



Cập nhật nhanh NTC – KHẢ QUAN

Ngày 29/06/2026



Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 28) 7300 7000 (x1043)

trucptt@acbs.com.vn

Báo cáo Cập Nhật ĐHCĐ

Khuyến nghị

KHẢ QUAN

HOSE: NTC

Khu công nghiệp

Giá mục tiêu (VND) **147.400**

Giá hiện tại (VND) **136.000**

Tỷ lệ tăng giá **8,4%**

Suất sinh lợi cổ tức kỳ vọng **4,4%**

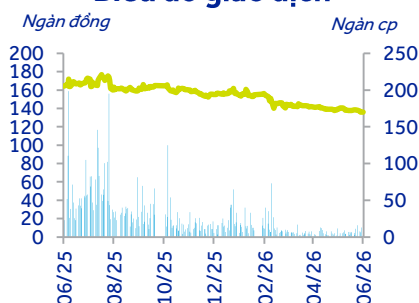
Tổng tỷ suất lợi nhuận **12,8%**

Diễn biến giá cổ phiếu (%)

	YTD	1T	3T	12T
Tuyệt đối	-13,3	-2,5	-5,2	-14,1
Tương đối	-18,1	-2,0	-19,6	-53,3

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%

Thống kê

Mã Bloomberg	26/06/26	NTC VN
Thấp/Cao 52 tuần (VND)	135.000 - 180.000	
SL lưu hành (triệu cp)	24	
Vốn hóa (tỷ đồng)	3.254	
Vốn hóa (triệu USD)	123	
Room khối ngoại còn lại (%)	N/A	
Tỷ lệ cp lưu hành tự do (%)	24,8	
KLGD TB 3 tháng (tr cp)	5.725	
VND/USD	26.461	
Index: VNIIndex / HNX	1871,91/317,83	

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

NTC tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 với các nội dung chính như sau:

- **Kế hoạch 2026:** Tổng doanh thu 546 tỷ đồng (-37% svck) và LNTT 273 tỷ đồng (-29% svck). Do áp dụng thông tư 99 nên doanh thu cho thuê KCN phân bổ dần theo thời gian mà không ghi nhận 1 lần như trước đây nữa nên kế hoạch 2026 sụt giảm so với kết quả thực hiện năm 2025.

- **KQKD 6T2026:** Doanh thu ước đạt 266 tỷ đồng, hoàn thành 49% kế hoạch, LNTT ước đạt 168 tỷ đồng, hoàn thành 62% kế hoạch.

- **KCN Nam Tân Uyên 3 (NTC3):** Theo quy định mới thì chủ đầu tư KCN phải hoàn thiện toàn bộ hạ tầng mới được phép cho thuê đất do đó từ đầu năm đến nay tiến độ cho thuê đất chính thức mới chỉ đạt 6 ha. Tuy nhiên, công ty đã ký MOU với khách hàng được hơn 20 ha. Dự kiến đến tháng 7 hoặc tháng 8, sau khi hoàn thành xong hạ tầng và nghiệm thu môi trường, công ty sẽ tiến hành ký hợp đồng chính thức. Dự kiến tổng mức đầu tư cơ sở hạ tầng cho NTC3 là 871 tỷ đồng.

- **Giá thuê đất hiện tại của NTC3** khoảng 185 USD/m²/thời hạn thuê còn lại.

- **Giá thuê nhà xưởng (NTC1 & NTC2):** Dao động từ 3,6 đến 4,4 USD/m²/tháng.

- **Lợi thế cạnh tranh của NTC3:** Dù chịu áp lực cạnh tranh lớn do các nhà đầu tư đang có xu hướng chần chừ sau các biến động địa chính trị toàn cầu, NTC3 vẫn có lợi thế lớn về thu hút đầu tư nhờ vị trí địa lý đặc địa, nằm sát các trục lộ giao thông kết nối thẳng ra các cảng biển và đầu mối kho vận lớn.

Nhận định nhanh: Do ảnh hưởng của Thông tư 99 làm thay đổi cách hạch toán doanh thu cho thuê đất KCN từ ghi nhận 1 lần sang phân bổ hàng năm nên chúng tôi điều chỉnh giảm 60% dự phóng doanh thu năm 2026 xuống 515 tỷ đồng (-28% svck) và giảm 47% LNST xuống 335 tỷ đồng (+4% svck). Giá mục tiêu điều chỉnh giảm 35% xuống 147.400 đồng/cổ phiếu và chuyển khuyến nghị từ Mua sang Khả quan.

	2023	2024	2025	2026F	2027F
DT Thuần (tỷ đồng)	235	368	716	515	432
Tăng trưởng	-12,3%	56,4%	94,6%	-28,1%	-16,0%
EBITDA (tỷ đồng)	149	191	297	333	190
Tăng trưởng	-29,0%	27,8%	55,3%	12,1%	-42,9%
LN ròng (tỷ đồng)	300	293	322	335	224
Tăng trưởng	17,0%	-2,4%	10,0%	4,0%	-33,0%
EPS (hiệu chỉnh. VND)	12.414	12.122	13.136	13.657	9.147
Tăng trưởng	18,7%	-2,4%	8,4%	4,0%	-33,0%
ROE	35,8%	28,3%	26,9%	24,2%	14,7%
ROIC	5,1%	3,7%	4,4%	5,2%	3,3%
Nợ ròng/EBITDA (x)	-6,4	4,5	-1,3	-1,6	-3,0
EV/EBITDA (x)	15,9	12,5	8,0	7,2	12,5
P/E (lần)	11,0	11,2	10,4	10,0	14,9
P/B (lần)	3,4	3,0	2,6	2,2	2,1
Cổ tức (đồng)	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Suất sinh lợi cổ tức	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%

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: acbs_phantich@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

KHUYẾN CÁO

Nguyên Tắc Khuyến Nghị

MUA: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức), cao hơn 20%, $E(R) \geq 20\%$

KHẢ QUAN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) thấp hơn 20%, và cao hơn 10%, $10\% \leq E(R) < 20\%$

TRUNG LẬP: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -10%, và thấp hơn 10%, $-10\% \leq E(R) < 10\%$

KÉM KHẢ QUAN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -20%, và thấp hơn -10%, $-20\% \leq E(R) < -10\%$

BÁN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -20%, và thấp hơn -10%, $E(R) < -20\%$

Xác Nhận Của Chuyên Viên Phân Tích

Chúng tôi, các tác giả của bản báo cáo phân tích này, xác nhận rằng (1) các quan điểm được trình bày trong bản báo cáo phân tích này là của chúng tôi (2) chúng tôi không nhận được bất kỳ khoản thu nhập nào, trực tiếp hoặc gián tiếp, từ các khuyến nghị hoặc quan điểm được trình bày đó.

Công Bố Thông Tin Quan Trọng

ACBS và các tổ chức có liên quan của ACBS (sau đây gọi chung là ACBS) đã có hoặc sẽ tiến hành các giao dịch theo giấy phép kinh doanh của ACBS với các công ty được trình bày trong bản báo cáo phân tích này. Danh mục đầu tư trên tài khoản tự doanh chứng khoán của ACBS cũng có thể có chứng khoán do các công ty này phát hành. Vì vậy nhà đầu tư nên lưu ý rằng ACBS có thể có xung đột lợi ích ở bất kỳ thời điểm nào.

ACBS phát hành nhiều loại báo cáo phân tích, bao gồm nhưng không giới hạn ở phân tích cơ bản, phân tích cổ phiếu, phân tích định lượng hoặc phân tích xu hướng thị trường. Các khuyến nghị trên mỗi loại báo cáo phân tích có thể khác nhau, nguyên nhân xuất phát từ sự khác biệt về thời hạn đầu tư, phương pháp phân tích áp dụng và các nguyên nhân khác.

Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Bản báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin, ACBS không cung cấp bất kỳ bảo đảm rõ ràng hay ngụ ý nào và không chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các thông tin chứa đựng trong báo cáo cho một mục đích sử dụng cụ thể. ACBS sẽ không xem những người nhận báo cáo, không nhận trực tiếp từ ACBS, là khách hàng của ACBS. Giá chứng khoán được trình bày trong kết luận của báo cáo (nếu có) chỉ mang tính tham khảo. ACBS không đề nghị hoặc khuyến khích nhà đầu tư tiến hành mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào dựa trên báo cáo này. **ACBS, các tổ chức liên quan của ACBS, ban quản lý, đối tác hoặc nhân viên của ACBS sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ (a) các thiệt hại trực tiếp, gián tiếp; hoặc (b) các khoản tổn thất do mất lợi nhuận, doanh thu, cơ hội kinh doanh hoặc các khoản tổn thất khác, kể cả khi ACBS đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại hoặc tổn thất đó, phát sinh từ việc sử dụng bản báo cáo phân tích này hoặc thông tin trong đó.** Ngoài các thông tin liên quan đến ACBS, các thông tin khác trong bản báo cáo này được thu thập từ các nguồn mà ACBS cho rằng đáng tin cậy, tuy nhiên ACBS không bảo đảm tính đầy đủ và chính xác của các thông tin đó, Các quan điểm trong báo cáo có thể bị thay đổi bất kỳ lúc nào và ACBS không có nghĩa vụ cập nhật các thông tin và quan điểm đã bị thay đổi đó cho nhà đầu tư đã nhận báo cáo này.

Bản báo cáo có chứa đựng các giả định, quan điểm của chuyên viên phân tích, tác giả của báo cáo, ACBS không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sai sót nào của họ phát sinh trong quá trình lập báo cáo, đưa ra các giả định, quan điểm. Trong tương lai, ACBS có thể sẽ phát hành các bản báo cáo có thông tin mâu thuẫn hoặc thậm chí có nội dung kết luận đi ngược lại hoàn toàn với bản báo cáo này. Các khuyến nghị trong bản báo cáo này hoàn toàn là của riêng chuyên viên phân tích, các khuyến nghị đó không được đưa ra dựa trên các lợi ích của bất kỳ cá nhân tổ chức nào, kể cả lợi ích của ACBS. Bản báo cáo này không nhằm đưa ra các lời khuyên đầu tư cụ thể, cũng như không xem xét đến tình hình và điều kiện tài chính của bất kỳ nhà đầu tư nào, những người nhận bản báo cáo này. Vì vậy các chứng khoán được trình bày trong bản báo cáo có thể không phù hợp với nhà đầu tư. ACBS khuyến nghị rằng nhà đầu tư nên tự thực hiện đánh giá độc lập và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia khi tiến hành đầu tư. Giá trị và thu nhập đem lại từ các khoản đầu tư có thể thay đổi hàng ngày tùy theo thay đổi của nền kinh tế và thị trường chứng khoán. Các kết luận trong báo cáo không nhằm tiên đoán thực tế do đó nó có thể khác xa so với thực tế, kết quả đầu tư của quá khứ không bảo đảm cho kết quả đầu tư của tương lai.

Bản báo cáo này có thể không được phát hành rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng hay được sử dụng, trích dẫn bởi các phương tiện thông tin đại chúng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của ACBS. Việc sử dụng không có sự đồng ý của ACBS sẽ bị xem là bất hợp pháp và cá nhân, tổ chức vi phạm có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại, tổn thất (nếu có) đã gây ra cho ACBS từ sự vi phạm đó.

Trong trường hợp quốc gia của nhà đầu tư nghiêm cấm việc phân phối hoặc nhận các báo cáo phân tích như thế này thì nhà đầu tư cần hủy bản báo cáo này ngay lập tức, nếu không nhà đầu tư sẽ hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.

ACBS không cung cấp dịch vụ tư vấn thuế và không nội dung nào trong bản báo cáo này được xem như có nội dung tư vấn thuế. Do đó khi liên quan đến vấn đề thuế, nhà đầu tư cần tham khảo ý kiến của chuyên gia dựa trên tình hình và điều kiện tài chính cụ thể của nhà đầu tư.

Bản báo cáo này có thể chứa đựng các đường dẫn đến trang web của bên thứ ba, ACBS không chịu trách nhiệm đối với nội dung trên các trang web này. Việc đưa đường dẫn chỉ nhằm mục đích tạo sự thuận tiện cho nhà đầu tư trong việc tra cứu thông tin; do đó nhà đầu tư hoàn toàn chịu các rủi ro khi truy cập các trang web này.

© Copyright ACBS (2026). Mọi quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả là của ACBS và/hoặc chuyên viên phân tích. Bản báo cáo phân tích này không được phép sao chép, toàn bộ hoặc một phần, khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ACBS.