

## 第75/2005號運輸工務司司長批示

運輸工務司司長行使《澳門特別行政區基本法》第六十四條賦予的職權，並根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，作出本批示。

一、根據本批示組成部分的附件合同所載規定及條件，修改一幅以租賃制度批出，位於澳門半島外港填海區，稱為第3街區C和F地段，鄰近高美士街及友誼大馬路，面積3,622平方米，由第147/SATOP/90號批示規範，並經第22/SATOP/93號批示和第94/SATOP/97號批示修改的土地的批給，以便對土地上建成的樓宇的利用和用途作出部份更改。

二、本批示即時生效。

二零零五年六月七日

運輸工務司司長 歐文龍

附件

(土地工務運輸局第1014.04號案卷及  
土地委員會第14/2005號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——Sociedade Hotel Golden Dragon (Macau),  
Limitada。

鑒於：

一、透過公佈於一九九零年十二月二十六日第五十二期《澳門政府公報》副刊的第147/SATOP/90號批示，對一幅以租賃制度及免除公開競投方式批給登記於商業及動產登記局C11冊第168頁背頁第4540號的Sociedade de Desenvolvimento Turístico e Hoteleiro Oukwong, Limitada，位於澳門半島外港填海區，稱為第3街區C和F地段，鄰近高美士街及友誼大馬路，面積3,622平方米，用作興建一幢作四星級酒店、商業及停車場用途樓宇的土地的批給作出規範。

二、隨後，由於更改土地的利用，透過公佈於一九九三年二月十五日第七期《澳門政府公報》的第22/SATOP/93號批示及公佈於一九九七年七月三十日第三十一期《澳門政府公報》第二組的第94/SATOP/97號批示，對批給合同作出修改，改為興建一幢由三座組成，屬分層所有權制度的樓宇，其中第一座作商業及寫字樓用途，第二座作酒店及商業用途，第三座作為停車場。

Despacho do Secretário para os Transportes  
e Obras Públicas n.º 75/2005

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É revista, nos termos e condições do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 3 622 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, na Zona de Aterros do Porto Exterior, designado por lotes C e F do quarteirão 3, junto à Rua de Luís Gonzaga Gomes e Avenida da Amizade, titulada pelo Despacho n.º 147/SATOP/90, revisto pelo Despacho n.º 22/SATOP/93 e Despacho n.º 94/SATOP/97, em virtude da modificação parcial do aproveitamento e finalidades do edifício nele construído.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

7 de Junho de 2005.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Ao Man Long*.

ANEXO

(Processo n.º 1 014.04 da Direcção dos Serviços de Solos,  
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 14/2005  
da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

A Região Administrativa Especial de Macau, como primeiro outorgante; e

A sociedade Hotel Golden Dragon (Macau), Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 147/SATOP/90, publicado no suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/90, de 26 de Dezembro, foi titulada a concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, do terreno com a área de 3 622 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, na Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE), designado por lotes C e F do quarteirão 3, junto à Rua de Luís Gonzaga Gomes e Avenida da Amizade, a favor da «Sociedade de Desenvolvimento Turístico e Hoteleiro Oukwong, Limitada», registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 4 540 a fls. 168v do livro C11, para construção de um edifício destinado a hotel de quatro estrelas, comércio e estacionamento.

2. Posteriormente, pelo Despacho n.º 22/SATOP/93, publicado no *Boletim Oficial* n.º 7/93, de 15 de Fevereiro, e pelo Despacho n.º 94/SATOP/97, publicado no *Boletim Oficial* n.º 31/97, II Série, de 30 de Julho, o contrato de concessão foi objecto de revisão, em virtude da modificação do aproveitamento do terreno, passando a destinar-se à construção de um edifício, composto de três blocos, em regime de propriedade horizontal, sendo o bloco I afectado às finalidades comercial e de escritórios, o bloco II destinado a hotel e comércio e o bloco III a estacionamento.

三、基於投資策略和旅遊業市場的最新趨勢，承批公司改名為 Hotel Plaza Mundial (Macau), Companhia, Limitada，並於二零零四年六月八日向土地工務運輸局呈交一份更改和擴建該土地上一幢已建成樓宇的圖則，以便可以重整各樓層和各座，以及將其改為一間屬單一所有權制度，設有停車場的四星級酒店。根據代局長二零零四年十月十八日的批示，該圖則被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

四、因此，現改名為 Hotel Golden Dragon (Macau), Limitada，總辦事處設於澳門羅理基博士大馬路576至600-J號第一國際商業中心19字樓的承批公司根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，於二零零四年十一月四日向行政長官呈交申請書，正式申請更改土地的利用及修改批給合同。

五、對申請展開了修改合同的程序，鑒於沒有增加利用的面積，而四星級酒店的價值低於商業及寫字樓的價值，故土地工務運輸局認為無須繳交任何附加溢價金。

六、承批公司透過二零零五年三月十四日的聲明書，表示接受合同的條件。案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零五年四月二十一日舉行會議，同意批准有關申請。

七、土地委員會的意見書已於二零零五年四月二十九日經行政長官的批示確認，該批示載於運輸工務司司長同一日期的贊同意見書上。

八、有關土地以字母“A”、“A1”、“B”、“B1”及“C”標示在地圖繪製暨地籍局於二零零四年十月二十九日發出的第3140/1990號地籍圖中，並標示在物業登記局第22161號，而批給所衍生的權利則以承批公司名義登錄於第887號。

九、根據並履行七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定，已將由本批示規範的合同條件通知申請公司。該公司透過由Hoi Man Pak，未婚，成年人，中國出生，職業住所位於羅理基博士大馬路576至600-J號第一國際商業中心19字樓，及Ung Choi Kun，已婚，中國出生，居於澳門高士德大馬路61號地下，分別以A和B組董事身分代表 Hotel Golden Dragon (Macau), Limitada於二零零五年五月十二日簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，該等人士的身分及權力已經第一公證署核實。

3. Face à sua estratégia de investimento e à recente tendência do mercado no sector do turismo, a concessionária, cuja firma foi alterada para «Hotel Plaza Mundial (Macau), Companhia, Limitada», submeteu em 8 de Junho de 2004, à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um projecto de alteração e ampliação do edifício construído no terreno, de forma a permitir a reorganização dos pisos e blocos, e a sua transformação numa unidade hoteleira de quatro estrelas, com estacionamento, em regime de propriedade única, projecto esse que, por despacho do director, substituto, de 18 de Outubro de 2004, foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.

4. Nestas circunstâncias, por requerimento apresentado em 4 de Novembro de 2004, dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, a concessionária, agora com a firma «Hotel Golden Dragon (Macau), Limitada» e a sede em Macau, na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, n.ºs 576 a 600-J, edifício «First Internacional Commercial Centre», 19.º andar, formalizou o pedido de modificação do aproveitamento do terreno e consequente revisão do contrato de concessão, nos termos do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

5. Em face do pedido, foi iniciado o procedimento de revisão do contrato, no âmbito do qual a DSSOPT considerou não ser devido o pagamento de qualquer prémio adicional, por não haver aumento da área de aproveitamento e a valorização atribuída a um hotel de quatro estrelas ser inferior à atribuída às áreas de comércio e escritórios.

6. As condições contratuais foram aceites pela concessionária mediante declaração de 14 de Março de 2005, tendo o procedimento sido enviado à Comissão de Terras, a qual, reunida em sessão de 21 de Abril de 2005, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

7. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, de 29 de Abril de 2005, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, da mesma data.

8. O terreno em apreço, assinalado com as letras «A», «A1», «B», «B1» e «C» na planta n.º 3 140/1990, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 29 de Outubro de 2004, encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 22 161 e os direitos resultantes da concessão inscritos a favor da concessionária sob o n.º 887.

9. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à sociedade requerente por esta expressamente aceites, mediante declaração de 12 de Maio de 2005, assinada por Hoi Man Pak, solteiro, maior, natural da República Popular da China, com domicílio profissional na Avenida do Dr. Rodrigues, n.ºs 576 a 600-J, Edifício «First Internacional Commercial Centre», 19.º andar, e Ung Choi Kun, casado, natural da República Popular da China, residente em Macau, na Avenida de Horta e Costa, n.º 61, r/c, ambos na qualidade de administrador, respectivamente do grupo A e grupo B, em representação da «Hotel Golden Dragon (Macau), Limitada», qualidade e poderes que foram verificados pelo 1.º Cartório Notarial, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

第一條

1. 透過本合同，批准修改一幅面積 3,622 (叁仟陸佰貳拾貳) 平方米，位於澳門半島外港填海區，稱為第 3 街區 C 及 F 地段，鄰近高美士街及友誼大馬路，由公佈於一九九零年十二月二十六日第五十二期《澳門政府公報》副刊第 147/SATOP/90 號批示規範，並經公佈於一九九三年二月十五日第七期《澳門政府公報》第 22/SATOP/93 號批示及公佈於一九九七年七月三十日第三十一期《澳門政府公報》第二組第 94/SATOP/97 號批示修改，標示於物業登記局第 22161 號及以乙方名義登錄於第 887 號，在地圖繪製暨地籍局於二零零四年十月二十九日發出的第 3140/1990 號地籍圖中以字母 “A”、“A1”、“B”、“B1” 及 “C” 標示的土地批給合同。上述地籍圖為本合同的組成部分。

2. 鑒於上款所述，上述批給合同的第三及第四條款修改如下：

“第三條款——土地的利用及用途

1. 土地用作興建一幢屬單一所有權制度，由 3 (叁) 層地庫，4 (肆) 層樓裙及其上兩座分別為 14 (拾肆) 及 15 (拾伍) 層高的塔樓組成，作四星級酒店用途的樓宇。

2. 上款所述樓宇的用途如下：

1) 四星級酒店：建築面積 43,003 平方米；

2) 停車場：建築面積 9,250 平方米；

3) 室外範圍：面積 240 平方米。

3. .... °

4. .... °

5. .... °

第四條款——租金

1. 乙方須繳交的年租總金額為 \$ 739,945.00 (澳門幣柒拾叁萬玖仟玖佰肆拾伍元整)，其計算如下：

1) 四星級酒店：

43,003 平方米 x \$ 15.00/ 平方米 ..... \$ 645,045.00 ；

2) 停車場：

9,250 平方米 x \$ 10.00/ 平方米 ..... \$ 92,500.00 ；

3) 室外範圍：

240 平方米 x \$ 10.00/ 平方米 ..... \$ 2,400.00 °

Artigo primeiro

1. Pelo presente contrato é autorizada a revisão do contrato de concessão do terreno com a área de 3 622 m<sup>2</sup> (três mil e seiscentos e vinte e dois metros quadrados), situado na península de Macau, na Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE), designado por lotes C e F do quarteirão 3, junto à Rua de Luís Gonzaga Gomes e Avenida da Amizade, titulado pelo Despacho n.º 147/SATOP/90, publicado no suplemento ao Boletim Oficial n.º 52/90, de 26 de Dezembro, e revisto pelos Despachos n.º 22/SATOP/93, publicado no Boletim Oficial n.º 7/93, de 15 de Fevereiro, e n.º 94/SATOP/97, publicado no Boletim Oficial n.º 31/97, II Série, de 30 de Julho, descrito na CRP sob o n.º 22 161, e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 887, assinalado com as letras «A», «A1», «B», «B1» e «C» na planta n.º 3 140/1990, emitida em 29 de Outubro de 2004, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato.

2. Em consequência do referido no número anterior, as cláusulas terceira e quarta do mencionado contrato passam a ter a seguinte redacção:

«Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade única, destinado a hotel de quatro estrelas, compreendendo duas torres, uma com 14 (catorze) pisos e outra com 15 (quinze) pisos, assentes sobre um pódio com 4 (quatro) pisos superiores e 3 (três) pisos em cave.

2. O edifício, referido no número anterior, é afectado às seguintes finalidades de utilização:

1) Hotel de quatro estrelas: com a área bruta de construção de 43 003 m<sup>2</sup>;

2) Estacionamento: com a área bruta de construção de 9 250 m<sup>2</sup>;

3) Área livre: com a área de 240 m<sup>2</sup>.

3. ....

4. ....

5. ....

Cláusula quarta — Renda

1. O segundo outorgante paga a renda anual no montante global de \$ 739 945,00 (setecentas e trinta e nove mil, novecentas e quarenta e cinco patacas), resultante da seguinte discriminação:

1) Hotel de quatro estrelas:

43 003 m<sup>2</sup> x \$ 15,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 645 045,00;

2) Estacionamento:

9 250 m<sup>2</sup> x \$ 10,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 92 500,00;

3) Área livre:

240 m<sup>2</sup> x \$ 10,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 2 400,00.

2. 租金每五年調整一次，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈當日起計，但不妨礙在合同生效期間所公佈法例的新訂租金的即時實施。”

### 第二條

澳門特別行政區初級法院為有權解決由本合同所產生任何爭訟的法院。

### 第三條

如有遺漏，本合同由七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

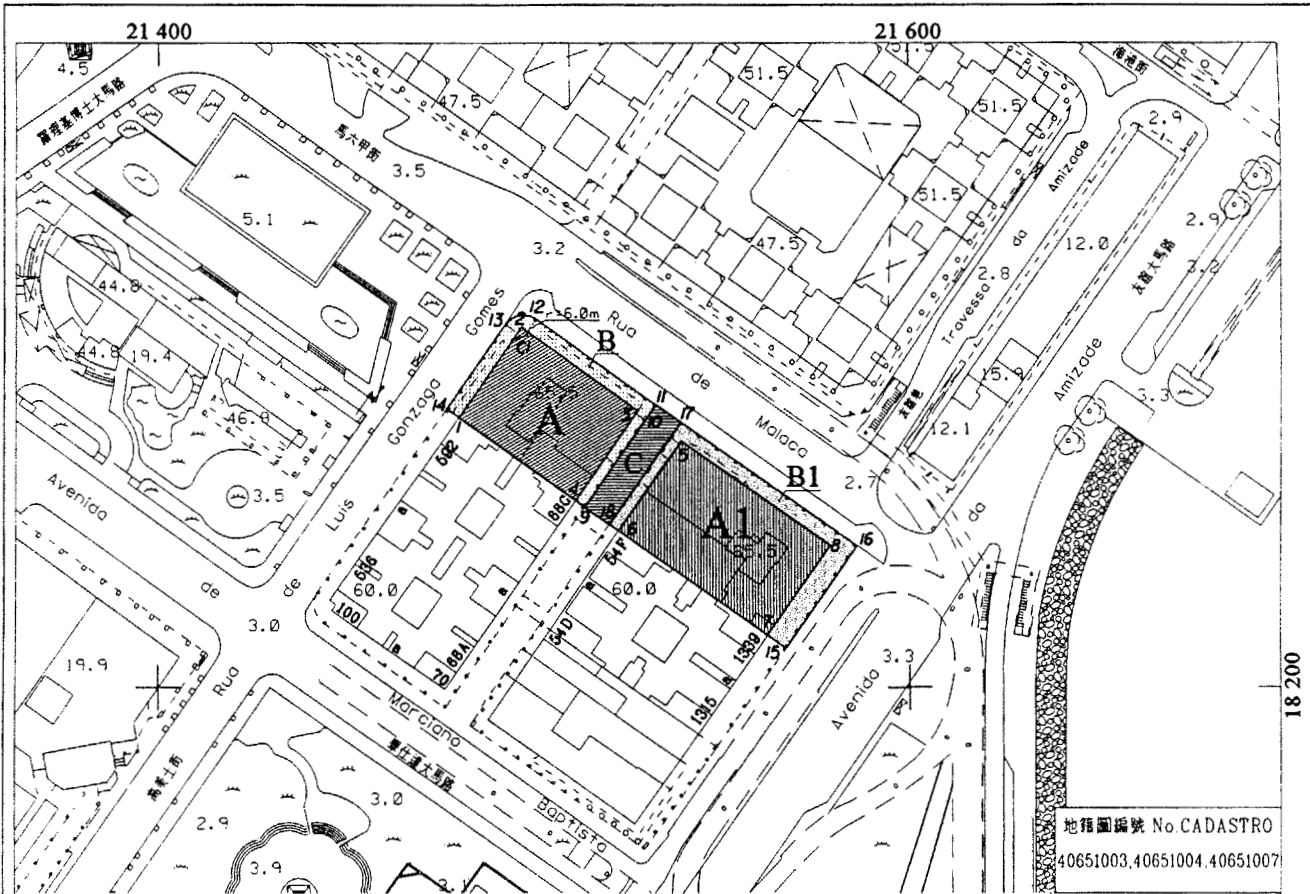
2. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.»

### *Artigo segundo*

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal Judicial de Base da Região Administrativa Especial de Macau.

### *Artigo terceiro*

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.



位於鄰近高美士街及友誼大馬路之土地-外港填地(ZAPE)3街區-C及F地段  
 Terreno junto à Rua de Luís Gonzaga Gomes e Avenida da Amizade -  
 Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE) Quarteirão 3 - Lotes C e F

N.º	M (m)	P (m)
C1	21 497.4	18 292.3
1	21 480.2	18 271.4
2	21 496.9	18 295.1
3	21 528.0	18 273.3
4	21 511.3	18 249.5
5	21 539.4	18 265.2
6	21 522.7	18 241.5
7	21 562.0	18 213.9
8	21 578.7	18 237.6
9	21 513.7	18 247.8
10	21 530.4	18 271.5
11	21 532.7	18 274.8
12	21 500.8	18 297.2
13	21 492.4	18 295.8
14	21 476.9	18 273.7
15	21 566.9	18 210.4
16	21 585.9	18 237.4
17	21 539.3	18 270.2
18	21 520.3	18 243.2

四至 Confrontações actuais:

- A+A1+B+B1+C 地塊:

Parcelas A+A1+B+B1+C:

- 東北 - 馬六甲街;
- NE - Rua de Malaca;
- 東南 - 友誼大馬路;
- SE - Avenida Amizade;
- 西南 - 友誼大馬路1315-1339號、高美士街536-592號及畢仕達大馬路54D-100號 (n.º23026);
- SW - Avenida da Amizade n.ºs1315-1339, Rua de Luís Gonzaga Gomes n.ºs536-592 e Avenida de Marciano Baptista n.ºs54D-100 (n.º23026);
- 西北 - 高美士街;
- NW - Rua de Luís Gonzaga Gomes.

備註: - "A+A1+B+B1+C"地塊相應為標示編號22161.(AR)

OBS As parcelas "A+A1+B+B1+C" correspondem à totalidade da descrição n.º22161.(AR)

- "B+B1"地塊為拱廊及地面公共行人道所佔的面積。

As parcelas "B+B1" são área em ocupação sobre arcadas com passeio público ao nível do r/c.

- "C"地塊位於地面層(地下)為專作行人及財貨無約束自由通行之用的範圍,亦為不可作任何形式的臨時或確定佔用之目的物。

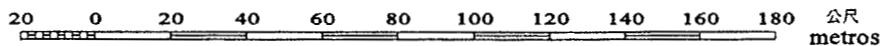
A parcela "C" encontra situada ao nível do r/c e é área destinada ao livre trânsito de pessoas e bens sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação temporária ou definitiva.

- 面積 "A" = 1 102 m<sup>2</sup>  
Área
- 面積 "A1" = 1 392 m<sup>2</sup>  
Área
- 面積 "B" = 375 m<sup>2</sup>  
Área
- 面積 "B1" = 489 m<sup>2</sup>  
Área
- 面積 "C" = 264 m<sup>2</sup>  
Área



地圖繪製暨地籍局  
 DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

比例 ESCALA 1:2000



2公尺等高線距

高程基準: 平均海平面

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 2 METROS

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)