

11/03/2022

Chuyên viên phân tích

Phạm Nhật Anh - anhpn@kbsec.com.vn

Trần Thị Phương Anh - anhhttp@kbsec.com.vn

Dự án Hudland Bình Giang có tổng diện tích hơn 44 ha với tổng mức đầu tư khoảng hơn 900 tỷ đồng, dự kiến khởi công và mở bán trong năm 2022

Dự án Hudland Bình Giang có tổng diện tích hơn 442,610 m² với tổng mức đầu tư dự kiến hơn 900 tỷ đồng, trong đó diện tích đất ở 156,719m² và đất dịch vụ - thương mại 8,710m². Dự án cơ bản hoàn thành GPMB và kỳ vọng bắt đầu mở bán từ cuối năm 2022 với mức giá bán trung bình 20 triệu/m². Các dự án hạ tầng và KCN được đẩy mạnh trong thời gian tới tại Bình Giang giúp thu hút dân cư từ đó thúc đẩy nhu cầu nhà ở và tác động khả quan đến giá BĐS tại đây.

HLD hiện đã được chấp thuận đầu tư một số dự án tại Yên Bái, tạo dư địa phát triển trong trung và dài hạn

HLD đang nghiên cứu và dự kiến đầu tư 3 khu đô thị tại Yên Bái với tổng diện tích hơn 60ha. Trong đó, khu đô thị mới phường Hợp Minh có diện tích quy hoạch 24.5ha, khu đô thị mới phường Đồng Tâm diện tích 3.93ha và khu đô thị Yên Ninh với diện tích lên đến 32ha.

Cổ tức tiền mặt hấp dẫn cùng kế hoạch thoái vốn của tổng HUD

Với lịch sử chi trả cổ tức cao, chúng tôi cho rằng HLD sẽ duy trì mức trả cổ tức hấp dẫn trong giai đoạn 2023-2026 khi dự án Hudland Bình Giang ghi nhận lợi nhuận. Tổng công ty HUD đang có kế hoạch thoái vốn tại HLD giai đoạn 2024-2025.

Khuyến nghị MUA cổ phiếu HLD với mức giá mục tiêu 68,300 VNĐ/cp

Sau khi xem xét tiềm năng cũng như rủi ro có thể phát sinh, chúng tôi khuyến nghị MUA cổ phiếu HLD với mức giá mục tiêu cho giai đoạn 1 năm là 68,300 VNĐ/cp, tương ứng mức sinh lời 59.6% so với giá đóng cửa ngày 10/3/2022.

MUA

Giá mục tiêu	68,300 VND
Tăng/giảm (%)	59.6%
Giá hiện tại (10/03/2022)	VND 42,800
Vốn hóa thị trường (tỷ VND)	856

Dữ liệu giao dịch

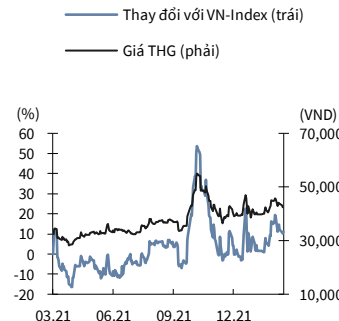
Tỷ lệ CP tự do chuyển nhượng (%)	39.6%
GTGD TB 3 tháng (tỷ VND)	4.3/0.2
Sở hữu nước ngoài (%)	5.61%
Cổ đông lớn nhất	HUD 51%

Biến động giá cổ phiếu

(%)	1M	3M	6M	12M
Tuyệt đối	7	14	13	40
Tương đối	8	12	4	15

Dự phóng KQKD & định giá

FY-end	2020A	2021A	2022F	2023F
Doanh số thuần (tỷ VND)	182	81	74	577
Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh (tỷ VND)	86	22	8	297
Lợi nhuận của cổ đông của công ty mẹ (tỷ VND)	74	15	7	237
EPS (VNĐ)	3,713	761	337	11,853
Tăng trưởng EPS (%)	-2.1	-79.5	-55.8	3422.2
P/E (x)	11.5	56.0	126.6	3.6
P/B (x)	2.0	1.9	1.9	5.5
ROE (%)	17.0	3.4	1.5	34.4
Tỷ suất cổ tức, phổ thông (%)	36.9	21.0	9.0	1.9



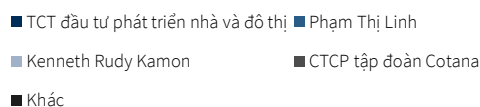
Hoạt động kinh doanh

Tổng quan doanh nghiệp

CTCP Hudland là đơn vị thành viên của HUD, vốn điều lệ hiện tại là 200 tỷ. Công ty tập trung chủ yếu vào mảng bất động sản với các dự án đã từng triển khai như: Dự án Vân Canh, dự án chung cư cao tầng CT-17, dự án đầu tư xây dựng nhà vườn khu B... và dự án chủ lực hiện tại của HLD là dự án Hudland Bình Giang Hải Dương.

TCT đầu tư và phát triển đô thị (HUD) là công ty mẹ của HLD, nắm 51% cổ phần. Tổng Hud dự định sẽ thoái vốn khỏi công ty trong giai đoạn 2021-2025, tuy nhiên mức giá thoái phải đạt đúng giá trị kỳ vọng của công ty.

Biểu đồ 1. Cơ cấu cổ đông HLD

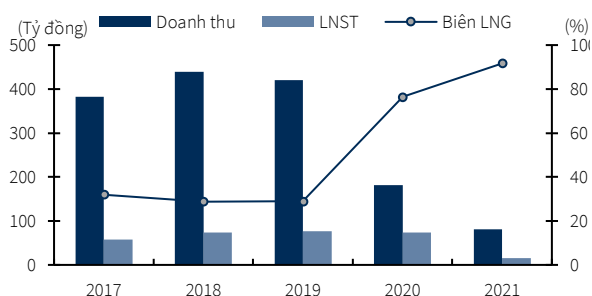


Nguồn: HLD

Kết quả kinh doanh năm 2021 sụt giảm do không có dự án mở bán mới

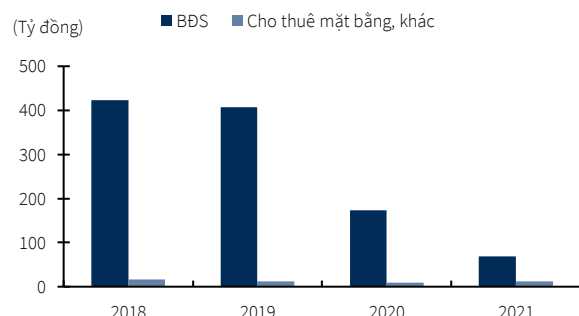
Năm 2021, HLD ghi nhận lợi nhuận đạt 15.2 tỷ đồng (-79.5% YoY) và doanh thu đạt 80.9 tỷ đồng (-55.5% YoY) do năm 2021 doanh nghiệp không có dự án mới mà chủ yếu ghi nhận từ việc cho thuê Hudland tower và căn còn lại từ dự án tại Bắc Ninh, CT17.

Biểu đồ 2. Kết quả kinh doanh giai đoạn 2017-2021



Nguồn: HLD

Biểu đồ 3. Cơ cấu doanh thu HLD giai đoạn 2018-2021



Nguồn: HLD

Luận điểm đầu tư

Dự án Hudland Bình Giang Hải Dương có tổng diện tích hơn 44 ha, trong đó diện tích thương phẩm 15.7 ha với tổng mức đầu tư khoảng hơn 900 tỷ đồng, có thể mở bán vào cuối năm nay

Dự án Hudland Bình Giang Hải Dương có tổng diện tích hơn 442,610 m² với tổng mức đầu tư dự kiến hơn 900 tỷ đồng, trong đó diện tích đất ở 156,719m² và đất dịch vụ - thương mại 8,710m² tại thôn Phú xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang, Hải Dương. Đây là khu đô thị có diện tích lớn nhất từ trước đến nay đang được triển khai tại huyện, được kỳ vọng sẽ trở thành điểm nhấn của Bình Giang trong tương lai. Hudland Bình Giang hiện đã có phê duyệt 1/500 và đã đền bù 98% (đã ghi nhận 142 tỷ đồng tiền đền bù phần đất ruộng với giá đền bù 370 nghìn đồng/m², hiện còn một số hộ dân đang đàm phán phần đất ở đoạn đường vào cổng dự án cạnh đường tỉnh 392).

Ngày 9/12/2021, BIDV và Hudland đã ký kết hợp đồng tín dụng tài trợ vốn cho Dự án ĐTXD Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Hudland Bình Giang với số tiền tài trợ 718 tỷ đồng. Dự án dự kiến sẽ hoàn thành GPMB và đóng tiền sử dụng đất trong nửa đầu năm 2022, dự kiến khởi công trong đầu Q2/2022. Chúng tôi kỳ vọng dự án có thể bắt đầu tiến hành mở bán trong Q4 năm 2022/ đầu năm 2023 tùy theo tiến độ thi công với mức giá bán trung bình 20 triệu/m² do (1) dự án là một trong ít dự án BĐS sắp triển khai với quy mô lớn trên địa bàn huyện; (2) nút giao kết nối đường tỉnh 392 với cao tốc Hà Nội – Hải Phòng và nhiều KCN khi hoàn thiện là yếu tố hỗ trợ cho giá đất khu Bình Giang; (3) giá bán tại khu vực lân cận tăng mạnh trong thời gian qua. Theo khảo sát của chúng tôi, giá bán khu vực lân cận, có vị trí gần đường tỉnh 392 hiện đang giao dịch quanh mức 18 – 30 triệu/m².

Bảng 1. Quy mô dự án Hudland Bình Giang

	Diện tích (m ²)
Tổng diện tích đất dự án	442,610
Đất ở	156,719
Đất hỗn hợp (dịch vụ - thương mại)	8,710
Đất công trình công cộng	26,678
Đất công viên cây xanh, mặt nước	56,921
Đất nghĩa trang và cây xanh cách ly	6,075
đất đấu nối hạ tầng kỹ thuật	5,114
Đất đấu nối với đường tỉnh 392, 394	4,329
Đất giao thông	178,154

Nguồn: HLD

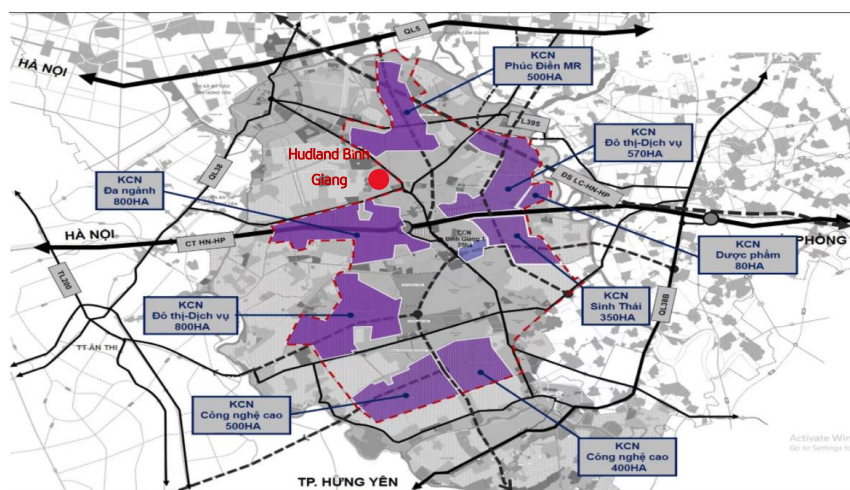
Các dự án hạ tầng và KCN được đẩy mạnh phát triển trong thời gian tới tại Bình Giang giúp thu hút dân cư và tác động tích cực đến giá bất động sản tại đây

Nút giao nối đường tỉnh 392, huyện Bình Giang với đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, tổng vốn đầu tư hơn 321 tỷ đồng. Phạm vi dự án có điểm đầu giao với đường tỉnh 392 tại lý trình Km9+080; điểm cuối đấu nối với đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng tại Km39+900 (trùng với vị trí nút giao đã thi công dở dang của dự án đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng). Đây điểm kết nối trọng yếu, chiến lược đối với vùng công nghiệp động lực tại Bình Giang, tạo tiền đề

cho sự phát triển bứt phá về kinh tế - xã hội và nâng cao hiệu quả khai thác sử dụng tuyến đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng.

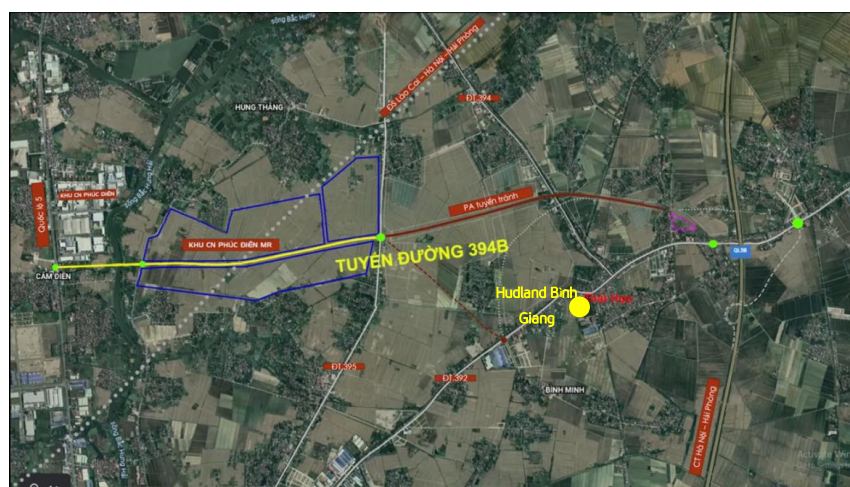
Nhiều KCN dự kiến triển khai giúp thu hút dân cư về các khu vực xung quanh, trong đó có khu vực dự án KDC Hudland Bình Giang: KCN Phúc Điền mở rộng có diện tích 214.57 ha với tổng nguồn vốn đầu tư là 1,802 tỷ đồng, Khu công nghiệp Bình Giang giai đoạn 1 do Tổng công ty Phát triển đô thị Kinh Bắc làm chủ đầu tư với diện tích quy hoạch 150 ha, Khu công nghiệp Bình Giang 2 diện tích 303.27 ha, dự án công viên du lịch có quy mô 960 ha, giá trị kinh phí đầu tư 10-12 tỉ USD tại 2 huyện Bình Giang, Thanh Miện. Với việc phát triển vùng công nghiệp động lực tại đây, dự kiến đến năm 2025 dân số tại Bình Giang tăng thêm 30,000 người, tương ứng tăng khoảng 24% so với hiện tại và tăng thêm khoảng 1.45 triệu m² diện tích nhà ở, trong đó diện tích nhà ở xây dựng trên nền tại các khu đô thị mới là 1.13 triệu m².

Bản đồ 2. Quy hoạch KCN tại Bình Giang



Nguồn: Minhthedia

Bản đồ 3. Hệ thống giao thông tại Bình Giang



Nguồn: Minhthedia

Bảng 2. Dự báo nhu cầu diện tích các loại nhà ở tại Bình Giang

Chi tiêu	2025	2030	2045
Tổng diện tích nhà ở tăng thêm	1,453,646	1,956,532	2,418,889
1 Nhà ở do người dân tự xây dựng + nhà ở thương mại	1,413,671	1,902,728	2,352,370
1.1 Nhà ở xây dựng trên nền nhà ở cũ (20%)	282,734	380,546	470,474
1.2 Nhà ở xây dựng trên nền tại các KĐT mới (80%)	1,130,937	1,522,182	1,881,896
2 Nhà ở tái định cư (0,75%)	10,902	14,674	18,142
3 Nhà ở xã hội (2%)	29,073	39,131	48,378

Nguồn: Sở xây dựng Hải Dương

HLD hiện đã được chấp thuận đầu tư một số dự án tại Yên Bái, tạo dư địa phát triển trong trung và dài hạn

Nhiều dự án đã có quy hoạch chi tiết, tạo dư địa tăng trưởng dài hạn cho doanh nghiệp. Bên cạnh dự án chủ lực trong ngắn và trung hạn là dự án Hudland Bình Giang, HLD còn đang nghiên cứu và dự kiến đầu tư 3 khu đô thị tại Yên Bái với tổng diện tích hơn 60ha.

Khu đô thị mới phường Hợp Minh, thành phố Yên Bái có diện tích quy hoạch 244,596 m² theo định hướng phát triển đô thị kết hợp nghỉ dưỡng, trong đó đất ở đô thị có diện tích hơn 10.2 ha (đất ở thấp tầng 6.66ha, đất ở biệt thự gần 61ha, nhà phố thương mại 0.56ha).

Khu đô thị mới phường Đồng Tâm tại phường Đồng Tâm, thành phố Yên Bái, có diện tích 3.93ha, trong đó đất nhà ở biệt thự 5,624m², đất nhà ở liền kề 3,659m² và nhà phố thương mại 4,334m².

Ngoài ra, HLD cũng đang thiết kế quy hoạch dự án khu đô thị Yên Ninh, Yên Bái với diện tích lên đến 32ha, dự án Sân golf Thuận Thành - Bắc Ninh (có diện tích 98ha đang xin chủ trương đầu tư từ chính phủ tuy nhiên chúng tôi không đánh giá cao tính khả thi của dự án này).

Bảng 3. Các dự án của HLD

Dự án	Địa điểm	CĐT	Diện tích (ha)	Diện tích thương phẩm	TMDT	Pháp lý
Dự án đang triển khai						
Dự án KDC mới Bình Giang	Thái Học, Bình Giang, Hải Dương	HLD	44.2	15.7	915	Đã có quyết định quy hoạch 1/500, cơ bản hoàn thành đền bù GPMB, dự kiến khởi công 2022
Dự án đang nghiên cứu						
Sân golf Thuận Thành - Bắc Ninh	Đình Tổ, Thuận Thành, Bắc Ninh	HLD và CTCP Thăng Long	98	70	797	Đang xin chủ trương đầu tư từ chính phủ
KĐT Hợp Minh	Hợp Minh, Yên Bái	HLD	24.6			Đã có quyết định quy hoạch 1/500
KĐT Yên Ninh	Yên Ninh, Yên Bái	HLD	32			Đang thiết kế quy hoạch
KĐT Đồng Tâm 1	Đồng Tâm, Yên Bái	HLD	3.93		240.44	Đã có quyết định quy hoạch 1/500

Nguồn: HLD

Cổ tức tiền mặt hấp dẫn cùng kế hoạch thoái vốn của tổng HUD

Với đặc điểm là một doanh nghiệp nhà nước, tỷ lệ trả cổ tức cao trong quá khứ giao động từ 67%-277% trong giai đoạn 2017-2021, chúng tôi cho rằng HLD sẽ duy trì mức trả cổ tức tiền mặt cao trong giai đoạn 2023-2026 khi dự án Hudland Bình Giang ghi nhận lợi nhuận. Tỷ lệ chi trả cổ tức sẽ phụ thuộc vào tiến độ bán hàng và ghi nhận từ dự án trên. Bên cạnh đó, Tổng công ty HUD đang có kế hoạch thoái vốn tại HLD trong giai đoạn 2024-2025.

Bảng 4. Tỷ lệ cổ tức giai đoạn 2017-2021

Năm	2017	2018	2019	2020	2021
Cổ tức tiền mặt (VND)	8000	3000	4500	2500	750
Tỷ lệ trả cổ tức	277%	82%	119%	67%	99%

Nguồn: HLD, KBSV

Định giá, dự phóng KQKD và khuyến nghị

Kết quả kinh doanh năm 2022 và 2023 sẽ phụ thuộc lớn vào dự án tại Bình Giang

Năm 2022 sẽ là một năm chững về lợi nhuận của HLD nếu dự án mới chưa thể ghi nhận ngay trong năm nay trong khi các dự án cũ chỉ còn một phần nhỏ. Chúng tôi dự báo lợi nhuận năm 2022 đạt 6.7 tỷ đồng (-56% YoY) và doanh thu ước đạt 73.9 tỷ đồng (-8.6% YoY) trên giả định dự án Hudland Bình Giang chưa phát sinh doanh thu trong năm 2022, trong đó mảng cho thuê văn phòng ghi nhận lợi nhuận gộp 7.2 tỷ đồng với doanh thu 12.9 tỷ đồng và ghi nhận phần còn lại các dự án cũ. Năm 2023 dự báo sẽ là năm tăng trưởng mạnh kết quả kinh doanh nhờ việc bắt đầu ghi nhận dự án Hudland Bình Giang, Trên kịch bản HLD có thể bàn giao hơn 2.8ha đất thương phẩm trong năm 2023 với giá bán trung bình 20 triệu/m², lợi nhuận dự đạt 237.7 tỷ đồng và doanh thu 578.1 tỷ đồng, gấp 6.8 lần cùng kỳ. Lưu ý rằng, kết quả kinh doanh có thể thay đổi tùy thuộc vào tiến độ khởi công và mở bán của dự án.

Khuyến nghị MUA cổ phiếu HLD với mức giá mục tiêu cho giai đoạn 1 năm 68,300 VNĐ/ cổ phiếu

Sử dụng phương pháp định giá từng phần, chúng tôi đưa ra khuyến nghị MUA cho cổ phiếu HLD với mức giá mục tiêu cho giai đoạn 1 năm là 68,300 VNĐ/cổ phiếu, tương ứng mức sinh lời 59.6% so với giá đóng cửa ngày 10/3/2022, trong đó mảng BĐS dự án Hudland Bình Giang 1,122 tỷ đồng và mảng cho thuê văn phòng 69 tỷ đồng trên giả định dự án Hudland Bình Giang được khởi công trong năm 2022 và bắt đầu ghi nhận doanh thu từ năm 2023. Rủi ro về thay đổi định giá có thể xảy ra phụ thuộc vào tiến độ của dự án và thay đổi giá bán so với mức giá kỳ vọng trong định giá.

Lưu ý rằng, trên quan điểm thận trọng, định giá của chúng tôi chưa bao gồm các dự án khu đô thị Hợp Minh, Đồng Tâm, Yên Ninh,... do chưa có kế hoạch cụ thể thực hiện các dự án và chúng tôi không đánh giá cao khả năng các dự án trên sẽ được thực hiện trong ngắn hạn.

Bảng 5. Định giá

Định giá	Phương pháp	Giá trị cho HLD
KDC Bình Giang, Hải Dương	<i>DCF</i>	1,122
Hudland tower	<i>BV</i>	69
Các dự án khác	<i>RNAV</i>	34
NPV		1,224
<i>(+) Tiền và tương đương tiền</i>		183
<i>(-) Vay nợ ròng</i>		40
RNAV		1,367
SLCP đang lưu hành		20,000,000
Giá trị cổ phiếu		68,300
Giá cổ phiếu hiện tại		42,800
Tổng mức sinh lời		59.6%

Nguồn: KBS

Yếu tố rủi ro

Rủi ro dự án Hudland Bình Giang chậm tiến độ và giá bán thấp hơn kỳ vọng.

Dự án KDC Hudland Bình Giang hiện đang đi đến các bước pháp lý cuối cùng là đóng tiền sử dụng đất để khởi công dự án và đã ký hợp đồng vay vốn để tài trợ dự án, dự kiến khởi công trong quý 2/2022, tuy nhiên chúng tôi không ngoại trừ khả năng dự án sẽ bị trì hoãn so với dự kiến đến từ nguyên nhân khách quan hoặc chủ quan. Bên cạnh đó, việc giá bán thấp hơn kỳ vọng (trung bình 20 triệu/m²) sẽ ảnh hưởng đến dòng tiền của doanh nghiệp.

KHOI PHAN TICH CONG TY CHUNG KHOAN KB VIET NAM

Nguyễn Xuân Bình
Giám đốc Khối Phân tích
binhnx@kbsec.com.vn

Phân tích Doanh nghiệp

Dương Đức Hiếu
Giám đốc Phân tích Doanh nghiệp
hieudd@kbsec.com.vn

Nguyễn Anh Tùng
Chuyên viên cao cấp – Tài chính & Công nghệ
tungna@kbsec.com.vn

Phạm Hoàng Bảo Nga
Chuyên viên cao cấp – Bất động sản nhà ở
ngaphb@kbsec.com.vn

Lê Anh Tùng
Chuyên viên cao cấp – Dầu Khí & Ngân hàng
tungla@kbsec.com.vn

Nguyễn Ngọc Hiếu
Chuyên viên phân tích – Năng lượng & Vật liệu xây dựng
hieunn@kbsec.com.vn

Tiêu Phan Thanh Quang
Chuyên viên phân tích – Bất động sản công nghiệp & Logistics
quangtpt@kbsec.com.vn

Lương Ngọc Tuấn Dũng
Chuyên viên phân tích – Bán lẻ & Hàng tiêu dùng
dunglnt@kbsec.com.vn

Khối Phân tích
research@kbsec.com.vn

Phân tích Vĩ mô & Chiến lược đầu tư

Trần Đức Anh
Giám đốc Vĩ mô & Chiến lược Đầu tư
anhhd@kbsec.com.vn

Lê Hạnh Quyên
Chuyên viên phân tích – Vĩ mô & Ngân hàng
quyenlh@kbsec.com.vn

Thái Hữu Công
Chuyên viên phân tích – Chiến lược & Cổ phiếu Mid cap
congth@kbsec.com.vn

Trần Thị Phương Anh
Chuyên viên phân tích – Chiến lược & Cổ phiếu Mid cap
anhhttp@kbsec.com.vn

Bộ phận Hỗ trợ

Nguyễn Cẩm Thơ
Chuyên viên hỗ trợ
thonc@kbsec.com.vn

Nguyễn Thị Hương
Chuyên viên hỗ trợ
huongnt3@kbsec.com.vn

CTCP CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM (KBSV)

Trụ sở chính:

Địa chỉ: Tầng G, tầng M, tầng 2 và 7, Tòa nhà Sky City số 88 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội
Điện thoại: (+84) 24 7303 5333 - Fax: (+84) 24 3776 5928

Chi nhánh Hà Nội:

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà VP, số 5 Điện Biên Phủ, Quận Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại: (+84) 24 7305 3335 - Fax: (+84) 24 3822 3131

Chi nhánh Hồ Chí Minh:

Địa chỉ: Tầng 2, TNR Tower Nguyễn Công Trứ, 180-192 Nguyễn Trứ, Q1, TP Hồ Chí Minh
Điện thoại: (+84) 28 7303 5333 - Fax: (+84) 28 3914 1969

Chi nhánh Sài Gòn:

Địa chỉ: Tầng 1, Saigon Trade Center, 37 Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Q1, Hồ Chí Minh
Điện thoại: (+84) 28 7306 3338 - Fax: (+84) 28 3910 1611

LIÊN HỆ

Trung Tâm Khách hàng Tổ chức: (+84) 28 7303 5333 – Ext: 2656

Trung Tâm Khách hàng Cá nhân: (+84) 24 7303 5333 – Ext: 2276

Email: ccc@kbsec.com.vn

Website: www.kbsec.com.vn

Hệ thống khuyến nghị

Hệ thống khuyến nghị đầu tư cổ phiếu

(dựa trên kỳ vọng tăng giá tuyệt đối trong 6 tháng tới)

Mua:	Nắm giữ:	Bán:
+15% hoặc cao hơn	trong khoảng +15% và -15%	-15% hoặc thấp hơn

Hệ thống khuyến nghị đầu tư ngành

(dựa trên kỳ vọng tăng giá tuyệt đối trong 6 tháng tới)

Khả quan:	Trung lập:	Kém khả quan:
Vượt trội hơn thị trường	Phù hợp thị trường	Kém hơn thị trường

Ý kiến trong báo cáo này phản ánh đánh giá chuyên môn của (các) chuyên viên phân tích kể từ ngày phát hành và dựa trên thông tin và dữ liệu thu được từ các nguồn mà KBSV cho là đáng tin cậy. KBSV không tuyên bố rằng thông tin và dữ liệu là chính xác hoặc đầy đủ và các quan điểm được trình bày trong báo cáo này có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Khách hàng nên độc lập xem xét các trường hợp và mục tiêu cụ thể của riêng mình và tự chịu trách nhiệm về các quyết định đầu tư của mình và chúng tôi sẽ không có trách nhiệm đối với các khoản đầu tư hoặc kết quả của chúng. Những tài liệu này là bản quyền của KBSV và không được sao chép, phân phối lại hoặc sửa đổi mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của KBSV. Nhận xét và quan điểm trong báo cáo này có tính chất chung và chỉ nhằm mục đích tham khảo và không được phép sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác.