

澳門外港客運碼頭

商用空間分營招商方案

目錄

前言	3
1. 標的	3
2. 競投人之基本要求	3
3. 分營期限.....	3
4. 資料查詢.....	3
5. 投標書之提交.....	4
6. 臨時保證金	6
7. 甄選規則.....	6
8. 分營	9
9. 分營人之義務.....	10
10. 停止活動.....	12
11. 中止營業.....	13
12. 商業空間.....	13
13. 營運空間.....	14
14. 分營人之責任.....	14
15. 處於招商狀態之商用空間間隔單位.....	14
16. 處於招商狀態之商用空間資料.....	15
17. 開業期限.....	15
18. 注意事項.....	15

附件一 - 處於招商狀態之商用空間間隔單位平面圖

附件二 - 處於招商狀態之 A 類商業空間及營運空間資料

附件三 - 處於招商狀態之 B 類商業空間資料

附件四 - 商用空間分營招商投標書(只適用於 A 類商業空間及營運空間)

附件五 - 商用空間分營招商投標書(只適用於 B 類商業空間)

附件六 - 商用空間分營協議擬本(只適用於 A 類商業空間及營運空間)

附件七 - 商用空間分營協議擬本(只適用於 B 類商業空間)

前言

根據澳門特別行政區政府與澳門旅遊娛樂股份有限公司（“本公司”）訂立的澳門外港客運碼頭營運批給公證合同（“批給合同”）之規定，澳門特別行政區政府批准把外港客運碼頭商用空間管理及經營以專營方式移轉予本公司負責。且按照該批給合同相關規定，本公司可在 2019 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日期間，把全部或部分商用空間經營權進行分營，使整個外港客運碼頭能提供更多元化的服務，滿足外港碼頭的營運需求並迎合來自世界各地不同旅客之需要。

1. 標的

本招商方案旨在訂立外港碼頭商用空間分營招商的程序及條件。處於招商狀態之商用空間可分為以下類型：

- 商業空間：提供商品或服務而設置的商業活動空間；另外根據本招商方案<附件二>及<附件三>之規定，商業空間可分為 A 及 B 類。
- 營運空間：專門供設在外港客運碼頭內的、與海上客運、碼頭管理與運作或航空活動有直接相關的實體使用的空間；

2. 競投人之基本要求

競投人須為在澳門特別行政區商業及動產登記局登記的個人或法人商業企業或具在該登記局登記的常設代表處之公司，且須具有經營相關業務所需的准照及許可。

3. 分營期限

是次招商之各商用空間分營期限均載於本招商方案之<附件二>及<附件三>中。

4. 資料查詢

- 4.1. 競投人可通過電郵(mft_enquiry@stdm.com.mo)，電話(+853 2855-5717)或郵寄至澳門外港客運碼頭一樓 1656-1657 室查詢。
- 4.2. 招商公告、招商方案、甄選規則及分營協議擬本均可在本公司網頁(<http://www.stdmmo.com/>) 查閱及下載。

5. 投標書之提交

- 5.1. 競投人須以書面形式將投標書放入一個不透明信封內，並密封處理，然後在信封封面註明「澳門外港客運碼頭商用空間招商 – 投標書」，並投入設於澳門外港客運碼頭一樓 1656-1657 室之「投標書收集箱內」。
- 5.2. 投標書提交截止日期為 2022 年 6 月 16 日，中午 12 時。
- 5.3. 每個競投人可根據第 5.4 條及第 5.5 條之規定以獨立方式競投一個或組合方式競投多個商用空間之分營。
- 5.4. **獨立方式:** 當競投人只欲競投一個商用空間之分營時，競投人須於<附件四>或<附件五>第 2 點 “投標方式” (i) 項之表格第一欄填寫欲競投之商用空間編號、每月固定使用費及其他要求資料；如有意提出多個備選商用空間時，競投人可於該表格內按優先次序填寫一共不多於五個之商用空間編號、各商用空間之每月固定使用費及其他要求資料，但在任何情況下，競投人只能根據第 7 條之甄選規則獲其中一個商用空間之分營。
- 5.5. **組合方式:** 當競投人欲競投多個商用空間之分營並希望其全部中標時，競投人須以組合方式列出欲競投的商用空間，並且僅當該等商用空間根據第 7 條之甄選規則全部獲最高評分時，競投人才有權獲得該全部空間之分營。在此情況下，競投人須於<附件四>或<附件五>第 2 點 “投標方式” (ii) 項之表格第一欄以組合方式填寫商用空間編號、該組合中各商用空間之每月固定使用費及其他要求資料。如有意提出多個備選商用空間組合時，競投人可於該表格內按優先次序填寫一共不多於三個之組合、各組合之每月固定使用費及其他要求資料，但在任何情況下，競投人只能獲其中一組合之商用空間分營。
- 5.6. 上述規定不妨礙本公司可將多個商用空間預先組合進行招商並只接受以一總固定使用費就該組合作競投，在此情況下，競投人須填寫第 5.4 條所述之附件，並為該預設組合提議一總每月固定使用費，以便根據第 7 條之甄選規則對相關投標書進行評分。
- 5.7. 競投人根據第 5.4 條 及第 5.5 條 之規定列出的優先次序只具參考性質，對本公司就商用空間的分配不具任何約束性質。
- 5.8. 競投人可透過填寫<附件四>或<附件五>第 2 點 “投標方式” (i) 及 (ii) 項同時以獨立方式及組合方式就不同商用空間作出競投。
- 5.9. 倘競投人欲獲得更多商用空間之分營，可於同一標書內提交多於一份<附件四>或<附件五>，但相關附件彼此間不存在任何關係。
- 5.10. 組成投標書之文件包括：

- i) 競投人之商業登記證明書(應於截止投標日前三個月內發出)副本；
- ii) 競投人之營業稅開業申報證明文件(營業稅 M1) 副本；
- iii) 競投人按本招商方案<附件四>或<附件五>之式樣撰寫之商用空間分營招商投標書，若競投人欲提出多個備選商用空間或組合，必須按其競投方式清楚填寫相關表格；
- iv) 臨時保證金之銀行本票(詳見第 6 條之規定)；
- v) 競投人簡介；
- vi) 對本招商方案第 7 條之評分準則相關之所有資料及文件 (如適用)。

5.11. 招商程序：

- 投標書收集箱由本公司派員於投標書提交截止日期及時間開箱；
- 倘若截止日因特殊因素(如颱風等)而未能開箱，則開箱日期時間順延至緊接之首個工作日及相同之時間；
- 收集所有投標書及進行開標後，本公司有權要求競投人提交對其標書作補充及解釋之所需資料及文件以便作出評審；
- 評審完成後，本公司會將甄選結果通知澳門特別行政區政府海事及水務局，並且安排與競投人簽署『分營協議』；
- 因參與本招商程序而引致之所有費用及開銷由競投人承擔。

5.12. 如出現以下情況，投標書將不被接納：

- 不在相應的業務區域範圍內；
- 沒有確定擬申請使用商用空間間隔編號；
- 投標書於截止提交時間後提交；
- 投標書沒有投進『投標書收集箱』內；
- 競投人不符合本招商方案第 2 條所述之基本要求；
- 投標書沒有按第 5.1 條要求放入不透明信封並以密封處理；
- 競投人未遵守第 5.10 條之規定提交向其索取之附加資料及文件；
- 競投人未繳交臨時保證金或其繳交之金額不符合第 6 條之規定。
- 競投人未能按第 7.2 條之規定於<附件四>或<附件五>中填寫固定使用費金額或銷售佣金比率資料。

- 5.13. 倘競投人於投標書提交截止日期後六十天內未獲本公司回覆，則有關投標書被視為不中標。

6. 臨時保證金

- 6.1. 為擔保競投人履行因參與本招商程序所承擔之責任，競投人須為其競投之商用空間以銀行本票方式繳交臨時保證金（銀行本票抬頭人為「澳門旅遊娛樂股份有限公司」），銀行本票需隨投標書一併繳交。
- 6.2. 當競投人根據第 5.4 或 5.6 條之規定作出投標時，其須繳交之臨時保證金金額為競投人於<附件四>或<附件五>第 2 點“投標方式”(i) 項之表格中填寫之“固定使用費”；當提出多個備選商用空間或預設組合時，競投人須繳交之臨時保證金金額則為其於該表格內建議之固定使用費最高者。
- 6.3. 當競投人根據第 5.5 條之規定作出投標時，其須繳交之臨時保證金金額為競投人於<附件四>或<附件五>第 2 點“投標方式”(ii) 項表格中填寫之“固定使用費”總和。當提出多個備選商用空間組合時，競投人須繳交之臨時保證金金額則為其於該表格內建議之固定使用費總和最高者。
- 6.4. 當競投人同時根據不同方式作出投標時，其須繳交之臨時保證金金額為根據上述第 6.2 及 6.3 條所規定之保證金金額總和。
- 6.5. 僅當本公司與中標人訂立分營協議後，方向不被接納或不獲選之競投人於投標書提交截止日期後六十天內退還臨時保證金。
- 6.6. 倘競投人在開標後放棄其標書或中標人未有依時訂立分營協議，彼等將失去其已繳交之臨時保證金，並歸本公司所有，但具有合理解釋並獲本公司接納者除外。
- 6.7. 倘中標人未有依時訂立分營協議，本公司保留將分營判給排名第二之競投人（如此類推）或重新進行招商之權利。

7. 甄選規則

7.1. 評分準則

7.1.1. A 類商業空間

固定使用費.....	60%
有利外港客運碼頭服務多元化.....	20%
行業經驗及其他有助評審之資料.....	20%

7.1.2.	B類商業空間	
	固定使用費.....	40%
	銷售佣金比率 (按每月總營業額).....	20%
	有利外港客運碼頭服務多元化.....	20%
	行業經驗及其他有助評審之資料.....	20%

7.1.3.	營運空間	
	固定使用費.....	50%
	業務經驗.....	30%
	其他有助評審之資料.....	20%

7.2. 商用空間之使用費

7.2.1 除了第 7.2.2 條及第 7.2.3 條之規定外，其他商用空間之分營人每月須繳交之使用費為其於投標書內提議之固定使用費金額。

7.2.2 屬 A 類商業空間編號為 1655 之商業空間分營人除了須繳交上條所述之固定使用費外，還須每月額外繳交當月經營所得的總營業額之百分之 XX (XX%) 作為銷售佣金。

7.2.3 B 類商業空間之分營人每月須繳交之使用費為按下列方式計算之銷售佣金金額，如當月銷售佣金金額低於其於投標書內提議之每月固定使用費金額，則以每月固定使用費金額作當月須繳交之金額：

- i. 為著前段之效力，每月銷售佣金金額為該商業空間每月經營所得之總營業額按競投人提議之銷售佣金比率計算出的金額；
- ii. 為著前段之效力，總營業額是指總銷量減去客戶退貨數額及贈予客人的折扣金額。

7.2.4 本公司有權於分營期間每 12 (十二) 個月對每月固定使用費金額作出調整，但相關調整金額不會高於當時實施之使用費的百分之五，並會就相關調整提前至少 30 (三十) 天通知分營人。

7.2.5 如屬下列情況，投標書將不被接納：

- i) 未能於<附件四>或<附件五>中第 2 點“投標方式”中列出每月固定使用費；

- ii) 未能於<附件五>中第 2 點 “投標方式” 中列出屬 B 類商業空間之銷售佣金比率；
- iii) 填寫之每月固定使用費金額或每月銷售佣金比率低於<附件二>或<附件三>列出的最低要求。

7.3 使用費之評分準則

7.3.1. 競投人須於本招商方案<附件四>或<附件五>為其競投之每一商用空間或預設組合提議每月固定使用費 (不得低於<附件二>或<附件三>列出各商用空間或各預設組合之每月最低固定使用費或其總和)；除此外，B 類商業空間之競投人仍須提議第 7.2.3 條所述提議每月之銷售佣金比率 (不得低於<附件三>列出之每月最低銷售佣金比率)，並可提交有助分析競投人銷售狀況之文件。

7.3.2. 固定使用費之評分按下列公式計算：

i) A 類商業空間

$$\text{評分} = \frac{\text{P1 (投標書中某一商用空間之提議固定使用費)}}{\text{P2 (同一商用空間投標中之最高提議固定使用費)}} \times 60$$

ii) B 類商業空間

$$\text{評分} = \frac{\text{P1 (投標書中某一商用空間之提議固定使用費)}}{\text{P2 (同一商用空間投標中之最高提議固定使用費)}} \times 40$$

iii) 營運空間

$$\text{評分} = \frac{\text{P1 (投標書中提議某一商用空間之提議固定使用費)}}{\text{P2 (同一商用空間投標中之最高提議固定使用費)}} \times 50$$

* 當競投人根據第 5.6 條之規定作出競投時，則上述 P1 及 P2 分別為“投標書中某一預設組合之提議固定使用費”及“同一預設組合投標中之最高提議固定使用費”。

7.3.3. B 類商業空間銷售佣金比率之評分準則：

本公司會根據其對市場的認識、相關行業之發展前景、競投人提供有助分析其銷售狀況的資料文件以及任何其他認為適用之數據及資料來對競投人提議之比率進行評分。

- 7.4 其他有助評審之資料包括但不僅限於以下：
- 商用空間使用人之前線員工能操其他外語(如英語、日語、韓語等)；
 - 具有品質認證證書；
 - 具國際知名度；
 - 營運之航程數量 (僅適用於營運空間)；
 - 營業時間(包括颱風期間會否營業)；
 - 商用空間之分配及運用(僅適用於以組合方式競投之標書)；
 - 客流控制；
 - 商用空間室內及門面裝潢佈置時間 (競投人須於本招商方案<附件四>或<附件五>為其競投之每一商用空間提議預計營運佈置時間)。
- 7.5 除了第 5.6 條有關預設組合之情況外，無論投標書是以第 5.4 條獨立或第 5.5 條組合方式作出，均會以相同甄選準則獨立對投標書內各個商用空間進行評分，故任一競投方式均不構成投標書評分及甄選的考量因素。
- 7.6 本公司保留不完全根據上述甄選規則作出判給之權力，但僅基於以下情況方可行使該權力：即綜合詳細分析所有投標書後，相關判給決定可使經營外港碼頭之經濟效益及其商用空間之使用率獲得最優化。
- 7.7 本公司有權根據第 7 條之規則作出的甄選結果，邀請首兩名就相同空間提交最優投標書之競投人進行談判及磋商有關分營條件，從而根據相關商議結果作出判給。

8. 分營

- 8.1. 分營人禁止以任何方式再分營外港碼頭商用空間。
- 8.2. 商用空間的經營應符合該商用空間的指定用途。
- 8.3. 分營協議擬本載於本招商方案<附件六>及<附件七>。
- 8.4. 在簽署分營協議前，對其作出的任何修改須經協議雙方同意。
- 8.5. 確定保證金
 - 8.5.1. 為擔保分營人履行因訂立分營協議所承擔之義務，中標人須於有關協議簽署日前以銀行本票或現金方式提供金額相當於 3 個月固定使用費的確定保證金(銀行本票抬頭人為「澳門旅遊娛樂股份有限公司」)。
 - 8.5.2. 已繳交之臨時保證金將計入上款所述之確定保證金內。

- 8.5.3. 確定保證金不能作為抵消使用費或用以賠償分營人在使用商用空間時作出損壞的費用，但在乙方未履行分營協議的情況下，甲方可根據情況從該保證金扣除分營人拖欠本公司的使用費或損壞賠償。
- 8.5.4. 在上條第二部分所述之情況，本公司有權要求分營人在指定期間內重置或補足確定保證金，否則本公司可解除分營協議。
- 8.5.5. 分營人須在分營協議生效日起之指定期限內開業，否則本公司有權解除分營協議，且分營人將喪失已繳交之確定保證金並歸本公司所有。
- 8.5.6. 若分營人履行所有義務及承諾，在分營協議到期及在分營人將商用空間恢復原狀交還給本公司後，會將確定保證金退還予分營人。

9. 分營人之義務

- 9.1 分營人須持續展開活動，但具合理理由且經澳門特別行政區政府海事及水務局及本公司許可者除外；
- 9.2 僅可使用分營協議限定的商用空間；
- 9.3 未經澳門特別行政區政府海事及水務局及本公司事先同意，不得變更商用空間的間隔與用途；
- 9.4 確保有關活動不對人身或財產構成危險；
- 9.5 僅可從事分營協議所允許的活動；
- 9.6 保持商用空間的安全、美觀、清潔、衛生及與周邊環境協調；
- 9.7 不作出違反清潔、衛生及公眾健康方面的要求的行為；
- 9.8 不存放任何危險品、有毒物品或會產生令人不安的氣味的物品；
- 9.9 不攜帶動物進入，但經澳門特別行政區政府海事及水務局或人員批准者除外；
- 9.10 不進行會妨礙外港客運碼頭正常運作或會妨礙其他使用者的活動及影響公共秩序的行為；
- 9.11 不作出可阻礙設備、設施及供公眾使用之物的運作或使之損毀的行為；
- 9.12 不作出危及公眾或令公眾不安的行為；
- 9.13 不阻礙公眾通行；
- 9.14 不對他人造成煩擾或不便；
- 9.15 不在已明示標示禁止停留、攝影、攝錄或其他活動的區域進行作出被禁止的行為，但獲澳門特別行政區政府海事及水務局許可者除外；

- 9.16 不作出有損澳門特別行政區及本公司利益之行為；
- 9.17 對所交付的設施、設備及物件進行妥善保養，使之保持良好狀態，並在分營協議終止時完好地交還；
- 9.18 分營人必須於澳門特別行政區的保險公司購買僱員保險、火險、水險、第三者民事責任保險、中止經營業務保險，並在澳門特別行政區政府海事及水務局要求時提交保單副本；
- 9.19 在任何情況下均應准許執法人員進入有關空間執行監察工作，並向其提供便利；
- 9.20 不得作出在具體情況中可被視為違反風俗教化的行為；
- 9.21 不得展示含有色情、暴力、淫褻、犯罪或違法活動的內容的物品；
- 9.22 不得發出不必要滋擾他人的噪音；
- 9.23 不得使用會發出令人不適的光線的燈光裝置；
- 9.24 未獲澳門特別行政區政府海事及水務局及本公司書面許可，禁止在經營地點內、外張貼或擺放任何宣傳物品；
- 9.25 在分營協議到期日或提前解除分營協議時，須採取一切措施恢復其原狀，並交還予本公司；
- 9.26 不可在商用空間內飼養或存放動物；
- 9.27 不可在商用空間內展示或出售令人驚恐的物件；
- 9.28 每一商用空間間隔單位之經營須符合相應的用途規劃與要求；
- 9.29 須維持各間隔單位每日均處於進行業務的狀況，但獲本公司及澳門特別行政區政府海事及水務局許可者除外；
- 9.30 確保有關活動不構成對人的歧視或侮辱，或不令人恐懼或厭惡；
- 9.31 妥善處理因使用商用空間而產生的油煙、垃圾、廢水、廢氣、廢料、副產品及其他污染物；
- 9.32 在外港客運碼頭商用空間進行各類活動所產生的廢棄物、應按照澳門特別行政區政府海事及水務局的指示存放、搬運或處理；
- 9.33 出售的食物或物品不應沾污外港客運碼頭；
- 9.34 在分營協議到期日或提前解除合約時，分營人應將商用空間回復原狀，為此應採取清拆、運送瓦礫、砌新牆、重新裝設電力、水管和排污渠、鋪地面、油漆、重置門窗等一切措施後方才交還予本公司；
- 9.35 遵守現場執法人員或監察實體指定的人員就維持外港客運碼頭良好運作

而發出的指定；

- 9.36 按照適用的法例取得有權限實體的批准；
- 9.37 配合澳門特別行政區政府的管理政策與規劃；
- 9.38 不在非明示標示的出入口進出外港客運碼頭及其限制區域；
- 9.39 不擅入明示限制進入的區域，但獲澳門特別行政區政府海事及水務局許可者除外；
- 9.40 配合澳門特別行政區政府海事及水務局就外港客運碼頭的每個地點所作的限制性規則，以及由澳門特別行政區政府海事及水務局人員為著外港客運碼頭良好運作及秩序向其直接發出的正當指示，尤其是人流控制及通行安排方面的指示；
- 9.41 遵守澳門特別行政區政府海事及水務局及本公司發出的命令、指示、指令、提議及指引。

10. 停止活動

- 10.1. 如有下列任一情況，本公司有權立即停止或促使商用空間使用人停止有關商用空間內的活動：
 - 從事有損澳門特別行政區或本公司利益的活動；
 - 有關活動擾亂外港客運碼頭的整體或局部秩序或運作；
 - 存在嚴重的安全或公共衛生問題；
 - 進行與分營協議所規定的用途不符的活動；
 - 未經澳門特別行政區政府海事及水務局及本公司事先同意，變更商用空間的間隔；
 - 攜帶以下物品進入外港客運碼頭，但經澳門特別行政區政府海事及水務局及其人員批准者除外：
 1. 爆竹、煙花或任何其他煙火類物品；
 2. 液化石油氣、汽油或柴油；
 3. 有毒物品及/或腐蝕性物品；
 4. 散發令人不適的氣味的物品；
 5. 發出滋擾性噪音的物品；
 6. 其他會妨礙外港客運碼頭安全、衛生與運作的物品。
 - 未經澳門特別行政區政府海事及水務局及本公司同意進行分營，或進行再分營；

- 逾期繳付商用空間使用費，或按照與本公司簽訂之分營協議所指的費用或罰款。
- 10.2. 本公司有權立即停止或促使分營人停止在有關商用空間以外作出以下活動：
- 準備出售、出售或分發任何東西；
 - 提供任何服務；
 - 以任何方式進行廣告或宣傳；
 - 進行任何其他商業活動；
 - 以任何方式招攬顧客。
- 10.3. 在第 10.2 條所指的情況下，如分營人未能即時停止有關活動，澳門特別行政區政府海事及水務局或本公司得採取必要措施，停止有關商用空間內的活動，而相關費用由有關的商用空間使用人承擔；
- 10.4. 當澳門特別行政區政府海事及水務局應本公司的申請，核實了導致作出停止活動的原因已消除，則該分營人可恢復有關商用空間內的活動。

11. 中止營業

- 11.1. 倘若分營人因特別原因，需中止商用空間的營業超過連續 10 日，則分營人須提前 14 個工作日向本公司提出申請，以便本公司按《外港客運碼頭營運批給公證合同》規定，提前 7 個工作日向澳門特別行政區政府海事及水務局提出申請，在獲澳門特別行政區政府海事及水務局及本公司書面許可方可為之，但不可抗力情況除外；
- 11.2. 如屬不可抗力情況，分營人必須在中止營業 24 小時內向本公司提交書面報告，以便本公司按《外港客運碼頭營運批給公證合同》規定，在中止營業 48 小時內向澳門特別行政區政府海事及水務局提交書面報告；
- 11.3. 除經澳門特別行政區政府海事及水務局及本公司批准外，如分營人中止營業超過 30 日，則本公司有權解除有關分營協議。

12. 商業空間

- 12.1 所有商業空間之自助服務設施必須在設施當眼處設有清晰的操作說明及 24 小時緊急聯絡方式。

12.2 可作明火煮食之商業空間須預先獲監察實體的贊同意見，且不防礙有權限實體的批准或監管。

13. 營運空間

13.1. 為著空中及海上客運營運公司的營運需要，營運空間分營人認可並同意澳門特別行政區政府海事及水務局有權提前不少於 30 日要求本公司停止使用或終止分營，以確保本公司將分營協議所指的全部或部分商用空間在上述所指的期限內交予空中及海上客運營運公司使用。

13.2. 作空中客運營運空間用途之分營人須負責該空間內所有設施設備的日常維護、定期保養、保安、清潔等工作，並須定期將相關設施之保養報告副本交予本公司呈澳門特別行政區海事及水務局備案。

14. 分營人之責任

14.1. 分營人須對可歸責於其及其工作人員因工作上的疏忽或不稱職所造成的錯誤或遺漏負責；或因分營人或其工作人員的行為造成對第三者及設施的傷害或損失，其責任由分營人承擔；澳門特別行政區政府海事及水務局或本公司不承擔或不分擔因分營人、海事及水務局所核准之本公司分營人、其工作人員作出的或為其等利益作出的、涉及或可能涉及民事責任或其他責任的行為而可能構成的澳門特別行政區或本公司須負的責任。

14.2. 分營人須承擔為履行分營協議或執行澳門特別行政區政府海事及水務局或本公司依照法律或分營協議發出的各項指令或規定而承擔的各項稅項與費用；在任何情況下，分營人不可就其為履行分營協議或執行澳門特別行政區政府海事及水務局或本公司依照法律或分營協議發出的各項指令或規定遭受的實際或潛在損失，向澳門特別行政區政府海事及水務局或本公司要求賠償；在分營協議範圍內，澳門特別行政區政府海事及水務局或本公司不承擔或不分擔分營人或監察實體所核准之本公司分營人的任何實際或潛在損失。

15. 處於招商狀態之商用空間間隔單位

有關處於招商狀態之商用空間間隔單位平面圖載於本招商方案之<附件一>。

16. 處於招商狀態之商用空間資料

有關處於招商狀態之商用空間資料，包括空間編號、面積、空間用途、每月最低固定使用費、每月最低銷售佣金比率及分營期限等資料載於本招商方案之<附件二>及<附件三>。

17. 開業期限

- 17.1. 分營人須在由分營協議生效日起計之指定期限內開業。
- 17.2. 處於招商狀態之商用空間開業期限載於本招商方案之<附件二>及<附件三>。
- 17.3. 本公司可允許分營人延期開業，但分營人須向本公司提供有關申辦各類行政手續、裝修和人員招聘等方面的所需時間，再由雙方對開業期限作出調整。

18. 注意事項

- 18.1. 澳門特別行政區海事及水務局及本公司保留更改及最終解釋本招商方案及其組成文件之權力，且倘相關內容有任何變動，不作另行通知。
- 18.2. 本公司保留取消、撤銷及重新進行本招商程序或分營判給之權利，或作出任何其認為對執行與澳門特別行政區海事及水務局訂立之批給合同必須及適當之行為。

處於招商狀態的商用空間間隔單位平面圖

外港客運碼頭一樓 (PISO-1) 商業空間平面位置圖

圖例	說明
	商業空間
	禁區界線



比例: 1:500
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

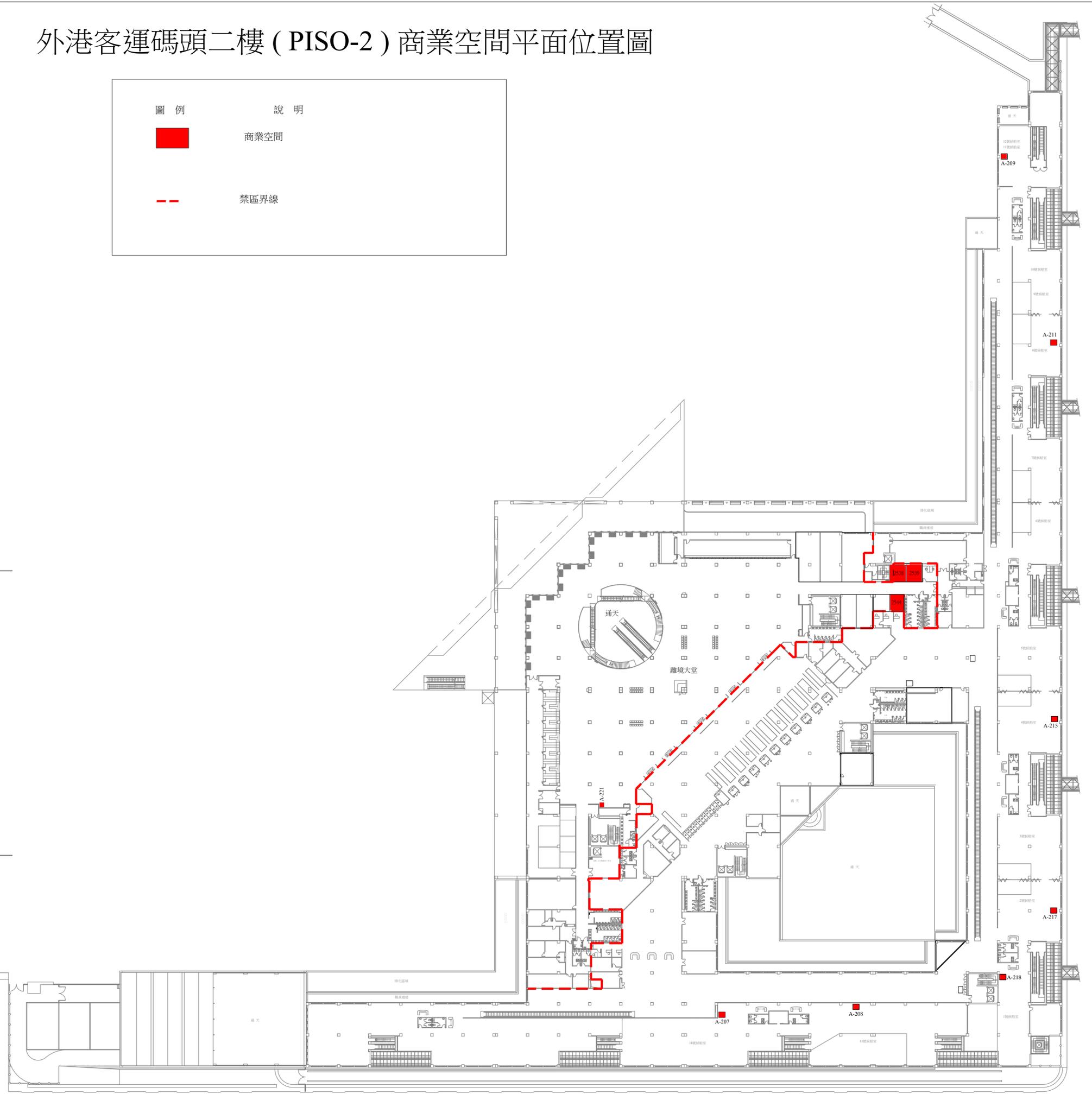
備註: 此圖僅供參考, 所有尺寸均需到現場勘量為準。

外港客運碼頭一樓 (PISO-1) 商業空間平面位置圖

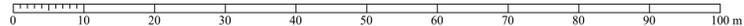
處於招商狀態的商用空間間隔單位平面圖

外港客運碼頭二樓 (PISO-2) 商業空間平面位置圖

圖例	說明
	商業空間
	禁區界線



比例: 1:500



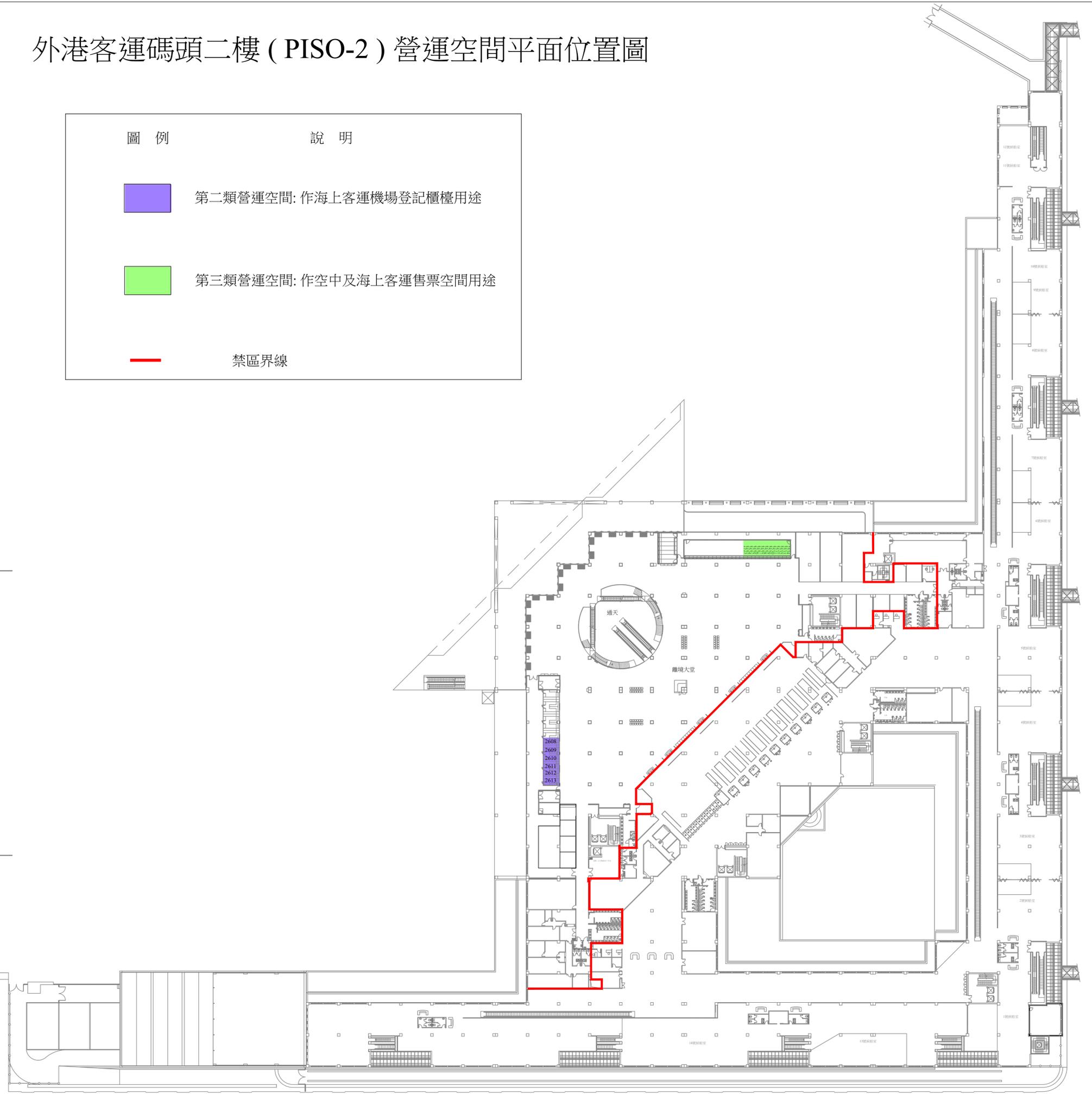
備註: 此圖僅供參考, 所有尺寸均需到現場勘量為準。

外港客運碼頭二樓 (PISO-2) 商業空間平面位置圖

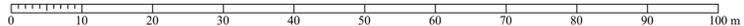
處於招商狀態的商用空間間隔單位平面圖

外港客運碼頭二樓 (PISO-2) 營運空間平面位置圖

圖例	說明
	第二類營運空間: 作海上客運機場登記櫃檯用途
	第三類營運空間: 作空中及海上客運售票空間用途
	禁區界線



比例: 1:500



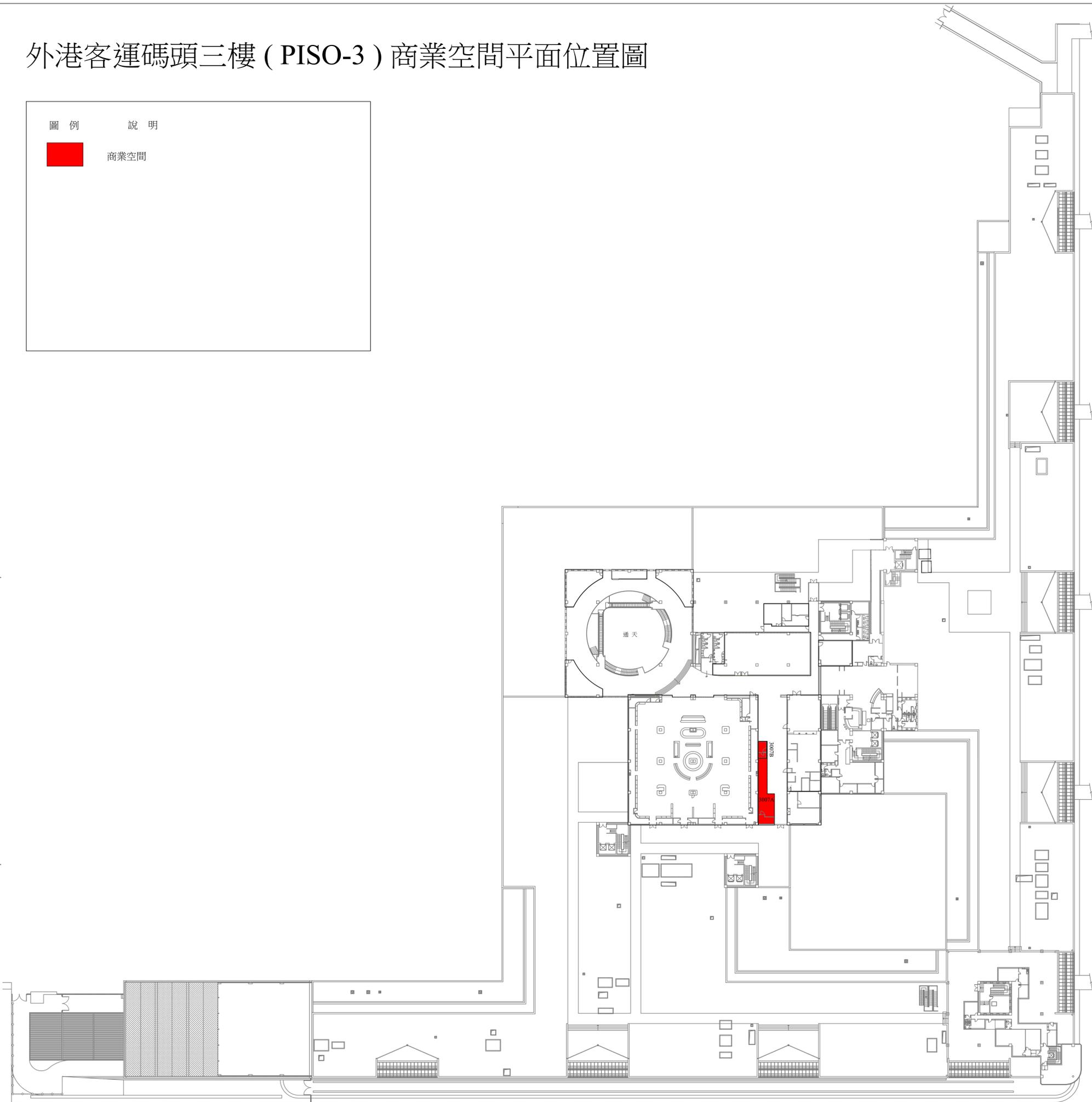
備註: 此圖僅供參考, 所有尺寸均需到現場勘量為準。

外港客運碼頭二樓 (PISO-2) 營運空間平面位置圖

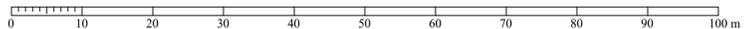
處於招商狀態的商用空間間隔單位平面圖

外港客運碼頭三樓 (PISO-3) 商業空間平面位置圖

圖例	說明
	商業空間



比例: 1:500



備註: 此圖僅供參考, 所有尺寸均需到現場勘量為準。

外港客運碼頭三樓 (PISO-3) 商業空間平面位置圖

處於招商狀態之 A 類商業空間及營運空間資料

(I) A 類商業空間

外港客運碼頭 A 類商業空間						
序號	空間編號	面積 (平方米) 長 x 闊 x 高 (米)	空間用途	每月最低固定使用費 (澳門幣)	分營期限至 (日/月/年)	開業期限* (天)
1.	1508	15.2	銀行	12,030	30/06/2024	30
2.	1510	14.8	商業用途	7,520	30/06/2024	45
3.	1609	5.7	旅遊相關業務	14,050	30/06/2024	45
4.	1611	5.7	旅遊相關業務	14,050	30/06/2024	45
5.	1612	5.4	旅遊相關業務	14,050	30/06/2024	45
6.	1613	5.5	旅遊相關業務	14,050	30/06/2024	45
7.	1614	5.7	旅遊相關業務	14,050	30/06/2024	45
8.	1616	5.6	旅遊相關業務	11,730	30/06/2024	45
9.	1631	6.0	旅遊相關業務	9,530	30/06/2024	45
10.	1637	6.0	旅遊相關業務	14,050	30/06/2024	45
11.	1638	6.0	旅遊相關業務	14,050	30/06/2024	45
12.	1639	6.0	旅遊相關業務	14,050	30/06/2024	45
13.	1640	6.0	旅遊相關業務	11,730	30/06/2024	45
14.	1650	6.0	旅遊相關業務	11,730	30/06/2024	45
15.	1651	6.0	旅遊相關業務	11,730	30/06/2024	45
16.	1652	6.0	旅遊相關業務	11,730	30/06/2024	45
17.	1653	6.0	旅遊相關業務	11,730	30/06/2024	45
18.	2538	18.7	旅遊相關業務	18,050	30/06/2024	45
19.	2539	18.6	旅遊相關業務	17,950	30/06/2024	45
20.	2544	15.6	旅遊相關業務	15,050	30/06/2024	45
21.	A-221	2.0 (1.3 x 1.5 x 2.4)	銀行自助櫃員機	4,520	30/06/2024	30
22.	T-101C	2.5	旅遊相關業務	14,050	30/06/2024	30
23.	T-102	10.0 (4.0 x 2.5 x 2.0)	旅遊相關業務	56,140	30/06/2024	45

(II) A 類營運空間

外港客運碼頭的營運空間						
第二類營運空間：作海上客運機場登記櫃檯用途						
序號	空間編號	面積 (平方米)	空間用途	每月固定使用費 (澳門幣)	分營期限至 (日/月/年)	開業期限* (天)
1.	2608	7.8	海上客運機場登記櫃檯	4,730	30/06/2024	30
2.	2609	8.7	海上客運機場登記櫃檯	5,280	30/06/2024	30
3.	2610	8.7	海上客運機場登記櫃檯	5,280	30/06/2024	30
4.	2611	7.8	海上客運機場登記櫃檯	4,730	30/06/2024	30
5.	2612	7.8	海上客運機場登記櫃檯	4,730	30/06/2024	30
6.	2613	9.4	海上客運機場登記櫃檯	5,720	30/06/2024	30
第三類營運空間：作空中及海上客運售票空間用途						
1.	2523	5.0	售票處/自助船票售賣機	3,300	30/06/2024	30
2.	2524	5.0	售票處/自助船票售賣機	3,300	30/06/2024	30
3.	2525	5.0	售票處/自助船票售賣機	3,300	30/06/2024	30
4.	2526	5.0	售票處/自助船票售賣機	3,300	30/06/2024	30
5.	2527	5.0	售票處/自助船票售賣機	3,300	30/06/2024	30
6.	2528	5.0	售票處/自助船票售賣機	3,300	30/06/2024	30
7.	2529	5.0	售票處/自助船票售賣機	3,300	30/06/2024	30
8.	2530	5.0	售票處/自助船票售賣機	3,300	30/06/2024	30
9.	2531	5.0	售票處/自助船票售賣機	3,300	30/06/2024	30
10.	2532	5.0	售票處/自助船票售賣機	3,300	30/06/2024	30
11.	2533	5.0	售票處/自助船票售賣機	3,300	30/06/2024	30
12.	2534	5.0	售票處/自助船票售賣機	3,300	30/06/2024	30

* 分營人必須在分營協議生效日起之指定限期內開業。

處於招商狀態之 B 類商業空間資料

(I) B 類商業空間

外港客運碼頭 B 類商業空間							
序號	空間編號	面積(平方米) 長 x 闊 x 高	空間用途	每月最低固定使用費 (澳門幣)	每月最低銷售佣金 比率(%)	分營期限至 (日/月/年)	開業期限* (天)
1.	1617	5.4	零售業務	9,530	15	30/06/2024	45
2.	1618	5.7	零售業務	9,530	15	30/06/2024	45
3.	1619	5.7	零售業務	9,530	15	30/06/2024	45
4.	1620	5.7	零售業務	9,530	15	30/06/2024	45
5.	1621	5.3	零售業務	9,530	15	30/06/2024	45
6.	A-107	2.0 (1.3 x 1.5 x 2.4)	自助售賣機	6,020	20	30/06/2024	30
7.	A-110	1.0 (1.0 x 1.0 x 2.4)	自助電話卡售賣機	13,050	40	30/06/2024	30
8.	A-113	2.0 (1.3 x 1.5 x 2.4)	自助售賣機	3,010	20	30/06/2024	30
9.	A-114	2.0 (1.3 x 1.5 x 2.4)	自助售賣機	3,010	20	30/06/2024	30
10.	A-207	2.0 (1.3 x 1.5 x 2.4)	自助售賣機	4,010	20	30/06/2024	30
11.	A-208	2.0 (1.3 x 1.5 x 2.4)	自助售賣機	4,010	20	30/06/2024	30
12.	A-209	2.0 (1.3 x 1.5 x 2.4)	自助售賣機	4,010	20	30/06/2024	30
13.	A-211	2.0 (1.3 x 1.5 x 2.4)	自助售賣機	4,010	20	30/06/2024	30
14.	A-215	2.0 (1.3 x 1.5 x 2.4)	自助售賣機	4,010	20	30/06/2024	30
15.	A-217	2.0 (1.3 x 1.5 x 2.4)	自助售賣機	4,010	20	30/06/2024	30
16.	A-218	2.0 (1.3 x 1.5 x 2.4)	自助售賣機	4,010	20	30/06/2024	30
17.	3007A	55.5	零售業務 (食品手信類)	25,070	15	30/06/2024	45
18.	3007B	9.5	零售業務	17,550	15	30/06/2024	45

* 分營人必須在分營協議生效日起之指定限期內開業。

商用空間分營招商投標書
(只適用於 A 類商業空間及營運空間)

1. 競投人資料

競投人名稱 : _____

聯絡地址 : _____

聯絡電郵地址 : _____

商業登記編號 : _____

聯絡人姓名 : _____

聯絡電話 : _____

2. 投標方式

- (i) 以獨立方式競投一個商用空間或競投預設組合之分營 (競投人須分別根據招商方案第 5.4 條或 5.6 條填寫下表)

優先次序	商用空間編號 (a)	每月固定使用費 (b)	預計營運佈置時間
例子	1505 或 預設組合 (1633,1634)	澳門幣 <u>38,000</u>	___15___日
1.		澳門幣 _____	_____日
2.		澳門幣 _____	_____日
3.		澳門幣 _____	_____日
4.		澳門幣 _____	_____日
5.		澳門幣 _____	_____日

(ii) 以組合方式競投多個商用空間之分營 (競投人須根據招商方案第 5.5 條填寫下表)

優先次序	商用空間編號 (c)	每月固定使用費 * (d)		預計營運佈置時間
例子	1636, 1637 及 1638	1636	澳門幣 _____ 20,000 _____	_____ 60 _____ 日
		1637	澳門幣 _____ 10,000 _____	
		1638	澳門幣 _____ 70,000 _____	
		合計	澳門幣 _____ 100,000 _____	
1.			澳門幣 _____	_____ 日
			澳門幣 _____	
			澳門幣 _____	
		合計	澳門幣 _____	
2.			澳門幣 _____	_____ 日
			澳門幣 _____	
			澳門幣 _____	
		合計	澳門幣 _____	
3.			澳門幣 _____	_____ 日
			澳門幣 _____	
			澳門幣 _____	
		合計	澳門幣 _____	

* 此處填寫之建議每月固定使用費金額不得低於組合中各商用空間在<附件二>中之每月最低固定使用費金額。

3. 聲明

本人/本人代表競投人，聲明參與澳門外港客運碼頭商用空間分營招商程序，並競投以上所示的商用空間之分營，而且根據相關招商文件之規定，承諾向澳門旅遊娛樂股份有限公司支付以上款項作為相關商用空間之使用費，並聲明載於本投標書組成文件之所有資料及內容均屬實：

簽署 : _____
姓名 : _____
職銜 : _____
身份證明文件類別 : _____
證件編號 : _____
日期 : _____



(公司印鑑)

-
- a) 填上有意競投之商用空間編號：如僅有意一個商用空間，只需填寫第一欄；如有意多於一個商用空間，必須按優先次序填寫相關商用空間，但不得多於 5 個；若有意競投一個預設組合，只需根據招商方案第 5.6 條之規定填寫第一欄；如有意多於一個預設組合，則須為每一預設組合各填寫一欄。
- b) 填上對有意競投之商用空間或預設組合建議之每月固定使用費金額，但不得低於<附件二>中之每月最低固定使用費；屬 A 類商業空間編號為 1655 之商業空間分營人除了須繳交上條所述之固定使用費外，還須每月額外繳交當月經營所得的總營業額之百分之 XX (XX%) 作為銷售佣金。
- c) 填上有意競投之商用空間編號組合：如僅有意一個商用空間組合，只需填寫第一欄；如有意多於一個商用空間組合，必須按優先次序填寫相關組合，但不得多於 3 組；
- d) 填上對有意競投之組合中各商用空間建議之每月固定使用費金額，此處填寫之建議每月固定使用費金額不得低於各商用空間在<附件二>中之每月最低固定使用費。

商用空間分營招商投標書
(只適用於 B 類商業空間)

1. 競投人資料

競投人名稱 : _____

聯絡地址 : _____

聯絡電郵地址 : _____

商業登記編號 : _____

聯絡人姓名 : _____

聯絡電話 : _____

2. 投標方式

- (i) 以獨立方式競投一個商用空間或競投預設組合之分營 (競投人須分別根據招商方案第 5.4 條或 5.6 條填寫下表)

優先次序	商用空間編號 (a)	每月固定使用費 (b)	每月銷售佣金比率 (c)	預計營運佈置時間
例子	3008 或 預設組合 (3001,3006)	澳門幣 <u>38,000</u>	<u>10</u> %	<u>15</u> 日
1.		澳門幣 _____	_____ %	_____ 日
2.		澳門幣 _____	_____ %	_____ 日
3.		澳門幣 _____	_____ %	_____ 日
4.		澳門幣 _____	_____ %	_____ 日
5.		澳門幣 _____	_____ %	_____ 日

(ii) 以組合方式競投多個商用空間之分營 (競投人須根據招商方案第 5.5 條填寫下表)

優先次序	商用空間 編號 (d)	每月固定使用費 * (e)		每月銷售 佣金比率 (f)	預計營運 佈置時間
例子	3002, 3003 及 3004	3002	澳門幣 <u>20,000</u>	10 %	60 日
		3003	澳門幣 <u>10,000</u>		
		3004	澳門幣 <u>70,000</u>		
		合計	澳門幣 <u>100,000</u>		
1.			澳門幣 _____	_____ %	_____ 日
			澳門幣 _____		
			澳門幣 _____		
		合計	澳門幣 _____		
2.			澳門幣 _____	_____ %	_____ 日
			澳門幣 _____		
			澳門幣 _____		
		合計	澳門幣 _____		
3.			澳門幣 _____	_____ %	_____ 日
			澳門幣 _____		
			澳門幣 _____		
		合計	澳門幣 _____		

* 此處填寫之建議每月固定使用費金額不得低於組合中各商用空間在<附件二>中之每月最低固定使用費金額。

3. 聲明

本人/本人代表競投人，聲明參與澳門外港客運碼頭商用空間分營招商程序，並競投以上所示的商用空間之分營，而且根據相關招商文件之規定，承諾向澳門旅遊娛樂股份有限公司支付以上款項作為相關商用空間之使用費，並聲明載於本投標書組成文件之所有資料及內容均屬實：

簽署 : _____
姓名 : _____
職銜 : _____
身份證明文件類別 : _____
證件編號 : _____
日期 : _____



(公司印鑑)

- a) 填上有意競投之商用空間編號：如僅有意一個商用空間，只需填寫第一欄；如有意多於一個商用空間，必須按優先次序填寫相關商用空間，但不得多於 5 個；若有意競投一個預設組合，只需根據招商方案第 5.6 條之規定填寫第一欄；如有意多於一個預設組合，則須為每一預設組合各填寫一欄。
- b) 填上對有意競投之商用空間或預設組合建議之每月固定使用費金額，但不得低於<附件三>中之每月最低固定使用費；
- c) 填上對有意競投之商用空間或預設組合建議之每月銷售佣金比率，但不得低於<附件三>中之每月最低銷售佣金比率；
- d) 填上有意競投之商用空間編號組合：如僅有意一個商用空間組合，只需填寫第一欄；如有意多於一個商用空間組合，必須按優先次序填寫相關組合，但不得多於 3 組；
- e) 填上對有意競投之組合中各商用空間建議之每月固定使用費金額，此處填寫之建議每月固定使用費金額不得低於各商用空間在<附件三>中之每月最低固定使用費；
- f) 填上對有意競投之商用空間組合建議之每月銷售佣金比率，此處填寫之建議每月銷售佣金比率不得低於組合中任何一個商用空間在<附件三>中列出之每月最低銷售佣金比率；

《外港客運碼頭商用空間分營協議擬本》

第一部份

基本資料

一、 雙方立約人資料：

甲方：澳門旅遊娛樂股份有限公司之商業登記編號為 354 SO

由以下人士代表：

XXXX 先生，澳門身份證編號為 XXXX(X)，地址為澳門 XXXX

乙方：XXXX 有限公司之商業登記編號為 XXXX SO

由以下人士代表：

XXXX 先生，澳門身份證編號為 XXXX(X)，地址為澳門 XXXX

第二部份

條款及條件

甲乙雙方代表以被代表人的名義聲明接受本分營協議所有條款及條件，並表示完全知悉及承諾遵守本協議的內容。本分營協議條款及條件如下：

第一條 標的及分營協議的有效期

- 一、 標的：分營協議乃根據澳門旅遊娛樂股份有限公司與澳門特別行政區於 2018 年 11 月 30 日簽訂之《外港客運碼頭營運批給公證合同》而簽訂。透過本協議，甲方將附圖 A 位於外港客運碼頭[...]樓的商用空間編號 XXXX 分營予乙方。
- 二、 期限：本分營協議的有效期為[...]年/月，由 X 年 X 月 X 日至 X 年 X 月 X 日，如乙方在生效日期前，經甲方同意使用上述空間，則生效日期由使用日起計算。
- 三、 期限屆滿：當本分營協議有效期屆滿時，乙方須恢復商用空間之原狀並歸還予甲方，除非雙方事先有其他約定。倘乙方未能及時履行歸還，甲方有權將商用空間恢復原狀，但由此所產生之全部費用須由乙方承擔，且尚未拆除的商用空間改善物視為遺棄物，可由甲方任意處置。

- 四、 商用空間之開業期限：乙方必須在分營協議生效日起計 **XX** 日內開業。在開業期限屆滿後仍未能開業者，相應的分營協議立即解除。乙方將喪失其繳交的保證金，該保證金歸甲方所有。
- 五、 甲方可允許乙方延期開業，但乙方需向甲方提供有關申辦各類行政手續、裝修和人員招聘等方面的所需時間，再由雙方對開業期限作出修訂。

第二條 分營協議的性質

本分營協議不具租賃性質。

第三條 分營協議的活動項目、類別或用途

- 一、 上述商用空間只作 **XXXX** 用途：乙方於上述商用空間的經營活動只限於下列商標：**XXXX**。乙方承諾合法使用該商標，及在得到甲方的書面同意前，不會及不容許其他商標於上述商用空間營運及作其他用途。乙方明白澳門特別行政區政府海事及水務局有權限制外港客運碼頭所有商用經營活動種類，故一切更改在獲得甲方及澳門特別行政區政府海事及水務局的同意後方可進行
- 二、 乙方明白外港客運碼頭商用空間乃由甲方管理而其亦反映澳門對外形象。乙方同意於任何時候，在商用空間或經商用空間進行最優質的活動，提供最高質素的商品及服務。
- 三、 商用空間的內部裝修、陳列、擺設、樣式或顏色等整體外觀，以及櫥窗、指示牌、貨物、傢俱等均需由甲方審批，且不妨礙其他具權限實體的批准。乙方必須按照甲方的指令，移除任何違反甲方意向的物品及措施，並遵照甲方的指示執行。
- 四、 乙方不能亦不被允許在商用空間攜帶、存放任何法律規定的違禁品及做出對其他商用空間使用者權利有影響的行為，或令其他商用空間使用者受傷害、困擾。乙方不能亦不被允許在商用空間內進行或容許他人進行非法活動及不受歡迎者於商用空間內造成滋擾。

第四條 使用費 (此條款只適用於除商業空間編號 1655 以外之其他 A 類商業空間及營運空間)

- 一、 在本分營協議的有效期內，乙方每月須繳付的固定使用費為**澳門幣 XXXX 元正 (MOPX,XXX.00)**。乙方亦須按時支付相關商用空間的水電費、空調費及其他雜費。

- 二、 使用費的支付方式如下：乙方同意於每月 1 日前付甲方上述金額，作為使用上述商用空間費用。若生效日期並非每月的第 1 日，則該月的使用費將按日數以比例收取，並於生效日繳付。上述使用費必須以一完整金額支付給甲方。
- 三、 進場使用：上述商用空間甲方須提供良好及滿意的條件方可交予乙方使用。倘若本協議的生效日期在上述商用空間可使用前，本協議仍然生效。而乙方需放棄追討任何因延遲而帶來的賠償，甲方亦同意由交場日期起才向乙方收取使用費，進場延誤並不會延遲本協議的到期日。
- 四、 使用費之豁免：甲乙雙方同意就商用空間編號 XXXX 之分營由本協議生效日起至 2019 年 X 月 X 日期間，乙方可獲豁免向甲方繳付固定使用費，即由 2019 年 X 月 X 日起，乙方須根據本條第一款之規定向甲方每月繳付相關使用費；但豁免之使用費並不包括相關商用空間的水電費、空調費及其他雜費，乙方必須根據第四條第一款之規定按時支付。
- 五、 本公司有權於分營協議期間每 12 (十二) 個月對固定使用費金額作出調整，但相關調整金額不會高於當時實施之固定使用費的百分之五，並會就相關調整提前至少 30 天通知分營人。

第四條 使用費 *(此條款只適用於編號為 1655 之 A 類商業空間)*

- 一、 在本分營協議的有效期內，乙方每月須繳付金額為澳門幣 XXXX 元正 (MOPX,XXX.00)之固定使用費以及金額為本協議作分營之商業空間每月經營所得總營業額的 XX%之銷售佣金。為著本協議之效力，總營業額是指每月總銷量減去客戶退還數額及贈予客人的折扣金額。乙方亦須按時支付相關商用空間的水電費、空調費及其他雜費。
- 二、 使用費的支付方式如下：乙方同意於每月 1 日前支付甲方上述**固定使用費金額**，及每月 15 日前向甲方提交前一月經營所得總營業額，並在提交以上總營業額後 10 日內根據本條第一款之規定支付甲方相應**銷售佣金金額**，作為使用上述商用空間費用。乙方同意於每年三月三十一日前向甲方提交前一年度經獨立註冊核數師審核或證明之年度總營業額以證明其於該年度向甲方提交的財務資訊之準確性。若生效日期並非每月的第 1 日，則該月的使用費將按日數以比例收取，並於生效日繳付。上述使用費必須以一完整金額支付給甲方。
- 三、 進場使用：上述商用空間甲方須提供良好及滿意的條件方可交予乙方使用。倘若本協議的生效日期在上述商用空間可使用前，本協議仍然生效。而乙方需放棄追討任何因延遲而帶來的賠償，甲方亦同意由交場日期起才向乙方收取使用費，進場延誤並不會延遲本協議的到期日。

- 四、 使用費之豁免：甲乙雙方同意就商用空間編號 XXXX 之分營由本協議生效日起至 2019 年 X 月 X 日期間，乙方可獲豁免向甲方繳付固定使用費；即由 2019 年 X 月 X 日起，乙方須根據本條第一款之規定向甲方每月繳付相關固使用費；但豁免之使用費並不包括相關商用空間的水電費、空調費及其他雜費，乙方必須根據第四條第一款之規定按時支付。
- 五、 本公司有權於分營協議期間每 12 (十二) 個月對固定使用費金額作出調整，但相關調整金額不會高於當時實施之固定使用費的百分之五，並會就相關調整提前至少 30 天通知分營人。

第五條 在商用空間內進行的工程

- 一、 如乙方擬在商用空間內進行工程，尤其是下列活動，須預先獲澳門特別行政區政府海事及水務局的贊同意見，且不妨礙其他有權限實體的監管：
- (一) 對商用空間的間隔作出改動；
 - (二) 在商用空間內進行裝修；
 - (三) 安裝或拆除設備；
 - (四) 安裝、拆除或變更水電設施、供排水管道、通風及空調管道；
 - (五) 為進行有關工程需短暫佔用商用空間以外的空間。
- 二、 倘工程須獲有權限實體批准後方可施工，則乙方須在施工前透過甲方向澳門特別行政區政府海事及水務局提交有權限實體的批准施工文件。
- 三、 澳門特別行政區政府海事及水務局有權監督施工過程。
- 四、 在預先通知及合理理由的前提下，乙方須允許甲方、澳門特別行政區政府海事及水務局及其所有授權代表進入商用空間內視察或就硬件設施進行所需的維修及修復工作。
- 五、 乙方須確保商用空間設施符合澳門現行法例的規定，尤其是消防、工程、衛生、旅遊等方面法例。
- 六、 甲方將上述商用空間交付給乙方時，並不負責任何內部裝修等事宜。乙方應自費為上述商用空間裝修，使其適合營運。乙方應自行安裝電線、管道等設施使該上述商用空間適合營運。此外，乙方同意在獲得澳門特別行政區政府海事及水務局及甲方書面同意前，不得擅自設立、更改、設置、移動或移除任何商用空間的間

隔。乙方應根據澳門特別行政區政府海事及水務局及甲方已批核的設計圖則進行上述的各項裝修，且不妨礙其他具權限實體的批准。

- 七、 如屬本條第一款(五)項之情況，乙方須在工程完成時恢復其佔用之空間的原狀，但經澳門特別行政區政府海事及水務局許可者除外。

第六條 負擔

- 一、 商用空間如在適用時需安裝水、電或石油氣計量表，而乙方同意按使用量向甲方支付商用空間之水、電或石油氣費用。
- 二、 乙方同意對甲方及其代理商、代理人、員工、代表等(統稱“商用空間管理及經營者”)不受任何因乙方或其代理、員工或其他人士的疏忽使用商用空間而引起的投訴、責任、行動、支出、損失、毀壞或與任何損失、受傷、死亡、人身傷害、物業損毀、事業破壞而受害作出保障。乙方亦同意保障甲方不受因乙方履行此合約而受害。乙方亦同意保障甲方不受因保障乙方使甲方免受傷害而引起任何追討、行動等活動的傷害。
- 三、 乙方須負責商用空間正常運作所需的一切開支，尤其包括以下開支：
 - (一) 清潔、運作、維修及保養費用；
 - (二) 其他因履行法定或分營協議的義務而須作的開支。
- 四、 乙方須為澳門特別行政區政府海事及水務局或其所委託之實體進行外港客運碼頭的清潔、保安及設施保養與維修工作提供一切便利。

第七條 分營

- 一、 本分營協議應根據澳門特別行政區與甲方簽署的《外港客運碼頭營運批給公證合同》之相應條款進行解釋。
- 二、 甲方須監督分營協議的履行。
- 三、 甲方應協助處理乙方進行經營和營運所需的手續或其他事宜。
- 四、 禁止乙方以任何方式再分營外港客運碼頭商用空間。
- 五、 在分營協議範圍內，乙方須就其行為引致甲方的損失負連帶責任。
- 六、 商用空間的經營應符合該商用空間的指定用途。

七、 對分營協議作出的任何修改須以書面方式正式通知澳門特別行政區政府海事及水務局。

第八條 乙方的義務

一、 乙方同意對商用空間內部維持良好狀況，並作出所有適當的預防措施以保護商用空間免受破壞。

二、 乙方須確保其營運不會對外港客運碼頭的秩序及正常運作造成影響。

三、 乙方向外港客運碼頭的旅客提供更佳服務。

四、 乙方能有效益地使用商用空間。

五、 除本分營協議規定的其他義務外，乙方尚須履行以下義務：

- (一) 須持續展開活動，但具合理理由且經澳門特別行政區政府海事及水務局及甲方書面許可者除外；
- (二) 僅可使用本協議限定的商用空間；
- (三) 未經甲方及澳門特別行政區政府海事及水務局事先同意，不得變更商用空間的間隔與用途；
- (四) 確保有關活動不對人身或財產構成危險；
- (五) 僅可從事本分營協議所允許的活動；
- (六) 保持商用空間的安全、美觀、清潔、衛生及與周邊環境協調；
- (七) 不作出違反清潔、衛生及公眾健康方面的要求的行為；
- (八) 不存放任何危險品、有毒物品或會產生令人不安的氣味的物品；
- (九) 不攜帶動物進入，但經甲方及澳門特別行政區政府海事及水務局或人員批准者除外；
- (十) 不進行會妨礙外港客運碼頭正常運作、會妨礙其他使用者的活動及影響公共秩序的行為；
- (十一) 不作出可阻礙設備、設施及供公眾使用之物的運作或使之損毀的行為；
- (十二) 不作出危及公眾或令公眾不安的行為；
- (十三) 不阻礙公眾通行；

- (十四) 不對他人造成煩擾或不便；
- (十五) 不在已明示標示禁止停留、攝影、攝錄或其他活動的區域進行作出被禁止的行為，但獲甲方及澳門特別行政區政府海事及水務局許可者除外；
- (十六) 不作出有損澳門特別行政區利益之行為；
- (十七) 對所交付的設施、設備及物件進行妥善保養，使之保持良好狀態，並在本協議終止時完好地交還；
- (十八) 乙方須確保其工作人員態度有禮，在任何情況下不可對旅客粗言穢語、侮辱、碰撞、作出語言及肢體暴力等行為；
- (十九) 在任何情況下均須准許執法人員進入有關空間執行監察工作，並向其提供便利；
- (二十) 不得作出在具體情況中可被視為違反風俗教化的行為；
- (二十一) 不得展示含有色情、淫褻、暴力、犯罪或違法活動的內容的物品；
- (二十二) 不得發出可不必要滋擾他人的噪音；
- (二十三) 不得使用會發出令人不適的光線的燈光裝置；
- (二十四) 倘未獲澳門特別行政區政府海事及水務局及甲方書面許可，禁止在經營地點內、外張貼或擺放任何宣傳物品；
- (二十五) 在本協議終止時騰空商用空間，並須採取一切措施恢復其原狀，但獲澳門特別行政區政府海事及水務局及甲方書面許可除外；
- (二十六) 不可在商用空間內飼養或存放動物；
- (二十七) 不可在商用空間內展示或出售令人驚恐的物件；
- (二十八) 商用空間間隔單位之經營須符合相應的用途規劃與要求；
- (二十九) 須維持各間隔單位每日均處於進行業務的狀況，但獲甲方及澳門特別行政區政府海事及水務局許可者除外；
- (三十) 確保有關活動不構成對人的歧視或侮辱，或不令人恐懼或厭惡；
- (三十一) 妥善處理因使用商用空間而產生的油煙、垃圾、廢水、廢氣、廢料、副產品及其他污染物；
- (三十二) 在外港客運碼頭商用空間進行各類活動所產生的廢棄物、應按照甲方及澳門特別行政區政府海事及水務局的指示存放、搬運或處理；

- (三十三) 出售的食物或物品不應沾污外港客運碼頭；
 - (三十四) 在分營協議到期日或提前解除分營協議時，乙方應將商用空間回復原狀，為此應採取清拆、運送瓦礫、砌新牆、重新裝設電力、水管和排污渠、鋪地面、油漆、重置門窗等一切措施後方才交還予甲方；
 - (三十五) 遵守現場執法人員或澳門特別行政區政府海事及水務局指定的人員就維持外港客運碼頭良好運作而發出的指定；
 - (三十六) 按照適用的法例取得有權限實體的批准；
 - (三十七) 配合澳門特別行政區政府的管理政策與規劃；
 - (三十八) 不在非明示標示的出入口進出外港客運碼頭及其限制區域；
 - (三十九) 不擅入明示限制進入的區域，但獲甲方及澳門特別行政區政府海事及水務局許可者除外；
 - (四十) 配合甲方及澳門特別行政區政府海事及水務局就外港客運碼頭的每個地點所作的限制性規則，以及由甲方及澳門特別行政區政府海事及水務局人員為著外港客運碼頭良好運作及秩序向其直接發出的正當指示，尤其是人流控制及通行安排方面的指示；
 - (四十一) 遵守澳門特別行政區政府海事及水務局發出的命令、指示、指令、提議及指引。
- 六、 乙方必須為本分營協議在設於澳門特別行政區的保險公司購買僱員保險、火險、水險、第三者民事責任保險及中止經營業務保險，並在甲方要求時須向其提交保單副本。
- 七、 倘乙方屬空中客運營運空間用途之分營人須負責該空間內所有設施設備的日常維護、定期保養、保安、清潔等工作，並須定期將相關設施之保養報告副本交予本公司呈澳門特別行政區海事及水務局備案。

第九條 停止活動

- 一、 本分營協議明令禁止乙方且乙方應立即停止在有關商用空間內作出以下活動：
 - (一) 從事有損澳門特別行政區利益的活動；
 - (二) 有關活動擾亂外港客運碼頭的整體或局部秩序或運作；
 - (三) 存在嚴重的安全或公共衛生問題；
 - (四) 進行與本分營協議所限的用途不符的活動；

- (五) 未經澳門特別行政區政府海事及水務局及甲方事先同意，變更商鋪的間隔；
 - (六) 攜帶以下物品進入外港客運碼頭，但經澳門特別行政區政府海事及水務局及甲方或其人員批准者除外：
 - 1. 爆竹、煙花或任何其他煙火類物品；
 - 2. 液化石油氣、汽油或柴油；
 - 3. 有毒物品及/或腐蝕性物品；
 - 4. 散發令人不適的氣味的物品；
 - 5. 發出滋擾性噪音的物品；
 - 6. 其他會妨礙外港客運碼頭安全、衛生與運作的物品。
 - (七) 未經甲方同意進行分營，或進行再分營；
 - (八) 逾期繳付商用空間使用費、或按照本分營協議所指的費用或罰款。
- 二、 本分營協議明令禁止乙方且乙方應立即停止在有關商用空間以外作出以下活動：
- (一) 準備出售、出售或分發任何東西；
 - (二) 提供任何服務；
 - (三) 以任何方式進行廣告或宣傳；
 - (四) 進行任何其他商業活動；
 - (五) 以任何方式招攬顧客。
- 三、 倘乙方未能遵守上兩款之規定甲方及/或澳門特別行政區政府海事及水務局得採取必要措施以停止有關的活動，而相關費用由乙方承擔，且甲方保留根據第十六條之規定行使解除本協議之權利。
- 四、 當澳門特別行政區政府海事及水務局應甲方的申請核實了導致作出停止活動的原因已消除，則可恢復有關商用空間內的活動。

第十條 中止營業

- 一、 倘乙方因特別原因而需中止商用空間的營業連續 10 日或以上，則乙方須提前 10 個工作日向甲方提出申請，在獲澳門特別行政區政府海事及水務局及甲方書面許可方可為之，但不可抗力情況除外，如屬不可抗力情況，乙方必須在中止營業 24 小時內向甲方提交書面報告。

- 二、 如乙方未經澳門特別行政區政府海事及水務局及甲方批准而中止營業超過 30 日，甲方有權解除有關分營協議並立即佔有有關商用空間，且不妨礙甲方有權按本分營協議第十八條第一款之規定向乙方要求支付相關費用。

第十一條 保密義務

- 一、 對於任何與分營協議有關的，以及在履行分營協議期間所取得的任何資料，乙方同意保守秘密。
- 二、 保密義務不適用於以下涉密資料：
 - (一) 在公共領域中已存在的資料；
 - (二) 在獲取資料之前已知悉的資料；
 - (三) 在不違反任何保密義務的前提下從第三方取得的資料；
 - (四) 應具管轄權的法院、行政機關、其他權力機關或立法機關的要求而透露的資料。
- 三、 分營協議期滿或者終止後，保密義務繼續有效。

第十二條 保證金

- 一、 在簽署本分營協議之日，乙方支付予甲方澳門幣XXX元正(MOPX,XXX.00) 之保證金，相當於3個月的固定使用費，作為乙方未能履行本協議的保障。
- 二、 此保證金不能作為抵銷使用費或用以賠償乙方在使用商用空間時作出破壞的費用，但在乙方未履行本分營協議的情況下，甲方可因應情況從保證金扣除乙方拖欠甲方的使用費或破壞賠償等，而乙方需於三十天內重置或補足保證金金額。
- 三、 若乙方履行所有義務及承諾，在本協議到期後及在乙方將商用空間回復原狀交還給甲方時，此保證金(不計利息)將於三十天內退還乙方。
- 四、 乙方同意倘甲方根據本協議第四條第五款之規定對固定使用費金額作出調整，乙方需於獲該通知三十天內根據本條第一款之規定重置或補足相關保證金金額。

第十三條 其他規定

- 一、 甲乙雙方均完全明白及同意本分營協議之內容，並取代雙方之前的所有協議、共識及合意。

- 二、 本分營協議中之標題僅作檢索之用，並非構成本分營協議的一部分，亦不影響對本分營協議內任何條款之解釋。
- 三、 甲方沒有行使此商用空間分營協議內所賦與之權利時，尤其針對乙方違反協議的行為，或甲方已全數或部分收取乙方所欠的商用空間使用費、空調費、能源費 服務費或貨款時，並不構成日後放棄此等權利，且不影響本協議的規定、條款及條件之有效性及效力。
- 四、 甲乙雙方均清晰明白及同意在下列兩種情況下，無論本分營協議終止或提前解除，其內的每一條款、約定及條件仍然有效：(i)尚未完全執行有關的條款、約定及條件；或(ii)分營協議終止或提前解除後，仍對分營協議的履行情況進行評估。
- 五、 乙方必須取得到因經營其業務而所需的一切許可及准照，並遵從相關權限部門所制定的規條及限制。
- 六、 乙方須承擔為履行本分營協議或執行澳門特別行政區政府海事及水務局或甲方依照法律或本分營協議發出的各項指令或規定而承擔的各項稅項與費用，並且就其為履行本分營協議或執行澳門特別行政區政府海事及水務局或甲方依照法律或本分營協議發出的各項指令或規定而遭受的實際或潛在損失，乙方放棄所有向澳門特別行政區政府海事及水務局或甲方索償之權利。
- 七、 因乙方原故而令甲方需執行本分營協議中的條款、約定或條件時所引致的所有合理費用及開支，均由乙方負責。
- 八、 在本分營協議的有效期間內，當澳門特別行政區政府海事及水務局對商用空間實施徵收、佔用、徵用行為，或對其行使支配權時，或在此等不得被沒收商用空間經營權的情況下，致使甲方將經營權轉移給澳門特別行政區政府海事及水務局或任何公共或私人實體時，本分營協議將於經營權歸屬澳門特別行政區政府海事及水務局一刻開始終止，甲乙雙方解除本分營協議內所訂的責任及義務。倘澳門特別行政區政府海事及水務局僅徵用部分商用空間，但由於乙方實際上已不能使用商用空間所餘下之部分，故分營協議同樣終止。倘若乙方仍能繼續使用所餘下之部分，則此分營協議內之條款及條件仍屬有效，而商用空間使用費將作扣減。乙方在上述任何情況下均無權向澳門特別行政區政府海事及水務局或甲方要求任何賠償或補償。
- 九、 倘若乙方為公司實體，則負責此分營協議的個人實體，必須能代表及確保乙方為具有適合權限及現存的公司實體，並且具有所需權限，以實施及執行本分營協議及履行其相關責任。每位代表乙方簽署分營協議的個人實體必須已獲公司正式授權。在甲方要求下，乙方得向甲方提供授權書，以資證明。

- 十、 基於下列兩種情況，甲方均無需對由此而直接或間接造成的損失負責，而本分營協議亦無需撤銷：(i) 乙方按甲方要求為提供服務而需進行之設備安裝、使用或停用(或打算使用)；或(ii) 乙方因意外事故或非甲方所能控制之因素，而未能提供或延遲提供服務。
- 十一、 乙方須對可歸責於其及其工作人員因工作上的疏忽或不稱職所造成的錯誤或遺漏負責；或因乙方或其工作人員的行為造成對第三者及設施的傷害或損失，其責任由乙方承擔；澳門特別行政區政府海事及水務局或甲方不承擔或不分擔因乙方、其工作人員作出的或為其等利益作出的、涉及或可能涉及民事責任或其他責任的行為而可能構成的澳門特別行政區或甲方須負的責任。

第十四條 監察實體

乙方須向甲方提供相關資料，以便甲方向澳門特別行政區政府海事及水務局提供為上述目的之所需解釋及資料，並為監察工作的執行提供方便。

第十五條 罰款

- 一、 甲方保留因乙方欠交商用空間使用費、水電費、空調費或任何其他因執行本分營協議所產生的費用而收取欠款額 5%的罰款之權利。
- 二、 倘乙方出現未能完全符合本協議規定的情況，甲方有權要求乙方在指定之期間內採取措施予以糾正，而乙方應按照相關要求完成糾正措施。
- 三、 甲方保留倘因乙方的行為或不作為而違反了本分營協議規定的義務或違反由澳門特別行政區政府海事及水務局或甲方發出有關糾正措施之要求，則乙方須全額賠償甲方因此被澳門特別行政區政府海事及水務局科處的任何罰款或罰則。

第十六條 解除協議

- 一、 如有下列情況，甲方可解除本分營協議：
 - (一) 乙方未經甲方及澳門特別行政區政府海事及水務局批准而轉讓分營協議地位；
 - (二) 乙方連續或累計兩個月逾期未繳付商用空間使用費；
 - (三) 乙方不履行本分營協議規定的義務，而使本分營協議標的受到妨礙或損害；
 - (四) 乙方進入破產程序；

- (五) 乙方再次未能於指定日期及地點繳付空調費及於本協議內列出的其他費用比如水電費；
 - (六) 乙方放棄、離棄或空置上述商用空間；
 - (七) 乙方未能遵守本協議的任何條款或甲方及澳門特別行政區政府海事及水務局於日後向乙方提出之新增條款，乙方在收到書面通知 10 天後仍未能遵守。
- 二、 如因上款任一規定而解除本分營協議，則乙方喪失其提供的保證金，該保證金歸甲方所有。
- 三、 經確認出現本條第一款所述構成解除本協議理由的情況並且乙方未能在甲方發出書面通知後 10 日內妥善處理，甲方有權立即終止分營協議並向乙方追討甲方所承受的一切損失。
- 四、 根據上述條款的規定作出解除合約通知後，乙方應隨即把商用空間交還予甲方，而甲方有權再進入商用空間及向乙方作出驅逐行動。在此情況下，乙方無權追討任何已繳付的使用費、空調費或其他乙方預付的一切費用。

第十七條 因公共利益而解除

- 一、 倘若公共利益有必要，不論乙方是否履行任何與其有關的義務，本分營協議可隨時被單方面解除。
- 二、 本協議根據上款規定被宣告解除，乙方應支付的使用費按該月尚餘的時間比例作相應的調整。
- 三、 (只適用於作空中客運用途之營運空間) 乙方認可並同意澳門特別行政區政府海事及水務局為配合澳門整體規劃發展有權要求空中客運服務遷出外港客運碼頭，且甲方可以此為由解除本分營協議，並於不少於三十日事先以書面方式通知乙方。

第十八條 乙方提前解除協議

- 一、 若乙方提早在本協議第一條所述的到期日前遷出上述商用空間或以不可歸責予甲方的原因解除協議，甲方有權就此對其造成的損失要求乙方作出賠償。雙方現將相關損失金額定為不低於三個月之使用費，且當尚未履行的協議期間超過十八個

月時，乙方須額外就其餘每超出六個月(不足六個月時亦以六個月計算)的期間支付相當於一個月使用費之金額。

二、 甲方可將乙方根據第十二條繳交之保證金用作支付前段所述之賠償。

三、 上款所述的金額不包含尚欠的使用費、水電費、其他雜費及罰款。

第十九條 不可抗力的情況及其他不可歸責於乙方的行為

一、 如出現不可抗力的情況或任何其他不可歸責於乙方的行為，導致其履行不能、瑕疵履行或延遲履行協議的義務，乙方須提交證明。

二、 為著本協議的效力，不可抗力的情況是指不可預見，不可抵抗且所產生的後果係不取決於乙方的意願或個人情況的自然事實或狀況，如戰爭、侵略、顛覆、恐怖主義、疫症、核輻射、火災、爆炸、災難、嚴重水災、地震及其他直接影響履行協議的自然災害。

三、 在乙方已良好、妥當及全面地完成其營運責任的情況下，由非乙方之第三者作出，且乙方沒有以任何方式提供協助的行為，視為不可歸責於乙方的事實。

四、 在任何不可抗力的情況或其他不可歸責於乙方的行為而導致其不能履行協議義務的情況，乙方須於其知悉後緊接的三日內以書面形式通知甲方，並附上法律認可的文件或其他證明資料。

第二十條 分營協議的組成文件

一、 本分營協議。

二、 本分營協議 <附圖 A> - 商用空間間隔單位平面圖。

三、 外港客運碼頭商用空間分營招商方案。

四、 乙方就外港客運碼頭商用空間分營招商提交之投標書。

第二十一條 分營協議的修改

對本協議的任何修改須由協議雙方以書面方式作出。

第二十二條 準用

澳門外港客運碼頭商用空間分營招商方案 <附件六>

本分營協議的規定如與《外港客運碼頭營運批給公證合同》抵觸，則優先適用《外港客運碼頭營運批給公證合同》的規定。

第二十三條 補充適用

本分營協議如有遺漏，僅適用澳門特別行政區現行法律的規定。

第二十四條 爭議之解決

有關本分營協議的理解、解釋及闡述的問題，倘雙方不能透過協商解決，則提交澳門特別行政區具有管轄權的法院審理。

甲方：
澳門旅遊娛樂股份有限公司

乙方：
XXXX 有限公司

XXXX

XXXX

日期：
蓋章：
見證人：

日期：
蓋章：
見證人：

附圖 A - 商用空間間隔單位平面圖

《外港客運碼頭商用空間分營協議擬本》

第一部份

基本資料

一、 雙方立約人資料：

甲方：澳門旅遊娛樂股份有限公司之商業登記編號為 354 SO

由以下人士代表：

XXXX 先生，澳門身份證編號為 XXXX(X)，地址為澳門 XXXX

乙方：XXXX 有限公司之商業登記編號為 XXXX SO

由以下人士代表：

XXXX 先生，澳門身份證編號為 XXXX(X)，地址為澳門 XXXX

第二部份

條款及條件

甲乙雙方代表以被代表人的名義聲明接受本分營協議所有條款及條件，並表示完全知悉及承諾遵守本協議的內容。本分營協議條款及條件如下：

第一條 標的及分營協議的有效期

- 一、 標的：分營協議乃根據澳門旅遊娛樂股份有限公司與澳門特別行政區於 2018 年 11 月 30 日簽訂之《外港客運碼頭營運批給公證合同》而簽訂。透過本協議，甲方將附圖 A 位於外港客運碼頭[...]樓的商用空間編號 XXXX 分營予乙方。
- 二、 期限：本分營協議的有效期為[...]年/月，由 X 年 X 月 X 日至 X 年 X 月 X 日，如乙方在生效日期前，經甲方同意使用上述空間，則生效日期由使用日起計算。
- 三、 期限屆滿：當本分營協議有效期屆滿時，乙方須恢復商用空間之原狀並歸還予甲方，除非雙方事先有其他約定。倘乙方未能及時履行歸還，甲方有權將商用空間恢復原狀，但由此所產生之全部費用須由乙方承擔，且尚未拆除的商用空間改善物視為遺棄物，可由甲方任意處置。

- 四、 商用空間之開業期限：乙方必須在分營協議生效日起計 **XX** 日內開業。在開業期限屆滿後仍未能開業者，相應的分營協議立即解除。乙方將喪失其繳交的保證金，該保證金歸甲方所有。
- 五、 甲方可允許乙方延期開業，但乙方需向甲方提供有關申辦各類行政手續、裝修和人員招聘等方面的所需時間，再由雙方對開業期限作出修訂。

第二條 分營協議的性質

本分營協議不具租賃性質。

第三條 分營協議的活動項目、類別或用途

- 一、 上述商用空間只作 **XXXX** 用途：乙方於上述商用空間的經營活動只限於下列商標：**XXXX**。乙方承諾合法使用該商標，及在得到甲方的書面同意前，不會及不容許其他商標於上述商用空間營運及作其他用途。乙方明白澳門特別行政區政府海事及水務局有權限制外港客運碼頭所有商用經營活動種類，故一切更改在獲得甲方及澳門特別行政區政府海事及水務局的同意後方可進行。
- 二、 乙方明白外港客運碼頭商用空間乃由甲方管理而其亦反映澳門對外形象。乙方同意於任何時候，在商用空間或經商用空間進行最優質的活動，提供最高質素的商品及服務。
- 三、 商用空間的內部裝修、陳列、擺設、樣式或顏色等整體外觀，以及櫥窗、指示牌、貨物、傢俱等均需由甲方審批，且不妨礙其他具權限實體的批准。乙方必須按照甲方的指令，移除任何違反甲方意向的物品及措施，並遵照甲方的指示執行。
- 四、 乙方不能亦不被允許在商用空間攜帶、存放任何法律規定的違禁品及做出對其他商用空間使用者權利有影響的行為，或令其他商用空間使用者受傷害、困擾。乙方不能亦不被允許在商用空間內進行或容許他人進行非法活動及不受歡迎者於商用空間內造成滋擾。

第四條 使用費

- 一、 在本分營協議的有效期內，乙方每月須繳付的**使用費**為本協議作分營之商業空間每月經營所得總營業額的____%計算出的銷售佣金金額，但不得低於固定金額澳門幣 **XXXX 元整 (MOPX,XXX.00)**。為著本協議之效力，總營業額是指每月總銷量減去客戶退還數額及贈予客人的折扣金額。乙方亦須按時支付相關商用空間的水電費、空調費及其他雜費。
- 二、 使用費的支付方式如下：乙方同意於每月 1 日前支付甲方上述固定使用費金額，及每月 15 日前向甲方提交前一月經營所得總營業額，且當根據本條第一款之規定計算出的佣金金額高於固定使用費時，須在提交該總營業額後 10 日內支付甲方相關差額，作為使用上述商用空間費用。乙方同意於每年三月三十一日前向甲方提交前一年度經獨立註冊核數師審核或證明之年度總營業額以證明其於該年度向甲方提交的財務資訊之準確性。若生效日期並非每月的第 1 日，則該月的使用費將按日數以比例收取，並於生效日繳付。上述使用費必須以一完整金額支付給甲方。
- 三、 進場使用：上述商用空間甲方須提供良好及滿意的條件方可交予乙方使用。倘若本協議的生效日期在上述商用空間可使用前，本協議仍然生效。而乙方需放棄追討任何因延遲而帶來的賠償，甲方亦同意由交場日期起才向乙方收取使用費，進場延誤並不會延遲本協議的到期日。
- 四、 使用費之豁免：甲乙雙方同意就商業空間編號 **XXXX** 之分營由本協議生效日起至 2019 年 X 月 X 日期間，乙方可獲豁免向甲方繳付固定使用費；即由 2019 年 X 月 X 日起，乙方須根據本條第一款之規定向甲方每月繳付相關使用費；但豁免之使用費並不包括相關商用空間的水電費、空調費及其他雜費，乙方必須根據第四條第一款之規定按時支付。
- 五、 本公司有權於分營協議期間每 12 (十二) 個月對固定使用費金額作出調整，但相關調整金額不會高於當時實施之固定使用費的百分之五，並會就相關調整提前至少 30 天通知分營人。

第五條 在商用空間內進行的工程

- 一、 如乙方擬在商用空間內進行工程，尤其是下列活動，須預先獲澳門特別行政區政府海事及水務局的贊同意見，且不妨礙其他有權限實體的監管：
 - (一) 對商用空間的間隔作出改動；
 - (二) 在商用空間內進行裝修；
 - (三) 安裝或拆除設備；
 - (四) 安裝、拆除或變更水電設施、供排水管道、通風及空調管道；
 - (五) 為進行有關工程需短暫佔用商用空間以外的空間。
- 二、 倘工程須獲有權限實體批准後方可施工，則乙方須在施工前透過甲方向澳門特別行政區政府海事及水務局提交有權限實體的批准施工文件。
- 三、 澳門特別行政區政府海事及水務局有權監督施工過程。
- 四、 在預先通知及合理理由的前提下，乙方須允許甲方、澳門特別行政區政府海事及水務局及其所有授權代表進入商用空間內視察或就硬件設施進行所需的維修及修復工作。
- 五、 乙方須確保商用空間設施符合澳門現行法例的規定，尤其是消防、工程、衛生、旅遊等方面法例。
- 六、 甲方將上述商用空間交付給乙方時，並不負責任何內部裝修等事宜。乙方應自費為上述商用空間裝修，使其適合營運。乙方應自行安裝電線、管道等設施使該上述商用空間適合營運。此外，乙方同意在獲得澳門特別行政區政府海事及水務局及甲方書面同意前，不得擅自設立、更改、設置、移動或移除任何商用空間的間隔。乙方應根據澳門特別行政區政府海事及水務局及甲方已批核的設計圖則進行上述的各項裝修，且不妨礙其他具權限實體的批准。
- 七、 如屬本條第一款(五)項之情況，乙方須在工程完成時恢復其佔用之空間的原狀，但經澳門特別行政區政府海事及水務局許可者除外。

第六條 負擔

- 一、 商用空間如在適用時需安裝水、電或石油氣計量表，而乙方同意按使用量向甲方支付商用空間之水、電或石油氣費用。

- 二、 乙方同意對甲方及其代理商、代理人、員工、代表等(統稱“商用空間管理及經營者”)不受任何因乙方或其代理、員工或其他人士的疏忽使用商用空間而引起的投訴、責任、行動、支出、損失、毀壞或與任何損失、受傷、死亡、人身傷害、物業損毀、事業破壞而受害作出保障。乙方亦同意保障甲方不受因乙方履行此合約而受害。乙方亦同意保障甲方不受因保障乙方使甲方免受傷害而引起任何追討、行動等活動的傷害。
- 三、 乙方須負責商用空間正常運作所需的一切開支，尤其包括以下開支：
 - (一) 清潔、運作、維修及保養費用；
 - (二) 其他因履行法定或分營協議的義務而須作的開支。
- 四、 乙方須為澳門特別行政區政府海事及水務局或其所委託之實體進行外港客運碼頭的清潔、保安及設施保養與維修工作提供一切便利。

第七條 分營

- 一、 本分營協議應根據澳門特別行政區與甲方簽署的《外港客運碼頭營運批給公證合同》之相應條款進行解釋。
- 二、 甲方須監督分營協議的履行。
- 三、 甲方應協助處理乙方進行經營和營運所需的手續或其他事宜。
- 四、 禁止乙方以任何方式再分營外港客運碼頭商用空間。
- 五、 在分營協議範圍內，乙方須就其行為引致甲方的損失負連帶責任。
- 六、 商用空間的經營應符合該商用空間的指定用途。
- 七、 對分營協議作出的任何修改須以書面方式正式通知澳門特別行政區政府海事及水務局。

第八條 乙方的義務

- 一、 乙方同意對商用空間內部維持良好狀況，並作出所有適當的預防措施以保護商用空間免受破壞。
- 二、 乙方須確保其營運不會對外港客運碼頭的秩序及正常運作造成影響。

三、 乙方向外港客運碼頭的旅客提供更佳服務。

四、 乙方能有效益地使用商用空間。

五、 除本分營協議規定的其他義務外，乙方尚須履行以下義務：

- (一) 須持續展開活動，但具合理理由且經澳門特別行政區政府海事及水務局及甲方書面許可者除外；
- (二) 僅可使用本協議限定的商用空間；
- (三) 未經甲方及澳門特別行政區政府海事及水務局事先同意，不得變更商用空間的間隔與用途；
- (四) 確保有關活動不對人身或財產構成危險；
- (五) 僅可從事本分營協議所允許的活動；
- (六) 保持商用空間的安全、美觀、清潔、衛生及與周邊環境協調；
- (七) 不作出違反清潔、衛生及公眾健康方面的要求的行為；
- (八) 不存放任何危險品、有毒物品或會產生令人不安的氣味的物品；
- (九) 不攜帶動物進入，但經甲方及澳門特別行政區政府海事及水務局或人員批准者除外；
- (十) 不進行會妨礙外港客運碼頭正常運作、會妨礙其他使用者的活動及影響公共秩序的行為；
- (十一) 不作出可阻礙設備、設施及供公眾使用之物的運作或使之損毀的行為；
- (十二) 不作出危及公眾或令公眾不安的行為；
- (十三) 不阻礙公眾通行；
- (十四) 不對他人造成煩擾或不便；
- (十五) 不在已明示標示禁止停留、攝影、攝錄或其他活動的區域進行作出被禁止的行為，但獲甲方及澳門特別行政區政府海事及水務局許可者除外；
- (十六) 不作出有損澳門特別行政區利益之行為；
- (十七) 對所交付的設施、設備及物件進行妥善保養，使之保持良好狀態，並在本協議終止時完好地交還；

- (十八) 乙方須確保其工作人員態度有禮，在任何情況下不可對旅客粗言穢語、侮辱、碰撞、作出語言及肢體暴力等行為；
- (十九) 在任何情況下均須准許執法人員進入有關空間執行監察工作，並向其提供便利；
- (二十) 不得作出在具體情況中可被視為違反風俗教化的行為；
- (二十一) 不得展示含有色情、淫褻、暴力、犯罪或違法活動的內容的物品；
- (二十二) 不得發出可不必要滋擾他人的噪音；
- (二十三) 不得使用會發出令人不適的光線的燈光裝置；
- (二十四) 倘未獲澳門特別行政區政府海事及水務局及甲方書面許可，禁止在經營地點內、外張貼或擺放任何宣傳物品；
- (二十五) 在本協議終止時騰空商用空間，並須採取一切措施恢復其原狀，但獲澳門特別行政區政府海事及水務局及甲方書面許可除外；
- (二十六) 不可在商用空間內飼養或存放動物；
- (二十七) 不可在商用空間內展示或出售令人驚恐的物件；
- (二十八) 商用空間間隔單位之經營須符合相應的用途規劃與要求；
- (二十九) 須維持各間隔單位每日均處於進行業務的狀況，但獲甲方及澳門特別行政區政府海事及水務局許可者除外；
- (三十) 確保有關活動不構成對人的歧視或侮辱，或不令人恐懼或厭惡；
- (三十一) 妥善處理因使用商用空間而產生的油煙、垃圾、廢水、廢氣、廢料、副產品及其他污染物；
- (三十二) 在外港客運碼頭商用空間進行各類活動所產生的廢棄物、應按照甲方及澳門特別行政區政府海事及水務局的指示存放、搬運或處理；
- (三十三) 出售的食物或物品不應沾污外港客運碼頭；
- (三十四) 在分營協議到期日或提前解除分營協議時，乙方應將商用空間回復原狀，為此應採取清拆、運送瓦礫、砌新牆、重新裝設電力、水管和排污渠、鋪地面、油漆、重置門窗等一切措施後方才交還予甲方；
- (三十五) 遵守現場執法人員或澳門特別行政區政府海事及水務局指定的人員就維持外港客運碼頭良好運作而發出的指定；
- (三十六) 按照適用的法例取得有權限實體的批准；

- (三十七) 配合澳門特別行政區政府的管理政策與規劃；
- (三十八) 不在非明示標示的出入口進出外港客運碼頭及其限制區域；
- (三十九) 不擅入明示限制進入的區域，但獲甲方及澳門特別行政區政府海事及水務局許可者除外；
- (四十) 配合甲方及澳門特別行政區政府海事及水務局就外港客運碼頭的每個地點所作的限制性規則，以及由甲方及澳門特別行政區政府海事及水務局人員為著外港客運碼頭良好運作及秩序向其直接發出的正當指示，尤其是人流控制及通行安排方面的指示；
- (四十一) 遵守澳門特別行政區政府海事及水務局發出的命令、指示、指令、提議及指引。

六、 乙方必須為本分營協議在設於澳門特別行政區的保險公司購買僱員保險、火險、水險、第三者民事責任保險及中止經營業務保險，並在甲方要求時須向其提交保單副本。

第九條 停止活動

- 一、 本分營協議明令禁止乙方且乙方應立即停止在有關商用空間內作出以下活動：
 - (一) 從事有損澳門特別行政區利益的活動；
 - (二) 有關活動擾亂外港客運碼頭的整體或局部秩序或運作；
 - (三) 存在嚴重的安全或公共衛生問題；
 - (四) 進行與本分營協議所限的用途不符的活動；
 - (五) 未經澳門特別行政區政府海事及水務局及甲方事先同意，變更商鋪的間隔；
 - (六) 攜帶以下物品進入外港客運碼頭，但經澳門特別行政區政府海事及水務局及甲方或其人員批准者除外：
 - 1. 爆竹、煙花或任何其他煙火類物品；
 - 2. 液化石油氣、汽油或柴油；
 - 3. 有毒物品及/或腐蝕性物品；
 - 4. 散發令人不適的氣味的物品；

5. 發出滋擾性噪音的物品；
 6. 其他會妨礙外港客運碼頭安全、衛生與運作的物品。
- (七) 未經甲方同意進行分營，或進行再分營；
- (八) 逾期繳付商用空間使用費、或按照本分營協議所指的費用或罰款。
- 二、 本分營協議明令禁止乙方且乙方應立即停止在有關商用空間以外作出以下活動：
- (一) 準備出售、出售或分發任何東西；
 - (二) 提供任何服務；
 - (三) 以任何方式進行廣告或宣傳；
 - (四) 進行任何其他商業活動；
 - (五) 以任何方式招攬顧客。
- 三、 倘乙方未能遵守上兩款之規定甲方及/或澳門特別行政區政府海事及水務局得採取必要措施以停止有關的活動，而相關費用由乙方承擔，且甲方保留根據第十六條之規定行使解除本協議之權利。
- 四、 當澳門特別行政區政府海事及水務局應甲方的申請核實了導致作出停止活動的原因已消除，則可恢復有關商用空間內的活動。

第十條 中止營業

- 一、 倘乙方因特別原因而需中止商用空間的營業連續 10 日或以上，則乙方須提前 10 個工作日向甲方提出申請，在獲澳門特別行政區政府海事及水務局及甲方書面許可方可為之，但不可抗力情況除外，如屬不可抗力情況，乙方必須在中止營業 24 小時內向甲方提交書面報告。
- 二、 如乙方未經澳門特別行政區政府海事及水務局及甲方批准而中止營業超過 30 日，甲方有權解除有關分營協議並立即佔有有關商用空間，且不妨礙甲方有權按本分營協議第十八條第一款之規定向乙方要求支付相關費用。

第十一條 保密義務

- 一、 對於任何與分營協議有關的，以及在履行分營協議期間所取得的任何資料，乙方同意保守秘密。
- 二、 保密義務不適用於以下涉密資料：
 - (一) 在公共領域中已存在的資料；
 - (二) 在獲取資料之前已知悉的資料；
 - (三) 在不違反任何保密義務的前提下從第三方取得的資料；
 - (四) 應具管轄權的法院、行政機關、其他權力機關或立法機關的要求而透露的資料。
- 三、 分營協議期滿或者終止後，保密義務繼續有效。

第十二條 保證金

- 一、 在簽署本分營協議之日，乙方支付予甲方澳門幣XXX元正(MOPX,XXX.00) 之保證金，相當於3個月的固定使用費，作為乙方未能履行本協議的保障。
- 二、 此保證金不能作為抵銷使用費或用以賠償乙方在使用商用空間時作出破壞的費用，但在乙方未履行本分營協議的情況下，甲方可因應情況從保證金扣除乙方拖欠甲方的使用費或破壞賠償等，而乙方需於三十天內重置或補足保證金金額。
- 三、 若乙方履行所有義務及承諾，在本協議到期後及在乙方將商用空間回復原狀交還給甲方時，此保證金(不計利息) 將於三十天內退還乙方。
- 四、 乙方同意倘甲方根據本協議第四條第五款之規定對固定使用費金額作出調整，乙方需於獲該通知三十天內根據本條第一款之規定重置或補足相關保證金金額。。

第十三條 其他規定

- 一、 甲乙雙方均完全明白及同意本分營協議之內容，並取代雙方之前的所有協議、共識及合意。
- 二、 本分營協議中之標題僅作檢索之用，並非構成本分營協議的一部分，亦不影響對本分營協議內任何條款之解釋。
- 三、 甲方沒有行使此商用空間分營協議內所賦與之權利時，尤其針對乙方違反協議的行為，或甲方已全數或部分收取乙方所欠的商用空間使用費、空調費、能源費 服務費或貨款時，並不構成日後放棄此等權利，且不影響本協議的規定、條款及條件之有效性及效力。
- 四、 甲乙雙方均清晰明白及同意在下列兩種情況下，無論本分營協議終止或提前解除，其內的每一條款、約定及條件仍然有效：(i)尚未完全執行有關的條款、約定及條件；或(ii)分營協議終止或提前解除後，仍對分營協議的履行情況進行評估。
- 五、 乙方必須取得到因經營其業務而所需的一切許可及准照，並遵從相關權限部門所制定的規條及限制。
- 六、 乙方須承擔為履行本分營協議或執行澳門特別行政區政府海事及水務局或甲方依照法律或本分營協議發出的各項指令或規定而承擔的各項稅項與費用，並且就其為履行本分營協議或執行澳門特別行政區政府海事及水務局或甲方依照法律或本分營協議發出的各項指令或規定而遭受的實際或潛在損失，乙方放棄所有向澳門特別行政區政府海事及水務局或甲方索償之權利。
- 七、 因乙方原故而令甲方需執行本分營協議中的條款、約定或條件時所引致的所有合理費用及開支，均由乙方負責。
- 八、 在本分營協議的有效期間內，當澳門特別行政區政府海事及水務局對商用空間實施徵收、佔用、徵用行為，或對其行使支配權時，或在此等不得被沒收商用空間經營權的情況下，致使甲方將經營權轉移給澳門特別行政區政府海事及水務局或任何公共或私人實體時，本分營協議將於經營權歸屬澳門特別行政區政府海事及水務局一刻開始終止，甲乙雙方解除本分營協議內所訂的責任及義務。倘澳門特別行政區政府海事及水務局僅徵用部分商用空間，但由於乙方實際上已不能使用商用空間所餘下之部分，故分營協議同樣終止。倘若乙方仍能

繼續使用所餘下之部分，則此分營協議內之條款及條件仍屬有效，而商用空間使用費將作扣減。乙方在上述任何情況下均無權向澳門特別行政區政府海事及水務局或甲方要求任何賠償或補償。

- 九、 倘若乙方為公司實體，則負責此分營協議的個人實體，必須能代表及確保乙方為具有適合權限及現存的公司實體，並且具有所需權限，以實施及執行本分營協議及履行其相關責任。每位代表乙方簽署分營協議的個人實體必須已獲公司正式授權。在甲方要求下，乙方得向甲方提供授權書，以資證明。
- 十、 基於下列兩種情況，甲方均無需對由此而直接或間接造成的損失負責，而本分營協議亦無需撤銷：**(i)** 乙方按甲方要求為提供服務而需進行之設備安裝、使用或停用(或打算使用)；或**(ii)** 乙方因意外事故或非甲方所能控制之因素，而未能提供或延遲提供服務。
- 十一、 乙方須對可歸責於其及其工作人員因工作上的疏忽或不稱職所造成的錯誤或遺漏負責；或因乙方或其工作人員的行為造成對第三者及設施的傷害或損失，其責任由乙方承擔；澳門特別行政區政府海事及水務局或甲方不承擔或不分擔因乙方、其工作人員作出的或為其等利益作出的、涉及或可能涉及民事責任或其他責任的行為而可能構成的澳門特別行政區或甲方須負的責任。

第十四條 監察實體

乙方須向甲方提供相關資料，以便甲方向澳門特別行政區政府海事及水務局提供為上述目的之所需解釋及資料，並為監察工作的執行提供方便。

第十五條 罰款

- 一、 甲方保留因乙方欠交商用空間使用費、水電費、空調費或任何其他因執行本分營協議所產生的費用而收取欠款額 5%的罰款之權利。
- 二、 倘乙方出現未能完全符合本協議規定的情況，甲方有權要求乙方在指定之期間內採取措施予以糾正，而乙方應按照相關要求完成糾正措施。
- 三、 甲方保留倘因乙方的行為或不作為而違反了本分營協議規定的義務或違反由澳門特別行政區政府海事及水務局或甲方發出有關糾正措施之要求，則乙方須全額賠償甲方因此被澳門特別行政區政府海事及水務局科處的任何罰款或罰則。

第十六條 解除協議

- 一、 如有下列情況，甲方可解除本分營協議：

- (一) 乙方未經甲方及澳門特別行政區政府海事及水務局批准而轉讓分營協議地位；
 - (二) 乙方連續或累計兩個月逾期未繳付商用空間使用費；
 - (三) 乙方不履行本分營協議規定的義務，而使本分營協議標的受到妨礙或損害；
 - (四) 乙方進入破產程序；
 - (五) 乙方再次未能於指定日期及地點繳付空調費及於本協議內列出的其他費用比如水電費；
 - (六) 乙方放棄、離棄或空置上述商用空間；
 - (七) 乙方未能遵守本協議的任何條款或甲方及澳門特別行政區政府海事及水務局於日後向乙方提出之新增條款，乙方在收到書面通知 10 天後仍未能遵守。
- 二、 如因上款任一規定而解除本分營協議，則乙方喪失其提供的保證金，該保證金歸甲方所有。
 - 三、 經確認出現本條第一款所述構成解除本協議理由的情況並且乙方未能在甲方發出書面通知後 10 日內妥善處理，甲方有權立即終止分營協議並向乙方追討甲方所承受的一切損失。
 - 四、 根據上述條款的規定作出解除合約通知後，乙方應隨即把商用空間交還予甲方，而甲方有權再進入商用空間及向乙方作出驅逐行動。在此情況下，乙方無權追討任何已繳付的使用費、空調費或其他乙方預付的一切費用。

第十七條 因公共利益而解除

- 一、 倘若公共利益有必要，不論乙方是否履行任何與其有關的義務，本分營協議可隨時被單方面解除。
- 二、 本協議根據上款規定被宣告解除，乙方應支付的使用費按該月尚餘的時間比例作相應的調整。

第十八條 乙方提前解除協議

- 一、 若乙方提早在本協議第一條所述的到期日前遷出上述商用空間或以不可歸責予甲方的原因解除協議，甲方有權就此對其造成的損失要求乙方作出賠償。雙方現將相關損失金額定為不低於三個月之使用費，且當尚未履行的協議期間超過十八個月時，乙方須額外就其餘每超出六個月(不足六個月時亦以六個月計算)的期間支付相當於一個月固定使用費之金額。

二、 甲方可將乙方根據第十二條繳交之保證金用作支付前段所述之賠償。

三、 上款所述的金額不包含尚欠的使用費、水電費、其他雜費及罰款。

第十九條 不可抗力的情況及其他不可歸責於乙方的行為

一、 如出現不可抗力的情況或任何其他不可歸責於乙方的行為，導致其履行不能、瑕疵履行或延遲履行協議的義務，乙方須提交證明。

二、 為著本協議的效力，不可抗力的情況是指不可預見，不可抵抗且所產生的後果係不取決於乙方的意願或個人情況的自然事實或狀況，如戰爭、侵略、顛覆、恐怖主義、疫症、核輻射、火災、爆炸、災難、嚴重水災、地震及其他直接影響履行協議的自然災害。

三、 在乙方已良好、妥當及全面地完成其營運責任的情況下，由非乙方之第三者作出，且乙方沒有以任何方式提供協助的行為，視為不可歸責於乙方的事實。

四、 在任何不可抗力的情況或其他不可歸責於乙方的行為而導致其不能履行協議義務的情況，乙方須於其知悉後緊接的三日內以書面形式通知甲方，並附上法律認可的文件或其他證明資料。

第二十條 分營協議的組成文件

一、 本分營協議。

二、 本分營協議 <附圖 A> - 商用空間間隔單位平面圖。

三、 外港客運碼頭商用空間分營招商方案。

四、 乙方就外港客運碼頭商用空間分營招商提交之投標書。

第二十一條 分營協議的修改

對本協議的任何修改須由協議雙方以書面方式作出。

第二十二條 準用

本分營協議的規定如與《外港客運碼頭營運批給公證合同》抵觸，則優先適用《外港客運碼頭營運批給公證合同》的規定。

第二十三條 補充適用

本分營協議如有遺漏，僅適用澳門特別行政區現行法律的規定。

第二十四條 爭議之解決

有關本分營協議的理解、解釋及闡述的問題，倘雙方不能透過協商解決，則提交澳門特別行政區具有管轄權的法院審理。

甲方：
澳門旅遊娛樂股份有限公司

乙方：
XXXX 有限公司

XXXX

XXXX

日期：
蓋章：
見證人：

日期：
蓋章：
見證人：

附圖 A - 商用空間間隔單位平面圖