

CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT BẮC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 56./2013/TB-VBL

V/v: công bố thông tin định kỳ theo quy
định

Hà nội, ngày 15 tháng 04 năm 2013

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

Kính gửi: Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước

Tên công ty: Công ty cổ phần Bất động sản Việt Bắc

Trụ sở chính: Số 189 Chùa Bộc, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, TP. Hà nội

Điện thoại: 04.39393455

Fax: 04.39386299

Người được ủy quyền công bố thông tin: Bà Lê Việt Hà

Chức vụ: Giám đốc

Điện thoại: (04)39393455,

Loại thông tin công bố: Định kỳ

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo thường niên 2012

Chúng tôi xin cam kết thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

- Tài liệu kèm theo: Báo cáo thường niên năm 2012 của Công ty CP Bất động sản Việt Bắc

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN

GIÁM ĐỐC *



LÊ VIỆT HÀ

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT BẮC
NĂM 2012

I. THÔNG TIN CHUNG**1. Thông tin khái quát**

- Tên Công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT BẮC**
- Tên tiếng Anh : Vietbac Real Estate Joint Stock Company
- Tên viết tắt : Vietbac Real Estate JSC.
- Vốn điều lệ : 40.488.580.000 đồng (Bốn mươi tỷ bốn trăm tám mươi tám triệu năm trăm tám mươi nghìn đồng)
- Trụ sở chính : 189 Chùa Bộc, Trung Liệt, Đống Đa, Hà Nội
- Điện thoại : 04.39393455
- Fax : 04. 39386299
- Website : www.sentinelplace.com.vn
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0101179804 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà nội cấp lần đầu ngày 10/12/2010.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh, môi giới bất động sản và các hoạt động thương mại khác.

2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty CP Bất Động Sản Việt Bắc tiền thân là Công ty TNHH Việt Bắc được chuyển đổi loại hình doanh nghiệp vào tháng 12/2010 với ngành nghề kinh doanh chính về bất động sản. Hiện nay, công ty đang kinh doanh cho thuê và khai thác Tòa nhà Sentinel Place tại 41A Lý Thái Tổ, Hoàn Kiếm, Hà nội - tòa nhà được xây dựng từ giữa năm 2008 đến 2010 hoàn thành và chính thức khai trương vào 28/2/2011.

Sentinel Place nằm vị trí đắc địa giữa trung tâm Thủ đô Hà Nội, các trang thiết bị nội thất đạt tiêu chuẩn tòa nhà hạng A và được quản lý bởi Savills - một công ty quản lý Bất động sản có tiếng trên thị trường Việt Nam, ngay sau gần một năm chính thức khai trương, cuối năm 2011 tòa nhà đã được phủ kín cho thuê đạt công suất 100%. Hiện nay, công ty đang có hơn 20 khách thuê đặt văn phòng tại tòa nhà trong đó có nhiều cơ quan tổ chức quan trọng cũng như các tổ chức nước ngoài, tổ chức liên hợp quốc và các đại sứ quán.

Tháng 3 năm 2011, Sentinel Place đã vinh dự đạt giải thưởng “Dự án tòa nhà phát triển văn phòng tốt nhất Việt Nam” - giải thưởng bất động sản Châu Á Thái Bình Dương do

kênh truyền hình danh tiếng Bloomberg và Google đồng tổ chức, càng tăng cao vị thế của tòa nhà trên thị trường cho thuê bất động sản.

Công ty cùng với Ban quản lý tòa nhà do Savills cung cấp đang cố gắng luôn luôn duy trì và nâng cao chất lượng dịch vụ tại tòa nhà để đáp ứng tiêu chuẩn tòa nhà hạng A và hài lòng các khách thuê trong tòa nhà.

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101179804 do Sở Kế hoạch đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/12/2010, công ty cổ phần bất động sản Việt Bắc kinh doanh:

- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
- Xử lý dữ liệu cho thuê và các hoạt động liên quan
- Đại lý bán vé máy bay
- Dịch vụ môi giới bất động sản
- Kinh doanh bất động sản
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng
- Môi giới thương mại
- Trang trí nội thất
- Quảng cáo

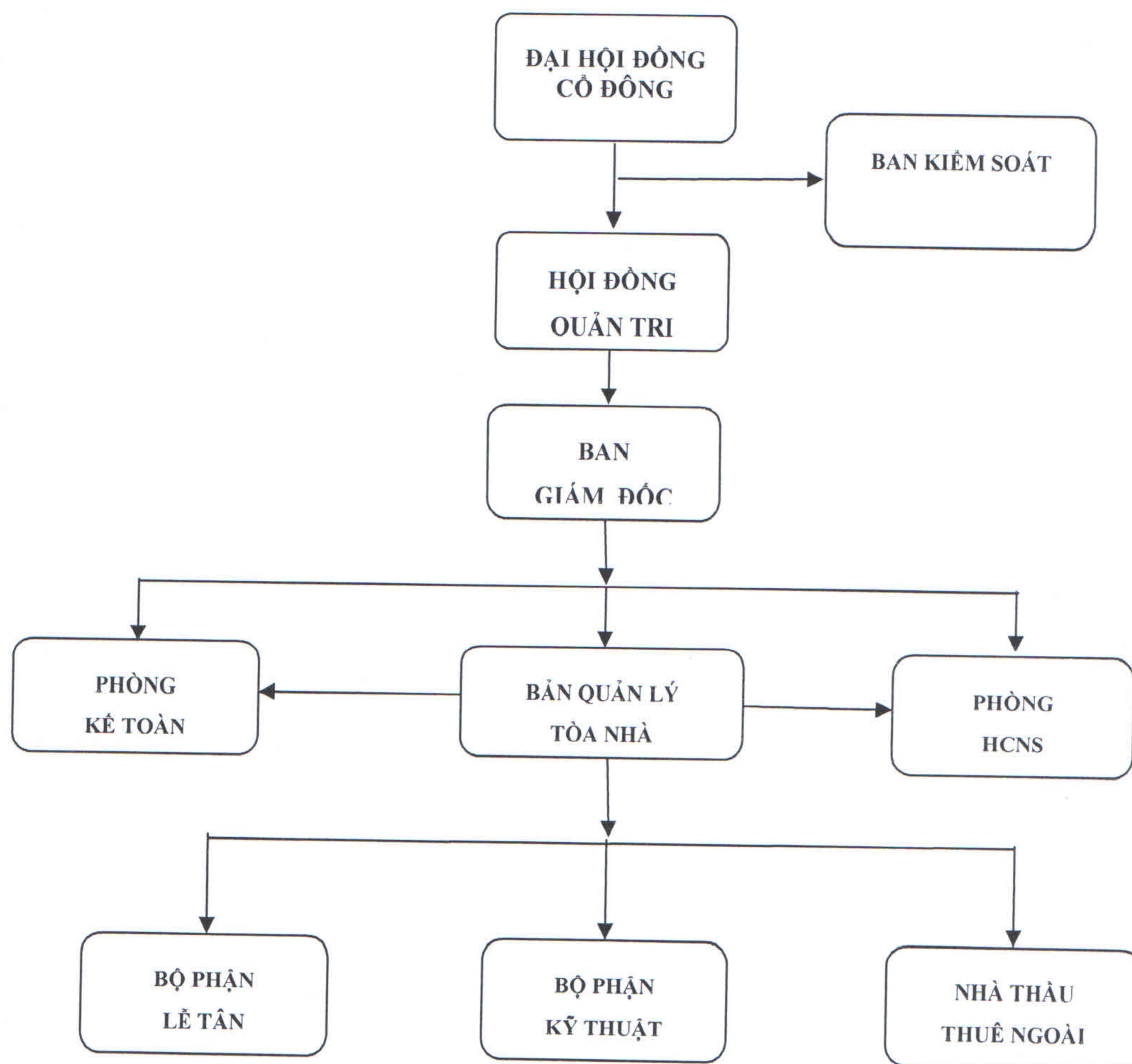
Công ty đang kinh doanh chính trong lĩnh vực cho thuê văn phòng, doanh thu và lợi nhuận chính của Công ty là từ hoạt động kinh doanh cốt lõi này. Hiện nay, Công ty là chủ đầu tư kinh doanh dự án cho thuê văn phòng tại tòa nhà Sentinel Place có địa chỉ tại 41A Lý Thái Tổ, Hoàn Kiếm, Hà nội.

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

4.1 Cơ cấu tổ chức công ty

CTCP Bất động sản Việt Bắc có trụ sở chính đặt tại 189 Chùa Bộc, P.Trung Liệt, Q. Đống Đa, Tp. Hà Nội. Văn phòng kinh doanh Công ty cổ phần Bất động sản Việt Bắc đặt tại tầng 3, 41A Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. Sơ đồ tổ chức công ty như sau:

Sơ đồ tổ chức Công ty CP Bất động sản Việt Bắc



4.2 Cơ cấu bộ máy quản lý CTCP Bất động sản Việt Bắc

a) Đại hội đồng cổ đông:

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty theo luật doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty. Đại hội đồng cổ đông có trách nhiệm thảo luận và phê chuẩn những chính sách dài hạn và ngắn hạn về phát triển của Công ty, quyết định về cơ cấu vốn, quyết định việc đầu tư, kinh doanh, chuyển nhượng, thế chấp giá trị lớn, quyết định việc sáp nhập, mua lại hợp nhất, chia tách công ty, bầu ra bộ máy quản lý và điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty được quy định chi tiết tại Điều lệ của Công ty.

b) Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị Công ty, có quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội cổ đông mà không được ủy quyền. Hội đồng quản trị có nhiệm vụ quyết định chiến lược phát triển của Công ty; xây dựng các kế hoạch phát triển kinh doanh; xây dựng cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý, đưa ra các quyết định nhằm đạt được các mục tiêu do Đại hội đồng cổ đông đề ra. Cơ cấu Hội đồng quản trị tại thời điểm 31/12/2012 như sau:

- Ông Nguyễn Hoàng Tuấn - Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Phúc Linh - Thành viên HĐQT
- Bà Lê Việt Hà - Thành viên HĐQT
- Bà Nguyễn Thị Hồng Trang - Thành viên HĐQT
- Ông Đàm Hải Giang - Thành viên HĐQT

c) Ban kiểm soát

Là cơ quan do Đại hội đồng Cổ đông bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong hoạt động quản lý của Hội đồng Quản trị, hoạt động điều hành kinh doanh của Tổng Giám đốc; trong ghi chép sổ kế toán và báo cáo tài chính. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc. Cơ cấu Ban kiểm soát tại thời điểm 31/12/2012 như sau:

- Ông Lê Văn Minh - Trưởng Ban kiểm soát
- Ông Nguyễn Hoàng Anh - Thành viên Ban kiểm soát
- Bà Bùi Thị Việt Hà - Thành viên Ban kiểm soát

d) Ban giám đốc:

Ban giám đốc là cơ quan điều hành mọi hoạt động kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Đại hội cổ đông và Hội đồng quản trị về toàn bộ việc tổ chức sản xuất kinh doanh, thực hiện các biện pháp nhằm đạt được các mục tiêu phát triển của Công ty. Ban giám đốc bao gồm:

- | | |
|--------------------|--|
| - Bà Lê Việt Hà | - Giám đốc - người đại diện theo pháp luật |
| - Ông Hà Minh Đồng | - Phó giám đốc |

e) Các phòng ban:

Các phòng ban, bộ phận trong Công ty thực hiện các công việc chức năng nhằm đảm bảo cho việc quản lý, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban giám đốc được hiệu quả và đúng pháp luật.

5. Định hướng phát triển:

- Duy trì ổn định công suất cho thuê 100% tại tòa nhà Sentinel Place;
- Chủ động khai thác các khách tiềm năng, có chính sách giá thuê linh hoạt, phù hợp với tình hình thị trường, không ngừng cải thiện các tiện ích, dịch vụ đáp ứng nhu cầu của khách;
- Luôn luôn lắng nghe ý kiến khách hàng trong tòa nhà để đáp ứng các yêu cầu của khách hàng.
- Tiếp tục giữ vững và phát triển quan hệ với các đối tác hợp tác đầu tư để phát triển các hoạt động đầu tư kinh doanh nhằm gia tăng hiệu quả kinh doanh;
- Cấu trúc bộ máy quản lý và nhân sự cho phù hợp với quy mô Công ty. Thường xuyên cải tiến và bổ sung nguồn lực về quản trị, nguồn nhân lực và tiềm lực tài chính để duy trì và nâng cao vị trí cạnh tranh;
- Đa dạng hóa và phát triển các dịch vụ liên quan đến mảng cho thuê văn phòng;

6. Các rủi ro:

- Rủi ro về kinh tế: do tình hình kinh tế nói chung trong nước khá ảm đạm, tình hình kinh doanh và cho thuê bất động sản gặp khá nhiều khó khăn nên sẽ là một trong những bất ổn đáng lo ngại cho năm tài chính 2013. Các khách thuê của tòa nhà cũng gặp khó khăn về tài chính bắt buộc phải có chính sách tiết kiệm chi phí, việc cắt giảm

- diện tích thuê, xin giảm giá thuê hoặc kết thúc hợp đồng trước thời hạn sẽ xảy ra trong tòa nhà nên sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới doanh thu, lợi nhuận của công ty trong năm tới.
- Rủi ro về pháp lý đối với Công ty khi hệ thống pháp luật của nước ta hiện nay thiếu tính ổn định, nhất quán, các văn bản hướng dẫn thi hành vẫn chưa hoàn chỉnh nên còn nhiều sửa đổi bổ sung.
 - Rủi ro về lãi suất: Công ty chịu rủi ro về lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.
 - Thị trường bất động sản, cho thuê văn phòng ngày càng cạnh tranh gay gắt do trên thị trường hiện có rất nhiều doanh nghiệp đầu tư lĩnh vực này, tình trạng chênh lệch cung vượt cầu trong phân khúc cho thuê văn phòng hạng A cũng gây rủi ro, ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động chung trong năm:

1.1 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm: mặc dù năm 2012 là một năm có nhiều khó khăn cho ngành bất động sản và cho thuê văn phòng, tuy nhiên công ty vẫn đạt được kết quả kinh doanh đã đặt ra và vẫn duy trì được công suất cho thuê 100% diện tích mặt bằng của tòa nhà Sentinel Place.

1.2 Doanh thu, lợi nhuận, chi phí:

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	<u>Năm 2012</u>
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	01		68.349.974.460
2. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ (10=01)	10		68.349.974.460
3. Giá vốn dịch vụ cung cấp	11		20.571.937.669
4. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		47.778.036.791
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		1.319.291.398
6. Chi phí tài chính	22		9.641.057.505

- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	6.903.550.566
7. Chi phí bán hàng	24	188.501.941
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.083.600.993
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(24+25))	30	33.184.167.750
10. Thu nhập khác	31	324.614.311
11. Chi phí khác	32	196.062.434
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	128.551.877
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	33.312.719.627
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	9.467.760.567
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60	23.844.959.060

1.3 Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

So với kế hoạch, doanh thu tăng 7,46%, lợi nhuận gộp tăng 14,39%, lợi nhuận trước thuế tăng 30,39% và lợi nhuận sau thuế tăng 24,45%.

2. Tổ chức và nhân sự:

Danh sách Ban điều hành:

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng:

STT	Họ và tên	Chức danh	Năm Sinh	Số CMTND
BAN GIÁM ĐỐC				
1	Lê Việt Hà	Giám đốc	1976	011815342
2	Hà Minh Đồng	Phó Giám đốc	1958	013179630
3	Nguyễn Thu Hằng	Kế toán trưởng	1969	011536507

Số lượng cán bộ nhân viên:

Tính đến thời điểm ngày 31/12/2012, tổng số lao động của Công ty là 19 người với cơ cấu theo trình độ như sau:

Tiêu chí	Số lượng	Tỷ lệ
Tổng số lao động tính đến 31/12/2012	19	
<i>Phân theo trình độ chuyên môn</i>		
Đại học và trên đại học	11	58%
Cao đẳng và trung cấp	8	42%
<i>Phân theo giới tính</i>		
Tổng số lao động là nam giới	10	53%
Tổng số lao động là nữ giới	9	47%

Đội ngũ cán bộ nhân viên Công ty luôn được củng cố và phát triển chuyên môn nghiệp vụ. Từng bộ phận và bản thân mỗi cán bộ nhân viên không ngừng rèn luyện, học hỏi, nâng cao trình độ để đáp ứng yêu cầu công việc một cách tốt nhất.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án, đầu tư vào Công ty liên kết:

Do tình hình thị trường có nhiều khó khăn, thị trường bất động sản đóng băng kéo dài, vì vậy Công ty CP Bất động sản Việt Bắc chỉ tập trung kinh doanh khai thác tòa nhà văn phòng Sentinel Place tại 41A Lý Thái Tổ, Hà nội. Do lợi thế về địa điểm tại trung tâm thủ đô Hà nội và được trang bị theo tiêu chuẩn tòa nhà văn phòng hạng A nên tòa nhà phù hợp với các khách hàng có tiềm lực về tài chính. Đây cũng là một yếu tố làm tăng tính ổn định về doanh thu của Công ty.

Ngoài ra, Công ty đầu tư vào công ty liên kết thể hiện số tiền đầu tư tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01VB-Haproctic/HĐHTKT ngày 12 tháng 11 năm 2010 với Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại và Du lịch Hà Nội (Haproctic) và phụ lục hợp đồng số 01 ngày 01 tháng 08 năm 2011 để đầu tư, xây dựng và kinh doanh Trung tâm chăm sóc sức khỏe và làm đẹp tại tầng 10 và 11 của tòa nhà Sentinel (“Trung tâm”). Hợp đồng có thời hạn là 10 năm kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2010 đến ngày 30 tháng 11 năm 2020. Tổng vốn đầu tư là 890.821

USD, trong đó Haprotic và Công ty góp 267.246 USD với tỷ lệ tương ứng là 51% và 49%. Công ty đã góp vốn bằng cho thuê mặt bằng, với số tiền góp tương đương tiền cho thuê trong thời gian là 12,91 tháng, từ ngày 01 tháng 8 năm 2011 đến ngày 27 tháng 8 năm 2012. Lợi nhuận của dự án được chia 1 lần/năm theo tỷ lệ vốn góp. Haprotic sẽ thành lập chi nhánh hạch toán độc lập và tổ chức kinh doanh dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, lỗ lũy kế ước tính của Trung tâm khoảng 7,98 tỷ VND và vốn đầu tư của chủ sở hữu đã âm khoảng 2,41 tỷ VND. Công ty đã trích lập dự phòng đối với toàn bộ khoản đầu tư này.

Các khoản đầu tư lớn: trong năm 2012, Công ty không có khoản đầu tư lớn nào khác ảnh hưởng đến tài chính của Công ty mà chỉ duy trì hoạt động của tòa nhà Sentinel Place như kế hoạch đã đặt ra đầu năm.

4. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng (+) giảm (-)
Tổng giá trị tài sản	177.317.536.966	174.330.760.827	-2%
Doanh thu thuần	58.257.569.478	68.349.974.460	17%
Lợi nhuận trước thuế	24.282.501.595	33.312.719.627	37%
Lợi nhuận sau thuế	17.826.621.945	23.844.959.060	34%

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2011 và 2012 của CTCP Bất động sản Việt Bắc

b) Các chỉ tiêu chính chủ yếu:

c) Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2011	Năm 2012
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,03	0,82
Hệ số thanh toán nhanh	lần	0.27	0,31
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			

Hệ số nợ / Tổng tài sản	lần	0,49	0,43
Hệ số nợ / Vốn chủ sở hữu	lần	0,95	0,75
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay Tổng tài sản	lần	0,33	0,1
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,31	0,35
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn CSH	%	19,56	23,92
Hệ số lợi nhuận sau thuế/TTS	%	10,05	13,68
Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	41,58	48,55

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2011 và 2012 của CTCP Bất động sản Việt Bắc

5. Thông tin về cổ phần và cổ đông tại thời điểm 31/12/2012:

a) Tổng số cổ phần hiện đang lưu hành 4.048.858 cổ phần;

- Mệnh giá: 10.000 đ/cổ phần;
- Loại cổ phần: cổ phần phổ thông;
- Cổ phần chuyển nhượng tự do: 4.048.858 cổ phần;
- Cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

b) Cơ cấu cổ đông:

STT	Loại cổ đông	Số lượng	Số lượng CP nắm giữ	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	CỔ ĐÔNG TRONG NƯỚC				
	Cá nhân	103	1.558.810	15.588.100.000	38,5%
	Tổ chức	2	2.490.048	24.900.480.000	61,5%

II	CỔ ĐỒNG NƯỚC NGOÀI	0	0	0	0
	Tổng cộng	105	4.048.858	40.488.580.000	100%

III. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC:

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

Kết thúc năm tài chính 2012, Công ty đạt được kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

- Doanh thu đạt: 68.349.974.460 đồng tăng 17% so với năm 2011
- Lợi nhuận trước thuế là: 33.312.719.627 đồng tăng 37% so với năm 2011

Mặc dù thị trường bất động sản gặp khó khăn, nguồn cung văn phòng cho thuê lớn đặc biệt văn phòng cho thuê tại phía Tây Hà nội phát triển nhiều tòa nhà văn phòng với giá tương đối thấp nên nhiều công ty dịch chuyển văn phòng ra phía Tây Hà nội để giảm chi phí hoạt động. Tuy nhiên, do lợi thế về mặt địa lý khi tòa nhà Sentinel Place nằm ở trung tâm thủ đô Hà nội rất thuận tiện về mặt giao thông cộng với chất lượng phục vụ của tòa nhà hạng A nên khách hàng của tòa nhà tương đối hài lòng và cam kết gắn bó lâu dài. Do vậy, kết quả kinh doanh năm 2012 của Công ty ổn định và phát triển khi công suất tòa nhà luôn giữ vững 100% mặt bằng thuê. Kết quả trên là rất khả quan trong bối cảnh thị trường bất động sản ngày càng khó khăn, giá thuê phân khúc cho thuê văn phòng giảm cùng với việc khách hàng ngày càng có nhiều sự lựa chọn khi có nhiều tòa nhà cho thuê văn phòng đang và đã xây dựng hoàn thiện.

2. Phân tích tình hình tài chính:

a) Tình hình tài sản:

Tính đến cuối năm 2012, tổng tài sản của Công ty giảm từ 177.317.536.964 đồng xuống 174.330.760.827 đồng, tương ứng giảm 1.68 % trong đó tài sản ngắn hạn giảm 0.01 %, tài sản dài hạn giảm 2.03 %.

b) Tình hình nợ phải trả:

Tính đến cuối năm 2012, tổng nguồn vốn của Công ty giảm từ 177.317.536.964 đồng xuống 174.330.760.827 đồng, tương ứng giảm 1.68 % trong đó nợ ngắn hạn tăng 26.67 %, nợ dài hạn giảm 34.08 %.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung quy chế tổ chức và hoạt động của Công ty, hoàn thiện cơ cấu tổ chức, phân công phân nhiệm rõ ràng giữa các bộ phận, phòng ban và từng cá nhân trong Công ty.

Thực hiện việc giao trách nhiệm cho các cấp quản lý rõ ràng để nâng cao vai trò, trách nhiệm của các cấp quản lý.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

- Duy trì ổn định lượng khách hàng đang thuê tại tòa nhà Sentinel Place;
- Chủ động khai thác các khách tiềm năng, có chính sách giá thuê linh hoạt, phù hợp với tình hình thị trường, không ngừng cải thiện các tiện ích, dịch vụ đáp ứng nhu cầu của khách;
- Đội ngũ quản lý tòa nhà văn phòng sẽ đóng vai trò quan trọng trong khâu chăm sóc lắng nghe các ý kiến phản hồi của khách thuê.
- Liên doanh, liên kết với các đơn vị khác để tiếp tục phát triển mảng kinh doanh văn phòng cho thuê.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của công ty:

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty:

Năm 2012, nền kinh tế trong nước vẫn tiếp tục gặp khó khăn tuy nhiên Ban giám đốc Công ty đã có nhiều cố gắng, nỗ lực thực hiện để duy trì công suất khách thuê đạt 100%. Công ty hoạt động hiệu quả, có lãi là kết quả đáng khen ngợi đối với Ban giám đốc và toàn thể đội ngũ cán bộ nhân viên Công ty.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban giám đốc:

Ban Giám đốc luôn chủ động trong công việc, thực hiện việc chăm sóc khách hàng tốt, tổ chức nhân sự hiệu quả, tiết kiệm chi phí.

3. Các kế hoạch định hướng của Hội đồng quản trị:

Chỉ đạo, hỗ trợ Ban giám đốc Công ty trong quá trình thực hiện kế hoạch năm 2013 để Công ty đạt được kết quả kinh doanh ấn tượng, phát triển.

V. Quản trị công ty:

1. Hội đồng quản trị:

a) Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị:

STT	Họ và tên	Chức danh	Năm Sinh	Số CMTND
1	Nguyễn Hoàng Tuấn	Chủ tịch Hội đồng quản trị	1970	022643276
2	Nguyễn Phúc Linh	Ủy viên	1966	013188162
3	Lê Việt Hà	Ủy viên	1976	011815342
4	Nguyễn Thị Hồng Trang	Ủy viên	1975	022768121
5	Đàm Hải Giang	Ủy viên	1972	011848411

b) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2012, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp với Ban Giám đốc Công ty, tất cả các cuộc họp đều có sự tham dự của Ban Kiểm soát. Hội đồng quản trị đã lắng nghe các ý kiến đề xuất của Giám đốc để có những quyết sách kịp thời nhằm tạo điều kiện cho Giám đốc chủ động trong việc điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.

Hội đồng quản trị cũng có những chỉ đạo kịp thời đối với Ban giám đốc, đưa ra những chủ trương hoạt động, nhiệm vụ cụ thể mà Đại hội đồng cổ đông đã giao để Ban giám đốc có định hướng và thực hiện trong quá trình hoạt động.

2. Ban kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát:

STT	Họ và tên	Chức danh	Năm Sinh	Số CMTND
BAN KIỂM SOÁT				
1	Lê Văn Minh	Trưởng Ban kiểm soát	1978	013251339
2	Nguyễn Hoàng Anh	TV Ban kiểm soát	1975	011800200
3	Bùi Thị Việt Hà	TV Ban kiểm soát	1978	012086558

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2012, Ban kiểm soát đã tham gia tất cả các cuộc họp Hội đồng quản trị, đóng góp ý kiến trong công tác kiểm tra báo cáo tài chính, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong việc quản lý, điều hành Công ty.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán:

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam được chọn là công ty cung cấp dịch vụ kiểm toán báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty.

Theo ý kiến của Công ty kiểm toán, báo cáo tài chính năm 2012 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Bất động sản Việt Bắc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán (đính kèm báo cáo).

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 năm 2013

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



GIÁM ĐỐC
Lê Việt Hà