等方面都可能对房地产企业造成经营风险。这些经营风险一定程度上会影响着房地产企业的正常运营。因此,管理层需要对其给予高度重视,在进行风险管控时,要提前识别风险,衡量风险大小,并提出应对策略,以此为企业的持续发展奠定良好基础。

#### 4. 资金流动性风险

如果房地产企业无法对当前资产按照相关流程进行转移,无法对债务进行有效处理,就可能引发资金流动性风险。通常,房地产企业可以采用资金流动性和企业的债务偿付能力两项指标对其资

金流动性风险大小进行评估。

### (三)业财融合背景下防范财务风险的意义

当前,很多房地产企业都在积极推进业财融合,而企业财务风险管理情况与业财融合进程存在正相关关系。因此,房地产企业在运营过程中,必须实施有效的财务风险管理,以此保证企业生产经营活动有序开展。在生产经营过程中,财务风险管理包括风险识别、风险大小评估及风险处理等内容。企业通过对上述内容的把控,能有效避免风险的发生,保证企业的正常运营和稳定发展。

对房地产企业来说,财务风险管理是企业风险管理中最重要的内容之一。企业在生产经营活动中存在许多未知的风险因素,这容易使其随时面临危机。企业只有正确且及时识别和处理这些财务风险,才能保证其经营不受影响。因此,房地产企业进行投资前,需要对现金流风险进行准确识别,做好财务预算,准确判断企业可承受的风险资金大小,再做出正确的投资决策,以免陷入投资危机。

## 三、业财融合背景下房地产企业财务风险管理中存在的问题

### (一)财务风险防控意识淡薄

目前,大多数房地产企业在生产经营活动中都潜藏着一定的财务风险,甚至部分企业的经营活动已经受到风险因素的影响。财务风险因素出现的主要原因是企业自上而下缺乏财务风险管控意识。企业管理者与职员对企业可能面临的各种财务风险缺乏防范意识,难以做出有效判断,更不能对其采取有效的应对措施。在此情况下,一旦发生财务风险,企业往往难以迅速做出反应,从而影响自身生产经营活动的有效开展,这在一定程度上会导致企业失去市场竞争力,市场份额也会不断缩小。另外,有些房地产企业的财务风险防控能力不足,在进行项目投资时,不能提前预判可能发生的财务风险,这会造成企业盲目投资,引发投资风险。在此情况下,一旦企业资金结构不合理、偿债能力不足时,就容易引发资金流动性风险。

### (二)专业财务内控人员缺乏

当前,房地产行业市场环境复杂,财务风险种类繁多,对此,只有专业素养极高的财务人员才能有效应对,并做好财务风险管理工作。然而,大多数房地产企业缺乏专业的财务风险管控人员,甚至其财务管控工作由其他部门非专业人员兼任。这些风险管控人员缺乏全面系统的财务风险管理理论知识,专业素养有待提高,其风险应对经验也十

分有限。因此,他们无法了解到企业财务风险管理体系真正存在的问题,也无法对于企业潜在的财务风险进行精准识别,更无法对现有财务风险管理体系进行完善。另外,大多数企业财务人员只重视会计核算及报表编制等工作,却忽视财务风险内控工作,加之其职业技能尚待提高。

### (三)风险管理缺乏整体性

目前,大多数房地产企业管理层不重视风险管理工作,认为业务管理更加重要。这导致企业内部风险防控制度体系不完善,许多制度条例实用性不强,沦为形式主义。因此,财务风险管控工作难以发挥其风险管理作用。另外,在大多数员工的意识中,财务风险防控是财务部门的工作,与其他部门关系不大。因此财务部门在进行财务风险控制时,很难得到其他部门的支持,同时,其他部门也很难积极配合相关工作。这容易导致企业内部财务风险管理工作缺乏整体性,难以覆盖各个部门,而且各项风险防控措施也不能得到有效落实。

### (四)财务风险防控信息化水平落后

房地产企业在开展财务风险防控工作时,尤其是在进行风险分析时,需要用到各个部门的信息数据。但是,目前大多数房地产企业的财务管理系统独立于其他部门的管理系统。这会导致其他部门产生的数据信息难以及时传递给财务部门,数据无法实现共享,同时财务部门要获得这些数据也比较困难。因此,信息数据传递存在滞后性,且信息的准确性也很难得到保障。

## 四、强化财务风险管理策略

### (一)加强内控管理意识

房地产企业全体员工必须充分认识财务风险管理的重要性,树立正确的风险管控意识。企业管理层应该充分发挥带头作用,让全体员工认识到财务风险管理工作不到位的严重后果,并使企业自上而下形成积极配合、有效应对的财务风险管理氛围。同时,企业要针对财务风险管理的重要性定期进行宣讲,普及财务风险管理知识。另外,企业还要吸取其他企业风险管理工作的经验与教训,对专业人员定期进行财务风险工作培训,提高专业人员的风险管理技能,保证风险管理工作有序开展。

### (二)提高专业人员素养

因为企业在日常管理活动中潜藏着许多财务风险,所以企业要想加强日常经营管理,就要采取积极的风险防范手段。这样才能有效提升企业管理水平,维护企业正常运营。这要求企业必须做好

对财务内控人员的培训工作,执行专业知识考核考评制度,全面提高财务内控人员专业技能与职业道德,以建立专业、高效、严谨的内控人才队伍。在实际工作中,可采取以下措施:第一,企业可采用岗前培训、定期培训等多种方式,提高员工的综合素养,使员工的职业技能与市场及企业发展需求相适应;第二,企业还应该提高员工的信息技术运用能力,使其掌握各种财务管理系统的使用方法,通过信息平台及时掌握企业的生产运营现状,再结合自身专业知识,提出正确的应对措施;第三,企业还可以在其内部建立有效的信息数据分享机制,提高各部门对信息的收集、处理及分析能力,促进各部门间的信息流动,使其他部门及时向财务部门反馈有用信息,以提高财务风险管理工作效率。

### (三)建立健全内控监督管理机制

想要提升财务风险管理水平,保证各项制度执行效果,企业必须建立健全财务监督管理机制,其具体措施如下:第一,企业应建立内部审计制度,结合自身实际发展情况对其不断改进与完善,并鼓励全员参与内控监督管理工作,保证内控管理监督机制有效;落实;第二,企业应加强财务监管工作,定期、有效对财务运行情况进行监管,并充分应用内部审计和外部审计手段,倒逼企业财务管理人员自觉遵守相关规定,以此提高风险管理水平;第三,建立健全财务考核机制,促使风险管理工作制度化、规范化,这样不仅可以进一步优化财务监督执行效果,还可以将审计部门工作拓展到其他部门,促使全员积极配合风险管理工作,第四,企业必须充分考虑其经营业务特点,从内部关键因素出发,不断完善内控管理制度,构建企业内控体系关键指标。员工需按照各内控指标开展相关工作,自觉规范自身行为,以提高工作的规范性与合理性;第五,企业需要加强内控管理,优化财务风险管理体系,设定预警指标,并安排专业人员时时监控财务关键指标的变化情况,及时进行数据整合与分析,找出导致关键指标发生变化的具体原因,再采取对应措施,有效降低风险发生概率。

### (四)进行财务风险识别

房地产企业面临的财务风险种类多样,因此对风险的识别方法也各不相同。其中,应用最广的是财务报表分析法。在这种方法下,财务人员需以国家或者行业标准作为基础,深入分析企业财务报表的相关数据,并发现和识别其中存在的财务风险。这种方法因其操作性强、识别精准,而受到众多企

业管理者的青睐。另外,在对财务风险进行识别时,财物人员往往需要将风险管控与财务核算等工作结合起来,对财务数据进行科学有效的比较分析,最终达到精准识别财务风险的目的。除此之外,企业还可通过工作经验预判、企业集体讨论预判及邀请专家等方法对财务风险进行识别。针对财务风险识别方法,企业管理层可以根据企业实际发展情况进行选择。此外,对企业管理层来说,精准识别各种财务风险只是风险管理的基础,更重要的是分析各个风险之间是否存在关联,其共同作用会对企业产生何种影响。对企业的财务人员来说,需要丰富自身的财务风险知识,对各项业务进行事前、事中、事后全过程风险分析,严格把控业务进程,以此科学有效避免风险的发生。

### (五)建设财务风险信息化系统

当前,很多房地产企业实现了高速发展,但是部分企业也遭遇发展瓶颈。在此情况下,企业只有引入先进管理模式才能实现其持续稳定发展,为自身创造更大经济价值。其中,信息化建设不可或缺。目前,许多房地产企业都引入财务风险信息化系统。通过这些管理系统,各部门的数据及信息能够实现及时、准确分享及有效整合,系统可以根据科学算法合理分配各部门的责任与权限,以此提升财务风险管控工作效率。另外,企业需要配备专人负责财务风险信息化系统的更新与升级,并维护信息系统的正常运行。总之,房地产企业通过信息化建设,不仅能使各部门之间的信息交流更加顺畅,显著降低由信息不对称引发的各种风险,还能保证财务数据分析的真实性与准确性,提高企业管理效益。另外,信息化建设还能促使财务风险管理人员能够精准识别各种风险,从而维护企业的持续发展。

## 五、结束语

综上所述,随着市场环境越来越复杂,很多房地产企业都引入业财融合,以提高其财务管理水平。但部分企业仍然面临着许多潜在的财务风险。这些财务风险会对企业的正常经营产生不良影响。作为资金密集型产业,相较于其他行业,房地产企业面临的财务风险更严峻。而正确处理财务风险对企业发展至关重要。因此,房地产企业必须要高度重视企业财务风险管理,准确识别风险,有效应对风险,合理规避风险,以维护企业的正常稳定运营。

【作者简介】谭晓文(1980-),女,陕西西安人,本科,财务经理、会计师,西安曲江新鸥鹏文化教育控股集团有限公司,研究方向为财务风险。