

2019 澳門都市更新股份有限公司 年度工作報告



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

目錄

| | |
|--------------------------|----|
| 1. 澳門都市更新股份有限公司成立 | 3 |
| 1.1 簡介 | 3 |
| 1.2 公司標誌 | 4 |
| 1.3 組織架構 | 5 |
| 1.4 人力資源 | 8 |
| 1.5 公司住所及對外服務 | 8 |
| 2. 工作項目 | 8 |
| 2.1 黑沙灣新填海區「P」地段項目 | 9 |
| 2.2 橫琴「澳門新街坊」項目 | 10 |
| 2.3 持續推進都市更新 | 10 |
| 2.4 回應社會意見 | 11 |
| 3. 總結 | 12 |
| 附件 (2019 年度財務報表) | |

1. 澳門都市更新股份有限公司成立

2019年4月15日澳門特別行政區政府頒佈第12/2019號行政法規設立澳門都市更新股份有限公司(下稱：都更公司)，及於4月17日透過第20/2019號行政長官公告，命令公佈《澳門都市更新股份有限公司章程》。隨後，都更公司在同年5月正式投入運作。

1.1 簡介

都更公司由特區政府全資擁有，獲特區政府注資澳門幣一億元作為起始營運資本，公司的股東包括澳門特別行政區、工商業發展基金、科學技術發展基金，分別持股百分之九十六、百分之三和百分之一。

根據公司章程，公司所營事業包括：(1)協調和推動一切與都市更新有關的活動，尤其是進行界定屬規劃範圍內的公共空間、基礎建設、集體設施及建築物的活化和重整工作；(2)推動預防現存建築物老化以及衛生、美觀及安全條件惡化；(3)推動復修空間的創新城市功能的發展，以優化澳門特別行政區的居住質素及環境，並促進經濟、社會及旅遊的發展。

都更公司尚可開展其他與都市更新有關的工商業或提供服務的活動，以及開展優化澳門居民居住質素及環境的在澳門特別行政區以外的項目，但須經為此召開的股東會議決和明示許可。同時，為推行公司所營事業，都更公司可與公共或私人實體開展和訂立合作協議，以及對其他公司、財團或其他方式的組合出資。

在2019年，都更公司按職能致力協調和推動澳門都市更新相關工作，首項工作是處理原“海一居”樓花購買者登記購買置換房的申請，跟進規劃黑沙灣新填海區「P」地段項目用地及置換房、暫住房的設計。

為全力配合特區政府開展各項與都市更新有關的工作，進一步探索“一國兩制”之下珠澳兩地社會民生領域合作新模式，都更公司跟進開發橫琴「澳門新街坊」項目，將集中規劃建設一個集居住、教育、養老、醫療等多功能為一體的社區。特區政府早在 2015 年已開始研究、規劃橫琴「澳門新街坊」項目，在橫琴為澳門居民建設優質環境的生活社區。在 2019 年下半年，都更公司就此項目開展前期可行性研究，包括項目預算等，並與橫琴方面積極探討如何落實項目，以拓展澳門居民的生活居住空間，為在大灣區內工作生活的澳門居民創造便利條件。

展開都市更新的研究，透過城市規劃以片區模式推動澳門都市更新始終是公司未來的工作重點。都更公司已搜集一些過往的舊城區研究資料，並正籌備前期的調研工作，瞭解並探討本澳急需都市更新的項目，第一步計劃按序推進祐漢區更新項目，冀為區內居民打造安全、舒適的居住環境，逐步落實都市更新工作，回應澳門社會對改善舊區環境及提升居民生活質素的訴求。

1.2 公司標誌

都更公司的標誌隨著公司成立而創建，其設計以都市更新及綠色生活為理念，並配以中、英、葡三語顯示公司全稱(見圖 1)。標誌中的“UR”分別取以英文字“Urban”(都市的)及“Renewal”(更新)的首個英文字母，兩個英文字母相連在一起，意指都市與更新密不可分、彼此相連的關係及進程。

圖 1：都更公司標誌



標誌的設計由不同建築元素構成，“R”中的空白部分，像一幢經典建築物的拱門窗戶。標誌整體看似一幢有機建築，隱含一套有關建築的哲學，主張以建築設計促進自然環境與人類居所之間的和諧。整體效果也像一幅城市地圖，透過運用馬路、花園等建築符號，代表整個城市規劃的佈局。

顏色運用上，標誌採用澳門特別行政區的區旗中的“澳門綠”，涵意透過都市更新積極打造綠色、舒適的居住環境。

1.3 組織架構

按照商法及公司章程，公司的組織架構設有股東會、董事會、監事會以及公司秘書等(見圖 2)，成員包括專業人士及多個領域的相關持份者，2019 年，董事會由 7 名成員組成，監事會由 3 名成員組成，成員均是有社會責任擔當的各界代表，有在管理、建築方面具豐富經驗的專業人士，也有律師、核數師等。

爲了有效進行公司的管理運作，董事會下設執行委員會，亦成立了多個專責委員會開展不同領域的工作，包括設計策劃委員會、員工薪酬委員會、財務委員會等。作為政府全資公司，公司以保持高透明度，並以市民公共利益為歸依。

公司除了設有獨立的監事會進行監察之外，公司還設立了內部審計委員會，定時作出工作檢討，加強內部監控和風險管理，強化內部和外部監督。(見表 1)

圖 2：都更公司組織架構

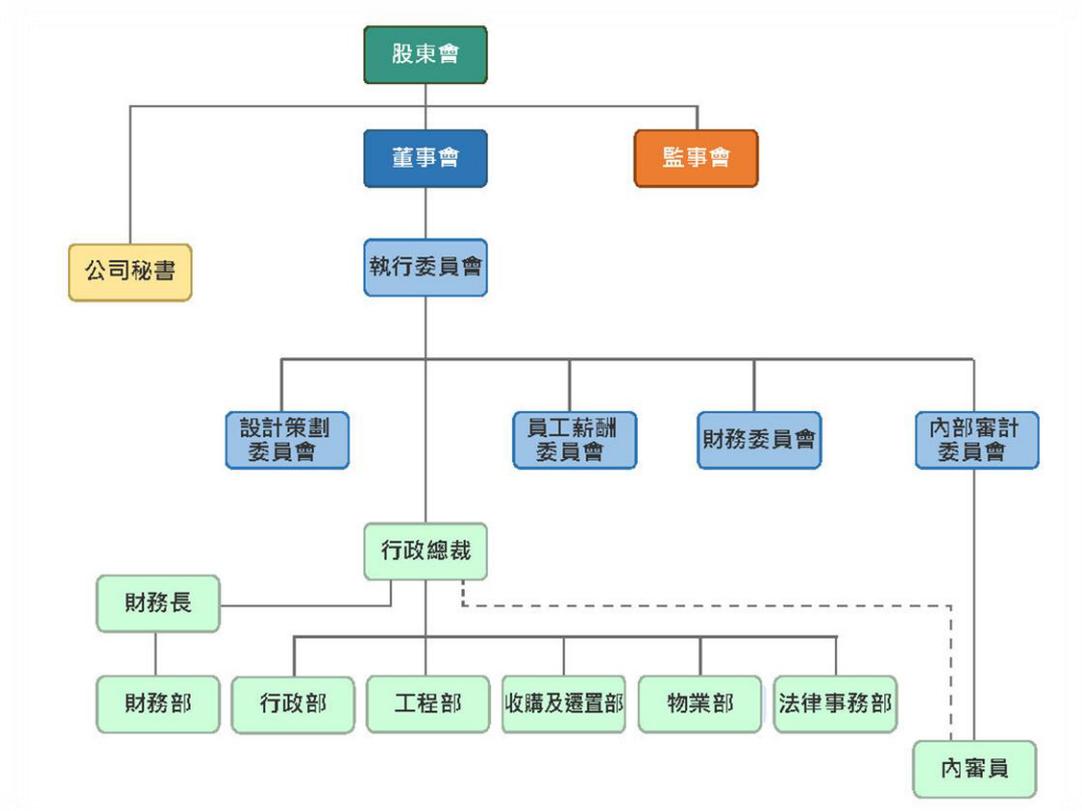


表 1：委員會職能

| 委員會 | 職能 |
|-------|--|
| 執行委員會 | <ul style="list-style-type: none"> ➢ 訂立公司短、中和長期政策方針，制定都市更新策略 ➢ 監督公司整體運作，尤其危機處理政策方面 ➢ 執行股東會決議 ➢ 錄用和聘請公司工作人員，終止相關合同，訂定其薪俸，以及核准人員通則 ➢ 訂定公司部門的組織，核准相關規章，並訂定和落實公司的內部組織架構，確保公司結構適應社會環境的變化 |

| | |
|-----------------------|--|
| <p>設計策劃委員會</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 規劃跨年度都市更新藍圖； ➤ 藉著推動舊區重建，達到城市持續更新及活化社區經濟，以確保為居民提供安居樂業的生活環境； ➤ 就公司所推動項目的總體規劃、設計事宜作出分析、考量及提供意見 |
| <p>員工薪酬委員會</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 制定公司整體薪酬政策； ➤ 就公司之薪酬及福利政策定時進行檢討，並作出建議，以吸引、激勵及留任公司所需的人才； ➤ 審議執行部門提交有關薪酬調整的建議書； |
| <p>財務委員會</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 為確保公司發展計劃的順利實施，分析、研究及審議公司的年度及跨年度的經濟財務活動計劃、發展計劃以及翌年的營運及投資預算 ➤ 監督重大預算的執行情況，進行檢討，並作出建議 ➤ 審議結算帳目及財務報告 |
| <p>內部審計委員會</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 推動公司設置恰當和有效的管治架構、風險管理機制及流程控制； ➤ 審核公司是否遵守所有適用的法律、法規、公司內部政策及其他規程，以及資源運用是否有效率、有成效和合符經濟效益； ➤ 推動公司建立具高道德標準、誠實和直正的文化，確保工作人員的工作及行為符合適用的法律和法規，並遵從廉潔和誠信的原則。 |

1.4 人力資源

公司成立以後，通過不同渠道方式展開人員招聘，包括行政、工程、財務及傳訊等範疇的工作人員。都更公司根據第 12/2019 號行政法規《設立澳門都市更新股份有限公司》第五條規定，已制定《澳門都市更新股份有限公司人員通則》，與工作人員訂立勞動合同，並對人員的權利及義務、報酬及津貼、社會保障及福利、紀律制度及勞動關係等作出規範。

1.5 公司住所及對外服務

由於公司原法人地址“澳門馬交石炮台馬路 33 號 18 樓”非公司日常辦公地點，亦無法及時接受掛號信和接待公眾，為配合本公司之業務運作，董事會決議更改公司住所。

2020 年 1 月 2 日起，都更公司由臨時辦事處正式遷址至南灣大馬路 599 號羅德禮商業大廈 18 樓，全體工作人員轉到新辦事處辦公。

都更公司成立後，逐步建立及完善對外服務及訊息發佈系統，包括設立接待處、電話及電郵等聯繫渠道，方便市民查詢與都市更新相關的資訊並反映意見，加強溝通互動。都更公司亦於 2019 年設立網頁，在平台上發佈最新消息及工作項目進度，提高公司營運的透明度。

2. 工作項目

按照特區政府的施政方針和政策，都更公司於 2019 年開展的工作項目主要有以下三項，分別是：黑沙灣新填海區「P」地段項目、橫琴「澳門新街坊」項目、啟動祐漢區都市更新項目前期調研。

2.1 黑沙灣新填海區「P」地段項目

2.1.1 跟進登記購買置換房申請

都更公司成立後，首項工作是為符合條件的黑沙灣新填海區「P」地段（下稱：「P」地段）建築項目獨立單位預約購買者或受讓相關預約購買人士進行登記，並安排合資格者購買置換房。在工作過程中，都更公司持續與澳門廉政公署、市政署及法務局保持溝通，商議此項目的工作分工。

「P」地段為原“海一居”建築項目的土地，該地段因 25 年臨時批給合同期限屆滿但未完成利用，特區政府按照第 10/2013 號法律《土地法》規定，宣告其批給失效並收回土地。

特區政府隨後把「P」地段規劃作都市更新之用，包括興建置換房及暫住房。根據第 8/2019 號法律《都市更新暫住房及置換房法律制度》規定，置換房及暫住房由負責都市更新的實體興建，目的為解決受房屋拆遷或重建影響的業權人的居住需求，以及容許受批地失效影響的樓花購買者申請購買置換房。

都更公司根據第 89/2019 號行政長官批示，於 2019 年 6 月 17 日至 8 月 16 日期間，接受原“海一居”樓花購買者的置換房申請，並透過與行政法務司司長辦公室一同舉辦新聞發佈會、發佈新聞稿及刊登報章廣告等，適時對外公佈登記申請購買置換房的資訊及進度。

申請期間，市政署協助都更公司於政府綜合服務大樓共接收 1,932 個合法登記申請。截至 2019 年 12 月 31 日，已被接納的購買置換房申請共 1,883 個，有 49 個申請個案因涉及訴訟而被中止處理。

另外，有 12 宗樓花購買者的樓花預約買賣合同未有辦理物業登記，不符合

是次申請資格，有關申請人已被拒絕購買置換房。都更公司已在申請期屆滿後的三十日內，書面通知申請人其購買置換房的申請結果—被接納、拒絕或中止處理。

2.2 橫琴「澳門新街坊」項目

都更公司積極配合特區政府開展珠澳合作的綜合民生項目—橫琴「澳門新街坊」項目，將集中規劃建設一個集居住、教育、養老、醫療等多功能為一體的社區，拓展澳門居民生活居住空間，為大灣區工作的澳門居民工作生活創造便利條件。

2.2.1 項目規劃

在 2019 年下旬，都更公司就橫琴「澳門新街坊」項目展開了前期可行性研究，包括項目預算等，並與橫琴方面積極探討如何落實該發展項目。經與橫琴新區管委會多次磋商及洽談，雙方達成共識，由珠海市政府出讓土地予都更公司，以進行土地規劃及項目建設。

2.2.2 籌備澳門新街坊發展有限公司

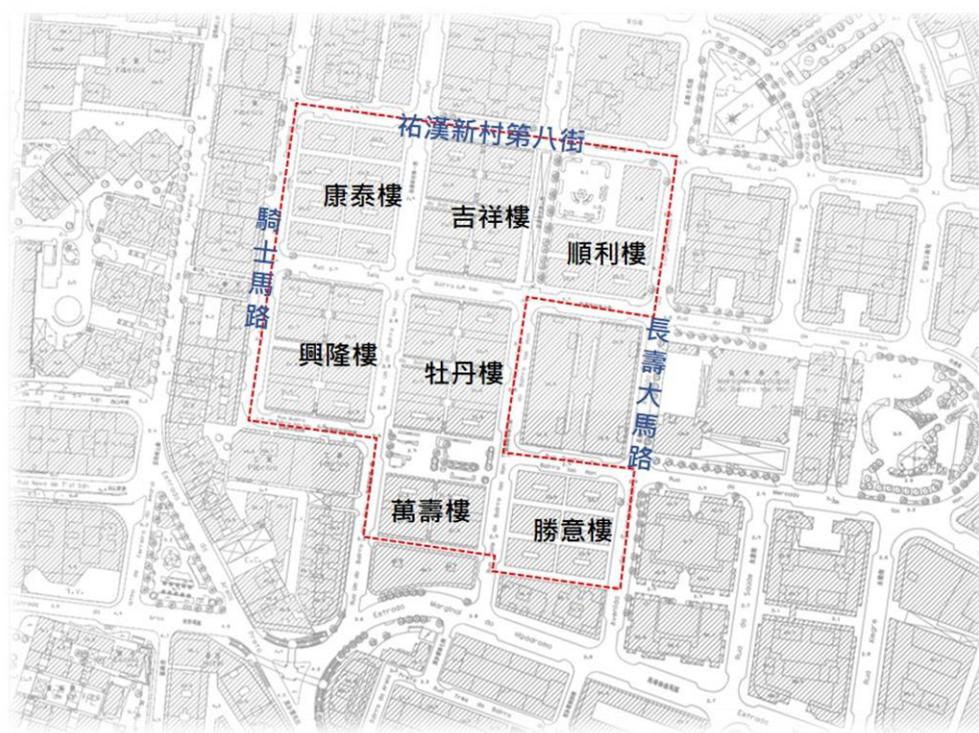
都更公司將於橫琴新區設立項目公司—澳門新街坊發展有限公司，以落實開發橫琴「澳門新街坊」項目，正積極籌備各項前期準備工作，包括設立公司的行政手續等，預計可於 2020 年內投入運作。都更公司亦與兩間本地銀行洽商融資方案，籌備項目資金。

2.3 持續推進都市更新

持續推進澳門都市更新發展是都更公司的核心業務。澳門舊區部分高齡樓宇殘舊破爛，衛生居住條件惡劣。其中，祐漢區七棟高齡殘舊樓群（萬壽樓、順利樓、康泰樓、興隆樓、牡丹樓、吉祥樓、勝意樓）引起社會高度關注和廣泛討論，

市民迫切期望加快該區都市更新的步伐，改善居住環境。祐漢 7 棟樓群計劃是第一個開展舊區改造都市更新的項目(見圖 3)，針對性的入戶調查工作將於 2020 年展開，以收集最新數據及掌握居民意願等，冀取得區內居民支持，務實推進都市更新進程。

圖 3：祐漢 7 棟樓群區域



2.4 回應社會意見

2.4.1 回覆立法會議員質詢

在 2019 年，都更公司共收到 4 份行政長官辦公室轉介的立法會議員書面質詢，議員區錦新、蘇嘉豪、林玉鳳及黃潔貞分別關注「P」地段的置換房及暫住房的興建計劃、原“海一居”小業主申請購買置換房的情況及都市更新工作等，都更公司以信函逐一回覆。

2.4.2 回覆社區諮詢委員會反映個案

在 2019 年，都更公司共收到 2 個社區服務諮詢委員會的轉介個案，其委員

反映祐漢區高齡樓宇的現況、樓上舖位及公共配套設施等問題，都更公司以信函逐一回覆。

2.4.3 參與《澳門都市更新法律制度》公開諮詢

特區政府在2019年10月11日至12月9日期間，就《澳門都市更新法律制度》進行公開諮詢，都更公司作為都更工作的執行實體，在相關法律制度的諮詢期內，出席及參與專業諮詢場活動，並提出意見及建議。

3. 總結

都更公司自成立以來，循序漸進完善公司的組織架構和籌組工作團隊。都更公司作為政府全資公司，必須以妥善合理運用公帑、高透明度營運及提供專業服務為標準，以澳門市民的公共利益為依歸。

都更公司的核心業務是推動澳門都市更新發展，改善澳門市民的生活質素及居住環境，提供安全和優質的設施，協助建設澳門成為宜居城市。現時，都更公司正跟進原“海一居”小業主申請購買置換房的工作，藉在「P地段」興建置換房的契機，一併興建暫住房，以配合未來舊區進行都市更新時，具有足夠住屋應付舊區居民的暫住需求，相關項目爭取於數年內順利建成。舊區更新方面，都更公司正籌備前期調查研究工作，第一個開展項目為祐漢區高齡樓宇，按澳門市民所需、輕重緩急，逐步推進都市更新項目。

作為澳門都市更新的執行實體，都更公司亦依法配合特區政府政策，開展改善澳門居民居住質素及環境的項目，正積極跟進開發珠澳合作的綜合民生項目——橫琴「澳門新街坊」項目，在大灣區內拓展澳門居民的生活空間。

都更公司於 2019 年創建公司架構、創立工作團隊和開辦對外服務，積極與相關政府部門及社會各界溝通、合作，並綜合澳門發展需求訂定多項工作項目，落實執行。

在 2020 年，都更公司將進一步建立完善內部審計和監察機制等工作規範指引，持續優化管理系統，提升公司管治水平；聘請行政總裁及增加人力資源，務實推進執行各工作項目，爭取達致良好的工作成果。

澳門都市更新股份有限公司

已審財務報表

自2019年5月17日（註冊成立日）至
2019年12月31日止期間



澳門都市更新股份有限公司

目 錄

| | 頁 次 |
|--------|--------|
| 獨立核數報告 | 1 |
| 已審財務報表 | |
| 損益表 | 2 |
| 資產負債表 | 3 |
| 權益變動表 | 4 |
| 現金流量表 | 5 |
| 財務報表附註 | 6 - 11 |

獨立核數報告

致澳門都市更新股份有限公司全體股東：

（於澳門註冊成立之股份有限公司）

我們審核了隨附載於第2頁至第11頁的澳門都市更新股份有限公司（「貴公司」）的財務報表，該財務報表由2019年12月31日的資產負債表以及自2019年5月17日（註冊成立日）至2019年12月31日止期間的損益表、權益變動表和現金流量表組成，亦包括重大會計政策的摘要和其他解釋附註。

管理層對財務報表的責任

管理層負有根據澳門特別行政區頒佈的《財務報告準則》（「澳門財務報告準則」）編製真實和公允之財務報表的責任，亦對管理層判定適當的內部控制負有責任，以避免因舞弊或錯誤而導致在編製財務報表方面出現重大誤報。

核數師的責任

我們的責任是在實施核數工作的基礎上對上述財務報表發表意見。我們按照約定條款的規定向閣下提供報告，報告不可用於其他用途，我們不就本報告內容對任何其他人士負責或承擔責任。

我們按照澳門特別行政區之《核數準則》和《核數實務準則》實施了核數工作，該等準則要求核數師遵守有關職業道德的規範，以及要求核數師計劃和實施核數工作，以合理確信財務報表是否不存在重大誤報。

核數工作包括實施適當的核數程序，以獲取支持財務報表內的金額及披露內容的核數證據。這些程序依據核數師的專業判斷來作出選擇，包括對舞弊或錯誤而引致的財務報表存在重大誤報的風險所作的評估。在對這些風險作出評估時，核數師考慮了與被審核實體為編製真實和公允的財務報表相關的內部控制，以便設計適當的核數程序，但並非為了對被審核實體內部控制的有效性發表意見。核數工作亦包括評價管理層所採用的會計政策的適當性和會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體反映。

我們相信，我們已獲得了充分和適當的核數證據，為發表核數意見提供了基礎。

核數意見

我們認為，上述的財務報表符合澳門財務報告準則，真實和公允地反映了貴公司於2019年12月31日的財務狀況以及自2019年5月17日（註冊成立日）至2019年12月31日止期間的經營結果和現金流量。



包敬燾
註冊核數師
安永會計師事務所

澳門
2020年3月13日

澳門都市更新股份有限公司

損益表

自2019年5月17日（註冊成立日）至2019年12月31日止期間

| | 附註 | 澳門幣 |
|---------|----|---------------------|
| 營業收入 | 4 | - |
| 其他收益 | 4 | 976,600 |
| 一般及行政費用 | | (2,416,532) |
| 除稅前虧損 | 5 | (1,439,932) |
| 所得稅開支 | 6 | - |
| 淨虧損 | | <u>(1,439,932)</u> |

澳門都市更新股份有限公司

資產負債表

2019年12月31日

| | 附註 | 澳門幣 |
|--------------|----|--------------------|
| 非流動資產 | | |
| 不動產及設備 | 7 | <u>4,379,524</u> |
| 非流動資產合計 | | <u>4,379,524</u> |
| 流動資產 | | |
| 預付款、按金和其他應收款 | | 1,328,469 |
| 銀行定期存款 | 8 | 85,459,465 |
| 現金及現金等價物 | 8 | <u>9,740,506</u> |
| 流動資產合計 | | <u>96,528,440</u> |
| 資產總計 | | <u>100,907,964</u> |
| 流動負債 | | |
| 其他應付款及應計費用 | | <u>2,347,896</u> |
| 流動負債合計 | | <u>2,347,896</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>94,180,544</u> |
| 淨資產合計 | | <u>98,560,068</u> |
| 股東權益 | | |
| 資本 | 9 | 100,000,000 |
| 累積虧損 | | <u>(1,439,932)</u> |
| 股東權益合計 | | <u>98,560,068</u> |


董事會主席：林金城


董事：劉永誠

澳門都市更新股份有限公司

權益變動表

自2019年5月17日（註冊成立日）至2019年12月31日止期間

| | 附註 | 資本 澳門幣 | 累積虧損 澳門幣 | 股東權益合計 澳門幣 |
|--------------|----|--------------------|---------------------|---------------------|
| 於註冊成立日發行股份 | 9 | 100,000,000 | - | 100,000,000 |
| 本期間虧損 | | <u>-</u> | <u>(1,439,932)</u> | <u>(1,439,932)</u> |
| 於2019年12月31日 | | <u>100,000,000</u> | <u>(1,439,932)</u> | <u>98,560,068</u> |

澳門都市更新股份有限公司

現金流量表

自2019年5月17日（註冊成立日）至2019年12月31日止期間

| | 附註 | 澳門幣 |
|---------------------|----|---------------|
| 來自經營活動之現金流量 | | |
| 除稅前虧損 | | (1,439,932) |
| 就下列各項作出調整： | | |
| 折舊 | 5 | 7,314 |
| 利息收入 | | (976,600) |
| | | (2,409,218) |
| 預付款、按金和其他應收款增加 | | (1,083,969) |
| 其他應付款及應計費用增加 | | 2,347,896 |
| | | (1,145,291) |
| 已收利息 | | 732,100 |
| 經營活動的現金淨減少額 | | (413,191) |
| 來自投資活動之現金流量 | | |
| 購置不動產及設備 | 7 | (4,386,838) |
| 銀行定期存款的增加 | | (85,459,465) |
| 投資活動的現金淨流出額 | | (89,846,303) |
| 來自融資活動之現金流量 | | |
| 發行股份所得現金淨額 | 9 | 100,000,000 |
| 融資活動的現金淨流入額 | | 100,000,000 |
| 現金及現金等價物淨增加額 | | 9,740,506 |
| 期初現金及現金等價物餘額 | | - |
| 期末現金及現金等價物餘額 | | 9,740,506 |
| 現金及現金等價物餘額分析 | | |
| 現金及銀行存款 | 8 | 9,740,506 |

1. 基本情況

澳門都市更新股份有限公司（「本公司」）是一家於2019年5月17日在中華人民共和國澳門特別行政區（「澳門」）註冊成立的有限責任公司，公司註冊地址為澳門南灣大馬路599號羅德禮商業大廈18樓。

本公司主要業務所營事業包括：

一、為優化澳門特別行政區的居住質素及環境，並促進經濟、社會及旅遊的發展，公司所營事業為：（一）協調和推動一切與都市更新有關的活動，尤其是進行界定屬規劃範圍內的公共空間、基礎建設、集體設施及建築物的活化和重整工作；（二）推動預防現存建築物老化以及衛生、美觀及安全條件惡化；以及（三）推動復修空間的創新城市功能的發展。

二、開展其他與都市更新有關的工商業或提供服務的活動。

三、與公共或私人實體開展和訂立合作協議，以及對其他公司、財團或其他方式的組合出資。

自2019年5月17日（註冊成立日）至2019年12月31日止期間，本公司仍處於啟動階段。

本公司之控權股東為澳門特別行政區政府。

2.1 編製基礎

本財務報表乃按照澳門特別行政區第25/2005號行政法規所頒佈的《財務報告準則》（「澳門財務報告準則」）而編製。

編製本財務報表時，是以歷史成本為計量基準。除另有註明者外，本財務報表均以澳門幣計算至最接近的個位數表示。

管理層需在編製符合《財務報告準則》的財務報表時作出會對會計政策的應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

有關管理層在應用《財務報告準則》時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及主要的估計數額不確定因素的主要來源，載列於附註3。

2.2 主要會計政策概要

不動產及設備

不動產及設備是以成本減累計折舊及減值虧損後記入資產負債表。

不動產及設備成本包括購入價及將資產送抵營運地點且使其達至營運狀態作擬定用途的任何直接成本。在超過現有資產原評估的表現水平的未來經濟效益很可能流入實體時，與已確認不動產及設備有關的其後支出便會加入資產的賬面金額。所有其他其後支出則在產生的期間確認為支出。

報廢或出售不動產及設備項目所產生的損益以出售所得淨額與項目賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售日確認損益。

不動產及設備項目的折舊是以直線法在以下預計可使用年限內沖銷其成本（已扣除估計殘值）計算：

| 類別 | 年折舊率 |
|----------|------------|
| 租賃裝修 | 33.33% |
| 辦公室傢俬及設備 | 20%-33.33% |
| 其他設備 | 20%-33.33% |

本公司於每一財務年度結束日對資產的殘值及使用壽命進行檢視。

當一項不動產及設備（包括初步確認的任何重大部份）於出售或預計其使用或出售不再產生經濟利益時，將終止確認。報廢或出售固定資產所產生的損益以出售所得淨額與該項資產賬面價值的差額確定，並於報廢或出售之日確認損益。

非金融資產減值

本公司於資產負債表日評估資產（不包括存貨、遞延所得稅及金融資產）是否存在可能發生減值的跡象，存在減值跡象的，本公司將估計其可收回金額，進行減值測試。

可收回金額定義為資產或現金產出單元的公允價值減出售費用與其使用價值兩者之中的較高者。可收回金額就單個資產為單位確定，若該資產持續使用產生的現金流入不能基本上獨立於其他資產或資產組合所產生的現金流入，則以能獨立產生主要現金流入的最小單位為依據組成資產組，可收回金額就資產組為單位確定。

只有當資產的可收回金額小於其賬面金額時，資產的賬面金額應減記至可收回金額，減記數即為資產減值損失。評估使用價值時，需要估計資產持續使用以及最終處理所帶來的未來現金流量以及採用適當的折現率對該未來現金流量進行折現。資產減值損失應在損益表中立即確認損益。

2.2 主要會計政策概要（續）

所得稅

所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅。除與直接計入所有者權益的交易的相關稅項將被錄入所有者權益外，均作為所得稅費用或收益計入當期損益。

本公司對於本期及前期所得稅負債（資產），以資產負債表日已立法或已實質性立法的稅率（稅法）計算的預期應付稅捐機關金額衡量。

遞延所得稅資產及負債以預期資產實現或負債清償當期的稅率衡量，該稅率以資產負債表日已立法或已實質性立法的稅率為基礎。

所有應納稅暫時性差異均認列遞延所得稅負債。但下列情形除外：

- (1) 商譽的原始認列，或者具有以下特徵的交易中產生的資產或負債的初始確認：該交易不是企業，並且交易發生時既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額或可抵扣虧損。
- (2) 對於與子公司、合營企業及聯營企業投資相關的應納稅暫時性差異，該暫時性差異轉回的時間能夠控制並且該暫時性差異在可預見的未來很可能不會轉回。

對於可抵扣暫時性差異、能夠結轉以後年度的可抵扣虧損和稅款抵減，本公司以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異、可抵扣虧損和稅款抵減的未來應納稅所得額為限，確認由此產生的遞延所得稅資產，除非：

- (1) 可抵扣暫時性差異是在以下交易中產生的：該交易不是企業，並且交易發生時既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額或可抵扣虧損。
- (2) 對於與子公司、合營企業及聯營企業投資相關的可抵扣暫時性差異，同時滿足下列條件的，確認相應的遞延所得稅資產：暫時性差異在可預見的未來很可能被回撥，且未來很可能獲得用來抵扣可抵扣暫時性差異的應納稅所得額。

對於遞延所得稅資產和遞延所得稅負債，本公司依據於當期資產負債表日的稅法規定、按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量，並反映資產負債表日預期收回資產或清償負債方式的所得稅影響。

本公司於每一財務報表期間檢視遞延所得稅資產的賬面金額。若已不再很有可能由足夠的納稅所得以供遞延所得稅資產的利益使用，針對無法使用的部分記減遞延所得稅資產的賬面金額。在變成很有可能由足夠納稅所得的範圍內，任何原已減少的金額予以回撥。

如果擁有以淨額結算當期所得稅資產及當期所得稅負債的法定權利，且遞延所得稅與同一應納稅主體和同一稅收徵管部門相關，則將遞延所得稅資產和遞延所得稅負債以抵銷後的淨額列示。

經營租賃

凡資產擁有權之絕大部份回報及風險屬於出租人之租約，均列為經營租賃。當本公司為出租人時，本公司根據經營租賃出租之資產被列示用作經營租賃的資產，經營租賃形成的租賃收益應按直線法在租賃期內確認為收益。當本公司為承租人時，在經營租賃下應繳付之租金（不包括保險及維護等服務費用）於租約期內以直線法在損益內扣除。

2.2 主要會計政策概要（續）

外幣

本公司功能性貨幣、表達貨幣和財務報表所採用的貨幣均為澳門幣。除有特別說明外，均以澳門幣為單位表示。

外幣交易在初始確認時，採用交易日的即期匯率將外幣金額折算為功能性貨幣記錄。於資產負債表日，對於外幣貨幣交易的資產和負債採用資產負債表日即期匯率折算。由此產生的折算差額均計入當期損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目，採用交易日的即期匯率折算。

以公允價值衡量的外幣非貨幣性項目，採用公允價值確定日的即期匯率折算，因而產生之兌換差額根據非貨幣性項目的性質計入當期損益。

收入確認

收入應按其已收或應收對價的公允價值來計量。收入在與交易相關聯的經濟利益很可能流入本集團、且收入的金額能夠可靠計量，並同時滿足下列條件時予以確認。

利息收入

利息收入應使用實際利率法確認，特許使用費收入應按相關協議的性質，在權責發生制的基礎上確認以及股利收入應在股東的收款權利時確認。

3. 重大會計判斷和估計

編製財務報表要求管理層作出判斷、估計和假設，這些判斷、估計和假設會影響收入、費用、資產和負債的列報金額及其披露，以及資產負債表日或有負債的披露。然而，這些假設和估計的不確定性所導致的結果可能造成對未來受影響的資產或負債的賬面金額進行重大調整。

估計的不確定性

以下為於資產負債表日有關未來的關鍵假設以及估計不確定性的其他關鍵來源，可能會導致未來會計期間資產和負債賬面金額重大調整。

不動產及設備的可使用年限及折舊

不動產及設備均在考慮其剩餘價值後，於預計可使用年限內按直線法計提折舊。管理層定期審閱資產的預計可使用年限，以決定將記入每一報告期的折舊費用數額。預計可使用年限是本公司根據對同類資產的以往經驗並結合預期的技術的改變而確定。如果以前的估計發生重大變化，則會在未來期間對折舊費用進行調整。

遞延所得稅資產

在很可能有足夠的應納稅所得額用以抵扣可抵扣虧損的限度內，應就所有尚未利用的可抵扣虧損確認遞延所得稅資產。這需要管理層運用大量的判斷來估計未來取得應納稅所得額的時間和金額，結合納稅籌畫策略，以決定應確認的遞延所得稅資產的金額。

澳門都市更新股份有限公司

財務報表附註

2019年12月31日

4. 收入

本公司於年內未錄得任何營業收入。

其他收入：

利息收入

澳門幣

976,600

5. 除稅前虧損

本公司之除稅前虧損乃扣除/(增加)下列各項後達致：

人事費用：

薪酬工資

社會保障基金及其他員工成本

附註

澳門幣

627,150

1,740

628,890

折舊

經營租賃費用的最低租賃款項

7

7,314

386,668

6. 所得稅開支

澳門所得補充稅乃按照本期間應課稅溢利依稅率12%提撥。由於本公司於本期間錄得稅務虧損，因而未計提所得稅費用。

按適用稅率計算澳門所得補充稅支出的調節如下：

澳門幣

除稅前虧損

(1,439,932)

按稅率12% 計算的稅項虧損

(172,792)

未確認稅項虧損

172,792

本年所得補充稅費用

-

本公司並未就本期間之稅務虧損澳門幣 1,439,932 元確認遞延所得稅資產，原因為董事認為對本公司而言，在短期內不太可能有應課稅溢利可供動用以抵銷有關稅務虧損。根據相關稅務法律規定，上述稅務虧損將於三年內到期。

澳門都市更新股份有限公司

財務報表附註

2019年12月31日

7. 不動產及設備

| | 租賃裝修 澳門幣 | 傢俬及設備 澳門幣 | 其他設備 澳門幣 | 合計 澳門幣 |
|-------------------|------------------|----------------|---------------|------------------|
| 原價 | | | | |
| 2019年5月17日(註冊成立日) | - | - | - | - |
| 購置 | 3,972,785 | 371,113 | 42,940 | 4,386,838 |
| 2019年12月31日 | <u>3,972,785</u> | <u>371,113</u> | <u>42,940</u> | <u>4,386,838</u> |
| 累計折舊 | | | | |
| 2019年5月17日(註冊成立日) | - | - | - | - |
| 本期間折舊 | - | 6,803 | 511 | 7,314 |
| 2019年12月31日 | <u>-</u> | <u>6,803</u> | <u>511</u> | <u>7,314</u> |
| 賬面價值 | | | | |
| 2019年12月31日 | <u>3,972,785</u> | <u>364,310</u> | <u>42,429</u> | <u>4,379,524</u> |

8. 現金及現金等價物及銀行定期存款

於2019年12月31日，本公司銀行存款沒有保函保證金及所有權受到限制的現金及現金等價物。

9. 資本

澳門幣

已發行及繳足股份:10,000股
每股澳門幣10,000元 100,000,000

於2019年5月17日(註冊成立日)，經股東會決議，本公司按每股澳門幣10,000元發行10,000股新股，所有股份在分攤本公司剩餘資產方面享有同等權益。

10. 承諾事項 - 作為承租人

本公司根據經營租約安排租賃一個物業，其租賃期為兩年。於2019年12月31日，本公司根據不可解除的經營租賃在日後應付的最低租賃費用總數如下：

澳門幣

第1年內 1,392,000
第2年至第5年內 928,000
2,320,000

11. 核准財務報告

本財務報表已於2020年3月13日經董事會批核及授權刊發。

澳門都市更新股份有限公司
監事會意見書

各位股東：

董事會按澳門都市更新股份有限公司章程第二十五條第(五)項之規定，向監事會提交了有關 2019 年 12 月 31 日完結之財政年度的以下各項文件：

- 1) 董事會報告；及
- 2) 財務報表。

澳門都市更新股份有限公司之獨立核數師安永會計師事務所對前述賬目，包括損益表、資產負債表、權益變動表、現金流量表及財務報表附註的事項之核數報告書亦一併遞交。

獨立核數師的意見顯示董事會提交的賬目在所有重要方面均真實及公允地反映了公司於 2019 年 12 月 31 日的財務狀況，及其自 2019 年 5 月 17 日(註冊成立日)至 2019 年 12 月 31 日的營運業績及現金流量，且符合澳門財務報告準則。

自公司開始運作至今，監事會一直關注公司業務，並與董事會保持緊密聯繫，監察公司的管理及業務發展，在此要感謝董事會提供充份的支持和合作，尤其是林金城董事長經常列席監事會會議，介紹公司業務的營運及進展。

經分析提交予監事會的文件及作出恰當審查後，監事會證實該等文件收入及支出均十分清晰並充分反映了公司的財產、經濟及財務狀況。

本監事會因此決定建議股東會通過董事會所呈交的：

- 1) 2019 年度董事會報告；及
- 2) 2019 年的財務報表。

2020 年 3 月 13 日澳門特別行政區



林笑雲
主席



黃浩彪會計師事務所
(黃浩彪代表)
成員



張樂田
成員

