

第 67/2013 號運輸工務司司長批示

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 67/2013

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5,230平方米，位於氹仔島新城市中心，稱為BT17地段，標示於物業登記局第23193號的土地的批給，以興建一座設有停車場及室外範圍的五星級酒店。

二、本批示即時生效。

二零一三年十二月十日

運輸工務司司長 劉仕堯

附件

(土地工務運輸局第6446.02號案卷及
土地委員會第6/2013號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——新濠鋒發展股份有限公司。

鑒於：

一、“新濠鋒發展股份有限公司”，先前商業名稱為“奇景投資股份有限公司”、“新濠博亞（澳門皇冠）發展股份有限公司”及“新濠皇冠（澳冠）發展股份有限公司”，總址設於澳門氹星海大馬路，金龍中心22字樓，登記於商業及動產登記局第19596號，根據以其名義作出的第31125F號登錄，該公司擁有一幅以租賃制度批出，面積5,230平方米，位於氹仔島新城市中心，稱為BT17地段，標示於物業登記局第23193號的土地的批給所衍生權利。

二、上述批給由公佈於二零零六年三月一日第九期《澳門特別行政區公報》第二組的第20/2006號運輸工務司司長批示附件III所載的合同約束。

三、根據合同第三條款的規定，土地是用作興建一座設有停車場及室外範圍的五星級酒店。

四、承批公司於二零一一年三月八日向土地工務運輸局遞交了一份修改建築計劃。根據該局局長於二零一一年七月十九日所作的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

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 5 230 m², situado na ilha da Taipa, na Baixa da Taipa, designado por lote BT17, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 23 193, para ser aproveitado com a construção de um hotel de 5 estrelas com estacionamento e área livre.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

10 de Dezembro de 2013.

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

ANEXO

(Processo n.º 6 446.02 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 6/2013 da
Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

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

A sociedade Altira Desenvolvimentos, S.A., como segundo outorgante.

Considerando que:

1. A sociedade «Altira Desenvolvimentos, S.A.», anteriormente com a firma «Grandes Maravilhas, Investimentos, S.A.», «Melco PBL (Crown Macau) Desenvolvimentos, S.A.» e «Melco Crown (CM) Desenvolvimentos, S.A.», com sede em Macau, na Avenida Xian Xing Hai, Centro Golden Dragon, 22.º andar, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 19 596, é titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 5 230 m², situado na ilha da Taipa, na Baixa da Taipa, designado por lote BT17, descrito na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob o n.º 23 193, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 31 125F.

2. A aludida concessão rege-se pelo contrato constante do Anexo III do Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 20/2006, publicado no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau n.º 9, II Série, de 1 de Março de 2006.

3. De acordo com o estabelecido na cláusula terceira do contrato de concessão, o terreno é aproveitado com a construção de um hotel de 5 estrelas, com estacionamento e área livre.

4. Em 8 de Março de 2011, a concessionária submeteu à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, um projecto de alteração de arquitectura, o qual foi considerado passível de aprovação, sujeito ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho do director desses Serviços, de 19 de Julho de 2011.

五、承批公司請求根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，批准按照上述計劃，更改土地的利用及修改批給合同。

六、在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務運輸局計算了應得的回報並制定有關修改批給合同擬本。承批公司於二零一三年一月十一日遞交聲明書，表示接納該擬本。

七、合同標的土地的面積為5,230平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零一三年一月二十二日發出的第560/1989號地籍圖中定界。

八、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零一三年五月九日舉行會議，同意批准有關申請。有關意見書已於二零一三年六月二十一日經行政長官的批示確認。

九、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承批公司。承批公司透過二零一三年七月十六日，由陳應達，職業住所位於澳門，氹仔島與路環島之間的路氹連貫公路，新濠天地綜合大樓，Hard Rock酒店2M字樓，以“新濠鋒發展股份有限公司”的受權人身份簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於上述聲明書上的確認，其身分及權力已經私人公證員Hugo Ribeiro Couto核實。

十、承批公司已繳付由本批示規範的合同第二條所訂的溢價金。

第一條——合同標的

1. 本合同標的為修改一幅以租賃制度批出，面積5,230（伍仟貳佰叁拾）平方米，位於氹仔島，新城市中心，名為BT17地段之土地批給，該土地定界及標示於地圖繪製暨地籍局於二零一三年一月二十二日發出的第560/1989號地籍圖中，標示於物業登記局第23193號，其批給所衍生的權利以乙方名義登錄於第31125F號。有關批給由組成二零零六年三月一日第九期《澳門特別行政區公報》第二組公佈的第20/2006號運輸工務司司長批示附件III的合同規範。

2. 鑒於上款所述，由第20/2006號運輸工務司司長批示的附件III規範的合同第三條款及第四條款的內容修改如下：

“第三條款——土地的利用及用途

1. 土地用作興建一座五星級的酒店，其建築面積如下：

1) 五星級酒店(包括避火層面積)：..... 89,014平方米；

5. A concessionária solicitou autorização para a modificação do aproveitamento do terreno, em conformidade com o referido projecto e a consequente revisão do contrato de concessão, ao abrigo do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

6. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta de contrato de revisão de concessão que foi aceite pela concessionária, mediante declaração apresentada em 11 de Janeiro de 2013.

7. O terreno objecto do contrato, com a área de 5 230 m², encontra-se demarcado na planta n.º 560/1989, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 22 de Janeiro de 2013.

8. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 9 de Maio de 2013, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 21 de Junho de 2013.

9. 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 concessionária e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 16 de Julho de 2013, assinada por Chan Ying Tat, com domicílio profissional em Macau, na Estrada do Istmo, entre as ilhas da Taipa e de Coloane, Complexo City of Dreams, Hotel Hard Rock, andar 2M, na qualidade de procurador da sociedade «Altira Desenvolvimentos, S.A.», qualidade e poderes verificados pelo notário privado Hugo Ribeiro Couto, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

10. A concessionária pagou o prémio estipulado no artigo segundo do contrato titulado pelo presente despacho.

Artigo primeiro — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 5 230 m² (cinco mil, duzentos e trinta metros quadrados), designado por lote BT17, situado na Baixa da Taipa, na ilha da Taipa, demarcado e assinalado na planta n.º 560/1989, emitida em 22 de Janeiro de 2013, pela DSCC, descrito na CRP sob o n.º 23 193 e cujo direito resultante da concessão se acha inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 31 125F, a qual se rege pelo contrato que constitui o Anexo III do Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 20/2006, publicado no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau n.º 9, II Série, de 1 de Março de 2006.

2. Em consequência do referido no número anterior, as cláusulas terceira e quarta do contrato constante do Anexo III do Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 20/2006 passam a ter a seguinte redacção:

«Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um hotel de cinco estrelas, com as seguintes áreas brutas de construção:

1) Hotel de cinco estrelas (incluindo a área destinada a piso do refúgio):89 014 m²;

2) 停車場: 13,675平方米;

3) 室外範圍: 1,642平方米。

2.

第四條款——租金

1.

1)

2) 在土地利用完成後，租金將改為總金額\$1,488,380.00 (澳門幣壹佰肆拾捌萬捌仟叁佰捌拾元整)，其說明如下：

(1) 酒店: 89,014平方米x\$15.00/平方米
\$1,335,210.00;

(2) 停車場: 13,675平方米x\$10.00/平方米
\$136,750.00;

(3) 室外範圍: 1,642平方米x\$10.00/平方米
\$16,420.00。

2. ”

第二條——合同溢價金

除了按照受第20/2006號運輸工務司司長批示附件III規範的批給合同第八條款第1)及2)項規定的條件繳付\$149,727,854.00 (澳門幣壹億肆仟玖佰柒拾貳萬柒仟捌佰伍拾肆元整)外，根據是次修改，當乙方按照七月五日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定接受本合同的條件時，須向甲方繳付金額為\$19,627,357.00 (澳門幣壹仟玖佰陸拾貳萬柒仟叁佰伍拾柒元整)的合同溢價金。

第三條——解除

1. 倘發生下列任一事實，本批給可被解除：

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20/2006號運輸工務司司長批示附件III規範的批給合同第十條款的規定，將批給所衍生的狀況轉讓。

2. 批給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。

第四條——準用

所有在本修改合同中沒有明確被刪除者，在二零零六年三月一日第九期《澳門特別行政區公報》第二組公佈的第20/2006號

2) Estacionamento: 13 675 m²;

3) Área livre: 1 642 m².

2.

Cláusula quarta — Renda

1.

1)

2) Após a conclusão de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de \$ 1 488 380,00 (um milhão, quatrocentas e oitenta e oito mil, trezentas e oitenta patacas), resultante da seguinte discriminação:

(1) Hotel: 89 014 m² x \$ 15,00/m² \$ 1 335 210,00;

(2) Estacionamento: 13 675 m² x \$ 10,00/m²
\$ 136 750,00;

(3) Área livre: 1 642 m² x \$ 10,00/m² \$ 16 420,00.

2. »

Artigo segundo — Prémio do contrato

Sem prejuízo do pagamento da quantia de \$ 149 727 854,00 (cento e quarenta e nove milhões, setecentas e vinte e sete mil, oitocentas e cinquenta e quatro patacas), nas condições estipuladas nas alíneas 1) e 2) da cláusula oitava do contrato de concessão, titulado pelo Anexo III do Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 20/2006, o segundo outorgante paga ainda ao primeiro outorgante, por força da presente revisão, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 19 627 357,00 (dezanove milhões, seiscentas e vinte e sete mil, trezentas e cinquenta e sete patacas), aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

Artigo terceiro — Rescisão

1. A concessão pode ser rescindida quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

1) Falta de 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 do contrato titulado pelo Anexo III do Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 20/2006.

2. A rescisão da concessão é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau.

Artigo quarto — Remissão

Em tudo o que não foi expressamente afastado pela presente revisão, mantém-se a vigência do contrato inicial, titulado pelo Anexo III do Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 20/2006, publicado no *Boletim Oficial* da

運輸工務司司長批示的附件III規範的最初合同的條款繼續生效。

第五條——有權限法院

澳門特別行政區法院為有權解決由本合同所產生任何爭訟的法院。

第六條——適用法例

如有遺漏，本合同以七月五日第6/80/M號法律和其他適用的法例規範。

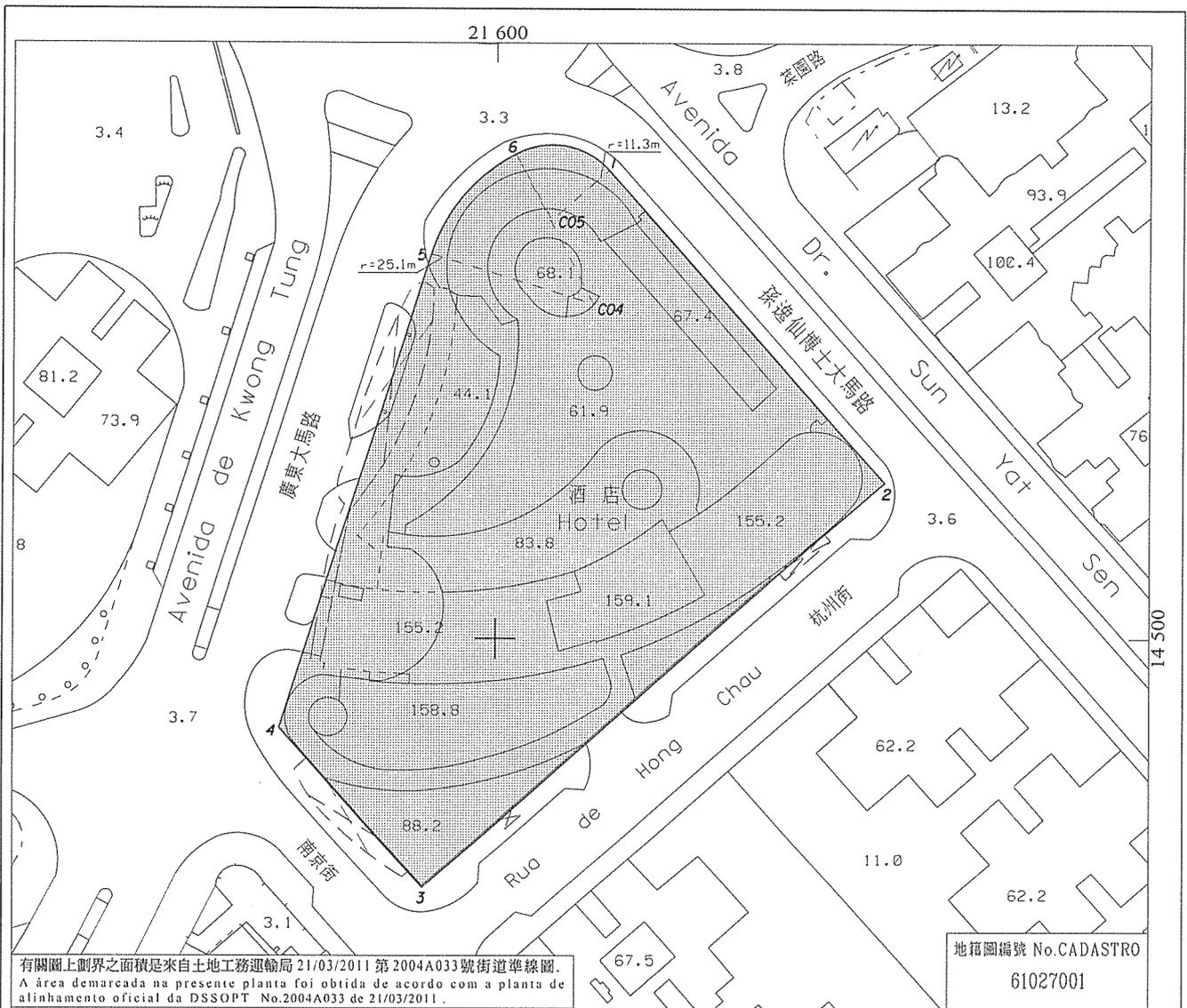
Região Administrativa Especial de Macau n.º 9, II Série, de 1 de Março de 2006.

Artigo quinto — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o da Região Administrativa Especial de Macau.

Artigo sexto — 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.



有關圖上劃界之面積是來自土地工務運輸局 21/03/2011 第 2004A033 號街道準線圖。
 A área demarcada na presente planta foi obtida de acordo com a planta de alinhamento oficial da DSSOPT No.2004A033 de 21/03/2011.

地籍圖編號 No.CADASTRO
 61027001

位於鄰近廣東大馬路之土地 - 氹仔 (氹仔新城市中心-BT17地段)
 Terreno junto à Avenida de Kwong Tung - Taipa (Baixa da Taipa - Lote BT17)

面積 = 5 230 平方米
 Área m²

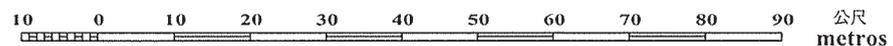
標示編號 23193 (AR)
 Descrição n.º23193 (AR)

N.º	M (m)	P (m)
C04	21 614.4	14 549.8
C05	21 608.2	14 562.2
1	21 616.6	14 569.7
2	21 657.6	14 523.4
3	21 589.2	14 462.9
4	21 568.1	14 486.8
5	21 590.3	14 557.1
6	21 602.8	14 572.1

- 四至 Confrontações actuais:
- 東北 - 孫逸仙博士大馬路;
 - NE - Avenida Dr. Sun Yat Sen;
 - 東南 - 杭州街;
 - SE - Rua de Hong Chau;
 - 西南 - 南京街;
 - SW - Rua de Nam Keng;
 - 西北 - 廣東大馬路。
 - NW - Avenida de Kwong Tung.

 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 : NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)