

27/07/2020

CTCP Sonadezi Châu Đức

Bất động sản

27/07/2020

CTCP Sonadezi Châu Đức

(SZC VN)

Trên đà tăng trưởng

Mirae Asset Securities (Vietnam) LLC.
Phuong Pham, Phuong.pb@miraeasset.com.vn

Mua
(Cập nhật 27/07/20)
TP VND 26.700
(23,6%)

Định giá

- Chúng tôi sử dụng phương pháp P/B và RNAV để định giá SZC. Theo đó giá trị hợp lý 1 cổ phần SZC ở mức 26.700 đ/cp, tăng 16% so với lần định giá gần nhất (17/02/2020) do các yếu tố sau: (1) Mức định giá chung P/B của các doanh nghiệp so sánh tăng 18% so với đầu năm, giá trị sổ sách của SZC tăng 9%.
- So với giá đóng cửa ngày 27/07/2020, mức tăng giá kỳ vọng là 23,6%, chúng tôi khuyến nghị mua đối với cổ phiếu SZC.

Luận điểm đầu tư

Kết quả kinh doanh 6T/2020 ghi nhận mức tăng trưởng tích cực

- Q2/2020 công ty ghi nhận 153 tỷ đồng doanh thu, chủ yếu từ hoạt động cho thuê đất, nhờ biên lợi nhuận gộp cải thiện lên mức 58,43% công ty đã ghi nhận mức LNST hơn 72 tỷ đồng, tăng 134% so với cùng kỳ và là mức lợi nhuận cao nhất tính theo quý từ trước đến nay.
- Năm 2020 SZC đặt mục tiêu doanh thu đạt 371,5 tỷ đồng, tăng 13% so với mức thực hiện năm 2019. Lợi nhuận sau thuế là 115 tỷ đồng, giảm 14%. Như vậy với kế hoạch này kết thúc quý 2/2020 SZC đã hoàn thành được 74% mục tiêu về doanh thu và đã vượt 8,7% mục tiêu về LNST.

Hoạt động cho thuê vẫn thuận lợi trong dịch bệnh

Năm 2020 công ty dự kiến cho thuê mới 50 ha, trong đó 23 ha sẽ ký hợp đồng thuê đất và ghi nhận doanh thu. Ước tính trong 6 tháng đầu năm SZC đã ký hợp đồng và thỏa thuận cho thuê được hơn 40 ha, đạt 80% kế hoạch cả năm.

Lợi nhuận 2020 sẽ tiếp nối đà tăng trưởng của năm 2019

Với kết quả thực hiện nửa đầu năm 2020, chúng tôi nâng dự báo doanh thu 2020 của SZC lên 520 tỷ đồng, tăng 30% so với mức dự báo trước đó và LNST ước đạt 210 tỷ đồng. Kết quả này tăng trưởng 56% về doanh thu và 55% LNST so với thực hiện năm 2019.

Rủi ro

Hoạt động cho thuê đất có thể bị chậm lại trong trường hợp dịch bệnh bùng phát

- Trong trường hợp dịch bệnh bùng phát lần 2 ở Việt Nam, rủi ro diễn biến cách ly xã hội sẽ trở lại, gây trở ngại lớn đến việc cho thuê đất của SZC.
- Rủi ro khác khi khách hàng không thể qua kỳ hợp đồng đúng hạn, khoản doanh thu của SZC có thể bị ghi nhận chậm lại sang kỳ sau hoặc năm sau.

Dữ liệu quan trọng



Giá ngày 27/07/20 (VND)	21,600	Vốn hoá (tỷ đồng)	2.220
Lợi nhuận sau thuế (20F, tỷ đồng)	210	SLCP đang lưu hành (triệu cp)	100
Tăng trưởng EPS (20F, %)	NA	Tỷ lệ CP tự do chuyển nhượng (%)	41,9
Tăng trưởng EPS thị trường (20F, %)	-1	Tỷ lệ sở hữu của NĐTNN (%)	0,3
P/E (20F, x)	10,2	Beta (12M)	N/A
P/E thị trường (20F, x)	12,4	Giá thấp nhất 52 tuần	11.900
VN-Index	785,17	Giá cao nhất 52 tuần	27.700

Biến động giá

(%)	1M	6M	12M
Tuyệt đối	9,9	38,5	-6,1
Tương đối	17,8	56,6	15,2

Earnings and valuation metrics

Năm tài chính (31/12)	2015	2016	2017	2018	2019	2020 (Dự báo)
Doanh thu (VNDbn)		101	220	290	329	520
Lãi hoạt động (VNDbn)		39	78	111	139	235
Biên lãi hoạt động (%)		38,0	35,5	38,2	42,2	45
LNST (VNDbn)		44	73	97	134	210
EPS (VND)		399	657	779	1,140	2.100
ROE (%)			6,0	6,8	9,7	17,5
P/E (x)	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	15,5	10,2
P/B (x)	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	1,5	1,75
Cổ tức/ Thị giá (%)	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	4,5	4,6

Ghi chú: Lợi nhuận sau thuế là lợi nhuận sau khi trừ lợi ích cổ đông thiểu số

Nguồn: Dữ liệu công ty, Bloomberg, ước tính của Phòng Phân tích MASVN

Luận điểm đầu tư

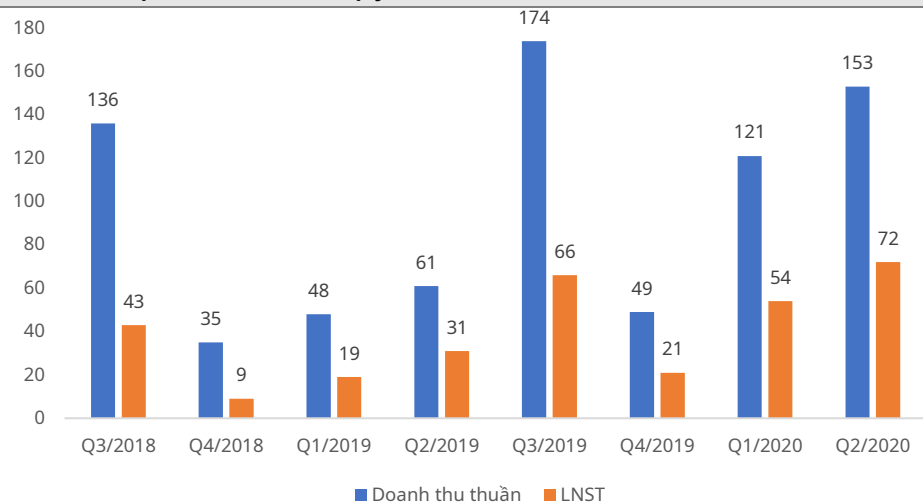
1. Kết quả kinh doanh 6T/2020 ghi nhận mức tăng trưởng tích cực

Hoạt động kinh doanh khả quan, Q2/2020 ghi nhận mức LNST kỷ lục

CTCP Sonadezi Châu Đức (SZC) đã công bố BCTC Quý 2/2020 với kết quả đạt được rất ấn tượng. Theo đó trong Q2/2020 công ty ghi nhận 153 tỷ đồng doanh thu, chủ yếu từ hoạt động cho thuê đất, nhờ biên lợi nhuận gộp cải thiện lên mức 58,43% công ty đã ghi nhận mức LNST hơn 72 tỷ đồng, tăng 134% so với cùng kỳ và là mức lợi nhuận cao nhất tính theo quý từ trước đến nay.

Lũy kế 6 tháng đầu năm, SZC ghi nhận doanh thu thuần đạt 273,7 tỷ đồng tăng 151% so với cùng kỳ, LNST đạt 125 tỷ đồng tăng 155,5% so với nửa đầu năm 2019.

Hình 1: Kết quả kinh doanh theo quý



Nguồn: BCTC SZC, phòng phân tích Mirae Asset tổng hợp

Vượt kế hoạch 2020 chỉ sau 6 tháng

Năm 2020 SZC đặt mục tiêu doanh thu đạt 371,5 tỷ đồng, tăng 13% so với mức thực hiện năm 2019. Lợi nhuận sau thuế là 115 tỷ đồng, giảm 14%. Như vậy với kế hoạch này kết thúc quý 2/2020 SZC đã hoàn thành được 74% mục tiêu về doanh thu và đã vượt 8,7% mục tiêu về LNST.

2. Hoạt động cho thuê vẫn thuận lợi trong dịch bệnh

Năm 2020 công ty dự kiến cho thuê mới 50 ha, trong đó 23 ha sẽ ký hợp đồng thuê đất và ghi nhận doanh thu. Tổng doanh thu dự kiến từ hoạt động cho thuê đất đạt 282 tỷ đồng (bao gồm 27,53 ha đã ký thỏa thuận thuê trong năm 2019 chuyển sang). Trong 6 tháng đầu năm, SZC đã ghi nhận 236,9 tỷ đồng doanh thu từ cho thuê đất, đạt 84% kế hoạch.

Khoản mục người mua trả tiền trước ngắn hạn của công ty ghi nhận tăng thêm 88 tỷ đồng so với đầu năm. Ước tính trong 6 tháng đầu năm SZC đã ký hợp đồng và thỏa thuận cho thuê được hơn 40 ha, đạt 80% kế hoạch cả năm.

3. Hoạt động đầu tư trong năm 2020

Tính đến thời điểm 31/12/2019, công ty đã thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng (GPMB) tổng cộng 1.579,75 ha (1.136 ha Khu công nghiệp và 443 ha Khu đô thị); Mặt bằng đã nhận bàn giao 1.462 ha (KCN 1.052 ha, KĐT 410,79 ha); Đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) 1.074 ha (KCN 819, KĐT 254).

Diện tích đất cho thuê lũy kế đến cuối 2019 đạt 394,39 ha và 5.600 m² nhà xưởng.

Năm 2020, SZC lên kế hoạch đầu tư cho mảng KCN và KĐT như sau:

- **Tiếp tục triển khai GPMB phần diện tích còn lại:** (1) Thực hiện công tác GPMB diện tích khoảng 270 ha (KCN 180 ha, KĐT 90 ha), chi phí ước tính 699 tỷ đồng; (2) Nhận bàn giao mặt bằng 80 ha (KCN 50 ha, KĐT 30 ha).

- **Triển khai dự án khu dân cư Hữu Phước:** Năm 2019 công ty đã hoàn tất hồ sơ xin điều chỉnh quy hoạch 1/500 và xin chủ trương phân lô bán nền. Năm 2020, công ty lên kế hoạch xây dựng 9 căn nhà thương mại mẫu để chuẩn bị cho công tác mở bán. Tổng quy mô dự án 40 ha, với số vốn đầu tư dự kiến 652 tỷ đồng; Dự án có tổng 1.870 căn nhà ở và căn hộ. Trong đó, 657 căn nhà liên kế cao 4 tầng; 1.213 căn hộ chung cư cao 5 tầng với quy mô dân số khoảng 7.552 người. Dự án chia làm 02 giai đoạn, giai đoạn 1 quy mô 25,2 ha dự kiến bắt đầu được triển khai ngay trong năm 2020. Giai đoạn 2 dự kiến từ 2021 – 2023, có quy mô 15.3 ha.
- **Hoàn thành dự án sân Golf và đưa vào vận hành:** Dự án được thiết kế bởi Công ty Hyder Consulting Ltd (UK), một trong những công ty thiết kế quy hoạch hàng đầu thế giới. Riêng dự án Sân Golf 36 lỗ (chia thành 2 giai đoạn) được thiết kế bởi Công ty Greg Norman Golf Course Design (Úc). Theo dự kiến, sân golf Resort (GĐ 1) sẽ được xây dựng giai đoạn 2018 – 2019 còn sân golf Tournament (GĐ 2) là 2020 – 2021. Năm 2020 công ty dự kiến sẽ hoàn thành, đưa sân golf Resort (18 lỗ) vào vận hành, đồng thời tiếp tục triển khai dự toán cho giai đoạn đầu tư tiếp theo với sân golf Tournament (18 lỗ).

4. Lợi nhuận 2020 sẽ tiếp nối đà tăng trưởng của năm 2019

Năm 2020 SZC đặt mục tiêu doanh thu đạt 371,5 tỷ đồng, tăng 13% so với mức thực hiện năm 2019. Lợi nhuận sau thuế là 115 tỷ đồng, giảm 14%. Tuy nhiên kết quả thực tế nửa đầu năm đang theo chiều hướng thuận lợi hơn khi công ty hoàn thành vượt kế hoạch LNST cả năm. Với kết quả trên, chúng tôi nâng dự báo doanh thu 2020 của SZC lên 520 tỷ đồng, tăng 30% so với mức dự báo trước đó và LNST ước đạt 210 tỷ đồng. Kết quả này tăng trưởng 56% về doanh thu và 55% LNST so với thực hiện năm 2019.

Dự báo trên chưa bao gồm doanh thu và lợi nhuận từ việc mở bán KDC Hữu Phước, do tính đến thời điểm hiện nay công ty vẫn chưa công bố thông tin về kế hoạch mở bán.

Định giá

Chúng tôi thực hiện định giá SZC theo phương pháp P/B và RNAV, theo đó các công ty được so sánh là những công ty được đánh giá là còn quỹ đất sẵn sàng cho thuê hoặc sẽ có thêm quỹ đất mới trong 2 năm tới, cụ thể như: IDC, SIP, NTC, BCM, KBC, VGC. Các doanh nghiệp này có mức P/B trung bình ở mức 2,1 lần. Kết thúc Quý 2/2020 SZC có giá trị sổ sách (BV) ở mức 11.320.

Với quỹ đất hiện tại, chúng tôi định giá RNAV của SZC ở mức 29.700 đ/cp, theo đó giá trị hợp lý 1 cổ phần của SZC sẽ ở mức 26.700 đ/cp. Cụ thể như sau:

Bảng 1: Tóm tắt kết quả định giá

Tỷ trọng		Giá trị	Giá trị theo tỷ trọng
RNAV	50%	29.700	14.850
P/B	50%	23.772	11.886
Giá trị 1 cp SZC			26.736

Rủi ro

Hoạt động cho thuê đất có thể bị chậm lại trong trường hợp dịch bệnh bùng phát

Ảnh hưởng của dịch Covid-19: Trong trường hợp dịch bệnh bùng phát lần 2 ở Việt Nam, rủi ro diễn biến cách ly xã hội sẽ trở lại, gây trở ngại lớn đến việc cho thuê đất của SZC. Rủi ro khác khi khách hàng không thể qua ký hợp đồng đúng hạn, khoản doanh thu của SZC có thể bị ghi nhận chậm lại sang kỳ sau hoặc năm sau.

Rủi ro từ thay đổi chính sách trong quản lý đất đai: Bất động sản là ngành nghề chịu ảnh hưởng lớn bởi sự thay đổi chính sách điều hành, quản lý đất đai của Nhà Nước. Đối với SZC, chúng tôi đánh giá rủi ro này không quá lớn khi tiến độ đền bù, GPMB của công ty vẫn đang đạt kế hoạch trong các năm qua. Diện tích đất đã được cấp GCN QSDĐ của SZC đến cuối 2019 đạt 1.074 ha đủ để cho thuê 10 năm (theo kế hoạch cho thuê hàng năm của công ty).

Tổng quan công ty

CTCP Sonadezi Châu Đức (MCK: SZC) là thành viên của Tổng Công ty cổ phần Phát triển KCN Sonadezi (MCK: SNZ), SZC đang thực hiện đầu tư dự án có quy mô 2.287 ha bao gồm 3 phân khu: (1) Khu công nghiệp diện tích 1.556 ha; (2) Khu đô thị 538,55 ha; (3) Sân Golf 152 ha, tại huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ngoài ra công ty còn đầu tư dự án BOT đường 768 có thời hạn đầu tư đến 2045.

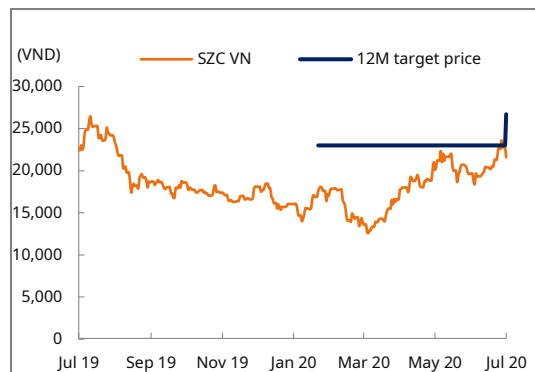
Dự án của SZC có vị trí rất thuận tiện để phát triển khu công nghiệp khi chỉ cách khu vực cảng Thị Vải 16 km, khu vực cảng Cái Mép 21 km.

APPENDIX 1

Important Disclosures & Disclaimers

2-Year Rating and Target Price History

Company (Code)	Date	Rating	Target Price
SZC (SZC VN)	17/02/20	Mua	23.000
SZC (SZC VN)	07/27/20	Mua	26.700



Stock Ratings

Buy	: Relative performance of 20% or greater
Trading Buy	: Relative performance of 10% or greater, but with volatility
Hold	: Relative performance of -10% and 10%
Sell	: Relative performance of -10%

Industry Ratings

Overweight	: Fundamentals are favorable or improving
Neutral	: Fundamentals are steady without any material changes
Underweight	: Fundamentals are unfavorable or worsening

Ratings and Target Price History (Share price (—), Target price (—), Not covered (■), Buy (▲), Trading Buy (■), Hold (●), Sell (◆))

* Our investment rating is a guide to the relative return of the stock versus the market over the next 12 months.

* Although it is not part of the official ratings at Mirae Asset Daewoo Co., Ltd., we may call a trading opportunity in case there is a technical or short-term material development.

* The target price was determined by the research analyst through valuation methods discussed in this report, in part based on the analyst's estimate of future earnings.

* The achievement of the target price may be impeded by risks related to the subject securities and companies, as well as general market and economic conditions.

Analyst Certification

The research analysts who prepared this report (the "Analysts") are subject to Vietnamese securities regulations. They are neither registered as research analysts in any other jurisdiction nor subject to the laws and regulations thereof. Opinions expressed in this publication about the subject securities and companies accurately reflect the personal views of the Analysts primarily responsible for this report. Mirae Asset Securities (Vietnam) LLC (MAS) policy prohibits its Analysts and members of their households from owning securities of any company in the Analyst's area of coverage, and the Analysts do not serve as an officer, director or advisory board member of the subject companies. Except as otherwise specified herein, the Analysts have not received any compensation or any other benefits from the subject companies in the past 12 months and have not been promised the same in connection with this report. No part of the compensation of the Analysts was, is, or will be directly or indirectly related to the specific recommendations or views contained in this report but, like all employees of MAS, the Analysts receive compensation that is determined by overall firm profitability, which includes revenues from, among other business units, the institutional equities, investment banking, proprietary trading and private client division. At the time of publication of this report, the Analysts do not know or have reason to know of any actual, material conflict of interest of the Analyst or MAS except as otherwise stated herein.

Disclaimers

This report is published by Mirae Asset Securities (Vietnam) LLC (MAS), a broker-dealer registered in the Socialist Republic of Vietnam and a member of the Vietnam Stock Exchanges. Information and opinions contained herein have been compiled in good faith and from sources believed to be reliable, but such information has not been independently verified and MAS makes no guarantee, representation or warranty, express or implied, as to the fairness, accuracy, completeness or correctness of the information and opinions contained herein or of any translation into English from the Vietnamese language. In case of an English translation of a report prepared in the Vietnamese language, the original Vietnamese language report may have been made available to investors in advance of this report.

The intended recipients of this report are sophisticated institutional investors who have substantial knowledge of the local business environment, its common practices, laws and accounting principles and no person whose receipt or use of this report would violate any laws and regulations or subject MAS and its affiliates to registration or licensing requirements in any jurisdiction shall receive or make any use hereof.

This report is for general information purposes only and it is not and shall not be construed as an offer or a solicitation of an offer to effect transactions in any securities or other financial instruments. The report does not constitute investment advice to any person and such person shall not be treated as a client of MAS by virtue of receiving this report. This report does not take into account the particular investment objectives, financial situations, or needs of individual clients. The report is not to be relied upon in substitution for the exercise of independent judgment. Information and opinions contained herein are as of the date hereof and are subject to change without notice. The price and value of the investments referred to in this report and the income from them may depreciate or appreciate, and investors may incur losses on investments. Past performance is not a guide to future performance. Future returns are not guaranteed, and a loss of original capital may occur. MAS, its affiliates and their directors, officers, employees and agents do not accept any liability for any loss arising out of the use hereof.

MAS may have issued other reports that are inconsistent with, and reach different conclusions from, the opinions presented in this report. The reports may reflect different assumptions, views and analytical methods of the analysts who prepared them. MAS may make investment decisions that are inconsistent with the opinions and views expressed in this research report. MAS, its affiliates and their directors, officers, employees and agents may have long or short positions in any of the subject securities at any time and may make a purchase or sale, or offer to make a purchase or sale, of any such securities or other financial instruments from time to time in the open market or otherwise, in each case either as principals or agents. MAS and its affiliates may have had, or may be expecting to enter into, business relationships with the subject companies to provide investment banking, market-making or other financial services as are permitted under applicable laws and regulations.

No part of this document may be copied or reproduced in any manner or form or redistributed or published, in whole or in part, without the prior written consent of MAS.

Distribution

United Kingdom: This report is being distributed by Mirae Asset Securities (UK) Ltd. in the United Kingdom only to (i) investment professionals falling within Article 19(5) of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (the "Order"), and (ii) high net worth companies and other persons to whom it may lawfully be communicated, falling within Article 49(2)(A) to (E) of the Order (all such persons together being referred to as "Relevant Persons"). This report is directed only at Relevant Persons. Any person who is not a Relevant Person should not act or rely on this report or any of its contents.

United States: Mirae Asset Daewoo is not a registered broker-dealer in the United States and, therefore, is not subject to U.S. rules regarding the preparation of research reports and the independence of research analysts. This report is distributed in the U.S. by Mirae Asset Securities (USA) Inc., a member of FINRA/SIPC, to "major U.S. institutional investors" in reliance on the exemption from registration provided by Rule 15a-6(b)(4) under the U.S. Securities Exchange Act of 1934, as amended. All U.S. persons that receive this document by their acceptance hereof represent and warrant that they are a major U.S. institutional investor and have not received this report under any express or implied understanding that they will direct commission income to Mirae Asset Daewoo or its affiliates. Any U.S. recipient of this document wishing to effect a transaction in any securities discussed herein should contact and place orders with Mirae Asset Securities (USA) Inc. Mirae Asset Securities (USA) Inc. accepts responsibility for the contents of this report in the U.S., subject to the terms hereof, to the extent that it is delivered to a U.S. person other than a major U.S. institutional investor. Under no circumstances should any recipient of this research report effect any transaction to buy or sell securities or related financial instruments through Mirae Asset Daewoo. The securities described in this report may not have been registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended, and, in such case, may not be offered or sold in the U.S. or to U.S. persons absent registration or an applicable exemption from the registration requirements.

Hong Kong: This report is distributed in Hong Kong by Mirae Asset Securities (HK) Limited, which is regulated by the Hong Kong Securities and Futures Commission. The contents of this report have not been reviewed by any regulatory authority in Hong Kong. This report is for distribution only to professional investors within the meaning of Part I of Schedule 1 to the Securities and Futures Ordinance of Hong Kong (Cap. 571, Laws of Hong Kong) and any rules made thereunder and may not be redistributed in whole or in part in Hong Kong to any person.

All Other Jurisdictions: Customers in all other countries who wish to effect a transaction in any securities referenced in this report should contact Mirae Asset Daewoo or its affiliates only if distribution to or use by such customer of this report would not violate applicable laws and regulations and not subject Mirae Asset Daewoo and its affiliates to any registration or licensing requirement within such jurisdiction.

Mirae Asset Daewoo International Network

Mirae Asset Daewoo Co., Ltd. (Seoul) Global Equity Sales Team Mirae Asset Center 1 Building 26 Eulji-ro 5-gil, Jung-gu, Seoul 04539 Korea Tel: 82-2-3774-2124	Mirae Asset Securities (HK) Ltd. Units 8501, 8507-8508, 85/F International Commerce Centre 1 Austin Road West Kowloon Hong Kong Tel: 852-2845-6332	Mirae Asset Securities (UK) Ltd. 41st Floor, Tower 42 25 Old Broad Street, London EC2N 1HQ United Kingdom Tel: 44-20-7982-8000
Mirae Asset Securities (USA) Inc. 810 Seventh Avenue, 37th Floor New York, NY 10019 USA Tel: 1-212-407-1000	Mirae Asset Wealth Management (USA) Inc. 555 S. Flower Street, Suite 4410, Los Angeles, California 90071 USA Tel: 1-213-262-3807	Mirae Asset Wealth Management (Brazil) CCTVM Rua Funchal, 418, 18th Floor, E-Tower Building Vila Olimpia Sao Paulo - SP 04551-060 Brasil Tel: 55-11-2789-2100
PT. Mirae Asset Sekuritas Indonesia Equity Tower Building Lt. 50 Sudirman Central Business District Jl. Jend. Sudirman, Kav. 52-53 Jakarta Selatan 12190 Indonesia Tel: 62-21-515-3281	Mirae Asset Securities (Singapore) Pte. Ltd. 6 Battery Road, #11-01 Singapore 049909 Republic of Singapore Tel: 65-6671-9845	Mirae Asset Securities (Vietnam) LLC 7F, Saigon Royal Building 91 Pasteur St. District 1, Ben Nghe Ward, Ho Chi Minh City Vietnam Tel: 84-8-3911-0633 (ext.110)
Mirae Asset Securities Mongolia UTsK LLC #406, Blue Sky Tower, Peace Avenue 17 1 Khoroo, Sukhbaatar District Ulaanbaatar 14240 Mongolia Tel: 976-7011-0806	Mirae Asset Investment Advisory (Beijing) Co., Ltd 2401B, 24th Floor, East Tower, Twin Towers B12 Jianguomenwai Avenue, Chaoyang District Beijing 100022 China Tel: 86-10-6567-9699	Beijing Representative Office 2401A, 24th Floor, East Tower, Twin Towers B12 Jianguomenwai Avenue, Chaoyang District Beijing 100022 China Tel: 86-10-6567-9699 (ext. 3300)
Shanghai Representative Office 38T31, 38F, Shanghai World Financial Center 100 Century Avenue, Pudong New Area Shanghai 200120 China Tel: 86-21-5013-6392	Ho Chi Minh Representative Office 7F, Saigon Royal Building 91 Pasteur St. District 1, Ben Nghe Ward, Ho Chi Minh City Vietnam Tel: 84-8-3910-7715	