



澳門特別行政區
Região Administrativa Especial de Macau
審計署
Comissariado da Auditoria

Relatório de Auditoria de Resultados

Gestão da Macau Investimento e
Desenvolvimento, S.A. –
2.º Relatório

Novembro de 2021

Índice

Parte I : Sumário	1
1.1 Verificações e opiniões de auditoria	1
1.2 Sugestões de auditoria	3
1.3 Resposta do sujeito a auditoria	3
Parte II : Introdução	5
2.1 Contexto da auditoria	5
2.2 Informações gerais	5
2.3 Sujeito a auditoria.....	11
2.4 Objectivo e âmbito de auditoria	11
Parte III : Resultados de auditoria.....	12
3.1 Informações gerais sobre o projecto de Zhongshan	12
3.2 Verificações de auditoria.....	16
3.3 Opiniões de auditoria.....	33
3.4 Sugestões de auditoria	39
Parte IV : Comentários gerais.....	40
Parte V : Resposta do sujeito a auditoria	43
Parte VI : Anexo	49

Parte I : Sumário

1.1 Verificações e opiniões de auditoria

1.1.1 Projecto do Centro Internacional de Conferências Torch

Em Outubro de 2016, a fim de criar a Base de Inovação e Empreendedorismo para os Jovens de Guangdong-Macau, estabelecer a sede da Parafuturo de Macau em Zhongshan, criar um centro de formação e intercâmbio para jovens empreendedores do Interior da China, Taiwan, Hong Kong e Macau, um centro de distribuição de produtos dos países de língua portuguesa e um centro de exposição de produtos característicos de Macau, a Parafuturo de Macau Investimento e Desenvolvimento, Lda. (adiante designada por Parafuturo de Macau) propôs a aquisição do Centro Internacional de Conferências Torch (adiante designado por Centro de Conferências). Ao saber que não estavam reunidas as condições para a venda do Centro de Conferências devido à falta de emissão do certificado predial, a Parafuturo de Macau fundamentou a recomendação para a aquisição do Centro de Conferências no facto de o Centro estar pronto para ser usado e que o proprietário afirmou reiteradamente que iria dar seguimento ao processo de regularização da titularidade do imóvel. Porém, a Parafuturo de Macau não tinha feito nenhuma análise sobre a oportunidade e a eficiência económica de outras opções, pior ainda, a opção escolhida não dava garantias quanto ao sucesso da sua exploração devido à falta do certificado predial.

Para dar início o mais rapidamente possível aos projectos acima mencionados, a Parafuturo de Macau arrendou o Centro de Conferências, de quatro andares, em Julho de 2018 por um período de 18 anos e com um período de isenção de renda de um ano, sem ter realizado uma *due diligence* quanto à viabilidade da sua utilização, os riscos e consequências legais da sua utilização e operação sem o certificado predial. Após a celebração do contrato de arrendamento, a Parafuturo de Macau não conseguiu rentabilizar os primeiro a terceiro andares do imóvel conforme o previsto, devido à falta de emissão do certificado predial, tendo apenas procedido a obras de renovação do primeiro andar para a sua utilização a título experimental. Em relação aos segundo e terceiro andares, estes iriam ser arrendados a terceiros.

Contudo, a falta do certificado predial afectou não só a captação de negócios e o arrendamento dos segundo e terceiro andares a terceiros, mas também impediu a realização da inspecção de segurança contra incêndios e de outras vistorias necessárias no primeiro andar após a conclusão das obras de renovação, que nessa altura já se encontrava em funcionamento a título experimental. As companhias seguradoras podem recusar indemnizar o segurado por danos causados por incêndios ou ocorrências semelhantes devido ao facto de

não ter havido a necessária inspecção de segurança contra incêndios. Em situações mais graves, os dirigentes e o pessoal directamente responsável pelo imóvel poderão ser responsabilizados criminalmente, de acordo com a lei do Interior da China.

Uma vez que o processo de obtenção do certificado predial ainda não tinha sido concluído, em Fevereiro de 2021, a Parafuturo de Macau solicitou ao proprietário a alteração das cláusulas do contrato de arrendamento, nomeadamente, a cláusula referente ao prazo de arrendamento que se queria reduzir para um ano, a prorrogação do período de isenção de renda e a redução da área arrendada para apenas o primeiro andar.

1.1.2 Participação no capital social de uma instituição financeira

Em meados de 2017, a Parafuturo de Macau investiu 18 milhões de patacas numa instituição financeira, passando a ser seu accionista minoritário (a empresa detém 15% do capital social). Para tal, o Conselho de Administração da Parafuturo de Macau aprovou uma proposta de investimento nessa instituição, apresentada pela Comissão Executiva. A referida proposta fazia uma previsão dos resultados de investimento no projecto. Posteriormente, a Parafuturo de Macau comunicou ao Governo da RAEM o resultado da deliberação do Conselho de Administração. A Parafuturo de Macau, antes de ter tomado esta decisão importante, não levou a cabo uma análise abrangente do projecto, bem como das condições necessárias para o seu sucesso, além de não ter havido um estudo de viabilidade, por isso, no momento da apresentação da proposta, a Comissão Executiva não foi capaz de indicar ao Conselho de Administração os pontos essenciais que influenciaram a decisão, as vantagens e as desvantagens, os riscos e as exigências do projecto.

Em Outubro de 2019, a instituição financeira comunicou à Parafuturo de Macau a recepção de uma carta da AMCM a exigir o aumento do seu capital social. Contudo, tendo em conta a proposta de aumento de capital e a expansão de investimentos, e as exigências da autoridade supervisora, a execução do projecto, as dificuldades na operação da instituição e a execução do plano de desenvolvimento, fizeram com que fosse sugerido um aumento de capital na proporção da participação de cada accionista, tendo que a Parafuturo de Macau realizar um aumento de participação no capital social no valor de 30 milhões de patacas. O Conselho de Administração da Parafuturo de Macau deliberou sobre o aumento do capital social e o assunto foi comunicado por carta ao Governo da RAEM com conhecimento da MID. Do relatório constam as dificuldades enfrentadas ao longo da operação da instituição financeira. Em Agosto de 2020, a MID informou à Parafuturo de Macau acerca da possibilidade de utilização dos fundos da sociedade para pagar o aumento do capital.

Tendo em conta que a legislação em vigor não estabelece uma regulamentação

abrangente no que diz respeito à transacção de activos financeiros, deste modo, o Governo da RAEM estabeleceu algumas restrições quanto a certos aspectos da natureza da instituição e ao seu funcionamento. A regulamentação legal é fundamental para uma infraestrutura financeira sólida, porém, de momento, não existe legislação que regule os mercados financeiros ou plataformas de negociação de activos financeiros. Tendo em conta a falta de uma supervisão abrangente o Governo deve tomar medidas mais prudentes para minimizar a ocorrência de potenciais riscos que possam pôr em causa a confiança dos investidores, pois sem essa supervisão, a qualidade, dimensão e ritmo do desenvolvimento do sector podem ser afectados.

Entende-se não ser adequado que a Parafuturo de Macau (responsável pela cooperação regional entre Zhongshan e Macau) tenha sido escolhida para participar na criação de uma instituição financeira, uma vez que requer conhecimentos e competências específicas, nomeadamente, sobre o funcionamento do mercado financeiro. Pode-se dizer que a escolha desta empresa não favoreceu a gestão e controlo eficaz do projecto no sentido de alcançar os resultados previstos. Devido ao que se disse, não foi possível à Parafuturo de Macau ter conhecimento antecipado das dificuldades que iria enfrentar e que poderia e deveria ter previsto, tal como não foi capaz de exercer um controlo eficaz da sua participação no projecto, pois, só passado um ano é que foram apontadas as desvantagens e a maioria delas estava relacionada com a falta de conhecimentos por parte dos administradores sobre mercado financeiro.

1.2 Sugestões de auditoria

Antes de se tomar uma decisão sobre qualquer projecto, deve-se proceder a uma análise global e aprofundada, assim, de entre os caminhos possíveis, deve-se escolher aquele que seja económico, eficaz e que comporte menores riscos, de modo a garantir que os objectivos pretendidos sejam economicamente eficazes e realizáveis. Quanto mais importante e complexa a decisão for, maior terá que ser o cuidado na sua análise, isto é, é indispensável que quem tome decisões tenha um domínio razoável do assunto em mãos e, sobretudo, que leve a cabo uma análise ponderada, séria e profunda.

1.3 Resposta do sujeito a auditoria

A síntese da resposta escrita submetida pela MID, em 27 de Abril de 2021, é apresentada a seguir:

A MID aceita e agradece as opiniões e sugestões apresentadas, comprometendo-se a continuar a melhorar as suas operações e a resolver as insuficiências apontadas.

Sob a orientação do Governo da RAEM, a MID tem participado na promoção da cooperação entre Zhongshan e Macau, tendo para isso constituído a Parafuturo de Macau como instrumento privilegiado para a implementação do Acordo-Quadro sobre a Construção das Novas Zonas de Cuiheng em Zhongshan assinado pelos dois governos. Ou seja, de modo a haver uma melhor coordenação entre os Governos da RAEM e de Zhongshan, o primeiro decidiu constituir a referida sociedade com recurso a capitais públicos.

Para promover a cooperação entre Macau e Zhongshan, o Centro Internacional de Conferências Torch tem servido como espaço de inovação e empreendedorismo dos jovens das duas cidades. Posteriormente, a Parafuturo de Macau e a Comissão de Gestão da Zona de Desenvolvimento Industrial de Alta Tecnologia Zhongshan Torch assinaram um Acordo-Quadro, no qual as partes se comprometeram construir o Parque de Inovação Torch da Parafuturo de Macau que viria a integrar o Centro Internacional de Conferências da Torch.

Após as negociações, as duas partes chegaram a acordo e a Parafuturo instalou-se no referido imóvel tendo sido igualmente acordado uma isenção de renda e a posterior compra do mesmo após a parte de Zhongshan obter a licença de propriedade. Porém, devido a circunstâncias alheias às partes, o procedimento para a obtenção da licença atrasou-se, por outro lado, mudanças nos regulamentos de protecção contra incêndios determinaram a alteração do plano original de utilização do Centro. Aquando da sua instalação no edifício, a Parafuturo de Macau seguiu todas as normas e regulamentos de protecção contra incêndios e procedeu à compra de seguros não obrigatórios, tais como o seguro de responsabilidade pública e seguros para os trabalhadores, de forma a oferecer uma maior protecção a todos aqueles que se encontrem no Centro. De modo a dar início à primeira fase das operações, a Parafuturo de Macau ocupou apenas o primeiro andar do imóvel, enquanto o segundo e o terceiro andares, de modo a manter a isenção da renda e evitar custos adicionais, não foram utilizados.

Os Governos Central e da RAEM têm procurado desenvolver um mercado financeiro com características próprias. Com esse intuito e para promover um conceito de desenvolvimento financeiro mais moderno para Macau, bem como impulsionar a diversificação da economia, foi criada a primeira instituição financeira de Macau para prestar serviços de registo, custódia, transacção e liquidação de obrigações, com a participação maioritária de uma empresa de capitais públicos do Governo Central e a participação minoritária de empresas de capitais públicos e privados da RAEM. Enquanto accionista minoritário da instituição financeira, a Parafuturo de Macau tem vindo a esforçar-se na luta e defesa dos direitos e interesses dos accionistas e irá reforçar a *due diligence* e a gestão de projectos.

Parte II : Introdução

2.1 Contexto da auditoria

O Comissariado da Auditoria divulgou no dia 11 de Dezembro de 2020 o relatório de auditoria de resultados sobre a gestão da Macau Investimento e Desenvolvimento, S.A., que teve como objectivo determinar se houve uma gestão razoável do erário público no processo do desenvolvimento do planeamento e gestão do projecto do Parque Científico e Industrial de Medicina Tradicional Chinesa Guandong-Macau. Para conhecer melhor os outros projectos de investimento desenvolvidos pela Macau Investimento e Desenvolvimento S.A., o Comissariado da Auditoria leva a cabo a presente auditoria para verificar especificamente o desempenho da Parafuturo de Macau Investimento e Desenvolvimento, Lda., nomeadamente, no que diz respeito ao projecto conjunto da Zona Piloto de Cooperação Geral Guandong-Macau da cidade de Zhongshan.

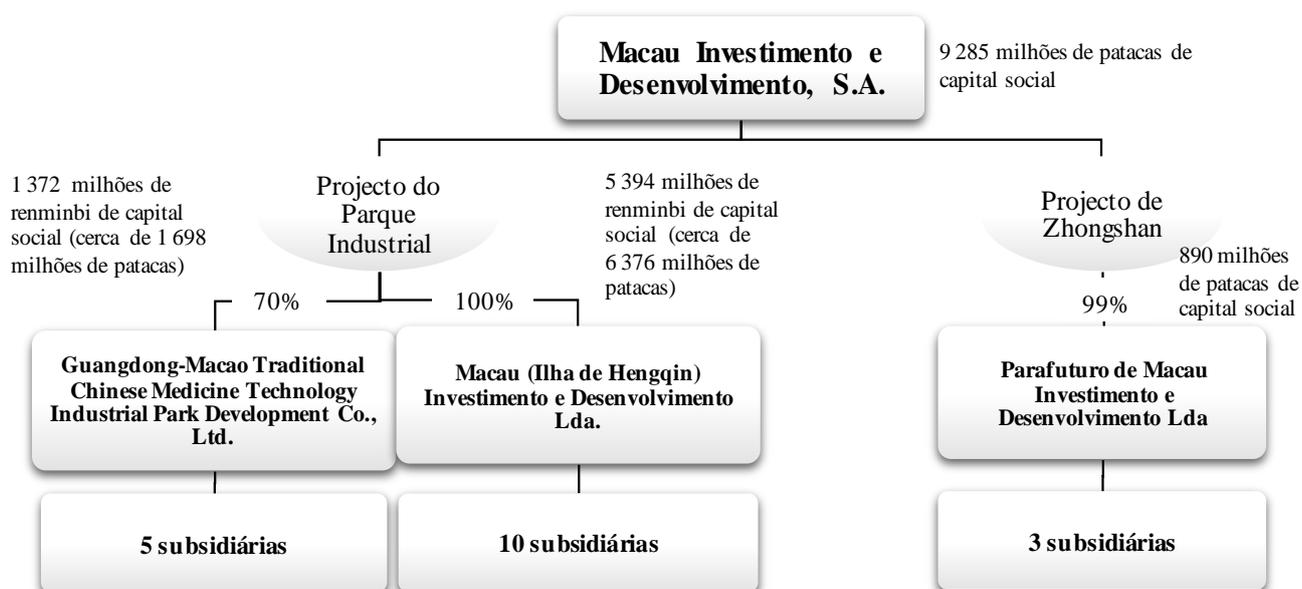
2.2 Informações gerais

2.2.1 Informações gerais sobre a Macau Investimento e Desenvolvimento, S.A. e suas subsidiárias

O Governo da Região Administrativa Especial de Macau (adiante designado por Governo da RAEM) constituiu, em Junho de 2011, a Macau Investimento e Desenvolvimento, S.A. (adiante designada por MID)¹ com o objectivo de participar na concretização do primeiro projecto constante no Acordo-Quadro de Cooperação Guandong-Macau – o Parque Científico e Industrial de Medicina Tradicional Chinesa para a Cooperação entre Guandong-Macau (adiante designado por Parque Industrial). Em Novembro de 2015, deu-se início ao desenvolvimento de outro projecto: a Zona Piloto de Cooperação Geral Guandong-Macau da cidade de Zhongshan (adiante designado por Projecto de Zhongshan). Até 31 de Dezembro de 2020, a MID tinha um total de 21 subsidiárias, 17 a operar no Parque Industrial e quatro a operar no Projecto de Zhongshan, cujas informações vêm detalhadas na figura abaixo:

¹ De acordo com o Regulamento Administrativo n.º 14/2011 (Constituição da Macau Investimento e Desenvolvimento, S.A.), publicado no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau*, I Série, de 20 de Junho, e o Aviso do Chefe do Executivo n.º 17/2011 (Estatutos da Macau Investimento e Desenvolvimento, S.A.), publicado no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau*, II Série, de 29 de Junho, a RAEM é detentora 94% do capital social e o Fundo de Desenvolvimento Industrial e de Comercialização e o Instituto de Promoção e Comércio do Investimento de Macau detêm, cada um, 3% do capital social.

Figura 1: Organograma da MID e suas subsidiárias



Fonte: Organizada de acordo com as informações fornecidas pela MID.

As informações gerais sobre a sociedade e as suas 21 sociedades subsidiárias referentes ao ano de 2020 constam do Quadro abaixo (sobre a constituição e o objecto das referidas sociedades subsidiárias, veja-se o Anexo a este Relatório):

Quadro 1: Mapa sobre as informações gerais da MID e suas subsidiárias relativas ao ano de 2020

	Capital social	Estado	Composição do Conselho de Administração ^{N2}	Número de trabalhadores
Macau Investimento e Desenvolvimento, S.A.	9 285 milhões de patacas	Em actividade	Administrador A, administrador B, administrador H e mais dois administradores	14
70% Guangdong-Macau Traditional Chinese Medicine Technology Industrial Park Development Co., Ltd.	1 960 milhões de RMB	Em actividade	Administrador A, administrador B, administrador H e mais três administradores	159
100% Guangdong-Macao Pharmaceutical Co., Ltd.	250 milhões de RMB	Em actividade	Um director executivo	52
100% Hengqin Guangdong-Macao Traditional Chinese Medicine Technology Park Property Management Co., Ltd.	10 milhões de RMB	Em actividade	Um director executivo	51
100% Guangdong-Macao Traditional Chinese Medicine Technology Industrial Park Development (Macao) Co., Ltd.	2 milhões de patacas	Em actividade	Administrador A e mais dois administradores	-
100% Ruilian Wellness (Hengqin) Resort Management Company Limited	20 milhões de RMB	Em actividade	Um director executivo, cargo desempenhado pelo administrador A	16
100% Ruilian Wellness (Hengqin, Zhuhai) Health Management Company Limited	10 milhões de RMB	Inactivo ^{N1}	Um director executivo, cargo desempenhado pelo administrador A	-
100% Macau (Hengqin) Investimento e Desenvolvimento Limitada	7 000 milhões de RMB	Inactivo	Um director executivo, cargo desempenhado pelo administrador A	5
100% MID (Hengqin) Health Management Co., Ltd.	1 620 milhões de RMB	Inactivo ^{N1}	Um director executivo, cargo desempenhado pelo administrador A	-
100% MID (Hengqin) Health Tourism Co., Ltd.	2 660 milhões de RMB		Um director executivo, cargo desempenhado pelo administrador A	-
100% MID (Hengqin) Health Industry Co., Ltd.	100 milhões de RMB		Um director executivo, cargo desempenhado pelo administrador A	-
100% MID (Hengqin) Cultural Communication Co., Ltd.	150 milhões de RMB		Um director executivo, cargo desempenhado pelo administrador A	-
100% MID (Hengqin) Convention and Exhibition Co., Ltd.	250 milhões de RMB		Um director executivo, cargo desempenhado pelo administrador A	-
100% MID (Hengqin) Business Service Co., Ltd.	1 270 milhões de RMB		Um director executivo, cargo desempenhado pelo administrador A	-
100% MID (Hengqin) Technology Development Co., Ltd.	200 milhões de RMB		Um director executivo, cargo desempenhado pelo administrador A	-
100% MID (Hengqin) Information Consulting Co., Ltd.	80 milhões de RMB		Um director executivo, cargo desempenhado pelo administrador A	-
100% MID (Hengqin) Research and Development Co., Ltd.	80 milhões de RMB		Um director executivo, cargo desempenhado pelo administrador A	-
100% MID (Hengqin) Technology Incubation Co., Ltd.	50 milhões de RMB		Um director executivo, cargo desempenhado pelo administrador A	-
99% Parafuturo de Macau Investimento e Desenvolvimento Limitada	899 milhões de patacas	Em actividade	Administrador A, administrador C, administrador D, administrador E, administrador F	20
100% Macau Centro de Incubação de Empreendimento de Jovens Sociedade Unipessoal Limitada	100 mil de patacas	Em actividade	Administrador C, administrador E, administrador F, administrador G	13
100% Companhia de Investimento Hou Wui Limitada	1 milhão de patacas	Inactivo	Administrador C, administrador E, administrador G	1
100% Parafuturo de Macau (Zhongshan) Incubação Industrial Limitada	10 milhões de dólares americanos	Em actividade	Administrador C, administrador D, administrador E, administrador F	11

N1: De acordo com as demonstrações financeiras auditadas no ano de 2020. Quando são registadas receitas ou custos operacionais, considera-se que a sociedade se encontra em actividade.

N2: Quando dois ou mais cargos de administração são desempenhados pela mesma pessoa, esta será designada por uma letra do alfabeto.

Fonte: Organizado de acordo com as informações fornecidas pela MID.

- *Guangdong-Macao Traditional Chinese Medicine Technology Industrial Park Development Co., Ltd. (adiante designada por sociedade do Parque Industrial)*

Com o objectivo de promover o desenvolvimento e a gestão do projecto do Parque Industrial em conjunto com Guangdong e Macau na nova zona da Ilha de Hengqin, a MID e o accionista que representa Hengqin, Zhuhai, constituíram e registaram a sociedade do Parque Industrial em Novembro de 2011 (detendo a MID uma participação de 51% do capital social e o accionista que representa Hengqin, Zhuhai 49%). Em Agosto de 2016, a MID reforçou a sua participação no capital da sociedade, passando de 1 200 milhões de renminbi para 1 960 milhões de renminbi, deste modo, a proporção da participação da MID na sociedade aumentou de 51% para 70%, passando, com isto, a ter o controlo da administração da sociedade. Com este reforço, o capital social realizado aumentou para 1 372 milhões de renminbi (cerca de 1 698 milhões de patacas²). A sociedade do Parque Industrial detém a totalidade do capital social de cinco subsidiárias³.

- *Macau (Ilha de Hengqin) Investimento e Desenvolvimento Lda. (adiante designada por MID (Ilha de Hengqin))*

Para implementar a proposta de “separação dos activos onerosos e menos onerosos”, as dez subsidiárias que detinham o direito de uso do terreno do Parque Industrial, que inicialmente pertenciam à sociedade do Parque Industrial, foram transferidas para uma sociedade subsidiária integralmente detida pela MID. Estas sociedades não dispõem de um conselho de administração, apenas de um administrador-executivo, cujo cargo é exercido pelo Presidente do Conselho de Administração da MID. Em Março de 2017, a referida sociedade constituiu e registou, na nova zona da Ilha de Hengqin, uma sociedade subsidiária – a MID (Ilha de Hengqin) – cujo capital social é integralmente detido pela MID. Em Dezembro de 2017, após a conclusão da implementação da proposta de “separação dos activos onerosos e menos onerosos”, a MID transferiu a titularidade de parcelas de terrenos do Parque Industrial para a MID (Ilha de Hengqin) e para a sociedade do Parque Industrial, conforme se demonstra na Figura 2. Até Julho de 2019, o capital realizado da MID (Ilha de Hengqin) foi aumentado de cerca de 4 396 milhões para 5 394 milhões de renminbi (cerca de 6 376 milhões de

² Até 31 de Dezembro de 2020, a MID investiu na sociedade do Parque Industrial 1 697 691 121 patacas.

³ Guangdong-Macao Pharmaceutical Co., Ltd., Hengqin Traditional Chinese Medicine Technology Park Property Management Co., Ltd., Guangdong-Macao Traditional Chinese Medicine Technology Industrial Park Development (Macao) Co., Ltd., Ruilian Wellness (Hengqing) Resort Co. Ltd., Ruilian (Hengqing) Health Management Co., Ltd.. A natureza das actividades prestadas são as seguintes: serviços de gestão imobiliária, prestação de serviços, gestão hoteleira e serviços técnicos.

patacas⁴). A MID (Ilha de Hengqin), por sua vez, detém a totalidade do capital social de dez sociedades subsidiárias⁵.

Figura 2: Estrutura do direito de uso do terreno detido pela MID no Parque Industrial



Fonte: Organizada de acordo com as informações fornecidas pela MID.

➤ *Parafuturo de Macau Investimento e Desenvolvimento Lda. (adiante designada por Parafuturo de Macau)*

A fim de facilitar a continuação da cooperação entre Guangdong e Macau, de acordo com as Linhas de Acção Governativa, a MID – que tem participado na promoção da cooperação entre Zhongshan e Macau – constituiu em Novembro de 2015, na RAEM, a sociedade Parafuturo de Macau⁶, com um capital social inicial de 499 milhões de patacas. Mais tarde, a MID reforçou a sua participação, passando o capital realizado de 499 milhões de patacas para 899 milhões de patacas, sendo que 890 milhões de patacas do capital pertencem à MID⁷. Por sua vez, a Parafuturo de Macau detém a totalidade do capital social de três sociedades subsidiárias⁸.

De acordo com o plano de desenvolvimento do Governo da RAEM, a Parafuturo de Macau implementou vários projectos, nomeadamente, impulsionou, em conjunto

⁴ Até 31 de Dezembro de 2020, a MID investiu na sociedade MID (Ilha de Hengqin) 6 376 000 000 patacas.
⁵ MID (Hengqin) Health Management Co., Ltd., MID (Hengqin) Health Tourism Co., Ltd., MID (Hengqin) Health Industry Co., Ltd., MID (Hengqin) Cultural Communication Co., Ltd., MID Convention and Exhibition Co., Ltd., MID (Hengqin) Business Service Co., Ltd., MID (Hengqin) Technology Development Co., Ltd., MID (Hengqin) Information Consulting Co., Ltd., MID (Hengqin) Research and Development Co., Ltd. e MID (Hengqin) Technology Incubation Co., Ltd.. A natureza dos serviços prestados são as seguintes: serviços de exposições, serviços de consultoria, desenvolvimento médico, serviços de turismo, serviços de saúde, serviços comerciais, planeamento cultural e criativo, investigação médica, desenvolvimento tecnológico e desenvolvimento de produtos médicos.
⁶ A MID detém 99% do capital social, enquanto a sociedade Transferência Electrónica de Dados – Macau EDI Van, S.A., detém 1% do capital social.
⁷ Até 31 de Dezembro de 2020, a MID investiu na sociedade Parafuturo de Macau 890 445 600 patacas.
⁸ Macau Centro de Incubação de Empreendimentos de Jovens Sociedade Unipessoal Limitada, Companhia de Investimento Hou Wui Limitada e Parafuturo de Macau (Zhongshan) Incubação Industrial Lda..

com Zhongshan, a criação da Zona Piloto de Cooperação Geral Guangdong-Macau⁹, promoveu a construção do Centro Internacional de Conferências Torch, em Zhongshan¹⁰, bem como a construção do Parque de Inovação e Empreendedorismo para Jovens de Guangdong-Macau¹¹, e iniciou a operação do Centro de Incubação de Negócios para os Jovens de Macau¹², além de ter proposto ao Governo da RAEM a aquisição de participações sociais em projectos financeiros¹³.

2.2.2 Realização de dois projectos de investimento

Em 2011, ano da sua constituição, a MID investiu cerca de 388 milhões de patacas na realização do projecto do Parque Industrial e, cinco anos mais tarde, investiu 99 milhões de patacas na realização de um projecto em Zhongshan. Verifica-se que o aumento do investimento foi crescendo consoante foi aumentando o capital social da empresa; portanto, entre 2011 e 31 de Dezembro de 2020, foram registados seis aumentos de capital totalizando 9 285 milhões de patacas, por outro lado o valor total despendido nos projectos de

⁹ Após a sociedade Parafuturo de Macau e o accionista que representa Zhongshan terem constituído a sociedade subsidiária, foi atribuída uma área de cooperação de 5 quilómetros quadrados. Mas, até agora, nenhum projecto foi implementado, sendo um dos motivos principais a falta de terrenos. Antes de 2020, a área total dos terrenos para construção urbana na cidade estava limitada a 543 quilómetros quadrados; actualmente, a área de construção urbana aproveitada é de 610 quilómetros quadrados, devendo, por isso, ser reduzida, de acordo com os regulamentos; o segundo motivo tem que ver com a construção do Acesso Shenzhen-Zhongshan, em 2016, o valor do terreno das Novas Zonas de Cuiheng em Zhongshan aumentou consideravelmente e, por esta razão, o sócio que representa Zhongshan espera fazer um ajustamento quanto à localização e área da Zona Piloto de Cooperação Geral Guangdong-Macau assinado com o Governo da RAEM. Mediante a mudança de natureza da utilização do terreno pelo accionista que representa Zhongshan, o funcionamento de parte do terreno, a estrutura do espaço e a disposição do terreno foram também alterados, diferindo do objectivo original do planeamento e desenvolvimento do parque industrial aquando da assinatura do acordo de cooperação entre Governo da RAEM e o accionista que representa Zhongshan, em 2014. Portanto, é necessário que as duas partes se esforcem nas negociações no sentido de definir a direcção futura do desenvolvimento da cooperação.

¹⁰ A fim de impulsionar a cooperação entre Macau e Zhongshan, o Centro Internacional de Conferências Torch foi reconvertido num espaço que integra um centro de exposição de produtos dos países de língua portuguesa, um centro de inovação e empreendedorismo para jovens de Macau e Zhongshan, um espaço que recria os monumentos da cidade de Zhongshan e um centro de exposições para apresentação de projectos e resultados da cooperação entre Zhongshan e Macau. Até 31 Dezembro de 2020, o processo de registo e transferência do local ainda não tinham sido concluídos.

¹¹ Uma plataforma para promover a inovação e empreendedorismo para jovens de Macau e Zhongshan e construir um parque industrial dedicado à inovação e empreendedorismo para os mesmos, com o objectivo de fornecer uma plataforma para a realização de sonhos e garantia de vida dos jovens de Macau interessados em fazer negócios em Zhongshan. É de referir que até 31 de Dezembro de 2020 o projecto carecia ainda de mais negociações antes de os documentos relevantes serem assinados.

¹² É responsável pelo funcionamento do Centro de Incubação de Negócios para os Jovens de Macau estabelecido conjuntamente pela antiga Direcção dos Serviços de Economia, o Instituto de Promoção do Comércio e do Investimento de Macau e o Centro de Produtividade e Transferência de Tecnologia de Macau, cujas despesas de funcionamento são garantidas pelo Fundo de Desenvolvimento Industrial e de Comercialização.

¹³ É a primeira instituição financeira de Macau a prestar serviços de transacção de activos financeiros, tendo iniciado operações em 12 de Dezembro de 2018.

investimento foi de 8 964 milhões de patacas, das quais 8 074 milhões de patacas foram investidas no projecto do Parque Industrial e 890 milhões de patacas foram investidas no projecto de Zhongshan, *vide* as informações constantes do Quadro abaixo:

Quadro 2: Informações sobre o aumento de capital efectuado pela MID para investimentos em projectos até 31 de Dezembro de 2020 (em MOP)

Capital da MID				Projectos de investimento para cooperação regional	
No ano de 2011		400 milhões			
			Projecto do Parque Industrial	Projecto de Zhongshan	
<u>Ano da deliberação de aumento do capital social</u>	<u>Montante do aumento de capital social</u>		388 milhões	-	
2012	446 milhões	846 milhões	387 milhões	-	
2015	2 121 milhões	2 967 milhões	-	-	
2016	1 200 milhões	4 167 milhões	923 milhões	99 milhões	
2017	1 935 milhões	6 102 milhões	3 650 milhões	334 milhões	
2018	1 624 milhões	7 726 milhões	1 563 milhões	61 milhões	
2019	1 559 milhões	9 285 milhões	1 163 milhões	396 milhões	
8 885 milhões			8 074 milhões	890 milhões	

Fonte: Organizado de acordo com as demonstrações financeiras verificadas fornecidas pela MID.

2.3 Sujeito a auditoria

Considerando que a Parafuturo de Macau foi constituída pela MID e tendo esta participação maioritária no seu capital social, o sujeito a auditoria deste relatório é a MID.

2.4 Objectivo e âmbito de auditoria

Foram seleccionados para o âmbito de auditoria os projectos de investimentos desenvolvidos pela Parafuturo de Macau na Zona de Desenvolvimento Torch, nas Novas Zonas de Cuiheng, em Zhongshan, e em Macau. O objectivo da presente auditoria é avaliar o seu modelo de investimento e gestão no intuito de verificar se os recursos públicos investidos pelo Governo da RAEM foram usados racionalmente. Esta auditoria envolveu documentação elaborada entre Março de 2011 e Março de 2021.

Parte III : Resultados de auditoria

3.1 Informações gerais sobre o projecto de Zhongshan

3.1.1 Constituição da Parafuturo de Macau para a promoção da cooperação entre Macau e Zhongshan

Conforme o estipulado no Acordo-Quadro de Cooperação Guangdong-Macau, assinado em Março de 2011, as partes comprometeram-se a construir uma zona industrial de cooperação na Ilha da Hengqin, com uma área de 5 quilómetros quadrados.

De modo a promover uma cooperação mais estreita entre Guangdong e Macau, a diversificação da economia de Macau e a construção das Novas Zonas de Cuiheng em Zhongshan, o Governo da RAEM e o Governo Popular do Município de Zhongshan assinaram, na Reunião Conjunta de Cooperação Guandong-Macau, realizada em Julho de 2014, o Acordo-Quadro sobre a Construção das Novas Zonas de Cuiheng em Zhongshan, no qual as partes se comprometeram criar, em conjunto, uma Zona Piloto de Cooperação Geral Guangdong-Macau, que, na primeira fase, ocupará uma área de cerca 5 quilómetros quadrados nas Novas Zonas de Cuiheng em Zhongshan, onde irão ser estabelecidas uma empresa de investimento de capitais conjuntos e cinco “zonas funcionais”¹⁴.

Na Conferência de Cooperação Conjunta Guangdong-Macau realizada em Junho de 2015, o Governo da RAEM e o Governo Popular do Município de Zhongshan assinaram o Acordo Suplementar sobre a Criação das Novas Zonas de Cuiheng em Zhongshan, no qual as partes concordaram em alterar a sua denominação¹⁵ e os objectivos pretendidos com a

¹⁴ As cinco “zonas funcionais” referidas no Acordo são: 1. A Zona do Parque Industrial de Cooperação Guangdong-Hong Kong-Macau, que tem como objectivo atrair pequenas e médias empresas e o desenvolvimento da sua actividade no Parque, através do aproveitamento das vantagens do sector de serviços de Hong Kong e Macau e da indústria transformadora de Guangdong. 2. A Zona da Plataforma de Serviços de Negócios Internacionais, equipada com parques logísticos de comércio de importação e exportação, zona franca, etc., visa estabelecer um centro de distribuição em grande escala para importação e exportação de produtos na margem oeste do Delta do Rio das Pérolas, através do Acesso Shenzhen-Zhongshan e o novo porto de Zhongshan. 3. A Zona do Parque de Educação e Formação Guangdong-Macau, que tem como objectivo estabelecer sucursais das instituições de ensino superior de Macau e bases de formação de talentos na indústria dos serviços dirigidas aos estudantes provenientes do Interior da China, Hong Kong, Macau e Taiwan, impulsionando a complementaridade de recursos educativos entre as duas cidades. 4. A Zona do Parque de Intercâmbio Internacional no âmbito cultural, que visa construir o Fórum de Cooperação Guangdong-Macau e a Zona Piloto Cultural Sun Yat Sen, etc.. 5. A Zona de Cooperação Turística Guangdong-Hong Kong-Macau, aproveitando os recursos turísticos de Zhongshan e Macau, pretende-se promover o turismo costeiro entre as duas cidades.

¹⁵ A denominação original da área de cooperação era “Zona Piloto de Cooperação Integral Guangdong-Macau” e foi alterada para “Zona de Cooperação para a Inovação e Empreendedorismo Guangdong-Macau”.

área de cooperação¹⁶.

Em Julho de 2015, a MID apresentou ao Governo da RAEM as seguintes propostas relativamente ao desenvolvimento regional de Zhongshan:

- Constituição de uma nova empresa integralmente detida pelo Governo da RAEM para facilitar a criação de uma empresa de capitais conjuntos com empresas sedeadas nas Novas Zonas de Cuiheng em Zhongshan para projectos de cooperação.
- A maioria do capital social da referida empresa seria realizada e detida pela MID.
- O principal objectivo desta nova empresa seria a de criar uma plataforma diversificada para o desenvolvimento industrial, comercialização e serviços para talentos locais, a criação e disponibilização de instalações e serviços no sentido de melhorar o bem-estar da população, impulsionando o desenvolvimento económico de Macau a longo prazo e aumentando a diversificação de receitas do Governo.

Na Conferência Conjunta de Cooperação Guandong-Macau realizada em Junho de 2016, o Governo da RAEM e o Governo Popular do Município de Zhongshan assinaram o Acordo-Quadro sobre a Promoção da Inovação e Empreendedorismo dos Jovens entre Macau e Zhongshan, no qual as partes concordaram em promover a cooperação e intercâmbio no âmbito da inovação e empreendedorismo de jovens das duas cidades¹⁷.

Com base no conteúdo dos acordos de cooperação, a Parafuturo de Macau foi constituída para desenvolver o projecto de Zhongshan, estimular a inovação e o empreendedorismo dos jovens e o desenvolvimento de intercâmbios e cooperação entre Zhongshan e os países de língua portuguesa.

3.1.2 Informações gerais sobre os principais projectos da Parafuturo de Macau

A Parafuturo de Macau, constituída em Novembro de 2015, tem como principais projectos os seguintes:

- Projecto do Centro Internacional de Conferências Torch: Em 2016, após a conclusão do estudo de viabilidade, a Parafuturo de Macau propôs a compra do

¹⁶ Resumidamente, os objectivos pretendidos são os seguintes: 1. Apoiar a inovação tecnológica na produção de equipamentos avançados e de ponta; 2. Apoiar a pesquisa e o desenvolvimento tecnológico nas indústrias da saúde e da medicina; 3. Apoiar o empreendedorismo jovem e o crescimento do emprego em Guangdong e Macau; 4. Impulsionar a cooperação entre as pequenas e médias empresas.

¹⁷ Os objectivos pretendidos são os seguintes: estabelecer um grupo de trabalho para promover a inovação e empreendedorismo dos jovens das duas cidades através da criação de uma plataforma para o efeito.

Centro Internacional de Conferências Torch¹⁸ (adiante designado por Centro de Conferências) a fim de o transformar num espaço que integraria, um centro de comércio de produtos dos países de língua portuguesa, a Base de Inovação e Empreendedorismo para os Jovens de Guangdong-Macau, a sede da Parafuturo de Macau em Zhongshan, etc.. Projecto esse que teve o aval do Governo da RAEM, tendo a MID alocado 306 milhões de patacas para o efeito¹⁹. Todavia, devido ao facto de ainda não ter sido emitido o certificado de propriedade predial (adiante designado por certificado predial)²⁰ do imóvel, e uma vez que para o obter levaria muito tempo, a Parafuturo de Macau, de modo a dar início o mais rapidamente possível ao projecto, decidiu, em 2017, arrendar primeiro o imóvel e mais tarde comprá-lo, logo que o proprietário obtivesse o referido certificado. Em 2018 foi lançado um concurso público para a renovação do primeiro andar do Centro de Conferências, cujo valor de adjudicação foi de cerca de 10,47 milhões de renminbi. As obras de renovação foram concluídas em 2019, estando-se neste momento a aguardar pela cerimónia de inauguração. Porém, em Outubro de 2020 a questão do certificado predial ainda não tinha sido resolvida, o que levou a que os termos do contrato de arrendamento tivessem que ser alterados. Além disso, no quarto trimestre de 2018, foram adquiridas por 5,256 milhões de renminbi seis unidades residenciais para servir de dormitórios para funcionários ou jovens empreendedores²¹.

- Projecto da Zona Piloto de Cooperação Geral Guangdong-Macau: Em 2016, a Parafuturo de Macau procedeu ao estudo da proposta de investimento de capital conjunto e realizou uma investigação *in loco*. Em 2017, foi contratada, por 9,435 milhões de patacas, uma empresa de consultadoria para a elaboração de um relatório sobre o planeamento preliminar do referido projecto, tendo os resultados sido apresentados ao Governo da RAEM em Agosto do mesmo ano. A Parafuturo

¹⁸ O Centro Internacional de Conferências Torch está localizado no Pavilhão n.º 4 do Centro Internacional de Convenções e Exposições Torch, em Zhongshan.

¹⁹ De entre as quais 270 milhões de patacas destinavam-se à compra do imóvel (custo total da transacção, incluindo impostos, estimado pela sociedade), porém, dado que a compra não foi concretizada, não foi realizada a despesa. A Parafuturo de Macau depositou o referido montante numa conta bancária de depósito a prazo e adquiriu obrigações subordinadas no valor de 157 milhões de patacas.

²⁰ Quando as obras do Centro de Conferências foram concluídas, em 2006, não se procedeu ao pedido de emissão do certificado predial. Entretanto, com a entrada em vigor do “Regulamento Provisório de Registo de Bens Imóveis” do Interior da China, a partir de 1 de Março de 2015, deixou-se de emitir o certificado predial, tendo sido substituído pelo “certificado de propriedade imóvel”. Tendo em conta que nas informações prestadas pela Parafuturo de Macau foi sempre utilizado a expressão “certificado predial”, por questões de uniformidade do texto, no presente Relatório utiliza-se esta expressão para se referir a qualquer documento de certificação de direitos reais sobre imóveis.

²¹ As seis unidades residenciais ficam a 7,1 quilómetros do Centro de Conferências, com uma área de entre 30,92 e 80,38 metros quadrados, e com uma área total de 282,23 metros quadrados. A Parafuturo de Macau afirmou que estas unidades serão destinadas aos funcionários que trabalham em Zhongshan e também servirão de dormitórios para jovens empreendedores e funcionários em viagens de negócios a Zhongshan.

de Macau afirmou que, até ao final de 2019, nenhum projecto foi executado e que se aguarda pelo próximo encontro entre os dois governos, para se definir o futuro da cooperação.

- Projecto de investimento numa instituição financeira: Em Junho de 2017, a Parafuturo de Macau propôs²² ao Governo da RAEM que autorizasse a participação no capital social da primeira empresa de transacção de activos financeiros de Macau²³ (adiante designada por instituição financeira), cujo valor seria de 18 milhões de patacas, equivalendo a 15% do capital social da instituição financeira. A autorização foi obtida no mesmo mês. Em Março de 2018, a MID aprovou a transferência do montante necessário para o efeito. Em Dezembro do mesmo ano, a instituição financeira iniciaria operações. No final de 2019, a Parafuturo de Macau propôs à MID um aumento do capital social de 30 milhões de patacas, que foi aprovado em Agosto de 2020.
- Projecto do Centro de Incubação de Negócios para os Jovens de Macau: Em 2016, a Direcção dos Serviços da Economia (agora, Direcção dos Serviços de Economia e Desenvolvimento Tecnológico), o Instituto de Promoção do Comércio e do Investimento de Macau e o Centro de Produtividade e Transferência de Tecnologia de Macau iniciaram os trabalhos de entrega do Centro de Incubação de Negócios para os Jovens de Macau. As obras de renovação arrancaram no primeiro trimestre de 2017 e custaram 10,89 milhões de patacas. O Centro entrou em funcionamento em Outubro do mesmo ano²⁴.
- Projecto do Parque de Inovação e Empreendedorismo para Jovens de Zhongshan-Macau: Tendo em conta o andamento da implementação do Projecto da Zona Piloto de Cooperação Geral Guangdong-Macau, a Comissão de Gestão das Novas Zonas de Cuiheng da Cidade de Zhongshan e a Parafuturo de Macau assinaram, em Março de 2018, o Acordo-Quadro sobre a Promoção de Cooperação do Projecto do Parque de Inovação e Empreendedorismo para Jovens de Zhongshan-Macau, considerado como um dos trabalhos prioritários da Zona Piloto de Cooperação Geral

²² A razão para o investimento da Parafuturo de Macau tem que ver com o facto de se considerar que esta seria uma plataforma de negociação fiável para a negociação de activos no exterior por empresas do Interior da China, e também serviria como plataforma de emissão de obrigações para pequenas e médias empresas em Macau. Assim, para além de um grande potencial económico, esta irá também ajudar as empresas de Macau a resolver os problemas de financiamento, contribuindo para a diversificação da economia de Macau, o que significa maiores benefícios sociais.

²³ É a primeira instituição financeira de Macau a prestar serviços de registo, custódia, transacção e liquidação de obrigações. Esta sociedade tem um capital social de 120 milhões de patacas.

²⁴ O Centro fornece instalações de apoio diversificadas e modernas e serviços de apoio a jovens empreendedores de Macau e aqueles que desejam contribuir para o desenvolvimento e estabilidade da sociedade de Macau, opera 24 horas durante todo o ano, sendo as despesas com a sua operação financiadas pelo Fundo de Desenvolvimento Industrial e de Comercialização.

Guangdong-Macau²⁵. No mesmo ano, a Parafuturo de Macau contratou, por 300 000 patacas, uma empresa de consultadoria para a elaboração de um estudo de viabilidade. Após a conclusão desse estudo, o Governo da RAEM aprovou a realização do projecto. A Parafuturo de Macau já recebeu 375 milhões de patacas referentes ao orçamento para o ano de 2019²⁶. Para além da apresentação do estudo de viabilidade do projecto ao Governo da RAEM em Outubro de 2020, a empresa afirmou que não se realizou mais nenhum trabalho.

3.2 Verificações de auditoria

3.2.1 Alteração aos planos de aquisição do Centro de Conferências

Em Outubro de 2016, a fim de criar a Base de Inovação e Empreendedorismo para os Jovens de Guangdong-Macau, estabelecer a sede da Parafuturo de Macau em Zhongshan, criar um centro de formação e intercâmbio para jovens empreendedores do Interior da China, Taiwan, Hong Kong e Macau, um centro de distribuição de produtos dos países de língua portuguesa e um centro de exposição de produtos característicos de Macau, a Parafuturo de Macau propôs à sua empresa-mãe, a MID, a aquisição do Centro de Conferências por 306 milhões de patacas²⁷. Contudo, devido à falta do certificado predial, não foi possível adquirir o imóvel, pelo que optou-se por arrendá-lo primeiro e, mais tarde, quando o seu proprietário tivesse obtido o certificado predial, proceder-se-ia à sua aquisição. A evolução do processo da tentativa de aquisição do Centro de Conferências constam do Quadro abaixo:

²⁵ Tem como objectivo criar uma plataforma piloto e um parque industrial dedicado à inovação e empreendedorismo para jovens de Macau e Zhongshan para assim poderem realizar os seus sonhos e proporcionar um meio de subsistência.

²⁶ Como o projecto foi suspenso, a Parafuturo de Macau encontra-se a aguardar novas instruções do Governo, tendo a sociedade depositado os fundos em causa numa conta bancária de depósito a prazo.

²⁷ O orçamento de cerca de 306 milhões de patacas inclui a verba prevista para a realização de obras: despesas com a aquisição do imóvel, incluindo impostos (270 milhões de patacas); despesas de renovação e aquisição de equipamentos (33 milhões de patacas); despesas com veículos comerciais (600 mil patacas); o orçamento de operação: despesas operacionais correntes anuais (2,13 milhões de patacas).

Quadro 3: Evolução do processo da tentativa de aquisição do Centro de Conferências

N.º	Data	Momentos principais
1	Maio de 2016	Considerando que o Centro de Conferências tinha as condições ideais para servir como Base de Inovação e Empreendedorismo para Jovens de Guangdong-Macau, em Maio de 2016, a Parafuturo de Macau e o proprietário iniciaram negociações para a aquisição do Centro de Conferências.
2	Setembro de 2016	O Conselho de Administração da Parafuturo de Macau concordou com a aquisição do Centro de Conferências.
3	Outubro de 2016	A Parafuturo de Macau solicitou à MID o reforço da participação no capital da sociedade ^{N1} para a aquisição do Centro de Conferências.
4	Novembro de 2016	A MID aprovou a proposta de reforço da participação no capital da Parafuturo de Macau em assembleia geral.
5		A MID solicitou ao Governo da RAEM financiamento para o reforço da participação no capital.
6		O Governo da RAEM concordou com a proposta de financiamento para o reforço da participação no capital solicitado pela MID.
7	Fevereiro de 2017	Para garantir que a aquisição do Centro de Conferências por “licitação por convite, hasta pública ou venda do imóvel mediante oferta pública” ^{N2} tenha sucesso e no intuito de não afectar o andamento da criação da Base de Inovação, o proprietário do Centro sugeriu à Parafuturo de Macau que fosse assinado um contrato de arrendamento de longa duração para que no futuro a venda do imóvel ficasse vinculada a um contrato de arrendamento.
8	Março de 2017	O Governo da RAEM, mediante a Direcção dos Serviços de Finanças, disponibilizou à MID o financiamento para o reforço da participação no capital.
9		A MID reforçou a participação no capital da Parafuturo de Macau ^{N3} .
10	Dezembro de 2017	Tendo em conta o tempo necessário para regularizar a situação do Centro de Conferências, nomeadamente a emissão do certificado predial, a Parafuturo de Macau estimou que os procedimentos de regularização do imóvel estariam concluídos em meados de 2019. Deste modo, e considerando que a compra do Centro de Conferências não poderia ser concluída até àquela data, a empresa optou por celebrar um contrato de arrendamento de longa duração e, mais tarde, adquirir o imóvel.
11	Março de 2018	A Parafuturo de Macau comunicou ao Governo da RAEM a alteração acima referida.
12		O Conselho de Administração da Parafuturo de Macau aprovou a proposta de alteração dos planos.
13	Julho de 2018	Apesar de não ter sido emitido o certificado predial, foi celebrado o contrato de arrendamento por um período de 18 anos.
14	Março de 2019	A Parafuturo de Macau e a Comissão de Gestão da Zona de Desenvolvimento Industrial de Alta Tecnologia Zhongshan Torch (adiante designada por Comissão de Torch) assinaram o Acordo-Quadro de Cooperação para a Construção da Base de Inovação e Empreendedorismo para os Jovens de Guangdong-Macau (Zhongshan), que se foca na promoção de inovação e empreendedorismo dos jovens de Macau e Zhongshan, produtos de Macau, Zhongshan e dos países lusófonos e a instalação de empresas, etc..

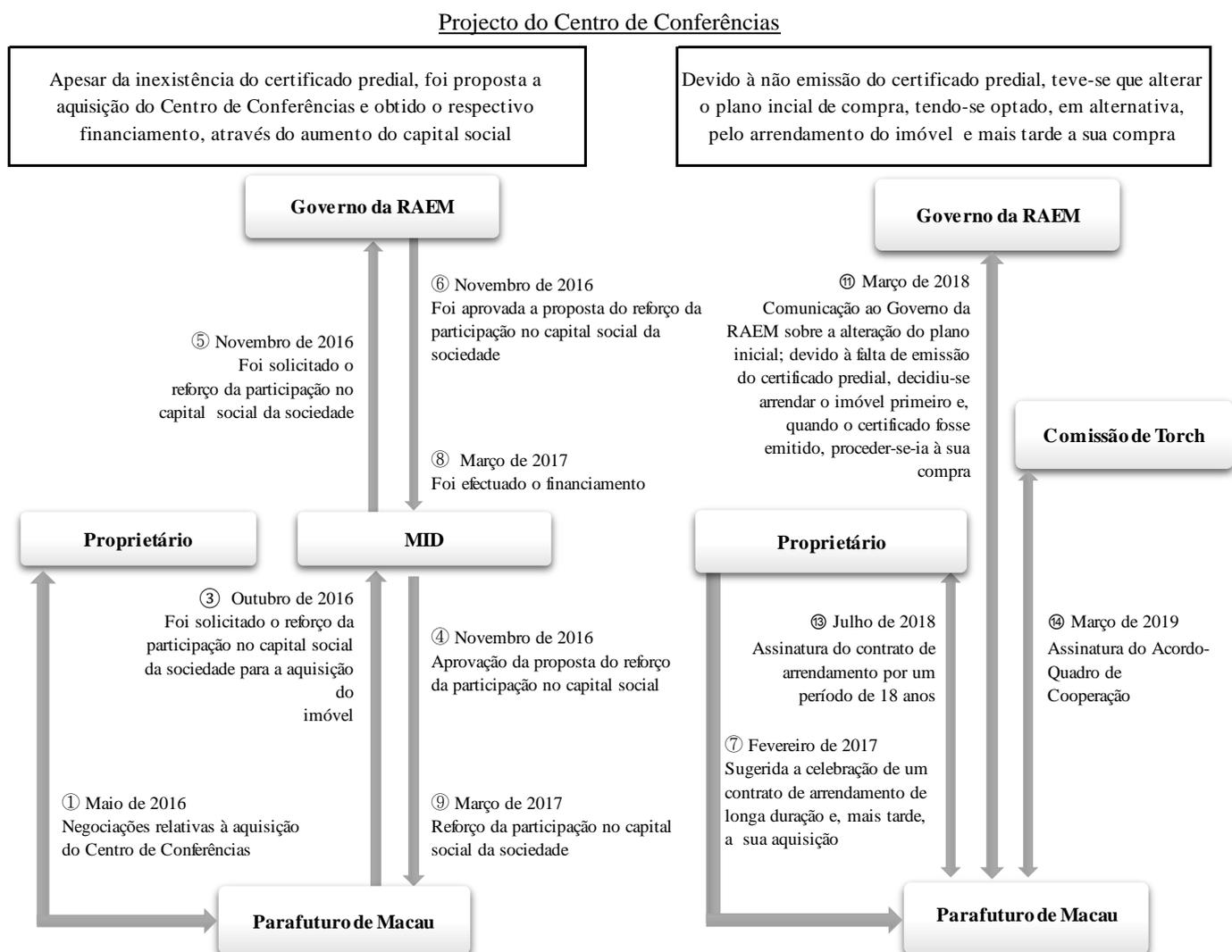
N1: O valor solicitado para o reforço da participação no capital foi de cerca de 338 milhões de patacas, dos quais 306 milhões de patacas estavam alocados para a aquisição do Centro de Conferências.

N2: A transmissão por “licitação por convite, hasta pública ou venda do imóvel mediante oferta pública” é uma forma de transmissão do direito de uso de terrenos do Estado prevista na Lei do Interior da China, que consiste numa forma de afectação de terrenos. O direito de uso de terrenos para fins comerciais deve ser transmitido por meio licitação por convite, hasta pública ou venda do imóvel mediante oferta pública.

N3: Do reforço na participação no capital no valor de 338 milhões de patacas solicitado pela Parafuturo de Macau, a MID, detendo uma participação de 99% do capital desta, pagou 334,62 milhões de patacas (dividido em dois momentos, 314,54 milhões de patacas efectuado em 31 de Março de 2017 e 20,08 milhões de patacas efectuado em 9 de Janeiro de 2018).

Fonte: Organizado de acordo com as informações fornecidas pela Parafuturo de Macau.

Figura 3: Evolução do processo de aquisição do Centro de Conferências



Fonte: Organizada de acordo com as informações fornecidas pela Parafuturo de Macau.

3.2.1.1 Assinatura do contrato de arrendamento de longa duração sem emissão do certificado predial

Apesar de o certificado predial ainda não ter sido emitido, a Parafuturo insistiu na utilização do referido imóvel, desta vez através do seu arrendamento. A insistência na sua utilização fundamentou-se nas seguintes razões: localização excelente, área relativamente grande, boas e renovadas instalações, estar pronto para ser usado e ter potencial de valorização; ademais, o proprietário afirmou reiteradamente que iria dar seguimento ao processo de regularização da titularidade do imóvel. A Parafuturo de Macau acrescentou ainda que o Centro de Conferências tinha condições ideais para ser uma plataforma de incubação de empresas, pelo que o seu arrendamento era recomendado.

Em Novembro de 2016, a MID concordou com a recomendação e relembrou a

necessidade de, antes da celebração do contrato de compra e venda, contratar uma empresa de consultoria para a realização de uma *due diligence*, para a avaliação do valor do imóvel bem como determinar o melhor momento para a sua aquisição.

Tendo em conta que ainda não tinha sido resolvida a questão do certificado predial, não houve possibilidade de adquirir o imóvel em questão. Antes de a Parafuturo receber o financiamento acima mencionado, o proprietário do imóvel sugeriu que fosse celebrado um contrato de arrendamento de longa duração e, assim que fosse obtida toda a documentação necessária para a sua venda, se poderia avançar para a sua aquisição por meio de licitação por convite, hasta pública ou venda do imóvel mediante oferta pública. Sugestão esta que foi aceite pela Parafuturo de Macau, pois, segundo esta, a venda do Centro de Conferências vinculada a um contrato de arrendamento de longa duração poderia diminuir o número de investidores interessados na sua aquisição.

Na condição de que se previa a conclusão do processo de emissão do certificado predial e dos preparativos para a venda do Centro de Conferências para meados de 2019, a Parafuturo de Macau celebrou o contrato de arrendamento²⁸ em Julho de 2018 por um período de 18 anos, a começar em 1 de Agosto e com um período de isenção de renda de um ano, ou seja, dessa data até 31 de Julho de 2019. Com quatro andares e uma área total de 14 539,46 metros quadrados, o preço da renda do imóvel inicialmente estabelecido era de 42 renminbi²⁹ por metro quadrado, valor este que seria aumentado 5% a cada dois anos.

Visto que o imóvel foi arrendado, a Parafuturo de Macau não solicitou aos seus accionistas financiamento adicional. Muito menos foi levado a cabo uma avaliação do imóvel, pois não estavam reunidas as condições para “assinar oficialmente contrato de compra e venda”. Aliás, a única vez que essa avaliação teve lugar foi em Abril de 2017, aquando das negociações para a aquisição do Centro de Conferências, altura em que a Parafuturo de Macau contratou uma empresa de consultoria para proceder a uma avaliação do imóvel³⁰. Portanto, além desta avaliação, mais nenhuma foi realizada até à celebração do contrato de arrendamento.

3.2.1.2 Dificuldades enfrentadas após o arrendamento do Centro de Conferências

Como já se referiu, o Centro de Conferências tem quatro andares, havendo um mezanino no 4º piso que, devido à sua exiguidade e falta de acesso por elevador, decidiu-se pela sua

²⁸ A Parafuturo de Macau celebrou o contrato de arrendamento do Centro de Conferências através da sua subsidiária constituída em Zhongshan, a Parafuturo de Macau (Zhongshan) Incubação Industrial Limitada.

²⁹ Segundo o contrato de arrendamento, a renda ao longo de 18 anos totalizará 154 milhões de renminbi.

³⁰ A estimativa do valor do Centro de Conferências foi feita tendo como pressuposto a regularização da titularidade do imóvel, tendo essa estimativa sido tomada como referência no processo de negociação.

não exploração. A finalidade dos restantes pisos previstos no plano original bem como a respectiva área vêm descritos no Quadro abaixo.

Quadro 4: Finalidade e área dos espaços do Centro de Conferências

Andar	Finalidade	Área ^{N1} (m ²)
1.º	Biblioteca ^{N2}	1 297
	Negócios de nicho, restauração e comércio a retalho	1 045
	Sala de exposição de produtos lusófonos	718
2.º	Auditório	2 079
	Pavilhão de ciência e tecnologia ^{N2}	1 227
	Sala de recepção de convidados II	40,2
3.º	Incubadora de empresas	892
	Escritório da Parafuturo de Macau	Sem dados ^{N3}

N1: Não está incluída a área das zonas comuns.

N2: De acordo com o plano original, o proprietário iria voltar a arrendar a biblioteca localizada no primeiro andar e o pavilhão de ciência e tecnologia localizado no segundo andar, enquanto os outros espaços localizados nos primeiro a terceiro andares seriam geridos pela Parafuturo de Macau.

N3: Não foram fornecidos quaisquer dados pela Parafuturo de Macau.

Fonte: Organizado de acordo com as informações do planeamento preliminar fornecidas pela Parafuturo de Macau.

Apesar da celebração do contrato de arrendamento do Centro de Conferências (*vide* Figura 4), a Parafuturo de Macau não conseguiu rentabilizar o imóvel conforme o previsto devido à falta de emissão do certificado predial e nem sequer conseguiu arrendar os respectivos espaços ao proprietário, conforme tinha ficado acordado. Assim, a Parafuturo de Macau teve que alterar o projecto de utilização do imóvel, acabando por ocupar apenas o primeiro andar. Em 2019 deram-se início às obras de renovação do primeiro andar, que foram concluídas no mesmo ano. Mais tarde, o primeiro andar (*vide* Figura 5) foi utilizado a título experimental para a realização de projectos de inovação e incubação de empresas para jovens empreendedores³¹, para a exposição de produtos de Macau e da lusofonia, para divulgação das culturas de Macau e Zhongshan, bem como para conferências e a fixação do escritório da Parafuturo de Macau. Em relação aos segundo e terceiro andares, estes iriam ser

³¹ Entre Maio de 2017 até Outubro de 2019, a Parafuturo de Macau esteve a gerir a “Zona Interactiva de Macau” no Parque Industrial Cultural e Criativo 760 de Zhongshan, onde esteve sedeada a plataforma de inovação e empreendedorismo para jovens das duas cidades; com uma área de cerca de 200 metros quadrados, esta plataforma tinha espaços para escritórios, conferências e auditório. Após a conclusão das obras de renovação do Centro de Conferências, a plataforma foi transferida para o primeiro andar do imóvel, com uma área maior, seria possível atrair mais jovens empreendedores que pretendessem utilizar os serviços de apoio à incubação de empresas mediante a inscrição como membro do Centro e a assinatura de um acordo de prestação de serviços com a Parafuturo de Macau (Zhongshan) Incubação Industrial Limitada. A partir de Dezembro de 2019, o Centro de Conferências iniciou operações a título experimental e iniciou o processo de angariação de membros.

arrendados a terceiros. No entanto, até Fevereiro de 2021, ainda não tinha sido possível obter o certificado predial, impedindo a realização da inspeção de segurança contra incêndios e outras vistorias necessárias. Ao mesmo tempo, devido à falta do referido documento, os segundo e terceiro andares não podiam ser cedidos para arrendamento.

Uma vez que o processo de obtenção do certificado predial ainda não tinha sido concluído, em Fevereiro de 2021, a Parafuturo de Macau solicitou ao proprietário a alteração das cláusulas do contrato de arrendamento, nomeadamente, a cláusula referente ao período de isenção de renda (de Agosto de 2019 até Março de 2021), que se queria prorrogar, a redução da área arrendada para apenas o primeiro andar e a redução do período de arrendamento para um ano.

Figura 4: Aspecto do Centro de Conferências

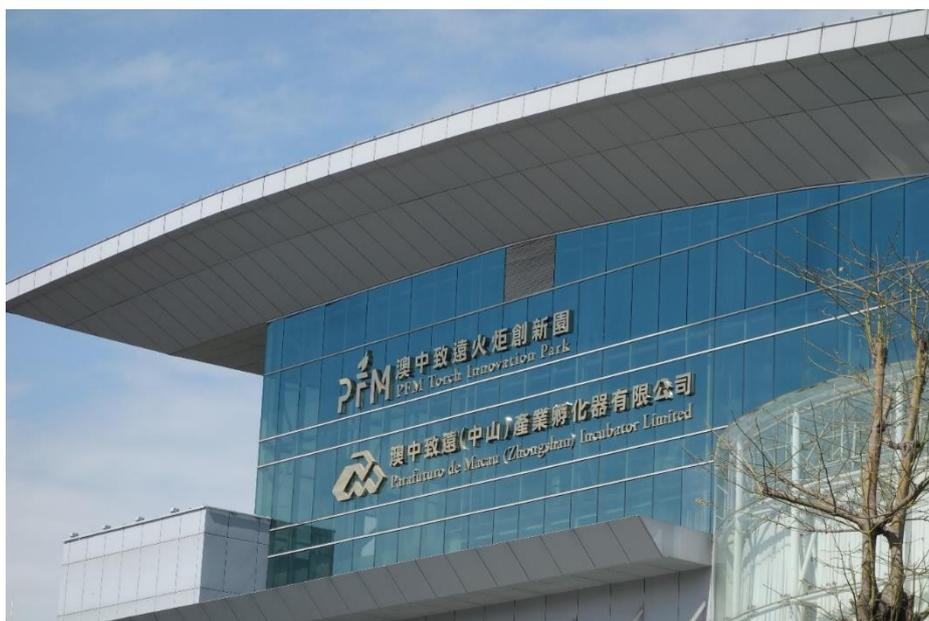


Figura 5: Principais áreas do primeiro andar do Centro de Conferências



Átrio do primeiro andar



Espaço de incubação



Figura 5: Principais áreas do primeiro andar do Centro de Conferências (cont.)

Auditório



Zona de escritórios da Parafuturo de Macau



Área de exposição de produtos de Macau e dos países de língua portuguesa



Zona de exposição de artigos típicos de Macau e Zhongshan



Figura 5: Principais áreas do primeiro andar do Centro de Conferências (cont.)

Sala de recepção de convidados



Salas de reuniões



3.2.2 Participação no capital social de uma instituição financeira

Em meados de 2017, várias empresas, através do financiamento conjunto, pretenderam estabelecer em Macau uma instituição financeira para prestar serviços de transacção de activos financeiros, cuja actividade principal seria desenvolver actividades de concepção de produtos financeiros e servir como plataforma de serviços de negociação. A Parafuturo de Macau foi convidada por um accionista da instituição financeira a investir na referida instituição, com o intuito de apoiar o desenvolvimento do sector financeiro de Macau com características próprias e assim contribuir para a diversificação da economia da Região. A Parafuturo, acedendo ao convite, investiu 18 milhões de patacas na referida instituição, passando a deter uma participação de 15% do seu capital social.

Posteriormente, em Outubro de 2020, de modo a concretizar os seus projectos, os accionistas da referida instituição financeira realizaram o primeiro aumento do capital social, tendo a Parafuturo de Macau investido mais 30 milhões de patacas. Até Março de 2021, o valor investido naquela instituição totalizou 48 milhões de patacas, cujos pormenores constam do Quadro seguinte:

Quadro 5: Cronologia dos investimentos realizados

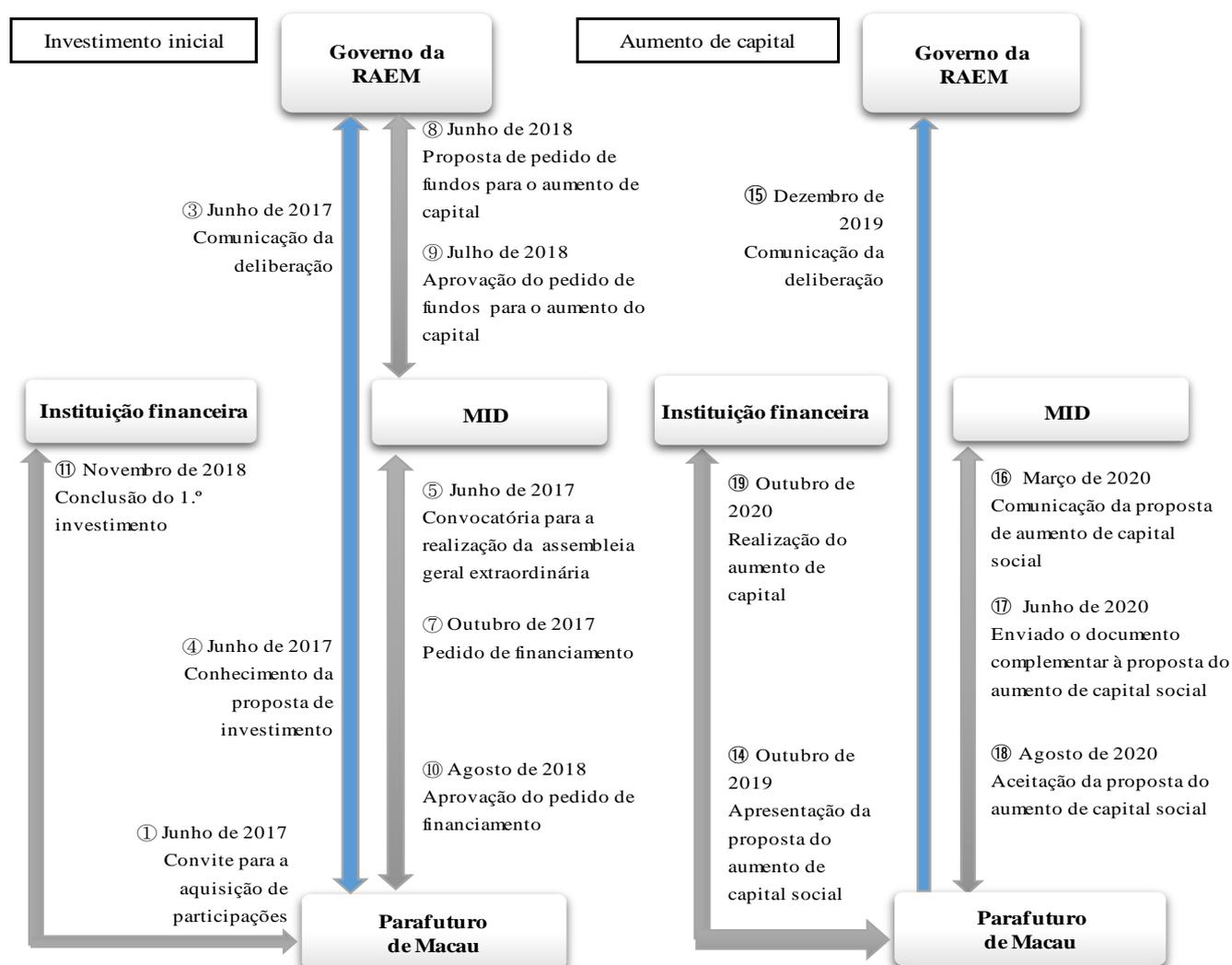
N.º	Data	Conteúdo
1	Junho de 2017	Foram iniciadas conversações para entrada da Parafuturo de Macau no capital social da instituição financeira permitindo assim perceber quais as intenções do seu accionista maioritário.
2		Foi aprovado em Conselho de Administração, por unanimidade, o investimento de 18 milhões de patacas na instituição financeira, equivalendo a uma participação de 15% do capital social desta.
3		A Parafuturo de Macau comunicou ao Governo da RAEM a intenção de entrar no capital social da referida instituição, afirmando ao mesmo tempo que não seria necessário requerer um reforço do seu capital social.
4		O Governo da RAEM tomou conhecimento do investimento e apresentou a sua resposta, tendo enviado uma cópia à empresa-mãe e ao outro accionista para efeitos de conhecimento.
5		A MID recebeu uma convocatória para a realização de uma assembleia geral extraordinária para, juntamente com outros accionistas, deliberarem a entrada ou não da Parafuturo de Macau no capital da instituição financeira.
6		De acordo com as instruções do pedido de licença de “outras instituições financeiras”, a participação no capital da referida instituição deve ser aprovada por unanimidade pela assembleia geral da Parafuturo de Macau.

N.º	Data	Conteúdo
7	Outubro de 2017	O Conselho de Administração da Parafuturo de Macau requereu à MID um reforço do capital social de 18 milhões de patacas, a ser realizado até 2018, para a entrada no capital social da instituição financeira.
8	Junho de 2018	A MID requereu ao Governo da RAEM financiamento para o aumento do seu capital social.
9	Julho de 2018	O Governo da RAEM concordou e procedeu à transferência do montante do financiamento à MID.
10	Agosto de 2018	A MID transferiu à Parafuturo de Macau o valor requerido para o reforço do seu capital social.
11	Novembro de 2018	A Parafuturo de Macau investiu o capital referido na instituição financeira.
12	Setembro de 2019	O Governo da RAEM enviou uma carta à instituição financeira solicitando o aumento do seu capital social, de acordo com o artigo 59.º do Regime Jurídico do Sistema Financeiro, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 32/93/M, de 5 de Julho.
13	Outubro de 2019	O Conselho de Administração da Parafuturo de Macau aprovou, por unanimidade, o financiamento do aumento de capital da instituição financeira.
14		A instituição financeira apresentou uma proposta aos accionistas para aumento de capital e a expansão dos investimentos, nomeadamente, o reforço de capital social na proporção da participação de cada um e a possível introdução de investidores estratégicos no futuro.
15	Dezembro de 2019	A Parafuturo de Macau comunicou ao Governo da RAEM a necessidade de reforçar o capital social, explicando no documento a intenção desse reforço, as dificuldades que a instituição financeira estava a enfrentar e o valor desse investimento. Mais se informou que o aumento do capital social seria proporcional à sua participação, isto é 15%, correspondendo a um reforço de 30 milhões de patacas. Uma cópia desta comunicação foi enviada à MID.
16	Março de 2020	A Parafuturo de Macau comunicou à MID a necessidade de aumento do capital social na proporção da participação de cada um na instituição financeira.
17	Junho de 2020	A Parafuturo de Macau apresentou à MID um documento complementar relativo ao aumento de capital com o relatório de viabilidade do aumento de capital em anexo. No início do mês seguinte, a MID apresentou-o ao Governo da RAEM.
18	Agosto de 2020	Tendo em consideração a opinião do Governo da RAEM, a MID concordou com o reforço do capital social, tendo sido o Governo da RAEM informado disso mesmo; foi enviada uma carta a informar a Parafuturo de Macau acerca da possibilidade de utilização dos fundos da sociedade para pagar o aumento do capital.
19	Outubro de 2020	A Parafuturo de Macau procedeu ao reforço do capital da instituição financeira.

Fonte: Organizado de acordo com as informações fornecidas pela Parafuturo de Macau.

As comunicações entre a Parafuturo de Macau, o Governo da RAEM, a MID e a instituição financeira referidas no Quadro acima, são apresentadas na Figura seguinte:

Figura 6: Investimento inicial e aumento de capital na instituição financeira
Projecto de investimento na instituição financeira



Fonte: Organizada conforme os dados facultados pela Parafuturo de Macau.

3.2.2.1 Proposta de participação no capital da instituição financeira

Em Junho de 2017, o Conselho de Administração da Parafuturo de Macau aprovou uma proposta de investimento numa instituição financeira, apresentada pela Comissão Executiva. A referida proposta previa os seguintes resultados:

- A instituição financeira seria a primeira bolsa de valores de Macau, proporcionaria uma plataforma de negócios fiável para as empresas do Interior da China com activos no estrangeiro e, ao mesmo tempo, seria um novo canal de investimento

para as instituições financeiras e investidores de Macau.

- Com o desenvolvimento do sistema financeiro de Macau com características próprias, a instituição financeira tornar-se-ia numa plataforma de emissão de obrigações para as pequenas e médias empresas (adiante designadas por PME), resolvendo assim a dificuldade de financiamento que as PME locais enfrentam.
- Contribuirá para a diversificação da economia de Macau e trará maiores benefícios sociais.

Por outro lado, a proposta referiu que, de acordo com as necessidades de desenvolvimento, o capital social da instituição financeira poderia aumentar até aos 500 milhões de renminbi. Porém, além do referido, da proposta não constava potenciais dificuldades que o projecto poderia enfrentar, bem como as vantagens e desvantagens e os riscos envolvidos.

Posteriormente, a Parafuturo de Macau comunicou³² ao Governo da RAEM o resultado da deliberação do Conselho de Administração no sentido de investir 18 milhões de patacas no capital social da instituição financeira, equivalendo a uma participação de 15%.

Relativamente à execução do projecto ou à perspectiva do seu desenvolvimento, o CA solicitou à Parafuturo de Macau a apresentação de informações ou documentos relevantes, porém, a empresa afirmou que só poderia facultar documentos em arquivo e que não seria capaz de facultar outras informações, propondo ao CA que consultasse os documentos considerados relevantes junto da instituição financeira.

3.2.2.2 Restrições estabelecidas pelo Governo da RAEM

Tendo em conta que a legislação em vigor não estabelece uma regulamentação abrangente no que diz respeito à transacção de activos financeiros, deste modo, o Governo da RAEM estabeleceu algumas restrições nos aspectos seguintes:

Natureza da instituição:

- Na legislação em vigor não existe regulamentação sobre o mercado financeiro, pelo que, para a prestação de serviços relacionados com produtos financeiros, apenas é possível requerer ao Governo a autorização para o exercício de actividade

³² Depois da referida deliberação, a Parafuturo de Macau informou directamente o Governo da RAEM. Quando o que devia ter acontecido era que esta devia ter comunicado por escrito à empresa-mãe, que, por sua vez comunicaria com o Governo da RAEM.

sob designação de “outras instituições financeiras”, de acordo com o artigo 118.º do Regime Jurídico do Sistema Financeiro, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 32/93/M, de 5 de Julho.

- Antes da constituição da instituição financeira, a empresa accionista consultou a Autoridade Monetária de Macau (adiante designada por AMCM) sobre a possibilidade da sua constituição, as actividades a explorar e o eventual uso da expressão “bolsa de valores”³³ na firma da instituição financeira. Em resposta, a AMCM impediu o uso da expressão “bolsa de valores” na firma da instituição financeira para não induzir o público em erro.

Funcionamento

- De acordo com os estatutos da instituição financeira, aprovados pela AMCM, a empresa presta todos os serviços permitidos por lei a outras instituições financeiras, nomeadamente, a divulgação de informações e a prestação de serviços de registo, custódia, transacção, liquidação, investimento, formação e consultoria sobre activos financeiros. De momento, a instituição financeira presta dois tipos de serviços: a emissão de obrigações e serviços complementares³⁴ e a transacção de activos estatais no estrangeiro³⁵, nomeadamente, a alienação de participações no estrangeiro detidas por empresas estatais e a alienação de participações em fundos no estrangeiro angariados a privados, bem como transacções relacionadas com aumentos de capital e a expansão de investimentos.
- Em 2019, a AMCM emitiu a “Directiva relativa à emissão de obrigações e à gestão dos serviços relativos à sua alienação e à negociação” e a “Directiva relativa à colocação de obrigações com tomada firme e custódia de obrigações”, que visam otimizar o procedimento de autorização da emissão de obrigações e definir instruções para a emissão, transacção, alienação, tomada firme e custódia de obrigações.

³³ Uma vez que não é permitida a utilização de expressões que possam induzir em erro sobre o âmbito das operações permitidas, e de acordo com as orientações da AMCM, a instituição financeira retirou a expressão “bolsa de valores” da sua denominação, passando a prestar serviços e a disponibilizar produtos financeiros enquanto plataforma de negociação de activos financeiros.

³⁴ De acordo com a proposta de participação de capital e a página oficial da instituição financeira, esta presta serviços emissão de obrigações, cotação, registo, custódia, transacção, liquidação e garantia de bens, de acordo com a evolução da instituição financeira.

³⁵ A Parafuturo de Macau referiu que a instituição financeira possui a licença para operar mercados de activos estatais no estrangeiro concedida pelo Estado e a licença concedida pela AMCM. Contudo, quando o CA solicitou o fornecimento das referidas licenças, a Parafuturo de Macau apenas facultou um ofício de não-objecção emitido pela AMCM em Abril de 2020 e acrescentou que apenas dispõe de documentos internos que corroboram a referida situação.

3.2.2.3 Evolução do projecto de investimento

Necessidade de reforço do capital

A instituição financeira foi constituída em Outubro de 2018, e conforme revelam os dados da Parafuturo de Macau, a sociedade foi encarregada de vários projectos de emissão ou colocação de obrigações até ao final de 2019.

Todavia, em Outubro de 2019, um ano após o início da sua actividade, a instituição financeira comunicou à Parafuturo de Macau a recepção de uma carta da AMCM a exigir o aumento do seu capital social antes do final do ano de 2019, de maneira a que o seu património líquido não fosse inferior a 120 milhões de patacas. Uma vez que o montante dos fundos próprios (ou seja, o património líquido) deste tipo de sociedade não pode ser inferior ao capital mínimo fixado (artigo 59.º que se aplica subsidiariamente por remissão do artigo 120.º do Regime Jurídico do Sistema Financeiro), verificando-se uma diminuição dos fundos próprios abaixo do limite referido, a AMCM fixará à instituição, quando as circunstâncias o justificarem, um prazo e as condições para a regularização da situação.

No final de 2019, em resultado dos prejuízos acumulados de cerca de 61,733 milhões de patacas³⁶ e da necessidade de cumprir as exigências legais quanto à diminuição do património líquido da instituição financeira, a Parafuturo de Macau comunicou ao Governo da RAEM a necessidade de um aumento de capital de, pelo menos, cerca de 60 milhões de patacas na proporção da sua participação, cabendo, neste caso, à Parafuturo de Macau a realização de 9 milhões de patacas. Contudo, tendo em conta a proposta de aumento de capital e a expansão de investimentos, e as exigências da autoridade supervisora, a execução do projecto, as dificuldades na operação da instituição (*vide* parágrafo seguinte) e a execução do plano de desenvolvimento, fizeram com que fosse sugerido um aumento de capital de 200 milhões de patacas na proporção da participação de cada accionista, (após o qual o capital social passaria a ser de 320 milhões de patacas) para assegurar a conformidade com as exigências legais nos próximos dois a três anos e a existência de fluxo de caixa suficiente. Dado que a Parafuturo de Macau detém 15% do capital, esta teria de realizar um aumento de participação no capital no valor de 30 milhões de patacas. Parte deste investimento seria aplicada na aquisição de equipamentos de informática, nomeadamente, a instalação de infraestruturas informáticas, a instalação de sistemas de liquidação e pagamento, a instalação de uma plataforma integrada de negociação de activos financeiros e outros sistemas de apoio.

³⁶ De acordo com as demonstrações financeiras de 2019 auditadas, os prejuízos acumulados da instituição financeira foram cerca de 53 934 600 milhões de patacas.

Causas das dificuldades enfrentadas

Em Outubro de 2019, o Conselho de Administração da Parafuturo de Macau deliberou sobre o aumento do capital social e, em Dezembro de 2019, o assunto foi comunicado por carta ao Governo da RAEM com conhecimento à MID. Em Junho de 2020, a Parafuturo de Macau apresentou à MID um relatório complementar sobre a viabilidade do aumento de capital da instituição financeira que foi anexado à proposta de aumento de capital. Do relatório constam as seguintes dificuldades enfrentadas ao longo da operação da sociedade:

- A transacção de obrigações é uma actividade financeira nova em Macau, por outro lado, a estrutura do mercado financeiro local é incipiente, o desenvolvimento do mercado financeiro de capitais está atrasado em relação a outras regiões e a infraestrutura financeira é fraca.
- A política do mercado de obrigações de Macau não evidencia grandes vantagens em relação às regiões vizinhas; a maturidade do mercado de obrigações de Hong Kong, com estruturas de apoio completas e funcionamento eficiente, são factores que o tornam mais atractivo para os emissores de obrigações.
- Sector financeiro incipiente e incapaz de resistir aos riscos do mercado.
- Devido às restrições no mercado laboral e às políticas laborais de Macau, o custo de mão-de-obra é bastante elevado.

Projecto prometedor

Conforme as conclusões da Parafuturo de Macau, a instituição financeira está a enfrentar dificuldades de operação. A instituição encontra-se numa fase de crescimento e numa área de actividade nova apenas focada num único produto, todavia, a expansão do mercado e o regular funcionamento da instituição financeira não foram completamente alcançados. Por outro lado, devido a factores políticos, às condições e ao funcionamento do mercado local, o número de transacções feitas pela instituição financeira e as receitas arrecadadas, em larga medida, não corresponderam aos resultados previstos, fazendo com que a instituição financeira se encontre numa situação difícil, prejudicando o desenvolvimento das suas operações.

Contudo, a proposta sobre o aumento de capital incluía uma estimativa do valor de mercado da instituição financeira, tomando como referência os mercados financeiros do Interior da China, de Hong Kong e de Singapura e o respectivo rácio cotação/valor

contabilístico³⁷. Os resultados revelaram que a instituição financeira tinha um valor de mercado bastante considerável.

Autorização do aumento do capital social

Como foi referido, em Outubro de 2019, a Parafuturo de Macau tomou conhecimento de que era necessário aumentar o capital social da instituição financeira e que após deliberação do Conselho de Administração, tendo o Governo da RAEM sido informado no final de Dezembro de 2019. Após várias comunicações com o Governo da RAEM, em Julho de 2020, a MID submeteu àquele um relatório complementar sobre a viabilidade do projecto. Em Agosto de 2020, tendo em consideração as opiniões do Governo da RAEM, a MID comunicou à Parafuturo de Macau a possibilidade de utilizar os fundos da sociedade para o referido aumento do capital, cuja realização foi concluída em meados de Outubro de 2020.

3.2.2.4 Legislação em vigor

No que toca à fraca infraestrutura financeira acima referida, o CA procedeu a uma análise pormenorizada e concluiu que a regulamentação legal é fundamental para uma infraestrutura financeira sólida. Porém, de momento, não existe legislação que regule os mercados financeiros ou plataformas de negociação de activos financeiros. O Regime Jurídico do Sistema Financeiro de Macau regulamenta essencialmente e de forma detalhada o funcionamento da actividade bancária e das instituições de crédito. Além disso, regulamenta também os intermediários financeiros e outras instituições financeiras.

Quanto ao Interior da China, as normas legais reforçam a gestão dos produtos financeiros e asseguram um mercado saudável e o seu desenvolvimento sustentado através da regulamentação de vários aspectos do mercado financeiro, tais como a transacção de produtos financeiros, incluindo diferentes tipos de títulos, futuros e moedas estrangeiras, a gestão dos mercados financeiros, a gestão e supervisão dos fundos de risco e o funcionamento dos intermediários financeiros. Em relação a Portugal, existem normas legais que regulamentam o mercado de valores mobiliários, incluindo o Código de Valores Mobiliários e outras leis e regulamentos.

³⁷ Geralmente, na análise financeira, o rácio cotação/valor contabilístico (em língua inglesa: *Price-Book Ratio* – PB) refere-se à relação entre a cotação de uma acção e o seu valor contabilístico, serve para calcular o preço actual das acções de uma empresa, servindo-se de índice para avaliar o preço das acções e o preço de aquisição. A principal utilidade do rácio cotação/valor contabilístico é avaliar a razoabilidade do valor contabilístico do preço das acções de uma empresa em relação ao valor das acções, o que facilita a comparação e a avaliação.

3.3 Opiniões de auditoria

As sociedades de capitais públicos são dirigidas pelo Governo e, em comparação com os serviços e organismos públicos, possuem uma maior flexibilidade ao nível da sua gestão, dando-lhes maior eficácia no alcance dos seus objetivos. Na tomada de decisões, estas sociedades devem manter uma postura profissional e zelar para que as propostas deliberadas sejam viáveis e cumpram os princípios da eficiência económica de forma a assegurar o alcance dos resultados estabelecidos.

Porém, o CA verificou duas situações onde decisões de grande importância foram tomadas sem um planeamento prévio ou, mesmo, sem consulta de opiniões, conforme se verá a seguir:

3.3.1 Assinatura do contrato de arrendamento de longa duração com o intuito de comprar o Centro de Conferências sem atribuição do certificado predial

A Parafuturo de Macau propôs a aquisição do Centro Internacional de Conferências Torch para a promoção dos produtos de Macau e dos países de língua portuguesa e para servir como Base de Inovação e Empreendedorismo para Jovens de Guangdong-Macau e para a fixação da sede da referida empresa em Zhongshan. Todavia, ao saber que o proprietário do imóvel não conseguiria obter o certificado predial a breve trecho e que sem esse certificado não seria possível adquirir o imóvel, a sociedade propôs a celebração de um contrato de arrendamento por um prazo de 18 anos (com isenção de renda de um ano), na condição de o comprar mais tarde.

A Parafuturo de Macau referiu que arrendar primeiro o Centro de Conferências permitiria à sociedade dar início o mais rapidamente possível aos projectos acima mencionados; para além disso, a celebração do contrato de arrendamento por um período de 18 anos permitiria reduzir o interesse na aquisição do centro por parte de potenciais compradores, permitindo assim, aumentar a probabilidade de a Parafuturo de Macau vir a adquirir o Centro de Conferências por licitação por convite, hasta pública ou venda do imóvel mediante oferta pública.

O contrato de arrendamento foi celebrado há quase três anos, porém, os segundo e terceiro andares do Centro de Conferências não foram rentabilizados conforme o previsto devido à falta de emissão do certificado predial. Quanto ao primeiro andar, apesar de estar em funcionamento, está apenas a ser utilizado a título experimental por pessoas inscritas como membros do Centro de Conferências. Ademais, a falta do certificado predial impediu a realização da inspecção de segurança contra incêndios e de outros procedimentos de vistoria pertinentes.

Enfim, relativamente à razão pela qual a Parafuturo de Macau não considerou outras opções para além do Centro de Conferências, a empresa justificou-se com o facto de o centro já estar construído e de a sua estrutura ser adequada para servir como plataforma de incubação de empresas.

Problemas e consequências

O problema principal tem que ver com o facto de, antes de ter sido tomada uma decisão tão importante como a acima referida, não ter havido uma análise aprofundada, completa e abrangente. Deste modo, houve dois factores que levaram ao insucesso da exploração do imóvel, um directo e outro indirecto. Vejamos:

➤ Factor directo

O factor que contribuiu directamente para o insucesso deste projecto está relacionado com o facto de a Parafuturo de Macau ter celebrado um contrato de arrendamento de 18 anos sem ter realizado uma análise prévia abrangente. Além do mais, a sociedade sabendo que sem o certificado predial não seria possível adquirir o Centro de Conferências e tendo a empresa-mãe, a MID, indicado a necessidade da realização de uma *due diligence* antes da celebração do contrato de compra e venda, mesmo assim, não foi levado a cabo nenhum estudo sobre a viabilidade da utilização e operação do imóvel e os respectivos riscos e consequências legais.

➤ Factor indirecto

O factor que contribuiu indirectamente para o insucesso deste projecto está relacionado com o facto de a Parafuturo de Macau não ter feito, ou, até, ter desconsiderado, uma análise sobre a oportunidade e a eficiência económica de outras opções.

É de referir que, mesmo que o imóvel em causa satisfizesse todas as condições para o estabelecimento da Base de Inovação e Empreendedorismo para Jovens de Guangdong-Macau e para a promoção de produtos de Macau e dos países de língua portuguesa, tal não significa que não se podia considerar outros imóveis situados em Zhongshan que satisfizessem os mesmos requisitos, sobretudo, tendo em conta a incerteza quanto ao sucesso da exploração do imóvel devido à falta do certificado predial.

Na verdade, o facto de a Parafuturo de Macau ter mudado as instalações provisórias para a prestação de apoio a jovens empreendedores, que eram de pequena dimensão,

para o primeiro andar do Centro de Conferências demonstra que estas não eram suficientes para garantir uma operação a plena capacidade. A sociedade pretendeu adquirir o Centro de Conferências em 2016, com o intuito de iniciar o mais rapidamente possível a promoção dos produtos de Macau e dos países de língua portuguesa e o estabelecimento da Base de Inovação e Empreendedorismo para Jovens de Guangdong-Macau e a instalação da sua própria sede em Zhongshan, porém, perante a grande incerteza na obtenção do certificado predial, a sociedade poderia ter optado por arrendar ou, satisfazendo as exigências de eficiência económica, adquirir um imóvel que já possuísse certificado predial. Para a realização de exposições ou conferências de grande envergadura, ainda que a médio e longo prazo, seria mais económico o arrendamento de instalações para o efeito. No entanto, tendo já assinado o contrato de arrendamento de longa duração, à Parafuturo de Macau apenas lhe resta propor a alteração do contrato no sentido de abranger apenas um andar.

Devido ao que se disse, a Parafuturo de Macau deve analisar de forma séria e ponderada as questões práticas relacionadas com a operação de um espaço deste tipo, nomeadamente, ao nível dos riscos operacionais. Se tal tivesse acontecido, as seguintes situações poderiam e deveriam ter sido evitadas:

➤ Impossibilidade de operar a plena capacidade

A falta do certificado predial afectou não só a captação de negócios e o arrendamento dos segundo e terceiro andares a terceiros, mas também impediu a realização da inspecção de segurança contra incêndios e de outras vistorias necessárias no primeiro andar após as obras de renovação, que se encontrava em funcionamento a título provisório. Aliás, coloca-se a questão de se saber se o primeiro andar poderia ser utilizado.

➤ Risco de assunção de responsabilidade por acidentes ocorridos no imóvel

Em primeiro lugar, independentemente da existência de um seguro por acidentes de trabalho ou contra terceiros, as companhias seguradoras podem recusar indemnizar o segurado por danos causados por incêndios ou ocorrências semelhantes devido ao facto de não ter havido a necessária inspecção de segurança contra incêndios. Em resultado disso, a Parafuturo de Macau poderá ter que suportar ela própria os custos de quaisquer danos que possam ocorrer no Centro de Conferências e é provável que o valor da indemnização seja maior do que o habitual nessas circunstâncias.

Em situações mais graves, os dirigentes e o pessoal directamente responsável pelo imóvel poderão ser responsabilizados criminalmente, de acordo com a lei do Interior da China.

3.3.2 Participação no capital social de uma instituição financeira

A fim de contribuir para a diversificação da economia de Macau, para o desenvolvimento de novos canais de investimento e a criação de uma plataforma de negociação para empresas do Interior da China com activos no estrangeiro e de emissão de obrigações para as PME de Macau, em 2017, o Conselho de Administração da Parafuturo de Macau autorizou a participação em 15% no capital social de uma instituição financeira que tinha como objectivo a operação de uma bolsa de valores, passando a ser seu accionista minoritário. Após deliberação do Conselho de Administração a decisão foi comunicada ao Governo da RAEM.

Embora o Governo tenha autorizado a constituição da referida instituição financeira para criar uma plataforma de negociação de activos financeiros, não existe em Macau regulamentação legal sobre mercados financeiros nem um mecanismo de supervisão abrangente, pelo que o Governo, no uso dos seus poderes públicos e com base na legislação vigente impôs as seguintes restrições:

➤ Restrições quanto ao uso da firma

Na falta de regulamentação legal sobre a bolsa de valores, apenas é possível operar na qualidade de “outras instituições financeiras”. Assim, a firma da instituição não pode conter a expressão “bolsa de valores”.

➤ Regulamentação da sua operação

De momento, o objecto da instituição financeira inclui: plataforma de negociação de obrigações e serviços complementares e plataforma de negociação de activos estatais no estrangeiro. Para as obrigações, o Governo elaborou directivas relativas à emissão e colocação de obrigações com tomada firme.

Em 2017, a Comissão Executiva da Parafuturo de Macau propôs ao Conselho de Administração a participação no capital social de uma instituição financeira especial, sem indicar, todavia, as vantagens e as desvantagens, os riscos e as exigências do projecto. Contudo, após um ano de funcionamento, tendo em conta os prejuízos que atingiram quase metade do capital social e a necessidade de injeção de capitais nos próximos dois a três anos para poder dar continuidade ao funcionamento da instituição, foi proposto o aumento do

capital social e só nesse momento é que foram referidas as dificuldades de operação, mais concretamente:

- A estrutura do mercado financeiro local é incipiente, o desenvolvimento do mercado financeiro de capitais está atrasado em relação a outras regiões e a infraestrutura financeira é fraca;
- Maturidade dos mercado de obrigações das regiões vizinhas, com estruturas de apoio completas e funcionamento eficiente, são factores que o tornam mais atractivo para os emissores de obrigações;
- Sector financeiro incipiente e incapaz de resistir aos riscos do mercado;
- Devido às restrições no mercado laboral e às políticas laborais de Macau, o custo de mão-de-obra é bastante elevado.

Problemas e consequências

Aplica-se aqui o que se disse acima, o problema reside na falta de uma ponderação global, suficiente e aprofundada antes da tomada de decisões importantes.

➤ Factores directos

Antes de ter tomado esta decisão importante, a Parafuturo de Macau não fez uma análise global e suficiente do assunto, das condições externas e do próprio projecto, não houve um estudo de viabilidade do projecto e, por isso, no momento da apresentação da proposta, a Comissão Executiva não foi capaz de indicar ao Conselho de Administração os pontos essenciais que influenciaram a decisão, as vantagens e as desvantagens, os riscos e as exigências do projecto.

➤ Factores indirectos

A MID constituiu diferentes empresas para diferentes fins, geridas por diversas entidades consoante o âmbito de actividade em causa. Todavia, entende-se não ser adequado que a Parafuturo de Macau (responsável pela cooperação regional entre Zhongshan e Macau) tenha sido escolhida para participar na criação de uma instituição financeira, uma vez que requer conhecimentos e competências específicas, nomeadamente, sobre o funcionamento do mercado financeiro. Pode-se dizer que a escolha desta empresa não favoreceu a gestão e controlo eficaz do projecto no sentido de alcançar os resultados previstos.

Devido ao que se disse, não foi possível à Parafuturo de Macau ter conhecimento antecipado das dificuldades que iria enfrentar e que poderiam e deveriam ter previsto, tal

como não foi capaz de exercer um controlo eficaz da sua participação no projecto. Deste modo, a Parafuturo de Macau tinha as seguintes hipóteses: dada a sua complexidade, poderiam ter decidido não participar no projecto ou esperado por melhores condições; ou então, poderiam ter participado no projecto após terem analisado e decidido sobre a melhor forma de resolver os problemas existentes. Mas a Parafuturo ao participar na constituição da referida instituição, sobretudo, enquanto accionista minoritário (a empresa detém 15% do capital), naturalmente que iria enfrentar as seguintes dificuldades:

- Insuficiente domínio do mercado financeiro dificultando o controlo eficaz do projecto

Antes de tomar a decisão de entrar no capital da instituição financeira, a Parafuturo de Macau não foi capaz de analisar eventuais desvantagens que pudessem advir dessa participação; só passado um ano é que foram apontadas quatro desvantagens e a maioria delas estava relacionada com a falta de conhecimentos por parte dos administradores sobre mercado financeiro.

Ao mesmo tempo, quando o CA solicitou à Parafuturo de Macau informações complementares sobre a situação geral da instituição financeira, esta reiterou que apenas poderia facultar os documentos que tinha no seu arquivo. Em relação a certos documentos referidos durante a reunião com o CA, a Parafuturo de Macau, após um longo período de tempo, não só não foi capaz de os obter como ainda não foi capaz sequer confirmar a sua existência. Esta até chegou a propor ao CA, se achasse necessário, consultar as informações pretendidas junto da instituição financeira.

Devido à falta de pessoal com suficientes conhecimentos sobre mercados financeiros e à condição de accionista minoritário, a Parafuturo de Macau não tinha capacidade de controlar, ou pelo menos, ter uma palavra a dizer sobre os investimentos realizados, já para não falar no controlo dos objectivos pretendidos com os referidos investimentos.

- Restrições ao desenvolvimento

Tendo em conta as crises financeiras passadas e os problemas relativos a alguns activos financeiros que têm surgido, e para assegurar o desenvolvimento sustentado do sector financeiro e económico, os Governos de diversos países têm vindo a reforçar os mecanismos de supervisão e a regulamentação dos mercados e instituições financeiras. Recentemente, o Interior da China destacou a necessidade de aperfeiçoar a regulamentação dos mercados e instituições financeiras, reforçar a capacidade e o nível da supervisão e a optimização do seu enquadramento, bem

como a realização do controlo prévio, concomitante e subsequente.

Em primeiro lugar, tendo em conta a falta de uma supervisão abrangente o Governo deve tomar medidas mais prudentes para minimizar a ocorrência de potenciais riscos que possam pôr em causa a confiança dos investidores, pois sem essa supervisão, a qualidade, dimensão e ritmo do desenvolvimento do sector podem ser afectados.

Por outro lado, caso a instituição financeira queira eventualmente cooperar com instituições financeiras ou mercados financeiros de outros países e regiões, é natural que irão efectuar um estudo de viabilidade no sentido de averiguar o estatuto legal da instituição financeira e a sua sujeição a um mecanismo de supervisão eficaz e aperfeiçoado. Se se tratar de uma bolsa de valores ou plataforma de negociação que meramente possua o pouco claro estatuto de “outras instituições financeiras” e, por outro lado, não havendo em Macau regulamentação legal nem mecanismos de supervisão abrangente, tal poderá diminuir significativamente a viabilidade da cooperação, seja por questões de gestão de risco ou por restrições da legislação local, bem como influenciar o poder de negociação no momento da discussão das condições de cooperação.

É incontestável que mecanismos de supervisão aperfeiçoados são essenciais para o desenvolvimento do sector. Os mercados das regiões vizinhas são mais maduros e possuem uma operação eficiente, o que é uma evidente fonte de atracção, quando comparado com Macau, porquanto possuem boas infraestruturas financeiras. Porém, para chegar a esse nível, é crucial haver regulamentação legal e mecanismos de supervisão aperfeiçoados.

3.4 Sugestões de auditoria

- Antes de se tomar uma decisão sobre qualquer projecto, deve-se proceder a uma análise global e aprofundada de modo a garantir que os objectivos pretendidos sejam economicamente eficazes e realizáveis. Assim, de entre os caminhos possíveis, deve-se escolher aquele que seja económico, eficaz e que comporte menores riscos e, após uma ponderação séria, decidir executar ou não o projecto e com que meios.
- Quanto mais importante e complexa a decisão for, maior terá que ser o cuidado na sua análise, isto é, é indispensável que quem tome decisões tenha um domínio razoável do assunto em mãos e, sobretudo, que leve a cabo uma análise ponderada, séria e profunda.

Parte IV : Comentários gerais

A MID é uma sociedade de capitais públicos e goza de diversas vantagens no que toca a políticas, capital e regime. Até 31 de Dezembro de 2020, foram registados seis aumentos de capital social, totalizando 9 285 milhões de patacas. Por outro lado, o valor despendido nos projectos de investimento foi de 8 964 milhões de patacas, das quais 8 074 milhões de patacas foram investidas no projecto do Parque Industrial em Hengqin e 890 milhões de patacas foram investidas no Projecto de Zhongshan. No relatório de auditoria de resultados sobre a “Gestão da Macau Investimento e Desenvolvimento, S.A.” divulgado em Dezembro de 2020, o CA verificou problemas flagrantes na gestão e tomada de decisões relativas ao projecto do Parque Industrial. A fim de analisar mais aprofundadamente o estado dos avultados fundos investidos pelo Governo da RAEM nas cidades vizinhas, o CA conduziu, logo a seguir, uma auditoria ao projecto de Zhongshan desenvolvido pela MID e verificou que a Parafuturo de Macau, subsidiária desta, não tinha efectuado estudos preliminares antes de decidir sobre os – avultados – investimentos a realizar, ignorou os potenciais riscos e falhou na concretização dos projectos que envolveram grandes somas de dinheiro público.

Com o desenvolvimento gradual dos trabalhos de implementação do Acordo-Quadro para o reforço da cooperação Guangdong-Hong Kong-Macau e a promoção da Construção da Grande Baía, o plano de desenvolvimento das cidades da Grande Baía tem vindo a sofrer alterações de modo a garantir que os recursos sejam utilizados de forma legal, razoável e eficaz e no sentido de melhor se articular com o desenvolvimento da referida Baía. Considerando que a Parafuturo de Macau é uma das empresas responsáveis pela implementação dos projectos, esta deve elaborar planos e efectuar alterações em resposta às mudanças que vão surgindo ao longo do seu processo de implementação. Perante o novo planeamento das Novas Zonas de Cuiheng em Zhongshan e tendo conhecimento, logo desde o início, de problemas legais em relação ao Centro de Conferências, a Parafuturo de Macau devia ter optado por uma solução mais viável e económica e que permitisse o alcance rápido dos resultados pretendidos. No entanto, o que aconteceu foi que a Parafuturo de Macau insistiu na assinatura do Acordo-Quadro sem ter em conta os problemas subjacentes, tendo até organizado uma cerimónia de assinatura que contou com a presença dos dirigentes do Governo. Ao contrário do entusiasmo inicial, os riscos não passaram e os trabalhos de acompanhamento não foram realizados de acordo com o previsto; pior, a Parafuturo de Macau perdeu uma boa ocasião para resolver os problemas encontrados e corrigir os planos de trabalho. É de notar que os objectivos principais da Parafuturo de Macau são criar a Base de Inovação e Empreendedorismo para os jovens de Guangdong-Macau, promover os produtos de Macau, Zhongshan e dos países lusófonos, a instalação de empresas, etc., e não adquirir imóveis ou terrenos. A troca na prioridade dos objectivos cria não só confusão como

também situações imprevistas, algo que se deve evitar aquando da implementação de projectos.

Face à maior interligação e interacção das cidades da Grande Baía, é cada vez maior o número de residentes que compram habitações nesta zona. De modo a evitar que os residentes tenham litígios ou tenham prejuízos devido à falta de conhecimento da legislação relacionada com a aquisição de imóveis no Interior da China, os serviços pertinentes do Governo da RAEM têm levado a cabo acções de sensibilização sobre os riscos na aquisição de imóveis no Interior da China. Sendo a Parafuturo de Macau uma sociedade que tem como um dos objectos a promoção da cooperação entre Macau e Zhongshan, os seus conhecimentos bem como a sua estratégia de desenvolvimento não é a mesma que o comum dos cidadãos. Deste modo, e por isso mesmo, a Parafuturo de Macau deve saber negociar, levar a cabo estudos de viabilidade, ter capacidade de elaborar planos razoáveis, capacidade de análise, saber ouvir sugestões, saber tomar decisões razoáveis, ter capacidade de supervisão e coordenação, etc., de modo a ser capaz de formular propostas que sejam rentáveis e que justifiquem o investimento do Governo da RAEM e evitar o desperdício do erário público. Na verdade, já em 2017, antes de a Parafuturo de Macau ter decidido ocupar o Centro de Conferências, devia ter feito um estudo de viabilidade.

Conforme foi enfatizado pela MID, constitui desejo do Governo Central e do Governo da RAEM a diversificação da economia, nomeadamente, através da criação de um mercado financeiro moderno com características próprias. Assim, é de extrema importância que a MID cumpra este desígnio fundamental para a diversificação económica de Macau, levando a cabo um estudo devidamente ponderado no sentido de alcançar os resultados pretendidos. Todavia, o que aconteceu foi que a MID se precipitou. Os estudos de viabilidade não são mera formalidade, pelo contrário, têm uma função prática e crítica de controlo. A função de controlo depende em grande medida dos conhecimentos dos administradores da sociedade, não sendo suficiente depender somente da *due diligence* levada a cabo pela empresa de consultadoria contratada para o efeito. Os resultados da auditoria revelaram que, antes de entrar no capital da instituição financeira, a Parafuturo de Macau não foi capaz de compreender na totalidade os objectivos pretendidos por essa instituição, nem justificar ou indicar claramente os pontos essenciais que influenciaram a sua decisão, as vantagens e as desvantagens, os riscos e as exigências do projecto. Só passado um ano, quando foi necessário investir mais dinheiro público para o aumento de capital, é que foram apontadas dificuldades. A maioria delas eram anteriores ao investimento, o que demonstra que houve precipitação e imprudência por parte da administração da sociedade na decisão de investir na referida instituição, o que torna difícil à Parafuturo de Macau assegurar o bom uso do erário público.

O aprofundamento da cooperação em vários domínios entre Guangdong e Macau e a implementação das Linhas Gerais do Planeamento para o Desenvolvimento da Grande Baía Guangdong-Hong Kong-Macau são políticas importantes do Governo da RAEM, portanto, foi atribuída à MID uma missão de grande importância. Sendo uma sociedade constituída por capitais públicos, a MID é responsável pela gestão do desenvolvimento das actividades da sua subsidiária, especialmente no que toca à aplicação de avultadas somas de dinheiro público. A administração da sociedade deve agir com prudência, evitar riscos e proporcionar informações precisas e oportunas ao seu sócio maioritário, o Governo da RAEM. Mediante a realização da presente auditoria, foram reveladas algumas questões relativas às decisões de investimento, controlo de custos, conhecimento de gestão, supervisão interna, entre outras. Além disso, estes projectos foram realizados nas cidades vizinhas onde a legislação é diferente da de Macau. Portanto, os responsáveis pela sociedade de capitais públicos devem ser mais prudentes, fazer um planeamento de investimentos adequado e assegurar diligentemente o bom uso dos dinheiros públicos, de modo a evitar que decisões fundamentadas em critérios não científicos ou pouco detalhados possam levar a sociedade a ter uma postura reactiva em vez de proactiva ou coloca-la numa situação difícil. A par disso, o objectivo mais importante da presente auditoria é promover a implementação de políticas num prazo razoável e produzir os resultados previstos, contribuindo assim para a cooperação regional.

Em suma, as sociedades de capitais públicos são um instrumento importante do Governo na senda do desenvolvimento diversificado da economia, desempenham um papel crucial e gozam de grande flexibilidade quanto ao cumprimento da sua missão. Ora, para tal, é essencial aperfeiçoar continuamente a gestão destas sociedades, ter conhecimento das consequências das decisões a tomar, otimizar a estrutura destas sociedades, elevar a eficiência da fiscalização, prevenir o desperdício de capitais, ser responsável na gestão da sociedade e promover o desenvolvimento saudável da mesma por forma a atingir os objectivos de preservação e valorização das actividades e dos activos investidos pelo Governo da RAEM.

Parte V : Resposta do sujeito a auditoria



就衡工量值式審計報告《澳門投資發展股份有限公司的管理(二)》
之書面回應

Resposta escrita sobre o relatório de auditoria de resultados sobre a “Gestão da Macau Investimento e Desenvolvimento, S.A.(II)”

應 貴署第 021/CA/DSA/OFI/2021 號公函要求，本公司就 貴署有關《澳門投資發展股份有限公司的管理(二)》之衡工量值式審計報告回應如下：

À pedido do vosso ofício nº 021/CA/DSA/OFI/2021, relativamente ao relatório de auditoria de resultados de “Gestão da Macau Investimento e Desenvolvimento, S.A.(II)”, vimos responder o seguinte:

1. 首先十分感謝 貴署對本公司的管理提出寶貴意見。本公司非常重視及誠懇接受有關意見和建議，並在日後工作中加以改善。作為公共資本企業，必定按照政府指導思想為方向。誠言，在前進中面對的困難，本公司將不斷查找不足，針對問題，做好改善工作。
Em primeiro lugar, agradecemos imenso a vossa opinião sobre a gestão da nossa sociedade. Damos especial atenção às vossas opiniões e sugestões e aceitamo-las sinceramente. Como uma empresa de capital público, devemos seguir as directrizes de ideologia orientadora do Governo. Na verdade, face às dificuldades enfrentadas, nossa sociedade continuará a procurar a sua insuficiência, resolver os problemas e melhorar os trabalhos.
2. 為配合施政方針推動粵澳合作進一步落實，本公司在特區政府的主導下參與推進中山與澳門的合作，並設立澳中致遠作為落實 2014 年澳門特區政府與中山市政府所簽署《關於合作建設中山翠亨新區的框架協議》的主體，澳中致遠始終遵循兩地政府既定的意向，在兩地政府的關心和指導下，秉承投資發展的初心，積極配合雙方政府工作，認真執行上級下達的任務，堅持公共資本屬性的商業化模式經營。
A fim de coordenar com as directrizes políticas no sentido de promover a implementação da cooperação Guangdong-Macau, participou na promoção da cooperação entre Zhongshan e Macau sob a liderança do RAEM, constituindo a PFM Macau como o sujeito principal para implementar o "Acordo-Quadro para a Construção Cooperativa da nova área de Zhongshan Cuiheng", celebrado entre a RAEM e o Governo





Municipal de Zhongshan em 2014. PFM Macau segue sempre as intenções originais dos dois governos, e sob o cuidado e a orientação dos dois governos, mantém a intenção original de desenvolvimento e investimento, coordina activamente com os trabalhos dos dois governos e implementa diligentemente as tarefas atribuídas pelos superiores, respeita o modo de comercialização caracterizado pelas empresas de capitais públicos como forma de operação.

3. 為加快澳門與中山合作協議落地，實現兩地政府的共同意願，促進澳門與中山全面合作，同時，照顧兩地青年創新創業需求，以“火炬國際會議中心”作為可即時提供創新創業的營運場所。隨後，澳中致遠在時任行政長官、國家科技部部長、中山市委書記共同見證下與中山火炬高技術產業開發區管理委員會簽署了框架協議，以“火炬國際會議中心”為載體，打造「澳中致遠火炬創新園」，聚焦六大定位：(1) 澳門中山兩地青年創新創業基地；(2) 澳門與葡語系產品展示區；(3) 澳門與中山特色產業區；(4) 澳門及葡語系國家企業與中山企業互動投資的服務視窗；(5) 澳門中山科研成果轉化中心；(6) 傳播火炬創新創業精神文化實踐與展示基地。

Para acelerar a implementação do acordo de cooperação entre Macau e Zhongshan, concretizar a vontade comum dos dois governos e promover uma cooperação completa entre Macau e Zhongshan, em paralelo, atender as necessidades do desenvolvimento do empreendedorismo e da inovação pelos jovens das duas regiões, utilizou-se o "Torch International Conference Centre" como o local de operação para a inovação e empreendedorismo imediatamente. Seguidamente, PFM Macau assinou um Acordo Quadro com o Comissão de Gestão da Zona de Desenvolvimento Industrial de alta tecnologia Zhongshan Tocha sob o testemunho do Chefe do Executivo de Macau, Ministro Nacional da Ciência e Tecnologia, o Secretário do Comité Municipal de Zhongshan do PCC. Com o "Centro Internacional de Conferências da Tocha" como transportador, o "Parque de Inovação da PFM Macau" é construído, com foco em seis posições principais: (1) as bases de inovação e empreendedorismo dos jovens de Macau e Zhongshan; (2) Área de exposição de produtos de Macau e países lusófonos; (3) Zona Industrial característica de Macau e Zhongshan; (4) Plataforma para investimento interactivo entre empresas de Macau e dos países lusófonos e empresas de



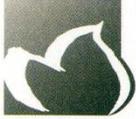
澳門新馬路61號永光廣場18樓

Av. de Almeida Ribeiro n.º61, CIRCLE SQUARE, 18.º andar, Macau

電話 Tel : (853) 2832 2226, 傳真 Fax : (853) 2832 1392, 電郵 Email : info@mid.com.mo

<http://www.mid.com.mo>

U
W



Zhongshan; (5) Centro de transformação de resultados de pesquisa científica entre Macau e Zhongshan; (6) Transmissão da concretização espírito e cultura de inovação e empreendedorismo Tocha e base de exposição.

4. 在兩地政府的關懷及充分互信基礎上，雙方經協商達成以“先免租後買”的共識入駐物業，由中山方跟進物業證照的同時，不影響物業使用。然而，受不可預見的因素影響，包括官方主事人和宏觀形勢變遷致令物業證照處理速度有所滯後，隨之，消防法規變更致令物業證照與物業使用分別處理的早前思路產生變化。有見及此，澳中致遠堅持安全使用的思維，依照消防標準規範安裝，盡力購買公眾責任險及員工團體險等非強制的相關保險以賦予相當保障。公司現時主要使用一層滿足前期業務需求，而在維持“先免租”的前提下未有使用的二、三層是為避免增加公司進一步的成本投入。雖然做了大量思考，但仍有不少優化空間，澳中致遠將查找不足，遵從 貴署意見及建議，努力改善、優化運作。

Com base no cuidado e confiança dos dois governos, após negociação, as duas partes chegaram a um consenso no sentido de se instalarem no imóvel, adoptando a forma de “em primeiro lugar, dispensa de rendas e posteriormente compra”. Compete a Zhongshan acompanhar o procedimento da obtenção da licença de propriedade, de forma a não afectar o uso da propriedade. Porém, devido ao impacto dos factores imprevisíveis, incluindo alteração dos principais responsáveis oficiais e das circunstâncias na perspectiva ampla, a velocidade de processamento das licença de propriedade ficou estagnado para trás. Em consequência, as mudanças dos regulamentos de protecção contra incêndio determinaram a alteração no pensamento anterior para processamento da licença de propriedade e uso de propriedade separadamente. Face ao exposto, PFM Macau aderiu ao pensamento de utilização segura, procedendo à instalação de acordo com as normas e regulamentos de protecção contra incêndio, empregou os seus melhores esforços para adquirir seguros não obrigatórios, relacionados, designadamente com seguro de responsabilidade pública e seguro de grupo de trabalhadores, de forma a oferecer protecção considerável. Actualmente, PFM Macau usa principalmente o primeiro andar para atender às necessidades de negócios iniciais, e o segundo e o terceiro andares que não foram usados sob a





premissa de manter "a dispensa das rendas" para evitar o aumento dos custos adicionais da sociedade. Apesar de ter feito muitas considerações, ainda há muitos espaços para optimização. PFM Macau procurará as suas deficiências, respeitará as vossas opiniões e sugestões, e empenhar-se-á para melhorar e optimizar a operação.

5. 在推進經濟適度多元化的道路上，探索現代的特色金融發展方式方法，一直是中央和特區政府的意願。其中以債券作為切入點是近年特區政府積極主推的方向。澳門首家提供證券登記、託管、交易及結算的金融資產交易機構開啓了中央公共資本企業控股、特區公共資本及市場資本少量參與，共同推進澳門現代金融發展的新理念，亦是體現推進產業適度多元的新征程上的新探索。此外，作為該金融機構的小股東之一，澳中致遠在力所能及的範圍內，一直竭盡爭取並維護股東權益。誠言，雖然做了大量思考，但仍有不少優化空間，在日後將加強對項目的盡職調查及管理，繼續查找不足，遵從 貴署意見及建議，努力改善、優化運作。

No caminho de promover o desenvolvimento diversificado da economia, sempre é vontade de Governo Central e RAEM no sentido de explorar métodos de desenvolvimento financeiro modernos e característicos, sendo título de dívida como ponto de partida, o que é a orientação activamente promovida pelo RAEM nos últimos anos. A primeira instituição financeira para prestar serviços de registo, custódia, transacção e liquidação de títulos em Macau, com a participação maioritária das empresas de capitais públicos central, empresas de capitais públicos da RAEM e da participação minoritária de mercado de capital, promovendo o novo conceito de desenvolvimento financeiro moderno de Macau. Também se trata de concretizar a nova exploração no âmbito da promoção das indústria diversificada. Além disso, como um dos accionistas minoritários da instituição financeira, PFM Macau, dentro das suas limitadas capacidades, esforça-se sempre por lutar e defender os direitos e interesses dos acionistas. Com efeito, apesar de ter feito muitas considerações, mas ainda há muitos espaços para optimização, reforçará a realização das diligências devidas e gestão dos projectos, continuará a procura da insuficiência, respeitará as opiniões e sugestões, e empenhar-se-á para melhorar e optimizar a operação.



Parte VI : Anexo

Anexo: Objectivo da MID para a constituição de 21 subsidiárias

Macau Investimento e Desenvolvimento, S.A.

Projecto do Parque Industrial

Guangdong-Macao Traditional Chinese Medicine Technology Industrial Park Development Co., Ltd.

Constituída em Novembro de 2011, o objectivo desta sociedade é a promoção conjunta por Guangdong e Macau do desenvolvimento e gestão do Parque Industrial localizado na Nova Área de Hengqin.

Guangdong-Macao Pharmaceutical Co., Ltd

Para cumprir as exigências das autoridades fiscalizadoras da produção de medicamentos, houve a necessidade de, em Maio de 2016, constituir uma empresa farmacêutica. Em Agosto de 2018, a empresa obteve a "Licença de Produção de Medicamentos". Esta empresa desempenha um papel fundamental no funcionamento da plataforma de produção à escala-piloto do Parque Industrial. Foi constituída em linha com os critérios exigidos pelas boas práticas de fabrico (BPF) do Interior da China e da União Europeia, fornecendo aos utentes dentro e fora do Parque amostras de ensaios clínicos e produtos registados, bem como a produção de produtos em massa.

Hengqin Guangdong-Macao Traditional Chinese Medicine Technology Park Property Management Co., Ltd.

Esta sociedade dedicada exclusivamente à gestão de propriedades foi constituída em Julho de 2017 e tem como objectivo gerir os edifícios do Parque Industrial de modo a facilitar a criação de um bom ambiente de negócios para as empresas aí estabelecidas, bem como impedir potenciais conflitos legais relativos aos edifícios das empresas do Parque Industrial quanto à sua propriedade e funcionamento.

Guangdong-Macao Traditional Chinese Medicine Technology Industrial Park Development (Macao) Co., Ltd.

Constituída em Setembro de 2017, a sociedade tem por fim facilitar a realização de negócios da sociedade do Parque Industrial e a realização de conferências internacionais, formação de pessoal, registo, comércio, promoção e divulgação, promoção de investimentos e redução dos custos de pagamentos internacionais e impostos. No mesmo ano, foi constituída uma sociedade subsidiária para facilitar a ligação com o exterior.

Ruilian (Hengqin) Wellness Resort Management Company Limited

Constituída em Fevereiro de 2018 com o objectivo de promover a internacionalização e uniformização da medicina tradicional chinesa, estabelecer normas e critérios operacionais reconhecidos internacionalmente e, com base nisto, pesquisar e desenvolver tecnologias inovadoras para desempenhar um papel cimeiro no desenvolvimento da indústria, integrando a tecnologia e a medicina tradicional chinesa. Ao mesmo tempo, desempenhará um papel útil na promoção da indústria de medicina tradicional chinesa, turismo, emprego e segurança médica de Macau.

Ruilian (Hengqin, Zhuhai) Wellness Health Management Company Limited

De modo permitir uma gestão independente da indústria de cuidados de saúde e hotelaria no âmbito do projecto Ruilian, esta empresa de gestão de saúde foi constituída em Novembro de 2018, sendo a entidade que emite a autorização para a licença de estabelecimento de consultórios, além de fazer diagnósticos e consultas de medicina tradicional chinesa, bem como pesquisa e promoção de dietas baseadas na medicina tradicional chinesa e solicitação de patentes.

MID (Hengqin) Investimento e Desenvolvimento Limitada

Constituída em Março de 2017, tem como intuito implementar o plano de "separação de ativos onerosos e menos onerosos", as dez sociedades subsidiárias que detêm parcelas de terreno no Parque Industrial, que primeiramente pertenciam à empresa do Parque Industrial e que foram transferidas para esta subsidiária integralmente detida pela MID.

MID (Hengqin) Health Management Co., Ltd

MID (Hengqin) Health Tourism Co., Ltd.

MID (Hengqin) Health Industry Co., Ltd.

MID (Hengqin) Cultural Communication Co., Ltd.

MID (Hengqin) Convention and Exhibition Co., Ltd.

MID (Hengqin) Business Service Co., Ltd.

MID (Hengqin) Technology Development Co., Ltd.

MID (Hengqin) Information Consulting Co., Ltd.

MID (Hengqin) Research and Development Co., Ltd.

MID (Hengqin) Technology Incubation Co., Ltd.

Estas dez sociedades foram constituídas, em Agosto de 2017, com o intuito de ficar com uma das 11 parcelas de terreno do Parque Industrial (uma das quais pertence à sociedade do Parque Industrial, carecendo as restantes parcelas de serem separadas da MID), o objecto social de cada uma destas sociedades corresponde ao uso destinado à parcela de terreno. Além disso, a constituição destas sociedades permite uma maior flexibilização do modelo de desenvolvimento em relação às parcelas que ainda não tenham um modelo de desenvolvimento definido (construção por conta própria, venda do direito de uso do terreno, construção conjunta, etc.), por outro lado, tal permitirá no futuro o financiamento independente das sociedades de modo a satisfazer os requisitos dos mercados de capitais.

Anexo: Objectivo da MID para a constituição de 21 subsidiárias (Continuação)

Macau Investimento e Desenvolvimento, S.A.

Projecto de Zhongshan

Parafuturo de Macau Investimento e Desenvolvimento Limitada

A fim de facilitar a continuação da cooperação entre Guangdong e Macau de acordo com as Linhas de Acção Governativa, a MID tem participado na promoção da cooperação entre Zhongshan e Macau através desta sociedade constituída em Novembro de 2015.

Macau Centro de Incubação de Empreendimentos de Jovens Sociedade Unipessoal Limitada

Constituída em Maio de 2017, é responsável por assegurar o funcionamento e gestão do Centro de Incubação de Negócios para os Jovens de Macau, celebrar acordos de cooperação estratégica com as plataformas de empreendedorismo juvenil entre os vários governos locais, bem como acordos relacionados com serviços de empreendedorismo juvenil e " *stock options* " com diversos jovens ou empresas " *startups* ".

Companhia de Investimento Hou Wui Limitada

Devido aos dois principais negócios da Parafuturo de Macau Investimento e Desenvolvimento Lda., o Centro de Incubação de Negócio para os Jovens de Macau e Projecto de Investimento de Zhongshan e com o objectivo de distinguir entre as funções de empreendedorismo e investimento e de modo a facilitar e a tornar claro os negócio de investimento, foi constituída, em Outubro de 2017, uma *holding* de Macau para servir de plataforma ao desenvolvimento de negócios em Zhongshan.

Parafuturo de Macau (Zhongshan) Incubação Industrial Limitada

É uma sociedade de investimento estrangeira constituída em Zhongshan em Maio de 2018, através da Companhia de Investimento Hou Wui Limitada, é responsável pela compra do Centro de Conferência Internacional Torch, em Zhongshan, e por transformá-lo numa nova base empresarial para jovens de Guangdong e Macau, bem como num centro de formação e intercâmbio de empreendedorismo juvenil das quatro regiões dos dois lados do estreito, num centro de negócios moderno com os países de língua portuguesa, num centro de intercâmbio num espaço que recria os monumentos característicos da cidade de Zhongshan, num centro de produtos especiais de Macau, etc..

