

Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 28) 7300 7000 – Ext: 1043

trucptt@acbs.com.vn

Báo cáo Cập nhật nhanh

Khuyến nghị

MUA

HSX: NTC

Khu công nghiệp

Giá mục tiêu (VND) 165.200

Giá hiện tại (VND) 127.100

Tỷ lệ tăng giá 30,0%

Suất sinh lợi cổ tức kỳ vọng 4,7%

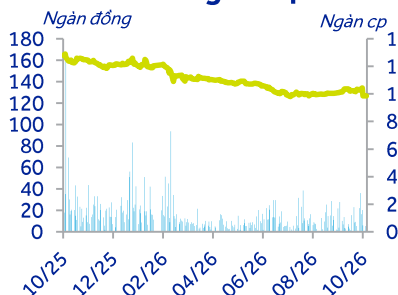
Tổng tỷ suất lợi nhuận 34,7%

Diễn biến giá cổ phiếu (%)

	YTD	1M	3M	12M
Tuyệt đối	-15,1	1,8	5,4	-19,5
Tương đối	-15,5	3,1	-0,6	-28,1

Nguồn: Bloomberg

Biểu đồ giao dịch



Cơ cấu sở hữu

CTCP Cao su Phước Hòa	32,85%
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	20,42%
CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG	19,95%

Thông kê 27/10/2026

Mã Bloomberg	NTC VN
Thấp/Cao 52 tuần (VND)	125.200 – 167.300
SL lưu hành (triệu cp)	24
Vốn hóa (tỷ đồng)	3.050
Vốn hóa (triệu USD)	117
Room khối ngoại còn lại (%)	N/A
Tỷ lệ cp lưu hành tự do (%)	24,8
KLGD TB 3 tháng (cp)	8.544
VND/USD	26.020
Index: VNIndex / HNX	1761,87/259,50

CTCP KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN (HSX: NTC)

NTC ghi nhận KQKD Q3/2026 và 9T2026 kém khả quan do không ghi nhận doanh thu 1 lần đối với các hợp đồng cho thuê đất khu công nghiệp (KCN). Chúng tôi duy trì dự phóng năm 2026 và ước tính NTC tăng trưởng nhẹ trong năm 2027 nhờ hoạt động cho thuê KCN ổn định và lợi nhuận từ cổ tức và lãi tiền gửi. Chúng tôi đưa ra khuyến nghị MUA với giá mục tiêu cuối 2027 là 165.200 đồng/cổ phiếu với kỳ vọng hoạt động thu hút đầu tư vào KCN Nam Tân Uyên 3 sẽ cải thiện nhờ các dự án hạ tầng giao thông được đẩy nhanh như Đường vành đai 3 và 4 và các chính sách hỗ trợ của nhà nước như Nghị quyết 10 về phát triển kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và Luật sửa đổi bổ sung Luật đầu tư. Ngoài ra, NTC còn có tình hình tài chính tốt và các khoản đầu tư dài hạn hiệu quả vào các công ty phát triển KCN như SIP.

NTC ghi nhận KQKD Q3/2026 kém khả quan với doanh thu đạt 79 tỷ đồng (-65% svck) và LNST đạt 46 tỷ đồng (-63% svck). KQKD 9T2026 cũng sụt giảm mạnh với doanh thu đạt 243 tỷ đồng (-52% svck) và LNST đạt 217 tỷ đồng (-26% svck), hoàn thành 96% kế hoạch và 65% dự phóng của chúng tôi. Nguyên nhân sụt giảm là do không ghi nhận doanh thu 1 lần đối với các hợp đồng cho thuê đất KCN như các năm trước.

Kỳ vọng tiến độ cho thuê đất KCN sẽ cải thiện. Theo quy định mới thì chủ đầu tư KCN phải hoàn thiện toàn bộ hạ tầng mới được phép cho thuê đất do đó trong 6T2026 tiến độ cho thuê chính thức tại KCN Nam Tân Uyên 3 rất chậm, chỉ đạt 6 ha. Trong nửa cuối năm 2026, chúng tôi ước tính công ty ký hợp đồng cho thuê khoảng 20 ha sau khi đã hoàn thành xong hạ tầng. Giá thuê đất hiện tại của KCN này khoảng 185 USD/m²/thời hạn thuê còn lại. Tính đến cuối Q3/2026, doanh thu nhận trước tiến cho thuê đất KCN dài hạn của NTC là hơn 5.000 tỷ đồng, tăng hơn 1.000 tỷ đồng so với đầu năm. Chúng tôi kỳ vọng hoạt động thu hút đầu tư vào KCN Nam Tân Uyên 3 sẽ cải thiện nhờ các dự án hạ tầng giao thông được đẩy nhanh như Đường vành đai 3 và 4 và các chính sách hỗ trợ của nhà nước như Nghị quyết 10 về phát triển kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và Luật sửa đổi bổ sung Luật đầu tư.

Tình hình tài chính duy trì tích cực và hưởng lợi từ nền lãi suất cao. Kể từ Q2/2026 đến cuối Q3/2026, NTC không vay nợ. Tiền và tương đương tiền đạt gần 1.500 tỷ đồng, chiếm hơn 1/5 tổng tài sản. Trong 9T2026, tỷ lệ Tiền mặt ròng/VCSH tăng từ 29,6% lên 97,5% và Tiền mặt ròng/EBITDA tăng từ 1,5 lần lên 14,7 lần.

Nhận định nhanh: Chúng tôi duy trì dự phóng năm 2026 với doanh thu ước đạt 515 tỷ đồng (-28% svck) và LNST ước đạt 335 tỷ đồng (+4% svck). Chúng tôi dự phóng NTC tăng trưởng nhẹ trong năm 2027 với doanh thu ước đạt 571 tỷ đồng (+11% svck) và LNST ước đạt 360 tỷ đồng (+7% svck) nhờ doanh thu cho thuê đất ghi nhận phân bổ hằng năm, lãi từ tiền gửi và cổ tức nhận được từ các khoản đầu tư dài hạn.

	2023	2024	2025	2026F	2027F
DT Thuần (tỷ đồng)	235	368	716	515	571
Tăng trưởng	-12,3%	56,4%	94,6%	-28,1%	11,0%
LNST (tỷ đồng)	300	293	322	335	360
Tăng trưởng	17,0%	-2,4%	10,0%	4,0%	7,5%
EPS (hiệu chỉnh. VND)	12.414	12.122	13.136	13.665	14.686
Tăng trưởng	18,7%	-2,4%	8,4%	4,0%	7,5%
ROE	35,8%	28,3%	26,9%	24,2%	22,6%
Nợ ròng/VCSH	-99,3%	78,2%	-29,6%	-35,7%	-41,4%
P/E (lần)	10,2	10,5	9,7	9,3	8,7
P/B (lần)	3,2	2,8	2,4	2,1	1,8
Cổ tức (đồng)	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Suất sinh lợi cổ tức	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%

LIÊN HỆ

Trụ sở chính

Tầng 3, Tòa nhà Léman Luxury, 117 Nguyễn Đình Chiểu,
Phường Xuân Hoà, TP. HCM
Tel: (+84 28) 7300 7000

Chi nhánh Hà Nội

Số 10 Phan Chu Trinh, Phường Cửa Nam, Hà Nội
Tel: (+84 24) 3942 9396

PHÒNG PHÂN TÍCH & CHIẾN LƯỢC THỊ TRƯỜNG

Email: research.gr@acbs.com.vn
trangdm@acbs.com.vn

KHOİ KHÁCH HÀNG ĐỊNH CHẾ

Trưởng phòng khối khách hàng định chế

Chu Thị Kim Hương
(+84 28) 7300 7000 (x1083)
huongctk@acbs.com.vn
groupis@acbs.com.vn

Giám đốc Xử lý giao dịch KHĐC

Nguyễn Trần Như Huỳnh
(+84 28) 7300 6879 (x1088)
huynhntn@acbs.com.vn

NGUYÊN TẮC KHUYẾN NGHỊ

MUA: nếu giá mục tiêu (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) cao hơn 20% so với giá thị trường.

KHẢ QUAN: nếu giá mục tiêu (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) cao hơn 10% đến 20% so với giá thị trường.

TRUNG LẬP: nếu giá mục tiêu (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) trong khoảng -10% và 10% so với giá thị trường.

KÉM KHẢ QUAN: nếu giá mục tiêu (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) thấp hơn 10% đến 20% so với giá thị trường.

BÁN: nếu giá mục tiêu (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) thấp hơn 20% so với giá thị trường.

KHUYẾN CÁO

Vui lòng nhấp vào [đây](#) để xem toàn văn Khuyến cáo, bao gồm: Xác nhận của chuyên viên phân tích, Công bố thông tin quan trọng, Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm.

Trường hợp liên kết phía trên không hoạt động, vui lòng truy cập trực tiếp tại:

https://acbs.com.vn/acbsmedia/2026/07/KhuyenCao_VI.pdf