CÔNG TY CỔ PHẦN **VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 24 /CBTT-VSMMMB	*Hà Nội, ngày 05 tháng 02 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:

Công bố thông tin tài liệu xin ý kiến cổ đông bằng văn bản

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 05/02/2026 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.

Đại diện tổ chức
Người UQCBTT

***Tài liệu đính kèm:**
Tài liệu xin ý kiến cổ đông bằng văn bản

M.S.D.N: 0100108127 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC Q. HAI BÀ TRƯNG - T.P HÀ NỘI

Phạm Hoàng Long

CÔNG TY CỔ PHẦN VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Hai Bà Trưng, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0100108127
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.02.05 12:29:38+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0

CÔNG TY CỔ PHẦN VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày tháng 02 năm 2026

PHIẾU LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG BẰNG VĂN BẢN

I. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY:

- Tên Công ty: **Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc**
- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0100108127 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP Hà Nội (nay là Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính Doanh nghiệp Sở Tài chính TP Hà Nội) cấp lần đầu ngày 05/07/2005, cấp thay đổi lần thứ 17 ngày 14/05/2024.
- Địa chỉ: Số 79 Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 024 39360808 - Fax: 024 39360909.
- Email: textaco@fpt.vn/ hoaltk63@gmail.com

II. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG:

a) Đối với cổ đông là cá nhân:

- Tên Cổ đông: .....
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ liên lạc: .....
- Số Thẻ căn cước công dân, Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của cổ đông là cá nhân: .....
- Nơi cấp:..... Ngày cấp:.....

b) Đối với cổ đông là tổ chức:

- Tên cổ đông:.....
- Mã số doanh nghiệp:.....
- Địa chỉ trụ sở chính: .....
- Họ và tên (người đại diện): .....
- Quốc tịch: ....
- Địa chỉ liên lạc:.....
- Số Thẻ căn cước công dân, Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của đại diện theo uỷ quyền của cổ đông là tổ chức: .....
- Nơi cấp:..... Ngày cấp:.....

c) Số lượng cổ phần nắm giữ: .... cổ phần.

d) Số phiếu biểu quyết của cổ đông: ... phiếu biểu quyết.

III. MỤC ĐÍCH LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG:

Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc tiến hành xin ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua điều chỉnh, bổ sung nội dung Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ theo 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.

IV. NHỮNG VẤN ĐỀ LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG BẰNG VĂN BẢN

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua nội dung sau đây:

1. **Nội dung 1:** Thông qua điều chỉnh, bổ sung nội dung Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 số 10/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/12/2025.

Nội dung điều chỉnh, bổ sung phương án chào bán như sau:

Stt	Nội dung được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 10/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/12/2025	Nội dung điều chỉnh, bổ sung
1	- Nội dung tại điểm 15 mục III tờ trình ĐHĐCĐ số 124/2025/TET/TTr-HĐQT ngày 26/12/2025: *"Căn cứ Luật Chứng khoán, căn cứ Điều lệ công ty và trên cơ sở Danh sách Nhà đầu tư dự kiến mua cổ phần phát hành nêu trên, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc các Nhà đầu tư được mua cổ phiếu riêng lẻ không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai trường hợp số lượng cổ phần mua của các Nhà đầu tư vượt quá các mốc tỷ lệ chào mua công khai theo quy định của Luật Chứng khoán. Ủy quyền cho HĐQT quyết định và thực hiện các nội dung công việc liên quan đến nội dung phê duyệt này."*	Bỏ nội dung này
2	- Nội dung tại điểm 22 mục III tờ trình ĐHĐCĐ số 124/2025/TET/TTr-HĐQT ngày 26/12/2025: *"Chào mua công khai: Trường hợp Nhà đầu tư tham gia mua cổ phiếu theo quyết định của HĐQT, dẫn đến việc phải thực hiện đăng ký chào mua công khai được quy định tại Luật Chứng khoán thì Nhà đầu tư đó sẽ phải thực hiện các thủ tục đăng ký chào mua công khai theo các quy định pháp luật".*	Bỏ nội dung này

3	- Nội dung tại điểm 1 mục IV tờ trình ĐHĐCĐ số 124/2025/TET/TTr-HĐQT ngày 26/12/2025: *"**Mục đích phát hành:*** *Mục đích huy động vốn để đảm bảo đủ nguồn vốn đối ứng dự án theo quy định pháp luật và đồng thời để đảm bảo triển khai hai dự án đầu tư các dự án Công ty nêu trên. Do vậy, trường hợp các dự án này không được các cơ quan quản lý chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc được chấp thuận cho từng dự án thì đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn của Công ty sẽ được hủy bỏ tương ứng mức vốn tăng của từng dự án".*	Nội dung này được sửa đổi, điều chỉnh như sau: *"**Mục đích phát hành:*** *Mục đích huy động vốn để đảm bảo đủ nguồn vốn đối ứng dự án theo quy định pháp luật và đồng thời để đảm bảo triển khai thực hiện hai dự án đầu tư là Dự án Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp Đức Giang Residences tại 53 phố Đức Giang, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội và Dự án Đầu tư xây dựng Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp PRISTIE Lạc Trung tại 79A Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, TP Hà Nội của Công ty".*
4	- Nội dung tại điểm 1 mục IV tờ trình ĐHĐCĐ số 124/2025/TET/TTr-HĐQT ngày 26/12/2025: ***"Nguyên tắc sử dụng tiền từ đợt chào bán:*** *Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu sẽ được nộp vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phần cho đến khi dự án được phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư, trường hợp được chấp thuận từng dự án thì sẽ được gỡ phong tỏa tương ứng với số tiền của từng dự án đảm bảo cho hoạt động triển khai dự án. Trường hợp dự án không được chấp thuận chủ trương đầu tư thì hội đồng quản trị sẽ thông báo và làm các thủ tục để hoàn trả số tiền cho nhà đầu tư mua cổ phần tương ứng dự án chưa được phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư.* *Sau khi Dự án được chấp thuận đầu tư, Công ty được mở tài khoản phong tỏa và sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành đảm bảo nguyên tắc hiệu quả nhất cho các cổ đông. Theo đó hội đồng quản trị được phép lập kế hoạch sử dụng vốn linh hoạt trong thời gian các hạng mục dự án chưa triển khai. Tuy nhiên phải đảm bảo khi dự án triển khai thì vốn phục vụ dự án đảm bảo đủ và đáp ứng đúng tiến độ của dự án yêu cầu. Trường hợp thay đổi mục đích sử dụng vốn thì hội đồng quản trị phải có nghị quyết thông qua*	Nội dung này được sửa đổi, điều chỉnh như sau: ***"Nguyên tắc sử dụng tiền từ đợt chào bán:*** *Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ sẽ được nộp vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phần. Sau khi nhận được văn bản về việc nhận được báo cáo kết quả đợt chào bán của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Công ty được giải tỏa số tiền thu được từ đợt chào bán để sử dụng cho dự án đầu tư được ĐHĐCĐ thông qua".*

	đúng quy định của pháp luật và báo cáo nội dung trong ĐHĐCĐ gần nhất".	
5	- Thông tin về Dự án Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp Đức Giang Residences tại điểm 3 mục IV tờ trình ĐHĐCĐ số 124/2025/TET/TTr-HĐQT ngày 26/12/2025: *"Thời gian hoạt động của dự án là: 50 năm kể từ thời điểm Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư".*	Bỏ nội dung này

2. Nội dung 2: Thông qua việc bổ sung danh sách Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp mua cổ phần và Danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp mua cổ phần chào bán.

2.1. Bổ sung nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp mua cổ phần đợt chào bán riêng lẻ của Công ty như sau:

- Tên Nhà đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN F1 HOUSING
- Số ĐKDN: 0111179320 Cấp ngày: 15/08/2025 Nơi cấp: Phòng ĐKKD và TCDN Sở Tài chính TP Hà Nội
- Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Mipec Tower số 229 Tây Sơn, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Số lượng cổ phần chào bán dự kiến mua: 3.000.000 cổ phần

2.2. Danh sách Nhà đầu tư dự kiến mua cổ phần chào bán điều chỉnh, bổ sung như sau:

STT	Tên Nhà đầu tư	Số CCCD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần chào bán dự kiến mua
1	CÔNG TY CỔ PHẦN F1 HOUSING	Số ĐKDN: 0111179320 Cấp ngày: 15/08/2025 Nơi cấp: Phòng ĐKKD và TCDN Sở Tài chính TP Hà Nội	Tầng 3, Tòa nhà Mipec Tower số 229 Tây Sơn, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	3.000.000
2	CÔNG TY CỔ PHẦN BOLT HOLDINGS	Số ĐKDN: 0110635242 Cấp ngày: 29/02/2024 Nơi cấp: Phòng ĐKKD và TCDN Sở Tài chính Thành phố Hà Nội	Tầng 8 – 11B Cát Linh, Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	3.000.000

3	CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ TÀI CHÍNH FINRA CAPITAL	Số ĐKDN: 0110755885 Cấp ngày: 18/06/2024 Nơi cấp: Phòng ĐKKD và TCDN Sở Tài chính Thành phố Hà Nội	Tầng 10, Tòa nhà Hapro Building, số 11B Cát Linh, Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	1.550.000
4	PHẠM HOÀNG LONG	Số CCCD: 001087034468 Cấp ngày: 15/04/2021 Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	Số 97 Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	45.200.000
5	NGUYỄN THỊ DIỆU THÙY	Số CCCD: 017184000851 Cấp ngày: 22/04/2024 Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	Phòng 3304 tòa Park 7 Times City – 458 Parkhill, 25 ngõ 13 Lĩnh Nam, phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội.	1.500.000
6	HÀ HẢI ĐỊNH	Số CCCD: 001093011659 Cấp ngày: 27/04/2021 Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	Tháp B, khu nhà ở Hi-Brand, KĐT Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội	2.250.000
	Tổng cộng			**56.500.000**

Ngoài các nội dung điều chỉnh, bổ sung nêu trên, các nội dung khác của phương án phát hành cổ phiếu được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 số 10/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/12/2025 không thay đổi. Toàn văn nội dung điều chỉnh, bổ sung phương án phát hành cổ phiếu được cập nhật theo Tờ trình số 23/2026/TET/TTr-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty đính kèm.

Các tài liệu liên quan kèm theo Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản ("Phiếu Lấy Ý Kiến"), Quý Cổ đông tham khảo trên trang thông tin điện tử của Công ty theo đường dẫn: http://www.textaco.vn/.

V. BIỂU QUYẾT VẤN ĐỀ CẦN LẤY Ý KIẾN ĐỂ THÔNG QUA

1. Nội dung 1: Thông qua điều chỉnh, bổ sung nội dung Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 số 10/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/12/2025

(Theo *tờ trình số 23/2026/TET/TTr-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty đính*

kèm).

Tán thành ☐ Không tán thành ☐ Không có ý kiến ☐

2. Nội dung 2: Thông qua việc bổ sung danh sách Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp mua cổ phần và Danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp mua cổ phần chào bán (*tờ trình số 23/2026/TET/TTr-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty đính kèm).*

Tán thành ☐ Không tán thành ☐ Không có ý kiến ☐

Lưu ý về cách thức biểu quyết:

Quý cổ đông ghi nhận ý kiến của mình bằng cách đánh dấu (**X**) hoặc (√) vào ô thích hợp tại mục biểu quyết: Tán thành hoặc Không tán thành hoặc Không có ý kiến.

Phiếu lấy ý kiến không hợp lệ trong các trường hợp sau:

- Đánh dấu vào từ 2 ô trở lên tại vấn đề cần lấy ý kiến thì phần biểu quyết tại vấn đề đó không hợp lệ;
- Không có chữ ký của cổ đông là cá nhân, không có chữ ký của người đại diện hợp pháp và đóng dấu nếu cổ đông là tổ chức;
- Phong bì đã bị mở trước khi kiểm phiếu trong trường hợp gửi thư và bị tiết lộ trong trường hợp gửi fax, thư điện tử;
- Gửi về Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc sau thời hạn quy định;
- Phiếu bị sửa chữa, tẩy xóa, đánh dấu, thêm ký hiệu;
- Khi cả 3 ô (tán thành, không tán thành, không có ý kiến) tại vấn đề cần lấy ý kiến không được đánh dấu nhưng Cổ đông vẫn ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu là tổ chức) vào Văn bản này thì được xem là không có ý kiến.

VI. THỜI HẠN GỬI PHIẾU LẤY Ý KIẾN:

Cổ đông có thể gửi Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời trong phong bì dán kín gửi qua đường bưu điện/ CPN hoặc bằng Fax, thư điện tử về Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc ***trước 11h00 ngày 24/02/2026***, theo thông tin dưới đây:

- Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc
- Địa chỉ: Số 79 Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 024 39360808 - Fax: 024 39360909
- Email: textaco@fpt.vn/ hoaltk63@gmail.com

Quý Cổ đông vui lòng gửi Phiếu lấy ý kiến theo đúng cách thức và thời hạn nêu

của Công ty gửi phiếu ý kiến về nội dung xin ý kiến Đại hội trước 11h00 ngày 24/02/2026, Công ty sẽ tiến hành thủ tục kiểm phiếu ý kiến theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

(dự thảo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông kèm theo Phiếu lấy ý kiến).

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Nơi nhận:
- Các cổ đông;
- Lưu: HĐQT, VT.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC

Nguyễn Thị Diệu Thùy

XÁC NHẬN CỦA CỔ ĐÔNG

(Ký, ghi rõ họ và tên nếu là cổ đông cá nhân
Ký bởi người đại diện hợp pháp, ghi rõ họ tên và đóng dấu nếu cổ đông là tổ chức)

CÔNG TY CỔ PHẦN VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 23/2026/TET/TTr-HĐQT	*Hà Nội, ngày 04 tháng 02 năm 2026*

TỜ TRÌNH

(V/v: Thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ, phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phần)

Kính gửi: **Đại hội đồng cổ đông**
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 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;*
- *Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;*
- *Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định 155/2020/NĐ-CP;*
- *Thông tư 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP;*
- *Thông tư 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn một số nội dung về chào bán, chào bán chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;*
- *Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc;*
- *Tình hình hoạt động kinh doanh và nhu cầu vốn của Công ty.*

Thực hiện triển khai mục tiêu và định hướng hoạt động, đầu tư của Công ty trong năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc ("Công ty") kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét thông qua Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ với các nội dung sau:

PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

I. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Tên Công ty: Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc

Địa chỉ: Số 79 Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 024 39360808 - Fax: 024 39360909

Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0100108127 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP Hà Nội (nay là Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính Doanh nghiệp Sở Tài chính TP Hà Nội) cấp lần đầu ngày 05/07/2005, cấp thay đổi lần thứ 17 ngày 14/05/2024.

Vốn điều lệ: 57.029.400.000 đồng

Số lượng cổ phần đang lưu hành: 5.702.940 cổ phần.

II. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ nhằm:

- Bổ sung nguồn vốn, nâng cao năng lực về vốn, đảm bảo nguồn vốn đáp ứng nhu cầu về đầu tư dự án của Công ty;
- Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh.

III. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

1. Tổ chức chào bán: Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc
2. Tên cổ phiếu chào bán: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc
3. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
4. Mã cổ phiếu: TET
5. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
6. Vốn điều lệ trước khi chào bán: 57.029.400.000 đồng
7. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 56.500.000 cổ phiếu
8. Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá: 565.000.000.000 đồng (bằng chữ: Năm trăm sáu mươi lăm tỷ đồng).
9. Vốn điều lệ Công ty sau chào bán dự kiến: 622.029.400.000 đồng.
10. Tỷ lệ chào bán (số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán/ số cổ phiếu đang lưu hành): 990,72%.
11. Phương thức chào bán: Chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
12. Giá chào bán: 20.000 đồng/ cổ phiếu.
13. Giá trị vốn huy động dự kiến tính theo giá chào bán: 1.130.000.000.000 đồng.
14. Nguyên tắc xác định giá chào bán:

- Theo phương pháp Giá trị sổ sách:

  + Giá cổ phiếu theo giá trị sổ sách tại ngày 31/12/2024: giá trị sổ sách 1 cổ phiếu là 20.169 đồng/cổ phiếu.

  + Giá cổ phiếu theo giá trị sổ sách tại ngày 31/12/2025: giá trị sổ sách 1 cổ phiếu là 21.056 đồng/cổ phiếu.

- Theo phương pháp giá trị giao dịch cổ phiếu thị trường: Giá đóng cửa bình quân 30 phiên

giao dịch gần nhất của cổ phiếu TET (từ ngày 18/12/2025 đến ngày 30/01/2026) là 39.426 đồng/1 cổ phiếu. Tuy nhiên, cổ phiếu TET trên thị trường tính thanh khoản thấp, ít giao dịch, khối lượng cổ phiếu giao dịch thấp (bình quân khối lượng giao dịch trong 10 phiên gần nhất ~ 100 cổ phiếu/ phiên giao dịch) so với số lượng cổ phiếu đang lưu hành của công ty.

- Do đó, để nâng cao hiệu quả của đợt chào bán cổ phiếu, thu hút sự quan tâm của các Nhà đầu tư đối với cổ phiếu của Công ty, huy động nguồn vốn và hấp dẫn các nhà đầu tư có năng lực quản trị, tài chính và kinh nghiệm trong công tác đầu tư dự án và đảm bảo sự thành công cho đợt chào bán, HĐQT đề xuất mức giá chào bán của đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ là: 20.000 đồng/cổ phiếu.

15. Đối tượng chào bán: Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật.

- Số lượng nhà đầu tư chào bán: Dưới 50 nhà đầu tư.

- Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp: Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước có năng lực tài chính, mong muốn được đồng hành cùng Công ty trong tương lai và đáp ứng tiêu chí theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Luật Chứng khoán, được bổ sung bởi Điểm a Khoản 3 Điều 1 Luật số 56/2024/QH15.

  Nhà đầu tư đáp ứng một trong các tiêu chí sau:

  + Là Ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty tài chính, tổ chức kinh doanh bảo hiểm, công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán, quỹ đầu tư chứng khoán, tổ chức tài chính quốc tế, quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách, tổ chức tài chính nhà nước được mua chứng khoán theo quy định của pháp luật có liên quan;

  + Là Công ty có vốn điều lệ đã góp đạt trên 100 tỷ đồng hoặc tổ chức niêm yết, tổ chức đăng ký giao dịch;

  + Là Người có chứng chỉ hành nghề chứng khoán;

  + Là cá nhân nắm giữ danh mục chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch có giá trị tối thiểu là 02 tỷ đồng theo xác nhận của công ty chứng khoán tại thời điểm cá nhân đó được xác định tư cách là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;

  + Là cá nhân có thu nhập chịu thuế năm gần nhất tối thiểu là 01 tỷ đồng tính đến thời điểm cá nhân đó được xác định tư cách là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo hồ sơ khai thuế đã nộp cho cơ quan thuế hoặc chứng từ khấu trừ thuế của tổ chức, cá nhân chi trả.

- Danh sách Nhà đầu tư dự kiến mua cổ phần chào bán:

STT	Tên Nhà đầu tư	Số CCCD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần chào bán dự kiến mua
1	CÔNG TY CỔ PHẦN F1 HOUSING	Số ĐKDN: 0111179320 Cấp ngày: 15/08/2025 Nơi cấp: Phòng	Tầng 3, Tòa nhà Mipec Tower số 229 Tây Sơn, Phường Kim Liên, Thành phố Hà	3.000.000

		ĐKKD và TCDN Sở Tài chính TP Hà Nội	Nội, Việt Nam	
2	CÔNG TY CỔ PHẦN BOLT HOLDINGS	Số ĐKDN: 0110635242 Cấp ngày: 29/02/2024 Nơi cấp: Phòng ĐKKD và TCDN Sở Tài chính Thành phố Hà Nội	Tầng 8 – 11B Cát Linh, Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	3.000.000
3	CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ TÀI CHÍNH FINRA CAPITAL	Số ĐKDN: 0110755885 Cấp ngày: 18/06/2024 Nơi cấp: Phòng ĐKKD và TCDN Sở Tài chính Thành phố Hà Nội	Tầng 10, Tòa nhà Hapro Building, số 11B Cát Linh, Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	1.550.000
4	PHẠM HOÀNG LONG	Số CCCD: 001087034468 Cấp ngày: 15/04/2021 Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	Số 97 Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	45.200.000
5	NGUYỄN THỊ DIỆU THÙY	Số CCCD: 017184000851 Cấp ngày: 22/04/2024 Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	Phòng 3304 tòa Park 7 Times City – 458 Parkhill, 25 ngõ 13 Lĩnh Nam, phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội.	1.500.000
6	HÀ HẢI ĐỊNH	Số CCCD: 001093011659 Cấp ngày: 27/04/2021 Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	Tháp B, khu nhà ở Hi-Brand, KĐT Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội	2.250.000
	Tổng cộng			**56.500.000**

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định việc điều chỉnh, thay thế Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp mua cổ phần chào bán, số lượng cổ phiếu chào bán cho từng Nhà đầu tư để phân phối số cổ phiếu chào bán và phải đảm bảo tuân thủ các quy định về tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài và sở hữu chéo doanh nghiệp. Nhà đầu tư thay thế mua cổ phần phải đáp ứng tiêu chí đã được ĐHĐCĐ thông qua. HĐQT chỉ chào bán cổ phần cho nhà đầu tư trong nước.

16. Phương thức xử lý cổ phiếu không chào bán hết:

+ Trong trường hợp nhà đầu tư theo danh sách tại mục 15 nêu trên đã đăng ký mua cổ phiếu nhưng tại thời điểm thông báo nộp tiền mua cổ phiếu, nhà đầu tư không mua và/ hoặc không đăng ký mua hết số cổ phiếu đã đăng ký, Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) ủy quyền cho HĐQT quyết định tiếp tục chào bán số cổ phần không chào bán hết cho các Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước khác nhằm hoàn thành việc chào bán cổ phiếu, nhà đầu tư được chào bán tiếp phải đáp ứng các tiêu chí đã được ĐHĐCĐ thông qua. Giá cổ phiếu chào bán cho các Nhà đầu tư mua lại cổ phiếu bằng với giá cổ phiếu chào bán được ĐHĐCĐ thông qua (20.000 đồng/cổ phiếu).

+ Việc xử lý cổ phiếu không chào bán hết đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu chéo theo Luật Doanh nghiệp và các quy định pháp lý khác có liên quan.

+ Kết thúc đợt chào bán cổ phiếu, các Nhà đầu tư không mua hết số lượng cổ phiếu mà Công ty đăng ký chào bán thì ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT căn cứ trên tình hình chào bán thực tế, quyết định số lượng cổ phiếu chào bán thực tế và mức vốn điều lệ thực tế tăng thêm.

17. Quy định về hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán riêng lẻ bị hạn chế 01 năm đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kể từ ngày kết thúc đợt chào bán (là ngày kết thúc việc thu tiền mua cổ phiếu của các Nhà đầu tư).

18. Tỷ lệ pha loãng dự kiến: Trong đợt chào bán riêng lẻ xuất hiện rủi ro pha loãng, bao gồm: Rủi ro pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu (EPS), pha loãng giá trị sổ sách trên một cổ phiếu (BVPS), pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết.

19. Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu: Nhà đầu tư được mua cổ phiếu của đợt chào bán riêng lẻ không được chuyển nhượng quyền mua cho đối tượng khác.

20. Thời gian thực hiện chào bán:

+ Dự kiến thực hiện chào bán: Trong năm 2026, việc chào bán cổ phiếu được thực hiện trong thời gian 90 ngày kể từ ngày Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có chấp thuận bằng văn bản và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận được đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

+ ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định thời điểm chào bán phù hợp. Thời gian và lộ trình chào bán cụ thể sẽ do Hội đồng quản trị Công ty quyết định trên cơ sở các điều kiện phù hợp và đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật.

21. Phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo quy định của pháp luật.

IV. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu:

Giá trị dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ là 1.130 tỷ đồng sẽ được sử dụng cho mục đích sau: Bổ sung nguồn vốn để thực hiện đối ứng vốn của dự án đầu tư theo quy định đồng thời sử dụng số tiền để phát triển dự án và triển khai thực hiện đầu tư các Dự án xây dựng bất động sản của Công ty.

Chi tiết phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:

STT	Nội dung	Số tiền dự kiến (tỷ đồng)	Thời gian dự kiến sử dụng vốn
1	Bổ sung nguồn vốn của Công ty để đầu tư xây dựng Dự án Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp Đức Giang Residences tại 53 phố Đức Giang, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội.	522	Từ năm 2026 – năm 2028
2	Bổ sung nguồn vốn của Công ty để đầu tư xây dựng Dự án Đầu tư xây dựng Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp PRISTIE Lạc Trung tại 79A Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, TP Hà Nội	608	Từ năm 2026 – năm 2028
Tổng cộng:		**1.130**	

Mục đích phát hành:

Mục đích huy động vốn để đảm bảo đủ nguồn vốn đối ứng dự án theo quy định pháp luật và đồng thời để đảm bảo triển khai thực hiện hai dự án đầu tư là Dự án Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp Đức Giang Residences tại 53 phố Đức Giang, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội và Dự án Đầu tư xây dựng Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp PRISTIE Lạc Trung tại 79A Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, TP Hà Nội của Công ty.

Nguyên tắc sử dụng tiền từ đợt chào bán:

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ sẽ được nộp vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phần. Sau khi nhận được văn bản của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc thông báo kết quả đợt chào bán, Công ty được giải tỏa số tiền thu được từ đợt chào bán để sử dụng cho dự án đầu tư được ĐHĐCĐ thông qua.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền và giao cho Hội đồng quản trị Công ty căn cứ vào tình hình, kế hoạch hoạt động kinh doanh, nhu cầu vốn đầu tư, số tiền thu được từ đợt chào bán để quyết định chi tiết phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán. Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu không đủ để sử dụng cho toàn bộ phương án sử dụng vốn như trên, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định chi tiết phương án sử dụng vốn bao gồm và không giới hạn việc phân bổ nguồn vốn cho từng mục đích sử dụng vốn; lựa chọn và sắp xếp ưu tiên phương án, mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán căn cứ vào tình hình triển khai dự án thực tế và nhu cầu vốn của Công ty. Đại hội đồng cổ đông giao cho Hội đồng quản trị quyết định điều chỉnh hoặc thay đổi số tiền dự kiến sử dụng cho từng phương án đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, lợi ích của Công ty và cổ đông. Hội đồng quản trị sẽ báo cáo ĐHĐCĐ gần nhất những thay đổi liên quan đến nội dung phương án sử dụng vốn (nếu có).

2. Phương án bù đắp nguồn vốn thiếu hụt từ đợt chào bán:

Trường hợp số lượng cổ phiếu chào bán/ giá trị thu từ bán cổ phiếu không đạt được như phương án Đại hội thông qua, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT Công ty quyết định huy động từ các nguồn vốn khác (bao gồm nhưng không giới hạn các nguồn vốn thu từ hoạt động kinh doanh, vốn vay từ các tổ chức tín dụng, nguồn vốn vay từ cổ đông, các cá nhân, tổ chức khác) để bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán.

3. Thông tin chi tiết về phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:

3.1. Thực hiện Dự án Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp Đức Giang Residences

Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc miền Bắc là chủ đầu tư thực hiện dự án Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp Đức Giang Residences tại địa chỉ: 53 phố Đức Giang, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội. Dự án phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 tại quyết định 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ; Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6115/QĐ – UBND ngày 21/11/2014. 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 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội. Dự án có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của cơ quan có thẩm quyền.

Thông tin về Dự án đầu tư:

- Tên dự án: **Dự án Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp Đức Giang Residences**.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc miền Bắc
- Địa điểm thực hiện dự án: 53 phố Đức Giang, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội.
- Mục tiêu đầu tư, hoạt động: Đầu tư xây dựng dự án Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp Đức Giang Residences hiện thực hóa Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; Quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; hình thành khu ở mới, đáp ứng nhu cầu về nhà ở; chỉnh trang từng bước nâng cấp đô thị; đầu tư kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.
- Tổng vốn đầu tư dự án: **2.612,794** tỷ đồng. Trong đó:

  + Vốn góp của chủ đầu tư: 522,558 tỷ đồng.

  + Vốn huy động: 2.090,235 tỷ đồng.
- 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.

3.2. Thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp PRISTIE Lạc Trung tại 79A Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, TP Hà Nội

Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc miền Bắc là chủ đầu tư thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp PRISTIE Lạc Trung có địa chỉ tại số 79A Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, TP Hà Nội.

Đầu tư xây dựng dự án Đầu tư xây dựng Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp PRISTIE Lạc Trung tại số 79A Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, TP Hà Nội hiện thực hóa Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 theo Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 29/4/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội về việc thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm trên

địa bàn thành phố Hà Nội theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội.

Thông tin về Dự án đầu tư:

- Tên dự án: **Dự án Đầu tư xây dựng Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp PRISTIE Lạc Trung.**
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc miền Bắc
- Địa điểm thực hiện dự án: 79A Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, TP Hà Nội.
- Tổng vốn đầu tư dự án: 3.048,43 tỷ đồng. Trong đó:

+ Vốn góp của chủ đầu tư: 609,68 tỷ đồng.

+ Vốn huy động: 2.438,75 tỷ đồng.

- 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.

V. ĐĂNG KÝ LƯU KÝ VÀ ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT BỔ SUNG

Sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ, toàn bộ cổ phiếu chào bán tăng vốn sẽ được Đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và Đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền và giao cho HĐQT thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung số cổ phiếu phát hành phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ công ty.

VI. THAY ĐỔI ĐĂNG KÝ KINH DOANH VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ

Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thực hiện thay đổi nội dung Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh với cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền theo quy mô vốn mới sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phần tăng vốn.

Sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty liên quan đến điều khoản quy định về vốn điều lệ theo số vốn thực tế chào bán.

VII. ỦY QUYỀN CỦA ĐHĐCĐ CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ngoài những nội dung ủy quyền và giao cho HĐQT thực hiện cụ thể tại nội dung của phương án chào bán cổ phiếu, Đại hội cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị:

- Thực hiện các thủ tục và công việc liên quan đến việc triển khai thực hiện và hoàn thành phương án chào bán cổ phiếu tăng vốn theo quy định của pháp luật.
- Quyết định thời điểm cụ thể để thực hiện phương án chào bán cổ phiếu.
- Quyết định thực điều chỉnh, bổ sung danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (bao gồm cả số cổ phần phân bổ cho từng nhà đầu tư) đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật.
- Quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết, bao gồm cả việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn cho phù hợp với tình hình thực tế nếu xét thấy cần thiết và báo cáo ĐHĐCĐ trong kỳ họp gần nhất. Chủ động phân bổ hợp lý nguồn vốn thực tế thu được từ đợt chào bán vào các mục đích đã trình bày tại Phương án này hoặc các mục đích khác nhưng phải đảm bảo không được gây thiệt hại cho Công ty.

- Quyết định thực hiện tất cả các thủ tục liên quan để đảm bảo việc chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

- Xây dựng và giải trình hồ sơ chào bán gửi Ủy ban chứng khoán Nhà nước và các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan (nếu có).

- Quyết định các thủ tục thay đổi nội dung Giấy chứng nhận Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài Chính sau khi hoàn thành đợt chào bán cổ phần.

- Sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty theo quy mô vốn điều lệ mới tăng thêm.

- Quyết định và chỉ đạo thực hiện các thủ tục, hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, thay đổi đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán đối với toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán thực tế.

- Trong quá trình thực hiện phương án chào bán, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hoặc thay đổi phương án chào bán theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước sao cho việc huy động vốn được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định.

Hội đồng quản trị kính trình cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- Như Kính gửi;
- CBTT;
- TV HĐQT, BTGĐ, BKS;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

M.S.D.N: 0100108127 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC
Q. HAI BÀ TRƯNG - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Thị Diệu Thùy

CÔNG TY CỔ PHẦN VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: /2026/NQ-ĐHĐCĐ	*Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2026*

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026
(Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản)

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

- Căn cứ Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định 155/2020/NĐ-CP;

- Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 số 10/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/12/2025;

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc;

- Căn cứ Kết quả kiểm phiếu tại Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc ngày 24/02/2026.

Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 của Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc thực hiện theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản được tổ chức tại phòng họp của Công ty, địa chỉ số 79 phố Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội ngày 24 tháng 02 năm 2026.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc đã biểu quyết thông qua điều chỉnh, bổ sung nội dung Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 số 10/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/12/2025.

Nội dung điều chỉnh, bổ sung phương án chào bán như sau:

1. ***Thông qua việc điều chỉnh, bổ sung nội dung Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ như sau:***

Stt	Nội dung được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 10/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/12/2025	Nội dung điều chỉnh, bổ sung
1	- Nội dung tại điểm 15 mục III tờ trình ĐHĐCĐ số 124/2025/TET/TTr-HĐQT ngày 26/12/2025: *"Căn cứ Luật Chứng khoán, căn cứ Điều lệ công ty và trên cơ sở Danh sách Nhà đầu tư dự kiến mua cổ phần phát hành nêu trên, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc các Nhà đầu tư được mua cổ phiếu riêng lẻ không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai trường hợp số lượng cổ phần mua của các Nhà đầu tư vượt quá các mốc tỷ lệ chào mua công khai theo quy định của Luật Chứng khoán. Ủy quyền cho HĐQT quyết định và thực hiện các nội dung công việc liên quan đến nội dung phê duyệt này."*	Bỏ nội dung này
2	- Nội dung tại điểm 22 mục III tờ trình ĐHĐCĐ số 124/2025/TET/TTr-HĐQT ngày 26/12/2025: *"Chào mua công khai: Trường hợp Nhà đầu tư tham gia mua cổ phiếu theo quyết định của HĐQT, dẫn đến việc phải thực hiện đăng ký chào mua công khai được quy định tại Luật Chứng khoán thì Nhà đầu tư đó sẽ phải thực hiện các thủ tục đăng ký chào mua công khai theo các quy định pháp luật".*	Bỏ nội dung này
3	- Nội dung tại điểm 1 mục IV tờ trình ĐHĐCĐ số 124/2025/TET/TTr-HĐQT ngày 26/12/2025: *"**Mục đích phát hành:*** *Mục đích huy động vốn để đảm bảo đủ nguồn vốn đối ứng dự án theo quy định pháp luật và đồng thời để đảm bảo triển khai hai dự án đầu tư các dự án Công ty nêu trên. Do vậy, trường hợp các dự án này không được các cơ quan quản lý chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc được chấp thuận cho từng dự án thì đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn của Công ty sẽ được hủy bỏ tương ứng mức vốn tăng của từng dự án".*	Nội dung này được sửa đổi, điều chỉnh như sau: *"**Mục đích phát hành:*** *Mục đích huy động vốn để đảm bảo đủ nguồn vốn đối ứng dự án theo quy định pháp luật và đồng thời để đảm bảo triển khai thực hiện hai dự án đầu tư là Dự án Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp Đức Giang Residences tại 53 phố Đức Giang, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội và Dự án Đầu tư xây dựng Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp PRISTIE Lạc Trung tại 79A Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, TP Hà*

		Nội của Công ty".
4	- Nội dung tại điểm 1 mục IV tờ trình ĐHĐCĐ số 124/2025/TET/TTr-HĐQT ngày 26/12/2025: ***"Nguyên tắc sử dụng tiền từ đợt chào bán:*** *Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu sẽ được nộp vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phần cho đến khi dự án được phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư, trường hợp được chấp thuận từng dự án thì sẽ được gỡ phong tỏa tương ứng với số tiền của từng dự án đảm bảo cho hoạt động triển khai dự án. Trường hợp dự án không được chấp thuận chủ trương đầu tư thì hội đồng quản trị sẽ thông báo và làm các thủ tục để hoàn trả số tiền cho nhà đầu tư mua cổ phần tương ứng dự án chưa được phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư.* *Sau khi Dự án được chấp thuận đầu tư, Công ty được mở tài khoản phong tỏa và sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành đảm bảo nguyên tắc hiệu quả nhất cho các cổ đông. Theo đó hội đồng quản trị được phép lập kế hoạch sử dụng vốn linh hoạt trong thời gian các hạng mục dự án chưa triển khai. Tuy nhiên phải đảm bảo khi dự án triển khai thì vốn phục vụ dự án đảm bảo đủ và đáp ứng đúng tiến độ của dự án yêu cầu. Trường hợp thay đổi mục đích sử dụng vốn thì hội đồng quản trị phải có nghị quyết thông qua đúng quy định của pháp luật và báo cáo nội dung trong ĐHĐCĐ gần nhất".*	Nội dung này được sửa đổi, điều chỉnh như sau: ***"Nguyên tắc sử dụng tiền từ đợt chào bán:*** *Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ sẽ được nộp vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phần. Sau khi nhận được văn bản về việc nhận được báo cáo kết quả đợt chào bán của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Công ty được giải tỏa số tiền thu được từ đợt chào bán để sử dụng cho dự án đầu tư được ĐHĐCĐ thông qua".*
5	- Thông tin về Dự án Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp Đức Giang Residences tại điểm 3 mục IV tờ trình ĐHĐCĐ số 124/2025/TET/TTr-HĐQT ngày 26/12/2025: *"Thời gian hoạt động của dự án là: 50 năm kể từ thời điểm Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư".*	Bỏ nội dung này

2. ***Thông qua việc bổ sung danh sách Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp mua cổ phần và Danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp mua cổ phần chào bán.***

2.1. Bổ sung Nhà đầu tư mua cổ phần đợt chào bán:

- Tên Nhà đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN F1 HOUSING
- Số ĐKDN: 0111179320 Cấp ngày: 15/08/2025 Nơi cấp: Phòng ĐKKD và TCDN Sở Tài chính TP Hà Nội.
- Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Mipec Tower số 229 Tây Sơn, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Số lượng cổ phần chào bán dự kiến mua: 3.000.000 cổ phần

2.2. Danh sách Nhà đầu tư dự kiến mua cổ phần chào bán điều chỉnh, bổ sung như sau:

STT	Tên Nhà đầu tư	Số CCCD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần chào bán dự kiến mua
1	CÔNG TY CỔ PHẦN F1 HOUSING	Số ĐKDN: 0111179320 Cấp ngày: 15/08/2025 Nơi cấp: Phòng ĐKKD và TCDN Sở Tài chính TP Hà Nội	Tầng 3, Tòa nhà Mipec Tower số 229 Tây Sơn, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	3.000.000
2	CÔNG TY CỔ PHẦN BOLT HOLDINGS	Số ĐKDN: 0110635242 Cấp ngày: 29/02/2024 Nơi cấp: Phòng ĐKKD và TCDN Sở Tài chính Thành phố Hà Nội	Tầng 8 – 11B Cát Linh, Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	3.000.000
3	CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ TÀI CHÍNH FINRA CAPITAL	Số ĐKDN: 0110755885 Cấp ngày: 18/06/2024 Nơi cấp: Phòng ĐKKD và TCDN Sở Tài chính Thành phố Hà Nội	Tầng 10, Tòa nhà Hapro Building, số 11B Cát Linh, Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	1.550.000
4	PHẠM HOÀNG LONG	Số CCCD: 001087034468 Cấp ngày: 15/04/2021 Nơi cấp: Cục Cảnh	Số 97 Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	45.200.000

		sát quản lý hành chính về trật tự xã hội		
5	NGUYỄN THỊ DIỆU THÙY	Số CCCD: 017184000851 Cấp ngày: 22/04/2024 Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	Phòng 3304 tòa Park 7 Times City – 458 Parkhill, 25 ngõ 13 Lĩnh Nam, phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội.	1.500.000
6	HÀ HẢI ĐỊNH	Số CCCD: 001093011659 Cấp ngày: 27/04/2021 Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	Tháp B, khu nhà ở Hi-Brand, KĐT Văn Phú, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội	2.250.000
	Tổng cộng			**56.500.000**

Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc đã biểu quyết thông qua Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ của Công ty. Chi tiết nội dung phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ theo Tờ trình số 23../2026/TET/TTr-HĐQT ngày 04./02./2026 của Hội đồng quản trị Công ty đính kèm.

Điều 2. Điều khoản thi hành.

Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 của Công ty cổ phần vải sợi may mặc Miền Bắc nhất trí thông qua và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Đại hội đồng cổ đông giao cho Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này. Các kết quả liên quan đến việc thực hiện Nghị quyết sẽ được HĐQT báo cáo tại ĐHĐCĐ gần nhất các nội dung liên quan đến việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản điều chỉnh Nghị quyết ĐHĐCĐ số 10/2025/NQ-ĐHĐCĐ.

Hội đồng quản trị căn cứ nội dung Nghị quyết này để triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:
- *Các cổ đông;*
- *TV HĐQT, BKS, BĐH;*
- *Lưu VP, HĐQT.*

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN VẢI SỢI MAY MẶC MIỀN BẮC

Nguyễn Thị Diệu Thùy