2020

澳門都市更新股份有限公司

年度工作報告





- 目錄

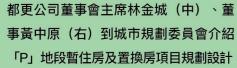
0	企業	概覽		04
	1.1	年度工作回顧	08	
	1.2	組織架構	09	
	1.3	人力資源	10	
	1.4	公司地址及對外服務	11	
2	企業	管治		13
	2.1	澳門都市更新股份有限公司	14	
	2.2	珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司	18	
3	建設	宜居社區		20
	3.1	「祐漢七棟樓群」都市更新計劃	22	
	3.2	黑沙灣新填海區「P」地段項目	26	
	3.3	横琴「澳門新街坊」項目	28	

4	企業	傳訊	33
	4.2	社區交流拜訪	
	4.4	增設社交媒體	37
6	財務	報告	38
A	總結		73





珠澳雙方代表 簽署橫琴「澳 門新街坊」項 目《國有建設 用地使用權出 讓合同》







都更公司與中 國銀行澳門分 行代表簽署融 資協議

開展及完成橫琴「澳門新街坊」項目超 前鑽土質勘探工程



都更公司董事會副主席梁竟成(左二)、 董事盛力 (右一) 探訪樓群住戶洽談重建



2020都更工作回顧

6月 12月底至2021年1月 1月 2月 3月 4月 9月 10月 12月



都更公司辦公室落成



(左三) 一行視察都更公司



開展「祐漢七棟樓群」入戶調查





横琴「澳門新街坊」項目全面動工



橫琴新區管委會 主任楊川(中) 一行拜訪都更公 司,珠澳攜手推 進橫琴「澳門新 街坊」項目

1.1 年度工作回顧

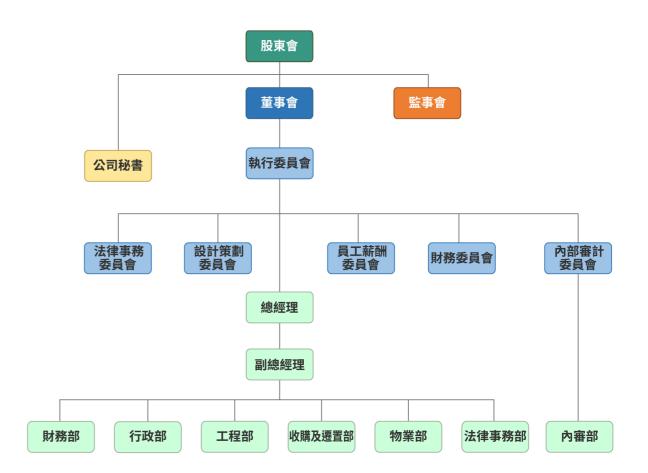
2020年,都更公司啟動首個都市更 新項目研究,委託經驗豐富的研究團隊, 收集「祐漢七棟樓群」業權人、住戶對舊 區重建的意見及建議,作為推動都市更新 的數據基礎。都更公司同步透過多媒體宣 傳,收集到逾半數業主的聯絡方式,並聯 絡業主進一步洽談,以片區模式逐步推動 樓群重建。

為配合都市更新發展,都更公司於 2020年按序規劃黑沙灣新填海區「P」 地段項目用地及暫住房、置換房的設計, 並向城市規劃委員會詳細介紹項目內容及 獲委員會通過。「P」地段項目的招標工 作陸續展開,爭取在取得土地後儘快動 工,供受舊區更新影響的居民暫住及前 「海一居」樓花購買者選購。 都更公司積極配合特區政策,推動落實《粵港澳大灣區發展規劃綱要》的重點民生項目——橫琴「澳門新街坊」。 2020年4月,珠澳雙方簽署《國有建設用地使用權出讓合同》,由都更公司在橫琴建設集居住、教育、醫療等多功能於一體的綜合民生社區。都更公司同月與銀行簽署合作協議,以融資方式開發項目。

項目公司珠海橫琴澳門新街坊發展 有限公司緊接成立(下稱:項目公司), 以配合項目開發。項目規劃設計及土質勘 探工程已完成,並於年底全面動工,將為 澳門居民提供多一項置業選擇。

1.2 組織架構

都更公司按照商法及公司章程於 2019年成立,並由不同專業人士及多個 領域的相關持份者組成,推進公司各項 目發展,監管公司整體營運。除已設立 的執行委員會、設計策劃委員會、員工 薪酬委員會、財務委員會及內部審計委員會外,於2020年增設法律事務委員會,定時為公司規章制度、政策諮詢、發展計劃及項目執行等提供專業法律意見及建議。



都更公司組織架構圖

總經理 (都更副總經理兼任)

行政部

財務部

1.3 人力資源

為進一步深化及完善組織架構,都更 公司年內已陸續聘任具備多年工作經驗、 擁有多項國際及本地專業資格的資深管理 人士和工作人員,擔當不同職務,凝聚共 識,發揮團隊潛能,共同執行並持續推進 各項目發展,務實創建良好的工作成果。

工程部

為落實橫琴「澳門新街坊」項目,拓 展澳門居民的居住空間,實現為大灣區工 作、學習及生活的澳門居民建設優質的生 活圈。項目公司自成立起,已聘任具備專 業技術的工作人員加入團隊,將有序招攬 更多合適人士以完善架構,致力推動項目 如期發展。



項目公司接待處

1.4 公司地址及對外服務

位於澳門南灣大馬路 599 號羅德 禮商業大廈 18 樓的都更公司,於 2020 年 1 月 2 日投入服務;項目公司的對 外辦公地點為珠海市橫琴新區港澳大道 88 號 2 棟 26 樓 2608 - 2609,兩辦 公地點均設公眾接待服務,並持續完善 對外服務質素。

10

11



都更公司內部會議

2.1 澳門都市更新股份有限公司

為落實企業的營運方針,2020年度,都更公司管理團隊共召開32次工作會議,包括4次股東會會議,14次董事會會議,6次監事會會議,法律事務委員

會會議、設計策劃委員會會議、財務委員 會會議各2次,以及內部審計委員會會 議、員工薪酬委員會會議各1次,討論及 通過多項制度措施及工作項目。

2020 年度都更公司工作會議統計					
項目	次數				
股東會會議	4				
董事會會議	14				
監事會會議	6				
法律事務委員會會議	2				
設計策劃委員會會議	2				
財務委員會會議	2				
內部審計委員會會議	1				
員工薪酬委員會會議	1				
總次數	32				

工作會議執行情況:

● 股東會會議

2020 年先後審議以下主要事項:

- ① 審議以都更公司名義在珠海橫琴投 資成立「珠海橫琴澳門新街坊發展 有限公司」,並作為該公司的出資 股東;
- ② 審議橫琴「澳門新街坊」融資事宜;

- ③ 審議黑沙灣新填海區「P」地段項目 貸款事宜;
- ④ 修改都更公司章程;
- ⑤ 委任都更公司董事會成員;
- ⑥ 審議都更公司 2019 年度的財務報表 及帳目、董事會的年度報告書及監事 會的年度意見書。

11

15

● 董事會會議

2020 年先後審議以下主要事項:

- ① 審議都更公司專責委員會成員及運作;
- ② 審議都更公司的行政管理事宜,包括《澳門都市更新股份有限公司内部廉潔守則》、《澳門都市更新股份有限公司人員通則》、採購程序指引;
- ③ 通過都更公司 2019 年度報告書;
- 審議橫琴「澳門新街坊」項目相關事宜,包括決議於珠海橫琴成立「澳門新街坊發展有限公司」、審議橫琴「澳門新街坊發展有限公司」公司章程、橫琴項目《國有建設用地使用權出讓合同》、橫琴「澳門新街」項目融資方案、橫琴「澳門新街坊」項目融資方案之建設貸款;
- ⑤ 審議黑沙灣新填海區「P」地段項目,包括該地段規劃條件圖草案及設計方案、土地批給申請、融資方案、項目計劃編制及探土服務判給等事官;

⑥ 審議「祐漢七棟樓群」相關事宜,包括入戶調查、推廣祐漢七棟樓群及澳門舊區重建等建議。

● 監事會會議

2020 年先後審議以下主要事項:

- ① 閱悉都更公司股東會及董事會的會議記錄;
- ② 審閱都更公司的季度損益表、資產負 債表及有關依據文件;
- ③ 審議都更公司 2019 年度的財務報表 及帳目、董事會年度報告書;
- ④ 通過都更公司 2019 營業年度監事會 意見書,以及就都更公司的內審制度 提出意見。

● 法律事務委員會會議

委員年內討論橫琴「澳門新街坊」 項目購買資格制度及住宅單位售賣規則, 以及「祐漢七棟樓群」重建及《都市更 新法律制度》事宜。

● 設計策劃委員會會議

委員就公司所推動項目的總體規劃、 設計事宜作分析、考量及提供意見,包 括就「P」地段暫住房、置換房項目及橫 琴「澳門新街坊」項目的規劃和設計, 深入討論和定案,全力配合工程開展。

● 財務委員會會議

2020年,委員持續監督重大預算的 執行情況,匯報公司財務狀況,並討論 橫琴「澳門新街坊」項目落實建設時間 表及項目預算,以及與銀行洽談融資事 宜。委員會充分討論各可行性建設方案, 以及評估可能產生的稅項和風險。

此外,委員亦對都更公司及項目公司 2021 年度財政預算方案取得一致共識,隨後呈交董事會批核。

● 內部審計委員會會議

都更公司作為公共資本企業,內審 部的建立,旨在加強監察管理和內部控 制的管理力度,充分發揮其監督作用,降低決策風險,保障公帑妥善運用。

委員在 2020 年討論審計發現,內 審部亦提出加強內控的審計建議,共 完成審計專項 2 個,包括採購及人力 資源專項審計報告,收集管理層的意 見和回饋。

內審部已於年內製訂《內部審計章程》及《內部審計工作手冊》,規範部門的職能定位、工作覆蓋範圍、職責和權利、組織架構圖和匯報路線等內審工作流程及方法,並以公司工程項目作為下年度重點審計專項。

● 員工薪酬委員會會議

委員討論公司的薪酬及福利政策,並持續檢討,貫徹落實整體薪酬政策。

2.2 珠海横琴澳門新街坊發展有限公司

2020 年度項目公司工作情況統計					
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	次數				
股東決定	5				
董事會會議	9				
監事會會議	3				
總次數	17				

都更公司為項目公司的股東。在 2020年,項目公司股東共作出5次書面 股東決定,召開9次董事會會議及3次 監事會會議。

● 股東決定

項目公司股東於年內作出決定包括: 設立珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司、委任項目公司董事會及監事會成員、 新委任兩名董事會成員、變更項目公司 的總投資額及變更橫琴項目公司的註冊 地址。

● 董事會會議

項目公司董事會審議項目公司 2020 年度的財政預算、「澳門新街坊」項目 承建公司的資格預審文件、公司標誌及 印刷品設計、《珠海橫琴澳門新街坊發 展有限公司人員通則》、《珠海橫琴澳 門新街坊發展有限公司內部規程》、《公 司印章管理制度》、項目公司 2021 年度 財政預算、「澳門新街坊」項目總承包 工程判給建議及監理服務判給建議。



橫琴「澳門新街坊」項目用地

● 監事會會議

項目公司監事會閱悉 2020 年度董事會會議記錄、討論項目公司損益表、 資產負債表及有關依據文件。



問卷員逐家逐戶收集樓群住戶對都市更新的意見

3.1 「祐漢七棟樓群」都市更新計劃

● 3.1.1 開展調研

持續推進澳門都市更新發展是都更公司的核心業務,祐漢是澳門首個以片區式重建的項目。為進一步掌握該區情況,都更公司 2020 年委託「我城社區規劃合作社」進行為期 10 個月的「祐漢七棟樓

群」調研,當中入戶調查於6月至8月 展開,以問卷調查收集該樓群業權人、住 戶對舊區重建的意見及建議,全面瞭解樓 群住戶情況,收集有效資訊作為推動都市 更新的數據基礎。



住戶向問卷員反映硬件設施問題

入戶調查涉及的「祐漢七棟樓群」北至祐漢新村第八街;東至長壽大馬路;南至勝意樓、萬壽樓;西至騎士馬路。樓群包括康泰樓、吉祥樓、順利樓、興隆樓、牡丹樓、萬壽樓及勝意樓,涉及2,500多個住宅單位及商舖。研究團隊正整理及分析入戶調查數據,研究報告將於2021年首季完成。

● 3.1.2 洽談重建細節

根據上述調查的初步資料,只有近三 成業主居於樓群內,不少住宅單位長期租 出或空置。為尋找更多物業持有人,收集 相關聯繫方法及意見,都更公司年內推 出電話預約服務,並透過恆常宣傳,呼 籲有關業主預約親臨都更公司或預約都 更公司人員上門洽談重建細節。



都更人員上門與業主洽談重建

提供適時協助,逐步建立長期的溝通。另外,自重建相關宣傳推出後,都更公司接獲不少身處外地(包括美國、加拿大、日本、中國內地、香港及台灣等)的業主主動聯絡,冀於疫情後回澳面談細節。

透過洽談,有助都更公司直接瞭解業

主的需要、意見及訴求,找出潛在的問題

個案,亦可為有需要解決業權問題的居民

● 3.1.3 舊區探訪

董事會成員藉聖誕佳節,探訪「祐漢 七棟樓群」住戶及商戶,送上節日慰問。 各方就業權重建比例、社區規劃、商舖更 新、都市更新相關法律制度等議題互動交 流,冀透過恆常落區,深入瞭解業主心聲。 同時,藉視察樓群內的硬件設施、社區配 套及周邊衛生情況等,掌握樓群狀況,逐 步理順都市更新進程中存在的難題。



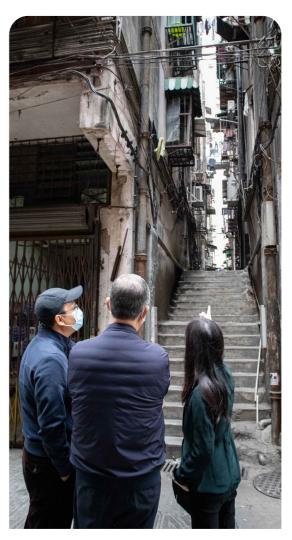
都更人員落區與已搬出樓群業主洽談重建



都更公司代表藉佳節探訪住戶洽談重建



都更公司董事會副主席梁竟成(中)、董事盛力(右)探訪樓群內商戶



都更人員落區瞭解樓群狀況





都更公司代表到城規會介紹「P」地段項目規劃

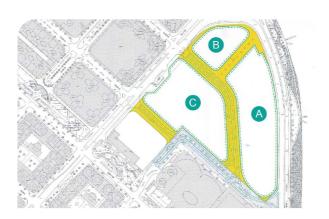
3.2 黑沙灣新填海區「P」地段項目

● 3.2.1 跟進暫住房及置換房項目規劃設計 出席城規會

2019 年第四季,土地工務運輸局公 示黑沙灣新填海區「P」地段(下稱:「P」 地段)的規劃條件圖草案,收集公眾意 見,社會各界就草案提出不同的意見及建 議。都更公司充分聆聽有關內容,調整規 劃方案,並於 2020 年初到城市規劃委員 會介紹項目的最新設計方案圖,獲委員會 通過。

規劃設計

都更公司持續進行「P」地段用地規劃及暫住房、置換房的設計,並按土地工務運輸局核准的規劃條件圖訂定的條件規劃建設。該地段由三個地段及公共道路組成,其中,地段A用作興建6棟置換房,建築計劃草案參考原「海一居」設計標準;地段B、C用作興建8棟暫住房,供受都市更新影響的業權人暫住過渡重建。



黑沙灣新填海區「P」地段規劃條件圖

項目內將設置公共汽車轉乘站、新 建公共道路、緊急消防車道、行人天橋, 以連接周邊社區,改善區內出行環境。

工程招標

項目相關的環境評估報告、空氣流 通評估報告、建築計劃草案、地基及地 庫結構計劃,已獲土地工務運輸局核准, 並逐步開展項目各個招標程序。整個項 目的興建,預計於2021年上半年開展, 施工期約為3年半。

● 3.2.2 跟進「P」地段土地批給

都更公司於 2020 年 5 月根據《都市 更新暫住房及置換房法律制度》及《土地 法》規定,以豁免公開招標形式,向土地 工務運輸局呈交「P」地段的土地利用計 劃,作土地批給程序的申請文件。

申請期間,都更公司與土地工務運輸局、消防局、市政署和環境保護局等相關政府部門保持緊密溝通、協調,並獲回覆上述的建築計劃草案已獲核准。當中確立了群樓、塔樓和公共汽車轉乘站等面積。隨後,都更公司持續與土地工務運輸局保持良好及緊密的溝通,正處理餘下的土地批給程序。



黑沙灣新填海區「P」地段用地



珠澳雙方代表簽署橫琴「澳門新街坊」項目《國有建設用地使用權出讓合同》

3.3 横琴「澳門新街坊」項目

都更公司積極落實橫琴「澳門新 街坊」項目,由珠海市政府出讓項目 用地予都更公司開發,工程已於年底 全面啟動。

● 3.3.1 出讓項目用地

珠澳雙方代表經多次磋商,達成共識,並在2020年4月9日以視像方式,



都更公司與中銀澳門代表簽署融資協議

簽署《國有建設用地使用權出讓合同》, 澳方正式取得項目用地。同日,都更公司 與中國銀行澳門分行簽署融資協議,以發 展項目。

● 3.3.2 跟進項目規劃設計

都更公司持續規劃建設一個集居住、 教育、醫療等多功能於一體的社區,拓展 澳門居民的生活居住空間,為其在大灣區 工作、學習及生活創造便利條件。

在 2020 年,都更公司就項目展開 可行性研究,按序規劃設計,將建設 27 棟樓高 19 至 26 層的住宅單位,提供約



都更公司工程團隊視察項目用地



都更公司工程團隊討論項目規劃設計

4,000 個精裝修住宅單位及 200 多個租 賃性質的人才房。戶型方面,兩房單位約 佔總戶數的 80%,建築面積為 90 平方 米以下;三房單位約佔總戶數的 20%, 建築面積約 120 平方米。

項目內設有商業舖位、學校、衛生站、長者服務中心、家庭綜合服務中心,亦配有4,000多個車位,住宅將與配套設施同步落成,以多功能生活社區,滿足住戶的生活所需。

● 3.3.3 全面啟動工程

横琴「澳門新街坊」項目總承包工程 的資格預審工作於年中展開,對有意參與 項目的承包單位進行面試及資格預審,招 標程序緊接於 11 月進行,並於 12 月底與 總承包單位簽訂合約。

都更公司取得橫琴「澳門新街坊」 項目用地後,於第三季開展及完成超前鑽 土質勘探工程,優先鑽探 3,309 個孔位, 可為整個項目節省約一個月的施工期。項 目總承包工程《建築工程施工許可證》於 12 月底取得,工程隨即啟動,項目預計 於 2023 年竣工。



橫琴「澳門新街坊」項目超前鑽土質勘探工程第三季開展及完成





項目公司董事會代表與總承包單位簽約

● 3.3.4 珠澳聯繫交流

横琴「澳門新街坊」是珠澳合作的重要綜合民生項目,已被列入《粤港澳大灣區發展規劃綱要》的重點項目。在2020年,都更公司持續與橫琴新區管委會、橫琴新區澳門事務局及橫琴新區規劃國土局等領導聯繫交流,協調項目細節,並安排



橫琴新區管委會主任楊川一行拜訪都更公司



都更公司一行拜訪衛生局

參觀項目地塊,共同落實項目。

項目內設有多項社會民生配套設施, 包括衛生站、長者中心、家庭社區服務中 心及學校,建成後交特區政府。為更好配 合特區政府日後的營運需要,都更公司先



都更公司一行拜訪社會工作局



都更公司一行拜訪教育暨青年局

後拜訪衛生局、社會工作局及教育暨青年 局,針對性收集所屬部門對配套設計規劃 的建議,並參考及整合部門的回饋意見, 適當調整設計方案。







● 立法會議員質詢

在 2020 年,都更公司共收到 14 份 特區政府轉介的立法會議員質詢,包括3 份口頭質詢,都更公司代表三度出席立法 會全體會議,因應議員質詢內容,包括公 司的營運狀況、項目規劃及進度等逐一回

都更公司董事會主席林金城 (右)及副主席梁竟成列席立法會會議回應議員質詢

應 。同時,都更公司年內回覆議員書面 質詢共11份,內容涵蓋置換房申請及興 建進度、暫住房興建及分配、都市更新 計劃、祐漢樓群重建項目、橫琴「澳門 新街坊」項目申請及進度,以及跨部門 都更工作等議題。

此外,都更公司代表出席立法會公共 財政事務跟進委員會會議,向委員會詳細 介紹公司的項目規劃進展、營運狀況及財 務狀況等,同步解答議員提問。



都更公司董事會主席林金城(右)及 副主席劉永誠等列席立法會財委會會議

4.2 社區交流拜訪

都更公司代表於 2020 年拜訪多個社 會團體,包括澳門工會聯合總會、澳門街 坊會聯合總會、城區發展促進會、民眾 建澳聯盟及澳門婦女聯合總會,介紹公司 業務及項目進展,讓社會掌握都更的最新 資訊。會上,各方尤其就舊區更新交流討 論,而社團一直紮根澳門社區,與居民聯 繋緊密,都更公司期望與社團合作,令舊 區更新進程順利推進。

● 社區諮詢委員會反映個案

都更公司年內共收到13個特區政府 轄下各區社區服務諮詢委員會的轉介個 案,委員反映舊區高齡樓宇狀況、祐漢重 建項目、暫住房項目、透過都更改善公共 配套設施等意見及建議,都更公司以信函 逐一回覆,並參考用作推動都更。

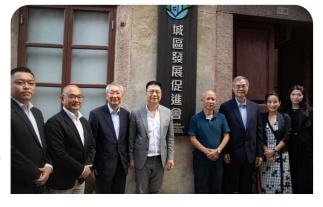


都更公司一行拜訪工聯

都更公司一行拜訪街總



都更公司一行拜訪民眾建澳聯盟



都更公司一行拜訪城區發展促進會



都更公司一行拜訪澳門婦女聯合總會

4.3 都更宣傳教育

為讓各利益相關者及社會大眾深入 瞭解「祐漢七棟樓群」調研的目的、安排 及進展,並針對性鼓勵相關住戶積極參與 調研,都更公司透過全方位多媒體方式宣 傳。同時,與公營機構、政府部門及社團 合作跨部門推廣,傳播範圍覆蓋全澳,旨 讓公眾認識自身在都市更新中的角色,促 使社會共同參與。

除特定重建項目,都更公司亦初步展 開都市更新社區教育,分享世界各地都市 更新的成功案例,下半年於《澳門日報》



「祐漢七棟樓群」入戶調查巴士車身廣告

經濟版刊登專欄,並於其多媒體平台增設 「心耕都更」影片欄目,發佈與都市更新 相關的短片及專訪內容,點擊率達十多萬 次,逐步增加公眾對都市更新的認知,加 深瞭解都更公司的定位及核心業務。

4.4 增設社交媒體

都更公司在2020年推出企業 YouTube頻道及微信公眾號,以短片、 精簡文字及圖文包,定時推送都市更新 資訊及各大項目詳情等,並持續以多媒 體、多渠道方式,適時發佈資訊,以高 透明度原則,讓社會掌握澳門都市更新 的最新動向。



巴士電視廣告宣傳入戶調查情況

36

37



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 2020 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截止 2020 年 12 月 31 日的財務狀況、營運業績及現金流量,目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。

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) 2020 年度董事會報告;及

2) 2020 年的財務報表。

2021年3月12日澳門特別行政區

林笑雲	黃浩彪會計師事務所 張夠		
	(黃浩彪代表)		
主席	成員	成員	

珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2020 年度監事會工作報告

尊敬的股東:

監事會根據《公司法》、《公司章程》等規定,遵守誠實信用原則,為維護公司及股東的合法權益, 特向股東澳門都市更新股份有限公司作出《2020 年度監事會工作報告》,請予以審議。

一、 監事會工作情況

監事會嚴格遵守《公司法》、《公司章程》、以及相關法律法規的規定,認真履行監督職責。監事 會通過列席公司董事會,聽取公司經營決策、投資方案,瞭解公司財務狀況和生產經營情況,對公 司董事的履職情況進行了監督,維護了公司和股東的合法權益,對企業的規範運作和發展起到了積 極的作用。

二、監事會對公司 2020 年度有關事項的監督意見

(一) 公司依法運作情況

為著發展橫琴「澳門新街坊」項目,而於 2020 年 3 月 25 日依法成立本公司,公司經營正常, 規範管理、經營決策程式合法,固定資產的投資為公司未來的發展打下基礎。

(二) 公司財務狀況

根據中國註冊會計師安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)廣州分所出具獨立審計報告,珠海 橫琴澳門新街坊發展有限公司的財務報表在所有重要方面均真實及公允地反映了公司截止 2020 年12月31日的財務狀況,其自2020年3月25日(註冊成立日)至2020年12月31日的經 營成果及現金流量,並按照<企業會計準則>編制。

監事會通過檢查公司財務,查看公司會計帳簿和會計憑證,認為公司報表完整,帳目清晰,完 整真實反映公司的財務狀況。

珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2020 年度監事會工作報告(續)

(三) 董事履職情況

公司的董事遵循《公司法》、《公司章程》行使職權,能夠按照股東提出的工作目標開展公司的經營管理工作,各部門完成了董事會所制定的經濟責任指標。

三、監事會對公司 2020 年度情況的綜合意見

自公司運作至今,監事會密切關注公司經營運作情況,多次與董事會召開聯席會議,保持緊密聯繫,依法監督公司的管理及運作,監事會誠摯地感謝董事會提供充份的支援和合作。

經分析提交予監事的文件及作出恰當審查後,監事會證實該等檔均清晰反映公司的財產、經濟及財 務狀況。

為此,本監事會建議股東通過董事會所呈交之 2020 年度董事會報告及 2020 年的財務報表。

四、監事會 2021 年度工作計畫

2021年,監事會將繼續嚴格按照《公司法》、《公司章程》及相關法律法規的規定,忠實履行職責, 促進公司有序、健康的發展。

珠海横琴澳門新街坊發展有限公司

2021年3月12日

林笑雲	張樂田	黃浩彪		
監事會主席	監事	職工監事		

澳門都市更新股份有限公司 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45至第71頁的澳門都市更新股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的合併財務報表,該合併財務報表由2020年12月31日的合併資產負債表以及截至該日止年度的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表組成,亦包括重大會計政策的摘要及其他解釋附註。

管理層對合併財務報表的責任

管理層負有根據澳門特別行政區第 44/2020 號經濟財政司司長批示核准《財務報告準則》(「澳門財務報告準則」)編製真實和公允之合併財務報表的責任,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合併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合併財務報表發表意見。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,以合理確信合併財務報表是否 不存在重大誤報。

核數工作包括實施適當的核數程序,以獲取支持合併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合併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合併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,以及評價合併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。

澳門都市更新股份有限公司 獨立核數報告(續)

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)

核數意見

我們認為,上述的合併財務報表符合澳門財務報告準則,真實和公允地反映了貴集團於 2020 年 12 月 31 日的合併財務狀況以及截至該日止年度的合併經營結果和合併現金流量。

包敬燾(執業會計師) 安永會計師事務所

執業會計師

澳門

2021年3月12日

澳門都市更新股份有限公司已審合併財務報表

澳門都市更新股份有限公司

合併損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020 澳門幣	自2019年5月17日 ("註冊成立日")至 2019年12月31日 止期間("前期") 澳門幣
營業收入	5	-	-
其他收益 一般管理費用	5	1, 855, 603 (20, 589, 514)	976, 600 (2, 416, 532)
匯兌損失淨額	6	(495, 067, 668)	
除稅前虧損	6	(513, 801, 579)	(1, 439, 932)
所得稅費用	7		
年度虧損		(513, 801, 579)	(1, 439, 932)
其他全面收益: 境外企業的財務報表匯兌差額		494, 985, 283	
年度總全面虧損		(18, 816, 296)	(1, 439, 932)

合併資產負債表

2020年12月31日

	附註	2020 澳門幣	2019 澳門幣
非流動資產			
不動產及設備	9	10, 249, 514	4, 379, 524
發展中物業	11	7, 021, 418, 024	
非流動資產合計		7, 031, 667, 538	4, 379, 524
流動資產			
預付款、按金和其他應收款	10	3, 499, 107	1, 328, 469
現金及現金等價物	8	89, 776, 574	95, 199, 971
流動資產合計		93, 275, 681	96, 528, 440
流動負債			
應付賬款	13	33, 432, 720	2, 339, 352
其他應付款及應計費用	12	48, 608, 186	8, 544
流動負債合計		82, 040, 906	2, 347, 896
非流動負債			
計息銀行借款	14	6, 963, 158, 541	
非流動負債合計		6, 963, 158, 541	_

續/•••

澳門都市更新股份有限公司已審合併財務報表

澳門都市更新股份有限公司

合併資產負債表(續)

2020年12月31日

	附註	2020 澳門幣	2019 澳門幣
流動資產淨值		11, 234, 775	94, 180, 544
淨資產合計		79, 743, 772	98, 560, 068
股東權益 資本 兌換儲備 累積虧損	16	100, 000, 000 494, 985, 283 (515, 241, 511)	100, 000, 000 - (1, 439, 932)
股東權益合計		79, 743, 772	98, 560, 068

合併權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	附註	資本 澳門幣	兌換儲備 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 本期間虧損及全面虧損	16	100, 000, 000		(1, 439, 932)	(100, 000, 000 1, 439, 932)
於2019年12月31日 及2020年1月1日 年度虧損 其他全面收益		100, 000, 000	- 494, 985, 283	(1, 439, 932) 513, 801, 579)	(98, 560, 068 513, 801, 579) 494, 985, 283
於2020年12月31日		100, 000, 000	494, 985, 283	(515, 241, 511)	_	79, 743, 772

48

澳門都市更新股份有限公司已審合併財務報表

澳門都市更新股份有限公司

合併現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020 澳門幣	前期澳門幣
來自經營活動之現金流量 除稅前虧損		(513, 801, 579)	(1, 439, 932)
就下列各項作出調整: 折舊 融資成本	9	1, 721, 460 167, 087, 351	7, 314
未實現匯兌虧損淨額 利息收入	5	495, 067, 668 (1, 578, 635) 148, 496, 265	976, 600) (2, 409, 218)
預付款、按金和其他應收款的增加 發展中物業的增加 應付賬款增加 其他應付款項及應計費用的增加		(2, 262, 434) (6, 519, 877, 899) 31, 093, 368 2, 747, 225	(1, 083, 969) - 2, 339, 352 8, 544
經營業務現金流出 己收利息		(6, 339, 803, 475) 1, 670, 431	(1, 145, 291) 732, 100
經營活動的現金淨減少額		(_6, 338, 133, 044)	(413, 191)
投資活動之現金流量 購置不動產及設備	9	(7, 600, 348)	(4, 386, 838)
投資活動的現金淨流出額		(7, 600, 348)	(4, 386, 838)

續/…

合併現金流量表(續)

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020 澳門幣	前期 澳門幣
融資活動之現金流量 股本增資收到的現金 新增計息銀行借款 銀行融資費用	16	6, 461, 536, 031 (7, 513, 342)	100, 000, 000
已付利息 融資活動的現金淨流入額		(113, 721, 592) 6, 340, 301, 097	100, 000, 000
現金及現金等價物淨增加/(減少)額 匯率變動對以外幣持有的現金餘額的影響 年初現金及現金等價物餘額		(5, 432, 295) 8, 898 95, 199, 971	95, 199, 971
年末現金及現金等價物餘額		89, 776, 574	95, 199, 971
現金及現金等價物餘額分析			
現金及銀行存款 短期存款	8 8	20, 379, 879 69, 396, 695	9, 740, 506 85, 459, 465
		89, 776, 574	95, 199, 971

50

澳門都市更新股份有限公司已審合併財務報表

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2020年12月31日

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。

於2020年3月25日,本集團成立了在珠海市橫琴新區註冊的全資附屬公司珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司。本公司之控權股東為澳門特別行政區政府。

本公司附屬公司的情況如下:

公司名稱	註冊地 註冊資本		持股比例(%) 2020 2019		業務性質
珠海横琴澳門新街坊 發展有限公司	横琴 5.8	人民幣	100	_	開發建設

2.1 編製基礎

本合併財務報表乃按照澳門特別行政區第44/2020號經濟財政司司長批示核准《財務報告準則》(「澳門財務報告準則」)而編製。

編製本合併財務報表時,是以歷史成本為計量基準。除另有註明者外,本合併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》的合併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》時所作出對本合併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4。

合併財務報表附註

2020年12月31日

2.2 會計政策及披露之變動

國際財務報告準則第7號

國際財務報告準則第8號

國際財務報告準則第9號 國際財務報告準則第10號

國際財務報告準則第11號 國際財務報告準則第12號

根據第44/2020號經濟財政司司長批示,澳門特別行政區核准新修訂的《財務報告準則》(「新《財務報告準則》」)自2020年3月28日起生效,並已自該日起取代第25/2005號行政法規核准的《財務報告準則》。

本集團的合併財務報表已於本年度採納新《財務報告準則》如下:

財務報告概念框架	
國際會計準則第1號	財務報表列報
國際會計準則第2號	存貨
國際會計準則第7號	現金流量表
國際會計準則第8號	會計政策、會計估計變更和差錯
國際會計準則第10號	報告期後事項
國際會計準則第12號	所得稅
國際會計準則第16號	不動產、廠場和設備
國際會計準則第17號	租賃
國際會計準則第19號	僱員福利
國際會計準則第20號	政府補助的會計和政府援助的披露
國際會計準則第21號	匯率變動的影響
國際會計準則第23號	借款費用
國際會計準則第24號	關聯方披露
國際會計準則第26號	退休褔利計劃的會計和報告
國際會計準則第27號	單獨財務報表
國際會計準則第28號	在聯營企業和合營企業中的投資
國際會計準則第29號	惡性通貨膨脹經濟中的財務報告
國際會計準則第32號	金融工具:列報
國際會計準則第33號	每股收益
國際會計準則第34號	中期財務報告
國際會計準則第36號	資產減值
國際會計準則第37號	準備、或有負債和或有資產
國際會計準則第38號	無形資產
國際會計準則第39號	金融工具:確認和計量
國際會計準則第40號	投資性房地產
國際會計準則第41號	農業
國際財務報告準則第1號	首次採用國際財務報告準則
國際財務報告準則第2號	以股份為基礎的支付
國際財務報告準則第3號	企業合併
國際財務報告準則第4號	保險合同
國際財務報告準則第5號	持有待售的非流動資產和終止經營
國際財務報告準則第6號	礦產資源的勘探和評價

金融工具:披露

經營分部

金融工具

合併財務報表 合營安排

在其他主體中權益的披露

澳門都市更新股份有限公司已審合併財務報表

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2020年12月31日

2.2 會計政策及披露之變動(續)

本集團的合併財務報表已於本年度採納新《財務報告準則》如下: (續)

國際財務報告準則第13號 公允價值計量 國際財務報告準則第14號 遞延管制帳戶 國際財務報告準則第15號 客戶合同收入 國際財務報告解釋公告*第1號 現有退役、復原和類似負債的變動 成員在合作主體中的股份和類似工具 國際財務報告解釋公告第2號 國際財務報告解釋公告第4號 確定一項協議是否包含租賃 國際財務報告解釋公告第5號 退役、復原和環境恢復基金產生的權益 國際財務報告解釋公告第6號 參與廢棄電器和電子設備特定市場產生的負債 國際財務報告解釋公告第7號 採用《國際會計準則第29號 — 惡性通貨膨 脹經濟中的財務報告》中的重述法 國際財務報告解釋公告第10號 中期財務報告和減值 國際財務報告解釋公告第12號 服務特許權協議 國際財務報告解釋公告第14號 《國際會計準則第19號》: 對設定受益資產的 限制、最低資金要求及其相互作用 國際財務報告解釋公告第16號 境外經營淨投資套期 國際財務報告解釋公告第17號 向所有者分配非現金資產 國際財務報告解釋公告第19號 以權益工消除金融負債 露天礦生產階段的剝採成本 國際財務報告解釋公告第20號 國際財務報告解釋公告第21號 徴稅 解釋公告**第7號 引入歐元 解釋公告第10號 政府援助: 與經營活動没有特定聯繫的政府援助 解釋公告第15號 經營租賃:激勵措施 解釋公告第25號 所得稅: 主體或其股東納稅狀況的改變 解釋公告第27號 評價涉及租賃法律形式的交易的實質 解釋公告第29號 服務特許權協議: 披露 解釋公告第32號 無形資產:網站成本

*國際財務報導解釋委員會

**準則解釋委員會

因本集團處於初成立階段,採納上述新訂及經修訂準則並無對該等財務報表造成重大財務影響。

合併財務報表附註

2020年12月31日

2.3 合併財務報表

合併財務報表包含本公司及所有其附屬公司截至12月31日的財務報表。

附屬公司

附屬公司是指由本集團控制的企業。控制體現為本集團涉及,或有權從參與被投資企業務中取得可變動回報,並有權力通過被投資企業影響自身回報。在判斷是否對某個企業存在控制權時,本集團亦會考慮目前可行使或可轉換的潛在表決權的存在及其影響。附屬公司於控制權轉入本集團之日起完全納入合併,並於本集團的控制權終止當日不再納入合併。

受共同控制的業務合併

合併會計處理會被應用於合併受共同控制之公司。合併會計的原則是按被收購方之業務乃一直由收購方經營的假設,去合併受共同控制的公司。本集團的合併財務報表之合併業績,合併現金流量及合併財務狀況,會按本公司與被收購方自最初受到共同控制後,即進行合併的假設而編製(即在合併日不需進行公平值調整)。在合併時的代價與賬面值的差額,將於權益內確認。在編製本集團的合併財務報表時,對於所有本集團與被收購方之間的交易,不論是在合併前或是在合併後發生,其影響均會被對銷。比較數據乃按被收購方之業務於之前會計結算日經已合併來列示。合併之交易成本會於收益表上被列支為費用。

集團內部交易、交易餘額、以及未實現收益已被對銷;除非能提供集團內交易所轉讓資產已發生減值的證據,否則未實現損失也將被對銷。如有需要,附屬公司的會計政策會作出適當調整,以確保本集團所採用會計政策的一致性。

於本公司的資產負債表內,對附屬公司的投資是以成本扣除減值損失準備列賬。本公司按照已收及應收股息基準確認附屬公司之業績。當本公司具有權利收取附屬公司的派息時,將於收益表內確認。

與非控制權益的交易

在沒有改變控制權益的情況下,與非控制權益的交易被視為與持有本集團權益者之交易。若從非控制權益購入,付出之代價及攤佔有關附屬公司的淨資產賬面值的差額,於權益內確認。出售權益予 非控制權益的收益或虧損,亦需於權益內確認。

當本集團對附屬公司失去控制權或重大影響力時,任何保留之權益應以公平值重新計量,賬面值的變動在收益表內確認。該公平值乃日後計量繼續持有該等聯營公司、合資企業或金融資產之保留權益的初始賬面值。此外,過往曾經於其他全面收益內確認之有關該公司的金額,將按本集團直接出售有關資產或負債處理。先前已計入其他全面收益的金額會被重新分類至收益表內。

澳門都市更新股份有限公司已審合併財務報表

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2020年12月31日

3. 主要會計政策概要

非金融資產減值

資產會在當有事件出現或情況改變顯示帳面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之 帳面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允價值扣除出售成本或使用價值兩者 之較高者為準。於評估減值時,資產將按可識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。資產 若曾被減值,於每個報告日,減值回撥的可能性會被作出檢討。

金融工具之信貸虧損

本集團就按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及銀行結餘、貿易應收帳款、按攤銷成本列帳的投資、計入預付款項、按金及其他應收帳款的金融資產)虧損確認虧損撥備。

按公允價值計量的金融資產(包括按公允價值透過損益記帳計量的投資)不受限於預期信貸虧損的評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損是以概率加權估計信貸虧損。信貸虧損以所有預期現金差額(即根據合約應付於集團的現金流量和集團預期收取的現金流量之間的差額)的現值估算。

若貼現的影響重大,固定利率金融資產及貿易及其他應收帳款的預期現金差額將使用初始確認時釐定的實際利率或其近似值貼現。

於估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為集團承受信貸風險的最長合約期間。

在計量預期信貸虧損時,集團考慮合理及有理據而無需付出過多的成本或努力獲得的資料。這包括過去事件、當前狀況和未來經濟狀況預測等資料。

預期信貸虧損採用下列其中一個基準計量:

- 十二個月預期信貸虧損:預計在報告日期後十二個月內可能發生的違約事件而導致的虧損; 及
- 全期預期信貸虧損:預計信貸虧損模式的項目在預期年限內所有可能發生的違約事件而導致的預期虧損。

貿易應收帳款的虧損撥備一般乃以相等於全期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損乃根據集團過往信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行估算,並按在報告日期債務人的特定因素及對當前和預測整體經濟狀況的評估進行調整。

至於其他金融工具,集團會以相等於十二個月的預期信貸虧損金額確認虧損撥備,除非自初始確認 後金融工具的信貸風險顯著增加,在此情況下,虧損撥備會以全期預期信貸虧損金額計量。

合併財務報表附註

2020年12月31日

3. 主要會計政策概要(續)

金融工具之信貸虧損(續)

信貸風險顯著增加

在評估金融工具的信貸風險自初始確認後是否顯著增加時,集團於報告日期評估的金融工具的違約 風險與初始確認時評估的違約風險作比較。在進行該項重新評估時,集團認為,倘(i)借款人不大 可能在集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向集團悉數支付其信貸責任;或(ii) 金融資產已逾期90日,則發生違約事件。集團會考慮合理可靠的定量及定性資料,包括過往經驗及 在無需付出過多的成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

具體而言,評估信貸風險自初始確認後是否顯著增加時會考慮以下資料:

- 未能按合約到期日支付本金或利息;
- 金融工具外部或內部的信貸評級(如有)實際或預期顯著惡化:
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化;及
- 技術、市場、經濟或法律環境的現有或預期變動對債務人履行其對集團責任的能力構成重 大不利影響。

根據金融工具的性質,信貸風險顯著增加的評估按個別基準或整體基準進行。當評估以整體基準進行時,會按照金融工具的共同信貸風險特徵(例如逾期狀態及信貸風險評級)歸類。

預期信貸虧損在各報告日期重新計量,以反映自初始確認後金融工具信貸風險的變化。預期信貸虧損金額的任何變化均在損益中確認為減值收益或虧損。集團確認所有金融工具的減值收益或虧損時,會透過虧損撥備帳戶對其帳面價值進行相應調整。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件:

- 債務人有重大財務困難;
- 違反合約,如違約或逾期償還利息或本金;
- 借款人有可能申請破產或需要進行其他財務重組安排;
- 技術、市場、經濟或法律環境的重大變動對債務人構成不利影響;或
- 由於發行人出現財務困難,證券活躍市場消失。

撇銷政策

若日後實際上不可收回款項,則會撇銷(部分或全部)金融資產或租賃應收帳款的帳面總值。該情況通常出現在集團確定債務人並無資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撇銷的金額。

隨後收回先前撇銷之資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

澳門都市更新股份有限公司已審合併財務報表

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2020年12月31日

3. 主要會計政策概要(續)

金融資產及負債

集團將其金融資產分為以下類別:按攤銷成本列帳、按公允價值透過損益記帳及按公允價值透過其他全面收益記帳的金融資產。金融資產的分類乃基於管理金融資產的業務模式及其合約現金流量特徵。管理層會在初始確認時釐定金融資產的分類。

關聯方

倘出現下列情況,有關方被視為與本集團有關聯:

- (a) 有關方為下列人士或為下列人士親屬的近親:
- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權的人士;
- (ii) 對本集團有重大影響力的人士;或
- (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理層人員的人士:

或

- (b) 有關方為適用於下條件的實體:
- (i) 該實體與本集團為同一集團的成員公司;
- (ii) 該實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合 營企業:
- (iii) 該實體與本集團為相同第三方的合營企業;
- (iv) 該實體為一名第三方實體的合營企業; 而另一實體為該第三方實體的聯營公司;
- (v) 該實體為本集團或本集團關聯實體僱員的退休後福利計劃及離職後福利計劃之贊助僱 主:
- (vi) 該實體由(a)項所列的人士控制或共同控制;
- (vii) (a)(i)項所列人士對該實體具有重大影響力或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員;及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理層人員服務。

合併財務報表附註

2020年12月31日

3. 主要會計政策概要(續)

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綫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

租賃裝修16.67%-33.33%辦公室傢俬及設備20%-33.33%其他設備20%-33.33%

本集團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。

澳門都市更新股份有限公司已審合併財務報表

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2020年12月31日

3. 主要會計政策概要(續)

外幣

本集團功能性貨幣,表達貨幣和合併財務報表所採用的貨幣均為澳門幣。除有特別說明外,均以澳門幣元為單位表示。

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,對於外幣貨幣性專案採用資產負債表日即期匯率折算。由此產生的結算和貨幣性專案折算差額,除屬於與購建符合資本化條件的資產相關的外幣專門借款產生的差額按照借款費用資本化的原則處理之外,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,不改變其功能性貨幣金額。

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。

外幣現金流量,採用現金流量發生日的即期匯率折算。匯率變動對現金的影響額作為調節項目,在 現金流量表中單獨列報。

境外企業的業績按與交易日的外幣匯率相近的匯率換算為澳門幣。資產負債表項目按資產負債表日的外幣匯率換算為澳門幣。所產生的匯兌差額確認在單獨在權益的換算儲備部分中累計核算。處置境外企業時,與該境外企業有關的累計匯兌差額會從權益重分類至損益。

發展中物業

發展中物業包括土地租賃及土地使用權、物業發展費用及資本化之借貸成本,並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。

借貸成本

直接用於收購、建造或生產合資格資產(即須以相當時間準備以達至其預期用途或作出售之資產)之借貸成本將撥充作為該等資產之部份成本。該項借貸成本之資本化於資產大致已可供作擬定用途或出售時終止。將等待撥付合資格資產開支之特定借貸作臨時投資所賺取之投資收入,將由已撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體就借用資金產生之其他成本。

合併財務報表附註

2020年12月31日

3. 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,均作為所得稅開支或收益計入當期損益。

本集團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應以預期資產實現或負債清償當期的稅率衡量,該稅率應以資產負債表日已 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都應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:該交易不是企業合併,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) 對於與附屬公司、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,本集團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:該交易不是企業合併,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) 對於與附屬公司、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。

本集團於資產負債表日,對於遞延所得稅資產和遞延所得稅負債,依據稅法規定,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。

本集團於每一合併財務報表期間檢視遞延所得稅資產的賬面金額。若已不再很有可能有足夠的納稅所得以供遞延所得稅的利益使用,針對無法使用的部分應減少遞延所得稅的賬面金額。在變成很有可能有足夠納稅所得的範圍內,任何原已減少的金額應予以回撥。

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征管部門相關,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。

澳門都市更新股份有限公司已審合併財務報表

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2020年12月31日

3. 主要會計政策概要(續)

收入確認

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。

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。當本集團為出租人時,本集團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。當本集團為承租人時,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。

出租人在協商和安排經營租賃中發生的初始直接費用應計入租賃資產的賬面金額,並在租賃期內按照直線法確認為費用。

現金及現金等價物

就合併資產負債表而言, 現金及現金等值物包括本集團的庫存現金以及可以隨時用於支付的存款。

就合併現金流量表而言,現金及現金等值物包括本集團的庫存現金、可隨時轉換為已知金額的現金、價值變動風險很小及期限短的銀行存款。

職工薪酬

職工薪酬,是指本集團爲獲得職工提供的服務或解除勞動關係而給予的各種形式的報酬或補償。職工薪酬包括短期薪酬、離職後福利、辭退福利和其他長期職工福利。本集團提供給職工配偶、子女、受贍養人、已故員工遺屬及其他受益人等的福利,也屬職工薪酬。

退休金及其他退休後福利

本集團設有界定供款退休福利計劃。該計劃供合資格僱員根據彼等薪金對該計劃作出供款,而本集 團則作出與僱員供款配對的相應供款。該計劃的資產與本集團的資產分開,並由獨立管理基金管理。 有關供款根據該計劃之規則於到期支付時列賬於損益表扣除。

本集團在中華人民共和國註冊的附屬公司的職工參加由當地政府管理的養老保險和失業保險,相應支出在發生時計入相關資産成本或當期損益。

辭退福利

本集團向職工提供辭退福利的,在下列兩者孰早日確認辭退福利産生的職工薪酬負債,並計入當期損益:企業不能單方面撤回因解除勞動關係計劃或裁减建議所提供的辭退福利時;企業確認與涉及支付辭退福利的重組相關的成本或費用時。

社會保障基金

本集團母公司按澳門第4/2010號法律《社會保障制度》規定作出的社會保障基金供款。該等供款在發生時計入當期損益。

合併財務報表附註

2020年12月31日

4. 重大會計判斷和估計

編製合併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。

62

澳門都市更新股份有限公司已審合併財務報表

澳門都市更新股份有限公司

匯兌損失淨額(註)

合併財務報表附註

2020年12月31日

5.	收入			
	本集團於年內未錄得任何營業收入。			
			2020	前期
	其他收入		澳門幣	澳門幣
	利息收入		1, 578, 635	976, 600
	其他		276, 968	
			1, 855, 603	976, 600
_				
ö.	除稅前虧損			
6.	除稅前虧損 本集團之除稅前虧損乃扣除下列各項	頁後達致:		
6.		頁後達致: 附註	2020 澳門幣	前期 澳門幣
ő.	本集團之除稅前虧損乃扣除下列各項 人事費用:			
6.	本集團之除稅前虧損乃扣除下列各項 人事費用: 薪酬工資		澳門幣 7, 502, 101	
Э	本集團之除稅前虧損乃扣除下列各項 人事費用: 薪酬工資 公積金		澳門幣 7, 502, 101 209, 586	澳門幣 627, 150 -
ö.	本集團之除稅前虧損乃扣除下列各項 人事費用: 薪酬工資		澳門幣 7,502,101 209,586 1,749,599	澳門幣 627, 150 - 1, 740
6.	本集團之除稅前虧損乃扣除下列各項 人事費用: 薪酬工資 公積金		澳門幣 7, 502, 101 209, 586	澳門幣 627, 150 -
6.	本集團之除稅前虧損乃扣除下列各項 人事費用: 薪酬工資 公積金		澳門幣 7,502,101 209,586 1,749,599	澳門幣 627, 150 - 1, 740

註:此項目為本集團的人民幣5,657,474,884元(相等於澳門幣:6,943,984,673元)計息銀行借款按期末匯率折算所產生的未實現匯兌損失。

495, 067, 668

合併財務報表附註

2020年12月31日

7. 所得稅

澳門所得補充稅乃按照本期間應課稅溢利依稅率12%提撥。中國企業所得稅準備是根據相關的中國所得稅法規,按在中國境內取得的估計應納稅所得額及適用稅率稅率25%(2019年:25%)計提。由於本集團於本期間錄得稅務虧損,因而未計提所得稅費用。

按本公司及其大部分附屬公司所在之司法權區適用之法定稅率計算之除稅前溢利計算之稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支之對賬,及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬載列如下:

		2020 澳門幣		前期 澳門幣
除稅前虧損	(513, 801, 579)	(1, 439, 932)
按稅率12% 計算的稅項虧損 未確認稅項虧損	(61, 656, 189) 61, 656, 189	(172, 792) 172, 792
年內稅務開支總額	=	<u>-</u>	_	

本集團並未就本年度母公司及其附屬公司之除稅前虧損澳門幣513,801,579元(前期:澳門幣1,439,932元)確認遞延所得稅資產,原因為董事認為就於相關稅務司法權區及實體而言,在短期內不太可能有可課稅收益可供動用以抵銷有關稅務虧損。

8. 現金及現金等價物及定期銀行存款

現金及現金等價物	2020 澳門幣	2019 澳門幣
現金及銀行存款 短期存款	20, 379, 879 69, 396, 695	9, 740, 506 85, 459, 465
	89, 776, 574	95, 199, 971

短期存款的年期介乎一日至三個月, 視乎本集團的即時現金需要而定, 並按各相關短期存款利率賺取利息。

於2020年12月31日,本集團銀行存款沒有保函保證金(2019年:無),本集團沒有所有權受到限制的現金及現金等價物(2019年:無)。

澳門都市更新股份有限公司已審合併財務報表

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2020年12月31日

不動產及設備				
2020年12月31日				
	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	04,44	377 7 11	J 7 7 1.1	
年初餘額	3, 972, 785	371, 113	42, 940	4, 386, 838
購置	2, 777, 933	758, 908	4, 063, 507	7, 600, 348
匯率調整			_	-
年末餘額	6, 750, 718	1, 130, 021	4, 106, 447	11, 987, 180
累計折舊				
年初餘額	_	6,803	511	7, 31
本期間折舊	916, 900	204, 190	609, 268	1, 721, 460
匯率調整				8, 89
年末餘額	916, 900	<u>210, 993</u>	609, 779	1,737,67
賬面價值				
年末餘額	5, 833, 818	919, 028	3, 496, 668	10, 249, 514
年初餘額	3, 972, 785	364, 310	42, 429	4, 379, 52
2019年12月31日				
2010 12/401/4	租賃裝修	傢俬及設備	其他設備	合計
	澳門幣	澳門幣	澳門幣	澳門幣
原價				
註冊成立日	-	_	_	
購置	3, 972, 785	371, 113	42, 940	4, 386, 83
年末餘額	3, 972, 785	<u>371, 113</u>	42, 940	4, 386, 83
累計折舊				
註冊成立日	_	_	_	-
本期間折舊		6, 803	511	7, 31
年末餘額		6,803	511	7, 31
賬面價值				
年末餘額	3, 972, 785	364, 310	42, 429	4, 379, 52

合併財務報表附註

2020年12月31日

10.	預付款、按金和其他應收款		
		2020	2019
		澳門幣	澳門幣
	按金、保證金及預付款	573, 800	1, 083, 969
	應收利息	152, 704	244, 500
	其他應收款	2,772,603	
		3, 499, 107	1, 328, 469

上述資產並無逾期或減值。計入上述結餘之金融資產與最近並無違約記錄之應收款項有關。

11. 發展中物業

於2020年12月31日,發展中物業分析如下:

成本 澳門幣

於註冊成立日、 2019年12月31日及 2020年1月1日 本年度增加

7, 021, 418, 024

於 2020年12月31日

7, 021, 418, 024

數額包括資本化的累積利息及其他借貸成本共澳門幣167,084,809元(2019年:無)。

12. 其他應付款項及應計費用

	2020	2019
	澳門幣	澳門幣
應付利息	45, 852, 416	
應計費用	1, 858, 868	8, 544
其他應付款	896, 902	
	48, 608, 186	8, 544

其他應付款項為免息及平均期限為3個月(2019年:3個月)。

澳門都市更新股份有限公司已審合併財務報表

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2020年12月31日

13. 應付賬款

貿易應付款項為免息,一般還款期為60日。

14. 計息銀行借款

	2020 澳門幣	2019 澳門幣
應償還賬面值: (附註) 於一年內或於要求時	-	-
2年內 3年至5年(包括首尾兩年) 超過5年	6, 963, 158, 541 	- - -
列示於流動負債項下的款項	6, 963, 158, 541 	_ =
列示於非流動負債項下的款項	6, 963, 158, 541	

附註:到期款項乃基於貸款協議所載列的預定還款日期呈報。

於 2020 年 12 月 31 日,計息銀行借款為澳門幣 19,173,868 元(2019 年:無),以最優惠利率減3%的年利率計息。餘下計息銀行借款為人民幣 5,657,474,884元(相等於澳門幣 6,943,984,673元)(2019年:無)按3.45%年利率計息。於2020年12月31日,借款的實際年利率(亦相等於合約年利率)的範圍為2.25%至3.45%。上述借款均為無抵押銀行借款。

15. 財務風險管理目標及政策

本集團之金融工具包括按金和其他應收款、定期銀行存款結餘、應付賬款、應付關聯方款項、其他 應付款及應計費用及計息銀行借款。有關該等金融工具之詳情已於相關附註披露。與該等金融工具 相關的風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減低該等 風險的政策載於下文。管理層管理及監控該等風險,以確保能適時有效地採取適當的措施。

貨幣風險

集團實體均以其各自的功能貨幣收取大部分的收益及支付大部分支出。本集團面臨的貨幣風險主要源自以集團實體功能貨幣以外的貨幣計值的原材料採購。產生此類風險的貨幣主要為港元及人民幣。本公司董事認為,由於本集團大部分交易以個別集團實體各自的功能貨幣計值,故本集團所面臨的外匯風險並不重大。

本集團現時並無外幣對沖政策。然而,本集團管理層對外匯風險實施監控,在有需要的情況下,將 會考慮對沖重大的外幣風險。

合併財務報表附註

2020年12月31日

15. 財務風險管理目標及政策(續)

於報告期末,本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下:

		資產		負債
	2020 澳門幣	2019 澳門幣	2020 澳門幣	2019 澳門幣
港元兌澳門幣	100	_	_	-
人民幣兌澳門幣	17, 415, 569		6, 989, 800, 449	

由於港元兌澳門幣的匯率相對穩定,本集團預期不會因港元/澳門幣的匯率波動而產生任何重大外幣風險。因此,本公司董事認為,本集團對港元與澳門幣之間匯率變動的風險敏感度屬極微。

下表詳述本集團對於人民幣兌澳門幣升值及貶值5%的敏感度。5%乃管理層對匯率的合理可能變動作出的評估。本集團於報告期末的外幣風險敏感度分析乃根據年初發生的變動釐定,並在整個年度內維持不變。

倘人民幣兌澳門幣貶值5%,則以下正數表示本年內除稅後溢利增加。倘人民幣兌澳門幣升值5%,對 年內除稅後溢利所產生的等額而相反的影響載列如下:

	2020 澳門幣	2019 澳門幣
人民幣兌澳門幣	348, 619, 244	

管理層認為,由於年末風險並不能反映年內的風險,故敏感度分析並不代表固有的外匯風險。

利率風險

本集團承受的現金流量利率風險主要與以浮動利率計息的銀行存款結餘、定期銀行存款及計息銀行借款(銀行存款結餘詳情見附註8,計息銀行借款詳情見附註14)有關。本集團現時並無利率對沖政策。然而,管理層對利率風險實施監控,在預期出現重大利率風險時,將會考慮採取其他必要措施。

本集團承受的金融負債利率風險於本附註流動資金風險管理一節內詳述。

本集團的現金流量利率風險主要集中於因本集團計息銀行借款產生的最優惠利率的波動。

澳門都市更新股份有限公司已審合併財務報表

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2020年12月31日

15. 財務風險管理目標及政策(續)

敏感度分析

下文所載敏感度分析乃根據非衍生金融工具於報告期末的利率風險釐定。於編製以浮動利率計息的計息銀行借款的分析時假設於報告期末尚未結算的計息銀行借款於整個年度均未結算。

向主要管理人員內部匯報利率風險時,採用利率上升或下跌50個基點的假設,此乃管理層對利率合理可能變動作出的評估。倘以浮動利率計息的銀行透支及銀行借款的利率上升/下跌50個基點,所有其他變數保持不變,則本集團於截至2020年12月31日止年度的除稅後溢利將減少/增加約澳門幣34,596,172元(2019年:澳門幣476,000元)。

信貸風險

於報告期末,就本集團因對手方未能履行責任而招致的財務損失而言,本集團承擔的最大信貸風險來自合併財務狀況表所載的相應已確認金融資產的賬面值主要為按金和其他應收款。

因此,本公司董事認為,本集團不存在重大信貸風險以及預期信貸虧損撥備並不重大。

流動資金風險

就管理流動資金風險而言,本集團監察及維持管理層認為足以為本集團提供營運資金及減低現金流量波動影響的一定水平的現金及現金等價物。本集團管理層認為本集團將有充足營運資金滿足其日後的營運需求。

下表詳述本集團非衍生金融負債的餘下合約到期情況。該表乃根據本集團須還款的最早日期的金融負債未貼現現金流量編製。非衍生金融負債的到期日乃基於協定的還款日。

該表包括利息及本金的現金流量。惟於利息現金流量為浮息的前提下,未貼現款項乃以各報告期末的訂約利率曲線得出。

2020年12月31日

	於要求時 或3個月內 澳門幣	3個月 至12個月內 澳門幣	超過 12個月 澳門幣	合計 澳門幣
應付賬款 其他應付款	33, 432, 720	-	-	33, 432, 720
及應計費用	48, 608, 186	-	_	48, 608, 186
計息銀行借款			6, 963, 158, 541	6, 963, 158, 541
年末餘額	82, 040, 906		<u>6, 963, 158, 541</u>	7, 045, 199, 447

合併財務報表附註

2020年12月31日

15. 財務風險管理目標及政策(續)

2019年12月31日

	於要求時 或3個月內 澳門幣	3個月 至12個月內 澳門幣	超過 12個月 澳門幣	合計 澳門幣
應付賬款	2, 339, 352	_	_	2, 339, 352
應計費用	8, 544			8, 544
年末餘額	2, 347, 896			2, 347, 896

資本管理

集團的資金管理政策,是保障集團能繼續營運,透過新區發展及舊區活化來促進澳門的市區更新。 集團的營運資金主要來自政府注資、累積盈餘及銀行貸款。集團亦維持已承擔信貸融資以確保備有 資金應付需要。

16. 資本

2020 澳門幣	2019 澳門幣
100, 000, 000	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。

18. 關聯方交易

本集團主要管理人員薪酬:

已發行及繳足股份:

10,000(2019: 10,000)股 每股澳門幣10,000元

	2020 澳門幣	2019 澳門幣
袍金 薪金及其他津貼	300, 000 145, 583	
己付主要管理人員薪酬總額	445, 583	

澳門都市更新股份有限公司已審合併財務報表

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2020年12月31日

19. 承諾事項

(a) 本集團於2020年12月31日未於合併財務報表撥備的未償還資本承擔如下:

	2020 澳門幣	2019 澳門幣
已簽約但未撥備 - 開發成本	2, 848, 541, 938	

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃四個物業,其租賃期為兩至三年。於2020年12月31日,本集團根據不可解除的經營租賃在日後應付的最低租賃費用額總數如下:

	2020 澳門幣	2019 澳門幣
第1年內 第2年至第5年內 5年以上	2, 084, 859 1, 106, 274	1, 392, 000 928, 000 —
	3, 191, 133	2, 320, 000

20. 比較數據

若干比較數據已經重新分類,以符合本年度的列报和陳述。

21. 核准財務報告

本合併財務報表已於2021年3月12日經董事會批核及授權刊發。



都更公司工作團隊已於 2020 年陸續到位,持續依循妥善運用公帑、高透明度的營運方針,按序推進都市更新。

都更公司的首要任務是促進城市的舊區發展,以提升居民生活質素為導向。「祐漢七棟樓群」的調研工作已全面啟動,最終研究報告於 2021 年首季完成。與此同時,「P」地段暫住房及置換房項目工程招標已按序開展,預計於 2021 年上半年動工,爭取 3 年半工期內建成。

横琴「澳門新街坊」項目的《建築工程施工許可證》於 2020 年底取得,為 2021 年 元旦全面動工做好周全準備,落實於大灣區內拓展澳門居民的生活社區,逐步延伸澳門 社會服務至橫琴。其住宅項目及周邊配套設施,將於 2023 年同步竣工,打造多功能的 居住空間。

來年,都更公司將一如既往按照澳門都市更新相關的法律法規及整體規劃政策,依 法務實推進都更進程。

