



BÁO CÁO

KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NĂM 2023; KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH, ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NĂM 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024

Thực hiện Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng cấp thoát nước, thay mặt cho Ban điều hành, Tổng giám đốc xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch năm 2024 như sau:

I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2023

Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 đã thông qua các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2023 gồm: Tổng giá trị SXKD là 341,658 tỷ đồng (trong đó giá trị SXKD 326,148 tỷ đồng và ĐTPT 15,51 tỷ đồng); Doanh thu hợp nhất: 326,514 tỷ đồng; Lợi nhuận hợp nhất trước thuế 26,176 tỷ đồng; Nộp ngân sách 18 tỷ đồng; Cổ tức 15%.

Năm 2023, trong bối cảnh kinh tế trong nước tiếp tục có nhiều điểm nghẽn làm ảnh hưởng đến các hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, nhưng Công ty đã thường xuyên nhận được sự quan tâm và hỗ trợ của lãnh đạo Tổng công ty Viwaseen, sự chỉ đạo sâu sát trực tiếp của HĐQT với sự nỗ lực của Ban điều hành, CBCNV công ty đã kịp thời có những giải pháp phù hợp, tháo gỡ các khó khăn và thực hiện nhiệm vụ SXKD, kết quả chung năm 2023 các chỉ tiêu cơ bản đều hoàn thành, kết quả cụ thể như sau:

TT	Chỉ tiêu	ĐV T	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Tỷ lệ %
A	Tổng giá trị Sản xuất kinh doanh và Đầu tư dự án (1+2)	Tỷ đ	341,658	489,643	143,3%
1	Giá trị sản xuất kinh doanh	Tỷ đ	326,148	476,326	146,0%
2	Giá trị đầu tư thực hiện các dự án	Tỷ đ	15,510	13,317	85,9%
B	Tổng doanh thu hợp nhất	Tỷ đ	326,514	465,001	142,4%
C	Lợi nhuận hợp nhất trước thuế	Tỷ đ	26,173	34,109	130,3%
D	Nộp ngân sách Công ty Mẹ	Tỷ đ	18,000	19,640	109%
E	Cổ tức	%	15%	Dự kiến 17,5%	116,7%
F	Thu nhập bình quân triệu đ/người/tháng	Triệu đ	10,2	11,4	111,8%
G	Thu hồi công nợ	Tỷ đ	320,000	491,699	153,7%

1. Về công tác đấu thầu, tìm kiếm việc làm

Năm 2023, Công ty tham gia tổng cộng 07 gói thầu với tổng giá trị 364,15 tỷ đồng. Trong đó trúng thầu 05 gói giá trị 236,95 tỷ, trượt thầu 02 gói giá trị 127,2 tỷ.

Trước tình hình cạnh tranh ngày càng gay gắt, công việc ngày càng khan hiếm dẫn tới nguồn công việc hiện nay chưa đủ, Nguồn giá trị các hợp đồng chuyển tiếp sang 2024 là 21 tỷ đồng, tháng 02/2024 đã trúng thầu thêm 01 gói thầu giá trị 101,4 tỷ đồng, Công ty tăng cường công tác tiếp thị, tìm kiếm nguồn công việc, đấu thầu các gói thầu phù hợp với thế mạnh công ty để đảm bảo khối lượng công việc cho năm 2024 và gói đầu sang 2025.

2. Về công tác xây lắp

Giá trị thi công các công trình năm 2023 là 333,207 tỷ đồng đạt 166,6% kế hoạch năm, Các gói thầu trúng thầu được công ty tổ chức triển khai thực hiện đáp ứng tiến độ, chất lượng, nghiệm thu bàn giao, thu hồi vốn kịp thời.

Công ty hoàn tất bàn giao, quyết toán cho Chủ đầu tư 10 gói thầu/công trình cho chủ đầu tư (gồm: Gói thầu BT-CW-05 Bắc Thạnh Phú - Bến Tre; Gói thầu tuyển ống cấp nước số 5 Gò Công – Tiền Giang; Gói thầu số 14 NMN Bình Hòa - An Giang; Gói thầu số 02XL NMN Chí Thạnh - Phú Yên; Gói thầu Khắc phục sự cố rò rỉ trên tuyến ống cấp nước bê tông D1500mm trước số nhà 6A đường Tân Quý, phường Tân Quý; Gói thầu số 02XL Tuyến ống truyền tải ra khu vực phía Bắc thành phố Tuy Hòa – Phú Yên; Gói thầu: Thi công hệ thống cấp nước sinh hoạt Khu dân cư số 6 - Công viên giải trí Hiệp Bình Phước; Gói thầu: TOC2.EPC Sông Đà; Gói thầu số 5 Hệ thống cấp nước phường Tam Phước, TP. Biên Hòa; Gói thầu bể chứa 3000 m³ Hà Tiên)

Một số gói thầu cũ cũng đã có chuyển biến tích cực gồm Gói thầu Mộc Bài Chủ đầu tư đã tiếp nhận công trình để đưa vào vận hành sử dụng và ký quyết toán công trình, Gói thầu Cà Mau Chủ đầu tư đã ký hồ sơ quyết toán tuy nhiên phần bù giá chưa thanh toán được do phải xin chủ trương của UBND tỉnh. Các gói thầu 11A1, F1 vẫn chưa có chuyển biến tốt do phụ thuộc vào quá trình xử lý công việc của Chủ đầu tư và các thủ tục pháp lý liên quan khác.

3. Về đầu tư phát triển: Tình hình thực hiện một số dự án hiện nay như sau:

- **Dự án Khu nhà ở phường Hiệp Phú – Quận 9:** Công ty tiếp tục chủ động làm việc với các cấp có thẩm quyền để phê duyệt tính pháp lý của dự án theo Nghị định 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 trong thời gian sớm nhất.

- **Công trình đầu tư tuyển ống mới thay thế Tuyến ống cũ tại NMN Đắc Mil:** Công trình ký năm 2020 đang tiếp tục thực hiện theo kế hoạch làm đường của huyện.

- **Công trình thay thế cụm lãng nghiêng thành cụm lãng lamen:** Đã hoàn tất thi công đưa vào sử dụng trước tết nguyên đán. Đang thực hiện quyết toán công trình.

- **Công trình thay đồng hồ nước cho khách hàng:** Đã hoàn thành

- **Cải tạo, sửa chữa văn phòng Waseco:** Thực hiện theo kế hoạch, trong năm 2023 Công ty đã thực hiện xong Hệ thống Camera toàn khu Waseco; Cải tạo chống thấm lầu 2 khu A; Thay thế 100 van điện từ cho hệ thống ĐHKK Khu B; Thực hiện cải tạo, sửa chữa Phần xây dựng và Phần M&E theo kế hoạch cải tạo năm 2023; Cải tạo nhà vệ sinh Đợt 1 (Tầng trệt khu A và 100% Khu B).

4. Về công tác cho thuê văn phòng:

Kinh doanh cho thuê văn phòng là một trong các lĩnh vực chính của Công ty. Năm 2023, sản lượng kinh doanh văn phòng thực hiện được 104,177 tỷ/98 tỷ đạt 106,3% kế hoạch, doanh thu là 94,954 tỷ/ 91,154 tỷ đạt 103,3%. Tỷ lệ cho thuê sàn thương mại đạt 96%. Với cơ sở vật chất hiện có, Tòa nhà WASECO là nơi đặt trụ sở làm việc của hơn 100 công ty, với trên 2.500 người làm việc. Công ty luôn chú trọng thực hiện sửa chữa, thay thế, nâng cấp hệ thống kỹ thuật và dịch vụ, tiện ích trong Tòa nhà nhằm cải thiện và nâng cao chất lượng dịch vụ văn phòng, tạo sự thuận lợi và phù hợp nhất cho khách hàng.

Kết quả kinh doanh văn phòng năm 2023 và nhiều năm qua của công ty luôn đạt hiệu quả tốt, góp phần quan trọng vào hiệu quả kinh doanh chung của Công ty.

5. Về lĩnh vực tài chính

Luôn đảm bảo nguồn vốn lưu động, trung và dài hạn cho SXKD và ĐTPT phù hợp với các quy định hiện hành. Tình hình tài chính, tín dụng của công ty luôn ổn định, được Ngân hàng và đối tác tin tưởng đánh giá cao.

Công ty đã tập trung tháo gỡ các vướng mắc về thanh quyết toán, thu hồi vốn đối với từng công trình, dự án, tổng số tiền thu hồi được trong năm là 491,699 tỷ đồng, đạt 153,7% kế hoạch. Công nợ luôn được rà soát, thu hồi, xử lý theo đúng quy định của Nhà Nước và quy chế quản lý công ty.

Trong năm công ty đã thu hồi được tổng số nợ quá hạn: 2,493 tỷ đồng (gồm thu hồi hết công nợ CT EPC Quận 2: 52 triệu, thu hết gói thầu Sông Ray: 1,22 tỷ đồng, CT Cà Mau: 744 triệu, thu hết CT Nhì Thành: 477 triệu). Tuy nhiên các khoản nợ khó đòi vẫn còn tồn đọng với giá trị: 11,9 tỷ đồng (gồm Gói thầu F1: 8,898 tỷ đồng, Gói thầu Tân Sơn Nhất: 862 triệu đồng, gói thầu Cà Mau: 1,2 tỷ đồng, Cấp nước Buôn Mê Thuột: 427 triệu, CT Lia Cần Thơ: 420 triệu), công ty đã trích lập dự phòng theo quy định: 9,565 tỷ đồng. Đối với Công ty An Xuân Thịnh liên quan đến công trình F1 đã có quyết định giám đốc thẩm của Toà án nhân dân cấp cao tại TPHCM tuyên huỷ bản án phúc thẩm giao hồ sơ vụ án cho toà án nhân dân quận 7 xét xử lại. Hiện nay, Toà Án nhân dân Quận 7 đã có giấy triệu tập để thực hiện các bước xét xử lại vụ kiện, BĐH đã ký hợp đồng với Công ty Luật Nghiêm & Chính tiếp tục hỗ trợ pháp lý vụ kiện với chi phí giai đoạn sơ thẩm là 100 trong đồng (chưa VAT).

Công tác hạch toán kế toán: Luôn cập nhật và phản ánh kịp thời, trung thực mọi nghiệp vụ kinh tế phát sinh.

6. Công tác tổ chức nhân sự và thực hiện chế độ chính sách đối với người lao động

Trong năm 2023, Công ty tiếp tục sắp xếp lại tổ chức nhân sự các phòng ban, đơn vị nhằm nâng cao năng lực của CBNV và đáp ứng yêu cầu quản lý điều hành và tập trung củng cố các Đội xây lắp có đủ năng lực về tài chính, máy móc thiết bị và con người để thực hiện nhiệm vụ.

Trong năm, Công ty thực hiện tốt công tác tuyển dụng, bổ nhiệm cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý đáp ứng yêu cầu quản lý điều hành, đặc biệt hoàn tất công tác bổ nhiệm cán bộ lãnh đạo cấp cao của Công ty nhiệm kỳ 2023-2028.

Công ty luôn quan tâm đào tạo, bồi dưỡng để các CBNV đủ điều kiện cấp Chứng chỉ hành nghề Kỹ sư xây dựng và các chứng nhận về quản lý dự án, đấu thầu, tập huấn ATVSLĐ cho các cán bộ, nhân viên trên công trường.

Công ty luôn thực hiện tốt các chế độ, chính sách đối với người lao động về lương thưởng, BHXH và các chế độ phúc lợi khác như tham quan nghỉ mát, khen thưởng, mua bảo hiểm tai nạn, trợ cấp khó khăn đột xuất... Trong công ty không xảy ra tình trạng nợ lương, nợ bảo hiểm. Thu nhập bình quân của người lao động tăng đều qua mỗi năm. Người lao động ngày càng có ý thức về trách nhiệm đối với công việc được giao.

7. Thực hiện chương trình Tuân thủ (ICP) của Ngân hàng Thế giới

Năm 2023 đang thực hiện tốt chương trình tuân thủ của Ngân hàng Thế giới về việc minh bạch trong hoạt động của doanh nghiệp, bao gồm các quy chế, quy định và quy trình thực hiện áp dụng đối với mọi hoạt động của Công ty như nghiên cứu thị trường, phát triển đối tác, đấu thầu, quản lý hợp đồng, quản lý tài chính, quản lý đầu tư...

II. MỤC TIÊU, KH SXKD VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NĂM 2024

Căn cứ kết quả SXKD năm 2023, nguồn công việc chuyển tiếp và khả năng tìm kiếm công việc, Công ty đề ra mục tiêu SXKD và ĐTPT năm 2024 như sau:

1. Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2024

DVT: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	Tỷ lệ % so với 2023
A	Tổng giá trị SXKD + ĐTPT (1+2)	489,643	398,934	81,5%
1	Giá trị sản xuất kinh doanh	476,326	372,300	78,2%
2	Giá trị đầu tư thực hiện các dự án	13,317	26,634	200%
B	Tổng doanh thu hợp nhất	465,001	366,000	78,7%
	Trong đó doanh thu công ty mẹ	435,676	332,000	76,2%
C	Lợi nhuận hợp nhất trước thuế hợp nhất	34,109	35,376	103,7%
	Trong đó LN trước thuế công ty Mẹ	34,457	32,500	94,3%
D	Nộp ngân sách Công ty Mẹ	19,640	19,203	97,8%
E	Cổ tức	17,5%	15%	85,7%
F	Thu nhập bình quân/người/tháng	11,4 tr.đ	12,5 tr.đ	109,6%
G	Thu hồi công nợ	491,699	332,000	67,5%

Chi tiết tổng giá trị SXKD và ĐTPT năm 2024 là 398,934 tỷ, bao gồm:

- + Xây lắp 230 tỷ gồm: Các công trình chuyển tiếp 21 tỷ đồng và công việc còn thiếu cần trúng thầu trong năm 2024 là 300-400 tỷ trong đó bổ sung cho năm 2024 là 209 tỷ đồng còn lại gói đầu sang 2025.
- + SX nước sạch gồm Nhà máy nước Đăk Mil 6,3 tỷ đồng.
- + Kinh doanh khác gồm kinh doanh vật tư 36 tỷ, cho thuê văn phòng 100 tỷ đồng.
- + Giá trị đầu tư năm 2024 là 26,634 tỷ đồng gồm: Sửa chữa, cải tạo tòa nhà Waseco Khu A, B, C là 21,934 tỷ đồng; dự án Quận 9 là 4,2 tỷ đồng và đầu tư, sửa chữa tại Nhà máy nước Đăk Mil 0,5 tỷ đồng.

2. Các giải pháp chủ yếu

2.1. Về lĩnh vực đấu thầu và thi công xây lắp

- **Công tác đấu thầu**

Công ty tiếp tục tiếp cận và tham gia các gói thầu tại các địa bàn như: Kiên Giang, Bình Dương, Đồng Nai, TP.HCM, Bình Thuận, Ninh Thuận, Tây Ninh, Bến Tre, Tiền Giang và các địa bàn khác đảm bảo nguồn công việc cho năm 2024 và gói đầu sang năm 2025.

- **Công tác xây lắp**

Tiếp tục củng cố năng lực BCH công trình và Đội Xây lắp đảm bảo thực hiện các công trình đạt chất lượng, tiến độ, lập hồ sơ quản lý chất lượng đầy đủ, thanh quyết toán, thu hồi vốn kịp thời.

Thực hiện hoàn thành quyết toán các gói thầu tồn đọng LIA Cần Thơ, 11A1.

Tập trung nhân lực, nguồn vốn thi công đảm bảo chất lượng các công trình đang triển khai thi công trong năm.

2.2. Về kinh doanh văn phòng

Tiếp tục cải tạo, nâng cấp dịch vụ văn phòng, chú trọng đến hệ thống ME và các tiện ích khác trong Tòa nhà để đảm bảo sự an toàn, thuận tiện cho khách hàng.

Chủ động, linh hoạt các giải pháp để đảm bảo kế hoạch về doanh thu, duy trì tỷ lệ cho thuê sàn thương mại từ 95% trở lên.

2.3. Về lĩnh vực đầu tư phát triển: Chủ yếu tập trung vào các công tác sau:

- Đầu tư, sửa chữa, cải tạo tại tòa nhà khu A, B;
- Tiếp tục triển khai các công việc cần thực hiện Dự án khu phức hợp tại phường Hiệp Phú – Tp Thủ Đức (Quận 9 cũ);
- Đầu tư, sửa chữa tại Nhà máy nước Đăk Mil.

2.4. Về lĩnh vực tài chính

Công ty tiếp tục chủ động đề ra các giải pháp tích cực đảm bảo cung cấp đủ, kịp thời nhu cầu vốn, sử dụng vốn hiệu quả phục vụ công tác đầu tư, SXKD công ty trong đó chú trọng các vấn đề cơ bản sau:

Sử dụng hiệu quả vốn tự có của đơn vị, khai thác triệt để những tài sản cố định, công cụ dụng cụ, thiết bị có sẵn trong phạm vi toàn công ty.

Duy trì và thực hiện tốt mối quan hệ với các tổ chức tín dụng trên nguyên tắc bình đẳng, hợp tác, tin cậy và hỗ trợ đảm bảo duy trì thương hiệu và mức độ tín dụng tốt nhất được các tổ chức tín dụng xếp hạng.

Tiếp tục vận hành tốt công tác quản trị doanh nghiệp theo cơ chế tài chính gắn trách nhiệm cá nhân, tập thể có địa chỉ cụ thể liên quan tới việc quản lý chi phí, tiến độ, chất lượng, sử dụng vốn trong thi công xây lắp, đầu tư, khai thác sử dụng tài sản sau đầu tư.

Lựa chọn, rà soát tham gia dự các gói thầu có nguồn vốn thanh toán chắc chắn, các điều khoản thanh toán phù hợp với quy định của hợp đồng xây lắp. Thường xuyên rà soát công nợ và đề xuất giải quyết các vướng mắc, giải pháp giải quyết theo đúng quy định.

2.5. Công tác tổ chức nhân sự và thực hiện chế độ chính sách đối với người lao động

Tiếp tục sắp xếp hợp lý, hiệu quả nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu đổi mới trong quản lý điều hành SXKD.

Tiếp tục sắp xếp, đào tạo, tuyển dụng, bổ nhiệm cán bộ lãnh đạo, quản lý đáp ứng yêu cầu quản lý trong tình hình mới, đồng thời đổi mới phương án trả lương, thưởng gắn liền với năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc, nhằm khuyến khích người lao động phấn đấu và cống hiến tốt nhất cho công việc, làm gia tăng lợi ích chính đáng cho người lao động.

Luôn đảm bảo các quyền lợi về chế độ lương, thưởng, bảo hiểm và các chế độ phúc lợi khác tốt nhất để người lao động yên tâm làm việc.

2.6. Thực hiện chương trình Tuân thủ (ICP) của Ngân hàng Thế giới

Tiếp tục thực hiện tốt các yêu cầu của Ngân hàng Thế giới về việc minh bạch trong hoạt động, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý doanh nghiệp.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBCKNN, SGDCK TPHCM;
- HĐQT, BKS CTY;
- Website Cty;



**KHÁI TOÁN CÁC CÔNG VIỆC ĐỀ XUẤT ĐẦU TƯ MỚI VÀ CẢI TẠO SỬA CHỮA
NĂM 2024**

Stt	Nội dung	Năm 2023 chuyển	Bổ sung năm 2024	Cộng (trđ)	Ghi chú
	Cộng	2.993	23.640	26.634	
I	Cải tạo, sửa chữa	2.993	19.440	22.434	
1	Tòa nhà Waseco	2.558	19.376	21.934	
1,1	Phần Xây dựng	2.558	13.157	15.714	Chi tiết theo bảng đề xuất sửa chữa tòa nhà
1,2	Phần M&E		6.220	6.220	
2	NMN DakMil	436	64	500	
+	Thay cụm lăng nghiêng (chuyển tiếp)	267		267	
+	Tuyến ống NMN Dakmil 2021 (chuyển tiếp)	169		169	
+	Cải tạo, sửa chữa khác		64	64	
II	Đầu tư mới		4.200	4.200	
1	Dự án Quận 9		4.200	4.200	
-	Chi phí tư vấn đầu tư		1.000	1.000	
-	Chi phí thuê đất		3.000	3.000	
-	Chi phí bảo vệ và các công tác liên quan		200	200	

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN



Nguyễn Thế Du

TỔNG GIÁM ĐỐC



CHU XUÂN LĂNG

KHÁI TOÁN CÁC CÔNG VIỆC ĐỀ XUẤT THAY THẾ SỬA CHỮA TÒA NHÀ WASECO 2024
PHẦN XÂY LẮP

Địa điểm: Khu A, Khu B, Khu C tòa nhà Waseco tại số 10 Phó Quang, phường 2, quận Tân Bình, Tp.HCM

Sửa chữa lớn								
Stt	Nội dung công việc	ĐVT	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền	Hiện trạng	Mục đích cải tạo	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
I	Công việc chuyển sang từ 2023				2.368.341.026			
+	Thay trần lầu 12 khu B				124.013.276			
+	Sơn tường hành lang khu văn phòng cho thuê				303.069.926			
+	Cải tạo nhà vệ sinh Đợt 1				1.941.257.824			
II	Công việc đề xuất mới				12.182.100.735			
1	Thay thế cửa sổ nhôm kính ngoài trời khu A (lầu 3 đến lầu 8)	M2	85	2.800.000	238.000.000	Cửa sổ nhôm đã làm từ năm 2005, kính đang sử dụng không cường lực. Hiện nay đã hư hỏng không an toàn.	Thay thế bằng cửa nhôm Xingfa hoặc tương đương, kính cường lực dày 5mm	
2	Cải tạo nhà vệ sinh khu A (phần còn lại: lầu 3 đến lầu 8)	M2	270	6.650.000	1.795.500.000	Nhà vệ sinh được đưa vào sử dụng từ 2005, hiện đã xuống	Cải tạo sửa chữa để đảm bảo đáp ứng cho thuê văn phòng. Phương án cải tạo theo mẫu đã thực hiện tại tầng trệt khu A và các tầng khu B	Đơn giá tính theo dự toán cải tạo Nhà vệ sinh Đợt 1
3	Cải tạo văn phòng công ty- Tầng trệt khu A	M2			6.670.364.735			
-	Cải tạo phòng Chủ tịch và Tổng giám đốc			720.364.735	720.364.735			Giá trị đã thực hiện tháng 1/2024
-	Cải tạo các khu vực còn lại (không bao gồm khu vệ sinh đã thực hiện)	M2	850,00	7.000.000	5.950.000.000	Công trình đưa vào sử dụng từ 2005, đến nay chưa cải tạo sửa chữa, hiện công trình đã xuống cấp	Sau thời gian hoạt động lâu dài, cơ sở vật chất của tòa nhà đã xuất hiện tình trạng xuống cấp cần được cải tạo, sửa chữa đáp ứng là bộ mặt tòa nhà cho thuê, góp phần phát triển sản xuất, kinh doanh cho Công ty. Công trình đã lập khái toán trình duyệt vào năm 2023 với giá trị TMDT 3,2 tỷ nhưng chưa đáp ứng cải tạo đồng bộ. Đề xuất bổ sung cải tạo đồng bộ gồm: cải tạo giếng trời, lát nền khu hành lang và văn phòng làm việc, làm hệ thống điện, ổ cắm theo từng vị trí bàn làm việc và tăng suất vốn đầu tư so với trình duyệt năm	Đơn giá đã bao gồm chi phí thiết kế đã thực hiện lần 1-2021. Dự toán chi tiết được lập theo thiết kế điều chỉnh và trình duyệt theo quy định
4	Sửa chữa khác	Công trình			3.478.236.000			
-	Hàng rào sau lưng tòa nhà giáp khu cư	m2	77,5	700.000	54.250.000			
-	Sơn dầu tương hầm để xe	m2	801,7	300.000	240.510.000			

KHAI TOÁN CÁC CÔNG VIỆC ĐỀ XUẤT THAY THẾ SỬA CHỮA TÒA NHÀ WASECO 2023
PHẦN M&E

Địa điểm: Khu A, Khu B, Khu C tòa nhà Waseco tại số 10 Phố Quang, phường 2, quận Tân Bình, Tp.HCM

Stt	Nội dung công việc	ĐVT	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền	Năm đưa vào sử dụng	Hiện trạng	Sự cần thiết thay thế sửa	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
A	Khu A				1.217.000.000				
I	Sửa chữa thường xuyên				617.000.000				
a	Máy lạnh Khu A				497.000.000		Máy lạnh khu A là máy lạnh 2 cục treo tường và âm trần, trước đây sử dụng máy hiệu Rocker đưa vào sử dụng năm 2004 nay trên thị trường không còn tồn tại thương hiệu này. Công ty đã thay thế hàng năm bằng máy Daikin khi máy Rocker bị hư hỏng.		
1	Máy 5 HP Daikin (sẽ thay thế máy Rocker âm trần nổi ống gió)	Cái	7	63.000.000	441.000.000	Đưa vào sử dụng năm 2003	Hiện còn 5 máy Rocker 5HP khi bị hỏng sẽ thay thế mới bằng máy Daikin		sửa chữa thường xuyên hư đến đâu sửa chữa đến đó
2	Máy 2,5 HP Daikin (sẽ thay thế máy Rocker âm trần nổi ống gió)	Cái	2	28.000.000	56.000.000	Đưa vào sử dụng năm 2003	Hiện còn 3 máy Rocker 2,5HP khi bị hỏng sẽ thay thế mới bằng máy Daikin		sửa chữa thường xuyên hư đến đâu sửa chữa đến đó
b	Máy phát điện khu A				120.000.000				
1	Sửa chữa cụm máy phát điện Khu A	cụm	1	120.000.000	120.000.000	Đưa vào sử dụng năm 2004	Máy phát điện hoạt động dự phòng trên 16 năm, dự trù sửa chữa thay thế thiết bị máy phát khi bị hư hỏng. Dự trù khoảng 120 triệu.		sửa chữa thường xuyên hư đến đâu sửa chữa đến đó
II	Sửa chữa định kỳ				600.000.000				
c	PCCC KHU A				350.000.000				
1	Bơm nước chữa cháy, tuyến ống, khu A	Hệ	1	350.000.000	350.000.000	Đưa vào sử dụng 2004	Bơm nước chữa cháy điện khu A (01 bơm 37kW + Tủ điều khiển), tuyến ống khu A đưa vào sử dụng năm 2004 đến nay trên 18 năm chưa thay thế sửa chữa đang có dấu hiệu hư hỏng. Dự trù tạm tính 350 triệu.	Đã đến thời kỳ thay thế sửa chữa	
d	HỆ THỐNG CẤP NƯỚC SINH HOẠT KHU A				250.000.000				
1	Tuyến ống cấp thoát nước sinh hoạt, thoát nước nhà vệ sinh (ống pvc, van ...)	Hệ	1	250.000.000	250.000.000	Đưa vào sử dụng năm 2004	Tuyến ống cấp, thoát nước khu A đưa vào sử dụng năm 2004 đã hoạt động trên 18 năm, đến nay chưa thay thế sửa chữa, đã có dấu hiệu hư hỏng. Dự trù thay khi hư hỏng 250.000.000 đ	Đã đến thời kỳ thay thế sửa chữa	
B	Khu B				4.541.800.000				
I	Sửa chữa thường xuyên				595.000.000				
a	Máy phát điện				250.000.000				

	Sửa chữa cụm máy phát điện Khu B	cụm	1	250.000.000	250.000.000	Đưa vào sử dụng năm 2008	Máy phát điện hoạt động dự phòng trên 11 năm, dự trù sửa chữa thay thế thiết bị máy phát khi bị hư hỏng. Dự trù khoảng 250 triệu.		sửa chữa thường xuyên hư đến đâu sửa chữa đến đó
b	Hệ thống máy lạnh Chiller				345.000.000				
1	Tháp giải nhiệt hệ thống lạnh Chiller	Hệ	1	150.000.000	150.000.000	Đưa vào sử dụng năm 2008	Tháp giải nhiệt đặt ở tầng mái đưa vào sử dụng từ năm 2008, thời gian qua chi sửa chữa nhỏ, bệ tháp chứa nước trực quay... Chưa sửa chữa đang có dấu		sửa chữa thường xuyên hư đến đâu sửa chữa đến đó
2	Sửa chữa bơm nước lạnh, bơm giải nhiệt hệ thống lạnh Chiller	Hệ	4	35.000.000	140.000.000	Đưa vào sử dụng năm 2008	Hiện có 06 bơm nước 45kW của hệ thống lạnh trung tâm Chiller, 03 bơm nước giải nhiệt, 03 bơm nước lạnh các bơm này hoạt động liên tục hàng ngày theo hệ thống lạnh.		sửa chữa thường xuyên hư đến đâu sửa chữa đến đó
3	Tủ điện điều khiển hệ thống lạnh trung tâm Chiller	cụm	1	55.000.000	55.000.000	Đưa vào sử dụng năm 2008	Tủ điện điều khiển máy nén Chiller, tủ điện điều khiển bơm nước giải nhiệt, bơm nước lạnh các MCCB hư hỏng thường xuyên, hư cái nào thay cái đó, dự trù 55 triệu.		sửa chữa thường xuyên hư đến đâu sửa chữa đến đó
II	Sửa chữa định kỳ				3.526.800.000				
a	Hệ thống lạnh Chiller				3.106.800.000				
1	Thay thế, sửa chữa dàn lạnh FCU (có tất cả 246 bộ)	bộ	74	36.000.000	2.656.800.000	Đưa vào sử dụng năm 2008	Các FCU đưa vào sử dụng từ năm 2008 đến nay chưa thay thế, đã hoạt động trên 14 năm, đang có dấu hiệu hư hỏng, xuống cấp không đáp ứng cấp nhiệt độ lạnh sau thời gian hoạt động liên tục trên 11 năm. Dự kiến thay thế 30% là 74 bộ trong năm 2021. Dự trù tạm tính 2.656.800.000đ. Sau 3 năm thay thế hết 246 bộ.	Đã đến thời kỳ thay thế sửa chữa	
2	Gia cố và bọc bảo ôn ống cấp nước lạnh D300...	Hệ	1	180.000.000	180.000.000	Đưa vào sử dụng năm 2008	Ống cấp nước lạnh sắt tráng kẽm D300 của hệ thống lạnh chiller đưa vào sử dụng năm 2008 đến nay trên 11 năm vỏ bọc bảo ôn bị bong tróc, làm thất thoát nhiệt độ lạnh cần phải bọc lại. Dự trù tạm tính 180.000.000đ	Đã đến thời kỳ thay thế sửa chữa	
3	Thay thế bộ điều khiển cụm van điện từ FCU + bộ điều khiển nhiệt độ.	bộ	100	2.250.000	225.000.000	Đưa vào sử dụng năm 2008	Hiện có 246 van điện từ + bộ điều khiển nhiệt độ của 246 FCU (giàn lạnh) đưa vào sử dụng từ năm 2008. Năm 2022 đã thay được 100 bộ. Dự kiến năm nay 2023 thay 100 bộ Sau 3 năm thay thế hết 246 bộ van điện từ + bộ điều khiển nhiệt độ.	Đã đến thời kỳ thay thế sửa chữa	
4	Súc rửa hóa chất máy lạnh Chiller	Hệ	1	45.000.000	45.000.000	Đưa vào sử dụng năm 2008	Các máy nén trao đổi nhiệt ở cụm máy Chiller bị bám cặn sự trao đổi nhiệt kém, cần phải súc rửa bằng hóa chất		sửa chữa định kỳ hàng năm
b	Tủ điện				420.000.000				

1	Tủ ATS khu B	tủ	1	420.000.000	420.000.000	Đưa vào sử dụng năm 2008	Tủ ATS khu B đưa vào sử dụng từ năm 2008 đã hoạt động hơn 14 năm chưa thay thế sửa chữa, đã đến hạn thay thế, dự trù giá trị thay thế sửa chữa từ khoảng 320 triệu	Đã đến thời kỳ thay thế sửa chữa	
C	Khu C				0				
1									
	CỘNG CHI PHÍ (dự trù chưa				5.758.800.000				
	THUẾ VAT 8%				460.704.000				
	TỔNG CỘNG				6.219.504.000				

**BỘ PHẬN LẬP DANH MỤC ĐỀ XUẤT & KHAI TOÁN
BAN QUẢN LÝ TÒA NHÀ**

Trưởng ban



Vũ Thị Khiêm

Phó ban



Hoàng Dũng

BÁO CÁO

Tổng hợp thực hiện Cải tạo, sửa chữa tòa nhà và Đầu tư phát triển năm 2023

A. Tổng hợp giá trị Cải tạo, sửa chữa tòa nhà & Đầu tư phát triển năm 2023

Đơn vị: đồng

Số TT	Nội dung	Vốn kế hoạch được giao	Vốn đã thực hiện	Tiếp tục thực hiện	Tăng (+), Giảm (-)	Ghi chú
1	Kế hoạch cải tạo sửa chữa & đầu tư năm 2023 được duyệt	14.991.800.000	10.408.866.387	2.739.808.308	-1.843.125.305	- Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/5/2023; - Nghị quyết số 17/NQ-HDQT ngày 21/08/2023;
a	Cải tạo, sửa chữa tòa nhà	9.711.800.000	6.971.843.387	2.557.808.308	-182.148.305	
b	Dự án Quận 9	4.749.000.000	3.119.000.000	0	-1.630.000.000	Giảm tiền thuê đất theo chính sách
c	Đầu tư, sửa chữa NMN	531.000.000	318.023.000	182.000.000	-30.977.000	
2	Thay thế cụm lăng nghiêng ĐakMil (phê duyệt bổ sung)	3.196.670.000	2.908.133.613	288.536.387		- Nghị quyết số 24/NQ-HDQT ngày 9/10/2023;
	Cộng	18.188.470.000	13.317.000.000	3.028.344.695	-1.843.125.305	

B. Nội dung chi tiết

Đơn vị: đồng

Stt	Nội dung chi phí	Khái toán chi phí được duyệt (gồm VAT)	Giá trị đã thực hiện (gồm VAT)	Tiếp tục thực hiện	Tăng (+), Giảm (-)	
I	Cải tạo sửa chữa tòa nhà	9.711.800.000	6.971.843.387	2.557.808.308	-182.148.305	
1	Chuyển đổi công năng căn tin lầu 2 thành kho	544.000.000	521.569.638		-22.430.362	
	- Tháo dỡ cabin cũ, chống thấm sàn, cải tạo mái tôn, móng xối		432.734.670			HD số 1107/HDTC ngày 11/07/2022
	- Ngăn vách làm kho tạm cho các phòng, ban		88.834.968			HD số 1705/HDTC ngày 17/05/2022
2	Thay thế 100 cụm van điện tử và bộ điều khiển khu B	550.000.000	508.319.000		-41.681.000	
	- Phần nhân công + vật tư phụ		340.470.000			HD số 1710/HDKT22 ngày 17/10/2022
	- Phần thiết bị chính		167.849.000			HD số 05/2023/HD-HL ngày 30/05/2023
3	Hệ thống loa, camera âm	30.000.000	37.543.400		7.543.400	Phê duyệt quyết toán đầu tư số 19/NQ-HDQT ngày 10/09/2023
	- Kiểm toán		29.543.400			
	- Thẩm tra quyết toán		8.000.000			
4	Cải tạo thương xuyên phần xây dựng	2.291.800.000	1.156.939.069	327.315.520	40.254.589	
	- Cải tạo hội trường lầu 12-Khu B	400.000.000	397.482.128		-2.517.872	HD số 417/HDKT23/WAS-NHT ngày 28/08/2023
	- Sơn tường khu vực công cộng block A&B	859.000.000	531.684.480	327.315.520		
	+ Cải tạo văn phòng lầu 3,4 khu A & sơn cửa CC khu B		364.173.205			HDGK ngày 25/09/2023: cải tạo văn phòng lầu 3,4 khu A & sơn cửa CC khu B
	+ Cải tạo hành lang lầu 3,6,8 khu A & xử lý chống thấm khu A, nạo vét hồ ga		167.511.275			HDGK số 592/HDGK-2023 ngày 19/11/2023
	- Làm lại bảng logo và bảng tên công ty	85.000.000	127.785.600		42.785.600	HD số 02/HDTC-16/9/HP ngày 16/9/2023
	- Xây nhà thu rác	100.000.000	99.986.861		-13.139	HD số 493/HDGK/2023 ngày 14/10/2023: Nhà thu rác, cải tạo vị trí hầm thông B&C, trần nhà xe, tấm alu bịt khe lún
	- Sửa chữa khác	300.000.000	145.235.268		-154.764.732	
	+ Mái che khu thông tầng A&B		145.235.268			HD số 2009/HDKT23 ngày 20/09/2023

	- Thay thế sửa chữa đá tại bậc tam cấp khu C	50.000.000	73.392.000		23.392.000	HD số 29-WSC/NT ngày 29/08/2023
	- Thay trần kim loại thành trần thạch cao lầu 1, 12	497.800.000	363.865.662	133.934.338	0	
	+ Thay trần kim loại thành trần thạch cao lầu 1-khu B		363.865.662			HD số 2209/HĐKT23/WAS-TP ngày 22/09/2023
5	Cải tạo thường xuyên văn phòng cho thuê (Phần M&E)	1.323.000.000	1.288.537.800		-34.462.200	
	- Thay FCU phòng 301 và 308	127.000.000	127.000.000		0	HD số 186/HĐKT23/WAS-HY ngày 26/04/2023
	- Máy lạnh khu A	30.000.000	27.697.500		-2.302.500	
	- Sửa chữa bơm nước lạnh, bơm giải nhiệt hệ thống lạnh Chiller	97.000.000	102.400.000		5.400.000	HD số Waseco-052023 ngày 10/5/2023; Waseco-0923 ngày 27/09/2023; Waseco-082323 ngày 8/9/2023
	- Thay hệ thống báo cháy 12V hiện hữu thành hệ thống 24V	346.000.000	429.027.980		-4.972.020	HD số 25.10/HĐKT/WAS-TL/2023 ngày 6/11/2023
	- Thay tủ vòi phun, van tầng	88.000.000				
	- Tủ điều khiển bơm chữa cháy, van tầng khu B	210.000.000	204.991.480		-5.008.520	HD số 26.10/HĐKT/WAS-TL/2023 ngày 6/11/2023
	- Trang bị mới thông gió tầng hầm khu C	150.000.000	135.064.000		-14.936.000	HD số 082/HĐKT23/WAS-HY ngày 10/11/2023
	- Vệ sinh Busway, thay MCCB bảo trì hệ thống dẫn điện khu	100.000.000	262.356.840		-12.643.160	HD số 1610/HĐKT23/WAS-HY ngày 16/10/2023
	- Thay MCCB, CB tủ điện tổng khu A	175.000.000				
6	Cải tạo nhà vệ sinh theo mẫu Đợt 1: tầng trệt khu A & 100% khu B	4.973.000.000	2.876.441.550	2.096.558.450	0	Công trình tiếp tục thực hiện trong năm 2024
II. Giá trị thực hiện Dự án Quận 9						
	Tổng số	4.749.000.000	3.119.000.000		-1.630.000.000	
1	Tiền thuê đất		2.924.000.000			Giảm tiền thuê đất theo chính sách
2	Chi phí bảo vệ, gia cố nhà kho		195.000.000			
III. Giá trị thực hiện Cải tạo, sửa chữa NMN DakMil						
	Tổng số	531.000.000	318.023.000	182.000.000	-30.977.000	
1	Thay thế 500 Đồng hồ nước		254.000.000		0	
2	Thi công tuyến ống mở rộng đường năm 2021		64.023.000	182.000.000		Tiếp tục thi công phần còn lại theo tiến độ giải phóng đường của huyện, lũy kế thực hiện 2915,7m/3503,6m
3	Thay thế cụm lắng nghiêng ĐakMil		2.908.133.613	288.536.387		Công trình tiếp tục thực hiện trong năm 2024

BAN QLDA ĐẦU TƯ



NGUYỄN THẾ DU



CHU XUÂN LĂNG