|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | |  | **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ**  **ABC** | |  |

**QUY CHẾ**

**QUẢN LÝ TÀI CHÍNH**

**Mã hiệu: QC.D3.10**

(Lần ban hành/sửa đổi: 01/00)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Họ và tên** | **Chức danh** | **Chữ ký** |
| **Soạn thảo**  Ngày /03/20... |  | Giám đốc Ban  Tài chính – Kế toán |  |
| **Phê duyệt**  **nội dung**  Ngày /03/20... |  | ... |  |
| **Phê duyệt**  **hệ thống**  Ngày /03/20... |  | ... |  |
| **Phê duyệt**  Ngày /03/20... |  | Chủ tịch HĐQT |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BẢNG THEO DÕI SỬA ĐỔI/BỔ SUNG** | | | | |
| TT | Ngày  sửa đổi | Vị trí sửa đổi (trang) | Tóm tắt  nội dung sửa đổi | Ghi chú |
| 1 | ... |  | Ban hành lần đầu |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**MỤC LỤC**

[**CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG 1**](#_Toc35532613)

[**Điều 1.** **Mục đích, phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng** 1](#_Toc35532614)

[**Điều 2.** **Nguyên tắc quản lý tài chính** 2](#_Toc35532615)

[**Điều 3.** **Giải thích thuật ngữ** 2](#_Toc35532616)

[**CHƯƠNG II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ 3**](#_Toc35532617)

[MỤC 1: QUẢN LÝ TÀI SẢN VÀ NGUỒN VỐN 3](#_Toc35532618)

[**Điều 4.** **Quản lý vốn lưu động của Công ty** 3](#_Toc35532619)

[**Điều 5.** **Quản lý tiền** 3](#_Toc35532620)

[**Điều 6.** **Quản lý các khoản phải thu** 4](#_Toc35532621)

[**Điều 7.** **Quản lý Hàng tồn kho** 6](#_Toc35532622)

[**Điều 8.** **Quản lý các khoản phải trả người bán** 7](#_Toc35532623)

[**Điều 9.** **Quản lý tài sản cố định** 8](#_Toc35532624)

[**Điều 10.** **Quản lý bất động sản đầu tư** 10](#_Toc35532625)

[**Điều 11.** **Quản lý các khoản đầu tư** 11](#_Toc35532626)

[**Điều 12.** **Quản lý các nguồn vốn** 12](#_Toc35532627)

[**Điều 13.** **Quản lý các nguồn vốn vay** 13](#_Toc35532628)

[**Điều 14.** **Quản lý các nguồn vốn chủ sở hữu** 13](#_Toc35532629)

[MỤC 2: QUẢN LÝ THU NHẬP VÀ CHI PHÍ 15](#_Toc35532630)

[**Điều 15.** **Quản lý doanh thu và thu nhập** 15](#_Toc35532631)

[**Điều 16.** **Quản lý doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh** 16](#_Toc35532632)

[**Điều 17.** **Quản lý doanh thu tài chính** 17](#_Toc35532633)

[**Điều 18.** **Quản lý chi phí** 18](#_Toc35532634)

[**Điều 19.** **Quản lý chi phí giá vốn** 20](#_Toc35532635)

[**Điều 20.** **Quản lý chi phí tài chính** 21](#_Toc35532636)

[**Điều 21.** **Quản lý chi phí bán hàng** 21](#_Toc35532637)

[**Điều 22.** **Quản lý chi phí quản lý doanh nghiệp** 22](#_Toc35532638)

[MỤC 3: QUẢN LÝ DÒNG TIỀN 23](#_Toc35532639)

[**Điều 23.** **Quản lý Dòng tiền thu** 23](#_Toc35532640)

[**Điều 24.** **Quản lý Dòng tiền chi** 23](#_Toc35532641)

[MỤC 4: QUẢN LÝ TÀI CHÍNH DỰ ÁN 24](#_Toc35532642)

[**Điều 25.** **Quản lý chi phí dự án** 24](#_Toc35532643)

[**Điều 26.** **Nguyên tắc quản lý nguồn vốn của dự án** 27](#_Toc35532644)

[**Điều 27.** **Thẩm quyền phê duyệt chi phí, hiệu quả và phương án sử dụng, huy động vốn**………. 27](#_Toc35532645)

[**Điều 28.** **Trách nhiệm báo cáo** 27](#_Toc35532646)

[MỤC 5: HỆ THỐNG BÁO CÁO 28](#_Toc35532647)

[**Điều 29.** **Hệ thống các báo cáo** 28](#_Toc35532648)

[MỤC 6: ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG 29](#_Toc35532649)

[**Điều 30.** **Đánh giá hiệu quả tài chính** 29](#_Toc35532650)

[MỤC 7: QUẢN LÝ TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI](#_Toc35532651) [CÁC CÔNG TY CON VÀ CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT 30](#_Toc35532652)

[**Điều 31.** **Đối với các Công ty con** 30](#_Toc35532653)

[**Điều 32.** **Quản lý tài chính đối với các Công ty liên kết** 31](#_Toc35532655)

[**CHƯƠNG III. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH 31**](#_Toc35532656)

[**Điều 33.** **Tổ chức thực hiện** 31](#_Toc35532657)

[**Điều 34.** **Sửa đổi, bổ sung Quy chế** 31](#_Toc35532658)

**PHỤ LỤC 01: CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN**

**CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG**

1. **Mục đích, phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng**
2. Mục đích

Quy chế này quy định các nội dung khung, mang tính nguyên tắc, áp dụng đối với tất cả các Phòng/Ban, Ban quản lý dự án, công ty con, công ty thành viên và các đơn vị nghiệp vụ phụ thuộc trong cơ cấu tổ chức của Công ty nhằm mục tiêu sử dụng hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả, minh bạch, bảo toàn và phát triển vốn của Công ty trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty. Tổng Giám đốc có trách nhiệm chỉ đạo, điều hành việc tổ chức hướng dẫn cụ thể các quy định tại Quy chế này (nếu thấy cần thiết).

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định việc quản lý tài chính của Công ty, trong đó, xác định rõ trách nhiệm của cá nhân, đơn vị trong Công ty đối với hoạt động quản lý tài chính – kế toán, nhằm đảm bảo thực hiện thống nhất trong toàn Công ty các nghiệp vụ sau:

1. Quản lý tài sản và nguồn vốn;
2. Quản lý thu nhập và chi phí;
3. Quản lý dòng tiền;
4. Quản lý tài chính dự án;
5. Hệ thống báo cáo;
6. Đánh giá hiệu quả hoạt động;
7. Quản lý tài chính đối với các Công ty con và Công ty liên kết;
8. Các nghiệp vụ quản lý tài chính khác theo quy định của pháp luật và yêu cầu quản trị của Công ty.
9. Đối tượng áp dụng
10. Các Phòng/Ban, Ban quản lý dự án, và các đơn vị nghiệp vụ phụ thuộc trong cơ cấu tổ chức của Công ty;
11. Người đại diện theo ủy quyền quản lý vốn của ABC tại các doanh nghiệp khác và các cá nhân khác có liên quan tới công tác tài chính của Công ty;
12. Người đại diện quản lý vốn góp của ABC, thông qua quyền cổ đông tại các Công ty con, Công ty thành viên, có trách nhiệm yêu cầu các công ty con, công ty thành viên xây dựng quy chế tài chính tại công ty mình phù hợp với các nguyên tắc tại Quy chế này và phù hợp với quy định pháp luật.
13. Trường hợp pháp luật hiện hành có sự thay đổi, quy định khác với Quy chế này thì được phép áp dụng theo quy định đó.
14. **Nguyên tắc quản lý tài chính**
15. Công ty tự chủ về tài chính, tự chịu trách nhiệm về hoạt động kinh doanh, thực hiện nghĩa vụ và các cam kết của mình theo quy định của pháp luật.
16. HĐQT chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và pháp luật, Ban điều hành chịu trách nhiệm trước HĐQT và pháp luật về quản lý tài chính, về việc chấp hành chế độ tài chính, kiểm toán, kế toán của Công ty.
17. Các công ty con chịu sự quản lý, kiểm tra, giám sát về tài chính trực tiếp của ABC hoặc gián tiếp thông qua người đại diện phần vốn của ABC đầu tư vào các công ty con, chịu sự quản lý, kiểm tra, giám sát tài chính của các cơ quan quản lý Nhà nước theo quy định của pháp luật, phù hợp với Điều lệ của ABC.
18. **Giải thích thuật ngữ**

Trong Quy chế này, những thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. **“Công ty”, “Công ty mẹ”, “ABC”:** là Công ty Cổ phần Đầu tư ABC;
2. **“Công ty thành viên”:** Bao gồm Công ty con, Công ty liên kết và các Công ty khác mà ABC sở hữu vốn điều lệ;
3. **“Công ty con”:** là Công ty mà ABC sở hữu trên 50% vốn chủ sở hữu của công ty đó; hoặc nắm quyền chi phối thông qua quyền trực tiếp hoặc gián tiếp bổ nhiệm đa số hoặc tất cả các thành viên Hội đồng quản trị, Hội đồng thành viên, Chủ tịch công ty, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc công ty đó; hoặc có quyền quyết định sửa đổi, thay đổi điều lệ của công ty đó;
4. **“Công ty liên kết”:** là Công ty mà ABC nắm giữ cổ phần hoặc mức vốn góp của Công ty chiếm từ 20% đến 50% quyền biểu quyết hoặc vốn điều lệ của doanh nghiệp này mà không có thỏa thuận nào khác.
5. **“ĐHĐCĐ”:** là Đại hội đồng cổ đông;
6. **“HĐTV”:** là Hội đồng thành viên;
7. **“Cổ đông”:** là người sở hữu cổ phần tại Công ty;
8. **“HĐQT”:** là Hội đồng quản trị;
9. **"Ban Điều hành":** bao gồm Tổng Giám đốc, (các) Phó Tổng Giám đốc của Công ty và các cá nhân điều hành khác theo quy định của Điều lệ và/hoặc các quy chế nội bộ khác của Công ty.
10. **“Điều lệ”:** là Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư ABC bao gồm cả điều lệ sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm;
11. **“Quy trình”:** là một quy định chi tiết và hướng dẫn trình tự cách thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể đã được cấp có thẩm quyền của Công ty ban hành;
12. **“Ngân sách”:** là mức chi tiêu trong một khoảng thời gian nhất định (năm, quý, tháng) của từng bộ phận và/hoặc Tổng ngân sách của cả Công ty tùy theo ngữ cảnh;
13. **“Đầu tư”:** là các hoạt động được Công ty thực hiện ở trong và ngoài nước bao gồm nhưng không giới hạn các nghiệp vụ như: góp vốn thành lập doanh nghiệp, tham gia các quỹ đầu tư, mua bán sáp nhập doanh nghiệp, đầu tư bất động sản, các hoạt động đầu tư khác.
14. **‘‘Đơn vị vận hành’’**: là đại diện của Chủ Đầu Tư thực hiện các công việc quản lý, quảng bá, cho thuê và vận hành Dự Án Căn Hộ Dịch Vụ/Khách sạn/Dịch vụ khác.

**CHƯƠNG II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**MỤC 1: QUẢN LÝ TÀI SẢN VÀ NGUỒN VỐN**

1. **Quản lý vốn lưu động của Công ty**
2. Vốn lưu động là sự chênh lệch giữa các tài sản ngắn hạn của Công ty (bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu, hàng tồn kho, nguyên liệu và thành phẩm và các tài sản ngắn hạn khác) với các khoản nợ ngắn hạn phải trả.
3. Nguyên tắc quản lý vốn lưu động:
4. Chỉ sử dụng vốn và các quỹ của ABC cho mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp với Điều lệ Công ty và quy định pháp luật theo nguyên tắc bảo toàn và phát triển vốn, vì lợi ích cao nhất của cổ đông. Đảm bảo quyền lợi của những người có liên quan như Nhà nước, người lao động đã giao kết hoặc các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
5. Việc sử dụng vốn cho hoạt động đầu tư xây dựng phải tuân thủ quy định về quản lý đầu tư xây dựng và pháp luật khác có liên quan.
6. **Quản lý tiền**
7. Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản tương đương tiền theo quy định của pháp luật.
8. Nguyên tắc quản lý tiền:
9. Quỹ tiền mặt được duy trì tại Ban Tài chính - Kế toán Công ty. Số dư tối đa của quỹ tiền mặt do Tổng Giám đốc hoặc người được ủy quyền khác quyết định tại từng thời kỳ.
10. Thủ quỹ là người trực tiếp quản lý, giữ khóa và mật mã két quỹ tiền mặt. Vào cuối ngày, thủ quỹ tiến hành kiểm kê tiền mặt có sự chứng kiến của kế toán thu chi, Kế toán trưởng. Biên bản kiểm kê quỹ tiền mặt phải có chữ ký của thủ quỹ, kế toán thu chi và Kế toán trưởng.
11. Mọi khoản thu, chi bằng tiền mặt phải đúng đối tượng và phải lập phiếu thu, phiếu chi. Phiếu thu, chi của Công ty phải được phê duyệt bởi người đại diện theo pháp luật và/hoặc thành viên Ban điều hành theo Quy định phân công nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm trong Ban điều hành Công ty và/hoặc các quy định khác có hiệu lực tại từng thời điểm. Nghiêm cấm hành vi thủ quỹ chi tiền mặt khi chưa có phiếu chi.
12. Ban Tài chính - Kế toán phải chịu trách nhiệm bảo quản an toàn tiền mặt tại quỹ. Két đựng tiền phải để tại nơi an toàn, đảm bảo phòng cháy chữa cháy tốt, tránh ẩm mốc, nước tràn. Khi tiền mặt tồn quỹ bị mất trộm, Ban Tài chính - Kế toán phải lập ngay biên bản đồng thời báo cáo với cơ quan Công an và lãnh đạo Công ty;
13. Khi kết thúc tháng, quý, năm, Công ty tiến hành kiểm quỹ tiền mặt, lập biên bản và đối chiếu số liệu giữa thực tế và sổ sách;
14. Tài khoản ngân hàng phải được đăng ký ít nhất 02 (hai) chữ ký, mỗi nhóm sau đây phải có ít nhất một chữ ký trên ủy nhiệm chi. Nhóm chữ ký thứ nhất bao gồm: người đại diện theo pháp luật và/hoặc thành viên Ban điều hành theo Quy định phân công nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm trong Ban điều hành Công ty và/hoặc các quy định khác có hiệu lực tại từng thời điểm. Nhóm chữ ký thứ hai bao gồm Kế toán trưởng và/hoặc người được ủy quyền khác;
15. Vận dụng triệt để phương thức thanh toán chuyển khoản giữa hai bên mua bán;
16. Thường xuyên kiểm tra, giám sát tình hình sử dụng vốn đúng kế hoạch và nắm vững số dư tiền tại quỹ, tiền gửi ngân hàng hàng ngày;
17. Quy trách nhiệm các bên nếu để xảy ra trường hợp thừa/ thiếu. Thực hiện nguyên tắc bất kiêm nhiệm nhằm đảm bảo tính khách quan trong quản lý vốn bằng tiền.
18. **Quản lý các khoản phải thu**
19. Các khoản phải thu bao gồm:
20. Phải thu khách hàng của ABC gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán, như: phải thu về bán hàng kinh doanh bất động sản (bao gồm cả các khoản phải thu theo tiến độ), phải thu từ cung cấp dịch vụ, thanh lý, nhượng bán tài sản (tài sản cố định, bất động sản đầu tư, các khoản đầu tư tài chính) giữa ABC và người mua (là đơn vị độc lập với ABC, gồm cả các khoản phải thu giữa ABC và các Công ty thành viên).
21. Người mua trả tiền trước của ABC bao gồm các khoản chưa thanh toán của tổ chức/cá nhân mua nhà/căn hộ/ và tổ chức/cá nhân thuê nhà/căn hộ/sử dụng dịch vụ… theo các quy định tại các Hợp đồng mua bán/đặt cọc/hợp đồng thuê.
22. Phải thu về cho vay của ABC gồm các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.
23. Các khoản phải thu khác.
24. Nguyên tắc quản lý nợ phải thu:
25. Các khoản phải thu của khách hàng phải được hạch toán chi tiết cho từng đối tượng, từng nội dung phải thu, theo dõi chi tiết kỳ hạn thu hồi (trên 12 tháng hay không quá 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo) và ghi chép theo từng lần thanh toán;
26. Tiến hành phân loại các khoản nợ, loại nợ có thể trả đúng hạn, khoản nợ khó đòi hoặc có khả năng không thu hồi được, để có căn cứ xác định số trích lập dự phòng phải thu khó đòi hoặc có biện pháp xử lý đối với khoản nợ phải thu không đòi được;
27. Cần xem xét và đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến chính sách tín dụng thương mại để đánh giá việc hạn chế hay gia tăng giá trị các khoản phải thu khách hàng như: mục tiêu mở rộng thị trường tiêu thụ các sản phẩm, tăng doanh thu và lợi nhuận của doanh nghiệp; tính chất thời vụ trong sản xuất và tiêu thụ của các sản phẩm; tình trạng cạnh tranh; tình trạng tài chính của Công ty.
28. Ban Tài chính - kế toán và Ban kinh doanh phối hợp, quản lý, giám sát và theo dõi để thẩm định độ rủi ro, xác định rõ đối tượng để thực hiện chính sách tín dụng thương mại đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.
29. Người phụ trách đơn vị vận hành và các cá nhân khác liên quan chịu trách nhiệm cá nhân trong việc theo dõi, thu hồi tất cả các khoản công nợ phải thu của hoạt động kinh doanh dịch vụ. Tất cả các khoản công nợ phải thu không được phát sinh quá 30 (ba mươi) ngày, trường hợp đặc biệt phát sinh trên 30 (ba mươi) ngày phải được sự đồng ý bằng văn bản của người được ủy quyền.
30. Xây dựng mức đảm bảo an toàn của chỉ số vòng quay nợ phải thu (được tính bằng doanh thu trên nợ phải thu bình quân trong kỳ đánh giá), thường xuyên đánh giá hệ số này nhằm đảm bảo chỉ số này luôn ở mức phù hợp theo tình hình của ABC từng thời kỳ.
31. Thẩm quyền phê duyệt các khoản cho vay, chính sách bán hàng được thực hiện theo Điều lệ Công ty;Nghị quyết của HĐQT Công ty quy định về việc tổ chức, hoạt động của HĐQT, mối quan hệ giữa HĐQT với Tổng giám đốc và các tổ chức khác; các Quy định phân công nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm trong Ban điều hành Công ty và/hoặc các quy định khác có hiệu lực tại từng thời điểm.
32. Theo từng mảng hoạt động kinh doanh phụ trách, Ban Tài chính - kế toán, hoặc Đơn vị vận hành chuẩn bị sẵn sàng các hồ sơ cần thiết đối với các khoản nợ sắp đến kỳ hạn thanh toán; thực hiện kịp thời các thủ tục thanh toán, nhắc nhở, đôn đốc khách hàng thanh toán các khoản nợ đến hạn; chủ động tích cực thu hồi các khoản nợ đến hạn và nợ quá hạn, xác định rõ nguyên nhân dẫn đến nợ quá hạn để có biện pháp thu hồi thích hợp, chia nợ quá hạn thành các giai đoạn để có biện pháp thu hồi phù hợp.
33. Tùy từng thời kỳ, ABC có thể thành lập tổ thu hồi công nợ bao gồm các thành viên chuyên trách do Tổng Giám đốc/hoặc người được ủy quyền phê duyệt. Quy chế hoạt động của tổ thu hồi công nợ sẽ được ban hành theo quyết định thành lập.
34. Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi để chủ động báo toàn vốn lưu động. Việc trích lập nợ phải thu khó đòi phải tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành. Công ty phải thành lập Hội đồng để thẩm định mức trích lập các khoản dự phòng và việc xóa các khoản nợ xấu. Thành phần Hội đồng gồm: Người đại diện theo pháp luật và/hoặc thành viên Ban điều hành theo các Quy định phân công nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm trong Ban điều hành Công ty và/hoặc phân công khác của HĐQT, Kế toán trưởng, các Giám đốc ban khác có liên quan. Thẩm quyền phê duyệt xóa nợ các khoản phải thu được thực hiện theo Điều lệ Công ty; Nghị quyết của HĐQT Công ty quy định về việc tổ chức, hoạt động của HĐQT, mối quan hệ giữa HĐQT với Tổng giám đốc và các tổ chức khác; và/hoặc các quy định khác có hiệu lực tại từng thời điểm.
35. **Quản lý Hàng tồn kho**
36. Hàng tồn kho là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường, gồm:
37. Nguyên liệu, vật liệu;
38. Công cụ, dụng cụ;
39. Sản phẩm dở dang;
40. Thành phẩm, hàng hoá.
41. Tại ABC, hàng tồn kho chủ yếu được hình thành dưới 03 dạng:
42. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là các chi phí được tập hợp để hình thành Dự án/các công trình mà ABC giữ vai trò là Chủ đầu tư/Nhà đầu tư/Nhà thầu thi công;
43. Thành phẩm bất động sản là các sản phẩm bất động sản đã hoàn thành, sẵn sàng để bán.
44. Nguyên vật liệu, hàng hóa, công cụ, dụng cụ dùng sử dụng cho hoạt động kinh doanh dịch vụ và các hoạt động khác.
45. Nguyên tắc quản lý hàng tồn kho:
46. Quản lý hàng tồn kho là Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và Hàng tồn kho phục vụ xây lắp công trình – Được trình bày tại Mục 4 "Quản lý tài chính Dự án";
47. Quản lý Thành phẩm bất động sản:

* Thành phẩm bất động sản là những sản phẩm bất động sản đã kết thúc quá trình xây lắp, đủ điều kiện để bán, đã được kiểm nghiệm phù hợp với tiêu chuẩn kỹ thuật. Thành phẩm bất động sản gồm: Quyền sử dụng đất; nhà; hoặc nhà và quyền sử dụng đất; cơ sở hạ tầng do Công ty đầu tư xây dựng để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh bình thường.
* Giá gốc thành phẩm bất động sản bao gồm toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản (kể cả các chi phí đầu tư, xây dựng cơ sở hạ tầng gắn liền với bất động sản) để đưa bất động sản vào trạng thái sẵn sàng để bán.
* Chi phí liên quan trực tiếp tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản phải đảm bảo là các chi phí thực tế đã phát sinh, các chi phí đã có biên bản nghiệm thu khối lượng.

1. Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ dùng sử dụng cho hoạt động kinh doanh dịch vụ và các hoạt động khác:

* Toàn bộ hàng hóa, sản phầm mua vào phục vụ hoạt động của Dự án đều phải có nguồn gốc xuất xứ rõ ràng và đảm bảo các tiêu chuẩn chất lượng.
* Hàng hóa phải được kiểm tra thường xuyên và xuất dùng theo nguyên tắc hàng sắp hết hạn sử dụng được ưu tiên sử dụng trước. Đối với các loại hàng hóa không có hạn sử dụng thì hàng nhập trước sẽ xuất dùng trước.
* Người phụ trách đơn vị vận hành là người chủ động và toàn quyền quyết định giá nhập hàng phục vụ cho hoạt động kinh doanh thường xuyên (trừ hàng hóa là TSCĐ, công cụ dụng cụ) của Dự án trên nguyên tắc so sánh giá của ít nhất 3 (ba) nhà cung cấp trong cùng điều kiện và cùng chủng loại sản phẩm đảm bảo hiệu quả kinh tế theo đúng kế hoạch được giao. Số lượng hàng hóa phục vụ cho hoạt động kinh doanh thường xuyên đảm bảo phù hợp với đánh giá mức độ tiêu thụ hàng ngày/hàng tháng (tùy từng loại hàng hóa) cơ cấu doanh thu, đảm bảo được mức tồn kho an toàn và phù hợp với kế hoạch ngân sách được phê duyệt.
* Đối với các loại hàng hóa đặc thù, độc quyền chỉ có 1 (một) nhà cung cấp/phân phối thì được miễn so sánh giá nhưng phải có hồ sơ chứng minh sản phầm là độc quyền.

1. **Quản lý các khoản phải trả người bán**
2. Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với ABC, gồm cả các khoản phải trả giữa ABC và Công ty thành viên).
3. Nguyên tắc quản lý các khoản phải trả:
4. Nợ phải trả cho bên bán, bên cung cấp, bên nhận thầu xây lắp cần được hạch toán chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Trong chi tiết từng đối tượng phải trả, tài khoản này phản ánh cả số tiền đã ứng trước cho người bán, bên cung cấp, bên nhận thầu xây lắp nhưng chưa nhận được sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ, khối lượng xây lắp hoàn thành bàn giao;
5. Công ty phải theo dõi chi tiết các khoản nợ phải trả cho người bán theo từng đối tượng, công trình, dự án;
6. Thực hiện thương lượng với nhà cung cấp thời hạn thanh toán để tối ưu nhất về thời gian sắp xếp vốn để thanh toán cũng như tối ưu hóa về dòng tiền;
7. Lập kế hoạch thanh toán với các nhà thầu định kỳ; đảm bảo thanh toán đúng kỳ hạn nhằm tránh tối đa các khoản phạt hoặc nghĩa vụ pháp lý khác phát sinh;
8. Thường xuyên thực hiện công tác đối chiếu công nợ với các nhà thầu, nhà cung cấp nhằm đảm bảo việc ghi nhận công nợ - chi phí được chính xác và đầy đủ.
9. **Quản lý tài sản cố định**
10. Tài sản cố định (TSCĐ) của Công ty bao gồm: TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình.
11. Các loại TSCĐ của Công ty bao gồm:
12. Nhà cửa, vật kiến trúc;
13. Máy móc thiết bị;
14. Phương tiện vận tải, truyền dẫn;
15. Thiết bị, dụng cụ quản lý;
16. Chương trình phần mềm.
17. Các tài sản được ghi nhận là TSCĐ phải thỏa mãn đồng thời tất cả các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành của pháp luật về TSCĐ.
18. Nguyên tắc quản lý:
19. TSCĐ phải có hồ sơ theo dõi riêng (bao gồm biên bản giao nhận, hợp đồng kinh tế, hóa đơn, các chứng từ liên quan khác…) được phân loại và lập thẻ TSCĐ.
20. TSCĐ bàn giao phải có biên bản giao nhận thể hiện rõ nguyên giá, khấu hao, giá trị còn lại, các tài liệu kỹ thuật khác kèm theo.
21. Các phòng ban, cá nhân được giao quản lý, sử dụng tài sản có trách nhiệm: mở sổ theo dõi chi tiết từng TSCĐ, quản lý sử dụng đúng mục đích, hiệu quả, không tự ý trao đổi, điều chuyển đi nơi khác hoặc tháo dỡ bộ phận của tài sản khi chưa có quyết định của Ban điều hành Công ty.
22. Công ty đảm bảo đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về xây dựng, mua sắm và sửa chữa lớn TSCĐ để phục vụ kịp thời sản xuất kinh doanh. Các đơn vị, phòng ban phải lập kế hoạch xây dựng, sửa chữa lớn TSCĐ cho năm sau trước ngày 20/12 hàng năm để trình Tổng giám đốc/HĐQT, kèm theo cùng với Kế hoạch ngân sách năm. Thẩm quyền phê duyệt mua sắm và sửa chữa TSCĐ được thực hiện theo Điều lệ Công ty và Nghị quyết của HĐQT Công ty quy định về việc tổ chức, hoạt động của HĐQT, mối quan hệ giữa HĐQT với Tổng giám đốc và các tổ chức khác; và/hoặc các quy định khác có hiệu lực tại từng thời điểm.
23. Khi thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản, mua sắm TSCĐ, sửa chữa lớn, phải tuân thủ theo các quy định của Pháp luật hiện hành.
24. Sau khi hoàn thành công trình xây dựng cơ bản, mua sắm TSCĐ… phải hoàn tất các thủ tục quyết toán giá trị công trình, có biên bản nghiệm thu, hóa đơn tài chính, biên bản bàn giao đưa tài sản vào sử dụng để quản lý, hạch toán kế toán.
25. Việc khấu hao TSCĐ được thực hiện chế độ quản lý, sử dụng và thời gian trích khấu hao tài sản theo quy định của pháp luật. Tất cả các TSCĐ hiện có của doanh nghiệp đều phải trích khấu hao trừ các tài sản thuộc công trình phúc lợi công cộng. TSCĐ đã hết khấu hao nhưng vẫn đang sử dụng vào hoạt động sản xuất, kinh doanh thì không phải trích khấu hao nhưng vẫn phải quản lý như những TSCĐ khác. Các trường hợp thay đổi thời gian và mức khấu hao, trình Chủ tịch HĐQT.
26. Chi phí khấu hao TSCĐ được hạch toán theo Luật kế toán, Chế độ kế toán, Chuẩn mực kế toán doanh nghiệp Việt Nam.
27. Đối với TSCĐ chưa hết khấu hao đã hư hỏng, mất mát, phải xác định nguyên nhân, trách nhiệm của tập thể, cá nhân để xử lý, bồi thường. Chênh lệch giữa giá trị còn lại của tài sản và tiền bồi thường, giá trị thu hồi của tài sản được đưa vào chi phí trong kỳ.
28. ABC chủ động nhượng bán các tài sản không cần dùng, lạc hậu về kỹ thuật để thu hồi vốn sử dụng cho mục đích kinh doanh có hiệu quả hơn. Đối với những tài sản kém, mất phẩm chất, tài sản bị hư hỏng không có khả năng phục hồi; tài sản lạc hậu về kỹ thuật không có nhu cầu sử dụng hoặc sử dụng không có hiệu quả và không thể nhượng bán nguyên trạng; tài sản không sử dụng được; các khoản đầu tư dài hạn không có nhu cầu tiếp tục đầu tư, ABC thực hiện thanh lý. Việc thanh lý, nhượng bán tài sản và các khoản đầu tư dài hạn thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành và các Quy trình nội bộ khác của ABC.
29. Công ty phải thành lập Hội đồng thanh lý tài sản để đánh giá hiện trạng tài sản, giá trị có thể thu hồi từ thanh lý và điều hành cách thức thực hiện. Thành phần Hội đồng gồm: Người đại diện theo pháp luật hoặc và/hoặc thành viên Ban điều hành theo các Quy định phân công nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm trong Ban điều hành Công ty và/hoặc phân công khác của HĐQT, Kế toán trưởng, các Giám đốc ban khác có liên quan. Thẩm quyền phê duyệt quyết định thanh lý TSCĐ được thực hiện theo Điều lệ Công ty; Nghị quyết của HĐQT Công ty quy định về việc tổ chức, hoạt động của HĐQT, mối quan hệ giữa HĐQT với Tổng giám đốc và các tổ chức khác; và/hoặc các quy định khác có hiệu lực tại từng thời điểm.
30. Kiểm kê tài sản
31. Công ty thực hiện kiểm kê tài sản nhằm xác định chính xác số tài sản hiện có, tài sản thừa, thiếu, số lượng, chất lượng, giá trị của tài sản và xác định nguyên nhân, trách nhiệm và tìm biện pháp xử lý. Công ty thực hiện kiểm kê tài sản định kỳ hàng năm vào thời điểm cuối năm tài chính, theo yêu cầu đột xuất của Ban Điều hành, khi cần góp vốn với tổ chức kinh tế khác hoặc khi có Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Công ty phải thành lập Hội đồng kiểm kê tài sản kiểm kê khi kiểm kê tài sản. Thành phần Hội đồng kiểm kê gồm: Người đại diện theo pháp luật và/hoặc thành viên Ban Điều hành theo các Quy định phân công nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm trong Ban Điều hành Công ty, Kế toán trưởng, các Giám đốc ban khác có liên quan.
32. Tổn thất về tài sản là tài sản bị mất mát, thiếu hụt, hư hỏng, kém, mất phẩm chất, lạc hậu vô hình, lạc hậu kỹ thuật, tồn kho ứ đọng được xác định trong kiểm kê. ABC phải xác định giá trị tài sản đã bị tổn thất, nguyên nhân, trách nhiệm và xử lý như sau:

* Nếu do nguyên nhân chủ quan thì người gây ra tổn thất phải bồi thường, xử lý theo quy định của pháp luật. Tổng Giám đốc Công ty quyết định mức bồi thường theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm về quyết định của mình;
* Tài sản đã mua bảo hiểm nếu tổn thất thì xử lý theo hợp đồng bảo hiểm;
* Giá trị tài sản tổn thất sau khi đã bù đắp bằng tiền bồi thường của cá nhân, tập thể, của tổ chức bảo hiểm, phần thiếu được hạch toán vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ;
* Những trường hợp đặc biệt do thiên tai hoặc do nguyên nhân bất khả kháng gây thiệt hại nghiêm trọng, doanh nghiệp không thể tự khắc phục được thì Tổng Giám đốc Công ty lập phương án xử lý tổn thất trình HĐQT xin ý kiến xử lý tổn thất theo thẩm quyền.
* Công ty có trách nhiệm xử lý kịp thời các khoản tổn thất tài sản, trường hợp để các khoản tổn thất tài sản không được xử lý thì Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm trước HĐQT, cổ đông Công ty theo quy định pháp luật.

1. Tài sản thừa sau kiểm kê là chênh lệch giữa số tài sản thực tế kiểm kê với số tài sản ghi trên sổ sách kế toán, giá trị tài sản thừa do kiểm kê được ghi nhận là thu nhập khác trong kỳ của doanh nghiệp.
2. **Quản lý bất động sản đầu tư**
3. Bất động sản đầu tư là bất động sản, gồm: quyền sử dụng đất, nhà, hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do người chủ sở hữu hoặc người đi thuê tài sản theo hợp đồng thuê tài chính nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá mà không phải để sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc sử dụng cho các mục đích quản lý; hoặc bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường. Bất động sản đầu tư bao gồm:
4. Quyền sử dụng đất (do ABC mua lại) nắm giữ mà chưa xác định rõ mục đích sử dụng trong tương lai hoặc nắm giữ trong thời gian dài để chờ tăng giá;
5. Nhà do ABC sở hữu (hoặc phát sinh từ thuê tài chính) và cho thuê theo một hoặc nhiều hợp đồng thuê hoạt động;
6. Cơ sở hạ tầng đang được giữ để cho thuê theo một hoặc nhiều hợp đồng thuê hoạt động.
7. Các bất động sản không phải là bất động sản đầu tư bao gồm:
8. Bất động sản mua để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường hoặc xây dựng để bán trong tương lai gần (như thành phẩm bất động sản);
9. Bất động sản được xây dựng cho bên thứ ba;
10. Bất động sản chủ sở hữu sử dụng, bao gồm bất động sản nắm giữ để sử dụng trong tương lai như tài sản chủ sở hữu sử dụng, tài sản nắm giữ để cải tạo, nâng cấp và sử dụng sau này trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường như bất động sản chủ sở hữu sử dụng, bất động sản cho nhân viên sử dụng và bất động sản chủ sở hữu sử dụng chờ thanh lý;
11. Bất động sản đang trong quá trình xây dựng chưa hoàn thành với mục đích để sử dụng trong tương lai dưới dạng bất động sản đầu tư.
12. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp, như: Phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác...
13. Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc xây dựng.
14. Nguyên tắc quản lý
15. Đối với những bất động sản mà ABC nắm giữ một phần nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoạt động hoặc chờ tăng giá và một phần sử dụng cho mục đích kinh doanh hoặc cho mục đích quản lý thì nếu những phần tài sản này được bán riêng rẽ (hoặc cho thuê riêng rẽ theo một hoặc nhiều hợp đồng thuê hoạt động) sẽ hạch toán và quản lý các phần tài sản này một cách riêng rẽ. Trường hợp các phần tài sản này không thể bán riêng rẽ, thì chỉ coi là bất động sản đầu tư khi phần được nắm giữ để phục vụ cho mục đích kinh doanh hoặc phục vụ cho mục đích quản lý là phần không đáng kể.
16. Trường hợp, một Công ty con cho ABC hoặc công ty con khác thuê hoặc sử dụng và nắm giữ một bất động sản thì bất động sản đó không được coi là bất động sản đầu tư trong báo cáo tài chính hợp nhất của ABC, nhưng doanh nghiệp sở hữu bất động sản đó được coi là bất động sản đầu tư nếu nó thỏa mãn định nghĩa bất động sản đầu tư và được trình bày trong báo cáo tài chính riêng của doanh nghiệp sở hữu bất động sản.
17. **Quản lý các khoản đầu tư**
18. Các khoản đầu tư bao gồm các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư góp vốn khác với mục đích nắm giữ lâu dài; hoặc hình thành hợp đồng hợp tác kinh doanh. Cụ thể:
19. Đầu tư vào Công ty con là khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị khác nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.
20. Đầu tư vào Công ty liên kết là khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thoả thuận khác.
21. Đầu tư góp vốn khác (ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết) là khi Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.
22. Hợp đồng hợp tác kinh doanh/Hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên trong đó có ABC để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.
23. Nguyên tắc quản lý các khoản đầu tư
24. Quản lý các khoản đầu tư là quản lý các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết, các khoản đầu tư góp vốn khác; quản lý các hợp đồng hợp tác kinh doanh tương ứng với từng Dự án mà ABC đang đầu tư – Được trình bày tại Mục 4 "Quản lý tài chính Dự án".
25. Quản lý các khoản đầu tư tài chính là quản lý các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư góp vốn khác vì mục đích cổ tức hoặc lợi tức được chia; tăng thị giá của cổ phần/hoặc vốn góp khi chuyển nhượng.

* Thẩm quyền phê duyệt đầu tư tài chính theo Điều lệ Công ty; Nghị quyết của HĐQT Công ty quy định về việc tổ chức, hoạt động của HĐQT, mối quan hệ giữa HĐQT với Tổng giám đốc và các tổ chức khác; và/hoặc các quy định khác có hiệu lực tại từng thời điểm.
* Công ty phải mở sổ chi tiết theo dõi các khoản đầu tư tài chính. Thời điểm ghi nhận các khoản đầu tư tài chính dài hạn là thời điểm chính thức có quyền sở hữu. Công ty phải hạch toán đầy đủ, kịp thời các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia vào Báo cáo tài chính tại thời điểm được quyền nhận.
* Khi lập Báo cáo tài chính, Công ty phải xác định giá trị khoản đầu tư bị tổn thất để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư.

1. **Quản lý các nguồn vốn**
2. Nguồn vốn của Công ty bao gồm: Vốn chủ sở hữu và Vốn vay.
3. Vốn chủ sở hữu: là số vốn thuộc quyền sở hữu của chủ doanh nghiệp (cổ đông), ABC có đầy đủ các quyền chiếm hữu, chi phối và định đoạt.
4. Các khoản vay: là các khoản vốn được hình thành từ vốn vay của các ngân hàng thương mại, các tổ chức tài chính khác, vốn vay thông qua phát hành trái phiếu và các nguồn vốn huy động phải trả lãi vay định kỳ khác phù hợp với quy định của pháp luật.
5. Nguyên tắc quản lý chung
6. Công ty được quyền sử dụng vốn để thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp với Điều lệ Công ty và quy định pháp luật theo nguyên tắc bảo toàn và phát triển vốn.
7. Chỉ sử dụng vốn và các quỹ của ABC cho mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp với Điều lệ Công ty và quy định pháp luật theo nguyên tắc bảo toàn và phát triển vốn, vì lợi ích cao nhất của cổ đông. Đảm bảo quyền lợi của những người có liên quan như Nhà nước, người lao động đã giao kết hoặc các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
8. Việc sử dụng vốn đầu tư xây dựng phải tuân thủ quy định về quản lý đầu tư xây dựng và pháp luật khác có liên quan.
9. **Quản lý các nguồn vốn vay**
10. Vốn vay của Công ty bao gồm:
11. Vốn vay của các tổ chức tín dụng, doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước
12. Các giấy tờ có giá để huy động vốn trong một thời gian nhất định.
13. Vốn vay của Công ty còn được phân loại theo thời gian:
14. Vay ngắn hạn: có thời gian đáo hạn từ 12 tháng trở xuống;
15. Vay trung và dài hạn: có thời gian đáo hạn từ 12 tháng trở lên.
16. Nguyên tắc quản lý vốn vay: ABC thực hiện huy động vốn dưới mọi hình thức mà pháp luật và Điều lệ Công ty của ABC cho phép. Việc huy động vốn chỉ được thực hiện khi đáp ứng đủ các điều kiện sau:
17. Để bổ sung nhu cầu thiếu hụt vốn kinh doanh của ABC hoặc huy động cho một (01) Dự án/phương án đầu tư cụ thể;
18. Phương án huy động vốn khả thi, hiệu quả, đảm bảo khả năng hoàn trả cả gốc và lãi;
19. Phương án huy động được phê duyệt theo đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền quyết định huy động vốn vay được thực hiện theo Điều lệ Công ty và Nghị quyết của HĐQT Công ty quy định về việc tổ chức, hoạt động của HĐQT, mối quan hệ giữa HĐQT với Tổng giám đốc và các tổ chức khác; và/hoặc các quy định khác có hiệu lực tại từng thời điểm.
20. **Quản lý các nguồn vốn chủ sở hữu**
21. Vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm:
22. Vốn điều lệ: Là số vốn được ghi trong Điều lệ của Công ty. Việc tăng giảm vốn điều lệ thực hiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Vốn điều lệ chỉ được sử dụng để phục vụ kịp thời nhu cầu kinh doanh của Công ty theo đúng với các quy định tại Điều lệ Công ty như: Mua sắm TSCĐ, trang thiết bị cần thiết phục vụ hoạt động của Công ty, phát triển kỹ thuật nghiệp vụ; thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh; mua cổ phiếu, trái phiếu và các loại chứng khoán khác, góp vốn liên kết với các tổ chức kinh tế; các dự trữ cần thiết về động sản, bất động sản.

1. Quỹ đầu tư phát triển;
2. Lợi nhuận chưa phân phối;
3. Vốn khác thuộc sở hữu hợp pháp của ABC theo quy định của pháp luật.
4. Nguyên tắc quản lý vốn chủ sở hữu
5. Không sử dụng vốn điều lệ để chia cổ tức cho cổ đông dưới bất kỳ hình thức nào.
6. Kế hoạch nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty hàng năm/định kỳ được xác định trên các cơ sở sau:

* Nhu cầu sử dụng vốn đối ứng, vốn tự có theo quy định của pháp luật hoặc thỏa thuận khi ABC tham gia góp vốn tại các công ty khác và đầu tư các Dự án;
* Nhu cầu sử dụng vốn dài hạn trong tương lai cho các mục đích sản xuất kinh doanh khác;
* Thẩm quyền quyết định chào bán và phát hành cổ phần mới được thực hiện theo theo Điều lệ Công ty; Nghị quyết của HĐQT Công ty quy định về việc tổ chức, hoạt động của HĐQT, mối quan hệ giữa HĐQT với Tổng giám đốc và các tổ chức khác; và/hoặc các quy định khác có hiệu lực tại từng thời điểm.

1. Lợi nhuận của Công ty là lợi nhuận phát sinh từ hoạt động kinh doanh, hoạt động tài chính và lợi nhuận khác, bao gồm cả lợi nhuận hợp nhất từ các công ty con, công ty liên kết.
2. Trường hợp doanh nghiệp mà Công ty đầu tư đã nộp thuế thu nhập doanh nghiệp trước khi chia cổ tức thì Công ty không phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với khoản cổ tức này.
3. Hàng năm, dựa trên kết quả Lợi nhuận đạt được của Công ty, Tổng Giám đốc lập tờ trình HĐQT về việc phân phối lợi nhuận. ĐHĐCĐ quyết định việc phân phối lợi nhuận.
4. Lợi nhuận của doanh nghiệp sau khi bù đắp lỗ năm trước theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, trích Quỹ phát triển khoa học và công nghệ theo quy định của pháp luật, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp, phần lợi nhuận còn lại được phân phối như sau:

* Quỹ đầu tư phát triển: bổ sung vốn Điều lệ theo các Nghị quyết tăng vốn của ĐHĐCĐ, mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh, đổi mới công nghệ, trang thiết bị, điều kiện làm việc; mua cổ phiếu quỹ, tài trợ cho mục đích khác theo phê duyệt của ĐHĐCĐ hoặc HĐQT;
* Quỹ khen thưởng, phúc lợi: thưởng cuối năm hoặc thưởng thường kỳ trên cơ sở năng suất lao động và thành tích công tác của mỗi cán bộ, nhân viên trong Công ty; thưởng đột xuất cho những cá nhân, tập thể trong Công ty; các khoản chi phí thanh toán cho người lao động không thuộc diện bắt buộc theo pháp luật; chi cho các hoạt động phúc lợi của tập thể người lao động trong Công ty. Việc sử dụng Quỹ này cho hoạt động phúc lợi cho cán bộ, nhân viên do Chủ tịch HĐQT Công ty quyết định;
* Chi trả các khoản thù lao cho HĐQT và Ban kiểm soát (do ĐHĐCĐ quyết định);
* Chia lãi cổ tức cho cổ đông (do ĐHĐCĐ quyết định);
* Chia lãi cho các bên liên kết theo quy định của hợp đồng kinh tế đã ký (nếu có).

**MỤC 2: QUẢN LÝ THU NHẬP VÀ CHI PHÍ**

1. **Quản lý doanh thu và thu nhập**
2. Doanh thu là lợi ích kinh tế chắc chắn thu được, ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh, làm tăng vốn chủ sở hữu, ngoại trừ phần đóng góp tăng thêm của các cổ đông. Doanh thu được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh, khi chắc chắn thu được lợi ích kinh tế, xác định theo giá trị hợp lý của các khoản được quyền nhận, không phân biệt đã thu tiền hay sẽ thu được tiền.
3. Nguyên tắc quản lý chung: Các khoản doanh thu phải được ghi nhận đầy đủ, kịp thời và đúng bản chất kinh tế theo quy định của pháp luật trên cơ sở hóa đơn, chứng từ kế toán hợp pháp, hợp lệ, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các nội dung sau:
4. Doanh thu và chi phí tạo ra khoản doanh thu đó phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Tuy nhiên, nếu nguyên tắc phù hợp xung đột với với nguyên tắc thận trọng thì Kế toán trưởng căn cứ vào bản chất và các Chuẩn mực kế toán để phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý;
5. Doanh thu phải được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn là hình thức hoặc tên gọi của giao dịch và phải được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng hàng hóa, dịch vụ;
6. Các giao dịch làm phát sinh nghĩa vụ của ABC ở thời điểm hiện tại và trong tương lai nên doanh thu phải được phân bổ theo giá trị hợp lý của từng nghĩa vụ và được ghi nhận khi nghĩa vụ được thực hiện;
7. Doanh thu, lãi hoặc lỗ chỉ được coi là chưa thực hiện nếu ABC còn có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ trong tương lai (trừ nghĩa vụ bảo hành thông thường) và chưa chắc chắn thu được lợi ích kinh tế. Việc phân loại các khoản lãi, lỗ là thực hiện hoặc chưa thực hiện không phụ thuộc vào việc phát sinh dòng tiền hay chưa. Các khoản lãi, lỗ phát sinh do đánh giá lại tài sản, nợ phải trả không được coi là chưa thực hiện.
8. Thời điểm, căn cứ để ghi nhận doanh thu kế toán và doanh thu tính thuế có thể khác nhau tùy tình huống cụ thể. Doanh thu tính thuế chỉ được sử dụng để xác định số thuế phải nộp theo luật định, doanh thu ghi nhận trên sổ kế toán để lập báo cáo tài chính phải tuân thủ các nguyên tắc kế toán và tùy theo từng trường hợp không nhất thiết phải bằng số đã ghi trên hóa đơn bán hàng;
9. Doanh thu không bao gồm các khoản thu hộ bên thứ ba như:
10. Các loại thuế gián thu (thuế GTGT, thuế xuất khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường) phải nộp;
11. Số tiền ABC thu hộ chủ hàng do bán hàng đại lý;
12. Các khoản phụ thu và phí thu ngoài giá bán ABC không được hưởng;
13. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
14. **Quản lý doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh**
15. Doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh của ABC gồm có:
16. Doanh thu kinh doanh bất động sản;
17. Doanh thu từ hoạt động cho thuê Bất động sản đầu tư;
18. Doanh thu từ dịch vụ cho thuê căn hộ dịch vụ, khách sạn;
19. Doanh thu khác.
20. Nguyên tắc quản lý và ghi nhận Doanh thu kinh doanh bất động sản
21. Đối với các công trình, hạng mục công trình mà ABC là Chủ đầu tư: Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau (Không ghi nhận doanh thu bán bất động sản theo Chuẩn mực kế toán Hợp đồng xây dựng và không ghi nhận doanh thu đối với số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ):

* Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao người mua;
* Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
* Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật.
* Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và ABC là bên thực hiện hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã yêu cầu của khách hàng thì chỉ ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng. Trường hợp này, ABC phải có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó, quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

1. Đối với bất động sản phân lô bán nền: Nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, ABC ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

* Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
* Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
* Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch này;
* Đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

1. Nguyên tắc quản lý và ghi nhận cho thuê Bất động sản đầu tư
2. Đối với trường hợp cho thuê tài sản, có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.
3. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Kế toán trưởng xem xét quyết định ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

* Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và ABC không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
* Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ tiền thuê trong vòng mười hai (12) tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
* Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
* ABC phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.
* Khi đó, ABC phải thuyết minh trên Báo cáo tài chính về chênh lệch về doanh thu và lợi nhuận nếu ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê.

1. **Quản lý doanh thu tài chính**
2. Doanh thu hoạt động tài chính là doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu khác, bao gồm:
3. Tiền lãi: lãi cho vay, lãi tiền gửi ngân hàng, lãi bán hàng trả chậm, trả góp, lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu, chiết khấu thanh toán được hưởng do mua hàng hóa, dịch vụ…;
4. Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư
5. Thu nhập về hoạt động đầu tư mua, bán chứng khoán ngắn hạn, dài hạn; lãi chuyển nhượng vốn khi thanh lý các khoản góp vốn đầu tư vào Công ty liên kết, đầu tư vào Công ty con, đầu tư vốn khác;
6. Thu nhập về các hoạt động đầu tư khác;
7. Lãi tỷ giá hối đoái, gồm cả lãi do bán ngoại tệ;
8. Các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác theo quy định của pháp luật.
9. Nguyên tắc quản lý doanh thu tài chính
10. Trường hợp khoản thu nhập nhận được là thu nhập được chia từ thu nhập sau thuế của hoạt động góp vốn cổ phần, liên kết kinh tế thì ABC không phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tương ứng với khoản thu nhập đó.
11. Đối với việc nhượng bán các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết, hoạt động mua, bán chứng khoán kinh doanh, doanh thu được ghi nhận là số chênh lệch giữa giá bán lớn hơn giá vốn, trong đó, giá vốn là giá trị ghi sổ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền, giá bán được tính theo giá trị hợp lý của khoản nhận được. Trường hợp mua bán chứng khoán dưới hình thức hoán đổi cổ phiếu, Kế toán trưởng chịu trách nhiệm xác định giá trị cổ phiếu nhận về theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi theo đúng quy định của pháp luật liên quan đến chế độ kế toán doanh nghiệp.
12. Đối với các khoản doanh thu từ hoạt động mua, bán ngoại tệ, doanh thu được ghi nhận là số chênh lệch lãi giữa giá ngoại tệ bán ra và giá ngoại tệ mua vào.
13. Đối với lãi tiền gửi, doanh thu không bao gồm khoản lãi tiền gửi phát sinh do hoạt động tạm thời của khoản vay sử dụng cho mục đích xây dựng tài sản dở dang theo quy định của Chuẩn mực kế toán chi phí đi vay.
14. Đối với tiền lãi phải thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp, chỉ được ghi nhận doanh thu khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại quá hạn cần phải lập dự phòng.
15. Đối với khoản tiền lãi đầu tư nhận được từ khoản đầu tư cổ phiếu, trái phiếu; chỉ có phần tiền lãi của các kỳ mà ABC mua lại khoản đầu tư đó mới được ghi nhận là doanh thu phát sinh trong kỳ, các khoản lãi đầu tư nhận được từ các khoản lãi đầu tư dồn tích trước khi ABC mua lại khoản đầu tư này được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư trái phiếu, cổ phiếu.
16. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu, ABC chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh Báo cáo tài chính, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư vào Công ty.
17. **Quản lý chi phí**
18. Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế, được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai, không phân biệt đã chi tiền hay chưa.
19. Chi phí hợp lý là các chi phí phải trả phát sinh trong kỳ, được thể hiện trên hóa đơn, chứng từ hợp lệ, hợp pháp và được phản ánh chính xác, đầy đủ, kịp thời trên sổ sách kế toán theo quy định của pháp luật, Quy chế này và các quy định quản lý nội bộ khác của ABC.
20. Nguyên tắc quản lý chi phí
21. Để đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn, chi phí của ABC được ghi nhận ngay cả khi chưa đến kỳ thanh toán nhưng chắc chắn sẽ phát sinh.
22. Chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Tuy nhiên, trong một số trường hợp, nguyên tắc phù hợp có thể xung đột với nguyên tắc thận trọng nên Kế toán trưởng căn cứ vào bản chất và các Chuẩn mực kế toán để chỉ đạo việc phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý và phải phù hợp với quy định.
23. Các khoản chi phí phát sinh phải được theo dõi chi tiết theo yếu tố như: tiền lương, nguyên vật liệu, chi phí mua ngoài, khấu hao TSCĐ,…
24. Các khoản chi phí không được coi là chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) theo quy định của pháp luật nhưng có đầy đủ hóa đơn, chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán thì không ghi giảm chi phí kế toán mà điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN cho phù hợp.
25. Không hạch toán vào chi phí tính thuế TNDN các khoản sau:

* Các khoản đầu tư xây dựng cơ bản, chi mua sắm TSCĐ;
* Các khoản thiệt hại đã được Chính phủ trợ cấp hoặc bên gây thiệt hại, cơ quan bảo hiểm đền bù;
* Các khoản chi phạt do vi phạm hành chính, vi phạm môi trường, phạt nợ vay quá hạn, vi phạm chế độ tài chính và các vi phạm khác. Các khoản tiền phạt này nếu do cá nhân, đơn vị vi phạm pháp luật thì đối tượng vi phạm phải nộp phạt, phần tiền nộp phạt còn thiếu được lấy từ lợi nhuận sau thuế của ABC;
* Các khoản chi từ Quỹ phúc lợi, khen thưởng;
* Các khoản trợ cấp khó khăn thường xuyên, đột xuất, chi từ thiện, chi ủng hộ đoàn thể, xã hội, cơ quan khác trừ các khoản chi hỗ trợ giáo dục cho bên ngoài như: đóng góp vào Quỹ khuyến học, giúp đỡ học sinh tàn tật;
* Các khoản chi thuộc nguồn kinh phí khác đài thọ;
* Các khoản chi khác không liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty ABC, các khoản chi không có chứng từ hợp lệ;
* Các khoản trích trước vào chi phí mà thực tế không chi hết như: chi phí sửa chữa TSCĐ, phí bảo hành sản phẩm hàng hóa, công trình xây dựng và các khoản trích trước khác;
* Các khoản chi không có hóa đơn, chứng từ theo quy định của pháp luật hoặc chứng từ không hợp pháp;
* Các khoản chi khác theo quy định của pháp luật.

1. Thẩm quyền phê duyệt định mức chi của một số loại chi phí cụ thể được thực hiện theo Điều lệ Công ty, Nghị quyết của HĐQT Công ty quy định về việc tổ chức, hoạt động của HĐQT, mối quan hệ giữa HĐQT với Tổng giám đốc và các tổ chức khác, Quy định phân công nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm trong Ban điều hành Công ty; và/hoặc các quy định khác của Công ty có hiệu lực tại từng thời điểm.
2. **Quản lý chi phí giá vốn**
3. Giá vốn hàng bán là phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, chi phí giá vốn bao gồm cả các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: chi phí khấu hao TSCĐ; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý bất động sản đầu tư…
4. Nguyên tắc quản lý chi phí giá vốn:
5. Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản: Trong trường hợp ABC chưa tập hợp được đầy đủ hồ sơ, chứng từ về các khoản chi phí liên quan trực tiếp tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản nhưng đã phát sinh doanh thu bán bất động sản, ABC thực hiện trích trước chi phí để xác định giá vốn hàng bán. Khi tập hợp đủ hồ sơ, chứng từ (quyết toán toàn bộ chi phí) hoặc khi bất động sản hoàn thành toàn bộ, thực hiện quyết toán số chi phí đã trích trước vào giá vốn hàng bán. Phần chênh lệch giữa số chi phí đã trích trước cao hơn số chi phí thực tế phát sinh được điều chỉnh giảm giá vốn hàng bán của kỳ thực hiện quyết toán. Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn thành phẩm bất động sản phải tuân thủ theo các nguyên tắc sau:

* Chỉ được trích trước vào giá vốn hàng bán đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng/ Tổng mức đầu tư nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng và phải thuyết minh chi tiết về lý do, nội dung chi phí trích trước cho từng hạng mục công trình trong kỳ.
* Chỉ được trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành, được xác định là đã bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu theo quy định.
* Số chi phí trích trước được tạm tính và số chi phí thực tế phát sinh được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần bất động sản được xác định là đã bán (được xác định theo diện tích).

1. Giá vốn của hoạt động kinh doanh dịch vụ và hoạt động khác: Được thực hiện theo các quy định của pháp luật và quy định khác của ABC trong từng thời kỳ.
2. Trong trường hợp có các dấu hiệu về việc suy giảm giá trị của hàng tồn kho, nhất là giá trị của các sản phẩm thành phẩm bất động sản thì Kế toán trưởng phải thực hiện đánh giá dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.
3. **Quản lý chi phí tài chính**
4. Chi phí tài chính là các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính, bao gồm:
5. Chi phí lãi tiền vay, lãi mua hàng trả chậm, lãi thuê tài sản, thuê tài chính;
6. Chiết khấu thanh toán cho người mua;
7. Chi phí cho vay và đi vay vốn;
8. Chi phí góp vốn liên kết;
9. Các khoản lỗ do thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư, bao gồm cả khoản lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn; chi phí giao dịch bán chứng khoán;
10. Dự phòng giảm giá bán chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác;
11. Khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái bao gồm lỗ phát sinh trong kỳ và lỗ do đánh giá lại cuối năm tài chính các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ;
12. Các khoản chi phí tài chính khác theo quy định của pháp luật.
13. Nguyên tắc quản lý chi phí tài chính
14. ABC phải theo dõi chi tiết các khoản nợ vay và lãi phải trả gốc vay cho từng đối tượng dự án/công trình, từng hợp đồng/khế ước vay nợ;
15. Đối với các khoản lãi vay phát sinh, phải phân tách rõ khoản chi phí lãi vay được vốn hóa và khoản chi phí lãi vay ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc phân tách phải theo đúng mục đích và tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán có liên quan và/hoặc các văn bản pháp luật khác liên quan có hiệu lực ở từng thời điểm;
16. Lập kế hoạch thanh toán lãi vay và gốc vay với các ngân hàng/tổ chức tài chính định kỳ; đảm bảo thanh toán đúng kỳ hạn nhằm tránh tối đa các khoản phạt hoặc nghĩa vụ pháp lý khác phát sinh;
17. Thường xuyên thực hiện công tác đối chiếu công nợ định kỳ với ngân hàng/tổ chức tài chính, nhằm đảm bảo việc ghi nhận chi phí tài chính được chính xác và đầy đủ.
18. Trong trường hợp có các dấu hiệu về việc suy giảm giá trị của các khoản đầu tư tài chính thì Kế toán trưởng phải thực hiện đánh giá dự phòng các khoản đầu tư tài chính, tuân theo các quy định về trích lập dự phòng theo quy định của Nhà nước.
19. **Quản lý chi phí bán hàng**
20. Chi phí bán hàng là chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa (trừ hoạt động xây lắp), hỗ trợ lãi suất, chi phí vận chuyển…
21. Các khoản chi phí bán hàng không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của phát luật về thuế TNDN nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.
22. Nguyên tắc quản lý chi phí bán hàng
23. Việc chi hoa hồng, môi giới của ABC phải gắn với việc hiệu quả kinh tế do việc môi giới mang lại và phải tuân thủ theo quy định của Luật thuế thu nhập cá nhân, Quy chế này và các quy định quản lý nội bộ khác củaABC;
24. Đối tượng được hưởng tiền chi hoa hồng, môi giới là các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có làm môi giới, dịch vụ, ủy thác cho ABC, các đại lý thương mại nhưng không bao gồm các đối tượng là khách hàng được chỉ định, người quản lý và người lao động của ABC;
25. Việc chi hoa hồng, môi giới phải căn cứ vào hợp đồng hoặc giấy xác nhận giữa ABC và bên nhận hoa hồng, môi giới, trong đó phải có các nội dung cơ bản: thông tin về ABC, tên của bên nhận hoa hồng, môi giới, nội dung chi, mức chi, phương thức thanh toán, thời gian thực hiện và kết thúc công việc môi giới, trách nhiệm của các bên. Chứng từ làm căn cứ hạch toán là phiếu chi của ABC có chữ ký của người nhận hoặc hóa đơn, phiếu thu tiền của người nhận;
26. Các chi phí bán hàng khác thực hiện theo phê duyệt của Ban điều hành trên cơ sở đảm bảo hiệu quả của các Dự án;
27. Thẩm quyền phê duyệt mức chi phí bán hàng cụ thể được thực hiện theo Điều lệ Công ty, Nghị quyết quy định về việc tổ chức, hoạt động của HĐQT, mối quan hệ giữa HĐQT với Tổng giám đốc và các tổ chức khác, Quy định phân công nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm trong Ban điều hành Công ty; và/hoặc các quy định khác có hiệu lực tại từng thời điểm nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.
28. **Quản lý chi phí quản lý doanh nghiệp**
29. Chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).
30. Nguyên tắc quản lý chi phí quản lý doanh nghiệp
31. Trong trường hợp có các dấu hiệu về việc suy giảm giá trị của các khoản phải thu khách hàng thì Kế toán trưởng phải thực hiện đánh giá dự phòng các khoản phải thu khách hàng, tuân theo các quy định về trích lập dự phòng theo quy định của Nhà nước.
32. Mức chi của một số khoản như chi phí đi công tác, chi phí di chuyển, công tác phí: thực hiện theo quy định cụ thể của từng dự án hoặc theo quy định về chế độ công tác phí của ABC trong từng thời kỳ.

**MỤC 3: QUẢN LÝ DÒNG TIỀN**

1. **Quản lý Dòng tiền thu**
2. Dòng tiền thu của ABC đến từ các nguồn sau:
3. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác;
4. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác;
5. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác;
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác;
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia;
8. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu;
9. Tiền thu từ đi vay;
10. Các khoản thu khác.
11. Nguyên tắc quản lý dòng tiền thu
12. Lập kế hoạch thu tiền cho từng dự án theo Bảng phân tích hiệu quả đầu tư, từng năm tài chính;
13. Thường xuyên cập nhật và theo dõi tiến độ thu tiền trong suốt vòng đời của từng Dự án;
14. So sánh kết quả thực tế thu tiền với kế hoạch đã được phê duyệt, tìm hiểu nguyên nhân và đưa ra các biện pháp khắc phục trong tương lai.
15. **Quản lý Dòng tiền chi**
16. Dòng tiền chi của ABC cho các mục đích sau:
17. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ (bao gồm tiền chỉ trả nhà thầu thi công);
18. Tiền chi trả cho người lao động;
19. Tiền chi trả lãi vay;
20. Tiền chi trả nộp thuế và các khoản phải trả nhà nước;
21. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TCSĐ và các tài sản dài hạn khác
22. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác;
23. Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác;
24. Tiền chi trả cổ tức;
25. Tiền trả nợ gốc vay;
26. Tiền chi tài trợ;
27. Các khoản chi khác.
28. Nguyên tắc quản lý dòng tiền chi: Mọi khoản chi tiêu của ABC phải đảm bảo nguyên tắc tiết kiệm, hiệu quả, đúng mục đích. Đối với các khoản chi vượt định mức, sai quy định, cá nhân đề xuất và quyết định chi phải liên đới chịu trách nhiệm bồi hoàn. Tổng Giám đốc quyết định và giám sát việc bồi hoàn này.
29. Lập kế hoạch chi tiền cho từng dự án theo Bảng phân tích hiệu quả đầu tư (đối với dự án đầu tư), từng phòng/ban (đối với các chi phí thường xuyên), từng năm tài chính;
30. Thường xuyên cập nhật và theo dõi tiến độ chi tiền, gắn liền với tiến độ thi công thực tế của từng Dự án; với hoạt động thường xuyên của từng phòng ban;
31. So sánh kết quả thực tế chi tiền với kế hoạch đã được phê duyệt, tìm hiểu nguyên nhân và đưa ra các biện pháp nâng cao công tác lập kế hoạch trong tương lai.

**MỤC 4: QUẢN LÝ TÀI CHÍNH DỰ ÁN**

1. **Quản lý chi phí dự án**
2. Quản lý chi phí dự án là việc theo dõi và kiểm soát các chi phí các nguồn lực cần thiết để hoàn thành các hoạt động cho dự án của ABC, bao gồm các quá trình cần thiết để đảm bảo rằng dự án được hoàn thành trong ngân sách phê duyệt, bao gồm:
3. Lập kế hoạch quản lý chi phí;
4. Ước lượng chi phí;
5. Xác định ngân sách dự án;
6. Kiểm soát chi phí dự án.
7. Quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình được biểu thị qua:
8. Quản lý Tổng mức đầu tư;
9. Quản lý Tổng dự toán, dự toán công trình;
10. Quản lý tạm ứng;
11. Quản lý thanh toán, quyết toán vốn đầu tư.
12. Mục đích của việc quản lý chi phí dự án
13. Chuẩn bị nguồn vốn cho toàn bộ quá trình hoạt động của dự án thông qua việc lập kế hoạch;
14. Kiểm soát việc quản lý chi phí trong quá trình thực hiện dự án để nâng cao hiệu quả đầu tư;
15. Dự báo tình hình dự án trong tương lai;
16. Đạt được mục tiêu của dự án về lợi nhuận hoặc tận dụng hiệu quả nguồn tài nguyên.
17. Nguyên tắc quản lý chi phí dự án: Viêc quản lý chi phí dự án phải được thực hiện xuyên suốt trong tất cả các giai đoạn đầu tư và các lĩnh vực đầu tư, ngay từ lúc bắt đầu khảo sát - lập dự án đầu tư, qua các quá trình lập thiết kế - dự toán, đấu thầu và lựa chọn nhà thầu, cung cấp vật tư thiết bị, thi công xây dựng đến khi hoàn thành đưa công trình vào sử dụng, thanh toán và quyết toán vốn đầu tư. Quản lý chi phí được coi là hiệu quả nếu đảm bảo được các tiêu chí sau:
18. Phù hợp với quy định pháp luật;
19. Hợp lý về mặt kinh tế - kỹ thuật trong giải pháp thiết kế xây dựng công trình, giảm giá thành xây dựng công trình;
20. Tính đúng đắn trong việc lập và thực hiện dự toán – thanh quyết toán ; giảm thiểu các nội dung phát sinh, giảm thiểu vật tư tồn kho.
21. Nội dung chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình: Tổng mức đầu tư xây dựng: là toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định phù hợp với thiết kế cơ sở và các nội dung khác của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng. Nội dung tổng mức đầu tư xây dựng gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có); chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí lãi vay, chi phí khác và chi phí dự phòng cho khối lượng phát sinh và trượt giá. Các chi phí của tổng mức đầu tư xây dựng bao gồm như sau:
22. Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm chi phí bồi thường về đất, nhà, công trình trên đất, các tài sản gắn liền với đất, trên mặt nước và chi phí bồi thường khác theo quy định; các khoản hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; chi phí tái định cư; chi phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí sử dụng đất trong thời gian xây dựng (nếu có); chi phí chi trả cho phần hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng (nếu có) và các chi phí có liên quan khác;
23. Chi phí xây dựng gồm chi phí phá dỡ các công trình xây dựng, chi phí san lấp mặt bằng xây dựng, chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình, xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công;
24. Chi phí thiết bị gồm chi phí mua sắm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ; chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có); chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm; thuế và các loại phí, chi phí liên quan khác;
25. Chi phí quản lý dự án gồm các chi phí để tổ chức thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng;
26. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng gồm chi phí tư vấn khảo sát, lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi (nếu có), lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật, chi phí thiết kế, chi phí tư vấn giám sát xây dựng công trình và các chi phí tư vấn khác liên quan;
27. Chi phí lãi vay phát sinh trong quá trình xây dựng;
28. Chi phí khác của công trình gồm chi phí hạng mục chung và các chi phí không thuộc các nội dung quy định tại các Điểm a, b, c, và d Khoản này. Chi phí hạng mục chung gồm chi phí xây dựng nhà tạm để ở và điều hành thi công tại hiện trường, chi phí di chuyển thiết bị thi công và lực lượng lao động đến và ra khỏi công trường, chi phí an toàn lao động, chi phí bảo đảm an toàn giao thông phục vụ thi công (nếu có), chi phí bảo vệ môi trường cho người lao động trên công trường và môi trường xung quanh, chi phí hoàn trả mặt bằng và hạ tầng kỹ thuật do bị ảnh hưởng khi thi công công trình (nếu có), chi phí thí nghiệm vật liệu của nhà thầu và một số chi phí có liên quan khác liên quan đến công trình; Chi phí dự phòng gồm chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án.
29. Kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng theo các giai đoạn đầu tư
30. Ý nghĩa của việc Kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng:

* Là công việc giám sát sự hình thành chi phí, chi tiêu chi phí trong suốt quá trình đầu tư xây dựng công trình và đưa ra các giải pháp cần thực hiện nhằm bảo đảm chi phí đầu tư xây dựng công trình nằm trong ngân sách đã được chấp thuận (bằng việc bảo đảm ngân sách này công trình đạt được các mục tiêu hiệu quả như dự tính).
* Kiểm soát chi phí là một quá trình liên tục của chủ đầu tư thực hiện các hoạt động quản lý nhằm bảo đảm mục tiêu cụ thể là chi phí đầu tư của dự án nằm trong giới hạn tổng mức đầu tư được duyệt.

1. Cách thức kiểm soát chi phí: Kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng công trình thực hiện theo 02 giai đoạn là:

* Giai đoạn 1: Kiểm soát trong giai đoạn trước xây dựng, thể hiện ở việc kiểm soát trong việc thực hiện những công việc sau:
* Xác định tổng mức đầu tư dự án;
* Xác định dự toán, tổng dự toán xây dựng công trình;
* Lập kế hoạch chi phí và giá gói thầu trong kế hoạch đấu thầu;
* Đấu thầu và lựa chọn nhà thầu.
* Giai đoạn 2: Kiểm soát giai đoạn thực hiện xây dựng, thể hiện ở hiện ở việc kiểm soát trong việc thực hiện những công việc sau:
* Thanh toán hợp đồng xây dựng;
* Kiểm soát chi phí khi quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình.

1. Phân quyền trong kiểm soát chi phí: Cá nhân, tổ chức thực hiện việc thực hiện kiểm soát chi phí dự án của ABC sẽ tùy thuộc theo quy định nội bộ của ABC theo từng thời kỳ, nhưng phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật.
2. Mục đích và yêu cầu của việc kiểm soát chi phí

* Bảo đảm đúng giá trị cho đồng tiền của chủ đầu tư bỏ ra phù hợp cho mục đích đầu tư xây dựng công trình, cân bằng giữa chất lượng và ngân quỹ đầu tư.
* Đảm bảo chi phí phân bổ vào các bộ phận phù hợp với yêu cầu của chủ đầu tư và nhà thiết kế.
* Giữ cho chi phí nằm trong ngân sách của chủ đầu tư.

1. **Nguyên tắc quản lý nguồn vốn của dự án**
2. Nguồn vốn của dự án: Nguồn vốn để đầu tư cho dự án là nguồn vốn tự có của ABC và vốn huy động từ các tổ chức tín dụng, cá nhân, doanh nghiêp; phải được hạch toán đầy đủ trên sổ kế toán và quản lý, sử dụng theo quy định của ABC.
3. Nguyên tắc quản lý nguồn vốn của dự án:
4. Bao quát toàn bộ nguồn vốn của Dự án và nhu cầu vốn cho từng giai đoạn triển khai;
5. Căn cứ kế hoạch hoạt động của Dự án để lập kế hoạch về nhu cầu giải ngân cho từng loại nguồn vốn cho từng giai đoạn;
6. Thực hiện các quy định của ABC về mua sắm, đấu thầu;
7. Đảm bảo các nguồn vốn được sử dụng đúng mục tiêu, đúng đối tượng và không vượt quá ngân sách đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
8. Lập, điều phối và tổng hợp các báo cáo tài chính theo yêu cầu của các cơ quan quản lý, cơ quan chức năng và tài trợ.
9. **Thẩm quyền phê duyệt chi phí, hiệu quả và phương án sử dụng, huy động vốn**

Thẩm quyền phê duyệt chi phí, hiệu quả và phương án sử dụng, huy động vốn tuân thủ theo Điều lệ Công ty, Nghị quyết của HĐQT Công ty quy định về việc tổ chức, hoạt động của HĐQT, mối quan hệ giữa HĐQT với Tổng giám đốc và các tổ chức khác, Quy định phân công nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm trong Ban điều hành Công ty; và/hoặc các quy định khác có hiệu lực tại từng thời điểm.

1. **Trách nhiệm báo cáo**

Các phòng, ban liên quan chịu trách nhiệm:

1. Cung cấp và thường xuyên cập nhật các báo cáo đầu vào của các dự án, hồ sơ pháp lý dự án đúng thời hạn theo yêu cầu cho Phòng/Ban chịu trách nhiệm tổng hợp theo Bảng phân tích hiệu quả đầu tư theo từng giai đoạn;
2. Cung cấp đầy đủ, kịp thời hồ sơ để Ban Tài chính - kế toán hạch toán, phản ánh doanh thu, chi phí của Dự án phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán và các quy định pháp luật hiện hành.

**MỤC 5: HỆ THỐNG BÁO CÁO**

1. **Hệ thống các báo cáo**
2. Báo cáo quản trị nội bộ
3. Báo cáo quản trị nội bộ bao gồm hệ thống các báo cáo định kỳ theo năm, bán niên, quý, tháng và các báo cáo đột xuất theo yêu cầu của HĐQT, Ban điều hành.
4. Các nội dung về Báo cáo quản trị nội bộ (bao gồm các loại hình báo cáo quản trị nội bộ, cách thức, thời gian, nội dung thực hiện và thẩm quyền phê duyệt) được thực hiện theo Quyết định của Chủ tịch HĐQT/Tổng giám đốc về việc ban hành Hệ thống báo cáo quản trị nội bộ.
5. Báo cáo tài chính
6. Chế độ kế toán của Công ty tuân theo quy định tại Luật kế toán, Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán tại thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và các văn bản sửa đổi liên quan (nếu có) và thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất; và/hoặc các văn bản pháp luật khác liên quan có hiệu lực ở từng thời điểm;
7. Việc lập báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất (sau đây gọi chung là Báo cáo tài chính) của Công ty phải tuân thủ của văn bản pháp luật hiện hành, gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính;
8. Đối với việc lập báo cáo tài chính hàng tháng: Kế toán trưởng có trách nhiệm lập lịch khóa sổ cho từng kỳ kế toán và thông báo cho các bộ phận liên quan. Ngày khóa sổ kỳ kế toán không được sớm hơn ngày 25 của tháng đó và không trễ hơn ngày 15 của tháng kế tiếp;
9. Đối với việc lập các báo cáo tài chính giữa niên độ và báo cáo tài chính năm: Kế toán trưởng có trách nhiệm lập và công bố báo cáo tài chính theo đúng thời hạn quy định của Ủy ban chứng khoán Nhà nước, trừ các trường hợp gia hạn khác được Ủy ban chứng khoán nhà nước phê duyệt;
10. Ban tài chính – Kế toán có trách nhiệm rà soát báo cáo tài chính hàng quý và báo cáo Ban điều hành xem xét để trình Chủ tịch Hội đồng quản trị. Chủ tịch Hội đồng quản trị là người phê duyệt Báo cáo tài chính, trừ các trường hợp ủy quyền khác theo quy định của pháp luật;
11. ĐHĐCĐ lựa chọn Công ty kiểm toán thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính bán niên và báo cáo tài chính hàng năm. Kế toán trưởng có trách nhiệm phối hợp, cung cấp tài liệu cho đơn vị kiểm toán.
12. Kế hoạch Kết quả kinh doanh (KHKQKD) và Kế hoạch dòng tiền (KHDT)
13. ABC và các Công ty thành viên có trách nhiệm lập báo cáo KHKQKD và KHDT (trong đó chia rõ theo từng quý) và được phê duyệt theo quy định tại Quy trình lập và quản lý Kế hoạch Sản xuất kinh doanh. Tổ kế hoạch có trách nhiệm chủ trì và hướng dẫn ABC và các Công ty thành viên trong việc lập các báo cáo này.
14. KHKQKD và KHDT phải được đánh giá và cập nhật thường xuyên. Trong trường hợp có sự thay đổi trên 10% so với số đã được phê duyệt, Ban Tài chính – Kế toán phải rà soát và báo cáo cho Ban điều hành.
15. Thời gian, trình tự, thủ tục lập, nội dung và thẩm quyền phê duyệt KHKQKD và KHDT thực hiện theo Điều lệ Công ty; Nghị quyết của HĐQT Công ty quy định về việc tổ chức, hoạt động của HĐQT, mối quan hệ giữa HĐQT với Tổng giám đốc và các tổ chức khác; và/hoặc các quy định khác có hiệu lực tại từng thời điểm.

**MỤC 6: ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG**

1. **Đánh giá hiệu quả tài chính**
2. Đánh giá hiệu quả tài chính của dự án: Đánh giá hiệu quả tài chính của Dự án là nghiên cứu, đánh giá dự án về mặt tài chính; tức là xem xét khả năng và hiệu quả sử dụng tài chính trong việc thực hiện dự án đầu tư. Đánh giá hiệu quả tài chính bao gồm các nội dung sau:
3. Thẩm định hiệu quả tài chính của các dự án đầu tư chuẩn bị đầu tư và triển khai;
4. Đánh giá hiệu quả tài chính của dự án trong quá trình triển khai và sau khi kết thúc.

Bộ phận chuyên môn phụ trách có trách nhiệm cập nhật và điều chỉnh Bảng phân tích hiệu quả đầu tư. Các Phòng/Ban khác có trách nhiệm cung cấp đầy đủ các thông tin cần thiết để công tác đánh giá hiệu quả tài chính được chính xác và kịp thời.

1. Các nguyên tắc chung về đánh giá hiệu quả tài chính Dự án
2. Đánh giá hiệu quả tài chính của Dự án phải xuất phát từ mục tiêu cụ thể của hoạt động đầu tư Dự án. Mục tiêu chính của các Dự án là lợi nhuận; đi cùng với các mục tiêu khác như nâng cao phúc lợi xã hội (như xây dựng Nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư…);
3. Xây dựng các tiêu chuẩn hợp lý để đánh giá hiệu quả đầu tư Dự án, là thước đo để thực hiện các mục tiêu của Dự án;
4. Cần chú ý đến độ trễ về mặt thời gian trong suốt thời gian đầu tư để phản ánh chính xác kết quả đạt được và chi phí đã bỏ ra để thực hiện đầu tư;
5. Sử dụng hệ thống các chỉ tiêu để đánh giá hiệu quả tài chính, trong đó tập trung đến hệ thống các chỉ tiêu đánh giá về dòng tiền, tỷ suất hoàn tiền nội bộ, thời gian hoàn vốn và khả năng sinh lời của Dự án;
6. Phải đảm bảo tính khoa học và thực tiễn, cập nhật kịp thời tình hình thực tế phát sinh của Dự án để đưa ra những khuyến nghị kịp thời.
7. Đánh giá hiệu quả tài chính của Công ty
8. Đánh giá hiệu quả tài chính của Công ty là việc đi sâu nghiên cứu theo yêu cầu của hoạt động quản lý kinh doanh căn cứ vào tài liệu hạch toán và các thông tin kinh tế bằng phương pháp phân tích thích hợp, so sánh số liệu và phân giải mối liên hệ nhằm làm rõ chất lượng hoạt động kinh doanh và các nguồn tiềm năng cần được khai thác; trên cơ sở đó đề ra phương án và giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh.
9. Đánh giá hiệu quả tài chính của Công ty giúp các nhà đầu tư của Công ty và Ban điều hành có những nhận thức đúng đắn về khả năng, điểm mạnh, và hạn chế của Công ty; từ đó làm căn cứ đưa ra các quyết định đúng đắn phù hợp với các mục tiêu kinh doanh của Công ty; phát hiện và khai thác những khả năng tiềm tàng của Công ty nhằm đem lại hiệu quả kinh tế cao hơn; dự đoán các rủi ro trong kinh doanh có thể xảy ra, và đưa ra các biện pháp để thích ứng.
10. Việc đánh giá hiệu quả tài chính của Công ty cần được thực hiện định kỳ (hàng năm, bán niên, hàng quý, hàng tháng). Các nội dung đánh giá được căn cứ theo hệ thống báo cáo quản trị nội bộ được quy định tại điều 29 của Quy chế này.
11. Các nhóm chỉ số đánh giá hiệu quả
12. Nhóm các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả dự án;
13. Nhóm các hệ số đánh giá khả năng sinh lời;
14. Nhóm các chỉ tiêu đánh giá khả năng thanh toán;
15. Nhóm các chỉ tiêu cổ đông và nhà đầu tư quan tâm.
16. Tên cụ thể các chỉ tiêu, công thức tính, nội dung và ý nghĩa của từng chỉ tiêu được trình bày cụ thể và chi tiết trong Phụ lục 01 đính kèm Quy chế này.

**MỤC 7: QUẢN LÝ TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI**

**CÁC CÔNG TY CON VÀ CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT**

1. **Đối với các Công ty con**
2. Quản lý tài chính đối với các Công ty con được xác lập phù hợp với Điều lệ, các quy chế quản lý nội bộ của các công ty đó và các quy định của pháp luật.
3. ABC thực hiện quản lý tài chính đối với các Công ty con thông qua Người đại diện theo ủy quyền quản lý vốn của ABC tại công ty đó với tư cách chủ sở hữu, thành viên hoặc cổ đông công ty hoặc thông qua Chủ tịch Công ty, các thành viên Hội đồng thành viên, Hội đồng quản trị được bầu/cử/bổ nhiệm tham gia quản lý, điều hành các công ty đó.
4. ABC thông qua Người đại diện theo ủy quyền quản lý vốn của ABC xem xét và quyết định các vấn đề quan trọng để các Công ty con thực hiện tổ chức và hoạt động, quản lý tài chính theo định hướng, mục tiêu chiến lược chung của toàn ABC.
5. Người đại diện theo ủy quyền quản lý vốn của ABC tại các Công ty con của ABC thực hiện chức năng, nhiệm vụ tuân thủ theo Điều lệ và Quy chế này, các quy định nội bộ của ABC và quy định của pháp luật.
6. **Quản lý tài chính đối với các Công ty liên kết**
7. Quản lý tài chính đối với các công ty liên kết được xác lập phù hợp với Điều lệ, quy chế quản lý tài chính của các công ty liên kết và theo quy định pháp luật.
8. ABC thực hiện quản lý tài chính đối với các công ty liên kết thông qua Người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn của ABC tại các công ty liên kết phù hợp với quy định của pháp luật, quy định do ABC ban hành.
9. ABC thực hiện quyền biểu quyết với tư cách cổ đông, thành viên góp vốn thông qua Người đại diện theo ủy quyền quản lý vốn tại các công ty liên kết để quyết định việc phân phối lợi nhuận theo nguyên tắc hiệu quả đầu tư vốn.
10. Người đại diện theo ủy quyền quản lý vốn của ABC tại các công ty liên kết thực hiện chức năng, nhiệm vụ tuân thủ theo Điều lệ, Quy chế này, các quy định nội bộ khác của ABC và quy định của pháp luật.

**CHƯƠNG III. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

1. **Tổ chức thực hiện**
2. Quy chế tài chính gồm mục, chương, điều, phụ lục đã được HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư ABC nhất trí thông qua, có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.
3. Trường hợp các quy chế khác của ABC đã ban hành trước thời điểm Quy chế này có hiệu lực mà cùng quy định về các nội dung được nêu tại Quy chế này thì các quy định tại Quy chế này được ưu tiên áp dụng.
4. Trường hợp có các nội dung khác liên quan đến tài chính – kế toán nhưng chưa được quy định trong Quy chế này thì việc giải thích hoặc áp dụng được thực hiện theo quy định của Điều lệ Công ty và các quy định khác của pháp luật hiện hành.
5. **Sửa đổi, bổ sung Quy chế**

Việc sửa đổi, bổ sung Quy chế này phải được HĐQT xem xét và quyết định phù hợp với pháp luật hiện hành, Điều lệ và tình hình thực tiễn của Công ty ở từng thời điểm.

**PHỤ LỤC 01: CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN**

| **Nhóm chỉ tiêu** | **Tên chỉ tiêu** | **Công thức tính** | **Nội dung và ý nghĩa** |
| --- | --- | --- | --- |
| Nhóm các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả Dự án | NPV (Net present value) là Giá trị hiện tại ròng | NPV= giá trị hiện tại của dòng tiền vào (thu) - giá trị hiện tại của dòng tiền ra (chi). | Nếu NPV dương thì nên thực hiện đầu tư Dự án, bởi suất chiết khấu đã là chi phí cơ hội của dự án, vì vậy, nếu đã khấu trừ chi phí cơ hội mà vẫn có lời thì dự án có lợi tức kinh tế. Cho nên, khi đánh giá dự án bằng NPV cần quan tâm đến giá trị của suất chiết khấu (thường bằng với lãi suất của cơ hội đầu tư tốt nhất nhà đầu tư đặt được nếu không đầu tư vào dự án đang được đánh giá). Nếu như NPV dương có nghĩa là khoản đầu tư có lời bởi giá trị của dòng tiền mặt sau khi khấu hao đã cao hơn mức đầu tư ban đầu.  Thông thường NPV không chỉ được coi là chỉ số mà còn được xem là phương pháp tốt nhất để đánh giá khả năng sinh lời của phương án hay dự án vì ý nghĩa nôm na của nó cho biết mức lãi ròng của dự án sau khi đã thu hồi vốn đầu tư ban đầu và trang trải tất cả chi phí (bao gồm cả lạm phát). |
| IRR (Internal rate of return) là tỷ lệ hoàn vốn nội bộ | Đây là "tỷ lệ hoàn vốn" làm cho giá trị hiện tại ròng của tất cả các dòng tiền (cả dương và âm) từ một đầu tư cụ thể bằng không (NPV=0). | Nếu giá trị này lớn hơn giá trị suất chiết khấu (chi phí cơ hội) thì dự án đáng giá. Hiểu một cách chung nhất, tỉ lệ hoàn vốn nội bộ càng cao thì khả năng thực thi dự án là càng cao. IRR còn được sử dụng để đo lường, sắp xếp các dự án có triển vọng theo thứ tự, từ đó có thể dễ dàng hơn trong việc cân nhắc nên thực hiện dự án nào. Nói cách khác, IRR là tốc độ tăng trưởng mà một dự án có thể tạo ra được. Nếu giả định rằng tất cả các yếu tố khác của các dự án là như nhau thì dự án nào có tỉ suất hoàn vốn nội bộ cao nhất thì dự án đó có thể được ưu tiên thực hiện đầu tiên. |
| PP (Payback period) là thời gian hoàn vốn của dự án | Đây là khoảng thời gian tính từ khi nhà đầu tư bắt đầu bỏ vốn cho tới khi giá trị thu hồi ròng tích lũy bằng đúng đầu tư ban đầu tích lũy. | Thời gian hoàn vốn cho thấy khả năng thu hồi vốn của nhà đầu tư nhờ các khoản tích lũy từ hoạt động của dự án, thời gian hoàn vốn càng ngắn thì quá trình đầu tư càng an toàn và hiệu quả. |
| FCFE (Free cash flows to Equity) là dòng tiền thuần thuộc về chủ sở hữu | FCFE = Dòng tiền vào cùa chủ sở hữu - Dòng tiền ra của chủ sở hữu | Đây là dòng tiền thuộc về chủ sở hữu sau khi đã trừ đi các khoản sau: chi phí hoạt động kinh doanh (gồm cả thuế), các khoản đầu tư vốn cần thiết để duy trì năng lực sản xuất của doanh nghiệp, dòng tiền thuộc chủ nợ.  Dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu là dòng tiền sau thuế mà chủ sở hữu của doanh nghiệp thu nhận được trong quá trình vận hành doanh nghiệp hoặc dự án. |
| Nhóm các hệ số đánh giá khả năng sinh lời | Tỷ suất lợi nhuận trên tài sản (ROA) | ROA = Số lợi nhuận sau thuế (Earnings) / Tổng tài sản (Total assets) \* 100%. | Tỷ suất lợi nhuận trên tài sản (ROA) là chỉ số đo lường mức sinh lợi của Công ty so với tài sản. Vì vậy, chỉ số này sẽ cho biết Công ty sử dụng tài sản để kiếm lời hiệu quả như thế nào. |
| Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu (ROE) | ROE = Số lợi nhuận sau thuế (Earnings) / Vốn chủ sở hữu (Equity) \* 100%. | Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu (ROE) là chỉ số đo lường mức sinh lời của Công ty so với Vốn chủ sở hữu. Vì vậy, chỉ số này sẽ cho biết Công ty kiếm được bao nhiêu đồng lãi dựa trên số vốn tự có. |
| Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) | ROS = Số lợi nhuận sau thuế (Earnings) / Doanh thu (Sales) \* 100%. | Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) là chỉ số đo lường mức sinh lời của Công ty so với Doanh thu trong kỳ tương ứng. Vì vậy, chỉ số này sẽ cho biết Công ty kiếm được bao nhiêu đồng lãi trên Doanh thu |
| Nhóm các chỉ tiêu đánh giá khả năng thanh toán | Hệ số thanh toán ngắn hạn | Hệ số thanh toán ngắn hạn = Tài sản ngắn hạn / Nợ phải trả ngắn hạn. | Hệ số thanh toán ngắn hạn (hay còn gọi "hệ số khả năng thanh toán hiện thời – current ratio") cho biết mỗi đồng nợ ngắn hạn được bù đắp bằng bao nhiêu đồng tài sản ngắn hạn, vì vậy đây là chỉ tiêu phản ánh tổng quát nhất khả năng chuyển đổi tài sản thành tiền để thanh toán nợ ngắn hạn cho Công ty. |
| Hệ số thanh toán nhanh | Hệ số thanh toán nhanh = Tài sản ngắn hạn (không bao gồm Hàng tồn kho) / Nợ phải trả ngắn hạn. | Hệ số thanh toán nhanh cho biết mỗi đồng nợ ngắn hạn được bù đắp bằng bao nhiêu đồng tài sản ngắn hạn (không bao gồm hàng tồn kho), vì vậy đây là chỉ tiêu phản ánh tổng quát nhất khả năng chuyển đổi tài sản thành tiền để thanh toán nợ ngắn hạn cho Công ty. |
| Hệ số thanh toán tức thời | Hệ số thanh toán tức thời = Tiền và các khoản tương đương tiền / Nợ phải trả ngắn hạn. | Hệ số thanh toán tức thời cho biết mỗi đồng nợ ngắn hạn được bù đắp bằng bao nhiêu đồng tiền đang có của Công ty, vì vậy đây là chỉ tiêu phản ánh khả năng thanh toán ngay nợ ngắn hạn cho Công ty. |
| Nhóm các chỉ tiêu cổ đông và nhà đầu tư quan tâm | EPS (Earning per share) là tỷ suất thu nhập trên cổ phần | EPS = Lợi nhuận sau thuế/ Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân | Chỉ số EPS nói lên phần lợi nhuận thu được trên một cổ phiếu. Đây có thể coi như là phần lợi nhuận thu được trên mỗi khoản đầu tư ban đầu, nên nó được coi là chỉ số xác định khả năng sinh lợi của Công ty. Đây là phần lợi nhuận mà công ty phân bổ cho một cổ phiếu thông thường đang được lưu hành trên thị trường. |
| P/E (Price to Earning Ratio) | Hệ số giữa giá cổ phiếu trên lợi nhuận (của một cổ phiếu), phản ánh mối quan hệ giữa giá thị trường của cổ phiếu (Market Price – P) và Thu nhập bình quân trên một cổ phiếu (Earning Per Share – EPS) | Đây là một trong những chỉ số phân tích quan trọng trong quyết định đầu tư chứng khoán của nhà đầu tư. Thu nhập từ cổ phiếu sẽ có ảnh hưởng quyết định đến giá thị trường của cổ phiếu đó. Nếu hệ số P/E cao thì điều đó có nghĩa là người đầu tư dự kiến tốc độ tăng cổ tức cao trong tương lai; cổ phiếu có rủi ro thấp nên người đầu tư thoả mãn với tỷ suất vốn hoá thị trường thấp; dự đoán công ty có tốc độ tăng trưởng trung bình và sẽ trả cổ tức cao. |
| P/B (Price to Book Value Ratio) | Tỷ số thể hiện giá cổ phiếu gấp bao nhiêu lần tài sản ròng (ghi ở báo cáo tài chính) của Công ty | Đây là một công cụ của phương pháp phân tích cơ bản để định giá cổ phiếu. Nếu một doanh nghiệp đang bán cổ phần với mức giá thấp hơn giá trị ghi sổ của nó (tức là có tỷ lệ P/B nhỏ hơn 1), khi đó có hai trường hợp sẽ xảy ra: hoặc là thị trường đang nghĩ rằng giá trị tài sản của công ty đã bị thổi phồng quá mức, hoặc là thu nhập trên tài sản của công ty là quá thấp. Nếu như điều kiện đầu tiên xảy ra, các nhà đầu tư nên tránh xa các cổ phiếu này bởi vì giá trị tài sản của công ty sẽ nhanh chóng được thị trường điều chỉnh về đúng giá trị thật. Còn nếu điều thứ hai đúng, thì có khả năng lãnh đạo mới của công ty hoặc các điều kiện kinh doanh mới sẽ đem lại những triển vọng kinh doanh cho công ty, tạo dòng thu nhập dương và tăng lợi nhuận cho các cổ đông. Ngược lại, nếu một công ty có giá thị trường của cổ phiếu cao hơn giá trị ghi sổ thì đây thường là dấu hiệu cho thấy công ty làm ăn khá tốt, thu nhập trên tài sản cao. Chỉ số P/B chỉ thực sự có ích khi nhà đầu tư xem xét các doanh nghiệp có mức độ tập trung vốn cao hoặc các công ty tài chính, bởi giá trị tài sản của các công ty này tương đối lớn. |