

# COASTAL QUẢNG NGÃI

## HỒ SƠ PHÂN TÍCH & NGHIÊN CỨU

Tổng hợp dữ liệu dự án · CĐT · Quỹ bảo trợ quốc tế · So sánh thị trường

v1.0 — Cập nhật 18/04/2026

**Biên soạn: Đoàn Ngọc Quang · 0964.21.41.61 · [nganhangquangngai.com](#)**

△ Tài liệu nội bộ tham khảo — được cập nhật bổ sung khi có thêm thông tin.

# MỤC LỤC

---

- 01 · Tóm tắt điều hành (Executive Summary)
- 02 · Tổng quan dự án & CĐT nội địa
- 03 · Cơ cấu đầu tư & Quỹ bảo trợ quốc tế (Terne Holdings · BTS Bernina)
- 04 · Tham chiếu: Haus Đà Lạt / The One Destination
- 05 · 8 dòng sản phẩm PK1 · Chính sách bán hàng
- 06 · So sánh thị trường (Ecopark HY/Vinh · Casamia HA-ĐN)
- 07 · Đánh giá SWOT & luận điểm bán hàng
- 08 · Ghi chú nguồn & hạn chế dữ liệu — Roadmap cập nhật

# 01 · TÓM TẮT ĐIỀU HÀNH

## Một câu

Coastal Quảng Ngãi là dự án đô thị biển 93.8 ha, tổng mức đầu tư ~7.100 tỷ VND, tại xã Nghĩa An, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi — do NHS Land làm nhà đầu tư trong nước, HAUS phát triển thương hiệu, và được bảo trợ bởi HAI quỹ Singapore là Terne Holdings + BTS Bernina Private Equity Fund — cấu trúc ESG giống dự án Haus Đà Lạt (BDS ESG đầu tiên tại Việt Nam).

## Các số liệu trọng yếu

Quy mô	~93.8 ha	Trong đó 16.5 ha công viên nội khu
Tổng mức đầu tư	~7.100 tỷ VND	Theo công bố truyền thông 2026
Vị trí	Nghĩa An, Tư Nghĩa, QN	Cửa biển Mỹ Khê
Giá khởi điểm	~5 tỷ VND	Nhà Vườn 80–88 m <sup>2</sup> , 4 tầng
Booking PK1	50 triệu/chỗ	Tối đa 2 chỗ/tên, hoàn 100% nếu không chọn được căn
Pháp lý	Sổ hồng lâu dài	Toàn bộ 8 dòng sản phẩm
Bảo trợ quốc tế	Terne + BTS Bernina	Hai định chế Singapore, chung cấu trúc Haus Đà Lạt

## 3 luận điểm bán chính

- Giá biển rẻ: ~5 tỷ cho sản phẩm biển sổ lâu dài — thấp hơn đáng kể Casamia HA-ĐN (10–15 tỷ) và Ecopark Vinh (6–9 tỷ).
- Bảo chứng quốc tế: có backing từ 2 định chế Singapore (Terne + BTS Bernina, AUM > USD 368M), chuẩn ESG tương đương Haus Đà Lạt — giảm rủi ro CĐT cho người mua.
- Cấu trúc booking thân thiện: 50tr/chỗ, tối đa 2 chỗ/tên, hoàn 100% nếu không chọn được căn → vốn chờ thấp, rào cản tâm lý thấp.

## 02 · TỔNG QUAN DỰ ÁN & CĐT NỘI ĐỊA

---

### NHS Land — Nhà đầu tư trong nước

Nhà đầu tư trong nước của dự án là NHS Land, đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi chấp thuận chủ trương đầu tư. NHS Land đóng vai trò triển khai pháp lý và vận hành tại địa phương, chịu trách nhiệm đưa sản phẩm ra thị trường dưới chính sách bán hàng do chính NHS Land phát hành.

### HAUS — Thương hiệu phát triển

HAUS là thương hiệu phát triển dự án với triết lý "Balance · Nature · Community" — kiến tạo cộng đồng cân bằng giữa con người, thiên nhiên và di sản. Danh mục của HAUS bao gồm Haus Đà Lạt — dự án được định vị là BĐS ESG đầu tiên tại Việt Nam, thiết kế bởi kiến trúc sư Kengo Kuma (Nhật Bản). Điểm này rất quan trọng vì nó cho thấy HAUS không phải brand mới — đã có track record ESG thực sự trước khi mang mô hình sang Coastal Quảng Ngãi.

### Vị trí

Dự án tọa lạc tại xã Nghĩa An, huyện Tư Nghĩa — cửa biển Mỹ Khê của tỉnh Quảng Ngãi. Vị trí này có 4 lợi thế: (1) bãi tắm thoải và an toàn bậc nhất tỉnh, (2) liền kề trục kinh tế Dung Quất với lực lượng chuyên gia & kỹ sư dày đặc, (3) nằm trong định hướng phát triển đô thị ven biển của tỉnh giai đoạn 2025–2035, (4) cách Đà Nẵng / Hội An ~90 phút cao tốc — khả năng khai thác BĐS nghỉ dưỡng song song.

## 03 · CƠ CẤU ĐẦU TƯ & QUỸ BẢO TRỢ QUỐC TẾ

Đây là luận điểm khác biệt lớn nhất của Coastal Quảng Ngãi so với BĐS tỉnh lẻ thông thường. Dự án có cấu trúc vốn hai tầng: (A) chủ đầu tư trong nước NHS Land + thương hiệu phát triển HAUS, (B) hai định chế tài chính Singapore bảo trợ — Terne Holdings và BTS Bernina Private Equity Fund — cùng cấu trúc đã đầu tư thành công Haus Đà Lạt.

### Terne Holdings (Singapore)

Loại hình	Tập đoàn đầu tư đa lĩnh vực (multi-sector investment enterprise)
Trụ sở	Singapore
Triết lý đầu tư	Bảo tồn tự nhiên — ưu tiên sức khỏe — kiến tạo cộng đồng bền vững
Chuẩn ESG	Gắn với 12/17 Mục tiêu Phát triển Bền vững của Liên Hợp Quốc (UN SDGs)
Tham gia JV	Đồng nắm 30% cổ phần The One Destination (CĐT Haus Đà Lạt)
Lộ trình VN	Công bố sẽ mở rộng danh mục ESG BĐS khắp Việt Nam sau Đà Lạt

### BTS Bernina Private Equity Fund

Loại hình	Quỹ đầu tư tư nhân (Private Equity), quản lý theo chuẩn quỹ tương hỗ (regulated mutual fund)
Pháp nhân đăng ký	Mauritius (LEI: 254900DJWBZME61RSS86 — GlobalFinReg/OpenLEIs)
Khu vực đầu tư	Tập trung Châu Á (60% danh mục)
AUM	> 368 triệu USD
Hiệu suất 3 năm	71.9%
Vai trò	Tham gia vốn + trực tiếp tham gia quản trị — "van kiểm soát" ESG

### Ý nghĩa đối với khách hàng Coastal QN

- Bảo chứng pháp lý & tài chính: dòng vốn có kiểm soát của định chế quốc tế → giảm rủi ro CĐT.
- Chuẩn ESG Singapore: chất lượng xây dựng, vận hành, môi trường nội khu theo thông lệ quốc tế.

- Thanh khoản dài hạn: nằm trong lộ trình mở rộng ESG BĐS khắp Việt Nam của Terne → có đầu ra thương hiệu.
- Kép thương hiệu: nội địa (NHS Land) × quốc tế (HAUS + Terne + BTS Bernina) — hiếm gặp tại BĐS tỉnh lẻ.

## 04 · THAM CHIẾU — HAUS ĐÀ LẠT / THE ONE DESTINATION

Lý do cần biết về Haus Đà Lạt: đó là dự án tiền lệ (precedent) sử dụng CÙNG cấu trúc vốn ba tầng (HAUS — Terne — BTS Bernina) đang áp dụng cho Coastal Quảng Ngãi. Track record của precedent là thước đo quan trọng nhất để đánh giá độ tin cậy.

### Thông số chính

Chủ đầu tư trực tiếp	The One Destination
JV quốc tế	BTS Bernina + Terne Holdings — nắm 30% cổ phần
Vị trí	Trung tâm Đà Lạt — bên hồ Xuân Hương, lõi 130 năm
Quy mô	~5 ha (quỹ đất trung tâm cuối cùng)
Tổng mức đầu tư	~1.700 tỷ VND (~68 triệu USD)
Thiết kế	Kengo Kuma (Nhật Bản)
Định vị	BDS ESG đầu tiên tại Việt Nam
Công bố	Tháng 11/2024

### Ý nghĩa tham chiếu

Haus Đà Lạt đã chứng minh cấu trúc JV Terne × BTS Bernina × HAUS đủ năng lực thực thi dự án ESG tiêu chuẩn cao ở Việt Nam. Việc áp dụng cùng cấu trúc sang Coastal Quảng Ngãi (quy mô lớn hơn đáng kể — ~94 ha vs 5 ha) là bước mở rộng tự nhiên, không phải thử nghiệm.

## 05 · 8 DÒNG SẢN PHẨM PK1 & CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG

### Danh mục sản phẩm

Nhà Vườn	80-88 m <sup>2</sup>	4 tầng	Khởi điểm ~5 tỷ, view công viên nội khu
Nhà Phố Vườn	96-120 m <sup>2</sup>	4 tầng	Mặt tiền rộng
Shop Phố	80-100 m <sup>2</sup>	5 tầng	Trực thương mại
Shop Phố Vườn	100-120 m <sup>2</sup>	5 tầng	Kinh doanh + sân vườn
Dinh Thự Trị Liệu	180-220 m <sup>2</sup>	3 tầng	Cụm wellness nội khu
Biệt Thự Biển	200-260 m <sup>2</sup>	3 tầng	Tuyến biển Mỹ Khê
Biệt Thự Song Lập	180-220 m <sup>2</sup>	3 tầng	Khu phân lô cao cấp
Biệt Thự Đơn Lập	300 m <sup>2</sup> +	3 tầng	Dòng đỉnh — view & tiện ích

### Chính sách bán hàng PK1

- Booking: 50 triệu VND / chỗ, tối đa 2 chỗ / tên. Hoàn 100% nếu không chọn được căn ưng ý khi mở bán.
- 3 phương án thanh toán: (1) chiết khấu sâu cho thanh toán nhanh, (2) 30% vốn tự có + vay 70% ngân hàng đối tác, ân hạn gốc + hỗ trợ lãi suất 2 năm, (3) thanh toán theo tiến độ.
- Pháp lý: toàn bộ 8 dòng sản phẩm có sổ hồng lâu dài.

## 06 · SO SÁNH THỊ TRƯỜNG

Benchmark với 3 dự án đô thị sinh thái / ven biển đang dẫn dắt thị trường.

Quy mô	93.8 ha	500 ha	203 ha	25 ha
Công viên nội khu	16.5 ha	~100 ha	~40 ha	~5 ha
Vị trí	Biển Mỹ Khê QN	Nội địa	Sông Lam	Biển Hội An
Giá khởi điểm	~5 tỷ	8–12 tỷ	6–9 tỷ	10–15 tỷ
Pháp lý	Sổ hồng LD	Sổ LD	Sổ LD	Sổ 50 năm
Chủ đề	ĐT biển ESG	Xanh/sinh thái	Ven sông	Resort biển
Bảo trợ QT	Terne+BTS	—	—	—

### Độc bảng so sánh

- Coastal QN là dự án DUY NHẤT trong nhóm benchmark có bảo trợ từ quỹ đầu tư nước ngoài → đây là vũ khí bán hàng độc đáo.
- Giá khởi điểm thấp nhất (~5 tỷ), thấp hơn cả Ecopark Vinh vốn không ở biển và không có sổ lâu dài.
- Pháp lý sổ hồng lâu dài là khác biệt then chốt so với Casamia HA-ĐN (50 năm) — yếu tố quyết định với người mua coi BĐS là tài sản truyền đời.

## 07 · ĐÁNH GIÁ SWOT & LUẬN ĐIỂM BÁN

---

### STRENGTHS (Điểm mạnh)

- Bảo trợ đôi từ Singapore (Terne + BTS Bernina) — hiếm gặp tại BĐS tỉnh lẻ VN.
- Giá khởi điểm ~5 tỷ cho sản phẩm biển số lâu dài — lợi thế giá rõ ràng.
- Precedent thành công: Haus Đà Lạt với cùng cấu trúc vốn.
- Quy mô 93.8 ha đủ tạo cộng đồng sống độc lập.
- Booking chỉ 50 triệu, hoàn 100% — rào cản vốn chờ rất thấp.

### WEAKNESSES (Điểm yếu)

- Quảng Ngãi chưa phải thị trường BĐS mạnh như Đà Nẵng / Hà Nội / TP.HCM — mức hấp thụ có thể chậm hơn.
- Dự án mới mở bán PK1 — chưa có track record vận hành thực tế tại chính Coastal QN.
- Số lượng dòng SP nhiều (8 dòng) có thể gây phân tán kênh bán.

### OPPORTUNITIES (Cơ hội)

- Xu hướng về biển của khách Hà Nội/TP.HCM ngày càng tăng sau 2025.
- Trục kinh tế Dung Quất mở rộng → tệp chuyên gia/kỹ sư có nhu cầu ở và đầu tư.
- Định hướng phát triển đô thị ven biển của tỉnh 2025–2035 → hạ tầng cải thiện.
- Lộ trình mở rộng ESG BĐS của Terne khắp VN → Coastal QN có thể được đẩy truyền thông chiến lược.

### THREATS (Rủi ro)

- Chính sách room tín dụng BĐS biến động → ảnh hưởng PA vay 70%.
- Biến động tỷ giá VND/USD ảnh hưởng kế hoạch giải ngân của quỹ ngoại.
- Cạnh tranh từ các dự án biển Đà Nẵng / Hội An khi giá ở đó điều chỉnh.

## 08 · NGUỒN THAM KHẢO & ROADMAP CẬP NHẬT

### Nguồn chính đã tham chiếu

- Tờ gập COASTAL 16/04/2026 — nguồn gốc cho thông số sản phẩm, CĐT, CSBH.
- Vietnam Investment Review (vir.com.vn) — công bố hợp tác The One Destination × Terne × BTS Bernina, 11/2024.
- VnExpress International (e.vnexpress.net) — joint venture Da Lat ESG.
- VnEconomy (en.vneconomy.vn) — công bố BĐS ESG đầu tiên tại Việt Nam.
- PR Newswire APAC & Benzinga — press release 11/2024.
- Travel And Tour World — profile Terne Holdings + BTS Bernina.
- Vietnam News (vietnamnews.vn) — First ESG real estate complex in Việt Nam.
- GlobalFinReg & OpenLEIs — BTS Bernina Private Equity Fund Ltd (LEI: 254900DJWBZME61RSS86).

### Hạn chế dữ liệu hiện tại

- Chưa có báo cáo tài chính kiểm toán của BTS Bernina.
- Chưa có số liệu chính thức về tỷ lệ cổ phần của Terne+BTS trong chính dự án Coastal QN (so với 30% tại Haus Đà Lạt).
- Chưa có tổng mức đầu tư chi tiết phân theo giai đoạn của Coastal QN.
- Chưa có văn bản pháp lý chi tiết về sổ hồng lâu dài cho từng phân khu.

### Roadmap cập nhật v1.x

- v1.1 — bổ sung thông tin pháp lý chi tiết (chủ trương đầu tư, quy hoạch 1/500).
- v1.2 — bổ sung bảng giá lô-by-lô PK1 sau khi CĐT phát hành.
- v1.3 — bổ sung báo cáo phát triển thực tế tại công trường (quý).
- v1.4 — bổ sung analytics khách hàng booking (độ tuổi, quê quán, ngân sách).
- v2.0 — làm lại sau khi mở bán chính thức, có dữ liệu giao dịch thực tế.

Tài liệu này được biên soạn cho mục đích nội bộ bán hàng của Đoàn Ngọc Quang — hotline 0964.21.41.61 — website [nganhangquangngai.com](http://nganhangquangngai.com). Mọi số liệu có giá trị tham khảo tại ngày biên soạn; không thay thế HDMB và các văn bản pháp lý chính thức của chủ đầu tư.