

Macau Renovação Urbana, S.A.

Relatório de Actividades de 2019



澳門都市更新股份有限公司
MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.
MACAU URBAN RENEWAL LIMITED

Índice

1.	Constituição da Macau Renovação Urbana, S.A.....	3
1.1	Breve descrição	3
1.2	Logotipo da Sociedade.....	5
1.3	Estrutura orgânica.....	6
1.4	Recursos humanos	9
1.5	Sede social e serviços prestados a nível externo	10
2.	Projectos de trabalho.....	10
2.1	Projecto do Lote P dos Novos Aterros da Areia Preta	11
2.2	Projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin.....	12
2.3	Promoção contínua da renovação urbana	14
2.4	Resposta às opiniões públicas	15
3.	Conclusão.....	16
	Anexo (Demonstrações financeiras auditadas de 2019)	

1. Constituição da Macau Renovação Urbana, S.A.

O Governo da Região Administrativa Especial de Macau constituiu no dia 15 de Abril de 2019, por meio do Regulamento Administrativo n.º 12/2019, a Macau Renovação Urbana, S.A., (adiante designada por Sociedade) e mandou publicar no dia 17 de Abril os Estatutos da Macau Renovação Urbana, S.A., através do Aviso do Chefe do Executivo n.º 20/2019. Subsequentemente, a Sociedade entrou em funcionamento a partir de Maio do mesmo ano.

1.1 Breve descrição

A Sociedade é de capitais exclusivamente públicos, com capital de exploração inicial injectado pelo Governo da RAEM de cem milhões de patacas, da qual são accionistas a RAEM, o Fundo de Desenvolvimento Industrial e de Comercialização e o Fundo para o Desenvolvimento das Ciências e da Tecnologia, que detêm, respectivamente, 96%, 3% e 1% das acções.

De acordo com os estatutos, tem-se como objecto social: 1) coordenar e promover todas as acções associadas à renovação urbana, designadamente a realização de operações de reabilitação e requalificação do espaço público, das infra-estruturas, dos equipamentos colectivos e dos edifícios, nas áreas de intervenção delimitadas; 2) promover a prevenção do envelhecimento e da degradação das condições de salubridade, de estética e de segurança dos edifícios existentes; 3) promover o desenvolvimento de funções urbanas inovadoras em espaços recuperados, no intuito de melhorar a qualidade e o ambiente habitacional e de promover o desenvolvimento económico, social e turístico da RAEM.

A Sociedade pode ainda prosseguir quaisquer outras actividades, industriais, comerciais ou de prestação de serviços, relacionadas com a renovação urbana, e desenvolver projectos fora da RAEM para melhorar a qualidade e o ambiente habitacional dos residentes de Macau, desde que isso seja deliberado e expressamente autorizado em Assembleia Geral convocada para o

efeito. Adicionalmente, na prossecução do seu objecto social, a Sociedade pode desenvolver e estabelecer acordos de cooperação com entidades públicas ou privadas, bem como participar no capital de sociedades, em consórcios ou outras formas de associação.

Atendendo às suas funções, a Sociedade tem-se empenhado, em 2019, na coordenação e promoção de actividades relacionadas com a renovação urbana, consistindo a sua primeira tarefa no tratamento do registo das candidaturas à compra de habitação para troca dos promitentes-compradores do anterior projecto Pearl Horizon e no acompanhamento do planeamento do uso do solo do projecto no lote P dos Novos Aterros da Areia Preta e dos projectos de concepção das habitações para troca e habitações para alojamento temporário.

Em plena articulação com as acções relacionadas com a renovação urbana lançadas pelo Governo da RAEM, e no sentido de explorar novos modelos de cooperação na área social entre Zhuhai e Macau, dentro do princípio “Um País, Dois Sistemas”, a Sociedade prosseguiu com o desenvolvimento do projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin, concebido como uma urbanização multidisciplinar coordenada que reunirá as funções de habitação, educação, repouso na terceira idade e cuidados médicos. Desde logo, no ano de 2015, foram encetados pelo Governo da RAEM o estudo e o planeamento desse projecto, o qual visa construir em Hengqin uma urbanização inserida num ambiente de qualidade e dedicado aos residentes de Macau. No segundo semestre do ano de 2019, a Sociedade deu início ao estudo preliminar de viabilidade do projecto, com a respectiva estimativa de custos, e tem examinado com a contraparte de Hengqin a forma de proceder à sua concretização, de modo a alargar o espaço de vivência e o espaço habitacional dos residentes de Macau e criar condições cómodas para os residentes de Macau que vivem e trabalham na Grande Baía.

A realização de estudos de renovação urbana e a promoção da renovação urbana de Macau por meio de planeamento urbanístico por zonas continuarão a ser o cerne das actividades futuras

desta sociedade. De momento, havendo recolhido dados anteriores de estudos sobre o centro histórico, a Sociedade está a efectuar os trabalhos preparatórios para a realização de estudos preliminares com o propósito de se dar a conhecer e para aprofundar os projectos prementes de renovação urbana de Macau. Num primeiro passo, planeia-se avançar, de acordo com as prioridades, com o projecto de renovação do Bairro Iao Hon, no intuito de criar um ambiente habitacional seguro e confortável para os moradores do bairro, e assim, implementar gradualmente a renovação urbana, indo ao encontro das pretensões da população de Macau de melhoramento do ambiente dos bairros antigos e de elevação da qualidade de vida dos residentes.

1.2 Logotipo da Sociedade

O logotipo da Sociedade foi criado com a sua constituição, baseando-se nos conceitos da renovação urbana e da vida ecológica e dispondo do seu nome completo nas línguas chinesa, inglesa e portuguesa (ver Figura 1). A sigla “UR” do logotipo deriva das iniciais das palavras inglesas “Urban” (urbana) e “Renewal” (renovação), que, ligadas uma à outra, simbolizam a relação inseparável entre o espaço urbano e a renovação, e a sua interdependência no processo evolutivo.



Figura 1: Logotipo da Sociedade

Em relação ao design do logotipo, este é composto por diversos elementos arquitectónicos, como o olho da letra “R” em formato de vão de janela em arco de um edifício de estilo clássico. O logotipo assemelha-se, em geral, a um edifício orgânico, imbuído de uma filosofia

arquitectónica que busca elevar a harmonia entre a Natureza e o habitat humano por meio de criações arquitectónicas. No seu todo, tem ainda a aparência de uma planta urbana com símbolos arquitectónicos como estradas e jardins a serem utilizados para representar o pleno traçado urbanístico.

No que toca ao emprego de cores, foi adoptada a cor verde de Macau, da bandeira da Região Administrativa Especial de Macau, que conota com o esforço na criação de um ambiente habitacional ecológico e confortável através da renovação urbana.

1.3 Estrutura orgânica

De acordo com o Código Comercial e os estatutos, são órgãos sociais a Assembleia Geral, o Conselho de Administração, o Conselho Fiscal e o Secretário da Sociedade (ver Figura 2), de que são membros, técnicos profissionais e participantes em diferentes áreas. Em 2019, o Conselho de Administração era composto por 7 membros e o Conselho Fiscal por 3 membros, todos eles representantes com sentido de responsabilidade social provenientes dos diversos sectores, sendo uns técnicos profissionais com rica experiência em gestão e construção civil, e outros advogados, auditores, etc.

Para uma mais eficiente administração, gestão e funcionamento da Sociedade, criou-se a Comissão Executiva, sob o Conselho de Administração, assim como várias comissões especializadas para o desenvolvimento de trabalhos em áreas diversas, designadamente a Comissão de Concepção e Planeamento Estratégico, a Comissão de Vencimentos e a Comissão Financeira. Sendo uma sociedade de capitais exclusivamente públicos, esta rege-se pela transparência e pela defesa dos interesses públicos da população.

Para além da fiscalização por um Conselho Fiscal independente, a Sociedade dispõe ainda de uma Comissão de Auditoria Interna, incumbida da revisão periódica dos trabalhos e

consagrada ao reforço do controlo interno e gestão de riscos e à intensificação da fiscalização interna e externa. (ver Tabela 1)

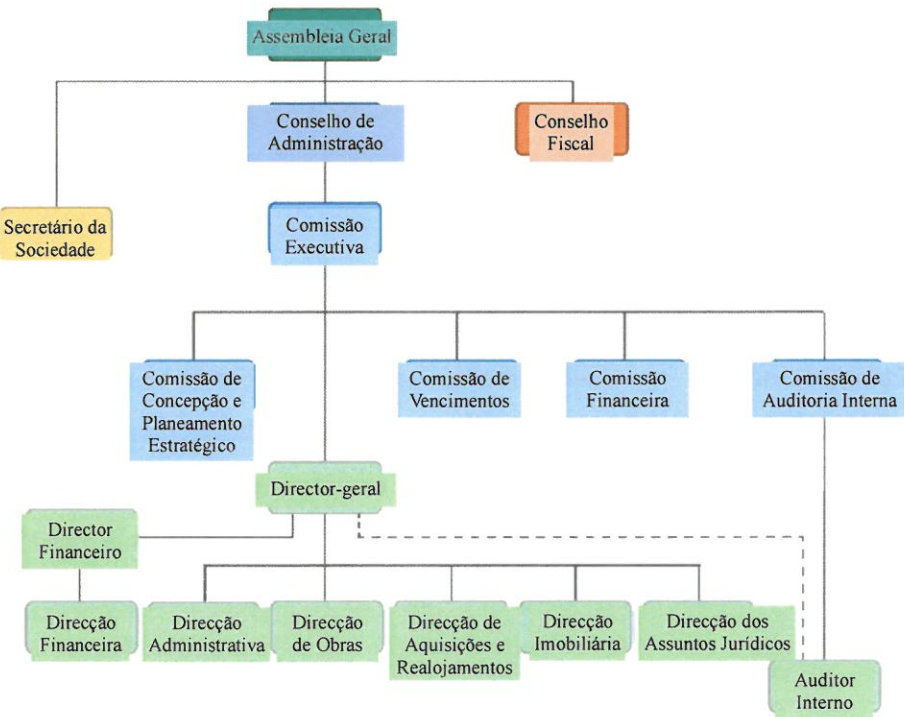


Figura 2: Organograma da Sociedade

Tabela 1: Funções das Comissões

Comissões		Funções
Comissão Executiva	➤	Definir as orientações políticas da Sociedade a curto, médio e longo prazo e estabelecer as políticas de renovação urbana;
	➤	Fiscalizar o funcionamento geral da Sociedade, sobretudo no que diz respeito à política de gestão de crises;

	➤ Executar as deliberações da Assembleia Geral; ➤ Admitir e contratar trabalhadores da Sociedade, cessar os respectivos contratos, determinar os seus vencimentos, e aprovar o estatuto do pessoal; ➤ Estabelecer a organização dos serviços da Sociedade, aprovando os respectivos regulamentos, e definir e implementar a sua estrutura orgânica interna, de modo a assegurar a sua adequação às mudanças do meio social.
Comissão de Concepção e Planeamento Estratégico	➤ Elaborar o plano da renovação urbana plurianual; ➤ Renovar de forma contínua a cidade e revitalizar a economia comunitária através da reconstrução de bairros antigos, de modo a garantir um ambiente de bem-estar aos moradores; ➤ Analisar, ponderar e emitir pareceres sobre os planos directores e as concepções dos projectos promovidos pela Sociedade.
Comissão de Vencimentos	➤ Definir a política geral de vencimentos da Sociedade; ➤ Rever periodicamente as políticas de vencimentos e regalias proporcionados pela Sociedade, assim como emitir recomendações a esse respeito, de modo a atrair, motivar e reter o pessoal necessário; ➤ Apreciar propostas de ajustamento dos vencimentos apresentadas pelos serviços executores.
Comissão Financeira	➤ Analisar, estudar e apreciar os planos de actividade económica e financeira, anuais e plurianuais, os planos de desenvolvimento da Sociedade e o orçamento de exploração e de investimento para o ano seguinte, de modo a assegurar a boa implementação dos planos de desenvolvimento; ➤ Fiscalizar a execução das despesas orçamentais mais relevantes,

	procedendo à sua revisão e emitindo recomendações a esse respeito;
	➤ Apreciar as contas de encerramento e os relatórios financeiros.
Comissão de Auditoria Interna	➤ Impulsionar o estabelecimento, na Sociedade, de uma estrutura de governação, mecanismos de gestão de riscos e controlo de procedimentos, apropriados e eficazes; ➤ Verificar a observância, pela Sociedade, de todos os diplomas legais e regulamentares aplicáveis, políticas internas e outros estatutos, e o aproveitamento dos recursos de forma eficiente, eficaz e económica; ➤ Impulsionar a criação, na Sociedade, de uma cultura de elevado nível ético, sincera e honesta, assegurar que o trabalho e o comportamento dos trabalhadores cumpram os diplomas legais e regulamentares aplicáveis e sigam os princípios da integridade e da boa-fé.

1.4 Recursos humanos

Na sequência da constituição, a Sociedade tem procedido ao recrutamento de pessoal através de diversos meios, designadamente: trabalhadores das áreas da administração, engenharia, finanças e tecnologias de informação, por recrutamento público mediante publicitação em jornais locais e na própria página electrónica. No âmbito do disposto no art.º 5 do Regulamento Administrativo n.º 12/2019 (Constituição da Macau Renovação Urbana, S.A.), a Sociedade elaborou o Estatuto do Pessoal da Macau Renovação Urbana, S.A., celebrando contratos de trabalho com os trabalhadores e regulando os direitos e deveres do pessoal, suas remunerações, subsídios, segurança social, regalias, regime disciplinar e relações laborais.

1.5 Sede social e serviços prestados a nível externo

Não constituindo local de expediente habitual a anterior sede social da pessoa colectiva, sita em Macau, Estrada de D. Maria II, n.º 33, 18.º andar, e não sendo aí possível a recepção imediata de correspondência registada ou o atendimento ao público, o Conselho de Administração deliberou, atendendo ao desenvolvimento das actividades e o funcionamento desta sociedade, a alteração da sede social.

Desde 2 de Janeiro de 2020, as instalações do escritório provisório da Sociedade passaram para a Avenida da Praia Grande, n.º 599, Edifício Comercial Rodrigues, 18.º andar, para onde foram transferidos todos os funcionários.

Após a constituição da Sociedade, foram progressivamente criados e aperfeiçoados os serviços prestados a nível externo e o sistema de divulgação de mensagens, nomeadamente estabelecidos canais de contacto como o posto de atendimento, com telefone e correio electrónico, os quais permitem aos cidadãos a consulta de informações e a apresentação de opiniões acerca da renovação urbana, de forma a promover, nesse sentido, a interacção com os cidadãos. Foi ainda criada, em 2019, a página electrónica da Sociedade, onde são divulgadas, em prol da transparência no funcionamento, as últimas notícias e informações sobre o andamento dos projectos.

2. Projectos de trabalho

De acordo com as linhas e políticas de acção governativa do Governo da RAEM, são três os projectos desenvolvidos pela Sociedade em 2019: Projecto do Lote P dos Novos Aterros da Areia Preta, Projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin e estudos preliminares para o Projecto de Renovação Urbana do Bairro Iao Hon.

2.1 Projecto do Lote P dos Novos Aterros da Areia Preta

2.1.1 Acompanhamento do registo das candidaturas à aquisição de habitação para troca

A primeira tarefa da Sociedade após a sua constituição consistiu no registo das candidaturas dos promitentes-compradores de fracção autónoma ou das pessoas cessionárias da posição no respectivo contrato-promessa de compra e venda no empreendimento do lote P dos Novos Aterros da Areia Preta (adiante designada por lote P) que preenchem os requisitos, e o encaminhamento dos candidatos habilitados à compra de habitação para troca. Durante o processo, a Sociedade manteve-se em estreito contacto com o CCAC, o IAM e a DSAJ para discussão sobre a divisão das tarefas relativas a este projecto.

O lote P era o terreno para o anterior empreendimento Pearl Horizon, com a concessão declarada caducada e revertido nos termos do disposto na Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), por motivo de termo do prazo da concessão provisória de 25 anos sem conclusão do aproveitamento dentro do mesmo.

Neste seguimento, o Governo da RAEM designou o lote P à renovação urbana, designadamente para a construção de habitações para troca e de habitações para alojamento temporário. De acordo com o disposto na Lei n.º 8/2019 (Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana), as habitações para troca e as habitações para alojamento temporário são construídas pela entidade responsável pela renovação urbana, com a finalidade de resolver as necessidades de habitação dos proprietários afectados pela demolição ou reconstrução de habitações e de permitir aos promitentes-compradores afectados pela caducidade da concessão de terrenos candidatar-se à compra de habitação para troca.

Ao abrigo do Despacho do Chefe do Executivo n.º 89/2019, a Sociedade recebeu, entre 17 de Junho de 2019 e 16 de Agosto de 2019, as candidaturas à compra de habitação para troca

dos promitentes-compradores do anterior projecto Pearl Horizon e procedeu à divulgação pública tempestiva das informações sobre o registo das candidaturas à habitação para troca e do respectivo andamento, mediante organização de conferência de imprensa em conjunto com o Gabinete da Secretária para a Administração e Justiça, emissão de comunicado de imprensa e publicitação em jornais.

No decurso do prazo de candidatura, o IAM assistiu a Sociedade na recepção, no Centro de Serviços da RAEM, de 1.932 candidaturas válidas. Até 31 de Dezembro de 2019, totalizavam em 1.883 as candidaturas aceites para a compra de habitação para troca, 49 das quais foram suspensas por estarem envolvidas em processos judiciais.

Por outro lado, há 12 candidaturas de promitentes-compradores em que não foi efectuado o registo dos contratos-promessa, não preenchendo assim os requisitos de candidatura, pelo que foram rejeitadas da compra de habitação para troca. A Sociedade procedeu já à notificação por escrito dos candidatos sobre o respectivo resultado (candidaturas aceites, rejeitadas ou suspensas), dentro de 30 dias contados a partir do fim do prazo de candidatura.

2.2 Projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin

A Sociedade tem-se empenhado na articulação com o Governo da RAEM para o arranque do Projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin, um projecto de serviços integrados relacionados com a vida da população no âmbito da cooperação Zhuhai-Macau, concebido como uma urbanização multidisciplinar coordenada que reunirá as funções de habitação, educação, repouso na terceira idade e cuidados médicos, com vista a alargar o espaço de vivência e o espaço habitacional dos residentes de Macau e criar condições cómodas para o trabalho e a vida dos residentes de Macau que trabalhem na Grande Baía.

2.2.1 Planeamento dos projectos

No segundo semestre de 2019, a Sociedade deu início ao estudo preliminar de viabilidade do Projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin, com a respectiva estimativa de custos, e tem examinado a forma de concretização desse empreendimento com a contraparte de Hengqin. Após várias negociações e discussões com o Conselho de Gestão da Nova Zona de Hengqin, as partes chegaram a acordo na cedência directa à Sociedade, pelo Governo da Cidade de Zhuhai, de um terreno para o planeamento de aproveitamento e construção do empreendimento.

2.2.2 Preparação da Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau, Limitada

A Sociedade irá constituir na Nova Zona de Hengqin uma sociedade específica para a materialização do projecto “Novo Bairro de Macau”, intitulada Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau, Limitada, encontrando-se, de momento, empenhada nos trabalhos preparatórios, nomeadamente formalidades administrativas para a constituição dessa sociedade, cuja entrada em funcionamento está prevista para 2020. A Sociedade negociou ainda soluções de financiamento do projecto com dois bancos locais.

2.3 Promoção contínua da renovação urbana

Promover continuamente a renovação urbana de Macau é o objecto central da Sociedade. Em Macau, os edifícios de idade dos bairros antigos encontram-se, em parte, em estado degradado e em más condições de salubridade e habitabilidade. De entre estes, os sete conjuntos de prédios antigos do Bairro Iao Hon (Edf. Man Sau, Edf. Son Lei, Edf. Hong Tai, Edf. Heng Long, Edf. Mau Tan, Edf. Kat Cheong, Edf. Seng Yee) suscitaram a atenção e a discussão generalizada entre a população, que anseia por mais celeridade na renovação urbana desse bairro, para efeitos de melhoramento do ambiente habitacional. O projecto dos sete conjuntos de prédios de Iao Hon marca o primeiro da renovação urbana pela transformação de bairros antigos (ver Figura 3), cujos trabalhos específicos de inquérito domiciliário para a recolha dos dados mais recentes e o conhecimento da vontade dos residentes terão início em 2020, em que se espera o apoio dos moradores do bairro para se avançar com a renovação urbana.



Figura 3: Zona dos sete conjuntos de prédios de Iao Hon

2.4 Resposta às opiniões públicas

2.4.1 Resposta à interpelação de deputados à Assembleia Legislativa

Em 2019, a Sociedade recebeu, através do Gabinete do Chefe do Executivo, quatro interpelações escritas, dos deputados à Assembleia Legislativa Au Kam San, Sou Ka Hou, Lam Lok Fong e Wong Kit Cheng, que incidiram sobre os projectos de construção das habitações para troca e das habitações para alojamento temporário no lote P, a situação das candidaturas à compra de habitação para troca dos promitentes-compradores do anterior projecto Pearl Horizon e as actividades de renovação urbana, entre outros assuntos. A Sociedade respondeu por escrito a cada uma.

2.4.2 Resposta aos processos do Conselho Consultivo de Serviços Comunitários

A Sociedade deu entrada, em 2019, a dois processos encaminhados pelo Conselho Consultivo de Serviços Comunitários, que abordaram questões como as relativas à situação actual dos edificios de idade do Bairro Iao Hon, às lojas em andares superiores e aos equipamentos colectivos públicos. A Sociedade respondeu por escrito a cada um.

2.4.3 Participação na consulta pública do Regime Jurídico da Renovação Urbana de Macau

Durante o período compreendido entre 11 de Outubro e 9 de Dezembro de 2019, o Governo da RAEM procedeu à consulta pública sobre o Regime Jurídico da Renovação Urbana de Macau. Como entidade executora da renovação urbana, a Sociedade atendeu e participou nas sessões de consulta destinadas a profissionais sobre o referido regime jurídico dentro do período de consulta, fornecendo opiniões e sugestões.

3. Conclusão

Desde a sua constituição, a Sociedade tem vindo a aperfeiçoar a sua estrutura orgânica e a formar a sua equipa de trabalho. Sendo esta uma sociedade de capitais exclusivamente públicos, exige-se que a Sociedade utilize de forma adequada o erário público, opere com transparência e preste serviços com profissionalismo, em prol do interesse público da população de Macau.

O objecto principal da Sociedade é promover a renovação urbana em Macau, melhorar o nível de vida e o ambiente habitacional da população de Macau e proporcionar equipamentos seguros e de qualidade, contribuindo para a construção de Macau como cidade propícia à habitação. Nesta fase, a Sociedade está a prosseguir com os trabalhos relacionados com as candidaturas à compra de habitação para troca dos promitentes-compradores do anterior projecto Pearl Horizon e a proceder, em conjugação com a construção no lote P de habitação para troca, à também construção de habitação para alojamento temporário, com vista à disponibilização de habitações em número suficiente para suprir as necessidades de alojamento temporário aquando da futura renovação urbana de bairros antigos, projectos estes cuja finalização se pretende efectivada dentro de poucos anos. Em termos de renovação dos bairros antigos, a Sociedade está a preparar os estudos preliminares necessários, tendo como primeiro projecto os edifícios de idade do Bairro Iao Hon, um dos vários de renovação urbana a serem gradualmente promovidos conforme as necessidades e prioridades da população de Macau.

Como entidade responsável pela renovação urbana de Macau, a Sociedade avançou, de acordo com a lei e em articulação com as políticas do Governo da RAEM, com projectos de melhoramento da qualidade e ambiente habitacional dos residentes de Macau, empenhando-se no prosseguimento do desenvolvimento do projecto de serviços integrados relacionados com a vida da população no âmbito da cooperação Zhuhai-Macau em Hengqin, o “Novo Bairro de Macau”, com o intuito de alargar o espaço de vivência dos residentes de Macau na Grande Baía.

Em 2019, a Sociedade estabeleceu a sua estrutura, formou a equipa de trabalho e iniciou a prestação de serviços a nível externo; esteve em contacto e manteve cooperação activa com os serviços competentes do Governo e os vários sectores da comunidade; definiu e avançou com vários projectos de trabalho, tendo em conta as necessidades de desenvolvimento da cidade.

Em 2020, a Sociedade irá aprofundar as orientações normativas para o melhoramento dos mecanismos de auditoria interna e fiscalização, no sentido de aperfeiçoar e elevar, de forma continuada, o regime de administração e gestão e o nível de governação; irá ainda recrutar um director-geral e aumentar os recursos humanos, visando impulsionar o desenvolvimento dos projectos de forma pragmática, para o alcance de bons resultados.

Macau Renovação Urbana, S.A.

Demonstrações financeiras auditadas

Período compreendido entre 17 de Maio de 2019 (data de constituição e registo) e 31 de Dezembro de 2019

EY Ernst & Young

Building a better working world

Macau Renovação Urbana, S.A.

Índice

	Página
Relatório de auditor independente	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Demonstração dos resultados	2
Balanço	3
Demonstração das alterações no capital próprio	4
Demonstração dos fluxos de caixa	5
Notas às demonstrações financeiras	6 - 11

EY Ernst & Young
Building a better world

Ernst & Young
21/F, 39 Avenida de Almeida Ribeiro
Macao

Ernst & Young — Auditores
Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 39,
21.º andar

Tel: +853 8506 1888
Fax: +853 2832 2500
ey.com

Relatório de auditor independente

Para os accionistas da Macau Renovação Urbana, S.A.

(Sociedade anónima, constituída e registada em Macau)

Procedemos à auditoria das demonstrações financeiras anexas, da página 2 à 11, da Macau Renovação Urbana, S.A. (Vossa Sociedade), as quais compreendem o balanço à data de 31 de Dezembro de 2019, a demonstração de resultados, a demonstração de alterações no capital próprio e a demonstração de fluxos de caixa relativas ao período compreendido entre 17 de Maio de 2019 (data de constituição e registo) e 31 de Dezembro de 2019, assim como um resumo das políticas contabilísticas relevantes e outras notas explicativas.

Responsabilidade da gerência pelas demonstrações financeiras

A gerência é responsável pela preparação de demonstrações financeiras que dêem uma imagem verdadeira e apropriada de acordo com as Normas de Relato Financeiro da Região Administrativa Especial de Macau (Normas de Relato Financeiro de Macau), e pelos julgamentos sobre o controlo interno relevante para a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais, devido a fraude ou erros.

Responsabilidade do auditor

A nossa responsabilidade traduz-se em expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras, tendo por base a auditoria por nós realizada. O nosso relatório é apresentado em conformidade com os termos acordados e não pode ser usado para um outro fim. Não assumimos qualquer responsabilidade ou obrigação perante qualquer outra pessoa em relação ao conteúdo deste relatório.

A auditoria foi levada a cabo de acordo com as Normas de Auditoria e as Normas Técnicas de Auditoria da Região Administrativa Especial de Macau. Tais normas exigem que o auditor cumpra com requisitos de ordem ética e, para tal, que planeie e realize a auditoria de modo a garantir, com razoabilidade, que as demonstrações financeiras se encontrem livres de distorções materiais.

Uma auditoria envolve a realização de procedimentos destinados à obtenção de provas de auditoria relativas às quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras. Os procedimentos escolhidos dependem de um juízo do auditor, o qual envolve e pressupõe uma avaliação do risco da existência de distorções materiais nas demonstrações financeiras, motivadas por fraude ou erro. Ao efectuar tais avaliações de risco, o auditor atende ao controlo interno relevante para a preparação pela entidade auditada de demonstrações financeiras que dêem uma imagem verdadeira e apropriada, de modo a conceber procedimentos de auditoria apropriados à luz das circunstâncias, já sem a finalidade de expressar uma opinião sobre a efectividade do controlo interno da entidade. Uma auditoria inclui ainda uma avaliação sobre o carácter apropriado ou não das políticas contabilísticas utilizadas, sobre a razoabilidade das estimativas contabilísticas efectuadas pela gerência, assim como uma avaliação sobre a apresentação geral das demonstrações financeiras.

Estamos convictos de que as provas de auditoria que reunimos são suficientes e apropriadas para fundamentar a nossa opinião de auditoria.

Opinião de auditoria

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras a que acima se faz referência fornecem uma visão verdadeira e apropriada da posição financeira da Vossa Sociedade, à data de 31 de Dezembro de 2019, e dos resultados das operações e fluxos de caixa relativos ao período compreendido entre 17 de Maio de 2019 (data de constituição e registo) e 31 de Dezembro de 2019, nos termos das Normas de Relato Financeiro de Macau.

(Assinatura – *Vide original*)

Bao, King To (包敬燾 0545-2417-3614)

Auditor de Contas

Ernst & Young — Auditores

Macau, 13 de Março de 2020

Macao Renovação Urbana, S.A.**Demonstração dos resultados**

Período compreendido entre 17 de Maio de 2019 (data de constituição e registo) e 31 de Dezembro de 2019

	Notas	Patacas
Rédito operacional	4	-
Outros rendimentos	4	976.600
Gastos gerais e administrativos		(2.416.532)
Prejuízo antes de impostos	5	(1.439.932)
Imposto sobre o rendimento	6	-
Prejuízo líquido		(1.439.932)

Macao Renovação Urbana, S.A.**Balanço**

31 de Dezembro de 2019

	Notas	Patacas
Activo não corrente		
Bens imóveis e equipamentos	7	4.379.524
Total do activo não corrente		4.379.524
Activo corrente		
Adiantamentos, cauções e outras contas a receber		1.328.469

Depósitos bancários a prazo	8	85.459.465
Caixa e seus equivalentes	8	<u>9.740.506</u>
Total do activo corrente		<u>96.528.440</u>
Total do activo		<u>100.907.964</u>
Passivo corrente		
Outras contas a pagar e acréscimo de gastos		<u>2.347.896</u>
Total do passivo corrente		<u>2.347.896</u>
Activo corrente líquido		<u>94.180.544</u>
Total do activo líquido		<u>98.560.068</u>
Capital próprio		
Capital social	9	100.000.000
Prejuízos acumulados		<u>(1.439.932)</u>
Total do capital próprio		<u>98.560.068</u>

(Assinatura – *vide* original)

Lam Kam Seng

O Presidente do Conselho de
Administração

(Assinatura – *vide* original)

Lau Veng Seng

Administrador

Macau Renovação Urbana, S.A.**Demonstração das alterações no capital próprio**

Período compreendido entre 17 de Maio de 2019 (data de constituição e registo) e 31 de Dezembro de 2019

	Notas	Capital Patacas	Prejuízo acumulado Patacas	Total do capital próprio Patacas
À data de constituição e registo (emissão de acções)	9	100.000.000	-	100.000.000
Prejuízo líquido do período		<u>-</u>	<u>(1.439.932)</u>	<u>(1.439.932)</u>
A 31 de Dezembro de 2019		<u>100.000.000</u>	<u>(1.439.932)</u>	<u>98.560.068</u>

Macau Renovação Urbana, S.A.**Demonstração dos fluxos de caixa**

Período compreendido entre 17 de Maio de 2019 (data de constituição e registo) e 31 de Dezembro de 2019

	Notas	Patacas
Fluxos de caixa das actividades operacionais		
Prejuízo antes de impostos		(1.439.932)
Ajustamentos relativos a:		
Depreciação	5	7.314
Rédito de juros		(976.600)
		(2.409.218)

Adiantamentos, cauções e outras contas a receber		(1.083.969)
Outras contas a pagar e acréscimo de gastos		<u>2.347.896</u>
		(1.145.291)
Juros obtidos		<u>732.100</u>
Diminuição líquida de caixa em actividades operacionais		<u>(413.191)</u>
Fluxos de caixa das actividades de investimento		
Aquisição de bens imóveis e equipamentos	7	(4.386.838)
Aumento dos depósitos bancários a prazo		<u>(85.459.465)</u>
Exfluxo líquido de caixa das actividades de investimento		<u>(89.846.303)</u>
Fluxos de caixa das actividades de financiamento		
Montante líquido de caixa gerado pela emissão de acções	9	<u>100.000.000</u>
Influxo líquido de caixa das actividades de financiamento		<u>100.000.000</u>
Aumento líquido de caixa e seus equivalentes		9.740.506
Saldo de caixa e seus equivalentes no início do período		—
Saldo de caixa e seus equivalentes no fim do período		<u>9.740.506</u>
Análise do saldo de caixa e seus equivalentes		
Caixa e depósitos bancários	8	<u>9.740.506</u>

Macau Renovação Urbana, S.A.

Notas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2019

1. Informações gerais

A Macau Renovação Urbana, S.A. (doravante designada por Sociedade) é uma sociedade de responsabilidade limitada constituída e registada a 17 de Maio de 2019 na Região Administrativa Especial de Macau da República Popular China (doravante designada por Macau), com domicílio registado na Avenida da Praia Grande, n.º 599, Edifício Comercial Rodrigues, 18.º andar.

A Sociedade tem como objecto social principal:

1. O de, no intuito de melhorar a qualidade e o ambiente habitacional e de promover o desenvolvimento económico, social e turístico da RAEM: 1) Coordenar e promover todas as acções associadas à renovação urbana, designadamente a realização de operações de reabilitação e requalificação do espaço público, das infra-estruturas, dos equipamentos colectivos e dos edifícios, nas áreas de intervenção delimitadas; 2) Promover a prevenção do envelhecimento e da degradação das condições de salubridade, de estética e de segurança dos edifícios existentes; 3) Promover o desenvolvimento de funções urbanas inovadoras em espaços recuperados.

2. Prosseguir quaisquer outras actividades industriais e comerciais ou de prestação de serviços, relacionadas com a renovação urbana.

3. Desenvolver e estabelecer acordos de cooperação com entidades públicas ou privadas, bem como participar no capital de sociedades, em consórcios ou outras formas de associação.

Durante o período compreendido entre 17 de Maio de 2019 (data de constituição e registo) e 31 de Dezembro de 2019, a Sociedade encontra-se ainda na fase de arranque.

O Governo da Região Administrativa Especial de Macau é o seu sócio dominante.

2.1 Bases de preparação

Estas demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as Normas de Relato Financeiro aprovadas pelo Regulamento Administrativo n.º 25/2005 da Região Administrativa Especial de Macau (Normas de Relato Financeiro de Macau).

Na preparação das demonstrações financeiras, tomou-se como base de mensuração o custo histórico. As demonstrações financeiras são expressas em patacas e arredondadas à unidade mais próxima, salvo indicação em contrário.

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as Normas de Relato Financeiro requer que a gerência formule julgamentos, estimativas e pressupostos que afectam a aplicação das políticas contabilísticas e o valor dos activos, passivos, rendimentos e gastos. As estimativas e pressupostos associados são baseados na experiência histórica e noutros factores considerados razoáveis de acordo com as circunstâncias e formam a base para os julgamentos sobre os valores dos activos e passivos cuja valorização não é evidente através de outras fontes. Os resultados reais podem diferir das estimativas.

Os julgamentos formulados pela gerência na aplicação das Normas de Relato Financeiro que afectem em larga medida estas demonstrações financeiras, bem como as principais fontes de incerteza nas estimativas significativas, são apresentados na nota 3.

2.2 Resumo das principais políticas contabilísticas

Bens imóveis e equipamentos

Os bens imóveis e equipamentos são inscritos no balanço pelo seu custo deduzido de qualquer depreciação acumulada e de perdas por imparidade acumuladas inerentes.

O custo de bens imóveis e equipamentos compreende o seu preço de aquisição e quaisquer outros custos directamente atribuíveis tais como os de colocação do activo na localização e condição necessárias para que este opere da forma pretendida. Os dispêndios subsequentes relacionados com um item de bens imóveis e equipamentos, que tenha já sido reconhecido, são adicionados à quantia escriturada do activo quando for provável que benefícios económicos futuros, que excedam o nível de desempenho originalmente avaliado do activo existente, fluirão para a entidade. Todos os outros dispêndios subsequentes são reconhecidos como um gasto no período em que forem incorridos.

O ganho ou perda decorrente do abate ou da alienação de um item de bens imóveis e equipamentos é determinado como a diferença entre os proventos líquidos da alienação e a quantia escriturada desse item e reconhecido nos resultados à data do abate ou da alienação.

A depreciação de um item de bens imóveis e equipamentos é calculada segundo o método da linha recta, amortizando-se o seu custo, menos o valor residual estimado, ao longo dos seguintes períodos de vida útil estimada:

Categoria	Taxa de depreciação anual
Obras em locados	33.33%
Mobiliário e equipamentos de escritório	20%-33.33%
Outros equipamentos	20%-33.33%

O valor residual e a vida útil dos activos desta Sociedade são revistos no final de

cada ano financeiro.

Um item de bens imóveis e equipamentos (incluindo qualquer parte significativa inicialmente reconhecida) é desreconhecido no momento da alienação ou quando não se esperam benefícios económicos do seu uso ou alienação. O ganho ou perda decorrente do abate ou da alienação de um item do activo fixo é determinado pela diferença entre os proventos líquidos da alienação e a quantia escriturada desse item e reconhecido nos resultados à data do abate ou da alienação.

Imparidade de activos não financeiros

Em cada data de balanço, a Sociedade avalia se há qualquer indicação de que um activo possa estar em imparidade (excluindo os inventários, os impostos diferidos e os activos financeiros). Sempre que haja tal indicação, será estimada a quantia recuperável do activo e efectuado um teste de imparidade.

A quantia recuperável é definida como a quantia mais alta entre o justo valor de um activo ou unidade geradora de caixa menos os custos de alienação e o seu valor de uso. A quantia recuperável é determinada para cada activo individual, excepto se o uso continuado do activo não gerar influxos de caixa que sejam largamente independentes dos de outros activos ou grupos de activos, caso em que a quantia recuperável é determinada para cada grupo de activos, identificado como o menor agregado que gere influxos de caixa em larga medida independentes.

Se, e apenas se, a quantia recuperável de um activo for menor do que a sua quantia escriturada, a quantia escriturada do activo deve ser reduzida para a sua quantia recuperável. Esta redução é uma perda por imparidade. Na avaliação do valor de uso, os fluxos de caixa futuros, decorrentes do uso continuado do activo e da sua alienação final, são estimados e descontados ao seu valor presente, utilizando-se para o efeito uma taxa de desconto apropriada. A perda por imparidade deve ser imediatamente reconhecida nos resultados.

2.2 Resumo das principais políticas contabilísticas (continuação)

Imposto sobre o rendimento

Os impostos sobre o rendimento compreendem impostos correntes e impostos diferidos. São reconhecidos como gasto ou rendimento de impostos no resultado do período, excepto se provenham de uma transacção reconhecida directamente no capital próprio.

Os passivos (activos) por impostos correntes dos períodos correntes e anteriores são mensurados por esta Sociedade pela quantia que se espera que seja paga às autoridades fiscais, usando as taxas fiscais (e leis fiscais) que tenham sido decretadas ou substantivamente decretadas à data do balanço.

Os activos e passivos por impostos diferidos são mensurados pelas taxas fiscais que se espera que sejam de aplicar no período em que seja realizado o activo ou seja liquidado o passivo, com base nas taxas fiscais que tenham sido decretadas ou substantivamente decretadas à data do balanço.

Um passivo por impostos diferidos é reconhecido para todas as diferenças temporárias tributáveis, excepto:

- (1) Quando resultar do reconhecimento inicial do *goodwill*, ou do reconhecimento inicial de um activo ou passivo numa transacção que cumulativamente não seja uma concentração de actividades empresariais e não afecte, no momento da transacção, nem o lucro contabilístico nem o lucro tributável ou prejuízo fiscal dedutível.
- (2) Para as diferenças temporárias tributáveis associadas aos investimentos em subsidiárias, associadas ou interesses em empreendimentos conjuntos, em que a tempestividade da reversão da diferença temporária seja capaz de ser controlada e que seja provável que a diferença temporária não reverterá no

futuro previsível.

Os activos por impostos diferidos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis e o reporte de prejuízos fiscais não usados e créditos tributáveis não usados, até ao ponto em que seja provável que estará disponível lucro tributável futuro contra o qual a diferença temporária dedutível, prejuízos fiscais não usados e créditos tributáveis não usados possam ser utilizados, excepto:

- (1) Quando as diferenças temporárias dedutíveis resultarem de transacção que não seja uma concentração de actividades empresariais, e no momento da transacção, não afecte o lucro contabilístico nem o lucro tributável ou prejuízo fiscal dedutível.
- (2) Para as diferenças temporárias dedutíveis associadas a investimentos em subsidiárias, associadas e a interesses em empreendimentos conjuntos é reconhecido um activo por impostos diferidos quando sejam simultaneamente preenchidos os seguintes requisitos: seja provável que a diferença temporária reverterá no futuro previsível, e estará disponível lucro tributável contra o qual a diferença temporária possa ser utilizada.

Os activos e passivos por impostos diferidos são mensurados pelas taxas fiscais que se espera que sejam de aplicar no período em que seja realizado o activo ou seja liquidado o passivo, conforme o disposto na legislação tributária à data do balanço, reflectindo as consequências fiscais que resultam da forma pela qual se espera, à data do balanço, recuperar ou liquidar a quantia dos activos e passivos.

A quantia escriturada dos activos por impostos diferidos é revista a cada período de relato. Se deixar de ser provável que lucros tributáveis suficientes estarão disponíveis para permitir que o benefício de um activo por impostos diferidos seja utilizado, a quantia escriturada desse activo por impostos diferidos é reduzida para a parte não usada.

Qualquer redução é revertida até ao ponto que se torne provável que lucros tributáveis suficientes estarão disponíveis.

Os activos por impostos diferidos e passivos por impostos diferidos são compensados e assim apresentados numa base líquida se houver um direito legalmente executável de compensar activos por impostos correntes contra passivos por impostos correntes, e os impostos diferidos se relacionarem com impostos sobre o rendimento lançados pela mesma autoridade fiscal sobre a mesma entidade tributável.

Locação operacional

Uma locação é classificada como locação operacional se as vantagens e riscos inerentes à propriedade do activo pertencerem substancialmente ao locador. Na óptica do locador, os activos proporcionados pela Sociedade segundo locações operacionais são apresentados como activos sob locações operacionais e o rendimento proveniente de locações operacionais deve ser reconhecido no rendimento numa base linear durante o prazo da locação. Na óptica do locatário, os pagamentos de uma locação operacional (excluindo gastos em serviços como seguro e manutenção) devem ser reconhecidos como um gasto numa base linear durante o prazo da locação.

2.2 Resumo das principais políticas contabilísticas (continuação)

Moeda estrangeira

A moeda funcional da Sociedade, a moeda de apresentação e a moeda usada na preparação das demonstrações financeiras é a Pataca de Macau. Todos os valores apresentados estão expressos em patacas, excepto quando indicado.

As transacções em moeda estrangeira são registadas, no momento do reconhecimento inicial na moeda funcional, pela aplicação à quantia em moeda estrangeira da taxa de câmbio à vista entre as moedas à data da transacção. Os activos e passivos denominados em moeda estrangeira são transpostos pelo uso da taxa de fecho à

data do balanço. As diferenças de câmbio resultantes são reconhecidas nos resultados do período em que ocorram.

Os itens não monetários que sejam mensurados em termos de custo histórico numa moeda estrangeira são transpostos pelo uso da taxa de câmbio à vista entre as moedas à data da transacção.

Os itens não monetários que sejam mensurados pelo justo valor numa moeda estrangeira são transpostos utilizando as taxas de câmbio à vista da data em que o justo valor foi determinado e as diferenças de câmbio resultantes são reconhecidas nos resultados do período em que ocorram de acordo com a natureza desses itens não monetários.

Reconhecimento do rédito

O rédito é mensurado pelo justo valor da retribuição recebida ou a receber. O rédito é reconhecido quando for provável que benefícios económicos associados com a transacção fluirão para o Grupo, a quantia do rédito possa ser fiavelmente mensurada e sejam simultaneamente preenchidos os seguintes requisitos.

Rédito de juros

O rédito de juros deve ser reconhecido utilizando o método do juro efectivo; o rédito de royalties deve ser reconhecido segundo o regime de acréscimo de acordo com a substância do acordo relevante; e o rédito de dividendos deve ser reconhecido quando for estabelecido o direito do accionista de receber o pagamento.

3. Julgamentos e estimativas contabilísticas significativas

A preparação das demonstrações financeiras obriga a gerência a proceder a julgamentos, estimativas e pressupostos que afectam os valores reportados de rédito, gastos, activos e passivos e suas divulgações, e a divulgação da existência ou não de

passivos à data do balanço. Contudo, a incerteza em volta dos pressupostos e estimativas pode resultar em ajustamentos materialmente relevantes nas quantias escrituradas de activos e passivos susceptíveis de ser afectados no futuro.

Incerteza na estimativa

Seguem-se os principais pressupostos relativos ao futuro e outras principais fontes de incerteza das estimativas à data do balanço, com risco significativo de provocar ajustamento material nas quantias escrituradas de activos e passivos durante período contabilístico futuro.

Vida útil e depreciação de bens imóveis e equipamentos

Os bens imóveis e equipamentos são depreciados pelo método da linha recta durante a vida útil estimada, após consideração do seu valor residual. As estimativas de vida útil dos activos são periodicamente revistas pela gerência, por forma a determinar o valor do gasto de depreciação a inscrever em cada período de relato. As estimativas de vida útil são determinadas pela Sociedade com base na sua experiência histórica com activos similares, conjugada com as alterações tecnológicas esperadas. Caso haja variação significativa em relação às estimativas anteriores, os gastos de depreciação serão ajustados em períodos futuros.

Activo por impostos diferidos

Os activos por impostos diferidos devem ser reconhecidos para todos os prejuízos fiscais não usados, até ao ponto em que seja provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis contra os quais prejuízos fiscais dedutíveis possam ser utilizados. É necessário um julgamento significativo da gerência na determinação da quantia do activo por impostos diferidos a reconhecer, com base no prazo e nível de lucros tributáveis futuros, em conjugação com estratégia de planeamento fiscal.

4. Rédito

A Sociedade não registou nenhum rédito operacional no ano financeiro corrente.

Outro rédito:

	Patacas
Rédito de juros	<u>976.600</u>

5. Prejuízo antes de impostos

O prejuízo antes de impostos da Sociedade é calculado por dedução/(crédito) do seguinte:

	Notas	Patacas
Gastos com pessoal:		
Salários		627.150
Fundo de Segurança Social e outros custos com pessoal		<u>1.740</u>
		<u>628.890</u>
Depreciação	7	7.314
Pagamentos mínimos de locação nas locações operacionais		<u>386.668</u>

6. Imposto sobre o rendimento

O Imposto Complementar de Rendimentos em Macau é previsto   taxa fiscal de 12% sobre o lucro tributável do período corrente. Dado que no período a Sociedade registou prejuízo fiscal, não se fez provisão para o imposto sobre o rendimento.

O montante a pagar do Imposto Complementar de Rendimentos de Macau, calculado de acordo com a taxa de imposto aplicável,   regularizado do modo seguinte:

	Patacas
Prejuízo antes de impostos	(1.439.932)
Prejuízo fiscal calculado de acordo com a taxa fiscal de 12%	(172.792)
Prejuízo fiscal não reconhecido	<u>172.792</u>
Gasto por Imposto Complementar de Rendimentos no ano corrente	<u>-</u>

Não se reconheceu o activo por imposto diferido relativo ao prejuízo fiscal do período corrente de 1.439.932 patacas, por terem, os administradores, considerado pouco provável que a Sociedade obtenha em curto prazo lucros tributáveis disponíveis contra os quais o prejuízo fiscal possa ser utilizado. De acordo com a legislação tributária, o referido prejuízo fiscal tem prazo de caducidade de três anos.

7. Bens imóveis e equipamentos

	Obras em locados	Mobiliário e equipamentos	Outros equipamentos	Total
	Patacas	Patacas	Patacas	Patacas
Custo original				
A 17 de Maio de 2019 (data de constituição e registro)	-	-	-	-
Aquisições	<u>3.972.785</u>	<u>371.113</u>	<u>42.940</u>	<u>4.386.838</u>
A 31 de Dezembro de 2019	<u>3.972.785</u>	<u>371.113</u>	<u>42.940</u>	<u>4.386.838</u>

Depreciação acumulada

A 17 de Maio de 2019 (data de constituição e registo)	-	-	-	-
Gasto de depreciação do período corrente	<u>-</u>	<u>6.803</u>	<u>511</u>	<u>7.314</u>
A 31 de Dezembro de 2019	<u>-</u>	<u>6.803</u>	<u>511</u>	<u>7.314</u>

Valor escriturado

A 31 de Dezembro de 2019	<u>3.972.785</u>	<u>364.310</u>	<u>42.429</u>	<u>4.379.524</u>
-----------------------------	------------------	----------------	---------------	------------------

8. Caixa, equivalentes de caixa e depósitos bancários a prazo

À data de 31 de Dezembro de 2019, não existiam depósitos bancários em nome desta Sociedade a caucionar garantias bancárias, e a Sociedade não possuía qualquer saldo de caixa ou equivalente de caixa com restrições.

9. Capital social

Patacas

Acções emitidas e totalmente pagas: 10.000

10.000 patacas por acção 100.000.000

Em 17 de Maio de 2019 (data de constituição e registo), por deliberação da assembleia geral dos accionistas, a Sociedade emitiu 10.000 acções com valor nominal de 10.000 patacas cada, que conferem iguais direitos à partilha do activo restante.

10. Compromissos – como locatário

A Sociedade arrenda um imóvel através de um acordo de locação operacional, com período de locação de dois anos. À data de 31 de Dezembro de 2019, os futuros pagamentos mínimos de locação sob locações operacionais não canceláveis eram no agregado:

	Patacas
No 1.º ano	1.392.000
Do 2.º ano ao 5.º ano	<u>928.000</u>
	<u>2.320.000</u>

11. Aprovação do relatório financeiro

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 13 de Março de 2020.



澳門都市更新股份有限公司
MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.
MACAU URBAN RENEWAL LIMITED