

## 運輸工務司司長辦公室

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA OS TRANSPORTES  
E OBRAS PÚBLICAS

## 第 103/2015 號運輸工務司司長批示

Despacho do Secretário para os Transportes  
e Obras Públicas n.º 103/2015

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，並根據第10/2013號法律《土地法》第一百二十五條第二款及第二百一十三條的規定，作出本批示。

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do n.º 2 do artigo 125.º e do artigo 213.º, ambos da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

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，登記面積為3170平方米，經重新量度後修正為3118平方米，位於澳門半島，其上建有圓台街15至39號樓宇及漁翁街294至334號樓宇，標示於物業登記局第21277號的土地的批給，以作住宅、商業、停車場、室外範圍及社會設施用途。

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 registal de 3 170 m<sup>2</sup>, rectificada por novas medições para 3 118 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio com os n.ºs 15 a 39 da Rua da Doca dos Holandeses e com os n.ºs 294 a 334 da Rua dos Pescadores, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 21 277, destinado a habitação, comércio, estacionamento, área livre e equipamento social.

二、基於上述修改，根據對該地點所訂定的新街道準線的規定，將兩幅無帶任何責任或負擔，將脫離上款所述土地，總面積為344平方米的地塊歸入公產，作為公共街道。批給土地的面積現改為2774平方米。

2. No âmbito da referida revisão, por força dos novos alinhamentos definidos para o local, reverte, livre de quaisquer ónus ou encargos, duas parcelas de terreno a desanexar do terreno identificado no número anterior, com a área total de 344 m<sup>2</sup>, para integrar o domínio público, como via pública, passando o terreno concedido a ter a área de 2 774 m<sup>2</sup>.

三、本批示即時生效。

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

二零一五年九月三十日

30 de Setembro de 2015.

運輸工務司司長 羅立文

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Raimundo Arrais do Rosário*.

## 附件

## ANEXO

(土地工務運輸局第8.04號案卷及  
土地委員會第41/2014號案卷)

(Processo n.º 8.04 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras  
Públicas e Transportes e Processo n.º 41/2014  
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;

乙方——長建國際有限公司。

A sociedade Everbuild International Limited, como segundo outorgante;

鑒於：

Considerando que:

一、長建國際有限公司，總部設於P. O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, nas Ilhas Virgens Britânicas及常設辦事處設於澳門南灣大馬路619號時代商業中心19字樓，登記於商業及動產登記局第32723 (SO) 號，根據以其名義在第180061G號作出的登錄，該公司為一幅以租賃制度批出，登記面積為3170平方米，經重新量度後修正為3118平方米，位於澳門半島，其上建有圓台街15至39號樓宇及漁翁街294

1. A sociedade com a firma «Everbuild International Limited», com sede em P. O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, nas Ilhas Virgens Britânicas e representação permanente em Macau, na Avenida da Praia Grande n.º 619, Edifício Comercial Si Toi, 19.º andar, esta registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 32 723 (SO), é titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, do terreno com a área registal de 3 170 m<sup>2</sup>, rectificada por novas medições para 3 118 m<sup>2</sup>, situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio com os n.ºs 15 a 39 da Rua da Doca dos Holandeses e com os n.ºs 294 a

至334號樓宇，標示於物業登記局B48冊第117頁第21277號的土地的批給所衍生權利的持有人。

二、承批公司擬重新利用該土地興建一幢屬分層所有權制度，由一座樓裙及其上兩幢塔樓組成的35層高，其中包括4層地庫，作住宅、商業、停車場、室外範圍（包括一個游泳池及其設施）、社會設施及供該設施用的停車場的樓宇，因此於二零一三年七月三十一日向土地工務運輸局遞交了相關建築計劃。根據該局局長於二零一三年十月三十日作出的批示，該計劃被視為可予核准，但須遵守某些技術要件。

三、承批公司根據七月五日第6/80/M號法律第一百零七條的規定，於二零一三年十二月二日請求批准按照上述計劃，更改土地的利用及修改批給合同。

四、由於涉及改變土地用途，由工業改為住宅、商業、社會設施、停車場和室外範圍，須聽取經濟局的意見。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，並制訂修改批給的合同擬本。承批公司透過於二零一四年十一月十四日遞交的聲明書，已接納該擬本。

五、合同標的土地的面積為3118平方米，在地圖繪製暨地籍局於二零一四年十一月二十六日發出的第1801/1989號地籍圖中分別以字母“A1”、“A2”、“B1”及“B2”定界及標示，其面積分別為2410平方米、364平方米、257平方米及87平方米。

六、根據對該地點訂定的街道準線，將兩幅在上述地籍圖中以字母“B1”和“B2”標示，面積為257平方米及87平方米，將脫離上款所指土地的地塊歸入國家公產，作為公共街道。

七、以字母“A2”標示的地塊的地面層及至1.5米深的下層土壤設為公共地役，分別用作供人貨自由通行及安裝公共服務的基礎設施。

八、承批公司必須將一個作社會設施用途的獨立單位、18個作汽車停車場用途的獨立單位和5個作電單車停車場用途的獨立單位在無帶任何責任及負擔下交予澳門特別行政區，同時因移轉該等單位所引致的負擔亦由該公司承擔。

九、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零一五年二月十二日舉行會議，同意批准有關申請。

334 da Rua dos Pescadores, descrito na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP, sob o n.º 21 277 a fls. 117 do livro B48, conforme inscrição a seu favor sob o n.º 180 061G.

2. Pretendendo proceder ao reaproveitamento do terreno com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, composto por duas torres sobre um pódio, com 35 pisos, sendo 4 em cave, destinado a habitação, comércio, estacionamento, área livre, incluindo uma piscina e suas instalações, equipamento social e estacionamento para uso deste equipamento, em 31 de Julho de 2013, submeteu à Direcção dos Serviços de Solos Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, o respectivo projecto de arquitectura que foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho do director destes Serviços, de 30 de Outubro de 2013.

3. Em 2 de Dezembro de 2013, a concessionária solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno, em conformidade com o referido projecto, e a consequente revisão do contrato de concessão, nos termos do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

4. Colhido o parecer da Direcção dos Serviços de Economia, uma vez que está em causa a mudança da finalidade do aproveitamento do terreno de industrial para habitação, comércio, equipamento social, estacionamento e área livre, e reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas e elaborou a minuta de contrato de revisão da concessão, que foi aceite pela concessionária, conforme declaração apresentada em 14 de Novembro de 2014.

5. O terreno objecto do contrato, com a área de 3 118 m<sup>2</sup>, encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A1», «A2», «B1» e «B2», respectivamente, com a área de 2 410 m<sup>2</sup>, 364 m<sup>2</sup>, 257 m<sup>2</sup> e 87 m<sup>2</sup>, na planta n.º 1 801/1989, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 26 de Novembro de 2014.

6. Por força dos alinhamentos definidos para o local, as parcelas de terreno assinaladas com as letras «B1» e «B2» na referida planta, com a área de 257 m<sup>2</sup> e 87 m<sup>2</sup>, a desanexar do terreno identificado no número anterior, revertem para o domínio público do Estado, como via pública.

7. Sobre o solo e subsolo, até à profundidade de 1,5 m, da parcela de terreno identificada pela letra «A2», é constituída servidão pública, destinada, respectivamente, ao livre trânsito de pessoas e bens e à instalação de infra-estruturas dos serviços de utilidade pública.

8. A concessionária obriga-se a entregar à Região Administrativa Especial de Macau, livre de quaisquer ónus ou encargos, uma fracção autónoma destinada a equipamento social e 18 fracções autónomas destinadas a estacionamento de automóveis e 5 fracções autónomas destinadas a motociclos, assumindo, igualmente, os encargos com a transmissão das mesmas.

9. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 12 de Fevereiro de 2015, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido.

十、行政長官於二零一五年四月十五日在運輸工務司司長的二零一五年四月二日意見書上作出批示，根據土地委員會的意見書上的建議，批准修改批給的申請。

十一、已將以本批示作為憑證的合同的條件通知承批公司。該公司透過於二零一五年五月十九日遞交由Lucas Lo，男性，已婚，職業住所位於澳門南灣大馬路619號時代商業中心17字樓1705室，以長建國際有限公司總經理身分代表該公司簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。按照載於該聲明書上的確認，上述人士的身分和權力已經私人公證員Teresa Teixeira da Silva核實。

十二、承批公司已繳付第八條款1)項規定的該期溢價金。

### 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，登記總面積為3,170 (叁仟壹佰柒拾) 平方米，經重新量度後修正為3,118 (叁仟壹佰壹拾捌) 平方米，位於澳門半島，其上建有圓台街15號至39號及漁翁街294號至334號樓宇，在地圖繪製暨地籍局於二零一四年十一月二十六日發出的第1801/1989號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“B1”及“B2”定界及標示，並標示在物業登記局B48冊第117頁第21277號及其批給所衍生的權利以乙方名義登錄於第180061G號的土地的批給；

2) 根據新街道準線的規定，將兩幅無帶任何責任或負擔，在上述地籍圖中以字母“B1”及“B2”定界及標示，面積分別為257 (貳佰伍拾柒) 平方米及87 (捌拾柒) 平方米，將脫離上項所指土地的地塊歸還甲方，以納入公產，作為公共街道。

2. 鑒於是次修改，批出土地現時的面積為2,774 (貳仟柒佰柒拾肆) 平方米，在上述地籍圖中以字母“A1”及“A2”定界及標示，以下稱為土地，其批給轉由本合同的條款規範。

### 第二條款——租賃期間

1. 租賃的有效期至二零二二年十一月十一日。

2. 上款所訂定的租賃期間可按照適用法例連續續期。

### 第三條款——土地的重新利用及用途

1. 土地重新利用作興建一幢屬分層所有權制度，由1 (壹) 座

10. Por despacho do Chefe do Executivo, de 15 de Abril de 2015, exarado no parecer do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 2 de Abril de 2015, foi autorizado o pedido de revisão da concessão, de acordo com o proposto no parecer da Comissão de Terras.

11. As condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à concessionária e por esta expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 19 de Maio de 2015, assinada por Lucas Lo, casado, com domicílio profissional em Macau, na Avenida da Praia Grande n.º 619, Edifício Comercial Si Toi, 17.º andar, apartado 1705, na qualidade de gerente-geral e em representação da sociedade «Everbuild International Limited», qualidade e poderes verificados pela Notária Privada Teresa Teixeira da Silva, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

12. A concessionária pagou a prestação de prémio estipulada na alínea 1) da cláusula oitava.

### Cláusula primeira – Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A revisão da concessão, por arrendamento, do terreno com a área registal total de 3 170 m<sup>2</sup> (três mil, cento e setenta metros quadrados), rectificada por novas medições para 3 118 m<sup>2</sup> (três mil, cento e dezoito metros quadrados), situado na península de Macau, onde se encontra construído o prédio n.ºs 15 a 39 da Rua da Docca dos Holandeses e n.ºs 294 a 334 da Rua dos Pescadores, demarcados e assinalados com as letras «A1», «A2», «B1» e «B2» na planta n.º 1 801/1989, emitida pela DSCC, em 26 de Novembro de 2014, descrito na CRP sob o n.º 21 277 a fls. 117 do livro B48 e cujo direito resultante da concessão se acha inscrito sob o n.º 180 061G, a favor do segundo outorgante;

2) A reversão, por força dos novos alinhamentos, a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, de 2 (duas) parcelas de terreno demarcadas e assinaladas com as letras «B1» e «B2» na referida planta cadastral, com as áreas de 257 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta e sete metros quadrados) e 87 m<sup>2</sup> (oitenta e sete metros quadrados) respectivamente, a desanexar do terreno referido na alínea anterior, que se destinam a integrar o domínio público, como via pública.

2. Em consequência da presente revisão, a concessão do terreno, agora com a área de 2 774 m<sup>2</sup> (dois mil, setecentos e setenta e quatro metros quadrados), demarcado e assinalado com as letras «A1» e «A2» na referida planta, adiante designado por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

### Cláusula segunda – Prazo de arrendamento

1. O arrendamento é válido até 11 de Novembro de 2022.

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

### Cláusula terceira – Reaproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é reaproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, composto por 2 (duas)

樓裙及其上2(兩)幢塔樓組成的35(叁拾伍)層高樓宇,其中包括4(肆)層地庫,其用途分配如下:

- 1) 住宅: ..... 建築面積32,136平方米;
- 2) 商業: ..... 建築面積2,983平方米;
- 3) 停車場: ..... 建築面積10,623平方米;
- 4) 室外範圍(用作游泳池及其設施): ..... 472平方米;
- 5) 社會設施: ..... 建築面積3,476平方米;
- 6) 供社會設施使用的停車場: ..... 建築面積225平方米。

2. 在地圖繪製暨地籍局於二零一四年十一月二十六日發出的第1801/1989號地籍圖中以字母“A2”定界及標示,面積為364(叁佰陸拾肆)平方米的地塊,其地面層須退縮形成行人道,行人道的地面指定為公共行人道並賦予公共地役權,以供人貨自由通行,同時不能設置任何限制,亦不得作任何形式的臨時或永久性佔用。

3. 在上款所述的地塊由地面至1.5米深處設定為公共地役,以便在該處安裝公共服務的基礎設施,而乙方須永遠保持該空間完全不受阻礙。

4. 乙方與繼後的土地批給所衍生權利的持有人,以及以任何名義承租或佔有樓宇獨立單位者,必須遵守及承認按照第2款和第3款設定的責任,將相關範圍留空。

5. 乙方與繼後的土地批給所衍生權利的持有人,以及以任何名義承租或佔有樓宇獨立單位者,必須同意由民政總署及其他公共服務基礎設施的營運實體執行保養、維修及裝修工作。

6. 第1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。

7. 乙方須遵守土地所在地區內生效的城市規劃的規定。

#### 第四條款——租金

1. 乙方每年繳付租金如下:

1) 在土地重新利用的期間,每平方米批出土地的租金為\$8.00(澳門幣捌元整),總金額為\$22,192.00(澳門幣貳萬貳仟壹佰玖拾貳元整);

torres sobre um pódio, compreendendo 35 (trinta e cinco) pisos, sendo 4 (quatro) em cave, afectado às seguintes finalidades de utilização:

- 1) Habitação: ..... com a área bruta de construção de 32 136 m<sup>2</sup>;
- 2) Comércio: .... com a área bruta de construção de 2 983 m<sup>2</sup>;
- 3) Estacionamento: ... com a área bruta de construção de 10 623 m<sup>2</sup>;
- 4) Área livre (piscina e as suas instalações): ..... 472 m<sup>2</sup>;
- 5) Equipamento social: ... com a área bruta de construção de 3 476 m<sup>2</sup>; e
- 6) Estacionamento para uso de equipamento social: .. com a área bruta de construção de 225 m<sup>2</sup>.

2. Na parcela de terreno demarcada e assinalada com a letra «A2» na planta n.º 1 801/1989, emitida pela DSCC, em 26 de Novembro de 2014, com a área de 364 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta e quatro metros quadrados), é obrigatório o recuo no rés-do-chão destinado exclusivamente para a via pedonal pública, sobre o qual é constituída servidão pública, para permitir o livre trânsito de pessoas e bens sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva.

3. Sobre o subsolo da parcela referida no número anterior até à profundidade de 1,5 metros, é constituída servidão pública destinada à instalação de infra-estruturas dos serviços de utilidade pública, ficando o segundo outorgante obrigado a reservar o espaço sempre completamente desimpedido.

4. O segundo outorgante e os subsequentes titulares dos direitos resultantes da concessão, bem como os arrendatários ou possuidores, a qualquer título, das fracções autónomas do edifício ficam obrigados a respeitar e a reconhecer os ónus constituídos nos termos dos n.ºs 2 e 3, mantendo livres as respectivas áreas.

5. O segundo outorgante e os subsequentes titulares dos direitos resultantes da concessão, bem como os arrendatários ou possuidores, a qualquer título, das fracções autónomas do edifício ficam obrigados a consentirem na realização de trabalhos de manutenção, reparação e remodelação promovidos pelo Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais e demais entidades exploradoras das instalações de infra-estruturas dos serviços públicos.

6. As áreas referidas no n.º 1 podem ser sujeitas a eventuais rectificações, a realizar no momento de vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

7. O segundo outorgante é obrigado a submeter-se às prescrições do plano urbanístico que vigore na zona onde o terreno se situe.

#### Cláusula quarta — Renda

1. O segundo outorgante paga a seguinte renda anual:

1) Durante o período de reaproveitamento do terreno, \$ 8,00 (oito patacas) por metro quadrado de terreno concedido, no montante global de \$ 22 192,00 (vinte e duas mil, cento e noventa e duas patacas);

2) 在土地重新利用完成後，改為繳付：

(1) 住宅：建築面積每平方米\$4.00（澳門幣肆元整）；

(2) 商業：建築面積每平方米\$6.00（澳門幣陸元整）；

(3) 室外範圍（用作游泳池及其設施）：面積每平方米\$4.00（澳門幣肆元整）；

(4) 停車場：建築面積每平方米\$4.00（澳門幣肆元整）。

2. 租金可每五年調整一次，由作為本批給憑證的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計，但不妨礙在合同生效期間所公佈法例之新訂租金的即時實施。

#### 第五條款——重新利用的期間

1. 土地重新利用的總期間為48（肆拾捌）個月，由作為本批給憑證的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

2. 上款所述的期間包括乙方遞交工程計劃、甲方審議該計劃及發出有關准照的時間。

3. 乙方應遵守以下期間：

1) 由第1款所指的批示公佈之日起計120（壹佰貳拾）日內，編製和遞交工程計劃（地基、結構、供水、排水、供電及其他專業計劃）；

2) 由通知工程計劃獲核准之日起計60（陸拾）日內，遞交發出工程准照的申請書；

3) 由發出工程准照之日起計15（拾伍）日內，遞交動工申請。

4. 為適用上款的規定，計劃必須完整及適當備齊所有資料，方視為確實完成遞交。

5. 如基於不可歸責於乙方且甲方認為充分的理由，則應乙方的申請，甲方可批准中止或延長本條款所指的任一期間。

6. 上款所述的申請須於相關期間屆滿前提出。

#### 第六條款——特別負擔

1. 由乙方獨力承擔的特別負擔為：

1) 騰空在地圖繪製暨地籍局於二零一四年十一月二十六日發出的第1801/1989號地籍圖中以字母“A1”、“A2”、“B1”及“B2”定界及標示的地塊，並移走其上倘有的全部建築物、物料及基礎設施；

2) Após o reaproveitamento do terreno, passa a pagar:

(1) Habitação: \$ 4,00 (quatro patacas) por metro quadrado de área bruta de construção;

(2) Comércio: \$ 6,00 (seis patacas) por metro quadrado de área bruta de construção;

(3) Área livre (piscina e as suas instalações): \$ 4,00 (quatro patacas) por metro quadrado de área;

(4) Estacionamento: \$ 4,00 (quatro patacas) por metro quadrado de área bruta de construção.

2. As rendas podem ser actualizadas de cinco em cinco anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula a presente concessão sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes da renda estabelecidos por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

#### Cláusula quinta — Prazo de reaproveitamento

1. O reaproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula a presente concessão.

2. O prazo referido no número anterior inclui os prazos para a apresentação, pelo segundo outorgante, e apreciação, pelo primeiro outorgante, do projecto de obra e para a emissão das respectivas licenças.

3. O segundo outorgante deve observar os seguintes prazos:

1) 120 (cento e vinte) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no n.º 1, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projectos de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e demais projectos de especialidade);

2) 60 (sessenta) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para a apresentação do pedido de emissão da licença de obras;

3) 15 (quinze) dias, contados da data de emissão da licença de obras, para a apresentação do pedido de início da obra.

4. Para efeitos do disposto no número anterior, os projectos só se consideram efectivamente apresentados, quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

5. A requerimento do segundo outorgante, qualquer dos prazos referidos na presente cláusula pode ser suspenso ou prorrogado por autorização do primeiro outorgante, por motivo não imputável ao segundo outorgante e que o primeiro outorgante considere justificativo.

6. O pedido referido no número anterior tem de ser apresentado antes do termo do respectivo prazo.

#### Cláusula sexta — Encargos especiais

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

1) A desocupação das parcelas de terreno demarcadas e assinaladas com as letras «A1», «A2», «B1» e «B2» na planta n.º 1 801/1989, emitida pela DSCC, em 26 de Novembro de 2014, e remoção das mesmas de todas as construções, materiais e infra-estruturas, porventura, aí existentes;

2) 根據二零一四年一月二十九日發出的第2008A041號正式街道準線圖的規定，在上項所述地籍圖中以字母“B1”及“B2”定界及標示的地塊上建造公共道路及基礎設施；

3) 由發出使用准照起計30(叁拾)日內，乙方將1(壹)個建築面積3,476(叁仟肆佰柒拾陸)平方米，作社會設施用途的獨立單位，以及供社會設施使用單位使用的18(拾捌)個汽車車位及5(伍)個摩托車位的獨立單位，總建築面積為225(貳佰貳拾伍)平方米，無帶任何責任或負擔，交付甲方，並進行移轉上述單位所需的一切法律行為，包括在有關的登記局作物業登記及在財稅廳作房地產登錄。

2. 乙方必須編製上款2)項所述的工程計劃，並呈交甲方核准。

3. 對第1款2)項及3)項所述的工程，乙方保證優質施工及使用質量良好的材料，並負責維修及更正該等工程由臨時接收之日起計兩年內可能出現的一切瑕疵。

#### 第七條款——罰款

1. 基於乙方不遵守第五條款所訂的任一期間，每逾期一日，處以相當於溢價金0.1%的罰款，並以150(壹佰伍拾)日為限。

2. 基於不可歸責於乙方且為甲方認為充分的理由而批准中止或延長重新利用期間者，則免除乙方承擔上款所指的責任。

#### 第八條款——合同溢價金

乙方須向甲方繳付總金額為\$63,762,583.00(澳門幣陸仟叁佰柒拾陸萬貳仟伍佰捌拾叁元整)的合同溢價金，繳付方式如下：

1) \$25,000,000.00(澳門幣貳仟伍佰萬元整)，當乙方按照第10/2013號法律第一百二十五條的規定接受本合同的條件時繳付；

2) 餘款\$38,762,583.00(澳門幣叁仟捌佰柒拾陸萬貳仟伍佰捌拾叁元整)，連同年利率5%的利息分4(肆)期繳付，以半年為一期，每期金額相等，即本金連利息合共\$10,303,788.00(澳門幣壹仟零叁拾萬叁仟柒佰捌拾捌元整)。第一期須於作為本批給憑證的批示在《澳門特別行政區公報》公佈後6(陸)個月內繳付。

2) A execução das obras de construção de via pública e infra-estruturas nas parcelas demarcadas e assinaladas com as letras «B1» e «B2» na planta referida na alínea anterior, de acordo com a planta de alinhamento oficial n.º 2008A041, emitida em 29 de Janeiro de 2014;

3) A entrega ao primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da emissão da licença de utilização, de 1 (uma) fracção autónoma com a área bruta de construção de 3 476 m<sup>2</sup> (três mil, quatrocentos e setenta e seis metros quadrados), destinada a equipamento social, e de 18 (dezoito) fracções autónomas destinadas a lugares de estacionamento para automóveis e 5 (cinco) fracções autónomas destinadas a lugares de estacionamento para motocicletas, para uso da entidade utilizadora do equipamento social, com a área bruta de construção global de 225 m<sup>2</sup> (duzentos e vinte e cinco metros quadrados), devendo proceder a todos os actos jurídicos necessários para a transmissão das mesmas fracções, incluindo o registo predial junto da respectiva Conservatória e inscrição matricial na Repartição de Finanças.

2. O segundo outorgante obriga-se a elaborar e a apresentar ao primeiro outorgante, para aprovação, os projectos das obras referidas na alínea 2) do número anterior.

3. O segundo outorgante garante a boa execução e qualidade dos materiais aplicados nas obras referidas nas alíneas 2) e 3) do n.º 1, durante o período de dois anos contados a partir da data da recepção provisória daquelas obras, obrigando-se a reparar e a corrigir todas as deficiências que vierem a manifestar durante aquele período.

#### Cláusula sétima — Multa

1. Pelo incumprimento de qualquer um dos prazos fixados na cláusula quinta, o segundo outorgante fica sujeito a multa no montante correspondente a 0,1% do prémio por cada dia de atraso, até 150 (cento e cinquenta) dias.

2. O segundo outorgante fica exonerado da responsabilidade referida no número anterior no caso do primeiro outorgante ter autorizado a suspensão ou a prorrogação do prazo de reaproveitamento, por motivo não imputável ao segundo outorgante e considerado justificativo pelo primeiro outorgante.

#### Cláusula oitava — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante global de \$ 63 762 583,00 (sessenta e três milhões, setecentas e sessenta e duas mil, quinhentas e oitenta e três patacas), da seguinte forma:

1) \$ 25 000 000,00 (vinte e cinco milhões patacas), aquando da aceitação das condições do presente contrato, a que se refere o artigo 125.º da Lei n.º 10/2013;

2) O remanescente, no valor de \$ 38 762 583,00 (trinta e oito milhões, setecentas e sessenta e duas mil, quinhentas e oitenta e três patacas), que vence juros à taxa anual de 5%, é pago em 4 (quatro) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 10 303 788,00 (dez milhões, trezentas e três mil, setecentas e oitenta e oito patacas), cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses após a publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula a presente concessão.

### 第九條款——保證金

1. 根據第10/2013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提供保證金\$22,192.00（澳門幣貳萬貳仟壹佰玖拾貳元整）。

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。

### 第十條款——移轉

1. 倘土地未被完全重新利用而將本批給所衍生的狀況移轉，須事先獲得甲方的許可，否則將導致該項移轉無效及不產生任何效力，且不影响第十四條款之規定。

2. 為適用上款的規定，下列情況亦視為移轉本批給所衍生的狀況：

1) 一次或多次累計移轉乙方或其控權股東公司資本超過50%；

2) 按《民法典》第二百五十八條第三款的規定，設定未經利害關係人同意不可廢止的授權書或複授權書，且該等授權書賦予受權人對批給所衍生狀況的處分權或在程序中作出所有行為。

3. 在不影響上款的規定下，如乙方移轉其或其控權股東資本公司資本超過10%，須在有關移轉事實發生後30（叁拾）日內將之通知土地工務運輸局，否則於首次違反時，處以相當於溢價金1%的罰款，而屬第二次違反者則解除批給。

4. 受移轉人須受本合同修改後的條件約束，尤其有關重新利用的期間及附加溢價金方面。

5. 在未完成重新利用前，按照第10/2013號法律第四十二條第五款的規定，乙方僅可將批給所衍生的權利向依法獲許可在澳門特別行政區經營的信貸機構作意定抵押。

6. 違反上款的規定而作出的抵押均屬無效。

### 第十一條款——工程及使用准照

1. 工程准照僅在乙方遞交已按照本合同第八條款的規定繳付已到期溢價金的證明後，方予發出。

### Cláusula nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 10/2013, o segundo outorgante presta uma caução no valor de \$ 22 192,00 (vinte e duas mil, cento e noventa e duas 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 décima — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente reaproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante, sob pena de nulidade e de nenhum efeito, sem prejuízo do disposto na cláusula décima quarta.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, também se considera equivalente à transmissão de situações resultantes da presente concessão:

1) A transmissão, por uma ou várias vezes em acumulação, superior a 50% do capital social do segundo outorgante ou do capital social do seu sócio dominante;

2) A constituição de procuração ou substabelecimento que confira ao procurador poderes para a prática de todos os actos no procedimento ou a disposição das situações resultantes da concessão e que seja irrevogável sem o acordo do interessado, nos termos do n.º 3 do artigo 258.º do Código Civil.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, quando se verifique a transmissão superior a 10% do capital do segundo outorgante ou do capital social do seu sócio dominante, este deve comunicar o facto à DSSOPT no prazo de 30 (trinta) dias a contar da sua ocorrência, sob pena de aplicação de multa no montante correspondente a 1% do prémio na primeira infracção e de rescisão da concessão na segunda infracção.

4. A transmissão sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente das relativas ao prazo de reaproveitamento e ao pagamento do prémio adicional.

5. Antes da conclusão do reaproveitamento, o segundo outorgante só pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito resultante da concessão a favor de instituições de crédito legalmente autorizadas a exercer actividade na Região Administrativa Especial de Macau, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 42.º da Lei n.º 10/2013.

6. A hipoteca constituída em violação do disposto no número anterior é nula.

### Cláusula décima primeira — Licenças de obras e de utilização

1. A licença de obras só é emitida após a apresentação do comprovativo de que o segundo outorgante satisfaz o pagamento das prestações do prémio já vencidas, em conformidade com o estabelecido na cláusula oitava do presente contrato.

2. 使用准照僅在遞交已全數繳付第八條款訂定的溢價金的證明及履行第六條款第1款2)項訂定的義務,以及清繳倘有的罰款後,方予發出。

#### 第十二條款——監督

在批出土地的重新利用期間,乙方必須准許行政當局有關部門執行監督工作的代表進入土地及施工範圍,並向代表提供一切所需的協助,使其有效地執行任務。

#### 第十三條款——失效

1. 本批給在下列情況下失效:

1) 第七條款第1款規定的150(壹佰伍拾)日期間屆滿後仍未完成重新利用,且不論之前曾否被科處罰款;

2) 連續或間斷中止重新利用土地超過90(玖拾)日,但有合理解釋且甲方認為充分的理由除外。

2. 批給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. 批給的失效導致已繳付的溢價金以及以任何方式已在土地上作出的一切改善物歸甲方所有,乙方無權獲得任何賠償或補償,且不影響甲方有權徵收所欠繳的到期溢價金、租金或倘有的罰款。

#### 第十四條款——解除

1. 倘發生下列任一事實,本批給可被解除:

1) 未經同意而更改土地的重新利用或修改批給用途;

2) 不履行第六條款及第八條款訂定的義務;

3) 違反第十條款第1款的規定,未經預先許可將批給所衍生的狀況移轉;

4) 第二次違反第十條款第3款的規定;

5) 土地的使用偏離批給目的,或該等目的從未實現;

6) 當城市規劃變動後而無法開始或繼續對土地進行重新利用,且出現第10/2013號法律第一百四十四條第二款所述的任一情況;

7) 轉租賃。

2. A licença de utilização apenas é emitida após a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula oitava se encontra pago na sua totalidade, e desde que as obrigações previstas na alínea 2) do n.º 1 da cláusula sexta estejam cumpridas, e as multas, se as houver, pagas.

#### Cláusula décima segunda — Fiscalização

Durante o período de reaproveitamento 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 terceira — Caducidade

1. A presente concessão caduca nos seguintes casos:

1) Não conclusão do reaproveitamento, decorrido o prazo de 150 (cento e cinquenta) dias, previsto no n.º 1 da cláusula sétima, independentemente de ter sido aplicada ou não a multa;

2) Suspensão, consecutiva ou intercalada, do reaproveitamento do terreno por 90 (noventa) dias, salvo por motivo não imputável ao segundo outorgante e que o primeiro outorgante considere justificativo.

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

3. A caducidade da concessão determina a reversão para o primeiro outorgante dos prémios pagos e de todas as benfeitorias de qualquer forma incorporadas no terreno, sem direito a qualquer indemnização ou compensação por parte do segundo outorgante, sem prejuízo da cobrança pelo primeiro outorgante dos prémios vencidos, rendas em dívida e das eventuais multas ainda não pagas.

#### Cláusula décima quarta — Rescisão

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

1) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão ou da modificação do reaproveitamento do terreno;

2) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sexta e oitava;

3) Transmissão, sem autorização prévia, das situações resultantes da concessão, com violação do disposto no n.º 1 da cláusula décima;

4) Segunda infracção ao disposto no n.º 3 da cláusula décima;

5) Quando a utilização do terreno se afaste dos fins para que foi concedido ou estes não estejam, em qualquer momento, a ser prosseguidos;

6) Quando, no seguimento de alteração do planeamento urbanístico que implique a impossibilidade de iniciar ou continuar o reaproveitamento do terreno, se verifique qualquer uma das situações referidas no n.º 2 do artigo 140.º da Lei n.º 10/2013;

7) Subarrendamento.

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。

3. 批給被解除後，導致已繳付的溢價金及以任何方式已在土地上作出的一切改善物歸甲方所有，乙方無權獲得任何賠償或補償，但屬因城市規劃的變動而出現第10/2013號法律第一百四十條第五款和第六款的情況除外。

*第十五條款——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。

*第十六條款——適用法例*

如有遺漏，本合同以第10/2013號法律和其他適用法例規範。

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

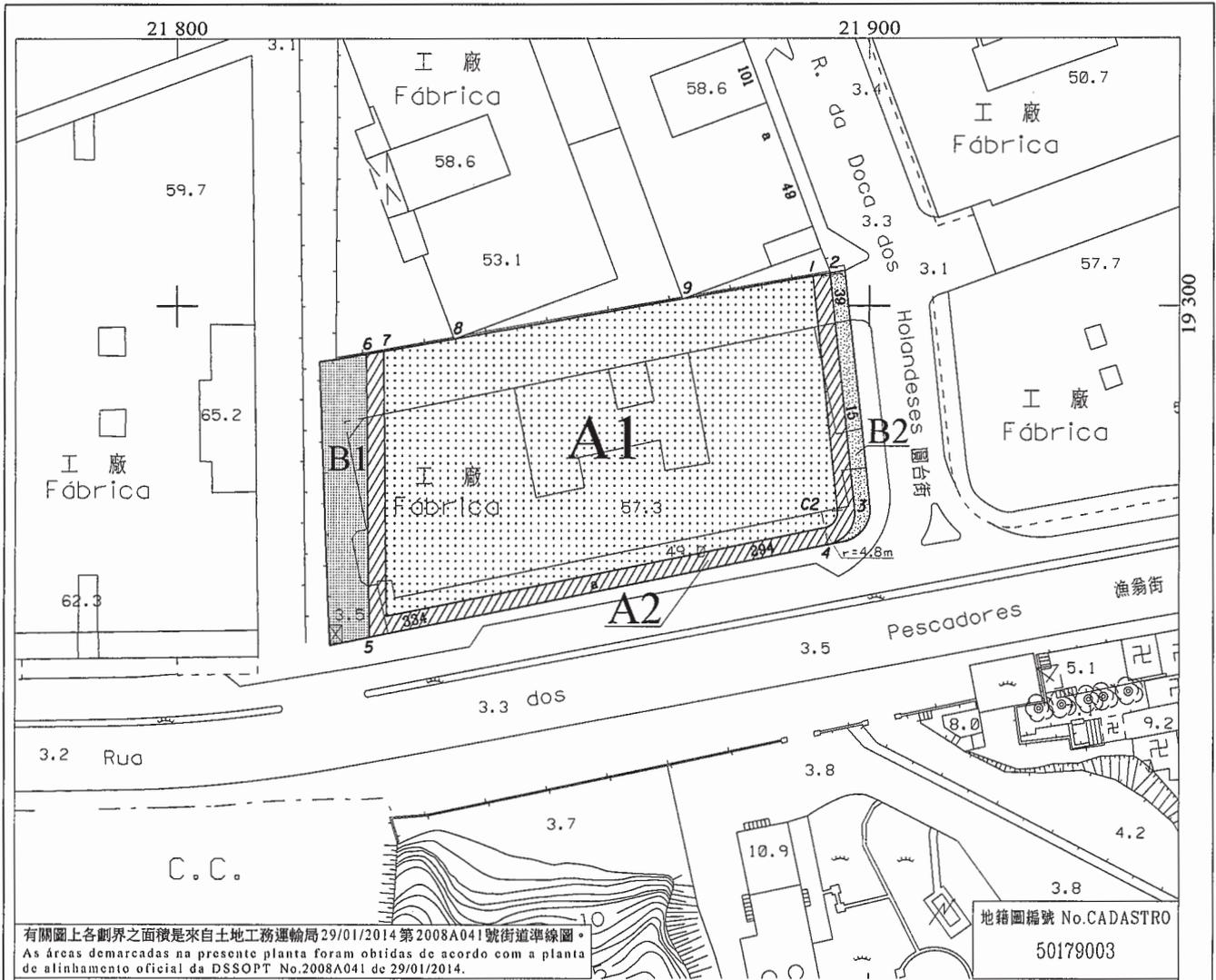
3. Rescindida a concessão, reverterem para o primeiro outorgante os prémios pagos e todas as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno, não tendo o segundo outorgante direito a ser indemnizado ou compensado, salvo nas situações previstas nos n.ºs 5 e 6 do artigo 140.º da Lei n.º 10/2013, decorrentes da alteração do planeamento urbanístico.

*Cláusula décima quinta — Foro competente*

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

*Cláusula décima sexta — Legislação aplicável*

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 10/2013, e demais legislação aplicável.



有關圖上各劃界之面積是來自土地工務運輸局29/01/2014第2008A041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.2008A041 de 29/01/2014.

地籍圖編號 No.CADASTRO  
50179003

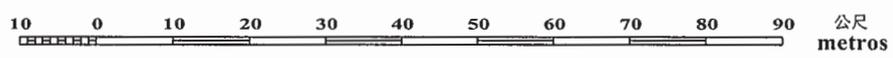
圓台街15-39號及漁翁街294-334號  
 Rua da Doca dos Holandeses nºs 15-39 e Rua dos Pescadores nºs 294-334

- 面積 "A1" = 2 410 平方米  
Área m<sup>2</sup>
- 面積 "A2" = 364 平方米  
Área m<sup>2</sup>
- 面積 "B1" = 257 平方米  
Área m<sup>2</sup>
- 面積 "B2" = 87 平方米  
Área m<sup>2</sup>

Nº	M (m)	P (m)
C2	21 893.2	19 270.0
1	21 891.9	19 304.4
2	21 894.3	19 304.8
3	21 897.9	19 270.5
4	21 894.1	19 265.3
5	21 827.7	19 251.8
6	21 827.3	19 293.0
7	21 829.8	19 293.4
8	21 840.0	19 295.3
9	21 873.1	19 301.1

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)

## 四至 Confrontações actuais :

## - 地塊 Parcelas A1+A2:

- 北 - 圓台街 49-101號及馬揸度博士大馬路 379-417號 (nº21640);  
N - Rua da Doca dos Holandeses nºs49-101 e Avenida do Dr. Francisco Vieira Machado nºs379-417 (nº21640);  
南 - 漁翁街;  
S - Rua dos Pescadores;  
東 - 圓台街 (B2地塊);  
E - Rua da Doca dos Holandeses (parcela B2);  
西 - B1地塊;  
W - Parcela B1;

## - 地塊 Parcela B1:

- 北 - 圓台街 49-101號及馬揸度博士大馬路 379-417號 (nº21640) 及位於鄰近漁翁街之土地，於物業登記局被推定沒有登記;  
N - Rua da Doca dos Holandeses nºs49-101 e Avenida do Dr. Francisco Vieira Machado nºs379-417 (nº21640) e terreno que se presume omissio na C.R.P., junto à Rua dos Pescadores;  
南 - 漁翁街;  
S - Rua dos Pescadores;  
東 - A2地塊;  
E - Parcela A2;  
西 - 位於鄰近漁翁街之土地，於物業登記局被推定沒有登記;  
W - Terreno que se presume omissio na C.R.P., junto à Rua dos Pescadores;

## - 地塊 Parcela B2:

- 北 - 圓台街 49-101號及馬揸度博士大馬路 379-417號 (nº21640);  
N - Rua da Doca dos Holandeses nºs49-101 e Avenida do Dr. Francisco Vieira Machado nºs379-417 (nº21640);  
南 - 漁翁街;  
S - Rua dos Pescadores;  
東 - 圓台街;  
E - Rua da Doca dos Holandeses;  
西 - A2地塊。  
W - Parcela A2.

備註: - "A1+A2+B1+B2"地塊相應為標示編號 21277。(AR)

OBS: As parcelas "A1+A2+B1+B2" correspondem à totalidade da descrição nº21277. (AR)

- "A2"地塊之地面層須退縮形成公共行人道並賦予公共地役權。

A parcela "A2" é área destinada a recuo obrigatório ao nível do r/c formando exclusivamente para via pedonal pública e é constituída servidão pública.

- "B1+B2"地塊，用作公共道路用途，並須歸入國有公產土地，申請人應負責設計、騰空及建造有關工程。

As parcelas "B1+B2" são terreno destinado a finalidade de via pública e integrado no domínio público do Estado, cabendo ao requerente proceder à sua concepção, desocupação e execução das obras.



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