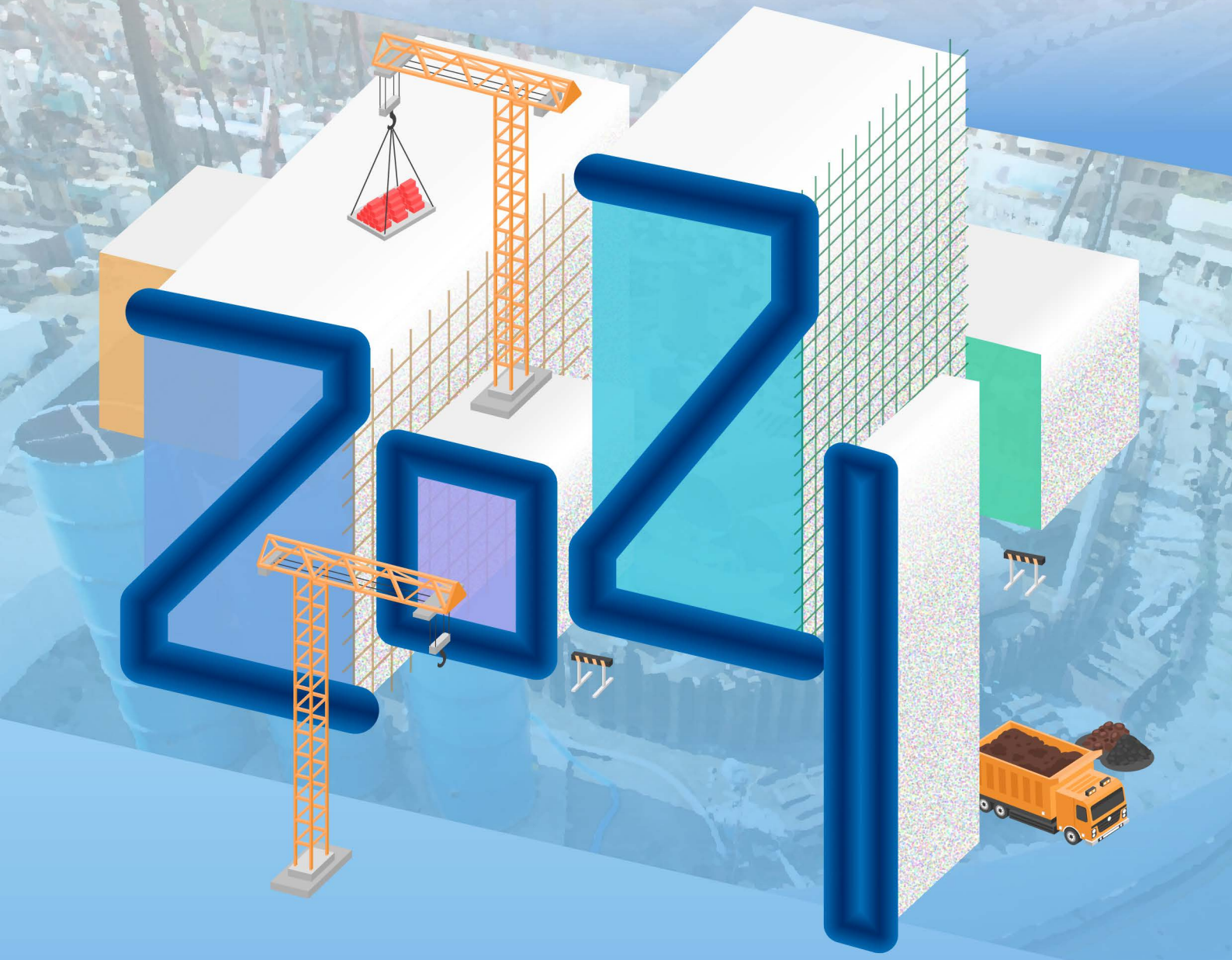
澳門都市更新股份有限公司
MACAU RENOVAÇÃO URBANA, S.A.
MACAU URBAN RENEWAL LIMITED



2021

澳門都市更新股份有限公司

年度工作報告

目錄

1. 業務概覽 04

1.1 年度工作回顧 12

1.2 組織架構 14

1.3 建構專業團隊 16

2. 企業管治 18

2.1 澳門都市更新股份有限公司 20

2.2 珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 25

3. 都更建設 28

3.1 「祐漢七棟樓群」更新計劃 31

3.2 黑沙灣新填海區「P」地段項目 34

3.3 橫琴「澳門新街坊」項目 42

3.4 都市更新查詢服務 50

4. 企業傳訊 52

4.1 社區交流互動 54

4.2 建築業界聯繫 57

4.3 都更教育推廣 58

5. 財務報告 60

6. 總結 98

1

業務概覽

1.1 年度工作回顧
1.2 組織架構
1.3 建構專業團隊



澳門都市更新股份有限公司（下稱：都更公司）肩負協調及推動澳門都市更新的使命，全力配合特區政府施政及城市總體規劃，有序促進澳門的舊區活化。在 2021 年內，都更公司啟動了黑沙灣新填海區「P」地段 （下稱：「P」地段）暫住房及置換房項目的建設，為舊區改造創造空間與條件；橫琴「澳門新街坊」項目亦全面動工，將為澳門居民打造宜居宜業的優質綜合生活社區。

都更公司一直以澳門社會的公共利益為依歸，在推動首個更新項目時，持續與「祐漢七棟樓群」的業權人洽商，集思廣益、凝聚共識，實現與業主攜手重建。與此同時，都更公司致力為有意進行舊區改造的業主，提供全方位的專業技術支援及方案建議，與澳門居民一起提升城市空間功能分佈，共同構建宜居城市。

2021 · 心耕都更

1 月 橫琴「澳門新街坊」項目全面動工



2 月 持續跟進「P」地段土地批給及圍板工程



3 月 都更公司代表列席立法會會議回應議員口頭質詢



都更公司開啟「P」地段暫住房及置換房建造工程資格預審投標文件



4 月

持續與「祐漢七棟樓群」業權人洽商重建



5 月

「祐漢七棟樓群」調研報告公佈



都更公司管理層一行赴深圳實地考察預製件技術



置換房單位選配開展



6 月

都更公司與調研團隊代表出席澳門電台節目《澳門講場》探討「祐漢七棟樓群」重建

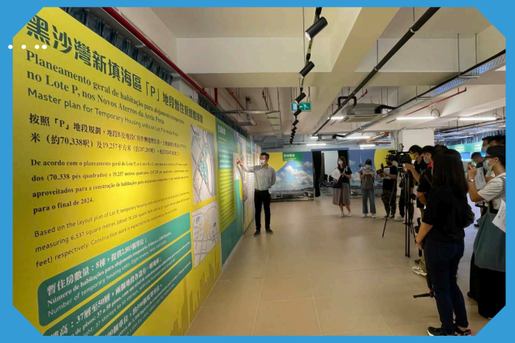


「P」地段暫住房及置換房項目陸續動工



7 月

都更公司代表向傳媒介紹「P」地段暫住房規劃



「P」地段暫住房示範單位對外開放



8 月

中建（澳門）橫琴「澳門新街坊」項目兩個培訓基地掛牌成立



「P」地段暫住房動工儀式



9 月

中共中央政治局常委、國務院副總理、粵港澳大灣區建設領導小組組長韓正（中）及澳門特別行政區行政長官賀一誠（左二）視察橫琴「澳門新街坊」項目（來源：新華社）



10 月

籌備建築資訊模型（BIM）培訓



11 月

都更公司代表出席北區社諮會平常會議介紹各項目進度（來源：北區社諮會）



本地建築業界、大專院校建築工程系師生和社會團體到訪橫琴「澳門新街坊」項目，考察裝配式技術及地質改良工序



12 月

立法會議員拜訪都更公司瞭解各項目規劃及進度

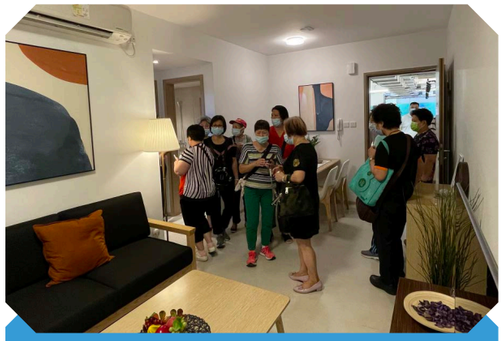




1.1 年度工作回顧

2021 年，都更公司完成首個舊區更新項目「祐漢七棟樓群」的調研報告，作為推動片區更新的數據基礎，更科學地掌握業權人的意願及取態。為讓樓群業主瞭解重建期間的過渡措施，下半年完成了暫住房的示範單位並開放公眾參觀，設計獲大眾廣泛認同，增加了業權人的重建信心。都更公司亦持續與樓群業主洽商細節，為重建做足前期準備。

為配合都市更新發展，都更公司於首季取得「P」地段項目用地後，隨即就暫住房、置換房建設開展招標程序，並在年中全面啟動工程，各地段的原有樁基礎測試於年內完成。整個項目正按工程計劃施工，爭取 2024 年底竣工，「P」地段項目將為合資格的置換房申請者及受重建影響的業主，提供宜居家園及暫住場所。



祐漢居民參觀望廈暫住房示範單位



「P」地段暫住房及置換房項目如火如荼建設

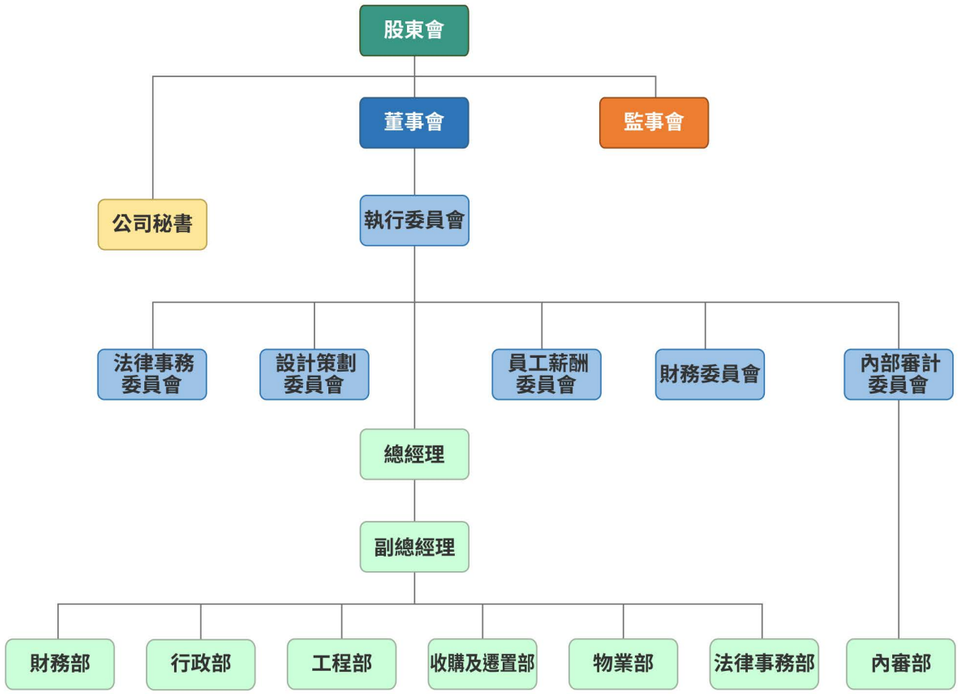
都更公司積極參與橫琴粵澳深度合作區建設，年初落實興建集居住、教育、醫療、社會服務等多功能於一體的綜合民生社區——橫琴「澳門新街坊」，年底前完成樁基礎及學校地段的地質改良工序。建設過程中，都更公司組織本地建築業界、大專院校建築工程系師生和社會團體實地考察項目的裝配式技術及地質改良工序，透過交流傳承工藝。



考察團到訪橫琴「澳門新街坊」項目，
考察裝配式技術及地質改良工序

都更公司以舊區更新工作為核心業務。自公司成立以來，接獲各區業主反映樓宇問題個案，一直為有意重建的業權人提供協調和專業支援服務。

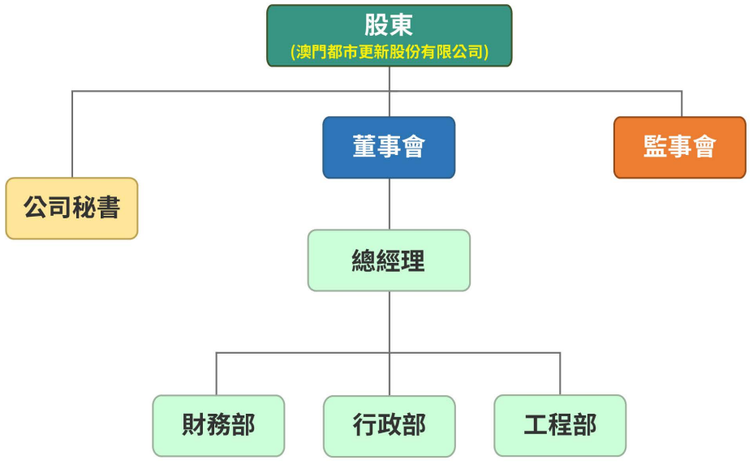
1.2 組織架構



都更公司組織架構圖

都更公司管理層由跨領域專業人士組成，共同推進企業可持續發展和企業團隊文化，監管及優化營運管理模式。同時，公司轄下的執行委員會、法律事務委員會、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，透過恆常會議，為公司各範疇營運、規章制度、項目推進及制定發展方向等建言獻策，以創新思維提升工作效益，推進澳門城市發展。

位於橫琴粵澳深度合作區港澳大道 88 號 2 棟 26 樓 2608-2609 的珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司（下稱：項目公司）於 2020 年成立後，全力落實橫琴「澳門新街坊」項目。



珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司組織架構圖

1.3 建構專業團隊

都更公司持續建構高效隊伍，增強團隊能力及個人發展潛能，透過專業講解及培訓，包括提供嶄新的建築資訊模型 (BIM)、建造方式及行業發展趨勢等資訊，強化員工對建造工程的認知，致力提升其技能及擴闊專業層面。

此外，企業重視人才培育及事業發展，致力招募有志投身建築工程業的畢業生，為他們提供專業在職指導；打造全方位學習實踐平台，讓員工發揮職業技能及專業知識，有序培訓專業人才，配合企業及社會未來的整體發展。



員工參與建築資訊模型 (BIM) 培訓



員工透過建築項目實踐專業知識



深圳實地考察預製件技術

2

企業管治

2.1 澳門都市更新股份有限公司

2.2 珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司

2.1 澳門都市更新股份有限公司

為落實都更項目及企業發展方針，過去一年，都更公司管理團隊共召開 30 次工作會議，包括股東會會議 2 次，董事會會議 14 次，監事會會議 6 次，設計策劃委員會會議、財務委員會會議、內部審計委員會會議各 2 次，以及法律事務委員會會議、員工薪酬委員會會議各 1 次，深入審議及通過多項制度措施及工作項目。

2021 年度都更公司工作會議統計

項目	次數
股東會會議	2
董事會會議	14
監事會會議	6
法律事務委員會會議	1
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	2
員工薪酬委員會會議	1
總次數	**30**

工作會議執行情況：

◆ 股東會會議

2021 年先後審議以下主要事項：

① 審議都更公司 2020 年度財務報表及帳目、董事會年度報告書及監事會年度意見書；

② 審議黃浩彪會計師事務所辭去都更公司監事會成員職務的申請及委任黃浩彪執業會計師為都更公司監事會成員；

③ 繼續委任都更公司監事會成員及訂定有關任期；

④ 聽取董事會報告「P」地段項目的融資方案及情況。

◆ 董事會會議

2021 年先後審議以下主要事項：

① 審議都更公司的行政管理事宜，包括都更公司辦公室租賃、僱員團體醫療保險；

② 審議都更公司 2022 年度財政預算；

③ 審議都更公司 2020 年度報告書；

④ 審議珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2020 年度財務報表及帳目、董事會年度報告書及監事會年度報告書；

⑤ 審議延遲實繳珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司註冊資本及修改《公司章程》；

⑥ 審議「P」地段項目，包括總承包建造工程判給、置換房建造工程監理服務判給、銀團貸款合同、臨時短期貸款、委派代表人簽署借貸文件、置換房項目建築物命名及選配單位等事宜；

⑦ 審議「祐漢七棟樓群」相關事宜，包括調研報告、順利樓北側土地批給申請、順利樓北側土地項目計劃編製服務判給等事項。

◆ 監事會會議

2021 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 2020 年度財務報表及帳目、董事會年度報告書；

④ 通過都更公司 2020 營業年度監事會意見書；

⑤ 聽取監事會成員黃浩彪會計師事務所由事務所名義轉為個人名義的請求。

◆ 法律事務委員會會議

主要就都更公司所經營事業相關的政策諮詢提供法律意見及建議。2021 年度會議集中就《都市更新法律制度》法律草案中與都更公司直接相關的法律條文進行深入分析及詳細討論，並探討祐漢重建後的業權事宜。

◆ 設計策劃委員會會議

著力為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，全方位配合各個項目的工程建設。2021 年共召開 2 次會議，包括優化「P」地段暫住房、置換房項目與橫琴「澳門新街坊」項目的設計和建築資訊模型 (BIM) 的技術應用，以及就「祐漢七棟樓群」的重建總體規劃作深入討論和定案。

◆ 財務委員會會議

持續監督重大預算的執行情況。2021 年先後召開了 2 次會議，以審議結算帳目、財務報告及資金運用，並討論「P」地段暫住房及置換房項目相關建設時間表及項目預算，以及與銀行洽談銀團貸款事宜。委員會充分討論了各可行的建設方案，並評估可能產生的稅項和風險。

同時，委員就都更公司及項目公司 2022 年度財政預算方案提出意見及建議，並取得一致共識，隨後呈交董事會批核。此外，委員會就《橫琴粵澳深度合作區建設總體方案》推動澳門企業到合作區投資的稅務優惠方案，對項目公司未來稅款產生的影響展開了深入討論。

◆ 內部審計委員會會議

委員會致力加強企業監察管理，降低決策風險，提升內部控制的管理力度，旨在保障公共資本企業善用公帑。內審部根據《內部審計章程》及《內部審計工作手冊》制定年度審計計劃和時間表，定期獨立檢討各部門運作並直接向內部審計委員會負責。

2021 年，內審工作以「P」地段、橫琴「澳門新街坊」項目工程為年度審計重點。內部審計委員會於年內召開了 2 次會議，討論審計報告出具的審計發現和建議，並向董事會提出需關注的重要事項，以及報告內審委員會認為需採取的行動或改善事項，且作出了適當建議。範圍涵蓋工程項目的招標、合同簽立與進度款項支付流程、財務管理，營運及差旅費用報銷等事項。

內部審計在相關操作及流程方面，提出審計建議並收集管理層的意見和回饋，完善企業管理流程，加強內部監控。

◆ 員工薪酬委員會會議

就員工薪酬事宜提供意見，制定公司整體薪酬及福利政策，定時檢討並提出建議，以吸納及留任所需人才，審議執行部門有關薪酬調整的建議。年度會議就 2022 年整體薪酬情況作出研究和分析，並給予意見。

2.2 珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司

2021 年，項目公司股東共作出 2 次書面股東決定，召開 12 次董事會會議及 5 次監事會會議。

2021 年度項目公司工作情況統計

項目	次數
股東決定	2
董事會會議	12
監事會會議	5
總次數	**19**

◆ 股東決定

2021 年先後審議以下主要事項：

① 審議批准通過珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2020 年董事會及監事會報告；

② 審議批准通過珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2020 年度由核數師事務所已審核的財務報表、有關帳目及相關事宜；

③ 審議延遲實繳珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司註冊資本及修改《公司章程》。

◆ 董事會會議

2021 年先後審議以下主要事項：

① 審議 2020 年度董事會報告書、2020 年度安永華明會計師事務所已審財務報表；

② 審議珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2022 年度財務預算；

③ 審議橫琴「澳門新街坊」項目工程判給事項，包括臨時供電設計及建造工程、樁基及基坑支護工程協力廠商檢測服務、人防地下室防護設備供應及安裝工程、白蟻防治工程、審議「澳門新街坊」項目（標段一及標段二）精裝修及其配套專業分包工程。

◆ 監事會會議

2021 年先後審議以下主要事項：

① 審議珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2020 年度的財務報表及賬目、董事會報告書；

② 通過珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2020 年度的監事會報告書；

③ 閱悉 2021 年度珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司的股東決定及董事會會議記錄；

④ 審閱珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2021 年度每季度的損益表、資產負債表及有關依據文件。

3

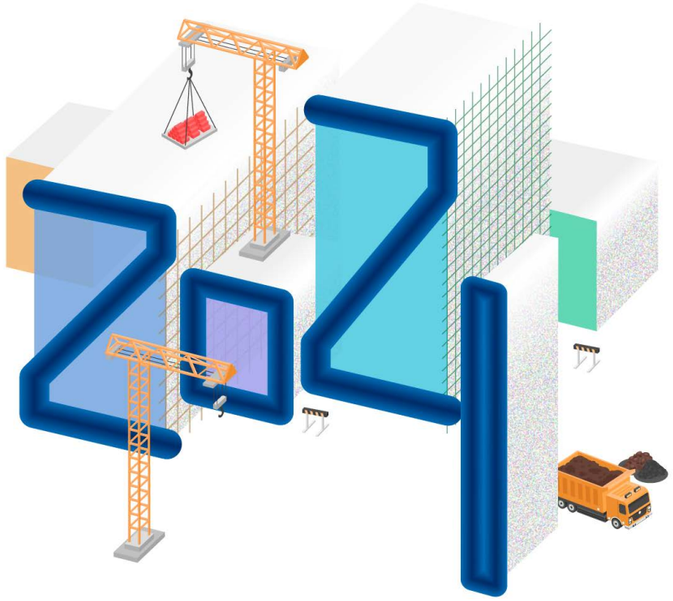
都更建設

3.1 「祐漢七棟樓群」更新計劃

3.2 黑沙灣新填海區「P」地段項目

3.3 橫琴「澳門新街坊」項目

3.4 都市更新查詢服務



2021 年，都更公司持續推進「祐漢七棟樓群」更新計劃。「P」地段暫住房、置換房項目及橫琴「澳門新街坊」項目全面施工。澳門都市更新逐步推進，為舊區注入動力，打造宜居宜業社區。

3.1 「祐漢七棟樓群」更新計劃

◆ 3.1.1 公佈調研報告

「祐漢七棟樓群」是首個以片區方式規劃重建的項目，涉及 2,500 多個住宅單位及商舖。有關調研報告 2021 年 5 月公佈，有助企業及社會更科學地掌握數據、樓群業權人及住戶對舊區重建的意見及建議。



公佈「祐漢七棟樓群」調研報告記者招待會



逐家逐戶留下聯絡方式

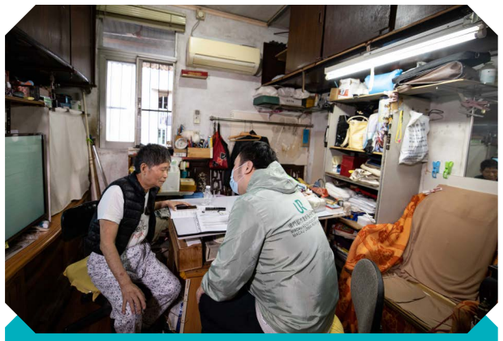
都更公司參考相關報告與結合實際情況，在法律基礎下，積極開展工作，亦轉交報告及意見予相關部門參考。都更公司同步透過不同渠道接洽業主，深入掌握業權問題，提供適切法律諮詢，提前做好重建準備。綜合調研結果分析，樓群重建具一定挑戰性，尤其業權相關問題，成功關鍵仍在於業主是否齊心一致同意重建。



◆ 3.1.2 祐漢樓群片區規劃及業權整合

都更公司結合城市發展理念，全面檢視祐漢區現有規模、功能區劃分、空間佈局和建築分佈，務求整頓社區功能秩序，並考量了城市未來的整體發展，為七棟樓群（46 棟樓宇）及周邊道路制定片區式設計方案。

「祐漢七棟樓群」的總體規劃設計框架，以存量優化（即不增加居住人口密度）為主軸，用新的住宅逐步取代舊的住宅，保障各戶新建住宅能具備優質的住房及採光環境，同時增加商業面積、停車場、綠化面積及社區設施。



都更人員落區逐家逐戶與業主洽商重建



都更人員跨區與已搬出的樓群業主洽商重建

有關規劃保持原有街道肌理，並重新梳理街道關係和車行人行流線，盡可能為大眾提供更寬敞的生活休閒環境及人行空間。舊區更新過程中，都更公司會優先考慮公共利益，從而實現土地的有效利用，充分發揮社區功能，以及改善居住環境和城市風貌，最終達至城區活化，實現樓宇、基礎設施、公共設施及公共地方的增值，構造具營商、服務、文化、康樂等多功能社區。

業主是重建的主角。「祐漢七棟樓群」成功煥然一新的關鍵是業權人能否就重建達成一致共識。至 2021 年底，都更公司已收集逾六成半業主的聯絡資料，並將持續宣傳及恆常落區，呼籲樓群內業主、住戶儘快接洽。

為加快重建進程，都更公司將因應「祐漢七棟樓群」的業權收集情況，優先重建業權收集完整的樓群。

3.2 黑沙灣新填海區「P」地段項目

◆ 3.2.1 啟動興建暫住房及置換房

規劃設計

制定「P」地段項目規劃設計時，都更公司全方位考量區內居民的生活所需。該地段將由三個地段及公共道路組成，其中地段 A 興建 6 棟置換房，可提供約 2,000 個單位，其建築計劃參考原「海一居」設計標準，供受批地失效影響而又合乎資格的原「海一居」樓花購買者申請購買；地段 B、C 則興建 8 棟暫住房，可提供約 2,800 個單位，供受都市更新影響的業權人在重建時期暫住。

地段內的樓宇由地庫、裙樓及塔樓組成，將建設綠化平台、商業空間、公共汽車轉乘站、新建公共道路、緊急消防車道、行人專用區及行人天橋等，並連接周邊社區，改善區內出行環境。整個項目可提供約 2,900 個私家車位及逾 1,000 個電單車位。



置換房效果圖



暫住房效果圖



區內臨街面商舖（新建公共道路）



區內行人專用區商舖

* 上述效果圖僅供參考



「P」地段項目用地

2021 年 3 月，都更公司獲批「P」土地以發展項目，隨即展開建築商資格預審及招標程序，以預先評定資格方式進行項目的四個招標，包括地段 A 置換房建造工程、地段 B 及地段 C 暫住房建造工程，當中地段 C 按地段規劃拆分為兩個標段進行招標。與此同時，同步進行圍板工程及遷移地段內設施，為即將進行的建造工程作好準備。

都更公司嚴謹評定投標公司的資格，並邀請每個標段符合甄審資格的競投者提交第二階段標書，其後選出價格合理、具豐富經驗及能力的承建商。

2021 年 5 月，都更公司與地段 A、地段 B 項目的判給公司及聯營體代表簽署判給意向書。地段 C（標段 C1 及標段 C2） 的項目判給意向書，則在 2021 年 6 月簽署。



都更公司與中國建築工程（澳門）有限公司代表簽訂置換房（地段 A）建造工程判給意向書



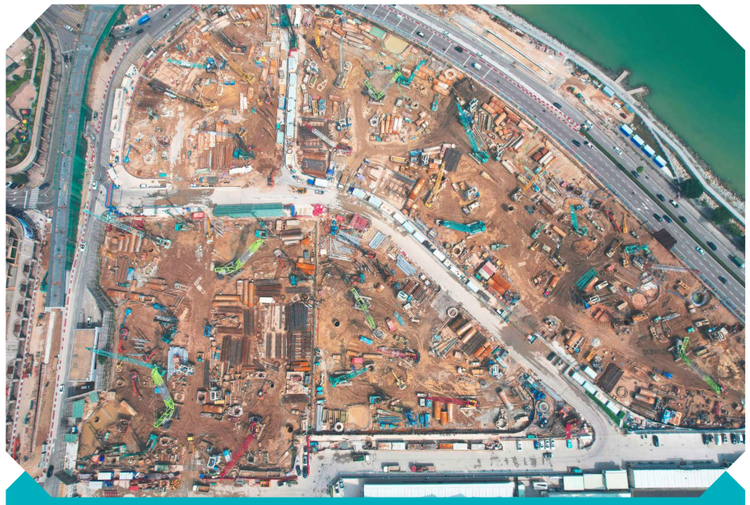
都更公司與建利－中國路橋－新建設合作經營代表簽訂暫住房（地段 B）建造工程判給意向書



都更公司與 C1 標段建造工程判給聯營體（明信建築置業有限公司－達昌建築工程有限公司）代表合照



都更公司與 C2 標段建造工程判給聯營體（長江－中德）代表合照



「P」地段項目用地

建設進度

暫住房及置換房項目於 2021 年中全面啟動。項目的原樁測試工作已完成，並開始進行新造樁基礎工程，建設工程正按施工計劃進行，整個項目預計於 2024 年底前竣工。施工期間，可創造超過三千個就業職位。



工人按序施工



舊有樁承台打拆



設隔音屏障減少施工對周邊住戶影響



施工機械加裝噴霧系統減少灰塵

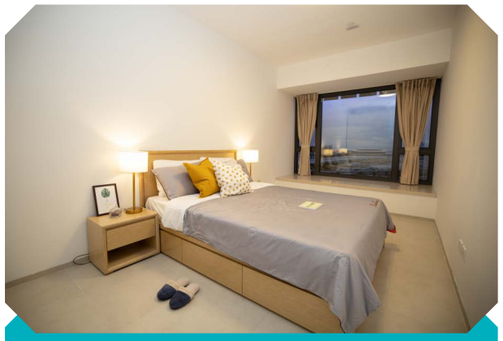
◆ 3.2.2 設置暫住房示範單位

位於澳門俾利喇街望廈社屋—望德樓三樓的「P」地段暫住房展示區，2021年7月起全面開放予市民參觀。展覽分爲兩部份，包括以導賞、展板及影片方式，詳細介紹暫住房項目的總體規劃，以及展示一房、兩房戶型的示範單位。

示範單位展示至今，已有近百個政府部門、社團曾到場參觀。都更公司亦為「祐漢七棟樓群」業主組織專場展示，針對性介紹過渡暫住措施。「P」地段暫住房項目以私人樓宇標準建造，項目設有多元化的康樂休閒設施，包括戶外及架空層康體運動空間、兒童遊樂區、漫步道，並鋪設草坪、種植植物等，綠化比率超過 50%。經收集參觀者、社會輿論意見後，暫住房的規劃設計獲社會普遍認同。



暫住房示範單位——客飯廳



暫住房示範單位——睡房

◆ 3.2.3 置換房單位配對

2021 年，都更公司按序安排已獲接納的置換房申請購買者選配單位。截至同年底，在 1,932 個合法登記的申請中，1,917 個為接納個案，15 個仍處中止處理階段。

為讓合資格購買者詳細瞭解揀樓流程，以及可配對的同類置換房戶型單位等，都更公司先後舉辦了 104 場次講解會。已安排選配單位 1,855 個佔總申請個案約 96.7%。 62 個申請個案（3.3%）因疫情、私人原因等未參與選配程序。都更公司將積極聯繫相關申請人，儘快補選單位。



置換房申請購買者按序選配單位

3.3 橫琴「澳門新街坊」項目

都更公司於 2021 年元旦，全面啟動橫琴「澳門新街坊」項目工程，以配合粵澳兩地政府推進民生領域的政策創新，落實橫琴粵澳深度合作區建設，為澳門居民在大灣區學習、就業、創業、生活提供便利條件，營造趨同澳門的宜居宜業生活環境。



橫琴「澳門新街坊」項目建有 27 棟住宅

* 上述效果圖僅供參考



9 月 17 日，中共中央政治局常委、國務院副總理、粵港澳大灣區建設領導小組組長韓正（中）在澳門特別行政區行政長官賀一誠（左二），及廣東省委書記李希（右二）、時任廣東省委副書記、省長馬興瑞（右一）陪同下來到橫琴「澳門新街坊」項目考察。澳門都市更新股份有限公司董事會主席林金城（左一）講解。（圖片來源：新華社）

◆ 3.3.1 完成樁基礎建設

橫琴「澳門新街坊」項目總承包工程年初正式動工，建成後可提供約 4,000 個供出售的住宅單位及 200 多個人才房，項目內設有學校、衛生站、長者服務中心、家庭社區服務中心等配套。另設超過 5,000 平方米商業面積，吸引商戶進駐，透過優質生活圈打造，協助澳門居民融入大灣區。項目正全面按工程計劃推進，兩標段共 3,103 根鑽孔灌注樁，已於年內完成建設，緊接進行基坑開挖、地下室主體結構施工。



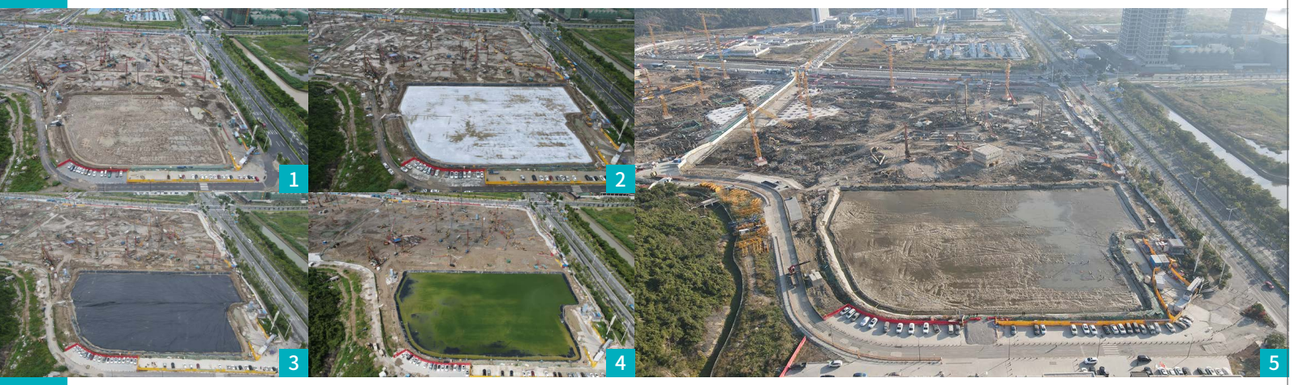
橫琴「澳門新街坊」項目工程如火如荼



樁基礎建設已完成

◆ 3.3.2 完成地質改良工序

考慮到橫琴地質普遍存在較厚的淤泥層，項目內的學校用地在樁基工程施工前，已完成需時 90 天的地質改良處理，以加快土壤固結，有效減少地面的不均勻沉降，提高地基及開挖的安全性及穩定性。



興建學校的地塊已完成地質改良工序



小學效果圖



幼稚園效果圖

* 上述效果圖僅供參考

◆ 3.3.3 預製工藝教育培訓

橫琴「澳門新街坊」項目內的塔樓部份將採用預製件建造，包括預製凸窗、預製樓梯、預製蒸壓輕質加氣混凝土 (ALC) 間牆。其中，預製凸窗採用工廠預裝鋁窗框方式生產，窗框設計直接嵌入混凝土牆體，形成硬性防水效果。窗台板向街的外牆設計亦設有坡水和滴水線。



拜訪團一行實地考察橫琴「澳門新街坊」項目規劃



中建（澳門）橫琴「澳門新街坊」項目
兩個培訓基地掛牌成立

都更公司先後組織澳門建造商會、澳門建築機械工程商會、澳門建築置業商會、澳門建築師協會、澳門工程顧問商會、澳門工程師學會、澳門大學、澳門科技大學、澳門街坊聯合總會及澳門工會聯合總會的代表到項目實地考察，並由專業人員現場講解項目的規劃設計、預製件裝配式操作、地質改良技術及實踐個案等，為本澳建築項目擬預製件裝配式發展的趨勢作好準備。

是次活動出席總人數約 210 名，並已獲得都市建築及城市規劃範疇的持續進修活動認可批准。





拜訪團成員與都更公司代表合照留影



都更公司代表簡介預製件裝配式工序



都更公司代表與拜訪團一行交流工程建設技術

◆ 3.3.4 深圳實地考察及啟示

都更公司管理層一行 2021 年上半年到深圳長圳公共住房及其附屬工程項目實地考察，該項目是目前中國在建規模最大的裝配式公共住房項目，主體工程採用建築資訊模型 (BIM) 、預製樓板、牆體等，裝配率可高達 94%，且先行先試，首次採用裝配式裝修。

有關項目經深圳市政府收集過往的項目經驗優化，如滲水、漏水、隔音等投拆問題，項目與周邊配套的無障礙出行情況，設備與立面觀感及運輸問題等，進行分析研究及優化。

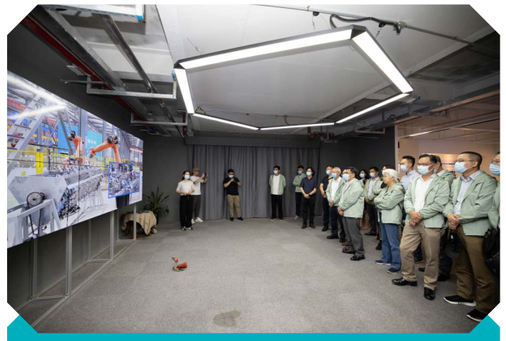
本澳大型建築項目擬採用建築資訊模型 (BIM) 為大方向。本公司的橫琴「澳門新街坊」項目，將以預製件方式興建，並會在建造期間邀請本地建築業界及職工視察，展示預製件工序及細節。深圳長圳項目的承包模式、設計方法、各裝配式構件的採用，對本公司人員及本澳工程起著啟示作用，具一定參考價值。



實地考察長圳建築項目



深入瞭解長圳公共房屋規劃設計



預製件工序解說



預製構件展示

3.4 都市更新查詢服務

都更公司作為推動澳門都市更新的執行實體，將持續因應樓宇利害關係人反映的舊區個案，提供系列支援措施，包括講解都市更新相關的資訊及法律法規、就利害關係人提出的都市更新事宜提供專業意見等。截至目前，都更公司收到不同區域的居民反映重建意願，主因有樓宇樓齡較大或單位存有業權問題，致物業無法交易等。



4

企業傳訊

4.1 社區交流互動
4.2 建築業界聯繫
4.3 都更教育推廣

4.1 社區交流互動

◆ 回應立法會議員質詢

都更公司重視立法會交流工作，一直主動、積極回應議員提出的質詢，包括出席立法會全體會議，以書面方式針對性回覆各推展項目的進度及詳情，並藉著接待、拜訪，加強與立法會議員的交流互動，讓社會及公眾透過多方面、多渠道瞭解都更公司的營運狀況、項目規劃、設計及進度、都市更新支援服務，掌握澳門都市更新的最新資訊。

◆ 跟進都更轉介個案

都更公司持續接獲社區服務諮詢委員會、政府資訊中心轉介委員及公眾的反映個案。議題圍繞舊區居住環境、祐漢區外牆懸掛物情況、舊區跨街電線、僭建物安全問題、澳門都市更新法律制度、暫住房重建支援措施、舊區樓宇維修等，都更公司均以信函逐一回覆，並吸收公眾意見推動都市更新工作。

都更公司亦著力加強社區對話，如派公司代表出席北區社諮會平常會議，與各委員面談交流都市更新項目的最新進展，聆聽、收集社區意見，以行動回應社會期望。



都更公司高級項目經理吳鉅強（左）及
城市規劃師譚凱欣（右）列席立法會會議



都更公司代表出席北區社諮會平常會議
（圖片來源：北區社諮會）



立法會議員拜訪都更公司瞭解各項目規劃及進度

◆ 都更會意見討論交流

都更公司工程師及城規師出席都市更新委員會召開的年度會議，介紹「P」地段置換房和暫住房項目進度，以及「祐漢七棟樓群」更新項目的最新情況。會上，政府代表、委員與公司項目負責人，就項目展開深入討論。

◆ 《公共資本企業法律制度》公開諮詢

都更公司行政及財務代表出席《公共資本企業法律制度》專場諮詢會，瞭解公共資本企業的成立及監督、企業財務及營運資訊的透明度和績效評核制度等，以優化企業的營運管理模式。



公監辦簡介《公共資本企業法律制度》諮詢文本
（來源：公共資產監督規劃辦公室）

4.2 建築業界聯繫

都更公司與本地建築工程團體保持緊密溝通，除組織培訓課程外，2021 年先後拜訪澳門建築置業商會、澳門建造業總工會、澳門建築機械工程商會及澳門建造商會等多個社團，介紹「P」地段暫住房及置換房項目的規劃設計、建築商資格預審及招標動工日程，讓業界瞭解都更公司的業務及項目進展，共同推進舊區更新。



都更公司一行拜訪工聯拜訪
澳門建築機械工程商會



都更公司一行拜訪街總拜訪澳門建造業總工會



都更公司代表向澳門建築置業
商會成員介紹「P」地段設計規劃及招標動工日程



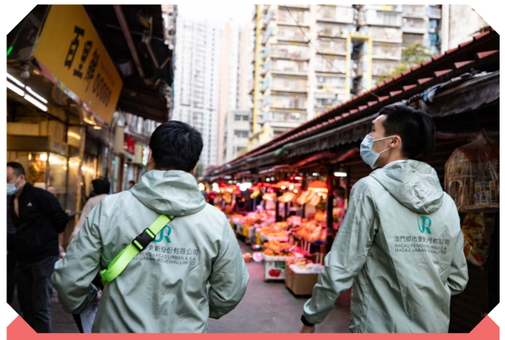
都更公司代表向澳門建造
商會理事長羅志昌（右二）致送紀念品

4.3 都更教育推廣

◆ 社區企劃

都市更新得以順利推進，有賴社會各界攜手合作。都更公司持續推進都更社區教育，透過傳統媒體及社交平台等渠道，以短片、精簡文字及圖文包等，恆常性分享舊區更新資訊、國際上都市更新成功個案、社區故事、建築美學等貼文，深入淺出，提高市民對舊區活化的認知，冀利益相關者及社會大眾共同參與都更建設。

2021 年，都更公司持續於澳門日報報刊、網頁及手機應用程式的「心耕都更」欄目，刊登新聞專欄、發佈宣傳影片，每條影片的點擊率均逾萬計。微信公眾平台建立一年以來，錄得十多萬次瀏覽。未來，都更公司將與公營機構、政府部門及社團合作，進行跨部門推廣及社區企劃，擴展企業傳訊範圍，加強公眾認知，促進社會參與。



推進都更社區教育



持續提供舊區更新資訊

◆ 增設社交媒體

都更公司持續搭建多媒體訊息發佈平台，除官方 YouTube 頻道及微信公眾號，亦增設了 Instagram（名稱：ur.sincerely）帳號，多渠道方式適時發佈新資訊。

UR.SINCERELY
Instagram



5

財務報告



都更公司及其附屬項目公司（下稱：本集團）2021年度財務報表由獨立核數師—「安永會計師事務所」審核。核數師認為本集團的合併財務報表符合澳門財務報告準則，真實和公允地反映本集團截至 2021 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。

澳門都市更新股份有限公司
監事會意見書

各位股東：

根據澳門都市更新股份有限公司之章程第二十五條第 (五) 項之規定，董事會向監事會提交有關 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日之財政年度的以下各項文件：

1) 董事會報告；及　　2) 財務報表。

經審核，本監事會認為董事會的報告詳細完善，正確反映了於 2021 年進行的各項工作，公司的經營運作高效，有賴各員工、董事恪盡職守、謹慎、勤勉、認真地履行其等職責，以及董事會主席的領導有方所致。

有關財務報表，澳門都市更新股份有限公司之獨立審計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審計報告書亦一併遞交。

獨立審計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 2021 年 12 月 31 日的財務狀況、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。

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) 2021 年度董事會報告；及　　2) 2021 年的財務報表。

2022 年 3 月 18 日澳門特別行政區

林笑雲	黃浩彪	張樂田
主席	成員	成員

珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司
2021 年度監事會工作報告

尊敬的股東：

本報告期內，監事會全體成員根據《中華人民共和國公司法》和《公司章程》的規定，遵守誠信原則，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提交《2021 年度監事會工作報告》，請審議。

一、　監事會工作情況

監事會嚴格遵守《中華人民共和國公司法》、《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，了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，對企業的規范運作和發展起到了積極的作用。

2021 年度，公司監事會共召開 5 次會議，審議主要事項：

(1) 審議珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2020 年度的財務報表及賬目、董事會報告書；

(2) 通過珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2020 年度的監事會報告書；

(3) 閱悉 2021 年度珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司的股東決定及董事會會議記錄；

(4) 審閱珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2021 年每季度的損益表、資產負債表及有關依據文件。

二、監事會對公司 2021 年度有關事項的監督意見

(一)　公司依法經營情況

報告期內，為著發展橫琴「澳門新街坊」項目，公司依法正常經營，規範管理、經營決策程序合法。

(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 2021 年 12 月 31 日的財務狀況，以及 2021 年度的經營成果及現金流量，並按照 < 企業會計準則 > 編制。

監事會通過查閱公司財務，查看公司會計賬簿和會計憑證，認為公司報表完整，賬目清晰，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
2021 年度監事會工作報告（續）

（三） 董事履職情況

公司的董事遵循《中華人民共和國公司法》、《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製定的經濟責任指標，監事會一致認為，2021 年公司全體董事恪盡職守、謹慎、勤勉、認真地履行其專業職責，為董事會的決策提供專業意見和建議。

三、監事會對公司 2021 年度情況的綜合意見

監事會成員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，對公司董事會提交股東審議的報告內容，監事會沒有任何異議。監事會依法監督公司的管理及運作，認為公司董事會認真履行股東決定。

經分析提交予監事的文件及作出恰當審查後，監事會證實該等文件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 2021 年度董事會報告及 2021 年的財務報表。

四、監事會 2022 年度工作計劃

2022 年，監事會將繼續嚴格按照《中華人民共和國公司法》、《公司章程》及相關法律法規的規定，忠實勤勉履行監督職責，促進公司有序、健康的發展。

珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司
2022 年 3 月 18 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）

我們審計了後附載於第 3 頁至第 30 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，包括 2021 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表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及重要會計政策概要和其他解釋性信息。

管理層對合併財務報表的責任

管理層負責按照澳門特別行政區第 44/2020 號經濟財政司司長批示核准之《財務報告準則》（「澳門財務報告準則」）編製真實和公允的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的編製不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報所必需的內部控制負責。

審計師的責任

我們的責任是在執行審計工作的基礎上對合併財務報表發表審計意見。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。

我們按照會計師專業委員會第 2/2021/CPC 號公佈《審計準則》的規定執行了審計工作。《審計準則》要求我們遵守職業道德要求，計劃和執行審計工作以對合併財務報表是否不存在重大錯報獲取合理保證。

審計工作涉及實施審計程序，以獲取有關合併財務報表金額和披露的審計證據。選擇的審計程序取決於審計師的判斷，包括對由於舞弊或錯誤導致的合併財務報表重大錯報風險的評估。在進行風險評估時，審計師考慮與編製真實和公允的合併財務報表相關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但目的並非對內部控制的有效性發表意見。審計工作還包括評價管理層選用會計政策的恰當性和作出會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的總體列報。

我們相信，我們獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

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）

審計意見

我們認為，上述的合併財務報表符合澳門財務報告準則，真實和公允反映了貴集團於 2021 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

澳門

2022 年 3 月 18 日

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2021年12月31日止年度

	附註	2021 澳門元	2020 澳門元
營業收入	5	–	–
其他收益	5	1,817,657	1,855,603
一般管理費用		(28,958,361)	(20,589,514)
匯兌損失淨額	6	(182,496,721)	(495,067,668)
稅前虧損	6	(209,637,425)	(513,801,579)
所得稅費用	7	–	–
年度虧損		(209,637,425)	(513,801,579)
其他全面收益： 境外企業的財務報表匯兌差額		182,304,678	494,985,283
年度全面虧損		(27,332,747)	(18,816,296)

澳門都市更新股份有限公司

合併資產負債表

2021年12月31日

	附註	2021 澳門元	2020 澳門元
非流動資產			
不動產及設備	9	942, 623, 743	10, 249, 514
發展中物業	11	–	7, 021, 418, 024
投資性房地產	12	817, 919, 099	–
非流動資產合計		1, 760, 542, 842	7, 031, 667, 538
流動資產			
存貨	13	8, 104, 778, 648	–
預付款、按金和其他應收款	10	266, 103, 631	726, 504
其他流動資產	10	42, 075, 963	2, 772, 603
現金及現金等價物	8	77, 050, 365	89, 776, 574
流動資產合計		8, 490, 008, 607	93, 275, 681
流動負債			
應付賬款	15	71, 308, 128	33, 432, 720
其他應付賬款及應計費用	14	53, 694, 291	48, 608, 186
流動負債合計		125, 002, 419	82, 040, 906
非流動負債			
計息銀行借款	16	9, 956, 004, 616	6, 963, 158, 541
其他應付賬款	14	117, 133, 389	–
非流動負債合計		10, 073, 138, 005	6, 963, 158, 541

續/…

澳門都市更新股份有限公司

合併資產負債表（續）

2021年12月31日

	附註	2021 澳門元	2020 澳門元
流動資產淨值		8, 365, 006, 188	11, 234, 775
淨資產合計		52, 411, 025	79, 743, 772
股東權益			
資本	18	100, 000, 000	100, 000, 000
兌換儲備		677, 289, 961	494, 985, 283
累積虧損		(724, 878, 936)	(515, 241, 511)
股東權益合計		52, 411, 025	79, 743, 772

合併權益變動表

截至2021年12月31日止年度

	附註	資本 澳門元	兌換儲備 澳門元	累積虧損 澳門元	股東權益合計 澳門元
於2020年1月1日	18	100, 000, 000	–	(1, 439, 932)	98, 560, 068
年度虧損		–	–	(513, 801, 579)	(513, 801, 579)
其他全面收益		–	494, 985, 283	–	494, 985, 283
於2020年12月31日及2021年1月1日		100, 000, 000	494, 985, 283	(515, 241, 511)	79, 743, 772
年度虧損		–	–	(209, 637, 425)	(209, 637, 425)
其他全面收益		–	182, 304, 678	–	182, 304, 678
於2021年12月31日		100, 000, 000	677, 289, 961	(724, 878, 936)	52, 411, 025

澳門都市更新股份有限公司

合併現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021 澳門元	2020 澳門元
來自經營活動之現金流量			
稅前虧損		(209, 637, 425)	(513, 801, 579)
就下列各項作出調整：			
折舊	9	2, 997, 828	1, 721, 460
融資成本		256, 835, 876	167, 087, 351
未實現匯兌虧損淨額		182, 496, 721	495, 067, 668
利息收入	5	(992, 344)	(1, 578, 635)
		231, 700, 656	148, 496, 265
預付款、按金和其他應收款的增加		(40, 143, 263)	(2, 262, 434)
發展中物業的增加		(1, 646, 728, 237)	(6, 519, 877, 899)
應付賬款增加		37, 464, 528	31, 093, 368
其他應付賬款及應計費用的增加		116, 531, 317	2, 747, 225
經營業務現金流出		(1, 301, 174, 999)	(6, 339, 803, 475)
已收利息		1, 013, 170	1, 670, 431
經營活動的現金淨減少額		(1, 300, 161, 829)	(6, 338, 133, 044)
投資活動之現金流量			
購置不動產及設備	9	(125, 737, 472)	(7, 600, 348)
投資性房地產的在建工程成本增加		(788, 455, 573)	–
投資活動的現金淨流出額		(914, 193, 045)	(7, 600, 348)

續/…

澳門都市更新股份有限公司

合併現金流量表（續）

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021 澳門元	2020 澳門元
融資活動之現金流量			
新增計息銀行借款		2,495,408,870	6,461,536,031
銀行融資費用		(10,000,000)	(7,513,342)
已付利息		(283,794,364)	(113,721,592)
融資活動的現金淨流入額		2,201,614,506	6,340,301,097
現金及現金等價物淨減少額		(12,740,368)	(5,432,295)
匯率變動對以外幣持有的現金餘額的影響		14,159	8,898
年初現金及現金等價物餘額		89,776,574	95,199,971
年末現金及現金等價物餘額		77,050,365	89,776,574
現金及現金等價物餘額分析			
現金及銀行存款	8	6,678,023	20,379,879
短期存款	8	70,372,342	69,396,695
		77,050,365	89,776,574

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2021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」）註冊成立的股份有限公司，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。

本公司之控股股東為澳門特別行政區政府。

於2020年3月25日，本公司成立了在中華人民共和國廣東省珠海市橫琴新區（「橫琴」）註冊的全資附屬公司珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司。

本公司附屬公司的情況如下：

公司名稱	註冊地	註冊資本	持股比例(%) 2021	 2020	業務性質
珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司	橫琴	人民幣 5,800,000,000元	100	100	房地產開發

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之《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元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。

2.2 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（「本集團」）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

合併財務報表附註

2021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賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬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、貿易應收賬款、按攤銷成本列賬的投資、計入預付款項、按金及其他應收賬款的金融資產）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賬計量的投資）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賬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。

貿易應收賬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。

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，會透過虧損撥備賬戶對其賬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賬款的賬面總值。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。

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：按攤銷成本列賬、按公允價值透過損益記賬及按公允價值透過其他全面收益記賬的金融資產。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。

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，在建工程例外。

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	年折舊率
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。

在建工程是以成本減去減值虧損入賬。成本包括土地成本連同建築工程的直接成本和在建築及安裝期間資本化的利息支出及匯兌差額。當資產投入擬定用途所需的準備工作大致完成時，這些成本便會停止資本化，而在建工程也會轉入物業及設備內。在建工程在完工並可隨時投入擬定用途前不計提任何折舊。

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澳門元。除有特別說明外，均以澳門元為單位表示。

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元。資產負債表項目按資產負債表日的外幣匯率換算為澳門元。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。

存貨

存貨包括為出售而仍處在建造過程中的發展中物業。

發展中物業乃按成本值與可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包括所有發展開支、適用借貸成本及該等物業應佔其他直接成本。成本值乃經未出售物業應佔總土地及樓宇成本攤分後釐定。可變現淨值乃董事基於當時市價按個別物業之基準扣減銷售該物業將產生之成本釐定。倘自用物業發生用途變更，該物業轉撥至持作發展／發展中物業或待售物業。隨後作為持作發展／發展中物業或待售物業進行會計處理的物業的視作成本為其於用途改變日期之賬面值。持作發展／發展中物業或待售物業轉撥至自用物業將按重估模式入賬，當日物業公允值與其早前賬面值之間的任何差額會於其他全面收入確認及累計至重估儲備。

3. 主要會計政策概要（續）

投資性房地產

投資性房地產，是指為賺取租金或資本增值，或兩者兼有而持有的房地產，包括為將來作為投資性房地產而正在建造或開發過程中的房地產。

投資性房地產按照成本進行初始計量。外購投資性房地產的成本，包括購買價款、相關稅費和可直接歸屬於該資產的其他支出；自行建造投資性房地產的成本，由建造該項資產達到預定可使用狀態前所發生的必要支出構成；以其他方式取得的投資性房地產的成本，按照相關會計準則的規定確定。與投資性房地產有關的後續支出，如果與該資產有關的經濟利益很可能流入且其成本能夠可靠地計量，則計入投資性房地產成本。否則，於發生時計入當期損益。

本集團採用公允價值模式對投資性房地產進行後續計量。採用公允價值模式計量的，不對投資性房地產計提折舊或進行攤銷，應當以資產負債表日投資性房地產的公允價值為基礎調整其賬面價值，公允價值與原賬面價值之間的差額計入當期損益。

對投資性房地產的計量模式一經確定，不得隨意變更。已採用公允價值模式計量的投資性房地產，不得從公允價值模式轉為成本模式。

由於本年度的在建投資性房地產仍處於建造和開發初期，本集團判定該在建投資性房地產的公允價值無法可靠計量，但預期建造完成後的房地產公允價值能夠可靠計量。因此，在公允價值能夠可靠計量或建造完成（兩者之中較早的一種情況）之前，本集團以成本計量在建投資性房地產。

轉換

本集團有確鑿證據表明房地產用途發生改變，滿足下列條件之一的，應當將投資性房地產轉換為其他資產或者將其他資產轉換為投資性房地產：

(1) 投資性房地產開始自用。
(2) 作為存貨的房地產，改為出租。
(3) 自用土地使用權停止自用，用於賺取租金或資本增值。
(4) 自用建築物停止自用，改為出租。

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。

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2021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。

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產成本或當期損益。

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產生的職工薪酬負債，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減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。

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2021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。

5. 收入

本集團於年內未錄得任何營業收入。

	2021 澳門元	2020 澳門元
其他收入		
利息收入	992,344	1,578,635
其他	825,313	276,968
	1,817,657	1,855,603

6. 稅前虧損

本集團之稅前虧損乃扣除下列各項後達致：

	附註	2021 澳門元	2020 澳門元
人事費用：			
薪酬工資		12,355,385	7,502,101
公積金		449,588	209,586
社會保障基金及其他員工成本		577,694	1,449,599
董事袍金		3,600,000	300,000
		16,982,667	9,461,286
不動產及設備折舊	9	2,997,828	1,721,460
經營租賃費用的最低租賃款項		1,628,160	1,448,293
匯兌損失淨額(註)		182,496,721	495,067,668

註： 此項目為本集團的人民幣6,008,186,500元(相等於7,567,310,897澳門元)(2020年： 人民幣5,657,474,884元(相等於6,943,984,673澳門元))計息銀行借款按期末匯率折算所產生的未實現匯兌損失。

7. 所得稅

澳門所得補充稅乃按照本年度應課稅溢利依稅率12%（2020年：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%（2020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。

按本公司及其附屬公司所在之司法權區適用之法定稅率計算之稅前虧損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：

2021年	澳門 澳門元	中國內地 澳門元	合計 澳門元
稅前虧損	(203,918,903)	(5,718,522)	(209,637,425)
按個別國家或地區適用稅率計算之稅項虧損	(24,470,268)	(1,429,630)	(25,899,898)
未確認稅項虧損	24,470,268	1,429,630	25,899,898
年內稅務開支總額	–	–	–

2020年	澳門 澳門元	中國內地 澳門元	合計 澳門元
稅前虧損	(511,065,212)	(2,736,367)	(513,801,579)
按個別國家或地區適用稅率計算之稅項虧損	(61,327,825)	(684,092)	(62,011,917)
未確認稅項虧損	61,327,825	684,092	62,011,917
年內稅務開支總額	–	–	–

本集團並未就本年度本公司及其附屬公司之稅前虧損209,637,425澳門元(2020年:513,801,579澳門元)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	2021 澳門元	2020 澳門元
現金及銀行存款	6,678,023	20,379,879
短期存款	70,372,342	69,396,695
	77,050,365	89,776,574

短期存款的期限介乎一日至三個月，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2021年12月31日，本集團銀行存款沒有保函保證金(2020年：無)，本集團沒有所有權受到限制的現金及現金等價物(2020年:無)。

9. 不動產及設備

2021年12月31日

	租賃裝修 澳門元	傢俬及設備 澳門元	其他設備 澳門元	在建工程 澳門元	合計 澳門元
原價					
年初餘額	6,750,718	1,130,021	4,106,447	–	11,987,186
購置	1,323,634	557,688	611,038	123,245,112	125,737,472
發展中物業轉入(附註11)	–	–	–	809,580,667	809,580,667
匯率調整	36,206	–	39,122	–	75,328
年末餘額	8,110,558	1,687,709	4,756,607	932,825,779	947,380,653
累計折舊					
年初餘額	916,900	210,993	609,779	–	1,737,672
本期間折舊	1,502,585	325,116	1,170,127	–	2,997,828
匯率調整	9,863	–	11,547	–	21,410
年末餘額	2,429,348	536,109	1,791,453	–	4,756,910
賬面價值					
年末餘額	5,681,210	1,151,600	2,965,154	932,825,779	942,623,743
年初餘額	5,833,818	919,028	3,496,668	–	10,249,514

9. 不動產及設備(續)

2020年12月31日

	租賃裝修 澳門元	傢俬及設備 澳門元	其他設備 澳門元	在建工程 澳門元	合計 澳門元
原價					
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
年末餘額	6,750,718	1,130,021	4,106,447	–	11,987,186
累計折舊					
年初餘額	–	6,803	511	–	7,314
本期間折舊	916,900	204,190	609,268	–	1,721,460
匯率調整	–	–	–	–	8,898
年末餘額	916,900	210,993	609,779	–	1,737,672
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	–	4,379,524

10. 預付款、按金和其他應收款

	2021 澳門元	2020 澳門元
工程預付款	264,480,000	–
按金、保證金及預付款	1,493,403	573,800
應收利息	130,228	152,704
其他流動資產	42,075,963	2,772,603
	308,179,594	3,499,107

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2021年12月31日，發展中物業分析如下：

	附註	澳門元
於2020年1月1日		–
成本增加		7,021,418,024
於2020年12月31日及2021年1月1日		7,021,418,024
成本轉至不動產及設備、投資性房地產和存貨	9 、12 、13	(7,021,418,024)
於2021年12月31日		–

截至2020年12月31日的發展中物業已於本年度按其各自用途轉至存貨、投資性房地產和不動產及設備。

12. 投資性房地產

	附註	正在建造或開發過程中的房地產 澳門元
於2020年1月1日、2020年12月31日及2021年1月1日		–
成本增加		340,824,446
發展中物業轉入	11	477,094,653
於2021年12月31日		817,919,099

13. 存貨

存貨包括發展中物業。

	附註	澳門元
於2020年1月1日、2020年12月31日及2021年1月1日		–
成本增加		2,370,035,944
發展中物業轉入	11	5,734,742,704
於2021年12月31日		8,104,778,648

14. 其他應付賬款及應計費用

	2021 澳門元	2020 澳門元
應付利息	51,516,141	45,852,416
應計費用	44,059	1,858,868
可退還的保證金	10,166,674	–
其他應付賬款	109,100,806	896,902
	170,827,680	48,608,186
長期其他應付賬款	(117,133,389)	–
	53,694,291	48,608,186

長期其他應付賬款為免息。而其他應付賬款為免息及平均期限為3個月(2020年：3個月)。

15. 應付賬款

貿易應付款項為免息，一般還款期為 60 日(2020 年：60 日)。

16. 計息銀行借款

	2021 澳門元	2020 澳門元
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）	9,956,004,616	6,963,158,541
超過5年	–	–
	9,956,004,616	6,963,158,541
列示於流動負債項下的款項	–	–
列示於非流動負債項下的款項	9,956,004,616	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 2021 年 12 月 31 日，計息銀行借款包括 29,925,527 澳門元(2020 年： 19,173,868 澳門元)以最優惠利率減 3%的年利率計息和 2,043,827,710 澳門元(2020 年：無)以最優惠利率減 3.22%的年利率計息。餘下計息銀行借款包括人民幣 6,008,186,500 元(相當於 7,567,310,897 澳門元)(2020 年：人民幣 5,657,474,884 元(相當於 6,943,984,673 澳門元))按 3.45%固定年利率計息和人民幣 250,051,990 元(相等於 314,940,482 澳門元)(2020 年：無)按 3.45%固定年利率計息。於 2021 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 2.03%至 3.45% (2020 年： 2.25%至 3.45%)。除了計息銀行借款 2,043,827,710 澳門元(2020 年：無)是以一幅位於澳門半島黑沙環新填海區鄰近東北大馬路之土地，名稱為 A 地段 LOTE A(由地塊「A」及地塊「A1」組成，總面積為 21,888 平方米)及該土地上將要興建的全部建築物及構築物作為抵押和另一項計息銀行借款人民幣 250,051,990 元(相等於 314,940,482 澳門元)(2020 年： 無)是以一幅位於珠海市橫琴新區中心大道路東側、小橫琴山南側、天羽道西則、港澳大道路北側之土地作為抵押，其他計息銀行借款均為無抵押銀行借款。

17. 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、其他應付賬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。

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2021年12月31日

17. 財務風險管理目標及政策(續)

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。

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	
	2021 澳門元	2020 澳門元	2021 澳門元	2020 澳門元
港元兌澳門元	100	100	–	–
人民幣兌澳門元	3,652,202	17,415,569	7,932,283,885	6,989,800,449

由於港元兌澳門元的匯率相對穩定，本集團預期不會因港元／澳門元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元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元升值及貶值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。

倘人民幣兌澳門元貶值5%，則以下正數表示本年內虧損減少。倘人民幣兌澳門元升值5%，對年內虧損所產生的等額而相反的影響載列如下：

	2021 澳門元	2020 澳門元
人民幣兌澳門元	396,431,584	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16)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。

17. 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2021年12月31日止年度的年度虧損將增加／減少約49,652,352澳門元（2020年：34,596,172澳門元）。

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。

2021年12月31日

	於要求時或3個月內 澳門元	3個月至12個月內 澳門元	超過12個月 澳門元	合計 澳門元
應付賬款	71,308,128	–	–	71,308,128
其他應付賬款及應計費用	53,694,291	–	117,133,389	170,827,680
計息銀行借款	–	–	9,956,004,616	9,956,004,616
年末餘額	125,002,419	–	10,073,138,005	10,198,140,424

17. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

2020年12月31日

	於要求時或3個月內 澳門元	3個月至12個月內 澳門元	超過12個月 澳門元	合計 澳門元
應付賬款	33,432,720	–	–	33,432,720
其他應付賬款及應計費用	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	–	6,963,158,541	7,045,199,447

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。

18. 資本

	2021 澳門元	2020 澳門元
已發行及繳足股份：		
10,000（2020：10,000）股		
每股10,000澳門元	100,000,000	100,000,000

19. 關聯方交易

本集團主要管理人員薪酬：

	2021 澳門元	2020 澳門元
袍金	3,600,000	300,000
薪金及其他津貼	–	145,583
已付主要管理人員薪酬總額	3,600,000	445,583

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2021年12月31日

20. 承諾事項

(a) 本集團於2021年12月31日的資本承諾如下：

	2021 澳門元	2020 澳門元
已簽約但未撥備		
– 開發成本	9,655,257,984	2,848,541,938

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃七個物業，其租賃期為兩至三年。於2021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：

	2021 澳門元	2020 澳門元
第1年內	2,916,990	2,084,859
第2年至第5年內	1,359,643	1,106,274
5年以上	–	–
	4,276,633	3,191,133

21. 比較數據

若干比較數據已經重新分類，以符合本年度的列報和陳述。

22. 核准財務報告

本合併財務報表已於2022年3月18日經董事會批核及授權刊發。

6

總　結



促進舊區活化，建設宜居城市，是都更公司的使命和澳門社會的願景。2021 年，都更公司充分運用在都市更新相關的法律法規及城市規劃的政策框架，務實推進都更進程。

「祐漢七棟樓群」的調研報告已出台，為片區重建工作提供科學數據，2022 年將持續進行樓群的片區規劃。「P」地段暫住房及置換房項目工程亦於 2021 年全面動工，為都市更新創造條件。

粵澳兩地合作的綜合民生項目橫琴「澳門新街坊」已於 2021 年完成樁基礎工程，有關地下室工程、主體建造工程、精裝修工程、道路及綠化設施等建設正陸續開展。

都市更新是一門涉及城市規劃、政策導向、建造工程及社區服務等跨範疇的系統工程。都更公司將一如既往持續與澳門各界、相關持份者廣泛溝通，以高透明度為原則，以社會公共利益為依歸，促進城市可持續發展。



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

微信公眾號

YouTube 頻道

UR.SINCERELY
Instagram

澳門南灣大馬路 599 號羅德禮商業大廈 18 樓
電話：+853 2888 2263
傳真：+853 2888 2963
網址：www.mur.com.mo