

Macau Renovação Urbana, S.A. Relatório de Actividades de 2020



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

Índice

1	Visão geral da empresa	04
1.1	Retrospectiva das actividades do ano	08
1.2	Estrutura orgânica	10
1.3	Recursos humanos	12
1.4	Localização da empresa e serviços prestados ao público	14
2	Governança da Empresa	17
2.1	Macau Renovação Urbana, S.A	18
2.2	Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada	24
3	Construção de uma comunidade com condições ideais de vida	28
3.1	Plano de renovação urbana dos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro Iao Hon”	30
3.2	Projecto do Lote P sito nos Novos Aterros da Areia Preta	35
3.3	Projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin	38
4	Comunicação da Empresa	45
4.1	Resposta à opinião pública	46
4.2	Intercâmbios e visitas comunitárias	48
4.3	Educação e sensibilização sobre renovação urbana	49
4.4	Criação de contas nas redes sociais	50
5	Relatório financeiro	52
6	Conclusão	91

Visão geral da empresa

Macau Renovação Urbana, S.A. (adiante designada por Sociedade), organismo incumbido da renovação urbana de Macau, tem desde o início oficial da sua actividade em Maio de 2019, coordenado e promovido de uma forma ordenada e gradual os projectos de renovação dos bairros antigos. Em 2020, a Sociedade promoveu com empenho estudos sobre a renovação urbana dos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro Iao Hon”, o projecto de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no Lote P sito nos Novos Aterros da Areia Preta, bem como a concretização da construção do “Novo Bairro de Macau” em Hengqin.



Apresentação do plano do projecto de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no Lote P ao Conselho do Planeamento Urbanístico pelo Presidente do Conselho de Administração da Sociedade Lam Kam Seng (ao centro) e Administrador Wong Chung Yuen (à direita)



Assinatura do “Contrato de Cessão do Direito de utilização do Terreno Estatal para Construção” no âmbito do projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin pelos representantes de Zhuhai e Macau



Assinatura do Acordo de financiamento pelos representantes da Sociedade e do Banco da China (Sucursal de Macau)

Início e conclusão dos trabalhos de prospecção geológica-geotécnica por sondagens de pré-perfuração no âmbito do Projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin



Vice-presidente da Sociedade Leong Keng Seng (segundo à esquerda), Administrador Sheng Li (primeiro à direita) entrevistam e trocam ideias sobre a reconstrução com os residentes dos conjuntos de prédios



Retrospectiva dos trabalhos de renovação urbana do ano 2020

Janeiro

Fevereiro

Março

Abril

Junho

Setembro

Outubro

Dezembro

Final de Dezembro a Janeiro de 2021

6



Conclusão das obras realizadas nas instalações da Sociedade



Coordenadora do Gabinete para o Planeamento da Supervisão dos Activos Públicos, Chan Hoi Fan (terceira à esquerda), visita a Sociedade



Realização de entrevistas ao domicílio nos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro Iao Hon”



Representantes da Sociedade apresentam o andamento dos projectos à Assembleia Legislativa



Visita do Coordenador do Conselho de Gestão da Nova Zona de Hengqin, Yang Chuan (ao centro). Zhuhai e Macau avançam de mãos dadas com o projecto do “Bairro Novo de Macau” em Hengqin



Início em plenitude da construção no âmbito do projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin

7

1.1 Retrospectiva das actividades do ano

Em 2020, a Sociedade deu início ao estudo do primeiro projecto de renovação urbana, tendo encarregado uma equipa de estudo com vasta experiência para proceder à recolha das opiniões e sugestões dos proprietários e dos residentes dos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro Iao Hon” sobre a reconstrução dos bairros antigos, que servirão como dados fundamentais na promoção da renovação urbana. A Sociedade, através da divulgação multimédia, recolheu os contactos de mais de metade dos proprietários, tendo-os contactado para mais encontros de modo a impulsionar, de uma forma gradual, a renovação urbana por zonas dos conjuntos de prédios.

De modo a corresponder ao desenvolvimento da renovação urbana, a

Sociedade delineou de forma ordenada, em 2020, o aproveitamento dos terrenos do projecto do Lote P sito nos Novos Aterros da Areia Preta e a concepção do projecto de habitação para alojamento temporário e habitação para troca, cujo conteúdo foi detalhadamente apresentado ao Conselho de Planeamento Urbanístico e sido posteriormente aprovado pelo mesmo Conselho. Os concursos públicos para o projecto do Lote P foram sucessivamente lançados, de forma a permitir que a construção seja iniciada o mais brevemente possível após a obtenção do terreno pela Sociedade, de forma a poder alojar temporariamente as pessoas afectadas pela renovação dos bairros antigos e os anteriores compradores do edifício em construção “Pearl Horizon” poderem escolher e adquirir.

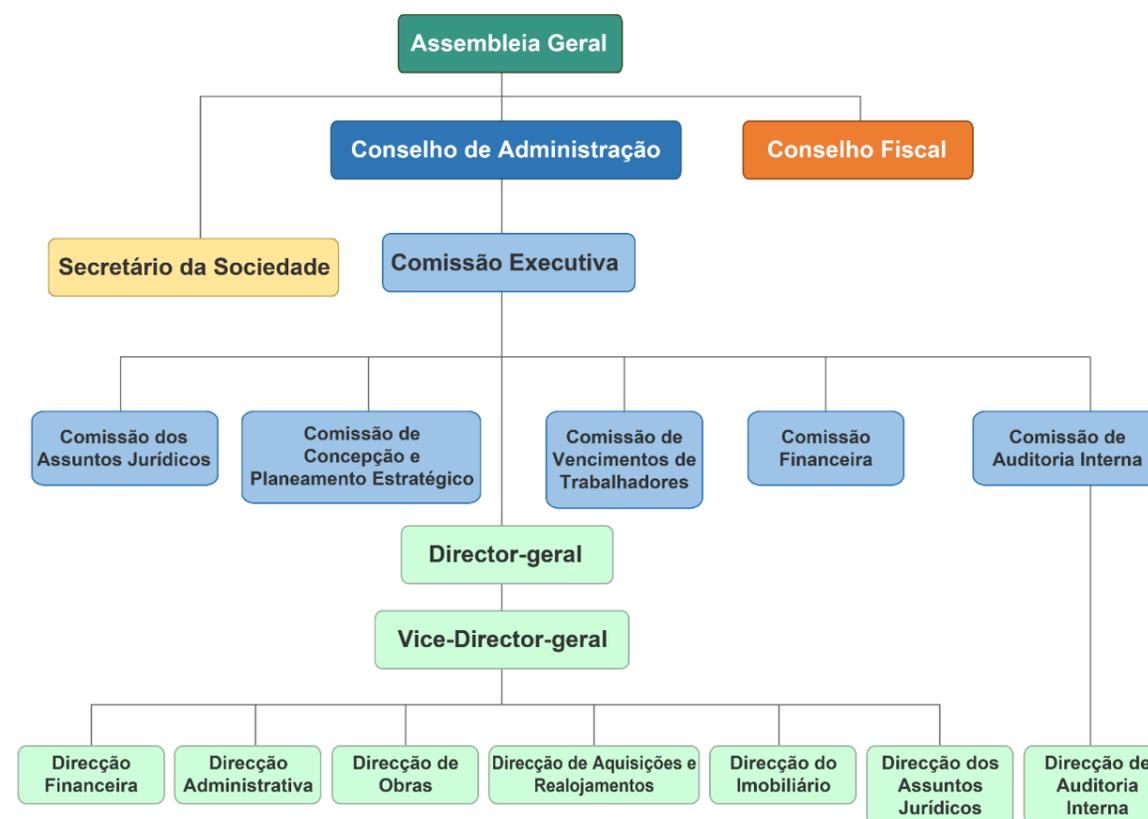
A Sociedade, em articulação com as políticas da Região Administrativa Especial de Macau (adiante designada por RAEM), está a impulsionar a concretização de um projecto cívico chave – o “Novo Bairro de Macau” em Hengqin, incluído nas “Linhas Gerais do Planeamento para o Desenvolvimento da Grande Baía Guangdong-Hong Kong-Macau”. Em Abril de 2020, os representantes de Zhuhai e Macau assinaram o “Contrato de Cessão do Direito de utilização do Terreno Estatal para Construção”. A Sociedade encarregar-se-á da construção de uma comunidade cívica multidisciplinar integrada que reunirá as funções de habitação, educação, cuidados de saúde, entre outras. A Sociedade também assinou, no mesmo mês, um acordo de cooperação com uma instituição bancária para financiar o desenvolvimento do projecto.

Para o desenvolvimento do projecto foi, seguidamente, constituída a Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada (adiante designada por Sociedade de Projecto). A concepção e o planeamento do projecto, bem como as obras de prospecção do terreno, encontram-se já concluídas e a sua construção foi plenamente iniciada no final do ano, proporcionando mais uma opção de aquisição de imóveis aos residentes de Macau.

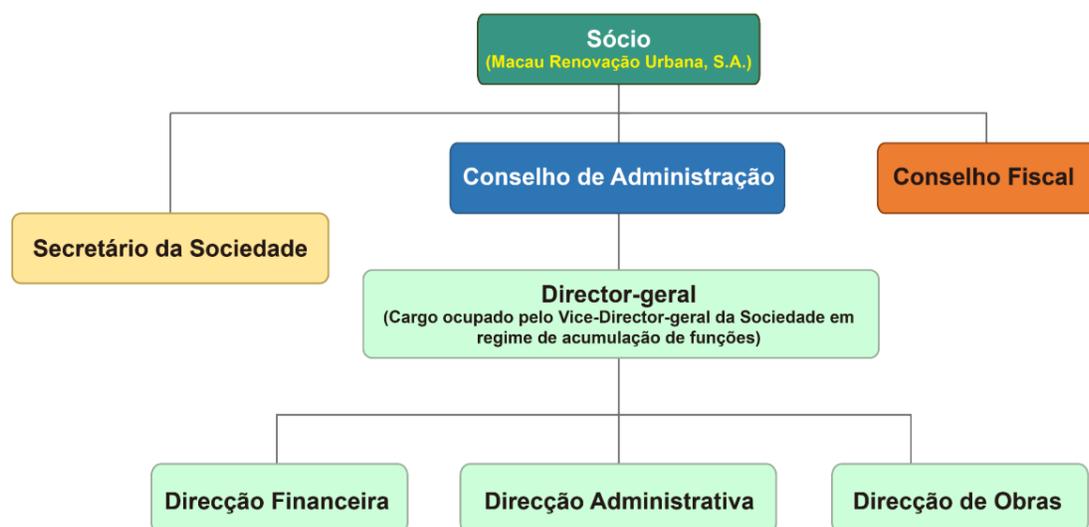
1.2 Estrutura Orgânica

A Sociedade, constituída de acordo com a lei comercial e os Estatutos da Sociedade, em 2019, é composta por diferentes profissionais e partes interessadas de vários quadrantes que avançam com os projectos desenvolvidos pela Sociedade, e supervisionam o seu funcionamento geral. Além das já constituídas Comissão Executiva, Comissão de Concepção e Planeamento Estratégico, Comissão de Vencimentos de Trabalhadores, Comissão

Financeira, Comissão de Auditoria Interna, foi também constituída a Comissão dos Assuntos Jurídicos em 2020, que providencia regularmente opiniões jurídicas e sugestões especializadas sobre o regime regulamentar da Sociedade, consulta de políticas, planeamento do desenvolvimento, implementação de projectos, entre outras.



Organograma da Sociedade



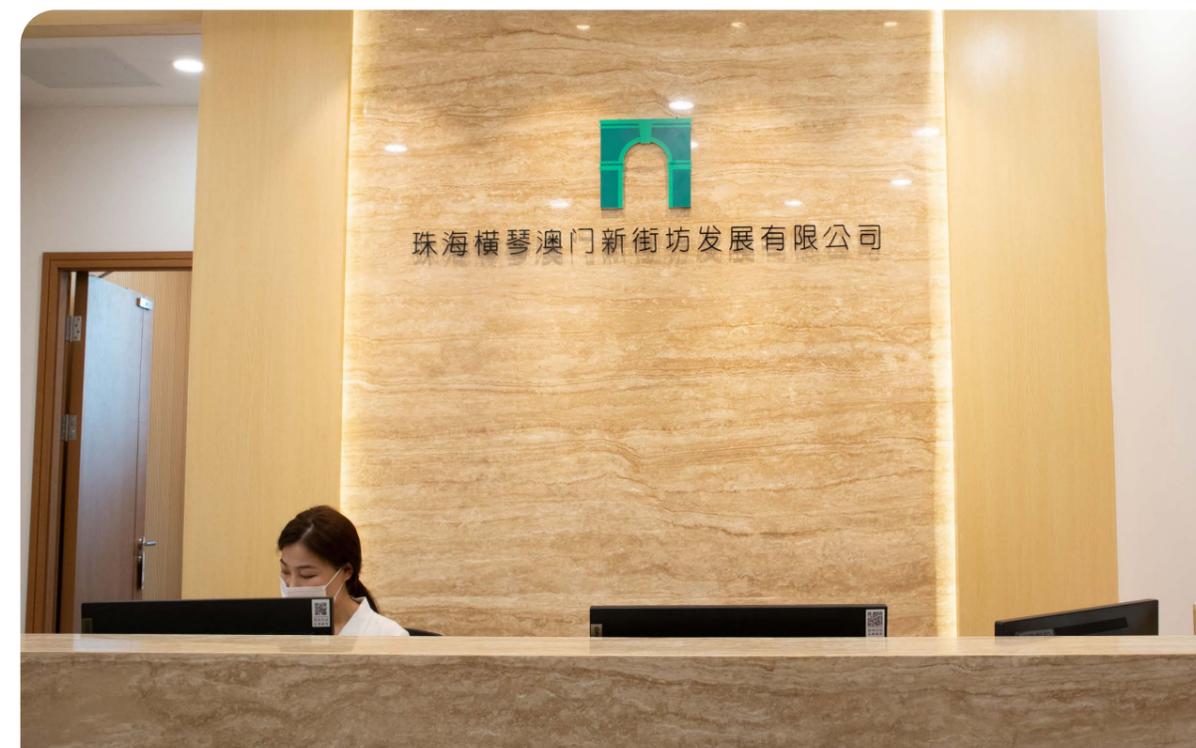
Organograma da Sociedade de Projecto

No âmbito do desenvolvimento do projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin, foi constituída a Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada no dia 25 de Março de 2020.

1.3 Recursos Humanos

De modo a aprofundar e aperfeiçoar gradualmente a sua estrutura orgânica,

a Sociedade contratou sucessivamente gestores e trabalhadores veteranos, com largos anos de experiência profissional, várias qualificações internacionais e locais, para o desempenho de variadas funções, alcançar consensos, revelar as potencialidades da equipa, realizar e impulsionar continuamente em conjunto o desenvolvimento dos projectos, de modo a conseguir, de uma forma pragmática, bons resultados.



Balcão de recepção da Sociedade de Projecto

A implementação do projecto “Novo Bairro de Macau”, irá alargar o espaço de vivência aos residentes de Macau, irá materializar a construção de um círculo de excelente qualidade de vida para os residentes de Macau que trabalhem, estudem e vivam na Grande Baía. Desde a constituição da Sociedade de

Projecto foram já integrados na sua equipa, trabalhadores com qualificações técnicas. De modo a aperfeiçoar a estrutura orgânica desta Sociedade, vão ser gradualmente procuradas mais pessoas com perfil adequado, para que a Sociedade consiga desenvolver os projectos dentro dos prazos programados.

1.4 Localização da Sociedade e serviços prestados ao público

As instalações da Sociedade localizadas na Avenida da Praia Grande, n.º 599, Edifício Comercial Rodrigues, 18.º andar, Macau, entraram em funcionamento em 2 de Janeiro de 2020. O local de trabalho virado para o público da Sociedade de Projecto está situado na Avenida Gang

Ao, n.º 88, Prédio n.º 2, 26.º andar 2608 - 2609, na Nova Zona de Hengqin da cidade de Zhuhai. Existe atendimento ao público em ambas as instalações e a qualidade dos serviços prestados ao público está continuamente a ser melhorada.





• Governança da Empresa



Reuniões internas da Sociedade

2.1 Macau Renovação Urbana, S.A.

De modo a implementar as políticas de funcionamento da Sociedade, a equipa responsável pela administração convocou e realizou, em 2020, um total de 32 reuniões de trabalho, mais concretamente 4 reuniões de Assembleia Geral, 14 reuniões do Conselho de Administração e 6 reuniões do Conselho Fiscal, a Comissão dos Assuntos

Jurídicos, a Comissão de Concepção e Planeamento Estratégico, a Comissão Financeira convocaram e realizaram 2 reuniões cada, a Comissão de Auditoria Interna e a Comissão de Vencimentos de Trabalhadores 1 reunião cada. Foram discutidas e aprovadas várias medidas do regime e projectos de trabalho nessas reuniões.

Estatísticas relativas às reuniões de trabalho da Sociedade realizadas em 2020

Reuniões	N.º de reuniões
Reuniões de Assembleia Geral	4
Reuniões do Conselho de Administração	14
Reuniões do Conselho Fiscal	6
Reuniões da Comissão dos Assuntos Jurídicos	2
Reuniões da Comissão da Concepção e Planeamento Estratégico	2
Reuniões da Comissão Financeira	2
Reuniões da Comissão de Auditoria Interna	1
Reunião da Comissão de Vencimentos de Trabalhadores	1
Total	32

Ponto de situação das reuniões de trabalho:

• Reuniões da Assembleia Geral

Foram apreciados sucessivamente os seguintes assuntos relevantes em 2020:

- ① Apreciação do investimento constituído, em nome da Macau Renovação Urbana, S.A., na zona de Hengqin da cidade de Zhuhai, da “Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada”, que se constitui como um sócio com participação no capital dessa Sociedade;
- ② Apreciação dos assuntos relativos ao financiamento do projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin;
- ③ Apreciação dos assuntos relativos ao empréstimo para o projecto do Lote P sito nos Novos Aterros da Areia Preta;
- ④ Alteração dos Estatutos da Macau Renovação Urbana, S.A.;

- ⑤ Nomeação dos membros do Conselho de Administração da Macau Renovação Urbana, S.A.;

- ⑥ Apreciação das demonstrações financeiras e das contas da Macau Renovação Urbana, S.A. relativas ao exercício de 2019, do relatório anual de actividades do Conselho de Administração e do parecer do Conselho Fiscal relativo ao mesmo exercício.

• Reuniões do Conselho de Administração

Foram apreciados sucessivamente os seguintes assuntos relevantes em 2020:

- ① Apreciação dos membros e funcionamento das comissões especializadas da Sociedade;
- ② Apreciação dos assuntos relativos à gestão e administração da

Sociedade, nomeadamente o “Código de Integridade Interno da Macau Renovação Urbana, S.A.”, o “Estatuto dos Trabalhadores da Macau Renovação Urbana, S.A.” e as instruções sobre o procedimento de aquisição de bens e serviços;

- ③ Aprovação do relatório da Sociedade referente ao exercício de 2019;
- ④ Apreciação de assuntos relativos ao projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin, nomeadamente a deliberação sobre a criação da “Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada” na zona de Hengqin da cidade de Zhuhai, apreciação dos Estatutos da “Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada”, do “Contrato de

Cessão do Direito de utilização do Terreno Estatal para Construção” no âmbito desse projecto, do plano de financiamento do projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin e do empréstimo delineado no plano de financiamento no âmbito da construção desse projecto;

- ⑤ Apreciação de assuntos relativos ao projecto do Lote P sito nos Novos Aterros da Areia Preta, designadamente, o projecto da planta de condições urbanísticas do lote, o plano de concepção, o pedido de concessão de terreno, o plano de financiamento, a elaboração do plano do projecto e adjudicação dos serviços de prospecção, entre outros;
- ⑥ Apreciação de assuntos relativos aos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro

lao Hon”, como inquéritos ao domicílio, divulgação das propostas sobre a reconstrução dos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro lao Hon” e dos bairros antigos de Macau, entre outras.

• Reuniões do Conselho Fiscal

Foram apreciados sucessivamente os seguintes assuntos relevantes em 2020:

- ① Leitura e tomada de conhecimento das actas das reuniões da Assembleia Geral e do Conselho de Administração da Sociedade;
- ② Apreciação da demonstração de resultados, balanço e demais documentos de suporte trimestrais da Sociedade;
- ③ Apreciação das demonstrações financeiras e das contas da Sociedade relativas ao exercício de 2019 bem como do relatório anual de actividades do Conselho de Administração;
- ④ Aprovação do parecer do Conselho

Fiscal relativas ao exercício de 2019 bem como a emissão de parecer sobre o regime de auditoria interna da Sociedade.

• Reuniões da Comissão dos Assuntos Jurídicos

Os membros da comissão discutiram sobre o regime de qualificação de aquisição e as regras de venda das fracções no âmbito do projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin, a reconstrução dos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro lao Hon” e o “Regime jurídico da renovação urbana”.

• Reuniões da Comissão de Concepção e Planeamento Estratégico

Os membros da comissão procederam à análise, ponderação e emissão de parecer em relação ao planeamento geral e concepção dos projectos promovidos pela Sociedade, tais como, o planeamento e concepção do projecto de habitação para

alojamento temporário e de habitação para troca no Lote P e do projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin. Por outro lado, a comissão discutiu essas questões a fundo e tomou a decisão final, envidando todos os esforços para colaborar com o início das obras.

• Reuniões da Comissão Financeira

Em 2020, os membros da comissão continuaram a supervisionar a execução de importantes rubricas orçamentais, relataram a situação financeira da Sociedade e discutiram o cronograma da construção e o orçamento do projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin, bem como negociaram com os bancos os assuntos relativos ao financiamento. A comissão discutiu amplamente os planos de viabilidade, avaliou possíveis impostos e riscos que possam advir.

Além disso, as propostas de orçamento da Sociedade e da Sociedade de Projecto para

o exercício de 2021, obtiveram o consenso unânime dos membros da comissão, tendo sido posteriormente submetidas para aprovação do Conselho de Administração.

• Reuniões da Comissão de Auditoria Interna

Sendo a Sociedade uma sociedade de capitais públicos, a criação de uma Direcção de Auditoria Interna, visa fortalecer a monitorização da gestão e o controle interno, para que esta desempenhe em pleno a sua função de supervisão, minimizando os riscos de decisão e garantindo a utilização correcta dos fundos públicos.

Em 2020, na discussão sobre assuntos de auditoria, os membros da comissão, tiveram conhecimento de que a Direcção de Auditoria Interna tinha sugerido também o reforço do controle interno no âmbito da auditoria interna tendo concluída a auditoria a 2 itens específicos e elaborado

o respectivo relatório, designadamente, o relatório de auditoria sobre a aquisição e os recursos humanos e recolhido os feedbacks e opiniões da gerência.

Ao longo do ano foram já elaborados pela Direcção de Auditoria Interna os “Regulamentos de Auditoria Interna” e o “Manual de Procedimentos de Auditoria Interna”, de modo a regulamentar o posicionamento funcional, o âmbito do trabalho, as atribuições e os direitos, o organograma, o circuito de comunicação,

entre outros procedimentos e métodos de auditoria interna dos departamentos. Os projectos de construção da Sociedade serão importantes alvos de auditoria interna durante o próximo ano.

• **Reuniões da Comissão de Vencimentos de Trabalhadores**

Os membros detiveram-se sobre a política de vencimentos e regalias bem como reviram e implementaram continuamente uma política de vencimentos integrada.



Terreno a ser utilizado para o projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin

A Sociedade é o sócio da Sociedade de Projecto. O sócio da Sociedade de Projecto tomou, no total, 5 decisões por escrito, convocou e realizou 9 reuniões do Conselho de Administração e 3 reuniões do Conselho Fiscal.

• **Decisões do Sócio**

Durante o ano o sócio da Sociedade de Projecto tomou decisões que incidiram sobre a criação da Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada, a nomeação

dos membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal (tendo sido nomeados dois novos membros para o Conselho de Administração) e a alteração do montante global do investimento e da sede social registada da Sociedade de Projecto em Hengqin.

• **Reuniões do Conselho de Administração**

O Conselho de Administração da Sociedade de Projecto apreciou o orçamento da Sociedade de Projecto relativo ao exercício de 2020, os documentos para apreciação

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

Estatísticas relativas aos trabalhos da Sociedade de Projecto realizados em 2020	
Reuniões	N.ºde Reuniões
Decisões do Sócio	5
Reuniões do Conselho de Administração	9
Reuniões do Conselho Fiscal	3
Total	17

prévia de requisitos do empreiteiro responsável pela construção do projecto “Novo Bairro de Macau”, a concepção do logotipo da Sociedade e dos artigos impressos, o “Estatuto dos Trabalhadores da Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada”, o “Regimento Interno da Sociedade de Desenvolvimento do Novo Bairro de Macau (Hengqin, Zhuhai), Limitada”, o “Regime de gestão da utilização dos carimbos da Sociedade”, o orçamento da Sociedade de Projecto para o exercício

de 2021, a proposta de adjudicação do empreiteiro principal para o projecto “Novo Bairro de Macau” e a proposta de adjudicação dos serviços de fiscalização e controle.

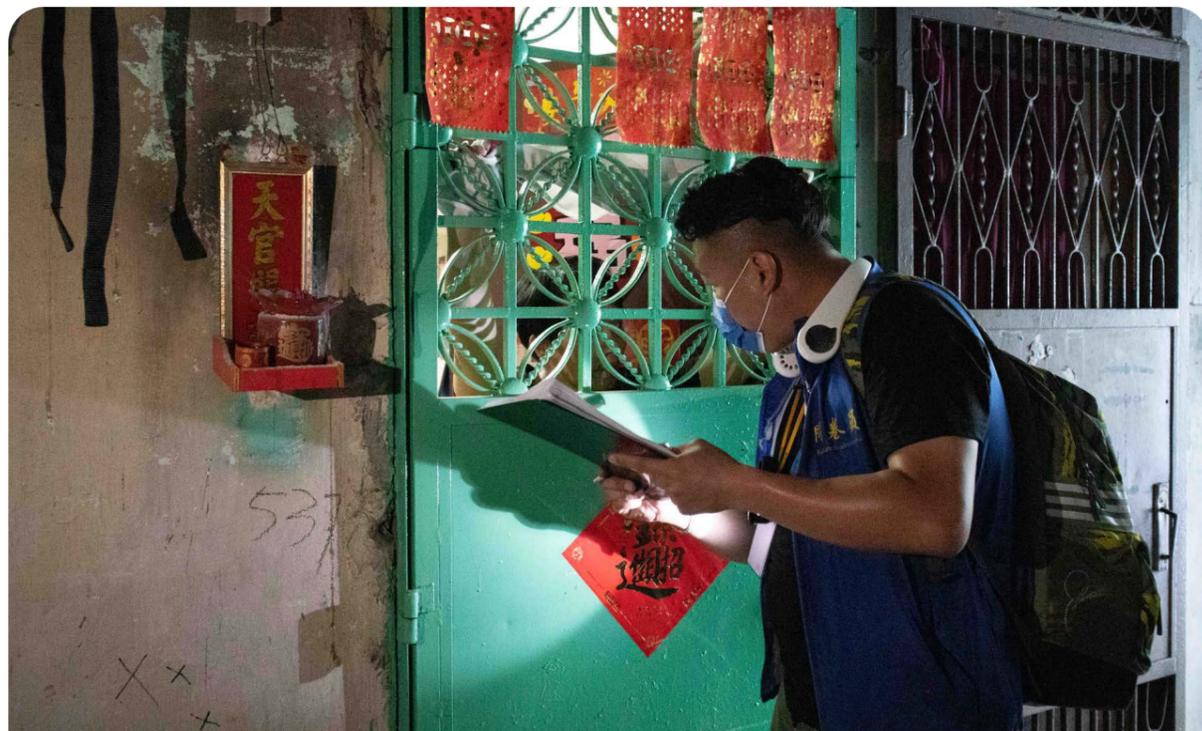
• Reuniões do Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal da Sociedade de Projecto examinou e tomou conhecimento das actas das reuniões do Conselho de Administração de 2020, discutiu a demonstração de resultados, o balanço e demais documentos de suporte da Sociedade de Projecto.

Construir uma zona comunitária com condições ideais de vida

Em 2020, a Sociedade continuou a fazer o acompanhamento dos três projectos principais, designadamente o plano da renovação urbana dos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro Iao Hon”, o projecto do Lote P sito nos Novos Aterros da Areia Preta e o projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin, de modo a melhorar o aspecto dos bairros antigos e construir um espaço de vivência com condições ideais de vida.





Recolha porta a porta de opiniões sobre a renovação urbana aos residentes dos conjuntos de prédios pelo entrevistador de inquéritos

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

• 3.1.1 Início das pesquisas e estudo

Promover continuamente o desenvolvimento da renovação urbana de Macau é uma actividade central desta Sociedade. O projecto do Bairro Iao Hon é o primeiro projecto de reconstrução por zonas em

Macau. Com vista a ter uma noção clara da situação desse bairro, a Sociedade encarregou em 2020 a Root Planning (Cooperativa do Meu Planeamento Comunitário Urbano), para levar a cabo um estudo com pesquisa de 10 meses

nos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro Iao Hon”. Os inquéritos ao domicílio foram realizados entre Junho e Agosto, tendo sido recolhidas, através de questionário, opiniões e sugestões junto dos proprietários e residentes do bairro sobre a reconstrução de bairros antigos. Deste modo, a Sociedade obteve uma visão completa da situação dos seus residentes e recolheu informações úteis que servirão de base na promoção da renovação urbana.

Os “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro Iao Hon”, alvo das entrevistas ao domicílio, estão delimitados a norte pela Rua Oito do Bairro Iao Hon, a nascente pela Avenida da Longevidade, a sul pelos Edifícios Seng Yee e Man Sau e a poente pela Estrada dos Cavaleiros. Os conjuntos de prédios compreendem os Edifícios Hong Tai, Kat Cheong, Son Lei, Heng Long, Mau Tan, Man Sau e Seng Yee, envolvendo no total mais

de 2500 fracções habitacionais e comerciais. A equipa de estudo está a organizar e a analisar os dados obtidos através dos inquéritos aos residentes e o relatório do estudo estará concluído no primeiro trimestre de 2021.

• 3.1.2 Encontro sobre a discussão dos detalhes de reconstrução

De acordo com os dados preliminares da investigação supra mencionada, apenas trinta por cento dos proprietários residem no conjunto dos prédios, um número considerável de fracções habitacionais



Residentes mostram os problemas nas instalações ao entrevistador de inquéritos



Trabalhador da Sociedade desloca-se ao domicílio para trocar ideias sobre reconstrução com um proprietário

encontra-se arrendado por longos períodos ou devolutos. De modo a entrar em contacto com mais proprietários, proceder à recolha dos respectivos meios de contacto e das suas opiniões, a Sociedade introduziu, no corrente ano, o serviço de marcação telefónica e apelou aos proprietários, através de constantes acções de divulgação, para que se desloquem pessoalmente à Sociedade com marcação prévia ou marquem previamente encontros com o pessoal da Sociedade no domicílio a fim de discutir os detalhes de reconstrução.

A troca de ideias contribuiu para que a Sociedade compreendesse de forma directa as necessidades, opiniões e pedidos dos proprietários, encontrasse potenciais problemas, providenciasse apoio atempado aos residentes que necessitam de resolver problemas relacionados com o direito de propriedade, estabelecendo-se gradualmente uma comunicação a longo prazo. Além disso, desde o lançamento da publicitação sobre a reconstrução, a Sociedade tem recebido um número considerável de contactos de proprietários que se encontram no estrangeiro, (designadamente, dos Estados Unidos da América, Canadá, Japão, Interior da China, Hong Kong, Taiwan, etc.). Estes entraram em contacto com a Sociedade por sua própria iniciativa e esperam regressar a Macau para um encontro face a face sobre os detalhes assim que acabar a pandemia.



Trabalhadores da Sociedade deslocaram-se ao bairro para trocaram impressões sobre a reconstrução com os proprietários que já se mudaram do conjunto de prédios

• 3.1.3 Visitas aos bairros antigos

Os membros do Conselho de Administração aproveitaram as festividades do Natal para visitarem os residentes e os lojistas dos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro Iao Hon”, distribuindo-lhes cumprimentos festivos. As partes trocaram impressões sobre a proporção do direito de propriedade exigida para a reconstrução de edifícios,

o planeamento comunitário, a renovação das fracções comerciais, o regime jurídico relativo à renovação urbana, entre outras matérias, esperando que as constantes visitas de campo dêem a conhecer em profundidade as aspirações dos proprietários. Enquanto isso, aproveitou-se esta oportunidade para observar os equipamentos e as instalações dos

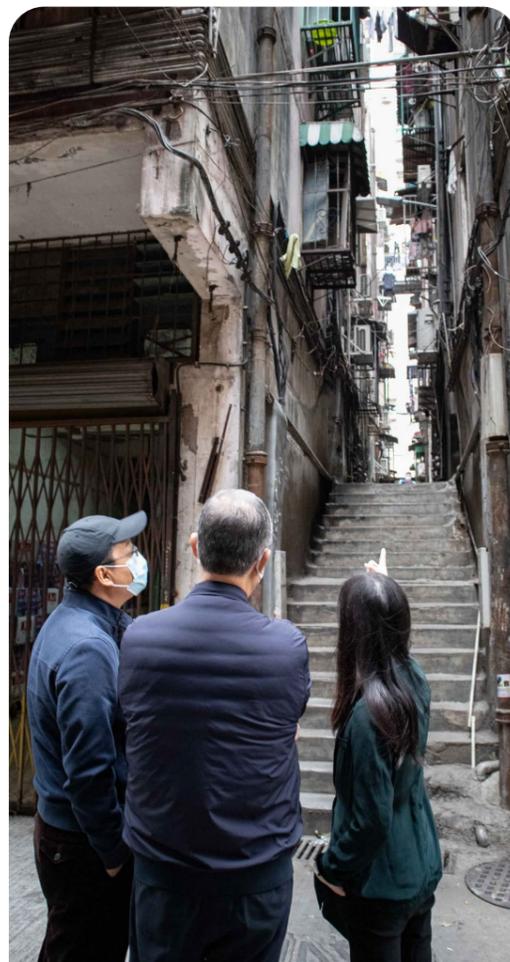
conjuntos de edifícios, equipamentos de apoio comunitário e a salubridade da área envolvente, de modo a inteirar-se do estado em que se encontra o conjunto de prédios, aperceber-se e regularizar os problemas decorrentes da renovação urbana.



Representantes da Sociedade aproveitam as festividades para visitarem os residentes e trocam impressões sobre a reconstrução



Vice-Presidente do Conselho de Administração da Sociedade Leong Keng Seng (ao centro), Administrador Sheng Li (à direita) visitam fracção comercial do conjunto de prédios



Trabalhadores da Sociedade deslocaram-se ao bairro para se inteirarem do estado do conjunto de prédios



Representantes da Sociedade apresentam o plano do projecto do Lote P ao Conselho de Planeamento Urbanístico

3.2 Projecto do Lote P sito nos Novos Aterros da Areia Preta

- 3.2.1 No âmbito do acompanhamento do planeamento e concepção do projecto de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca

Participação na reunião do Conselho do Planeamento Urbanístico

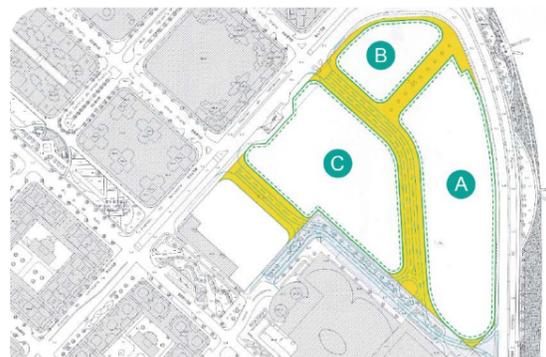
No quarto trimestre de 2019, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (adiante designada por DSSOPT) deu a conhecer ao público o

projecto da planta de condições urbanísticas para o Lote P sito nos Novos Aterros da Areia Preta (adiante designada por Lote “P”), procedeu à recolha de opiniões do público e das opiniões e sugestões emitidas pelos diversos sectores da sociedade em relação a esse projecto. A Sociedade escutou atentamente as opiniões e sugestões e ajustou o projecto de planeamento, tendo apresentado no início de 2020 o projecto

de concepção mais recente ao Conselho do Planeamento Urbanístico que obteve depois a aprovação deste Conselho.

Planeamento e Concepção

A Sociedade continuou a proceder ao planeamento do Lote P e à concepção da habitação para o alojamento temporário e da habitação para troca, planeando a construção de acordo com as condições definidas na planta de condições urbanísticas aprovada pela DSSOPT. O lote é composto por três parcelas e vias públicas, dos quais, a parcela A servirá para a construção de 6 torres de habitação para troca, cujo plano de construção tem como referência o padrão de concepção original do empreendimento Pearl Horizon. Quanto às parcelas B e C, destinam-se à construção de 8 torres de habitação para alojamento temporário para albergar temporariamente os proprietários afectados pela reconstrução durante o período da renovação urbana.



Planta de condições urbanísticas para o Lote P sito nos Novos Aterros da Areia Preta

Será instalado no empreendimento uma paragem de correspondência de autocarros, novas vias públicas, faixa viária para veículos dos Bombeiros em missão urgente de socorro, passagem superior para peões para ligar o empreendimento com os bairros vizinhos e melhorar a mobilidade na zona.

Concurso público de empreitada

O relatório de avaliação ambiental, o relatório de avaliação de “circulação do ar”, o projecto do plano de construção, o plano das fundações e estrutura da cave do projecto já foram aprovados

pela DSSOPT. Os procedimentos para o lançamento dos concursos públicos estão a ser sucessivamente tomados e prevê-se que as obras de construção do empreendimento se iniciem no primeiro semestre de 2021 e durem cerca de 3 anos e meio.

• 3.2.2 Acompanhamento da concessão do terreno do Lote P

Em Maio de 2020, a Sociedade submeteu, com dispensa de concurso público à DSSOPT, o plano de aproveitamento de terreno do Lote P como documento para o pedido da concessão do terreno nos termos do “Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana” e da “Lei de Terras”.

Enquanto isso, a Sociedade manteve contactos e uma coordenação estreita com



Lote P sito nos Novos Aterros da Areia Preta

a DSSOPT, Corpo de Bombeiros, Instituto para os Assuntos Municipais, Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental e outros organismos do Governo. A Sociedade obteve a aprovação quanto ao projecto do plano de construção acima mencionado, onde foram estabelecidas as áreas dos pódios dos edifícios, das torres e da paragem de correspondência de autocarros. Posteriormente, a Sociedade continuou a manter uma boa e estreita comunicação com a DSSOPT, estando neste momento a tratar dos restantes procedimentos da concessão do terreno.



Representantes de Zhuhai e Macau assinam o “Contrato de Cessão do Direito de utilização do Terreno Estatal para Construção” no âmbito do projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin

3.3 Projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin

A Sociedade tem implementado activamente o projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin. O terreno para a Sociedade desenvolver esse projecto foi cedido pelo Governo Municipal de Zhuhai e as obras de construção foram iniciadas em pleno no final do ano.

● 3.3.1 Cedência do terreno do projecto

Após várias negociações, os representantes de Zhuhai e Macau chegaram a acordo e assinaram por videoconferência o “Contrato de Cessão do Direito de utilização do Terreno Estatal para Construção” no dia 9 de Abril de 2020 e Macau obtém oficialmente o lote de terreno para o desenvolvimento do projecto.



Assinatura do acordo de financiamento pelos representantes da Sociedade e do Banco da China (Sucursal de Macau)

Por outro lado, a Sociedade celebrou, no mesmo dia, o acordo de financiamento com o Banco da China (Sucursal de Macau) para o desenvolvimento do projecto.

● 3.3.2 Acompanhamento do Planeamento e Concepção do Projecto

A Sociedade tem prosseguido com o planeamento da construção de uma comunidade multidisciplinar que reunirá as funções de habitação, educação e cuidados de saúde, que alargará o espaço de vida e de vivência para os residentes de Macau, criando-lhes facilidades de trabalho, educação e vida na Grande Baía.

A Sociedade iniciou, em 2020, os estudos de viabilidade do projecto, e efectuou o seu planeamento e concepção de forma ordenada. Serão construídas 27 torres de apartamentos com 19 a 26 andares de altura que providenciarão cerca de 4000 fracções com acabamentos e mais de 200 fracções para arrendamento por quadros qualificados. Em relação à tipologia das fracções, cerca de 80% do total serão de tipologia T2, com uma área de construção inferior a 90 metros quadrados e cerca de 20% do total serão de tipologia T3 com uma área de construção de cerca de 120 metros quadrados.



Equipa de engenheiros da Sociedade inspecionam o lote de terreno para o projecto



Discussão sobre o planeamento e concepção do projecto entre os trabalhadores da Sociedade

O empreendimento contemplará lojas comerciais, escola, posto de saúde, centro de dia para idosos, centro de serviços integrados de apoio à família, como também de 4000 lugares de estacionamento. A construção dos apartamentos será concluída na mesma altura que a dos equipamentos de apoio tornando-o numa comunidade de vivência multidisciplinar para satisfazer as necessidades de vida dos residentes.

• 3.3.3 Início pleno das obras

Os trabalhos de apreciação prévia dos requisitos para a empreitada principal do projecto “Novo Bairro de Macau” em

Hengqin foi iniciada no meio do ano, tendo sido realizadas entrevistas e a apreciação prévia dos requisitos às entidades candidatas a empreiteiro do projecto. O concurso público foi lançado em Novembro e o contrato com o empreiteiro principal foi assinado no final de Dezembro.

Após obter o terreno para o projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin, a Sociedade iniciou e concluiu no terceiro trimestre os trabalhos de prospecção geológica-geotécnica por sondagens de pré-perfuração, efectuando previamente



Trabalhos de prospecção geológica-geotécnica por sondagens de pré-perfuração iniciados e concluídos no terceiro trimestre no âmbito do projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin



Assinatura do contrato entre os representantes do Conselho de Administração da Sociedade de Projecto e o empreiteiro principal

3309 furos que vai permitir reduzir em cerca de um mês o tempo de execução das obras. A autorização para execução de obras de construção da empreitada principal do projecto foi obtida no final de Dezembro e as obras de construção foram iniciadas de seguida, prevendo-se a sua conclusão em 2023.

• 3.3.4 Intercâmbios e contactos entre Zhuhai e Macau

O projecto do “Novo Bairro de Macau” em Hengqin é um importante projecto cívico integrado desenvolvido conjuntamente entre Zhuhai e Macau e está incluído como um projecto-chave nas “Linhas Gerais do Planeamento para o Desenvolvimento de Grande Baía Guangdong-Hong Kong-Macau”. A Sociedade continuou a manter, ao longo do ano 2020, contactos e intercâmbios com os responsáveis do Conselho de Gestão da Nova Zona de Hengqin, dos Serviços para os Assuntos de Macau da Nova Zona de Hengqin, dos Serviços de Terras para o Planeamento da Nova Zona de Hengqin com vista à coordenação dos detalhes do projecto, à organização de visitas ao terreno e à implementação conjunta do projecto.

No empreendimento estarão disponíveis vários equipamentos cívico-sociais de apoio como posto de saúde, centro de dia para idosos, centro de serviços de apoio à família e comunidade bem como escolas, que serão entregues ao Governo da RAEM após a conclusão da sua construção. De modo a adequar melhor às necessidades operacionais futuras do Governo da RAEM, a Sociedade visitou

sucessivamente os Serviços de Saúde, o Instituto de Acção Social e a Direcção dos Serviços de Educação e Juventude, recolheu de uma forma direccionada as sugestões de planeamento e concepção desses equipamentos de apoio, vai utilizar e consolidar as respostas dos serviços como referência para ajustar adequadamente o plano de concepção.



Visita encabeçada pelo Coordenador do Conselho de Gestão da Nova Zona de Hengqin, Yang Chuan à Sociedade



Delegação da Sociedade visita o Instituto de Acção Social



Delegação da Sociedade visita os Serviços de Saúde



Delegação da Sociedade visita a Direcção dos Serviços de Educação e Juventude



• Comunicação Empresarial



O Presidente do Conselho de Administração da Sociedade Lam Kam Seng (à direita) e o Vice-Presidente do Conselho de Administração Leong Keng Seng respondem às interpelações dos deputados na Assembleia Legislativa

4.1 Resposta à opinião pública

• Interpelação dos deputados da Assembleia Legislativa

Em 2020, a Sociedade recebeu no total 14 interpelações dos deputados da Assembleia Legislativa encaminhadas pelo Governo da RAEM, das quais 3 foram interpelações orais. Os representantes da Sociedade participaram

em três reuniões plenárias da Assembleia Legislativa, respondendo a cada uma das interpelações dos deputados sobre a situação operacional da Sociedade, o planeamento dos projectos e o andamento da sua construção, entre outros. Enquanto isso, a Sociedade respondeu também a 11 interpelações escritas



O Presidente do Conselho de Administração da Sociedade Lam Kam Seng (à direita), o Vice-Presidente do Conselho de Administração Lau Veng Seng e outros representantes da Sociedade reuniram-se com a Comissão de Acompanhamento para os Assuntos das Finanças Públicas da Assembleia Legislativa

dos deputados, cujo conteúdo versou sobre o andamento dos pedidos de habitação para troca e da sua construção, a construção de habitação para alojamento temporário e a sua repartição, o plano de renovação urbana, o projecto de reconstrução dos conjuntos de prédios do Bairro Iao Hon, o ponto de situação dos pedidos e o andamento do projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin, bem como os trabalhos interdepartamentais sobre a renovação urbana, entre outros temas.

Por outro lado, os representantes da Sociedade reuniram-se com a Comissão de Acompanhamento para os Assuntos das Finanças Públicas da Assembleia Legislativa, tendo apresentado, em detalhe, o andamento do planeamento dos projectos, a situação operacional e financeira da Sociedade, entre outros aspectos, como também respondeu às perguntas dos deputados.

• Relatos de casos pelos Conselhos Consultivos de Serviços Comunitários

Ao longo do ano, a Sociedade recebeu 13 ocorrências apresentadas pelos Conselhos Consultivos de Serviços Comunitários das zonas subordinadas ao Governo da RAEM. Os Conselhos deram conhecimento da situação dos edifícios vetustos nos bairros antigos, deram opiniões e sugestões sobre o projecto de reconstrução no Iao Hon, o projecto de habitação para

alojamento temporário, o melhoramento dos equipamentos de apoio através da renovação urbana, entre outros, que servirão de referência no impulsionamento da renovação urbana, tendo a Sociedade respondido por carta a cada uma das questões.



Membros da Sociedade visitam a União Geral das Associações de Moradores de Macau

4.2 Visitas aos Bairros

Os representantes da Sociedade visitaram em 2020, diversas associações cívicas entre as quais, a Federação das Associações dos Operários de Macau, União Geral das Associações de Moradores de Macau, Associação de Promoção do Desenvolvimento de Distritos, Aliança de Povo de Instituição de Macau e Associação Geral das Mulheres de Macau, onde foram apresentadas a actividade da Sociedade e o andamento dos seus projectos, para que a comunidade tenha acesso às últimas informações sobre a renovação urbana.



Membros da Sociedade visitam a Aliança de Povo de Instituição de Macau



Membros da Sociedade visitam a Associação de Promoção do Desenvolvimento de Distritos



Membros da Sociedade visitam a Associação Geral das Mulheres de Macau



Membros da Sociedade visitam a Federação das Associações de Operários de Macau

Durante as reuniões, as partes discutiram e trocaram principalmente ideias sobre a renovação dos bairros antigos. Dado ter estado, a sociedade de Macau, desde sempre, alicerçada em associações cívicas com estreitos contactos com os residentes, a Sociedade espera que a cooperação com

essas associações facilite o processo de renovação dos bairros antigos.

4.3 Promoção e educação sobre renovação urbana

A Sociedade recorreu a uma gama completa de meios multimédia, como meio de divulgação, para que as partes interessadas e a sociedade em geral tenham um melhor entendimento dos objectivos da pesquisa e estudo, a programação e o andamento do projecto dos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro Iao Hon”. Por outro lado, a Sociedade incentivou à participação activa dos residentes dos conjuntos de prédios nessa pesquisa e estudo. Entretanto, de modo a dar a conhecer à população o seu papel na renovação urbana e incentivar à sua participação conjunta, a Sociedade colaborou com entidades públicas, serviços públicos e associações cívicas em acções de divulgação inter-departamental, que cobriram Macau inteiro.

Além dos projectos de reconstrução específicos, a Sociedade iniciou também, preliminarmente, a educação comunitária sobre a renovação urbana e partilhou os casos de sucesso de renovação urbana de vários cantos do mundo. Com vista a aumentar progressivamente o conhecimento do público sobre a renovação urbana e aprofundar a sua percepção sobre o posicionamento da Sociedade e da sua actividade principal, foi publicada, no segundo semestre, uma coluna na secção de economia do Jornal Ou Mun e adicionado uma secção de vídeo intitulada “Dedicar-se afincadamente à renovação urbana” (“心耕都更”) na plataforma multimédia do referido Jornal, onde foram divulgadas curtas-metragens e reportagens temáticas sobre a renovação urbana, que atingiram mais de 100 mil visualizações.

4.4 Criação de contas nas redes sociais

Em 2020, a Sociedade lançou um canal profissional no YouTube e uma conta no Wechat, de modo a divulgar regularmente informações sobre a renovação urbana e fornecer os detalhes dos grandes projectos através de curtas-metragens, linguagem acessível e infografias. Para que a comunidade tenha acesso às últimas tendências da renovação urbana em Macau, a Sociedade continuou a divulgar atempadamente informação por meios multimédia e em diversos canais sob o princípio da transparência elevada.



Publicidade na carroçaria de um autocarro sobre as entrevistas realizadas em domicílios nos “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro lao Hon”



Publicidade televisiva no autocarro sobre as entrevistas realizadas em domicílios



Relatório Financeiro

As demonstrações financeiras da Sociedade e da sua subsidiária ou seja, Sociedade do Projecto (adiante designada por “Grupo”) do exercício de 2020 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 de uma forma verdadeira e apropriada a situação financeira consolidada do Grupo, os resultados das operações consolidados e os fluxos de caixa consolidados, em 31 de Dezembro de 2020.

As despesas administrativas e operacionais do Grupo no exercício transacto foram, sobretudo, despesas correntes com vencimentos do pessoal, a gestão administrativa e sua exploração. Por outro lado, o Grupo opera como uma empresa comercial que pondera devidamente a utilização dos fundos bem como o seu benefício económico. A Sociedade celebra parcerias de financiamento com sociedades financeiras locais, dedicando activamente recursos no desenvolvimento do projecto do Lote P sito nos Novos Aterros da Areia Preta e do projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin.

Macau Renovação Urbana, S.A
Parecer do Conselho Fiscal

Exmos. Accionistas,

O Conselho de Administração submeteu ao Conselho Fiscal os documentos, abaixo mencionados, referentes ao exercício financeiro findo em 31 de Dezembro de 2020 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.

Foi juntamente submetido também o relatório de auditoria elaborado pelo Auditor independente da Macau Renovação Urbana, S.A., Ernest & Young – Auditores, sobre as contas acima referidas, 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 Administração reflectem de uma forma verdadeira e apropriada a situação financeira da empresa, os resultados das operações e os fluxos de caixa em 31 de Dezembro de 2020 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, mantido contactos estreitos com o Conselho de Administração e supervisionado a administração e o desenvolvimento dos negócios da empresa. O Conselho Fiscal quer desde já agradecer o pleno apoio e cooperação do Conselho de Administração.

O Conselho Fiscal confirma que as receitas e despesas mencionadas nos documentos estão bastante claras e reflectem devidamente a situação patrimonial, económica e financeira da Sociedade, após a devida análise dos documentos entregues ao Conselho Fiscal para verificação.

Macau Renovação Urbana, S.A
Parecer do Conselho Fiscal (continuação)

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 2020 e 2) Demonstrações financeiras do ano 2020.

Região Administrativa Especial de Macau, 12 de Março de 2021

Ling Hsiao Yun, Paula

Presidente

**B&D Sociedade de
Auditores
(representada por Vong
Hou Piu)**

Membro do Conselho Fiscal

Cheong Lok Tin

Membro do Conselho Fiscal

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

Relatório de Actividades do Conselho Fiscal de 2020

Exmo. Sócio,

O Conselho Fiscal, vem remeter o seu Relatório de Actividades de 2020 para apreciação do sócio Macau Renovação Urbana, S.A., de acordo com a Lei das Sociedades, os Estatutos da Sociedade e outros regulamentos, de modo a salvaguardar os legítimos direitos e interesses da Sociedade e do sócio, sob o princípio de honestidade e credibilidade.

1) As actividades do Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal cumpre escrupulosamente a Lei das Sociedades, os Estatutos da Sociedade e o disposto nos 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, escuta as decisões operacionais, o plano de investimentos, inteira-se da situação financeira da empresa e do processo produtivo, supervisiona o desempenho das funções dos administradores da Sociedade, salvaguardando os legítimos direitos e interesses da Sociedade e do sócio, contribuindo activamente para o funcionamento regular e desenvolvimento ordenado da Sociedade.

2) Opinião do Conselho Fiscal em relação à supervisão efectuada à Sociedade no exercício de 2020

(1) A Sociedade funciona dentro da lei

Esta Sociedade foi constituída de acordo com a lei em 25 de Março de 2020 para o desenvolvimento do projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin. A Sociedade funciona normalmente, é gerida ordenadamente, tem um processo de decisão que está conforme a lei. O investimento em activos fixos criou as bases para o desenvolvimento futuro da Sociedade.

(2) Situação Financeira da Sociedade

De acordo com o relatório de auditoria independente elaborado pelo contabilista do escritório de

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

Relatório de Actividades do Conselho Fiscal de 2020 (continuação)

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, de uma forma verdadeira e apropriada a situação financeira da empresa em 31 de Dezembro de 2020, os resultados das operações e os fluxos de caixa da Sociedade no período compreendido entre 25 de Março de 2020 (data do registo de estabelecimento da Sociedade) e 31 de Dezembro de 2020 e as demonstrações financeiras foram elaboradas nos termos das Normas de Contabilidade para Empresas.

O Conselho Fiscal, verificadas as finanças da Sociedade, examinados o livro dos registos contabilísticos e os documentos contabilísticos, entendeu que as demonstrações estão completas, as contas estão claras e reflectem de uma forma plena e verdadeira a situação financeira da Sociedade.

(3) Desempenho dos administradores

Os administradores da Sociedade, exerceram as suas atribuições de acordo com a Lei das Sociedades e os Estatutos da Sociedade, 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.

3) Opinião global do Conselho Fiscal sobre a situação da Sociedade em 2020

O Conselho Fiscal tem acompanhado de perto a exploração e o funcionamento da Sociedade desde o início da sua actividade, tendo realizado diversas reuniões conjuntas e mantido um contacto estreito com o Conselho de Administração, supervisionado a gestão e o funcionamento da Sociedade nos termos da lei. O Conselho Fiscal agradece o pleno apoio e cooperação do Conselho de Administração. O Conselho Fiscal, após a devida apreciação da documentação entregue, confirma que os documentos reflectem claramente a situação patrimonial, económica e financeira da Sociedade.

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

Relatório de Actividades do Conselho Fiscal de 2020 (continuação)

Assim, o Conselho Fiscal propõe ao sócio que sejam aprovados o Relatório do Conselho de Administração de 2020 e as demonstrações financeiras do ano 2020 submetidos pelo Conselho de Administração.

4) Plano de trabalhos do Conselho Fiscal para o ano 2021

O Conselho Fiscal continuará a cumprir fielmente, em 2021, os seus deveres de acordo com a Lei das Sociedades, os Estatutos da Sociedade, e demais diplomas legais, promovendo o desenvolvimento ordenado e saudável da Sociedade.

Ling Hsiao Yun, Paula

Cheong Lok Tin

Vong Hou Piu

Presidente do Conselho Fiscal

Supervisor

Supervisor escolhido pelos
Trabalhadores

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

12 de Março de 2021

**Macau Renovação Urbana, S.A.
Relatório de auditor independente**

Para os accionistas da Macau Renovação Urbana, S.A.,
(Sociedade Anónima, constituída e registada em Macau)

Procedemos à auditoria das demonstrações financeiras consolidadas anexas, da página 61 à 89, da Macau Renovação Urbana, S.A. (vossa Sociedade) e da Sociedade subsidiária (vosso Grupo) compostas pelo balanço consolidado à data de 31 de Dezembro de 2020, demonstração de resultados consolidada, outras demonstrações do rendimento integral, demonstração de alterações no capital próprio consolidada e a demonstração de fluxos de caixa consolidada, referentes à mesma data, assim como um resumo das políticas contabilísticas relevantes e outras notas explicativas.

Responsabilidade da gerência pelas demonstrações financeiras consolidadas

A gerência é responsável pela preparação de demonstrações financeiras consolidadas que dêem uma imagem verdadeira e apropriada de acordo com as “Normas de Relato Financeiro”, aprovadas pelo Despacho n.º 44/2020 do Secretário para a Economia e Finanças da Região Administrativa Especial de Macau (Normas de Relato Financeiro de Macau), e pelos julgamentos sobre o controlo interno adequado para a preparação de demonstrações financeiras consolidadas isentas de distorções materiais, devido a fraude ou erros.

Responsabilidade do auditor

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

A auditoria foi levada a cabo de acordo com as Normas de Auditoria e as Normas Técnicas de Auditoria da Região Administrativa Especial de Macau. Estas normas exigem que o auditor cumpra com os requisitos de deontologia profissional, bem como planeie e realize a auditoria de modo a assegurar, com razoabilidade, que as demonstrações financeiras consolidadas se encontrem livres de distorções materiais.

Uma auditoria envolve a realização de procedimentos apropriados destinados à obtenção de provas de

Macau Renovação Urbana, S.A.
Relatório de auditor independente (continuação)

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

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

Opinião de auditoria

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas fornecem uma visão verdadeira e apropriada da posição financeira do vosso Grupo, à data de 31 de Dezembro de 2020 bem como os resultados das operações consolidadas e dos fluxos de caixa consolidados relativos à mesma data, nos termos das Normas de Relato Financeiro de Macau.

Bao, King To (Contabilista Habilitado a Exercer a Profissão)

Ernest & Young - Auditores

Contabilista Habilitado a Exercer a Profissão

Macau, 12 de Março de 2021

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DE RESULTADOS

PARA O ANO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

	Notas	2020 MOP	De 17 de Maio de 2019 ("Data de incorporação") a 31 de Dezembro de 2019 ("Período anterior") MOP
Réditos	5	-	-
Outros rendimentos	5	1,855,603	976,600
Despesas de gestão geral		(20,589,514)	(2,416,532)
Perda de câmbio líquida	6	(495,067,668)	-
Resultados antes de impostos	6	(513,801,579)	(1,439,932)
Imposto sobre o rendimento	7	-	-
Resultados depois de impostos		(513,801,579)	(1,439,932)
Outros rendimento integral: Diferenças cambiais nas demonstrações financeiras de empresas estrangeiras		494,985,283	-
Resultado líquido do exercício		(18,816,296)	(1,439,932)

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DA POSIÇÃO FINANCEIRA

31 DE DEZEMBRO DE 2020

	Notas	2020 MOP	2019 MOP
ATIVOS NÃO CORRENTES			
Ativos fixos	9	10,249,514	4,379,524
Propriedade em desenvolvimento	11	7,021,418,024	-
Total ativos não correntes		7,031,667,538	4,379,524
ATIVOS CORRENTES			
Pagamentos antecipados, depósitos e outras contas a receber	10	3,499,107	1,328,469
Caixa e seus equivalentes	8	89,776,574	95,199,971
Total ativos correntes		93,275,681	96,528,440
PASSIVOS CORRENTES			
Contas a pagar	13	33,432,720	2,339,352
Outras contas a pagar e despesas acumuladas	12	48,608,186	8,544
Total passivos correntes		82,040,906	2,347,896
PASSIVOS NÃO CORRENTES			
Empréstimos bancários com juros	14	6,963,158,541	-
Total passivos não correntes		6,963,158,541	-
Ativo corrente líquido		11,234,775	94,180,544
Total de ativos líquidos		79,743,772	98,560,068
CAPITAL PRÓPRIO			
Capital social	16	100,000,000	100,000,000
Reservas cambiais		494,985,283	-
Perda acumulada		(515,241,511)	(1,439,932)
Total do capital próprio		79,743,772	98,560,068

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

PARA O ANO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

	Nota	Capital social MOP	Reserva cambiais MOP	Perda acumulada MOP	Total do capital próprio MOP
Emissão de ações na data de incorporação	16	100,000,000	-	-	100,000,000
Resultados depois de impostos		-	-	(1,439,932)	(1,439,932)
Em 31 de Dezembro de 2019 e 1 de Janeiro de 2020		100,000,000	-	(1,439,932)	98,560,068
Resultados depois de impostos		-	-	(513,801,579)	(513,801,579)
Outro rendimento integral		-	494,985,283	-	494,985,283
Em 31 de Dezembro de 2020		100,000,000	494,985,283	(515,241,511)	79,743,772

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DE FLUXOS DE CAIXA

PARA O ANO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

	Notas	2020 MOP	Período anterior MOP
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Resultados antes de impostos		(513,801,579)	(1,439,932)
Faça ajustes ao seguinte:			
Depreciação	9	1,721,460	7,314
Custos de financiamento		167,087,351	-
Perda líquida de câmbio não realizada		495,067,668	-
Rendas de juros	5	(1,578,635)	(976,600)
		148,496,265	(2,409,218)
Aumento de pagamentos antecipados, depósitos e outras contas a receber		(2,262,434)	(1,083,969)
Aumento de propriedades em desenvolvimento		(6,519,877,899)	-
Aumento de contas a pagar		31,093,368	2,339,352
Aumento de outras contas a pagar e despesas acumuladas		2,747,225	8,544
		(6,339,803,475)	(1,145,291)
Juros recebidos		1,670,431	732,100
Caixa líquida das atividades operacionais		(6,338,133,044)	(413,191)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Acquisição de ativos fixos	9	(7,600,348)	(4,386,838)
Caixa líquida das atividades de investimentos		(7,600,348)	(4,386,838)

continuação /...

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO (continuação)

PARA O ANO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

	Notas	2020 MOP	Período anterior MOP
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Capital recebido	16	-	100,000,000
Novos empréstimos bancários com juros		6,461,536,031	-
Custos de financiamento bancário		(7,513,342)	-
Juros pagos		(113,721,592)	-
Caixa líquida das atividades de financiamento		6,340,301,097	100,000,000
Aumento (diminuição) líquido de caixa e seus equivalentes		(5,432,295)	95,199,971
Diferença de câmbios		8,898	-
Caixa e seus equivalentes no início do período		95,199,971	-
Caixa e seus equivalentes no fim do período		89,776,574	95,199,971
ANÁLISE DO SALDO DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES			
Dinheiro e depósitos bancários	8	20,379,879	9,740,506
Depósito the curto prazo	8	69,396,695	85,459,465
		89,776,574	95,199,971

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

31 DE DEZEMBRO DE 2020

1. NOTA INTRODUTÓRIA

A Macau Renovação Urbana, S.A. (a Sociedade) é uma sociedade de responsabilidade limitada 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 principais 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.

Em 25 de Março de 2020, o Grupo 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. O acionista controlador da Sociedade é o governo da Região Administrativa Especial de Macau.

A situação das subsidiária da Sociedade é a seguinte:

Nome da empresa	Sede	Capital registrada	Taxa de participação (%)		Natureza da atividade
			2020	2019	
SOCIEDADE DE DESENVOLVIMENTO DO NOVO BAIRRO DE MACAU (HENGQIN, ZHUHAI), LIMITADA	Hengqin	RMB 5,800,000,000	100	-	Desenvolvimento e construção

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 desta demonstração financeira consolidada, o custo histórico é usado como base de mensuração. Salvo indicação em contrário, as demonstrações financeiras consolidadas são expressas em patacas com arredondamento ao dígito mais próximo.

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2020

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 ativos, 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 ativos 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 ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E DIVULGAÇÕES

De acordo com o Despacho do Secretário para a Economia e Finanças n.º 44/2020, as Normas de Relato Financeiro recentemente revistas ("Novas Normas de Relato Financeiro") aprovadas pela Região Administrativa Especial de Macau entrarão em vigor em 28 de março de 2020, e terão entrado em vigor a partir dessa data substituí as Normas de Relato Financeiro aprovadas pelo Regulamento Administrativo n.º 25/2005.

As demonstrações financeiras consolidadas do Grupo adotaram as seguintes novas Normas de Relatos Financeiros de Macau este ano:

Estrutura conceitual de relatório

IAS 1	Apresentação de demonstrações financeiras
IAS 2	Inventários
IAS 7	Demonstrações de Fluxos de Caixa
IAS 8	Políticas Contabilísticas, Alterações nas Estimativas Contabilísticas e Erros
IAS 10	Acontecimentos Após a Data do Balanço
IAS 12	Impostos sobre o Rendimento
IAS 16	Ativos Fixos Tangíveis
IAS 17	Locações
IAS 19	Benefícios dos Empregados
IAS 20	Contabilização dos Subsídios do Governo e Divulgação de Apoios do Governo
IAS 21	Os Efeitos de Alterações nas Taxas de Câmbio
IAS 23	Capitalização de Empréstimos Obtidos
IAS 24	Transacções com Partes Relacionadas
IAS 26	Contabilização e Relato dos Planos de Benefícios de Reforma
IAS 27	Demonstrações Financeiras Consolidadas e Separadas
IAS 28	Investimentos em Associadas
IAS 29	Relato Financeiro em Economias Hiperinflacionárias
IAS 32	Instrumentos Financeiros: Divulgação e Apresentação
IAS 33	Resultados por Acção
IAS 34	Relato Financeiro Intercalar
IAS 36	Imparidade de Ativos
IAS 37	Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes
IAS 38	Ativos Intangíveis
IAS 39	Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2020

IAS 40	Propriedades de Investimento
IAS 41	Agricultura
IFRS 1	Adopção pela primeira vez das normas internacionais de relato financeiro
IFRS 2	Pagamento com Base em Acções
IFRS 3	Concentrações de actividades empresariais
IFRS 4	Contratos de Seguro
IFRS 5	Ativos nao correntes detidos para venda e unidades operacionais descontinuadas
IFRS 6	Exploração e Avaliação de Recursos Minerais
IFRS 7	Instrumentos Financeiros: Divulgação de Informações
IFRS 8	Segmentos operacionais
IFRS 9	Instrumentos Financeiros
IFRS 10	Consolidação
IFRS 11	Acordos conjuntos
IFRS 12	Divulgação de Participações em Outras Entidades
IFRS 13	Mensuração do Justo Valor
IFRS 14	Conta contralada diferida
IFRS 15	Rédito de contratos com clientes
IFRIC* 1	Alterações em Retirada de Serviço, Restauração e Passivos Semelhantes
IFRIC 2	Acções dos Membros em Entidades Cooperativas e Instrumentos Semelhantes
IFRIC 4	Determinar se um Acordo contem uma Locação
IFRIC 5	Direitos a Interesses resultantes de Fundos
IFRIC 6	de Descomissionamento, Restauração e Reabilitação Ambiental
IFRIC 6	Passivos decorrentes da participação em mercados específicos
IFRIC 7	– Resíduos de equipamento eléctrico e electrónico
IFRIC 7	Que aplica a abordagem de reexpressão prevista na IAS 29
IFRIC 10	– Relato Financeiro em Economias Hiperinflacionárias
IFRIC 12	Relato Financeiro Intercalar e Imparidade
IFRIC 14	Acordos de Concessão de Serviços
IFRIC 16	IAS 19 – O Limite Sobre Um Ativo de Benefícios Definidos
IFRIC 17	, Requisitos de Financiamento Mínimo e Respetiva Interação
IFRIC 19	Coberturas de um Investimento Líquido numa Unidade Operacional Estrangeira
IFRIC 20	Distribuições aos Proprietários de Ativos que Não São Caixa
IFRIC 21	Extinção de passivos financeiros através de instrumentos de capital próprio
SIC** 7	Custos de descobertura na fase de produção de uma mina e céu aberto
SIC 10	Taxas
SIC 15	Introdução do Euro
SIC 25	Apoio do Governo – Sem Relação Especifica com Actividades Operacionais
SIC 27	Locações Operacionais – Incentivos
SIC 29	Impostos sobre o Rendimento – Alterações na Situação Fiscal de uma Empresa
SIC 32	Avaliação da Substância de Transacções que Envolvam a Forma Legal de uma Locação
	Divulgações – Acordos de Concessão de Serviços
	Ativos Intangíveis – Custos com Web Sites

* International Financial Reporting Interpretations committee

** Standard Interpretations Committee

Dado que o Grupo se encontra na fase inicial de constituição, a adoção das normas novas e revistas acima não teve um impacto financeiro significativo nestas demonstrações financeiras.

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2020

2.3 CONSOLIDAÇÃO

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Sociedade e da sua subsidiária 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 controlo 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 controlo é transferido para o grupo e não serão incluídas na incorporação no dia em que o controlo do Grupo cessa.

Combinação de negócios sob controlo comum

A contabilidade de consolidação será aplicada na incorporação de sociedades sob controlo comum. O princípio da contabilidade de fusões é fundir empresas sob controlo 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 controlo 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 ativos 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.

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 ativos líquidos da controlada em questão são reconhecidos no capital próprio. O ganho ou perda na venda de patrimônio para participações de não controladores também precisa ser reconhecido no capital próprio.

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2020

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 ativos 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 ativos 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 ativos não financeiros

Os ativos 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 ativos 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 ativos financeiros do Grupo mensurados ao custo amortizado (incluindo caixa e saldos bancários, contas a receber de clientes, investimentos ao custo amortizado, ativos financeiros incluídos em pagamentos antecipados, depósitos e outras contas a receber). A perda é reconhecida como uma provisão para perdas.

Os ativos 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.

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 ativos 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.

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2020

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 ativos 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 econômicas 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.

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.

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2020

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 ativos 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.

Política de baixa

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

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

Ativos e passivos financeiros

O Grupo divide seus ativos financeiros nas seguintes categorias: ativos financeiros que são registrados ao custo amortizado, justo valor por meio do resultado e justo valor por meio de outros resultados abrangentes. A classificação dos ativos financeiros é baseada no modelo de negócios de gestão de ativos financeiros e suas características contratuais de fluxo de caixa. A gerência determinará a classificação dos ativos financeiros no momento do reconhecimento inicial.

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 controle ou controle 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

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2020

(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 RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2020

Ativos fixos

Os ativos tangíveis são registados ao custo de aquisição líquido das respetivas depreciações e de perdas de imparidade acumuladas.

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 ativos existentes provavelmente fluirão para a entidade, os gastos subsequentes relacionados aos ativos 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 ativos 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 ativos 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 ativos 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.

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 ativos 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.

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2020

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.

Propriedade em desenvolvimento

Propriedades em desenvolvimento incluem arrendamento e direito de uso da terra, despesas de incorporação imobiliária e custos de empréstimos capitalizados, e são apresentadas pelo menor valor entre o custo e o valor líquido realizável.

Custo de empréstimo

Os custos de empréstimos diretamente usados para a aquisição, construção ou produção de ativos elegíveis (ou seja, ativos 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 ativos. 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 ativos 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 (ativos) 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.

Ativos 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.

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2020

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 ativos 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.

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 ativos 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 ativos 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 ativos sejam recuperados ou os passivos sejam recuperados de acordo com as disposições do imposto lei, e refletem a recuperação esperada de ativos ou passivos na data do balanço.

O Grupo revisa o valor contabilístico dos ativos 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 ativos 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.

Reconhecimento de receitaRendimentos 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 RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2020

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 ativos arrendados pelo Grupo sob arrendamentos operacionais são listados como ativos 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 ativos 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.

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 ativos 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 subsidiárias 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 ativos relevantes ou lucros e perdas correntes, quando incorridos.

Benefícios de demissão

Se o Grupo fornecer benefícios de demissão a empregados, as responsabilidades de compensação de empregados decorrentes de benefícios de demissão devem ser reconhecidas logo nos dois seguintes, e devem ser incluídos nos lucros e perdas correntes: quando a empresa não puder retirar unilateralmente os benefícios de demissão fornecidos pelo extinção do plano de relações laborais

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2020

ou proposta de redução; Quando a empresa comprovar os custos ou despesas decorrentes da reorganização com o pagamento de benefícios de demissão.

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.

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2020

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, ativos 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 ativos ou passivos que serão afetados no futuro.

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 ativos e passivos em períodos contabilísticos futuros.

A vida útil e a depreciação de ativos fixos

Os ativos fixos são depreciados linearmente dentro da vida útil estimada após considerar o seu valor residual. A gerência revisa regularmente a vida útil estimada dos ativos para determinar o valor das despesas de depreciação a serem registradas em cada período de relatório. A vida útil estimada é determinada pela empresa com base na experiência anterior com ativos semelhantes e combinada com as mudanças tecnológicas esperadas. Se a estimativa anterior mudar significativamente, a despesa de depreciação será ajustada no período futuro.

5. RÉDITO

O Grupo não registrou nenhum rendimento operacional durante o ano.

	2020 MOP	Período anterior MOP
Outros rendimentos		
Rendimentos de juros	1,578,635	976,600
Outros	276,968	-
	<u>1,855,603</u>	<u>976,600</u>

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2020

6. RESULTADOS ANTES DE IMPOSTOS

O prejuízo do Grupo antes de impostos é obtido após a dedução dos seguintes itens:

	Nota	2020 MOP	Período anterior MOP
Custos pessoais:			
Salário		7,502,101	627,150
Fundo de previdência		209,586	-
Fundo da segurança social e outros custos de pessoal		1,749,599	1,740
		<u>9,461,286</u>	<u>628,890</u>
Depreciação	9	1,721,460	7,314
Pagamentos mínimos de arrendamento para despesas de arrendamento operacional		1,448,293	386,668
Perda de câmbio líquida(Nota)		<u>495,067,668</u>	<u>-</u>

Nota: Este item é a perda cambial não realizada resultante da conversão dos empréstimos bancários com juros no final do período de RMB 5,657,474,884 (equivalente a MOP: 6,943,984,673).

MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2020

7. IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO

O imposto complementar sobre o rendimento em Macau é constituído à taxa de 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% (2019: 25%). Uma vez que o Grupo registou prejuízos fiscais durante o período em curso, não foram contabilizados quaisquer encargos com impostos sobre o rendimento.

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:

	2020 MOP	Período anterior MOP
Prejuízo antes de impostos	(513,801,579)	(1,439,932)
Prejuízo fiscal calculado a uma taxa de imposto de 12%	(61,656,189)	(172,792)
Prejuízos fiscais não reconhecidos	<u>61,656,189</u>	<u>172,792</u>
Total de impostos em resultados	<u>-</u>	<u>-</u>

O Grupo não reconheceu o imposto de renda diferido ativo referente ao prejuízo antes dos impostos da empresa-mãe e suas subsidiárias de MOP 513,801,579 (período anterior: MOP 1,439,932) no exercício em curso, razão pela qual os diretores entendem que, em termos de imposto relevante jurisdições e entidades. No curto prazo, é improvável que haja lucro tributável disponível para compensar os prejuízos fiscais relevantes.

8. CAIXA E SEUS EQUIVALENTES

	2020 MOP	2019 MOP
Caixa e seus equivalentes		
Dinheiro e depósitos bancários	20,379,879	9,740,506
Depósito de curto prazo	<u>69,396,695</u>	<u>85,459,465</u>
	<u>89,776,574</u>	<u>95,199,971</u>

O prazo dos depósitos de curto prazo varia de um a três meses, dependendo das necessidades imediatas de caixa do Grupo, e vence juros com base nas taxas de depósito de curto prazo relevantes.

Em 31 de Dezembro de 2020, não há depósito de garantia para depósitos bancários do Grupo (2019: zero), o Grupo não tem caixa e seus equivalentes com propriedade restrita (2019: zero).

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2020

9. ATIVOS FIXOS

Em 31 de Dezembro de 2020

	Decoração de locação MOP	Moveis e equipamentos MOP	Outros MOP	Total MOP
CUSTO DE AQUISIÇÃO				
Abertura	3,972,785	371,113	42,940	4,386,838
Aumento	2,777,933	758,908	4,063,507	7,600,348
Diferenças de conversão	-	-	-	-
Fecho	<u>6,750,718</u>	<u>1,130,021</u>	<u>4,106,447</u>	<u>11,987,186</u>
DEPRECIAÇÕES ACUMULADAS				
Depreciações	916,900	204,190	609,268	1,721,460
Diferenças de conversão	-	-	-	8,898
Fecho	<u>916,900</u>	<u>210,993</u>	<u>609,779</u>	<u>1,737,672</u>
VALOR DO LIVRO				
Fecho	<u>5,833,818</u>	<u>919,028</u>	<u>3,496,668</u>	<u>10,249,514</u>
Abertura	<u>3,972,785</u>	<u>364,310</u>	<u>42,429</u>	<u>4,379,524</u>
Em 31 de Dezembro de 2019				
	Decoração de locação MOP	Mobília e equipamento MOP	Outros MOP	Total MOP
CUSTO DE AQUISIÇÃO				
Data de incorporação	-	-	-	-
Aumento	3,972,785	371,113	42,940	4,386,838
Fecho	<u>3,972,785</u>	<u>371,113</u>	<u>42,940</u>	<u>4,386,838</u>
DEPRECIAÇÕES ACUMULADAS				
Data de incorporação	-	-	-	-
Depreciações	-	6,803	511	7,314
Fecho	<u>-</u>	<u>6,803</u>	<u>511</u>	<u>7,314</u>
VALOR DO LIVRO				
Fecho	<u>3,972,785</u>	<u>364,310</u>	<u>42,429</u>	<u>4,379,524</u>

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2020

10. PAGAMENTOS ANTECIPADOS, DEPÓSITOS E OUTRAS CONTAS A RECEBER

	2020 MOP	2019 MOP
Depósito e pagamentos antecipados	573,800	1,083,969
Juros a receber	152,704	244,500
Outros	<u>2,772,603</u>	<u>-</u>
	<u>3,499,107</u>	<u>1,328,469</u>

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

11. PROPRIEDADES EM DESENVOLVIMENTO

Em 31 de Dezembro de 2020, a análise das propriedades em desenvolvimento é a seguinte:

	Custo MOP
Data de incorporação	
Em 31 de Dezembro de 2019 e	-
1 de Janeiro de 2020	
Aumento	<u>7,021,418,024</u>
Em 31 de Dezembro de 2020	<u>7,021,418,024</u>

O montante inclui juros acumulados capitalizados e outros custos de empréstimos no valor de MOP 167,084,809 (2019: zero).

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2020

12. OUTRAS CONTAS A PAGAR E PROVISÕES

	2020	2019
	MOP	MOP
Juros a pagar	45,852,416	
Provisões	1,858,868	8,544
Outros	896,902	-
	<u>48,608,186</u>	<u>8,544</u>

Outras contas a pagar não têm juros e tem vencimento médio de 3 meses (2019: 3 meses).

13. CONTAS A PAGAR

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

14. EMPRÉSTIMOS BANCÁRIOS COM JUROS

	2020	2019
	MOP	MOP
Valor contabilístico reembolsável: (Nota)		
Dentro de 1 ano ou a pedido	-	-
Dentro de 2 anos	-	-
3 anos a 5 anos		
(incluindo a primeiro e os últimos 2 anos)	6,963,158,541	-
Mais de 5 anos	-	-
	<u>6,963,158,541</u>	-
Valores listados no passivo corrente	-	-
Valores listados no passivo não corrente	<u>6,963,158,541</u>	-

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

Em 31 de Dezembro de 2020, o empréstimo bancário com juros era de MOP 19.173.868 (2019: zero), calculado a taxa de juro básica menos 3% ao ano. Os restantes empréstimos bancários com juros são de RMB 5,657,474,884 (equivalente a MOP 6,943,984,673) (2019: zero), com juros de 3,45% ao ano. Em 31 de Dezembro de 2020, a taxa de juros anual efetiva dos empréstimos (que também é equivalente a taxa de juros anual do contrato) varia de 2,25% a 3,45%. Os empréstimos mencionadas acima são todos empréstimos bancários sem garantia.

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2020

15. 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, valores devidos a partes relacionadas, 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 ativos e passivos monetários do Grupo denominados em moedas estrangeiras são os seguintes:

	Ativos		Passivos	
	2020	2019	2020	2019
	MOP	MOP	MOP	MOP
HKD para MOP	100	-	-	-
RMB para MOP	<u>17,415,569</u>	-	<u>6,989,800,449</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.

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:

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2020

	2020 MOP	2019 MOP
RMB para MOP	348,619,244	-

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 8 para saldos de depósitos bancários e Nota 14 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 sensível

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 2020 diminuirá / um aumento de aproximadamente MOP 34,596,172 (2019: MOP 476,000).

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 ativos 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.

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2020

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 2020

	A pedido ou dentro de 3 meses MOP	Dentro de 3 a 12 meses MOP	Mais de 12 meses MOP	Total MOP
Contas a pagar	33,432,720	-	-	33,432,720
Outros pagamentos e despesas acumuladas	48,608,186	-	-	48,608,186
Empréstimos bancários com juros	-	-	6,963,158,541	6,963,158,541
Balanco de final de ano	82,040,906	-	6,963,158,541	7,045,199,447

Em 31 de Dezembro de 2019

	A pedido ou dentro de 3 meses MOP	Dentro de 3 a 12 meses MOP	Mais de 12 meses MOP	Total MOP
Contas a pagar	2,339,352	-	-	2,339,352
Provisões	8,544	-	-	8,544
Balanco de final de ano	2,347,896	-	-	2,347,896

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.

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2020

16. CAPITAL	2020 MOP	2019 MOP
Ações emitadas e totalmente pagas:		
10,000 (2019: 10,000) ações com o valor nominal unitário de MOP 10,000	<u>100,000,000</u>	<u>100,000,000</u>

Em 17 de Maio de 2019 (data da incorporação), a assembleia geral deliberou que a Sociedade emitisse 10,000 novas ações ao valor de MOP 10,000 por ação, sendo que todas as ações gozavam de iguais direitos e interesses na repartição dos restantes ativos da Sociedade.

18. TRANSIÇÕES COM ENTIDADES RELACIONADAS

Remuneração do pessoal-chave da administração do Grupo:

	2020 MOP	2019 MOP
Remuneração dos diretores	300,000	-
Salários e outros subsídios	<u>145,583</u>	<u>-</u>
Remuneração total paga ao pessoal-chave da gerência	<u>445,583</u>	<u>-</u>

MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS (continuação)

31 DE DEZEMBRO DE 2020

19. COMPROMETIMENTO

(a) Os compromissos de capital em aberto do Grupo que não foram previstos nas demonstrações financeiras consolidadas em 31 de Dezembro de 2020 são os seguintes:

	2020 MOP	2019 MOP
Assinado mas não fornecido		
- Custos de desenvolvimento	<u>2,848,541,938</u>	<u>-</u>

(b) Locatário

O Grupo aluga quatro propriedades com base em contratos de arrendamento operacional com um prazo de arrendamento de dois a três anos. Em 31 de Dezembro de 2020, o valor total das despesas mínimas de arrendamento a pagar pelo Grupo no futuro sob o arrendamento operacional não liberável é o seguinte:

	2020 MOP	2019 MOP
No 1 ano	2,084,859	1,392,000
Do 2 a 5 ano	1,106,274	928,000
Mais de 5 anos	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>3,191,133</u>	<u>2,320,000</u>

20. DADOS COMPARATIVOS

Certos dados comparativos foram reclassificados para cumprir a apresentação deste ano.

21. APPROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras consolidadas foram aprovadas e autorizadas para publicação pelo conselho da administração em 12 de Março de 2021.



Conclusão

A equipa de trabalhadores da Sociedade foi-se formando gradualmente em 2020. A Sociedade continuou a pautar-se por uma utilização adequada do erário público, a guiar o seu funcionamento com elevado grau de transparência e a impulsionar ordenadamente a renovação urbana.

A missão primordial da Sociedade consiste na promoção do desenvolvimento dos bairros antigos da cidade de modo a elevar a qualidade de vida dos residentes. A pesquisa e o estudo relacionado com os “Sete Conjuntos de Prédios do Bairro lao Hon” já foram plenamente iniciados e o relatório do estudo final será concluído no primeiro trimestre de 2021. Enquanto isso, o concurso público para o projecto de habitação para alojamento temporário e habitação para troca no Lote P foi já também ordenadamente lançado, prevendo-se que as obras de construção se iniciem na primeira metade de 2021 e sejam concluídas em 3 anos e meio.

A autorização para a execução das obras de construção do projecto “Novo Bairro de Macau” em Hengqin foi obtida no final do ano de 2020 para que seja completamente preparado o arranque pleno das obras no primeiro dia do ano 2021. Este projecto visa concretizar o alargamento da zona comunitária de vivência dos residentes de Macau na Grande Baía e estender progressivamente os serviços sociais de Macau até Hengqin. Será criado um espaço residencial polivalente quando forem simultaneamente concluídos os apartamentos e os equipamentos de apoio em 2023.

No próximo ano, a Sociedade, impulsionará, como sempre, de forma legal e pragmática o processo de renovação urbana, nos termos dos diplomas legais e das políticas de planeamento geral relativos à renovação urbana de Macau.

