

PHÒNG NGHIÊN CỨU - PHÂN TÍCH

Ngày 07 tháng 05 năm 2021



Tốc độ phát triển của ngành logistics tại Việt Nam trong những năm gần đây đạt khoảng 14%-16%, với quy mô khoảng 40-42 tỷ USD/năm

Logistics

Cả nước có khoảng 4.000 doanh nghiệp trong nước và khoảng 25 tập đoàn giao nhận hàng đầu thế giới.

Vận tải

Dịch vụ Forwarding

Dịch vụ Kho vận

95% cung cấp dịch vụ là doanh nghiệp vừa và nhỏ trong nước

Kho bãi

Kho lạnh

Một số dịch vụ khác

Xu hướng của ngành kho vận: Kho lạnh và Sự tích hợp các dịch vụ trong ngành logistics

Tổng quan Kho vận ở Việt Nam

Kho ngoại quan

Kho CFS

Kho lạnh

Quy trình nhập hàng

Chủ hàng nhận được thông báo hàng đến từ đại lý hãng tàu (hãng tàu)

Lên tờ khai hải quan

Thông quan

Cầm tờ khai thông quan đến cảng lấy hàng về

Rút hàng ra khỏi container

Trả container rỗng về bãi

Quy trình xuất hàng

Chủ hàng liên hệ đại lý hãng tàu (hoặc hãng tàu) book chỗ

Nhận booking

Kéo container rỗng về kho

Loading

Khai hải quan

Thông quan tờ khai

Chờ xuất

Thanh lý tờ khai tại cảng

Hạ container tại bãi container

Hàng FCL nhập

Khai hải quan điện tử để đóng thuế

Chủ hàng nhận được thông báo hàng đến từ đại lý hãng tàu

Đăng ký tờ khai tại cảng để nhận luồng (nếu đỏ sẽ phải kiểm hóa)

Luồng xanh

DN có kho chứa

Nhận container tại bãi container yard. Chuyển container về kho mình rút hàng, sau đó trả container rỗng về **DEPOT**

DN không có kho chứa

Nhận container tại bãi container yard. Công ty có thể thuê kho bãi (**BÃI ĐÓNG, RÚT** hoặc thuê kho nào gần đó để rút hàng). Sau đó trả container rỗng về **DEPOT**

Luồng đỏ

DN có kho chứa

Trả tờ khai và nhận tờ thông quan

Chuyển container về kho mình rút hàng, sau đó trả container rỗng về **DEPOT**

Chuyển container ra **BÃI KIỂM HÓA**

DN không có kho chứa

Công ty có thể thuê kho bãi (**BÃI ĐÓNG, RÚT** hoặc thuê kho nào gần đó để rút hàng). sau đó trả container rỗng về **DEPOT**

Hàng LCL nhập

Khai hải quan điện tử để
đóng thuế

Chủ hàng nhận được
thông báo hàng đến từ
đại lý hãng tàu

Đăng ký tờ khai tại cảng để
nhận luồng (nếu đỏ sẽ phải
kiểm hóa)

Luồng xanh

KHO CFS lấy hàng

Mang hàng về kho mình

Luồng đỏ

KHO CFS lấy hàng

Đem hàng ra **BÃI
KIỂM HÓA**

Mang hàng về kho mình

Hàng FCL xuất

Liên hệ với
hãng tàu hay đại
lý lấy booking

Cầm booking
xuống văn
phòng của hãng
tàu duyệt lệnh
cấp container
rỗng

Xin lấy container
rỗng ở **DEPOT**

DN có kho chứa

Đóng hàng ở kho
của mình

Khai hải quan

Luồng xanh

Đem container
ra **BÃI DEPOT**

Luồng đỏ

Đem container
ra **BÃI KIỂM
HÓA**

Đem container
ra **BÃI DEPOT**

Mang đóng hàng ở
BÃI ĐÓNG/RÚT

DN không có kho chứa

DEPOT: chứa container rỗng và full container chờ làm thủ tục
xuất nhập khẩu

Hàng LCL xuất

Liên hệ với hãng tàu hay
đại lý lấy booking

Vận chuyển hàng về kho
CFS và đóng hàng

Khai hải quan

Luồng xanh

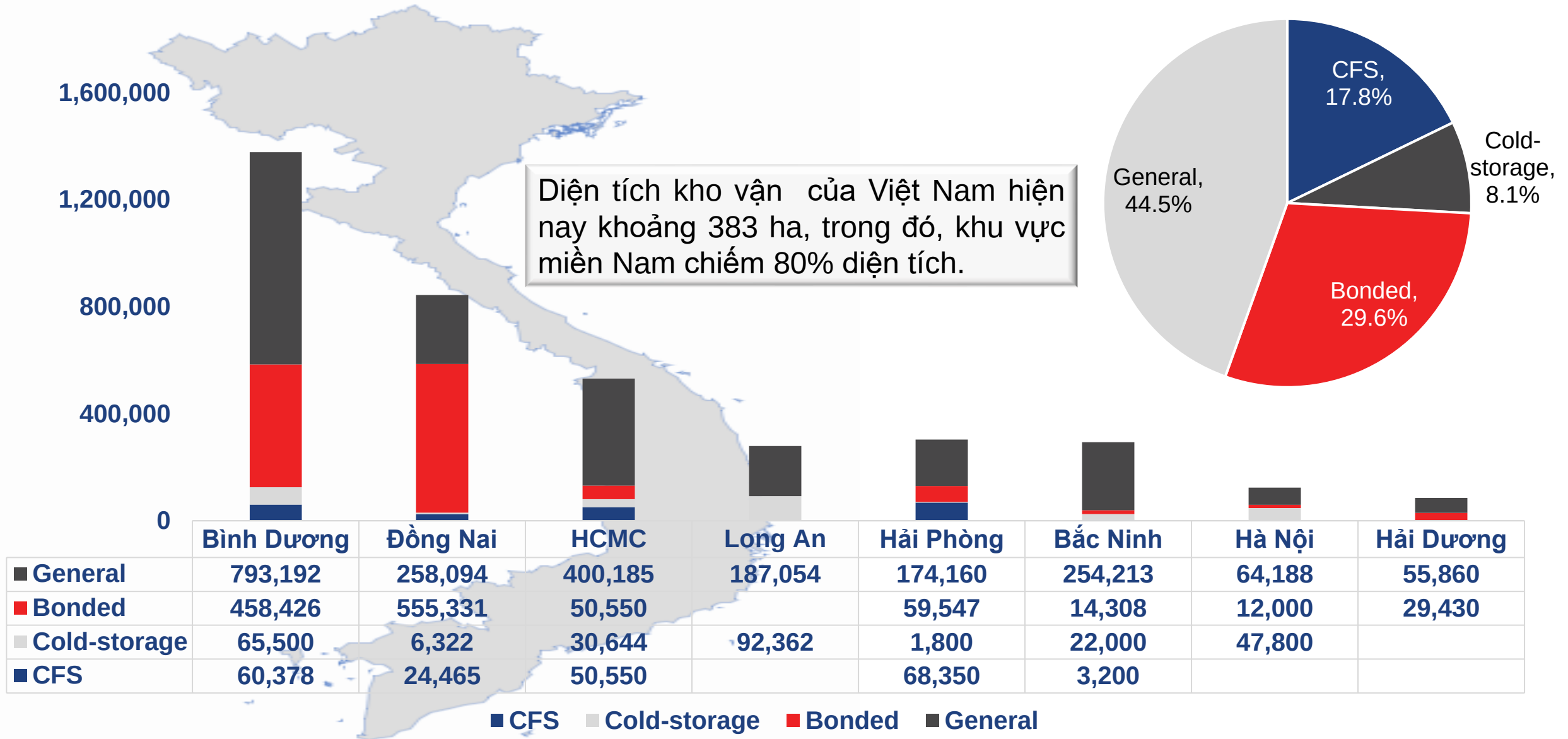
Kho CFS

Luồng đỏ

BÃI KIỂM HÓA

Kho CFS

Diện tích kho vận của cả nước



Phần lớn kho tập trung ở khu vực phía Nam

	HCM	Đồng Nai	Bình Dương	Long An
Tổng diện tích kho	549.571 m2	937.775 m2	1.325.289 m2	128.600 m2
Tốc độ tăng trưởng của cung (CAGR, 2010-2020)	9%	12,9%	10,6%	7,4%
Doanh nghiệp lớn trong ngành	-Tanimex -Transimex -Sotrans -ITL-Keppel Logistics -Uni Depot -BW Industrial -YCH Group	-Tân Cảng Sài Gòn -Tín Nghĩa Logistics -Daiwa House -Logis Valley	-Tân Cảng Sài Gòn -Mapletree -TBS Group -ITL Keppel Logistics -BW Industrial	-Sacombank-SBA -Sotrans

Khu vực thị trường miền Nam: chiếm 72% thị phần kho vận cả nước. Những doanh nghiệp có diện tích kho lớn thường sẽ nằm ngay trong khu công nghiệp hoặc gần cảng biển (thời gian di chuyển khoảng 1 tiếng đồng hồ)

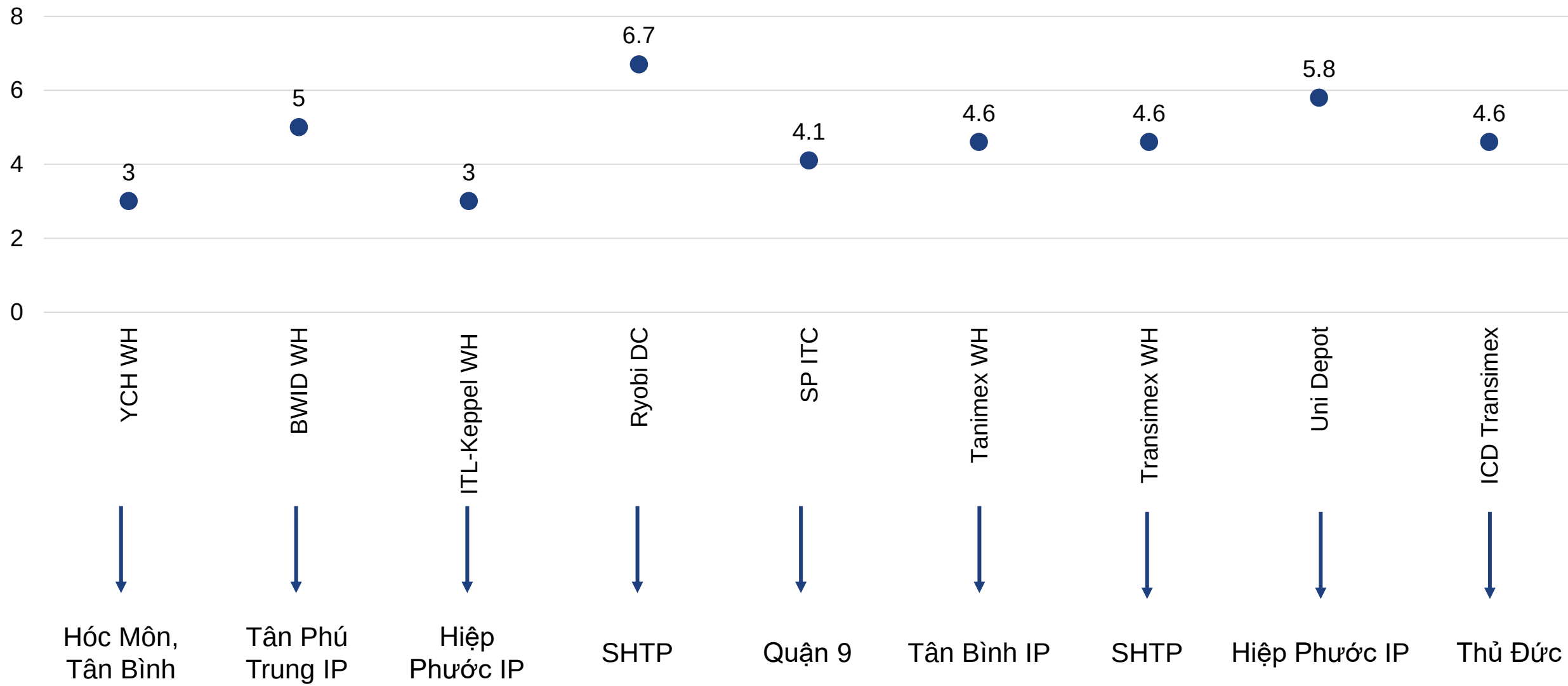
Phần lớn kho tập trung ở khu vực phía Nam

Khu vực	Giá thuê (USD/m2/tháng)	Tăng trưởng giá thuê hàng năm
Hồ Chí Minh	General warehouse: 4.3 – 5 Modern warehouse: > 5 - 6	4.2% - 5%
Bình Dương	General warehouse: 3 – 4 Modern warehouse: > 4.2 – 6.2	3,2% - 5,1%
Đồng Nai	General warehouse: 3 – 3.6 Modern warehouse: 4.5 – 5.5	3,1% - 4,9%

Khu vực thị trường miền Nam: Hiện nay, khu vực HCM có giá cho thuê kho cao nhất và có mức tăng giá tăng hàng năm cao nhất trong khu vực miền Nam.

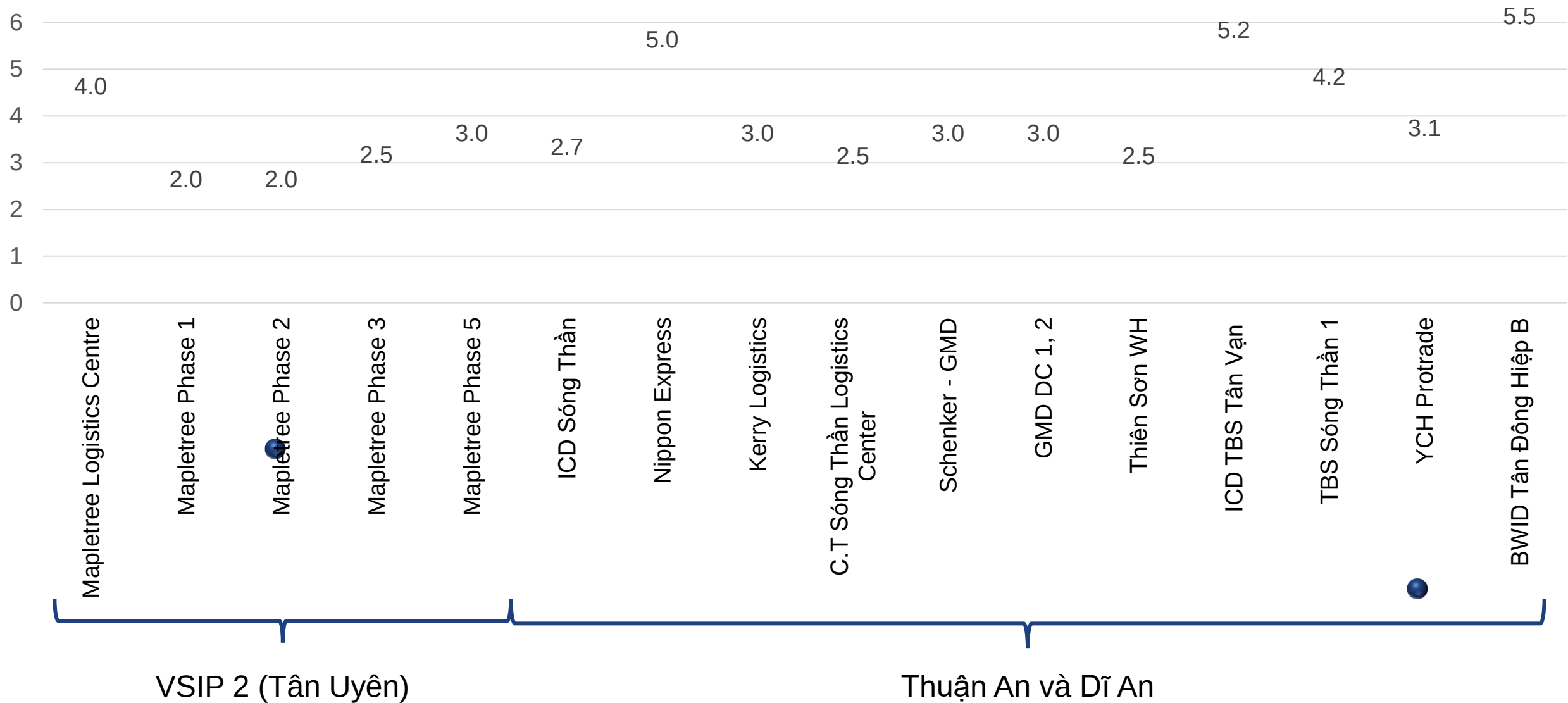
Tên	Chủ sở hữu	IP/ICD	Địa điểm	Diện tích	Năm hoạt động
YCH WH	Sotrans	-	Hóc Môn, Tân Bình	28.000 m2	2012
Tanimex WH	Tanimex	Tân Bình	Tân Bình	71.281 m2	2010
ITL Keppel WH	ITL	Tân Bình	Tân Bình	15.000 m2	n/a
ITL Keppel WH	ITL	Hiệp Phước	Nhà Bè	20.000 m2	2010
Transimex WH	Transimex	SHTP	Quận 9	59.000 m2	2016
Ryobi DC	Ryobi Group	SHTP	Quận 9	21.200 m2	2016
Sotrans Thủ Đức	Sotrans	-	Thủ Đức	35.000 m2	2010
Sotrans Hiệp Phú	Sotrans	-	Quận 9	5.000 m2	-
Sotrans Vạn Thành	Sotrans	-	Thủ Đức	4.000 m2	-
Sotrans Bến Súc	Sotrans	-	Quận 4	5.000 m2	-
Sotrans –Phú Mỹ	Sotrans	-	Quận 7	8.500 m2	-
Sotrans –Ngân Thành	Sotrans	-	Quận 9	6.300 m2	-
Sotrans – Linh Xuân	Sotrans	-	Thủ Đức	2.600 m2	-
Sotrans – Hưng Điền	Sotrans	-	Bình Chánh	15.000 m2	-
Sotrans – Chợ Đêm	Sotrans	-	Bình Chánh	15.000 m2	-
ICD Transimex	Transimex	Phước Long ICD	Thủ Đức	45.000 m2	2002
ITL – Keppel Tanimex	ITL	Tân Bình	Tân Bình	15.000 m2	2010
Uni Depot	Saigon Depot	Hiệp Phước	Nhà Bè	40.600 m2	2016
SP – ITC	SP ITC	-	Quận 9	9.600 m2	2016
BWID WH	BWI	Tân Phú Trung	Củ Chi	43.490 m2	2020
Tổng				549.571	

GIÁ THUÊ KHO Ở KHU VỰC HCM (USD/M2/THÁNG)



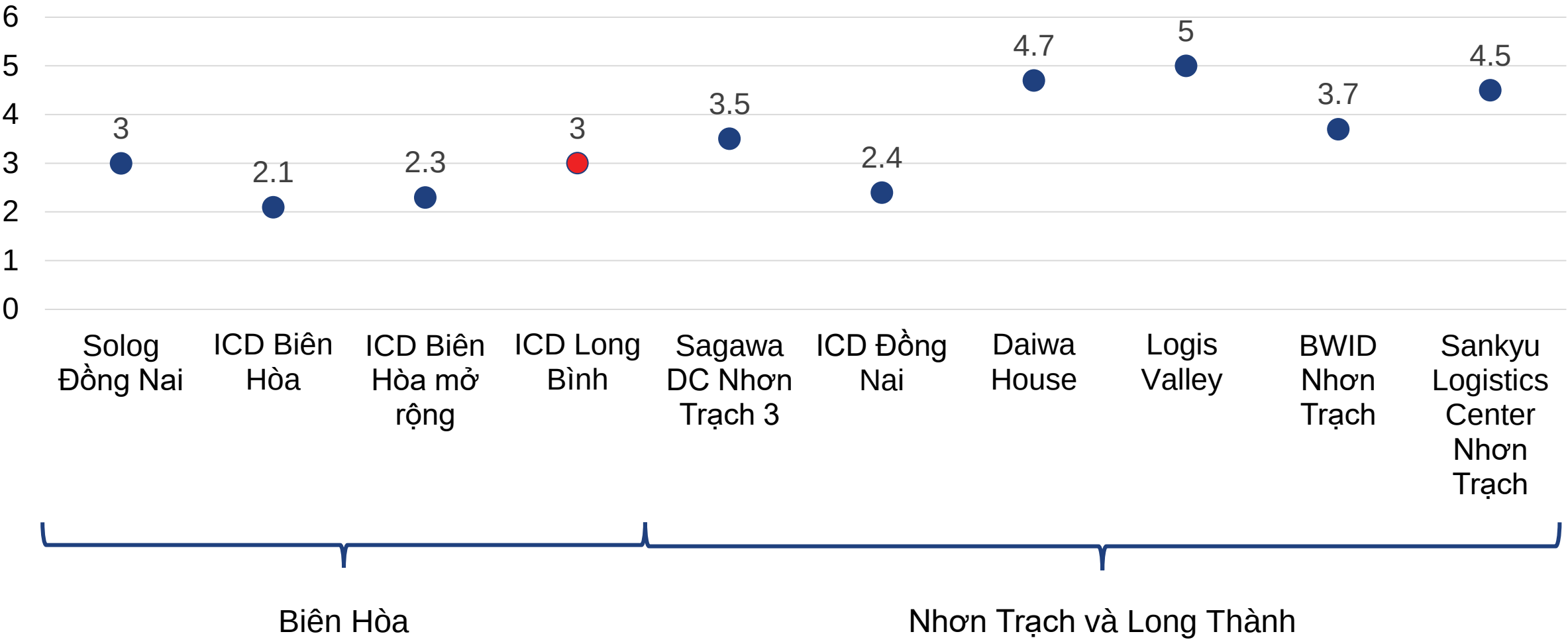
Tên	Chủ sở hữu	IP/ICD	Địa điểm	Diện tích	Năm hoạt động
Mapletree Logistics Centre	Mapletree	VSIP 2	Tân Uyên	23.050 m2	2007
Mapletree Bình Dương 1	Mapletree	VSIP 2	Tân Uyên	65.500 m2	2011
Mapletree Bình Dương 2	Mapletree	VSIP 2	Tân Uyên	66.150 m2	2012
Mapletree Bình Dương 3	Mapletree	VSIP 2	Tân Uyên	61.640 m2	2018
Mapletree Bình Dương 5	Mapletree	VSIP 2	Tân Uyên	61.470 m2	2020
Mapletree (Unilever VSIP)	Mapletree	VSIP 1	Thuận An	66.800 m2	2011
Sóng Thần ICD	SNP	Sóng Thần 2	Thuận An	164.500 m2	2003
Nippon Express	Nippon Express	Sóng Thần 2	Dĩ An	13.243 m2	2011
Kerry Logistics	Kerry Express VN	Sóng Thần 2	Dĩ An	98.000 m2	2007
C.T Sóng Thần Logistics	C.T group	Sóng Thần 2	Dĩ An	40.000 m2	2012
Schenker – GMD	DB Schenker	Sóng Thần 1	Dĩ An	9.678 m2	2006
GMD DC 1, 2	GMD Logistics	Sóng Thần 1	Dĩ An	32.800 m2	2011
GMD DC An Thạnh	GMD Logistics	-	-	40.000 m2	-
Transimex DC	Transimex	Sóng Thần 2	Dĩ An	12.000 m2	2014
Thiên Sơn WH	Thiên Sơn Logistics	-	Dĩ An	163.000 m2	-
TCD TBS Tân Vạn	TBS Group	-	Dĩ An	284.500 m2	2015
YCH Protrade	YCH protrade	-	Thuận An	38.000 m2	2010
TBS Sóng Thần 1	TBS Group	Sóng Thần 1	Thuận An	36.000 m2	2019
ITL Sóng Thần Logistics	ITL-Keppel	Sóng Thần 1	Thuận An	48.958 m2	2018
Tổng				1.325.289	

GIÁ CHO THUÊ KHO KHU VỰC BÌNH DƯƠNG (USD/m2/tháng)



Tên	Chủ sở hữu	IP/ICD	Địa điểm	Diện tích	Năm hoạt động
Solog Đồng Nai	SOLOG	-	Biên Hòa	40.000 m2	2015
Sankyu Logistics Center Nhơn Trạch	Sankyu	Nhơn Trạch 3	Nhơn Trạch	20.000 m2	2015
Biên Hòa ICD	Tín Nghĩa Logistics	-	Biên Hòa	85.000 m2	2009
Biên Hòa ICD (mở rộng)	Tín Nghĩa Logistics	-	Biên Hòa	16.000 m2	2017
Tân Cảng Long Bình	SNP	-	Biên Hòa	537.175 m2	2007
Long Bình Tân Port	Cảng Đồng Nai	-	Biên Hòa	4.000 m2	2019
Sagawa DC – Nhơn Trạch 3	SG Holdings	Nhơn Trạch 3	Nhơn Trạch	29.000 m2	2016
Biên Hòa – Nhơn Trạch ICD	Tín Nghĩa Logistics	Nhơn Trạch 3	Nhơn Trạch	21.600 m2	2013
Đồng Nai ICD	Tín Nghĩa Logistics	-	Long Thành	85.000 m2	2009
Daiwa House	Daiwa House	Lộc An – Bình Sơn	Long Thành	30.000 m2	2019
Logis Valley	Logis Valley	An Phước	Long Thành	70.000 m2	2020
Tổng				937.775	

GIÁ CHO THUÊ KHO KHU VỰC ĐỒNG NAI (USD/M2/THÁNG)



	Quận		Diện tích	IP	Giá thuê
Sonadezi Long Bình	Châu Đức	SZB	10.000	Châu Đức IP	
Sonadezi An Bình	Châu Đức	SZB	7.344	Châu Đức IP	\$ 3.5
Sonadezi Long Thành	Châu Đức	SZB		Châu Đức IP	
Nam Quốc Việt	Châu Đức	Nam Quốc Việt	55.580	Châu Đức IP	\$ 3.5
An Ngãi	Long Điền	Tam Phước Thịnh		An Ngãi IP	\$ 3

Kho ở khu vực Bà Rịa Vũng Tàu hiện nay chưa phát triển do tắc nghẽn về hạ tầng giao thông

So sánh kho giữa các khu vực

	Khu vực	Kho		Biên độ dao động
1	Thủ Đức, quận 2 và quận 9	Tân Cảng- Cát Lái Transimex ICD WH Sotrans WH	SNP Transimex Sotrans	USD\$ 4.3 – USD\$ 6.6
2	Thuận An và Dĩ An, Bình Dương	GMD WH ITL – Keppel TC Sóng Thần ICD WH Transimex WH YCH Protrade WH of DHL, Kerry Logisitcs and Nippon Express	GMD Indo Tran SNP Transimex YCH Group	USD\$ 2.5 – USD\$ 5.2
3	Long Bình Tân, Long Bình, Tân Vạn, Đồng Nai	TC Long Bình ICD WH Biên Hòa ICD WH Solog WH TBS Logistics Tân Vạn	SNP TBS	USD\$ 2.1 – USD\$ 3.6
4	Nhơn Trạch, Đồng Nai	Sagawa WH Nhon Trach ICD Sankyu Logistics WH	Sagawa SNP Sankyu	USD\$ 3.5 – USD\$ 4.5
5	Nhà Bè, HCM; Cần Giuộc, Long An	ITL – Keppel Unidepot	ITL Unidepot	USD\$ 2.2 – USD\$ 5.7
6	Tân Bình, HCM	ITL – Keppel WH Tanimex	ITL Tanimex	~USD\$ 8
7	Tân Uyên, Bình Dương	Mapletree Logistics	Mapletree	USD\$ 2- USD\$ 4.1

Kho lạnh: Nguồn cung Việt Nam đang thiếu

Nhu cầu sử dụng kho lạnh đến từ bốn lĩnh vực chính gồm thủy sản, thịt, rau quả và bán lẻ.

Nguồn cung kho lạnh của Việt Nam hiện nay đang thiếu. Tính đến đầu 2020, cả nước có 48 kho lạnh, với công suất 600.000 pallets. Trong đó miền Nam có 36 kho lạnh với công suất 526.364 pallets. Miền Trung có 1 kho lạnh với công suất 21.000 pallets và miền Bắc có 11 kho lạnh với công suất 54.780 pallets. Khoảng 80% kho lạnh được lấp đầy.

Mức tổn thất trung bình từ sản xuất, xử lý sau thu hoạch, lưu trữ và vận chuyển đến điểm phân phối trái cây, rau, thịt và hải sản tại Việt Nam là 25,4%, cao hơn FAO 5,3%

Chỉ có 14% nhà sản xuất Việt Nam liên kết các giải pháp với chuỗi lạnh, trừ ngành thủy sản chiếm 42,1%.

Việc sử dụng chuỗi lạnh đối với nhà xuất khẩu là 66,7%, thì các nhà sản xuất, cung cấp cho thị trường nội địa chỉ áp dụng chuỗi lạnh có 8,2%.

Rất ít doanh nghiệp Việt Nam cung cấp đầy đủ chuỗi cung ứng lạnh, và hiện nay thị phần chủ yếu thuộc về các doanh nghiệp nước ngoài. (trong 3 năm tới, nước ngoài chiếm 50% thị phần)

Hệ thống kho lạnh nên hàng hoá từ Đồng Bằng Sông Cửu Long (ĐBSCL) đi khắp nơi, nhưng dịch vụ có tỷ lệ khai thác rất cao thuộc về các tập đoàn nước ngoài: Swire Cold Storage Vietnam, Lotte Logistics Vietnam,...

Hơn 50% doanh nghiệp có thể cung cấp được từ 6 – 7 dịch vụ trong kho lạnh.

Hơn 20% doanh nghiệp cung cấp được từ 9 – 11 dịch vụ

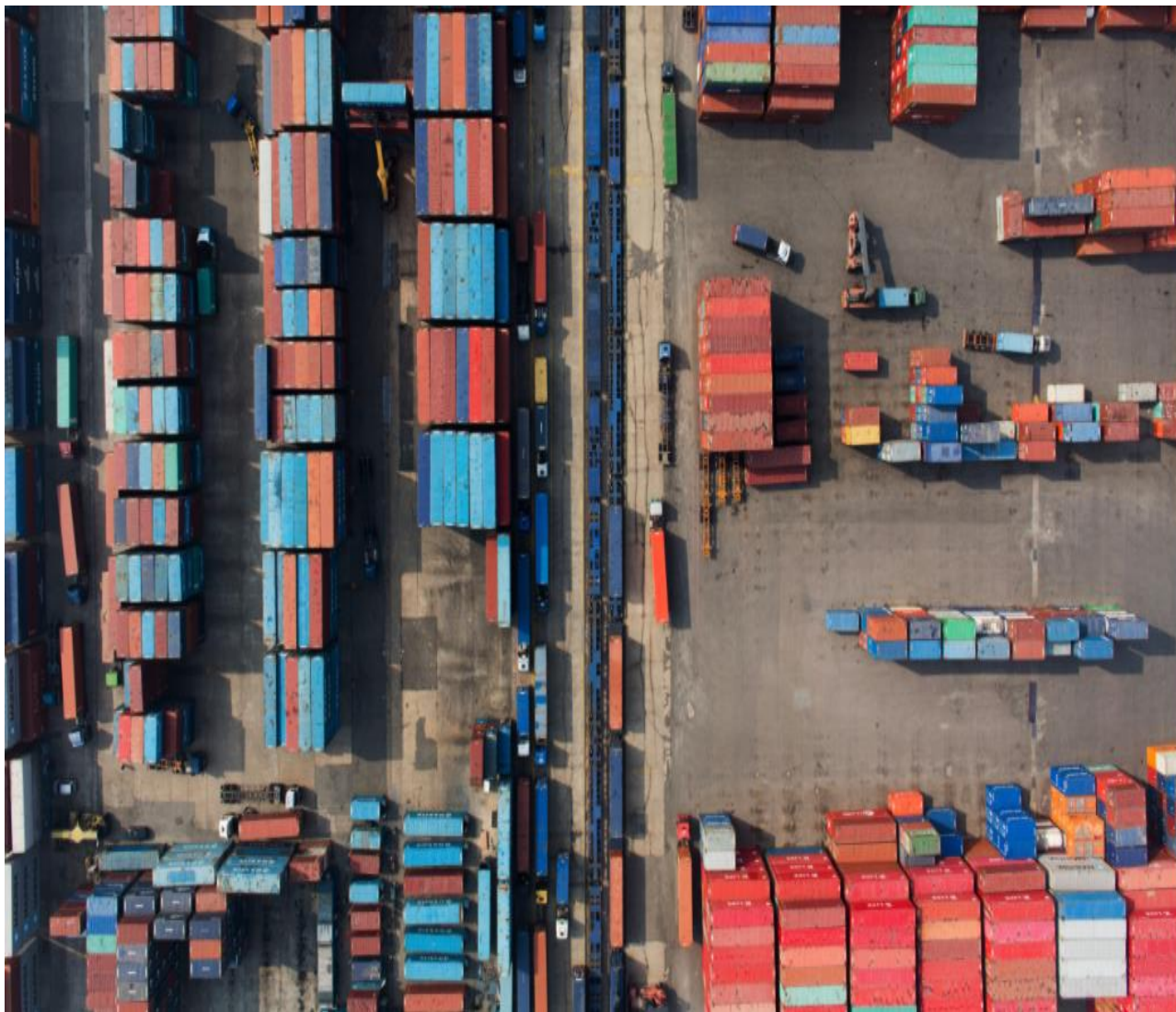
20% là cung cấp ít hơn 5 dịch vụ

Một phần rất nhỏ doanh nghiệp cung cấp được 16 dịch vụ trong kho lạnh

Kết luận: Nhu cầu sử dụng kho lạnh hiện nay là rất nhiều, phụ thuộc vào mô hình kinh doanh đặc thù. Tuy nhiên chi phí đầu tư gấp 3 lần so với kho thông thường. vì thế các doanh nghiệp sẽ làm kho lạnh khi công ty sản xuất có nhu cầu

Tổng quan ICD

Tắc nghẽn đường bộ và sự hình thành ICD



- Có thể xếp dỡ container tại các bến Phao như Hong Kong đang làm được hay không?
- Có nhất thiết phải giao container tại Cảng hay là có thể mang đến một địa điểm hợp lý khác?
- Có thể dung sà lan chuyên chở container được hay không?

→ **Từ đó hình thành mô hình ICD - vận tải container sà lan. ICD đầu tiên ra đời năm 1996**

ICD/cảng cạn là điểm thông quan hàng hóa nội địa, là bộ phận hậu cần kéo dài của cảng biển vì hầu hết cảng biển trong khu vực đều có không gian cầu bến và bãi cảng giới hạn, ít có khả năng mở rộng.

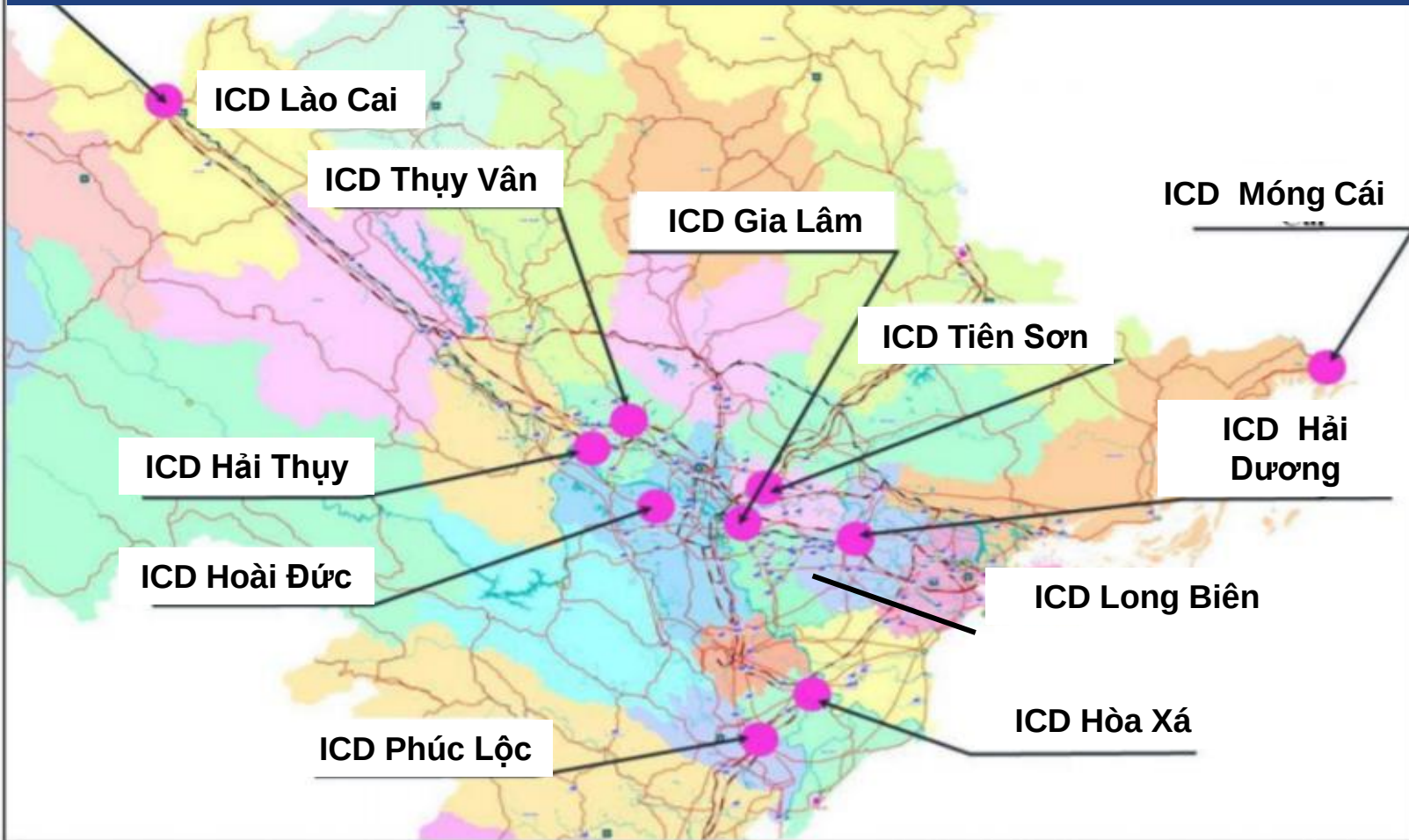
Bên cạnh đó, ICD còn làm các dịch vụ như dịch vụ đóng gói, lưu kho bãi

Các ICD tại Việt Nam hầu hết là “sân sau” của các cảng hay các công ty giao nhận, vận chuyển, **phát triển chủ yếu ở khu vực phía Nam, nhỏ lẻ ở phía Bắc và hoàn toàn chưa có ở miền Trung.**

- **Tính tới thời điểm 2020, Việt Nam có 9 cảng ICD được chấp thuận**
- **Khu vực phía Bắc có 8 ICD (quy mô nhỏ, chủ yếu từ 10ha trở xuống):** ICD Phúc Lộc – Ninh Bình; ICD Km3+4 Móng Cái, Quảng Ninh; ICD Hải Linh, Phú Thọ; ICD Tân Cảng Hải Phòng (29,5 ha); ICD Đình Vũ – Quảng Bình, Hải Phòng (26 ha); ICD Hoàng Thành, Hà Nội (12,7 ha) và ICD Long Biên (12 ha)
- **Khu vực miền Nam có 1 ICD là ICD Tân Cảng Nhơn Trạch và 9 điểm thông quan nội địa (4/10 có diện tích dưới 10ha)**
- **Khu vực miền Trung chưa có ICD nào.**

ICD chưa phát huy công dụng ở khu vực miền Bắc

Các ICD miền Bắc lại chỉ kết nối duy nhất với đường bộ mà chưa có các kết nối với đường biển và đường sông.



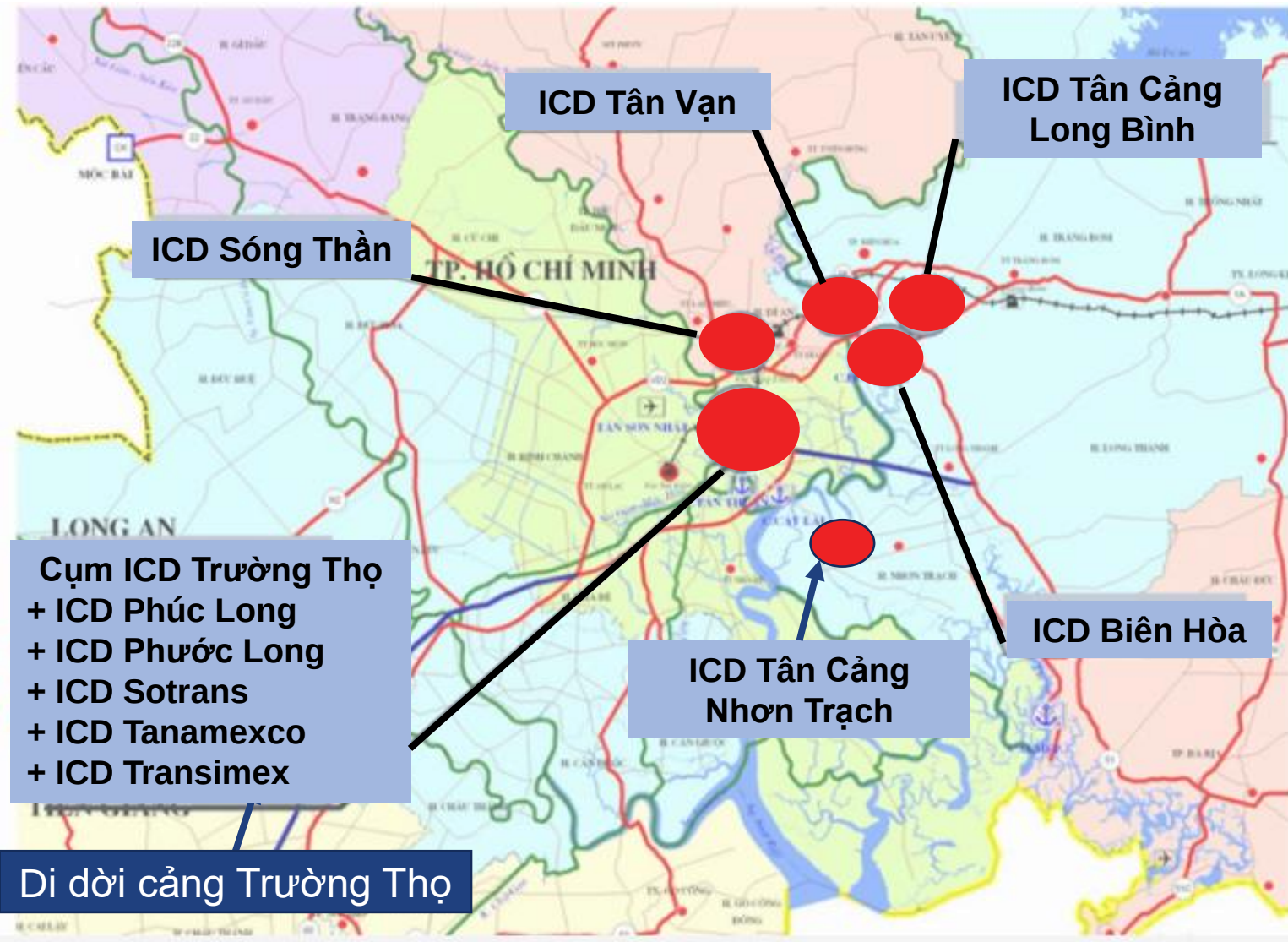
Tại khu vực phía Bắc hiện nay, ngoài cảng cạn Lào Cai kết nối được với đường sắt, cảng cạn Hải Linh (Phú Thọ) liên kết thêm được với đường thủy, thì hầu hết các cảng cạn ở miền Bắc chỉ kết nối với đường bộ.

Mặt khác, việc các ICD lại toàn nằm tại các cảng biển nên còn khó tập trung các nguồn hàng, chưa giảm được giá hành vận chuyển

Các cảng cạn ở khu vực phía Bắc hiện nay chưa đóng góp nhiều cho hoạt động vận tải.

Ở miền Bắc, tỷ lệ hàng thông qua các cảng cạn chỉ khoảng 3%.

ICD phát triển mạnh ở khu vực miền Nam



Do khối lượng hàng hóa thông qua cảng khu vực này chiếm đến 80% lượng hàng hóa của cả nước

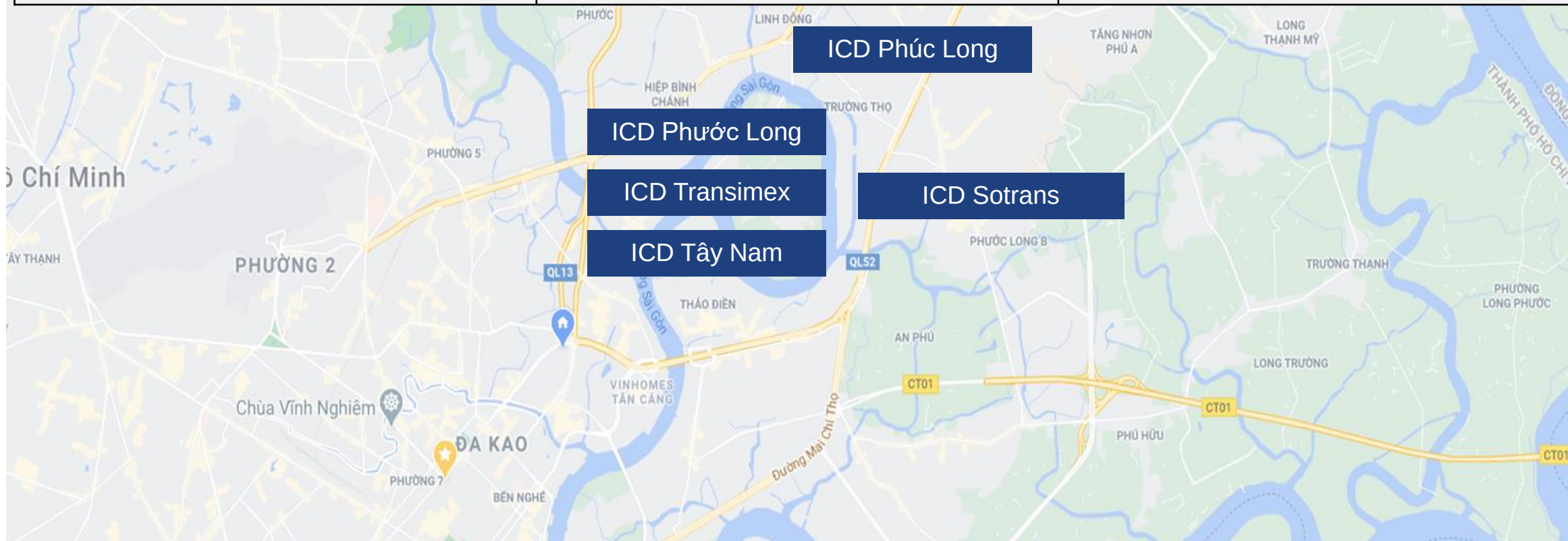
Các cảng cạn đều nằm gần cảng biển (từ 20-70 km); Đặc biệt 7/10 cảng kết nối với đường thủy nội địa.

Sản lượng vận tải hàng hóa từ các ICD thuộc khu vực TP. HCM đi Cái Mép - Thị Vải trong năm 2019 là 2,3 triệu TEUs, trong đó sản lượng của toàn cảng Cái Mép - Thị Vải 3,75 triệu TEUs

Ở miền Nam, các cảng cạn hoạt động hiệu quả hơn khi khoảng 35-40% hàng hóa xuất nhập khẩu bằng container làm thủ tục hải quan tại cảng cạn/điểm thông quan.

ICD phát triển mạnh ở khu vực miền Nam

	Diện tích, năng lực	Đơn vị khai thác
ICD Phước Long	35,5 ha	CTTNHH Cảng Phước Long
ICD Transimex	9,3 ha	CTCP Transimex Sài Gòn
ICD Sotrans	10 ha	CTCP Kho vận Miền Nam
ICD Tây Nam (Tanamexco)	13,2 ha	CTTNHH MTV SX-TM-XNK Tây Nam
ICD Phúc Long	10 ha	CTCP Phúc Long



ICD phát triển mạnh ở khu vực miền Nam

Lợi thế nối liền với nhiều cảng biển bằng hệ thống giao thông đường thủy và đường bộ là lý do các ICD xuất hiện sớm với số lượng nhiều ở khu vực kinh tế phía Nam



	Diện tích, năng lực	Đơn vị khai thác
ICD Tân Cảng – Long Bình	230 ha	CTCP ICD Tân Cảng – Long Bình
ICD Biên Hòa	6,23 ha	CT Logistics Tín Nghĩa
ICD Nhơn Trạch	11,1 ha	Tân Cảng Sài Gòn
ICD TBS – Tân Vạn	23 ha	TBS Group
ICD Sóng Thần	50 ha	Tân Cảng Sài Gòn

Quyết định số 2223/QĐ-TTg vào tháng 12/2011 (Quy hoạch 2223) là quy hoạch chính thức đầu tiên liên quan đến hoạt động của loại hình này

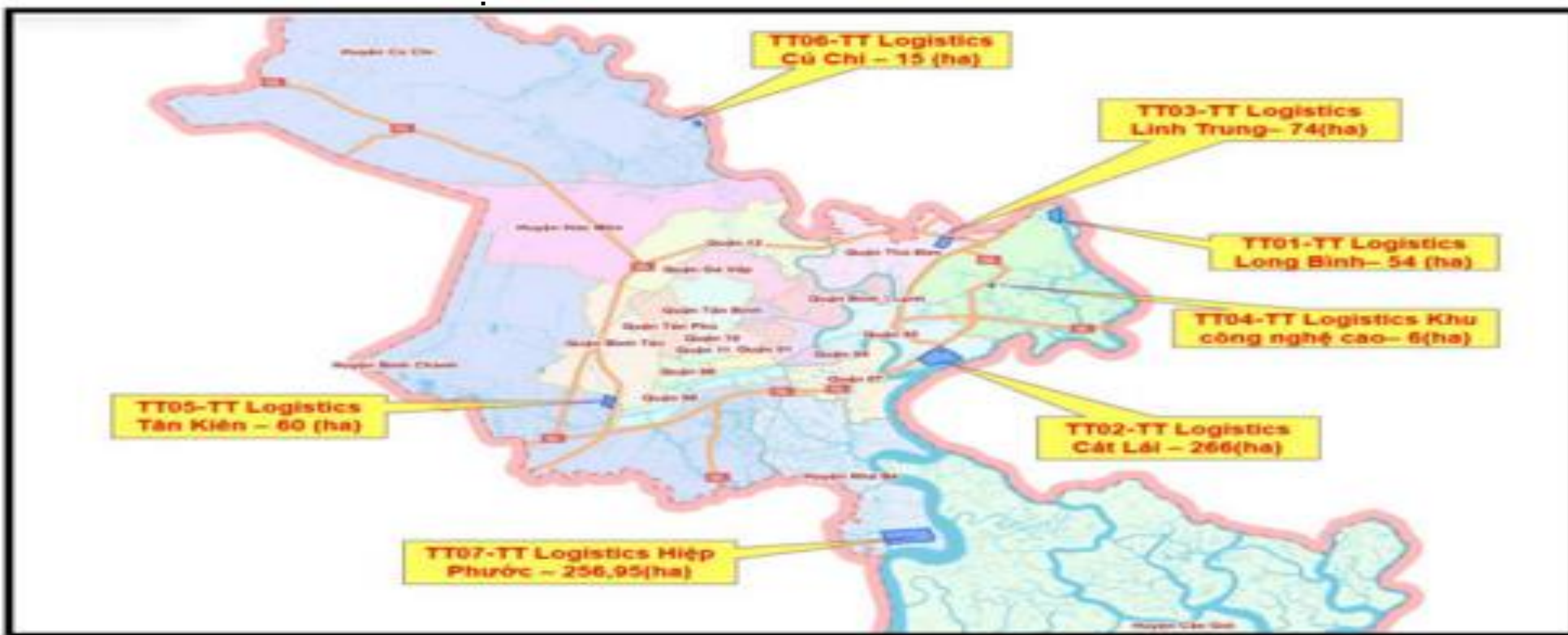
- (1) Đang khống chế số lượng các cảng cạn (khi quy định cụ thể số lượng cảng cho từng vùng miền) không còn phù hợp nữa
- (2) Vị trí quy hoạch mới chỉ định hình sơ bộ các khu vực kinh tế, hành lang kinh tế sẽ hình thành cảng cạn, điều đó có thể tạo ra tình trạng đầu tư ồ ạt mà không tính đến nhu cầu thực tế.
- (3) Ngoài ra, nhiều cảng cạn đã và đang hoạt động tại khu vực phía Nam lại không được đưa vào quy hoạch, như ICD Tân Cảng Sóng Thần, ICD Tân Vạn hay ICD Tân Cảng Long Bình

Tạm thời 5 cảng thủy nội địa sẽ hoạt động tới hết năm 2022, trong khi chờ cụm cảng trung chuyển ICD mới tại quận 9 hoàn thành



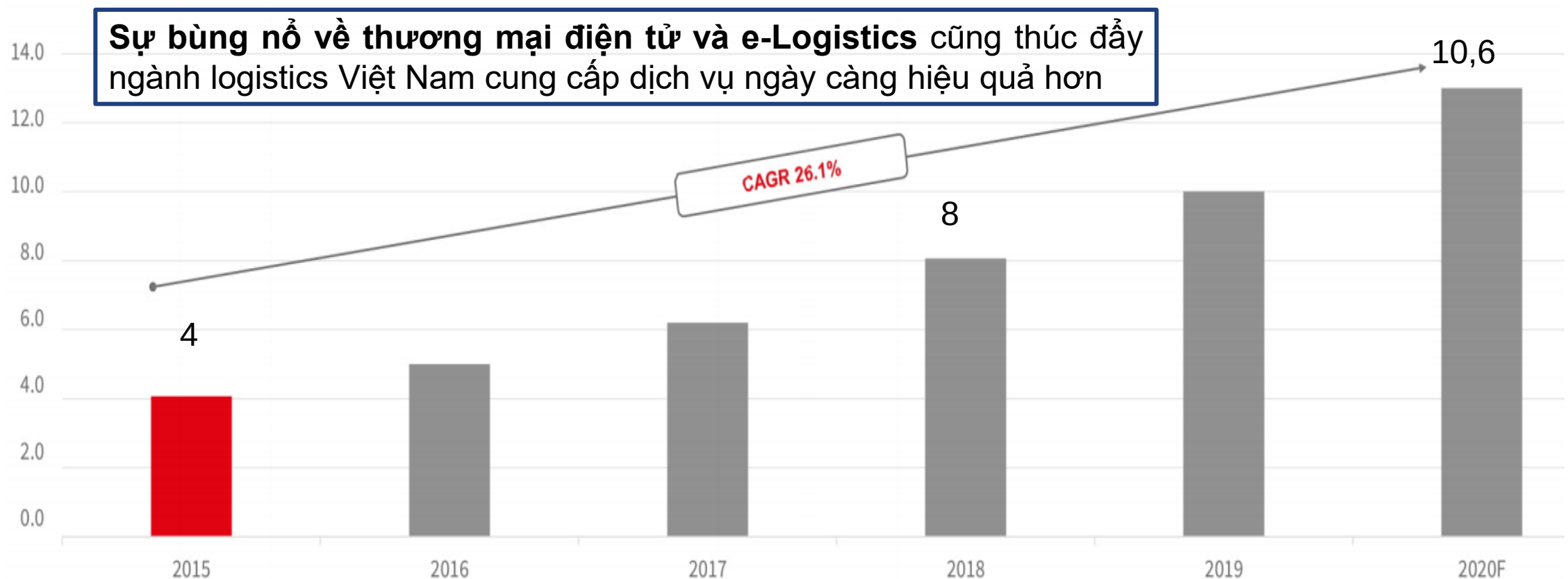
Theo quy hoạch hệ thống ICD giai đoạn 2020-2025, **toàn TP.HCM sẽ có 7 trung tâm logistics.** Long Bình, Cát Lái, Khu công nghệ cao (quận 9), Linh Trung (Q.Thủ Đức), Tân Kiên (H.Bình Chánh), Hiệp Phước (H.Nhà Bè) và tại H.Củ Chi với tổng diện tích giai đoạn 2025 – 2030 đạt khoảng 270 – 623 ha.

VỊ TRÍ TRUNG TÂM LOGISTICS Ở TP-HCM

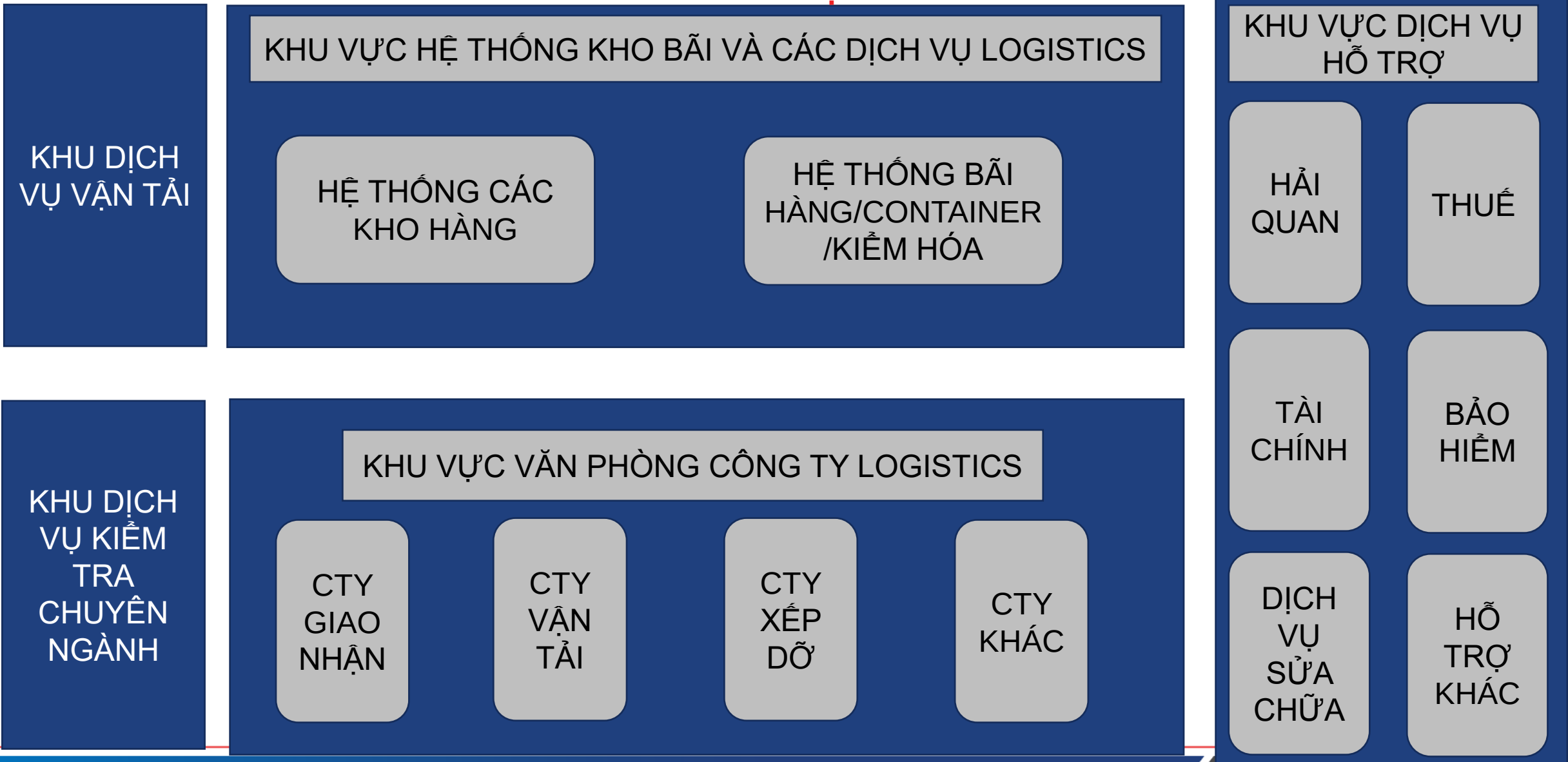


Sự phát triển của kho vận, hình thành trung tâm logistics và các dịch vụ tích hợp sẽ giúp cho nhà XNK và chủ hàng nội địa có thể luân chuyển hàng hóa một cách hiệu quả với giá thành thấp

Doanh thu thương mại điện tử Việt Nam dự kiến mỗi năm (tỷ USD)



XU HƯỚNG TÍCH HỢP





THANHCONG SECURITIES CO.

A: 2nd floor, No. 6 Ho Tung Mau St., Nguyen Thai Binh W., D.1, HCMC

T: (+84 28) 3827 0527 | F: (+84 28) 3821 80 10

www.tcsc.vn