

第 58/2009 號運輸工務司司長批示

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 58/2009

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，面積64,518平方米，稱為B1地段，位於澳門半島，外港新填海區「南灣湖計劃」B區，鄰近沙格斯大馬路、城市日大馬路及仙德麗街，標示於物業登記局第23137號，由第81/2004號運輸工務司司長批示規範的土地的批給。

二、本批示即時生效。

二零零九年十二月十八日

運輸工務司司長 劉仕堯

附件

(土地工務運輸局第2395.03號案卷及
土地委員會第41/2009號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——永利渡假村（澳門）股份有限公司。

鑒於：

一、透過公佈於八月十一日第三十二期《澳門特別行政區公報》第二組的第81/2004號運輸工務司司長批示，對一幅面積64,518平方米，稱為B1地段，位於澳門半島，外港新填海區「南灣湖計劃」B區，鄰近沙格斯大馬路、城市日大馬路及仙德麗街，以租賃制度批予永利渡假村（澳門）股份有限公司的土地的批給合同作出規範。該公司的總辦事處設於澳門外港新填海區，仙德麗街，永利酒店及登記於商業及動產登記局第14917（SO）號。

二、根據上述合同第三條款及第四條款，該土地分兩期利用，用作興建一幢屬分層所有權制度的“酒店——渡假村——娛樂場”，其中第一期土地的利用須於二零零六年十二月三十一日前完成，而第二期則須於二零零九年七月三日前完成。

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 constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 64 518 m², designado por lote B1, situado na península de Macau, na Avenida de Sagres, Avenida 24 de Junho e Rua Cidade de Sintra, nos Novos Aterros do Porto Exterior, na zona B do empreendimento denominado por «Fecho da Baía da Praia Grande», descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 23 137, titulada pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 81/2004.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

18 de Dezembro de 2009.

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

ANEXO

(Processo n.º 2 395.03 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 41/2009 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A sociedade Wynn Resorts (Macau) S.A., como segundo outorgante

Considerando que:

1. Pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 81/2004, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 32, II Série, de 11 de Agosto, foi titulado a favor da sociedade «Wynn Resorts (Macau) S.A.», com sede em Macau, na Rua Cidade de Sintra, NAPE, Hotel Wynn, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 14 917 (SO), o contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 64 518 m², designado por lote B1, situado na península de Macau, na Avenida de Sagres, Avenida 24 de Junho e Rua Cidade de Sintra, nos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), na zona B do empreendimento denominado por «Fecho da Baía da Praia Grande».

2. De acordo com as cláusulas terceira e quarta do referido contrato o terreno seria aproveitado, em duas fases, com a construção de um edifício destinado a um «hotel-resort-casino», em regime de propriedade horizontal, devendo a 1.ª fase ficar concluída até 31 de Dezembro de 2006 e a 2.ª fase até 3 de Julho de 2009.

三、土地的利用已按照合同訂定的期限及分成兩期進行，但根據載於有關發給工程准照案卷的技術資料表，按用途分配的建築面積與合同所規定的存在差異，即使該等建築面積並沒超出相關總數值亦然。

四、然而，批給合同沒有作出修改，因承批公司於二零零七年三月十六日向土地工務運輸局遞交一份建築計劃以進行第三期工程，該工程由一幢坐落於樓裙之上，原稱為“Diamond Tower”現稱為“Encore Tower”，作五星級酒店及娛樂場用途的塔樓所組成，故須對已進行的利用作部分修改。

五、上述計劃已被有條件核准，承批人透過於二零零七年六月十一日向行政長官遞交的申請書，根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，請求修改有關批給合同。

六、上述建築計劃隨後作出了某些修改，其中最後的修改已於二零零八年十一月二十日遞交。

七、經收集有關意見，尤其是民航局、民政總署、消防局、交通事務局、旅遊局及土地工務運輸局有關部門的意見後，土地工務運輸局局長於二零零九年三月三日作出批示，認為該計劃可予核准，但須遵守某些技術要件。

八、在此情況下，土地工務運輸局計算應得的回報及制定修改批給合同擬本。承批公司於透過於二零零九年八月五日遞交由Ian Michael Coughlan，已婚，愛爾蘭籍，職業住所位於澳門外港新填海區，仙德麗街，永利酒店，以受權人身份簽署的聲明書，表示同意該擬本。

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十月八日舉行會議，同意批准有關申請。

十、土地委員會的意見書已於二零零九年十月十九日經行政長官的批示確認。

十一、有關土地在地圖繪製暨地籍局於二零零八年七月二十一日發出的第4672/1994號地籍圖中定界，標示於物業登記局第23137號，其批給所衍生的權利以承批公司名義登錄於第29958F號。

十二、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。該公司透過於二零零九年十一月十三日遞交並由上述人士Ian Michael Coughlan，以永利渡假村（澳門）股份有限公司受權

3. O aproveitamento do terreno foi realizado nos prazos fixados no contrato e contempla duas fases, mas segundo as respectivas fichas técnicas constantes do processo de licenciamento da obra, as áreas brutas de construção por finalidade diferem das estabelecidas no contrato, embora não excedam os respectivos valores totais.

4. Contudo, o contrato de concessão não chegou a ser revisto porque em 16 de Março de 2007, a concessionária apresentou na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um projecto de arquitectura para a realização de uma denominada 3.ª fase da obra, constituída por uma torre assente sobre um pódio, destinada a um hotel de 5 estrelas e casino, que designou por «Diamond Tower», ora «Encore Tower», e que obriga à modificação parcial do aproveitamento já realizado.

5. Tendo o referido projecto sido considerado passível de aprovação condicionada, através de requerimento dirigido a Sua Ex.^a o Chefe do Executivo, apresentado em 11 de Junho de 2007, a concessionária solicitou a revisão do contrato de concessão, nos termos do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

6. O aludido projecto de arquitectura foi posteriormente objecto de algumas alterações, a última das quais submetida em 20 de Novembro de 2008.

7. Colhidos os competentes pareceres, nomeadamente, da Autoridade de Aviação Civil, do Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais, do Corpo de Bombeiros, da Direcção dos Serviços para os Assuntos de Tráfego, da Direcção dos Serviços de Turismo e dos competentes departamentos da DSSOPT, por despacho do director destes serviços, de 3 de Março de 2009, o projecto foi considerado passível de aprovação, condicionado ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.

8. Nestas circunstâncias, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão, a qual mereceu a concordância da concessionária por declaração apresentada em 5 de Agosto de 2009, assinada por Ian Michael Coughlan, casado, de nacionalidade irlandesa, com domicílio profissional na Rua Cidade de Sintra, NAPE, Hotel Wynn, em Macau, na qualidade de procurador.

9. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras, a qual, reunida em sessão de 8 de Outubro de 2009, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

10. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de Sua Ex.^a o Chefe do Executivo, de 19 de Outubro de 2009.

11. O terreno em apreço, demarcado na planta n.º 4 672/1994, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 21 de Julho de 2008, encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 23 137 e o direito resultante da concessão inscrito a favor da concessionária sob o n.º 29 958F.

12. 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 13 de Novembro de 2009, assinada por Ian Michael Coughlan, anteriormente identificado, na qualidade de procu-

人身分簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於該聲明書上的確認，上述人士的身分及權力已經Alexandre Correia da Silva私人公證員核實。

十三、合同第三條所述的、金額為\$113,441,779.00的溢價金，已透過由土地工務運輸局於二零零九年十一月四日發出的第2009-77-903258-7號憑單，於二零零九年十一月十二日在澳門財稅廳收納處繳付（收入編號85993），其副本已存檔於土地委員會的案卷內。

第一條

1. 透過本合同，根據土地工務運輸局已核准的擴建圖則，甲方批准修改一幅以租賃制度批出，位於澳門半島外港新填海區B區，毗鄰仙德麗街、沙格斯大馬路和城市日大馬路，稱為B1地段，面積64,518（陸萬肆仟伍佰壹拾捌）平方米，標示於地圖繪製暨地籍局於二零零四年三月二日發出的第4672/1994號地籍圖和標示於物業登記局第23137號，及其批給所衍生的權利以乙方名義登錄於第29958F號的土地的批給。

2. 鑒於上款所述，由公佈於二零零四年八月十一日第32期《澳門特別行政區公報》第二組的第81/2004號運輸工務司司长批示規範的合同的第三條款、第六條款及第七條款修改如下：

“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，作“酒店——渡假村——娛樂場”的綜合性建築物，其建築面積分配如下：

- 五星級酒店245,688平方米；
- 娛樂場8,214平方米；
- 停車場23,810平方米；
- 室外範圍16,348平方米；

2. 土地的利用必須遵守二零零八年九月二十九日發出的第2003A017號街道準線圖所訂的條件及甲方核准的計劃。

3 °

第六條款——租金

1. 乙方每年須繳付的租金為\$4,210,110.00（澳門幣肆佰貳拾壹萬零壹佰壹拾元整），其計算方式如下：

- 五星級酒店：245,688平方米x\$15.00/平方米 \$3,685,320.00；

rador da sociedade «Wynn Resorts (Macau) S.A.», qualidade e poderes que foram verificados pelo Notário Privado Alexandre Correia da Silva, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

13. A prestação de prémio a que se refere o artigo terceiro do contrato e no montante de \$ 113 441 779,00 foi paga na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau (receita n.º 85 993), em 12 de Novembro de 2009, através da guia de receita eventual n.º 2009-77-903258-7, emitida pela DSSOPT em 4 de Novembro 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 ampliação aprovado pela DSSOPT, a revisão da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 64 518 m² (sessenta e quatro mil, quinhentos e dezoito metros quadrados), designado por lote B1, situado na península de Macau, na zona B dos NAPE, confinante com a Rua Cidade de Sintra, Avenida de Sagres e Avenida 24 de Junho, descrito na CRP sob o n.º 23 137 e cujo direito resultante da concessão se acha inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 29 958F, assinalado na planta n.º 4 672/1994, emitida pela DSCC, em 2 de Março de 2004.

2. Em consequência do referido no número anterior, as cláusulas terceira, sexta e sétima do contrato titulado pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 81/2004, publicado no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau n.º 32, II Série, de 11 de Agosto de 2004, passam a ter a seguinte redacção:

«Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um complexo «Hotel-Resort-Casino», em regime de propriedade horizontal, com as seguintes áreas brutas de construção globais por finalidade:

- Hotel de 5 estrelas245 688 m²;
- Casino 8 214 m²;
- Estacionamento23 810 m²;
- Área livre 16 348 m².

2. O aproveitamento do terreno deve obedecer às condições definidas na Planta de Alinhamento Oficial n.º 2003A017, emitida em 29 de Setembro de 2008, bem como aos projectos aprovados pelo primeiro outorgante.

3.

Cláusula sexta — Renda

1. O segundo outorgante paga uma renda anual de \$ 4 210 110,00 (quatro milhões, duzentas e dez mil, cento e dez patacas) calculada da seguinte forma:

- Hotel de 5 estrelas: 245 688 m² x \$ 15,00/m² ... \$ 3 685 320,00;

- 娛樂場：8,214平方米x\$15.00/平方米\$123,210.00；
- 停車場：23,810平方米x\$10.00/平方米\$238,100.00；
- 室外範圍：16,348平方米x\$10.00/平方米..... \$163,480.00。

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。

第七條款——保證金

1. 按照七月五日第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\$4,210,110.00（澳門幣肆佰貳拾壹萬零壹佰壹拾元整）。

2. 上款所指的保證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。”

第二條

1. 土地的利用工程須於二零一一年七月三日前完成。

2. 上款訂定的期限包括乙方遞交圖則及甲方審議該等圖則所需的时间。

3. 除有合理解釋且為甲方接受的特殊原因外，乙方不遵守本條第1款所訂的期限，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。

4. 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。

5. 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。

6. 為著第4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。

第三條

除按照由第81/2004號運輸工務司司長批示規範的批給合同第九條款規定的條件繳付\$319,360,971.00（澳門幣叁億壹仟玖

- Casino: 8 214 m² x \$ 15,00/m²\$ 123 210,00;
- Estacionamento: 23 810 m² x \$ 10,00/m² ...\$ 238 100,00;
- Área livre: 16 348 m² x \$ 10,00/m²\$ 163 480,00.

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 sétima — 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 \$ 4 210 110,00 (quatro milhões, duzentas e dez mil, cento e dez 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.»

Artigo segundo

1. As obras de aproveitamento do terreno devem ficar concluídas até 3 de Julho de 2011.

2. O prazo referido no número anterior inclui os prazos para a apresentação dos projectos, pelo segundo outorgante, e a sua apreciação, pelo primeiro outorgante.

3. Pelo incumprimento do prazo fixado no número um deste artigo, relativamente ao aproveitamento do terreno, 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, salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante.

4. 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.

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

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

Artigo terceiro

Sem prejuízo do pagamento da quantia de \$ 319 360 971,00 (trezentos e dezanove milhões, trezentas e sessenta mil, novecentas e setenta e uma patacas), nas condições estipuladas na

佰叁拾陸萬零玖佰柒拾壹元整)外,基於是次修改,當乙方按七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定接受本合同條件時,還須向甲方繳付合同溢價金\$113,441,779.00(澳門幣壹億壹仟叁佰肆拾肆萬壹仟柒佰柒拾玖元整)。

第四條

最後的使用准照僅在乙方履行第81/2004號運輸工務司司長批示第八條款及第九條款規定的義務後,方予發出。

第五條

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。

第六條

如有遺漏,本合同受七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

第 59/2009 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,修改一幅以長期租借制度批出,登記面積1,214.90平方米,經重新測量後修正為1,289平方米,位於澳門半島,其上建有罅些喇提督大馬路178-I至178-L號、連勝巷2至8號及美副將大馬路99號樓宇以及罅些喇提督大馬路178-H號樓宇,分別標示於物業登記局第20674號及20755號的土地的批給,以重新利用興建一幢作商業、住宅、停車場及公眾停車場用途的建築物。

二、基於上述修改,根據新街道準線的規定,將一幅無帶責任或負擔,面積4平方米,將脫離上款所指由標示於第20674號與第20755號房地產合併而成的土地的地塊歸還澳門特別行政區,以納入其公產作為公共街道,而批出土地的面積現為1,285平方米。

三、本批示即時生效。

二零零九年十二月十八日

運輸工務司司長 劉仕堯

cláusula nona do contrato de concessão titulado pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 81/2004, o segundo outorgante paga ainda ao primeiro outorgante, por força da presente revisão, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 113 441 779,00 (cento e treze milhões, quatrocentas e quarenta e uma mil, setecentas e setenta e nove patacas), aquando do envio 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 quarto

A última licença de utilização só é emitida após o cumprimento das obrigações previstas nas cláusulas oitava e nona do Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 81/2004.

Artigo quinto

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 sexto

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

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 59/2009

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 aforamento, do terreno com a área registral de 1 214,9 m², rectificada por novas medições para 1 289 m², situado na península de Macau, onde se encontram construídos o prédio com os n.ºs 178-I a 178-L da Avenida do Almirante Lacerda, n.ºs 2 a 8 da Travessa de Coelho do Amaral e n.º 99 da Avenida do Coronel Mesquita, e o prédio n.º 178-H da Avenida do Almirante Lacerda, descritos na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 20 674 e 20 755, respectivamente, a fim de ser reaproveitado com a construção de um edifício destinado às finalidades de comércio, habitação, estacionamento e auto-silo público.

2. No âmbito da mencionada revisão, por força dos novos alinhamentos, reverte, livre de ónus ou encargos, a favor da Região Administrativa Especial de Macau, para integrar o seu domínio público, como via pública, uma parcela de terreno com a área 4 m², a desanexar do terreno identificado no número anterior, resultante da anexação dos prédios descritos sob os n.ºs 20 674 e 20 755, ficando o terreno concedido com 1 285 m².

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

18 de Dezembro de 2009.

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