

HỒ SƠ GIỚI THIỆU · 2026

Hạ tầng cho dòng chảy hàng hoá.

Nhà phát triển và quản lý tài sản hạ tầng logistics — kho lạnh, cảng, depot, ICD, bồn năng lượng, bãi đỗ xe thông minh — cho chủ vốn, vận hành bởi các công ty trong CF Group.

THÀNH VIÊN CF GROUP HOLDINGS

01 — VAI TRÒ

Đứng giữa chủ vốn và người vận hành.

Chủ vốn có tiền nhưng không có đội kỹ thuật và không có người thuê chắc chắn. Công ty vận hành cần kho, cảng đúng ý mình nhưng không muốn vay để xây. CF Land làm phần ở giữa: phát triển tài sản, ký hợp đồng thuê dài hạn với cả hai bên, và quản lý tài sản sau khi xong.

01 · CHỦ VỐN

Quỹ hạ tầng, ngân hàng, chủ đất

Sở hữu SPV và tài sản. Nhận về tiền thuê dài hạn từ một tài sản đã có thiết kế, có người thuê và có người quản lý.

02 · CF LAND

Phát triển · thuê lại · quản lý

Tìm đất, thiết kế, quản lý xây dựng, lập SPV, thuê lại từ chủ vốn và cho người vận hành thuê lại theo cùng điều khoản; góp một phần vốn nhỏ khi cần.

03 · NGƯỜI VẬN HÀNH

Công ty vận hành, khách hàng, đối tác

CF LogX, Long River, CF Energy và các khách hàng, đối tác bên ngoài có nhu cầu tài sản chuyên biệt. Thuê được kho, cảng đúng như mình cần, kỳ hạn dài, giá rõ ràng; dồn tiền và người vào vận hành thay vì xây dựng.

BỐN NGUYÊN TẮC

01 Không sở hữu tài sản lớn

Chủ vốn sở hữu tài sản. CF Land chỉ góp một phần nhỏ vào SPV để có ghế trong hội đồng và cùng chịu trách nhiệm.

02 Back-to-back tuyệt đối

Hợp đồng thuê lại từ chủ vốn và hợp đồng cho thuê với người vận hành cùng kỳ hạn, cùng cơ chế giá, cùng điều kiện chấm dứt. Không để tài sản trống.

03 Phí trước, chênh lệch thuê sau

Phí phát triển và phí quản lý trả lương cho bộ máy. Chênh lệch giá thuê là phần lãi dài hạn, tăng dần theo số tài sản đang quản lý.

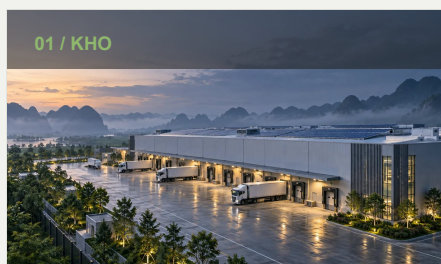
04 Kỹ thuật là năng lực lõi

Thiết kế và quản lý dự án là việc CGD đã làm 15 năm. CF Land có việc ngay từ năm đầu, và chủ vốn có lý do để giao dự án thay vì tự lập đội.

02 — NĂM LỚP TÀI SẢN

Hạ tầng cho hệ sinh thái CF Group.

CF Land không làm kho xây sẵn. Năm lớp tài sản dưới đây là những gì các công ty trong CF Group đang cần để vận hành: kho lạnh cho CF LogX, cảng và depot cho Long River, bồn khí cho CF Energy. Người thuê có trước, tài sản xây sau.

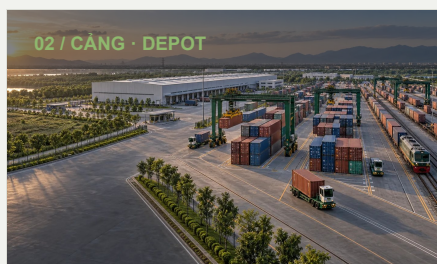


01 / KHO

Kho lạnh & kho phân phối

Kho lạnh đa nhiệt độ, kho ngoại quan, kho phân phối đô thị gần vành đai.

Vận hành · CF LogX · thuê lại ≥ 10 năm



02 / CẢNG · DEPOT

Cảng, depot, ICD

Bến hàng rời, bến container, depot ISO tank, cảng cạn — phát triển và thuê lại trọn gói cùng thiết bị xếp dỡ.

Vận hành · Long River · thuê lại ≥ 20 năm



03 / NĂNG LƯỢNG

Bồn, cảng dầu khí, hoá chất, LNG

Trạm ISO tank, kho LNG vệ tinh, bồn hoá chất và hạ tầng phân phối khí công nghiệp.

Vận hành · CF Energy · thuê lại ≥ 15 năm



04 / QUYỀN CHỌN

Vertiport UAV / eVTOL

Nghiên cứu, thiết kế và xin cơ chế thí điểm cho hạ tầng bay không người lái khi khung pháp lý cho phép.

Đối tác · theo cơ chế thí điểm



05 / ĐÔ THỊ · TOD

Bãi đỗ xe thông minh & hạ tầng TOD

Bãi đỗ xe cao tầng tự động, trạm sạc và hạ tầng trung chuyển quanh ga đường sắt tại các thành phố lớn.

Vận hành · đối tác công nghệ · Hà Nội, TP.HCM

03 — SÁU BƯỚC, MỖI BƯỚC MỘT HỢP ĐỒNG

Người thuê có trước. Chủ vốn ký khi đã có người thuê.

Dự án nào của CF Land cũng đi theo thứ tự này. Người vận hành xác nhận nhu cầu trước khi có đất; chủ vốn ký khi đã có người thuê; CF Land thu phí theo tiến độ và tiếp tục quản lý sau khi tài sản đổi chủ.

01

Xác nhận nhu cầu

Công ty vận hành CF Group hoặc khách bên thứ ba cam kết thuê có điều kiện.

THƯ CAM KẾT THUÊ

02

Tìm đất · thiết kế · FS

Đội kỹ thuật CF Land lập nghiên cứu khả thi và thiết kế cơ sở.

HỒ SƠ FS + THIẾT KẾ CƠ SỞ

03

Cấu trúc SPV

Chủ vốn sở hữu đa số; CF Land góp thiểu số để đồng hành lợi ích.

ĐIỀU LỆ SPV · THỎA THUẬN CỘNG ĐỒNG

04

Phát triển · EPCM

CF Land ký hợp đồng phát triển và EPCM với SPV, thu phí theo tiến độ.

HỢP ĐỒNG PHÁT TRIỂN · EPCM

05

Master lease + thuê lại

SPV cho CF Land thuê dài hạn; CF Land cho người vận hành thuê lại back-to-back.

MASTER LEASE · SUB-LEASE

06

Tái chế vốn

Sau khi ổn định, SPV có thể bán cho quỹ hoặc REIT; CF Land thoái vốn thiểu số, giữ hợp đồng quản lý.

CHUYỂN NHƯỢNG SPV · HỢP ĐỒNG QUẢN LÝ TIẾP TỤC

Phát triển – cho thuê ổn định – bán cho quỹ rồi làm tiếp là cách Goodman, ESR hay LOGOS đã đi. CF Land đi cùng đường, ở phân khúc hẹp hơn và có sẵn người thuê trong nhà.

04 — NĂM THIẾT KẾ MẪU

Làm nhanh, lắp lại được.

Mỗi bộ sản phẩm có sẵn thiết kế mẫu, dự toán mẫu và hợp đồng mẫu, đã tính đến công nghệ của các công ty trong nhóm. Cỡ cụ thể chốt theo người thuê và lô đất.

P1 · KHO LẠNH MÔ-ĐUN

Kho lạnh đa nhiệt độ

5 000 / 10 000 / 15 000 pallet

Môi chất lạnh tự nhiên NH3/CO2, tự động hoá kệ và AGV của Aubot, điện mặt trời mái SolarFlow™ của CF Energy.

NGƯỜI THUÊ · CF LOGX

P2 · DEPOT – ICD MÔ-ĐUN

Depot & cảng cạn

10 / 20 / 30 ha

Hệ thống quản lý bãi và cổng tự động của MQ ICT; bãi ISO tank, trạm làm sạch, kiểm định dùng chung với CF Energy.

NGƯỜI THUÊ · LONG RIVER

P3 · TRẠM ISO & KHO LNG VỆ TINH

Bồn năng lượng

200 / 1 000 / 5 000 m3

Theo mô hình phân phối LNG bằng ISO tank của CF Energy; tiêu chuẩn an toàn khí hoá lỏng, hàng nguy hiểm.

NGƯỜI THUÊ · CF ENERGY

P4 · BẾN HÀNG RÒI

Bến hàng rời

10 000 / 30 000 / 50 000 DWT

Thiết bị xếp dỡ và nền tảng PortTwin™ của Long River – MQ ICT; thiết kế theo luồng hàng thực của người vận hành.

NGƯỜI THUÊ · LONG RIVER

P5 · BÃI ĐỖ XE THÔNG MINH

Bãi đỗ xe cao tầng tự động

Mô-đun theo số chỗ · trạm sạc · tầng dịch vụ

Bãi đỗ xe thông minh nhiều tầng tại lõi đô thị và quanh ga đường sắt; đặt chỗ qua ứng dụng; công nghệ tự động hoá của Aubot.

NGƯỜI THUÊ · ĐỐI TÁC VẬN HÀNH ĐÔ THỊ

05 — SÁU KHU VỰC TRỌNG ĐIỂM

Một hành lang Bắc — Nam.

Sau sáp nhập tỉnh 07/2025, các vùng kinh tế rộng hơn và ba khu thương mại tự do đang hình thành. CF Land chọn chỗ theo cụm cảng, theo hàng của người vận hành đi đâu và theo lô đất — không theo địa giới hành chính.

PHÍA BẮC

Hải Phòng

Lạch Huyện và khu thương mại tự do Hải Phòng — cảng/depot và kho lạnh; đầu Bắc của tuyến ISO tank ven biển.

THỦ ĐÔ

Hà Nội

Kho phân phối và kho lạnh đô thị gần Vành đai 4; bãi đỗ xe thông minh và hạ tầng TOD quanh ga đầu mối Ngọc Hồi.

MIỀN TRUNG

Nghệ An – Hà Tĩnh

Cụm cảng Vũng Áng – Sơn Dương và Cửa Lò, khu kinh tế ven biển và hành lang sang Lào; Long River vận hành thiết bị cảng tại Sơn Dương từ 2012.

MIỀN TRUNG

Đà Nẵng

Gồm Quảng Nam: Liên Chiểu, khu thương mại tự do Đà Nẵng, hành lang Đông – Tây.

PHÍA NAM

Đồng Nai

Long Thành, Nhơn Trạch, các khu công nghiệp dọc hành lang cảng — kho lạnh và depot gần điểm tiêu thụ.

PHÍA NAM

TP. Hồ Chí Minh

Gồm Bà Rịa – Vũng Tàu và Bình Dương: cụm Cái Mép – Thị Vải, khu thương mại tự do Cái Mép Hạ. Kho lạnh, cảng/depot, bồn năng lượng.

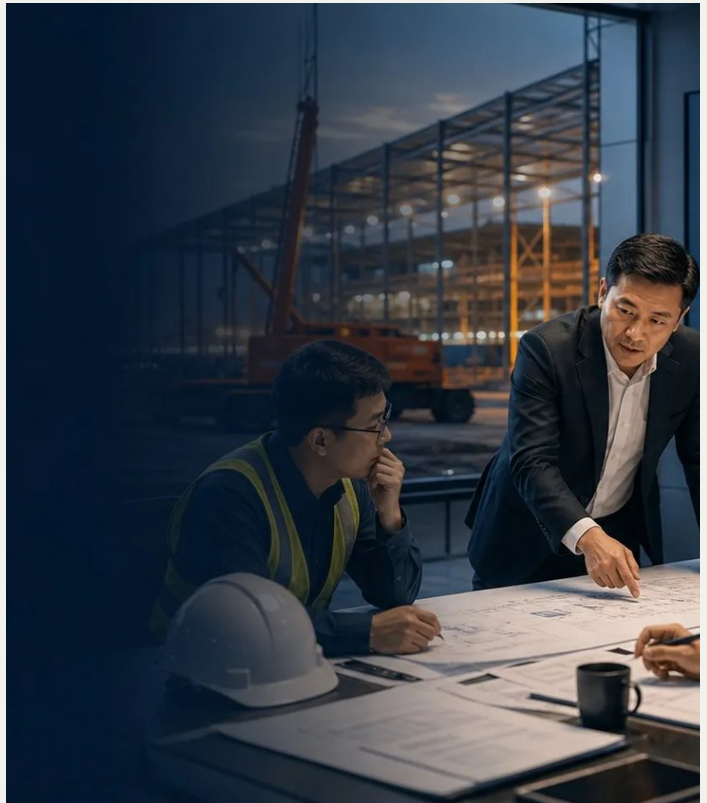
ĐÓN ĐẦU TOD — GA NGỌC HỒI, ĐƯỜNG SẮT TỐC ĐỘ CAO BẮC – NAM, LUẬT THỦ ĐÔ 2024

Đất quanh ga đầu mối sẽ cần bãi đỗ xe, bến trung chuyển và dịch vụ trước ngày ga mở. CF Land làm phân hạ tầng này theo cách quen thuộc: có người vận hành, hợp đồng dài hạn, chủ vốn sở hữu tài sản.

06 — CÁNH TAY KỸ THUẬT

CGD Việt Nam — tư vấn phát triển dự án cho CF Land.

CF Land không tự vẽ. Mọi hồ sơ quy hoạch, lập dự án, thiết kế, thẩm tra và quản lý dự án của CF Land do CGD Việt Nam thực hiện — công ty tư vấn hạ tầng logistics 15 năm, chuyên cảng cạn, cảng thủy, nhà ga hàng hoá hàng không, kho vận và khu công nghiệp.



100+

dự án hạ tầng logistics đã tư vấn trên 21 tỉnh thành và 1 dự án tại Úc

Hạng 1

Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng do Bộ Xây dựng cấp — thiết kế, thẩm tra không giới hạn quy mô

15 năm

tư vấn quy hoạch, lập dự án, thiết kế, thẩm tra, giám sát, quản lý dự án

2017 →

giữ hợp đồng quản lý dự án ICD Mỹ Đình qua nhiều vòng điều chỉnh quy hoạch

Tư vấn kỹ thuật xây dựng: quy hoạch · lập dự án · thiết kế · thẩm tra · giám sát · quản lý dự án · đánh giá hiệu quả đầu tư · khảo sát. Dự án tiêu biểu: Trung tâm Logistics và Cảng tổng hợp Tây Ninh (265 ha) · KCN — cảng biển Hoàn Bò (389 ha) · Hậu cần cửa khẩu Mộc Bài (131 ha) · Cảng cạn Văn Lâm (124 ha). Số liệu theo cgd.vn.

07 — THIẾT KẾ XANH NGAY TỪ BẢN VẼ

Số đo được, không phải chứng nhận treo tường.

Chứng nhận công trình xanh trả lời toà nhà được thiết kế thế nào. Quý và người thuê đa quốc gia hỏi toà nhà đang phát thải bao nhiêu, và số đó lấy từ đâu. CF Land thiết kế tài sản để có số đó từ ngày đầu.

Thiết kế xanh ngay từ bản vẽ

- Mọi tài sản mới theo chuẩn công trình xanh EDGE, LEED hoặc LOTUS
- Điện mặt trời mái SolarFlow™ của CF Energy trên kho và depot
- Môi chất lạnh tự nhiên NH3/CO2 cho kho lạnh
- Điện khí hoá thiết bị bãi tại depot và cảng
- Dữ liệu vận hành và phát thải báo cáo cho chủ vốn

Vì sao chủ vốn quan tâm

- Tiếp cận nguồn tài trợ xanh từ các định chế phát triển và ngân hàng trong nước
- Tài sản đạt tiêu chí ESG dễ chuyển cho quỹ hơn khi tái chế vốn
- Người thuê đa quốc gia có mục tiêu giảm phát thải chọn tài sản có số liệu đo được
- Một bộ hồ sơ ESG dùng lại cho mọi dự án

08 — HỆ SINH THÁI CF GROUP · TỪ 2011

Người thuê ở trong nhà. Công nghệ cũng vậy.

CF Group thành lập 12/10/2011 tại Hà Nội, hoạt động theo mô hình holdings với sứ mệnh "Transform the way cargo flows". Bốn trụ cột: Cảng & Logistics · Công nghệ · Năng lượng · Hạ tầng. CF Land là công ty thành viên phụ trách trụ Hạ tầng.

Long River

DỊCH VỤ CẢNG

Vận hành, bảo trì thiết bị xếp dỡ cảng Sơn Dương từ 2012; hơn 25 triệu tấn hàng rời; hơn 400 nhân sự.

→ Người thuê lớp cảng, depot, ICD

longriver.com.vn

CF Energy

LOGISTICS KHÍ · NĂNG LƯỢNG

Vận chuyển LNG, LPG, CNG bằng ISO tank; SolarFlow™ điện mặt trời mái; SteamFlow™ hơi công nghiệp.

→ Người thuê lớp bồn, trạm ISO

cfenergy.vn

CF LogX

KHO TỰ ĐỘNG · CHUỖI LẠNH

Kho tự động CF Cold (-22 °C) và CF Clean (18–20 °C), AS/RS 15 000–30 000 pallet; 3PL chuỗi lạnh.

→ Người thuê lớp kho lạnh, kho phân phối

cfg.vn

MQ ICT Solutions

AI · IOT · GIÁM SÁT

Giám sát thời gian thực bằng AI và IoT; hơn 500 dự án, 62 khách hàng tại 8 quốc gia, 2 bằng sáng chế.

→ Quản lý bãi, cổng tự động, PortTwin™

cfg.vn

Aubot

TỰ ĐỘNG HOÁ NỘI BỘ

AGV, AMR, xe nâng tự hành, AS/RS và nền tảng điều khiển; đã xuất khẩu sang Nhật Bản, Campuchia, Philippines.

→ Tự động hoá kệ và luân chuyển trong kho lạnh

aubot.vn

CGD Việt Nam

TƯ VẤN HẠ TẦNG LOGISTICS

Quy hoạch, lập dự án, thiết kế, thẩm tra, giám sát, quản lý dự án; hơn 100 dự án, chứng chỉ hạng 1.

→ Toàn bộ hồ sơ kỹ thuật cho dự án CF Land

cgd.vn

Số liệu thành viên theo cfg.vn và hồ sơ năng lực CF Group 2025. Hợp đồng giữa các công ty thành viên theo giá thị trường, được kiểm toán độc lập.

BẮT ĐẦU MỘT DỰ ÁN

Có đất, có vốn, hay có nhu cầu thuê?

Chỉ cần vài thông tin ban đầu. CF Land sẽ trả lời về loại tài sản phù hợp, cách cấu trúc và việc cần làm tiếp.

VĂN PHÒNG

Hà Nội	119–121 Đại Từ, Hoàng Mai
TP. Hồ Chí Minh	53 Đồng Khởi, Quận 1
Phú Mỹ (Cái Mép)	Cảng Mỹ Xuân A, KCN Mỹ Xuân A, phường Mỹ Xuân
Hải Phòng	P.618, toà nhà Thành Đạt 1, số 3 Lê Thánh Tông, phường Ngô Quyền
Hà Tĩnh	Thị xã Kỳ Anh, phục vụ cụm cảng Sơn Dương – Vũng Áng

024 3974 1931

info@cfg.vn

cfg.vn · Công ty Cổ phần CF Land — thành viên CF Group Holdings

Tài liệu giới thiệu chung, không phải chào bán hay cam kết đầu tư. Cấu trúc, quy mô và tiến độ từng dự án được thẩm định riêng.