

Số: 07/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 Pristie Lạc Trung

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 17/NQ-HĐQT

Đại diện tổ chức
Người UQCBTT

Phạm Hoàng Long

Số: 17 /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 Dự án Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp Pristie Lạc Trung

Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc phê duyệt triển khai thực hiện Dự án Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp Pristie Lạc Trung 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 Pristie Lạc Trung.
- Địa điểm thực hiện dự án: số 79A phố Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, 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 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội chấp thuận cho phép thực hiện dự án 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 60, 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 “Trung tâm thương mại dịch vụ, văn phòng và nhà ở cao tầng”; dự kiến quy mô khoảng 1.050 căn nhà, hoàn thành vào năm 2028. Khu đất thực hiện dự án có diện tích khoảng 16.394 m². Khu đất thực hiện dự án được Ủy ban nhân dân Thành phố cho Công ty thuê đất tại Quyết định số 6149/QĐ-UB ngày 21/09/2004, Hợp đồng thuê đất số 143-2004/TNMTNĐ-HĐTĐTN ngày 26/11/2004 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê số vào sổ AB 180648 ngày 16/5/2006.

- Quy mô dự án: Diện tích sử dụng đất: khoảng 12.423 m².
- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến:

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU
1	Diện tích xây dựng	m ²	Khoảng 3.819,74 m ²
2	Tổng diện tích sàn xây dựng tầng nổi	m ²	Khoảng 90.137,72 m ²
3	Tổng diện tích sàn tầng hầm	m ²	Khoảng 22.094,45 m ²
4	Số tầng	tầng	- 01 tầng đế - 26 tầng tháp (không kể 01 tầng kỹ thuật và 01 tầng tum mái); - 03 tầng hầm
5	Mật độ xây dựng	%	Khoảng 30,77%
6	Hệ số sử dụng đất (lần)		Khoảng 12,24 lần
7	Dân số (người)		2.343 người

1.2. Tổng vốn đầu tư dự án:

Tổng vốn đầu tư: 3.048.436.962.001 đồng (Bằng chữ: Ba nghìn không trăm bốn mươi tám tỷ, bốn trăm ba mươi sáu triệu, chín trăm sáu mươi hai nghìn, không trăm linh một 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	629.615.358.034	-	629.615.358.034
2	Chi phí xây dựng	1.450.588.185.099	145.058.818.510	1.595.647.003.609
3	Chi phí thiết bị	188.933.030.495	18.893.303.050	207.826.333.545
4	Chi phí QLDA	17.362.529.673	1.736.252.967	19.098.782.640
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	48.766.486.862	4.868.576.689	53.635.063.551
6	Chi phí khác	158.388.394.206	824.851.938	159.213.246.144

7	Dự phòng phí	348.546.522.252	34.854.652.226	383.401.174.478
	Tổng cộng	2.842.200.506.621	206.236.455.380	3.048.436.962.001

1.3. Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn góp để thực hiện dự án (vốn chủ sở hữu): 609,687 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 sử dụng để thanh toán chi phí phát triển dự án như thiết kế, chuẩn bị mặt bằng và chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện dự án và/ hoặc bổ sung vốn đối ứng theo tỷ lệ quy định của tổ chức tín dụng phê duyệt giải ngân vốn cho dự án của Công ty.
- Vốn huy động: 2.438,74 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 GI25BD2061 ngày 4/12/2025.

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 I/2026 đến quý I/2027.
 - + Giai đoạn thực hiện dự án: Quý II/2027 đến quý IV/2029.
 - + Giai đoạn hoàn thành đưa vào sử dụng: Quý I/2030.

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 Pristie Lạc Trung” 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	594,33
Tỷ lệ vốn CSH/ Vốn đầu tư	%	20%
Tổng doanh thu	tỷ đồng	6.436,89
Tổng lợi nhuận sau thuế	tỷ đồng	2.212,14
NPV	tỷ đồng	1.510,90
IRR	%	87%

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