

第52/2006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號法律第一百五十三條及續後數條和第一百零七條的規定，作出本批示。

一、批准將一幅以租賃制度批出，位於氹仔島雞頸馬路，稱為5地段，總面積33,895平方米的土地批給所衍生的權利有價轉讓予Moon Ocean Limited。該批給由一九九零年十二月十四日訂立的公證契約規範，並經第5/SATOP/94號批示、第82/SATOP/95號批示、第52/SATOP/96號批示及第34/SATOP/97號批示作出修改，以及經第53/SATOP/97號批示作出更正。

二、根據本批示組成部分的附件合同所載規定及條件，修改上款所述的批給，以興建一幢樓宇，其用途維持為商業及/或寫字樓及/或住宅及/或輕工業及/或公共設備及停車場。

三、本批示即時生效。

二零零六年三月二十九日

運輸工務司司長 歐文龍

附件

(土地工務運輸局第6127.07號案卷及
土地委員會第20/2006號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；

乙方——利天建設發展有限公司；及

丙方——Moon Ocean Ltd.。

鑒於：

一、利天建設發展有限公司，總址設於澳門羅理基博士大馬路，無門牌號碼，南光大廈17字樓J，登記於商業及動產登記局第10384(SO)號，擁有一幅以租賃制度批出，位於氹仔島雞頸馬路，稱為5地段，面積33,848平方米，標示於物業登記局第22989號及以其名義登錄於第8128G號的土地的批給。

二、上述地段為一幅批予澳門國際機場專營股份有限公司，面積原為1,914,050平方米的土地的組成部分，其後經縮減及劃分成地段，並有價轉讓予不同的公司。該土地的批給由一九九零年

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 52/2006

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos dos artigos 153.º e seguintes e 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É autorizada a transmissão onerosa a favor da sociedade «Moon Ocean Ltd.», dos direitos resultantes da concessão, por arrendamento, do terreno com a área global de 33 895 m², situado na ilha da Taipa, na Estrada da Ponta da Cabrita, designado por lote 5, titulada por escritura pública outorgada em 14 de Dezembro de 1990, revista pelos Despachos n.ºs 5/SATOP/94, 82/SATOP/95, 52/SATOP/96 e 34/SATOP/97, rectificada pelo Despacho n.º 53/SATOP/97.

2. É revista, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão referida no número anterior, para construção de um edifício, destinado a manutenção das finalidades de comércio e/ou escritório e/ou habitação e/ou indústria ligeira e/ou equipamentos públicos e estacionamento.

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

29 de Março de 2006.

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

ANEXO

(Processo n.º 6 127.07 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 20/2006
da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

A Região Administrativa Especial de Macau, como primeiro outorgante;

A «Lei Tin — Sociedade de Fomento Predial, Limitada», como segundo outorgante; e

A «Moon Ocean Ltd.», como terceiro outorgante.

Considerando que:

1. A sociedade com a firma «Lei Tin — Sociedade de Fomento Predial, Limitada», com sede em Macau, na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, s/n, edifício Nam Kwong, 17.º andar J, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 10 384 (SO), é titular da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 33 848 m², situado na ilha da Taipa, na Estrada da Ponta da Cabrita, descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 22 989 e inscrito a seu favor sob o n.º 8 128G.

2. O referido lote fazia parte integrante de um terreno, com a área inicial de 1 914 050 m², concedido à CAM — Sociedade do Aeroporto Internacional de Macau, S.A.R.L, que foi posteriormente reduzido e dividido em lotes, os quais foram transmitidos

十二月十四日在前財政司訂立、載於第281冊第59頁及續後數頁的公證契約規範的合同約束，並經一九九四年二月二日第五期《澳門政府公報》第二組公佈的第5/SATOP/94號批示、一九九五年六月二十八日第二十六期《澳門政府公報》第二組公佈的第82/SATOP/95號批示、一九九六年四月十七日第十六期《澳門政府公報》第二組公佈的第52/SATOP/96號批示及一九九七年三月十二日第十一期《澳門政府公報》第二組公佈的第34/SATOP/97號批示修改，以及經一九九七年四月二十三日第十七期《澳門政府公報》第二組公佈的第53/SATOP/97號批示更正。

三、經澳門國際機場專營股份有限公司同意，在地圖繪製暨地籍局於二零零六年三月十三日發出的第177/89號地籍圖中以字母“C”標示，面積47平方米及以上述名義登錄於第508號的地塊，將與第22035號地塊分割，並納入5地段，組成一幅總面積33,895平方米的土地。

四、透過日期為二零零六年二月十六日的申請，利天建設發展有限公司的法定代理人António José de Castanheira Lourenço及Pun Pou Leng向土地工務運輸局局長遞交申請書，基於事前的協商，請求根據既定的行政程序將該批給所衍生的權利轉讓予登記於英屬處女島的Moon Ocean Ltd.，該公司由盧慶雄代表，其澳門代理人為António José Ribeiro Baguinho律師，辦事處設於澳門友誼大馬路555號置地廣場13字樓1308室。

五、因此，在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務運輸局制訂了有關的轉讓及修改合同擬本，並由於先前計算的回報高於現有的價值，因而無須繳交附加溢價金。

六、將轉讓及修改合同擬本送交申請公司以便其發表意見，根據二零零六年三月十三日及二零零六年三月九日遞交的聲明書，利天建設發展有限公司（出讓公司）及Moon Ocean Ltd.（承讓公司）分別聲明接受該擬本之條件。

七、土地的面積為33,895平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零零六年三月十三日發出的第177/89號地籍圖中以編號“5a”、“5b”及字母“C”標示。

八、土地用作興建一幢屬分層所有權制度，最高高度為海拔108米的樓宇，其用途為商業及/或寫字樓及/或住宅及/或輕工業及/或公共設備及停車場。

九、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零六年三月十六日舉行會議，同意批准有關申請。

onerosamente a diferentes sociedades, cuja concessão se rege pelo contrato titulado por escritura pública outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças (DSF) em 14 de Dezembro de 1990, lavrada a fls. 59 e seguintes do livro n.º 281, revista pelos Despachos n.º 5/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* n.º 5/1994, II Série, de 2 de Fevereiro, n.º 82/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* n.º 26/1995, II Série, de 28 de Junho, n.º 52/SATOP/96, publicado no *Boletim Oficial* n.º 16/1996, II Série, de 17 de Abril, e n.º 34/SATOP/97, publicado no *Boletim Oficial* n.º 11/1997, II Série, de 12 de Março, e rectificada pelo Despacho n.º 53/SATOP/97, publicado no *Boletim Oficial* n.º 17/1997, II Série, de 23 de Abril.

3. A parcela de terreno assinalada com a letra «C» na planta cadastral n.º 177/89, emitida pela Direcção de Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 13 de Março de 2006, com a área de 47 m² e inscrita a favor da CAM — Sociedade do Aeroporto Internacional de Macau, S.A.R.L., sob o n.º 508, é desanexada, com o consentimento desta, da descrição n.º 22 035, para ser integrada no lote 5, que passará a ser constituído pela área global de 33 895 m².

4. Por requerimento dirigido ao director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), datado de 16 de Fevereiro de 2006, os representantes legais da sociedade «Lei Tin — Sociedade de Fomento Predial, Limitada», António José de Castanheira Lourenço e Pun Pou Leng, dadas as negociações estabelecidas anteriormente, solicitaram autorização para transmitir os direitos resultantes da concessão, de acordo com o procedimento administrativo definido, a favor da sociedade «Moon Ocean Ltd.», registada nas Ilhas Virgens Britânicas, representada por Lo Hing Hung, cujo representante em Macau é António José Ribeiro Baguinho, advogado com escritório em Macau, na Avenida da Amizade, n.º 555, Edifício Landmark, 13.º andar, sala 1 308.

5. Nestas circunstâncias, reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a DSSOPT elaborou a respectiva minuta do contrato de transmissão e de revisão, e considerou não ser devido o pagamento do prémio adicional, uma vez que a contrapartida calculada anteriormente era superior à actual valorização.

6. Enviada a minuta de contrato de transmissão e de revisão às requerentes para se pronunciarem, a sociedade «Lei Tin — Sociedade de Fomento Predial, Limitada» (transmitente) e a sociedade «Moon Ocean Ltd.» (transmissária), declararam aceitar as condições da mesma, por declarações apresentadas em 13 de Março de 2006 e 9 de Março de 2006, respectivamente.

7. O terreno com a área de 33 895 m² encontra-se assinalado com os números «5a» e «5b» e pela letra «C» na planta cadastral n.º 177/89, emitida pela DSCC, em 13 de Março de 2006.

8. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, com a cota altimétrica máxima de 108,00 metros, em regime de propriedade horizontal, afectado às finalidades de comércio e/ou escritório e/ou habitação e/ou indústria ligeira e/ou equipamentos públicos e estacionamento.

9. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 16 de Março de 2006, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

十、土地委員會的意見書於二零零六年三月十七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。

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乙方及丙方。乙丙雙方分別透過由 António José Castanheira Lourenço 及 Pun Pou Leng 以利天建設發展有限公司的經理身分於二零零六年三月十七日簽署的聲明書，以及盧慶雄以 Moon Ocean Ltd. 的董事身分於二零零六年三月二十日簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，有關人士的身分及權力已經私人公證員 João Miguel Barros 核實。

第一條款 — 合同標的

本合同標的為：

1) 經甲方批准，乙方以 \$ 529,850,900.00 (澳門幣伍億貳仟玖佰捌拾伍萬零玖佰元整) 將一幅以租賃制度批出，位於氹仔島雞頸馬路 5 地段，總面積 33,895 (叁萬叁仟捌佰玖拾伍) 平方米，價值為 \$ 252,891,952.00 (澳門幣貳億伍仟貳佰捌拾玖萬壹仟玖佰伍拾貳元整)，在地圖繪製暨地籍局於二零零六年三月十三日發出的第 177/89 號地籍圖中以字母 “5a”、“5b” 及 “C” 標示的土地批給所衍生的權利轉讓予丙方，並獲其接納。其中 “5a” 及 “5b” 地塊標示於物業登記局第 22989 號，而 “C” 地塊則標示於第 22035 號，並將與該標示的地塊分割。土地的批給受載於前財政司 281 冊第 59 頁的一九九零年十二月十四日公證契約規範，並經一九九四年二月二日第五期《澳門政府公報》第二組公佈的第 5/SATOP/94 號批示、一九九五年六月二十八日第二十六期《澳門政府公報》第二組公佈的第 82/SATOP/95 號批示、一九九六年四月十七日第十六期《澳門政府公報》第二組公佈的第 52/SATOP/96 號批示及一九九七年三月十二日第十一期《澳門政府公報》第二組公佈的第 34/SATOP/97 號批示修改，以及經一九九七年四月二十三日第十七期《澳門政府公報》第二組公佈的第 53/SATOP/97 號批示更正；

2) 修改上項所述地段的租賃批給，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. 租賃的有效期為 25 (貳拾伍) 年，由一九九零年十二月十四日簽訂原合同的公證契約當日起計。

2. 上款訂定的租賃期限可按照適用法例連續續期。

10. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 17 de Março de 2006, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, da mesma data.

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 ao segundo e terceiro outorgantes e por estes expressamente aceites, mediante declarações datadas de 17 de Março de 2006 e 20 de Março de 2006, respectivamente, assinadas por António José Castanheira Lourenço e Pun Pou Leng, na qualidade de gerentes e em representação da segunda outorgante, sociedade «Lei Tin — Sociedade de Fomento Predial, Limitada», e por Lo Hing Hung, na qualidade de director e em representação da terceira outorgante, sociedade «Moon Ocean Ltd.», qualidades e poderes verificados pelo Cartório do Notário Privado João Miguel Barros, conforme reconhecimento exarado naquelas declarações.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato:

1) A transmissão do segundo outorgante, com autorização do primeiro outorgante e pelo preço de \$ 529 850 900,00 (quinhentos e vinte e nove milhões, oitocentas e cinquenta mil e novecentas patacas), para o terceiro outorgante, que aceita, os direitos resultantes da concessão por arrendamento do lote 5, com a área global de 33 895 m² (trinta e três mil oitocentos e noventa e cinco metros quadrados), com o valor atribuído de \$ 252 891 952,00 (duzentos e cinquenta e dois milhões, oitocentas e noventa e uma mil, novecentas e cinquenta e duas patacas), situado na ilha da Taipa, na Estrada da Ponta da Cabrita, assinalado pelas letras «5a», «5b» e «C» na planta n.º 177/89, emitida em 13 de Março de 2006 pela DSCC, sendo as parcelas «5a» e «5b» descritas na CRP sob o n.º 22 989 e a parcela «C» descrita sob o n.º 22 035 e a desanexar desta descrição, titulada pela escritura pública de 14 de Dezembro de 1990 exarada a fls. 59 do Livro 281 da DSF, com as alterações introduzidas pelo Despacho n.º 5/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 5/1994, II Série, de 2 de Fevereiro, pelo Despacho n.º 82/SATOP/95, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 26/1995, II Série, de 28 de Junho, pelo Despacho n.º 52/SATOP/96, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 16/1996, II Série, de 17 de Abril, e Despacho n.º 34/SATOP/97, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 11/1997, II Série, de 12 de Março, rectificada pelo Despacho n.º 53/SATOP/97, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 17/1997, II Série, de 23 de Abril;

2) A revisão da concessão, por arrendamento, do lote de terreno referido na alínea anterior, 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 14 de Dezembro de 1990, data da outorga da escritura pública do contrato inicial.

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

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，最高高度為海拔108米的樓宇，其用途如下：

商業 / 寫字樓 / 住宅 / 輕工業 / 公共設備 / 停車場：建築面積133,000 平方米；

綠化花園：（即“5b”及“C”地塊）面積11,354 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。

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，丙方須繳付的年租如下：

1) 在土地利用的施工期間，“5a”地塊每平方米繳付\$ 30.00（澳門幣叁拾元整），“5b”及“C”地塊每平方米繳付\$ 10.00（澳門幣拾元整），總金額為\$ 789,770.00（澳門幣柒拾捌萬玖仟柒佰柒拾元整）；

2) 在土地利用完成後，租金將按以下金額計算：

(1) 商業 / 寫字樓：建築面積每平方米\$ 15.00；

(2) 住宅 / 輕工業 / 公共設備 / 停車場：建築面積每平方米\$ 10.00；

(3) 綠化花園：面積每平方米\$ 10.00。

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60（陸拾）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丙方遞交圖則及甲方審議該等圖則所需的時間。

第六條款——特別負擔

1. 由丙方獨力承擔的特別負擔為：

1) 騰空土地，並移走其上倘有的全部建築物及物料；

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício com a cota altimétrica máxima de 108,00 metros (N.M.M.), em regime de propriedade horizontal, afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comércio/escritório/habitação/indústria ligeira/equipamentos públicos/estacionamento: com a área bruta de construção de 133 000 m²;

Zona verde ajardinada: (correspondente às parcelas «5b» e «C») com a área de 11 354 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.

Cláusula quarta — Renda

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

1) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno paga \$ 30,00 (trinta patacas) por metro quadrado da parcela «5a» e \$ 10,00 (dez patacas) por metro quadrado das parcelas «5b» e «C», no montante global de \$ 789 770,00 (setecentas e oitenta e nove mil, setecentas e setenta patacas);

2) Após o aproveitamento do terreno, a renda será a resultante da aplicação dos seguintes valores:

(1) Comércio/escritório: \$ 15,00/m² de área bruta de construção;

(2) Habitação/indústria ligeira/equipamentos públicos/estacionamento: \$10,00/m² de área bruta de construção;

(3) Zona verde ajardinada: \$ 10,00/m² de área.

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 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de 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 terceiro outorgante, e apreciação, pelo primeiro outorgante, do projecto de obra.

Cláusula sexta — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais, a suportar pelo terceiro outorgante:

1) A desocupação do terreno e a remoção do mesmo de todas as construções e materiais, porventura, aí existentes;

2) 為涉及的範圍編製一份包含所有基礎設施的研究(供水、電力、雨水及污水排放網絡等)，在地圖繪製暨地籍局於二零零六年三月十三日發出的第177/89號地籍圖中以字母“5b”及“C”標示的綠化範圍進行景觀整治，以及根據將發出的正式街道準線圖，建造所需的輔助道路。

2. 前款第2)項所述的工程圖則應由丙方編製，並須經甲方審批。

第七條款 — 土地上的剩餘物料

1. 未經甲方事先書面批准，丙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. 不能用於土地以及無其他用途的物料，僅在經甲方批准後方可移走。

3. 經甲方批准移走的物料，須存放於甲方指定的地點。

4. 倘丙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訂定的賠償外，並將科以下列罰款：

— 首次違反：\$ 20,000.00 至 \$ 50,000.00；

— 第二次違反：\$ 50,001.00 至 \$ 100,000.00；

— 第三次違反：\$ 100,001.00 至 \$ 200,000.00；

— 違反四次或以上，甲方有權解除合同。

第八條款 — 罰款

1. 除有合理解釋且為甲方接受的特殊原因外，丙方不遵守第五條款訂定的期限，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被證實為非丙方所能控制的特殊情況，則免除丙方承擔前款所指的責任。

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. 為着第2款規定的效力，丙方必須儘快將發生上述事實的情況以書面通知甲方。

2) A elaboração de um estudo para a área de intervenção, englobando a totalidade das infra-estruturas (abastecimento de água, energia eléctrica, drenagem de águas pluviais e rede de esgotos, etc.) e o arranjo paisagístico da zona verde assinalada pelas letras «5b» e «C» na planta n.º 177/89, emitida em 13 de Março de 2006 pela DSCC, bem como a execução do arruamento secundário necessário, de acordo com a planta de alinhamento oficial que vier a ser emitida.

2. Os projectos, referentes às obras mencionadas na alínea 2) do número anterior, devem ser elaborados pelo terceiro outorgante e aprovados pelo primeiro outorgante.

Cláusula sétima — Materiais sobrantes do terreno

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

2. Só são dadas autorizações, pelo primeiro outorgante, de remoção dos materiais que não possam ser utilizados no terreno nem sejam susceptíveis de qualquer outro aproveitamento.

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

4. 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 terceiro outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

— Na 1.ª infracção: \$ 20 000,00 a \$ 50 000,00;

— Na 2.ª infracção: \$ 50 001,00 a \$ 100 000,00;

— Na 3.ª infracção: \$ 100 001,00 a \$ 200 000,00;

— A partir da 4.ª infracção o primeiro outorgante fica com a faculdade de rescindir o contrato.

Cláusula oitava — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo fixado na cláusula quinta, o terceiro 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 terceiro 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 terceiro outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

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，丙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\$ 789,770.00（澳門幣柒拾捌萬玖仟柒佰柒拾元整）。

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. 應丙方要求及遞交由土地工務運輸局發出的使用准照後，由財政局退還第1款所述的保證金。

第十條款——轉讓

1. 倘土地未被完全利用而將本批給所衍生的狀況轉讓，須事先獲得甲方批准，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. 為保證工程所需的融資，丙方可根據十二月二十六日第51/83/M號法令第二條的規定，將現批出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。

第十一條款——監督

在批出土地利用期間，丙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。

第十二條款——失效

1. 本合同在下列情況下失效：

- 1) 第八條款第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，丙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：

Cláusula nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o terceiro outorgante presta uma caução equivalente à renda anual, no valor de \$ 789 770,00 (setecentas e oitenta e nove mil, setecentas e setenta 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 terceiro 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. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o terceiro 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 primeira — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o terceiro 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 segunda — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

- 1) Findo o prazo da multa agravada, previsto no n.º 1 da cláusula oitava;
- 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 terceiro outorgante.

Cláusula décima terceira — Rescisão

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

- 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) 四次或以上重複不履行第七條款訂定的義務；
 - 4) 不履行第六條款訂定的義務。
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，本合同由七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

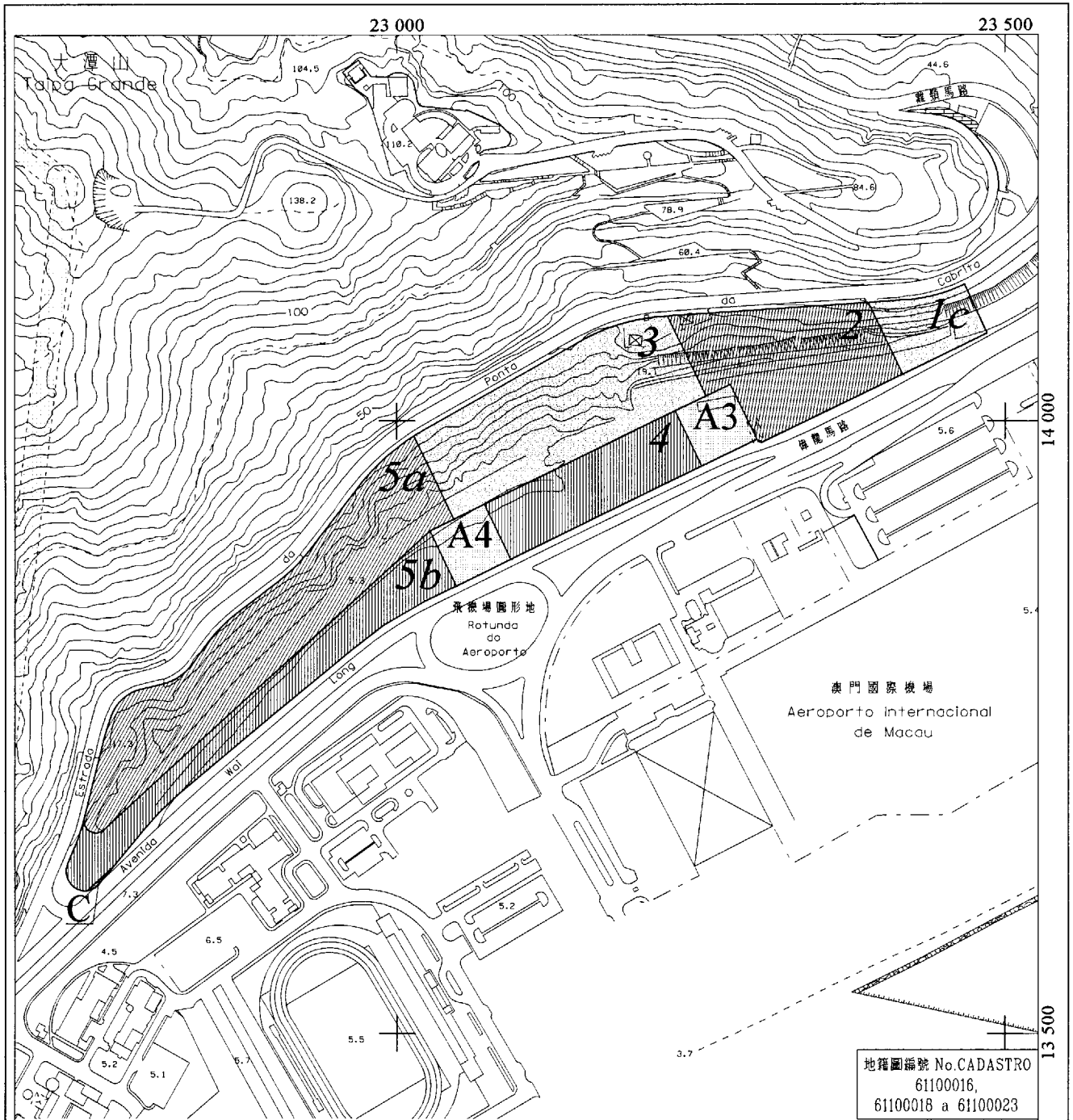
- 1) Falta do pagamento pontual da renda;
 - 2) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluída a modificação do aproveitamento do terreno;
 - 3) Incumprimento repetido, a partir da 4.^a infração, das obrigações estabelecidas na cláusula sétima;
 - 4) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta.
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.

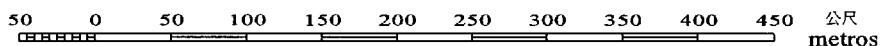


位於鄰近偉龍馬路及雞頸馬路之土地 - 氹仔
 Terreno junto à Avenida Wai Long e Estrada da Ponta da Cabrita - Taipa



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

比 例 ESCALA 1:5000



5公尺等高線距

高程基準：平均海平面

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 5 METROS

Datum Vertical : NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

地塊 Parcela 1C =	4 012 m ²	地塊 Parcela 2 =	13 425 m ²
地塊 Parcela 3 =	18 707 m ²	地塊 Parcela 4 =	8 750 m ²
地塊 Parcela 5a =	22 541 m ²	地塊 Parcela 5b =	11 307 m ²
地塊 Parcela A3 =	2 500 m ²	地塊 Parcela A4 =	2 500 m ²
地塊 Parcela C =	47 m ²		

四至 Confrontações actuais:

- 1C 地段：
Lote 1C:

北 - 雞頸馬路;
N - Estrada da Ponta da Cabrita;
南 - 偉龍馬路;
S - Avenida Wai Long;
東 - 位於鄰近偉龍馬路及雞頸馬路之土地(n°22992);
E - Terreno junto à Avenida Wai Long e Estrada da Ponta da Cabrita(n°22992);
西 - 2地段;
W - Lote 2;

- 2 地段：
Lote 2:

北 - 雞頸馬路;
N - Estrada da Ponta da Cabrita;
南 - A3地塊及偉龍馬路;
S - Parcela A3 e Avenida Wai Long;
東 - 1C地段;
E - Lote 1C;
西 - 3地段及A3地塊;
W - Lote 3 e parcela A3;

- 3 地段：
Lote 3:

北 - 雞頸馬路;
N - Estrada da Ponta da Cabrita;
南 - 4地段、A3及A4地塊;
S - Lote 4, parcelas A3 e A4;
東 - 2地段;
E - Lote 2;
西 - 5a地塊;
W - Parcela 5a;

- 4 地段：
Lote 4:

北 - 3地段;
N - Lote 3;
南 - 偉龍馬路;
S - Avenida Wai Long;
東 - A3地塊;
E - Parcela A3;
西 - A4地塊;
W - Parcela A4;

- 5 地段：
Lote 5: Parcelas C+5a+5b

北/西 - 雞頸馬路;
N/W - Estrada da Ponta da Cabrita;
南 - A4地塊及偉龍馬路;
S - Parcela A4 e Avenida Wai Long;
東 - 3地段及A4地塊。
E - Lote 3 e parcela A4.

備註: - 1C地段, 相應為標示編號22993(AR)。

OBS: O lote 1C corresponde à totalidade da descrição n°22993(AR)。

- 2地段, 相應為標示編號22991(AR)。

O lote 2 corresponde à totalidade da descrição n°22991(AR)。

- 3地段, 相應為標示編號22995(AR)。

O lote 3 corresponde à totalidade da descrição n°22995(AR)。

- 4地段, 相應為標示編號22990(AR)。

O lote 4 corresponde à totalidade da descrição n°22990(AR)。

- "5a+5b"地塊, 相應為標示編號22989(AR)。

As parcelas "5a+5b" correspondem à totalidade da descrição n°22989(AR)。

- "C"地塊, 為標示編號22035的部分, 透過刊登於一九九五年六月二十八日第二十六期《政府公報》第二組之第82/SATOP/95號批示, 以租賃方式批出。

A parcela "C" é parte da descrição n°22035, concedida por arrendamento por Despacho n°82/SATOP/95, publicado no B.O. n°26, II Série de 28/06/1995.

- "A3+A4"地塊, 於物業登記局被推定為沒有登記的土地。

As parcelas "A3+A4" são terreno que se presume omissa na C.R.P..



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