

澳門特別行政區

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL
DE MACAU

運輸工務司司長辦公室

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES
E OBRAS PÚBLICAS

第111/2003號運輸工務司司長批示

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 111/2003

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、第四十九條及續後數條和第五十七條第一款(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26,082平方米，位於澳門半島孫逸仙大馬路，毗鄰文華東方酒店渡假村的土地，用作興建一座集娛樂區、博彩區、停車場及其他用途的建築物。

二、本批示即時生效。

二零零三年十二月十日

運輸工務司司長 歐文龍

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, e nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 29.º, dos artigos 49.º e seguintes e da alínea a) do n.º 1 do artigo 57.º, 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 26 082 m², situado na península de Macau, na Avenida do Dr. Sun Yat-Sen, junto ao resort do Hotel Mandarin, para aproveitamento com a construção de um edifício integrando, entre outras finalidades, áreas de diversões, áreas de jogo e estacionamento.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

10 de Dezembro de 2003.

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

附件

ANEXO

(土地工務運輸局第2409.01號案卷及
土地委員會第34/2003號案卷)

(Processo n.º 2409.01 da Direcção dos Serviços de Solos,
Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 34/2003
da Comissão de Terras)

合同協議方：

Contrato acordado entre:

甲方——澳門特別行政區；及

A Região Administrativa Especial de Macau como primeiro outorgante; e

乙方——威尼斯人澳門股份有限公司。

A sociedade Venetian Macau, S.A., como segundo outorgante.

鑒於：

Considerando que:

一、透過公佈於二零零二年七月三第二十七期《澳門特別行政區公報》第二組副刊之載於財政局公證處338冊第12至91頁之二零零二年六月二十六日公證書，將澳門特別行政區娛樂場幸運博彩或其他方式博彩的經營批予 Galaxy Casinos, S.A.，但將博彩經營的管理移轉予威尼斯人澳門管理股份有限公司，其總址設於澳門蘇亞利士博士大馬路25號互助會大廈二字樓25室，登記於商業及動產登記局第15702(SO)號。

1. Por escritura pública de 26 de Junho de 2002, exarada de fls. 12 a 91 do Livro 338 da Divisão de Notariado da Direcção dos Serviços de Finanças, publicada no Suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 27, II Série, de 3 de Julho de 2002, foi atribuída à sociedade «Galaxy Casinos, S.A.» a concessão para a exploração de jogos de fortuna e azar ou outros jogos em casino na Região Administrativa Especial de Macau, com a obrigação de transferir a gestão da exploração de jogos para a sociedade «Venetian Macau — Sociedade Gestora, S.A.», com sede em Macau, na Avenida Doutor Mário Soares, n.º 25, Edifício Montepio, Apt.º 25, 2.º andar, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 15702 (SO).

二、於二零零二年十月四日，該管理公司申請以租賃制度及免除公開競投方式批給一幅將從填海取得，面積26,082平方米，位於澳門半島孫逸仙大馬路，毗鄰文華東方酒店渡假村的土地，以便興建一座作娛樂場、餐廳、商業區、娛樂休憩區及停車場用途的綜合性建築物。

三、土地工務運輸局各附屬單位已對該份連同利用計劃的申請進行審議，並發出一般性質同意見。

四、與此同時，透過運輸工務司司長的批示，特別批准有關工程的執行，目的是使有關的大型建設能於短期內落實及開始博彩的經營。

五、經多次修改利用計劃後，雖然維持該建築物的堅固結構，但却更改了其實質功能及內部空間的分配，申請公司於二零零三年七月七日遞交了一份詳細列明各用途的分配面積之新版本，並急切請求告知有關土地批給所須繳付溢價金的初定金額。

六、土地工務運輸局制定了批給合同的初步擬本，並建議溢價金額按照八月十六日第230/93/M號訓令有關「五星級酒店」用途所設定的數值，同時考慮到該大型建設的性質為集娛樂中心、博彩區、商業、餐飲業區及其他支援區、停車場和空地面積的建築物，故採用相同情況的標準訂定，其要素“R”（預計利潤的百分比）為30%。

七、建議的標準已獲行政長官二零零三年七月三十日的批示核准，並已通知及將合同擬本送交申請公司。

八、於二零零三年八月二十六日已就上述擬本發表意見，透過政府許可，申請公司的商業名稱更改為「威尼斯人澳門股份有限公司」。此外，申請公司根據批給實體，即政府必須的核准及許可，而於二零零二年十二月十九日與“Galaxy Casinos, S.A.”訂立有關澳門特別行政區娛樂場幸運博彩或其他方式博彩的經營之次批給合同的規定，請求作出若干修改，尤其是關於批給的擁有權方面，以便其能以自治實體的名義而非任何其他實體代表的名義，直接獲得上述批給。

九、有權限實體已對該等及後來提出的其他要求在適當範圍內進行分析，並與申請公司的代表就有關事宜進行了討論及商議。

十、在達成協議後，已將新的合同擬本送交申請公司，該擬本已獲申請公司透過二零零三年十一月二十六日遞交的函件明確表示同意。

2. Em 4 de Outubro de 2002, esta sociedade gestora solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, de um terreno a aterrar, com a área de 26 082 m², situado na península de Macau, na Avenida do Dr. Sun Yat-Sen, junto ao resort do Hotel Mandarin, para construção de um complexo destinado a casino, restaurantes, áreas comerciais, zonas de entretenimento e de lazer e estacionamento.

3. O pedido, acompanhado de um plano de aproveitamento, foi apreciado pelas diversas subunidades da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) que, na generalidade, se pronunciaram favoravelmente.

4. Entretanto, por despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas foi autorizada, a título excepcional, a execução de obras, de forma a permitir, a concretização do empreendimento e início da exploração de jogos a breve prazo.

5. Em 7 de Julho de 2003, depois de sucessivas reformulações do plano de aproveitamento que, embora mantendo a estrutura resistente da edificação, alteraram substancialmente as funções e distribuição do seu espaço interior, a requerente apresentou uma nova versão com a discriminação das áreas afectas a cada uma das finalidades pretendidas, solicitando informação urgente quanto ao valor preliminar do prémio a pagar pela concessão do terreno.

6. A DSSOPT preparou, então, a minuta preliminar de contrato de concessão, tendo proposto que o montante do prémio fosse determinado com base na valorização estabelecida na Portaria n.º 230/93/M, de 16 de Agosto, para a finalidade «hotel de 5 estrelas», devendo o factor «R» (percentagem de lucro estimado) ser de 30%, atenta a natureza do empreendimento — centro de diversões, integrando áreas de jogo, comerciais, de restauração e outras áreas de apoio, estacionamento e área livre —, bem como o critério adoptado em situações idênticas.

7. O critério proposto foi autorizado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 30 de Julho de 2003, do qual foi dado conhecimento à requerente, juntamente com o envio da minuta de contrato.

8. Pronunciando-se sobre a referida minuta, em 26 de Agosto de 2003, a requerente cuja firma foi alterada, mediante autorização do Governo, para «Venetian Macau, S.A.», solicitou a introdução de algumas alterações, designadamente no tocante à titularidade da concessão, no sentido desta lhe ser atribuída directamente, como entidade autónoma, e não como representante de qualquer outra entidade, nos termos decorrentes do contrato de subconcessão para a exploração de jogos de fortuna e azar ou outros jogos em casino na Região Administrativa Especial de Macau, outorgado entre a sociedade «Galaxy Casinos, S.A.» e a requerente, em 19 de Dezembro de 2002, precedido da necessária aprovação e autorização do Governo, como entidade concedente.

9. Essas e demais pretensões formuladas posteriormente foram analisadas, com a devida amplitude, pelas entidades competentes e objecto de discussão e negociação com representantes da requerente.

10. Obtido o consenso, foi enviada a nova minuta de contrato, cujos termos mereceram a concordância da requerente, expressa em carta apresentada em 26 de Novembro de 2003.

十一、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零零三年十二月三日舉行會議，同意批准有關申請。

十二、土地委員會的意見書已於二零零三年十二月八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。

十三、上述面積26,082平方米的土地，尚未在物業登記局標示，而在地圖繪製暨地籍局於二零零三年八月二十七日發出的第6086/2003號地籍圖中以字母“A”、“B1”及“B2”標示。

十四、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，申請公司透過Joaquim Jorge Perestrelo Neto Valente，其職業上使用的姓名為Jorge Neto Valente，譯夫，職業住所位於澳門蘇亞利斯博士大馬路25號互助會大廈二字樓25室，以「威尼斯人澳門股份有限公司」的常務董事身分於二零零三年十二月九日簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。根據載於聲明書上的確認，其作出有關行為的身分和權力已經私人公證員Maria de Lurdes Costa核實。

十五、合同第九條款(2)項所述的溢價金，已透過土地委員會於二零零三年十二月九日發出的第107/2003號非經常性收入憑單，於二零零三年十二月九日在澳門財稅廳收納處繳付(收據編號74221)。副本已存於有關案卷內。

第一條款——合同標的

為遵守及執行有關投資計劃第三點，透過本合同，甲方以租賃制度及免除公開競投方式批給乙方一幅面積26,082(貳萬陸仟零捌拾貳)平方米，位於澳門半島孫逸仙大馬路，毗鄰文華東方酒店渡假村，價值\$160,137,280.00(澳門幣壹億陸仟零壹拾叁萬柒仟貳佰捌拾元整)，尚未於物業登記局標示，在地圖繪製暨地籍局於二零零三年八月二十七日發出的第6086/2003號地籍圖中以字母“A”、“B1”及“B2”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。

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. 土地用作興建一幢建築物，其建築面積及用途分配如下：

11. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 3 de Dezembro de 2003, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

12. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, de 8 de Dezembro de 2003, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, da mesma data.

13. O terreno, com a área de 26 082 m², não descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP), encontra-se assinalado com as letras «A», «B1» e «B2» na planta n.º 6086/2003, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 27 de Agosto de 2003.

14. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à sociedade requerente, e por esta expressamente aceites, mediante declaração apresentada em 9 de Dezembro de 2003, assinada por Joaquim Jorge Perestrelo Neto Valente, que profissionalmente usa Jorge Neto Valente, viúvo, com domicílio profissional na Avenida do Doutor Mário Soares, n.º 25, Edifício Montepio, Apt.º 25, 2.º andar, em Macau, na qualidade de Administrador-Delegado da sociedade «Venetian Macau, S.A.», qualidade e poderes para o acto verificados pela Notária Privada Maria de Lurdes Costa, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

15. A prestação de prémio a que se refere a alínea 2) da cláusula nona do contrato foi paga em 9 de Dezembro de 2003, na Recebedoria da Repartição de Finanças de Macau (receita n.º 74221), através da guia de receita eventual n.º 107/2003, emitida pela Comissão de Terras em 9 de Dezembro de 2003, cujo duplicado se encontra arquivado no respectivo processo.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Em cumprimento e para execução do ponto 3 do respectivo Plano de Investimento, pelo presente contrato o primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de concurso público, um terreno não descrito na CRP, com a área de 26 082 m² (vinte e seis mil, oitenta e dois metros quadrados), situado na península de Macau, na Avenida do Dr. Sun Yat-Sen, junto ao resort do Hotel Mandarin, com o valor atribuído de \$ 160 137 280,00 (cento e sessenta milhões, cento e trinta e sete mil, duzentas e oitenta patacas), assinalado com as letras «A», «B1» e «B2», na planta n.º 6086/2003, emitida pela DSCC, em 27 de Agosto de 2003, que faz parte integrante do presente contrato, e de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

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 edifício, com as seguintes áreas brutas de construção e finalidades:

- 1) 娛樂區、商業區、餐飲業區及
其他支援區 58,606 平方米 ;
- 2) 博彩區 5,776 平方米 ;
- 3) 停車場 27,124 平方米 ;
- 4) 空地面積 6,203 平方米。

2. 土地的利用須遵守由土地工務運輸局於二零零三年八月十一日發出的第2003A036號正式街道準線圖所訂定的條件及由乙方編製及遞交並經甲方核准的圖則。

第四條款——利用期限

1. 土地的總利用期限為 30 (叁拾) 個月，由規範本合約的批示在《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. 除有適當解釋且為甲方接受的特別原因外，乙方不遵守上條款所訂的土地利用期限，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被證實為不受控制的特殊情況，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才被視為不可抗力。

4. 為履行第二款的規定，乙方必須盡快將上述事實之發生情況以書面通知甲方。

第六條款——租金

1. 在土地利用期間，乙方須每年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 \$782,460.00 (澳門幣柒拾捌萬貳仟肆佰陸拾元整)。

2. 土地利用完成後，乙方每年繳付的租金為 \$1,299,000.00 (澳門幣壹佰貳拾玖萬玖仟元整)，其按以下用途及建築面積計算：

- 1) 娛樂區、商業區、餐飲業區及
其他支援區：58,606 平方米 x \$15.00 元 / 平方米
..... \$879,090.00 ;
- 2) 博彩區 : 5,776 平方米 x \$15.00 元 / 平方米
..... \$86,640.00 ;

- 1) Áreas de diversões, comerciais, de restauração e outras áreas de apoio 58 606 m²;
- 2) Áreas de jogo 5 776 m²;
- 3) Estacionamento 27 124 m²;
- 4) Área livre 6 203 m².

2. O aproveitamento do terreno deve obedecer às condições definidas na Planta Oficial de Alinhamento n.º 2003A036, emitida em 11 de Agosto de 2003, pela DSSOPT, bem como ao projecto a elaborar e a apresentar pelo segundo outorgante e a aprovar pelo primeiro outorgante.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 30 (trinta) 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 fixado na cláusula anterior, relativamente ao aproveitamento do terreno, o segundo outorgante fica sujeito a multa, que pode ir até \$ 5 000,00 (cinco mil patacas), por cada dia de atraso, até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) dias, fica sujeito a multa até ao dobro daquela importância, salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante.

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 \$ 782 460,00 (setecentas e oitenta e duas mil, quatrocentas e sessenta patacas).

2. Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, o segundo outorgante paga uma renda anual de \$ 1 299 000,00 (um milhão, duzentas e noventa e nove mil patacas) calculada com base nas seguintes finalidades e áreas brutas de construção:

- 1) Áreas de diversões, comerciais, de restauração e outras áreas de apoio: 58 606 m² x \$ 15,00/m² \$ 879 090,00;
- 2) Áreas de jogo: 5 776 m² x \$ 15,00/m² \$ 86 640,00;

- 3) 停車場 : 27,124 平方米 x \$10.00 元 / 平方米
..... \$271,240.00 ;
- 4) 空地面積 : 6,203 平方米 x \$10.00 元 / 平方米
..... \$62,030.00 。

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的法例之新訂租金的即時實施。

第七條款——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，乙方應透過存款或甲方接受的銀行擔保繳付保證金\$782,460.00（澳門幣柒拾捌萬貳仟肆佰陸拾元整）。

2. 上款所指的保證金金額應按每年有關年租之數值調整。

第八條款——特別負擔

1. 由乙方獨力承擔的特別負擔為：

1) 進行由地圖繪製暨地籍局於二零零三年八月二十七日發出的第6086/2003號地籍圖中以字母“A”、“B1”及“B2”標示的批出土地的填海工程；

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

3) 在土地周圍區域的街道和行人道進行鋪路工程；

4) 在批出土地周圍區域進行都市化整治。

2. 乙方為進行上款所述工程而編製的所有圖則須經甲方核准。

3. 對第一款（2）及（3）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和設備，並負責對該等工程由臨時接收當日起計兩年內及對第一款（4）項所述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

乙方須向甲方繳付合同溢價金總金額\$160,137,280.00（澳門幣壹億陸仟零壹拾叁萬柒仟貳佰捌拾元整），繳付方式如下：

1) \$39,968,243.00（澳門幣叁仟玖佰玖拾陸萬捌仟貳佰肆拾叁元整），透過履行第八條款第一款（1）及（2）項規定的負擔以實物方式繳付；

2) \$15,000,000.00（澳門幣壹仟伍佰萬元整），甲方已收到該款項，並已向乙方發出相應的清訖證明書；

3) Estacionamento: 27 124 m² x \$ 10,00/m² \$ 271 240,00;

4) Área livre: 6 203 m² x \$ 10,00/m² \$ 62 030,00.

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 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 \$ 782 460,00 (setecentas e oitenta e duas mil, quatrocentas e sessenta 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.

Cláusula oitava — Encargos especiais

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

1) A formação do terreno concedido, assinalado com as letras «A», «B1» e «B2» na planta n.º 6086/2003, emitida pela DSCC, em 27 de Agosto de 2003;

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

3) A execução das obras de pavimentação dos arruamentos e passeios da zona envolvente do terreno;

4) A execução dos arranjos urbanísticos na zona envolvente do terreno.

2. Para a execução das obras referidas no número anterior o segundo outorgante elabora todos os projectos, que terão de ser aprovados pelo primeiro outorgante.

3. O segundo outorgante garante a boa execução e qualidade dos materiais e equipamentos a aplicar nas obras de construção referidas nas alíneas 2) e 3) 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 4) do n.º 1, durante o prazo da concessão do terreno.

Cláusula nona — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante global de \$ 160 137 280,00 (cento e sessenta milhões, cento e trinta e sete mil, duzentas e oitenta patacas), da seguinte forma:

1) \$ 39 968 243,00 (trinta e nove milhões, novecentas e sessenta e oito mil, duzentas e quarenta e três patacas), a prestar em espécie pela execução dos encargos referidos nas alíneas 1) e 2) do n.º 1 da cláusula oitava;

2) \$ 15 000 000,00 (quinze milhões de patacas), que o primeiro outorgante já recebeu e de que lhe confere a correspondente quitação;

3) 餘款 \$105,169,037.00 (澳門幣壹億零伍佰壹拾陸萬玖仟零叁拾柒元整), 連同年利率 5% 的利息, 分五 (伍) 期繳付, 以半年為一期, 每期金額相等, 即本金連利息合共 \$22,637,320.00 (澳門幣貳仟貳佰陸拾叁萬柒仟叁佰貳拾元整)。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——土地上的剩餘物料

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. 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

使用准照僅在遞交已全數繳付第九條款所定的溢價金及履行第八條款所定的義務的證明後, 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, 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

在批出土地的利用期間, 乙方必須准許政府有關部門執行監督工作的代表進入該土地及施工範圍, 並向代表提供一切所需的協助, 使其能有效執行任務。

3) O remanescente, no valor de \$ 105 169 037,00 (cento e cinco milhões, cento e sessenta e nove mil e trinta e sete patacas), que vence juros à taxa anual de 5%, é pago em 5 (cinco) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 22 637 320,00 (vinte e dois milhões, seiscentas e trinta e sete mil, trezentas e vinte 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) 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 se encontra pago na totalidade, bem como cumpridas as 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.

第十四條款——失效

1. 本合同在下列情況下失效：

- 1) 第五條款第一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。

第十五條款——解除

1. 倘發生下列任一情況，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的利用及/或批給用途；
- 3) 違反第十二條款的規定，將批給所衍生的狀況轉讓；
- 4) 不履行第八條款及第九條款訂定的義務；
- 5) 四次或以上重複不履行第十條款訂定的義務。

2. 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——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 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 de S. Ex.^a o 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.

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) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas oitava e nona;
- 5) Incumprimento repetido, a partir da 4.ª infracção, das obrigações estabelecidas na cláusula décima.

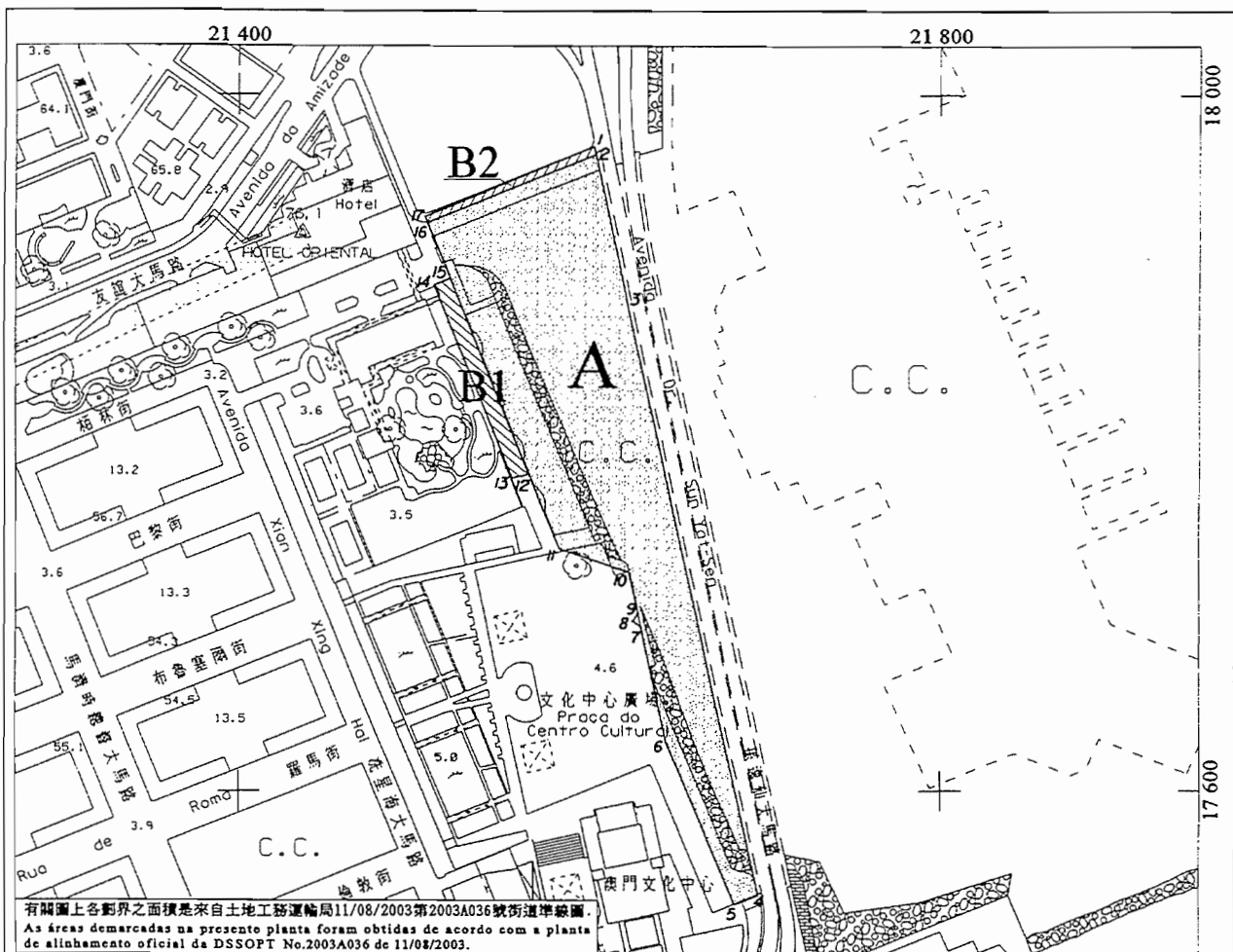
2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.^a o Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula décima sexta — Foro competente

Para efeitos da 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.



位於鄰近孫逸仙大馬路之土地
Terreno junto à Avenida Dr. Sun Yat-Sen

面積 "A" = 24 423 m²
Área

面積 "B1" = 1 197 m²
Área

面積 "B2" = 462 m²
Área

四至 Confrontações actuais:

- A+B1+B2 地塊:

Parcelas A+B1+B2:

北 - 設計道路;

N - Via projectada;

南 - 文化中心廣場及澳門文化中心;

S - Praça do Centro Cultural e Centro Cultural de Macau;

東 - 孫逸仙大馬路;

E - Avenida Dr. Sun Yat-Sen;

西 - 文化中心廣場、澳門文化中心及文華東方酒店;

W - Praça do Centro Cultural, Centro Cultural de Macau e Hotel

Mandarin Oriental.

備註: - "A+B1+B2"地塊, 表示酒店及娛樂場的面積(金沙賭場), 及於物業登記局被推定為沒有登記的土地。

OBS As parcelas "A+B1+B2" são terreno destinado a Hotel e Casino (Las Vegas Sands), e presume-se omissa na C.R.P..

- "B1+B2"地塊, 為預留4.60米高之空間用作公共道路及行人道之公共地役。

As parcelas "B1+B2" representam a reserva de um espaço com uma altura de 4.60m para via pública e passeio pedonal como servidão pública.



地圖繪製暨地籍局
DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

比例 ESCALA 1:4000

40 0 40 80 120 160 200 240 280 320 360 公尺
metros

2公尺等高線距

高程基準: 平均海平面

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 2 METROS

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

批示編號 111 / 運輸工務司 / 2003
Despacho no. SOPT

土地委員會意見書編號 120/2003 於 03/12/2003
Parecer da C.T. no. de

6086/2003 於 27/08/2003
de

二零零三年十二月十一日於運輸工務司司長辦公室

辦公室代主任 盧貴妹

Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas,
aos 11 de Dezembro de 2003. — A Chefe do Gabinete, substituída,
Lou Kuai Mui.