TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP CAO SU VN
CÔNG TY TNHH MTV CS CHƯ PRÔNG
Số: 1204/QĐ-HĐTVCSCPr

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

Gia Lai, ngày 19 tháng 11 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư Trồng cà phê ứng dụng CNC trên diện tích 206,8 ha

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN CÔNG TY TNHH MTV CAO SU CHƯ PRÔNG

Luật Đất đai số: 31/2024/QH15, ban hành ngày 18/01/2024, có hiệu lực ngày 01/01/2025;

Luật Đầu tư số: 143/2025/QH15, ban hành ngày 11/12/2025, có hiệu lực ngày 01/03/2026 quy định về hoạt động đầu tư;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số: 59/2020/QH14, thông qua ngày 17/06/2020, có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và Luật sửa đổi số 76/2025/QH15, ban hành ngày 17/06/2025, có hiệu lực ngày 01/07/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp;

Căn cứ luật xây dựng số: 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025 và có hiệu lực ngày 01/07/2026 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ nghị định số: 217/2026/NĐ-CP ngày 19/06/2026 của Chính phủ ban hành về việc quy định chi tiết một số điều của Luật xây dựng;

Căn cứ Quyết định số: 371/QĐ-HĐQTCSVN ngày 26 tháng 06 năm 2026 của Hội đồng quản trị Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam về việc ban hành điều lệ và tổ chức hoạt động của Công ty TNHH MTV cao su Chư Prông;

Căn cứ Quyết định số 07/QĐ-HĐQTCSVN ngày 13/01/2023 của Hội đồng quản trị Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP về việc ban hành Quy chế quản lý đầu tư các dự án, hạng mục công trình và góp vốn đầu tư vào DN khác do các đơn vị thành viên làm chủ đầu tư;

Căn cứ Quyết định số: 443/QĐ-HĐQTCSVN ngày 09/07/2026 của HĐQT Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam về việc ban hành chỉ phí đầu tư tối đa cho 01 ha Cà phê với giai đoạn KTCB;

Căn cứ văn bản số: 745/HĐQTCSVN-QLĐTXD ngày 28/08/2026 của HĐQT Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam về việc thống nhất chủ trương đầu tư dự án Trồng cà phê ứng dụng CNC trên diện tích 206,8 ha;

Căn cứ Quyết định số: 1106/QĐ-HĐTVCSCPr ngày 21/11/2025 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV cao su Chư Prông về việc ban hành Quy chế quản lý đầu tư các công trình;

Căn cứ vào Dự án Trồng cà phê ứng dụng CNC trên diện tích 206,8 ha do Công ty TNHH Dịch vụ Nông Lâm nghiệp Hồng Giang lập;

Căn cứ Nghị quyết: 1209 /NQ-HĐTVCSCPr ngày 19../11../ 2026 của HĐTV công ty;

Scanned with CamScanner

Xét Tờ trình số 4226/TTr-CSCPr ngày 22 tháng 04 năm 2026 của Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Cao su Chư Prông.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư trồng Cà phê bền vững theo hướng công nghệ cao với các nội dung chủ yếu như sau:

1. **Tên dự án:** Trồng cà phê ứng dụng CNC trên diện tích 206,8 ha
2. **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH MTV Cao su Chư Prông.
3. **Đơn vị tư vấn lập dự án:** Công ty TNHH DV Nông Lâm nghiệp Hồng Giang.
4. **Mục tiêu đầu tư:** Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo ra sản phẩm nông nghiệp có năng suất, chất lượng cao, tạo việc làm, tăng thu nhập cho người lao động, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty.
5. **Địa điểm thực hiện:** Khu vực 6 đội Thanh Bình, thuộc các xã Chư Prông và xã Ia Boòng, tỉnh Gia Lai *(xã Chư Prông là 88,8ha, xã Ia Boòng là 118ha).*
6. **Quy mô diện tích:** Tổng diện tích **206,80 ha**, bao gồm:
   - Diện tích trồng Cà phê vối (Robusta): **203,23 ha**.
   - Diện tích cơ sở hạ tầng (nhà điều hành, kho, sân phơi, giao thông, thủy lợi...): **3,58 ha**.
7. **Mật độ và kỹ thuật trồng:**
   - Mật độ trồng: 2.080 cây/ha (hàng cách hàng 3,2 m; cây cách cây 1,5 m).
   - Giống sử dụng: Cà phê vối các dòng đã được công nhận (TR4, TR9, TR11, TRS1, Xanh Lùn,...) có nguồn gốc rõ ràng, đạt tiêu chuẩn cây giống xuất vườn và sạch bệnh.
8. **Chu kỳ và tiến độ thực hiện:**
   - Chu kỳ dự án: 23 năm (3 năm kiến thiết cơ bản, 20 năm kinh doanh từ năm 2026 đến năm 2048).
   - Tiến độ trồng mới: Năm 2026 trồng 70,0 ha; Năm 2027 trồng 133,23 ha.
9. **Cơ cấu Tổng mức đầu tư:**
   - **Tổng mức đầu tư: 94.987.140.000 đồng** (Bằng chữ: Chín mươi bốn tỷ, chín trăm tám mươi bảy triệu, một trăm bốn mươi nghìn đồng).
   - Suất vốn đầu tư dự án: 459,32 triệu đồng/ha.
   - Suất vốn đầu tư trồng và chăm sóc KTCB: 228,318 triệu đồng/ha.
   - Cơ cấu chi phí:
     + Chi phí Xây lắp (bao gồm trồng KTCB, nhà xưởng, giao thông, thủy lợi): 14.461 triệu đồng (15,2%).
     + Chi phí Thiết bị (hệ thống tưới, drone …): 18.420,02 triệu đồng (19,39%).
     + Chi phí Quản lý dự án: 888,78 triệu đồng (0,94%).
     + Chi phí Tư vấn đầu tư: 1.851,16 triệu đồng (1,95%).

Scanned with CamScanner

+ Chi phí Khác: 2.770,77 triệu đồng (2,92%).
+ Chi phí Lãi vay trong thời gian KTCB: 7.800,00 triệu đồng (8,21%).
+ Chi phí Dự phòng (2,5%): 2.394,18 triệu đồng (2,52%).

Trong đó:

TT	Nội dung	Khối lượng	ĐVT	Thành tiền DA đã phê duyệt (1.000 đồng)	Thành tiền điều chỉnh (1000 đồng)
I	**Chi phí xây dựng**			**13.500.489**	**14.461.150**
A	**Công trình phụ trợ, sản xuất**	**5.130**	**m2**	5.436.055	2.707.717
1	Nhà văn phòng, điều hành	30	m2	605.000	321.000
2	Kho chứa vật tư	100	m2	257.779	957.779
3	Sân phơi	5.000	m2	2.039.596	1.191.770
4	Kho chứa	400	m2	-	-
5	Nhà trạm bơm	20	m2	125.280	75.168
6	HT dẫn nước và Hố thu nước vào trạm	1	HT	162.000	162.000
B	**Hệ thống tưới - cấp nước**	**20.150**	**m2**	**6.753.434**	**11.753.433**
1	Hồ chứa nước 1	30.000	m3	1.878.083	1.878.083
2	Hồ chứa nước 2	30.000	m3	3.776.819	3.776.819
	Hồ chứa nước 3	30.000	m3		2.500.000
	Hồ chứa nước 4	30.000	m3		2.500.000
3	Khoan Giếng	6	Giếng	1.098.531	1.098.531
C	**Khu trồng cà phê**	**2.042.250**	**m2**	**1.311.000**	**1.311.000**
1	Đường giao thông nội lô	13.600	m2	1.080.000	1.080.000
2	Hệ thống mương thủy cấp	3.000	m	231.000	231.000
3	Diện tích trồng cà phê	2.032.250	m2	-	
II	**Chi phí thiết bị**			**19.380.678**	**18.420.017**
1	Trạm bơm. hệ thống bơm tại hồ chứa nước	2	Trọn Bộ	1.320.000	667.794
2	Hệ thống ống dẫn nước suối đến hồ chứa	2.500	Trọn Bộ	962.500	1.240.055
3	Hệ thống tưới tiêu tự động	203.23	Trọn Bộ	12.705.500	13.666.576
4	Xây lắp hệ thống điện	1	Trọn gói	859.691	140.283
5	Lắp đặt 01 trạm 3P 160KVA/22_0,4KV và	1	Trọn Bộ		350.750

Scanned with CamScanner

TT	Nội dung	Khối lượng	ĐVT	Thành tiền DA đã phê duyệt (1.000 đồng)	Thành tiền điều chỉnh (1000 đồng)
	01 trạm 3P 250KVA/22_0,4KV				
6	Phần lắp đặt đường dây 3P22KV và đường dây 0,4KV	1	Trọn Bộ		1.199.228
7	Thiết bị điện của hệ thống	1	Trọn Bộ		660.642
8	Hệ thống bơm từ giếng	6	Trọn Bộ	660.000	494.689
10	Drone	2	Máy	770.000	0
III	**Chi phí quản lý dự án**		2.703	**888.778**	**888.778**
IV	**Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng**			**2.891.046**	**1.851.163**
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		0.819	269.297	269.297
2	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công		2.48	334.812	358.636
3	Chi phí khảo sát phục vụ thiết kế Xây dựng & lắp đặt TB			1.040.900	-
4	Chi phí thiết kế phần thiết bị		1.175	227.723	-
5	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		0.159	52.281	52.281
6	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		0.189	25.516	27.332
7	Chi phí thẩm tra thiết kế thiết bị		0.118	22.869	
8	Chi phí thẩm tra dự toán xây dựng		0.183	24.706	26.464
9	Chi phí thẩm tra dự toán thiết bị		0.101	19.574	-
10	Chi phí lập HSMT. HSDT tư vấn		0.512	12.853	4.353
11	Chi phí lập HSMT. HSDT thi công xây dựng		0.361	48.737	52.205
12	Chi phí lập HSMT. HSDT mua sắm vật tư. thiết bị		0.257	49.808	47.340
13	Chi phí giám sát thi công xây dựng		2.598	350.743	375.701
14	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị		0.629	121.904	115.862
15	Chi phí thi công hệ thống xử lý môi trường. PCCC và báo cáo đánh giá tác động môi trường. giấy phép sử dụng nước ngầm. nước mặt			240.000	500.000
16	Chi phí thẩm định HSMT. kết quả LCNT (NĐ214/2025)		0.15	49.322	21.692
V	**Chi phí Trồng mới và chăm sóc**			**46.401.084**	**46.401.084**

Scanned with CamScanner

TT	Nội dung	Khối lượng	ĐVT	Thành tiền DA đã phê duyệt (1.000 đồng)	Thành tiền điều chỉnh (1000 đồng)
1	Chi phí năm trồng mới cà phê và chăm sóc kiến thiết cơ bản	203.23	ha	46.401.084	46.401.084
VI	**Chi phí khác**			**9.529.984**	**10.570.769**
1	Chi phí thẩm định dự án đầu tư (TT28/2023 BTC)		0.019	18.048	18.048
2	Chi phí đền bù. GPMB			320.000	500.000
3	Chi phí thẩm tra. phê duyệt quyết toán (NĐ254/2025)		0.228	216.571	541.427
4	Chi phí kiểm toán (NĐ254/2025)		0.960	911.877	911.877
6	Chi phí thẩm định giá		0.15	29.071	
7	Phí thẩm định thiết kế BVTC (TT27/2023 BTC)		0.121	17.498	285.000
8	Phí thẩm định dự toán xây dựng (TT27/2023 BTC)		0.117	16.919	17.498
9	Tiền thuê đất			-	16.919
10	Chi phí thuê chuyên gia kỹ thuật NN			200.000	480.000
11	Chi phí lãi vay trong 3 năm KTCB			7.800.000	7.800.000
VII	**Chi phí dự phòng**			**2.395.082**	**2.394.179**
1	Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng. công việc. thiết bị. chi phí phát sinh		2.5%	2.395.082	2.394.179
VIII	**Tổng cộng (I+...+VII)**			**94.987.140**	**94.987.140**

10. **Nguồn vốn đầu tư:**
   - Vốn chủ sở hữu (50%): **47.493.570.000 đồng**.
   - Vốn vay (50%): **47.493.570.000 đồng**. (Cân đối tối ưu nguồn vốn chủ sở hữu nhằm chủ động giảm chi phí lãi vay và nâng cao hiệu quả dự án).

11. Cơ cấu sử dụng đất của dự án

Bảng cơ cấu nhu cầu sử dụng đất

TT	Nội dung	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
A	**Công trình phụ trợ, sản xuất**	**5.600,0**	**0,27%**
1	Nhà văn phòng, điều hành	100,0	0,00%
2	Kho chứa vật tư	100,0	0,00%
3	Sân phơi	5.000,0	0,24%
4	Kho chứa	400,0	0,02%
B	**Hệ thống tưới - cấp nước**	**20.150,0**	**0,97%**
1	Hồ chứa nước 1	10.000,0	0,48%
2	Hồ chứa nước 2	10.000,0	0,48%

Scanned with CamScanner

TT	Nội dung	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
3	Khoan Giếng	150,0	0,01%
C	**Khu trồng cà phê**	**2.042.250,0**	**98,75%**
1	Đường giao thông nội lô	10.000,0	0,48%
2	Diện tích trồng cà phê	2.032.250,0	98,27%
Tổng cộng		**2.068.000,0**	**100,00%**

12. **Các chỉ tiêu kinh tế - tài chính chủ yếu:**

a) **Hiệu quả kinh tế:** Doanh thu dự kiến đạt hơn 894,190 tỷ đồng trong vòng đời dự án (23 năm). Lợi nhuận sau thuế bình quân đạt khoảng 11,292 tỷ đồng/năm.

- Năng suất bình quân: 4,0 tấn cà phê nhân quy khô/ha/năm.
- Tổng sản lượng (toàn chu kỳ): 16.258 tấn cà phê nhân quy khô.
- Giá bán bình quân dự kiến: 55,00 triệu đồng/tấn.
- Tổng lợi nhuận trước thuế: 282.321,94 triệu đồng (bình quân 68,26 triệu đồng/ha/năm).
- Tổng lợi nhuận sau thuế: 225.857,55 triệu đồng (bình quân 54,61 triệu đồng/ha/năm).
- Thời gian hoàn vốn: 7 năm kể từ năm đưa vào kinh doanh (năm 2029).

Cụ thể:

Bảng tổng hợp đánh giá hiệu quả dự án

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Giá trị
1	**Tổng vốn đầu tư**	**1.000 đồng**	**94.987.140**
1.1	Vốn chủ sở hữu	1.000 đồng	47.493.570
1.2	Vốn vay sử dụng cho đầu tư	1.000 đồng	47.493.570
3	Diện tích	Ha	206,80
4	Thời gian kinh doanh	Năm	20
5	**Vốn đầu tư bình quân/1ha. Trong đó:**	**triệu đồng/ha**	**459.318,86**
	Chi phí xây dựng	*triệu đồng/ha*	*69,93*
	Chi phí thiết bị	*triệu đồng/ha*	*89,07*
	Chi phí quản lý dự án	*triệu đồng/ha*	*4,30*
	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	*triệu đồng/ha*	*8,95*
	Chi phí Trồng mới và chăm sóc	*triệu đồng/ha*	*228,32*
	Chi phí khác và lãi vay	*triệu đồng/ha*	*51,12*
	Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng, công việc, thiết bị, chi phí phát sinh	*triệu đồng/ha*	*11,58*
6	Tổng sản lượng	Tấn	16.258
6.1	Năng suất bình quân/ha	Tấn	4,00
7	Đơn giá bán bình quân	1.000 đồng/Tấn	55.000
8	Tổng Doanh thu	1.000 đồng	894.190.000
9	Tổng Chi phí	1.000 đồng	611.868.061
10	Lợi nhuận trước thuế	1.000 đồng	282.321.939

Scanned with CamScanner

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Giá trị
11	Lợi nhuận trước thuế bình quân/1ha/năm	1.000 đồng/ha/năm	68.260
12	**Tổng Lợi nhuận sau thuế**	**1.000 đồng**	**225.857.551**
13	Lợi nhuận sau thuế bình quân 1 năm (tổng diện tích)	1.000 đồng/năm	11.292.878
14	Lợi nhuận sau thuế bình quân/1ha/năm	1.000 đồng/ha/năm	54.608
15	Tỷ suất lợi nhuận ST bình quân trên Doanh thu/năm (ROS)	%	24%
16	Tỷ suất lợi nhuận ST bình quân trên vốn chủ sở hữu/năm (ROE)	%	21%
17	Tỷ suất lợi nhuận ST bình quân trên đầu tư/năm (ROI)	%	10%
18	**Hiện giá thu nhập thuần (NPV) - TIP**	**1.000 đồng**	24.131.033
19	**Tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) - TIP**	**%**	15,9%
20	**Hiện giá thu nhập thuần (NPV) - EPV**	**1.000 đồng**	46.904.074
21	**Tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) - EPV**	**%**	25,5%
22	DSCR bình quân (Khả năng trả nợ)	lần	2,24
23	WACC (Tỷ suất chiết khấu)	%	12,0%
24	Thời gian hoàn vốn (kể từ năm 2029) - TIPV	Năm	7 năm 0 tháng
25	Thời gian hoàn vốn (kể từ năm 2029) - EPV	Năm	3 năm 0 tháng

b) **Hiệu quả xã hội:** Giải quyết việc làm thường xuyên cho lao động địa phương và đóng góp ngân sách nhà nước.

13. Lý do điều chỉnh:

Tại mục I(Lý do và sự cần thiết điều chỉnh dự án đầu tư) của tờ trình số 1886/TTr-CSCPr của Tổng giám đốc công ty ngày 17/11/2026.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Cao su Chư Prông chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức triển khai dự án tuân thủ đầy đủ các quy định của Pháp luật và chỉ đạo của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam tại Văn bản số 745/HĐQTCSVN-QLĐTXD ngày 28/08/2026, cụ thể:

- Hoàn tất các thủ tục pháp lý về chuyển đổi cây trồng, quy hoạch sử dụng đất, môi trường, PCCC và xin cấp phép xây dựng công trình theo đúng quy định.

- Tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu; quản lý đấu thầu công khai, minh bạch theo Luật Đấu thầu.

- Kiểm soát chặt chẽ tổng mức đầu tư (mức khống chế tối đa), chi phí, tiến độ và chất lượng công trình; tuân thủ quy trình kỹ thuật, quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và quyết toán hoàn thành.

- Áp dụng đồng bộ giải pháp công nghệ cao (hệ thống tưới kết hợp bón phân, thiết bị drone, truy xuất nguồn gốc) và triển khai lộ trình đạt chứng nhận GlobalGAP, đáp ứng

Scanned with CamScanner

tiêu chuẩn EUDR.

– Xây dựng phương án thu hoạch, chế biến, bảo quản và chủ động ký kết hợp đồng bao tiêu/tiêu thụ sản phẩm lâu dài.

2. Chịu trách nhiệm toàn diện trước Hội đồng thành viên Công ty và Tập đoàn về tính chính xác của thông tin, hồ sơ pháp lý, hiệu quả sử dụng vốn và hiệu quả đầu tư dự án.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

3. Các thành viên Hội đồng thành viên, Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các Phòng chuyên môn Công ty TNHH MTV Cao su Chư Prông và các đơn vị, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

T.M HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN
CHỦ TỊCH

CÔNG TY T.N.H.H MỘT THÀNH VIÊN CAO SU CHƯ PRÔNG

Ngô Văn Mân

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- HĐQT Tập đoàn CN Cao su Việt Nam (để b/c);
- HĐTV Cty, KSV Công ty;
- Ban TGĐ cty;
- Các Ban chuyên môn Cty;
- Lưu: VT, KH-XDCB.

Scanned with CamScanner