

Số: /TKV-ĐT

Hà Nội, ngày tháng 01 năm 2025

V/v thông qua nội dung Dự án Khu nghỉ dưỡng Khoáng nóng Địa chất tại P. Cẩm Thủy và P. Cẩm Thạch, Tp Cẩm Phả.

Kính gửi: Người đại diện phần vốn của TKV tại Công ty CP Địa chất mỏ - TKV

Hội đồng thành viên Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam (TKV) ban hành Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐTV ngày 14/01/2025, trong đó có nội dung thông qua nội dung Dự án Khu nghỉ dưỡng Khoáng nóng Địa chất tại phường Cẩm Thủy và phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả với nội dung chủ yếu như chi tiết phụ lục kèm theo.

Triển khai thực hiện Nghị quyết, Tổng Giám đốc thông báo nội dung thông qua và đề nghị Người đại diện phần vốn của TKV tại Công ty CP Địa chất mỏ - TKV chỉ đạo Công ty tổ chức thực hiện các nội dung sau:

1. Thực hiện đầy đủ các nội dung công việc, thủ tục trong giai đoạn chuẩn bị dự án, giai đoạn thực hiện Dự án và giai đoạn kết thúc xây dựng đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành.

2. Tổ chức cập nhật, chuẩn xác lại khối lượng, chi phí, giá thiết bị và chịu trách nhiệm về tổng mức đầu tư dự án, đảm bảo đơn giá phù hợp với giá thị trường tại thời điểm quyết định đầu tư. Thực hiện thiết kế, thẩm định đầy đủ các bước thiết kế theo quyết định đầu tư trước khi tổ chức lựa chọn nhà thầu.

3. Tổ chức thẩm định, phê duyệt dự án đảm bảo nguyên tắc: Tổng mức đầu tư dự án được phê duyệt không vượt tổng mức đầu tư dự án được TKV thông qua tại Văn bản này;

4. Phê duyệt, tổ chức triển khai thực hiện dự án và chịu trách nhiệm trước pháp luật và Tập đoàn trước Quyết định của mình.

5. Khẩn trương triển khai và hoàn thành các thủ tục về quản lý, sử dụng khu đất thực hiện Dự án theo quy định.

6. Cập nhật Quyết định đầu tư, kế hoạch lựa chọn nhà thầu và kết quả thực hiện các gói thầu của Dự án vào hệ thống phần mềm Quản lý đầu tư xây dựng của TKV để quản lý và theo dõi.

Căn cứ ý kiến chỉ đạo trên, Người đại diện phần vốn của TKV tại Công ty CP Địa chất mỏ - TKV tổ chức triển khai thực hiện ./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- HĐTV (e-copy để b/c);
- TGĐ (e-copy để b/c);
- PTGD Phan Xuân Thủy (e-copy);
- Ban KS TKV (e-copy);
- Các Ban: ĐT, KTTC, TP, TCNS, KSNB (e-copy);
- Công đoàn TKV (e-copy);
- Lưu VP, GN (06);

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Phan Xuân Thủy**

**NỘI DUNG DỰ ÁN**  
**ĐƯỢC HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN THÔNG QUA**

*(ban hành kèm Văn bản số: /TKV-ĐT ngày tháng 01 năm 2025)*

1. Tên dự án: Khu nghỉ dưỡng Khoáng nóng Địa chất tại phường Cẩm Thủy và phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả.

2. Địa điểm xây dựng: Phường Cẩm Thủy và phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh;

3. Chủ đầu tư: Công ty CP Địa chất mỏ - TKV.

4. Tổ chức tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty CP Tư vấn và xây dựng Kỹ Nguyên Xanh.

5. Loại, nhóm dự án; loại, cấp công trình chính:

- Dự án nhóm B;

- Công trình dân dụng, cấp III;

6. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng mới, nâng cấp công trình hiện có. Tổ chức khai thác nước khoáng nóng tại lỗ khoan 28B để phục vụ sản xuất kinh doanh với trọng tâm là thực hiện chăm sóc sức khỏe cho cán bộ, công nhân viên ngành than và nhân dân trên địa bàn, đáp ứng nhu cầu người dân và du khách góp phần phát triển ngành dịch vụ, du lịch Cẩm Phả nói riêng, tỉnh Quảng Ninh nói chung.

7. Diện tích đất sử dụng: 33.001,2 m<sup>2</sup>

8. Quy mô đầu tư xây dựng:

8.1. Khu A:

(i). Các công trình xây mới:

- Khu tắm khoáng trị liệu cao cấp: Cao 01 tầng, diện tích xây dựng 902 m<sup>2</sup>; hệ kết cấu: móng cọc, phần thân hệ khung BTCT toàn khối gồm sàn, cột, dầm; tường xây gạch; mái dốc BTCT toàn khối, lợp ngói hoàn thiện.

- Nhà giếng khoan cấp nước khoáng nóng: Cao 01 tầng, diện tích xây dựng 30 m<sup>2</sup>; hệ kết cấu: móng xây đá hộc, tường xây gạch, mái BTCT.

- Nhà vận hành kỹ thuật: Cao 01 tầng, diện tích xây dựng 40m<sup>2</sup> gồm các phòng đặt máy bơm, máy phát điện dự phòng, vận hành xử lý nước thải; hệ kết cấu: móng xây đá hộc, tường xây gạch, mái đổ BTCT.

- Cổng: Cổng chính rộng 10 m; cổng phụ rộng 5 m; tường rào xây gạch có kết cấu móng xây đá hộc, giằng móng BTCT, trát tường và lăn sơn hoàn thiện; đỉnh tường lắp đặt mũ rào đảm bảo an ninh.

(ii). Các công trình cải tạo:

- Cải tạo Nhà hỗn hợp 03 tầng (diện tích xây dựng 825 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn 1.665 m<sup>2</sup>): Cải tạo thành khu tắm khoáng trị liệu tập thể; giữ nguyên khung kết cấu cũ, bổ sung dầm, giằng BTCT, tường bao, cột chịu lực, cầu thang bộ tại một số vị trí bổ sung xây mới.

- Bể cảnh quan: Cải tạo từ bể ngâm nước khoáng nóng hiện có. Giữ nguyên hiện trạng kết cấu và lòng bể, sân bể lát gạch hoàn thiện.

- Nhà bảo vệ: Cao 01 tầng, diện tích xây dựng 13 m<sup>2</sup>; Giữ nguyên kết cấu, tường, trần

cũ, đục tẩy lớp vữa trát, gạch lát nền hiện có trát lại, hoàn thiện sơn.

- Nhà kho dụng cụ: Cao 01 tầng, diện tích xây dựng 34 m<sup>2</sup>; Giữ nguyên kết cấu, tường, trần cũ, đục tẩy lớp vữa trát, gạch lát nền hiện có trát lại, hoàn thiện.

#### 8.2. Khu B:

- Hệ thống đường giao thông nội bộ kết nối với khu A và khu C: Giữ nguyên hiện trạng, bổ sung thảm nhựa asphalt mặt đường phía tây của hồ.

- Bãi đỗ xe: Bố trí bãi đỗ xe ngoài trời dọc tuyến đường nối từ khu C vào khu A của Dự án. Nền bãi đỗ xe có kết cấu 3 lớp: Bê tông đá, cấp phối đá dăm, thảm nhựa asphan.

- Chỉnh trang cảnh quan cây xanh, chiếu sáng các đường giao thông và xung quanh hồ.

#### 8.3. Khu C: Xây mới các công trình:

- Khu nhà đa năng: Cao 3 tầng, diện tích xây dựng 762 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng 1.932 m<sup>2</sup>; hệ kết cấu: Móng cọc, phần thân hệ khung BTCT toàn khối gồm sàn, cột, dầm; tường xây gạch; mái dốc BTCT toàn khối, lợp ngói hoàn thiện.

- Khu Bể ngâm tắm nước khoáng nóng ngoài trời: Diện tích 228 m<sup>2</sup>; kết cấu đáy bể, thành bể bằng BTCT; sử dụng chất chống thấm và vật liệu ốp lát chuyên dụng.

- Nhà phụ trợ dịch vụ bể bơi ngoài trời: Cao 1 tầng, diện tích 258 m<sup>2</sup>; hệ kết cấu móng cọc, phần thân sử dụng hệ khung BTCT toàn khối gồm sàn, cột, dầm; tường xây gạch; mái dốc BTCT, lợp ngói hoàn thiện.

- Cây xanh, cảnh quan: Trong khuôn viên trồng cây xanh, bố trí ghế đá, đường dạo.

- Tuyến mương thoát nước: Dài 160m, rộng 3,5m, kết cấu BTCT.

#### 8.4. Hệ thống kỹ thuật, thiết bị trong công trình:

- Nguồn nước cấp: Được cung cấp bởi Công ty CP Nước sạch Quảng Ninh, điểm đầu nối thuộc tuyến ống CP 02-HDPE D280.

- Điện cấp cho dự án đã được Điện lực thành phố Cẩm Phả đồng ý đầu nối cấp nguồn cho 01 TBA 250KVA-22/0,4kV phục vụ cho dự án từ Cột trạm biến áp Cẩm Thủy 21 thuộc lộ 477E5.5.

- Các hạng mục chiếu sáng, điện nhẹ, cấp và thoát nước, PCCC được xây dựng lắp đặt đồng bộ, theo phương án thiết kế cho các hạng mục công trình, đảm bảo kỹ thuật vận hành sử dụng.

9. Tổng mức đầu tư xây dựng; giá trị các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng:

Tổng mức đầu tư của dự án (đã bao gồm VAT): 95.345.483.746 đồng. Trong đó:

- Chi phí xây dựng:	71.412.098.588 đồng
- Chi phí thiết bị:	7.968.650.805 đồng
- Chi phí quản lý dự án:	1.850.588.948 đồng
- Chi phí tư vấn ĐTXD:	6.472.674.196 đồng
- Chi phí khác:	896.655.825 đồng
- Chi phí dự phòng:	6.744.815.385 đồng

10. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu, vốn vay và các nguồn vốn hợp pháp khác.

11. Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2025 - 2026.



## TỔNG HỢP TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

**Dự án: Khu nghỉ dưỡng Khoáng nóng Địa chất tại phường Cẩm Thủy và phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả**

**Địa điểm xây dựng: Phường Cẩm Thủy và phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh**

*(Phụ lục kèm theo công văn số ...../TKV-ĐT ngày .... tháng 01 năm 2025)*

*Đơn vị tính: Đồng*

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	KÝ HIỆU	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
<b>I</b>	<b>Chi phí xây dựng</b>	<b>G<sub>xd</sub></b>	<b>G<sub>xd</sub>=G<sub>xd1</sub>+ ...+ G<sub>xd4</sub></b>	<b>66.122.314.000</b>	<b>5.289.785.000</b>	<b>71.412.098.588</b>
1	Hạng mục xây dựng dân dụng	G <sub>xd1</sub>		36.120.773.225	2.889.661.858	39.010.435.083
2	Hạng mục hạ tầng kỹ thuật	G <sub>xd2</sub>		23.426.369.520	1.874.109.562	25.300.479.081
3	Hạng mục pccc	G <sub>xd3</sub>		4.661.929.294	372.954.344	5.034.883.638
4	Hạng mục cấp điện ngoài nhà	G <sub>xd4</sub>		1.913.241.468	153.059.317	2.066.300.786
<b>II</b>	<b>Chi phí thiết bị</b>	<b>G<sub>tb</sub></b>	<b>G<sub>tb</sub>=G<sub>tb1</sub>+G<sub>tb2</sub></b>	<b>7.378.380.375</b>	<b>590.270.430</b>	<b>7.968.650.805</b>
1	Thiết bị công trình	G <sub>tb1</sub>		5.073.380.375	405.870.430	5.479.250.805
2	Thiết bị nội thất	G <sub>tb2</sub>		2.305.000.000	184.400.000	2.489.400.000
<b>III</b>	<b>Chi phí quản lý dự án</b>	<b>G<sub>qlđá</sub></b>	<b>G<sub>qlđá</sub>=2,331%*(G<sub>xd</sub>+G<sub>tb</sub>)</b>	<b>1.713.508.285</b>	<b>137.080.663</b>	<b>1.850.588.948</b>
<b>IV</b>	<b>Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng</b>	<b>G<sub>tv</sub></b>	<b>G<sub>tv</sub> = G<sub>tv1</sub>+...+G<sub>tv22</sub></b>	<b>5.993.216.848</b>	<b>479.457.348</b>	<b>6.472.674.196</b>
1	Chi phí lập quy hoạch	G <sub>tv1</sub>		254.768.000	20.381.440	275.149.440
2	Chi phí công bố quy hoạch	G <sub>tv2</sub>		7.500.000	600.000	8.100.000
3	Chi phí cắm mốc ranh giới	G <sub>tv3</sub>		618.347.079	49.467.766	667.814.845
4	Chi phí khảo sát địa hình (bước lập quy hoạch)	G <sub>tv4</sub>		42.810.523	3.424.842	46.235.365
5	Chi phí giám sát khảo sát và cắm mốc ranh giới	G <sub>tv5</sub>		26.600.034	2.128.003	28.728.037
6	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	G <sub>tv6</sub>	G <sub>tv7</sub> =0,649%*(G <sub>xd</sub> +G <sub>tb</sub> )	452.629.650	36.210.372	488.840.022
7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	G <sub>tv7</sub>	G <sub>tv8</sub> =0,119%*(G <sub>xd</sub> +G <sub>tb</sub> )	87.266.956	6.981.356	94.248.312
8	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn quản lý dự án	G <sub>tv8</sub>	G <sub>tv10</sub> =0,733%*G <sub>qlđá</sub>	12.557.896	1.004.632	13.562.528
9	Chi phí đo vẽ bản đồ xin giao đất, thuê đất tỷ lệ 1/500	G <sub>tv11</sub>		87.210.185	6.976.815	94.187.000

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	KÝ HIỆU	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GIGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
10	Chi phí khảo sát địa hình bổ sung	G <sub>tv12</sub>		40.054.153	3.204.332	43.258.485
11	Chi phí giám sát khảo sát	G <sub>tv13</sub>		1.631.005	130.480	1.761.485
12	Chi phí đánh giá tác động môi trường	G <sub>tv19</sub>		394.918.508	31.593.481	426.511.989
13	Chi phí khảo sát địa chất	G <sub>tv14</sub>	TT	346.608.454	27.728.676	374.337.130
14	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công	G <sub>tv16</sub>	$G_{tv16}=2,372\%*(G_{xd}+G_{tb})$	1.743.360.622	139.468.850	1.882.829.472
15	Chi phí thẩm tra thiết kế BVTC	G <sub>tv17</sub>	$G_{tv17}=0,158\%*(G_{xd}+G_{tb})$	116.402.754	9.312.220	125.714.974
16	Chi phí thẩm tra dự toán BVTC	G <sub>tv18</sub>	$G_{tv18}=0,154\%*(G_{xd}+G_{tb})$	113.029.102	9.042.328	122.071.431
17	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn thiết kế	G <sub>tv20</sub>	$G_{tv20}=0,729\%*G_{tv16}$	12.716.046	1.017.284	13.733.330
18	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn giám sát thi công xây dựng	G <sub>tv21</sub>	$G_{tv21}=0,766\%*G_{tv24}$	10.932.746	874.620	11.807.366
19	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng	G <sub>tv22</sub>	$G_{tv22}=0,163\%*G_{xd}$	107.805.196	8.624.416	116.429.612
20	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm thiết bị	G <sub>tv23</sub>	$G_{tv23}=0,367\%*G_{tb}$	27.078.656	2.166.292	29.244.948
21	Chi phí giám sát thi công xây dựng	G <sub>tv24</sub>	$G_{tv24}=2,158\%*G_{xd}$	1.426.715.751	114.137.260	1.540.853.011
22	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	G <sub>tv25</sub>	$G_{tv25}=0,884\%*G_{tb}$	62.273.530	4.981.882	67.255.413
<b>V</b>	<b>Chi phí khác</b>	<b>G<sub>k</sub></b>	<b><math>G_k = G_{k1} + \dots + G_{k9}</math></b>	<b>860.992.002</b>	<b>35.663.823</b>	<b>896.655.825</b>
1	Chi phí bảo hiểm công trình	G <sub>k1</sub>	$G_{k1}=0,11\%*(G_{xd}+G_{tb})$	80.850.764	6.468.061	87.318.825
2	Phí thẩm định dự án	G <sub>k2</sub>	$G_{k2}=0,012\%*G_{tmdt}$	12.014.959		12.014.959
3	Chi phí thẩm định đánh giá tác động môi trường	G <sub>k3</sub>		41.500.000		41.500.000
4	Chi phí thẩm định thiết kế BVTC	G <sub>k4</sub>	$G_{k4}=0,097\%*(G_{xd}+G_{tb})$	71.257.576		71.257.576
5	Chi phí thẩm định dự toán BVTC	G <sub>k5</sub>	$G_{k5}=0,094\%*(G_{xd}+G_{tb})$	69.085.003		69.085.003
6	Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán	G <sub>k6</sub>	$G_{k6}=0,225\%*G_{tmdt}$	216.464.257		216.464.257
7	Chi phí kiểm toán	G <sub>k7</sub>	$G_{k7}=0,345\%*G_{tmdt}$	331.885.861	26.550.869	358.436.730
8	Chi phí vệ sinh môi trường đô thị	G <sub>k8</sub>	$G_{k8}=0,05*G_{xd}$	33.061.157	2.644.893	35.706.050

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	KÝ HIỆU	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GIGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
9	Chi phí thẩm định phê duyệt PCCC	$G_{k9}$	$G_{k9}=0,005\%*G_{tmdt}$	4.872.426		4.872.426
<b>VI</b>	<b>Chi phí dự phòng</b>	$G_{dp}$	$G_{dp}=G_{dp1}+G_{dp2}$	<b>6.245.199.430</b>	<b>499.615.954</b>	<b>6.744.815.385</b>
1	Chi phí dự phòng cho khối lượng phát sinh	$G_{dp1}$	$G_{dp1}=5\%*(G_{xd}+G_{tb}+G_{qlda}+G_{tv}+G_k)$	4.103.420.575	328.273.646	4.431.694.222
2	Chi phí dự phòng do trượt giá	$G_{dp2}$	$G_{dp2}=2,6\%*(G_{xd}+G_{tb}+G_{qlda}+G_{tv}+G_k)$	2.141.778.854	171.342.308	2.313.121.163
	<b>TỔNG CỘNG</b>	$G_{tmdt}$	$G_{tmdt}=G_{xd}+G_{tb}+G_{qlda}+G_{tv}+G_k+G_{dp}$	<b>88.313.610.939</b>	<b>7.031.873.218</b>	<b>95.345.483.745</b>