



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

Macau Renovação Urbana, S.A.

Relatório de Actividades de 2024



Índice

I. Visão geral da actividade	04
1.1 Retrospectiva das actividades do ano	05
1.2 Estrutura orgânica	14
1.3 Recursos humanos	15
II. Implementação progressiva do processo da renovação urbana	16
2.1 Macau Renovação Urbana, S.A.	16
2.2 Plano de renovação dos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro Iao Hon”	20
2.3 Projecto do Lote “P” sito nos Novos Aterros da Areia Preta	22
III. Desenvolvimento da comunidade habitável para os residentes de Macau	24
3.1 Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada	24
3.2 Projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin	26
IV. Divulgação de informações da Empresa	32
4.1 Recolha de opiniões para maior alcance	32
4.2 Divulgação de informações da empresa	32
4.3 Actividades da comunidade	34
V. Relatório financeiro	35
VI. Conclusão	91

I. Visão geral da actividade

A Macau Renovação Urbana, S.A. (adiante designada por Sociedade), tem por missão a coordenação, a promoção da renovação urbana e a melhoria da qualidade de vida dos residentes de Macau, com vista a criar um espaço comunitário mais verde, confortável, habitável e feliz.

Retrospectivando o ano de 2024, a Sociedade promoveu activamente o projecto dos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro lao Hon” e a sua equipa deslocou-se regularmente à zona para realizar reuniões com os proprietários dos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro lao Hon”, promovendo o consenso entre os proprietários, tendo prestado apoio aos proprietários na convocação da assembleia geral do condomínio e constituído a Administração (vulgarmente conhecida por Comissão de gestão) de um total de 46 edifícios de 7 parcelas de terreno, bem como deslocou-se à zona para apresentar o projecto de concepção por zonas, para concretizar progressivamente a reconstrução juntamente com os proprietários. E, para os proprietários que pretendem a renovação dos bairros antigos, esta Sociedade irá proporcionar apoio técnico profissional em todos os aspectos e ainda irá melhorar, em conjunto com os residentes de Macau, a distribuição das funções do espaço urbano, promovendo um desenvolvimento sustentável da comunidade.

Após a conclusão dos projectos de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no Lote “P” sito nos Novos Aterros da Areia Preta, iniciou-se de imediato os trabalhos de vistoria, tendo construído as vias públicas, o terminal de autocarros e as respectivas instalações, no intuito de otimizar o ambiente de deslocação dos Novos Aterros da Areia Preta e, ao mesmo tempo, estabelecer uma base sólida para a futura renovação urbana de Macau.

Além disso, o “Novo Bairro de Macau” em Hengqin já está disponível para a venda ao público, tendo feito 1.700 transacções de fracções autónomas e lugares de estacionamento e o número de residentes que habitam nesse Bairro aumentou progressivamente, tendo as instalações complementares relacionadas com a vida da população entrado em pleno funcionamento e a maioria das lojas estão em funcionamento, formando um “ciclo de vida de 15 minutos” completo, que presta de forma contínua serviços de qualidade aos residentes nesse bairro e, em 2024, a popularidade, o espírito empresarial e o ambiente de vida do bairro atingiram um novo patamar, criando um ambiente cheio de vitalidade.

1.11 Retrospectiva das actividades do ano



Janeiro

A “Emissão imediata de certificado de propriedade após a entrega de habitação concluída” do “Novo Bairro de Macau” tornou-se o primeiro projecto relacionado com o bem-estar da população na Zona de Cooperação Aprofundada



Apoio prestado, pela equipa de renovação urbana, aos proprietários do “Edifício Man Sao” sito no Bairro Iao Hon na convocação da assembleia geral do condomínio



Fevereiro

Realização da primeira actividade comunitária no “Novo Bairro de Macau - Festival de Lanternas”, a qual atraiu a participação de um elevado número de residentes



Março

Realização contínua das obras de decoração de qualidade dos projectos de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no Lote “P” sito nos Novos Aterros da Areia Preta



Realização da sessão de esclarecimento sobre os procedimentos pela equipa de renovação urbana para os proprietários interessados na reconstrução dos edifícios



Abril

Parque de estacionamento situado no “Novo Bairro de Macau” aberto ao público para visitas a partir de 7 de Abril



圖片來源：新聞局

Maio

Visita do Director do Gabinete de Trabalho de Hong Kong e Macau e Comité Central do Partido Comunista da China e do Gabinete dos Assuntos de Hong Kong e Macau junto do Conselho de Estado, Xia Baolong, ao projecto do “Novo Bairro de Macau”



Aprovação da alteração dos destinatários das fracções habitacionais pela Comissão Executiva da Zona de Cooperação Aprofundada entre Guangdong e Macau em Hengqin



Início da obra da Escola Secundária do “Novo Bairro de Macau”



Criação do Centro de prestação de serviços exclusivos para os proprietários no “Novo Bairro de Macau”



Lugares de estacionamento do “Novo Bairro de Macau” em Hengqin são colocadas para a venda



Junho

Representantes da Sociedade foram convidados para participar no Conselho Consultivo de Serviços Comunitários da Zona Norte para relatar sobre o andamento dos projectos



Entrada em funcionamento da primeira loja no “Novo Bairro de Macau”



Julho

Demolição dos andaimes das paredes exteriores da habitação para alojamento temporário e da habitação para troca



Publicação de um conjunto de medidas de subsídios do “Novo Bairro de Macau” pela Direcção dos Serviços de Assuntos de Subsistência da Zona de Cooperação Aprofundada entre Guangdong e Macau em Hengqin



Agosto

Abertura sucessiva de lojas no “Novo Bairro de Macau”



Setembro

Obras de arborização paisagística de habitação para alojamento temporário e da habitação para troca



Outubro

Foram inaugurados oficialmente o Centro de Serviços de Auto-Atendimento de 24 horas dos Assuntos Governamentais de Macau no “Novo Bairro de Macau”, o Centro de Serviços de Família e Comunidade e o Posto de serviço de assuntos de vida da população





Novembro

Aprovação das “Medidas para aperfeiçoamento e ajustamento das restrições de venda no Novo Bairro de Macau” na reunião da Comissão Executiva da Zona de Cooperação Aprofundada entre Guangdong e Macau em Hengqin



Cerimónia de descerramento da placa do Posto de Saúde do “Novo Bairro de Macau”, do Centro de Serviços para Idosos e da Escola de Hengqin Anexa à Escola Hou Kong



Lançamento da nova conta oficial “Novo Bairro de Macau” no WeChat



Dezembro

Conclusão das obras dos projectos de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca



I. Visão geral da actividade

1.2 Estrutura orgânica

A gerência da Sociedade é composta por profissionais com qualificações interdisciplinares que implementam em conjunto um desenvolvimento sustentável da Sociedade, supervisionando e otimizando o modelo de gestão de operação. Entretanto, as comissões desta Sociedade, como a Comissão Executiva, a Comissão dos Assuntos Jurídicos, a Comissão de Concepção e Planeamento Estratégico, a Comissão de Remunerações de Trabalhadores, a Comissão Financeira e a Comissão de Auditoria Interna, reúnem-se periodicamente para apresentar opiniões e sugestões sobre diversas áreas da Sociedade, como o funcionamento, o regime regulamentar da Sociedade, a promoção dos projectos e o estabelecimento da orientação de desenvolvimento, elevando o desempenho do trabalho através de ideias inovadoras, para promover o desenvolvimento da cidade de Macau.

1.3 Recursos humanos

A Sociedade tem vindo a estabelecer um bom mecanismo de cooperação interdepartamental através da integração contínua das competências profissionais e das experiências de trabalho, promovendo o intercâmbio e a comunicação entre os serviços, revendo e verificando periodicamente as insuficiências, de forma a assegurar a divisão de responsabilidades e coordenação do fluxo de trabalho, elevando eficazmente a eficiência de trabalho e concretizando os objectivos dos diversos projectos.

No ano de 2024, a Sociedade continuou a empenhar-se nos trabalhos de apoio aos recursos humanos, tendo obtido a colaboração dos seus trabalhadores e promovido, através de diferentes opiniões e comentários, a venda do projecto “Novo Bairro de Macau”. Nesse mesmo ano, a Sociedade criou uma equipa eficiente para prestar serviços diversificados ao público, desde os postos de atendimento, passando pela produção logística até as operações diárias, tendo esta equipa recebido um feedback positivo do público. No futuro, continuaremos a envidar esforços para promover e otimizar o andamento do projecto.

II. Implementação progressiva do processo da renovação urbana

Com o objectivo de implementar gradualmente o processo da renovação urbana, em 2024, a Sociedade focou-se em desenvolver diferentes trabalhos, sobretudo, os projectos de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no Lote “P,” o plano de renovação dos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro Iao Hon” e o projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin, construindo, conjuntamente com os residentes de Macau, um bairro comunitário habitável e com alta qualidade de vida.

2.1 Macau Renovação Urbana, S.A.

Para implementar os projectos da renovação urbana e as orientações de desenvolvimento da Sociedade, a equipa de administração da Sociedade convocou e realizou, no ano passado, um total de 34 reuniões de trabalho, incluindo 4 reuniões de Assembleia Geral, 16 reuniões do Conselho de Administração e 6 reuniões do Conselho Fiscal, tendo a Comissão de Concepção e Planeamento Estratégico, a Comissão Financeira, a Comissão de Auditoria Interna convocado e realizado, respectivamente, 2 reuniões, bem como Comissão dos Assuntos Jurídicos e a Comissão de Remunerações de Trabalhadores reuniu-se, respectivamente, 1 vez. Foram apreciadas detalhadamente e aprovadas várias medidas no âmbito do regime e projectos de trabalho nessas reuniões.

Estatísticas das reuniões de trabalho da Sociedade realizadas em 2024	
Reuniões	N.º de reuniões
Reunião da Assembleia Geral	4
Reunião do Conselho de Administração	16
Reunião do Conselho Fiscal	6
Reunião da Comissão dos Assuntos Jurídicos	1
Reunião da Comissão da Concepção e Planeamento Estratégico	2
Reunião da Comissão Financeira	2
Reunião da Comissão de Auditoria Interna	2
Reunião da Comissão de Remunerações de Trabalhadores	1
Total	34

Situação de execução das reuniões de trabalho:

◆ Reunião da Assembleia Geral

Em 2024, foram apreciados sucessivamente os seguintes assuntos relevantes:

1. Apreciação das demonstrações financeiras e das contas da Sociedade relativas ao exercício de 2023, do relatório anual do Conselho de Administração e do parecer do Conselho Fiscal relativo ao mesmo exercício;
2. Apreciação da alteração do estatuto da Macau Renovação Urbana, S.A.;
3. Apreciação da adjudicação dos serviços de auditoria independente e fiscais do ano de 2024 e 2025;
4. Renovação do mandato dos membros do Conselho Fiscal, bem como a definição dos respectivos mandatos.

◆ Reunião do Conselho de Administração

Em 2024, foram apreciados sucessivamente os seguintes assuntos relevantes:

1. Apreciação do relatório da Sociedade referente ao exercício de 2023;
2. Apreciação das demonstrações financeiras e das contas da Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada, relativas ao exercício de 2023, bem como, do relatório anual do Conselho de Administração e do relatório anual do Conselho Fiscal;
3. Apreciação do orçamento da Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada relativo ao exercício de 2025;
4. Apreciação das linhas de empréstimos relativas ao plano de financiamento do projecto “Novo Bairro de Macau”;
5. Aprovação do plano de operação relativo ao exercício de 2025;
6. Aprovação do orçamento da Sociedade relativo ao exercício de 2025;
7. Apreciação dos assuntos relativos à gestão administrativa da Sociedade, incluindo: a alteração ao “Estatuto dos Trabalhadores da Macau Renovação Urbana, S.A.” e ao “Regulamento da Estrutura Orgânica da Macau Renovação Urbana, S.A.”;
8. Apreciação dos assuntos sobre o projecto do Lote “P” sito nos Novos Aterros da Areia Preta, incluindo a adjudicação do serviço de administração de propriedades do projecto de habitação para troca, a instalação de carregadores eléctricos relativa ao projecto de habitação para troca, e a instalação do sistema de abastecimento de água reciclada relativo ao projecto de habitação para alojamento temporário.

◆ Reunião do Conselho Fiscal

Em 2024, foram apreciados sucessivamente os seguintes assuntos relevantes:

1. Conhecimento das actas das reuniões da Assembleia Geral, do Conselho de Administração e da Comissão de Auditoria Interna da Sociedade;
2. Apreciação da demonstração de resultados trimestrais, balanço e demais documentos de suporte da Sociedade;
3. Apreciação das demonstrações financeiras e das contas da Sociedade relativas ao exercício de 2023, bem como do relatório anual de actividades do Conselho de Administração;
4. Aprovação do parecer do Conselho Fiscal da Sociedade relativo ao exercício de 2023;

II. Implementação progressiva do processo da renovação urbana

5. Apresentação de sugestões para a discussão sobre a contratação de uma entidade de auditoria independente para proceder à auditoria específica;
6. Auscultação da situação financeira da Sociedade, do progresso dos trabalhos da auditoria interna e da gestão do pessoal.

◆ Reunião da Comissão dos Assuntos Jurídicos

Foram apresentados, designadamente, pareceres e sugestões jurídicas sobre as consultas de políticas relacionadas com o objecto social da Sociedade pela Comissão dos Assuntos Jurídicos. A reunião de 2024 centrou-se na análise e discussão aprofundada sobre os projectos de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no Lote “P” sito no Novos Aterros da Areia Preta, bem como na discussão sobre o regime dos assuntos relacionados com a operação da Sociedade.

◆ Reunião da Comissão de Concepção e Planeamento Estratégico

A Comissão de Concepção e Planeamento Estratégico está empenhada em promover o plano director plurianual de renovação urbana promovido pela Sociedade e, à medida que se promove a reconstrução dos bairros antigos, continua a desenvolver os trabalhos de renovação urbana e de revitalização da economia comunitária, proporcionando aos residentes um ambiente de vida propício à habitação e ao emprego; além disso, a Comissão tem procedido à análise e à ponderação do planeamento geral e concepção dos projectos promovidos pela Sociedade, e ainda, abordagem de aperfeiçoamento.

No ano de 2024, foram realizadas no total 2 reuniões, para a discussão dos projectos de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no Lote “P” e do projecto do “Novo Bairro de Macau” em Hengqin, no domínio da optimização da concepção, decoração e instalações complementares; em relação à reconstrução dos bairros antigos, realizou-se um debate sobre o aperfeiçoamento e ajustamento da concepção de reconstrução dos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro lao Hon”.

◆ Reunião da Comissão Financeira

A Comissão Financeira tem como função principal analisar, estudar e apreciar o plano de actividade económica e financeira, anuais e plurianuais, os planos de desenvolvimento da Sociedade, bem como o orçamento de exploração e de investimento para o ano seguinte; fiscalizar a execução do orçamento, procedendo à sua revisão e emitindo recomendações a esse respeito; apreciar as contas de encerramento e os relatórios financeiros; apresentar opiniões e sugestões respeitantes às políticas financeiras da Sociedade.

Em 2024, foram realizadas sucessivamente 2 reuniões, nas quais os membros da Comissão fiscalizaram, de forma contínua, a execução de importantes rubricas orçamentais, apreciaram a conta de encerramento, o relatório financeiro e a aplicação financeira, discutiram sobre o orçamento da receita referente à venda e arrendamento e o orçamento dos projectos de habitação

para alojamento temporário e de habitação para troca no Lote “P” sito nos Novos Aterros da Areia Preta de Macau e do projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin, bem como sobre a renovação de empréstimo para o projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin. Foram apresentadas, pelos membros da Comissão, opiniões e sugestões sobre as propostas do orçamento financeiro da Sociedade e da sua subsidiária de projectos para o exercício de 2025, as quais foram posteriormente submetidas para aprovação do Conselho de Administração.

◆ Reunião da Comissão de Auditoria Interna

A Comissão de Auditoria Interna e o Departamento de Auditoria Interna insistiram na prossecução dos princípios profissionais e objectivos para criar um bom ambiente de controlo interno, empenhando-se no aprofundamento do sistema de controlo interno da Sociedade. E, pretendem desempenhar plenamente o papel de supervisão da auditoria interna, para ajudar todos os trabalhadores da Sociedade a aumentar a consciencialização sobre o controlo interno e a gestão dos riscos, a fim de reduzir os riscos operacionais e torná-los controláveis. Ao mesmo tempo, continuaram a otimizar o mecanismo de controlo interno, para que o regime possa ser implementado de forma eficaz e gradual, para ajudar os diversos departamentos a avaliar os riscos e responder aos eventuais riscos, diminuindo o grau de impacto.

Em 2024, a Comissão realizou 2 reuniões, para discutir sobre a optimização da eficácia da execução do mecanismo de controlo interno, das políticas e dos procedimentos de controlo interno, assim como discutir sobre os trabalhos de revisão das medidas de gestão do risco, dos requisitos de conformidade e das respectivas medidas de resposta. O trabalho de auditoria interna incide principalmente em garantir a conformidade das operações e dos dados da Sociedade, ajudando as principais unidades operacionais a identificar com precisão os riscos reais ou potenciais e adoptar medidas específicas para enfrentá-los; proceder à mitigação ou transferência de riscos por meio da avaliação da oportunidade e conveniência das medidas de resposta, assegurando que a elaboração e a execução das políticas, procedimentos e disposições comerciais estejam em conformidade com a legislação e, ao mesmo tempo, que os capitais públicos sejam adequadamente protegidos.

◆ Reunião da Comissão de Remunerações de Trabalhadores

A Comissão de Remunerações de Trabalhadores emite pareceres sobre os assuntos relacionados com as remunerações dos trabalhadores, elabora a política geral de remunerações e regalias da Sociedade, procede à revisão periódica e apresenta propostas para atrair e reter quadros qualificados necessários, apreciando as propostas de actualização das remunerações apresentadas pelos departamentos competentes.

Em 2024, a Comissão promoveu a revisão da estrutura pessoal, do regime de promoção e da estruturação salarial do pessoal interno, para otimizar o sistema de gestão de recursos humanos, garantir a igualdade de oportunidades de concorrência e aperfeiçoar a carreira profissional dos trabalhadores, promovendo a progressão e manter o desenvolvimento contínuo de quadros qualificados.

2.2 Plano de renovação dos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro Iao Hon”

◆ Conclusão da constituição da Administração dos proprietários dos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro Iao Hon”

Actualmente, a Sociedade tem promovido, de forma ordenada, o projecto de renovação dos bairros antigos dos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro Iao Hon”, e ajudou a organizar, sucessivamente, 63 assembleias gerais de condomínio, após ter mantido um diálogo constante com os proprietários de mais de 2.000 fracções, tendo concluído a constituição da Administração (vulgarmente conhecida por Comissão de gestão) de um total de 46 edifícios de 7 parcelas de terreno. A Sociedade tem estado empenhada a contactar com os proprietários que se encontram actualmente no exterior e tentou localizar, através de diferentes meios, os proprietários que ainda não foram contactados, para dar um avanço na concretização do plano de reconstrução.



Apoio prestado pela Sociedade para a realização da assembleia geral do condomínio dos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro Iao Hon”

◆ Plano conceptual dos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro Iao Hon”

Para melhorar a qualidade de vida dos residentes e aumentar o valor dos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro Iao Hon”, foi adoptada a concepção de “optimização do existente” e “cidade vertical” no projecto, isto é, sob a premissa de não aumentar o número de fogos habitacionais, e transformar os prédios baixos em prédios altos, e cada prédio terá 30 pisos, mantendo-se inalterado o número original de fracções autónomas, equipados com parque de estacionamento subterrâneo, pódio e torre residencial. Serão projectados espaços com arborização no pódio ao longo da rua e, através da arborização vertical, serão estendidos os elementos verdes até



Ilustração: Foi adoptada a concepção de “optimização do existente” no projecto de concepção por zonas dos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro Iao Hon” (Planta de antevisão)

ao círculo de vida da zona, nas passagens superiores pedonais e vias pedonais arborizadas, entre outras zonas.

No novo plano propõe-se a criação de uma passagem superior para peões, ligando os centros comerciais localizados nos pódios dos edifícios, de modo a criar um bom ambiente comercial e concentrar o fluxo de pessoas; no que diz respeito às instalações pedonais públicas, serão projectadas duas vias pedonais de intersecção, ambas com 16 metros de largura que ficarão ligadas ao sistema pedonal do plano director, interligando o lado leste, oeste, norte e sul entre os Postos Fronteiriços, formando um nó da rede pedonal que reforça ainda mais as vantagens geográficas da zona.



No projecto, serão projectados espaços com arborização no pódio ao longo da rua e, através da arborização vertical, serão estendidos os elementos verdes até ao círculo de vida da zona, incluindo nas passagens superiores pedonais e vias pedonais arborizadas, entre outras zonas (Planta de antevisão)



A Sociedade negociou activamente com os comerciantes sobre a reconstrução

◆ Continuação das visitas ao bairro para a prestação de esclarecimentos e realização de workshops

A questão do direito de propriedade tem sido um factor-chave que tem afectado o processo de reconstrução dos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro lao Hon”, contudo, a Sociedade tem mantido diálogos regulares com os proprietários, ajudando-os a resolver as questões sobre o direito de propriedade e a clarificar o estado de situação desse direito, prestando-lhes informações sobre a atribuição de direitos de propriedade e a sucessão hereditária. A Sociedade organizou também diversos workshops destinados aos proprietários do lao Hon, para através de uma interacção e intercâmbio de proximidade reforçar a comunicação com os proprietários e, ao mesmo tempo, aprofundar os seus conhecimentos sobre o “Regime Jurídico da Renovação Urbana de Macau” e o processo de reconstrução.

Além disso, a Sociedade, através da visita aos bairros antigos, negociou com os moradores e comerciantes do Bairro lao Hon sobre a mudança e reconstrução, mantendo uma boa comunicação e conhecendo as suas necessidades, a fim de recolher informações valiosas para servir de base à promoção da renovação urbana.

II. Implementação progressiva do processo da renovação urbana

◆ Apoios prestados aos proprietários no tratamento dos casos urgentes

Os “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro Iao Hon” já foram construídos há muito tempo e alguns desses edifícios estão degradados e com más condições sanitárias. Por conseguinte, após a constituição da Administração, a Sociedade ajudou os proprietários para criar o fundo comum de reserva, com vista a reparar atempada das partes comuns do edifício. Para além disso, a Sociedade tem realizado inspeções periódicas in loco nos edifícios do Bairro de Iao Hon para acompanhar de perto o estado de situação dos edifícios, incluindo a estrutura das escadas e os problemas de fissuras, etc., tendo a Sociedade enviado, de imediato, o seu pessoal para resolver estes problemas e ajudar os proprietários na resolução da reparação e dos conflitos nas partes comuns do edifício.



Inspeções periódicas in loco realizadas pela Sociedade nos edifícios do Bairro Iao Hon

2.3 Projecto do Lote “P” sito nos Novos Aterros da Areia Preta

O Projecto do Lote “P” sito nos Novos Aterros da Areia Preta (Lote “P”) é composto por três parcelas e vias públicas. A parcela A destina-se à construção de 6 torres de habitação para troca, proporcionando cerca de 2.000 fracções, tendo o plano de construção como referência o padrão de concepção original do empreendimento Pearl Horizon, e como destinatários os antigos compradores da fracção em construção Pearl Horizon, afectados pela caducidade da concessão do terreno e que satisfaçam os requisitos; quanto às parcelas B e C destinam-se à construção de 8 torres de habitação para alojamento temporário, proporcionando cerca de 2.800 fracções, destinados aos proprietários temporariamente afectados pela renovação urbana durante o respectivo período de transição de reconstrução.



Panorâmica do Lote “P”

A construção dos prédios do Lote “P” irá adoptar o modelo de pódio e serão criadas plataformas verdes, espaços comerciais, terminal de autocarros, novas vias públicas, faixa viária de urgência para viaturas dos Bombeiros e zonas pedonais, para ligar o empreendimento com os bairros vizinhos, melhorando a mobilidade das zonas e aliviando a pressão do trânsito nesta zona. O projecto irá proporcionar cerca de 2.900 lugares de estacionamento para veículos particulares e mais de 1.000 para motociclos.

◆ Andamento de construção de projectos

No primeiro semestre do corrente ano, iniciaram-se, de forma empenhada, os trabalhos de decoração dos projectos de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no Lote “P”, tendo sido concluídos, no terceiro trimestre, os trabalhos de inspecção do sistema de protecção contra incêndios e da instalação de gás e, a partir de Dezembro, foram iniciados os trabalhos de vistoria das diversas parcelas. Foram acrescentadas duas novas vias públicas de 24 metros de largura no âmbito do projecto relativo ao Lote “P”, denominadas por Avenida da Pérola Oriental e Rua das Coníferas, que ligam a Avenida da Ponte da Amizade, a Avenida do Nordeste e a Avenida 1.º de Maio, com vista a melhorar a situação do trânsito desta zona.

◆ Sala de demonstração de materiais do padrão de entrega

Na área de terraço do projecto de habitação para troca no Lote “P” será reservado um espaço verde paisagístico com uma área não inferior a 50% da área ao ar livre. A fim de permitir aos candidatos que reúnem os requisitos para aquisição da habitação para troca conhecerem a situação do projecto, foi aberta a visita, em Fevereiro de 2024, a sala de demonstração dos materiais do padrão de entrega, onde estão apresentados os materiais utilizados nas obras de remodelação e os critérios de entrega das fracções.

◆ Atribuição das fracções de habitação para troca

O projecto de habitação para troca proporciona um total de 2.064 fracções habitacionais, sendo que 1.932 candidatos reúnem os requisitos para a aquisição. Até ao final do ano de 2024, 1.880 candidatos seleccionaram as fracções, 47 faltaram à selecção de fracção e 5 casos encontraram-se suspensos.



Sala de demonstração de materiais do padrão de entrega da habitação para troca do Lote “P”

◆ Situação de atendimento na sala de demonstração de Mong-Há para a habitação para alojamento temporário do Lote “P”

A sala de demonstração da habitação temporária do Lote “P” situa-se no 3.º andar do Edifício Mong Tak da Habitação Social de Mong-Há, onde exibem informações detalhadas sobre o planeamento geral da habitação para alojamento temporário, proporcionando esclarecimentos in loco, assim como salas de modelo e, até 31 de Dezembro de 2024, um total de 1.168 visitantes visitaram o local, tendo ainda recebido visitas de serviços públicos e associações de diversas regiões e locais. Ao mesmo tempo, a Sociedade organizou várias sessões de esclarecimento específicas em pequenos grupos para os proprietários dos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro lao Hon” na sala de demonstração da habitação temporária, e também realizou apresentações sobre as medidas transitórias de alojamento, a fim de aumentar a confiança dos cidadãos no plano de renovação urbana.

3.1 Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada

Em 2024, o sócio da Sociedade, no total, tomou 4 deliberações por escrito, convocou e realizou 15 reuniões do Conselho de Administração e 6 reuniões do Conselho Fiscal.

Estatísticas relativas aos trabalhos da Sociedade de Projecto realizados em 2024	
Modalidade	N.º
Deliberação do Sócio	4
Reunião do Conselho de Administração	15
Reunião do Conselho Fiscal	6
Total	25

◆ Deliberação dos Sócios

Em 2024, foram apreciados pelo sócio da Sociedade os seguintes assuntos principais:

1. Apreciação e aprovação dos relatórios do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal da Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada, relativos ao exercício de 2023;
2. Apreciação e aprovação das demonstrações financeiras, das contas e dos assuntos relevantes, auditados pela Sociedade de Auditores, da Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada, relativas ao exercício de 2023 e demais assuntos;
3. Apreciação das linhas de empréstimos relativas ao plano de financiamento do projecto “Novo Bairro de Macau”;
4. Alteração da morada da sociedade.

◆ Reunião do Conselho de Administração

Em 2024, foram apreciados pelo Conselho de Administração os seguintes assuntos relevantes:

1. Apreciação de utilização do terreno destinado ao ensino secundário do projecto “Novo Bairro de Macau”;
2. Apreciação de plano de divulgação de 2024 do projecto “Novo Bairro de Macau”;

3. Estabelecimento do apoio financeiro para as obras e os equipamentos dos projectos escolares (ensino primário e infantil) do “Novo Bairro de Macau” em Hengqin;
4. Apreciação de distribuição de cupões de consumo aos proprietários do projecto “Novo Bairro de Macau”;
5. Apreciação dos assuntos relacionados com o projecto do “Novo Bairro de Macau”, incluindo o plano de arrendamento de lojas, a estratégia de venda de lugares de estacionamento, o arrendamento de quartos para quadros qualificados, a tarifa de aumento da capacidade eléctrica das lojas e os assuntos sobre os carregadores eléctricos;
6. Alteração da sede registada da Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada;
7. Apreciação da criação de uma sociedade de mediação imobiliária do “Novo Bairro de Macau”;
8. Apreciação sobre a delegação de poderes para assinar o “Acordo de Aquisição” e o “Contrato de Compra e Venda de Habitação Comercial”;
9. Apreciação dos serviços de fiscalização (secções I e II) da empreitada geral do projecto “Novo Bairro de Macau” - Prorrogação do prazo de prestação de serviços;
10. Apreciação do recrutamento de trabalhadores para a prestação de serviços de manutenção e reparação de obras;
11. Apreciação do relatório do Conselho de Administração do ano de 2023 e das demonstrações financeiras do ano de 2023 auditadas pela Ernst & Young Hua Ming – Auditores;
12. Apreciação do orçamento financeiro de 2025 da Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada.

◆ Reuniões do Conselho Fiscal

Em 2024, o Conselho Fiscal apreciou os seguintes assuntos relevantes:

1. Tomada de conhecimento das deliberações do Sócio da Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada e das actas das reuniões do Conselho de Administração, relativas ao exercício de 2024;
2. Apreciação das demonstrações financeiras e das contas da Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada do ano de 2023, bem como do relatório de actividades do Conselho de Administração;
3. Aprovação do relatório do Conselho Fiscal do ano de 2023 da Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada;
4. Apreciação da demonstração de resultados trimestrais, balanço e demais documentos de suporte da Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada.

III. Desenvolvimento da comunidade habitável para os residentes de Macau

3.2 Projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin

O “Novo Bairro de Macau” é o primeiro projecto de grande envergadura destinado à vida da população de Macau, com escolas, posto de saúde, centro de serviços de família e comunidade e centro de serviços para idosos, que proporcionam serviços públicos normalmente prestados em Macau, em articulação com as instalações de bem-estar social de Macau, criando um ambiente com condições ideais de habitabilidade, tendencialmente semelhante a Macau. O projecto abrange cerca de 4.000 fracções de habitação aos residentes de Macau, das quais 80% são da tipologia T2, com uma área bruta de construção de cerca de 88 metros quadrados, e as restantes são de tipologia T3, com uma área bruta de construção de cerca de 118 metros quadrados, sendo o preço médio por metro quadrado de área bruta de construção de 30.000 renminbis.



Paisagem encantadora do “Novo Bairro de Macau”

◆ As fracções habitacionais do “Novo Bairro de Macau” continuam a ser vendidas com grande sucesso e os moradores já começaram com a mudança para as fracções

Os trabalhos de venda do “Novo Bairro de Macau” foram realizados, de forma contínua, em 2024, com vista a criar um ambiente de habitabilidade de alta qualidade para os residentes de Macau e, ao mesmo tempo, prestar, de forma activa, serviços de assistência pré e pós-venda abrangentes, proporcionando aos residentes de Macau o acesso a consultas profissionais, apoio solidário e aperfeiçoamento das medidas complementares e melhorado a experiência de habitação e a qualidade de vida. Até 31 de Dezembro de 2024, foram transaccionadas 1.388 fracções habitacionais, abrangendo mais de 2.500 residentes.

No dia 2 de Janeiro de 2024, foi lançado o serviço de balcão único de assinatura online e realizado a cerimónia de entrega de fracções aos proprietários no “Novo Bairro de Macau”, tornando-se o primeiro projecto relacionado com o bem-estar da população na Zona de Cooperação Aprofundada a emitir imediatamente o certificado de propriedade após a entrega de habitação concluída, em seguida, foram prosseguidos os trabalhos de mudança para as novas fracções.

Com a flexibilização das restrições à transacção no mercado imobiliário do Interior da China, em 2024, a Comissão Executiva da Zona de Cooperação Aprofundada efectuou dois ajustamentos aos requisitos para a aquisição de habitação no “Novo Bairro de Macau”, incluindo a eliminação do limite de idade e do prazo para a alienação de cinco anos e o ajustamento da forma de cálculo do número de habitações que podem ser adquiridas, ou seja, os residentes de Macau que reúnem os requisitos já não estão sujeitos ao cálculo consolidado por casal.

A fim de prestar melhores serviços de venda, em 7 de Outubro de 2024, o centro de vendas do “Novo Bairro de Macau”, localizado em Hengqin, foi transferido para a entrada principal do bairro junto ao terminal de autocarros para tomada e largada de passageiros, de modo a facilitar a consulta por parte dos clientes. O novo centro de vendas dispõe de um espaço maior e com melhores equipamentos, proporcionando serviços integrados que incluem a apresentação de projectos, realização de visitas guiadas pelas fracções-modelo para clientes, consultadoria, transacção (aquisição, assinatura online) e serviços pós-venda, para que os clientes tenham uma melhor experiência com a aquisição de imóvel.



Centro de vendas do “Novo Bairro de Macau”, localizado em Hengqin

◆ Início da venda dos lugares de estacionamento do “Novo Bairro de Macau”

O projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin tem cerca de 3.300 lugares de estacionamento com direito de propriedade, no rés-do-chão e na cave, dos quais 673 são lugares de estacionamento destinados a defesa civil. Em 24 de Maio de 2024, os lugares de estacionamento de propriedade do projecto foram colocados à venda simultaneamente no centro de vendas de Hengqin e de Macau, proporcionando dois tipos de lugares de estacionamento, o “estacionamento individual” e “estacionamento em fila”, sendo o preço do “estacionamento individual” é de 288 mil renminbis e o do “estacionamento em fila” é de 488 mil renminbis. No dia de abertura de vendas, os lugares de estacionamento foram muito bem recebidos, com mais de 100 compradores em fila de espera no exterior do centro de vendas em Hengqin.

De acordo com as estatísticas do Departamento de Imóveis, desde o início das vendas até ao dia 31 de Dezembro de 2024, foram vendidos 462 lugares de estacionamento.



Supermercado no “Novo Bairro de Macau”

◆ Lojas e clubes para servir os residentes do “Novo Bairro de Macau”

O projecto dispõe de uma área de aproximadamente 5.000 metros quadrados destinada às instalações comerciais complementares, situada na zona central do bairro (ou seja, nos dois lados de Xiangshun Road). O objectivo do projecto consiste em captar investimentos diversificados e satisfazer a vida quotidiana dos residentes, criando, em conjunto, um bairro habitável que possa satisfazer as necessidades de vida das diversas camadas sociais e

III. Desenvolvimento da comunidade habitável para os residentes de Macau

incentivando as pequenas e médias empresas de Macau a se integrarem na Grande Baía e introduzir mais marcas de Macau.

A partir de Abril de 2024, os proprietários das lojas começaram a celebrar, sucessivamente, os contratos de arrendamento e iniciaram as obras de decoração, sendo que, até finais de Dezembro de 2024, mais de 80% dos proprietários que assinaram os contratos de arrendamento eram provenientes de Macau. As lojas em funcionamento incluem supermercados, restaurantes chineses e ocidentais, bancos, lojas de conveniência, cabeleireiros, lavandarias e correios expressos.

O “Novo Bairro de Macau” atribui grande importância à experiência de vida dos residentes, existe um clube de grande dimensão no bloco 4, que dispõe de diversas instalações, com uma área superior a 1.000 metros quadrados, podendo os residentes usufruir de piscinas ao ar livre, ginásios, salas de yoga, áreas de recreação infantil, entre outros espaços para satisfazer as necessidades de lazer de diferentes faixas etárias.

◆ Criação de um Centro de prestação de serviços exclusivos para os proprietários no “Novo Bairro de Macau”

O Centro de prestação de serviços exclusivos para os proprietários do “Novo Bairro de Macau” visa criar novas experiências aos proprietários do “Novo Bairro de Macau”, com pragmatismo e empenho, com vista a estabelecer uma boa comunicação e interação entre os proprietários, resolver atempadamente as dificuldades dos proprietários deparadas na vida quotidiana da Zona de Cooperação Aprofundada e construir uma ponte de orientação entre os serviços públicos e os proprietários. Com a entrada em funcionamento deste Centro, no dia 20 de Maio de 2024, foram recebidos, no total, 1.778 casos de consulta e apoio através de deslocação pessoal, por telefone e conta de WeChat de empresas. Os casos prendem-se, principalmente, com o pedido de informações sobre as fracções (consulta sobre procedimento de recepção das fracções pelos proprietários, consulta sobre pedido de decoração, formalidades sobre a transferência de titularidade dos contadores de água e eletricidade, consulta sobre pedido de instalação de carregadores eléctricos nos lugares de estacionamento, etc.), pedido de informações sobre as políticas do Governo e prestação de apoio no tratamento das formalidades (requerimento para levar os animais de estimação e as empregadas domésticas para a Zona de Cooperação Aprofundada, requerimento para



Centro de prestação de serviços exclusivos para os proprietários no “Novo Bairro de Macau”

veículo com matrícula única de Macau, requerimento para autorização de residência e artigos de uso doméstico, requerimento para consulta médica no posto de saúde, etc.), o pedido de informações sobre serviços complementares da vida e prestação de apoio no tratamento das formalidades (activação do serviço de gás, de internet doméstica e de televisão internacional, entre outros), acompanhamento de casos especiais, distribuição de cupões de consumo das empresas, apoio à Direcção dos Serviços para os Assuntos de Subsistência da Zona de Cooperação Aprofundada entre Guangdong e Macau em Hengqin no tratamento dos pedidos de subsídio em Hengqin relativamente às “Medidas de incentivo para a ocupação acelerada do “Novo Bairro de Macau” no âmbito da Zona de Cooperação Aprofundada entre Guangdong e Macau em Hengqin”, entre outros.

◆ **Entrada em funcionamento de todos os serviços complementares relacionados com a vida da população do “Novo Bairro de Macau”**

Em 11 de Novembro de 2024, o Posto de Saúde do “Novo Bairro de Macau” entrou oficialmente em funcionamento, tendo tomado como referência o modelo de funcionamento dos centros de saúde da Região Administrativa Especial de Macau, podendo os residentes de Macau gozar, na Zona de Cooperação Aprofundada, de cuidados de saúde gratuitos semelhantes aos de Macau.



Escola Primária do “Novo Bairro de Macau”

A Escola de Hengqin Anexa à Escola Hou Kong foi inaugurada no dia 9 de Novembro e é a primeira Escola destinada aos educandos dos residentes da RAEM na Zona de Cooperação Aprofundada, com currículos semelhantes de Macau e habilitações académicas semelhantes às de Macau, e os alunos de Macau nas escolas têm benefícios semelhantes ao dos alunos das escolas de escolaridade gratuita de Macau. No ano lectivo de 2024/2025, será criada uma turma para cada ano, desde o ensino infantil até ao 2.º ano do ensino primário.

O Centro de Serviços de Família e Comunidade gerido pela Delegação de Guangdong da Associação Geral das Mulheres de Macau, que iniciou o funcionamento experimental em Junho, foi inaugurado oficialmente no dia 23 de Outubro, e está dotado de várias salas polivalentes, como sala de saúde, sala de culinária, sala de interacção entre pais e filhos e sala de aconselhamento.

O Centro de Serviços para Idosos, gerido pela Delegação de Guangdong da União Geral das Associações dos Moradores de Macau, entrou em funcionamento em Julho, e a cerimónia de descerramento da placa teve lugar no dia 1 de Novembro. O Centro dispõe de refeitório, sala de aconselhamento, sala de culinária, sala de actividades, sala de reuniões e sala de dança, proporcionando aos idosos, cuidadores de idosos e pessoas da comunidade serviços de apoio

III. Desenvolvimento da comunidade habitável para os residentes de Macau

comunitário diversificados, convenientes e de alta qualidade, para que os idosos possam integrar-se e adaptar-se mais rapidamente à vida em Hengqin.

◆ Iniciada oficialmente a construção da Escola Secundária do “Novo Bairro de Macau”

No dia 27 de Maio, deu-se início à obra de construção da Escola Secundária do “Novo Bairro de Macau”, que contará com um campo desportivo ao ar livre, pavilhão desportivo, cantina, salas de aula polivalentes, parque de estacionamento para docentes e trabalhadores, entre outros. Prevê-se a conclusão das obras da escola secundária estejam terminadas em 2026 e a entrega à entidade exploradora irá decorrer no mesmo ano, e as instalações complementares do ensino básico serão complementadas no futuro.



Escola Secundária do “Novo Bairro de Macau”

O projecto da construção da escola que localiza a sul da montanha Xiao Hengqin e a oeste do “Novo Bairro de Macau”, irá adoptar um estilo clássico europeu, combinando com as características topográficas na sua concepção, para que se desenvolve em direcção à montanha do lado norte, com vista a alargar o espaço da escola, construindo um ambiente escolar de “Integração da Paisagem na Escola” e um ambiente verde para melhorar o ambiente geral de aprendizagem.

A Escola Secundária contará com uma área de cerca de 20.000 metros quadrados e uma área bruta de construção de cerca de 28.000 metros quadrados com cinco pisos, prevendo-se a criação de 36 turmas.

IV. Divulgação de informações da Empresa

4.1 Recolha de opiniões para maior alcance

◆ Resposta às dúvidas da sociedade

A Sociedade está sujeita à supervisão da Assembleia Legislativa, tendo respondido, por escrito, ao andamento dos projectos, apresentado as informações mais actualizadas, assim como recebido visitas in loco dos diversos sectores da sociedade. Estes canais importantes ajudam a reforçar a comunicação entre a Sociedade e a Assembleia Legislativa, e permitem aos deputados conhecer, em todos os aspectos, o planeamento dos diversos projectos da Sociedade e o estado de execução, salvaguardando, em conjunto, o interesse público.

◆ Participação no Conselho Consultivo de Serviços Comunitários para explicar o andamento do projecto

A Sociedade, na prossecução de uma postura de abertura, agradece as opiniões apresentadas pelos diversos sectores da sociedade. Em 2024, os representantes da equipa de renovação urbana compareceram no Conselho Consultivo de Serviços Comunitários em resposta às questões levantadas pelos membros e apresentaram as últimas informações sobre o andamento do “Projecto do Novo Bairro de Macau” e os “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro Iao Hon”, assim como acompanharam os casos remetidos pelo Centro de Informações ao Público, Conselho Consultivo de Serviços Comunitários e pelos diversos serviços públicos. Em 2024, os sectores prestaram grande atenção à situação das vendas e dos serviços complementares relacionados com a vida da população do “Novo Bairro de Macau”, e a Sociedade, depois de auscultar as opiniões do público, optimizou constantemente os diversos trabalhos e procedimentos, e promoveu em conjunto com todos os sectores da sociedade o desenvolvimento unificado entre Hengqin e Macau, de modo a envidar todos os esforços para servir os residentes de Macau.



Chan Ion Kei, responsável pelo projecto do “Novo Bairro de Macau” ,
entrevistado pelo Southern Finance Omnimedia

4.2 Divulgação de informações da empresa

◆ Divulgação de informações em todos os aspectos

Em 2024 assinalou-se o 75.º aniversário da implantação da República Popular da China, o 25.º aniversário do retorno de Macau à Pátria e o 3.º aniversário da criação da Zona de Cooperação Aprofundada entre Guangdong e Macau em Hengqin, sendo também o ano da grande prova para aferição da eficácia das metas da primeira fase desta Zona

de Cooperação. Neste contexto, a Sociedade tem empenhado em participar nos trabalhos de divulgação dos diversos projectos, tais como a participação em entrevistas temáticas organizadas pelos órgãos de comunicação social locais e do exterior, a organização de entrevistas com os meios de comunicação social junto dos proprietários do “Novo Bairro de Macau” para conhecer os seus sentimentos, a fim de actualizar, em tempo oportuno, o público sobre o ponto de situação do projecto, esclarecer as dúvidas do público e, em conjunto, contar a história de Hengqin e Macau.

Em articulação com o ajustamento da política de restrições à compra de imóveis, a Sociedade reforçou a plataforma de divulgação e exposição, tendo produzido vários tipos de panfletos, vídeos promocionais, vídeos curtos e infografias, entre outros, bem como fez publicidade nos grandes painéis publicitários, autocarros, jornais, televisão e aplicações para telemóveis, com o objetivo de divulgar as informações de forma mais ampla e detalhada, procurando chegar ao máximo aos potenciais clientes.

No futuro, a Sociedade continuará a cooperar com os diversos sectores da sociedade para elaborar, em conjunto, uma estratégia de promoção interdepartamental mais proactiva, procurando formas de divulgação mais diversificadas e próximas da tendência da comunidade, no intuito de reforçar de forma contínua, a imagem positiva e o valor da marca deste projecto.

◆ Inauguração do canal oficial de divulgação

Em Novembro de 2024, a Sociedade lançou uma nova conta pública exclusiva “Novo Bairro de Macau” no WeChat e uma plataforma de conteúdo audiovisual, para facilitar a consulta de informações sobre o “Novo Bairro de Macau” por parte dos cidadãos, através da produção de vários vídeos promocionais temáticos e de publicações interessantes com informações ricas, permitindo-lhes conhecer melhor as instalações complementares diversificadas do “Novo Bairro de Macau”.

Além disso, a Sociedade continuará a aproveitar as plataformas sociais oficiais, incluindo o canal Youtube e o Instagram, entre outros meios da divulgação, para ajudar a alcançar o público-alvo de todas as faixas etárias, procurando mais conteúdos inovadores e criativos para aproximar o público e aumentar a interacção.

IV. Divulgação de informações da Empresa

4.3 Actividades da comunidade

Com a mudança sucessiva por parte dos proprietários, em 2024, a Sociedade realizou cinco actividades temáticas nos bairros comunitários, tais como o Festival das Lanternas, o Dia Internacional da Mulher, o Dia da Criança, etc., para destacar a importância dada pelo “Novo Bairro de Macau” aos residentes. Estas actividades foram muito bem acolhidas pelos participantes, que abrangem residentes de diferentes faixas etárias, podendo, através da participação nestas actividades, aprofundar a ligação entre os vizinhos e atrair os potenciais clientes para conhecerem melhor a comunidade, com o objectivo de aumentar o fluxo de pessoas da zona e fomentar o sentimento de pertença dos residentes.



Situação in loco do Carnaval de Grande Prémio “Sou Piloto” no “Novo Bairro de Macau”

V. Relatório financeiro

As demonstrações financeiras da Sociedade e da sua subsidiária, ou seja, a Sociedade de Projecto (adiante designada por “Grupo”) do exercício de 2024 foram apreciadas e auditadas pelo auditor independente – Ernest & Young – Auditores. O auditor entende que as demonstrações financeiras consolidadas do Grupo estão em conformidade com as Normas de Relato Financeiro de Macau e reflectem com veracidade e imparcialidade a situação financeira consolidada do Grupo, os resultados financeiros consolidados das operações e os fluxos de caixa consolidados, em 31 de Dezembro de 2024.

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2024, o grupo registou um volume de negócios anual de 3,694 mil milhões de patacas, dos quais 3,69 mil milhões de patacas correspondem às receitas de vendas de imóveis, e 4 milhões de patacas são provenientes de arrendamento de imóveis. O lucro anual foi de 1,792 mil milhões de patacas, dos quais 1,599 mil milhões de patacas correspondem a ganhos de justo valor obtidos após a reavaliação de imóveis para investimento construídos e em desenvolvimento. Não contabilizando os ganhos derivados do ajustamento do justo valor dos rendimentos, o lucro foi de 193 milhões de patacas.

Macau Renovação Urbana, S.A. Parecer do Conselho Fiscal

Ex.mos Accionistas,

O Conselho de Administração submeteu ao Conselho Fiscal os documentos, abaixo mencionados, do exercício financeiro referente ao período compreendido entre 1 de Janeiro de 2024 e 31 de Dezembro de 2024 de acordo com a alínea 5) do artigo 25.º dos Estatutos da Macau Renovação Urbana, S.A.:

1) Relatório do Conselho de Administração e 2) Demonstrações financeiras.

Depois de serem apreciados e auditados, o presente Conselho Fiscal considera que o relatório do Conselho de Administração é detalhado e completo, e reflecte correctamente os trabalhos realizados em 2024, dever-se à elevada eficiência operacional da Sociedade, empenho, rigor, diligência, seriedade dos trabalhadores e dos administradores no cumprimento dos seus deveres, bem como à boa liderança do presidente do Conselho de Administração.

Relativamente às demonstrações financeiras, foi também submetido, juntamente, o relatório de auditoria elaborado pelo Auditor independente da Macau Renovação Urbana, S.A., Ernest & Young – Auditores, sobre as referidas contas, incluindo a demonstração dos resultados, o balanço, a demonstração das alterações no capital próprio, demonstração de fluxos de caixa e notas às demonstrações financeiras.

Na opinião do auditor independente os aspectos mais importantes das contas submetidas pelo Conselho de Administração reflectem com veracidade e imparcialidade a situação financeira da Sociedade, os resultados das operações e os fluxos de caixa em 31 de Dezembro de 2024 e as contas estão em conformidade com as Normas de Relato Financeiro de Macau.

O Conselho Fiscal tem, desde a entrada em funcionamento da Sociedade, acompanhado a sua actividade, através de comparência nas reuniões do Conselho de Administração e auscultação da situação de operação e situação financeira da Sociedade, assim como tem mantido contactos estreitos com o Conselho de Administração e supervisionado a administração e o desenvolvimento dos negócios da Sociedade. O Conselho Fiscal quer desde já agradecer o total apoio e cooperação do Conselho de Administração.

O Conselho Fiscal confirma que as receitas e despesas mencionadas nos documentos são bastante claras e reflectem devidamente os resultados operacionais e a situação financeira da Sociedade, após a devida análise e verificação dos documentos que foram apresentados ao Conselho Fiscal.

Por conseguinte, o Conselho Fiscal decidiu propor à Assembleia Geral que sejam aprovados os documentos submetidos pelo Conselho de Administração:

- 1) Relatório do Conselho de Administração do ano de 2024; e
- 2) Demonstrações financeiras do ano de 2024.

Região Administrativa Especial de Macau, 14 de Março de 2025

Iau Teng Pio

Presidente

Vong Hou Piu

Membro

Cheong Lok Tin

Membro

Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada Relatório de Actividades do Conselho Fiscal de 2024

Ex.mo Sócio,

O Conselho Fiscal vem remeter o seu Relatório de Actividades de 2024 para apreciação do sócio, Macau Renovação Urbana, S.A., de acordo com a “Lei das Sociedades Comerciais da República Popular da China” e dos “Estatutos da Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai)”, e durante o período da elaboração do relatório, todos os membros do Conselho Fiscal cumpriram o princípio de honestidade e credibilidade, bem como, exerceram as suas competências com seriedade e independência, de modo a salvaguardar os legítimos direitos e interesses da Sociedade e do sócio.

1) As actividades do Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal cumpre escrupulosamente a “Lei das Sociedades Comerciais da República Popular da China”, os “Estatutos da Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai)” e as disposições das demais diplomas legais bem como desempenha com afinco a sua função de supervisão. O Conselho Fiscal, através da participação em reuniões do Conselho de Administração, ouve as decisões de exploração, inteira-se da situação das finanças, da produção e da exploração da empresa e supervisiona o desempenho das funções dos administradores da Sociedade, salvaguardando os legítimos direitos e interesses da Sociedade e do sócio, contribuindo com empenho para o regular funcionamento e desenvolvimento da Sociedade.

Em 2024, o Conselho Fiscal realizou 6 reuniões e os principais assuntos apreciados são:

- (1) Apreciação das demonstrações financeiras e das contas da Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada do ano de 2023, bem como do relatório do Conselho de Administração;
- (2) Debate sobre o relatório do Conselho Fiscal do ano de 2023 da Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada;
- (3) Tomada de conhecimento das decisões do sócio e das actas das reuniões do Conselho de Administração da Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada do ano de 2024;
- (4) Apreciação da demonstração de resultados, balanço e demais documentos de suporte trimestrais do ano de 2024 da Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada.

2) Opinião do Conselho Fiscal em relação à supervisão efectuada à Sociedade no exercício de 2024

(1) A Sociedade opera de acordo com a lei

Para o desenvolvimento do projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin, no período referido no relatório, a Sociedade funcionou de acordo com a lei, com gestão normal, e gestão regulamentada, bem como, o processo decisório de exploração está conforme a lei.

(2) Situação financeira da Sociedade

De acordo com o relatório de auditoria independente elaborado pelo contabilista do escritório de Cantão da Ernest & Young (Huaming) – Auditores (Parceria Geral Especial) registado na China, as demonstrações financeiras da Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada reflectem, nos aspectos mais importantes, com veracidade e imparcialidade a situação financeira da Sociedade em 31 de Dezembro de 2024, bem como os resultados das operações e os fluxos de caixa da Sociedade do ano de 2024 foram elaborados de acordo com as Normas de Contabilidade para Empresas. A emissão de relatório de auditoria padronizado e sem reservas é objectiva e justa.

Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada Relatório de Actividades do Conselho Fiscal de 2024 (continuação)

O Conselho Fiscal, após ter verificado a situação financeira da Sociedade, examinado o livro dos registos contabilísticos e os documentos comprovativos contabilísticos, considera que as demonstrações estão completas, as contas estão claras e reflectem de forma plena e verdadeira a situação financeira e os resultados operacionais da Sociedade.

(3) Desempenho dos administradores

Os administradores da Sociedade exerceram as suas atribuições de acordo com a “Lei das Sociedades Comerciais da República Popular da China” e os “Estatutos da Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai)”, desenvolveram os trabalhos operacionais e de gestão da Sociedade à luz dos objectivos traçados pelo sócio da Sociedade, tendo todos os departamentos atingido os indicadores de responsabilidade económica delineados pelo Conselho de Administração. O Conselho Fiscal considera por unanimidade que em 2024 todos os administradores da Sociedade cumpriram profissionalmente os seus deveres com empenho, prudência, diligência e seriedade, apresentando opiniões e sugestões profissionais para as decisões do Conselho de Administração.

3) Opinião geral do Conselho Fiscal sobre a situação da Sociedade em 2024

Os membros do Conselho Fiscal têm acompanhado de perto a exploração e o funcionamento da Sociedade, tendo realizado diversas reuniões conjuntas e mantido um contacto estreito com o Conselho de Administração e o Conselho Fiscal não tem nada a opor quanto ao conteúdo do relatório do Conselho de Administração submetido à apreciação do sócio. O Conselho Fiscal tem supervisionado a gestão e o funcionamento da Sociedade nos termos da lei e considera que o Conselho de Administração da Sociedade cumpriu com afinco as decisões do sócio.

O Conselho Fiscal, após a análise e devida apreciação da documentação apresentada, confirma que os documentos reflectem claramente a situação financeira e os resultados operacionais da Sociedade.

Assim, o Conselho Fiscal propõe ao sócio que sejam aprovados o relatório do Conselho de Administração de 2024 e as demonstrações financeiras do ano de 2024 submetidos pelo Conselho de Administração.

4) Plano de trabalho do Conselho Fiscal para o ano 2025

Em 2025, o Conselho Fiscal continuará a cumprir, com lealdade e rigor os deveres de fiscalização, de acordo com a “Lei das Sociedades Comerciais da República Popular da China”, os “Estatutos da Sociedade” e demais diplomas legais, promovendo o desenvolvimento ordenado e saudável da Sociedade.

Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada
14 de Março de 2025

Iau Teng Pio

Presidente do Conselho Fiscal

Cheong Lok Tin

Supervisor

Vong Hou Piu

Supervisor dos Trabalhadores

Macau Renovação Urbana, S.A. Relatório do Auditor Independente

Para os acionistas da Macau Renovação Urbana, S.A.:
(Sociedade de responsabilidade limitada, registada em Macau)

Auditámos as demonstrações financeiras consolidadas anexas da Macau Renovação Urbana, S.A. (a Sociedade) e a subsidiária (o Grupo), constantes da página 41 à página 89 que compreendem a demonstração consolidada da posição financeira em 31 de Dezembro de 2024 e a demonstração consolidada dos resultados, a demonstração consolidada de alterações no capital próprio e a demonstração consolidada de fluxos de caixa relativas ao exercício findo naquela data, bem como um resumo das políticas contabilísticas significativas e outra informação explicativa.

Responsabilidade da Gerência pelas Demonstrações Financeiras Consolidadas

A gerência é responsável pela preparação e apresentação apropriadas destas demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as Normas de Relato Financeiro da Região Administrativa Especial de Macau aprovadas pelo Despacho do Secretário para a Economia e Finanças n. 44/2020 (Normas de Relato Financeiro de Macau), e pelo control interno que determine ser necessário para possibilitar a preparação de demonstrações financeiras consolidadas isentas de distorção material devido a fraude ou a erro.

Responsabilidade do Auditor

A nossa responsabilidade é expressar uma opinião sobre estas demonstrações financeiras consolidadas com base na nossa auditoria, que foi conduzida de acordo com o Aviso n 2/2021/CPC da Comissão Profissional dos Contabilistas (as Normas de Auditoria). As Normas de Auditoria exigem que cumpramos requisitos éticos e que planeamos e executemos a auditoria para obter garantia razoável sobre se as demonstrações financeiras consolidadas estão isentas de distorção material.

Uma auditoria envolve executar procedimentos para obter prova de auditoria acerca das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras consolidadas. Os procedimentos seleccionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção material das demonstrações financeiras consolidadas devido a fraude ou a erro. Ao fazer essas avaliações do risco, o auditor considera o controlo interno relevante para a preparação e apresentação apropriada das demonstrações financeiras consolidadas pela entidade a fim de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não com a finalidade de expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade. Uma auditoria inclui também avaliar a apropriação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas feitas pela gerência, bem como avaliar a apresentação global das demonstrações financeiras auditadas.

Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião de auditoria.

Macau Renovação Urbana, S.A. Relatório do Auditor Independente (continuação)

Para os acionistas da Macau Renovação Urbana, S.A.:
(Sociedade de responsabilidade limitada, registada em Macau)

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas dão uma imagem verdadeira e apropriada da posição financeira consolidada do Grupo em 31 de Dezembro de 2024 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao exercício findo naquela data de acordo com as Normas de Relato Financeiro de Macau.

Zachary Chan (Contabilista Habilitado a Exercer a Profissão)
Ernst & Young - Auditores

Macau
12 de Março de 2025

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.**DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DE RESULTADOS****EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**

	Notas	2024 MOP	2023 MOP
Réditos	5	3,693,929,674	-
Custos operacionais		<u>(2,699,207,358)</u>	<u>-</u>
Lucro bruto		994,722,316	-
Outros rendimentos	6	15,819,621	5,716,694
Despesas de gestão geral		(187,775,427)	(40,173,617)
Ganho de câmbio líquida		250,343,107	115,140,000
Ganho/ (perda) de mudanças no valor justo de propriedades para investimento		1,599,244,376	(638,281,308)
Custo financeiro		<u>(298,636,009)</u>	<u>-</u>
Lucro/ (prejuízo) antes de impostos	7	2,373,717,984	(557,598,231)
Impostos sobre o rendimento	8	<u>(353,872,981)</u>	<u>73,108,845</u>
Lucro/ (prejuízo) depois de impostos		2,019,845,003	(484,489,386)
Outros rendimentos integrais: Diferenças cambiais nas demonstrações financeiras de empresas estrangeiras		<u>(228,266,974)</u>	<u>(114,837,347)</u>
Rendimento integral do exercício		<u>1,791,578,029</u>	<u>(599,326,733)</u>

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.**DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DA POSIÇÃO FINANCEIRA****31 DE DEZEMBRO DE 2024**

	Notas	2024 MOP	2023 MOP
ACTIVOS NÃO CORRENTES			
Activos fixos	10	5,059,767	5,728,555
Propriedades de investimento	13	8,225,857,040	5,078,879,840
Activos por impostos diferidos	26	18,200,705	-
Total dos activos não correntes		<u>8,249,117,512</u>	<u>5,084,608,395</u>
ACTIVOS CORRENTES			
Inventários	14	12,917,323,456	14,516,102,633
Contas a receber	12	10,678,061	-
Adiantamentos, depósitos e outros créditos	11	33,147,538	48,213,426
Outros activos circulantes	11	-	81,864,580
Caixa e seus equivalentes	9	571,632,162	282,107,248
Total dos activos correntes		<u>13,532,781,217</u>	<u>14,928,287,887</u>
PASSIVOS CORRENTES			
Empréstimos bancários com juros	18	-	10,283,402,354
Contas a pagar	17	945,457,500	1,447,239,032
Passivo de contrato	16	517,101,539	110,134,102
Outras contas a pagar e despesas acumuladas	15	100,274,285	70,128,807
Total dos passivos correntes		<u>1,562,833,324</u>	<u>11,910,904,295</u>
PASSIVOS NÃO CORRENTES			
Empréstimos bancários com juros	18	16,530,645,053	6,376,765,187
Outras contas a pagar	15	99,857,517	104,047,326
Passivos por impostos diferidos	26	402,344,336	226,539,004
Total dos passivos não correntes		<u>17,032,846,906</u>	<u>6,707,351,517</u>
Ativo corrente líquido		<u>11,969,947,893</u>	<u>3,017,383,592</u>
Total dos activos líquidos		<u>3,186,218,499</u>	<u>1,394,640,470</u>

continuação /...

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DA POSIÇÃO FINANCEIRA (continuacao)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

	Notas	2024 MOP	2023 MOP
CAPITAL PRÓPRIO			
Capital social	22	100,000,000	100,000,000
Reservas cambiais		(278,761,333)	(50,494,359)
Reserva legal	23	75,217,653	-
Resultados acumulados		<u>3,289,762,179</u>	<u>1,345,134,829</u>
Total do capital próprio		<u><u>3,186,218,499</u></u>	<u><u>1,394,640,470</u></u>

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

	Capital social MOP (Nota 22)	Reserva cambiais MOP	Reserva legal MOP (Nota 23)	Resultados acumulados MOP	Total do capital próprio MOP
Em 1 de Janeiro de 2023	100,000,000	64,342,988	-	1,829,624,215	1,993,967,203
Resultados depois de impostos	-	-	-	(484,489,386)	(484,489,386)
Outros rendimentos integrais	-	(114,837,347)	-	-	(114,837,347)
Em 31 de Dezembro de 2023 e 1 de Janeiro de 2024	100,000,000	(50,494,359)	-	1,345,134,829	1,394,640,470
Resultados depois de impostos	-	-	-	2,019,845,003	2,019,845,003
Outros rendimentos integrais	-	(228,266,974)	-	-	(228,266,974)
Transferência para reserva legal	-	-	75,217,653	(75,217,653)	-
Em 31 de Dezembro de 2024	<u>100,000,000</u>	<u>(278,761,333)</u>	<u>75,217,653</u>	<u>3,289,762,179</u>	<u>3,186,218,499</u>

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DE FLUXOS DE CAIXA

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

	Notas	2024 MOP	2023 MOP
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro/ (prejuízo) antes de impostos		2,373,717,984	(557,598,231)
Faça ajustes ao seguinte:			
(Ganho)/ perda de mudanças no valor justo de propriedades para investimento		(1,599,244,376)	638,281,308
Depreciação	10	3,229,202	2,939,623
Perdas de alienação de activos		3,502	-
Perda líquida de câmbio não realizada		(250,343,107)	(115,140,000)
Rendas de juros	6	(10,424,285)	(5,363,433)
Despesas de juros		298,636,009	-
		<u>815,574,929</u>	<u>(36,880,733)</u>
Aumento de imóveis em desenvolvimento para venda	14	(1,529,854,802)	(4,090,984,317)
Diminuição de estoque de imóveis concluídos para venda	14	2,813,858,966	-
Aumento de contas a receber		(10,678,061)	-
Diminuição de pagamentos antecipados, depósitos e outras contas a receber		12,505,967	170,884,419
Diminuição de outros activos circulantes		79,108,270	48,672,986
(Diminuição)/ aumento de contas a pagar		(501,781,532)	1,035,264,298
Aumento de passivo de contrato		406,967,437	110,134,102
Aumento de outras contas a pagar e despesas acumuladas		<u>43,530,742</u>	<u>42,616,839</u>
Entrada/(saída) de caixa das atividades operacionais		2,129,231,916	(2,720,292,406)
Juros recebidos		<u>12,984,206</u>	<u>2,545,933</u>
Entrada/(saída) líquida de caixa das atividades operacionais		<u>2,142,216,122</u>	<u>(2,717,746,473)</u>

continuação /...

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.**DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DE FLUXOS DE CAIXA (continuação)****EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**

	Notas	2024 MOP	2023 MOP
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Acquisição de activos fixos	10	(2,599,507)	(143,620,425)
Aumento dos custos de construção para propriedades de investimento	13	(1,566,186,095)	(2,114,656,442)
(Aumento)/ diminuição de depósitos bancários fixos		<u>(19,736,544)</u>	<u>53,483,481</u>
Saída líquida de caixa das atividades de investimentos		<u>(1,588,522,146)</u>	<u>(2,204,793,386)</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Novos empréstimos bancários com juros		3,196,773,686	5,178,224,993
Reembolso de empréstimos bancários com juros		(3,164,468,210)	-
Juros pagos		<u>(312,777,318)</u>	<u>-</u>
Saída /(entrada) líquida de caixa das atividades financiamento		<u>(280,471,842)</u>	<u>5,178,224,993</u>
Aumento/ (diminuição) líquido de caixa e seus equivalentes		273,222,134	255,685,134
Diferença de câmbios		(3,433,764)	(89,833)
Caixa e seus equivalentes no início do exercício		<u>282,107,248</u>	<u>26,511,947</u>
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício		<u><u>551,895,618</u></u>	<u><u>282,107,248</u></u>
ANÁLISE DO SALDO DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES			
Dinheiro e depósitos bancários	9	410,437,252	105,596,583
Depósitos a prazo sem garantia	9	<u>161,194,910</u>	<u>176,510,665</u>
Caixa e seus equivalentes		571,632,162	282,107,248
Depósitos a prazo com maturidade original superior a três meses		<u>(19,736,544)</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa apresentados na demonstração consolidada de fluxos de caixa		<u><u>551,895,618</u></u>	<u><u>282,107,248</u></u>

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

31 DE DEZEMBRO DE 2024

1. NOTA INTRODUTÓRIA

A Macau Renovação Urbana, S.A. (a Sociedade) é uma sociedade anónima constituída na Região Administrativa Especial de Macau da República Popular da China (Macau) a 17 de Maio de 2019. O endereço registado da Sociedade é Avenida da Praia Grande, n.º 599, Edifício Comercial Rodrigues 18º andar A, em Macau.

As atividades da Sociedade incluem:

1. A fim de otimizar a qualidade de vida e o ambiente da Macau e promover o desenvolvimento da economia, da sociedade e do turismo, a actividade da empresa é: (1) Coordenar e promover todas as actividades relacionadas com a renovação urbana, especialmente a definição do âmbito do planeamento Revitalização e reorganização de espaços públicos, infra-estruturas, instalações colectivas e edifícios; (2) Promover a prevenção do envelhecimento dos edifícios existentes e deterioração das condições sanitárias, estéticas e de segurança; e (3) Promover as funções urbanas inovadoras de o desenvolvimento do espaço de restauração de.

2. Exercer outras atividades industriais e comerciais ou prestar serviços relacionados com a reabilitação urbana.

3. Desenvolver e celebrar acordos de cooperação com entidades públicas ou privadas, e contribuir com capital para outras empresas, consórcios ou outras combinações.

O acionista controlador da Sociedade é o Governo da Macau.

Em 25 de Março de 2020, a Sociedade fundou a Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada, uma subsidiária integral registrada em novo distrito de Hengqin, cidade de Zhuhai (Hengqin).

A situação das subsidiária da Sociedade é a seguinte:

Nome da empresa	Sede	Capital registrada	Taxa de participação (%)		Natureza da atividade
			2024	2023	
Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada	Hengqin	RMB 5,800,000,000	100	100	Desenvolvimento imobiliário

2.1 BASES DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas de acordo com as Normas de Relato Financeiro aprovadas pelo Despacho do Secretário para a Economia e Finanças da Região Administrativa Especial de Macau n.º 44/2020 (“Normas de Relato Financeiro de Macau”).

Na preparação das demonstrações financeiras consolidadas, o custo histórico é usado como base de mensuração. Salvo indicação em contrário, as demonstrações financeiras consolidadas são expressas em patacas ao algarismo mais próximo.

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

2.1 BASES DE APRESENTAÇÃO (continuação)

Ao preparar demonstrações financeiras consolidadas que estejam em conformidade com as Normas de Relato Financeiro de Macau, a gerência precisa fazer julgamentos, estimativas e premissas que afetarão a aplicação das políticas contabilísticas e os valores reportados de activos, passivos, receitas e despesas. Essas estimativas e as respectivas premissas são feitas com base na experiência passada e em uma série de outros fatores que a gerência considera razoáveis devido às circunstâncias da época. Os resultados formam a base para a gerência fazer julgamentos quando o valor contabilístico dos activos e passivos não pode ser imediato conhecido por outros meios. Os resultados reais podem diferir dos valores estimados.

Os julgamentos da gerência o que têm impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas na aplicação das Normas de Relato Financeiro de Macau e as principais fontes de incertezas no valor estimado estão apresentados na Nota 4.

2.2 NOVAS NORMAS DE RELATO FINANCEIRO DE MACAU EMITIDAS MAS AINDA NÃO EFECTIVAS

Nos termos do n.º 1 do artigo 7.º da Lei n.º 20/2020, “Regime de qualificação e exercício da profissão de contabilista”, a Comissão Profissional dos Contabilistas emitiu as Normas de Contabilidade da Região Administrativa Especial de Macau (doravante designadas por “ Novas Normas de Relato Financeiro ”) através da Circular n.º 2/2024/CPC de 19 de Dezembro de 2024, a qual é a primeira do género em Macau. As Novas Normas de Relato Financeiro são obrigatoriamente aplicáveis à preparação das demonstrações financeiras para os exercícios financeiros com início em ou após 1 de Janeiro de 2028, com opção de adoção antecipada pelas entidades para os exercícios financeiros com início em ou após 1 de Janeiro de 2026.

As Novas Normas de Relato Financeiro compreendem o conjunto completo de IFRSs emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) para inclusão na sua edição de 2021 do IFRS Compendium. Inclui novas normas como a IFRS 16 - Locações, IFRS 17 - Contratos de Seguro e alterações às normas existentes.

A empresa não aplicou as Novas Normas de Relato Financeiro, que foram emitidas mas ainda não estão em vigor, nas demonstrações financeiras do ano corrente. A empresa planeia adotar as Novas Normas de Relato Financeiro de Macau quando estas entrarem em vigor.

A empresa ainda não iniciou o processo de avaliação do impacto das Novas Normas de Relato Financeiro e, por conseguinte, ainda não está em condições de afirmar se as Novas Normas de Relato Financeiro terão um impacto material nos seus resultados de operações e posição financeira.

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

2.3 CONSOLIDAÇÃO

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Sociedade e da sua subsidiária (o Grupo) em 31 de Dezembro.

Subsidiária

Empresa associada refere-se à empresa controlada pelo Grupo. O controlo se reflete no fato de que o Grupo está envolvido ou tem o direito de obter retornos variáveis pela participação nos negócios da empresa investida e tem o poder de influenciar seus próprios retornos por meio da empresa investida. Ao julgar se tem controle sobre uma empresa, o Grupo também considerará a existência e o impacto de direitos de voto potenciais que são atualmente exercíveis ou conversíveis. As controladas são totalmente incorporadas na incorporação no dia em que o controle é transferido para o grupo e não serão incluídas na incorporação no dia em que o controle do Grupo cessa.

Combinação de negócios sob controlo comum

A contabilidade de consolidação será aplicada na incorporação de sociedades sob controle comum. O princípio da contabilidade de fusões é fundir empresas sob controle comum, pressupondo que os negócios da parte adquirida são sempre operados pelo adquirente. Os resultados consolidados, o fluxo de caixa consolidado e a situação financeira consolidada das demonstrações financeiras consolidadas do Grupo serão preparados no pressuposto de que a empresa e a parte adquirida se fundirão após estarem inicialmente sob controle comum (ou seja, nenhum valor justo é exigido no data da incorporação). Ajuste). A diferença entre a contraprestação no momento da incorporação e o valor contábil será reconhecida no capital próprio. Na preparação das demonstrações financeiras consolidadas do Grupo, para todas as transações entre o Grupo e a parte adquirida, quer ocorram antes ou depois da fusão, o impacto será compensado. Os dados comparativos são apresentados com base na fusão dos negócios da adquirida na data de liquidação contábil anterior. Os custos de transação da incorporação serão contabilizados como despesas na demonstração do resultado.

As transações intragrupo, os saldos das transações e os ganhos não realizados foram eliminados; a menos que possam ser fornecidas evidências de que os activos transferidos pelas trocas intragrupo foram prejudicados, as perdas não realizadas também serão eliminadas. Se necessário, as políticas contabilísticas da subsidiária serão ajustadas de forma adequada para garantir a consistência com as políticas contabilísticas adotadas pelo Grupo.

Na posição financeira da Sociedade, os investimentos em subsidiárias são contabilizados ao custo menos provisões para perdas por imparidade. A Sociedade reconhece o desempenho de suas subsidiárias com base nos dividendos recebidos e a receber. Quando a Sociedade tiver o direito de receber dividendos das subsidiárias, eles serão reconhecidos na demonstração do resultado.

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

2.3 CONSOLIDAÇÃO (continuação)

Transações com interesses que não controlam

Sem alterar a participação de controladores, as transações com participações de não controladores são consideradas como transações com os detentores do capital próprio do Grupo. Se for adquirido de uma participação de não controladores, a contraprestação paga e a diferença no valor contábil dos activos líquidos da controlada em questão são reconhecidos no capital próprio. O ganho ou perda na venda de património para participações de não controladores também precisa ser reconhecido no capital próprio.

Quando o Grupo perde o controle ou influência significativa sobre uma subsidiária, qualquer capital próprio retido deve ser remensurado ao justo valor, e as mudanças no valor contábil devem ser reconhecidas no resultado. Esse justo valor é o valor contábil inicial da participação retida nessas coligadas, joint ventures ou activos financeiros que serão mensurados no futuro. Além disso, o valor da empresa anteriormente reconhecido em outros resultados abrangentes será tratado como se o Grupo tivesse vendido diretamente os activos ou passivos relevantes. Os valores anteriormente incluídos em outros resultados abrangentes serão reclassificados para o resultado.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

Redução ao valor recuperável de activos não financeiros

Os activos serão revisados para a verificação da imparidade quando ocorrer um evento ou quando mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contabilístico pode não ser recuperável. Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida pelo valor ao qual o valor contabilístico do ativo excede seu valor recuperável. O valor recuperável é baseado no justo valor do ativo menos o custo de venda ou o valor em uso, dos dois o maior. Ao avaliar a redução no valor recuperável, os activos serão combinados ao nível mais baixo de fluxos de caixa identificáveis (unidades geradoras de caixa). Se um ativo tiver sofrido imparidade, a possibilidade de reversão da imparidade será revista a cada data de relato.

Perdas de crédito em instrumentos financeiros

Os activos financeiros do Grupo mensurados ao custo amortizado (incluindo caixa e saldos bancários, contas a receber de clientes, investimentos ao custo amortizado, activos financeiros incluídos em pagamentos antecipados, depósitos e outras contas a receber) são reconhecidos como provisão para perdas.

Os activos financeiros mensurados ao justo valor (incluindo investimentos mensurados ao justo valor por meio do resultado) não estão sujeitos à avaliação de perdas de crédito esperadas.

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS (continuação)

Perdas de crédito em instrumentos financeiros (continuação)

Estimativa de perda de crédito esperada

As perdas de crédito esperadas são baseadas em estimativas ponderadas de probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são estimadas com base no valor presente de todas as diferenças de caixa esperadas (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa a pagar ao Grupo nos termos do contrato e os fluxos de caixa que se espera receber pelo Grupo).

Se o impacto do desconto for significativo, os saldos de caixa esperados de activos financeiros de taxa fixa e contas a receber e comerciais e outras contas a receber serão descontados usando a taxa de juros real determinada no momento do reconhecimento inicial ou seu valor aproximado.

O período mais longo considerado na estimativa das perdas de crédito esperadas é o período de contrato mais longo durante o qual o Grupo está exposto ao risco de crédito.

Ao mensurar as perdas de crédito esperadas, o Grupo considera informações razoáveis e justificáveis sem custos ou esforços excessivos de obtenção. Isso inclui informações como eventos passados, condições atuais e previsões de condições econômicas futuras.

As perdas de crédito esperadas são medidas usando uma das seguintes referências:

- Perdas de crédito esperadas para doze meses: perdas devido a eventos de inadimplência que devem ocorrer dentro de doze meses após a data do relatório; e
- Perda de crédito esperada para todo o período: a perda esperada causada por todos os eventos de default possíveis no projeto do modelo de perda de crédito esperada dentro da vida esperada.

A provisão para perdas com contas a receber é geralmente mensurada por um valor igual à perda de crédito esperada para todo o período. As perdas de crédito esperadas destes activos financeiros são estimadas usando uma matriz de provisões com base na experiência de perda de crédito passada do Grupo e ajustadas de acordo com os fatores específicos do devedor na data de relato e uma avaliação das condições económicas globais atuais e projetadas.

Quanto aos outros instrumentos financeiros, o Grupo reconhecerá a provisão para perdas com um montante esperado de perda de crédito equivalente a doze meses, a menos que o risco de crédito do instrumento financeiro tenha aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, em todo o período esperado mensuração do montante das perdas de crédito.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS (continuação)

Perdas de crédito em instrumentos financeiros (continuação)

O risco de crédito aumentou significativamente

Ao avaliar se o risco de crédito de um instrumento financeiro aumentou significativamente desde a confirmação inicial, o risco de inadimplência do instrumento financeiro avaliado pelo Grupo na data de relato é comparado com o risco de inadimplência avaliado na confirmação inicial. Ao conduzir esta reavaliação, o Grupo acredita que se (i) o mutuário provavelmente não pagar ao Grupo as suas obrigações de crédito na íntegra sem o recurso do Grupo para tomar medidas como a realização de hipotecas (como detenção); ou (ii) Se um ativo financeiro expirou há 90 dias, ocorre um evento de inadimplência. O Grupo considerará informações quantitativas e qualitativas razoáveis e confiáveis, incluindo experiências anteriores e informações prospectivas que podem ser obtidas sem custo ou esforço excessivo.

Especificamente, as seguintes informações serão consideradas ao avaliar se o risco de crédito aumentou significativamente desde a confirmação inicial:

- Não pagamento do principal ou juros na data de vencimento do contrato;
- A deterioração significativa real ou esperada da classificação de crédito externa ou interna (se houver) do instrumento financeiro;
- O desempenho operacional real ou esperado do devedor se deteriorou significativamente;
- e
- As mudanças existentes ou esperadas na tecnologia, mercado, ambiente econômico ou jurídico têm um efeito adverso relevante sobre a capacidade do devedor de cumprir suas responsabilidades para o Grupo.

Dependendo da natureza do instrumento financeiro, a avaliação de um aumento significativo do risco de crédito é realizada de forma individual ou global. Quando a avaliação é realizada de forma global, é classificada de acordo com as características comuns de risco de crédito de instrumentos financeiros (como situação de atraso e classificação de risco de crédito).

As perdas de crédito esperadas são reavaliadas a cada data de relatório para refletir as mudanças no risco de crédito dos instrumentos financeiros desde o reconhecimento inicial. Quaisquer mudanças no valor das perdas de crédito esperadas são reconhecidas como ganhos ou perdas por redução ao valor recuperável no resultado. Quando o Grupo reconhece os ganhos ou perdas por redução ao valor recuperável de todos os instrumentos financeiros, ajustará seu valor contábil em conformidade por meio da conta de provisão para perdas.

A evidência de redução ao valor recuperável de crédito de activos financeiros inclui os seguintes eventos observáveis:

- O devedor tem grandes dificuldades financeiras;
- Quebra de contrato, como inadimplência ou atraso no pagamento de juros ou principal;
- O mutuário pode pedir falência ou precisar de outros acordos de reestruturação financeira;
- Mudanças significativas na tecnologia, mercado, ambiente econômico ou jurídico afetam adversamente o devedor; ou
- Devido às dificuldades financeiras do emissor, o mercado de valores mobiliários ativo desapareceu.

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS (continuação)

Perdas de crédito em instrumentos financeiros (continuação)

Política de baixa

Se o valor for realmente incobrável no futuro, o valor contábil total dos activos financeiros ou recebíveis do arrendamento será baixado (parte ou todo). Essa situação geralmente ocorre quando o Grupo determina que o devedor não possui activos ou fontes de receita que possam gerar fluxo de caixa suficiente para reembolsar o valor que deveria ser baixado.

A recuperação subsequente de activos baixados anteriormente é reconhecida como uma reversão do valor recuperável no resultado durante o período de recuperação.

Activos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os activos financeiros são classificados no reconhecimento inicial e posteriormente mensurados pelo custo amortizado, valor justo por meio do resultado abrangente e valor justo por meio do lucro ou prejuízo.

A classificação dos activos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais dos activos financeiros e do modelo de negócio do Grupo para a sua gestão. Com exceção das contas a receber comerciais que não têm um componente de financiamento significativo ou para as quais o Grupo aplicou a abordagem prática de não ajustar o efeito de um componente de financiamento significativo, o Grupo inicialmente mensura os activos financeiros pelo valor justo mais, no caso de activos financeiros que não são pelo valor justo por meio do resultado, os custos de transação. As contas a receber comerciais que não contêm um componente de financiamento significativo ou para as quais o Grupo aplicou práticas são mensuradas pelo preço de transação determinado de acordo com os padrões financeiros estabelecidos em “Reconhecimento de receita” abaixo.

Para classificar e mensurar um ativo financeiro ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, o ativo financeiro precisa gerar fluxos de caixa que sejam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto. Activos financeiros que geram fluxos de caixa que não sejam apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto são classificados e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócios.

O modelo de negócio do Grupo para a gestão dos activos financeiros é a forma como gere os activos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócio determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda de activos financeiros ou de ambos. Os activos financeiros classificados e mensurados ao custo amortizado são detidos no âmbito de um modelo de negócio em que os activos financeiros são detidos para receber os fluxos de caixa contratuais, e os activos financeiros classificados e mensurados ao justo valor através de outros rendimentos integrais são detidos no âmbito de um modelo de negócio em que os activos financeiros são detidos para receber os fluxos de caixa contratuais e vendidos. Os activos financeiros que não são detidos no âmbito dos modelos de negócio acima referidos são classificados e mensurados pelo justo valor através dos lucros ou prejuízos.

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS (continuação)

Activos financeiros (continuação)

Reconhecimento inicial e mensuração (continuação)

Todas as compras e vendas regulares de activos financeiros são reconhecidas na data da negociação, ou seja, a data em que o Grupo se compromete a comprar ou vender o ativo. Compras e vendas regulares são compras e vendas de activos financeiros que exigem a entrega de activos dentro de um determinado período de tempo, de acordo com a regulamentação ou prática normal do mercado.

Medição subsequente

Os activos financeiros são posteriormente mensurados por categoria, que são as seguintes:

Activos financeiros (instrumentos de dívida) mensurados ao custo amortizado

Os activos financeiros mensurados ao custo amortizado são posteriormente mensurados usando o método da taxa de juros efetiva e estão sujeitos a testes de imparidade. Ganhos e perdas são reconhecidos no lucro ou prejuízo quando um ativo é desreconhecido, modificado ou deteriorado.

Desreconhecimento de activos financeiros

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de activos financeiros semelhantes) é desreconhecido (ou seja, removido do balanço do Grupo) principalmente quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- O Grupo transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou assumiu uma obrigação segundo um acordo de “pass-through” de pagar a quantia total de fluxos de caixa recebidos a um terceiro sem atrasos materiais; e ou (a) o Grupo transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou (b) o Grupo não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controlo do ativo.

Quando o Grupo tiver transferido os seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver celebrado um acordo de passagem, o Grupo avalia a existência e a extensão dos seus riscos e benefícios da propriedade do ativo. Se não transferir ou reter substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo e não transferir o controlo do ativo, o Grupo continua a reconhecer o ativo transferido até ao ponto do envolvimento continuado do Grupo. Nesses casos, o Grupo também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados numa base que reflecte os direitos e obrigações retidos pelo Grupo.

O envolvimento contínuo do Grupo no ativo transferido na forma de uma garantia é medido pelo menor valor entre o valor contábil original do ativo e a contraprestação máxima que o Grupo poderia ser obrigado a pagar.

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS (continuação)

Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados no reconhecimento inicial como passivos financeiros ao justo valor através dos resultados, empréstimos bancários remunerados, fornecedores ou derivados financeiros designados como instrumentos de cobertura numa cobertura efectiva, conforme apropriado.

Todos os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo e, no caso de empréstimos bancários com juros e contas a pagar comerciais, líquidos de custos de transação diretamente atribuíveis.

Os passivos financeiros do Grupo incluem empréstimos bancários que vencem juros, as contas a pagar e outras contas a pagar e os acréscimos.

Medição subsequente

A mensuração subsequente dos passivos financeiros depende da sua classificação abaixo:

Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado (empréstimos bancários que vencem juros, as contas a pagar e outras contas a pagar e os acréscimos)

Após o reconhecimento inicial, os empréstimos bancários que vencem juros, as contas a pagar e outras contas a pagar e os acréscimos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método do juro efetivo, exceto quando o efeito do desconto for imaterial, caso em que o passivo financeiro é registado ao custo. Os ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração de resultados quando o passivo é desreconhecido e no processo de amortização, utilizando o método do juro efetivo.

O custo amortizado é calculado como qualquer desconto ou prémio na aquisição e as comissões ou custos que fazem parte integrante da taxa de juro efectiva. A amortização da taxa de juro efectiva é incluída nos custos financeiros da demonstração de resultados.

Desreconhecimento de passivos financeiros

Um passivo financeiro é desreconhecido quando a obrigação decorrente do passivo é cumprida, cancelada ou expira.

Se um passivo financeiro existente for substituído por outro passivo financeiro do mesmo credor em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente modificados, a substituição ou modificação será tratada como um desreconhecimento do passivo original e um reconhecimento do novo passivo, com a diferença entre seus respectivos valores contábeis reconhecidos na demonstração do resultado.

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS (continuação)

Parte relacionada

Se ocorrerem as seguintes situações, a parte relacionada é considerada relacionada ao Grupo:

(a) As partes envolvidas são as seguintes pessoas ou parentes próximos de parentes das seguintes pessoas:

- (i) Uma pessoa que tem controlo ou controlo conjunto sobre o Grupo;
- (ii) Pessoas que têm influência significativa no Grupo; ou
- (iii) Pessoas que são o pessoal-chave da administração do Grupo ou da empresa mãe do Grupo;

Ou

(b) A parte relevante é uma entidade aplicável às seguintes condições:

- (i) A entidade e o Grupo são membros do mesmo grupo;
- (ii) A entidade é uma associada ou joint venture de outra entidade (ou a empresa mãe, subsidiária ou subsidiária de outra entidade);
- (iii) A entidade e o Grupo são empreendimentos conjuntos do mesmo terceiro;
- (iv) A entidade é uma joint venture de uma entidade terceirizada; e a outra entidade é uma associada da entidade terceirizada;
- (v) A entidade é a empregadora patrocinadora do plano de benefícios pós-aposentadoria e do plano de benefícios pós-emprego de funcionários do Grupo ou de uma entidade afiliada do Grupo;
- (vi) A entidade é controlada ou controlada em conjunto por uma pessoa listada em (a);
- (vii) (a)(i) As pessoas listadas no item têm influência significativa sobre a entidade ou são membros da administração-chave da entidade (ou da empresa-mãe da entidade); e
- (viii) A entidade ou qualquer empresa membro de seu grupo fornece serviços de pessoal-chave de administração ao Grupo ou à empresa-mãe do Grupo.

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS (continuação)

Bens e equipamentos e depreciações

Os activos tangíveis são registados ao custo de aquisição líquido das respectivas depreciações e de perdas de imparidade acumuladas, com exceção das imobilizações em curso.

O custo de aquisição inclui o preço de compra e quaisquer custos diretos para entregar o ativo no local de operação e colocá-lo em um estado operacional para o uso pretendido. Quando os benefícios econômicos futuros que excedem o nível de desempenho originalmente avaliado dos activos existentes provavelmente fluirão para a entidade, os gastos subsequentes relacionados aos activos fixos confirmados serão adicionados ao valor contabilístico do ativo. Todos os outros gastos subsequentes são reconhecidos como gastos durante o período em que são incorridos.

Os lucros e perdas decorrentes do sucateamento ou venda de activos fixos são determinados pela diferença entre as receitas líquidas das vendas e o valor contabilístico do item, sendo os lucros e perdas reconhecidos na data de sucateamento ou venda.

A depreciação de bens imóveis e itens de activos fixos é calculada usando o método linear para compensar seu custo (após a dedução do valor residual estimado) dentro da seguinte vida útil esperada :

Categoria	Taxa de depreciação anual
Decoração de locação	16.67%-33.33%
Móveis e equipamentos de escritório	20%-33.33%
Outros	20%-33.33%

O Grupo revisa o valor residual e a vida útil dos activos no final de cada exercício.

Quando um bem imobilizado (incluindo qualquer parte material inicialmente confirmada) é vendido ou se espera que seu uso ou venda não gere mais benefícios econômicos, ele será baixado. Os ganhos e perdas decorrentes do sucateamento ou venda de um ativo imobilizado são determinados pela diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo, e os ganhos e perdas são reconhecidos na data do sucateamento ou venda.

As imobilizações em curso encontram-se registadas ao custo deduzido de perdas por imparidade. O custo inclui o custo do terreno juntamente com os custos diretos da obra e os juros capitalizados durante a construção e instalação e as diferenças de câmbio. Quando a preparação do ativo para o uso pretendido é substancialmente concluída, esses custos deixam de ser capitalizados e as imobilizações em andamento são transferidas para o ativo imobilizado. Nenhuma depreciação é fornecida para construção em andamento até que esteja concluída e pronta para ser usada para o uso pretendido.

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS (continuação)

Moeda estrangeira

A moeda funcional do Grupo, a moeda de expressão e a moeda utilizada nas demonstrações financeiras consolidadas são todas MOP. Salvo indicação em contrário, são todos expressos em patacas.

Quando uma transação em moeda estrangeira é inicialmente confirmada, a taxa de câmbio à vista na data da transação deve ser usada para converter o valor em moeda estrangeira em um registro de moeda funcional. Na data do balanço, os itens monetários em moedas estrangeiras são convertidos à taxa de câmbio à vista na data do balanço. A liquidação resultante e as diferenças de conversão do item de moeda são incluídas nos resultados correntes, exceto para os empréstimos especiais em moeda estrangeira relacionados com a aquisição e construção de activos que cumpram as condições de capitalização, os quais são tratados de acordo com o princípio da capitalização de empréstimos custos.

Os itens não monetários em moeda estrangeira são mensurados pelo custo histórico e convertidos pela taxa de câmbio à vista na data da transação, sem alteração do seu valor na moeda funcional.

Os itens não monetários em moedas estrangeiras mensurados pelo justo valor são convertidos à taxa de câmbio à vista na data em que o justo valor é determinado, e a diferença de câmbio resultante é incluída nos lucros e perdas correntes com base na natureza do valor não monetário item.

O fluxo de caixa em moeda estrangeira é convertido à taxa de câmbio à vista na data do fluxo de caixa. O impacto das variações cambiais no caixa é tratado como um item de ajuste e apresentado separadamente na demonstração dos fluxos de caixa.

Os resultados das empresas estrangeiras são convertidos para patacas a uma taxa de câmbio próxima da taxa de câmbio da moeda estrangeira do dia da negociação. As rubricas do balanço são convertidas em patacas à taxa de câmbio da moeda estrangeira na data do balanço. As diferenças de câmbio resultantes são reconhecidas e acumuladas separadamente na parte da reservas cambiais do capital próprio. Na alienação de uma empresa estrangeira, a diferença cambial acumulada em relação à empresa estrangeira será reclassificada do capital próprio para o resultado.

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS (continuação)

Inventários

Os inventários inclui propriedades em desenvolvimento que ainda estão em construção e disponíveis para venda.

Os imóveis em desenvolvimento e os imóveis destinados à venda são avaliados pelo menor valor entre o custo e o valor líquido realizável. O custo inclui todas as despesas de desenvolvimento, custos de empréstimos aplicáveis e outros custos diretos atribuíveis às propriedades. O valor de custo é determinado pelo rateio dos custos totais de terreno e construção atribuíveis às propriedades não vendidas. O valor realizável líquido é determinado pelos diretores propriedade a propriedade com base no preço de mercado vigente menos os custos que seriam incorridos para vender o imóvel. No caso de mudança no uso de uma propriedade ocupada pelo proprietário, a propriedade é transferida para uma propriedade mantida para desenvolvimento/em desenvolvimento ou para uma propriedade para venda. O custo atribuído dos imóveis posteriormente contabilizados como imóveis para desenvolvimento/em desenvolvimento ou imóveis para venda é o seu valor contábil na data da mudança de uso. As transferências de imóveis detidos para desenvolvimento/em desenvolvimento ou de imóveis detidos para venda para imóveis de uso próprio são contabilizadas utilizando o modelo de reavaliação, sendo qualquer diferença entre o justo valor do imóvel nessa data e o seu valor contabilístico anterior reconhecido em outros valores abrangentes. Resultado e acumulado para reserva de reavaliação.

Propriedades de investimento

Imóveis para investimento referem-se a imóveis mantidos para auferir aluguel ou para valorização do capital, ou ambos, incluindo imóveis em construção ou desenvolvimento para uso futuro como imóveis para investimento.

As propriedades de investimento são inicialmente mensuradas ao custo. O custo de imóveis de investimento adquiridos, incluindo o preço de compra, impostos relevantes e outras despesas que possam ser diretamente atribuíveis ao ativo; o custo de imóveis de investimento autoconstruídos são os gastos necessários incorridos antes que a construção do ativo atinja o seu objetivo estado utilizável; o custo do investimento imobiliário obtido por outros meios deve ser determinado de acordo com as normas contábeis pertinentes. Despesas subsequentes relacionadas a imóveis para investimento são incluídas no custo de imóveis para investimento se for provável que os benefícios econômicos relacionados ao ativo fluam e o custo possa ser mensurado com segurança. Caso contrário, deve ser incluído no resultado corrente quando ocorrer.

O Grupo adota o modelo de valor justo para mensuração subsequente das propriedades de investimento. Caso seja mensurado pelo modelo do valor justo, não haverá depreciação ou amortização do imóvel para investimento, sendo seu valor contábil ajustado pelo valor justo do imóvel para investimento na data do balanço, e a diferença entre o valor justo e o valor contábil original devem ser incluídos no resultado corrente.

Uma vez determinado o modo de mensuração do investimento imobiliário, ele não pode ser alterado à vontade. Os imóveis de investimento que tenham sido mensurados pelo modelo do justo valor não devem ser alterados do modelo do justo valor para o modelo do custo.

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS (continuação)

Converter

O Grupo possui evidências conclusivas de que o uso dos imóveis mudou e, se uma das seguintes condições for atendida, os imóveis de investimento serão convertidos em outros activos ou outros activos serão convertidos em imóveis de investimento:

- (1) Os imóveis de investimento passam a ser utilizados para uso próprio.
- (2) Os imóveis utilizados como estoque são alterados para locação.
- (3) Os direitos de uso próprio da terra são interrompidos para uso próprio para obter renda ou valorização do capital.
- (4) Os edifícios de uso próprio deixam de ser usados para uso próprio e passam a ser arrendados.

Quando uma propriedade de investimento medida pelo modelo de valor justo é convertida em propriedade ocupada pelo proprietário, o valor justo na data da conversão deve ser utilizado como o valor contábil da propriedade ocupada pelo proprietário. A diferença entre o valor justo e o valor contábil original deve ser reconhecida no lucro ou prejuízo do período. Quando uma propriedade ocupada pelo proprietário é convertida em propriedade de investimento medida pelo modelo de valor justo, a propriedade de investimento deve ser avaliada pelo valor justo na data da conversão. Se o valor justo na data da conversão for inferior ao valor contábil original, a diferença deve ser reconhecida no lucro ou prejuízo do período; se o valor justo na data da conversão for superior ao valor contábil original, a diferença deve ser reconhecida no patrimônio líquido.

Medição pelo valor justo

O Grupo mede as propriedades de investimento pelo valor justo em cada data do balanço. O valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação ordenada entre participantes do mercado na data da mensuração. O Grupo mede os activos pelo valor justo, assumindo que a transação ordenada de venda do ativo ocorre no principal mercado do ativo; na ausência de um mercado principal, o Grupo assume que a transação ocorre no mercado mais vantajoso para o ativo. O mercado principal (ou mais vantajoso) é aquele em que o Grupo pode entrar na data da mensuração. O Grupo utiliza as suposições que os participantes do mercado usariam ao precificar o ativo para maximizar seus benefícios econômicos.

Para activos não financeiros medidos pelo valor justo, considera-se a capacidade dos participantes do mercado de gerar benefícios econômicos utilizando o ativo em seu uso máximo ou vendendo-o para outro participante do mercado que possa utilizá-lo em seu uso máximo.

Os activos e passivos medidos ou divulgados pelo valor justo nas demonstrações financeiras são classificados no nível de valor justo com base no menor nível de entrada que é significativo para a mensuração do valor justo como um todo: Nível 1, entradas não ajustadas de preços cotados em mercados activos para activos ou passivos idênticos que a entidade pode acessar na data da mensuração; Nível 2, entradas observáveis diretamente ou indiretamente para o ativo ou passivo, exceto entradas do Nível 1; Nível 3, entradas não observáveis para o ativo ou passivo.

Em cada data do balanço, o Grupo reavalia os activos medidos pelo valor justo reconhecidos nas demonstrações financeiras para determinar se houve transferências entre os níveis de mensuração do valor justo.

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS (continuação)

Custo de empréstimo

Os custos de empréstimos diretamente usados para a aquisição, construção ou produção de activos elegíveis (ou seja, activos que devem ser preparados em um período de tempo considerável para atingir o seu uso pretendido ou para venda) serão usados como parte do custo desses activos. A capitalização desse custo de empréstimo é encerrada quando o ativo está substancialmente pronto para o seu uso ou venda pretendido. A receita de investimento auferida pelo investimento temporário de empréstimos específicos à espera de alocação para despesas de activos elegíveis será deduzida dos custos de empréstimos que foram capitalizados. Todos os demais custos de empréstimos são registrados como despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimos incluem juros e outros custos incorridos pela entidade para empréstimos de fundos.

Impostos sobre o rendimento

O imposto sobre o rendimento inclui o imposto corrente e o imposto diferido. Com exceção dos impostos relevantes relacionados com transações incluídas diretamente no capital próprio, que serão registrados no capital próprio, todos os impostos são incluídos no resultado corrente como despesa ou receita de imposto de rendimento.

Os passivos (activos) de imposto de renda atuais e anteriores do Grupo são mensurados pelo valor esperado de imposto a pagar pelas autoridades fiscais calculado pela taxa de imposto (lei fiscal) que foi legislada ou substantivamente legislada na data do balanço.

Activos e passivos fiscais diferidos devem ser mensurados à taxa de imposto corrente para a realização esperada do ativo ou liquidação do passivo, e a taxa de imposto deve ser baseada na taxa de imposto que foi legislada ou substantivamente legislada na data do balanço.

Todas as diferenças temporárias tributáveis devem ser reconhecidas como passivos de imposto de renda diferido. Exceto nos seguintes casos:

- (1) O reconhecimento original do ágio, ou o reconhecimento inicial de activos ou passivos decorrentes de uma transação com as seguintes características: a transação não é uma combinação de negócios e a transação não afeta o lucro contábil nem o lucro tributável ou perdas dedutíveis.
- (2) Para as diferenças temporárias tributáveis relacionadas com investimentos em subsidiárias, empreendimentos conjuntos e associadas, o tempo da reversão das diferenças temporárias pode ser controlado e as diferenças temporárias não podem ser revertidas no futuro previsível.

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS (continuação)

Impostos sobre o rendimento (continuação)

Para diferenças temporárias dedutíveis, perdas dedutíveis que podem ser transportadas para anos futuros e deduções fiscais, o Grupo provavelmente obterá deduções para diferenças temporárias dedutíveis, perdas dedutíveis e deduções fiscais. O lucro tributável futuro é limitado e o imposto de renda diferido resultante activos são reconhecidos, a menos que:

- (1) A diferença temporária dedutível é gerada na seguinte transação: a transação não é uma combinação de negócios e a transação não afetará os lucros contábeis, nem o lucro tributável ou perdas dedutíveis.
- (2) Para as diferenças temporárias dedutíveis relacionadas com investimentos em subsidiárias, joint ventures e associadas, e atender às seguintes condições ao mesmo tempo, confirme os correspondentes activos de imposto de renda diferido: as diferenças temporárias são susceptíveis de serem revertidas no futuro previsível, e no futuro, é possível obter lucro tributável que pode ser usado para compensar as diferenças temporárias dedutíveis.

Na data do balanço, o Grupo avalia o imposto de renda diferido ativo e o imposto de renda diferido passivo à taxa de imposto aplicável ao período em que se espera que os activos sejam recuperados ou os passivos sejam recuperados de acordo com as disposições do imposto lei, e refletem a recuperação esperada de activos ou passivos na data do balanço.

O Grupo revisa o valor contabilístico dos activos de imposto de renda diferido durante cada período das demonstrações financeiras consolidadas. Se não for mais provável que haja receita fiscal suficiente para o benefício do imposto de renda diferido, o valor contabilístico do imposto de renda diferido deve ser reduzido para a parte inutilizável. Quando for possível ter lucro tributável suficiente, qualquer valor que tenha sido reduzido deve ser revertido.

Se tiver o direito legal de liquidar activos de imposto de renda corrente e passivo de imposto de renda corrente em uma base líquida, e o imposto de renda diferido estiver relacionado à mesma entidade tributável e ao mesmo departamento de administração tributária, ativo de imposto de renda diferido e imposto de renda diferido passivos serão compensados após o valor líquido ser mostrado.

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS (continuação)

Reconhecimento de receita

Receita de contrato do cliente

A receita de contratos com clientes é reconhecida quando o controle dos bens é transferido ao cliente em um valor que reflete a contraprestação à qual o Grupo espera ter direito em troca desses bens ou serviços. A receita é apresentada líquida de descontos. O Grupo reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado de forma confiável, é provável que benefícios econômicos futuros fluam para a entidade e quando as seguintes condições específicas para cada um dos negócios do Grupo são atendidas.

(i) Venda de imóveis

O rédito é reconhecido quando o controlo do ativo é transferido para o cliente. O controlo de um ativo é transferido num determinado momento, dependendo dos termos do contrato e dos requisitos legais aplicáveis ao contrato.

Para os contratos de venda de propriedades em que o controlo da propriedade é transferido num determinado momento, o rédito é reconhecido quando o cliente toma posse física, ou título legal, da propriedade concluída e o Grupo tem um direito existente de receber o pagamento e o potencial de receber a retribuição.

Ao determinar o preço da transação, o Grupo ajusta o valor da contraprestação comprometida se o impacto do componente de financiamento for material.

(ii) Rendimentos de rendas

O rendimento das rendas das locações operacionais é reconhecido numa base linear durante o prazo da locação. As rendas contingentes são registadas nos lucros ou prejuízos quando incorridas.

Rendimentos de juros

A receita de juros deve ser reconhecida usando o método da taxa de juros efetiva, os royalties devem ser reconhecidos pelo regime de competência de acordo com a natureza do contrato relevante e a receita de dividendos deve ser reconhecida quando os acionistas têm o direito de receber os pagamentos.

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS (continuação)

Arrendamento operacional

Quando a maior parte dos retornos e riscos da propriedade do ativo pertencem à locação do locador, são classificados como locações operacionais. Quando o Grupo é o arrendador, os activos arrendados pelo Grupo sob arrendamentos operacionais são listados como activos sob arrendamentos operacionais, e a receita do arrendamento mercantil operacional deve ser reconhecida como receita durante o prazo do arrendamento pelo método linear. Quando o Grupo é o locatário, a renda a pagar segundo a locação operacional (excluindo seguros e taxas de serviço de manutenção) é deduzida ao resultado de forma linear ao longo do prazo da locação.

As despesas diretas iniciais incorridas pelo locador na negociação e obtenção de arrendamentos operacionais devem ser incluídas no valor contábil dos activos arrendados e reconhecidas como despesas de acordo com o método linear durante o prazo do arrendamento.

Caixa e seus equivalentes

Para a demonstração consolidada da posição financeira, caixa e seus equivalentes incluem o dinheiro em caixa do Grupo e depósitos que podem ser usados para pagamento a qualquer momento.

No que diz respeito à demonstração de fluxo de caixa consolidada, caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa do Grupo em mãos, dinheiro que pode ser convertido em um montante conhecido a qualquer momento e depósitos bancários com baixo risco de mudanças de valor e vencimentos curtos.

Salário do empregado

A remuneração dos empregados refere-se às diversas formas de remuneração ou compensação oferecidas pelo Grupo pela obtenção de serviços dos empregados ou pelo encerramento das relações de trabalho. A remuneração dos empregados inclui remuneração de curto prazo, benefícios pós-emprego, benefícios de demissão e outros benefícios de longo prazo dos empregados. Os benefícios proporcionados pelo Grupo aos cônjuges, filhos, dependentes, sobreviventes de funcionários falecidos e outros beneficiários dos funcionários também são compensações aos funcionários.

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS (continuação)

Salário do empregado (continuação)

Pensão e outros benefícios pós-emprego

O Grupo possui um plano de benefícios de aposentadoria de contribuição definida. O plano permite que os empregados elegíveis façam contribuições ao plano com base em seus salários, e o Grupo faz as contribuições correspondentes que correspondem às contribuições dos empregados. Os activos do plano são separados dos do Grupo e geridos por um fundo gerido de forma independente. As contribuições relevantes são apresentadas na demonstração do resultado para dedução quando são devidas para pagamento de acordo com as regras do plano.

Os empregados das subsidiária do Grupo registrada na República Popular da China participam do seguro patrimonial e do seguro-desemprego administrado pelo governo local, e as despesas correspondentes são incluídas nos custos dos activos relevantes ou lucros e perdas correntes, quando incorridos.

Fundo de segurança social

A empresa mãe do Grupo contribui para o fundo de segurança social de acordo com a Lei de Macau n.º 4/2010 "Sistema de Segurança Social". Essas contribuições são incluídas nos lucros e perdas atuais quando incorridas.

Passivo de contrato

A obrigação do Grupo de transferir bens ou serviços para os clientes pelos quais o Grupo recebeu uma retribuição (ou pelos quais é devida a quantia) do cliente.

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

4. JULGAMENTOS E ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS SIGNIFICATIVAS

A preparação das demonstrações financeiras consolidadas requer que a gerência faça julgamentos, estimativas e premissas, que afetarão os valores reportados e divulgações de receitas, despesas, activos e passivos e a divulgação de passivos contingentes na data do balanço. Entretanto, os resultados dessas premissas e incertezas estimadas podem causar ajustes significativos no valor contabilístico de activos ou passivos que serão afetados no futuro.

Julgamento

Classificação de estoque, propriedades para investimento e propriedades de uso próprio

O estoque inclui imóveis em desenvolvimento para venda que ainda estão em construção e imóveis que estão disponíveis para venda. Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir aluguéis ou para valorização do capital, ou ambos. As propriedades de uso próprio são bens imobiliários utilizados pelo Grupo no processo de produção ou fornecimento. O Grupo irá rever regularmente o estado de construção. Se a natureza e uso da propriedade alvo mudar no desenvolvimento, a propriedade será reclassificada. Se houve uma mudança no uso é baseado em uma avaliação de todos os fatos e circunstâncias relevantes. Fatos relevantes incluem, mas não estão limitados aos planos de negócios do Grupo, recursos financeiros e requisitos legais. O Grupo estuda cada propriedade de forma independente para fazer seu julgamento.

Rédito de contratos com clientes (determinação das obrigações de desempenho e momento do reconhecimento do rédito)

Os contratos do Grupo com os seus clientes são de natureza muito semelhante. O Grupo reconhece o rédito quando cumpre as suas obrigações de desempenho (ou seja, quando o “controlo” dos produtos ou serviços a que a obrigação de desempenho específica se refere é transferido para o cliente) por um montante que reflecte a contraprestação a que o Grupo espera ter direito em troca desses produtos ou serviços. As obrigações de desempenho representam produtos (i.e. imóveis vendáveis) que estão contratualmente comprometidos a serem transferidos para os clientes.

Incerteza estimada

A seguir estão as principais premissas com relação ao futuro e outras fontes importantes de incerteza de estimativa na data do balanço patrimonial, que podem causar ajustes significativos nos valores contabilísticos de activos e passivos em períodos contabilísticos futuros.

Procedimentos de mensuração e avaliação do valor justo de imóveis para investimento

Os diretores do Grupo determinam as técnicas de avaliação apropriadas e as entradas para a mensuração do valor justo.

Ao avaliar o valor justo de activos ou passivos, o Grupo utiliza, tanto quanto possível, dados observáveis no mercado. Se os dados de entrada de primeiro nível não puderem ser obtidos, o Grupo contrata um avaliador terceirizado qualificado para realizar a avaliação. Os diretores do Grupo trabalham em estreita colaboração com avaliadores externos qualificados para estabelecer técnicas de avaliação apropriadas e insumos para o modelo de avaliação. A administração reporta regularmente suas conclusões aos diretores do Grupo, explicando os motivos das flutuações no valor justo.

O Grupo avalia o valor justo desta classe de propriedade usando técnicas de avaliação que incluem informações que não são baseadas em dados observáveis de mercado.

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

4. JULGAMENTOS E ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS SIGNIFICATIVAS (continuação)

Incerteza estimada (continuação)

Avaliação do valor realizável líquido de imóveis em desenvolvimento e imóveis para venda

Em 31 de Dezembro de 2024, o valor contábil dos imóveis do Grupo em desenvolvimento e imóveis mantidos para venda era de MOP12,917,323,456 (2023: MOP14,516,102,633), representando aproximadamente 59% (2023: 73%) do total do ativo do Grupo. O Grupo avalia os valores contábeis dos imóveis em desenvolvimento e imóveis mantidos para venda pelos seus valores líquidos realizáveis, que são baseados na liquidez desses imóveis. Os valores líquidos realizáveis para propriedades em desenvolvimento são determinados por referência aos preços de venda estimados pela administração com base nas condições atuais de mercado, menos despesas variáveis de venda aplicáveis e custos esperados até a conclusão. O valor realizável líquido dos imóveis mantidos para venda é determinado por referência aos preços de venda estimados pela administração com base nas condições atuais de mercado, menos as despesas de venda variáveis aplicáveis. Com base na melhor estimativa da administração, em 31 de Dezembro de 2024, o valor contábil líquido dos imóveis em desenvolvimento e imóveis mantidos para venda era de MOP 12,917,323,456 (2023: MOP 14,516,102,633).

Impostos sobre o rendimento diferidos

Na medida em que seja provável que haja lucro tributável suficiente para deduzir as perdas dedutíveis, o imposto de renda diferido ativo deve ser reconhecido para todas as perdas dedutíveis não utilizadas. Isso requer que a administração use muito julgamento para estimar o tempo e o valor da receita tributável no futuro, combinada com estratégias de planejamento tributário para determinar o valor do imposto de renda diferido ativo que deve ser reconhecido.

5. RECEITAS OPERACIONAIS

As receitas são analisadas de seguida:

	2024 MOP	2023 MOP
Receitas de contratos com clientes	3,689,888,765	-
Rendimentos de rendas	4,040,909	-
	<u>3,693,929,674</u>	<u>-</u>

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)****31 DE DEZEMBRO DE 2024**

5. RECEITAS OPERACIONAIS (continuação)

(a) Classificação do rédito de contratos com clientes

	2024 MOP	2023 MOP
Venda de imóveis comerciais	3,601,516,604	-
Venda de parques de estacionamento	<u>88,372,161</u>	<u>-</u>
	<u>3,689,888,765</u>	<u>-</u>
Momento de reconhecimento da receita de contratos com clientes		
Confirmação num determinado momento	<u>3,689,888,765</u>	<u>-</u>

A tabela a seguir mostra os valores de receita reconhecidos durante o período de relatório que foram incluídos nos passivos contratuais no início do período de relatório e nas obrigações de desempenho cumpridas em períodos anteriores:

	2024 MOP	2023 MOP
<i>Valor da receita incluída no passivo contratual no início do período de relato:</i>		
Venda de imóveis comerciais	<u>110,134,102</u>	<u>-</u>

(b) Obrigações de desempenho

As informações relativas às obrigações de desempenho da empresa são resumidas a seguir:

Vendas de moradias comerciais ou vagas de estacionamento

Cumprir obrigações contratuais ao entregar moradias comerciais ou vagas de estacionamento aos clientes. O preço do contrato geralmente é pago adiantado e vence de 30 a 90 dias após a entrega do imóvel comercial ou vaga de estacionamento. Não há direitos contratuais para os clientes devolverem produtos ou aproveitarem descontos por quantidade; portanto, o Grupo não precisa estimar a contraprestação variável e considerar as restrições sobre o valor da contraprestação variável.

Rendimentos de rendas

Segundo um acordo de locação, o locatário tem o direito de usar o ativo e recebe rendas durante o prazo da locação.

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

6. OUTROS RENDIMENTOS

	2024 MOP	2023 MOP
Rendimentos de juros	10,424,285	5,363,433
Outros	<u>5,395,336</u>	<u>353,261</u>
Total	<u><u>15,819,621</u></u>	<u><u>5,716,694</u></u>

7. RESULTADOS ANTES DE IMPOSTOS GANHO/ (PERDA)

O rendimento/(prejuízo) antes de impostos do Grupo é calculado após a (contabilizar)/ dedução dos seguintes:

	Nota	2024 MOP	2023 MOP
Custos pessoais:			
Salário		21,464,772	14,269,967
Fundo de previdência		690,016	365,191
Fundos de segurança social e outros custos com empregados		1,287,683	517,978
Taxa do diretor		<u>3,465,000</u>	<u>3,600,000</u>
		<u>26,907,471</u>	<u>18,753,136</u>
Despesas de juros de empréstimos bancários		520,134,544	455,936,220
Menos: Valor alocado para despesas de capital*		<u>(221,498,535)</u>	<u>(455,936,220)</u>
		<u>298,636,009</u>	<u>-</u>
Depreciação de bens e equipamentos	10	3,229,202	2,939,623
Pagamentos mínimos de arrendamento para despesas de arrendamento operacional		2,526,692	2,726,693
Taxas e comissões de agentes de vendas		40,595,840	-
Imposto sobre o valor acrescentado da terra		79,969,298	2,152,090
Perda de câmbio líquida		<u>(250,343,107)</u>	<u>(115,140,000)</u>
Perda/ (ganhos) de mudanças no valor justo de propriedades para investimento		<u>(1,599,244,376)</u>	<u>638,281,308</u>

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)****31 DE DEZEMBRO DE 2024****7. RESULTADOS ANTES DE IMPOSTOS GANHO/ (PERDA) (continuação)**

* As despesas com juros para imóveis em desenvolvimento são baseadas na taxa de juros efetiva anual na faixa de 2.280% a 3.580% (2023: 2.655% a 3.450%), e os juros são pagos sobre o valor principal dos empréstimos bancários do Grupo durante o período aplicável de capitalização de juros capitalização.

8. IMPOSTOS

O imposto complementar sobre o rendimento em Macau é constituído à taxa de 12% (2023: 12%) sobre o lucro tributável do período. A provisão para imposto sobre o rendimento das sociedades na China é constituída de acordo com os regulamentos de imposto sobre o rendimento da China, com base no rendimento tributável estimado obtido na China e na taxa de imposto aplicável de 25% (2023: 25%).

A reconciliação da despesa tributária calculada sobre o lucro antes do imposto calculado com a alíquota legal aplicável às jurisdições onde a Sociedade e a sua subsidiária estão localizadas com a despesa tributária calculada com base na alíquota real e na alíquota tributária aplicável (ou seja, a taxa de imposto legal). A reconciliação com a taxa de imposto real é a seguinte:

	Nota	2024 MOP	2023 MOP	
Despesa de imposto de renda corrente		<u>196,268,354</u>	<u>-</u>	
Despesa/(crédito) de imposto de renda diferido	26	<u>157,604,627</u>	<u>(73,108,845)</u>	
Total		<u>353,872,981</u>	<u>(73,108,845)</u>	
<u>2024</u>				
		Macau MOP	China MOP	Total MOP
Lucros antes de impostos		1,656,331,697	717,386,287	2,373,717,984
Tributação dos lucros às taxas de imposto aplicáveis em cada país ou território		198,759,803	179,346,572	378,106,375
Utilização das perdas dedutíveis de exercícios anteriores		-	(1,278,923)	(1,278,923)
Prejuízos fiscais não reconhecidos		7,086,702	-	7,086,702
Outros		<u>(30,041,173)</u>	<u>-</u>	<u>(30,041,173)</u>
Total das despesas fiscais do exercício		<u>175,805,332</u>	<u>178,067,649</u>	<u>353,872,981</u>

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

8. IMPOSTOS (continuação)

A reconciliação da despesa tributária calculada sobre o lucro antes do imposto calculado com a alíquota legal aplicável às jurisdições onde a Sociedade e a sua subsidiária estão localizadas com a despesa tributária calculada com base na alíquota real e na alíquota tributária aplicável (ou seja, a taxa de imposto legal). A reconciliação com a taxa de imposto real é a seguinte: (continuação)

2023

	Macau MOP	China MOP	Total MOP
Prejuízo antes de impostos	(543,331,254)	(14,266,977)	(557,598,231)
Prejuízo fiscais calculados às alíquotas de impostos aplicáveis de países ou regiões individuais	(65,199,750)	(3,566,744)	(68,766,494)
Impacto do imposto de renda diferido não reconhecido	(7,909,095)	3,566,744	(4,342,351)
Total de créditos fiscais durante o ano	(<u>73,108,845</u>)	<u>-</u>	(<u>73,108,845</u>)

O resultado do Grupo antes de impostos da empresa e das suas subsidiárias para o ano de MOP2,373,717,984 (2023: perda antes de impostos de MOP557,598,231) foi derivado do ganho sobre as mudanças no justo valor das propriedades de investimento, que é um ganho não realizado e, portanto, é uma diferença temporária.

9. CAIXA E SEUS EQUIVALENTES

	2024 MOP	2023 MOP
Dinheiro e depósitos bancários	410,437,252	105,596,583
Depósitos a prazo	<u>161,194,910</u>	<u>176,510,665</u>
Caixa e seus equivalentes	<u>571,632,162</u>	<u>282,107,248</u>

O prazo dos depósitos de curto prazo varia de um dia e seis meses (2023: varia de um dia e três meses), dependendo das necessidades imediatas de caixa do Grupo, e vence juros as respectivas taxas de depósitos de curto prazo.

Em 31 de Dezembro de 2024, os depósitos bancários do Grupo não apresentavam depósito de garantia (2023: Zero) e o caixa e seus equivalentes do Grupo com titularidade restrita ascendiam a MOP1,600,433 (2023: MOP2,000,106) ver Nota 19 para detalhes.

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

10. ACTIVOS FIXOS

Em 31 de Dezembro de 2024

	Decoração de locação MOP	Moveis e equipamentos MOP	Outros MOP	Total MOP
<u>CUSTO DE AQUISIÇÃO</u>				
Abertura	7,961,835	1,731,702	6,764,733	16,458,270
Aumento	-	488,179	2,111,328	2,599,507
Disposição	(16,812)	-	-	(16,812)
Diferenças de conversão	(44,303)	(496)	(115,250)	(160,049)
Fecho	<u>7,900,720</u>	<u>2,219,385</u>	<u>8,760,811</u>	<u>18,880,916</u>
<u>DEPRECIACÕES</u>				
<u>ACUMULADAS</u>				
Abertura	5,363,102	1,286,272	4,080,341	10,729,715
Depreciações	1,106,968	386,177	1,736,057	3,229,202
Disposição	(13,310)	-	-	(13,310)
Diferenças de conversão	(44,303)	(2,120)	(78,035)	(124,458)
Fecho	<u>6,412,457</u>	<u>1,670,329</u>	<u>5,738,363</u>	<u>13,821,149</u>
<u>VALOR DO LIVRO</u>				
Fecho	<u>1,488,263</u>	<u>549,056</u>	<u>3,022,448</u>	<u>5,059,767</u>
Abertura	<u>2,598,733</u>	<u>445,430</u>	<u>2,684,392</u>	<u>5,728,555</u>

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

10. ACTIVOS FIXOS (continuação)

Em 31 de Dezembro de 2023

	Decoração de locação MOP	Moveis e equipamentos MOP	Outros MOP	Construção em progresso MOP	Total MOP
<u>CUSTO DE AQUISIÇÃO</u>					
Abertura	7,985,324	1,700,220	4,719,576	351,335,577	365,740,697
Aumento	-	31,745	2,075,695	141,512,985	143,620,425
Transferência de custo para estoque (Nota 14)	-	-	-	(461,319,773)	(461,319,773)
Diferenças de conversão	(23,489)	(263)	(30,538)	(31,528,789)	(31,583,079)
Fecho	<u>7,961,835</u>	<u>1,731,702</u>	<u>6,764,733</u>	<u>-</u>	<u>16,458,270</u>
<u>DEPRECIACÕES ACUMULADAS</u>					
Abertura	3,939,069	911,814	2,980,906	-	7,831,789
Depreciações	1,443,125	374,525	1,121,973	-	2,939,623
Diferenças de conversão	(19,092)	(67)	(22,538)	-	(41,697)
Fecho	<u>5,363,102</u>	<u>1,286,272</u>	<u>4,080,341</u>	<u>-</u>	<u>10,729,715</u>
<u>VALOR DO LIVRO</u>					
Fecho	<u>2,598,733</u>	<u>445,430</u>	<u>2,684,392</u>	<u>-</u>	<u>5,728,555</u>
Abertura	<u>4,046,255</u>	<u>788,406</u>	<u>1,738,670</u>	<u>351,335,577</u>	<u>357,908,908</u>

11. PAGAMENTOS ANTECIPADOS, DEPÓSITOS E OUTRAS CONTAS A RECEBER

	2024 MOP	2023 MOP
Pagamentos antecipados de construção	-	1,278,798
Depósito e pagamentos antecipados	32,172,744	43,399,913
Juros a receber	974,794	3,534,715
Outros activos correntes	-	81,864,580
Total	<u>33,147,538</u>	<u>130,078,006</u>

Os activos acima não estão vencidos ou com redução ao valor recuperável. Os activos financeiros incluídos nos saldos acima referem-se a contas a receber para os quais não há históricos recente de inadimplência.

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

12. CONTAS A RECEBER

	2024 MOP	2023 MOP
Contas a receber comerciais	<u>10,678,061</u>	<u>-</u>

Em 31 de Dezembro de 2024, o valor contabilístico dos créditos comerciais aproximava-se do seu justo valor. A quantia recuperável foi avaliada com referência à notação de crédito do devedor e, em 31 de Dezembro de 2024, a perda de crédito esperada foi avaliada como sendo mínima.

O Grupo esforça-se por manter um controlo rigoroso das contas a receber não cobradas, a fim de minimizar o risco de crédito. Os saldos em atraso são revistos regularmente pela direção. Tendo em conta o facto de as contas a receber do Grupo estarem relacionadas com um grande número de clientes diferentes, tal como mencionado acima, não existe uma concentração significativa do risco de crédito. O Grupo não detém quaisquer garantias ou utiliza outras medidas de reforço do crédito sobre os seus saldos de clientes. As contas a receber são isentas de juros. A análise da antiguidade das contas a receber de clientes no final do período de referência, com base na data da fatura menos a provisão para perdas, se houver, é a seguinte :

	2024 MOP	2023 MOP
No prazo de três meses	10,678,061	-
Quatro a seis meses	-	-
Sete a doze meses	-	-
Mais de doze meses	-	-
Total	<u>10,678,061</u>	<u>-</u>

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

13. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

	Propriedades em construção ou desenvolvimento MOP
Em 1 de Janeiro de 2023	3,609,559,680
Aumento	2,114,656,442
Ajuste de valor justo	(638,281,308)
Diferenças de conversão	(7,054,974)
Em 31 de Dezembro de 2023 e 1 de Janeiro de 2024	5,078,879,840
Aumento	1,566,186,095
Ajuste de valor justo	1,599,244,376
Diferenças de conversão	(18,453,271)
Em 31 de Dezembro de 2024	<u>8,225,857,040</u>

O Grupo estima o valor justo do terreno pelo método residual neste exercício. O método residual é avaliar primeiro o valor total de desenvolvimento do projeto/plano. O valor bruto de desenvolvimento é o valor de capital assumindo que o desenvolvimento proposto foi concluído na data de avaliação. O custo total estimado de construção de um empreendimento consiste em taxas mais juros, enquanto outras despesas relacionadas (incluindo risco e lucro do desenvolvedor) serão deduzidas do valor total do empreendimento. O valor resultante é o valor residual. Reavaliado em 31 de Dezembro de 2024 com base na avaliação da Jones Lang LaSalle Limited, um avaliador independente profissionalmente qualificado, para MOP8,225,857,040.

Hierarquia de valor justo

A tabela seguinte apresenta a análise do justo valor das propriedades de investimento detidas pelo Grupo a três níveis:

Em 31 de Dezembro de 2024

	<u>Entradas usadas na mensuração do valor justo</u>			Total MOP
	Cotações de mercado ativas (Nível 1) MOP	Valores de entrada observáveis significativos (Nível 2) MOP	Valores de entrada não observáveis significativos (Nível 3) MOP	
Propriedade de investimento	-	-	8,225,857,040	<u>8,225,857,040</u>

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

13. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO (continuação)

Hierarquia de valor justo (continuação)

A tabela seguinte apresenta a análise do justo valor das propriedades de investimento detidas pelo Grupo a três níveis: (continuação)

Em 31 de Dezembro de 2023

	<u>Entradas usadas na mensuração do valor justo</u>			Total MOP
	Cotações de mercado ativas	Valores de entrada observáveis significativos	Valores de entrada não observáveis significativos	
	(Nível 1) MOP	(Nível 2) MOP	(Nível 3) MOP	
Propriedade de investimento	-	-	5,078,879,840	5,078,879,840

O valor justo do Grupo não foi transferido entre o Nível 1 e o Nível 2, nem foi transferido para dentro ou fora do Nível 3.

A seguir, uma visão geral dos importantes valores de entrada não observáveis do terceiro nível de mensuração do valor justo:

Em 31 de Dezembro de 2024

Propriedade de investimento	Técnicas de avaliação método residual	Valor de entrada não observáveis significativos	Intervalo de alcance Propriedades de investimento em Macau: espaço de estacionamento: MOP216,000-1,410,000/ indivíduo Lojas: MOP8,170 pe quadrado Residencial: MOP1,760/pe quadrado Propriedades de investimento em Hengqin: Lojas: RMB 38,000/metro quadrado Apartamento Talento: RMB 8,640/metro quadrado
--------------------------------	--	---	--

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

13. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO (continuação)

A seguir, uma visão geral dos importantes valores de entrada não observáveis do terceiro nível de mensuração do valor justo: (continuação)

Em 31 de Dezembro de 2023

Propriedade de investimento	Técnicas de avaliação método residual	Valor de entrada não observáveis significativos	Intervalo de alcance Propriedades de investimento em Macau: espaço de estacionamento: MOP230,000-1,650,000/ indivíduo Lojas: MOP8,047 pe quadrado Residencial: MOP1,900/pe quadrado
			Propriedades de investimento em Hengqin: Lojas: RMB 38,000/metro quadrado Apartamento Talento: RMB 7,738/metro quadrado

O valor justo das propriedades para investimento é mensurado utilizando a abordagem de mercado, incorporando o preço de mercado da propriedade no mercado existente. Um aumento/(diminuição) substancial no valor de mercado estimado resultaria em um aumento/(diminuição) substancial no valor justo da propriedade para investimento.

14. INVENTÁRIOS

Os inventários inclui propriedades em desenvolvimento e imóveis à venda.

	Notas	MOP
Em 1 de Janeiro de 2023		10,096,036,146
Aumento		4,090,984,317
Os custos transferidos de imóveis e equipamentos	10	461,319,773
Diferenças de conversão		<u>(132,237,603)</u>
Em 31 de Dezembro de 2023 e 1 de Janeiro de 2024		14,516,102,633
Aumento		1,529,854,802
Imóveis vendidos		<u>(2,813,858,966)</u>
Diferenças de conversão		<u>(314,775,013)</u>
Em 31 de Dezembro de 2024		<u><u>12,917,323,456</u></u>

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

14. INVENTÁRIOS (continuação)

Em 31 de Dezembro de 2024, a empresa tinha penhorado existências com um valor contabilístico de MOP5,748,114,432 (2023: MOP4,320,764,808) como garantia de um empréstimo bancário remunerado (Nota 18).

15. OUTRAS CONTAS A PAGAR E PROVISÕES

	2024 MOP	2023 MOP
Juros a pagar	49,605,518	63,746,827
Provisões	33,335,608	1,607,763
Caução reembolsável	2,380,848	3,131,682
Outros	<u>114,809,828</u>	<u>105,689,861</u>
	200,131,802	174,176,133
Outras contas a pagar de longo prazo	<u>(99,857,517)</u>	<u>(104,047,326)</u>
Total	<u>100,274,285</u>	<u>70,128,807</u>

Outras contas a pagar de longo prazo são isentas de juros. Enquanto outras contas a pagar são isentas de juros e têm prazo médio de 3 meses (2023: 3 meses).

16. PASSIVO DE CONTRATO

	2024 MOP	2023 MOP
Receitas de vendas recebidas de vendas de propriedades	<u>517,101,539</u>	<u>110,134,102</u>
Entre:		
Pearl Metropolitan*	127,120,250	-
Novo Bairro de Macau**	<u>389,981,289</u>	<u>110,134,102</u>
Total	<u>517,101,539</u>	<u>110,134,102</u>

Nota:

*O Grupo recebe do cliente 20 por cento do preço de compra da unidade selecionada como pagamento da primeira prestação.

**Quando o Grupo assina um contrato de subscrição de habitação comercial com um cliente, o Grupo recebe um depósito de RMB100,000 do cliente como depósito para celebrar um contrato de venda de habitação comercial no futuro.

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

17. CONTAS A PAGAR

Contas a pagar a fornecedores não tem juros e o período de geral de reembolso é de 60 dias (2023: 60 dias).

18. EMPRÉSTIMOS BANCÁRIOS COM JUROS

	2024 MOP	2023 MOP
Valor contabilístico reembolsável: (Nota)		
Dentro de 1 ano ou a pedido	-	10,283,402,354
Dentro de 2 anos	9,064,913,316	-
3 anos a 5 anos (incluindo a primeiro e os últimos 2 anos)	<u>7,465,731,737</u>	<u>6,376,765,187</u>
	16,530,645,053	16,660,167,541
Valores listados no passivo corrente	<u>-</u>	<u>(10,283,402,354)</u>
Valores listados no passivo não corrente	<u>16,530,645,053</u>	<u>6,376,765,187</u>

Nota: Os pagamentos devidos são relatados com base na data de reembolso programada estabelecida no contrato de empréstimo.

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

18. EMPRÉSTIMOS BANCÁRIOS COM JUROS (continuação)

	2024			2023		
	Taxa de juro efectiva (%)	Maturidade	MOP	Taxa de juro efectiva (%)	Maturidade	MOP
Passivo corrente						
Empréstimos não garantidos	N/A	N/A	-	3.45	2024	10,283,402,354
Total do passivo corrente			-			10,283,402,354
Passivos não correntes						
Empréstimos não garantidos*	2.5-3.58	2025-2028	7,465,731,737	2.88	2024	210,627,107
Empréstimo garantido	2.28	2026	9,064,913,316	2.66	2026	6,166,138,080
Total do passivo não corrente			16,530,645,053			6,376,765,187
Total			16,530,645,053			16,660,167,541

* Em 31 de Dezembro de 2024, um empréstimo sem garantia com um saldo de MOP224,628,106 (2023: MOP210,627,107) é renovado automaticamente uma vez por ano e não é reembolsável no prazo de 12 meses a contar da data do balanço, pelo que é classificado como passivo não corrente.

Em 31 de Dezembro de 2024, as taxas de juro efectivas dos empréstimos, que são igualmente equivalentes às taxas de juro contratuais, variavam entre 2.280% e 3.580% por ano (2023: 2.655% e 3.450%).

Com excepção do empréstimo bancário com juros de MOP9,064,913,316 (2023: MOP6,166,138,080), trata-se de um terreno localizado na nova área de recuperação de Areia Preta, Península de Macau, adjacente à Avenida Nordeste, denominado Lote A (composto pelo Lote "A" e Lote "A1" com área total de 21,888 metros quadrados) e todas as construções e estruturas a serem construídas no terreno como garantia e outro empréstimo bancário com juros que foi pago este ano (2023: RMB 2,645,914,143 (equivalente a MOP 2,994,116,443), que é garantido pelas lojas e moradias para talentos no Projeto do Novo Bairro de Macau), todos os outros empréstimos bancários com juros são empréstimos bancários não garantidos.

O justo valor dos empréstimos bancários remunerados do Grupo é determinado com base numa metodologia de fluxos de caixa descontados, que aplica uma taxa de desconto que reflecte as taxas de juro de financiamento do Grupo no final do período de referência. A variação do risco de incumprimento do Grupo a 31 de Dezembro de 2024 e a 31 de Dezembro de 2023 foi avaliada como sendo mínima.

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

19. ACTIVOS COM PROPRIEDADE RESTRITA

	2024 MOP	2023 MOP
Fundos monetários (Nota)	<u>1,600,433</u>	<u>2,000,106</u>

Nota

Em 31 de Dezembro de 2024, a Companhia utilizou RMB 1,463,588 (equivalente a MOP1,600,433) (2023: RMB1,767,502 (equivalente a MOP2,000,106)) em depósitos bancários a prazo para cumprir as obrigações de recuperação de terras de dois terrenos localizados no lado leste da Heshun Road, no lado sul da Hong Kong-Macau Avenue, no lado oeste da Hengxing Street, no lado norte da Haojiang Road na Zona de Cooperação Aprofundada entre Guangdong e Macau em Hengqin e no lado norte da Hong Kong-Macau Avenue, no lado leste da Central Avenue, no lado oeste da Wanli East Road e no lado sul da Shunde East Road na Zona de Cooperação Aprofundada entre Guangdong e Macau em Hengqin, dos quais o terreno no lado sul da Xiaohengqin Mountain, no lado oeste da Fengchui Luodai Road e no lado norte de Hong Kong-Macau A Avenida Kong-Macau na Zona de Cooperação Aprofundada entre Guangdong e Macau em Hengqin foi recuperada e RMB701,796 (equivalente a MOP767,414) foram reembolsados; Outro lote de terra está solicitando uma extensão. Ao mesmo tempo, em 26 de Setembro de 2024, terras temporárias serão adicionadas no lado norte da Avenida Hong Kong-Macau, no lado leste da Avenida Central, no lado oeste da Estrada Wanli Leste e no lado sul da Estrada Shunde Leste na Zona de Cooperação Aprofundada entre Guangdong e Macau em Hengqin, e RMB394,826 (equivalente a MOP431,742) serão pagos como obrigações de recuperação de terras.

20. CLASSIFICAÇÃO DE INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os valores contábeis dos diversos instrumentos financeiros na data da demonstração consolidada da posição financeira são como segue:

Em 31 de Dezembro de 2024

Activos financeiros

	Activos financeiros mensurados ao custo amortizado MOP
Contas a receber	10,678,061
Depósitos e outros créditos	32,648,292
Caixa e seus equivalentes	<u>571,632,162</u>
Total	<u>614,958,515</u>

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

20. CLASSIFICAÇÃO DE INSTRUMENTOS FINANCEIROS (continuação)

Os valores contábeis dos diversos instrumentos financeiros na data da demonstração consolidada da posição financeira são como segue: (continuação)

Em 31 de Dezembro de 2024 (continuação)

Passivos financeiros

	Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado MOP
Empréstimos bancários com juros	16,530,645,053
Contas a pagar	945,457,500
Outras contas a pagar e despesas acumuladas	<u>200,131,802</u>
Total	<u><u>17,676,234,355</u></u>

Em 31 de Dezembro de 2023

Activos financeiros

	Activos financeiros mensurados ao custo amortizado MOP
Depósitos e outros créditos	45,203,503
Caixa e seus equivalentes	<u>282,107,248</u>
	<u><u>327,310,751</u></u>

Passivos financeiros

	Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado MOP
Empréstimos bancários com juros	16,660,167,541
Contas a pagar	1,447,239,032
Outras contas a pagar e despesas acumuladas	<u>174,176,133</u>
	<u><u>18,281,582,706</u></u>

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

21. OBJETIVOS E POLÍTICAS DE GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

Os instrumentos financeiros do Grupo incluem depósitos e outras contas a receber, saldos de depósitos bancários a prazo, contas a pagar, outras contas a pagar e despesas provisionadas e empréstimos bancários que rendem juros. Os detalhes destes instrumentos financeiros foram divulgados nas notas relevantes. Os riscos associados a esses instrumentos financeiros incluem risco de mercado (risco cambial e risco de taxa de juros), risco de crédito e risco de liquidez. As políticas sobre como reduzir esses riscos são definidas abaixo. A gerência monitora esses riscos para garantir que as medidas adequadas possam ser implementadas de maneira oportuna e eficaz.

Risco de moeda

As entidades do Grupo recebem a maior parte de duas receitas e pagam a maior parte de suas despesas em suas respectivas moedas funcionais. O risco cambial enfrentado pelo Grupo advém principalmente da compra de matérias-primas denominadas em moedas diferentes da moeda funcional da entidade do Grupo. As moedas que dão origem a esses riscos são principalmente dolares de Hong Kong e Renminbi. Os diretores da Sociedade acreditam que, uma vez que a maioria das transições do Grupo são denominadas nas respectivas moedas funcionais de entidades individuais do Grupo, os riscos cambiais enfrentados pelo grupo não são significativos.

O Grupo atualmente não possui política de hedge em moeda estrangeira. No entanto, a gerência do Grupo monitora os riscos cambiais e considerará a cobertura de riscos cambiais significativos, se necessário.

No final do período de relatório, os valores contábeis dos activos e passivos monetários do Grupo denominados em moedas estrangeiras são os seguintes:

	Activos		Passivos	
	2024	2023	2023	2023
	MOP	MOP	MOP	MOP
HKD para MOP	133,863,240	124,478,728	-	-
RMB para MOP	<u>403,768,076</u>	<u>102,119,454</u>	<u>7,289,635,738</u>	<u>10,345,175,971</u>

Dado que a taxa de câmbio entre o dólar de Hong Kong e a pataca de Macau é relativamente estável, o Grupo não espera qualquer risco cambial significativo devido às flutuações das taxas de câmbio do dólar de Hong Kong / MOP. Assim, os diretores da Sociedade consideram que a sensibilidade do Grupo ao risco às variações da taxa de câmbio entre o dólar de Hong Kong e as patacas de Macau é mínima.

O quadro seguinte detalha a sensibilidade do Grupo à apreciação e desvalorização de 5% do RMB face às patacas de Macau. 5% é a avaliação da administração de mudanças razoavelmente possíveis nas taxas de câmbio. A análise de sensibilidade ao risco cambial do Grupo no final do período de relatório é determinada com base nas mudanças que ocorreram no início do ano e permanece inalterada ao longo do ano.

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

21. OBJETIVOS E POLÍTICAS DE GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO (continuação)

Risco de moeda (continuação)

Se o renminbi se desvalorizar em relação às patacas em 5%, os seguintes números positivos indicam um aumento do lucro líquido de impostos durante o ano. Se o RMB valorizar 5% em relação às patacas de Macau, o impacto equivalente e oposto no lucro após impostos para o ano é estabelecido abaixo:

	2024 MOP	2023 MOP
RMB para MOP	<u>344,293,383</u>	<u>512,152,826</u>

A gerência acredita que, uma vez que o risco de final de ano não reflete o risco durante o ano, a análise de sensibilidade não representa o risco cambial inerente.

Riscos da taxa de juros

O risco de taxa de juros de fluxo de caixa do Grupo está principalmente relacionado a saldos de depósitos bancários, depósitos bancários a prazo fixo e empréstimos bancários que rendem juros a taxas de juros flutuantes (ver Nota 9 para saldos de depósitos bancários e Nota 18 para detalhes sobre remunerados empréstimos bancários). O Grupo atualmente não possui política de hedge de taxa de juros. No entanto, a gerência monitora o risco de taxa de juros e considerará outras medidas necessárias quando for esperado um risco significativo de taxa de juros.

O risco de taxa de juros dos passivos financeiros do Grupo é detalhado na seção de gestão de risco de liquidez desta nota.

O risco de taxa de juros de fluxo de caixa do Grupo concentra-se principalmente na flutuação da taxa de juros básica decorrente dos empréstimos bancários com juros do Grupo.

Análise sensitiva

A análise de sensibilidade definida abaixo é baseada no risco de taxa de juros de instrumentos financeiros não derivativos no final do período de relatório. Na preparação da análise de empréstimos bancários remunerados com taxas de juros flutuantes, pressupõe-se que os empréstimos bancários remunerados que não foram liquidados no final do período de relatório não foram liquidados ao longo do ano.

Ao reportar o risco de taxa de juros internamente ao pessoal-chave da administração, o pressuposto de que as taxas de juros aumentam ou caem em 50 pontos base é a avaliação da gerência das mudanças razoavelmente possíveis nas taxas de juros. Se as taxas de juros dos descobertos bancários e empréstimos bancários com taxas de juros flutuantes aumentar / diminuir em 50 pontos base e todas as outras variáveis permanecerem inalteradas, o lucro do Grupo após impostos para o ano encerrado em 31 de Dezembro de 2024 diminuirá / um aumento de aproximadamente MOP80,043,092 (2023: MOP82,209,036).

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

21. OBJETIVOS E POLÍTICAS DE GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO (continuação)

Risco de crédito

No final do período de relatório, relativamente às perdas financeiras incorridas pelo Grupo devido ao incumprimento da contraparte no cumprimento das suas obrigações, o maior risco de crédito suportado pelo Grupo advém do valor contabilístico dos correspondentes activos financeiros confirmados na demonstração da posição financeira consolidada, que são principalmente depósitos e outras contas a receber.

Portanto, os diretores da Sociedade acreditam que o Grupo não tem risco de crédito significativo e a provisão para perda de crédito esperada não é significativa.

Risco de liquidez

Em termos de gestão de risco de liquidez, o Grupo monitora e mantém um determinado nível de caixa e equivalentes de caixa considerados suficientes pela administração para fornecer capital de giro ao Grupo e reduzir o impacto das flutuações do fluxo de caixa. A gerência do Grupo acredita que o Grupo terá capital de giro suficiente para atender às suas necessidades operacionais futuras.

A tabela a seguir detalha os demais vencimentos contratuais dos passivos financeiros não derivativos do Grupo. Esta tabela foi compilada com base nos fluxos de caixa não descontados de passivos financeiros com base na primeira data em que o Grupo é obrigado a reembolsar. A data de vencimento dos passivos financeiros não derivativos é baseada na data de reembolso acordada.

A tabela inclui o fluxo de caixa de juros e principal. No entanto, sob a premissa de que o fluxo de caixa de juros é uma taxa flutuante, o valor não descontado é derivado da curva de taxas de juros contratada no final de cada período de relatório.

Em 31 de Dezembro de 2024

	A pedido ou dentro de 3 meses MOP	Dentro de 3 a 12 meses MOP	1 a 5 anos MOP	Total MOP
Contas a pagar	945,457,500	-	-	945,457,500
Outros pagamentos e despesas acumuladas	100,274,285	-	99,857,517	200,131,802
Empréstimos bancários com juros	-	-	16,530,645,053	16,530,645,053
Balanço de final de ano	<u>1,045,731,785</u>	<u>-</u>	<u>16,630,502,570</u>	<u>17,676,234,355</u>

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

21. OBJETIVOS E POLÍTICAS DE GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO (continuação)

Risco de liquidez (continuação)

Em 31 de Dezembro de 2023

	A pedido ou dentro de 3 meses MOP	Dentro de 3 a 12 meses MOP	1 a 5 anos MOP	Total MOP
Contas a pagar	1,447,239,032	-	-	1,447,239,032
Outros pagamentos e despesas acumuladas	70,128,807	-	104,047,326	174,176,133
Empréstimos bancários com juros	-	10,283,402,354	6,376,765,187	16,660,167,541
Balanço de final de ano	<u>1,517,367,839</u>	<u>10,283,402,354</u>	<u>6,480,812,513</u>	<u>18,281,582,706</u>

Gestão de capital

A política de gestão de capital do Grupo é assegurar que o Grupo continue a operar e a promover a renovação urbana de Macau através do desenvolvimento de novos bairros e da revitalização de bairros antigos. O capital de giro do Grupo provém principalmente de injeção de capital do governo, lucros acumulados e empréstimos bancários. O Grupo também afirma que contratou linhas de crédito para garantir que tenha fundos para atender às suas necessidades.

22. CAPITAL SOCIAL

	2024 MOP	2023 MOP
Ações emitadas e totalmente pagas: 10,000 (2023: 10,000) ações com o valor nominal unitário de MOP10,000	<u>100,000,000</u>	<u>100,000,000</u>

23. RESERVA LEGAL

As reserva legal são calculadas de acordo com as leis aplicáveis nas jurisdições em que a empresa e as suas subsidiárias estão domiciliadas.

A reserva legal não distribuível da Sociedade foi constituída nos termos do artigo 432º do Código Comercial de Macau. O Código Comercial de Macau exige que a Sociedade constitua uma reserva legal e transfira 10% do resultado líquido (depois de compensados os prejuízos acumulados) para a reserva legal até que esta atinja 25% do capital social.

De acordo com as disposições da Lei das Sociedades, a empresa deve reservar 10% do lucro líquido para a reserva legal de lucros. Quando o montante acumulado da reserva legal de lucros atingir mais de 50% do capital social registrado da empresa, não será necessário continuar a reservar.

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

24. TRANSIÇÕES COM ENTIDADES RELACIONADAS

Remuneração do pessoal-chave da administração do Grupo:

	2024 MOP	2023 MOP
Remuneração dos diretores	<u>3,465,000</u>	<u>3,600,000</u>

25. COMPROMETIMENTO

(a) Os compromissos de capital do Grupo em 31 de Dezembro são os seguintes:

	2024 MOP	2023 MOP
Assinado mas não fornecido - Custos de desenvolvimento	<u>533,510,545</u>	<u>3,030,146,642</u>

(b) Como locatário

O Grupo arrenda cinco (2023: nove) imóveis em regime de locação operacional por um período de um a dois anos (2023: um a dois anos). Em 31 de Dezembro, o valor total das despesas mínimas de arrendamento a pagar pelo Grupo no futuro sob arrendamentos operacionais não canceláveis é o seguinte:

	2024 MOP	2023 MOP
No 1 ano	1,677,401	4,056,249
Do 2 a 5 anos	<u>-</u>	<u>1,594,300</u>
Total	<u>1,677,401</u>	<u>5,650,549</u>

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

25. COMPROMETIMENTO (continuação)

(c) Como locador

Nas locações operacionais não canceláveis, os pagamentos mínimos futuros a receber ao abrigo das locações relevantes para as quais o Grupo celebrou contratos com os locatários são os seguintes:

	2024 MOP	2023 MOP
No 1 ano	9,448,244	-
Do 2 a 5 ano	23,361,622	-
Ano 5 e superior	<u>1,291,268</u>	<u>-</u>
Total	<u>34,101,134</u>	<u>-</u>

O Grupo arrenda as suas propriedades de investimento através de contratos de locação operacional; os prazos de locação variam geralmente entre 1 e 10 anos. Os termos dos contratos de arrendamento exigem geralmente que os inquilinos forneçam depósitos de segurança. As taxas de aluguer são ajustadas aquando da renovação dos contratos de arrendamento para ter em conta as condições do mercado de arrendamento.

26. ACTIVOS/ (PASSIVOS) POR IMPOSTOS DIFERIDOS

Passivos por impostos diferidos

	Nota	Justo valor de propriedades para investimento MOP
Em 1 de Janeiro de 2023		(299,647,849)
Incluído no lucro ou prejuízo	8	<u>73,108,845</u>
Em 31 de Dezembro de 2023 e 1 de Janeiro de 2024		(226,539,004)
Acrescido aos lucros ou perdas	8	<u>(175,805,332)</u>
Em 31 de Dezembro de 2024		<u>(402,344,336)</u>

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2024

26. **ATIVOS/ (PASSIVOS) POR IMPOSTOS DIFERIDOS (continuação)**

Activos por impostos diferidos

	Nota	Recebimentos antecipados não reconhecidos como rendimentos MOP
Em 1 de Janeiro de 2023, 31 de Dezembro de 2023 e 1 de Janeiro de 2024		-
Incluído no lucro ou prejuízo	8	<u>18,200,705</u>
Em 31 de Dezembro de 2024		<u><u>18,200,705</u></u>

27. **APPROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

As demonstrações financeiras consolidadas foram aprovadas e autorizadas para publicação pelo Conselho de Administração em 12 de Março de 2025.

VI. Conclusão

Em 2024, a Sociedade manteve-se empenhada na construção de um lar feliz para os residentes de Macau por forma a promover, de forma progressiva, os trabalhos de renovação urbana. A equipa está ciente de que a renovação urbana não tem apenas a ver com a reconstrução de edifícios, mas também com a necessidade de melhorar as funções de infraestruturas e a conveniência no bairro comunitário, a fim de permitir que os residentes possam ter um espaço de vida confortável, por esta razão a equipa de renovação urbana tem ajustado e a definido, em tempo oportuno, várias estratégias, satisfazendo, na medida do possível, as necessidades da população.

A Sociedade vai continuar a envidar esforços para desempenhar bem o seu papel de ponte e reunir o consenso de todos os sectores, contando com a cooperação de todas as entidades envolvidas, para promover, com estabilidade, os diversos trabalhos de renovação urbana.

Perspectivando o ano de 2025, que será o primeiro ano do 6.º mandato do Governo, a Sociedade irá apoiar o novo Governo da RAEM na governação de acordo com a lei, envidando todos os esforços para acelerar a renovação urbana, promover a reconstrução dos bairros antigos e revitalizar o bairro comunitário, a fim de criar um melhor ambiente de vida para a população. A Sociedade continuará a aprofundar a cooperação com os residentes e os serviços públicos, conhecer as opiniões e necessidades das partes interessadas, explorar mais modelos de cooperação, melhorar o ambiente habitacional dos residentes, de modo a tornar a renovação urbana mais sustentável, criando deste modo um ambiente habitável e dinâmico para as futuras gerações.



📍 Avenida da Praia Grande, N.o 599,
Edifício Comercial Rodrigues, 18.º Andar, Macau

☎️ +853 2888 2263

Conta Oficial
de WeChat



Conta Audiovisual
de WeChat



Instagram



Youtube

