

第 20/2008 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號法律第二十九條第一款c)項、第四十九條及續後數條和第五十七條第一款a)項的規定，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，以租賃制度及免除公開競投方式批出一幅面積8,100平方米，位於澳門半島，鄰近亞馬喇前地的土地，以興建一幢作五星級酒店用途的樓宇。

二、本批示即時生效。

二零零八年六月十三日

運輸工務司司長 劉仕堯

附件

(土地工務運輸局第 2352.01 號案卷及
土地委員會第 69/2006 號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——金銀島娛樂廣場有限公司。

鑒於：

一、José Manuel dos Santos，與Lei Hon Kin以分別財產制結婚，及關恩賜，與李帶歡以分別財產制結婚，均居於澳門馬交石炮台馬路昌隆工業大廈四字樓“B”及“C”，以一所將設立的公司名義請求以租賃制度及免除公開競投方式批出一幅面積6,630平方米，位於澳門半島亞馬喇前地南面的土地，以按照相關的初研方案興建一由商店、餐廳、酒吧和綠化區所組成的旅遊綜合設施。

二、所設立的公司總址設於澳門友誼大馬路918號世界貿易中心八字樓“D”，登記於商業及動產登記局第14 411 (SO)號，商業名稱為“金銀島娛樂廣場有限公司”，而申請人為該公司的單一股東，透過前運輸工務司司長於二零零二年五月十五日所作的批示，批准根據七月五日第6/80/M號法律第一百四十二條及續後數條的規定，替換在該案卷中一方的申請。

三、於收集對有關利用的初研方案所發出的意見後，該案卷按一般程序進行，並將之送交土地委員會審議，該委員會於

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 20/2008

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos dos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), 49.º e seguintes e 57.º, n.º 1, alínea a), todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É concedido, por arrendamento e com dispensa de concurso público, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, o terreno com a área de 8 100 m², situado na península de Macau, junto à Praça de Ferreira do Amaral, para a construção de um edifício destinado à finalidade de hotel de cinco estrelas.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

13 de Junho de 2008.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Lau Si Io*.

ANEXO

(Processo n.º 2 352.01 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 69/2006 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A sociedade «Complexo de Diversões Ilha do Tesouro, Limitada», como segundo outorgante.

Considerando que:

1. José Manuel dos Santos, casado com Lei Hon Kin no regime da separação de bens, e Kwan Yany Yan Chi, casado com Li, Tai Foon no regime da separação de bens, ambos residentes em Macau, na Estrada de D. Maria II, Edifício Industrial Cheong Long, 4.º andar B e C, solicitaram, em nome de uma sociedade a constituir, a concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, de um terreno com a área de 6 630 m², situado na península de Macau, a sul da Praça de Ferreira do Amaral, para aproveitamento com a construção de um complexo turístico, constituído por lojas, restaurantes, bares e espaços verdes, em conformidade com o respectivo estudo prévio.

2. Constituída a sociedade com a firma «Complexo de Diversões Ilha do Tesouro, Limitada», com sede em Macau, na Avenida da Amizade, n.º 918, Edifício World Trade Centre, 8.º andar «D», registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 14 411 (SO), de que os requerentes são os únicos sócios, por despacho do então Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 15 de Maio de 2002, foi autorizado, ao abrigo dos artigos 142.º e seguintes da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o pedido de substituição da parte no processo.

3. Colhidos os competentes pareceres sobre o estudo prévio de aproveitamento, o procedimento seguiu a sua tramitação

二零零三年十一月二十日舉行會議，對申請發出了贊同意見。

四、然而，由於申請公司擬在該地點發展一大型酒店建設項目，而按照對該區所確定的都市化標準已許可有關用途，故該案卷無進行繼後的程序。

五、該計劃於二零零五年五月十七日透過遞交一份有關利用的新初研方案落實，以興建一幢五星級酒店，隨後，亦提交了一份建築計劃，透過土地工務運輸局局長於二零零六年四月七日所作的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

六、因此，行政長官透過二零零六年十月一日的批示，批准根據土地工務運輸局所建議的規定及條件，繼續進行該批給程序。

七、已將該批給合同擬本送交申請公司，該公司透過於二零零六年十月十八日遞交的聲明書，表示接納有關擬本。

八、案卷重新送交土地委員會，該委員會於二零零六年十一月九日舉行會議，同意批准有關申請。

九、土地委員會的意見書已於二零零六年十一月二十一日經行政長官的批示確認，該批示載於前運輸工務司司長同一日期的贊同意見書上。

十、批給標的之土地面積為8,100平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零六年八月二日發出的第6001/2002號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“A3”及“A4”定界和標示，但並未標示於物業登記局。

十一、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人。申請人透過於二零零六年十二月十八日遞交由關恩賜，已婚，及José Manuel dos Santos，已婚，均居於澳門馬交石炮台馬路昌隆工業大廈四字樓“B”及“C”，以金銀島娛樂廣場有限公司董事身分簽署的聲明書，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Maria Amélia António私人公證員事務所核實。

十二、由本批示規範的合同第七條款2)項所述的溢價金已透過土地委員會於二零零六年十二月四日發出的第93/2006號不定期收入憑單，於二零零六年十二月十四日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號92984），其副本存於有關案卷內。

normal, tendo sido submetido à apreciação da Comissão de Terras que, reunida em sessão de 20 de Novembro de 2003, emitiu parecer favorável ao pedido.

4. No entanto, devido à pretensão da sociedade requerente de desenvolver no local um empreendimento hoteleiro, sendo que os parâmetros urbanísticos definidos para a zona já admitiam essa finalidade, o procedimento não seguiu os ulteriores termos.

5. Tal pretensão veio a ser concretizada em 17 de Maio de 2005, através da apresentação de um novo estudo prévio de aproveitamento contemplando a construção de um hotel de 5 estrelas, tendo posteriormente sido submetido o projecto de arquitectura que foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de requisitos técnicos, por despacho do director da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), de 7 de Abril de 2006.

6. Nestas circunstâncias, por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 1 de Outubro de 2006, foi autorizado o prosseguimento do processo de concessão, nos termos e condições propostos pela DSSOPT.

7. Assim, a minuta de contrato de concessão foi enviada à sociedade requerente, que manifestou a sua aceitação mediante declaração apresentada em 18 de Outubro de 2006.

8. O processo foi de novo enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 9 de Novembro de 2006, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

9. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 21 de Novembro de 2006, exarado sobre parecer favorável do então Secretário para os Transportes e Obras Públicas, da mesma data.

10. O terreno objecto de concessão, com a área de 8 100 m², encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A1», «A2», «A3» e «A4» na planta cadastral n.º 6 001/2002, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 2 de Agosto de 2006, e não se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP).

11. 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 requerente e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 18 de Dezembro de 2006, assinada por Kwan Yany Yan Chi, casado, e José Manuel dos Santos, casado, ambos residentes em Macau, na Estrada de D. Maria II, Edifício Industrial Cheong Long, 4.º andar, B e C, na qualidade de administradores e em representação da sociedade «Complexo de Diversões Ilha do Tesouro, Limitada», qualidade e poderes verificados pelo Cartório da Notária Privada Maria Amélia António, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

12. A prestação do prémio a que se refere a alínea 2), da cláusula sétima do contrato titulado pelo presente despacho, foi paga na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau (receita n.º 92 984), em 14 de Dezembro de 2006, através da guia de receita eventual n.º 93/2006, emitida pela Comissão de Terras em 4 de Dezembro de 2006, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

十三、合同第十條款第一款所述的保證金已透過由大西洋銀行於二零零六年十二月十四日發出的第564/2006號銀行擔保提供，該銀行擔保已存於土地委員會的案卷內。

第一條款——合同標的

本合同標的為以租賃制度及免除公開競投方式批給乙方一幅位於澳門半島，鄰近亞馬喇前地，面積8,100（捌仟壹佰）平方米，價值\$146,520,117.00（澳門幣壹億肆仟陸佰伍拾貳萬零壹佰壹拾柒元整），並未標示於物業登記局，而在本合同組成部分的地圖繪製暨地籍局於二零零六年八月二日發出的第6001/2002號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“A3”及“A4”標示的土地，並以下簡稱土地。

第二條款——租賃期限

1. 租賃的有效期為25（貳拾伍）年，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

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單一所有權制度，樓高21（貳拾壹）層，作五星級酒店及停車場用途的樓宇，其面積按用途分配如下：

- 1) 五星級酒店：建築面積70,284平方米；
- 2) 停車場：建築面積12,080平方米；
- 3) 室外範圍：面積5,581平方米。

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。

3. 在地圖繪製暨地籍局於二零零六年八月二日發出的第6001/2002號地籍圖中以字母“A2”標示，面積877（捌佰柒拾柒）平方米的地塊，位於海拔高度9.3（玖點叁）米處須受公共地役的限制，以設置公共街道及公共行人道，而最少淨高為6（陸）米，供人、車及貨物自由通行的區域，不得以任何形式臨時或確定佔用，但獲甲方核准的計劃內所規定的承重柱除外。

4. 在上述地籍圖中以字母“A3”標示，面積764（柒佰陸拾肆）平方米的地塊，位於海拔高度4.3（肆點叁）米處須受公共地役的限制，以設置公共行人道，而最少淨高為11（拾壹）米，供人及貨物自由通行的區域，不得以任何形式臨時或確定佔用，但獲甲方核准的計劃內所規定的承重柱除外。

13. A caução referida no n.º 1 da cláusula décima do contrato foi prestada mediante garantia bancária n.º 564/2006, emitida pelo Banco Nacional Ultramarino, S.A., em 14 de Dezembro de 2006, arquivada no processo da Comissão de Terras.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato a concessão a favor do segundo outorgante, em regime de arrendamento e com dispensa de concurso público, do terreno com a área de 8 100 m² (oito mil e cem metros quadrados), não descrito na CRP, situado na península de Macau, junto à Praça de Ferreira do Amaral, assinalado com as letras «A1», «A2», «A3» e «A4» na planta n.º 6 001/2002, emitida em 2 de Agosto de 2006, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, ao qual é atribuído o valor de \$ 146 520 117,00 (cento e quarenta e seis milhões, quinhentas e vinte mil, cento e dezassete patacas).

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

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 com 21 (vinte e um) pisos, destinado a hotel de cinco estrelas e estacionamento, em regime de propriedade única, compreendendo as seguintes áreas, por finalidades:

- 1) Hotel de 5 estrelas, com a área bruta de construção de 70 284 m²;
- 2) Estacionamento, com a área bruta de construção de 12 080 m²;
- 3) Área livre, com a área de 5 581 m².

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.

3. A parcela de terreno assinalada com a letra «A2» na planta n.º 6 001/2002, emitida em 2 de Agosto de 2006, pela DSCC, com a área de 877 m² (oitocentos e setenta e sete metros quadrados), é destinada a servidão pública, como via pública e passeio pedonal público, à cota de 9,3 m (nove vírgula três metros) NMM, para livre trânsito de pessoas, veículos e bens, sem quaisquer restrições até uma altura livre mínima de 6 m (seis metros) e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, com excepção dos pilares estruturais previstos nos projectos aprovados pelo primeiro outorgante.

4. A parcela de terreno assinalada com a letra «A3» na referida planta, com a área de 764 m² (setecentos e sessenta e quatro metros quadrados), é destinada a servidão pública, como passeio pedonal público, à cota de 4,3 m (quatro vírgula três metros) NMM, para livre trânsito de pessoas e bens, sem quaisquer restrições até uma altura livre mínima de 11 m (onze metros) e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, com excepção dos pilares estruturais previstos nos projectos aprovados pelo primeiro outorgante.

5. 在上述地籍圖中以字母“A4”標示，面積459（肆佰伍拾玖）平方米的地塊，位於海拔高度2.2（貳點貳）米處須受公共地役的限制，以設置緊急通道及消防車道，而最少淨高為27（貳拾柒）米，供人、車及貨物自由通行的區域，不得以任何形式臨時或確定佔用，但獲甲方核准的計劃內所規定的承重柱除外。

第四條款——租金

1. 在土地利用期間，乙方須繳付每平方米土地\$30.00（澳門幣叁拾元整）的年租，總金額為\$243,000.00（澳門幣貳拾肆萬叁仟元整）。

2. 土地利用工程完成後，乙方繳付的年租為\$1,230,870.00（澳門幣壹佰貳拾叁萬零捌佰柒拾元整），按以下用途及建築面積計算：

1) 五星級酒店：

70,284平方米 x \$15.00元/平方米\$1,054,260.00；

2) 停車場：

12,080平方米 x \$10.00元/平方米\$120,800.00；

3) 室外範圍：

5,581平方米 x \$10.00元/平方米\$55,810.00。

3. 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》公佈之日起計，但不妨礙在本合同生效期間所公佈法例之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》公佈之日起計。

2. 上款訂定的期限包括乙方遞交圖則和甲方審議該等圖則所需的時間。

第六條款——特別負擔

1. 由乙方獨力承擔的特別負擔為按照由乙方編制並經甲方核准的圖則，在地圖繪製暨地籍局於二零零六年八月二日發出的第6001/2002號地籍圖中以字母“B”標示的地塊進行景觀整治及土地利用所須的基礎建設工程，包括衛生網、公共照明、公共行人道、公共街道及公共升降機，並進行與亞馬喇前地道路連接的工程。

5. A parcela de terreno assinalada com a letra «A4» na referida planta, com a área de 459 m² (quatrocentos e cinquenta e nove metros quadrados), é destinada a servidão pública, como acesso de emergência e zona de passagem de veículos do Corpo dos Bombeiros, à cota de 2,2 m (dois vírgula dois metros) NMM, para livre trânsito de pessoas, veículos e bens, sem quaisquer restrições até uma altura livre mínima de 27 m (vinte e sete metros) e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, com excepção dos pilares estruturais previstos nos projectos aprovados pelo primeiro outorgante.

Cláusula quarta — Renda

1. Durante o período de aproveitamento do terreno o segundo outorgante paga a renda anual de \$ 30,00 (trinta patacas) por metro quadrado do terreno, no valor global de \$ 243 000,00 (duzentas e quarenta e três mil patacas).

2. Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, o segundo outorgante paga uma renda anual de \$ 1 230 870,00 (um milhão, duzentas e trinta mil, oitocentas e setenta patacas), calculada com base nas seguintes finalidades e áreas brutas de construção:

1) Hotel de 5 estrelas:

70 284 m² x \$ 15,00/m² \$ 1 054 260,00;

2) Estacionamento:

12 080 m² x \$ 10,00/m² \$ 120 800,00;

3) Área livre:

5 581 m² x \$ 10,00/m² \$ 55 810,00.

3. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados a partir da data de 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 data de publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo fixado no número anterior inclui os prazos necessários para a apresentação dos projectos pelo segundo outorgante e aprovação dos mesmos pelo primeiro outorgante.

Cláusula sexta — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a execução, de acordo com o projecto a elaborar pelo mesmo e a aprovar pelo primeiro outorgante, das obras de arranjo paisagístico e das infra-estruturas necessárias ao aproveitamento do terreno, incluindo rede de saneamento, iluminação pública, passeio pedonal público, via pública e elevadores públicos, e bem assim dos acessos de ligação à Praça de Ferreira do Amaral, na parcela de terreno assinalada com a letra «B» na planta n.º 6 001/2002, emitida em 2 de Agosto de 2006, pela DSCC.

2. 對上款所述的興建工程，乙方保證優質施工和使用質量良好的材料和設備，並負責對該等工程由臨時接收之日起計兩年內所出現的一切瑕疵，進行維修及更正。

第七條款——合同溢價金

乙方須向甲方繳付合同溢價金\$146,520,117.00（澳門幣壹億肆仟陸佰伍拾貳萬零壹佰壹拾柒元整），繳付方式如下：

1) \$1,600,000.00（澳門幣壹佰陸拾萬元整），已透過土地委員會於二零零三年十二月十七日發出的第113/2003號不定期收入憑單，於二零零四年五月十九日在澳門財稅廳收納處繳付，其副本已存於有關案卷內；

2) \$50,000,000.00（澳門幣伍仟萬元整），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；

3) 餘款\$94,920,117.00（澳門幣玖仟肆佰玖拾貳萬零壹佰壹拾柒元整），連同年利率5%的利息分5（伍）期繳付，以半年為一期，每期金額相等，即本金連利息合共\$20,431,257.00（澳門幣貳仟零肆拾叁萬壹仟貳佰伍拾柒元整）。第一期須於規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計6（陸）個月內繳付。

第八條款——土地上的剩餘物料

1. 未經甲方事先書面批准，乙方不得移走土地上任何來自挖掘地基及平整土地的物料，例如泥、石、碎石和砂。

2. 經甲方批准移走的物料，須存放於甲方指定的地點。

3. 倘乙方違反本條款的規定，除必須繳付由土地工務運輸局鑑定人員按實際移走物料所訂定的賠償外，並將科以下列罰款：

- 1) 首次違反：\$20,000.00至\$50,000.00；
- 2) 第二次違反：\$51,000.00至\$100,000.00；
- 3) 第三次違反：\$101,000.00至\$200,000.00；
- 4) 違反四次或以上，甲方有權解除合同。

第九條款——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. O segundo outorgante garante a boa execução e qualidade dos materiais e equipamentos a aplicar nas obras de construção referidas no número anterior durante o período de dois anos, contados da data da recepção provisória daquelas obras, obrigando-se a reparar e a corrigir todas as deficiências que vierem a manifestar-se durante aquele período.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 146 520 117,00 (cento e quarenta e seis milhões, quinhentas e vinte mil, cento e dezasseite patacas), da seguinte forma:

1) \$ 1 600 000,00 (um milhão e seiscentas mil patacas) foi pago na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 19 de Maio de 2004, através da guia de receita eventual n.º 113/2003, emitida pela Comissão de Terras, em 17 de Dezembro de 2003, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo;

2) \$ 50 000 000,00 (cinquenta 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;

3) O remanescente, no valor de \$ 94 920 117,00 (noventa e quatro milhões, novecentas e vinte mil, cento e dezasseite patacas), que vence juros à taxa anual de 5%, é pago em 5 (cinco) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 20 431 257,00 (vinte milhões, quatrocentas e trinta e uma mil, duzentas e cinquenta e sete patacas), cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses após a data de publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula oitava — Materiais sobrantes do terreno

1. O segundo outorgante fica expressamente proibido de remover do terreno, sem prévia autorização escrita do primeiro outorgante, quaisquer materiais, tais como terra, pedra, saibro e areia, provenientes de escavações para as fundações e de nivelamento do terreno.

2. Os materiais removidos com autorização do primeiro outorgante são sempre depositados em local indicado por este.

3. Pela inobservância do estipulado nesta cláusula, e sem prejuízo do pagamento de indemnização a ser fixada por peritos da DSSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

- 1) Na 1.ª infracção: \$ 20 000,00 a \$ 50 000,00;
- 2) Na 2.ª infracção: \$ 51 000,00 a \$ 100 000,00;
- 3) Na 3.ª infracção: \$ 101 000,00 a \$ 200 000,00;

4) A partir da 4.ª infracção, o primeiro outorgante tem a faculdade de rescindir o contrato.

Cláusula nona — 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. 遇有不可抗力或發生被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。

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。

第十條款——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，乙方須透過存款或甲方接受的銀行擔保繳付保證金\$243,000.00（澳門幣貳拾肆萬叁仟元整）。

2. 上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。

第十一條款——轉讓

1. 將本批給所衍生的狀況轉讓，須事先獲得甲方許可，承讓人亦須受本合同修訂後的條件約束。

2. 為保證工程所需的融資，乙方可根據十二月二十六日第51/83/M號法令第二條的規定，將現批給土地的租賃權向總行或分行設在澳門特別行政區的信貸機構作意定抵押。

第十二條款——工程及使用准照

1. 僅當乙方遞交已根據第七條款的規定繳付到期溢價金的證明後，方發出地基及/或建築工程准照。

2. 僅在遞交已全數繳付第七條款訂定的溢價金的證明，以及履行第六條款訂定的義務後，方發出使用准照。

第十三條款——監督

在批出土地的利用期間，乙方必須准許行政當局有關部門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。

第十四條款——失效

1. 本合同在下列情況下失效：

1) 第九條款第1款規定的加重罰款期限屆滿；

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. 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 décima — 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 no valor de \$ 243 000,00 (duzentas e quarenta e três mil 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 Direcção dos Serviços de Finanças, a pedido daquele, após a apresentação da licença de utilização emitida pela DSSOPT.

Cláusula décima primeira — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, a favor de instituições de crédito sediadas ou com sucursal na Região Administrativa Especial de Macau, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula décima segunda — Licenças de obras e de utilização

1. As licenças de obra de fundação e/ou de construção apenas são emitidas após a apresentação do comprovativo de que o segundo outorgante satisfaz o pagamento das prestações do prémio já vencidas, em conformidade com o estabelecido na cláusula sétima.

2. A licença de utilização apenas é emitida após a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula sétima se encontra pago na totalidade, e desde que sejam cumpridas as obrigações previstas na cláusula sexta.

Cláusula décima terceira — 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.

Cláusula décima quarta — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

1) Findo o prazo da multa agravada, previsto no n.º 1 da cláusula nona;

2) 當土地利用未完成，未經同意而更改批給用途；

3) 土地利用中止超過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. 合同的失效導致該幅無負擔及已騰空的土地歸甲方所有，乙方無權要求任何賠償。

第十五條款——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) 當土地利用完成，未經同意而更改土地的利用及/或批給用途；

3) 不履行第六條款及第七條款訂定的義務；

4) 自第四次違反起，重複不履行第八條款訂定的義務；

5) 違反第十一條款的規定，將批給所衍生的狀況轉讓。

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。

第十六條款——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。

第十七條款——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。

2) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído;

3) Interrupção 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, livre e desocupado, à posse do primeiro outorgante, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante.

Cláusula décima quinta — 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 concluído o aproveitamento do terreno;

3) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sexta e sétima;

4) Incumprimento repetido, a partir da 4.^a infracção, das obrigações estabelecidas na cláusula oitava;

5) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula décima primeira.

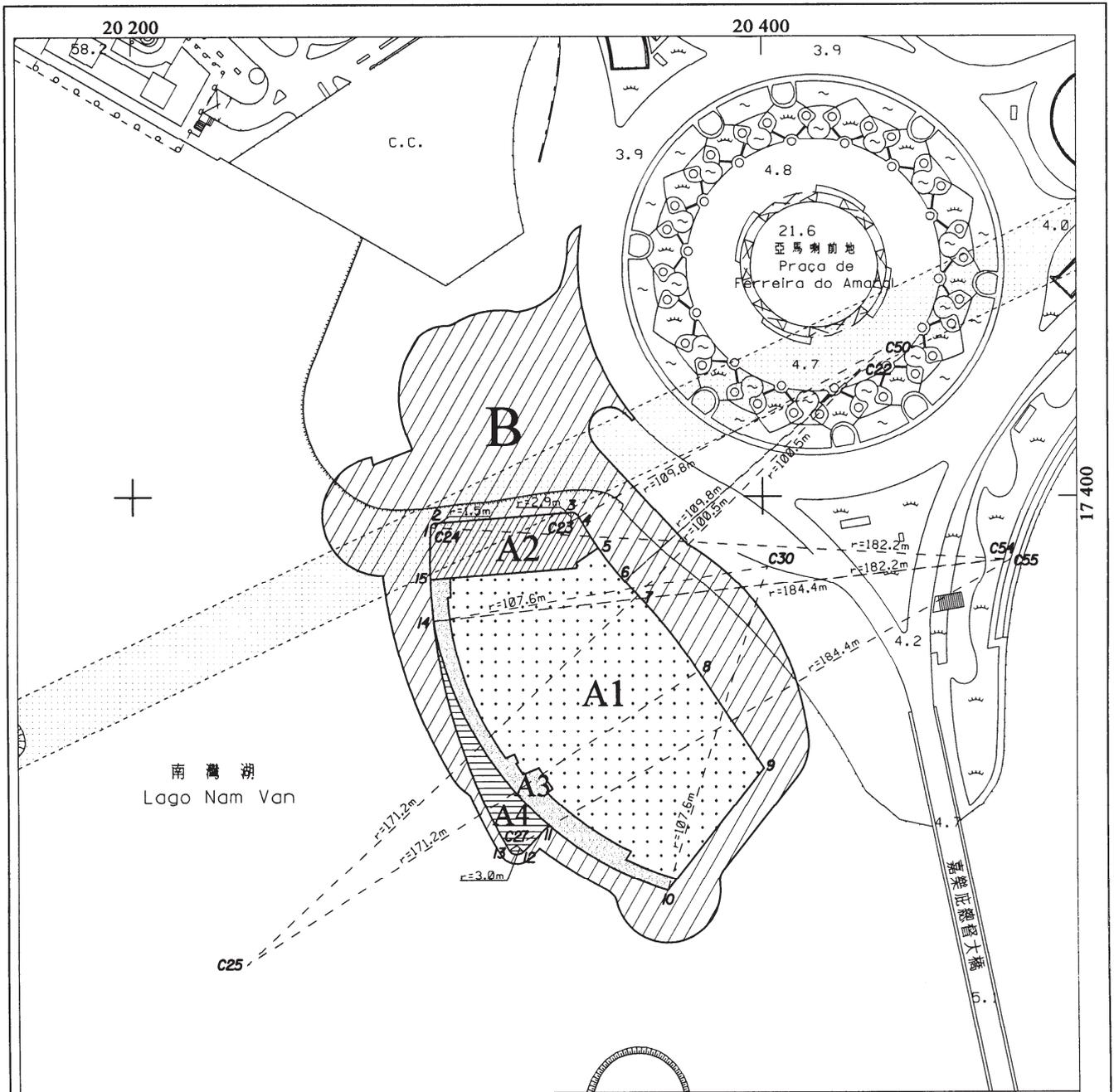
2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula décima sexta — Foro competente

Para efeitos da 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 sétima — 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.



有關圖上各劃界之面積是來自土地工務運輸局21/06/2006第2002A009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.2002A009 de 21/06/2006.

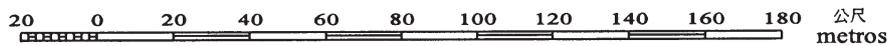
根據十月二十八日第二二六/九二/M號訓令，屬受製圖役權限制之範圍。
 該受限制之高度為海拔70.2米至80.2米區間。
 Zona condicionada por servidões cartográficas, conforme a Portaria nº226/92/M, de 28 de Outubro. A altitude condicionada corresponde entre 70.2m e 80.2m acima do nível médio do mar.

位於鄰近亞馬喇前地之填海土地
 Terreno a aterrar junto à Praça de Ferreira do Amaral



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 8 高程基準：平均海平面
 A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 2 METROS Datum Vertical : NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

	N°	M (m)	P (m)
 面積 "B" = 6 000 平方米 Área m ²	C22	20 431.2	17 439.8
	C23	20 339.1	17 391.9
	C24	20 295.9	17 390.0
	C25	20 235.7	17 251.1
	C27	20 321.3	17 289.3
 面積 "A2" = 877 平方米 Área m ²	C30	20 401.4	17 377.6
	C50	20 437.8	17 446.3
	C54	20 476.3	17 379.8
	C55	20 478.5	17 379.8
	1	20 294.4	17 390.1
 面積 "A3" = 764 平方米 Área m ²	2	20 295.7	17 391.5
	3	20 338.9	17 394.8
	4	20 341.6	17 393.3
	5	20 347.7	17 383.6
	6	20 356.0	17 373.0
 面積 "A4" = 459 平方米 Área m ²	7	20 360.4	17 368.4
	8	20 379.4	17 344.2
	9	20 400.0	17 313.6
	10	20 369.4	17 274.8
	11	20 331.6	17 295.6
 面積 "B" = 9 638 平方米 Área m ²	12	20 323.4	17 287.2
	13	20 318.8	17 287.6
	14	20 295.1	17 360.2
	15	20 294.2	17 373.7

四至 Confrontações actuais:

- A1+A2+A3+A4 地塊:

Parcelas A1+A2+A3+A4:

於所有的方位點

- B地塊。

Em todos os pontos cardeais - Parcela B.

備註: - "A1+A2+A3+A4+B"地塊, 於物業登記局被推定為沒有登記的土地。

OBS: As parcelas "A1+A2+A3+A4+B" são terreno que se presume omisso na C.R.P..

- "A2"地塊之地面層(海拔9.30米)表示公共地役, 作為公共車道、公共人行道、上落客區及的士站等的面積。

A parcela "A2" corresponde à área do rés-do-chão (à cota de 9.30m NMM), e representa a área da servidão pública, destinada a via pública e passeio pedonal público, zona de tomada e largada de passageiros e zona de espera de taxi.

- "A3"地塊之湖畔層(海拔4.30米)表示公共地役, 作為公共人行道的面積。

A parcela "A3" corresponde à área junto do lago (à cota de 4.30m NMM), e representa a área da servidão pública, destinada a passeio pedonal público.

- "A4"地塊之緊急通道層(海拔2.20米)表示公共地役, 作為緊急通道及消防車道的面積。

A parcela "A4" corresponde à área do acesso de emergência (à cota de 2.20m NMM), e representa a área da servidão pública, destinada a acesso de emergência e zona de passagem de veículos do Corpo de Bombeiros.

- "B"地塊, 由承批人需負責該範圍內之綠化、基建, 以及與亞馬喇迴旋處道路連接工程的設計及施工的面積。

A parcela "B" é área cujos projectos e obras de arranjo paisagístico e de infra-estruturas, bem como os acessos à Praça de Ferreira do Amaral são da responsabilidade do concessionário.



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

屬本圖附件 6001/2002 於 02/08/2006
Anexo à Planta de

二零零八年六月十六日於運輸工務司司長辦公室

代辦公室主任 韋子倫

Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas,
aos 16 de Junho de 2008. — O Chefe do Gabinete, substituto,
Virgílio Valente.