ĐẤU THẦU/ *BIDDING*

CHỌN CÔNG TY QUẢN LÝ - VẬN HÀNH TÒA NHÀ THE VISTA/
SELECT MANAGEMENT – OPERATION COMPANY AT THE VISTA BUILDING

Tháng 06, năm 2021/ *June, 2021*

Trình bày bởi Trưởng dự án/ *Presented by project manager*_ Mr. Nguyễn Văn Minh

MỤC ĐÍCH ĐẤU THẦU CHỌN ĐƠN VỊ VẬN HÀNH THE VISTA

THE PURPOSE OF BIDDING TO SELECT MANAGEMENT – OPERATION COMPANY FOR THE VISTA BUILDING

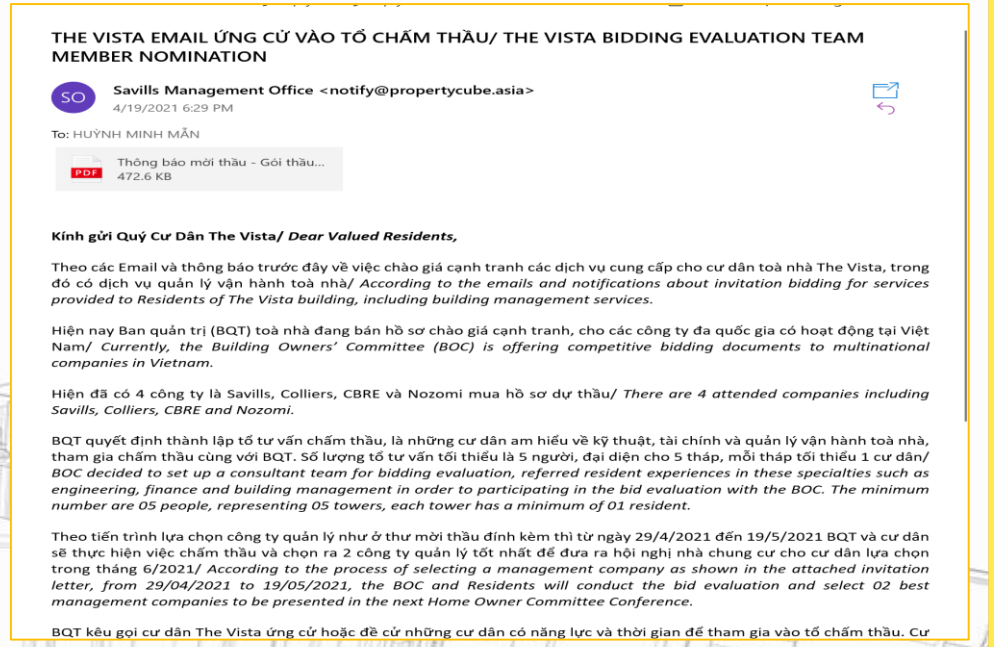
- Căn cứ thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016/ *Regarding to Circulars No. 02/2016/TT-BXD on 15/02/2016*
- Căn cứ hợp đồng quản lý vận hành chung cư với Savills từ 2011 và HĐ PM19-015 hết hạn ngày 31/03/2021 và được gia hạn đến 31/10/2021/ *Regarding to Management – operation contract with Savills from 2011 and contract No. PM19-015 expired on 31/03/2021 and extended until 31/10/2021.*
- Căn cứ theo qui trình đấu thầu/ mua hàng của The Vista/ *Regarding to The Vista's bidding process.*
- Căn cứ theo biểu quyết và đồng thuận của Ban quản trị nhiệm kỳ 2020 – 2023 quyết định mở thầu chọn lựa công ty quản lý tòa nhà/ *Regarding to the voting and consensus of BOCs (2020 – 2023) about bidding to select management – operation company.*

Mục đích/ *Purpose:*

- Tạo sự cạnh tranh/ *Create competition*
- Tuân thủ theo qui trình đấu thầu/ mua hàng của The Vista công khai, minh bạch/ *Comply with The Vista's public and transparent bidding/purchase process.*
- Chọn đơn vận hành tòa nhà The Vista chuyên nghiệp, hiệu quả và giá cả cạnh tranh/ *Select the professional and effective company with the competitive price in Management – Operation for The Vista.*

CÁCH THỨC THỰC HIỆN/ *METHOD*

1. Thông báo và mời cư dân tham gia **Ban chấm thầu/** *Announcement for Residents to invite to join* ***The bidding evaluation Committee***
2. Xây dựng **hồ sơ mời thầu/** *Build up Invitation To Bid*
3. Gửi thư mời thầu đến các công ty: Savills, CBRE, Collier, Nozomi, JLL (không tham gia)/ *Send bidding invitation letter to Savills, CBRE, Collier, Nozomi and JLL (do not participate)*
4. **Ban chấm thầu** phỏng vấn, tham quan các dự án điển hình, đánh giá và bỏ phiếu kín chọn ra **2 công ty/** *Interview, visit typical projects, evaluate and secret ballot to choose 2 companies by The bidding evaluation Committee*
5. **Cư dân bỏ phiếu chọn** công ty quản lý tòa nhà từ 2 công ty mà Ban chấm thầu đưa ra/ *Residents will vote to choose Management – Operation company from 2 companies chosen by The bidding evaluation Committee*



THE VISTA EMAIL ỨNG CỬ VÀO TỔ CHẤM THẦU/ THE VISTA BIDDING EVALUATION TEAM MEMBER NOMINATION

SO Savills Management Office <notify@propertycube.asia>
4/19/2021 6:29 PM

To: HUỲNH MINH MẪN

PDF Thông báo mời thầu - Gói thầu...
472.6 KB

Kính gửi Quý Cư Dân The Vista/ *Dear Valued Residents,*

Theo các Email và thông báo trước đây về việc chào giá cạnh tranh các dịch vụ cung cấp cho cư dân toà nhà The Vista, trong đó có dịch vụ quản lý vận hành toà nhà/ *According to the emails and notifications about invitation bidding for services provided to Residents of The Vista building, including building management services.*

Hiện nay Ban quản trị (BQT) toà nhà đang bán hồ sơ chào giá cạnh tranh, cho các công ty đa quốc gia có hoạt động tại Việt Nam/ *Currently, the Building Owners' Committee (BOC) is offering competitive bidding documents to multinational companies in Vietnam.*

Hiện đã có 4 công ty là Savills, Colliers, CBRE và Nozomi mua hồ sơ dự thầu/ *There are 4 attended companies including Savills, Colliers, CBRE and Nozomi.*

BQT quyết định thành lập tổ tư vấn chấm thầu, là những cư dân am hiểu về kỹ thuật, tài chính và quản lý vận hành toà nhà, tham gia chấm thầu cùng với BQT. Số lượng tổ tư vấn tối thiểu là 5 người, đại diện cho 5 tháp, mỗi tháp tối thiểu 1 cư dân/ *BOC decided to set up a consultant team for bidding evaluation, referred resident experiences in these specialties such as engineering, finance and building management in order to participating in the bid evaluation with the BOC. The minimum number are 05 people, representing 05 towers, each tower has a minimum of 01 resident.*

Theo tiến trình lựa chọn công ty quản lý như ở thư mời thầu đính kèm thì từ ngày 29/4/2021 đến 19/5/2021 BQT và cư dân sẽ thực hiện việc chấm thầu và chọn ra 2 công ty quản lý tốt nhất để đưa ra hội nghị nhà chung cư cho cư dân lựa chọn trong tháng 6/2021/ *According to the process of selecting a management company as shown in the attached invitation letter, from 29/04/2021 to 19/05/2021, the BOC and Residents will conduct the bid evaluation and select 02 best management companies to be presented in the next Home Owner Committee Conference.*

BQT kêu gọi cư dân The Vista ứng cử hoặc đề cử những cư dân có năng lực và thời gian để tham gia vào tổ chấm thầu. Cư

Cách thức bỏ phiếu bầu chọn/ *Voting regulation:*

Vòng 1: Ban chấm thầu đánh giá và bỏ phiếu kín chọn 2 công ty để đưa ra cư dân bình chọn/ *The bidding evaluation Committee evaluate and secret ballot to choose 2 companies.*

Vòng 2: Cư dân bỏ phiếu chọn công ty ưu tiên 1, 2. Đơn vị có số phiếu chọn cao nhất sẽ là ưu tiên 1 và xúc tiến đàm phán các điều kiện hợp đồng bởi ban chấm thầu/ *Residents vote to choose the 1st and 2nd priority company. Company with the highest number of votes will be priority 1 and The bidding evaluation Committee will negotiate the contract conditions.*

❖ Trong trường hợp đàm phán với công ty "ưu tiên 1" gặp trở ngại, hai bên đồng thuận không thể ký kết được hợp đồng, thì Ban quản trị được phép chuyển sang đàm phán với công ty "ưu tiên 2" để ký hợp đồng vận hành quản lý toà nhà/ *If two parties cannot negotiate, the contract will be cancelled, BOC will negotiate with the 2nd priority company.*

KHÁI QUÁT HỒ SƠ MỜI THẦU/ *SUMMARY BIDDING DOCUMENTS*

Hồ sơ mời thầu (itb) có nội dung tóm lược như sau/ *Summary contents of bidding documents:*

1. **Năng lực và kinh nghiệm**: nhà thầu là công ty đa quốc gia, do nước ngoài góp vốn, đủ yêu cầu về năng lực tài chính, đủ kinh nghiệm về quản lý toà nhà/ ***Capacity and experience:*** *multinational company, foreign investment, financial capacity requirements satisfaction, full experience of building management.*

2. **Kỹ thuật**: đáp ứng các yêu cầu chuyên môn kỹ thuật, có quy trình quản lý vận hành toà nhà, có đủ nguồn nhân lực sẵn sàng vận hành toà nhà/ ***Technical:*** *professional and technical requirements satisfaction, building operation management process, human resources ready to operate the building.*

3. **Tài chánh**: chi phí vận hành cạnh tranh, đảm bảo số lượng và chất lượng nhân viên làm việc tại toà nhà. Cam kết mức phí quản lý cư dân đóng góp không tăng thêm/ ***Financial:*** *Competitive operating costs, ensuring the quantity and quality of employees working in the building. Commit to keeping the management fee.*

BAN CHẤM THẦU

BAN QUẢN TRỊ			ĐẠI DIỆN CƯ DÂN		
Stt	HỌ VÀ TÊN	MÃ CĂN	Stt	HỌ VÀ TÊN	MÃ CĂN
1	Huỳnh Minh Mẫn	T5-12b02	1	Nguyễn Duy Hưng	T4-G03-G05
2	Trần Thị Minh Tâm	T1-12b01	2	Mai Đức Bảo	T3-2302
3	Võ Thái Thanh Linh	Chủ đầu tư	3	Vũ Hồng Dương	T3-G01
4	Lê Thành Long	T2-1603	4	Lê Thành Viễn	T3-0302
5	Nguyễn Ngọc Lắm	T3-0804	5	Nguyễn Hưng	T5-0808
6	Nguyễn Văn Minh	T4-1106	6	Nguyễn Thuỳ Dương	T4-1504
7	Andrew James Stephen	T5-G01			

* *Anh Nguyễn Văn Minh đại diện BQT làm trưởng dự án*

KẾ HOẠCH THỰC HIỆN/ *IMPLEMENTATION PLAN*

1. Ngày 07/04/2021: Ban quản trị thống nhất nội dung hồ sơ mời thầu và mời 05 công ty đa quốc gia Quản lý - Vận hành toà nhà là Nozomi (Nhật), CBRE (Mỹ), Savills (Anh), Colliers (Đức) và JLL (Mỹ)/ *On 07/04/2021: BOCs approved content of the bidding documents and invited 5 Management Operation companies are Nozomi (Japan), CBRE (USA), Savills (England), Colliers (Germany) and JLL (USA).*

2. Từ ngày 12 đến ngày 16/04/2021, Có 4 công ty là **Nozomi**, **CBRE**, **Savills** và **Colliers** đồng ý tham gia thầu và đến toà nhà để khảo sát chào giá dịch vụ/ *From 12th to 16th of April 2021: 4 companies: **Nozomi**, **CBRE**, **Savills** and **Colliers** agreed to participate in the bid and sent to the building to survey with the service price.*

3. Để sử dụng trí tuệ của **tập thể Cư dân** và **công khai minh bạch** trong việc lựa chọn công ty quản lý tốt nhất cho toà nhà. Ngày **19/04/2021**, Ban quản trị đã gửi thư mời cư dân có chuyên môn, tự ứng cử vào "**BAN CHẤM THẦU**". Kết quả ngay sau đó, có 06 cư dân, là chủ sở hữu các căn hộ tại The Vista, tham gia vào "BAN CHẤM THẦU"/ *The Residents' wisdom will choose the best management company for the building by public and transparent way. On 19/04/2021, BOCs invited the Residents who have qualified performance to self-nominee in the "BIDDING EVALUATION COMMITTEE". There has been six Valued Owner joined the "BIDDING EVALUATION COMMITTEE".*

4. Lúc **17:30 ngày 29/04/2021** Ban chấm thầu và đại diện 04 công ty nộp thầu đã mở thầu công khai, lập "**BIÊN BẢN MỞ THẦU**", ngay sau đó, Ban chấm thầu bắt đầu thực hiện chấm thầu/ *At 5:30 pm on 29/04/2021 The bidding evaluation Committee and representatives of four public bidding Companies, recorded "BID OPENING MINUTES", then The bidding evaluation Committee has began to bid evaluate.*

5. **Phương pháp chấm thầu** là đánh giá các nhà thầu dựa trên tiêu chuẩn trong Hồ sơ mời thầu, tham quan, đánh giá các chung cư mà các công ty dự thầu đang quản lý. So sánh đối chiếu với hồ sơ chào thầu các nhà thầu đã nộp, để chọn ra 02 Nhà thầu TỐT NHẤT/ *The bidding evaluation method is based on the criteria in the Bidding documents; visiting, evaluation of the building under managing by the bidding companies. Compare with bidding documents submitted by bidders to select 02 BEST Bidders.*

6. Lúc 18:00 ngày 15/05/2021, nhận đủ tất cả phiếu bầu chọn của 13 thành viên Ban chấm thầu, niêm phong thùng phiếu/ *At 6 pm on 15/05/2021, received all votes of 13 members of the bidding evaluation Committee, sealed the ballot box.*

7. Ngày 29/06/2021, Gửi hồ sơ dự thầu của 04 công ty (Savills, CBRE, Colliers, Nozomi) bằng đường dẫn tới email/ *On 29/06/2021, Send 04 bidders documents (Savills, CBRE, Collier, Nozomi) by link to Residents' email.*

8. 18h ngày 07/07/2021, Ban chấm thầu sẽ mở phong bì phiếu bầu chọn công ty quản lý với sự chứng kiến của Cư dân/ *At 6 pm on 07/07/2021, The bidding evaluation Committee will open the ballot to vote for Building Management Company with witness by Residents.*

9. Ngày 08-09/07/2021, BQT gửi Biên bản chấm thầu, Phiếu biểu quyết và Hồ sơ biểu quyết qua email và đến từng căn hộ/ *On 08-09/07/2021, BOCs send the bidding minutes, voting ballot and voting documents via email and directly to each apartment.*

10. Ngày 11/07/2021, Ban chấm thầu sẽ trình bày và giải đáp các thắc mắc của Cư dân tại Hội nghị thường niên/ *On 11/07/2021, The bidding evaluation Committee will present and answer the question from Residents at the AGM.*

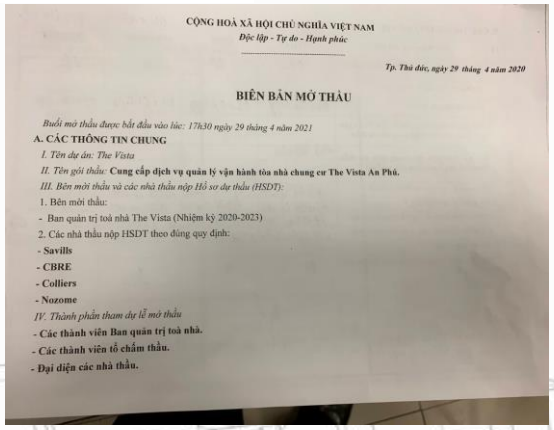
11. Ngày 11/07/2021 đến 19h ngày 15/07/2021, biểu quyết và kiểm tra danh sách biểu quyết. Cư dân vui lòng bỏ phiếu và đánh dấu vào danh sách biểu quyết để tại thùng phiếu, tầng P1 các tháp/ *From 11/07/2021 to 7 pm on 18/07/2021, vote and check the voting checklist. Please vote and tick on the checklist at voting box at P1 floor each tower.*

12. Nếu số phiếu biểu quyết < 50%, từ 16/07/2021 đến 19h ngày 18/07/2021 là thời gian gia hạn biểu quyết. BQT, BQL sẽ liên hệ trực tiếp đến Cư dân để nhận thêm phiếu biểu quyết/ *In case of voting ballot less than 50%, BOCs and MO will contact directly to Residents from 16/07/2021 to 7 pm on 18/07/2021 to get more voting ballot.*

13. Ngày 18/07/2021 lúc 19:30 kiểm phiếu với sự chứng kiến Ban chấm thầu và đại diện Cư dân và công bố kết quả vào ngày 19/07/2021/ *On 18/07/2021 at 7:30 pm will vote count with the bidding evaluation Committee and Resident representatives and publish the result on 19/08/2021.*

14. Ban chấm thầu xúc tiến thương thảo họp đồng với công ty **"ưu tiên 1"** được Cư dân chọn/ *The bidding evaluation Committee will negotiate a contract with the "**priority 1**" company selected by Residents.*

15. Trong vòng 20 ngày sau khi chọn Công ty ưu tiên 1, Ban chấm thầu công bố Công ty Quản lý và ngày bắt đầu thực hiện quản lý tòa nhà The Vista đến toàn thể cư dân/ *Within 20 days after selecting the first priority company, the bidding evaluation Committee will announce the Management Company and the date to start to manage of The Vista building.*



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

Tp. Thủ đức, ngày 29 tháng 4 năm 2020

BIÊN BẢN MỞ THẦU

Buổi mở thầu được bắt đầu vào lúc: 17h30 ngày 29 tháng 4 năm 2021

A. CÁC THÔNG TIN CHUNG

I. Tên dự án: The Vista

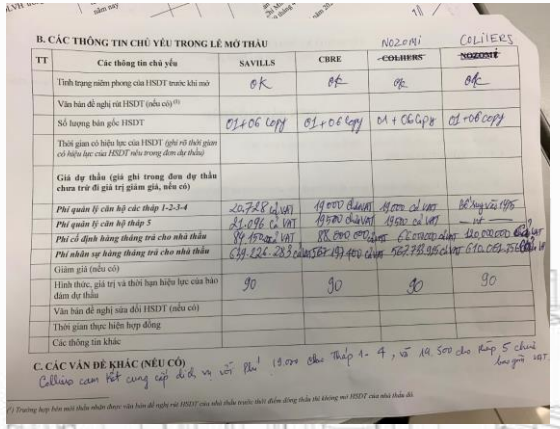
II. Tên gói thầu: **Cung cấp dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà chung cư The Vista An Phú.**

III. Bên mời thầu và các nhà thầu nộp Hồ sơ dự thầu (HSDT):

1. Bên mời thầu:
- Ban quản trị toà nhà The Vista (Nhiệm kỳ 2020-2023)

2. Các nhà thầu nộp HSDT theo đúng quy định:
- **Savills**
- **CBRE**
- **Colliers**
- **Nozome**

IV. Thành phần tham dự lễ mở thầu
- **Các thành viên Ban quản trị toà nhà.**
- **Các thành viên tổ chấm thầu.**
- **Đại diện các nhà thầu.**



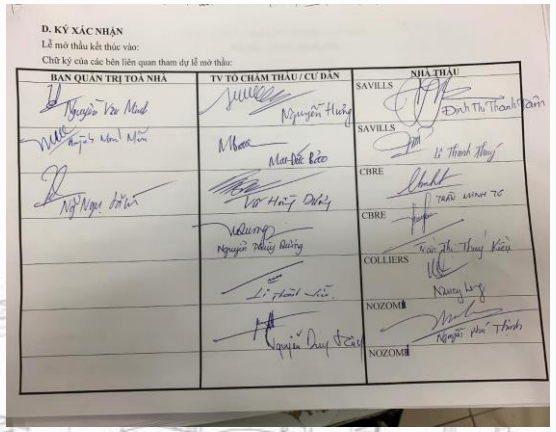
B. CÁC THÔNG TIN CHỦ YẾU TRONG LỄ MỞ THẦU

TT	Các thông tin chủ yếu	SAVILLS	CBRE	~~COLIERS~~ NOZOMI	~~NOZOMI~~ COLIERS
	Tình trạng niêm phong của HSDT trước khi mở	OK	OK	OK	OK
	Văn bản đề nghị rút HSDT (nếu có)(1)				
	Số lượng bản gốc HSDT	01+06 copy	01+06 copy	01+06 copy	01+06 copy
	Thời gian có hiệu lực của HSDT *(ghi rõ thời gian có hiệu lực của HSDT nếu trong đơn dự thầu)*				
	Giá dự thầu (giá ghi trong đơn dự thầu chưa trừ đi giá trị giảm giá, nếu có)				
	Phí quản lý căn hộ các tháp 1-2-3-4	20.748 đ/m2 VAT	19.000 đ/m2 VAT	19.000 đ/m2 VAT	Để nguyên 19%
	Phí quản lý căn hộ tháp 5	21.096 đ/m2 VAT	19.500 đ/m2 VAT	19.500 đ/m2 VAT	— nt —
	Phí cố định hàng tháng trả cho nhà thầu	89.192.000 đ VAT	88.000.000 đ/tháng	110.000.000 đ/tháng	110.000.000 đ/tháng
	Phí nhân sự hàng tháng trả cho nhà thầu	634.124.283 đ/tháng	567.778.955 đ/tháng	610.000.000 đ/tháng	Giảm 1%
	Giảm giá (nếu có)				
	Hình thức, giá trị và thời hạn hiệu lực của bảo đảm dự thầu	90	90	90	90
	Văn bản đề nghị sửa đổi HSDT (nếu có)				
	Thời gian thực hiện hợp đồng				
	Các thông tin khác				

C. CÁC VẤN ĐỀ KHÁC (NẾU CÓ)

Colliers cam kết cung cấp đ.d, vệ sinh Phí 19.000 cho Tháp 1-4, và 19.500 cho Tháp 5 chưa bao gồm VAT

(1) Trường hợp bên mời thầu nhận được văn bản đề nghị rút HSDT của nhà thầu trước thời điểm đóng thầu thì không mở HSDT của nhà thầu đó.



D. KÝ XÁC NHẬN

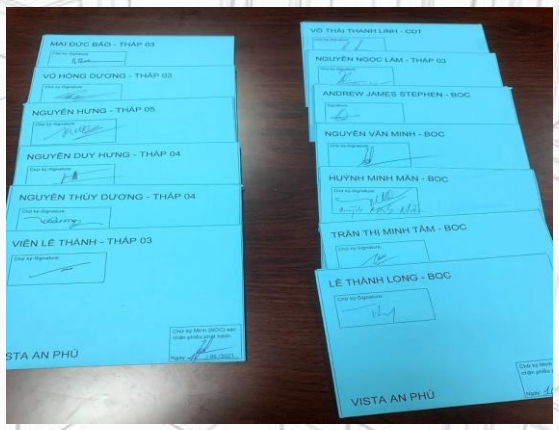
Lễ mở thầu kết thúc vào:

Chữ ký của các bên liên quan tham dự lễ mở thầu:

BAN QUẢN TRỊ TOÀ NHÀ	TV TỔ CHẤM THẦU / CƯ DÂN	NHÀ THẦU
		SAVILLS
		SAVILLS
		CBRE
		CBRE
		COLLIERS
		NOZOMI
		NOZOMI

Các hình ảnh & biên bản mở thầu/ *Pictures & minutes of bid opening*

Tham quan các dự án/ *Visiting projects*



Phiếu chấm thầu/ *Bidding ballot*

PHẦN BÁO GIÁ CỦA CÁC CÔNG TY QUẢN LÝ

QUOTES OF MANAGEMENT COMPANIES

STT/ *No.*	TIÊU CHÍ TÀI CHÍNH/ *FINANCIAL CRITERIA*	NOZOMI	CBRE	COLLIERS	SAVILLS
A	Mức phí cạnh tranh (không cao hơn hợp đồng hiện tại)/ *Competitive fee (not higher than current contract)*				
A.1	- Phí cố định trả về công ty quản lý + VAT < 82.500.000đ/ *Fixed fee returned to Management Company + VAT < 82,500,000 VND.*	66.000.000	88,000,000	93,500,000	84,150,000
A.2	- Phí nhân sự trả cho nhân sự trực tiếp tại dự án +VAT < 573.855.000đ/ *Personnel fee paid to personnel directly at the project +VAT < 573,855,000 VND*	501.734.000	567,197,400	610,484,685	639,226,284
	Cộng mức phí hàng tháng cư dân trả 656.355.000đ/tháng (đã bao gồm VAT)/ *Plus the monthly fee residents pay 656,355,000 VND/month (VAT included)*	567,734,000	655,197,400	703,984,685	723,376,284
	Chi phí hàng năm phải trả/ *Annual costs to be paid* = 12 x (A1+A2)	**6,812,808,000**	**7,862,368,800**	**8,447,816,218**	**8,680,515,408**
A.3	Tổng số nhân sự tại dự án/ *Total staff at the project*	27	27	27	30
B	Mức thu phí quản lý không tăng hơn hiện tại/ *Management fee will not increase more than the current rate*				
B.1	- Phí quản lý các tháp 1-2-3-4 (đ/m2/tháng) +VAT/tháng/ *Management fee for 1-2-3-4 towers (VND/m2/month) +VAT/month*	19.000	20,900	20,900	20,728
B.2	- Phí quản lý tháp 5 + VAT/tháng/ *Management fee for tower 5 (VND/m2/month) +VAT/month*	19.500	21,450	21,450	21,096

BẢNG TỔNG HỢP SO SÁNH TIÊU CHÍ CHỌN THẦU CỦA 2 CÔNG TY TRÚNG THẦU/ *SUMMARY TABLE COMPARING THE SELECTION CRITERIA OF 2 COMPANIES SELECTED*

STT	TIÊU CHÍ BÀI THẦU	Công ty A	Công ty B
1	***Là công ty đa quốc gia hoạt động ở VN***	***Đạt yêu cầu***	***Đạt yêu cầu***
2	***Có năng lực và kinh nghiệm***	***Đạt yêu cầu***	***Đạt yêu cầu***
3	***Có năng lực về chuyên môn kỹ thuật***	***Đạt yêu cầu***	***Đạt yêu cầu***
4	***Mức phí cạnh tranh, không cao hơn hợp đồng hiện tại là 656.355.000đ/tháng***		
	- Phí cố định trả về công ty quản lý + VAT < 82.500.000đ		
	- Phí nhân sự trả cho nhân sự trực tiếp tại dự án +VAT < 573.855.000đ		
	Tổng số nhân sự tại dự án		
5	***Mức thu phí quản lý không tăng hơn hiện tại***		
	- Phí quản lý các tháp 1-2-3-4 (đ/m2/tháng) +VAT/tháng		
	- Phí quản lý tháp 5 + VAT/tháng		
6	***Ban quản trị toà nhà có cần ký quỹ bảo đảm vận hành cho công ty quản lý ngay khi ký hợp đồng?***		

PHIẾU BẦU CHỌN CÔNG TY QUẢN LÝ

VOTING BALLOT SELECTING MANAGEMENT COMPANY

HNNCC THE VISTA 2021/ *THE VISTA AGM 2021*

PHIẾU BIỂU QUYẾT XẾP HẠNG CÔNG TY QUẢN LÝ – VẬN HÀNH

VOTING LETTER FOR RANKING MANAGEMENT – OPERATION COMPANY

SỐ PHIẾU/ *VOTE No.:*

Họ tên Chủ Sở hữu/ Người đại diện: _____ Căn hộ: _____
Name of Owner / Authorization Person *Unit*

Số CMND / Passports: _____ Điện thoại nhà / Di động: _____ Email: _____
ID / Passports No. *Telephone / Mobile*

Sau khi xem hồ sơ trên email và nghe Ban quản trị trình bày tại hội nghị, tôi đã hiểu rõ vấn đề và biểu quyết như sau:
After studying document on emmail and listening BOC present at AGM, I voted as follows:

Nội dung biểu quyết/ *Content*	Công ty A/ *Company A*		Công ty B/ *Company B*	
Xếp hạng công ty quản lý – vận hành tòa nhà The Vista ***Ranking Management and Operation company for The Vista building***	**1**	**2**	**1**	**2**

Lưu ý / ***Notes:*** Khoanh tròn số ① cho CÔNG TY TỐT NHẤT và số ② cho CÔNG TY CÒN LẠI
Circle THE BEST COMPANY with ① and OTHER with ②

Lời Kết/ Epilogue

- Chân thành cám ơn sự tham dự, đóng góp ý kiến thẳng thắn, công tâm và hữu ích của tất cả thành viên Ban chấm thầu cũng như các Anh Chị đã bỏ thời gian tham quan, đánh giá tại các chung cư mà các đơn vị dự thầu hiện đang quản lý/ *Sincerely thank you for participation, honest, fair and helpful opinions from members of The bidding evaluation Committee as well as those who took the time to visit and evaluate the buildings that the contractors are currently managing.*
- Cám ơn sự tham gia bỏ phiếu công tâm của Quý Cư dân nhằm giúp Ban quản trị, Ban chấm thầu chọn được công ty quản lý phù hợp cho The Vista/ *Sincerely thank you for your participation to fair vote and support The bidding evaluation Committee select the suitable Management Company for The Vista.*