

第 76/2007 號行政長官批示

行政長官行使《澳門特別行政區基本法》第五十條賦予的職權，並根據七月五日第 6/80/M 號法律第二十九條第 1 款 c) 項及第 2 款、第四十九條及續後數條、第一百零七條和第一百二十九條的規定，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，面積 2,025 平方米，位於澳門半島，鄰近青洲上街，標示於物業登記局第 22013 號及 22014 號房地產在清拆後合併所形成的土地的批給。該批給由載於前財政司第 281 冊第 10 至 19 頁的一九九零年十二月七日公證契約規範。

二、根據該地點新街道準線的規定，將上款所指土地中兩幅無帶任何責任或負擔，總面積 397 平方米的地塊歸還澳門特別行政區，以便納入其公產。

三、以租賃制度批予新東陽投資有限公司一幅第一款所指土地，未在上述登記局標示的毗鄰地塊，以便與上述土地合併及共同利用，組成一幅面積 5,399 平方米的單一地段，作住宅、商業、停車場及室外範圍。

四、本批示即時生效。

二零零七年二月二十二日

行政長官 何厚鏞

附件

(土地工務運輸局第 802.03 號案卷及
土地委員會第 66/2006 號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——新東陽投資有限公司。

鑒於：

一、新東陽投資有限公司，總址設於澳門南灣大馬路 693 號大華大廈 15 字樓，登記於商業及動產登記局 C9 冊第 180 頁第 3478 (SO) 號，根據以其名義作出的 F37 冊第 12 頁第 27516 號登錄，擁有兩幅以租賃制度批出，面積 1,125 平方米及 900 平方米，稱為“D1”及“D2”地塊，位於澳門半島，鄰近青洲上街，標示於物

Despacho do Chefe do Executivo n.º 76/2007

Usando da faculdade conferida pelo artigo 50.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos dos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), e n.º 2, 49.º e seguintes, 107.º e 129.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o Chefe do Executivo 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 2 025 m², situado na península de Macau, junto à Rua da Ilha Verde, resultante da anexação, após demolição dos edifícios nele incorporados, dos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 22 013 e 22 014, titulada por escritura de 7 de Dezembro de 1990, exarada de fls. 10 a 19 do livro 281 da Direcção dos Serviços de Finanças.

2. Revertem, por força do novo alinhamento definido para o local, livres de quaisquer ónus ou encargos, a favor da Região Administrativa Especial de Macau, duas parcelas do terreno identificado no número anterior, com a área global de 397 m², destinadas a integrar o domínio público.

3. É concedida, por arrendamento, a favor da «Companhia de Investimento San Tung Iong, Limitada», uma parcela de terreno contígua ao terreno identificado no n.º 1, que não se encontra descrita na mencionada conservatória, para anexação e aproveitamento conjunto com o aludido terreno, passando a constituir um único lote com a área de 5 399 m², destinado a habitação, comércio, estacionamento e área livre.

4. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

22 de Fevereiro de 2007.

O Chefe do Executivo, *Ho Hau Wah*.

ANEXO

(Processo n.º 802.03 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 66/2006
da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A Companhia de Investimento San Tung Iong, Limitada, como segundo outorgante:

Considerando que:

1. A Companhia de Investimento San Tung Iong, Limitada, com sede em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 693, Edifício Tai Wah, 15.º andar, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 3 478(SO) a fls. 180 do livro C9, é titular do direito resultante da concessão por arrendamento, incluindo a propriedade de construção, de duas parcelas de terreno com a área de 1 125 m² e 900 m², designadas por parcelas D1 e D2, situadas na península de Macau, junto à Rua da

業登記局B115冊第112頁及112頁背頁第22013號及第22014號的土地批給所衍生的權利，包括建築物的所有權。

二、上述批給受公佈於一九八九年九月二十七日第三十九期《澳門政府公報》第二副刊的第105/SAOPH/89號批示所批准並載於前財政司第281冊第10至19頁的一九九零年十二月七日公證契約所規範的合同約束。該批示經一九九零年二月十九日第八期《澳門政府公報》公佈的第6/SATOP/90號批示更正，並經一九九零年九月二十四日第三十九期《澳門政府公報》公佈的第81/SATOP/90號批示修改。

三、根據上述批給合同第三條款第1款c)項的規定，上述地塊用作興建9幢兩層高的建築物，用作支援船廠之用。

四、一九九四年，由於造船業出現的危機，本地的造船商缺乏興趣，承批公司未能按用途使用該等建築物，因此請求以臨時使用方式利用該等建築物設置一陶瓷工藝裝飾品工廠。

五、根據前運輸暨工務政務司一九九四年十月二十六日的批示，有關申請獲得核准，並透過同一實體一九九四年十一月十八日的批示確認，隨後於一九九五年一月十九日獲發給第19/95號臨時使用准照，有效期為三年。

六、雖然制定及核准了青洲區的都市規劃研究，並預計修改土地的使用水平，以便將土地由工業用途更改為主要的住宅用途，但由於經濟衰退，令該區的都市化發展緩慢，因此該臨時使用准照的期限獲連續期。

七、考慮到上述研究所允許的新用途，承批公司於二零零六年二月二十二日向土地工務運輸局遞交一份重新利用該等地塊作住宅、商業及停車場用途的初研方案。土地工務運輸局就該方案發出贊同意見，當時的運輸工務司司長亦透過二零零六年三月二十七日作出的批示，同意該方案。

八、在發出正式街道準線圖後，承批公司遞交了有關的建築計劃，透過土地工務運輸局代局長於二零零六年八月七日作出的批示，上述計劃被視為可予核准，但須遵守其他實體發出的意見。

九、因此，透過二零零六年五月八日向行政長官遞交的申請書，承批公司正式申請批准修改批給的用途及更改土地的利用，同時要求以租賃制度批給一幅面積3,771平方米的毗鄰地塊，以便與批出的土地合併。

Ilha Verde, descritas na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob os n.ºs 22 013 e 22 014 a fls. 112 e 112v do livro B115, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 27 516 a fls. 12 do livro F37.

2. A aludida concessão rege-se pelo contrato titulado por escritura de 7 de Dezembro de 1990, exarada de fls. 10 a 19 do livro 281 da Direcção dos Serviços de Finanças (DSF), autorizada pelo Despacho n.º 105/SAOPH/89, publicado no 2.º Suplemento ao *Boletim Oficial* de Macau n.º 39, de 27 de Setembro de 1989, rectificado pelo Despacho n.º 6/SATOP/90, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 8, de 19 de Fevereiro de 1990 e alterado pelo Despacho n.º 81/SATOP/90, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 39, de 24 de Setembro de 1990.

3. De acordo com a alínea c) do n.º 1 da cláusula terceira do referido contrato de concessão, as sobreditas parcelas de terreno foram aproveitadas com a construção de nove edifícios de dois pisos, para apoio aos estaleiros de construção naval.

4. Em 1994, a sociedade concessionária, não logrando que os edifícios em causa fossem utilizados para a sua finalidade, por falta de interesse dos construtores navais locais, devido à crise que atravessava esta indústria, solicitou a utilização temporária dos mesmos para a instalação e funcionamento de uma fábrica de artigos cerâmicos de decoração.

5. O pedido foi autorizado por despacho do então Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, de 26 de Outubro de 1994, confirmado por despacho da mesma entidade de 18 de Novembro de 1994, no seguimento dos quais foi emitida a licença de utilização provisória n.º 19/95, de 19 de Janeiro de 1995, válida por um período de três anos.

6. Este período foi sendo sucessivamente prorrogado, uma vez que o desenvolvimento urbanístico da zona da Ilha Verde registava um ritmo lento, devido à recessão económica, não obstante o estudo de reordenamento urbanístico dessa zona, entretanto elaborado e aprovado, prever alterações, a nível dos usos do solo, no sentido de lhe conferir uma matriz predominantemente habitacional, não admitindo a finalidade industrial.

7. Tendo em conta os novos usos permitidos pelo referido estudo, em 22 de Fevereiro de 2006, a sociedade concessionária submeteu à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um estudo prévio de reaproveitamento das aludidas parcelas de terreno, para as finalidades de habitação, comércio e estacionamento, a qual emitiu parecer favorável, que mereceu a concordância do então Secretário para os Transportes e Obras Públicas, por despacho de 27 de Março de 2006.

8. Emitida a planta de alinhamento oficial (PAO), a sociedade concessionária apresentou o respectivo projecto de arquitectura que, por despacho do director, substituto, da DSSOPT, de 7 de Agosto de 2006, foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento dos pareceres emitidos por outras entidades.

9. Nestas circunstâncias, por requerimento apresentado em 8 de Maio de 2006, dirigido a S. Ex.ª o Chefe do Executivo, a sociedade concessionária veio formalizar o pedido de autorização para a alteração da finalidade da concessão e modificação do aproveitamento do terreno, bem assim solicitar a concessão, por arrendamento, de uma parcela de terreno contígua, com a área de 3 771 m², para anexação ao terreno já concedido.

十、鑒於該地塊位處跨境工業區及新東陽投資有限公司的批給土地之間，沒有獨立通道直接通往公共街道，第三者難以利用該地塊，故土地工務運輸局建議根據修改批給合同擬本所載規定及條件將該地塊批予該公司。

十一、合同標的土地在地圖繪製暨地籍局二零零六年八月十七日發出的第319/1989號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“A3”、“C1”及“C2”定界及標示。

十二、“A2”、“A3”、“C1”及“C2”地塊的面積分別為908平方米、720平方米、217平方米及180平方米，相等於透過上述一九九零年十二月七日公證契約批出的土地。

根據該地點街道準線的規定，將“C1”及“C2”地塊歸還澳門特別行政區，以便納入其公產。

十三、現批出土地面積為3,771平方米的“A1”地塊，將與“A2”及“A3”地塊合併及共同利用，組成一幅面積5,399平方米的單一地段，以興建一幢屬分層所有權制度，作住宅、商業、停車場及室外範圍用途的樓宇。

十四、合同條件獲得承批公司的同意。案卷送交土地委員會，該委員會於二零零六年十月十九日舉行會議，同意批准有關申請。

十五、土地委員會的意見書已於二零零六年十一月一日經行政長官的批示確認，該批示載於當時的運輸工務司司長同一日期的贊同意見書上。

十六、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。按照二零零六年十一月二十三日遞交由顏婉明，已婚，中國籍及吳漢疇，已婚，中國籍，二人的職業住所均位於澳門南灣大馬路693號大華大廈15字樓，分別以新東陽投資有限公司的副總經理及經理身分簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，上述人士的身分及權力已經私人公證員 Hugo Ribeiro Couto 核實。

十七、合同第八條款1)項所述的溢價金已透過土地委員會二零零六年十一月十三日發出的第89/2006號非經常性收入憑單，於二零零六年十一月二十三日在澳門財稅廳收納處繳付(收入編號85471)，其副本存於有關案卷內。

十八、合同第十條款第2款所述的保證金已透過由大豐銀行二零零六年十一月二十一日發出的第BG06001768JE號銀行擔保繳付。

10. Verificando-se que a sobredita parcela de terreno fica situada entre a zona industrial transfronteiriça e o terreno concedido à «Companhia de Investimento San Tung Iong, Limitada» e que a mesma não tem acesso independente à via pública, o que causaria dificuldades à sua utilização por terceiros, a DSSOPT propôs que a mesma seja concedida à referida sociedade, nos termos e condições da minuta de contrato de revisão de concessão.

11. O terreno objecto do contrato encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A1», «A2», «A3», «C1» e «C2» na planta n.º 319/1989, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 17 de Agosto de 2006.

12. As parcelas «A2», «A3», «C1» e «C2», com a área, respectivamente, de 908 m², 720 m², 217 m² e 180 m², correspondem ao terreno concedido através da escritura de 7 de Dezembro de 1990, anteriormente mencionada.

Por força do alinhamento definido para o local as parcelas «C1» e «C2» reverterem a favor da Região Administrativa Especial de Macau, para integrar o seu domínio público.

13. A parcela «A1», com a área de 3 771 m², constitui o terreno, ora concedido, para anexação e aproveitamento conjunto com o terreno integrado pelas parcelas «A2» e «A3», passando a formar um único lote com a área de 5 399 m², destinado à construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, afectado às finalidades de habitação, comércio, estacionamento e área livre.

14. Obtida a concordância da sociedade concessionária quanto às condições contratuais, o processo foi enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 19 de Outubro de 2006, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

15. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 1 de Novembro de 2006, exarado sobre parecer favorável do então Secretário para os Transportes e Obras Públicas, da mesma data.

16. 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 e por esta expressamente aceites, mediante declaração apresentada em 23 de Novembro de 2006, assinada por Ngan Yuen Ming, casada, de nacionalidade chinesa, e por Ung Hon Chau, casado, de nacionalidade chinesa, ambos com domicílio profissional em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 693, 15.º andar, na qualidade de vice-gerente-geral e de gerente da sociedade «Companhia de Investimento San Tung Iong, Limitada», qualidade e poderes que foram verificados pelo Notário Privado Hugo Ribeiro Couto, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

17. A prestação de prémio a que se refere a alínea 1) da cláusula oitava do contrato foi paga na Recebedoria da Repartição dos Serviços de Finanças, em 23 de Novembro de 2006 (receita n.º 85 471), através de guia de receita eventual n.º 89/2006, emitida pela Comissão de Terras em 13 de Novembro de 2006, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

18. A caução a que se refere o n.º 2 da cláusula décima do contrato foi prestada através da garantia bancária n.º BG06001768JE, emitida pelo Banco Tai Fung, em 21 de Novembro de 2006.

第一條款 — 合同標的

1. 本合同標的為：

1) 修改一幅以租賃制度批出，面積2,025(貳仟零貳拾伍)平方米，位於澳門半島，鄰近青洲上街，以字母“A2”、“A3”、“C1”及“C2”標示在地圖繪製暨地籍局二零零六年八月十七日發出的第319/1989號地籍圖中，在拆卸建於其上標示於物業登記局B115冊第112頁及第112頁背頁第22013及22014號的樓宇後合併而成及其批給衍生的權利以乙方名義登錄於F37冊第12頁第27516號的土地的批給合同；

2) 根據新街道準線的規定，將兩幅無帶任何責任或負擔，以字母“C1”及“C2”標示在上述地籍圖中，總面積397(叁佰玖拾柒)平方米，將與上項所指土地分割的地塊歸還給甲方，以便納入澳門特別行政區的公產，作為公共街道；

3) 以租賃制度批予乙方一幅面積3,771(叁仟柒佰柒拾壹)平方米，價值為\$41,068,975.00(澳門幣肆仟壹佰零陸萬捌仟玖佰柒拾伍元整)，以字母“A1”標示在上述地籍圖中，在物業登記局未有標示，在同一地籍圖中以字母“A2”及“A3”標示的地塊毗鄰的土地。

2. 上款所指的地塊以字母“A1”、“A2”及“A3”標示在同一地籍圖中，用作以租賃制度合併及共同利用，組成一幅面積5,399(伍仟叁佰玖拾玖)平方米的單一地段，以下簡稱土地，其批給轉由本合同的條款規範。

第二條款 — 租賃期限

1. 租賃的有效期限為25(貳拾伍)年，由一九九零年十二月七日起計。

2. 上款訂定的租賃期限可按照適用法例連續續期。

第三條款 — 土地的利用及用途

1. 土地用作興建一幢屬分層所有權制度的樓宇。該樓宇由三座建於一4(肆)層高樓裙上，均為26(貳拾陸)層高，當中包括1(壹)層避火層的塔樓組成，其用途如下：

- 1) 住宅：建築面積63,214平方米(不包括避火層)；
- 2) 商業：建築面積3,304平方米；
- 3) 停車場：建築面積14,977平方米；
- 4) 室外範圍(不包括設施)：面積2,323平方米。

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A revisão da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 2 025 m² (dois mil e vinte e cinco metros quadrados), situado na península de Macau, junto à Rua da Ilha Verde, assinalado com as letras «A2», «A3», «C1» e «C2» na planta n.º 319/1989, emitida em 17 de Agosto de 2006, pela DSCC, resultante da aneção, após demolição dos edifícios nele incorporados, dos prédios descritos na CRP sob os n.ºs 22 013 e 22 014 a fls. 112 e 112v do livro B115 e cujo direito resultante da concessão se acha inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 27 516 a fls. 12 do livro F37;

2) A reversão, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, das parcelas de terreno assinaladas com as letras «C1» e «C2», na mencionada planta, com a área global de 397 m² (trezentos e noventa e sete metros quadrados), a desanexar do terreno referido na alínea anterior, destinadas a integrar o domínio público da Região Administrativa Especial de Macau, como via pública;

3) A concessão, por arrendamento, a favor do segundo outorgante, do terreno com a área de 3 771 m² (três mil, setecentos e setenta e um metros quadrados) e o valor atribuído de \$ 41 068 975,00 (quarenta e um milhões e sessenta e oito mil, novecentas e setenta e cinco patacas), assinalado com a letra «A1» na referida planta, não descrito na CRP, contíguo às parcelas de terreno assinaladas com as letras «A2» e «A3», na mesma planta.

2. As parcelas de terreno referidas no número anterior, assinaladas com as letras «A1», «A2» e «A3», na mesma planta, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de arrendamento, passando a constituir um único lote com a área de 5 399 m² (cinco mil, trezentos e noventa e nove metros quadrados), de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, cuja concessão passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir de 7 de Dezembro de 1990.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo três torres, cada com 26 (vinte e seis) pisos, que inclui 1 (um) piso de refúgio, assentes sobre um pódio com 4 (quatro) pisos, afectado às seguintes finalidades de utilização:

- 1) Habitação: com a área bruta de construção de 63 214 m² (excluída a do piso de refúgio);
- 2) Comércio: com a área bruta de construção de 3 304 m²;
- 3) Estacionamento: com a área bruta de construção de 14 977 m²;
- 4) Área livre (sem equipamento): com a área de 2 323 m².

2. 上款所述面積在為發出有關使用准照而作實地檢查時可作修改。

第四條款——租金

1. 根據三月二十一日第50/81/M號訓令的規定，乙方每年繳付的租金如下：

1) 在土地的利用工程進行期間，每平方米批給土地的租金為\$8.00(澳門幣捌元整)，總金額為\$43,192.00(澳門幣肆萬叁仟壹佰玖拾貳元整)；

2) 在土地的利用工程完成後，將改為：

(1) 住宅：建築面積每平方米\$4.00；

(2) 商業：建築面積每平方米\$6.00；

(3) 停車場：建築面積每平方米\$4.00。

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。

第五條款——利用期限

1. 土地利用的總期限為36(叁拾陸)個月，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。

2. 上款所述的期限包括乙方遞交工程圖則及甲方審議該等圖則所需的時間。

第六條款——特別負擔

由乙方獨力承擔的特別負擔為：

1) 騰空以字母“A1”、“A2”、“A3”、“C1”、“C2”及“D”標示在地圖繪製暨地籍局二零零六年八月十七日發出的第319/1989號地籍圖中的地塊，並移走可能存在於該等地塊上的所有建築物、物料及基礎設施；

2) 在上述地籍圖中以字母“C1”、“C2”及“D”標示在地塊上建造公共行人道及進行基礎設施工程。

第七條款——罰款

1. 除有合理解釋且為甲方接受的特殊原因外，乙方不遵守第五條款訂定的利用期限，延遲不超過60(陸拾)日者，處以罰款每日可達\$5,000.00(澳門幣伍仟元整)，延遲超過60(陸拾)日，但在120(壹佰貳拾)日以內者，則罰款將加至雙倍。

2. 遇有不可抗力或發生獲證實為非乙方所能控制的特殊情況，則免除乙方承擔上款所指的責任。

2. As áreas referidas no número anterior podem ser sujeitas a eventuais rectificações, a realizar no momento da vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante paga a seguinte renda anual:

1) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno paga \$ 8,00 (oito patacas) por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 43 192,00 (quarenta e três mil, cento e noventa e duas patacas);

2) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar:

(1) Habitação: \$ 4,00/m² de área bruta de construção;

(2) Comércio: \$ 6,00/m² de área bruta de construção;

(3) Estacionamento: \$ 4,00/m² de área bruta de construção.

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 da renda estabelecidos por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo referido no número anterior inclui os prazos para a apresentação, pelo segundo outorgante, e apreciação, pelo primeiro outorgante, do projecto de obra.

Cláusula sexta — Encargo especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante:

1) A desocupação das parcelas de terreno assinaladas com as letras «A1», «A2», «A3», «C1», «C2» e «D» na planta n.º 319/1989, emitida pela DSCC, em 17 de Agosto de 2006, e remoção das mesmas de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes;

2) A execução das obras de construção de passeio público e infra-estruturas nas parcelas de terreno assinaladas com as letras «C1», «C2» e «D» na referida planta.

Cláusula sétima — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo de aproveitamento fixado na cláusula quinta, o segundo outorgante fica sujeito a multa, que pode ir até \$ 5 000,00 (cinco mil patacas), por cada dia de atraso, até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) dias, fica sujeito a multa até ao dobro daquela importância.

2. O segundo outorgante fica exonerado da responsabilidade referida no número anterior em casos de força maior ou de outros factos relevantes que estejam, comprovadamente, fora do seu controlo.

3. 僅因不可預見及不可抵抗事件而引發的情況，方視為不可抗力。

4. 為著第2款規定的效力，乙方必須儘快將發生上述事實的情況以書面通知甲方。

第八條款 — 合同溢價金

乙方須向甲方繳付合同溢價金\$47,772,225.00（澳門幣肆仟柒佰柒拾柒萬貳仟貳佰貳拾伍元整），繳付方式如下：

1) \$16,000,000.00（澳門幣壹仟陸佰萬元整），在接納七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所指的本合同條件時繳付；

2) 餘款\$31,772,225.00（澳門幣叁仟壹佰柒拾柒萬貳仟貳佰貳拾伍元整），連同年利率5%的利息，分4（肆）期繳付，以半年為一期，每期金額相等，即本金連利息合共\$8,445,625.00（澳門幣捌佰肆拾肆萬伍仟陸佰貳拾伍元整）。第一期須於規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈後6（陸）個月內繳付。

第九條款 — 保證金

1. 根據七月五日第6/80/M號法律第一百二十六條的規定，乙方應透過存款或甲方接受的銀行擔保繳付相等於年租的保證金，金額為\$43,192.00（澳門幣肆萬叁仟壹佰玖拾貳元整）。

2. 前款所指的保證金金額，應按每年有關租金的數值調整。

3. 第1款所述的保證金在遞交土地工務運輸局發出的使用准照後，應乙方要求，由財政局退還。

第十條款 — 轉讓

1. 當土地未被完全利用而將本批給所衍生的狀況轉讓，須事先獲得甲方核准，承讓人亦須受本合同修改後的條件約束，尤其有關溢價金方面。

2. 在不妨礙前款最後部分規定的情況下，乙方須以存款、其條款獲甲方接受的擔保或保險擔保繳付保證金\$180,000.00（澳門幣拾捌萬元整），作為擔保履行已設定的義務。該保證金可應乙方要求，在發出使用准照或批准轉讓批給所衍生的權利時退還。

第十一條款 — 監督

在批出土地的利用期間，乙方必須准許行政當局有關執行監督工作的代表進入土地及施工範圍，並向代表提供一切所需的協助，使其有效執行任務。

3. Consideram-se casos de força maior os que resultem exclusivamente de eventos imprevisíveis e irresistíveis.

4. Para efeitos do disposto no n.º 2, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula oitava — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 47 772 225,00 (quarenta e sete milhões, setecentas e setenta e duas mil, duzentas e vinte e cinco patacas), da seguinte forma:

1) \$ 16 000 000,00 (dezassex milhões de patacas), aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho;

2) O remanescente, no valor de \$ 31 772 225,00 (trinta e um milhões, setecentas e setenta e duas mil, duzentas e vinte e cinco patacas), que vence juros à taxa anual de 5%, é pago em 4 (quatro) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 8 445 625,00 (oito milhões, quatrocentas e quarenta e cinco mil, seiscentas e vinte e cinco patacas), cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante presta uma caução equivalente à renda anual, no valor de \$ 43 192,00 (quarenta e três mil, cento e noventa e duas patacas), por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deve acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

3. A caução referida no n.º 1 será devolvida ao segundo outorgante pela DSF, a pedido daquele, após a apresentação da licença de utilização emitida pela DSSOPT.

Cláusula décima — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da relativa ao prémio.

2. Sem prejuízo do disposto na parte final do número anterior, o segundo outorgante, para garantia da obrigação aí estabelecida, presta uma caução no valor de \$ 180 000,00 (cento e oitenta mil patacas), por meio de depósito, garantia ou seguro-caução, em termos aceites pelo primeiro outorgante, a qual será devolvida, a seu pedido, com a emissão da licença de utilização ou a autorização para transmitir os direitos resultantes da concessão.

Cláusula décima primeira — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras aos representantes dos Serviços da Administração, que aí se desloquem no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

第十二條款——失效

1. 本合同在下列情況下失效：

- 1) 第七條款第1款規定的加重罰款期限屆滿；
- 2) 當土地的更改利用工程未完成，未經同意而更改批給用途；
- 3) 土地的更改利用工程中止超過90（玖拾）日，但有合理解釋且為甲方接受的特殊原因除外。

2. 合同的失效由行政長官批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

3. 合同的失效導致土地連同其上的所有改善物歸甲方所有，乙方無權獲得任何賠償。

第十三條款——解除

1. 倘發生下列任一事實，本合同可被解除：

- 1) 不準時繳付租金；
- 2) 當土地的更改利用工程完成，未經同意而更改土地利用及/或批給用途；
- 3) 不履行第六條款及第八條款訂定的義務。

2. 合同的解除由行政長官批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

第十四條款——有權限法院

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。

第十五條款——適用法例

如有遺漏，本合同以七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

Cláusula décima segunda — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

- 1) Findo o prazo da multa agravada, previsto no n.º 1 da cláusula sétima;
- 2) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão, enquanto a modificação do aproveitamento do terreno não estiver concluída;
- 3) Interrupção da modificação do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante.

Cláusula décima terceira — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

- 1) Falta do pagamento pontual da renda;
- 2) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluída a modificação do aproveitamento do terreno;
- 3) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sexta e oitava.

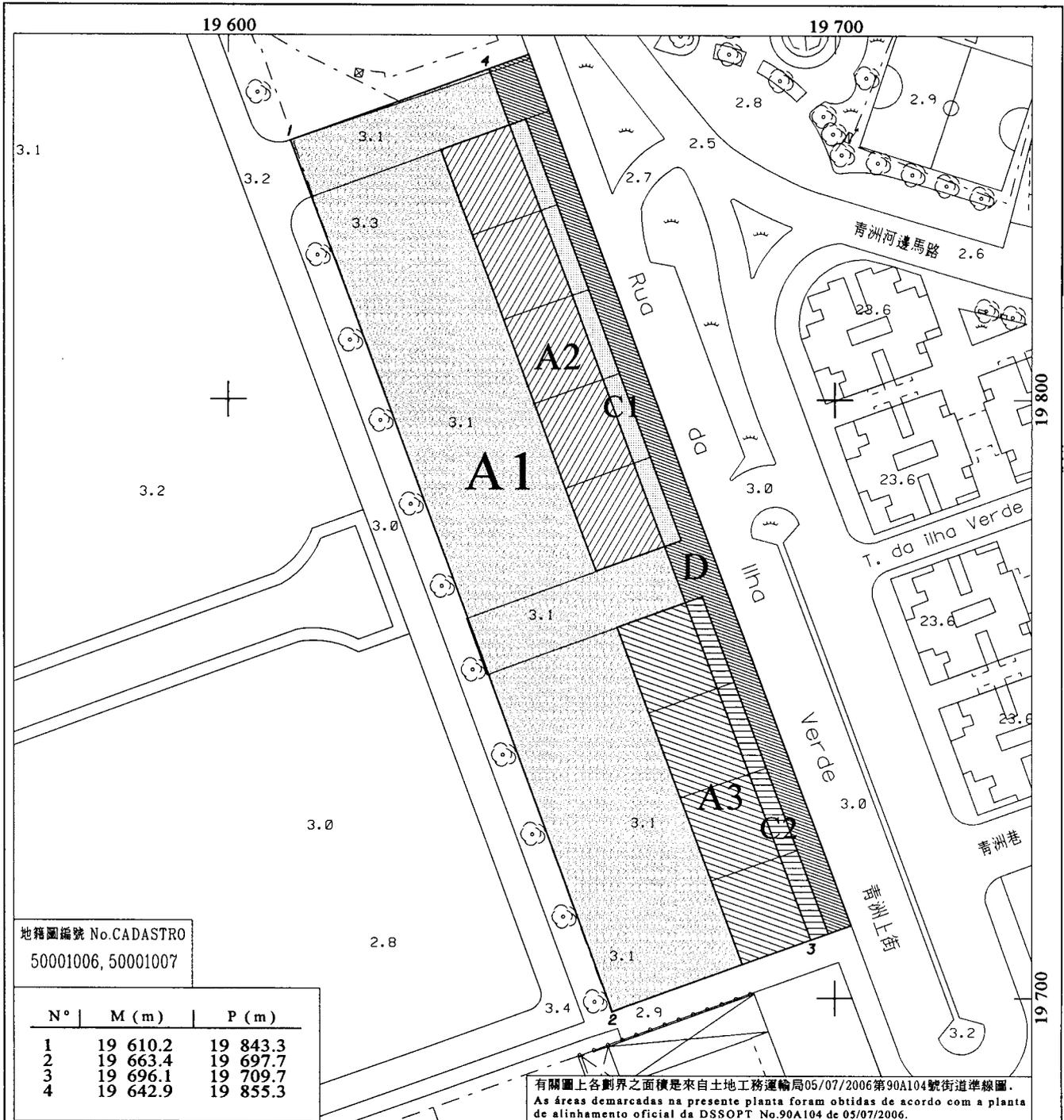
2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula décima quarta — Foro competente

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.

Cláusula décima quinta — Legislação aplicável

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



地籍圖編號 No.CADASTRO
50001006, 50001007

N°	M (m)	P (m)
1	19 610.2	19 843.3
2	19 663.4	19 697.7
3	19 696.1	19 709.7
4	19 642.9	19 855.3

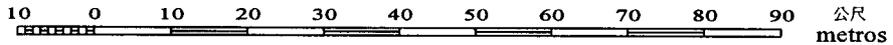
有關圖上各劃界之面積是來自土地工務運輸局05/07/2006第90A104號街道準線圖。
As áreas demarcadas na presente planta foram obtidas de acordo com a planta de alinhamento oficial da DSSOPT No.90A104 de 05/07/2006.

位於鄰近青洲上街之土地
Terreno junto à Rua da Ilha Verde



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

比例 ESCALA 1:1000



1公尺等高線距
A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO
高程基準：平均海平面
Datum Vertical : NIVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

 面積 "A1" = 3 771 平方米
Área m²

 面積 "C1" = 217 平方米
Área m²

 面積 "A2" = 908 平方米
Área m²

 面積 "C2" = 180 平方米
Área m²

 面積 "A3" = 720 平方米
Área m²

 面積 "D" = 688 平方米
Área m²

四至 Confrontações actuais :

- A1+A2+A3 地塊 :

Parcelas A1+A2+A3 :

- 東北 - C1, C2及D地塊;
- NE - Parcelas C1, C2 e D;
- 東南/西南/西北 - 位於鄰近青洲上街之土地, 於物業登記局被推定沒有登記;
- SE/SW/NW - Terreno que se presume omisso na C.R.P., junto à Rua da Ilha Verde;

- C1 地塊 :

Parcela C1 :

- 東北/東南/西北 - D地塊;
- NE/SE/NW - Parcela D;
- 西南 - A2地塊;
- SW - Parcela A2;

- C2 地塊 :

Parcela C2 :

- 東北/西北 - D地塊;
- NE/NW - Parcela D;
- 東南 - 位於鄰近青洲上街之土地, 於物業登記局被推定沒有登記;
- SE - Terreno que se presume omisso na C.R.P., junto à Rua da Ilha Verde;
- 西南 - A3地塊。
- SW - Parcela A3.

備註: - "A1+D"地塊, 於物業登記局被推定為沒有登記的土地。

OBS: As parcelas "A1+D" são terreno que se presume omisso na C.R.P..

- "A2+C1"地塊相應為標示編號22013。(AR)
As parcelas "A2+C1" correspondem à totalidade da descrição n.º22013.(AR)
- "A3+C2"地塊相應為標示編號22014。(AR)
As parcelas "A3+C2" correspondem à totalidade da descrição n.º22014.(AR)
- "A1+A2+A3"地塊表示將來地界。
As parcelas "A1+A2+A3" representam o futuro limite do terreno.
- "A1地塊歸入租地範圍。
A parcela "A1" é terreno a concessionar.
- "C1+C2"地塊, 是作為公共行人道及基本建設之用, 由承批人執行, 應被清理及歸入澳門特別行政區公產。
As parcelas "C1+C2" destinam-se a execução das obras de construção de passeios públicos e infraestruturas pelo concessionário, devendo para o efeito de ser desocupada e integrada no Domínio Público da R.A.E.M..
- "D"地塊, 是作為公共行人道及基本建設之用, 由承批人執行。
A parcela "D" destina-se a execução das obras de construção de passeios públicos e infraestruturas pelo concessionário.



地 圖 繪 製 暨 地 籍 局
DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO