



NTC

KIM CƯƠNG BỊ LÃNG QUÊN



NAM TÂN UYÊN
KHU CÔNG NGHIỆP KIỂU MẪU



**PHÂN TÍCH
SÂU**

Báo cáo cập nhật Q2/2026

**CTCP Khu Công Nghiệp Nam Tân Uyên
(UPCOM: NTC)**

CTCP Khu Công Nghiệp Nam Tân Uyên (HOSE : NTC)

Vật cực tốt phản, thịnh cực tốt suy

Mã cổ phiếu (07/08/2026)	NTC
Giá hiện tại	128.900
Giá kỳ vọng	199.000
Upsize	54%
Phương pháp định giá	RNAV và P/E
Khuyến nghị	Mua



Chuyên viên phân tích

Bùi Hữu Nam - 0399574454

nambh@nhsv.vn

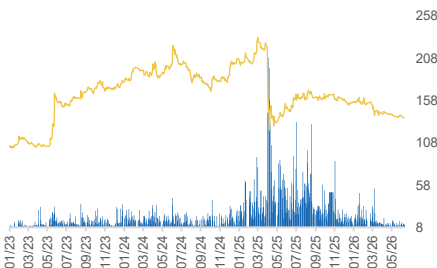
Thông tin cơ bản:

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên (NTC) là công ty con của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam (GVR). NTC hoạt động kinh doanh chính trong lĩnh vực cho thuê hạ tầng khu công nghiệp. Hiện tại, NTC đang quản lý 3 KCN trên địa bàn thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với tổng diện tích gần 1000 ha. Bên cạnh đó, doanh nghiệp còn kinh doanh các dịch vụ tiện ích trong KCN như xử lý nước thải, thu gom rác thải và nguồn cổ tức ổn định hàng trăm tỷ mỗi năm nhờ đầu tư vào hàng loạt doanh nghiệp BĐS KCN như Tân Bình, SIP, KCN Bắc Đồng Phú,...

Dự phóng kết quả kinh doanh

	2025	2026f	2027f
Revenue	715	500	650
Gross Profit	393	300	400
Net Income	321	290	350
Growth (%)	10%	-12%	21%

Diễn biến giá cổ phiếu NTC



Nguồn: NTC, NHSV Research

NTC – Viên ngọc thô bị lãng quên

KQKD 6T.2026: Lợi nhuận BDS KCN giảm do Thông tư 99 nhưng Lợi nhuận tài chính tăng mạnh từ nguồn cổ tức khủng lồ từ SIP

Trong Q2.2026, NTC ghi nhận doanh thu thuần 82 tỷ đồng (-43% YoY), lợi nhuận gộp đạt 39 tỷ đồng (-55% YoY), nhưng LNST 132 tỷ đồng (+32% YoY). Doanh thu và lợi nhuận gộp suy giảm do 1. Thông tư 99/2025/TT-BTC chính thức có hiệu lực từ đầu năm 2026 dẫn đến việc thay vì công ty được ghi nhận doanh thu toàn bộ ngay lập tức sẽ phải chuyển sang ghi nhận phân bổ nếu vẫn còn trách nhiệm liên quan đến vận hành, duy tu hay quản lý hạ tầng trong suốt vòng đời hợp đồng. Lợi nhuận tăng nhờ doanh thu tài chính tăng mạnh chủ yếu đến từ cổ tức nhận được từ CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG (HOSE: SIP). Nhìn về tốc độ cho thuê đất, doanh thu chưa thực hiện từ tiền thuê đất KCN đạt 4,912 tỷ đồng, tăng mạnh 22% so với đầu năm cho thấy dự địa ghi nhận doanh thu trong các quý tới vẫn đang được tích lũy tích cực. Ngoài ra sức khỏe tài chính của công ty đang ngày càng mạnh mẽ khi đã thu thêm gần 1.000 tỷ chỉ trong 6 tháng đầu năm cho thấy tốc độ cho thuê “thần tốc” của NTC.

Nghành BDS Khu công nghiệp 7 tháng đầu 2026 : Dòng vốn FDI vẫn “ào ào” đổ vào Việt Nam

Vốn FDI đăng ký vào Việt Nam trong 7 tháng đầu năm 2026 đạt 38 tỷ USD, tăng mạnh 58% so với cùng kỳ năm trước. Với vốn thực hiện đạt 15,2 tỷ USD, tăng 11,8% — đây là mức cao nhất trong 5 năm qua. Điều này cho thấy các nhà đầu tư ngoại tiếp tục chọn Việt Nam làm điểm đến hàng đầu bất chấp hàng loạt những sự kiện chính trị ảnh hưởng đến toàn cầu trong hai năm qua như thuế quan, hay chiến sự giữa các quốc gia trên thế giới.

Nam Tân Uyên 3 : Con át chủ bài của NTC

Cập nhật ĐHCĐ năm 2026: Dự án KCN Nam Tân Uyên 3 (NTU3) - Tổng diện tích thương phẩm 255ha: Lũy kế đến cuối 2025 đã ký hợp đồng cho thuê 110ha, với tổng giá trị hợp đồng ước tính khoảng 4,190 tỷ đồng. Trong đó, 90 ha đất thương phẩm được cho thuê với đơn giá bình quân 141USD/m²/chu kỳ thuê - đây là phần diện tích đã ký hợp đồng ghi nhớ (MOU) và cố định mức giá thuê từ năm 2023. Tính đến hết T6/2026, công ty cho thuê mới thêm 6ha, và ký hợp đồng MOU thêm 20ha với mặt bằng giá thuê tăng mạnh hơn 30% lên 185USD/m²/chu kỳ thuê, cho thấy nhu cầu thuê đất thực tế là cực kỳ lớn.

Xét về lợi thế cạnh tranh, dù thị trường bất động sản KCN đang chịu áp lực cạnh tranh khốc liệt khi nguồn cung BĐS KCN tung ra ồ ạt và trong bối cảnh nhà đầu tư ngoại thận trọng trước các biến động địa chính trị toàn cầu, NTC3 vẫn được đánh giá có lợi thế đáng kể nhờ vị trí địa lý đắc địa. Vị trí của NTC3 thuận lợi hơn các khu công nghiệp dự kiến phát triển trong tương lai trong việc tiếp cận sân bay, cảng biển và những dịch vụ tiện ích hiện hữu. Ngoài VSIP3 ra thì hầu hết những KCN còn lại chỉ dừng ở mức độ chủ trương đầu tư hay chuẩn bị giải phóng mặt bằng sau khi đền bù, dự kiến sẽ nhanh nhất mất thêm 3-5 năm tới mới có thể đưa vào kinh doanh. Các KCN khác thì đã lấp đầy phần lớn diện tích. Với diện tích thương phẩm còn lại hơn 50%, và với vị trí đắc địa ngay cạnh KCN VSIP3 – nơi đặt đại bản doanh của hàng loạt những tập đoàn khổng lồ như Lego, Pandora,... KCN NTC3 hứa hẹn sẽ tiếp tục tiếp bước anh hàng xóm để thu hút thêm nhiều đại bang về làm tổ trong tương lai.

Chúng tôi dự báo doanh thu của NTC3 sẽ đem về cho NTC khoảng 10.000 tỷ doanh thu và 2.500 tỷ lợi nhuận ròng cho công ty trong thời gian tới do phần lớn các chi phí đã được thanh toán hết gồm tiền đền bù đất (-861 tỷ); tiền thuê đất (-2.618 tỷ) và tiền chi phí xây dựng hạ tầng & dự phòng (-900 tỷ).

Sức khỏe tài chính tuyệt vời giúp công ty sẵn sàng vượt qua thách thức phía trước

Cuối Q2/2026, tỷ lệ nợ vay ròng/ vcsh của công ty là chỉ còn -20%, với số dư tiền ròng gần 1.400 tỷ. Điều này giúp công ty 1. Đảm bảo nguồn lực phát triển các dự án Khu công nghiệp trong tương lai mà không bị áp lực nợ vay và 2. Chi trả cổ tức tiền đều đặn ít nhất hàng năm 6.000 VND/cp và còn có thể tăng mạnh hơn nữa với tốc độ cho thuê KCN NTC3 nhanh như hiện tại.

Siêu cao thủ trong làng đầu tư tài chính : Sở hữu hàng loạt doanh nghiệp có giá trị khổng

Không chỉ là một doanh nghiệp BĐS KCN đơn thuần, NTC còn sở hữu cho mình danh mục đầu tư “thương hạng” vào những doanh nghiệp BĐS KCN với lợi nhuận mà rất nhiều người mơ ước... Chỉ riêng khoản định giá lại 2 khoản đầu tư vào SIP và MH3 theo giá thị trường đã mang lại lợi nhuận cho NTC hàng nghìn tỷ đồng. NTC hàng năm nhận cổ tức trung bình khoảng 100-120 tỷ/năm từ các công ty liên doanh liên kết.

Chúng tôi tin rằng, trong tương lai, dòng tiền cổ tức NTC nhận được sẽ tiếp tục tăng lên khi các doanh nghiệp mà NTC đầu tư như SIP với 4 KCN Lê Minh Xuân, Phước Đông, Đồng Nam và Lộc An - Bình Sơn có quỹ đất thương phẩm sẵn sàng cho thuê lên đến hàng nghìn ha và dòng tiền thu được từ dịch vụ KCN của SIP như điện, nước vẫn tăng trưởng rất bền bỉ nhờ tốc độ lấp đầy KCN dần cao thêm hàng năm. Ngoài ra, các KCN khác như Bắc Đồng Phú 2, Minh Hưng 3 đã được chấp nhận chủ trương đầu tư hoàn toàn có thể đóng góp thêm cổ tức cho NTC trong dài hạn.

Dự phóng kết quả kinh doanh

Chúng tôi dự báo rằng, lợi nhuận sau thuế của NTC sẽ đạt khoảng **290 tỷ** – giảm nhẹ khoảng 12% so với năm 2025 do 1. Công ty thay đổi phương thức hạch toán theo thông tư 99/2025 làm lợi nhuận mảng cho thuê KCN giảm mạnh và 2. Lợi nhuận từ gửi tiết kiệm và cổ tức từ công ty liên doanh liên kết dự báo sẽ tăng mạnh lên khoảng 200 tỷ năm do công ty không còn áp lực nợ vay và các công ty liên doanh, liên kết như SIP tăng tỷ lệ cổ tức tiền mặt lên cao.

Rủi ro đầu tư

Tiến độ cho thuê và bán Bất động sản gặp khó khăn

Bất ổn chính trị lan rộng toàn cầu làm dòng vốn FDI suy giảm

Áp lực cạnh tranh từ các Khu công nghiệp lân cận

Trụ sở chính

Tầng 9, tòa tháp Đông,
Lotte Center Hà Nội, số
54 Liễu Giai, phường
Giảng Võ, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Chi nhánh Hà Nội

Tầng trệt tòa Somerset
Grand Hanoi & Phòng
505, tầng 5 Tòa Tháp Hà
Nội, số 49 Hai Bà Trưng,
phường Cửa Nam, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 3, tòa nhà President
Place, Số 93 Nguyễn Du,
Phường Sài Gòn, TP HCM

Hotline: 0283.838.5917

TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH

Báo cáo này thuộc sở hữu của NHSV. Mọi hành vi sao chép, in ấn khi không có sự cho phép của NHSV đều bị nghiêm cấm. Báo cáo này không nên được coi là một lời đề nghị giao dịch mua bán bất kỳ cổ phiếu nào. Mặc dù những thông tin, dự báo và nhận định trong báo cáo này được dựa trên các nguồn thông tin đáng tin cậy, NHSV không thể khẳng định sự chính xác và hoàn thiện của các nguồn thông tin này. NHSV sẽ không chịu trách nhiệm trước bất kỳ thiệt hại, mất mát nào đến từ việc sử dụng bất kỳ thông tin, nhận định nào đến từ báo cáo này.

