

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SUNBAY NINH THUẬN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 2901/2026/CV-SB

Khánh Hòa, ngày 29 tháng 01 năm 2026

V/v: thông báo về tình hình thực hiện kết luận
thanh tra của Thanh tra Chính phủ đối với
Dự án Sunbay Park Hotel & Resort

Kính gửi:

- Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (“VNDIRECT”) -
Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

- Căn cứ Bản công bố thông tin chào bán riêng lẻ trái phiếu mã SBPCB2124002, SBPCB2225001, SBPCB2227002 và SBPCB2228003 (“**Trái Phiếu**”) do Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận ký ban hành ngày 23/12/2021 và ngày 17/05/2022 và các văn bản sửa đổi, bổ sung (“**Bản Công Bố Thông Tin**”);
- Căn cứ Các Điều Khoản và Điều Kiện của Trái Phiếu đính kèm Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu số 112021/ĐDNSHTP/VNDS-SBP do Tổ Chức Phát Hành ký ngày 10/12/2021 và các văn bản sửa đổi, bổ sung (“**Các Điều Kiện Trái Phiếu**”);
- Căn cứ tình hình thực tế của Công Ty.

Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận (“**Công Ty**”/“**Tổ Chức Phát Hành**”) xin gửi lời chào trân trọng và cảm ơn Quý Người Sở Hữu Trái Phiếu đã tin tưởng đầu tư vào Trái Phiếu mã SBPCB2124002, SBPCB2225001, SBPCB2227002 và SBPCB2228003 do Công Ty phát hành.

Ngày 29/12/2025 Thanh tra Chính phủ đã công bố chính thức kết luận thanh tra đối với Dự án Sunbay Park Hotel & Resort (“**Dự Án**”) do Công Ty làm chủ đầu tư tại Thông báo số 3496/TP-TTTP. Nhằm cung cấp các thông tin đầy đủ và cập nhật mới nhất về Dự Án sau kết luận thanh tra, Tổ Chức Phát Hành xin gửi Quý Người Sở Hữu Trái Phiếu bản “*Thông báo chính thức về tình hình thực hiện kết luận thanh tra của Thanh tra Chính phủ đối với Dự án Sunbay Park Hotel & Resort*” (“**Thông Báo**”). Chi tiết nội dung của Thông Báo được đính kèm công văn này.

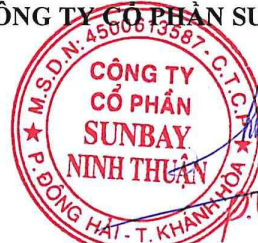
Bằng công văn này, Tổ Chức Phát Hành đề nghị Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hỗ trợ công tác truyền thông về nội dung Thông Báo cho Người Sở Hữu Trái Phiếu. Tổ Chức Phát Hành ủy quyền cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu được toàn quyền quyết định về thời gian, phương thức để truyền thông nội dung Thông Báo. Phương thức truyền thông bao gồm nhưng không giới hạn việc: đăng tải công khai thông tin/tài liệu trên website chính thức của VNDIRECT, gửi thư điện tử cho Người Sở Hữu Trái Phiếu theo thông tin mà Tổ Chức Phát Hành cung cấp (nếu có), mà không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nào.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BGĐ Công ty;
- Phòng KT;
- Lưu HCNS

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNBAY NINH THUẬN



TỔNG GIÁM ĐỐC

HUỲNH NGỌC DUY



THÔNG BÁO
Về việc thực hiện kết luận thanh tra của Thanh tra Chính phủ đối với
Dự án Sunbay Park Hotel & Resort

Khánh Hòa, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Kính gửi: Người sở hữu Trái phiếu mã SBPCB2124002, SBPCB2225001, SBPCB2227002 và SBPCB2228003 (“Trái Phiếu”) do Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận phát hành

Căn cứ Kết luận của Thanh tra Chính phủ đối với Dự án Sunbay Park Hotel & Resort (“Dự Án”), trong đó tập trung vào 03 nội dung chính, Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận (“Công Ty”/ “Chủ đầu tư”) xin trân trọng thông tin tới Quý Người sở hữu Trái phiếu (“NSHTP”) về tình hình triển khai thực hiện như sau:

Thứ nhất, về việc xử lý nghĩa vụ tài chính liên quan đến tiền sử dụng đất:

- Yêu cầu của Thanh tra Chính phủ
“Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn có biện pháp xử lý dứt điểm thu tiền sử dụng đất phải nộp của Nhà đầu tư, đảm bảo thu đúng, thu đủ, tránh thất thoát NSNN”.
- Tình hình thực hiện của Chủ đầu tư
Trong tháng 12/2025, Công Ty đã hoàn thành đầy đủ toàn bộ nghĩa vụ tài chính liên quan đến tiền sử dụng đất, với tổng số tiền gần 181 tỷ đồng. Nội dung này hiện đã được xử lý dứt điểm, không còn tồn tại vướng mắc. Đây là nút thắt quan trọng nhất để hoàn thiện các thủ tục pháp lý còn lại của Dự Án.

Thứ hai, về việc thu hồi 17 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích là đất ở đô thị để điều chỉnh mục đích, thời hạn sử dụng đất để phù hợp với quy hoạch được duyệt

- Yêu cầu của Thanh tra Chính phủ
“Thu hồi 17 GCNQSDĐ đã cấp cho Nhà đầu tư (với tổng diện tích 15.466,44 m²) để điều chỉnh mục đích, thời hạn sử dụng đất, đảm bảo phù hợp với quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 17/0/2019 và chủ trương đầu tư tại Quyết định số 278/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 của UBND tỉnh Ninh Thuận”.

- Tình hình thực hiện của Chủ đầu tư
Việc thu hồi 17 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (“GCNQSDĐ”) được thực hiện nhằm điều chỉnh mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với quy hoạch và chủ trương đầu tư đã được UBND tỉnh Ninh Thuận phê duyệt. Đây là việc điều chỉnh mang tính chất hành chính, không phải thu hồi đất hay thu hồi dự án và không làm thay đổi bản chất quyền sử dụng đất hợp pháp của Nhà đầu tư đối với Dự Án.

Hiện nay, các Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất liên quan đến 14/17 GCNQSDĐ nêu trên đang được sử dụng làm tài sản bảo đảm để bảo đảm cho các nghĩa vụ phát sinh của các Trái Phiếu do Công Ty phát hành, được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội (Ngân hàng MB - đơn vị đại diện quản lý tài sản cho Trái Phiếu) theo Hợp đồng thế chấp số 12649.21.803.3541967.BĐ ký ngày 20/12/2021 và đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận (cũ) xác nhận đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 21/12/2021. Trong quá trình triển khai thủ tục thu hồi GCNQSDĐ, Văn phòng Đăng ký đất đai đang có quan điểm trao đổi ban đầu cho rằng khi thực hiện điều chỉnh mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất thì cần thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp. Trường hợp áp dụng theo quan điểm này có thể ảnh hưởng đến quyền lợi của NSHTP.

Để bảo đảm việc thực hiện đúng quy định pháp luật đồng thời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của NSHTP, ngày 13/01/2026, Công Ty đã có Văn bản số 1301/2025/CV-SB gửi Sở Nông nghiệp



và Môi trường tỉnh Khánh Hòa và Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa, đề nghị hướng dẫn cụ thể trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai theo hướng không yêu cầu xóa đăng ký thế chấp, đồng thời gia hạn thời gian nộp lại các GCNQSDĐ đến 20 ngày làm việc kể từ ngày có hướng dẫn chính thức của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Công Ty sẽ tiếp tục làm việc và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của NSHTP trên tinh thần như sau: (i) giao dịch thế chấp đối với tài sản bảo đảm đã được xác lập hợp pháp và đang có hiệu lực; (ii) hiện chưa có quy định pháp luật rõ ràng quy định phải xóa đăng ký thế chấp trong trường hợp cơ quan nhà nước thu hồi GCNQSDĐ để thực hiện điều chỉnh mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất; (iii) việc thu hồi GCNQSDĐ để điều chỉnh thông tin không đồng nghĩa với việc chấm dứt hiệu lực của giao dịch thế chấp; và (iv) về nguyên tắc, theo Nghị định số 99/2022/NĐ-CP, trường hợp đăng ký biến động đất đai do chuyển mục đích sử dụng đất thì không phải thực hiện thủ tục xóa đăng ký đối với biện pháp bảo đảm đã được đăng ký trước đó.

Thứ ba, về yêu cầu tập trung nguồn lực hoàn thành Dự án

- Yêu cầu của Thanh tra Chính phủ
"Yêu cầu Nhà đầu tư tập trung nguồn lực khẩn trương hoàn thành toàn bộ dự án, trước mắt hoàn thành tòa Tháp B và Tháp C để bàn giao cho khách hàng, tránh xảy ra khiếu kiện đông người".

- Tình hình thực hiện của chủ đầu tư
Công Ty xác định đây là nhiệm vụ trọng tâm trong giai đoạn tới nhằm đảm bảo quyền lợi của khách hàng và nhà đầu tư, hạn chế phát sinh khiếu kiện. Trên cơ sở hoàn thiện các điều kiện pháp lý cần thiết và thu xếp nguồn lực tài chính, Công Ty đang triển khai các bước để tiếp tục thực hiện Dự Án, với mục tiêu trước mắt là đưa Tòa tháp C vào vận hành trong năm 2026 và đưa Tòa tháp B vào vận hành trong năm 2027.

Cụ thể, ngày 16/01/2026, Công Ty đã nộp hồ sơ đến Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa để đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư nhằm gia hạn tiến độ thực hiện Dự Án. Đây là cơ sở pháp lý quan trọng để Công Ty có thể huy động nguồn vốn bổ sung cho việc thi công hoàn thiện Dự Án.

Đồng thời, Công Ty đã và đang tích cực làm việc với một số ngân hàng và tổ chức tín dụng để thu xếp hạn mức tín dụng cho Dự Án; quá trình đàm phán đến nay ghi nhận những kết quả tương đối thuận lợi.

Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận cam kết sẽ phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng để hoàn thiện các thủ tục pháp lý còn lại, tập trung nguồn lực để sớm triển khai tiếp dự án theo đúng quy định trên tinh thần minh bạch, thiện chí và tuân thủ pháp luật nhưng vẫn đảm bảo quyền lợi hợp pháp của khách hàng và nhà đầu tư.

Trân trọng cảm ơn!


PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
TỔNG GIÁM ĐỐC
Huỳnh Ngọc Duy