

**第 25/2008 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、第四十九條和續後數條、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113,325平方米，位於氹仔島，鄰近路氹連貫公路，路氹填海區的土地，用作興建一座綜合式酒店。

二、本批示即時生效。

二零零八年八月十一日

運輸工務司司長 劉仕堯

**附件**

(土地工務運輸局第6444.01號案卷及  
土地委員會第71/2006號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；

乙方——新濠博亞（新濠天地）發展有限公司；及

丙方——新濠博亞博彩（澳門）股份有限公司。

鑒於：

一、為配合本地區旅遊及博彩業的發展策略，新濠酒店及渡假村（澳門）有限公司，辦事處設於澳門氹星洲大馬路105號珠江大廈19樓A至C及K至N座，註冊於商業及動產登記局第19157（SO）號，於二零零四年十二月十五日申請以租賃制度及免除公開競投方式批給一幅位於路氹城，鄰近路氹連貫公路及澳門科技大學的土地，面積約114,500平方米的土地，用作興建一座酒店綜合體，名為“夢幻之城”。

二、按照上述公司附於所遞交申請的發展計劃，該酒店綜合體包括有九座酒店、公寓式酒店、後勤服務、娛樂場、康樂設施、商場及停車場等設施。該發展計劃將分兩個階段進行，項目總建造時間為五年，整個項目的投資款項高達澳門幣68億圓。

三、土地工務運輸局就該發展計劃分別諮詢相關的附屬單位，並獲得建設發展辦公室、民航局及旅遊局就該計劃發表了

**Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 25/2008**

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 113 325 m<sup>2</sup>, situado na ilha da Taipa, junto à Estrada do Istmo, na zona de aterro entre as ilhas de Coloane e da Taipa, para a construção de um complexo hoteleiro.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

11 de Agosto de 2008.

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

**ANEXO**

(Processo n.º 6 444.01 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 71/2006 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A sociedade «Melco Crown (COD) Desenvolvimentos, Limitada», como segundo outorgante;

A sociedade «Melco Crown Jogos (Macau), S.A.», como terceiro outorgante.

Considerando que:

1. Por requerimento apresentado em 15 de Dezembro de 2004, a sociedade «Melco Hotéis e Resorts (Macau) Limitada», com sede na Avenida Xian Xing Hai, n.º 105, Edifício Zhu Kuan, 19.º andar, letras A-C e K-N, em Macau, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 19 157 (SO), solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, do terreno com a área 114 500 m<sup>2</sup>, situado na zona de aterro entre as ilhas de Coloane e da Taipa (COTAI), junto à Estrada do Istmo e à Universidade de Ciência e Tecnologia de Macau, para construção de um complexo hoteleiro denominado «City of Dreams», em consonância com a estratégia de desenvolvimento dos sectores do jogo e do turismo.

2. De acordo com o plano de aproveitamento que instruiu o pedido, o referido complexo, a desenvolver em duas fases, no prazo de 5 anos, inclui 9 torres de hotéis, hotéis-apartamentos, serviços de apoio logístico, zonas de jogo e casino, equipamentos recreativos, zona comercial e estacionamento, sendo o valor total do investimento de cerca de 6.8 mil milhões de patacas.

3. O aludido plano de aproveitamento foi apreciado pelas subunidades competentes da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), pelo Gabinete para o

技術性意見。其中要求該建築物的總高度必須低於海拔高度 160 米。

四、隨後，申請公司為配合市場所需，於二零零五年二月四日遞交了上述初步研究方案的修訂計劃，一方面要求保持原有“夢幻之城”的主題，而另一方面要求將酒店的面積重新分配、減少總建築面積，以及降低差不多所有酒店塔樓的高度以符合民航局之規定。

五、在組成案卷後，土地工務運輸局隨即詳細分析有關申請，而考慮到所投資的金額及有關項目對旅遊業及整個路氹城發展的用處，同意核准有關申請，並在有關批給合同擬本內訂定了承批人需要遵守的條款。

六、由於申請人沒有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經營的承批公司或次承批公司的地位，所以在此階段娛樂場及幸運博彩區域的面積被視作酒店的面積。

七、由於上述申請批給的土地當中一幅佔地面積 73,546 平方米的地塊，已透過公佈於二零零一年七月四日第二十七期《澳門特別行政區公報》第二組的第 52/2001 號運輸工務司司長批示，以租賃制度方式批給“精英教育發展股份有限公司”，用作興建澳門科技大學。因此，須將上述地塊脫離標示在物業登記局第 23053 號的土地，並將之歸還澳門特別行政區，以納入其私產。

八、雖然申請公司已透過二零零六年十月十七日所簽署的聲明書表示同意接受有關合同擬本的條件，且土地委員會亦於二零零六年十一月二十三日舉行了會議，並同意批准有關申請，而該意見書已於二零零七年三月十六日經行政長官的批示確認。

九、但申請公司於二零零六年十月十八日再次向土地工務運輸局遞交了一份新的建築修改計劃，擬增加總建築面積及更改酒店的級數。根據土地工務運輸局局長於二零零七年二月二十七日所作的批示，上述修改計劃可獲核准，但仍須遵守一些技術要件。

十、基於此，以及由於未能將上述一幅佔地面積 73,546 平方米的地塊歸還給澳門特別行政區，以納入其私產，所以未能完成有關程序。

十一、此外，百寶來娛樂（澳門）股份有限公司（後改稱新濠博亞博彩（澳門）股份有限公司）於二零零六年九月八日，與永利渡假村（澳門）股份有限公司訂立在澳門特別行政

Desenvolvimento de Infra-estruturas (GDI), pela Autoridade de Aviação Civil (AAC) e pela Direcção dos Serviços de Turismo (DST) que emitiram pareceres técnicos impondo a observância de determinadas condições, nomeadamente, no que respeita à cota altimétrica das construções que deverá ser inferior a 160 NMM.

4. Posteriormente, mediante requerimento apresentado em 4 de Fevereiro de 2005, fundamentado no interesse de satisfazer necessidades do mercado, a interessada apresentou um estudo prévio de alteração do plano de aproveitamento que, embora mantenha o tema inicial do complexo hoteleiro «City of Dreams», altera a distribuição de áreas por hotel, reduz as áreas brutas de construção e a altura da quase totalidade das torres de hotel, de modo a dar cumprimento às prescrições da AAC.

5. Instruído o procedimento, a DSSOPT procedeu à análise do mérito do pedido, pronunciando-se no sentido do seu deferimento atentos o valor do investimento e as vantagens que o empreendimento representa quer para o sector do turismo quer para o desenvolvimento global da zona do COTAI, e definiu as condições a que a concessão deve obedecer, vertidas na respectiva minuta de contrato.

6. Tendo em conta que a requerente não possui a qualidade de concessionária ou subconcessionária para a exploração de jogos de fortuna ou azar ou outros jogos em casino na Região Administrativa Especial de Macau (RAEM), as áreas destinadas a casino e zona de jogo foram, nesta fase do procedimento, consideradas como áreas de hotel.

7. A atribuição da referida concessão implica a desanexação e a reversão para o domínio privado da RAEM da parcela de terreno com a área de 73 546 m<sup>2</sup>, que faz parte integrante do terreno descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 23 053, concedido por arrendamento a favor da sociedade com a firma «A Elite — Sociedade de Desenvolvimento Educacional, S.A.», pelo Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 52/2001, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 27, II Série, de 4 de Julho de 2001.

8. Não obstante, obtida a concordância da sociedade requerente relativamente às condições constantes da minuta de contrato, mediante declaração apresentada em 17 de Outubro de 2006, o procedimento seguiu os seus trâmites, tendo a Comissão de Terras, em sessão de 23 de Novembro de 2006, emitido parecer favorável ao deferimento do pedido, homologado por despacho de S. Ex.<sup>a</sup> o Chefe do Executivo, de 16 de Março de 2007.

9. Entrementes, em 18 de Outubro de 2006, a sociedade requerente apresentou um novo projecto de alteração de arquitectura, de acordo com o qual é aumentada a área bruta de construção e alterada a categoria dos hotéis, tendo, por despacho do director da DSSOPT, de 27 de Fevereiro de 2007, sido considerado passível de aprovação condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos.

10. Nesta circunstância e uma vez que a sobredita parcela de terreno com a área de 73 546 m<sup>2</sup> não revertera ainda para o domínio privado da RAEM, não foi possível finalizar a tramitação do procedimento.

11. Ademais, em 8 de Setembro de 2006 foi celebrado o contrato de subconcessão para a exploração de jogos de fortuna ou azar ou outros jogos em casino na RAEM entre a sociedade

區經營娛樂場幸運博彩或其他方式的博彩轉批給合同，並經特區政府批准及確認。

十二、根據附於轉批給合同所組成部分的投資計劃訂定的條件，次承批公司承諾在一幅面積113,325平方米，位於氹仔島，鄰近路氹連貫公路及澳門科技大學的土地，興建一座渡假村、酒店及娛樂場綜合體。有關批給是由新濠酒店及渡假村（澳門）有限公司所申請，而該公司是由持有其96%股份的次承批公司及Grupo PBL Entertainment (Macau) Limited的另一間附屬公司所擁有。

十三、新濠酒店及渡假村（澳門）有限公司於二零零七年五月十日遞交申請，請求將次承批公司新濠博亞博彩（澳門）股份有限公司作為該土地批給合同的一方，以便確保將娛樂場的獨立單位轉予後者，以及修改該合同的條款，尤其有關土地的利用及用途、按用途分配的建築面積及按該用途分配的租金等方面。

十四、申請公司並通知，次承批公司新濠博亞博彩（澳門）股份有限公司已向博彩監察協調局申請，將附於轉批給合同的投資計劃第1點所指的、原本由次承批公司負責興建的渡假村、酒店及娛樂場綜合體的投資項目，改由新濠酒店及渡假村（澳門）有限公司興建，並請求將興建有關項目的費用算作次承批公司履行該投資計劃所指的義務內。

十五、新濠博亞博彩（澳門）股份有限公司，辦事處設於澳門蘇亞利斯博士大馬路25號互助會大廈1樓13號室及註冊於商業及動產登記局第24325（SO）號。

十六、有關間接進行投資的申請已於二零零七年六月一日獲經濟財政司司長批准。

十七、經聽取博彩監察協調局的意見後，土地工務運輸局進行修改批給合同擬本的工作。新濠酒店及渡假村（澳門）有限公司【當時已改稱新濠博亞（新濠天地）發展有限公司】，以及新濠博亞博彩（澳門）股份有限公司透過於二零零七年十一月六日所遞交的聲明書，表示同意合同的擬本。

十八、有關案卷再次送回土地委員會審議，而該委員會於二零零七年十一月十九日舉行了會議，並對有關申請發出贊同意見。

十九、土地委員會的意見於二零零八年一月二十一日經行政長官的批示確認。

二十、土地面積為113,325平方米，以字母“A”及“B”標示在地圖繪製暨地籍局於二零零六年十一月七日發出的第6328/2005號地籍圖。

Wynn Resorts (Macau), S.A. e a «PBL Diversões (Macau), S.A.», cuja firma foi posteriormente alterada para «Melco PBL Jogos (Macau), S.A.», autorizado e confirmado pelo governo da RAEM.

12. Nos termos do plano de investimento anexo ao referido contrato de subconcessão e do qual faz parte integrante, a subconcessionária comprometeu-se a executar um complexo resort-hotel-casino no terreno com a área de 113 325 m<sup>2</sup>, situado na zona do COTAI, junto à Estrada do Istmo e à Universidade de Ciência e Tecnologia de Macau, cuja concessão foi requerida pela «Melco Hotéis e Resorts (Macau) Limitada», sociedade esta detida em 96% pela subconcessionária e por outra subsidiária do Grupo PBL Entertainment (Macau) Limited.

13. Assim, através de requerimento apresentado em 10 de Maio de 2007, a sociedade «Melco Hotéis Resorts (Macau) Limitada» solicitou a inclusão da subconcessionária «Melco PBL Jogos (Macau) S.A.» como parte do contrato de concessão do aludido terreno, de forma a assegurar a transmissão a favor desta da fracção autónoma destinada a casino, bem como a alteração de cláusulas desse contrato no que concerne ao aproveitamento e finalidade do terreno, às áreas brutas de construção por finalidade e à renda relativa a essas finalidades.

14. A sociedade requerente informou também que a subconcessionária «Melco PBL Jogos (Macau) S.A.» já tinha solicitado à Direcção da Inspeção e Coordenação de Jogos (DICJ) que o investimento no Resort-Hotel-Casino, previsto no ponto 1 do plano de investimento anexo ao contrato de subconcessão, que à subconcessionária cumpre realizar, seja executado pela sociedade «Melco Hotéis e Resorts (Macau) Limitada» e que as despesas a efectuar com a execução do empreendimento sejam contabilizadas para efeitos do cumprimento das obrigações da subconcessionária no âmbito do referido plano de investimento.

15. A sociedade «Melco PBL Jogos (Macau) S.A.» tem sede na Avenida Dr. Mário Soares, n.º 25, Edifício Montepio, 1.º andar, Comp. 13, em Macau e encontra-se registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 24 325 (SO).

16. Este pedido de realização indirecta do investimento foi autorizado por despacho do Senhor Secretário para a Economia e Finanças, de 1 de Junho de 2007.

17. Neste contexto, colhido o parecer da DICJ, a DSSOPT procedeu à alteração da minuta do contrato de concessão que mereceu a concordância da sociedade «Melco Hotéis Resorts (Macau) Limitada» que entretanto alterou a firma para «Melco PBL (COD) Desenvolvimento Limitada» e da sociedade «Melco PBL Jogos (Macau), S.A.», mediante declaração apresentada em 6 de Novembro de 2007.

18. O procedimento foi, de novo, submetido à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 19 de Novembro de 2007, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

19. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.<sup>ª</sup> o Chefe do Executivo, de 21 de Janeiro de 2008.

20. O terreno objecto de concessão, com a área de 113 325 m<sup>2</sup>, encontra-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta cadastral n.º 6 328/2005, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 7 de Novembro de 2006.

二十一、上述地塊“**A**”屬標示在物業登記局第23053號的土地的一部分，而地塊“**B**”則在該局沒有標示。

二十二、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。按照於二零零八年二月十一日提交，並由Garry Wayne Saundus，已婚，美國籍，居於美國，89134，NV，拉斯維加斯，Players Club Drive 9004，及鍾玉文，已婚，中國籍，居於香港，Midlevels，Robinson Road 10，The Grand Panorama，Block 4，31樓，B座，以新濠博亞（新濠天地）發展有限公司董事及其代表身分，及何猷龍，已婚，加拿大國籍，居於澳門洗星海大馬路105號珠江大廈19樓A至C及K至N座，以新濠博亞博彩（澳門）股份有限公司受權人身分，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Hugo Ribeiro Couto私人公證員核實。

二十三、合同第九條款1)項所述的分期繳付溢價金已透過土地委員會於二零零八年一月三十一日發出的第10/2008號非經常性收入憑單，於二零零八年二月十一日在澳門財稅廳收納處繳付（收據編號13136），其副本已存於有關案卷內。

二十四、根據二零零八年七月十六日新濠博亞（新濠天地）發展有限公司遞交的資料，該公司更改其葡文名稱為Melco Crown (COD) Desenvolvidimentos, Limitada，但保留公司的中文名稱，所以申請將公司的新葡文名稱納入在規範的批給修改合同的批示內。

二十五、另一方面，根據博彩監察協調局二零零八年六月二十四日的公函，經濟財政司司長已批准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經營的有關次承批公司更改葡文名稱為Melco Crown Jogos (Macau), S.A.。

#### 第一條款——合同標的

1. 透過本合同，甲方以租賃制度及免除公開競投方式批予乙方一幅面積113,325（拾壹萬叁仟叁佰貳拾伍）平方米，位於氹仔島，鄰近路氹連貫公路，路氹填海區，價值為\$842,134,033.00（澳門幣捌億肆仟貳佰壹拾叁萬肆仟零叁拾叁元整），在地圖繪製暨地籍局於二零零八年一月二十八日發出的第6328/2005號地籍圖中以字母“**A**”及“**B**”標示的土地，以下簡稱土地。上述地籍圖為本合同的組成部分。

2. 構成該土地的兩幅地塊的登記資料如下：以字母“**A**”標示於上述地籍圖，面積73,546（柒萬叁仟伍佰肆拾陸）平方米，標示於物業登記局第23053號的地塊；而以字母“**B**”標示

21. A parcela «**A**» é a parte integrante do prédio descrito na CRP sob o n.º 23 053, e a parcela «**B**» não se encontra descrita na CRP.

22. 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 às sociedades requerente e por estas expressamente aceites, conforme declarações apresentadas em 11 de Fevereiro de 2008, assinadas por Garry Wayne Saundus, casado, de nacionalidade americana, com domicílio em 9 004 Players Club Drive, Las Vegas, NV, 89 134, Estados Unidos da América e Chung, Yuk Man, casado, de nacionalidade chinesa, com domicílio em Flat B, 31/F, Block 4, The Grand Panorama, 10 Robinson Road, Midlevels, Hong Kong, ambos na qualidade de administradores e em representação da sociedade «Melco PBL (COD) Desenvolvidimentos Limitada» e por Ho, Lawrence Yau Lung, casado, de nacionalidade canadiana, com domicílio em Macau, na Avenida Xiang Xin Hai, n.º 105, Edifício Zhu Kuan, 19.º andar A-C e K-N, na qualidade de procurador da sociedade «Melco PBL Jogos (Macau), S.A.», qualidade e poderes verificados pelo Cartório do Notário Privado Hugo Ribeiro Couto, conforme reconhecimento exarado nas referidas declarações.

23. A prestação de prémio referida na alínea 1) da cláusula nona do contrato foi paga na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau em 11 de Fevereiro de 2008 (receita n.º 13 136), através da guia de receita eventual n.º 10/2008, emitida pela Comissão de Terras em 31 de Janeiro de 2008 cujo duplicado se encontra arquivado no processo dessa Comissão.

24. Em 16 de Julho de 2008, a sociedade «Melco PBL (COD) Desenvolvidimentos Limitada» informou que a sua firma em português fora alterada para «Melco Crown (COD) Desenvolvidimentos, Limitada», mantendo-se a firma em chinês, pelo que requereu que a nova firma fique a constar do despacho que titula o contrato de concessão.

25. Por outro lado, segundo ofício da DICJ, de 24 de Junho de 2008, o Secretário para a Economia e Finanças autorizou a alteração da firma da sociedade subconcessionária para a exploração de jogos de fortuna ou azar ou outros jogos em casino na RAEM para «Melco Crown Jogos (Macau), S.A.».

#### Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Pelo presente contrato o primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de concurso público, o terreno com a área de 113 325 m<sup>2</sup> (cento e treze mil trezentos e vinte e cinco metros quadrados), situado junto à Estrada do Istmo, na zona de aterro entre as ilhas de Coloane e da Taipa (COTAI), com o valor atribuído de \$ 842 134 033,00 (oitocentos e quarenta e dois milhões cento e trinta e quatro mil e trinta e três patacas), demarcado e assinalado com as letras «**A**» e «**B**» na planta n.º 6 328/2005, emitida pela DSCC, em 28 de Janeiro de 2008, que faz parte integrante do presente contrato, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. A situação registral das duas parcelas que constituem o terreno é a seguinte: a parcela de terreno assinalada com a letra «**A**» na referida planta, com a área de 73 546 m<sup>2</sup> (setenta e três mil quinhentas e quarenta e seis metros quadrados), está descrita sob o n.º 23 053 na CRP; a parcela de terreno assinalada com a letra «**B**» na mesma planta, com a área de 39 779 m<sup>2</sup> (trinta e

於上述地籍圖，面積為39,779（叁萬玖仟柒佰柒拾玖）平方米的地塊，尚未標示在物業登記局。

#### 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。

#### 第三條款——土地的利用及用途

1. 土地用作興建一座由多幢屬分層所有權制度的樓宇組成的綜合式酒店，其建築面積按用途分配如下：

- 1) 娛樂場：..... 建築面積2,200平方米；
- 2) 五星級酒店：..... 建築面積260,956平方米；
- 3) 四星級酒店：..... 建築面積46,920平方米；
- 4) 五星級公寓式酒店：..... 建築面積106,882平方米；
- 5) 停車場（五星級酒店）：..... 建築面積43,182平方米；
- 6) 停車場（四星級酒店）：..... 建築面積1,928平方米；
- 7) 停車場（五星級公寓式酒店）：建築面積7,353平方米；
- 8) 室外範圍：..... 面積45,735平方米。

2. 上款所述面積在為發出有關使用准照而作檢查時可作修改。

#### 第四條款——獨立單位的轉讓

1. 在完成有關的分層所有權登記之後30（叁拾）天內，透過將來簽訂的公證書，乙方必須把價值為\$3,748,250.00（澳門幣叁佰柒拾肆萬捌仟貳佰伍拾元整），在將興建樓宇內作為娛樂場的獨立單位轉讓給丙方。

2. 乙方須向甲方提交已作出上款所述轉讓的證明文件。

#### 第五條款——租金

1. 在土地利用期間，每平方米批出土地乙方每年須繳付的租金為\$30.00（澳門幣叁拾元整），總金額為\$3,399,750.00（澳門幣叁佰叁拾玖萬玖仟柒佰伍拾元整）；

nove mil setecentos e setenta e nove metros quadrados), não se encontra descrita na CRP.

#### Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, a contar 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 complexo hoteleiro, constituído por vários edifícios, em regime de propriedade horizontal, com as seguintes áreas brutas de construção por finalidade:

- 1) Casino: ..... com a área bruta de construção de 2 200 m<sup>2</sup>;
- 2) Hotel de 5 estrelas: ..... com a área bruta de construção de 260 956 m<sup>2</sup>;
- 3) Hotel de 4 estrelas: ..... com a área bruta de construção de 46 920 m<sup>2</sup>;
- 4) Hotel-apartamento de 5 estrelas: ..... com a área bruta de construção de 106 882 m<sup>2</sup>;
- 5) Estacionamento: ..... com a área bruta de construção de 43 182 m<sup>2</sup>;  
(Hotel de 5 estrelas)
- 6) Estacionamento:..... com a área bruta de construção de 1 928 m<sup>2</sup>;  
(Hotel de 4 estrelas)
- 7) Estacionamento:..... com a área bruta de construção de 7 353 m<sup>2</sup>;  
(Hotel-apartamento de 5 estrelas)
- 8) Área livre: ..... com a área de 45 735 m<sup>2</sup>.

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 — Transmissão de fracção autónoma

1. O segundo outorgante obriga-se a transmitir a favor do terceiro outorgante, mediante escritura pública a celebrar no prazo de 30 (trinta) dias após o registo da respectiva propriedade horizontal, a fracção autónoma do edifício a construir, destinada a «Casino», à qual é atribuída o valor de \$ 3 748 250,00 (três milhões setecentas e quarenta e oito mil duzentas e cinquenta patacas).

2. O segundo outorgante deve apresentar ao primeiro outorgante documento comprovativo da transmissão referida no número anterior.

#### Cláusula quinta — 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 \$ 3 399 750,00 (três milhões trezentas e noventa e nove mil setecentas e cinquenta patacas).

2. 在土地利用完成後，繳付的總金額改為\$7,236,350.00（澳門幣柒佰貳拾叁萬陸仟叁佰伍拾元整），其計算如下：

1) 娛樂場：

2,200平方米 x \$15.00 / 平方米 .....\$33,000.00；

2) 五星級酒店：

260,956平方米 x \$15.00 / 平方米.....\$3,914,340.00；

3) 四星級酒店：

46,920平方米 x \$15.00 / 平方米.....\$703,800.00；

4) 五星級公寓式酒店：

106,882平方米 x \$15.00 / 平方米.....\$1,603,230.00；

5) 停車場（五星級酒店）：

43,182平方米 x \$10.00 / 平方米.....\$431,820.00；

6) 停車場（四星級酒店）：

1,928平方米 x \$10.00 / 平方米 .....\$19,280.00；

7) 停車場（五星級公寓式酒店）：

7,353平方米 x \$10.00 / 平方米 .....\$73,530.00；

8) 室外範圍

45,735平方米 x \$10.00 / 平方米.....\$457,350.00。

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之新訂租金的即時實施。

*第六條款——利用期限*

1. 土地的總利用限期為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. 前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。

*第七條款——罰款*

1. 除有適當解釋且為甲方接受的特殊原因外，乙方不遵守上條款所訂的利用期限，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）；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被證實為非乙方所能控制的特殊重要情況，則免除乙方承擔前款所指的責任。

2. Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de \$ 7 236 350,00 (sete milhões duzentas e trinta e seis mil trezentas e cinquenta patacas), resultante da seguinte discriminação:

1) Casino:

2 200 m<sup>2</sup> x \$15,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 33 000,00;

2) Hotel de 5 estrelas:

260 956 m<sup>2</sup> x \$15,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 3 914 340,00;

3) Hotel de 4 estrelas:

46 920 m<sup>2</sup> x \$15,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 703 800,00;

4) Hotel-apartamento de 5 estrelas:

106 882 m<sup>2</sup> x \$15,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 1 603 230,00;

5) Estacionamento (Hotel de 5 estrelas):

43 182 m<sup>2</sup> x \$10,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 431 820,00;

6) Estacionamento (Hotel de 4 estrelas):

1 928 m<sup>2</sup> x \$10,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 19 280,00;

7) Estacionamento (Hotel-apartamento de 5 estrelas):

7 353 m<sup>2</sup> x \$10,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 73 530,00;

8) Área livre:

45 735 m<sup>2</sup> x \$10,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 457 350,00.

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.

*Cláusula sexta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 60 (sessenta) 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 sétima — 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. 僅因不可預見及不可抵抗的事件而引發的情況，才被視為不可抗力。

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。

#### 第八條款——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\$3,399,750.00（澳門幣叁佰叁拾玖萬玖仟柒佰伍拾元整）。

2. 上款所指的保證金金額應按每年有關年租的數值調整。

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。

#### 第九條款——合同溢價金

乙方須向甲方繳付合同溢價金，總額為\$842,134,031.00（澳門幣捌億肆仟貳佰壹拾叁萬肆仟零叁拾壹元整），其繳付方式如下：

1) 當按七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定聲明接受本合同的條件時，須繳付\$300,000,000.00（澳門幣叁億元整）；

2) 餘款\$542,134,031.00（澳門幣伍億肆仟貳佰壹拾叁萬肆仟零叁拾壹元整），連同年利率5%的利息，分9（玖）期繳付，以半年為一期，每期金額相等，即本金連利息合共\$68,014,449.00（澳門幣陸仟捌佰零壹萬肆仟肆佰肆拾玖元整）。第一期須於規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈後六（陸）個月內繳付。

#### 第十條款——來自土地的剩餘物料

1. 未得甲方事先書面批准，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，應存放於甲方指定的地點。

4. 乙方違反本條款的規定，須受下列罰則處分，且不妨礙其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：

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. 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 oitava — 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 \$ 3 399 750,00 (três milhões trezentas e noventa e nove mil setecentas e cinquenta 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 Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT).

#### Cláusula nona — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante global de \$ 842 134 031,00 (oitocentos e quarenta e dois milhões cento e trinta e quatro mil e trinta e uma patacas), da seguinte forma:

1) \$ 300 000 000,00 (trezentos milhões de patacas), aquando da declaração de 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;

2) O remanescente, no valor de \$ 542 134 031,00 (quinhentos e quarenta e dois milhões cento e trinta e quatro mil e trinta e uma patacas), que vence juros à taxa anual de 5%, é pago em 9 (nove) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 68 014 449,00 (sessenta e oito milhões catorze mil quatrocentas e quarenta e nove patacas), cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

#### Cláusula décima — Materiais sobranes 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. 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) 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

僅在乙方遞交已全數繳付本合同第九條款規定的溢價金的證明後，方發出使用准照。

#### 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，而承讓人亦須受本合同修改後的條件約束。

2. 為保證工程所需的融資，乙方可按照十二月二十六日第 51/83/M 號法令第二條的規定，將現批給土地的租賃權向信貸機構作自願性抵押。

#### 第十三條款——監督

在批給土地的利用期間，乙方必須准許行政當局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，使其有效地執行任務。

#### 第十四條款——失效

1. 本合同在下列情況下失效：

1) 第七條款規定的加重罰款的期限屆滿；

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，但有適當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以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

3. 合同的失效將導致全部或部分土地，連同其上的所有改善物歸甲方所有，而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) 土地利用已完成，未經同意而更改土地的利用及/或批給用途；

3) 違反第十二條款的規定，將批給所帶來的情況轉讓；

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 a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula nona do presente contrato se encontra pago na sua totalidade.

#### 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 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 prevista na cláusula sétima;

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, total ou parcial, do terreno, à posse do primeiro outorgante, com todas as benfeitorias aí introduzidas, 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) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula décima segunda;



- 4) 不履行第九條款訂定的義務；
- 5) 四次或以上重複不履行第十條款規定的義務。

2. 本合同的解除由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

#### 第十六條款——娛樂場的歸還

當由永利渡假村（澳門）股份有限公司與丙方於二零零六年九月八日簽訂的合同之標的——經營娛樂場幸運博彩或其他方式博彩的轉批給，因有關的期限屆滿或合同內規定的其他原因而被撤銷時，須無償並自動地將無帶任何責任及負擔，作為娛樂場的獨立單位及用於博彩業務的設備及用具，包括設於娛樂場以外地方的設備及用具，歸還給甲方。

#### 第十七條款——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的任何爭訟的法院。

#### 第十八條款——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。

4) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula nona.

5) Incumprimento repetido, a partir da 4.<sup>a</sup> infracção, das obrigações estabelecidas na cláusula décima.

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

#### Cláusula décima sexta — Reversão do casino

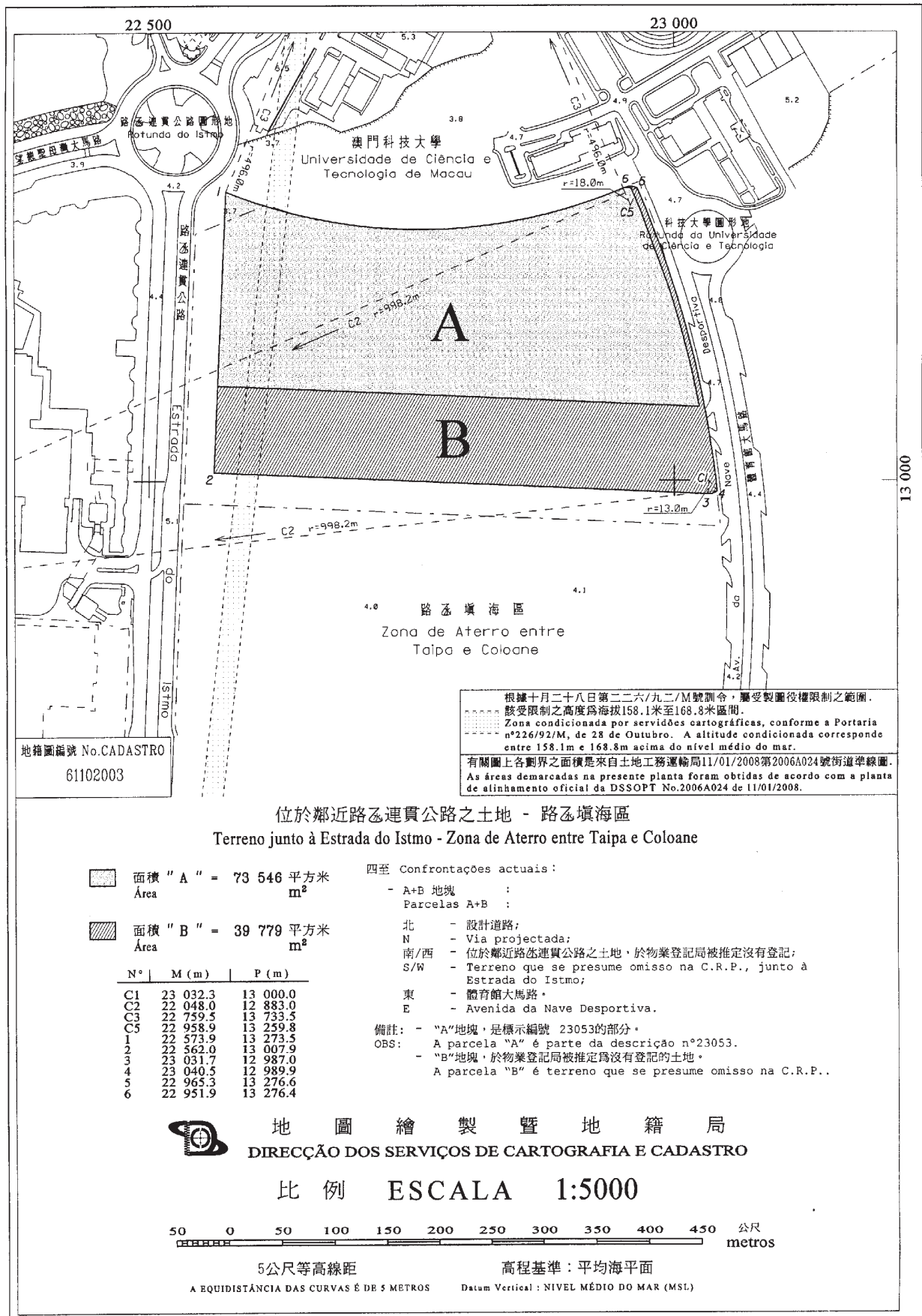
A extinção da subconcessão para a exploração de jogos de fortuna ou azar ou outros jogos em casino, objecto do contrato celebrado em 8 de Setembro de 2006, entre a sociedade Wynn Resorts (Macau), S.A. e o terceiro outorgante, por decurso do respectivo prazo ou por outra causa prevista no contrato, implica a reversão gratuita e automática, livre de quaisquer ónus ou encargos, para o primeiro outorgante, da fracção autónoma destinada a casino, assim como dos equipamentos e utensilagem afectos aos jogos, ainda que se encontrem fora daquele.

#### Cláusula décima sétima — 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 oitava — 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.



地籍圖編號 No.CADASTRO  
61102003

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158.1米至168.8米區間。  
Zona condicionada por servidões cartográficas, conforme a Portaria nº226/92/M, de 28 de Outubro. A altitude condicionada corresponde entre 158.1m e 168.8m acima do nível médio do mar.  
有關圖上各劃界之面積是來自土地工務運輸局11/01/2008第2006A024號街道學線圖。As áreas demarcadas na presente planta foram obtidas de acordo com a planta de alinhamento oficial da DSSOPT No.2006A024 de 11/01/2008.

位於鄰近路丞連貫公路之土地 - 路丞填海區  
Terreno junto à Estrada do Istmo - Zona de Aterro entre Taipa e Coloane

面積 "A" = 73 546 平方米  
Área m<sup>2</sup>

面積 "B" = 39 779 平方米  
Área m<sup>2</sup>

N°	M (m)	P (m)
C1	23 032.3	13 000.0
C2	22 048.0	12 883.0
C3	22 759.5	13 733.5
C5	22 958.9	13 259.8
1	22 573.9	13 273.5
2	22 562.0	13 007.9
3	23 031.7	12 987.0
4	23 040.5	12 989.9
5	22 965.3	13 276.6
6	22 951.9	13 276.4

四至 Confrontações actuais :

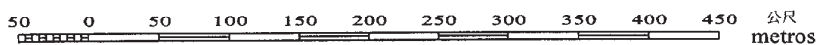
- A+B 地塊 : Parcelas A+B :
- 北 - 設計道路;
- N - Via projectada;
- 南/西 - 位於鄰近路丞連貫公路之土地，於物業登記局被推定沒有登記;
- S/W - Terreno que se presume omisso na C.R.P., junto à Estrada do Istmo;
- 東 - 體育館大馬路。
- E - Avenida da Nave Desportiva.

備註: - "A"地塊，是標示編號 23053的部分。  
OBS: A parcela "A" é parte da descrição nº23053.  
- "B"地塊，於物業登記局被推定為沒有登記的土地。  
A parcela "B" é terreno que se presume omisso na C.R.P..



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)

批示編號 25 / 運輸工務司 / 2008 土地委員會意見書編號 64/2007 於 19/11/2007 6328/2005 於 28/01/2008  
Despacho no. SOPT Parecer da C.T. no. de de de