

Ngành Bất động sản

Báo cáo cập nhật

Tháng 5, 2019

Khuyến nghị **OUTPERFORM**

Giá kỳ vọng (VND) **57.000**

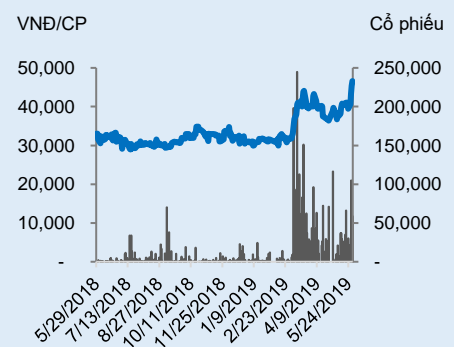
Giá thị trường (30/5/2019) 46.600

Lợi nhuận kỳ vọng 22,3

THÔNG TIN CỔ PHẦN

Sàn giao dịch	HSX
Khoảng giá 52 tuần	30.800-46.600
Vốn hóa	848 Tỷ VNĐ
SL cổ phiếu lưu hành	18.190.900
KLGD bình quân 10 ngày	45.984
% sở hữu nước ngoài	16,7%
Room nước ngoài	49%
Giá trị cổ tức/cổ phần	2.500
Tỷ lệ cổ tức/thị giá	5,3%
Beta	0.3

BIẾN ĐỘNG GIÁ



	YTD	1T	3T	6T
SZL	50,3%	17,4%	46,8%	38,6%
VN-Index	8,7%	-0,5%	-2,5%	4,6%

Chuyên viên phân tích

Nguyễn Chí Hồng Ngọc

(84 28) 3914.6888 ext 252

nguyenchihongngoc@baoviet.com.vn

CTCP Sonadezi Long Thành

Mã giao dịch: SZL

Reuters: SZL.HM

Bloomberg: SZL VN

Triển vọng kinh doanh khả quan với quỹ đất giá vốn thấp

Triển vọng ngành khu công nghiệp tích cực, mang lợi cơ hội không chỉ doanh nghiệp KCN lớn mà còn doanh nghiệp có quy mô nhỏ nhưng hoạt động ổn định. Trong số đó, SZL – CTCP Sonadezi Long Thành là doanh nghiệp có nhiều tiềm năng và sẽ hưởng lợi trực tiếp từ triển vọng chung của ngành KCN trong 2-3 năm tới.

Hoạt động kinh doanh ổn định nhưng tiềm năng tăng trưởng nhanh trong tương lai đang hiện hữu. Hoạt động cho thuê đất, cho thuê nhà xưởng và dịch vụ chiếm khoảng 92 – 95% lợi nhuận gộp của SZL trong 2017-2018. Mặc dù vậy, SZL vẫn có những yếu tố để có thể gia tăng nhanh hơn nữa kết quả kinh doanh trong 2-3 năm tới. Trong đó, diện tích 50ha ở KCN Châu Đức với giá thuê rất thấp là động lực giúp SZL tăng trưởng nhanh và bền vững trong dài hạn.

Khu công nghiệp Châu Đức nhiều tiềm năng với vị trí liền kề Cảng nước sâu Cái Mép và giá cho thuê cạnh tranh. Với giá thị trường khoảng 45-50USD/m², quỹ đất của SZL tại KCN Châu Đức đã gia tăng giá trị so với chi phí công ty đã đầu tư. Chúng tôi ước tính sơ bộ phần giá trị tăng thêm nếu SZL chuyển nhượng toàn bộ quỹ đất này là **281 tỷ** trước thuế. Mặc dù, chiến lược hiện tại của SZL là ưu tiên đầu tư nhà xưởng cho thuê để hướng đến sự ổn định trong dài hạn. BVSC cho rằng đây là tài sản tốt của SZL và hoàn toàn có thể tạo sự đột biến nếu ban lãnh đạo có thay đổi theo hướng quyết liệt hơn.

Dự án Khu dân cư Tam An 1 kỳ vọng đóng góp nhiều hơn trong 2019-2020. Công ty còn 10ha đất thương phẩm tại dự án. Với giá thị trường hiện tại 4-6tr/m², chúng tôi ước tính lợi nhuận trước thuế từ dự án khoảng **100 tỷ** sẽ phân bổ trong 3-4 năm hoặc nhanh hơn, tùy vào định hướng kinh doanh công ty đề ra.

Kết quả kinh doanh 2019 tăng trưởng so với 2018. Mặc dù, kế hoạch kinh doanh 2019 xây dựng khiêm tốn với LNST là 82 tỷ, giảm 25% yoy, chúng tôi cho rằng năm 2019 sẽ là 1 năm thành công của SZL. BVSC dự phóng LNST 2019 là 118 tỷ, tăng 9% yoy và vượt 45% so với kế hoạch 2019.

Định giá còn hấp dẫn trong dài hạn với mức premium 22%. Chúng tôi ước tính giá trị hợp lý của SZL theo phương pháp tài sản ròng với việc định giá các quỹ đất tại KCN Châu Đức, và KDC Tam An 1. Kết quả, giá trị hợp lý trên mỗi cổ phần là **56,700 đồng/cp**, cao hơn 22% giá thị trường hiện tại. Tuy nhiên, trên cơ sở thận trọng, BVSC kết hợp thêm phương pháp PE trong ước tính giá mục tiêu của SZL trong 2019. Theo đó, giá mục tiêu cho SZL trong 2019 là **51,800 đồng/cp**, cao hơn 11% giá thị trường.

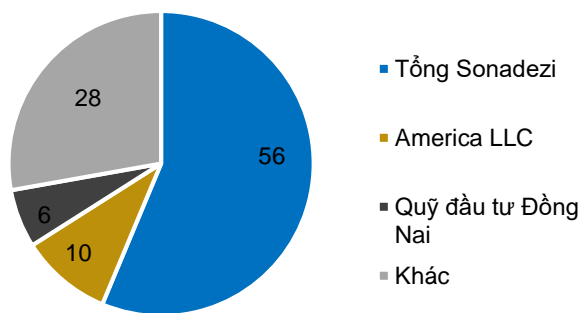
Khuyến nghị:

Chúng tôi cho rằng SZL phù hợp cho chiến lược đầu tư trong trung hạn với các điểm nhấn i) triển vọng ngành đang rất khả quan ii) quỹ đất tốt với giá vốn thấp iii) cổ tức ổn định 30% tiền mặt iv) tình hình tài chính tốt và an toàn. Điểm hạn chế với cổ phiếu SZL là tính thanh khoản, quan điểm điều hành thận trọng cũng như động lực trong việc ghi nhận doanh thu là chưa rõ ràng. Điều này ít nhiều làm cho kết quả kinh doanh phản ánh chưa được tiềm năng của các tài sản như chúng ta ước tính.

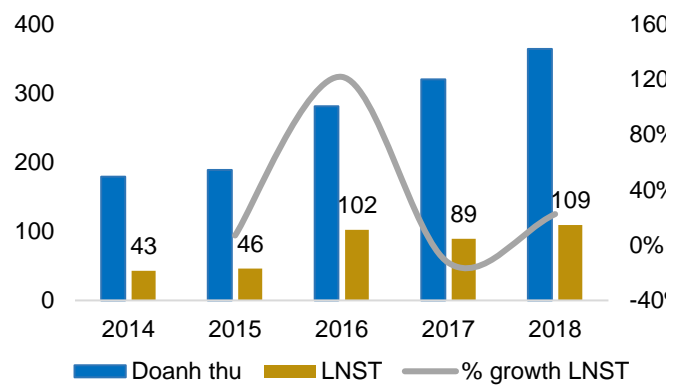
Do đó, đối với nhà đầu tư trung hạn thời gian nắm giữ 12 tháng, chúng tôi khuyến nghị **OUTPERFORM** cổ phiếu SZL với giá mục tiêu ước tính thận trọng **57,000 đồng/cp**. Đối với nhà đầu tư ngắn hạn, cơ hội giải ngân tốt ở SZL đã đi qua khi giá cổ phiếu tăng 50% so với đầu năm 2019 và cách 11% so với giá mục tiêu. Nhà đầu tư nên quan sát và chờ các điểm mua tốt nếu thị trường chung có các đợt điều chỉnh trong thời gian tới.

Triển vọng ngành khu công nghiệp tích cực, mang lợi cơ hội không chỉ doanh nghiệp KCN lớn mà còn doanh nghiệp có quy mô nhỏ nhưng hoạt động ổn định. Trong số đó, SZL – CTCP Sonadezi Long Thành là doanh nghiệp có nhiều tiềm năng và sẽ hưởng lợi trực tiếp từ triển vọng chung của ngành KCN trong 2-3 năm tới. Công ty được thành ngày 18 tháng 8 năm 2003 với mức vốn điều lệ là 50 tỷ đồng, để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Long Thành. Sau 15 năm phát triển, vốn điều lệ SZL nâng lên 200 tỷ với lợi nhuận ròng trung bình 100 tỷ trong 2016-2018. Hoạt động kinh doanh của SZL có tính bền vững với 3 nguồn thu chính là cho thuê đất công nghiệp, cho thuê nhà xưởng và kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, cơ hội tăng trưởng tốt hơn đang hiện hữu cho SZL khi mà các dự án, quỹ đất của công ty tích lũy như 50ha ở KCN Châu Đức, khu dân cư Tam An 1 (36ha), khu dân cư Long Thành (3ha)... đang gia tăng mạnh về giá trị cũng như thu hút sự quan tâm lớn từ nhà đầu tư.

Cơ cấu cổ đông (%)



Hoạt động kinh doanh 2014-2018 (tỷ VND)



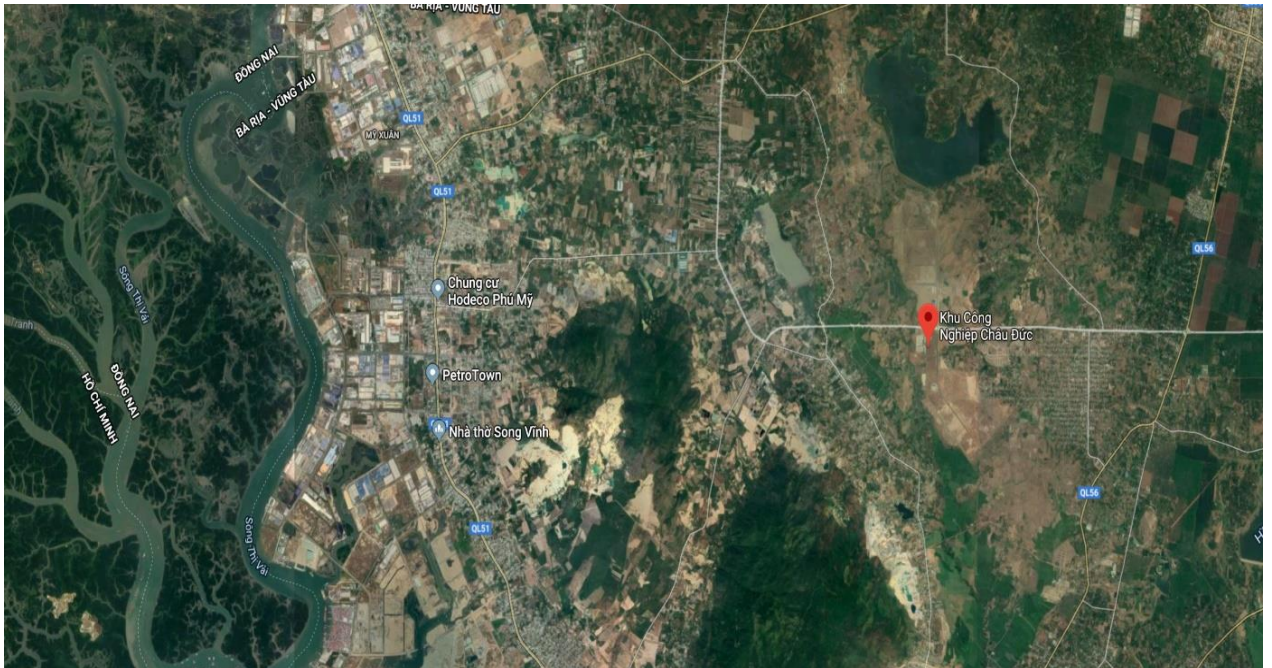
Hoạt động kinh doanh ổn định nhưng tiềm năng tăng trưởng nhanh trong tương lai đang hiện hữu. Theo báo cáo tài chính 31.3.2019, tiền và tiền gửi của SZL là 495 tỷ, chiếm 30% tổng tài sản. Nguồn tiền lớn này chủ yếu từ hoạt động cho thuê đất tại KCN Long Thành, đã cho thuê đạt 100%. Doanh thu từ KCN Long Thành được SZL ghi nhận phân bổ hết thời gian dự án (đến 2053). Theo đó, mỗi năm, SZL ghi nhận doanh thu trung bình 65 tỷ, với biên lợi nhuận gộp lên đến 56%. Bên cạnh đó, công ty còn sở hữu diện tích nhà xưởng cho thuê lên đến 20ha. Phần nhà xưởng mỗi năm mang lại 90-100 tỷ doanh thu, với biên lợi nhuận ngày càng cải thiện do giá thuê gia tăng (biên gộp tăng từ 55% lên 63% trong năm 2018). Còn lại, là doanh thu dịch vụ tại KCN với lợi nhuận mỗi năm 10 – 15 tỷ.

Lợi nhuận gộp	2017	2018	% yoy
Cho thuê KCN	39.617	36.520	-7,8%
Cho thuê nhà xưởng	45.192	59.078	31%
Hoạt động dịch vụ	10.148	16.700	65%
Tổng	94.959	112.298	17,8%

Các hoạt động này chiếm khoảng 92 – 95% lợi nhuận gộp của SZL trong 2017-2018. Mặc dù vậy, SZL vẫn có những yếu tố để có thể gia tăng nhanh hơn nữa kết quả kinh doanh trong 2-3 năm tới. Với diễn biến thuận lợi thị trường BDS công nghiệp và đất nền, giá bán cải thiện cùng với thanh khoản đã giúp các quỹ đất của SZL gia tăng giá trị. Đây là điểm mà chúng tôi cho rằng giúp SZL hấp dẫn đối với nhà đầu tư trong 2019 – 2029. Hiện tại, SZL đang sở hữu i) 50ha đất thương phẩm ở KCN Châu Đức với giá thuê lại khá rẻ khoảng 390.000 đồng/m² ii) 10ha thương phẩm ở KDC Tam An1 iii) 3ha đất để phát triển dự án KDC ở Long Thành, Đồng Nai iv) 4ha đất dịch vụ tại KCN Long Thành sẽ tiếp tục đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê. Như vậy, quỹ đất để SZL khai thác vẫn còn nhiều so với quy mô của công ty. Trong đó, diện tích 50ha ở KCN Châu Đức với giá thuê rất thấp là động lực giúp SZL tăng trưởng nhanh và bền vững trong dài hạn.

KCN Châu Đức -50ha	Khu dân cư Tam An 1 – 36ha	Dự án khác
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Đất thương phẩm thuê lại từ Sonadezi Châu Đức năm 2011. Giá thuê khoản 15USD/m². ❖ Giá cho thuê hiện tại ở Châu Đức 35-45USD/m² tùy vị trí & diện tích. ❖ Giá thuê thấp mang lại lợi nhuận lớn cho SZL nếu cho thuê lại hoặc đầu tư nhà xưởng. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Dự án đã kinh doanh khoản 50%. Quỹ đất thương phẩm còn lại khoảng 10ha. ❖ Bất động sản Đồng Nai khởi sắc, gia tăng giá trị cho diện tích còn lại. Biên lợi nhuận gộp tăng từ 20% lên 31% trong năm 2019. ❖ Đây là cơ sở để SZL có thể đẩy nhanh doanh thu & lợi nhuận. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Dự án CCN Long Phước đã đền bù được 39ha /75ha. Dự án sẽ gói đầu trong 3-4 năm tới cho SZL sau dự án KCN Châu Đức. ❖ KDC 3ha ở Long Thành, DN đã đền bù gần 100%, sẽ kinh doanh vào 2020. ❖ Dự án KDL dọc Sông Đồng Nai – 175ha hiện đang hoàn thiện pháp lý.

Khu công nghiệp Châu Đức nhiều tiềm năng với vị trí liền kề Cảng nước sâu Cái Mép và giá cho thuê cạnh tranh. Như chúng tôi đề cập, sự tích cực của dòng vốn FDI vào VN trong 2-3 năm vừa qua đã giúp ngành khu công nghiệp cải thiện đáng kể về giá và diện tích cho thuê. Tuy nhiên, thời gian gần đây, quỹ đất cho thuê ở vị trí thuận lợi không còn, dẫn đến giá cho thuê đẩy lên cao. Các khu vực như Tân Uyên, Nhơn Trạch giá chào thuê lên 80-90USD/m². Điều này làm cho nhà đầu tư tìm đến các khu công nghiệp mới, vị trí kém thuận lợi hơn nhưng có giá thuê phù hợp và nhiều lựa chọn về diện tích, vị trí. Và KCN Châu Đức là trường hợp tương tự khi hoạt động cho thuê cải thiện đáng kể trong 2018, giá cho thuê tăng từ mức 25-30USD/m² lên mức 50USD/m² (giá cập nhật đầu năm 2019). Sự tích cực tại KCN Châu Đức ngoài triển vọng chung từ Ngành KCN còn do các KCN lân cận như Phú Mỹ I, II và KCN Mỹ Xuân, Mỹ Xuân mở rộng không còn nhiều quỹ đất.



Như vậy, với giá thị trường hiện tại, quỹ đất của SZL tại KCN Châu Đức đã gia tăng giá trị so với chi phí công ty đã đầu tư. Chúng tôi ước tính sơ bộ phần giá trị tăng thêm nếu SZL chuyển nhượng toàn bộ quỹ đất này là **281 tỷ** trước thuế. Mặc dù, chiến lược hiện tại của SZL là ưu tiên đầu tư nhà xưởng cho thuê để hướng đến sự ổn định trong dài hạn. BVSC cho rằng đây là tài sản tốt của SZL và hoàn toàn có thể tạo sự đột biến nếu ban lãnh đạo có thay đổi theo hướng quyết liệt hơn.

Dự án Khu dân cư Tam An 1 kỳ vọng đóng góp nhiều hơn trong 2019-2020. Bên cạnh quỹ đất KCN Châu Đức, SZL còn khoảng 10ha đất thương phẩm tại KDC Tam An 1. Dự án có 645 sản phẩm, bao gồm đất nền và nhà liền kề. Tính đến cuối 2018, số sản phẩm còn lại là 376, tương đương tỷ lệ 58%. Mặc dù, dự án được triển khai từ 2015-2016 nhưng do thị trường đất nền Đồng Nai chưa thuận lợi nên đóng góp từ dự án vào kết quả kinh doanh giai đoạn trước chưa đáng kể. Từ năm 2018, thị trường bất động sản Đồng Nai khởi sắc với triển vọng từ dự án Sân bay Long Thành. Điều này ít nhiều giúp việc kinh doanh khả quan hơn về doanh thu cũng như giá bán. Trong năm, SZL kinh doanh 25 nền, 12 nhà liền kề. Doanh thu ghi nhận 31 tỷ, tăng 36% với biên gộp đạt 31% so với mức 18% của 2017. Và kết quả khả quan này kỳ vọng tiếp tục trong năm 2019. Với giá thị trường hiện tại 4-6tr/m², chúng tôi ước tính lợi nhuận trước thuế từ dự án khoảng **100 tỷ** sẽ phân bổ trong 3-4 năm, tùy vào định hướng kinh doanh công ty đề ra.

Kết quả kinh doanh 2019 tăng trưởng so với 2018. Mặc dù, kế hoạch kinh doanh 2019 xây dựng khiêm tốn với LNST là 82 tỷ, giảm 25% yoy, chúng tôi cho rằng năm 2019 sẽ là 1 năm thành công của SZL. Do đó, kết quả đạt được kỳ vọng vượt mức kế hoạch đề ra. BVSC dự phóng LNST 2019 là 118 tỷ, tăng 9% yoy và vượt 45% so với kế hoạch 2019. Trong đó, doanh thu các mảng kinh doanh giả định i) cho thuê đất tương đương 2018 ii) cho thuê nhà xưởng tăng 20% do đưa thêm lô nhà xưởng mới ở KCN Long Thành iii) kinh doanh bất động sản tăng 40%, so với mức 36% của 2018. Và dù kết quả này là chưa thật sự ấn tượng, chúng tôi cho rằng với triển vọng đang tích cực của ngành khu công nghiệp, thì tiềm năng từ quỹ đất của SZL sẽ được phản ánh vào giá cổ phiếu tốt hơn so với những năm trước.

Kết quả kinh doanh	2017	2018	2019F	2019KH
Doanh thu	321	364	416	389
LNG	99	121	138	-
- Cho thuê đất CN	39,6	36,5	36,6	
- KD Bất động sản	4,1	9,6	15,1	
- Nhà xưởng	45	59	69,6	
- Dịch vụ khác	10	16,7	16,6	
LNST	89	109	118	82
EPS (VND/cp)	4.160	4.797	5.212	-

Định giá còn hấp dẫn trong dài hạn với mức premium 22%. Chúng tôi ước tính giá trị hợp lý của SZL theo phương pháp tài sản ròng với việc định giá các quỹ đất tại KCN Châu Đức, và KDC Tam An 1. Kết quả, giá trị hợp lý trên mỗi cổ phần là **56,700 đồng/cp**, cao hơn 22% giá thị trường hiện tại. Tuy nhiên, trên cơ sở thận trọng, BVSC kết hợp thêm phương pháp PE trong ước tính giá mục tiêu của SZL trong **2019**. Theo đó, giá mục tiêu cho SZL trong 2019 là **51,800 đồng/cp**, cao hơn 11% giá thị trường.

Kết quả định giá

Mô hình định giá	Target	Giá	Tỷ trọng	Bình quân
NAV		56.728	50%	28.364
PE	9x	46.910	50%	23.455
Giá bình quân (VND/cp)				51.819

Nhận định và khuyến nghị:

Chúng tôi cho rằng SZL phù hợp cho chiến lược đầu tư trong trung hạn với các điểm nhấn i) triển vọng ngành đang rất khả quan ii) quỹ đất tốt với giá vốn thấp iii) cổ tức ổn định 30% tiền mặt iv) tình hình tài chính tốt và an toàn. Điểm hạn chế với cổ phiếu SZL là tính thanh khoản, quan điểm điều hành thận trọng cũng như động lực trong việc ghi nhận doanh thu là chưa rõ ràng. Điều này ít nhiều làm cho kết quả kinh doanh phản ánh chưa được tiềm năng của các tài sản như chúng ta ước tính.

Do đó, đối với nhà đầu tư trung hạn thời gian nắm giữ 12 tháng, chúng tôi khuyến nghị **OUTPERFORM** cổ phiếu SZL với giá mục tiêu ước tính thận trọng **57,000 đồng/cp**. Đối với nhà đầu tư ngắn hạn, cơ hội giải ngân tốt ở SZL đã đi qua khi giá cổ phiếu tăng 50% so với đầu năm 2019 và cách 11% so với giá mục tiêu. Nhà đầu tư nên quan sát và chờ các điểm mua tốt nếu thị trường chung có các đợt điều chỉnh trong thời gian tới.

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Kết quả kinh doanh				
Đơn vị (tỷ VND)	2015	2016	2017	2018
Doanh thu	190	282	321	365
Giá vốn	143	170	223	243
Lợi nhuận gộp	47	112	98	122
Doanh thu tài chính	31	40	45	49
Chi phí tài chính	1	0	0	0
Lợi nhuận sau thuế	46	103	89	109

Bảng cân đối kế toán				
Đơn vị (tỷ VND)	2015	2016	2017	2018
Tiền & khoản tương đương tiền	255	134	30	86
Các khoản phải thu ngắn hạn	20	16	20	19
Hàng tồn kho	83	84	77	77
Tài sản cố định hữu hình	173	157	147	160
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	191	191	191	191
Tổng tài sản	1.287	1.508	1.516	1.599
Nợ ngắn hạn	99	75	95	123
Nợ dài hạn	758	913	893	897
Vốn chủ sở hữu	429	520	528	579
Tổng nguồn vốn	1.287	1.508	1.516	1.599

Chỉ số tài chính				
Chỉ tiêu	2015	2016	2017	2018
Chỉ tiêu tăng trưởng				
Tăng trưởng doanh thu (%)	5,9%	48,4%	13,9%	13,7%
Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế (%)	5,6%	124,6%	-13,5%	22,5%
Chỉ tiêu sinh lời				
Lợi nhuận gộp biên (%)	24,5%	39,6%	30,5%	33,4%
Lợi nhuận thuần biên (%)	24,1%	36,5%	27,8%	29,9%
ROA (%)	3,6%	7,4%	5,9%	7,0%
ROE (%)	10,3%	21,7%	17,0%	19,7%
Chỉ tiêu cơ cấu vốn				
Tổng nợ/Tổng tài sản (%)	0,67	65,5%	65,2%	63,8%
Tổng nợ/Tổng vốn chủ sở hữu (%)	2,00	189,9%	187,0%	176,2%
Chỉ tiêu trên mỗi cổ phần				
EPS (đồng/cổ phần)	2.291	5.145	4.452	5.453
Giá trị sổ sách (đồng/cổ phần)	21.458	26.017	26.408	28.947

TUYÊN BỐ TRÁCH NHIỆM

Tôi, chuyên viên **Nguyễn Chí Hồng Ngọc**, xin khẳng định hoàn toàn trung thực và không có động cơ cá nhân khi thực hiện báo cáo này. Tất cả những thông tin nêu trong báo cáo này được thu thập từ những nguồn tin cậy và đã được **tôi** xem xét cẩn thận. Tuy nhiên, **tôi** không đảm bảo tính đầy đủ cũng như chính xác tuyệt đối của những thông tin nêu trên. Các quan điểm, nhận định trong báo cáo này chỉ là quan điểm riêng của cá nhân **tôi** mà không hàm ý chào bán, lôi kéo nhà đầu tư mua, bán hay nắm giữ chứng khoán. Báo cáo chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin và nhà đầu tư chỉ nên sử dụng báo cáo phân tích này như một nguồn tham khảo. **Cá nhân tôi** cũng như **Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt** sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào trước nhà đầu tư cũng như đối tượng được nhắc đến trong báo cáo này về những tổn thất có thể xảy ra khi đầu tư hoặc những thông tin sai lệch về doanh nghiệp.

Báo cáo này là một phần tài sản của Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt, tất cả những hành vi sao chép, trích dẫn một phần hay toàn bộ báo cáo này phải được sự đồng ý của Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt.

LIÊN HỆ

Phòng Phân tích và Tư vấn đầu tư - Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt

Bộ phận Phân tích Ngành & Doanh nghiệp

Lưu Văn Lương

Phó Giám đốc khối

luuvanluong@baoviet.com.vn

Lê Đăng Phương

Phó Giám đốc khối

ledangphuong@baoviet.com.vn

Nguyễn Thu Hà

Ngân hàng, Bảo hiểm

nguyenthuha@baoviet.com.vn

Nguyễn Chí Hồng Ngọc

Bất động sản, Hàng tiêu dùng

nguyenchihongngoc@baoviet.com.vn

Chế Thị Mai Trang

Thép, Phân bón

chethimaitrang@baoviet.com.vn

Lê Thanh Hòa

Điện

lethanhoa@baoviet.com.vn

Nguyễn Bình Nguyên

Cao su tự nhiên, Dầu Khí

nguyenbinhnguyen@baoviet.com.vn

Trương Sỹ Phú

Hàng tiêu dùng

truongsyphu@baoviet.com.vn

Phạm Lê An Thuận

Dược, Thủy sản

phamleanthuan@baoviet.com.vn

Thái Anh Hòa

Hạ tầng, Nước

thaianhhoa@baoviet.com.vn

Trần Đăng Mạnh

Xây dựng

trandangmanh@baoviet.com.vn

Ngô Trí Vinh

Hàng tiêu dùng

ngotrivinh@baoviet.com.vn

Bộ phận Ví mô & Thị trường

Phạm Tiến Dũng

Phó Giám đốc khối

phamtien.dung@baoviet.com.vn

Trần Hải Yến

Chuyên viên ví mô

tranhaiyen@baoviet.com.vn

Trần Xuân Bách

Phân tích kỹ thuật

tranxuanbach@baoviet.com.vn



Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt

Trụ sở chính:

- 72 Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm, Hà Nội
- Tel: (84 24) 3 928 8080

Chi nhánh:

- Tầng 8, 233 Đồng Khởi, Quận 1, Tp. HCM
- Tel: (84 28) 3 914 6888