

轉授一切所需權力予港務局局長黃穗文工程師或其法定代理人，以便代表澳門特別行政區作為簽署人，與“Agência Comercial Milano”簽訂有關「購買壹台重型車輛滾筒式擊動測試機」的合同。

二零零六年九月十八日

運輸工務司司長 歐文龍

第 155/2006 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號法律第四條、第二十九條、第四十九條和續後數條及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，位於澳門半島新口岸新填海區，鄰近仙德麗街，稱為 A2/I 地段，面積 2,916 平方米，標示於物業登記局第 22605 號的土地批給。

二、將三幅總面積 3,948 平方米，為仙德麗街、城市日大馬路、聖德倫街及藝園組成部分的地塊脫離澳門特別行政區公產，並納入其私產作為無主土地。

三、以租賃制度批出上款所述、將與第一款所指的土地合併的地塊，以便組成一幅面積 6,864 平方米的單一地段，用作興建一幢屬單一所有權制度，用作酒店（五星級酒店）、停車場及室外範圍用途的樓宇。

四、本批示即時生效。

二零零六年九月十八日

運輸工務司司長 歐文龍

附件

(土地工務運輸局第 1204.02 號案卷及
土地委員會第 21/2006 號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

São subdelegados na directora da Capitania dos Portos, engenheira Wong Soi Man, ou no seu substituto legal, todos os poderes necessários para representar a Região Administrativa Especial de Macau, como outorgante, no contrato de «Aquisição de uma linha de inspecção para veículos pesados, activada por meio de tambor giratório», a celebrar entre a Região Administrativa Especial de Macau e a «Agência Comercial Milano».

18 de Setembro de 2006.

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

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 155/2006

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos dos artigos 4.º, 29.º, 49.º e seguintes e 107.º, todos 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 do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 2 916 m², situado na península de Macau, nos Novos Aterros do Porto Exterior, junto à Rua Cidade de Sintra, designado por lote A2/I, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 22 605.

2. São desafectadas do domínio público e integradas no domínio privado da Região Administrativa Especial de Macau, como terreno vago, três parcelas de terreno com a área global de 3 948 m², que constituem parte da Rua Cidade de Sintra, da Avenida 24 de Junho, da Rua Cidade de Santarém e do Jardim das Artes.

3. São concedidas, por arrendamento, as parcelas de terreno identificadas no número anterior, destinadas a ser anexadas ao terreno identificado no n.º 1, de forma a constituírem um único lote com a área de 6 864 m², para ser aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade única, afecto às finalidades de hotelaria (Hotel de 5 estrelas), estacionamento e área livre.

4. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

18 de Setembro de 2006.

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

ANEXO

(Processo n.º 1 204.02 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 21/2006 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

乙方——星際酒店有限公司。

鑒於：

一、透過公佈於一九九二年六月二十九日第二十六期《澳門政府公報》的第70/SATOP/92號批示，對一幅面積2,916平方米，位於澳門半島新口岸新填海區，稱為A2/I地段，以租賃制度批予總址設於澳門宋玉生廣場393至437號皇朝廣場19字樓，登記於商業及動產登記局C14冊第196頁第5778號的皇威（國際）酒店投資有限公司，用作興建一幢屬分層所有權制度，作商業、酒店及停車場用途的樓宇的土地批給合同作出規範。

二、上述土地標示於物業登記局B36K冊第164頁第22605號，其租賃制度的批給登錄於F20K冊第4259號。

三、透過二零零四年六月三十日致行政長官的申請書，總址設於澳門南灣大馬路409號中國法律大廈25字樓，登記於商業及動產登記局第15066號的銀河娛樂場股份有限公司聯同皇威（國際）酒店投資有限公司申請將A2/I地段的批給轉讓予上述首間公司，並批出一幅面積3,948平方米的毗鄰地塊，以便合併及組成一幅面積6,864平方米的單一地段，用作興建設有停車場、商業、博彩及娛樂場、餐廳及其他配套設施的五星級酒店。

四、按申請公司所述，進行該項大型工程旨在履行作為承批公司的銀河娛樂場股份有限公司與作為批給實體的澳門特別行政區所簽訂的在澳門特別行政區經營娛樂場幸運博彩或其他方式的博彩批給合同及附於上述合同的投資計劃中規定的義務。該合同透過公佈於二零零二年七月三日第二十七期《澳門特別行政區公報》第二組副刊的二零零二年六月二十六日公證契約訂立，並經公佈於二零零二年十二月二十六日第五十二期《澳門特別行政區公報》第二組的二零零二年十二月十九日公證契約修改。

五、皇威（國際）酒店投資有限公司為間接擁有其全部資本的銀河娛樂場股份有限公司的附屬公司。

六、在按照土地工務運輸局與設計師舉行技術會議所提出的修改建議，並於二零零四年五月十四日向土地工務運輸局遞交一份該項大型工程建築初研計劃的新文本後，提出了上述的批給轉讓及批給新地塊的申請。

A sociedade «Hotel Starworld Companhia Limitada», como segundo outorgante.

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 70/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* n.º 26/1992, de 29 de Junho, foi titulado a favor da sociedade com a firma «Investimentos Hoteleiros Majesty (Internacional), Limitada», registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 5 778 a fls. 196 do livro C14, com sede em Macau, na Alameda Dr. Carlos D'Assumpção, n.ºs 393 a 437, Edifício Dynasty Plaza, 19.º andar, o contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 2 916 m², situado na península de Macau, nos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), designado por lote A2/I, para construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado às finalidades de comércio, hotelaria e estacionamento.

2. O referido terreno encontra-se registado na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob a descrição n.º 22 605 a fls. 164 do livro B36K e a concessão por arrendamento sob a inscrição n.º 4 259 do livro F20K.

3. Em requerimento datado de 30 de Junho de 2004, dirigido a S. Ex.^a o Chefe do Executivo, a sociedade com a firma «Galaxy Casino, S.A.», com sede em Macau, na Avenida da Praia Grande, n.º 409, Edifício «China Law», 25.º andar, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 15 066, e a sociedade «Investimentos Hoteleiros Majesty (Internacional), Limitada» solicitaram, em conjunto, a transmissão da concessão do lote A2/I a favor da primeira das mencionadas sociedades, bem assim a concessão de uma parcela de terreno adjacente com a área de 3 948 m², de forma a serem anexados e constituírem um único lote com a área de 6 864 m², para construção de um hotel de 5 estrelas, compreendendo áreas de estacionamento, de comércio, de jogo e diversão, de restauração e outras áreas de apoio.

4. Segundo as requerentes o empreendimento visa o cumprimento das obrigações decorrentes do contrato de concessão para a exploração de jogos de fortuna ou azar ou outros jogos em casino na Região Administrativa Especial de Macau (RAEM), celebrado entre a sociedade «Galaxy Casino, S.A.», como concessionária, e a RAEM, como concedente, outorgado por escritura pública de 26 de Junho de 2002, publicada no *Boletim Oficial* n.º 27/2002, II Série, Suplemento, de 3 de Julho, alterado por escritura pública de 19 de Dezembro de 2002, publicada no *Boletim Oficial* n.º 52/2002, II Série, de 26 de Dezembro, bem como decorrentes do Plano de Investimentos anexo ao referido contrato.

5. A sociedade «Investimentos Hoteleiros Majesty (Internacional), Limitada» é uma subsidiária da sociedade «Galaxy Casino, S.A.», a qual detém indirectamente a totalidade do capital social daquela.

6. O referido pedido de transmissão de concessão e de concessão de uma nova parcela foi formulado no seguimento da apresentação, em 14 de Maio de 2004, na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), de uma nova versão do estudo prévio de arquitectura do empreendimento em causa, que contempla as alterações propostas pela DSSOPT em reunião técnica realizada com os projectistas.

七、基此，考慮到在「新口岸新填海區西部基建及景觀重整計劃」中所規定的修改、申請標的土地的邊界和該項大型工程的性質，制定了該地點的都市化條件，並於二零零四年七月八日獲得行政長官的批示核准。

八、基於該批示，發出了正式街道準線圖，而該份建築初研計劃已被視為可予核准，但須遵守一些技術要件。

九、土地工務運輸局分析轉讓及修改批給標的之申請後，發出贊同意見，並詳細列明修改批給合同應遵守的條件。

十、在取得行政長官同意所建議的條件後，制訂了合同擬本，並將之送交申請公司，即銀河娛樂場股份有限公司，以便就擬本中訂定的條件發表意見。

十一、在回覆行政長官時，上述公司聯同承批公司皇威（國際）酒店投資有限公司請求批准由後者進行該項大型工程的計劃及投資，並將其視為前者按照在澳門特別行政區經營娛樂場幸運博彩或其他方式的博彩批給合同第三十七條款第五款及第三十九條款的規定，以承批公司的身分間接作出的計劃、投資及開支。

此外，為配合該申請，請求由承批公司皇威（國際）酒店投資有限公司負責 A2/I 地段批給合同的修改及毗鄰地塊的批給。

十二、透過經濟財政司司長二零零五年十月十四日作出的批示，批准按照經營博彩批給合同的規定進行間接投資的申請，在修改建築計劃獲核准後，土地工務運輸局繼續進行修改土地批給的程序，並把新的合同擬本送交皇威（國際）酒店投資有限公司。

十三、透過二零零六年六月二十一日遞交的函件，上述公司的商業名稱已更改，並命名為星際酒店有限公司，其聯同銀河娛樂場股份有限公司聲明接納以租賃制度批出一幅面積 2,916 平方米，稱為新口岸新填海區 A2/I 地段的土地，以及以同一制度批出額外一幅面積 3,948 平方米的毗鄰地塊的修改批給合同擬本的條件，亦接納由博彩監察協調局訂定的條件，以便讓該項大型工程所涉及的計劃、投資及相關開支視為由銀河娛樂場股份有限公司間接作出。

7. Nestas circunstâncias, tendo em atenção as alterações previstas no «Projecto de Reordenamento Paisagístico e de Infra-estruturas dos NAPE Oeste», os limites do terreno objecto do pedido e as características do empreendimento projectado, foram definidas as condicionantes urbanísticas para o local, que foram aprovadas por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 8 de Julho de 2004.

8. Em consequência deste despacho foi emitida a planta de alinhamento oficial (PAO) e o estudo prévio de arquitectura foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de requisitos técnicos.

9. O pedido de transmissão e de alteração do objecto da concessão foi então analisado pela DSSOPT, que se pronunciou favoravelmente, especificando as condições a que deverá obedecer a revisão do contrato de concessão.

10. Tendo as condições propostas obtido a concordância de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, foi elaborada a minuta de contrato, que foi enviada à requerente «Galaxy Casino, S.A.» para se pronunciar sobre as condições nela estabelecidas.

11. Em resposta, dirigida a S. Ex.^a o Chefe do Executivo, a referida sociedade e a sociedade concessionária, «Investimentos Hoteleiros Majesty (Internacional), Limitada», vieram requerer que seja autorizado que o projecto e investimento a que o empreendimento se refere sejam realizados por esta segunda sociedade e que sejam considerados como projecto, investimento e custos efectuados indirectamente pela primeira das aludidas sociedades, na sua qualidade de concessionária para a exploração de jogos de fortuna ou azar ou outros jogos em casino na RAEM, para efeitos do n.º 5 da cláusula 37.^a e da cláusula 39.^a do respectivo contrato de concessão.

Solicitam ainda, em harmonia com tal pedido, que a revisão do contrato de concessão do lote A2/I e de concessão da parcela adjacente seja efectuada a favor da respectiva concessionária, a sociedade «Investimentos Hoteleiros Majesty (Internacional), Limitada».

12. Autorizado o pedido de realização indirecta do investimento no âmbito do contrato de concessão para a exploração de jogos, por despacho do Secretário para a Economia e Finanças de 14 de Outubro de 2005, a DSSOPT deu seguimento ao procedimento de revisão da concessão de terreno, tendo enviado à sociedade «Investimentos Hoteleiros Majesty (Internacional), Limitada», após a aprovação do projecto de alteração de arquitectura, uma nova minuta de contrato.

13. Através de carta apresentada em 21 de Junho de 2006, a referida sociedade cuja firma foi entretanto alterada, passando a denominar-se «Hotel Starworld Companhia Limitada», e a sociedade «Galaxy Casino, S.A.» declararam aceitar as condições da minuta de contrato de revisão da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 2 916 m², designado por lote A2/I dos NAPE, e de concessão, no mesmo regime, de uma parcela de terreno adicional adjacente, com a área de 3 948 m², aceitando igualmente as condições estabelecidas pela Direcção de Inspeção e Coordenação de Jogos, para que o projecto e investimento a que o empreendimento se refere, bem como os respectivos custos sejam considerados como projecto, investimento e custos efectuados indirectamente pela sociedade «Galaxy Casino, S.A.».

十四、因此，案卷送交土地委員會，該委員會於二零零六年八月二十四日舉行會議，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八月三十一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。

十六、由本批示規範的合同標的土地在地圖繪製暨地籍局二零零五年二月一日發出的第3719/1991號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“A3”、“B1”及“B2”定界及標示。

十七、“A1”及“B2”地塊相當於標示在物業登記局B36K冊第164頁第22605號的A2/I地段，其租賃制度的批給由第70/SATOP/92號批示規範。

十八、“A2”、“A3”及“B1”地塊屬公產，為仙德麗街、城市日大馬路、聖德倫街及藝園的組成部分，將脫離公產以納入澳門特別行政區私產，作為無主土地，並以租賃制度批出，以便與A2/I地段合併及共同利用，土地面積改為6,864平方米，其邊界及四至列於上述地籍圖中。

十九、然而，“B1”及“B2”地塊的整個範圍須受公共地役的限制，最少高度為6米，成為供人、車及貨物自由通行的區域。

二十、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。該公司透過於二零零六年九月六日遞交由呂耀東，已婚，職業住所位於澳門宋玉生廣場393-437號皇朝廣場19字樓，以星際酒店有限公司（昔日稱為皇威（國際）酒店投資有限公司）的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私人公證員Célia Silva Pereira核實。

二十一、合同第九條款訂定的溢價金已透過土地委員會二零零六年九月一日發出的第68/2006號非經常性收入憑單，於二零零六年九月五日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號63068），其副本已存於該委員會的案卷內。

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，位於澳門半島新口岸新填海區，鄰近仙德麗街，稱為A2/I地段，面積2,916（貳仟玖佰壹拾陸）平方米，標示於物業登記局第22605號及以乙方名義登錄於該局第4259號，在地圖繪製暨地籍局二零零五年二月一日發出的

14. Assim, o processo foi submetido à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 24 de Agosto 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 31 de Agosto de 2006, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, da mesma data.

16. O terreno objecto do contrato titulado pelo presente despacho encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A1», «A2», «A3», «B1» e «B2» na planta n.º 3 719/1991, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 1 de Fevereiro de 2005.

17. As parcelas «A1» e «B2» correspondem ao lote A2/I, descrito na CRP sob o n.º 22 605 a fls. 164 do livro B36K, cuja concessão, por arrendamento, foi titulada pelo Despacho n.º 70/SATOP/92.

18. As parcelas «A2», «A3» e «B1» estão integradas no domínio público, constituindo parte da Rua Cidade de Sintra, da Avenida 24 de Junho, da Rua Cidade de Santarém e do Jardim das Artes, do qual são desafectadas, integradas no domínio privado da RAEM como terreno vago e concedidas, por arrendamento, para ser anexadas e aproveitadas em conjunto com o terreno do lote A2/I, que passa a ter a área de 6 864 m², os limites e confrontações indicados na mencionada planta cadastral.

19. As parcelas «B1» e «B2» ficam, todavia, sujeitas a servidão pública, em toda a sua extensão e até uma altura mínima de 6 m, constituindo uma zona de livre trânsito de pessoas, veículos e bens.

20. 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, mediante declaração apresentada em 6 de Setembro de 2006, assinada por Liu Francis Yiu Tung, casado, com domicílio profissional em Macau, na Alameda Dr. Carlos D'Assumpção, n.ºs 393 a 437, Edifício Dynasty Plaza, 19.º andar, na qualidade de administrador e em representação da sociedade «Hotel Starworld Companhia Limitada» [anteriormente denominada «Investimentos Hoteleiros Majesty (Internacional), Limitada»], qualidade e poderes que foram verificados pela Notária Privada Célia Silva Pereira, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

21. O prémio fixado na cláusula nona do contrato foi pago na Recebedoria da Repartição de Finanças (receita n.º 63 068), em 5 de Setembro de 2006, através da guia de receita eventual n.º 68/2006, emitida pela Comissão de Terras em 1 de Setembro de 2006, cujo duplicado se encontra arquivado no processo desta Comissão.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 2 916 m² (dois mil novecentos e dezasseis metros quadrados), situado na península de Macau, nos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), junto à Rua Cidade de Sintra, designado por lote A2/I, descrito na CRP sob o n.º 22 605, inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 4 259 na mesma

第 3719/1991 號地籍圖中以字母“A1”及“B2”標示，由公佈於一九九二年六月二十九日第二十六期《澳門政府公報》的第 70/SATOP/92 號批示所規範的土地的批給合同；

2) 將數幅總面積為 3,948 (叁仟玖佰肆拾捌) 平方米，以字母“A2”、“A3”及“B1”標示在上述地籍圖中，現為仙德麗街、城市日大馬路、聖德倫街及藝園的組成部份，未標示於物業登記局的地塊脫離澳門特別行政區公產，並納入其私產作為無主土地；

3) 以租賃制度批予乙方上項所述總面積為 3,948 (叁仟玖佰肆拾捌) 平方米，價值為 \$48,631,584.00 (澳門幣肆仟捌佰陸拾叁萬壹仟伍佰捌拾肆元整) 的數幅地塊。

2. 在上述地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“A3”、“B1”及“B2”標示的地塊，用作以租賃制度合併及共同利用，組成一幅面積 6,864 (陸仟捌佰陸拾肆) 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，由一九九二年六月二十九日，即規範初次批給的第 70/SATOP/92 號批示在《澳門政府公報》公佈之日期起計。

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 41 (肆拾壹) 層的樓宇，當中包括 3 (叁) 層地庫，以及避火層和技術設備層。

2. 上款所述的樓宇按用途分配如下：

1) 五星級酒店：建築面積 98,619 平方米；

2) 停車場：建築面積 7,828 平方米；

3) 空地面積，包括游泳池：面積 815 平方米。

3. 上款 1) 項所述的面積不包括避火層的面積。

4. 第 2 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。

5. 在地圖繪製暨地籍局二零零五年二月一日發出的第 3719/1991 號地籍圖中以字母“B1”及“B2”標示，總面積 3,479 (叁仟

Conservatória e assinalado com as letras «A1» e «B2» na planta n.º 3 719/1991, emitida em 1 de Fevereiro de 2005, pela DSCC, titulado pelo Despacho n.º 70/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 26/1992, de 29 de Junho;

2) A desafecção do domínio público e integração no domínio privado da Região Administrativa Especial de Macau, como terreno vago, das parcelas de terreno com a área global de 3 948 m² (três mil novecentos e quarenta e oito metros quadrados), não descritas na CRP, assinaladas com as letras «A2», «A3» e «B1» na planta acima referida, que actualmente fazem parte da Rua Cidade de Sintra, Avenida 24 de Junho, Rua Cidade de Santarém e Jardim das Artes;

3) A concessão a favor do segundo outorgante, em regime de arrendamento, das parcelas de terreno referidas na alínea anterior, com a área global de 3 948 m² (três mil novecentos e quarenta e oito metros quadrados) e o valor atribuído de \$ 48 631 584,00 (quarenta e oito milhões, seiscentas e trinta e uma mil, quinhentas e oitenta e quatro patacas).

2. As parcelas de terreno assinaladas com as letras «A1», «A2», «A3», «B1» e «B2» na referida planta cadastral destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de arrendamento, constituindo um único lote com a área de 6 864 m² (seis mil oitocentos e sessenta e quatro metros quadrados), de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, passando 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, a contar de 29 de Junho de 1992, data da publicação, no *Boletim Oficial*, do Despacho n.º 70/SATOP/92, que titula a concessão inicial.

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 única, compreendendo 41 (quarenta e um) pisos, incluindo 3 (três) pisos em cave e os pisos de refúgio e de equipamentos técnicos.

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

1) Hotel de 5 estrelas: com a área bruta de construção de 98 619 m²;

2) Estacionamento: com a área bruta de construção de 7 828 m²;

3) Área livre, incluindo a piscina: com a área de 815 m².

3. A área referida na alínea 1) do número anterior não inclui as áreas dos pisos de refúgio.

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

5. As parcelas de terreno assinaladas com as letras «B1» e «B2» na planta n.º 3 719/1991, emitida em 1 de Fevereiro de 2005, pela DSCC, com a área global de 3 479 m² (três mil quatrocentos

肆佰柒拾玖)平方米的地塊,其整個範圍須受公共地役的限制,最少高度為6米,成為供人、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——利用期限

1. 土地的總利用限期為12(拾貳)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時間。

第五條款——罰款

1. 除有合理解釋且為甲方接受的特殊原因外,乙方不遵守上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。

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。

第六條款——租金

1. 在土地利用期間,乙方須繳付每平方米批出土地\$30.00(澳門幣叁拾元整)的租金,總金額為\$205,920.00(澳門幣貳拾萬零伍仟玖佰貳拾元整)。

2. 土地利用工程完成後,乙方繳付的年租為\$1,565,715.00(澳門幣壹佰伍拾陸萬伍仟柒佰壹拾伍元整),按以下用途及建築面積計算:

- 1) 五星級酒店: 98,619平方米 x \$15.00元/平方米 \$1,479,285.00;
- 2) 停車場: 7,828平方米 x \$10.00元/平方米 \$78,280.00;
- 3) 空地面積: 815平方米 x \$10.00元/平方米 \$8,150.00。

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。

tos e setenta e nove metros quadrados), ficam sujeitas a servidão pública, em toda a sua extensão e até uma altura mínima de 6 m (seis metros), constituindo uma zona de livre trânsito de pessoas, veículos e bens, não podendo ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, com excepção dos pilares estruturais previstos nos projectos aprovados pelo primeiro outorgante.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 12 (doze) meses, contados a partir da data da 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 apreciação dos mesmos pelo primeiro outorgante.

Cláusula quinta — Multas

1. Pelo incumprimento do prazo de aproveitamento fixado na cláusula anterior, 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.

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 sexta — 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 concedido, no valor global de \$ 205 920,00 (duzentas e cinco mil, novecentas e vinte patacas).

2. Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, o segundo outorgante paga uma renda anual de \$ 1 565 715,00 (um milhão, quinhentas e sessenta e cinco mil, setecentas e quinze patacas) calculada com base nas seguintes finalidades e áreas brutas de construção:

- 1) Hotel de 5 estrelas: 98 619 m² x \$15,00/m² .. \$ 1 479 285,00;
- 2) Estacionamento: 7 828 m² x \$10,00/m² \$ 78 280,00;
- 3) Área livre: 815 m² x \$10,00/m² \$ 8 150,00.

3. 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.

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\$205,920.00（澳門幣貳拾萬零伍仟玖佰貳拾元整）。

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. 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。

第八條款——特別負擔

1. 由乙方獨力承擔的特別負擔為：

1) 將批出土地及鄰近區域內現存的一切基礎設施，如排污水網、供水網、供電網和電訊網改道、重建及/或移走；

2) 為配合「新口岸新填海區西部基建及景觀重整計劃」，在地圖繪製暨地籍局二零零五年二月一日發出的第3719/1991號地籍圖中以字母“B1”、“B2”、“C1”、“C2”、“C3”及“C4”標示的地塊內，進行基礎建設及景觀整治工程。

2. 乙方負責編製執行上款所述工程的所有圖則，並將該等圖則提交甲方審批。

3. 對第1款1)和2)項所述的興建工程，乙方保證優質施工和使用質量良好的材料與設備，並負責對第1款1)項所述的工程由臨時接收當日起計兩年內及對第1款2)項所述的工程於土地批給期限內所出現的一切瑕疵，進行維修及更正。

第九條款——合同溢價金

在不妨礙按照公佈於一九九二年六月二十九日第二十六期《澳門政府公報》的第70/SATOP/92號批示所規範的批給合同第九條款訂定的條件以現金繳付溢價金\$200,000,000.00（澳門幣貳億元整）情況下，乙方尚須基於本次修改，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，向甲方一次性繳付合同溢價金\$57,534,385.00（澳門幣伍仟柒佰伍拾叁萬肆仟叁佰捌拾伍元整）。

第十條款——來自土地的物料

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。

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 \$ 205 920,00 (duzentas e cinco mil, novecentas e vinte 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 oitava — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante:

1) O desvio, remodelação e/ou remoção de todas as infra-estruturas existentes no terreno e zonas adjacentes, nomeadamente as redes de drenagem de esgotos, de abastecimento de água, de electricidade e de telecomunicações;

2) A execução das obras de infra-estruturas e arranjos paisagísticos, em harmonia com o «Projecto de Reordenamento Paisagístico e de Infra-estruturas do NAPE Oeste», nas parcelas de terreno assinaladas com as letras «B1», «B2», «C1», «C2», «C3» e «C4» na planta n.º 3 719/1991, emitida pela DSCC, em 1 de Fevereiro de 2005.

2. O segundo outorgante obriga-se a elaborar os projectos das obras referidas no número anterior, a aprovar pelo primeiro outorgante.

3. O segundo outorgante garante a boa execução e qualidade dos materiais e equipamentos a aplicar nas obras de construção referidas na alínea 1) do n.º 1 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 e, na obra referida na alínea 2) do n.º 1, durante o prazo da concessão do terreno.

Cláusula nona — Prémio do contrato

Sem prejuízo do pagamento da quantia de \$ 200 000 000,00 (duzentos milhões de patacas), em numerário, nas condições estipuladas na cláusula nona do contrato de concessão, titulado pelo Despacho n.º 70/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* n.º 26/1992, de 29 de Junho, o segundo outorgante paga ainda ao primeiro outorgante, por força da presente revisão, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 57 534 385,00 (cinquenta e sete milhões, quinhentas e trinta e quatro mil, trezentas e oitenta e cinco patacas), 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.

Cláusula décima — 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. 經甲方批准後，方可移走不能用於土地或作其他用途的物料。

3. 經甲方批准移走的物料，須存放於甲方指定的地點。

4. 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。

第十一條款——使用准照

使用准照僅在乙方履行第八條款規定的義務後，方予發出。

第十二條款——轉讓

1. 鑒於本批給的性質，將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。

2. 為保證建設所需的融資，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，將現批出土地的租賃權向信貸機構作意定抵押。

第十三條款——監督

在批出土地的利用期間，乙方必須准許政府部門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。

第十四條款——失效

1. 本合同在下列情況下失效：

- 1) 第五條款第1款規定的加重罰款期限屆滿；
- 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. 合同的失效導致土地連同其上的所有改善物歸甲方所有，乙方無權要求任何賠償。

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 segundo outorgante fica sujeito às seguintes sanções:

- 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 décima primeira — Licença de utilização

A licença de utilização apenas é emitida após o cumprimento das obrigações previstas na cláusula oitava.

Cláusula décima segunda — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, dada a sua natureza, 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, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

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 do Governo, 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 quinta;
- 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, à posse do primeiro outorgante, com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante.

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利用及/或批給用途；
 - 3) 不履行第八條款訂定的義務；
 - 4) 自第四次違反起，重複不履行第十條款訂定的義務；
 - 5) 違反第十二條款的規定，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。

Cláusula décima quinta — Rescisão

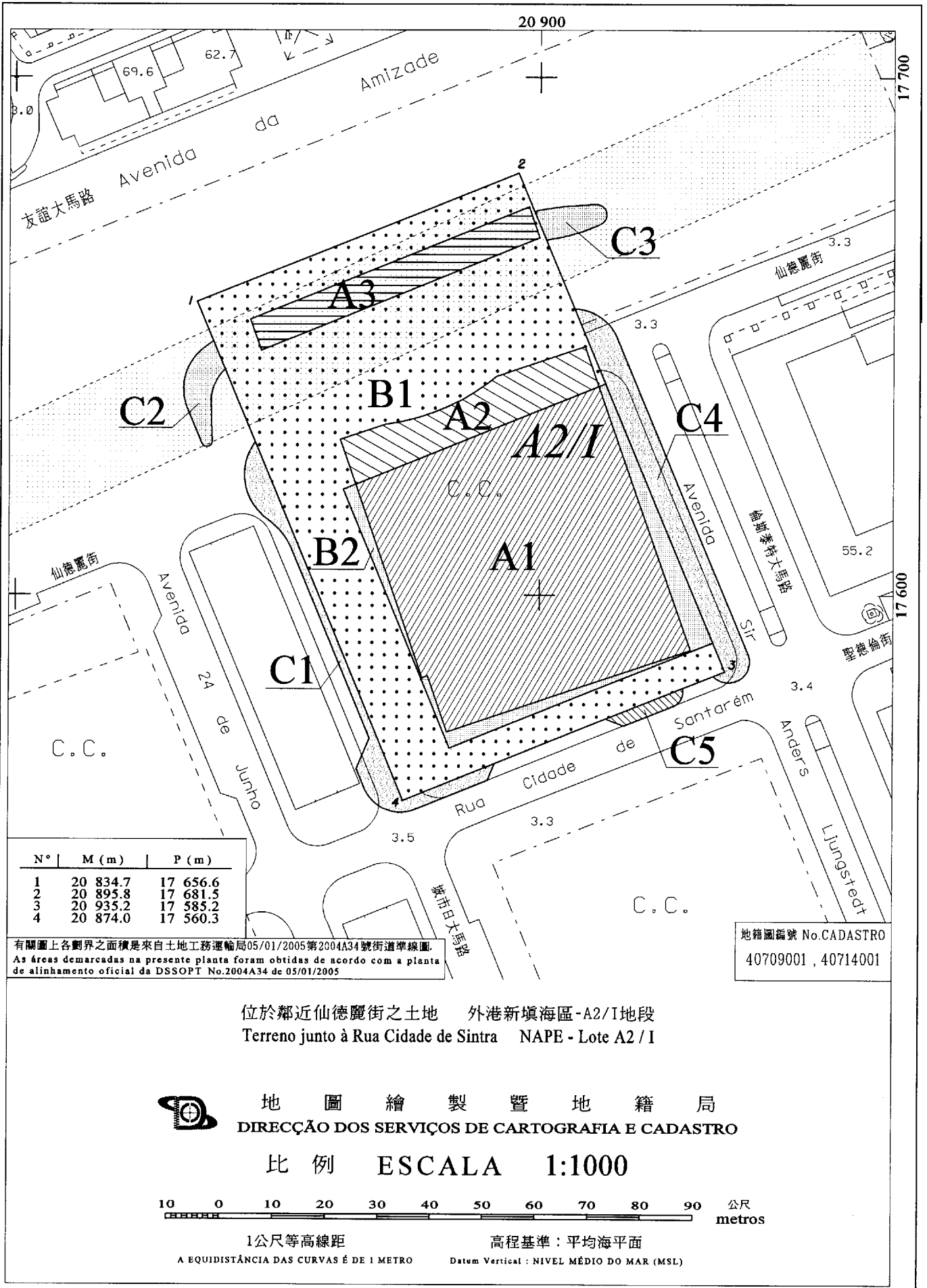
1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:
 - 1) Falta do pagamento pontual da renda;
 - 2) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do terreno;
 - 3) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula oitava;
 - 4) Incumprimento repetido, a partir da 4.^a infracção, das obrigações estabelecidas na cláusula décima;
 - 5) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula décima segunda.
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 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 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05/01/2005第2004A34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.2004A34 de 05/01/2005

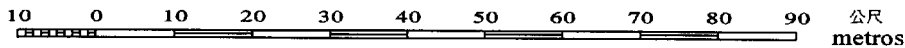
地籍圖編號 No.CADASTRO
 40709001, 40714001

位於鄰近仙德麗街之土地 外港新填海區-A2/I地段
 Terreno junto à Rua Cidade de Sintra NAPE - Lote A2 / I



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

地塊 Parcela A1 =	2 607 m ²	地塊 Parcela C1 =	247 m ²
地塊 Parcela A2 =	415 m ²	地塊 Parcela C2 =	88 m ²
地塊 Parcela A3 =	363 m ²	地塊 Parcela C3 =	65 m ²
地塊 Parcela B1 =	3 170 m ²	地塊 Parcela C4 =	407 m ²
地塊 Parcela B2 =	309 m ²	地塊 Parcela C5 =	35 m ²

四至 Confrontações actuais :

- A1+A2+A3+B1+B2 地塊 :

Parcelas A1+A2+A3+B1+B2 :

- 東北 - C3, C4地塊及位於鄰近仙德麗街之藝園;
- NE - Parcelas C3, C4 e Jardim das Artes junto à Rua Cidade de Sintra;
- 東南 - C1, C4, C5地塊及聖德倫街;
- SE - Parcelas C1, C4, C5 e Rua Cidade de Santarém;
- 西南 - C1, C2地塊及位於鄰近仙德麗街之藝園;
- SW - Parcelas C1, C2 e Jardim das Artes junto à Rua Cidade de Sintra;
- 西北 - 位於鄰近仙德麗街之藝園。
- NW - Jardim das Artes junto à Rua Cidade de Sintra.

備註: - "A1+B2"地塊, 相應為標示編號22605 (AR)。

OBS: As parcelas "A1+B2" correspondem à totalidade da descrição n.º22605 (AR).

- "A2+A3+B1+C1+C2+C3+C4+C5"地塊, 於物業登記局被推定為沒有登記的土地。

As parcelas "A2+A3+B1+C1+C2+C3+C4+C5" são terreno que se presume omissa na C.R.P..

- "A1+A2+A3"地塊, 為地面層之建築範圍。

As parcelas "A1+A2+A3" representam o limite da construção no térreo.

- "B1+B2"地塊的地面層, 用作為公共行人道及公共行車道。

As parcelas "B1+B2" são área destinada a servidão pública para peões e acessos de veículos no térreo.

- "B1+B2+C1+C2+C3+C4+C5"地塊, 由承批人負責清理和建造此範圍內公共街道的有關工程。

As parcelas "B1+B2+C1+C2+C3+C4+C5" destinam-se a desocupação e execução das obras respeitantes às vias públicas desta zona a executar pelo concessionário.

- "A2+A3+B1"地塊, 現為仙德麗街, 城市日大馬路, 聖德倫街的部分及藝園的部分。

As parcelas "A2+A3+B1" actualmente são parte da Rua Cidade de Sintra, Avenida 24 de Junho, Rua Cidade de Santarém e parte do Jardim das Artes.



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