



**Văn phòng chính**

63-65 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Tel: (84-8) 6 295 9234 - Fax: (84-8) 3 914 1928

Email: [admin@libertyhotels.com.vn](mailto:admin@libertyhotels.com.vn)

Website: [www.libertyhotels.com.vn](http://www.libertyhotels.com.vn)

2009

**Báo Cáo Thường Niên**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN QUÊ HƯƠNG LIBERTY**

## MỤC LỤC

- PHẦN I  
**3 >> GIỚI THIỆU CÔNG TY**  
 PHẦN II  
**5 >> BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2009**  
 PHẦN III  
**13 >> KẾ HOẠCH KINH DOANH 2010**  
 PHẦN IV  
**17 >> CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN GIAI ĐOẠN 2010-2015**



## Phần I: GIỚI THIỆU CÔNG TY

### 1. Giới thiệu

Công ty Cổ phần Quê Hương Liberty là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước Khách sạn Quê Hương trực thuộc Tổng Công ty Du Lịch Sài Gòn theo quyết định số 2621/QĐ-UB của Chủ tịch Ủy Ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 07 năm 2004 và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303462927 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03 tháng 09 năm 2004 (số ĐKKD lần đầu là 4103002630) và sửa đổi lần thứ 06 ngày 28 tháng 10 năm 2009.

Tên công ty : Công ty Cổ phần Quê Hương – Liberty  
 Tên tiếng Anh : QUE HUONG LIBERTY JOINT STOCK COMPANY  
 Tên công ty viết tắt : THE LIBERTY JSC

Logo Công ty :  : **QUÊ HƯƠNG · LIBERTY**  
 Trụ sở chính : 63-65 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM  
 Điện thoại : (84-8) 2959 234 - Fax: (84-8) 9141 928  
 Email : admin@libertyhotels.com.vn  
 Website : www.libertyhotels.com.vn  
 Vốn điều lệ : 320.000.000.000 VND

### Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính:

- Kinh doanh nhà hàng, khách sạn, vũ trường, massage sauna, karaoke, cắt uốn tóc, mỹ nghệ, dịch vụ chăm sóc sắc đẹp, dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà ở và nhà làm việc.
- Mua bán rượu các loại, thuốc lá diếu sản xuất trong nước, chế biến bia tươi.
- Dịch vụ chăm sóc sắc đẹp.
- Mua bán các loại hoa, lá cây cảnh.
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống lưu động.
- Kinh doanh vận chuyển khách du lịch, kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành khách quốc tế và nội địa, dịch vụ vui chơi giải trí, thể thao gồm du lịch săn bắn thú, chần thả, hút tóc, đại lý đổi ngoại tệ, đại lý bán vé máy bay.
- Dịch vụ tư vấn quản lý hoạt động kinh doanh nhà hàng, khách sạn.

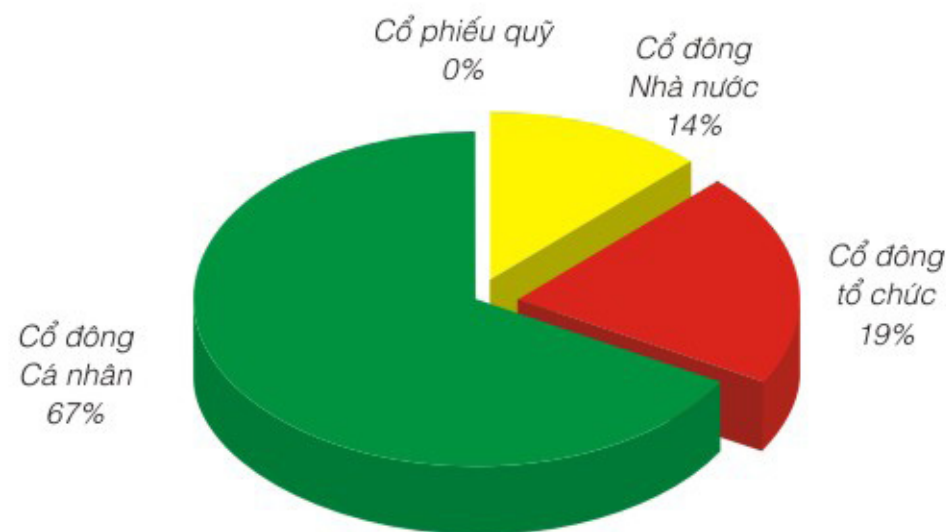


**2. Các đơn vị kinh doanh của công ty**

STT	Đơn vị	Địa chỉ
1	<b>Khách sạn Novotel Saigon Centre</b> <i>(Khách sạn Quê Hương 1 cũ) đang xây dựng</i>	165-167 Hai Bà Trưng, Q.3, TP.HCM
2	<b>Khách sạn Quê Hương 2</b>	129 -133 Hàm Nghi, Q.1, TP.HCM
3	<b>Khách sạn Quê Hương 3</b>	187 Phạm Ngũ Lão, Q.1, TP.HCM
4	<b>Khách sạn Quê Hương 4</b>	265 Phạm Ngũ Lão, Q.1, TP.HCM
5	<b>Khách sạn Liberty Central</b>	175-177-179 Lê Thánh Tôn, Q.1, TP.HCM
6	<b>Khách sạn Metropole</b>	148 Trần Hưng Đạo, Q.1, TP.HCM
7	<b>Nhà hàng GO2</b>	187 Đê Thám, Q.1, TP.HCM
8	<b>Nhà hàng Vân Cảnh</b>	73-75 Phạm Ngũ Lão, Q.1, TP.HCM
9	<b>Nhà hàng Á Đông</b>	301-303 Hải Thượng lãn Ông, Q.5, TP.HCM
10	<b>Thanh Thế Plaza</b>	5-7-9 Nguyễn Trung Trực, Q1, TP.HCM
11	<b>Văn phòng cho thuê</b>	39 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Q.1, TP.HCM
12	<b>Văn phòng cho thuê</b>	41 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Q.1, TP.HCM
13	<b>Mặt bằng cho thuê</b>	17 Lưu Văn Lang, Q.1, TP.HCM
14	<b>Trụ sở chính của Công ty</b>	63-65 Hàm Nghi, Q.1, TP.HCM

**3. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 31/12/2009**

STT	Cổ đông	SL cổ đông	SL cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	<b>Cổ đông Nhà Nước</b>	1	4,622,221	14.45%
2	<b>Cổ đông tổ chức</b>	12	5,924,278	18.51%
3	<b>Cổ đông cá nhân</b>	888	21,453,304	67.04%
4	<b>Cổ phiếu quỹ</b>		197	0.00%
<b>Tổng cộng</b>		<b>901</b>	<b>32,000,000</b>	<b>100.00%</b>



**Phần II :**

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2009**

**I. TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI**

Trong bối cảnh suy thoái kinh tế toàn cầu, Việt Nam vẫn là một trong số ít quốc gia duy trì được tốc độ tăng trưởng GDP dương trong năm 2009. Tốc độ tăng trưởng GDP năm 2009 ở mức 5.32%, tuy thấp hơn những năm trước nhưng đã vượt kế hoạch 5% đề ra đầu năm. Kết quả trên được coi là một thành công của Chính phủ Việt Nam trong nỗ lực ngăn chặn đà suy giảm kinh tế. Mặt khác, tốc độ tăng trưởng GDP tăng dần trong những quý cuối năm 2009, phát đi tín hiệu tích cực về sự phục hồi nhanh chóng của nền kinh tế trong thời gian tới.

Trong năm 2009, Chính phủ và các bộ ngành đã điều hành linh hoạt các chính sách tài khóa và tiền tệ, góp phần khống chế lạm phát, thúc đẩy sản xuất, thu hút đầu tư nước ngoài và bảo đảm tăng trưởng kinh tế. Tuy vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài chỉ đạt trên 21 tỷ USD, giảm 70% so với cùng kỳ 2008 do tác động của khủng hoảng tài chính toàn cầu, nhưng vẫn cho thấy sự quan tâm nhất định của các nhà đầu tư trên thế giới đến thị trường Việt Nam.

Lượng khách quốc tế đến Việt Nam trong năm 2009 giảm 11% do tình hình kinh tế khó khăn. Tuy nhiên, lượng khách quốc tế đến Việt Nam dự kiến sẽ tăng trở lại vào năm nay nhờ sự phục hồi của nền kinh tế thế giới và hệ thống chính trị ổn định của Việt Nam.

**II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

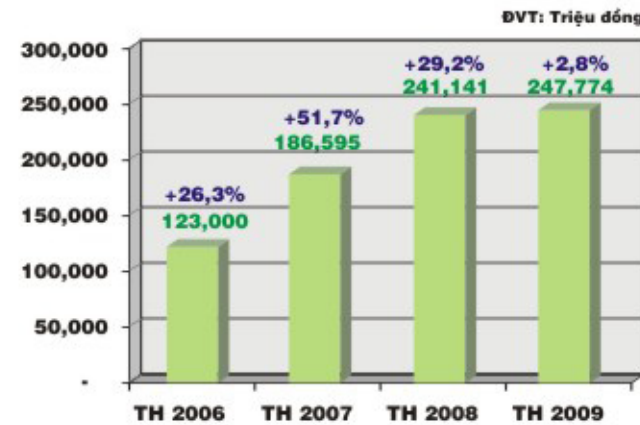
DVT: Ngân đồng

CHỈ TIÊU	TH 2008	KH 2009	TH 2009	%	
				TH09/TH08	TH09/KH09
<b>Doanh thu thuần từ HĐKD</b>	<b>241,140,521</b>	<b>240,000,000</b>	<b>247,773,596</b>	<b>102.8%</b>	<b>103.2%</b>
Giá vốn hàng bán	134,420,215	135,000,000	135,789,399	101.0%	100.6%
<b>Lãi gộp</b>	<b>106,720,306</b>	<b>105,000,000</b>	<b>111,984,197</b>	<b>104.9%</b>	<b>106.7%</b>
Doanh thu HĐTC ngắn hạn	36,950,459	12,500,000	14,841,442	40.2%	118.7%
Chi phí HĐTC ngắn hạn	4,829,849	-	1,220,188	25.3%	N/A
Chi phí quản lý DN	28,164,255	24,000,000	26,720,830	94.9%	111.3%
<b>Lãi từ HĐKD</b>	<b>110,676,661</b>	<b>93,500,000</b>	<b>98,884,621</b>	<b>89.3%</b>	<b>105.8%</b>
Thu nhập khác	1,693,116	500,000	781,720	46.2%	156.3%
Chi phí khác	56,852	-	811,520	1427.4%	N/A
Lợi nhuận khác	1,636,264	500,000	(29,801)	-1.8%	-6.0%
<b>Tổng lãi trước thuế</b>	<b>112,312,925</b>	<b>94,000,000</b>	<b>98,854,821</b>	<b>88.0%</b>	<b>105.2%</b>
Chi phí thuế TNDN	15,099,922	11,750,000	11,870,377	78.6%	101.0%
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	263,859	-	140,834	53.4%	N/A
<b>Lãi sau thuế</b>	<b>96,949,144</b>	<b>82,250,000</b>	<b>86,843,610</b>	<b>89.6%</b>	<b>105.6%</b>
Số lượng cổ phiếu BQ	18,000,000	24,000,000	26,000,000	144.4%	108.3%
<b>Lãi cơ bản trên 1CP</b>	<b>5.386</b>	<b>3.427</b>	<b>3.340</b>	<b>62.0%</b>	<b>97.5%</b>

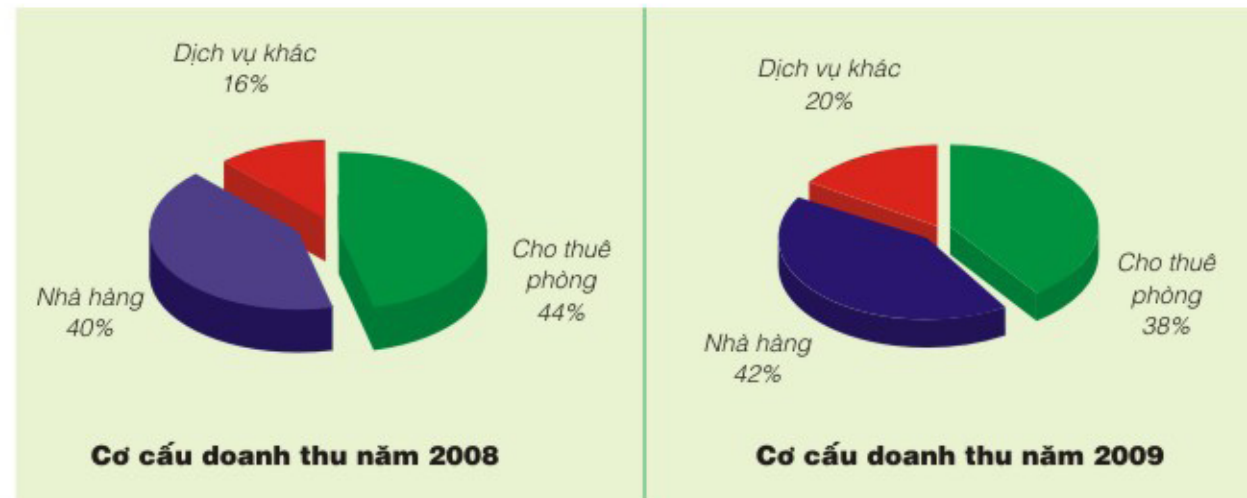
### DOANH THU THUẦN

Doanh thu năm 2009 đạt 247,77 tỷ đồng tăng 2,8% so với năm 2008 và vượt 3,2% so với kế hoạch.

Bất chấp những khó khăn của nền kinh tế nói chung và ngành du lịch nói riêng, Công ty đã nỗ lực đẩy mạnh khai thác dịch vụ nhà hàng và các dịch vụ khác nhằm tăng doanh thu của toàn Công ty.

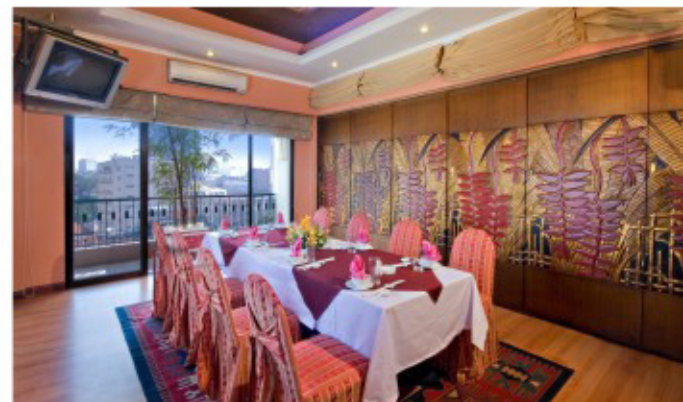


Mức tăng trưởng doanh thu bình quân trong khoảng thời gian từ 2006 đến 2009 đạt 26,3%/năm.



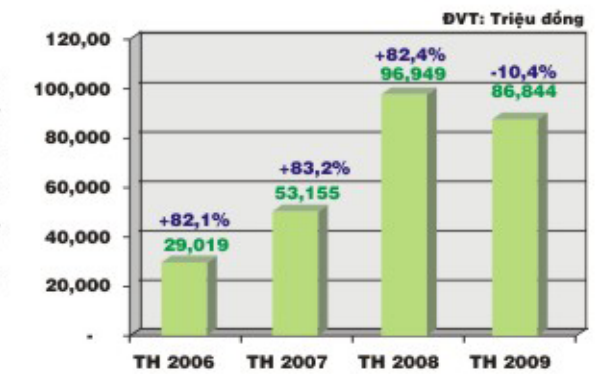
Năm 2009 tỷ trọng doanh thu cho thuê phòng giảm 6% so với năm 2008 do lượng khách quốc tế đến Việt Nam giảm đáng kể. Tuy nhiên mức tăng trưởng ổn định của khối nhà hàng và các dịch vụ khác đã giúp cho doanh thu toàn công ty tiếp tục tăng trưởng:

- Doanh thu phòng đạt 94.2 tỷ đồng, giảm 12.3 tỷ tương đương 12% so với 2008.
- Doanh thu nhà hàng đạt 104.7 tỷ đồng, tăng 9.4 tỷ tương đương 10% so với 2008.
- Doanh thu khác đạt 48.9 tỷ đồng, tăng 9.5 tỷ tương đương 24% so với 2008.



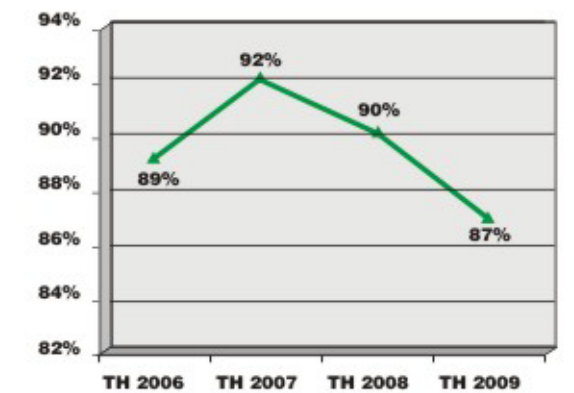
### LỢI NHUẬN SAU THUẾ

Năm 2009 là một năm đầy khó khăn và thử thách của ngành du lịch nói chung và của Công ty nói riêng. Mặc dù Công ty đã nỗ lực giữ mức tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận sau thuế chỉ đạt 86.84 tỷ, giảm 10% so với năm 2008. Sự sụt giảm của lợi nhuận sau thuế chủ yếu là do doanh thu hoạt động tài chính giảm 22 tỷ so với năm 2008.



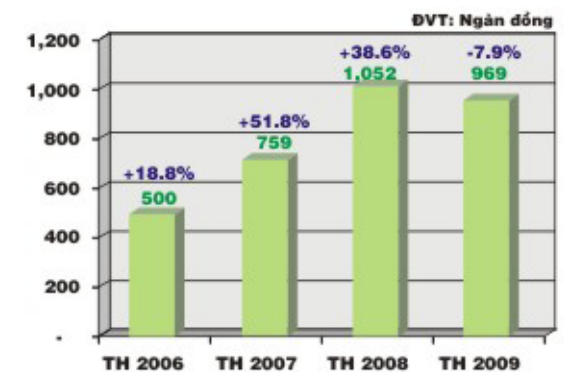
### CÔNG SUẤT PHÒNG

Công suất phòng năm 2009 đạt 87%, giảm 3% so với năm 2008. Tuy nhiên, công suất phòng của Công ty vẫn giữ ở mức cao so với các khách sạn khác trong cùng khu vực do một lượng lớn khách du lịch và thương nhân chuyển từ thị phần khách sạn 4-5 sao sang khách sạn 2-3 sao để cắt giảm chi phí trong thời kỳ suy thoái kinh tế.



### GIÁ PHÒNG

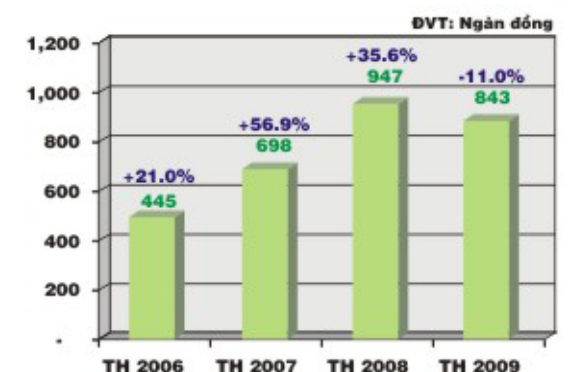
Để thu hút khách trong giai đoạn suy thoái kinh tế, Công ty đã linh động điều chỉnh chính sách giá cho phù hợp với tình hình chung của thị trường và khả năng chi tiêu của khách hàng. Do đó, giá phòng bình quân năm 2009 chỉ đạt 969 ngàn đồng/ngày phòng giảm 7.9% so với năm 2008. Đây cũng là tình trạng chung của toàn ngành du lịch trong năm 2009.



### REV.PAR

REV.PAR năm 2009 đạt 843 ngàn đồng, giảm 11% so với năm 2008 do công suất phòng và giá phòng đều giảm.

Bình quân từ năm 2006 đến năm 2009, REV.PAR tăng mỗi năm 23.7%.





### III. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY

#### 1. Bảng cân đối kế toán

ĐVT: Ngân đồng

TÀI SẢN		01/01/2009	31/12/2009
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>157,813,983</b>	<b>272,596,686</b>
I	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>6,159,140</b>	<b>6,470,907</b>
1	Tiền	6,159,140	6,470,907
II	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>135,237,237</b>	<b>242,815,678</b>
1	Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	60,989,424	3,694,200
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn khác	74,247,813	239,121,478
3	Dự phòng giảm giá đầu tư		
III	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>14,568,487</b>	<b>19,817,922</b>
1	Phải thu khách hàng	9,215,821	8,712,378
2	Trả trước cho người bán	4,267,844	6,585,648
3	Các khoản phải thu khác	1,084,822	4,519,896
VI	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>1,002,212</b>	<b>1,120,168</b>
V	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>846,907</b>	<b>2,372,010</b>
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>420,244,995</b>	<b>818,027,988</b>
I	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>348,602</b>	<b>603,191</b>
II	<b>Tài sản cố định</b>	<b>288,808,746</b>	<b>678,047,816</b>
1	Tài sản cố định hữu hình	198,522,506	456,915,438
	- Nguyên giá	263,947,244	536,706,998
	- Giá trị hao mòn lũy kế	(65,424,738)	(79,791,560)
2	Tài sản cố định thuê tài chính	-	-
3	Tài sản cố định vô hình	25,001,468	63,548,236
	- Nguyên giá	25,716,682	64,583,440
	- Giá trị hao mòn lũy kế	(715,214)	(1,035,204)
4	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	65,284,772	157,584,142
III	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
IV	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>126,471,274</b>	<b>134,693,743</b>
1	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	27,495,000	25,870,000
2	Đầu tư dài hạn khác	103,318,492	108,823,743
3	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(4,342,218)	-
V	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>4,616,373</b>	<b>4,683,238</b>
1	Chi phí trả trước dài hạn	4,616,373	4,683,238
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>578,058,978</b>	<b>1,090,624,674</b>

ĐVT: Ngân đồng

NGUỒN VỐN		01/01/2009	31/12/2009
<b>A</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>55,462,499</b>	<b>346,889,135</b>
I	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>52,457,763</b>	<b>313,510,463</b>
1	Vay và nợ ngắn hạn	-	107,200,000
2	Phải trả người bán	7,763,297	22,796,685
3	Người mua trả tiền trước	4,815,590	5,058,306
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	6,974,688	14,797,432
5	Phải trả người lao động	17,653,479	15,178,188
6	Chi phí phải trả	1,394,044	969,116
7	Các khoản phải trả, phải nộp khác	13,856,665	147,510,736
8	Dự phòng phải trả ngắn hạn		
II	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>3,004,736</b>	<b>33,378,672</b>
1	Phải trả dài hạn người bán		
2	Phải trả dài hạn nội bộ		
3	Phải trả dài hạn khác		
4	Vay và nợ dài hạn	2,307,430	32,960,930
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	263,859	140,834
6	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	433,447	276,908
7	Dự phòng phải trả dài hạn		
<b>B</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>522,596,479</b>	<b>743,735,539</b>
I	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>520,220,470</b>	<b>738,363,115</b>
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	240,000,000	320,000,000
2	Thặng dư vốn cổ phần	258,689,512	363,696,002
3	Vốn khác của chủ sở hữu		
4	Cổ phiếu quỹ	(1,970)	(1,970)
5	Chênh lệch đánh giá lại tài sản		
6	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		
7	Quỹ đầu tư phát triển	-	7,163,855
8	Quỹ dự phòng tài chính	3,975,276	7,915,431
9	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	49,265	307,376
10	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	17,508,387	39,282,421
11	Nguồn vốn đầu tư XDCB		
II	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>2,376,009</b>	<b>5,372,424</b>
1	Quỹ khen thưởng phúc lợi	2,376,009	5,372,424
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>578,058,978</b>	<b>1,090,624,674</b>



**2. Các chỉ số tài chính cơ bản**

CHỈ TIÊU	DVT	2008	2009
<b>Chỉ số về khả năng sinh lời</b>			
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	%	40.02%	34.89%
Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu	%	46.36%	39.71%
<b>Chỉ số về tỷ lệ thu hồi vốn đầu tư</b>			
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	16.77%	7.96%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	18.55%	11.68%
<b>Chỉ số về khả năng thanh toán</b>			
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	3.01	1.53
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	2.99	1.52
<b>Chỉ số về cơ cấu vốn</b>			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	9.59%	31.81%
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	90.41%	68.19%

**THU NHẬP TRÊN MỖI CỔ PHIẾU (EPS)**



Số lượng cổ phiếu phát hành thêm trong năm 2009 nhằm huy động vốn tài trợ cho dự án Khách sạn Novotel Saigon Centre đã khiến mức lãi trên 1 cổ phiếu giảm còn 3,340 đồng/cổ phiếu, tương đương giảm 38% so với năm 2008.

Từ năm 2006 đến 2009, EPS bình quân mỗi năm tăng trưởng 8.2%. Dự kiến mức thu nhập trên mỗi cổ phiếu sẽ tăng mạnh trở lại sau khi các dự án Khách sạn Novotel Saigon Centre và Pullman Saigon Centre hoàn tất và đưa vào hoạt động.

**3. Chi trả cổ tức cho cổ đông**

Năm 2009 Công ty đã tạm ứng cổ tức 1.800đồng/1 cổ phần (tương đương 18% trên vốn điều lệ).

- Đợt 1 vào tháng 07/2009 : 900 đồng/1 cổ phần (9%)
- Đợt 2 vào tháng 12/2009 : 900 đồng /1 cổ phần (9%)

**4. Phát hành cổ phiếu ra công chúng để huy động vốn tài trợ cho dự án Khách sạn Novotel Saigon Centre**

Trong tháng 9 năm 2009, Công ty đã phát hành thêm 8.000.000 cổ phần để huy động vốn tài trợ cho dự án Khách sạn Novotel Saigon Centre. Tổng số tiền ròng thu được từ đợt phát hành là 184,906,490,000 đồng đã được dùng để mua đất tại số 165 Hai Bà Trưng Quận 1 và phục vụ các hoạt động đầu tư khác của Công ty.

**IV. HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**

**1. Đầu tư nâng cấp cơ sở vật chất**

Hoàn tất xây dựng mở rộng 14 phòng của Khách sạn Quê Hương 4 và đưa vào hoạt động từ tháng 10/2009, tăng tổng số phòng của Khách sạn Quê Hương 4 lên 89 phòng đạt tiêu chuẩn 3 sao.

Hoàn tất nâng cấp và cải tạo một số phòng ngủ của Khách sạn Quê Hương 3.

**2. Đầu tư xây mới cơ sở kinh doanh**

Trong tháng 2/2010, 47 phòng đầu tiên của Khách sạn Liberty Central (Khách sạn Quê Hương 6 cũ) với qui mô 140 phòng tiêu chuẩn 3 sao đã được đưa vào hoạt động. Tuy mới đưa vào hoạt động, công suất phòng của khách sạn hiện đã đạt trên 90%, giá bình quân trên 1.1 triệu đồng/ngày phòng.

Khách sạn Quê Hương 1 đã ngưng hoạt động từ cuối tháng 3/2010 để khởi công xây dựng công trình Khách sạn Novotel Saigon Centre. Hiện tại, công trình đang trong giai đoạn thi công tường vây và cọc đại trà.

Khách sạn Metropole đang trong giai đoạn điều chỉnh thủ tục đầu tư xây dựng để phù hợp với yêu cầu xây dựng Khách sạn Pullman Saigon Centre tiêu chuẩn 5 sao do tập đoàn Accor quản lý. Dự kiến Khách sạn Metropole sẽ ngưng hoạt động trong tháng 9/2010 để chuẩn bị khởi công công trình.

**2. Đầu tư vào công ty liên kết**

STT	Tên công ty	DVT: Đồng	31/52010
1	Công ty cổ phần Tư vấn & Quản lý Khách sạn		3,000,000,000
2	Công ty cổ phần Cảnh Quan Xanh		1,000,000,000
3	Công ty cổ phần Du Lịch Delta - Đà Lạt		9,870,000,000
4	Công ty cổ phần Khánh Hòa - Liberty		12,000,000,000
<b>Tổng cộng</b>			<b>25,870,000,000</b>

**3. Đầu tư mua cổ phần một số công ty**

**ĐVT: Đồng**

STT	Tên công ty	31/12/2008
1	Công ty cổ phần Du Lịch Sài Gòn - Madagui	8,529,280,000
2	Công ty cổ phần Du Lịch Sài Gòn Bông Sen	8,241,000,000
3	Công ty cổ phần Du lịch Cần Thơ	2,828,750,000
4	Công ty Cổ phần Khách sạn Chợ Lớn	3,022,250,000
5	Dự án Phường Bình Trưng Tây, Quận 2	106,000,000,000
<b>Tổng cộng</b>		<b>128,621,280,000</b>

**V. TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG NĂM 2009**

Doanh thu thực hiện được 247.77 tỷ đồng tăng 3.2% so kế hoạch và tăng 2.8% so thực hiện năm 2008.

Lãi sau thuế thực hiện được 86.84 tỷ đồng tăng 5.6% so kế hoạch và giảm 10.4% so thực hiện năm 2008.

Hoàn tất việc tăng vốn điều lệ từ 240 tỷ lên 320 tỷ đồng thông qua việc phát hành 8.000.000 cổ phiếu ra công chúng nhằm huy động vốn tài trợ cho dự án Khách sạn Novotel Saigon Centre.

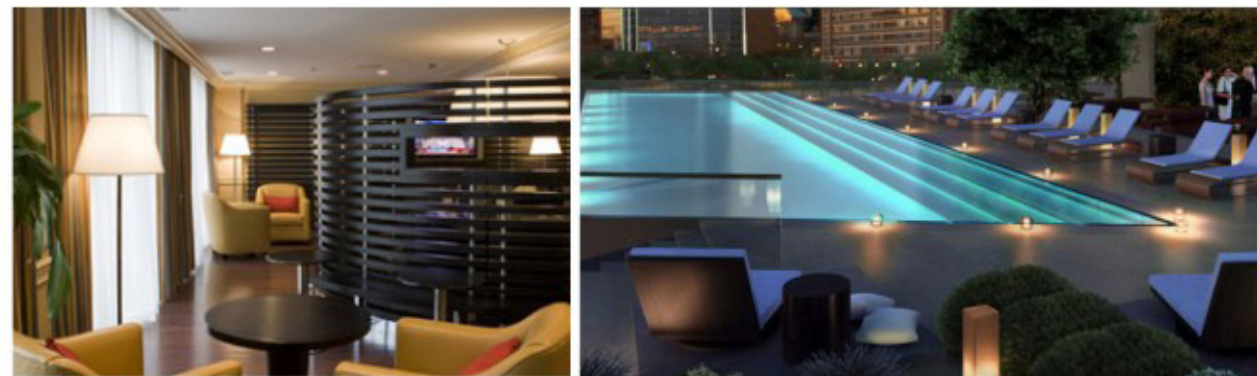
Chia cổ tức cho cổ đông 1.800đồng/cổ phần (18% vốn điều lệ)

Hoàn tất mở rộng 14 phòng cho khách sạn Quê Hương 4 và đưa vào sử dụng trong tháng 10/2009.

Hoàn tất xây dựng khách sạn Quê Hương 6 và đưa vào hoạt động một phần từ tháng 2/2010.

Hoàn tất các thủ tục đầu tư xây dựng Khách sạn Novotel Saigon Centre tiêu chuẩn 4 sao với quy mô 250 phòng và khởi công trong tháng 4/2010.

Điều chỉnh các thủ tục đầu tư xây dựng Khách sạn Pullman Saigon Centre tiêu chuẩn 5 sao với qui mô 310 phòng dự kiến khởi công vào tháng 9/2010.



**Phần III:**

**KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2010**

**I. KẾ HOẠCH KINH DOANH**

**Tổng quan thị trường du lịch Việt Nam.**

Vượt qua năm 2009 đầy khó khăn, nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng đã bắt đầu có những dấu hiệu phục hồi trong năm 2010. GDP tăng trưởng 5.83% trong Quý I/2010, cao hơn nhiều so với mức 3.14% của Quý I/2009. Giải ngân vốn FDI trong Quý I/2010 đạt 2.5 tỷ USD, tăng 13.6% so với cùng kỳ 2009. Trên đà phục hồi của nền kinh tế, lượng khách quốc tế đến Việt Nam trong Quý I/2010 cũng đã tăng 36.2% so với cùng kỳ 2009, hứa hẹn một năm khả quan hơn cho thị trường du lịch Việt Nam.

Tuy nhiên, bên cạnh những tín hiệu lạc quan của nền kinh tế và thị trường du lịch, năm 2010 dự đoán vẫn là một năm đầy khó khăn của các doanh nghiệp Việt Nam. Mặt bằng lãi suất được đẩy lên tương đối cao để đối phó với nguy cơ lạm phát khiến cho chi phí vốn của doanh nghiệp tăng cao. Bên cạnh đó, thị trường bất động sản tuy đã giảm nhiệt nhưng mặt bằng giá nhiều nơi vẫn giữ ở mức cao, gây khó khăn cho hoạt động đầu tư phát triển các khách sạn mới ở khu vực trung tâm.

Dựa vào những yếu tố trên, Công ty xác định những điểm mạnh, điểm yếu, thời cơ và nguy cơ trong năm 2010 như sau:

<b>ĐIỂM MẠNH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thương hiệu Quê Hương – Liberty đã được khẳng định trên thị trường khách sạn 2-3 sao tại Tp.HCM</li> <li>- Sở hữu nhiều khách sạn có vị trí đắc địa tại trung tâm Tp.HCM</li> <li>- Đội ngũ nhân sự có năng lực và giàu kinh nghiệm</li> <li>- Khách sạn Liberty Central đã hoàn thành và đưa vào hoạt động giúp tăng nguồn thu của Công ty</li> </ul>
<b>ĐIỂM YẾU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sản phẩm chưa đa dạng, chủ yếu tập trung vào thị trường 2-3 sao tại Tp.HCM</li> <li>- Vẫn còn phụ thuộc vào một số nhân sự chủ chốt, chưa xây dựng được năng lực cốt lõi mang tính hệ thống</li> <li>- Khách sạn Quê Hương 1 và Metropole ngừng hoạt động để tiến hành xây mới, tạo áp lực tài chính cho Công ty trong 2-3 năm tới.</li> </ul>
<b>THỜI CƠ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sự phục hồi của thị trường du lịch trong năm 2010</li> <li>- Thị trường bất động sản vẫn đang chững lại là cơ hội để Công ty tìm kiếm những bất động sản tiềm năng để phát triển dự án mới trong tương lai.</li> <li>- Thị trường khách sạn vẫn còn nhiều tiềm năng phát triển do nguồn cung còn hạn chế.</li> </ul>
<b>NGUY CƠ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bất ổn của nền kinh tế châu Âu có thể làm lượng khách châu Âu sụt giảm trong thời gian tới.</li> <li>- Lạm phát tăng trở lại có thể khiến chi phí xây dựng và chi phí vay ngân hàng tăng cao, làm giảm hiệu quả đầu tư dự án</li> <li>- Sự xuất hiện ngày càng nhiều các đối thủ cạnh tranh trong và ngoài nước</li> </ul>

Căn cứ vào phân tích trên, Công ty đề ra kế hoạch tài chính cho năm 2010 như sau:

**KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH NĂM 2010**

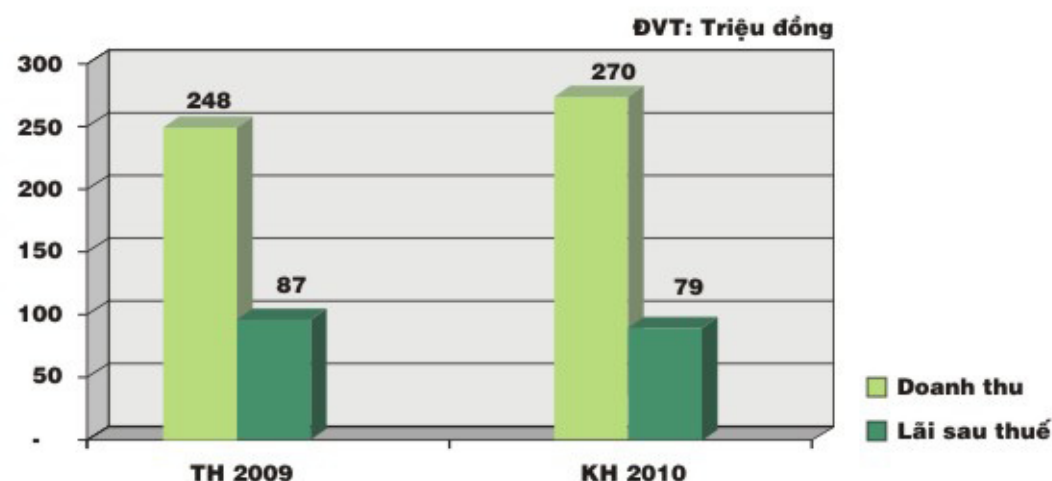
ĐVT: Ngàn đồng

CHỈ TIÊU	TH 2009	KH 2010	%
			KH09/TH08
<b>Doanh thu thuần từ HĐKD</b>	<b>247,773,596</b>	<b>270,000,000</b>	<b>109.0%</b>
Giá vốn hàng bán	135,789,399	151,000,000	111.2%
<b>Lãi gộp</b>	<b>111,984,197</b>	<b>119,000,000</b>	<b>106.3%</b>
Doanh thu HĐTC ngắn hạn	14,841,442	17,000,000	114.5%
Chi phí HĐTC ngắn hạn	1,220,188	3,500,000	286.8%
Chi phí quản lý DN	26,720,830	28,000,000	104.8%
<b>Lãi từ HĐKD</b>	<b>98,884,621</b>	<b>104,500,000</b>	<b>105.7%</b>
Thu nhập khác	781,720	1,000,000	127.9%
Chi phí khác	811,520	500,000	61.6%
Lợi nhuận khác	(29,801)	500,000	-1677.8%
<b>Tổng lãi trước thuế</b>	<b>98,854,821</b>	<b>105,000,000</b>	<b>106.2%</b>
Chi phí thuế TNDN	11,870,377	26,250,000	221.1%
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	140,834		0.0%
<b>Lãi sau thuế</b>	<b>86,843,610</b>	<b>78,750,000</b>	<b>90.7%</b>
Số lượng cổ phiếu BQ	26,000,000	32,000,000	123.1%
<b>Lãi cơ bản trên 1CP</b>	<b>3.340</b>	<b>2.461</b>	<b>73.7%</b>

**DOANH THU**

Trong năm 2010, Công ty bắt đầu đưa vào khai thác Khách sạn Liberty Central. Đó là cơ sở để Công ty xây dựng kế hoạch doanh thu tăng 9% so với năm 2009.

Tuy nhiên, với việc ngưng hoạt động của Khách sạn Quê Hương 1 trong tháng 4/2010 và Khách sạn Metropole trong tháng 9/2010 để xây mới, Công ty sẽ phải nỗ lực khai thác các khách sạn còn lại, đồng thời tiếp tục đẩy mạnh các sản phẩm ăn uống và dịch vụ khác để có thể đạt được mục tiêu tăng trưởng doanh thu đề ra trong năm 2010.



**LÃI SAU THUẾ**

Theo kế hoạch, mức lãi trước thuế của Công ty trong năm 2010 sẽ tăng 6% so với năm 2009. Tuy nhiên, kế hoạch lãi sau thuế giảm 9.3% so với năm 2009, tương đương với mức lãi là 78.75 tỷ đồng, chủ yếu là do Công ty không còn được hưởng ưu đãi thuế như những năm trước.

**KẾT QUẢ KINH DOANH DỰ KIẾN 06 THÁNG ĐẦU NĂM 2010**

ĐVT: Ngàn đồng

CHỈ TIÊU	DỰ KIẾN 06 THÁNG		SO SÁNH	
	2009	2010	TH10/TH09	% KH 2010
<b>Doanh thu thuần từ HĐKD</b>	<b>116,100,216</b>	<b>129,096,934</b>	<b>111.2%</b>	<b>47.8%</b>
Giá vốn hàng bán	62,663,148	74,193,492	118.4%	49.1%
<b>Lãi gộp</b>	<b>53,437,068</b>	<b>54,903,442</b>	<b>102.7%</b>	<b>46.1%</b>
Doanh thu HĐTC ngắn hạn	7,008,766	14,543,434	207.5%	85.5%
Chi phí HĐTC ngắn hạn	145,116	3,167,045	2182.4%	90.5%
Chi phí quản lý DN	7,829,343	9,822,823	125.5%	35.1%
<b>Lãi từ HĐKD</b>	<b>52,471,374</b>	<b>56,457,008</b>	<b>107.6%</b>	<b>54.0%</b>
Thu nhập khác	256,902	1,931,106	751.7%	193.1%
Chi phí khác	417	767,207	183953.3%	153.4%
Lợi nhuận khác	256,485	1,163,900	453.8%	232.8%
<b>Lãi trước thuế</b>	<b>52,727,860</b>	<b>57,620,908</b>	<b>109.3%</b>	<b>54.9%</b>
Chi phí thuế TNDN	6,590,982	14,405,227	218.6%	54.9%
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				
<b>Lãi sau thuế</b>	<b>46,136,877</b>	<b>43,215,681</b>	<b>93.7%</b>	<b>54.9%</b>

Doanh thu toàn Công ty 6 tháng đầu năm 2010 đạt 129.10 tỷ đồng tương đương 47.8% kế hoạch năm 2010, tăng 11.2% so với cùng kỳ năm 2009.

Lãi trước thuế 6 tháng đầu năm 2010 thực hiện được 57.62 tỷ đồng đạt 54.9% kế hoạch năm 2010, tăng 9.3% so với cùng kỳ năm 2009.

Lãi sau thuế 6 tháng đầu năm 2010 thực hiện được 43.22 tỷ đồng đạt 54.9% kế hoạch năm 2010, giảm 6.3% so với cùng kỳ năm 2009 do năm 2010 Công ty không còn được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp.

**II. KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ**

Triển khai thi công Khách sạn Novotel Saigon Centre (Khách sạn Quê Hương 1 cũ) tiêu chuẩn 4 sao với quy mô 250 phòng.

Hoàn tất thủ tục đầu tư xây dựng Khách sạn Pullman Saigon Centre (Khách sạn Metropole) tiêu chuẩn 5 sao với quy mô 310 phòng để khởi công vào tháng 9/2010.

Góp vốn và trực tiếp quản lý các khách sạn 3-4 sao tại các Tỉnh.

Chuẩn bị mặt bằng cho các dự án tiếp theo sau dự án Khách sạn Novotel Saigon Centre và Pullman Saigon Centre.





## Phần IV: CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN GIAI ĐOẠN 2010-2015

### I. KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ

#### 1. Hoàn tất các dự án trọng điểm

Ngoài các khách sạn hiện hữu đang hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ đầu tư xây mới 2 khách sạn có qui mô lớn:

#### Dự án Khách sạn Novotel Saigon Centre

(Khách sạn Quê Hương 1 cũ)

Địa điểm : 165-167 Hai Bà Trưng, Quận 1, Tp.HCM

Qui mô : 250 phòng tiêu chuẩn 4 sao

Dự kiến khởi công : Tháng 04/2010

Dự kiến hoàn thành : Tháng 04/2012

Vốn đầu tư : 700 tỷ đồng, trong đó:

Chi phí mua đất (đã mua) : 270 tỷ đồng

Chi phí xây dựng và trang thiết bị: 430 tỷ đồng

Nguồn vốn:

Vốn góp của đối tác(T6/2009) : 135 tỷ đồng

Phát hành cổ phiếu (T9/2009) : 135 tỷ đồng

Vay ngân hàng : 430 tỷ đồng

-Tiến độ dự án : Công ty đã hoàn thành việc mua đất mở rộng mặt bằng tại địa chỉ 165 Hai Bà Trưng, Quận 1 và đã khởi công trong tháng 4/2010. Hiện tại, Công ty đang tiến hành thi công tường vây và cọc đại trà.

#### Dự án Khách sạn Pullman Saigon Centre

(Khách sạn Metropole hiện hữu)

-Địa điểm : 148 Trần Hưng Đạo, Quận 1, Tp.HCM

-Qui mô : 310 phòng tiêu chuẩn 5 sao

-Khởi công : Tháng 09/2010

-Dự kiến hoàn thành : Tháng 03/2013

-Vốn đầu tư : 730 tỷ đồng, trong đó

Chi phí mua đất (đã mua) : 40 tỷ đồng

Chi phí xây dựng và trang thiết bị: 690 tỷ đồng

- Nguồn vốn:

Lợi nhuận tích lũy : 55 tỷ đồng

Trái phiếu chuyển đổi(T6/2010) : 325 tỷ đồng

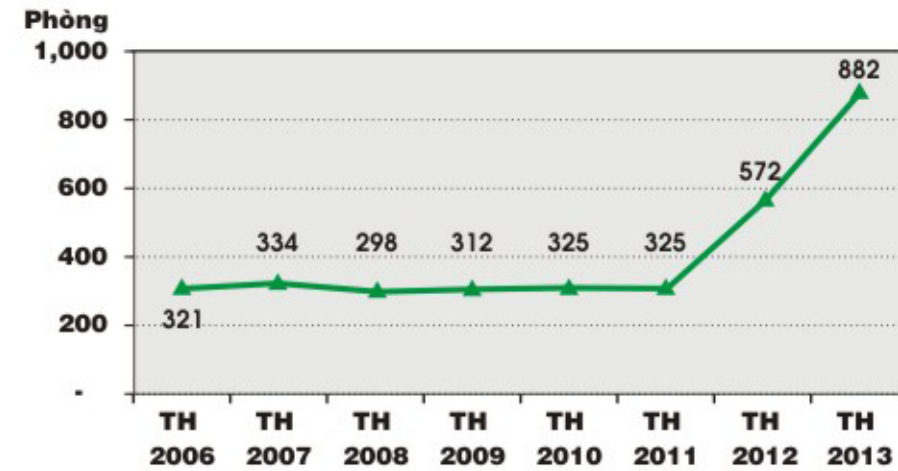
Vay ngân hàng : 350 tỷ đồng

- Tiến độ dự án : Hiện tại, Công ty đã hoàn thành việc đền bù giải tỏa cây xăng phía trước khách sạn Metropole và đang tiến hành điều chỉnh các thủ tục xây dựng và thiết kế để tiến đến khởi công công trình trong tháng 9/2010.



**KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN SỐ LƯỢNG PHÒNG**

Chỉ Tiêu	2010	2011	2012	2013
<b>Số Phòng Có Đầu Năm</b>	<b>313</b>	<b>322</b>	<b>322</b>	<b>572</b>
<b>Số Phòng Phát Sinh Giảm Trong Kỳ</b>	<b>131</b>	-		
Tháng 04/2010 ngưng kinh doanh Quê Hương 1 để xây mới	47			
Tháng 09/2010 ngưng kinh doanh Metropole để xây mới	84			
<b>Số Phòng Phát Sinh Tăng Trong Kỳ</b>	<b>140</b>	-	<b>250</b>	<b>310</b>
Tháng 02/2010 Liberty Central đưa vào kinh doanh	140			
Tháng 04/2012 Novotel Saigon Centre đưa vào kinh doanh			250	
Tháng 03/2013 Pullman Saigon Centre đưa vào kinh doanh				310
<b>Số Phòng Có Cuối Năm</b>	<b>322</b>	<b>322</b>	<b>572</b>	<b>882</b>



Đến đầu năm 2013, Công ty sẽ đưa vào kinh doanh tại thị trường Tp. HCM 882 phòng khách sạn, trong đó 310 phòng đạt tiêu chuẩn 5 sao, 390 phòng đạt tiêu chuẩn 4 sao và 182 phòng đạt tiêu chuẩn 2-3 sao. Số lượng phòng của Công ty lúc đó sẽ tăng gần gấp 3 các năm trước đó và cao cấp hơn về chất lượng so với hiện tại, đồng thời hứa hẹn hiệu quả kinh tế lâu dài cho Công ty.

**2. Chuẩn bị thủ tục đầu tư các dự án khác**

**Dự án Khách sạn Quê Hương 2**

Địa điểm : 129-133 Hàm Nghi, Quận 1, Tp.HCM  
 Qui mô : 120-150 phòng tiêu chuẩn 3 sao  
 Vốn đầu tư : Dự kiến khoảng 340 tỷ đồng  
 Nguồn vốn : Lợi nhuận tích lũy và vay ngân hàng

**Dự án Khách sạn Quận 2**

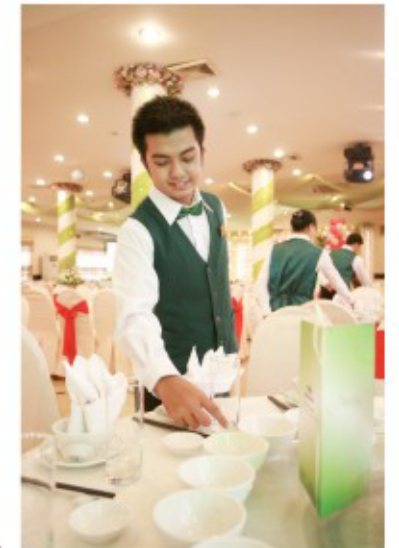
Địa điểm : Bình Trưng Tây, Quận 2, Tp.HCM  
 Qui mô : 600 phòng tiêu chuẩn 3 sao  
 Vốn đầu tư : 700 - 800 tỷ đồng  
 Nguồn vốn : Lợi nhuận tích lũy và vay ngân hàng

**Dự án Khách sạn Liberty – Nha Trang Khatoco:**

Địa điểm : 7-9 Biệt Thự, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa  
 Qui mô : 215 phòng tiêu chuẩn 4 sao  
 Vốn đầu tư : 230-250 tỷ đồng (trong đó, vốn góp của Công ty là 35%)  
 Nguồn vốn : Lợi nhuận tích lũy

**Di dời Nhà hàng Vân Cảnh:**

Căn cứ trên Quyết định số 2212/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 18 tháng 5 năm 2010 về việc thu hồi đất thuộc dự án xây dựng cao ốc văn phòng – thương mại – dịch vụ căn hộ ở tại khu tứ giác Bến Thành Quận 1, CTCP Quê Hương – Liberty sẽ phải bàn giao mặt bằng Nhà hàng Vân Cảnh tại số 73-75 Phạm Ngũ Lão, Quận 1 để phục vụ cho dự án. Hiện tại, Công ty vẫn đang trong quá trình thương thảo với các bên về việc bồi thường và hỗ trợ di dời. Thời điểm bàn giao mặt bằng dự kiến sẽ trong vòng 1 đến 2 năm tới. Do đó, Công ty đang xúc tiến việc tìm kiếm một địa điểm thích hợp để tiếp tục hoạt động kinh doanh của Nhà hàng Vân Cảnh nhằm duy trì thương hiệu đã được khẳng định trong lĩnh vực nhà hàng tiệc cưới và buffet chay.



### 3. Kế hoạch huy động và sử dụng vốn

DVT: Tỷ đồng

STT	Diễn giải	2010	2011	2012	2013	Tổng cộng
<b>A</b>	<b>CHI TIẾN ĐẦU TƯ</b>	<b>250</b>	<b>343</b>	<b>595</b>	<b>170</b>	<b>1,358</b>
1	Dự án Quê Hương 6	78				<b>78</b>
2	Dự án Novotel Saigon Centre	70	165	195		<b>430</b>
3	Dự án Pullman Saigon Centre	25	120	380	150	<b>675</b>
4	Dự án Bình Trưng Tây - Q.2	57				<b>57</b>
5	Dự án Liberty Nha Trang - Khatoco		38			<b>38</b>
6	Dự phòng mua BĐS phát triển kinh doanh	20	20	20	20	<b>80</b>
<b>B</b>	<b>KẾ HOẠCH HUY ĐỘNG VỐN</b>	<b>482</b>	<b>111</b>	<b>595</b>	<b>170</b>	<b>1,358</b>
1	Tiền mặt & ĐTTC ngắn hạn	130				<b>130</b>
2	Các nguồn khác từ HĐKD	27	20	60	113	<b>220</b>
3	Phát hành cổ phiếu					<b>-</b>
4	Phát hành trái phiếu	325				<b>325</b>
5	Vay ngân hàng		91	535	57	<b>683</b>
<b>C</b>	<b>THỪA/ THIẾU NGUỒN (B-A)</b>	<b>232</b>	<b>(232)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### II. KẾ HOẠCH DOANH THU VÀ LÃI SAU THUẾ

Chỉ tiêu	DVT	2010	2011	2012	2013	2014
SL Phòng KD BQ	Phòng	363	322	476	835	882
Doanh thu	Tỷ đồng	270	275	399	839	1,055
Lãi sau thuế	Tỷ đồng	79	71	96	147	242

Từ năm 2010 trở đi Công ty sẽ không còn được giảm 50% thuế TNDN

### III. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN THƯƠNG HIỆU & TÁI CẤU TRÚC CÔNG TY

#### Mục tiêu chiến lược đến năm 2015

Mục tiêu chiến lược của Công ty Quê Hương - Liberty là trở thành doanh nghiệp kinh doanh các bất động sản trong lĩnh vực du lịch và nghỉ dưỡng trên toàn quốc. Sứ mệnh của CTCP Quê Hương - Liberty khi đó là tìm kiếm, xây dựng phát triển và kinh doanh các cơ sở bất động sản hoạt động hiệu quả để cung cấp cho ngành du lịch và nghỉ dưỡng.

Để đạt được mục tiêu chiến lược đến năm 2015 như trên, Công ty cần phải xây dựng và phát triển các năng lực cốt lõi như sau:

- Năng lực đầu tư
- Năng lực phát triển dự án
- Năng lực quản lý tài sản
- Năng lực quản lý khách sạn & khu nghỉ dưỡng

#### Mô hình tổ chức mới

Để đáp ứng mục tiêu chiến lược mới, Công ty sẽ phải từng bước chuyển đổi cơ cấu tổ chức hiện tại sang mô hình tổ chức chuyên nghiệp như sau:

**1. Khối Văn phòng:** Nhiệm vụ chính của Khối này là cung cấp các dịch vụ hỗ trợ và kiểm soát hoạt động của các Khối kinh doanh khác.

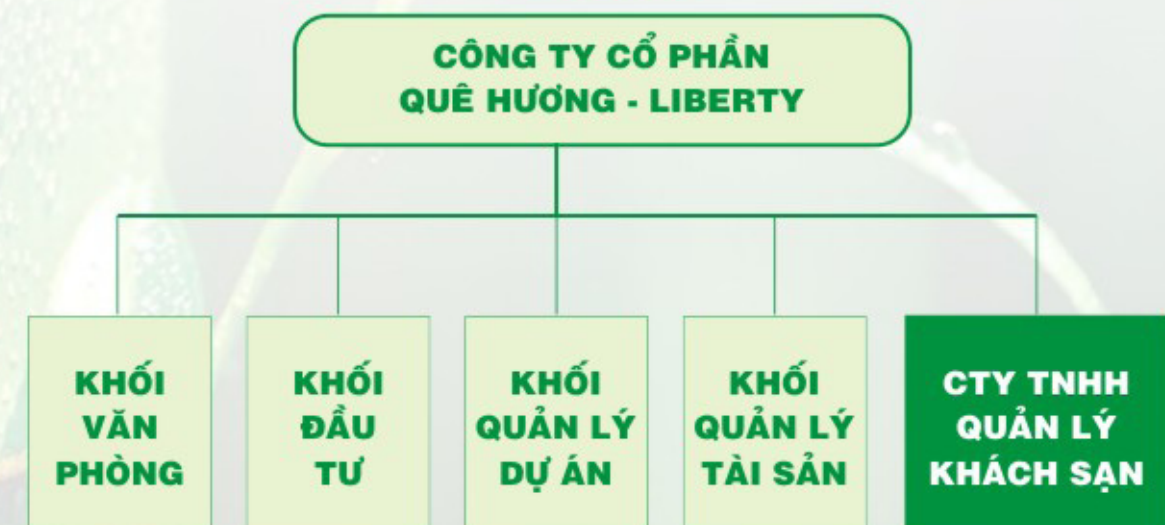
**2. Khối Đầu tư:** Nhiệm vụ chính của Khối này là tìm kiếm, đánh giá phân tích và tham mưu cho Hội đồng Đầu tư để đưa ra các quyết định đầu tư và giải tư của Công ty đối với các dự án, công ty con, công ty liên kết, theo định hướng chung của Công ty.

**3. Khối Quản lý Dự án:** Nhiệm vụ chính của Khối này là kết hợp với Khối đầu tư để nghiên cứu, thẩm định, phác thảo và xây dựng các dự án tiềm năng; đồng thời quản lý các dự án đã được quyết định đầu tư. Bên cạnh đó, Khối Quản lý dự án sẽ kết hợp với Khối Quản lý tài sản để tiến hành sửa chữa nâng cấp tài sản khi cần thiết.

**4. Khối Quản lý Tài sản:** Nhiệm vụ chính của Khối này là trực tiếp kinh doanh các tài sản đã hình thành và/hoặc kiểm soát hiệu quả kinh doanh tại các tài sản mà Công ty không trực tiếp kinh doanh. Khối này cũng sẽ phối hợp với Khối Quản lý dự án để sửa chữa nâng cấp đảm bảo hiệu quả khai thác cho tài sản của Công ty. Ngoài ra, Khối Quản lý tài sản cũng sẽ làm việc với Khối đầu tư để cùng tham mưu cho Công ty trong công tác xây dựng định hướng đầu tư - giải tư.

**5. Công ty TNHH Quản lý Khách sạn:** Khối quản lý khách sạn được tách riêng thành một công ty thành viên trực thuộc Công ty nhằm mục tiêu chuyên nghiệp hóa hoạt động quản lý điều hành khách sạn và khu nghỉ dưỡng. Nhiệm vụ chính của công ty này là xây dựng các quy trình quản lý chuẩn mực và trực tiếp đào tạo nguồn nhân lực quản lý thuê chuyên nghiệp để điều hành hiệu quả hoạt động kinh doanh cho các cơ sở khách sạn nghỉ dưỡng trong và ngoài Công ty.

#### CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA CTCP QUÊ HƯƠNG - LIBERTY 2010-2015



Tp. HCM, ngày 01 tháng 06 năm 2010  
 TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
 CHỦ TỊCH HĐQT  
**NGUYỄN HUYỀN**

■ DỰ ÁN KS NOVOTEL SAIGON CENTRE - 250 PHÒNG



■ DỰ ÁN KS PULLMAN SAIGON CENTRE - 310 PHÒNG

