

## 第 41/2009 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及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7,128平方米，位於澳門半島，鄰近倫斯泰特大馬路，稱為外港新填海區A2/j地段，標示於物業登記局B冊第23109號，以興建一幢屬分層所有權制度，作住宅、商業、五星級酒店、住宅停車場及酒店停車場用途的樓宇的土地的批給。

三、本批示即時生效。

二零零九年八月二十五日

運輸工務司司長 劉仕堯

## 附件

(土地工務運輸局第1455.03號案卷及  
土地委員會第42/2006號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——凱旋門發展有限公司。

鑒於：

一、總辦事處設於澳門宋玉生廣場322至362號誠豐商業中心5字樓A至R座，登記於商業及動產登記局第14060 (SO) 號的凱旋門發展有限公司，根據以其名義作出的第28371F號登錄，其持有一幅以租賃制度批出，面積7,128平方米，位於澳門半島，鄰近倫斯泰特大馬路，稱為外港新填海區A2/j地段，標示於物業登記局B冊第23109號的土地的批給衍生的權利。

二、根據由公佈於二零零三年八月十三日第三十三期《澳門特別行政區公報》第二組的第69/2003號運輸工務司司長批示規範的批給合同第三條款及第五條款的規定，土地由上述批示公佈之日起計七十二個月的期限內，將用作興建一幢屬分層所有權制度，包括兩座分別為24及20層高的塔樓，有關塔樓建在一座有3層位於地面上和2層位於地庫的樓裙，作五星級酒店、住宅、商業及停車場用途的樓宇。

## Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 41/2009

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos dos artigos 107.º e 129.º, ambos 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 constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 7 128 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, junto à Avenida Sir Anders Ljungstedt, designado por lote A2/j dos Novos Aterros do Porto Exterior, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 23109 do livro B, para aproveitamento com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado à habitação, comércio, hotel de 5 estrelas, estacionamento para habitação e estacionamento para hotel.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

25 de Agosto de 2009.

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

## ANEXO

(Processo n.º 1 455.03 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 42/2006 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A Companhia de Desenvolvimento Arco do Triunfo, Limitada, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A Companhia de Desenvolvimento Arco do Triunfo, Limitada, com sede na Alameda Dr. Carlos D'Assumpção n.ºs 322-362, Edifício Centro Comercial Cheng Feng, 5.º andar, Bloco A-R, em Macau, registada na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 14 060 (SO) é titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 7 128 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, junto à Avenida Sir Anders Ljungstedt, designado por lote A2/j dos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 23 109 do livro B, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 28 371F.

2. De acordo com o estabelecido nas cláusulas terceira e quinta do contrato de concessão, titulado pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 69/2003, publicado no *Boletim Oficial* n.º 33, II Série, de 13 de Agosto de 2003, o terreno destina-se a ser aproveitado com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, compreendendo duas torres, uma com 24 pisos e outra com 20 pisos, assentes sobre um pódio com 3 pisos superiores e 2 pisos em cave, afectado às finalidades de hotel de 5 estrelas, habitação, comércio e estacionamento, no prazo de 72 meses, contados da data da publicação do sobredito despacho.

三、承批人透過二零零四年九月十日呈交土地工務運輸局的申請書，表示其有意增加建築面積，及通知其公司名稱由東楊發展有限公司易名為凱旋門發展有限公司，並透過遞交有關的商業登記證明證明該公司已易名。

四、為著實現其願望，承批人於二零零五年八月二十九日遞交了一份新的建築計劃，擬興建一幢61層高，包括2層避火層和3層地庫，作住宅、商業、五星級酒店、住宅停車場及酒店停車場用途的樓宇，該計劃已被有條件核准。

五、於二零零五年十二月十六日正式提出更改土地利用的申請，有關案卷按一般程序進行，但用作規範修改批給的批示最終沒有公佈，因為承批公司雖然已根據七月五日第6/80/M號法律第一百零二十五條的規定，明確聲明接納修改批給合同擬本的條件及繳付第一期附加溢價金\$35,000,000.00（澳門幣叁仟伍佰萬元整），但其後又遞交新的修改建築計劃，故批給實體中止該案卷。

六、承批公司分別於二零零六年四月三日及八月二十八日向土地工務運輸局呈交了兩份修改建築計劃及稍後，於二零零七年七月四日呈交另一份建築計劃。該等計劃旨在增加樓宇的高度，將其由199.90米改為209.90米（海拔高度220.85米），這因每樓層的淨高增加所致。

七、擬進行的更改已經土地工務運輸局的組織附屬單位及其他有權限實體審議，尤其是民航局已就樓宇高度（海拔高度220.85米）發表贊同意見，但樓宇的天台須安裝障礙物警告燈，且在該範圍內不可產生減低能見度之煙或塵埃，以及不可安裝任何影響飛行安全之強力射燈。

八、根據由承批公司遞交的最後修改計劃制定了一份新的修改批給合同擬本，承批公司透過於二零零九年五月二十九日遞交的聲明書，明確表示同意該擬本的條件。

九、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零九年六月十八日舉行會議，同意批准修改有關批給的申請。

十、由於有關利用期限於二零零九年八月十二日屆滿，將該期限延長至二零一零年八月十二日。考慮到延遲利用的責任在於承批公司，因為該公司多次主動提出修改原計劃，因此向其科處罰款\$360,000.00（澳門幣叁拾陸萬元整）。

3. Por requerimento de 10 de Setembro de 2004, dirigido à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), a concessionária manifestou o seu interesse em aumentar a área bruta de construção e comunicou, comprovando mediante entrega da respectiva certidão do registo comercial, a alteração da sua firma de «Companhia de Desenvolvimento Tong Ieong, Limitada» para «Companhia de Desenvolvimento Arco do Triunfo, Limitada».

4. Concretizando a sua pretensão, a concessionária, em 29 de Agosto de 2005, submeteu um novo projecto de arquitectura a contemplar a construção de um edifício de 61 pisos, o que inclui 2 pisos de refúgio e 3 pisos em cave, destinado às finalidades de habitação, comércio, hotel de 5 estrelas e estacionamento para habitação e para hotel, o qual foi aprovado condicionalmente.

5. Formalizado em 16 de Dezembro de 2005 o pedido de modificação do aproveitamento do terreno, o procedimento seguiu os seus trâmites, mas o despacho que titularia a revisão da concessão não chegou a ser publicado em virtude da sua suspensão, pela entidade concedente, suspensão essa que foi motivada pela apresentação de novos projectos de alteração por parte da concessionária, não obstante ter esta já declarado expressamente aceitar as condições da minuta do contrato de revisão da concessão, em conformidade com o disposto no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e ter efectuado o pagamento da primeira prestação do prémio adicional, no montante de \$ 35 000 000,00 (trinta e cinco milhões de patacas).

6. Com efeito, a concessionária submeteu à DSSOPT, no ano de 2006, respectivamente em 3 de Abril e 28 de Agosto, dois projectos de alteração de arquitectura e posteriormente um outro, em 4 de Julho de 2007, visando estes projectos, fundamentalmente elevar a altura do edifício de 199,90 m para 209,90 m (cota altimétrica de 220,85 m NMM), em resultado do aumento do pé-direito piso a piso.

7. As alterações pretendidas foram apreciadas pelas subunidades orgânicas da DSSOPT e demais entidades externas competentes, nomeadamente a Autoridade de Aviação Civil (AACM) que se pronunciou favoravelmente sobre a altura do edifício (cota altimétrica de 220,85 m NMM), conquanto que seja instalada no terraço do edifício sinalização luminosa para aviso de eventuais obstáculos e que, dentro da área deste, não sejam produzidos fumos ou poeiras que possam reduzir a visibilidade nem ser instalados quaisquer tipos de holofotes de forte iluminação que possam colocar em risco a segurança dos voos.

8. Com base no último projecto de alteração apresentado pela concessionária, foi elaborada uma nova minuta do contrato de revisão da concessão, cujas condições mereceram a concordância da concessionária, expressa em declaração apresentada em 29 de Maio de 2009.

9. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida de 18 de Junho de 2009, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido de revisão da concessão.

10. Dado que o prazo de aproveitamento termina em 12 de Agosto de 2009, o mesmo é prorrogado até 12 de Agosto de 2010 e aplicada à concessionária a multa de \$ 360 000,00 (trezentas e sessenta mil patacas) por o atraso no aproveitamento lhe ser imputável, visto que as sucessivas alterações ao projecto inicial foram todas de sua iniciativa.

十一、有關土地的面積為7,128平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零三年四月二十四日發出，並附於上述第69/2003號運輸工務司司長批示的第4007/1992號地籍圖中以字母“A”定界及標示。

十二、土地委員會的意見書已於二零零九年七月二十一日經行政長官的批示確認。

十三、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。該公司於二零零九年七月二十四日透過提交由陳少雄，未婚，成年，及梁安琪，未婚，成年，兩人的職業住所均位於澳門宋玉生廣場322至362號誠豐商業中心5字樓A至R座，分別以凱旋門發展有限公司A組和B組董事會的成員身分簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於該聲明書上的確認，上述人士的身分及作出該行為的足夠權力已經私人公證員Nuno Simões核實。

十四、合同第二條2)項所述的溢價金已透過由土地工務運輸局於二零零九年七月二十三日發出的第2009-77-902085-6號不定期收入憑單，於二零零九年七月二十四日在澳門財稅廳收納處繳付（收入編號57621），其副本已存於土地委員會的案卷內。

### 第一條

1. 透過本合同，甲方批准按照土地工務運輸局已核准的修改建築計劃，局部修改一幅以租賃制度批出，位於澳門半島，鄰近倫斯泰特大馬路，稱為外港新填海區A2/j地段，面積7,128（柒仟壹佰貳拾捌）平方米，由公佈於二零零三年八月十三日第三十三期《澳門特別行政區公報》第二組的第69/2003號運輸工務司司長批示規範，標示於物業登記局第23109號，及以乙方名義登錄於第28371F號的土地批給合同。

2. 鑒於上款所述，由公佈於二零零三年八月十三日第三十三期《澳門特別行政區公報》第二組的第69/2003號運輸工務司司長批示規範的合同第三條款修改如下：

#### 第三條款——土地的利用及用途

1. 土地用作興建一幢屬分層所有權制度，樓高62（陸拾貳）層，當中包括2（貳）層避火層、2（貳）層夾層及3（叁）層地庫的樓宇。

2. 上款所述的樓宇按用途分配如下：

- 1) 住宅（不包括避火面積）：建築面積68,317平方米；
- 2) 商業：建築面積340平方米；

11. O terreno em causa, com a área de 7 128 m<sup>2</sup>, encontra-se demarcado e assinalado com a letra «A» na planta n.º 4007/1992, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 24 de Abril de 2003, anexa ao citado Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 69/2003.

12. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, de 21 de Julho de 2009.

13. 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 24 de Julho de 2009, assinada por Chan, Siu Hung, solteiro, maior, e Leong On Kei, solteira, maior, ambos com domicílio profissional na Alameda Dr. Carlos D'Assumpção, n.ºs 322-362, Edifício Centro Comercial Cheng Feng, 5.º andar, Bloco A-R, em Macau, na qualidade de membro do conselho de administração, respectivamente, do grupo A e do grupo B da Companhia de Desenvolvimento Arco do Triunfo, Limitada, qualidade e suficiência de poderes para o acto que foram verificados pelo notário privado Nuno Simões, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

14. A prestação do prémio a que se refere a alínea 2) do artigo segundo do contrato foi paga na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau em 24 de Julho de 2009 (receita n.º 57 621), mediante guia de receita eventual n.º 2009-77-902085-6, emitida pela DSSOPT em 23 de Julho de 2009, cujo duplicado se encontra arquivado no processo da Comissão de Terras.

#### Artigo primeiro

1. Pelo presente contrato é autorizada pelo primeiro outorgante, em conformidade com o projecto de alteração de arquitectura aprovado pela DSSOPT, a revisão parcial do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 7 128 m<sup>2</sup> (sete mil, cento e vinte e oito metros quadrados), situado na península de Macau, junto à Avenida Sir Anders Ljungstedt, designado por lote A2/j dos NAPE, titulado pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 69/2003, publicado no *Boletim Oficial* n.º 33, II Série, de 13 de Agosto de 2003, descrito na CRP sob o n.º 23 109 e inscrita a concessão a favor do segundo outorgante sob o n.º 28371F.

2. Em consequência do referido no número anterior, a cláusula terceira do contrato titulado pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 69/2003, publicado no *Boletim Oficial* n.º 33, II Série, de 13 de Agosto de 2003, passa 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 horizontal, compreendendo 62 (sessenta e dois) pisos, incluindo dois pisos de refúgio, dois pisos de mezanine e 3 (três) pisos em cave.

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

- 1) Habitação: com a área bruta de construção de 68 317 m<sup>2</sup> (excluindo a área de refúgio);
- 2) Comércio: com a área bruta de construção de 340 m<sup>2</sup>;

- 3) 五星級酒店（不包括避火面積）：建築面積74,632平方米；
- 4) 住宅停車場：建築面積6,196平方米；
- 5) 酒店停車場：建築面積12,304平方米；
- 6) 住宅室外範圍，包括設施（包括游泳池面積）：面積350平方米；
- 7) 酒店室外範圍（包括游泳池面積）：面積1,870平方米。
3. .... °

### 第二條

在不妨礙按照由公佈於二零零三年八月十三日第三十三期《澳門特別行政區公報》第二組的第69/2003號運輸工務司司長批示規範的批給合同第六條款規定的條件以現金繳付\$19,304,327.00（澳門幣壹仟玖佰叁拾萬零肆仟叁佰貳拾柒元整）的情況下，乙方還須基於本次修改，向甲方繳付合同溢價金\$156,612,275.00（澳門幣壹億伍仟陸佰陸拾壹萬貳仟貳佰柒拾伍元整），繳付方式如下：

- 1) \$35,000,000.00（澳門幣叁仟伍佰萬元整），已透過土地委員會於二零零六年九月二十八日發出的第76/2006號非經常性收入憑單，於二零零六年十月十七日在澳門財稅廳收納處繳付，其副本已存檔於有關案卷內；
- 2) 餘款\$121,612,275.00（澳門幣壹億貳仟壹佰陸拾壹萬貳仟貳佰柒拾伍元整），當接受七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條所指的本合同條件時，須全數一次過繳付。

### 第三條

1. 土地的利用期限延長至二零一零年八月十二日。
2. 上款所訂定的期限包括乙方遞交圖則及甲方審議該等圖則所需要的時間。

### 第四條

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。

### 第五條

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。

- 3) Hotel de 5 estrelas: com a área bruta de construção de 74 632 m<sup>2</sup>
- (excluindo a área de refúgio);
- 4) Estacionamento para a habitação: com a área bruta de construção de 6 196 m<sup>2</sup>;
- 5) Estacionamento para o hotel: com a área bruta de construção de 12 304 m<sup>2</sup>;
- 6) Área livre para a habitação, com equipamentos: com a área de 350 m<sup>2</sup>
- (incluindo a área da piscina);
- 7) Área livre para o hotel: com a área de 1 870 m<sup>2</sup>
- (incluindo a área da piscina).
3. .... °

### Artigo segundo

Sem prejuízo do pagamento da quantia de \$ 19 304 327,00 (dezanove milhões, trezentas e quatro mil, trezentas e vinte e sete patacas), em numerário, nas condições estipuladas na cláusula sexta do contrato de concessão, titulado pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 69/2003, publicado no *Boletim Oficial* n.º 33, II Série, de 13 de Agosto de 2003, o segundo outorgante paga ainda ao primeiro outorgante, por força da presente revisão, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 156 612 275,00 (cento e cinquenta e seis milhões, seiscentas e doze mil, duzentas e setenta e cinco patacas), da seguinte forma:

- 1) \$ 35 000 000,00 (trinta e cinco milhões de patacas) foi pago na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau, em 17 de Outubro de 2006, através da guia de receita eventual n.º 76/2006, emitida pela Comissão de Terras, em 28 de Setembro de 2006, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo;
- 2) O remanescente, no valor de \$ 121 612 275,00 (cento e vinte e um milhões, seiscentas e doze mil, duzentas e setenta e cinco patacas) é pago integralmente e de uma só vez, 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.

### Artigo terceiro

1. O prazo de aproveitamento do terreno é prorrogado até 12 de Agosto de 2010.
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.

### Artigo quarto

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 quinto

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