

TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP
THAN - KHOÁNG SẢN VIỆT NAM
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA CHẤT MỎ - TKV

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 492/TTr-ĐCM

Cẩm Phả, ngày 01 tháng 4 năm 2025

TỜ TRÌNH

V/v thông qua đầu tư Dự án và ủy quyền
cho Hội đồng quản trị phê duyệt Dự án khu nghỉ dưỡng Khoáng nóng Địa chất
tại phường Cẩm Thủy và phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 Công ty CP Địa chất mỏ - TKV

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản pháp luật liên quan;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Giấy phép khai thác khoáng sản số 66/GP-BTNMT ngày 27/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Quyết định số 2166/QĐ-BTNMT ngày 02/10/2020 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quyết định Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Khu nghỉ dưỡng đập nước Đá Chồng" tại phường Cẩm Thạch và phường Cẩm Thủy, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Quyết định số 3068/QĐ-UBND ngày 26/8/2023 của UBND TP Cẩm Phả về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 - Dự án Khu nghỉ dưỡng Khoáng nóng Địa chất tại phường Cẩm Thủy và Cẩm Thạch;

Căn cứ văn bản số 4159/TKV-ĐT ngày 29/8/2023 của Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam về việc lập dự án Khu nghỉ dưỡng Khoáng nóng Địa chất tại phường Cẩm Thủy và Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả;

Căn cứ Quyết định số 2018/QĐ-UBND ngày 10/7/2024 của UBND tỉnh Quảng Ninh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu nghỉ dưỡng Khoáng nóng Địa chất tại phường Cẩm Thủy và phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả;

Căn cứ Văn bản số 108/TĐ-SCT ngày 20/9/2024 của Sở Công thương tỉnh Quảng Ninh V/v thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi 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 - phần thiết kế cơ sở hạng mục Cấp điện ngoài nhà;

Căn cứ Văn bản số 120/TĐ-SXD ngày 24/10/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh V/v thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi 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;

Căn cứ Văn bản số 394/TKV-ĐT ngày 21/01/2025 của Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam về việc 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;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi 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 ngày 27/02/2025 của Tổ thẩm định theo Quyết định số 1739/QĐ-ĐCM ngày 25/12/2024.

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định hồ sơ Dự án đầu tư xây dựng Khu nghỉ khoáng nóng Địa chất tại phường Cẩm Thủy và phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả ngày 07/3/2025 của Tổ thẩm định theo Quyết định số 1668/QĐ-ĐCM ngày 16/12/2024.

Căn cứ Quy chế quản lý ĐTXD của Công ty cổ phần Địa chất mỏ - TKV ban hành kèm theo Quyết định số 246/QĐ-ĐCM ngày 27/02/2025 của HĐQT Công ty cổ phần Địa chất mỏ - TKV.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua đầu tư Dự án Khu nghỉ dưỡng Khoáng nóng Địa chất tại phường Cẩm Thủy và phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả và Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT Công ty phê duyệt và tổ chức thực hiện dự án theo các quy định hiện hành đảm bảo tuân thủ pháp luật và hiệu quả của dự án đầu tư.

Nội dung Dự án như sau:

THÔNG TIN DỰ ÁN:

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 cổ phần địa chất mỏ-TKV.
 - Địa chỉ: Số 304 đường Trần Phú, phường Cẩm Thành, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.
 - MSDN: 5701436805.
4. Tổ chức tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty cổ phần Tư vấn và xây dựng Kỹ Nguyên Xanh.
 - Địa chỉ: Số 08 Lê Thanh Nghị, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.
 - MSDN: 5702032354
5. Loại, nhóm dự án; loại, cấp công trình chính, thời hạn sử dụng công trình:
 - Dự án nhóm B;
 - Công trình dân dụng, cấp III;
 - Thời hạn sử dụng công trình chính: 50 năm.

6. Mục tiêu của Dự án:

Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 - Khu nghỉ dưỡng Khoáng nóng Địa chất tại phường Cẩm Thủy và Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả được Chủ tịch UBND thành phố Cẩm Phả phê duyệt tại Quyết định số 3068/QĐ-UBND ngày 26/8/2023;

Đầu tư xây dựng các công trình phục vụ sản xuất kinh doanh, tổ chức khai thác nước khoáng nóng tại lỗ khoan 28B chăm sóc sức khỏe, phục vụ đối tượng khách hàng chính là cán bộ, công nhân viên ngành than và đông đảo nhân dân trên địa bàn với chi phí, giá cả phù hợp tình hình thực tế, nâng cao chất lượng phục vụ, kết hợp cung cấp sản phẩm dịch vụ, du lịch chất lượng cao 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; Tạo thêm việc làm cho người lao động trong Công ty; Xây dựng góp phần chỉnh trang cơ sở hạ tầng khu dân cư; Đóng góp nguồn thu cho ngân sách địa phương;

Đề sử dụng hợp lý, hiệu quả, tránh lãng phí tài nguyên khoáng sản, cung cấp thương mại (bán) một phần sản lượng nước khoáng khai thác tại lỗ khoan 28B cho đơn vị khác có nhu cầu cùng mục đích ngâm, tắm theo nội dung văn bản số 4014/ĐCKS-KS, ngày 23/12/2022 của Tổng cục Địa chất và Khoáng sản Việt Nam V/v sử dụng nước khoáng tại Lỗ khoan 28B, tỉnh Quảng Ninh.

7. Quy mô đầu tư xây dựng:

- Quy mô diện tích khu nghỉ dưỡng: 33.001,3m².
- Công suất phục vụ tắm khoáng nghỉ dưỡng: tối đa 1100 lượt khách/ngày.
- Số lượng cán bộ nhân viên: tối đa 150 người.

- Tổ chức khai thác nước khoáng nóng tại lỗ khoan 28B, công suất khai thác nước khoáng nóng tối đa 1000m³/ngày đêm theo Giấy phép khai thác khoáng sản số 66/GP-BTNMT ngày 27/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, phục vụ Dự án khu nghỉ dưỡng khoáng nóng Địa chất, phần sản lượng nước còn lại sau khi phục vụ ngâm, tắm tại khu nghỉ dưỡng thuộc Dự án trên sẽ dùng để bán thương mại cho đơn vị khác có nhu cầu cùng mục đích ngâm, tắm theo nội dung văn bản số 4014/ĐCKS-KS, ngày 23/12/2022 của Tổng cục Địa chất và Khoáng sản Việt Nam V/v sử dụng nước khoáng tại Lỗ khoan 28B, tỉnh Quảng Ninh.

- Đầu tư đồng bộ xây mới, nâng cấp cải tạo các hạng mục công trình đồng bộ theo quy hoạch điều chỉnh được phê duyệt, Gồm các khu chức năng chính như sau:

7.1 Khu A: Diện tích 6.248,5m², là Khu khai thác nước khoáng nóng và Dịch vụ ngâm tắm khoáng nóng, chăm sóc sức khỏe người lao động, dự kiến gồm các công trình:

- Cải tạo Nhà hỗn hợp 3 tầng hiện có thành khu tắm khoáng trị liệu tập thể: Cải tạo nâng cấp điều chỉnh lại không gian, cơ cấu lại các phòng, sử dụng các vật liệu nội thất, thiết bị hiện đại nhằm nâng cao chất lượng phục vụ, khắc

phục các hạn chế của mô hình phục vụ hiện nay và nâng công suất phục vụ tối đa lên đến 80 khách/lượt với mô hình ngâm tắm và điều dưỡng tập thể nam nữ riêng: tầng 1 phục vụ đón tiếp, kiểm soát khách, thay đồ, tắm tráng và ngâm tắm khoáng nóng tập thể nam/nữ riêng theo quy trình khép kín; Tầng 2 và tầng 3 chuyên vật lý trị liệu tập thể cho nam/nữ riêng theo tầng.

- Khu tắm khoáng trị liệu cao cấp: Được đầu tư xây mới 1 tầng, diện tích sàn xây dựng: 902m² bao gồm tổ hợp các khối tắm khoáng trị liệu chất lượng cao, khối phục vụ đón tiếp ăn uống và thư giãn đảm bảo khép kín với chất lượng dịch vụ tốt nhất, công suất phục vụ 24 khách/lượt (24 phòng khép kín).

- Bể cảnh quan: Được cải tạo từ bể ngâm nước khoáng nóng hiện có, diện tích 124m².

- Nhà trực (cải tạo): chiều cao 01 tầng. Diện tích: 13m².

- Nhà kho dụng cụ (cải tạo): chiều cao 01 tầng. Diện tích: 34m².

- Nhà khai thác, Giếng khai thác nước khoáng nóng tại lỗ khoan 28B (xây mới): Chiều cao 01 tầng, thiết kế hệ thống khai thác nước khoáng nóng. Diện tích xây dựng: 30m².

- Nhà vận hành kỹ thuật (xây mới): Bố trí các phòng đặt máy bơm, máy phát điện dự phòng, vận hành xử lý nước thải. Diện tích: 40m².

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cấp điện, cấp thoát nước... đảm bảo kỹ thuật vận hành sử dụng.

7.2 Khu B: Diện tích 21.449,6m², là khu hồ cảnh quan, cây xanh, sân đường nội bộ, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật.

- Giữ nguyên hệ thống đường giao thông kết nối các khu hiện có, bổ sung thảm nhựa asphalt mặt đường phía Tây của hồ, bố trí bãi đỗ xe.

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

7.3 Khu C: Diện tích 5.303,1m² là Khu ngâm tắm khoáng nóng, điều dưỡng chăm sóc sức khỏe người lao động ngành Than và nhân dân, dự kiến gồm các công trình:

- Xây mới Khu nhà đa năng 03 tầng, diện tích đất xây dựng 762m², tổng diện tích sàn xây dựng: 1.932m², gồm: Tầng 1 bố trí khu nhập hàng, để xe và các phòng kỹ thuật vận hành điện nước, khu vệ sinh chung, cầu thang, hành lang; Tầng 2 bố trí khu không gian đa năng tổ chức hội nghị, giao lưu văn hóa, văn nghệ, tiệc soạn của các đoàn điều dưỡng thuộc TKV; Tầng 3 bố trí các phòng luyện tập phục hồi chức năng..., phía sảnh ngoài là không gian giải khát phục vụ cho các đoàn đến điều dưỡng thuộc TKV.

- Xây mới khu Bể ngâm tắm nước khoáng nóng ngoài trời, diện tích 228m² và khối phụ trợ, dịch vụ 1 tầng, diện tích 258m² phục vụ ngâm tắm của các đoàn điều dưỡng TKV và nhân dân.

- Xây mới tuyến mương thoát nước từ khu phố Đập nước 2 phường Cẩm Thủy chảy vào suối Cẩm Thủy, hướng tuyến bám theo ranh giới khu đất đảm bảo tiêu thoát nước suối hiện trạng.

- Cây xanh, cảnh quan: Trong khuôn viên bố trí các cây xanh, ghề đá, đường dạo với không gian thoáng mát, vừa ngắm cảnh, nghỉ ngơi thư giãn.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cấp điện, cấp thoát nước... đảm bảo kỹ thuật vận hành sử dụng.

8. Bản vẽ thiết kế cơ sở được đóng dấu xác nhận thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng (kèm theo).

9. Số bước thiết kế, danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn.

9.1. Thiết kế: 02 bước.

9.2. Danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn:

Các tiêu chuẩn và quy chuẩn chủ yếu được áp dụng:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- QCVN 05:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe;
- QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình; sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD;
- TCVN 4319:2012 Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế:
 - TCVN 2737:2023 Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế;
 - TCVN 5574:2018 Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
 - TCVN 5575:2012 Kết cấu thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
 - TCVN 5573:2011 Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
 - TCXD 9362:2012 Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình;
 - TCVN 10304:2014 Móng cọc - Tiêu chuẩn thiết kế;
 - TCVN 9206:2012 Đặt thiết bị điện trong nhà và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế;
 - TCVN 9207:2012 Đặt đường dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế;
 - TCXDVN 9385:2012 Chống sét cho công trình xây dựng - Hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống;
 - TCXDVN 33:2006 Cấp nước, mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;
 - TCXDVN 7957:2008 Thoát nước, mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 5673:2012 Hệ thống tài liệu thiết kế xây dựng - Cấp thoát nước bên trong - Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công;

10. Tổng mức đầu tư: (đã bao gồm VAT): 95.345.483.746 đồng. (Bằng chữ: *Chín mươi lăm tỷ, ba trăm bốn mươi lăm triệu, bốn trăm tám mươi ba nghìn, bảy trăm bốn mươi sáu 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	<u>6.744.815.384</u>	đồng
Tổng cộng:	95.345.483.746	đồng

11. Nguồn vốn đầu tư:

Vốn chủ sở hữu, vốn vay và các nguồn vốn hợp pháp khác, trong đó:

- Vốn chủ sở hữu: Dự kiến 50.000.000.000 đồng.

- Vốn vay và vốn hợp pháp khác: Dự kiến 45.345.483.746 đồng.

12. Hình thức tổ chức quản lý dự án: Thuê đơn vị tư vấn quản lý dự án.

13. Thời gian thực hiện: Năm 2025-2026.

(Có hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án kèm theo)

Với các nội dung như trên, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 Công ty cổ phần Địa chất mỏ - TKV xem xét, thông qua đầu tư Dự án Khu nghỉ dưỡng Khoáng nóng Địa chất tại phường Cẩm Thủy và phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm phả và Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT Công ty phê duyệt và tổ chức thực hiện dự án theo các quy định hiện hành đảm bảo tuân thủ pháp luật và hiệu quả của dự án đầu tư./.

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025;
- Cổ đông của Công ty;
- HĐQT, BKS, BQLĐH;
- Văn phòng (đăng trên Website);
- Lưu: Văn thư, Thư ký Công ty.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TV. HĐQT - GIÁM ĐỐC



Hà Minh Thọ



DANH MỤC TÀI LIỆU

(Kèm theo Tờ trình số 492 /TTr-ĐCM ngày 01/4/2025 của Công ty cổ phần Địa chất mỏ - TKV)

TT	Tên văn bản, hồ sơ	Số lượng	Ghi chú
1	Giấy phép khai thác khoáng sản số 66/GP-BTNMT ngày 27/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.	01 bản	
2	Quyết định số 2166/QĐ-BTNMT ngày 02/10/2020 của Bộ Tài nguyên và môi trường Quyết định Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Khu nghỉ dưỡng đập nước Đá Chông" tại phường Cẩm Thạch và phường Cẩm Thủy, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh	01 bản	
3	Quyết định số 3068/QĐ-UBND ngày 26/8/2023 của UBND TP Cẩm Phả về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 - Dự án Khu nghỉ dưỡng Khoáng nóng Địa chất tại phường Cẩm Thủy và Cẩm Thạch.	01 bản	
4	Quyết định số 3866/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND TP Cẩm Phả về việc đính chính nội dung Quyết định số 3068/QĐ-UBND ngày 26/8/2023 của UBND TP Cẩm Phả	01 bản	
5	Quyết định số 2018/QĐ-UBND ngày 10/7/2024 của UBND tỉnh Quảng Ninh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu nghỉ dưỡng Khoáng nóng Địa chất tại phường Cẩm Thủy và phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả.	01 bản	
6	Văn bản số 4159/TKV-ĐT ngày 29/8/2023 của Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam về việc lập dự án Khu nghỉ dưỡng Khoáng nóng Địa chất tại phường Cẩm Thủy và Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả.	01 bản	
7	Quyết định số 1687/QĐ-ĐCM ngày 17/12/2024 của HĐQT Công ty về việc phê duyệt Kế hoạch đầu tư năm 2025 của Công ty cổ phần Địa chất mỏ - TKV	01 bản	
8	Văn bản số 4014/ĐCKS-KS ngày 23/12/2022 của Tổng cục Địa chất và Khoáng sản Việt Nam "V/v sử dụng nước khoáng tại Lỗ khoan 28B, tỉnh Quảng Ninh"	01 bản	
9	Văn bản số 961/ĐLTPCP-KHKT ngày 14/8/2024 của Điện lực thành phố Cẩm Phả "V/v cấp nguồn điện 01 TBA 250KVA-22/0,4kV của Công ty CP địa chất mỏ - TKV".	01 bản	
10	Văn bản số 1089/ĐLTPCP-KHKT ngày 25/9/2024 của Điện lực thành phố Cẩm Phả "V/v nâng công suất TBA 250kVA-22/0,4kV lên 400kVA-22/0,4kV của Công ty CP địa chất mỏ - TKV".	01 bản	
11	Văn bản số 692/CTT-CTN ngày 25/4/2023 của Công ty CP Nước sạch Quảng Ninh "V/v thỏa thuận cấp nguồn nước cho dự án đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng Khoáng nóng Địa chất tại P.Cẩm Thạch, Cẩm Thủy, Tp Cẩm Phả".	01 bản	

12	Văn bản số 6567/TKV-ĐT ngày 25/11/2024 của TKV “V/v thông báo kế hoạch đầu tư năm 2025”, trong đó có danh mục dự án thuộc nhóm B với tổng mức đầu tư dự kiến 96,293 tỷ đồng	01 bản	
13	Văn bản số 7251/TNMT-QHKH ngày 21/12/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh V/v tham gia ý kiến bổ sung đối với hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án khu nghỉ dưỡng khoáng nóng địa chất tại phường Cẩm Thủy, phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả.	01 bản	
14	Văn bản số 108/TĐ-SCT ngày 20/9/2024 của Sở Công thương tỉnh Quảng Ninh V/v thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi 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 - phần thiết kế cơ sở hạng mục Cấp điện ngoài nhà.	01 bản	
15	Văn bản số 120/TĐ-SXD ngày 24/10/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh V/v thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi 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	01 bản	
16	Báo cáo kết quả thẩm tra dự án: Khu nghỉ dưỡng Khoáng nóng Địa chất tại phường Cẩm Thủy và phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả số 510/BC-QLDA ngày 25/12/2024 của Công ty cổ phần Tư vấn và quản lý dự án xây dựng	01 bản	
17	Báo cáo Thẩm định của Ban đầu tư Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam về việc 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	01 bản	
18	Văn bản số 394/TKV-ĐT ngày 21/01/2025 của Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam về việc 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	01 bản	
19	Công văn số 1663/ĐCM-KHĐT ngày 16/12/2024 vv bổ sung, làm rõ cơ sở pháp lý để cải tạo công trình hiện trạng tại dự án khu nghỉ dưỡng khoáng nóng địa chất, phường Cẩm Thủy và Cẩm Thạch, tp Cẩm Phả.	01 bản	
20	Công văn số 5573/SXD-TTr vv phúc đáp văn bản số 1663/ĐCM-KHĐT ngày 16/12/2024 của Công ty CP Địa chất mỏ-TKV.	01 bản	
21	Văn bản số 07/UBND-QLĐT Ngày 02/01/2025 UBND thành phố Cẩm Phả V/v xem xét giải quyết hồ sơ, thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án Khu nghỉ dưỡng khoáng nóng Địa chất tại phường Cẩm Thủy và Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả.	01 bản	

22	Văn bản số 121/ĐCM-KHĐT ngày 17/01/2025 của Công ty Địa chất mỏ - TKV "V/v báo cáo giải trình, bổ sung nội dung theo thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Khu nghỉ dưỡng khoáng nóng Địa chất tại phường Cẩm Thủy và phường Cẩm Thạch, TP Cẩm Phả"	01 bản	
23	Tờ trình số 276/TTr-ĐCM ngày 28/02/2025 của Giám đốc về việc phê duyệt Dự án Khu nghỉ dưỡng Khoáng nóng Địa chất tại phường Cẩm Thủy và phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả	01 bản	
24	Báo cáo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi 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 ngày 27/02/2025 của Tổ thẩm định theo Quyết định số 1739/QĐ-ĐCM ngày 25/12/2024 của Giám đốc Công ty.	01 bản	
25	Báo cáo kết quả thẩm định hồ sơ Dự án đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng khoáng nóng địa chất ngày 07/3/2025 của Tổ thẩm định theo Quyết định số 1668/QĐ-ĐCM ngày 16/12/2024 của Hội đồng quản trị Công ty.	01 bản	
26	Hồ sơ BCNCKT ĐTXD Dự án Khu nghỉ dưỡng Khoáng nóng Địa chất đã được Sở Công thương và Sở Xây dựng thẩm định, gồm: <ul style="list-style-type: none"> - Phần 1: Thuyết minh chung; - Phần 2: Thiết kế cơ sở; + Tập 1: Thuyết minh; + Tập 2: Các bản vẽ thiết kế cơ sở. - Dự toán công trình 	01 bộ	





PHỤ LỤC 01: TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Dự án Khu nghỉ dưỡng Khoáng nóng Địa chất

(Kèm theo Tờ trình số 492 /TTr-ĐCM ngày 01/4/2025 của Công ty cổ phần Địa chất mỏ - TKV)

STT	Khoản mục chi phí	Giá trị (đồng)		
		Trước thuế	Thuế GTGT	Sau thuế
1	Chi phí xây dựng	66.122.314.000	5.289.785.000	71.412.098.588
2	Chi phí thiết bị (kt vận hành)	7.378.380.375	590.270.430	7.968.650.805
3	Chi phí quản lý dự án	1.713.508.285	137.080.663	1.850.588.948
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	5.993.216.847	479.457.348	6.472.674.196
5	Chi phí khác	860.992.002	35.663.823	896.655.825
6	Chi phí dự phòng	6.245.199.430	499.615.954	6.744.815.384
	Tổng cộng	88.313.610.939	7.031.873.218	95.345.483.746

PHỤ LỤC 02: 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
(Kèm theo Tờ trình số 492/TTr-ĐCM ngày 01/4/2025 của Công ty cổ phần Địa chất mỏ - TKV)

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	KÝ HIỆU	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
I	Chi phí xây dựng	G_{xd}	$G_{xd}=G_{xd1}+...+G_{xd4}$	66.122.314.000	5.289.785.000	71.412.098.588
1	Hạng mục xây dựng dân dụng	G_{xd1}		36.120.773.225	2.889.661.858	39.010.435.083
2	Hạng mục hạ tầng kỹ thuật	G_{xd2}		23.426.369.520	1.874.109.562	25.300.479.081
3	Hạng mục pccc	G_{xd3}		4.661.929.294	372.954.344	5.034.883.638
4	Hạng mục cấp điện ngoài nhà	G_{xd4}		1.913.241.468	153.059.317	2.066.300.786
II	Chi phí thiết bị	G_{tb}	$G_{tb}=G_{tb1}+G_{tb2}$	7.378.380.375	590.270.430	7.968.650.805
1	Thiết bị công trình	G_{tb1}		5.073.380.375	405.870.430	5.479.250.805
2	Thiết bị nội thất	G_{tb2}		2.305.000.000	184.400.000	2.489.400.000
III	Chi phí quản lý dự án	G_{qlda}	$G_{qlda}=2,331\%*(G_{xd}+G_{tb})$	1.713.508.285	137.080.663	1.850.588.948
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	G_{tv}	$G_{tv}=G_{tv1}+...+G_{tv22}$	5.993.216.848	479.457.348	6.472.674.196
1	Chi phí lập quy hoạch	G_{tv1}		254.768.000	20.381.440	275.149.440
2	Chi phí công bố quy hoạch	G_{tv2}		7.500.000	600.000	8.100.000
3	Chi phí cắm mốc ranh giới	G_{tv3}		618.347.079	49.467.766	667.814.845
4	Chi phí khảo sát địa hình (bước lập quy hoạch)	G_{tv4}		42.810.523	3.424.842	46.235.365
5	Chi phí giám sát khảo sát và cắm mốc ranh giới	G_{tv5}		26.600.034	2.128.003	28.728.037
6	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	G_{tv6}	$G_{tv7}=0,649\%*(G_{xd}+G_{tb})$	452.629.650	36.210.372	488.840.022
7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	G_{tv7}	$G_{tv8}=0,119\%*(G_{xd}+G_{tb})$	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_{tv8}	$G_{tv10}=0,733\%*G_{qlda}$	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_{tv11}		87.210.185	6.976.815	94.187.000
10	Chi phí khảo sát địa hình bổ sung	G_{tv12}		40.054.153	3.204.332	43.258.485
11	Chi phí giám sát khảo sát	G_{tv13}		1.631.005	130.480	1.761.485
12	Chi phí đánh giá tác động môi trường	G_{tv19}		394.918.508	31.593.481	426.511.989



13	Chi phí khảo sát địa chất	G_{tv14}	TT	346.608.454	27.728.676	374.337.130
14	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công	G_{tv16}	$G_{tv16}=2,372\%*(G_{xd}+G_{tb})$	1.743.360.622	139.468.850	1.882.829.472
15	Chi phí thẩm tra thiết kế BVTC	G_{tv17}	$G_{tv17}=0,158\%*(G_{xd}+G_{tb})$	116.402.754	9.312.220	125.714.974
16	Chi phí thẩm tra dự toán BVTC	G_{tv18}	$G_{tv18}=0,154\%*(G_{xd}+G_{tb})$	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_{tv20}	$G_{tv20}=0,729\%*G_{tv16}$	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_{tv21}	$G_{tv21}=0,766\%*G_{tv24}$	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_{tv22}	$G_{tv22}=0,163\%*G_{xd}$	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_{tv23}	$G_{tv23}=0,367\%*G_{tb}$	27.078.656	2.166.292	29.244.948
21	Chi phí giám sát thi công xây dựng	G_{tv24}	$G_{tv24}=2,158\%*G_{xd}$	1.426.715.751	114.137.260	1.540.853.011
22	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	G_{tv25}	$G_{tv25}=0,884\%*G_{tb}$	62.273.530	4.981.882	67.255.413
V	Chi phí khác	G_k	$G_k = G_{k1} + \dots + G_{k9}$	860.992.002	35.663.823	896.655.825
1	Chi phí bảo hiểm công trình	G_{k1}	$G_{k1}=0,11\%*(G_{xd}+G_{tb})$	80.850.764	6.468.061	87.318.825
2	Phí thẩm định dự án	G_{k2}	$G_{k2}=0,012\%*G_{tmdt}$	12.014.959		12.014.959
3	Chi phí thẩm định đánh giá tác động môi trường	G_{k3}		41.500.000		41.500.000
4	Chi phí thẩm định thiết kế BVTC	G_{k4}	$G_{k4}=0,097\%*(G_{xd}+G_{tb})$	71.257.576		71.257.576
5	Chi phí thẩm định dự toán BVTC	G_{k5}	$G_{k5}=0,094\%*(G_{xd}+G_{tb})$	69.085.003		69.085.003
6	Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán	G_{k6}	$G_{k6}=0,225\%*G_{tmdt}$	216.464.257		216.464.257
7	Chi phí kiểm toán	G_{k7}	$G_{k7}=0,345\%*G_{tmdt}$	331.885.861	26.550.869	358.436.730
8	Chi phí vệ sinh môi trường đô thị	G_{k8}	$G_{k8}=0,05*G_{xd}$	33.061.157	2.644.893	35.706.050
9	Chi phí thẩm định phê duyệt PCCC	G_{k9}	$G_{k9}=0,005\%*G_{tmdt}$	4.872.426		4.872.426
VI	Chi phí dự phòng	G_{dp}	$G_{dp}=G_{dp1}+G_{dp2}$	6.245.199.430	499.615.954	6.744.815.384
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	4.431.694.221
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
	TỔNG CỘNG	G_{tmdt}	$G_{tmdt}=G_{xd}+G_{tb}+G_{qlda}+G_{tv}+G_k+G_{dp}$	88.313.610.939	7.031.873.218	95.345.483.746