



## PHỤ LỤC

### **PHẦN DUNG THẢO LUẬN TẠI ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2018 CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS**

**1. Tại sao giá chào bán lại là 12.000đ/cổ phiếu, trong khi giá thị trường cao hơn rất nhiều?**

Giá chào bán cổ phiếu có thể xác định theo các phương pháp khác nhau, ở đây chúng tôi xác định giá phát hành theo giá trị sổ sách. Trong khi đó, giá thị trường là do các nhà đầu tư và thị trường chứng khoán quyết định. Việc giá thị trường rất cao cũng là điều hoàn toàn dễ hiểu khi số lượng chứng khoán giao dịch không nhiều vì các cổ đông lớn không có ý định giảm bớt hay chia sẻ số lượng cổ phiếu ra thị trường. Cung thấp mà cầu tăng thì đương nhiên giá cổ phiếu sẽ tăng và không ai có thể xác định trước được mức giá này trong tương lai.

**2. Tại sao lại đầu tư vào đảo Ngọc Vũng – Vân Đồn mà không vay vốn? Quảng Ninh đã có rất nhiều các dự án của những chủ đầu tư khác, thậm chí là ngay chính Tập đoàn FLC cũng đã đầu tư vào Hạ Long, vậy Ngọc Vũng liệu có được những điểm mới hay khác biệt gì để có thể thu hút khách du lịch, khách mua biệt thự/căn hộ nghỉ dưỡng so với hàng loạt những dự án còn lại?**

Đảo Ngọc Vũng nằm trong quần thể đảo Vân Hải, thuộc vịnh Bái Tử Long, tỉnh Quảng Ninh. Cùng với đảo Sứa, đảo Cống Đông, Cống Tây, đảo Ngọc Vũng tạo nên một ranh giới tự nhiên giữa Vịnh Hạ Long và vịnh Bái Tử Long; là một đảo độc lập nằm cách thành phố Hạ Long khoảng 45km, cách Thị xã Cẩm Phả 35km và cách bến tàu du lịch Thị trấn Cái Rồng 30km, đảo Ngọc Vũng có vị trí tương đối thuận lợi để kết nối với các đô thị trung tâm dịch vụ đô thị của Tỉnh, tạo nên một lộ trình từ bờ ra đảo hấp dẫn với sự đa dạng của cảnh quan và độ an toàn cao.

Đảo Ngọc Vũng có nhiều lợi thế để phát triển du lịch như: có tính đa dạng địa mạo, địa chất, sinh học cao; Hệ sinh thái đặc thù bởi hệ bãi triều, vùng ngập mặn...; Môi trường nước và không khí trong sạch; Cảnh quan đẹp với bãi tắm tự nhiên trải dài trên 2km, có độ chọn lọc cao và giao lưu với bên ngoài thuận tiện ...Đảo Ngọc Vũng đã được xác định trong quy hoạch chung khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, theo đó Khu kinh tế Vân Đồn đã xác định du lịch là động lực phát triển kinh tế chính với điều kiện thuận lợi về vẻ đẹp tự nhiên, khí hậu hài hòa và ít có thiên tai.

Xuất phát từ quy hoạch chung và đánh giá tiềm năng du lịch, nghỉ dưỡng của đảo Ngọc Vũng, Công ty quyết định đầu tư với mong muốn biến hòn đảo này thành một Không gian du lịch cao cấp kết hợp với nghỉ dưỡng sinh thái. Các hạng mục du lịch cao cấp mà Công ty dự kiến đầu tư/ xây dựng những công trình như: casino, sân golf, khu khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp, khu trung tâm vui chơi, giải trí, dịch vụ du lịch tổng hợp, khu trung tâm hội nghị quốc tế, khu công trình đa năng và khu phố thương mại phục vụ khách tham quan. Đối với hạng mục nghỉ dưỡng sinh thái, dự án sẽ tập trung phát triển những biệt thự nghỉ dưỡng thân thiện môi trường cùng những hệ thống cảnh quan, sinh thái bán tự nhiên...

Bên cạnh đó, dự kiến vốn đầu tư tại Ngọc Vũng rất lớn, xấp xỉ mười nghìn tỷ đồng, nên vẫn phải vay tại các định chế tài chính, bên cạnh đó vẫn cần sự góp sức của quý các cổ đông để mục tiêu của Công ty được thành công. Dư nợ vay của Công ty đang rất nhỏ,



cơ sở được vay vẫn còn lớn, đồng thời Công ty hiện đang là chủ đầu tư của trên dưới 13 dự án lớn, nhỏ, điều này cũng cần nguồn vốn nhưng cũng thể hiện tầm vóc, tham vọng của Công ty, ví dụ các dự án lớn như: Dự án FLC Sea Tower Quy Nhơn, Dự án Biệt thự nghỉ dưỡng Học viện Golf, Dự án công viên động vật hoang dã FLC Quy Nhơn, Dự án Khu đô thị chức năng FLC LuxCity Quy Nhơn.....

**3. Tại sao năm nay Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros (“Công ty”) không trả cổ tức bằng tiền mặt, liệu có vấn đề gì liên quan tới kế hoạch tài chính của Công ty không?**

Việc đề xuất trả cổ tức bằng cổ phiếu trong hoàn cảnh thị giá của cổ phiếu đang cao hơn nhiều so với mệnh giá là việc Ban lãnh đạo Công ty đã cân nhắc rất nhiều tới lợi ích của cổ đông, với tỷ lệ 20% bằng tiền mặt thì mỗi cổ phiếu sẽ chỉ nhận được 2.000 đồng.

Thêm nữa, như đã nói, Công ty đang trong quá trình đầu tư và vẫn phải tiếp tục huy động vốn để đầu tư vào các dự án lớn nên lợi nhuận tích lũy sẽ tiếp tục được lưu chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh, giảm áp lực về lãi vay ngân hàng, tăng hiệu quả hoạt động.

