



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化發展基金  
Fundo de Desenvolvimento da Cultura

第 001/CA/FDC/2023 號公開招標

“2023 年文創空間活化計劃-南灣·雅文湖畔”

《招標方案》

1 招標標的

為促進文化藝術的教育普及、為本澳藝文社群提供穩定創作和聚落空間，文化發展基金推出具條件活化的場地，吸引企業與文化藝術機構合作，善用場地推出對社會經濟、文化旅遊和豐富城市文化氛圍具裨益的活化項目，並由企業為主體負責場地的日常營運與場地使用期間的維修保養工作，使更多社區空間能夠成為支持澳門產業多元發展的力量。

2 投標人的資格

3.1 投標人必須於公告所指截標日前，已於澳門特別行政區財政局和商業及動產登記局作開業及商業登記。

3.2 是次公開招標不接納自然人商業企業主或以合作經營方式的投標人參與投標。

3 租金底價：每月租金金額不可低於是次公開招標所訂之最低報價，為每月壹拾捌萬澳門元（MOP180,000）。

4 查閱、索取招標文件及釋疑

4.1 有意投標人可於截標日前，於辦公時間內，親臨位於澳門氹星海大馬路105號金龍中心14樓A室文化發展基金接待處查閱及索取招標文件，但需以現金方式繳付印制成本費用壹佰澳門元（MOP100.00），或透過文化發展基金網頁（<https://www.fdc.gov.mo/zh-hant/>）免費下載。

4.2 倘有意投標人對是次招標的《招標方案》及《承投規則》有任何疑問，應於2023年6月9日下午5時30分前，直接將《請求解釋之申請》的文件遞交至位於澳門氹星海大馬路金龍中心14樓A室之文化發展基



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化發展基金  
Fundo de Desenvolvimento da Cultura

金。信封面標明投標人名稱及《文化發展基金第 001/CA/FDC/2023 號公開招標“2023 年文創空間活化計劃-南灣·雅文湖畔”請求解釋之申請》字樣。

- 4.3 倘若基金因颱風或其他不可抗力之原因停止對外辦公，則原定的提出疑問之日期及時間順延至緊接的首個工作日及相同時間。
- 4.4 基金將於 2023 年 6 月 21 日下午 5 時 45 分前，將所有作出的解釋說明公佈於基金網頁(<https://www.fdc.gov.mo/zh-hant/>)內，投標人亦可於辦公時間內，於澳門冼星海大馬路金龍中心 14 樓 A 室文化發展基金查閱，該等解釋說明均視作組成招標案卷的資料。

## 5 查詢

倘對遞交投標書程序有任何疑問，可在辦公時間內透過電話（28501000）向文化發展基金查詢。

## 6 投標書之遞交

### 6.1 投標規定：

- 6.1.1 每一名投標人只可提交一份投標書。
- 6.1.2 本《招標方案》第 7 點所述的“文件”及“租金建議書”必須使用其中一種官方語文撰寫(中文或葡文)，不可有任何塗改或刪除，亦不得在行間加字。如屬打印者，須用同類字型，如屬手寫，須用相同的字跡及墨水，並不可以鉛筆書寫。
- 6.1.3 投標書所有組成部份須由投標人法定代表簽署。倘由受權人簽署，則須附上經認定其獲賦予相關權力的授權書正本或認證繕本，此文件應於截標日期前九十(90)日內發出。
- 6.1.4 每份文件頁面均須由投標人法定代表簡簽以資確認(由政府部門發出之文件正本除外)。
- 6.1.5 投標書不得包含任何種類的限制性或特殊條款。

### 6.2 遞交投標書的形式

- 6.2.1 本《招標方案》第 7.2 點所指的“文件”應放入一個不透明的信



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化發展基金  
Fundo de Desenvolvimento da Cultura

封內，並以火漆密封，信封正面參照下表所示方式註明“文件”字樣、投標人的名稱、招標編號及名稱；

|                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------|
| 文件<br>投標人名稱(XXX 公司)<br>第 001/CA/FDC/2023 號公開招標<br>“2023 年文創空間活化計劃-南灣·雅文湖畔” |
|----------------------------------------------------------------------------|

6.2.2 本《招標方案》第 7.3 點所指的“租金建議書”應放入一個不透明的信封內，並以火漆密封，信封正面參照下表所示方式註明“租金建議書”字樣、投標人的名稱、招標編號及名稱；

|                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|
| 租金建議書<br>投標人名稱(XXX 公司)<br>第 001/CA/FDC/2023 號公開招標<br>“2023 年文創空間活化計劃-南灣·雅文湖畔” |
|-------------------------------------------------------------------------------|

6.2.3 投標人把上述“文件”及“租金建議書”的封套放入第三個不透明信封內，並以火漆密封，信封正面參照下表所示方式註明“外信封”字樣、投標人的名稱、招標編號及名稱；

|                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|
| 外信封<br>投標人名稱(XXX 公司)<br>第 001/CA/FDC/2023 號公開招標<br>“2023 年文創空間活化計劃-南灣·雅文湖畔” |
|-----------------------------------------------------------------------------|

### 6.3 遞交投標書的地點及期限

6.3.1 投標書應於 2023 年 7 月 17 日下午 5:45 前以直接遞交或以雙掛號信形式寄至澳門氹星海大馬路 105 號金龍中心 14 樓 A 室文化發展基金。

6.3.2 遞交投標書的時間是以基金收到投標書的時間為準，倘若以郵遞形式遞交投標書而可能出現之遲誤或遺失，由投標人承擔責任，





澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化發展基金  
Fundo de Desenvolvimento da Cultura

且不得以此為理由提出異議。

6.3.3 倘若文化發展基金因颱風或其他不可抗力之原因停止對外辦公，則原定的投標書截止日期及時間將順延至緊接的首個工作日及相同時間。

## 7 投標書的組成

7.1 投標書由“文件”及“租金建議書”組成。

### 7.2 “文件”部分

7.2.1 參照附件 I 格式編制的聲明書，必須由投標人之合法代表簽署，並對簽名進行公證認定。

7.2.2 投標人之合法代表身份證明文件影印本。

7.2.3 由澳門特別行政區商業及動產登記局發出的投標人商業登記證明正本或認證繕本，此文件應於截標日期前九十(90)日內發出或確認。

7.2.4 由澳門特別行政區財政局發出證明投標人不是澳門特別行政區庫房的債務人的文件正本或認證繕本，此文件應於截標日計起前九十(90)日內簽發。

7.2.5 由澳門特別行政區財政局發出最近年度的“營業稅－徵稅憑單(M/8 格式)”的影印本或投標人於投標年度才開業時，應遞交由財政局發出的“營業稅－開業／更改申請表(M/1 格式)”影印本。

7.2.6 已繳交臨時擔保的證明文件：

7.2.6.1 由基金發出的繳交憑單正本；或

7.2.6.2 銀行擔保正本，其有效期不得少於投標書的有效期。

### 7.3 “租金建議書”部分

7.3.1 租金建議書（參照附件 II 格式編制），須由投標人或其合法代表簽署及加蓋公司印章。租金應以澳門元訂出，以大寫及阿拉伯數字標出，倘兩者存有差異，則以大寫作準。報價一經提交不得修改，投標人保證以標示的金額承租。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化發展基金  
Fundo de Desenvolvimento da Cultura

- 7.3.2 投標人近兩年的損益表（參照附件 III 格式編制）。
- 7.3.3 投標人的財務狀況說明（參照附件 IV 格式編制）。
- 7.3.4 投標人在商業管理、文創空間營運方面的經驗。
- 7.3.5 項目負責人及核心團隊成員列表（上限 5 名，參照附件 V 格式編制）。
- 7.3.6 經營規劃方案：方案應包括商舖、廣場區、塗鴉區和湖面區的經營規劃，內容包括計劃舉行文化或社區活動類型及規劃、親子活動類型及規劃、預計銷售的澳門文創品牌類型及規劃、預計提供的餐飲服務資料等，以及宣傳推廣策略及具體的實施措施。
- 7.3.7 空間規劃方案：方案應包括商舖、廣場區、塗鴉區和湖面區的空間規劃，內容包括整體的設計概念說明、場地空間規劃、功能分區圖、設計示意圖或效果圖。
- 7.3.8 財務預算：包括每年預計的收入、支出、盈虧情況，並清晰說明每項收入及支出的組成部份、計算依據、相應的單價及數量。
- 7.3.9 與目前承租人簽署的合作意向文件（倘有）。
- 7.3.10 投標人認為對評估其投標書有利而提交的文件，惟這些文件不能與《招標方案》或《承投規則》的規定相抵觸。

## 8 投標書的有效期

投標書有效期為九十(90)日，由公開開標日起計，並可參照七月六日第 63/85/M 號法令第三十六條的規定延長。

## 9 臨時保證金

- 9.1 為保證投標人準確且依時履行因提交投標書而承擔之義務，投標人應於截標前繳交臨時保證金，金額為伍萬澳門元(MOP50,000)。
- 9.2 臨時保證金應以現金存款或法定銀行擔保形式繳交。
- 9.3 若以現金存款形式繳交臨時保證金，投標人可以現金、銀行本票或保付支票（保付支票抬頭人為「文化發展基金」）方式向文化發展基金提供，文化發展基金行政及財政處將發出繳交憑單。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化發展基金  
Fundo de Desenvolvimento da Cultura

- 9.4 若以銀行擔保形式繳交臨時保證金，擔保文件需由依法獲許可在澳門特別行政區從事業務的銀行參照附件 VI 之格式編製，且其有效期不得少於投標書的有效期。
- 9.5 投標書未獲接納、投標書在有效期內或投標書有效期屆滿後不獲判給的情況下，投標人皆有權要求返還臨時保證金或解除銀行擔保。
- 9.6 臨時保證金有效期至基金準用第 63/85/M 號法令之規定同意退還或取消臨時保證金時止，或獲判給人提供確定保證金為止。
- 9.7 投標人不按時提供確定保證金，將立即喪失臨時保證金，判給亦即視作失效，但有合理理由且其解釋被基金接納者除外。
- 9.8 若投標人在開標後至獲通知判給結果之前的期間內放棄投標，除非有充分證據證明因不受其意願控制之情況所阻，而其解釋亦獲得接納，否則臨時保證金將收歸文化發展基金所有而不獲發還。
- 9.9 提供、提取、解除或退還臨時保證金的一切費用，由投標人承擔。

## 10 投標書的不接納

### 10.1 投標書在下列情況不被接納：

- 10.1.1 投標書的內容與《招標方案》或《承投規則》的條款抵觸；
- 10.1.2 投標人不符合《招標方案》第 2 點規定的投標人資格；
- 10.1.3 提交的投標文件在內容上欠缺《招標方案》特定格式的主要或關鍵內容；
- 10.1.4 投標租金低於《招標方案》第 3 點的租金底價、報價不確定或不以指定的貨幣單位報價之投標書；
- 10.1.5 提供臨時報價或不確定之內容；
- 10.1.6 投標書違反第 6.1 點(除第 6.1.4 點外)或 6.2 點之規定；
- 10.1.7 沒有在指定地點或期限內遞交投標書；
- 10.1.8 投標書的有效期少於《招標方案》第 8 點的要求；
- 10.1.9 臨時保證金在招標公告所指定之遞交投標書期限過後才遞交；
- 10.1.10 欠缺於招標方案內第 7.2.1、7.2.6.2 或 7.3.1 至 7.3.8 點所規定的資料或不按要求提交資料；





澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化發展基金  
Fundo de Desenvolvimento da Cultura

10.1.11 不遵守《承投規則》的規定。

10.2 投標書的有條件接納：

投標書在下列情況只獲有條件接納，投標人須於開標後二十四(24)小時內彌補有關缺陷，補正有關不當情事，否則投標書不被接納：

10.2.1 投標書欠缺《招標方案》第 7.2.2、7.2.3、7.2.4、7.2.5 點或 7.2.6.1 點要求的文件；

10.2.2 投標書不符合第 6.1.4 點之規定。

10.3 倘投標人需透過遞交補充文件作出有關的補正行為，補充文件須放入一個不透明的信封內，並以火漆密封，信封正面參照下表所示方式註明“補充文件”字樣、投標人的名稱、招標編號及名稱；

|                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------|
| 補充文件<br>投標人名稱(XXX 公司)<br>第 001/CA/FDC/2023 號公開招標<br>“2023 年文創空間活化計劃-南灣·雅文湖畔” |
|------------------------------------------------------------------------------|

## 11 公開開標會議

11.1 公開開標會議定於 2023 年 7 月 18 日上午 10:00 在澳門冼星海大馬路 105 號金龍中心 14 樓 A 室文化發展基金會議室舉行。

11.2 倘若文化發展基金因颱風或其他不可抗力之原因停止對外辦公，則原定的公開開標之日期及時間將順延至緊接的首個工作日及相同時間。

11.3 投標人或獲授權的代表可參與開標會議，以便知悉開標會議的具體情況，為此，投標人或獲授權代表應出示經認證獲授權的授權書，或出示可證明其具代表權的文件，以便委員會可核實其資格。

11.4 經委員會核實資格的投標人之合法代表，可根據七月六日第 63/85/M 號法令第二十七條及續後數條的規定提出聲明異議。

11.5 在開標程序上，將決定完全接納符合條件之投標書，以及有條件接納且獲批准修改可彌補之錯誤之投標書、及不被接納的投標書。

## 12 投標人需作出之解釋

12.1 於審議投標人的階段內，每當評標委員會對投標書存疑，可要求投標人



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化發展基金  
Fundo de Desenvolvimento da Cultura

於七日內就解釋該等疑問以書面形式提交所有必要的文件和資料，亦可以要求投標人於指定時間內親臨基金指定的辦公地點，按照其已提交之投標書內容闡明解釋，而投標人必須配合。投標人僅可按照要求提供補充資料，任何非評標委員會要求提供的資料或文件將不獲接納。

- 12.2 倘投標人需透過遞交補充文件作出有關的解釋，補充文件須放入一個不透明的信封內，並以火漆密封，信封正面參照下表所示方式註明“補充文件”字樣、投標人的名稱、招標編號及名稱；

|                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------|
| 補充文件<br>投標人名稱(XXX 公司)<br>第 001/CA/FDC/2023 號公開招標<br>“2023 年文創空間活化計劃-南灣·雅文湖畔” |
|------------------------------------------------------------------------------|

- 12.3 提供之解釋或資料不能更改投標書的內容。

13 評標標準及其所佔之比重

13.1 評標標準如下：

| 序號 | 評分參項                                 | 描述                                                                                                                                         | 百分比 |
|----|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1  | 經營規劃方案(包括商舖、廣場區、塗鴉區和湖面區)             | 項目整體營運規劃的完善程度、具清晰的階段性量化指標、目標合理且具實現可能、提供的產品和服務的吸引力和多元化程度、宣傳銷售計劃的可行性。                                                                        | 25% |
| 2  | 項目預期的經濟效益、社會效益(促進澳門藝術教育、扶持藝文業界和連結社區) | 項目能否創作多元化的收入、獲得利潤，並為社會創造就業機會，項目能否積極促進社區經濟發展，對文化旅遊及支持澳門文化產業多元發展的裨益。<br>項目對推廣澳門文化形象的作用、項目能否豐富澳門居民的文化生活、與周邊社區及文化資源的聯繫及帶動作用、對促進澳門藝術教育、扶持藝文業界，彰 | 20% |





澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化發展基金  
Fundo de Desenvolvimento da Cultura

|   |                          |                                                                             |     |
|---|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
|   |                          | 顯和傳播澳門特色文化上產生助益。                                                            |     |
| 3 | 投標人的經驗和資源，以及項目執行團隊的技術能力  | 投標人在文創空間經營或相關商業營運上的經驗，投標人是否具足夠資金和人力資源承擔和統籌項目營運，團隊成員的職業履歷、專業技能和過往經驗是否與項目相匹配。 | 20% |
| 4 | 空間規劃方案(包括商舖、廣場區、塗鴉區和湖面區) | 空間規劃設計的美觀性和合理程度，營運方案與雅文湖畔的地點、整體氛圍、空間佈局的契合程度。                                | 15% |
| 5 | 項目預算的合理性                 | 預算編制是否清晰、具說服力及理據，判斷項目的總體規模是否合理、收入預測是否客觀、各項目的開支是否符合市場價格。                     | 10% |
| 6 | 租金                       | 得分=租金金額/最高的租金金額*10%                                                         | 10% |

13.2 如投標人承諾獲判給後將與目前的承租人合作經營部分商舖，將獲加 0 至 10 分(百分制)，為此，投標人須提交與目前承租人簽署的合作意向文件(倘未能提交，則不予以計分)：評分標準將尤其以擬合作經營的前承租人數目、其經營情況及與投標人規劃方案的契合度等作出評分。

#### 14 判給及不判給權之保留

14.1 基金根據各投標書內之資料、本《招標方案》所訂的評標標準及其所佔之比重，以及整體評分最高者的準則而作判給。

14.2 倘整體評分出現相同分數，則以經營規劃方案得分較高者而作判給。若再出現相同分數，則依次按項目預期的經濟效益、社會效益、投標人的經驗和資源、空間規劃方案、項目預算的合理性及租金的得分較高者而作判給。

14.3 基金有權基於公共利益不作判給。

14.4 倘懷疑投標人之間出現串通、所有投標書在質量上或其他原因不符合要求時，基金可作不判給的決定。

#### 15 確定保證金



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化發展基金  
Fundo de Desenvolvimento da Cultura

- 15.1 為保證準確及依時履行訂立合同所需承擔的義務，獲判給人須繳交相等於兩個月的租金作為確定保證金；
- 15.2 訂立合同前，獲判給人須於接獲判給通知日起計八日(8)內繳交確定保證金。
- 15.3 若獲判給人未及時提供確定保證金，且並非因發生不取決於其意願而可被視為充分理由的事實以致未能提供，將喪失臨時保證金，有關判給即時失去效力。
- 15.4 確定保證金繳交形式可以與臨時保證所採用之形式相同。若投標人以銀行擔保形式繳交確定保證金，擔保文件參照本《招標方案》附件 VII 的格式編製，由合法在澳門特別行政區從事業務的銀行發出，且其有效期直至澳門特區政府文化發展基金透過解除通知明示批准解除擔保，未得文化發展基金同意前不得將之撤銷或修改。
- 15.5 倘獲判給人沒有在指定的日期、時間及地點出席訂立合同，且沒有充分理由證明此非其意願所致的，則已繳交的確定保證金將撥歸文化發展基金所有，且有關判給的效力即時終止。
- 15.6 若獲判給人不履行法定、合同或合同簽訂前所協議的義務，無須經司法裁判，確定保證金將撥歸文化發展基金所有；
- 15.7 確定保證金不生利息，一切因繳付或提取確定保證金而導致的所有開支費用及應繳稅項，概由獲判給人承擔。
- 15.8 獲判給人於合同期屆滿並已完全確實履行所有載於合同內的義務，方可以書面形式向基金提出返還或解除已繳交確定保證金的要求。

## 16 合同擬本

- 16.1 合同擬本將在判給前送交獲選中之投標人，其需在接收後五(5)日內對合同擬本發表意見。如在期限屆滿後仍未發表意見，則擬本將被視為默示同意。
- 16.2 所有與簽署合同有關的費用由獲判給人負責。

## 17 聲明異議

- 17.1 對是次招標程序有任何異議，可參照七月六日第 63/85/M 號法令的規定提出，所有聲明異議需以書面形式遞交至澳門冼星海大馬路 105 號金龍



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化發展基金  
Fundo de Desenvolvimento da Cultura

中心 14 樓 A 室文化發展基金，信封正面參照下表所示方式註明“聲明異議”字樣、投標人的名稱、招標編號及名稱；

|                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------|
| 聲明異議<br>投標人名稱(XXX 公司)<br>第 001/CA/FDC/2023 號公開招標<br>“2023 年文創空間活化計劃-南灣·雅文湖畔” |
|------------------------------------------------------------------------------|

17.2 投標人之合法代表或獲授權代表在開標會議期間，可就委員會的決議提出聲明異議，有關程序按七月六日第 63/85/M 號法令的規定進行。

18 爭訟及適用之法律

18.1 在合同生效時出現的任何爭訟，適用澳門特別行政區現行法律，且澳門法院有權作出審判。

18.2 凡本《招標方案》及《承投規則》沒有特別規範之事宜，則補充適用澳門現行法律規定，尤其是十月十一日第 57/99/M 號法令核准之《行政程序法典》、經第 5/2021 號法律修改並重新公佈的十二月十五日第 122/84/M 號法令及七月六日第 63/85/M 號法令規定的程序、《民法典》等。





澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化發展基金  
Fundo de Desenvolvimento da Cultura

附件 I

聲明書 (格式)

本人<sup>(1)</sup> \_\_\_\_\_, <sup>(2)</sup> \_\_\_\_\_, 持身份證明文件<sup>(3)</sup> \_\_\_\_\_  
編號<sup>(4)</sup> \_\_\_\_\_, 以公司地址位於<sup>(5)</sup> \_\_\_\_\_  
的投標人<sup>(6)</sup> \_\_\_\_\_ 的名義, 在獲悉 2023 年 5 月 31 日第 22  
期《澳門特別行政區公報》第二組刊登之“2023 年文創空間活化計劃-南灣·雅  
文湖畔”的公開招標的公告、其《招標方案》和《承投規則》後, 現聲明如下:

1. 承擔所提交投標書及其內容的所有責任。
2. 若獲判給“2023 年文創空間活化計劃-南灣·雅文湖畔”, 將會按時繳交  
金額相當於兩個月租金作為確定保證金, 以保證準確及依時履行義務。
3. 將按有關保險法例向以澳門為總址或具其代表之保險公司購買保險, 保  
險目的是為保障於租賃合同期間, 基於由設施、設備、工作人員或承租人  
執行工作等原因而對第三者所引致之意外、所有損失及損害承擔賠償責  
任, 同時亦須包括火險。
4. 為一切法律效力, 聲明與是次公開招標有關的一切行為及執行合同的有  
關事宜, 明示放棄受其他地區之法院管轄, 並一概適用澳門特別行政區  
之現行法例。

日期: 2023 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日

\_\_\_\_\_  
(經公證認定, 以其身份和為此擁有的權力簽字。)

- (1) 投標人之合法代表的姓名;
- (2) 投標人之合法代表的婚姻狀況;
- (3) 投標人之合法代表的身份證明文件種類;
- (4) 投標人之合法代表的身份證明文件編號;
- (5) 投標人的公司地址;



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化發展基金  
Fundo de Desenvolvimento da Cultura

(6) 投標人名稱。

備註: 上述要求的簽字認定可於澳門特別行政區任一公證署或私人公證員取得。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化發展基金  
Fundo de Desenvolvimento da Cultura

附件 II

租金建議書 (格式)

本人<sup>(1)</sup> \_\_\_\_\_, <sup>(2)</sup> \_\_\_\_\_, 持身份證明文件<sup>(3)</sup> \_\_\_\_\_  
編號<sup>(4)</sup> \_\_\_\_\_, 以公司地址位於<sup>(5)</sup> \_\_\_\_\_  
的投標人<sup>(6)</sup> \_\_\_\_\_ 的名義, 聲明在獲悉 2023 年 5 月 31 日第 22  
期《澳門特別行政區公報》第二組刊登之“2023 年文創空間活化計劃-南灣·雅  
文湖畔”的公開招標的公告後, 現提出以 \_\_\_\_\_ 澳門元 (填上  
中文大寫的金額) (MOP \_\_\_\_\_) (填上阿拉伯數字的金額) 作為每月租  
賃上述公開招標地點的租金, 並承諾完全遵守相關《招標方案》及《承投規則》  
所訂明之所有條款及條件, 並承擔所提交投標書及其內容的所有責任。

日期: 2023 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日

\_\_\_\_\_  
(合法代表簽名及蓋章)

- (1) 投標人之合法代表的姓名;  
(2) 投標人之合法代表的婚姻狀況;  
(3) 投標人之合法代表的身份證明文件種類;  
(4) 投標人之合法代表的身份證明文件編號;  
(5) 投標人的公司地址;  
(6) 投標人名稱。





澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化發展基金  
Fundo de Desenvolvimento da Cultura

附件III 最近2年損益表(格式)

投標人名稱名稱:

| *請填寫綠色空格的内容           | 2021年 | 2022年 | 平均值 |
|-----------------------|-------|-------|-----|
| 收入                    | -     | -     | -   |
| 商品及產品銷售收入             |       |       | -   |
| 提供勞務收入                |       |       | -   |
| -銷售成本 <sup>1</sup>    |       |       | -   |
| 毛利                    | -     | -     | -   |
| -人事費用 <sup>2</sup>    |       |       | -   |
| -折舊費和攤銷費 <sup>3</sup> |       |       | -   |
| -其他經營費用 <sup>4</sup>  |       |       | -   |
| 經營利潤                  | -     | -     | -   |
| +投資收益 <sup>5</sup>    |       |       | -   |
| +其他收益 <sup>6</sup>    |       |       | -   |
| -財務費用 <sup>7</sup>    |       |       | -   |
| -其他費用及損失 <sup>8</sup> |       |       | -   |
| 稅前損益                  | -     | -     | -   |
| -所得補充稅費用              |       |       | -   |
| 年度損益                  | -     | -     | -   |

註解：

1. 銷售成本:包括商品及產品銷售成本如購買原材料、直接人工、間接生產、加工及分包費用等與產品生產直接關聯的成本,以及提供勞務直接關聯的成本。
2. 人事費用:包括工資及薪金、津貼及佣金、獎金及花紅、退休基金、社會保障基金、員工保險、員工宿舍及膳食、員工福利及員工職業稅等。
3. 折舊費和攤銷費:將固定資產/設備購置/裝修工程的成本按照使用年限或預期壽命進行分攤後的成本。如:A設備以\$10,000購入,預計可用5年,即每年平均攤折費為\$2,000。
4. 其他經營費用:包括房屋租金、水費及電費、郵務電訊、辦公室費用、燃料、保養及維修費、交通及貨物運費、人壽保險費、其他保險費、廣告及推廣費、交際及接待費、差旅費、研究及調查、駐外費用、顧問及技術協助、特許使用費、律師費及訟費、核數師/會計師酬金、中介人佣金、行政管理費、稅款(營業稅、房屋稅及地租、車輪使用牌照稅、專營及特別稅等)及行政費用、壞帳、存貨跌價損失、存貨損毀等。
5. 投資收益:如銀行利息收入、貸款利息收入、股息收入、變賣投資收益、資產增值等。
6. 其他收益:如房屋租賃收入、資產處置收益、備用金撥回、匯兌收益、壞帳收回、政府補助等。
7. 財務費用:如銀行貸款利息、股東或聯號利息等。
8. 其他費用及損失:如變賣投資損失、資產減值損失、資產處置損失、匯兌損失、賠償、捐贈、稅務及其他罰款等。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化發展基金  
Fundo de Desenvolvimento da Cultura

附件IV 企業財務狀況說明  
最近期資產負債表(格式)

投標人名稱：

---

---

| 最近期資產負債表 (截至 2023年5月末)(MOP) |   |           |   |
|-----------------------------|---|-----------|---|
| 流動資產                        |   | 流動負債      |   |
| 現金                          |   | 應付賬款      |   |
| 銀行存款                        |   | 應付票據      |   |
| 短期投資                        |   | 應付稅項      |   |
| 應收賬款                        |   | 短期貸款      |   |
| 預付款項                        |   | 預收賬款      |   |
| 存貨                          |   | 其他        |   |
| 其他                          |   | 流動負債總計    | - |
| 流動資產總計                      | - | 長期負債      |   |
| 非流動資產                       |   | 長期貸款      |   |
| 設備                          |   | 其他        |   |
| 不動產                         |   | 長期負債總計    | - |
| 無形資產                        |   | 負債總值      | - |
| 長期投資                        |   | 資本        |   |
| 其他                          |   | 累計盈虧      |   |
| 固定資產總計                      | - | 股東權益總值    | - |
| 資產總值                        | - | 負債與股東權益總值 | - |

\* 資產總值 與 負債與股東權益總值 金額須一致。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化發展基金  
Fundo de Desenvolvimento da Cultura

附件 V

項目負責人及核心團隊成員列表（格式）

投標人名稱：\_\_\_\_\_

|                   |  |
|-------------------|--|
| 項目負責人             |  |
| 姓名                |  |
| 職稱                |  |
| 學歷/<br>專業技能/相關經驗  |  |
| 其他核心團隊成員（項目負責人除外） |  |
| 1.姓名              |  |
| 職務                |  |
| 學歷/<br>專業技能/相關經驗  |  |
| 2.姓名              |  |
| 職務                |  |
| 學歷/<br>專業技能/相關經驗  |  |
| 3.姓名              |  |
| 職務                |  |
| 學歷/<br>專業技能/相關經驗  |  |
| 4.姓名              |  |
| 職務                |  |
| 學歷/<br>專業技能/相關經驗  |  |

\_\_\_\_\_  
(合法代表簽名及蓋章)





澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化發展基金  
Fundo de Desenvolvimento da Cultura

附件 VI

銀行擔保 (臨時擔保之格式)

銀行擔保號碼: \_\_\_\_\_

總址設於<sup>(1)</sup> \_\_\_\_\_ 的<sup>(2)</sup> \_\_\_\_\_ 銀行，  
茲證明應總部設於<sup>(3)</sup> \_\_\_\_\_ 的<sup>(4)</sup> \_\_\_\_\_  
的名義及應其要求，就有關“2023 年文創空間活化計劃-南灣·雅文湖畔”公開  
招標，向澳門特別行政區文化發展基金提供<sup>(5)</sup> \_\_\_\_\_ 澳門元  
(MOP \_\_\_\_\_) 的銀行擔保，作為臨時保證金，以保證其切實及準時地  
履行因提交投標書而承擔的義務。

基於是項擔保的效力，若文化發展基金按法律規定提出繳款要求時，本銀行  
需負責繳付必須之款項，最高金額為上指金額，且不得以任何藉口或理由拒絕提  
供。

若文化發展基金提出異議時，對於擔保金額的支付，本銀行放棄預先扣押的  
權利。

本擔保的效力至澳門特別行政區文化發展基金明確准予解除為止，且未經其  
同意不得撤銷或修改。

日期: 2023 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日

\_\_\_\_\_  
(銀行代表簽字，以其身份和為此擁有的權力簽字。)

(1) 銀行法定辦事處

(2) 銀行名稱

(3) 投標人法定住所

(4) 投標人的名稱

(5) 以大寫及阿拉伯數字填寫

備註: 上述要求的筆跡公證認定可於澳門特別行政區任一公證署或私人公證員取得。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化發展基金  
Fundo de Desenvolvimento da Cultura

附件 VII

銀行擔保 (確定擔保之格式)

銀行擔保號碼: \_\_\_\_\_

應 \_\_\_\_\_<sup>(1)</sup>，總部設於 \_\_\_\_\_<sup>(2)</sup>，為  
判給“2023 年文創空間活化計劃-南灣·雅文湖畔”公開招標之獲判給人申請，本  
銀行 \_\_\_\_\_<sup>(3)</sup> 保證，總部設於 \_\_\_\_\_<sup>(4)</sup>，  
現謹向澳門特別行政區文化發展基金，提供 \_\_\_\_\_ 澳門元<sup>(5)</sup>  
(MOP \_\_\_\_\_) 的銀行擔保，作為確定保證金，作為擔保該獲判給人  
準確和按時履行因相關判給而承擔的義務。基於是項擔保的效力，若文化發展基  
金按法律規定提出繳款要求時，本銀行需負責繳付必須之款項，最高金額為上指  
金額，且不得以任何藉口或理由拒絕提供。

—— 本銀行之擔保僅於收到文化發展基金書面通知後方得以解除，且未經其同意  
不得撤銷或修改。

若文化發展基金提出異議時，對於擔保金額的支付，本銀行放棄預先扣押的  
權利。

日期: 2023 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日

\_\_\_\_\_  
(銀行代表簽字，以其身份和為此擁有的權力簽字。)

(1) 獲判給人的名稱

(2) 獲判給人法定住所

(3) 銀行名稱

(4) 銀行法定辦事處

(5) 以大寫及阿拉伯數字填寫

備註: 上述要求的筆跡公證認定可於澳門特別行政區任一公證署或私人公證員取得。