

Số: 06/CBTT-VSMMMB

Hà Nội, ngày 07 tháng 01 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần vải sợi may mặc Miền Bắc
- Mã chứng khoán: TET
- Địa chỉ: Số 79 phố Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, TP. Hà Nội
- Điện thoại liên hệ: 024 39360808/ 0914463550 Fax: 024 39360909
- E-mail: hoaltk63@gmail.com
- Người thực hiện công bố thông tin: Phạm Hoàng Long
Chức vụ: Thành viên HĐQT/ Người được ủy quyền công bố thông tin
Loại thông tin công bố: ☐ định kỳ ☒ bất thường ☒ 24h ☐ theo yêu cầu

2. Nội dung thông tin công bố:

Nghị quyết của Hội đồng quản trị về việc: Triển khai thực hiện phương án đầu tư dự án bất động sản -Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp Đức Giang Residences

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 07/01/2026 tại đường dẫn textaco.vn

Chúng tôi xin cam kết các 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 đính kèm:**
Nghị quyết số 16/NQ-HĐQT

**Đại diện tổ chức
Người UQCBTT**



Phạm Hoàng Long

Số: **16** /NQ-HĐQT

Hà Nội, ngày **06** tháng **01** năm 2026

NGHỊ QUYẾT

V/v: Triển khai thực hiện phương án đầu tư dự án bất động sản

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 được Quốc hội Nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 số 10/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/12/2025 của Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty ngày 06/01/2026.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Phê duyệt triển khai thực hiện Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp Đức Giang Residences

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc phê duyệt triển khai thực hiện Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp Đức Giang Residences với các nội dung chủ yếu sau:

1.1. Thông tin chung về dự án đầu tư:

- Tên dự án: Dự án Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp Đức Giang Residences.
- Địa điểm thực hiện dự án: 53 phố Đức Giang, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội

Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc miền Bắc được Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội chấp thuận cho phép thực hiện dự án tại Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 29/4/2025 và thông báo số 493/TB-UBND ngày 07/5/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội.

Dự án thuộc số thứ tự 91, mục II, Phụ lục 1: Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị trong các Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố giai đoạn 2021-2025 (Đợt 5) tại quyết định số 2211/QĐ-UBND ngày 25/4/2025. Tên dự án “Khu nhà ở thương

mại thấp tầng và hỗn hợp cao tầng tại 53 Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội”; dự kiến quy mô khoảng 1.034 căn nhà, hoàn thành vào năm 2028. Khu đất thực hiện dự án có diện tích khoảng 2,548 ha, đã được Ủy ban nhân dân Thành phố cho Công ty thuê đất tại Quyết định số 8952/QĐ-UB ngày 8/12/2004, Hợp đồng thuê đất số 167-2004/TNMTNĐ-HĐTĐTN ngày 31/12/2004 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê số vào sổ AB 180647 ngày 16/5/2006.

- Quy mô dự án: Diện tích sử dụng đất: khoảng 25.477,8 m².
- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến:

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU
1	Diện tích xây dựng	m ²	Khoảng 7.901 m ²
2	Tổng diện tích sàn xây dựng tầng nổi	m ²	Khoảng 142.212 m ²
3	Tổng diện tích sàn tầng hầm	m ²	Khoảng 63.978,7 m ²
4	Số tầng	tầng	- 02 tầng đế - 16 tầng tháp (không kể 01 tầng kỹ thuật và 01 tầng tum mái) - 03 tầng hầm
5	Chiều cao công trình	m	130 m
6	Mật độ xây dựng	%	- Đất công trình hỗn hợp: 40% - Đất nhà ở thương mại: 59%
7	Hệ số sử dụng đất (lần)		- Đất công trình hỗn hợp: 7,2 lần - Đất nhà ở thương mại: 10,6 lần
8	Dân số (người)		2.338 người

1.2. Tổng vốn đầu tư dự án:

Tổng vốn đầu tư: 2.612.794.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn, sáu trăm mười hai tỷ, bảy trăm chín mươi bốn triệu đồng).

Phương án vốn chi tiết dự kiến:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Tên chi phí	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
1	Chi phí tiền sử dụng đất, thuê đất	68.000.000.000	—	68.000.000.000
2	Chi phí xây dựng	1.861.838.563.909	186.183.856.391	2.048.022.420.300
3	Chi phí thiết bị	227.052.402.043	22.705.240.205	249.757.642.248
4	Chi phí QLDA	19.865.353.086	1.986.535.309	21.851.888.395
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	48.299.767.637	4.821.673.961	53.121.441.598

6	Chi phí khác	70.542.867.666	415.319.364	70.958.187.030
7	Dự phòng phí	91.893.267.207	9.189.326.720	101.082.593.927
	Tổng cộng	2.387.492.000.000	225.302.000.000	2.612.794.000.000

1.3. Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn góp để thực hiện dự án (vốn chủ sở hữu): 522,558 tỷ đồng, tương ứng 20% tổng giá trị đầu tư của dự án, tiến độ góp vốn dự kiến trong Quý I, II/2026. Vốn chủ sở hữu của Công ty lấy từ nguồn vốn phát hành cổ phiếu của Công ty theo phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn được Đại hội đồng cổ đông công ty thông qua.

Số tiền thu được từ đợt chào bán, Công ty dùng để thanh toán chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, chi phí tư vấn đầu tư, quản lý dự án và chi phí xây dựng của Dự án. Trường hợp dự án phát sinh chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định pháp luật. Sau khi nhận được thông báo từ cơ quan quản lý nhà nước, HĐQT Công ty sẽ quyết định ưu tiên sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành để thanh toán nghĩa vụ tài chính với cơ quan quản lý Nhà nước và chi phí hoạt động của dự án căn cứ tình hình triển khai thực tế của dự án đầu tư.

- Vốn huy động: 2.090,235 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 80% tổng giá trị đầu tư của dự án, Công ty dự kiến vay từ các tổ chức tín dụng. Tiến độ dự kiến: bắt đầu giải ngân từ Quý I/2026 sau khi được Ngân hàng đồng ý giải ngân.

Khả năng huy động vốn thực hiện dự án đầu tư: Dự án được Ngân hàng BIDV – chi nhánh Hoàn Kiếm cam kết tín dụng tại văn bản số GI25BC6709 ngày 21/11/2025.

1.4. Tiến độ thực hiện dự án:

- Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Góp vốn và huy động các nguồn vốn từ năm đầu tiên theo nhu cầu vốn của dự án và phù hợp với quy định của pháp luật.
- Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án:
 - + Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Quý IV/2025 đến quý IV/2026.
 - + Giai đoạn thực hiện dự án: Quý I/2027 đến quý III/2029.
 - + Giai đoạn hoàn thành đưa vào sử dụng: Quý IV/2029.

1.5. Chỉ tiêu tài chính và hiệu quả của dự án:

Hiệu quả về kinh tế, xã hội:

Dự án Đầu tư xây dựng “Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp Đức Giang Residences” ngoài việc đem lại lợi ích cho Chủ đầu tư còn góp phần đem lại hiệu quả kinh tế xã hội.

- Phát huy được hiệu quả kinh tế, phù hợp với quy hoạch chung góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế Thành phố Hà Nội;
- Bổ sung ngân sách Nhà nước thông qua các khoản nộp ngân sách như: Tiền thuê đất, thuế GTGT, thuế thu nhập doanh nghiệp;
- Tạo ra môi trường kinh doanh lành mạnh, thu hút tiền vốn đầu tư của nhiều thành

phần;

- Thu hút được công nghệ, hạ tầng đô thị hiện đại, góp phần vào sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước
- Xây dựng một khu nhà ở văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, gắn kết chặt chẽ với cảnh quan xung quanh, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững, phù hợp với định hướng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu;
- Giải quyết nhu cầu nhà ở cho người nhập cư, người lao động, dân số trẻ,... đặc biệt ở Thành phố Hà Nội.

Hiệu quả tài chính:

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Đơn vị tính</i>	<i>Giá trị</i>
Vốn chủ sở hữu đầu tư dự án	tỷ đồng	520,59
Tỷ lệ vốn CSH/ Vốn đầu tư	%	20%
Tổng doanh thu	tỷ đồng	7.008,18
Tổng lợi nhuận sau thuế	tỷ đồng	2.865,65
NPV	tỷ đồng	2.017,79
IRR	%	134%

Điều 2. Hội đồng quản trị giao và ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị Diệu Thùy – Chủ tịch HĐQT, người đại diện pháp luật của Công ty chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc, các phòng ban liên quan thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty triển khai dự án căn cứ vào tình hình phê duyệt pháp lý và tài chính của dự án đầu tư; Thay mặt HĐQT trình và báo cáo xin chủ trương đầu tư dự án với các cơ quan quản lý có thẩm quyền; điều chỉnh, cập nhật nội dung theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhằm đáp ứng điều kiện thực hiện dự án theo quy định của pháp luật; Quyết định và chỉ đạo triển khai các thủ tục có liên quan thực hiện dự án đầu tư tuân thủ quy định của pháp luật.

Điều 3. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- BKS;
- CBTT (web cty);
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Thị Diệu Thùy