

***“PANTOS Holdings” North Vietnam
Haiphong Depot 투자***

2017.11.08

PANTOS Holdings 박경철 수석부장

ASEAN 4개국

ASEAN 4개국 중, Mekong River를 중심으로 베트남, 캄보디아, 미얀마, 라오스의 경제 성장 및 물류시장 확대 가능성이 증대 중이며 한국기업의 직접투자도 확대되고 있음.



1. GDP 증가율 (%)

국가	2012	2013	2014
캄보디아	7.3	7.5	7.1
라오스	8.0	8.5	7.5
미얀마	7.3	8.4	8.5
베트남	5.2	5.4	6.0
아세안	6.0	5.2	4.6

2. 해외직접투자 (백만불)

국가	2013	2014	2015
캄보디아	1,274.9	1,726.5	1,701.0
라오스	426.7	913.2	1,079.0
미얀마	2,620.9	2,946.2	2,824.5
베트남	8,900.0	9,200.1	11,800.0

3. 수출입 수지 (백만불)

국가	2015		
	수출	수입	수지
캄보디아	9,826	12,934	-3,108
라오스	3,714	3,049	665
미얀마	11,432	16,844	-5,412
베트남	162,014	165,730	-3,716

베트남 개요



인구

약 9,500만 명

1인당 GDP

\$2,190

- 하노이 \$2,263
- 호치민 \$4,525

면적

330,341km² (한반도의 1.5배)

행정구역

58개 성 + 5개 중앙 직할시

- 하노이(7백만명)
- 호치민(8백만명)
- 하이퐁(2백만명)
- 다낭(1백만명)
- 껀터(1백만명)

* '14년 기준

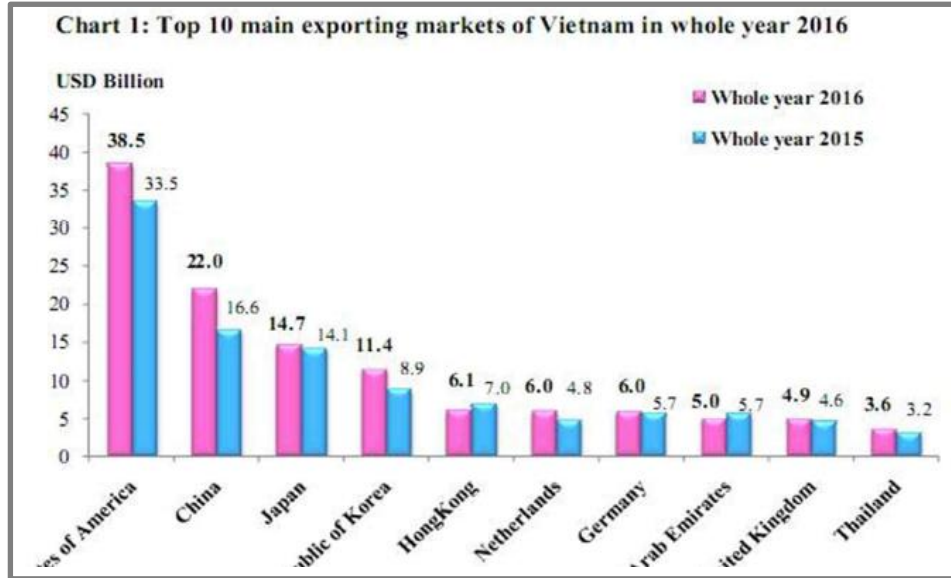
평균나이 30세

근면하고, 유교적 가
부장적 문화
자존심 매우 강함 !!

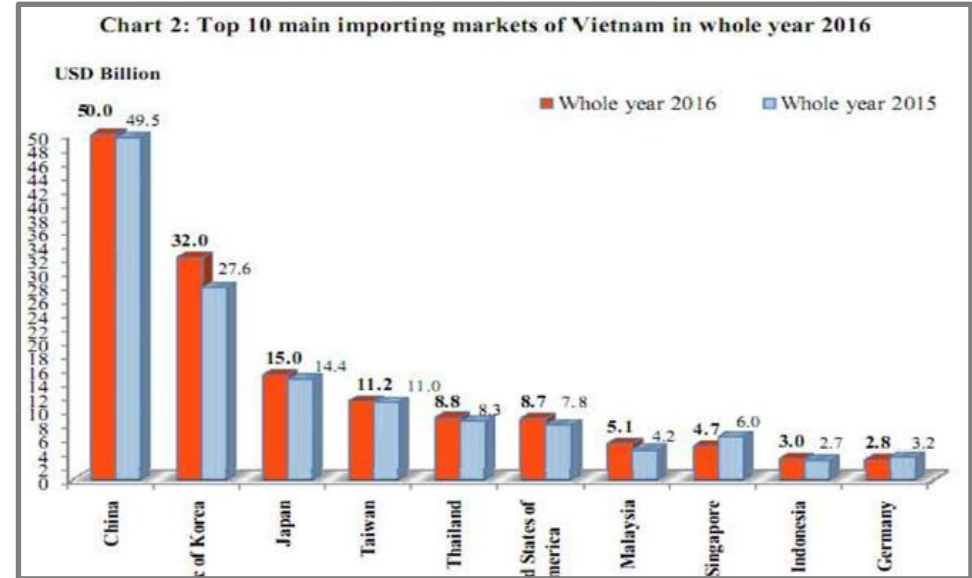
한국 우호적 - 75%
중국 비우호적 - 74%
일본 비우호적 - 65%

베트남 개요

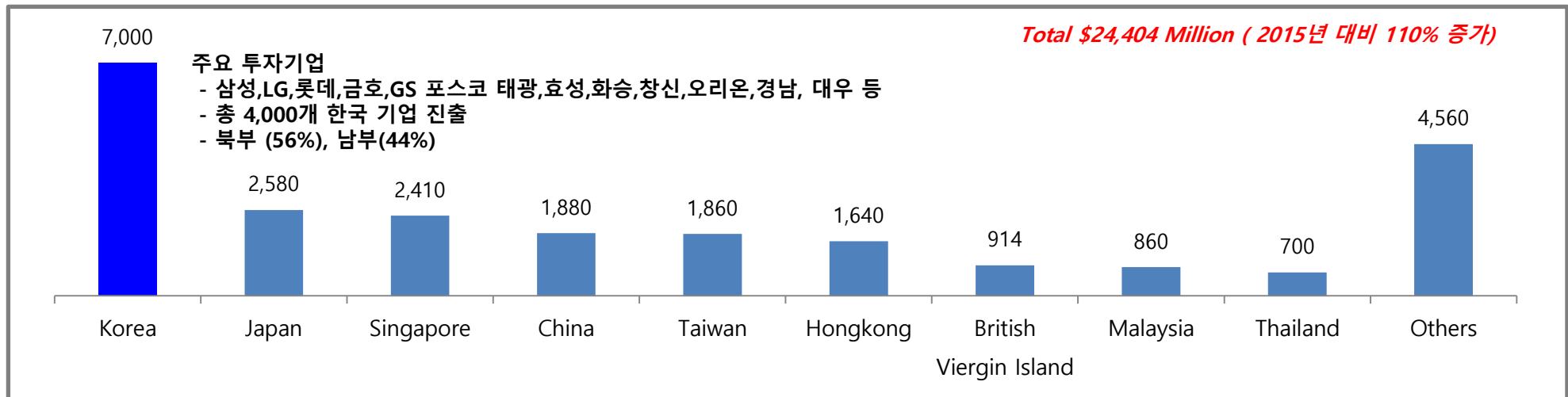
1. Vietnam '15/16년 주요 수출국가



2. Vietnam '15/16년 주요 수입국가

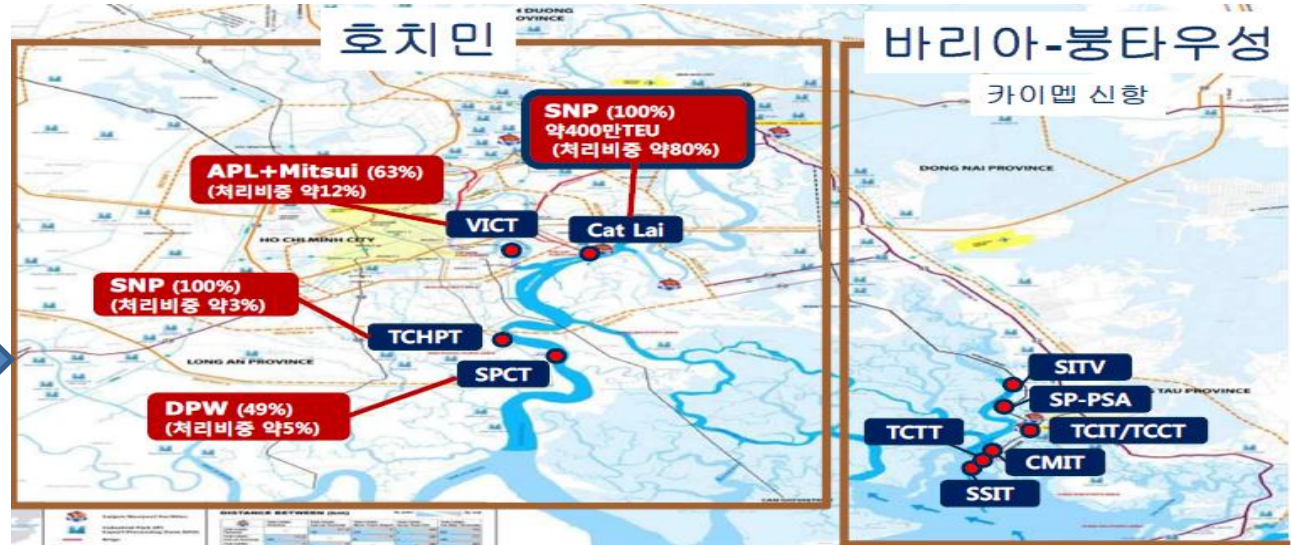


3. Vietnam 2016 년 외국인 직접투자 (Million Dollar)



베트남 개요

베트남 기존 물류 중심지는 남부 HMN이었으나, 현재 북부지역 Haiphong 항의 개발이 정부 주도로 이루어지고 있음



Depot 투자 개요

	내용	외국인 투자 주요 질문요약 / 답변
투자 요건	외국자본 투자	- 외국자본 투자 가능함. 법률적으로 100% 까지도 투자 가능하나, 현실적으로는 현지 로컬업체와 JV 를 설립하며, 이 경우 외국인 지분은 49~50% 로 형성됨. [율촌: 업종별로 외국인 지분 제한이 있음. 화물운송주산업 등인 100% 투자 가능. 기타 서비스는 49%, 50%, 51% 등 제한이 있음] - JV 최소 투자금액에 대한 제한은 없으나 통상 30~50만 달러 규모로 설립함. [율촌: 최소 투자금액 제한은 없음. 30만~50만불이 실무상 최소 금액이라고 보면 됨.] - 관건은 DEPOT 사업에 대한 정부 관계 당국의 사업 승인임. 최근 호치민, 하노이 등 도심 인근 지역에는 주거 및 환경 문제로 DEPOT 관련 사업은 승인이 사실상 어려움. - 트럭킹 사업과 연계하기 위해서는 외국 지분이 50% 을 넘어서면 안됨. [율촌: 철도운송은 외국인 투자 지분 49%가 최대, 도로운송은 원칙적으로 49%, 시장의 필요성에 따라 51%까지 허용]
	현지법인 자격으로 투자	- 별도의 최소 투자금에 대한 규정은 없음. - 통관, 내륙운송 등 기타 물류서비스와의 연계가 용이함. - 사업 승인 취득에 다소 수월할 수 있으나, 추후 명의문제 등의 리스크 존재함. [율촌: 현지인 명의를 빌려서 법인을 설립할 경우, 현지인의 합의 위반 리스크 존재]
토지	토지소유 가능여부 (외국자본 / JV)	- 외국인은 지분율에 상관 없이 토지 소유 불가함. 임대만 가능하며 기간은 최대 50년. [율촌: 베트남은 토지 소유권이 아니라 사용권 제도를 적용하고 있음. 정부로부터 토지를 임대 또는 할당(allocation) 받아 사용함. 아파트 건설 등에는 주택 용지는 토지를 할당 받아 사용하고, 기타 용도의 토지는 정부로부터 토지를 임대 받아 사용함. 이는 내국인, 외국인 동일함. 토지 임대 최대 기간은 50년임.] - 임대 시, 해당 토지 소유자 또한 DEPOT 사업에 대한 면허를 취득/보유해야 함. [율촌: 외국인 투자회사가 토지에 대한 사용권을 취득하기 위해서는 프로젝트가 있어야 함. 토지는 국가 소유이므로, 토지의 소유자 또한 DEPOT 사업에 대한 면허를 취득해야 한다는 것은 틀린 내용일 수 있음.] - 현지업체도 DEPOT 사업을 위한 토지 구매 및 소유는 제약이 많음. 대부분 임대. [율촌: 베트남 내국인도 토지를 임대 받아 사용함 - 토지사용권 제도]
	Rental 권리매각 가능여부	- 법률적으로 가능할 것으로 사료되나, 확실하지 않음. [율촌: 건물을 양도하면서 토지사용권을 함께 양도하는 것은 가능하나, 법률적으로는 기존 임대계약을 종료하고 건물 양수인이 정부로부터 새로 토지 임대를 받는 구조가 됨. 양수인이 외국인 투자자인 경우는 해당 토지를 사용하기 위한 투자 프로젝트가 있어야 함. 또는 외국인 투자법인의 지분을 매각하여 법인 자체를 양도하는 방법으로 간접적으로 토지사용권을 양도하는 것이 가능함.] - DEPOT 사업 승인 취득 시, 사업 목적과 토지 임대기간 등이 명시되는데, 해당 기간 종료 전에 제 3자에게 권리 매각은 현실적으로 어려울 것으로 판단됨. 토지 소유주의 동의와 관계 당국의 제 3자에 대한 사업승인도 필요할 것으로 판단됨. [율촌: 위 설명 참조. 어떤 방식으로든 토지사용권을 양도하기 위해서는 정부의 승인이 필요함]

Depot 투자 개요

베트남 “**Commercial Law regarding Condition for Engaging in Logistics Service (No.140/2007/ND-CP)**” 에 의거 Logistic Service 영역에 따른 외국인 지분 비율은...

Service Description		Foreign Party Share
Principal Logistics Service	(a) Services of arranging pickup and loading of goods, including loading goods into containers : 상차, 하차 및 공장물류 장입업	(a) In the case of business in unloading goods, a foreign business entity shall only be permitted to establish a joint venture company in which the capital contribution ratio of the foreign investor does not exceed 50%;
	(b) Goods warehousing and storage services, including the business of warehousing in containers and storage for processing raw materials and equipment; : 창고업 및 Container 업무	(b) In the case of business in warehousing services, the foreign business entity shall be permitted to establish a joint venture company in which the capital contribution ratio of the foreign investor does not exceed 51%; this restriction shall terminate in year 2014;
	(c) Transportation agency services, including agency activities of conducting customs procedures and preparing plans for unloading goods : 복합운송 주선업	(c) In the case of business in transportation agency services, the foreign entity shall be permitted to establish a joint venture company in which the capital contribution ratio of the foreign investor does not exceed 51%, and as from year 2014 the establishment of a joint venture company shall not be restricted in terms of the capital contribution ratio of the foreign investor;
	(d) Other subsidiary services including activities of receiving, archiving and managing information about transportation and storage of goods throughout the entire logistic process; activities being reprocessing of goods returned by clients, reprocessing of goods in storage and of out of-date goods and redistribution of such goods; and activities being leasing out and hire purchase of containers.	(d) In the case of business in other subsidiary services, the foreign business entity shall be permitted to establish a joint venture company in which the capital contribution ratio of the foreign investor does not exceed 49%; this restriction shall be 51% as from year 2010 and [this restriction] shall terminate in year 2014.

Depot 투자 개요

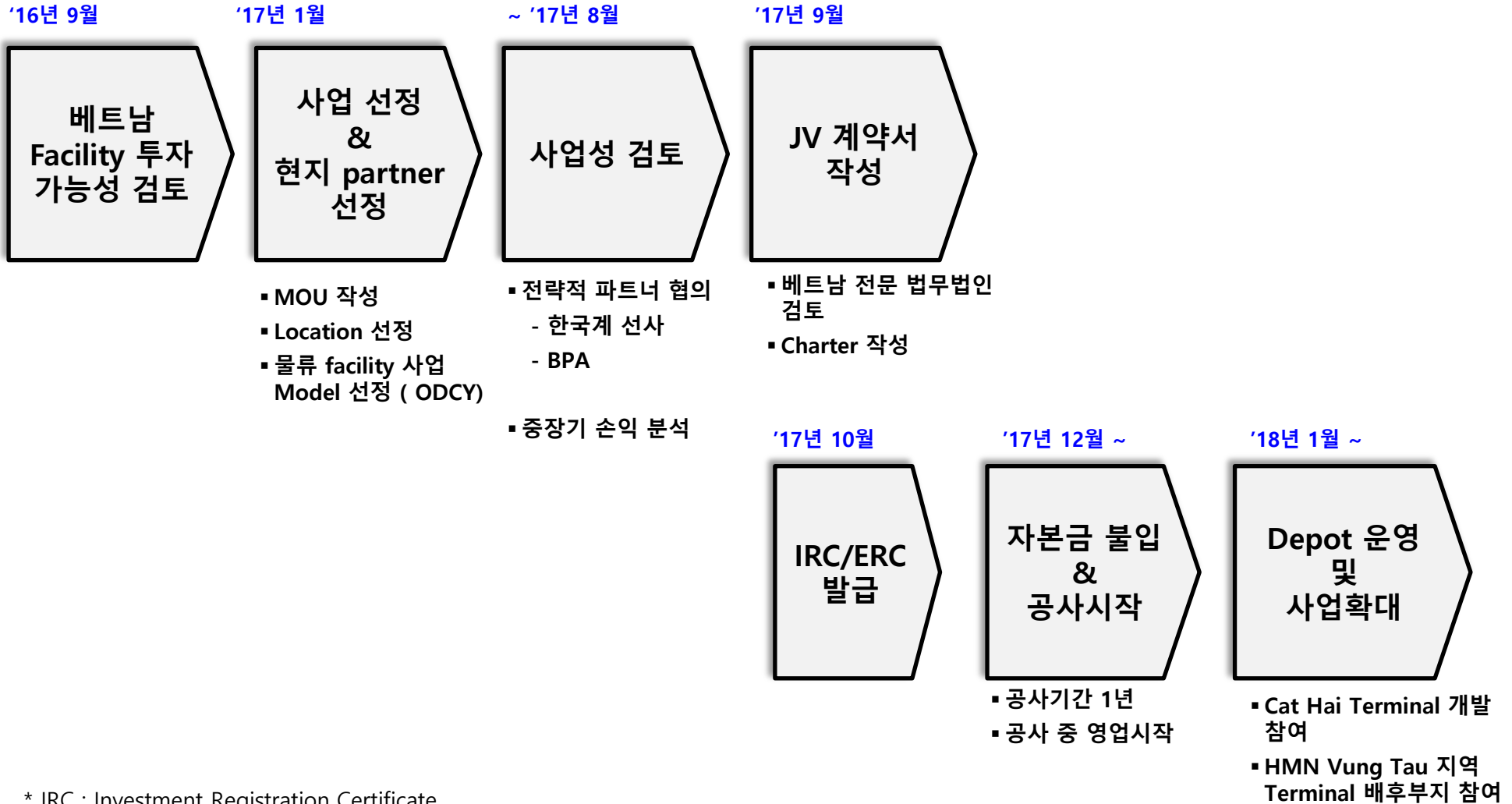
Service Description		Foreign Party Share
Logistics Service relating to transportation	(a) Sea carriage services;	(a) In the case of business in maritime transportation services, a foreign business entity shall only be permitted to establish a fleet operating joint venture company as from year 2009 in which the capital contribution ratio of the foreign investor does not exceed 49%; and shall be permitted to establish an international sea transportation services joint venture in which the capital contribution ratio of the foreign investor does not exceed 51%, and this restriction shall terminate in year 2012;
	(b) Internal waterways carriage services;	(b) In the case of business in internal waterway transportation services, a foreign business entity shall only be permitted to establish a joint venture company in which the capital contribution ratio of the foreign investor does not exceed 49%;
	(c) Aviation carriage services;	(c) Aviation transport business services shall be implemented in accordance with the Law on Civil Aviation of Vietnam;
	d) Rail carriage services	(d) In the case of rail transportation business services, a foreign business entity shall only be permitted to establish a joint venture company in which the capital contribution ratio of the foreign investor may not exceed 49%;
	dd) Road carriage services;	(dd) In the case of business in road transportation services, a foreign business entity shall be permitted to establish a joint venture company in which the capital contribution ratio of the foreign investor does not exceed 49%; and this restriction shall be 51% as from year 2010;
	(e) Pipeline conduit services.	(e) It shall not be permitted to provide pipeline conduit services, except where an international treaty of which the Socialist Republic of Vietnam is a member contains some other provision.

Depot 투자 개요

Service Description		
Other related Logistics Service	(a) Services being technical checks and analysis;	(a) In the case of business in services of technical checks and analysis: In the case of services provided in order to exercise authority of the Government, they may only be provided in the form of a joint venture after three years or in other forms after five years, as from the date on which the private enterprise is permitted to conduct business in such services. It shall not be permitted to conduct business in services of acceptance testing of, and issuance of certificates for transportation facilities. The provision of services of technical checks and analysis shall be restricted [not permitted] in geographical locations as determined by the competent body for reasons of national defence and security.
	(b) Post services;	(b) Business in services being posts, wholesale commercial services and retail commercial services shall be subject to discrete regulations of the Government.
	(c) Wholesale commercial services;	(c) It shall not be permitted to provide other subsidiary transportation services, unless an international treaty of which the Socialist Republic of Vietnam is a member
	(d) Retail commercial services, including activities of managing goods in storage; collecting goods from various sources, assembling and classifying the goods, and redistributing and delivering them;	
	(e) Other subsidiary transportation services.	

지역 및 상황에 따른 기간별 허가제

Depot 투자 개요



* IRC : Investment Registration Certificate

** ERC : Enterprise Registration Certificate

1. 북부 Vietnam 물동량 증가 & 사업기회

베트남 정부의 개발 계획에 따라, 북베트남 지역 최근 한국자본 중심으로 외국인 투자 집중되고 있으며, 이에 따른 수출 물량 급증으로, HAIPHONG Port 의 Depot 수요 늘어날 것이라 보임.

□ HAIPHONG Port 물동량 (年평균 10% 성장)

Year	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017(E)	2018(E)	2019(E)	2020(E)
TEU	2,663,595	2,659,947	3,100,174	3,470,142	3,886,553	4,258,883	4,684,771	5,153,248	5,668,573	6,235,430

* 출처 – Haiphong Port Authority



- Border Gate로서 중국 지역 Cross border 물량 증대
- LG전자, LG상사, LG Display 등 중국 지역 공장 이전 중이며, 삼성 Mobile 공장 이전 및 가동 완료
- 미국의 대중국 무역 규제 강화로 인한 해외공장 베트남 이전 Rush 예상됨
- 남베트남 대비 저렴한 인건비 및 토지 불하, 허가 등 정부의 전폭적 지원

2. Depot 투자 Local Partner 社 (1)

HAI AN Transport & Stevedoring (HATS)는 2009년 설립되었고, 호치민 증시 상장 업체임

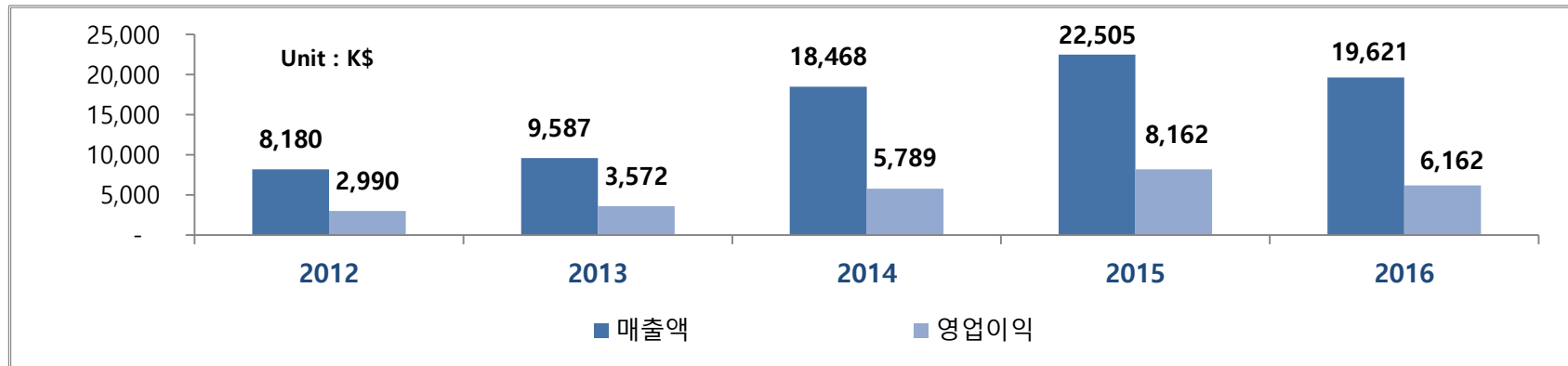
NAME



주요
사업

1. HAI AN Container & Transport (HACT)
 - Vessel Operation (5 Vessel , 1000TEU 급), 베트남 Feeder & Asia (SIN/HKG)
 - Trucking Fleets 운영
2. HAI AN Port (HAP) : HPH own Terminal 운영, 내수 Trucking Service
3. HAI AN Agency & Logistics (HAAL)
4. HAI AN General Service (HAGS)

Revenue
&
Profit



2. Depot 투자 Local Partner 社(2)

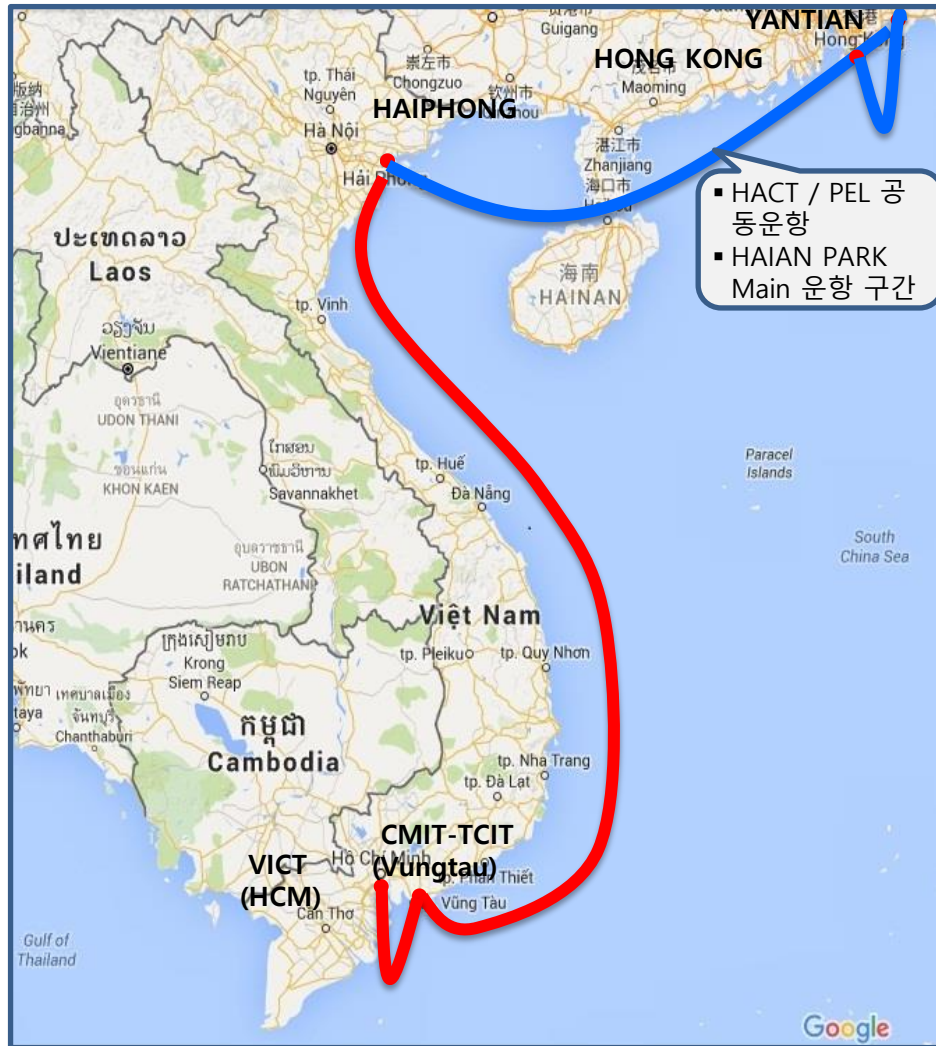


ITEM	Description
Terminal Size	Berthing Length – 150M, Depth – 8.7M
Crane	3대 – 25move/h,
TMNL CY	150,000SQM,
Depot	55,000SQM (600 RF plug)
CFS W/H	4,000SQM
Equipment	Reach Stacker – 9대 / M'Ty Handler – 2대
기항선사	HACT (2)/ PEL(1) / RCL(2) / GMD(1)



2. Depot 투자 Local Partner 社(3)

HATS 은 기존 3대 CNTR Vessel 이외에 추가 2대 발주를 통하여, Vietnam 연근해 및 Asia 서비스 확대를 진행하고 있음.



- MV - HAIAN PARK
- Capacity – 787TEU
- Max Draught – 8.7m
- RF plug – 137
- Speed – 18 knot
- Dead Weight – 12,649ton



- MV - HAIAN SONG
- Capacity – 1,121TEU
- Max Draught – 10.2m
- RF plug – 215
- Speed – 18 knot
- Dead Weight – 18,400ton



- MV - HAIAN TIME
- Capacity – 1,032TEU
- Max Draught – 9.0m
- RF plug – 156
- Speed – 18 knot
- Dead Weight – 18,055ton

3. 사업개요 (1)

예정 거점 (Depot) 은 South DINH VU IP 지역이며, Lach Huan Road, 5B Express Way 와 연결되어 있음.



3. 사업개요 (2)

캣하이 경제특구내 내 락후엔 Terminal 입구에 위치하고 있는 남딘부 공단의 Zone 1에 위치하고 있음.

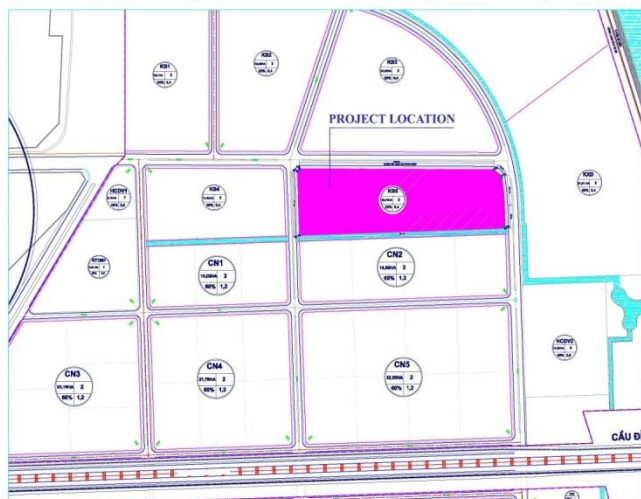
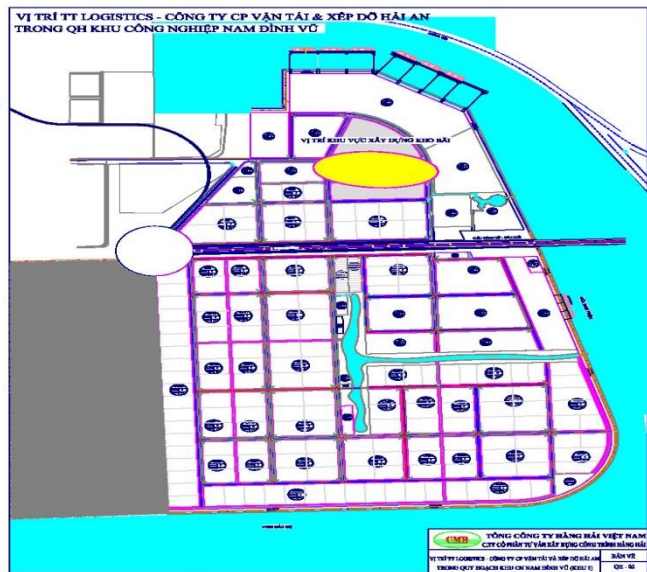


3. 사업개요 (3)

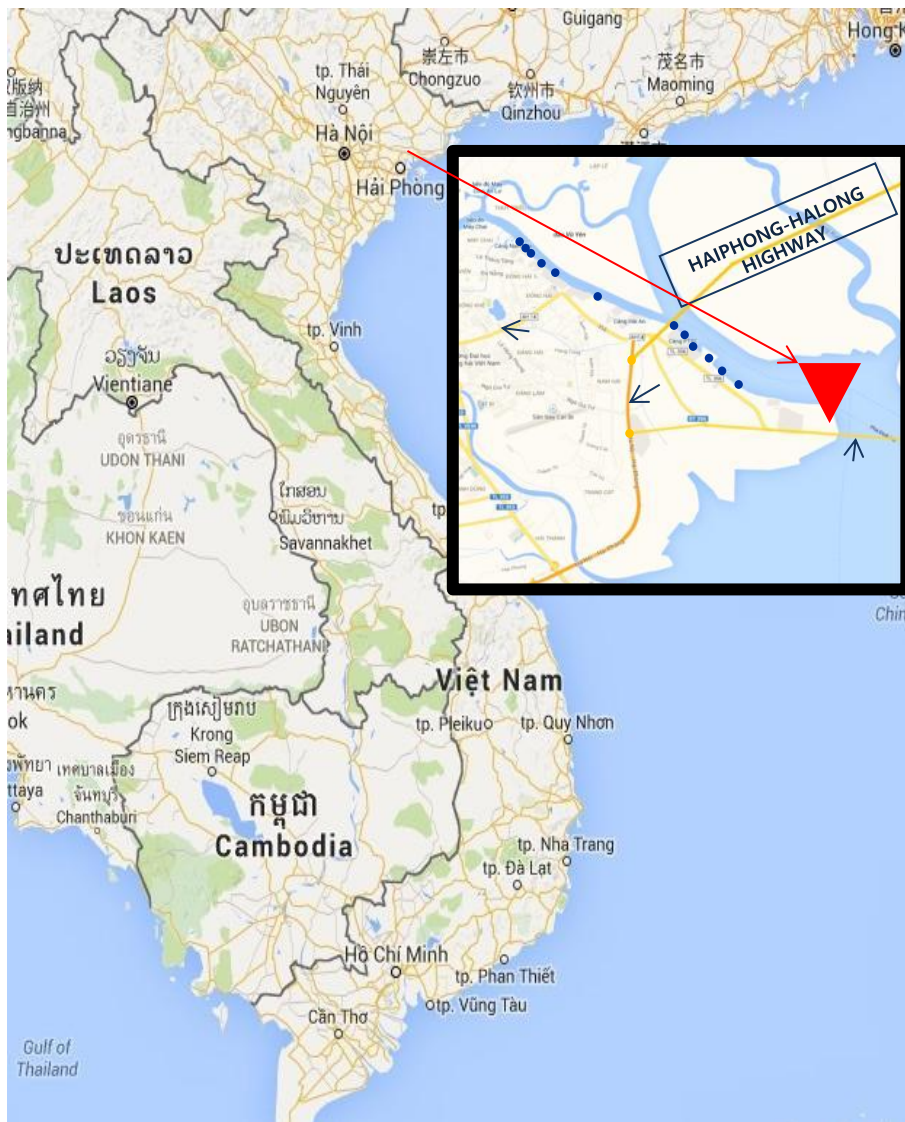


3. 사업개요 (4)

투자지역 현재 간척사업 진행 (완료) 단계에 있으며, 2017년 12월부터 Depot 부지 건설 계획



3. 사업개요 (5)

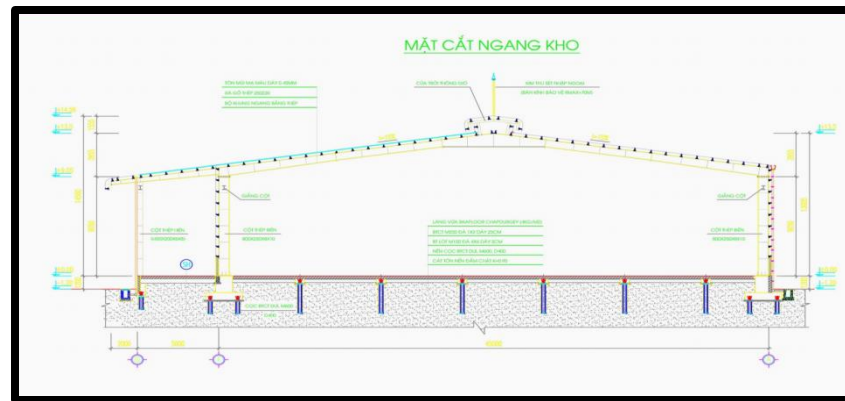
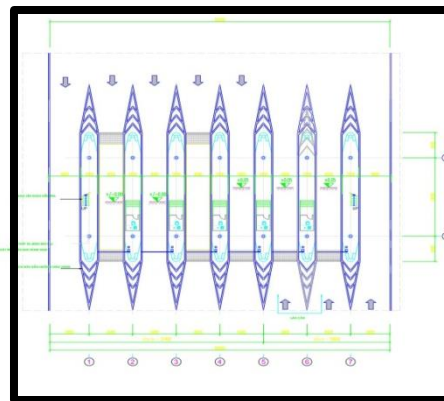
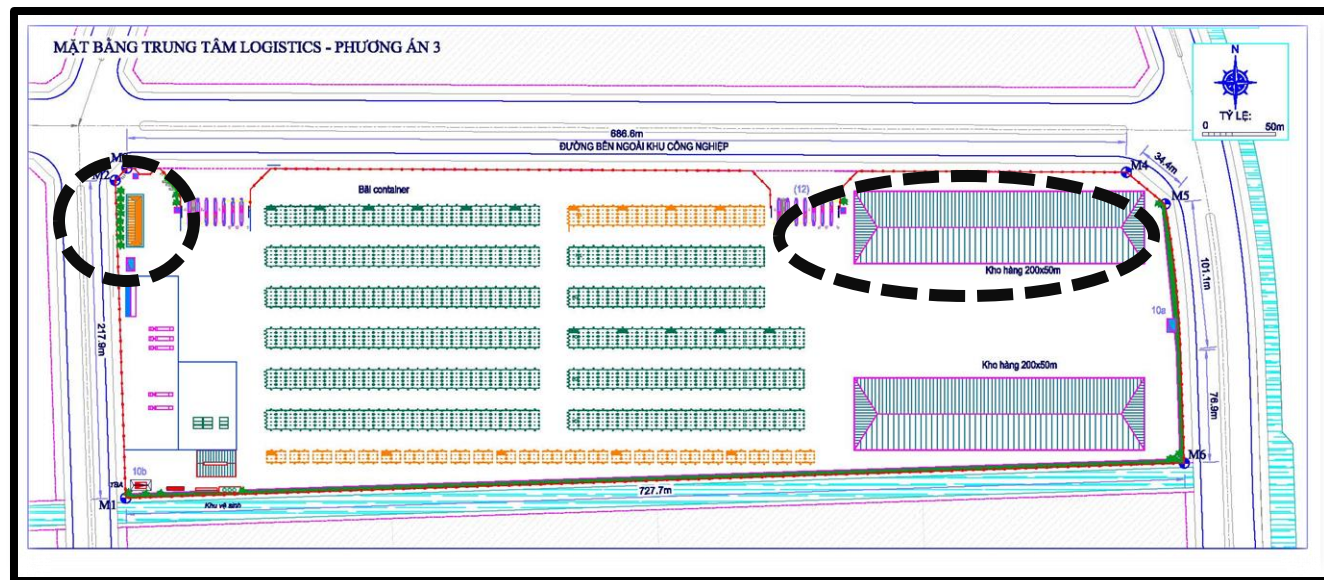


	주요내용	Remark
Size	154,000SQM (5만평)	WH (2) - 20,000SQM) Depot - 80,000SQM
투자금	\$26백만	- 직접투자, 현지 금융 Package
투자 금액(지분)	HAI AN – 51% 투자자 – 49%	
기간	43년	기간 중 지분매각 가능
일정	1) MOU Sign	2017년 2월
	2) JV 계약서 Draft 작성	
	3) 공동 투자자 의향 확인	선사
	4) 투자 의사결정	'17년 9월 30일 限
	5) JV 계약서 Sign, IRP/ERP 신청	'17년 10월
	6) 투자금액 송금	
	7) 공사시작	2017년 12월
기타	HAIPHONG 지역 투자 후, HCM 지역 Depot 투자 계획	

3. 사업개요 (6)

최대 Stacking Capacity 9,500TEU 수준, 연간 300,000~500,000TEU 처리 가능한 Depot 를 '17년 4분기 ~ '18년 4분기 중 건설 완료 예정

ITEM	Description
Area Size	154,075SQM
W/H	2개 (각 10,000SQM)
CFS	17,000SQM
Empty Depot	80,000SQM
RF Depot	5,000SQM
M&R	10,000SQM
Office / Parking etc.	10,000SQM
Internal Road	10,000SQM



4.주요 투자내용

1. 총 투자액 - \$ 26백만

주요투자	금액	Description
토지 선불 비용	\$12백만	▪ 43년 지상권 유지
건설비용	\$11백만	▪ 기반 시설 및 Depot 및 WH (2개) 건설 총 공사비
장비 구매 & 기타	\$3백만	▪ Reach Stacker, Truck, System 비용 등 총 운영 장비비용 ▪ 10년 감가상각

2. 예상 손익

단위:USD

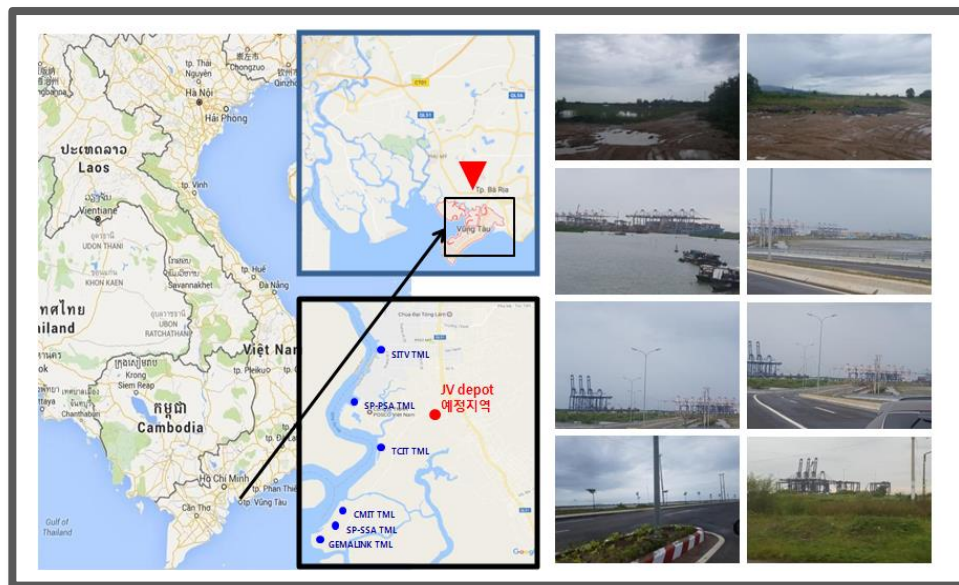
	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
▪ 2018년 하반기 operation 시작 예정 ▪ 물동량 연간 10% 증대 예상 (사업 초기 Full Capacity 50% 수준에서 시작)					

5. 향후 투자 확대

**HAIPHONG
ODCY
성공적
운영기반**

호치민 Vung Tau
ODCY 개발

락후엔 Terminal
개발 참여



6. Lessons Learned

1

투자 국가(지역) 에 대한 충분한 Pre-Study 가 필수.

2

경험 있는 Local Partner Sourcing, 신뢰관계 구축

3

사업 Item 및 사업 구조에 대한 이해가 중요함

4

단기 손익 관점 ➔ 중장기 투자 관점