

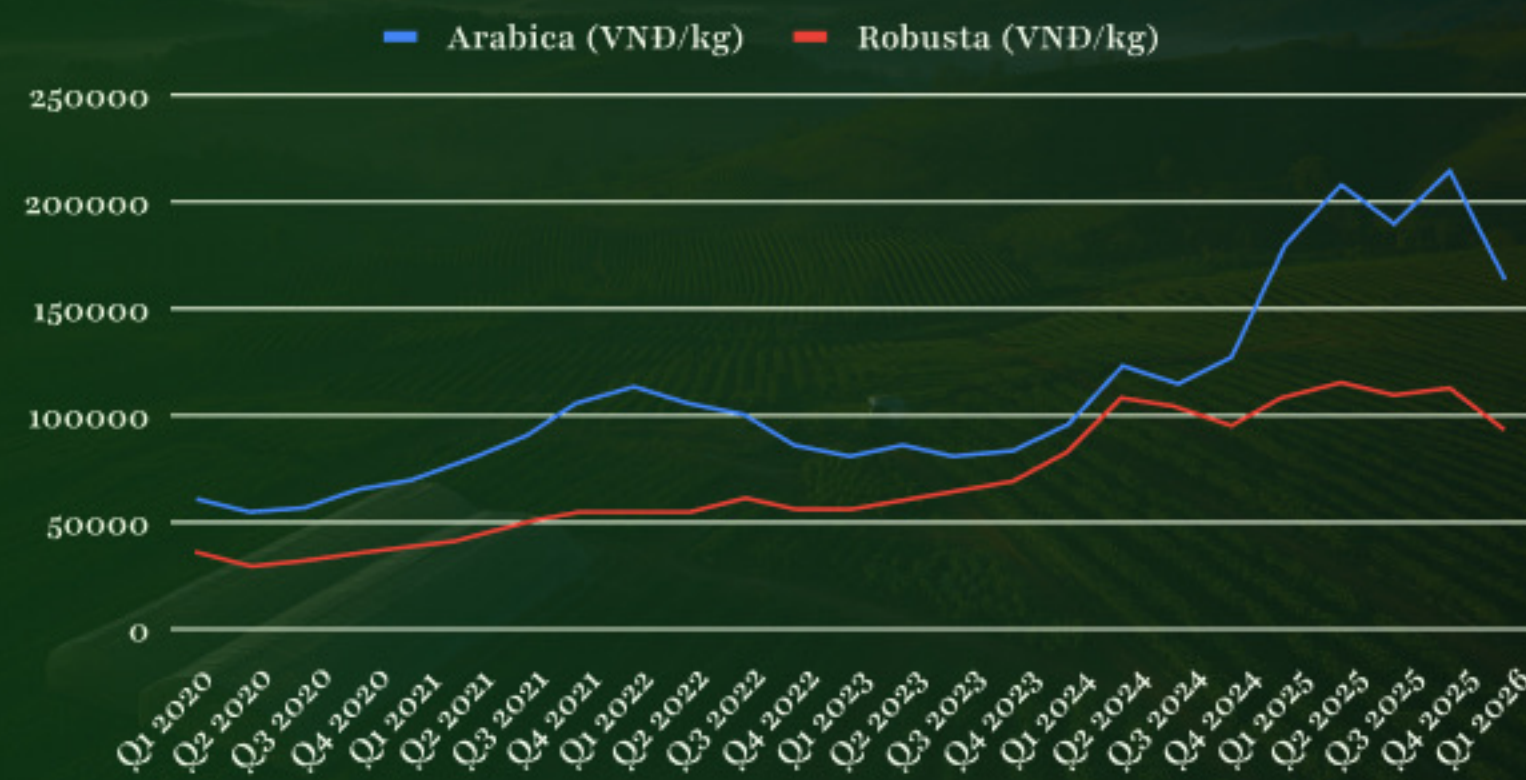


FARMBLOCK



Thị trường cà phê quốc tế sôi nổi và đầy tiềm năng đang được dự phóng tiếp tục sẽ có những bước phát triển ổn định

Arabica (VNĐ/kg) và Robusta (VNĐ/kg)



Diễn biến cà phê Robusta Quốc tế 2020-2025

Giá cà phê nhân xô tháng 3/2026 duy trì quanh 90,000-110,000 VNĐ/kg cao gấp 2.5 lần so với giai đoạn 2020–2023.

BA ĐỘNG LỰC GIỮ GIÁ



Bộ đỡ cấu trúc — Nhà rang xay toàn cầu tăng tỷ trọng Robusta trong blend do chênh lệch giá Arabica–Robusta. Nhu cầu tăng cấu trúc, không phải đầu cơ.



Nhu cầu gia tăng - theo ICO và ViCoFa đánh giá, nhu cầu cà phê Robusta trong niên vụ này sẽ còn tăng khoảng 10% so với 2025 và tiếp tục cho tới 2030.



Biến động khí hậu như El Niño - khi sản lượng cà phê toàn cầu ngày càng chịu áp lực trong nhiều năm, tạo ra một trạng thái thiếu hụt kéo dài và giữ giá ở mức ổn định.

Tây Nguyên là mắt xích quan trọng trong thị trường cà phê đầy tiềm năng

Vị thế không thể thay thế của Việt Nam
trên thị trường cà phê thế giới

#1

Xuất khẩu cafe Robusta,
chiếm 40% thị trường
toàn cầu

8.92 tỷ USD

Doanh thu xuất khẩu cafe
năm 2025, tăng 58.8% so
với 2024

Tây Nguyên là thủ phủ
của cà phê Việt Nam

90%

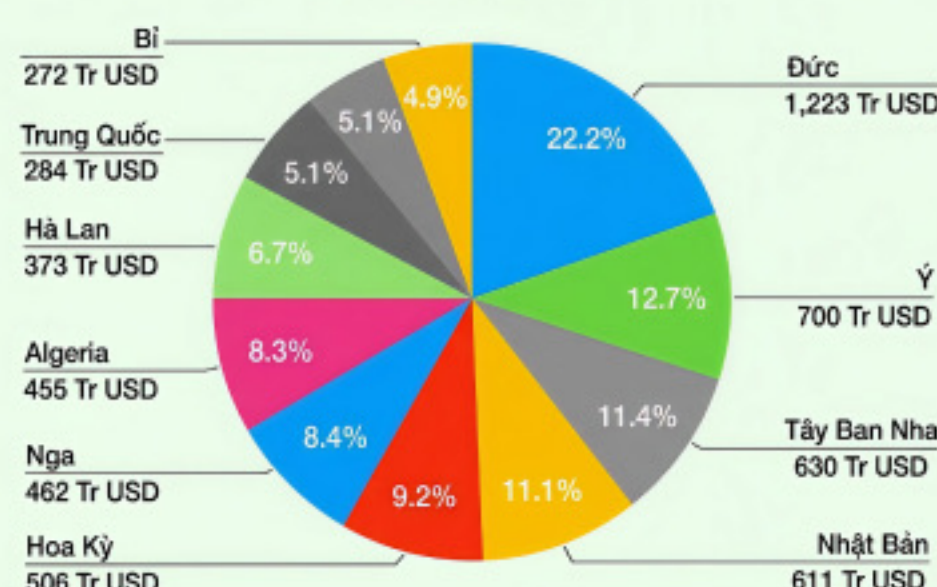
Là tỉ lệ diện tích trồng cà
phê Việt Nam ở Tây
Nguyên

95%

Sản lượng cà phê Việt
Nam xuất phát từ Tây
Nguyên

TỶ TRỌNG 10 THỊ TRƯỜNG XUẤT KHẨU CÀ PHÊ LỚN NHẤT CỦA VIỆT NAM NĂM 2025

Đơn vị: % và Triệu USD
Số liệu: Cục Hải quan Việt Nam



Với sự hiện diện tại nhiều thị
trường lớn và khó tính, cà phê Việt
Nam không phụ thuộc vào một
điểm cầu duy nhất – giúp duy trì
nhu cầu ổn định và khả năng hấp
thụ sản lượng trong dài hạn.

**Lợi thế thổ nhưỡng độc bản
hơn 2 triệu ha đất đỏ bazan
màu mỡ, cùng với khí hậu
cao nguyên đặc thù**



Tại sao bắt đầu với Gia Lai

1

Yếu tố địa bàn

Tỉnh rộng thứ 2 cả nước (chỉ sau Lâm Đồng) nhưng giá đất để triển khai các dự án nông nghiệp chỉ xấp xỉ ½ so với Lâm Đồng

Cà phê Robusta là cây trồng chủ lực: hơn 105,000ha trải dài trên hơn 10 huyện

2

Hỗ trợ từ định hướng chính quyền

Hướng đến 2030: Tăng trưởng ổn định diện tích đất trồng cà phê, đẩy mạnh canh tác hữu cơ, chứng nhận EUDR, cà phê đặc sản

Chủ động hỗ trợ nông nghiệp công nghệ cao - môi trường thuận lợi cho Đề án và hợp tác



Tại sao bắt đầu với Gia Lai

Tiêu chí	Mang Yang (Gia Lai)	Chu Puh (Gia Lai)	Lâm Đồng	Đắk Lắk	Đắk Nông
Địa hình	Cao nguyên bằng phẳng, đất bazan đỏ sâu, ổn định	Gò đồi nhẹ, đất bazan đỏ, địa hình thoải	Cao, dốc, phân mảnh	Trung bình, xen kẽ dốc	Gò đồi thấp, manh mún
Độ cao	600–800m	400–600m	800–1,200m	500–800m	500–700m
Khí hậu	Mùa khô dài ổn định, 2 mùa rõ rệt — lý tưởng Robusta chất lượng cao	Nóng hơn Mang Yang, Robusta sinh trưởng tốt, thu hoạch sớm hơn	Mát, lạnh — Arabica	Ổn định, mùa khô dài — Robusta	Mưa nhiều, nhiều gió, đất cằn — khó kiểm soát
Giá đất CNC (tỷ/ha)	1.8 → 2.2	1.5 → 2.0	3 → 5	2.5 → 3.5	2 → 3
Tiềm năng tăng giá	Cao — cửa sổ tăng trưởng sớm	Cao — còn nhiều quỹ đất lớn	Thấp — đã định giá	Thấp	Trung bình
Quy hoạch farm	Quỹ đất lớn, dễ vùng hóa quy mô lớn	Quỹ đất lớn, liền vùng — lý tưởng cho khu trồng 50ha+	Phân mảnh, dày đặc	Phân mảnh, dày đặc	Nhỏ lẻ, khó gom
Hạ tầng	QL19, ~30km sân bay Pleiku, hạ tầng đang phát triển nhanh	~80km Pleiku, QL14 — logistics tốt đến cảng Quy Nhơn	Tốt, đã phát triển	Tốt	Yếu
Cạnh tranh	Còn sớm, ít đối thủ triển khai công nghệ cao	Còn sớm, chủ yếu nông hộ nhỏ	Bão hòa, giá cao	Cạnh tranh cao	Trung bình
FarmBlock hiện diện	Vườn mẫu 24ha (12+5+7ha)	Farm 21.8ha + Farm 50ha	---	---	---



Và tại sao là bây giờ...

Giá Robusta ổn định vùng cao

→ doanh thu trên mỗi hecta ở mức hấp dẫn nhất lịch sử và có tiềm năng tăng trưởng ổn định rõ ràng

Nghị quyết 57-NQ/TW 2024 đẩy mạnh chuyển đổi số nông nghiệp

→ hành lang chính sách thuận lợi nhất trong thập kỷ

Thị trường cà phê toàn cầu tăng trưởng 4.72%/năm

→ dự kiến đạt 174 tỷ USD vào 2030

Rào cản chứng chỉ EUDR: Cà phê xuất EU yêu cầu truy xuất GPS

→ rào cản với nông hộ nhỏ, lợi thế cho nông nghiệp công nghệ cao có hạ tầng dữ liệu (đây là thị trường tiêu thụ 1/3 sản lượng cà phê xuất khẩu)

Đất nông nghiệp Gia Lai dự đoán tăng giá 8–12%/năm

→ dự địa tăng giá, giá hiện tại 1,5–2,2 tỷ/ha, thấp hơn 50–70% so với Lâm Đồng

Người tiêu dùng cao cấp sẵn sàng trả thêm 20–30% cho cà phê có truy xuất nguồn gốc và chứng nhận ESG

→ cơ hội cho nông nghiệp công nghệ cao có hạ tầng dữ liệu



Tiềm năng sinh lời từ dòng tiền lãi kép từ lãi vốn và lãi dòng tiền

Lợi suất cho thuê căn hộ Hà Nội hiện chỉ còn 3–4%/năm, thấp hơn lãi suất tiết kiệm 12 tháng. Giá sơ cấp đã vượt 90–120 triệu VNĐ/m². Thị trường bão hòa, biên lợi nhuận thu hẹp, thanh khoản giảm.

Trong khi đó, lợi nhuận canh tác cà phê Tây Nguyên niên vụ 2025 đạt bình quân 300 triệu VNĐ/ha (Viện KHKT Nông Lâm nghiệp Tây Nguyên). Tỷ suất sinh lời ròng vượt 20%/năm từ năm thứ 4. Đất tạo ra dòng tiền thực hàng năm - không phụ thuộc khách thuê.

Tiềm năng là vậy, nhưng... rào cản đầu tư vẫn còn đó

Tài chính

Vốn lớn ngay từ đầu (5–10ha)
→ ~25–30 tỷ cho 5ha, chưa tính vận hành.

Chu kỳ thu hồi dài 4–6 năm
→ dòng tiền âm, thiếu minh bạch.

Nhân công

Đặc thù đồng bào Tây Nguyên tại Gia Lai -
đồng bào Jrai, Bahnar:

Lao động địa phương ổn định theo mùa.
Nhưng làm việc theo quan hệ, không theo KPI.
Người ngoài vùng khó xây dựng hệ thống.

Pháp lý đất đai & quan hệ địa phương Đất Tây Nguyên có lịch sử phức tạp

Đất Tây Nguyên có lịch sử phức tạp.

Thủ tục phụ thuộc địa phương, khó tìm chủ đất
ở xa.

Sai một bước → mắc kẹt pháp lý nhiều năm.

Chuyên môn nông học

Cà phê cần 5–10 năm kinh nghiệm thực địa.

Sai kỹ thuật → mất cả vụ hoặc hỏng cây.

Không thể “học nhanh” hay thuê ngắn hạn.

Thất thoát sản lượng

Không có giám sát → mất 20–40% sản lượng.

Hái non, thất thoát vận chuyển là phổ biến.

Nhưng chủ đất không có dữ liệu để biết.

Đầu ra

Quy mô nhỏ → phải bán qua thương lái.

Mất 10–20% giá trị.

Không đủ điều kiện chứng nhận & xuất khẩu.



Đem đến cầu nối vượt qua những rào cản dành cho những đối tác vận hành

Rào cản	FarmBlock xử lý bằng
Vốn quá lớn	Tách sổ từ 1,000m ² (~200 triệu VNĐ) — đối tác vận hành tham gia thị trường nông nghiệp công nghệ cao với vốn phù hợp, hưởng hạ tầng farm lớn
Thiếu chuyên môn	Đội chuyên gia nông nghiệp có 20+ năm kinh nghiệm tại Gia Lai. Giám sát kỹ thuật từ xa qua IoT + camera, xử lý dịch bệnh không cần chờ chủ đất
Nhân công đặc thù	Đội canh tác bản địa đã làm việc cùng FarmBlock từ 2023. Quan hệ cộng đồng Jrai, Bahnar tích lũy qua thời gian — không thuê ngoài, không xây từ đầu
Thất thoát sản lượng	IoT sensor + camera thực địa 24/7 + quy trình kiểm đếm độc lập. Dữ liệu ghi nhận tự động — biết chính xác đang mất ở đâu, bao nhiêu
Pháp lý & địa phương	Luật sư đất đai địa phương kiểm định từng dự án. Nhóm thực địa tại chỗ có quan hệ chính quyền xã/huyện. Sổ đỏ tách sạch từ đầu — không tranh chấp tiềm ẩn
Đầu ra nhỏ lẻ	Sản lượng tổng hợp toàn farm → đủ quy mô tiếp cận kênh xuất khẩu trực tiếp. Đang hướng tới GlobalGAP — chi phí ~70–80 triệu VNĐ/khu đất, phân bổ cho toàn bộ đối tác

Mỗi rào cản ở trên là một lý do cụ thể đối tác vận hành nên chọn FarmBlock thay vì tự làm.

Muốn đi xa thì chúng ta sẽ đi cùng nhau, tạo dựng nên những nông trại quy mô lớn và hiệu quả





Nông nghiệp Công nghệ cao cho Vùng trồng lớn

FarmBlock hướng đến xây dựng một hạ tầng vận hành nông nghiệp công nghệ cao quy mô vùng dành cho các khu vực trồng trọt trọng điểm như Tây Nguyên - nơi sở hữu hàng triệu hecta đất nông nghiệp nhưng vẫn vận hành rời rạc, thiếu dữ liệu và chưa thể khai thác hết tiềm năng kinh tế.

Trong bối cảnh Việt Nam đang phát triển ngày càng mạnh mẽ một trụ cột quan trọng của quốc gia - ngành nông nghiệp - từ sản xuất nông sản sang nền kinh tế nông nghiệp giá trị cao, FarmBlock đóng góp vào mục tiêu đó thông qua một lớp hạ tầng mới, tập trung vào ứng dụng công nghệ để giải quyết những vướng mắc tại những vùng trồng, vùng chăn nuôi lớn, kết nối những khu vực trồng trọt nhỏ lẻ trở thành một hệ thống đầy đủ dữ liệu, dễ dàng quản trị và tối ưu hóa.

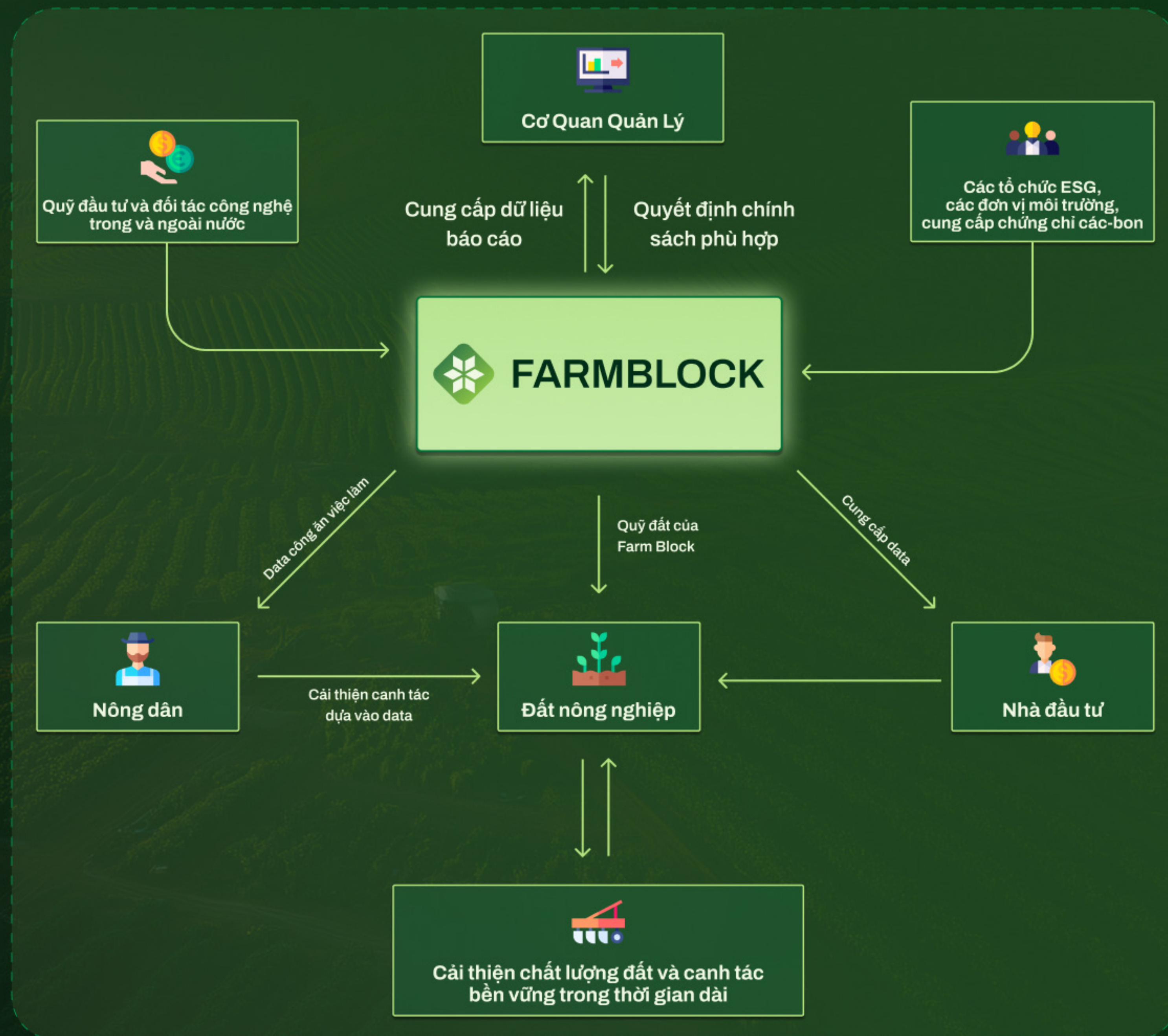
Xây dựng hạ tầng nông nghiệp công nghệ cao - mở đường cho dòng vốn lớn chảy vào đất nông nghiệp một cách minh bạch và bền vững.





Tổng quan hệ sinh thái Farmblock đem lại

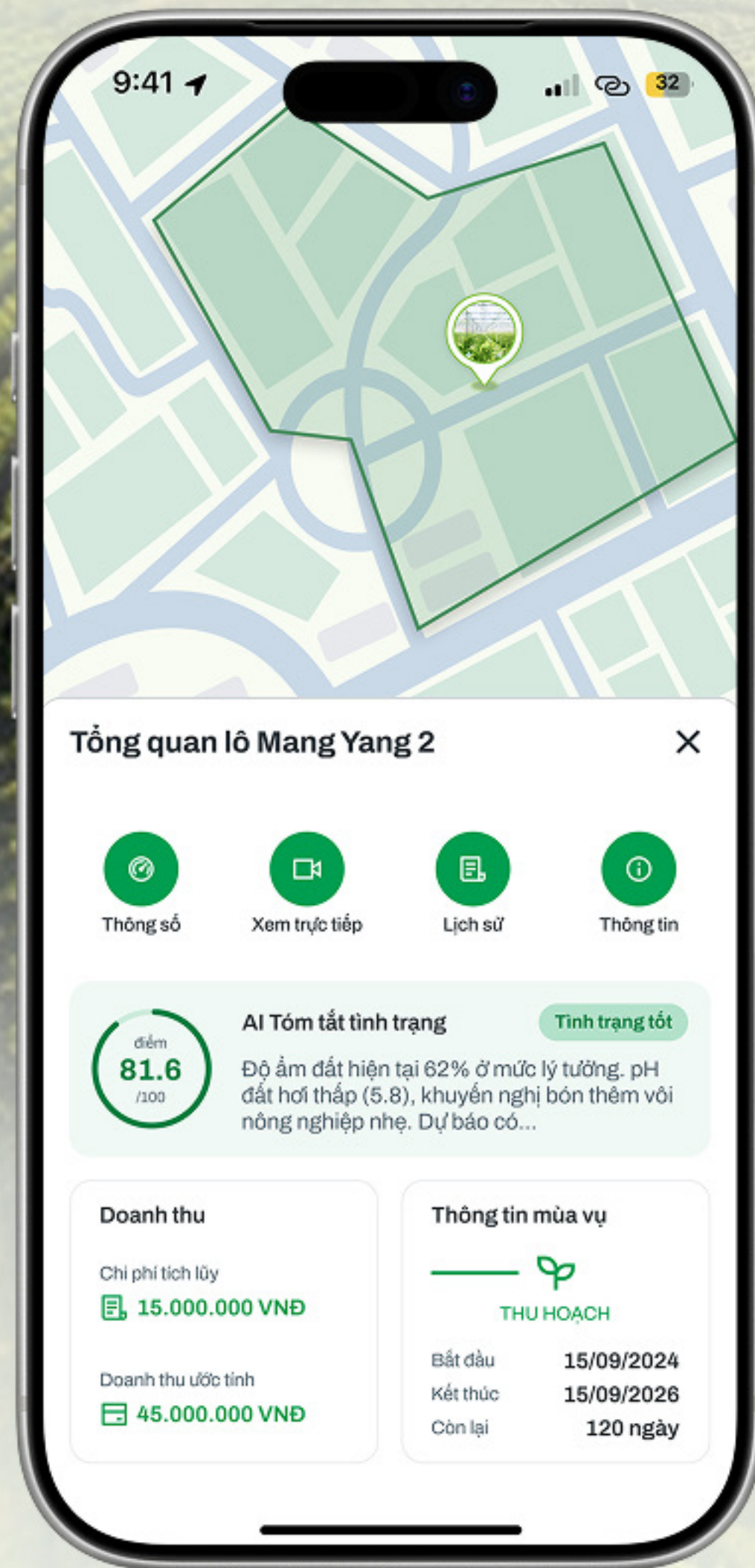
FarmBlock chuyển đổi nông nghiệp từ những trang trại manh mún thành một hệ sinh thái phối hợp, vận hành dựa trên dữ liệu.



- ◆ Thu hút vốn đầu tư lớn
- ◆ Cơ sở tích hợp các công nghệ cao khác
- ◆ Tăng cơ hội đạt chứng chỉ chất lượng



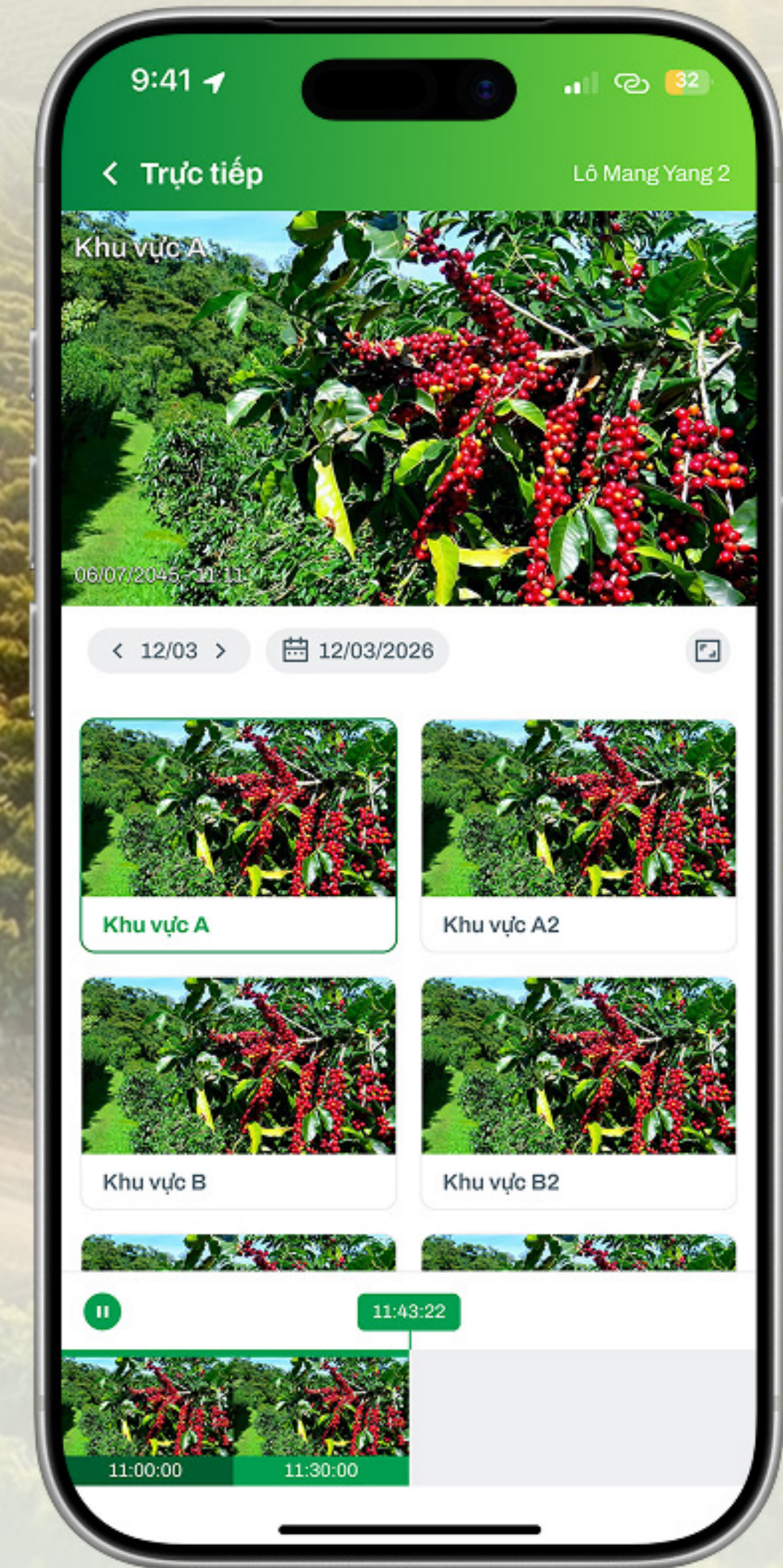
Đầu tư yên tâm, quản lý từ xa



Kiểm soát
dễ dàng, trực quan



Dữ liệu đất cập nhật
liên tục từ cảm biến



Hệ thống camera
trực tiếp 24/7



Vận hành từ
17/05/2023

Đã triển khai thực tế

295ha

Đội ngũ canh tác và
quản trị từ xa kết hợp

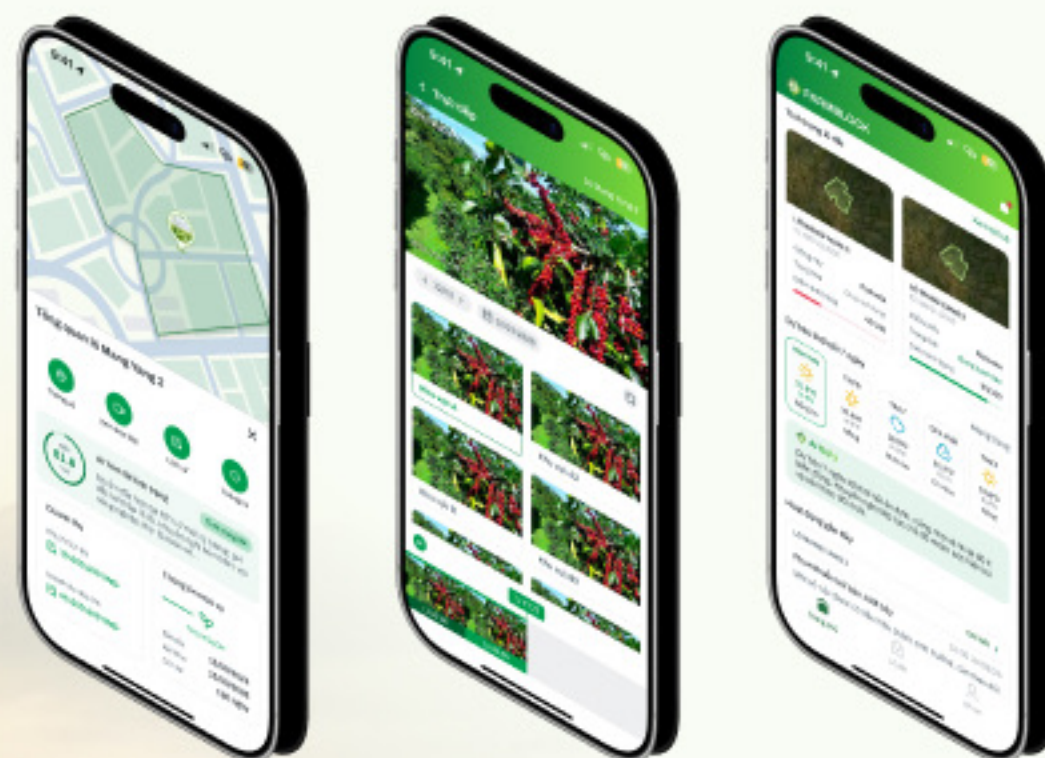




Sản phẩm: Khu trồng

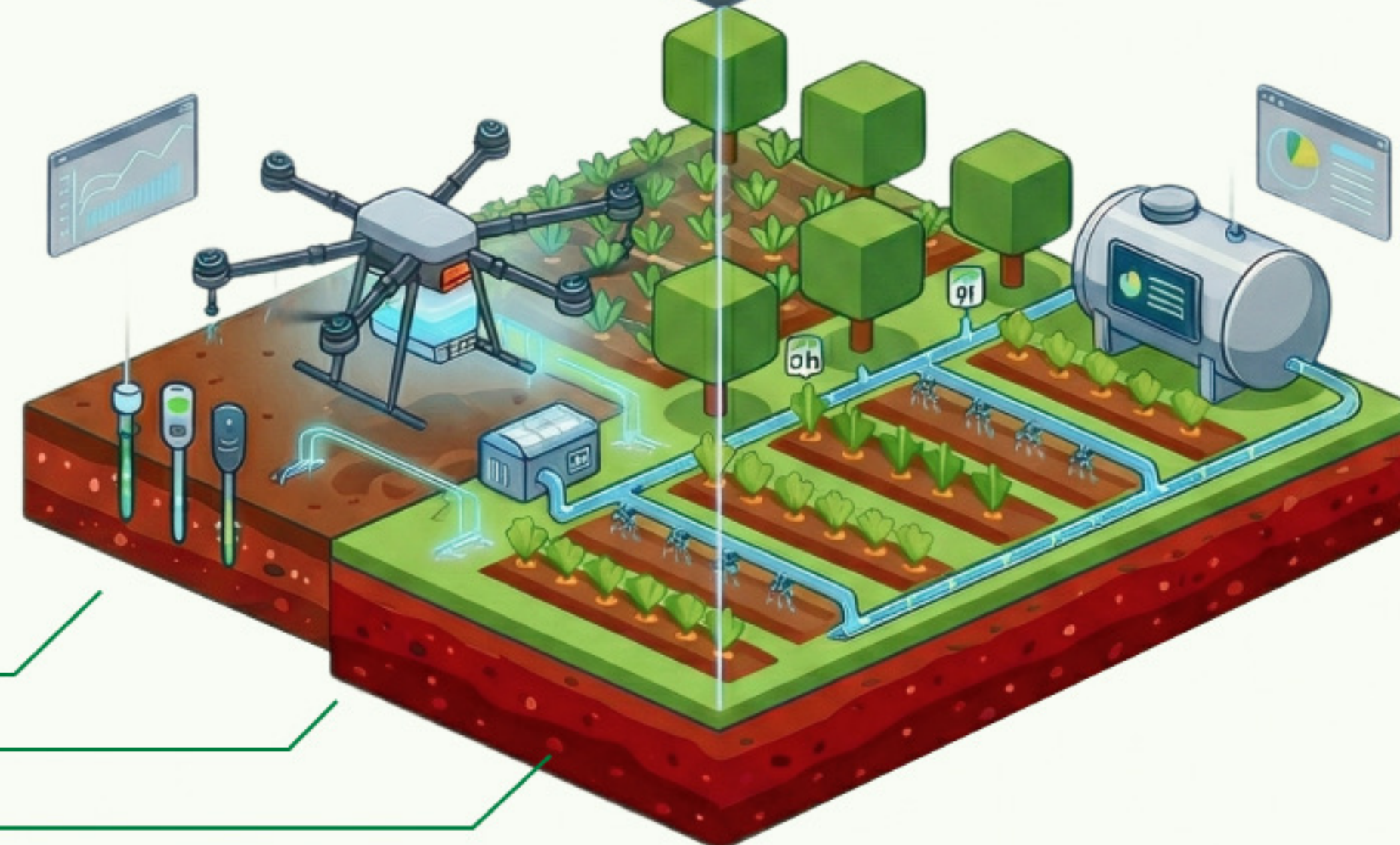
Hạ tầng công nghệ

- Camera thực địa live stream
- IoT sensor (âm, nhiệt, mưa) ghi nhận 24/7
- Digital twin — bản đồ số lô đất
- App theo dõi từ điện thoại



Hệ thống canh tác hoàn chỉnh

- Cây che bóng xen canh
- Tưới nhỏ giọt tự động + phun tưới phân tự động
- Cải tạo đất chuyên sâu (pH, dinh dưỡng hữu cơ)



Quyền sử dụng đất

- Sổ đỏ riêng từng Khu trồng, Quyền sử dụng đất nông nghiệp theo sổ đỏ riêng
- Pháp lý rõ ràng, chuyển nhượng tự do





HẠ TẦNG MINH BẠCH

Mô hình vận hành mỗi Khu Trồng của FarmBlock

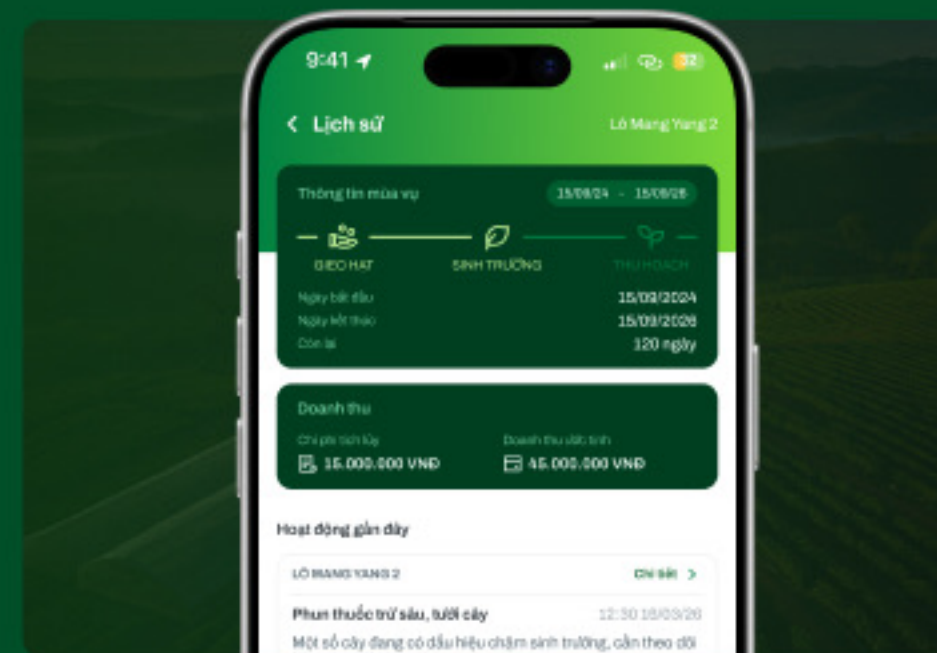
Mô hình vận hành kép

Vai trò

- ◆ Người phụ trách tại vườn
- ◆ Đội vận hành trung tâm

Chi tiết

- ◆ Tại chỗ, full-time 7-10ha/người
- ◆ Quản trị tập trung từ xa. Không phụ thuộc cá nhân. App + Dashboard real-time



Nhật ký canh tác số - Ứng dụng FarmBlock

Ghi nhận hoạt động, nhân sự, chi phí theo ngày. Ước tính doanh thu; chi phí tự động tích lũy



Cảm biến IoT

Đo liên tục: độ ẩm, nhiệt độ, tốc độ gió, kali (K), H₂O, natri (Na). Dữ liệu cập nhật liên tục.



Camera trực tiếp

Trực tiếp 24/7, nhiều góc trên từng lô đất. Đối tác vận hành xem được ngay trên điện thoại, bất kỳ lúc nào.



Theo dõi thời tiết

Dữ liệu khí hậu thời gian thực theo từng khu vực, theo dõi dự báo thời tiết khu vực.



MÔ HÌNH VẬN HÀNH NÉT

mục tiêu dòng tiền dài hạn

Hạng mục	Giá trị
Đối tác trả	OPEX 155 triệu VNĐ/ha/năm
FarmBlock thu	Phí dịch vụ vận hành cố định
Đối tác nhận	100% sản lượng sau phí
Lợi tức thuần/năm kỳ vọng	~505 triệu VNĐ/ha (từ năm 4)
ROI năm thứ 4 kỳ vọng	25,2%

Mô hình lãi kép hai tầng sinh lời

Tầng 1 — Lãi vốn: Tăng giá trị đất

Tham chiếu: Đất nông nghiệp Công nghệ cao Gia Lai tăng bình quân 8%/năm (Bộ TN&MT 2015–2023).

Giả định vốn đầu tư ban đầu: 2,000,000,000 VND/ha.

Năm	Giá trị đất (triệu VND/ha)	Tăng so với vốn ban đầu (tr)	ROI tăng giá đất
Năm 1	2,160	+160	+8.0%
Năm 2	2,333	+333	+16.6%
Năm 3	2,519	+519	+26.0%
Năm 4	2,721	+721	+36.0%
Năm 5	2,939	+939	+46.9%
Năm 6	3,174	+1,174	+58.7%
Năm 7	3,428	+1,428	+71.4%
Năm 8	3,702	+1,702	+85.1%
Năm 10	4,318	+2,318	+115.9%

Tầng 2 — Operating Yield: Dòng tiền từ sản lượng (Mô hình A — Investor tự trả OPEX)

Giả định: 6 tấn/ha/năm, bắt đầu từ năm 4. Các kịch bản giá cà phê khác nhau.

Kịch bản	Tích cực	Base case	Thận trọng	Stress test
Giá CF (đ/kg)	130,000	110,000	80,000	60,000
Doanh thu (tr)	780	660	480	360
OPEX (tr)	155	155	155	155
Lợi tức (tr)	625	505	325	205
ROI/năm (từ năm 4)	31.3%	25.3%	16.3%	10.3%

Hai tầng cộng lại: Ngay cả trong kịch bản stress test (giá 60,000/kg), dòng tiền vẫn dương (+10.3%/năm từ năm 4) và tăng giá đất vẫn cộng thêm ~8%/năm độc lập — tổng ROI thực tế vẫn vượt BĐS thành phố từ năm 6 trở đi.

Tăng giá đất là phần độc lập - không phụ thuộc kết quả canh tác.
Nhà đầu tư sở hữu sổ đỏ thực và hưởng 100% phần tăng giá này.

ROI TÍCH LŨY dòng tiền thuần chưa gồm lãi vốn giá đất

Năm	Ghi chú	Lợi tức năm (tr)	Lợi tức tích lũy (tr)	ROI năm đó	ROI tích lũy/năm (**)	So sánh BĐS (*)
Năm 1	(Thiết lập *)	---	---	0%	0%	2–4%
Năm 2	(Thiết lập *)	---	---	0%	0%	2–4%
Năm 3	(Thiết lập *)	---	---	0%	0%	2–4%
Năm 4	---	385	385	19.3%	4.8%	2–4%
Năm 5	---	385	770	19.3%	7.7%	2–4%
Năm 6	---	385	1,155	19.3%	9.6%	2–4%
Năm 7	---	385	1,540	19.3%	11.0%	2–4%
Năm 8	---	385	1,925	19.3%	12.1%	2–4%
Năm 9	---	385	2,310	19.3%	12.8%	2–4%
Năm 10	---	385	2,695	19.3%	13.5%	2–4%

Giả định: 6 tấn/ha, 90,000 VNĐ/kg. Doanh thu 540 triệu VNĐ/ha/năm, OPEX 155 triệu VNĐ/ha/năm, Vốn đầu tư ~2 tỷ/ha

(*) BĐS dòng tiền thành phố (căn hộ cho thuê HN/HCM): Yield thuần thực tế 2–4%/năm sau phí quản lý, trống phòng, bảo trì.

(**) ROI tích lũy/năm = Tổng lợi tức tích lũy / Vốn đầu tư / Số năm đã qua — phản ánh hiệu quả vốn theo thời gian. Chỉ số này thấp ở giai đoạn đầu (do 3 năm thiết lập không có dòng tiền) nhưng tăng mạnh và ổn định từ năm 5 trở đi, vượt ngưỡng BĐS thành phố bắt đầu từ năm 5–6.



Hãy cùng chúng tôi đồng hành để mở ra chương tiếp theo của nông nghiệp Việt Nam.

Thấy tận mắt, tin tận tâm

Hành trình của Farmblock đang rộng mở – và chúng tôi mời bạn cùng viết tiếp câu chuyện phát triển bền vững ấy, từ từng gốc cây đến những giá trị thật.





FARMBLOCK