

2022

澳門都市更新股份有限公司

2022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. 業務概覽	04
1.1 年度工作回顧	04
1.2 多方面保障團隊	10
2. 逐步落實都更進程	12
2.1 澳門都市更新股份有限公司	12
2.2 「祐漢七棟樓群」更新計劃	17
2.3 貫徹都市更新的初心	18
2.4 黑沙灣新填海區「P」地段項目	19
3. 拓展澳門居民宜居社區	22
3.1 珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司	22
3.2 橫琴「澳門新街坊」項目	24
4. 企業傳訊	28
4.1 回應社會意見	28
4.2 社會各界交流互動	29
4.3 都更資訊推廣	30
5. 財務報告	32
6. 總結	70



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，有序促進舊區活化，為澳門居民提供更便利的居住環境。

綜觀 2022 年度，「祐漢七棟樓群」作為都更公司首個更新項目，始終把市民的公共利益放於首位，持續與「祐漢七棟樓群」業權人洽商，凝聚共識，全賴業權人團結一致，已先後順利協助業主籌組管理機關，攜手實現重建。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，與澳門市民一起提升城市空間功能分佈，共同構建宜居城市。

黑沙灣新填海區「P」地段暫住房項目亦有序推進，現已進入上蓋裙樓結構施工，為舊區改造創造空間與條件，同時提高社會對都市更新的信心。

另外，橫琴「澳門新街坊」項目已全面封頂，預計整個項目將於 2023 年下半年竣工，致力為澳門居民打造宜居宜業的優質綜合生活社區。

1. 業務概覽

1.1 年度工作回顧

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。

2022 年，都更公司團隊持續落區向相關業主及不同團體推介片區設計方案，獲居民普遍認同，業主們亦期望可儘快啟動重建。6 月起，都更公司分階段協助「祐漢七棟樓群」業主組織分層建築物所有人大會，已成功協助「順利樓」及「勝意樓」完成籌組管理機關（俗稱：業主管理委員會），並緊接開展其餘五樓群的跟進工作，團結業主積極參與重建，推動業權人緊密溝通聯繫，有效討論重建方向及細節。

為配合都市更新發展，黑沙灣新填海區「P」地段暫住房項目正按計劃進行，其中樁基礎工程已於年底全部完成，基坑支護及地庫開挖階段的大部份工作亦已完工，現全面展開上蓋裙樓結構施工。位於望廈的暫住房示範單位亦持續開放予公眾參觀，詳細介紹項目的總體規劃。

與此同時，都更公司繼續積極參與橫琴粵澳深度合作區建設，橫琴「澳門新街坊」項目於年中順利完成「正負零」節點（完成全部地下室結構），隨即進行上蓋工程及預製件安裝，並於年底完成結構封頂並進入精裝修施工階段，住宅單位的銷售工作預計 2023 年開展，整個項目將於同年下半年竣工。



1月

- ▶ 「P」地段暫住房及置換房新造樁基礎工程全面開展



- ▶ 都更公司到祐漢派發「祐漢・好意頭」賀年揮春



2月

- ▶ 黑沙灣新填海區「P」地段暫住房及置換房項目銀團貸款簽約儀式



3月

- ▶ 都更公司聯同黑沙灣新填海區「P」地段項目承建商與周邊居民會面，持續解說「P」地段工程進展及緩解措施



- ▶ 都更公司到祐漢社區向業權人解說方案，持續整合「祐漢七棟樓群」片區方案意見



4月

- ▶ 都更公司受邀出席座談會，介紹「祐漢七棟樓群」片區方案



- ▶ 都更公司參觀「全民國家安全教育展」



5月

- 都更公司到訪本澳多間團體分享都市更新項目進展，雙方交換意見



6月

- 都更公司協辦「澳門都市建設的前瞻與展望研討會」，並出席活動分享祐漢都更的經驗，雙方交流專業意見



7月

- 「澳門新街坊」工程完成「正負零」節點（完成全部地下室結構）



8月

- ▶ 都更公司支援「順利樓」業權人成立管委會



- ▶ 「P」地段暫置房基坑支護及地庫開挖按序開展



- ▶ 「澳門新街坊」上蓋工程全面開展，進入上蓋大面積標準層施工階段，並進行預製件安裝



9月

- ▶ 「澳門新街坊」第一棟塔樓封頂



- ▶ 都更公司到祐漢及橫琴為鄰里送上應節食品



10月

- ▶ 都更公司陸續協助「勝意樓」業主籌組管理委員會



11月

- ▶ 都更公司全力推進暫住房建設



12月

- ▶ 「澳門新街坊」全部塔樓封頂

1. 業務概覽

1.2 多方面保障團隊

為吸納人才及激勵團隊，都更公司根據社會及行業趨勢，以及實際情況，定期檢視現行的薪酬福利架構，逐步完善制度，確保市場競爭力及吸引力。為考慮員工退休保障，本年度持續推動及鼓勵員工參與非強制性中央公積金計劃，以銜接方式覆蓋新舊制度。

員工的職場健康和安全尤其重要，在新冠疫情下，都更公司不間斷為員工提供防疫所需用品，並關注團隊身心健康和安全，推動員工了解接種疫苗的重要性，實行防疫接種假期，上下一心做好防疫工作。

2. 逐步落實都更進程

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 27 次工作會議，包括 1 次股東會會議、12 次董事會會議及 6 次監事會會議，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。

2022 年度都更公司工作會議統計	
項目	次數
股東會會議	1
董事會會議	12
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	27

工作會議執行情況：

◆ 股東會會議

2022 年先後審議以下主要事項：

- ① 審議都更公司 2021 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 繼續委任都更公司董事會及監事會成員，並訂定有關任期；
- ③ 選出股東會主席團主席。

◆ 董事會會議

2022 年先後審議以下主要事項：

- ① 審議都更公司 2021 年度報告書；
- ② 審議珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2021 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；
- ③ 都更公司董事會及監事會成員續任事宜；
- ④ 繼續委任公司秘書及訂定有關任期；
- ⑤ 審議都更公司的行政管理事宜，包括：加入《非強制性中央公積金制度》、固定發放「假期津貼」、僱員團體醫療保險計劃服務判給、都更公司辦事處之租賃、購置公務車輛、《澳門都市更新股份有限公司人員通則》及《澳門都市更新股份有限公司內部規程》之修訂等事項；
- ⑥ 審議都更公司的財務管理事宜，包括：2023 年度財政預算、2022 及 2023 年度獨立核數及稅務服務判給、《澳門都市更新股份有限公司財務標準作業管理制度》、開立香港上海滙豐銀行有限公司往來帳戶、儲蓄帳戶及其運作的簽署安排等事項；

2. 逐步落實都更進程

- ⑦ 審議《澳門都市更新股份有限公司風險管理制度》；
- ⑧ 審議橫琴「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判給；
- ⑨ 審議黑沙灣新填海區「P」地段項目之相關事宜，包括：暫住房項目增設中水系統之設計服務判給、暫住房上蓋工程監理服務判給等事項；
- ⑩ 審議「祐漢七棟樓群」之相關事宜，包括：為祐漢順利樓南側土地一都市更新項目設立代支啟動金預算，以及相關計劃編製服務判給等事項。

◆ 監事會會議

2022 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 2021 年度財務報表及帳目、董事會年度報告書；
- ④ 通過都更公司 2021 營業年度監事會意見書；
- ⑤ 聽取都更公司內部審計工作情況及計劃。

◆ 法律事務委員會會議

主要就公司所營事業相關的政策諮詢提供法律意見及建議。2022 年度，委員會就橫琴「澳門新街坊」項目認購資格及銷售建議方案召開會議，並討論項目住宅單位的售賣辦法等事項。

◆ 設計策劃委員會會議

著力為都更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。2022 年共召開 2 次會議，包括「P」地段

暫住房及置換房項目，以及橫琴「澳門新街坊」項目，就當中的設計、環保預製組件和建築資訊模型 (BIM) 的技術應用進行優化討論；以及就推動「祐漢七棟樓群」的舊區重建總體規劃作深入探討和定案，並開始就其中的順利樓重建設計進行初研方案討論。

◆ 財務委員會會議

2022 年，委員持續監督重大預算的執行情況，審議結算帳目、財務報告及資金運用，並討論澳門黑沙灣新填海區「P」地段暫住房及置換房項目和橫琴「澳門新街坊」項目落實建設時間表及項目預算，就都更公司及其附屬項目公司 2023 年度財政預算方案提供了充分意見及建議，並隨後呈交董事會批核。此外，歸納《公共資本企業法律制度》的諮詢文本總結報告，委員會對於公司建立《財務標準作業管理制度》進行內部討論，目的是需要作出統一規範的財務處理程序、進一步標準化作業流程、明確的審批層級以達致高效益資金運用及符合公司準則，上述制度亦經已獲得董事會審議通過並正式設立。

◆ 內部審計委員會會議

委員會與內審部持續以良好的內部控制環境和措施為基礎，以風險管理工作能貫徹公司上下所有員工為目標，寄望經由實施有效的風險管理措施，以降低營運風險並使其可控。內審部致力加強監察管理和提升內部控制的管理力度，評估風險管理及內部監控系統的合適性和效能，協助各部門對風險進行評估，以完善風險管理體系。內審部亦會根據公司營運方針與來年工作目標制定年度審計計劃和時間表。

2. 逐步落實都更進程

2022 年，內審工作主要以工程項目作為年度審計重點，重新審視風險管理架構，同時更重視於經營環境風險的管理。內部審計委員會於年內召開 2 次會議，內審部於會議上匯報期內的工作概況、討論風險管理及內部監控系統的程序、審視內部控制及風險應對措施的執行概況。範圍涵蓋工程招標、合同管理、進度款項支付流程、財務管理和營運流程等事項。

內審部將繼續檢討內部監控和風險管理系統，提出建議以助改善箇中控制要點的對應方案，協助各主營單位評估其面對風險或潛在的風險，並設立管理程序持續監控應對措施的成效，提升管理風險質素和有效性。

◆ 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。本年度討論中央公積金的福利保障計劃，加強員工退休保障概念，致力推動及鼓勵參與非強制性中央公積金制度。

2.2 「祐漢七棟樓群」更新計劃

◆ 推動樓群業主成立管理機關

都更公司持續推動「祐漢七棟樓群」舊區更新項目，因應相關業權人的支援需求，協助各樓群業主組織分層建築物所有人大會，以及成立管理機關（俗稱管理委員會），團結業主積極參與重建。2022 年，已順利支援「順利樓」業主成立管委會及陸續為「勝意樓」業主成立管委會。



都更公司代表向勝意樓業主講解舊區更新項目

此外，都更公司將協助其餘樓群業權人籌組業主會，推動業權人緊密溝通聯繫，討論重建方向及細節。

◆ 持續落區解說「零距離」

為提高「祐漢七棟樓群」住戶對舊區更新項目的了解，都更公司董事會主席林金城、副主席梁竟成及工作團隊落區會面有關住宅及商舖業權人，講解片區設計並作交流互動，讓居民清晰更新方案，提升重建參與度。此外，亦協調多個活動，包括由街坊總會北區辦事處舉辦的「都市更新話你知」座談會、澳門大學科技學院土木及環境工程系主辦的「澳門都市更新——土木工程新機遇」；拜訪澳門北區工商聯會、民衆建澳聯盟、澳門婦女聯合總會、澳門工會聯合總會及澳門中華新青年協會等，向社團介紹「祐漢七棟樓群」片區設計。

2. 逐步落實都更進程



都更公司代表向「祐漢七棟樓群」商戶介紹片區規劃方案

◆ 持續聆聽片區設計意見

都更公司持續協助及推動祐漢樓群重建，將在不增加住宅單位數量、不收購業權的前題下開展片區改造，當中結合存量優化、垂直都市及步行城市概念，致力以都市更新提升舊區居民的生活質素。由始至終，業主一直是重建的主角，都更公司積極協助樓群業權人成立管理委員會，而現階段樓群的片區設計方案亦已初步完成，共同做好重建準備。

2.3 貫徹都市更新的初心



都更公司代表與澳門大學土木及環境工程系師生交流都市更新

都更公司作為推動澳門都市更新的執行實體，會持續支援及協調有關澳門都市更新有關的活動，包括講解都市更新相關的資訊、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及查詢，如樓宇樓齡較大或單位存有業權問題，致物業無法交易等；都更公司積極跟進並就利害關係人提出的與都市更新相關的其他事宜提供諮詢意見。

2.4 黑沙灣新填海區「P」地段項目

黑沙灣新填海區「P」地段（「P」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，可提供約 2,000 個單位，其建築計劃參考原「海一居」設計標準，供受批地失效影響的合資格原「海一居」樓花購買者申請購買；地段 B、C 用作興建 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暫住過渡重建。而地段 C 分為標段 C1 興建 4 棟暫住房及標段 C2 興建 2 棟暫住房。

「P」地段樓宇建造採用裙樓樣式，設置綠化平台、商業空間、公共汽車轉乘站、新建公共道路、緊急消防車道及行人專用區等，以連接周邊社區，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。

◆ 項目建設進度

完成新造樁基礎工程

「P」地段暫住房及置換房項目於 2021 年中全面動工，項目的舊有樁承台打拆及原有樁基礎檢測工作已於 2021 年內完成，並隨即開展新造樁基礎工程，所有樁基礎亦已於 2022 年順利竣工，共計完成超過 1,900 支高強預應力混凝土樁及超過 200 支直徑 2 米至 3 米不等之鑽孔灌注樁。



「P」地段項目全面開展新造樁基礎工程

2. 逐步落實都更進程

開展基坑支護及地庫開挖階段工作

「P」地段暫住房及置換房項目均各自設計有一層地庫，緊接樁基礎進度進行施工，並已於2022年內完成大部份開挖、基坑支護以及地庫結構，全面進入上蓋裙樓結構施工階段。項目計劃於2024年內竣工。



「P」地段基坑支護及地庫開挖階段工作

採用建築資訊模型 (BIM)

「P」地段暫住房及置換房項目均採用建築資訊模型 (Building Information Modelling)，於施工前通過數位資訊模擬類比建築物所具有的真實資訊，通過三維模型提早預視於建築過程中可能產生之衝突情況，並於施工前進行處理，尤其是關於淨空高度及機電管線排佈的優化，提高施工效率。該資訊模型將持續按最新施工圖則進行更新，錄入建築材料信息，直至項目竣工。

◆ 組織舊區業主參觀暫住房示範單位

位於澳門俾利喇街望廈社屋一望德樓三樓的黑沙灣新填海區「P」地段暫住房展示區，2021年7月起全面開放予公眾參觀，當中接待了多個政府部門及社團。展覽分為兩部份，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。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。



區內臨街面商舖

2022 年於疫情穩定期間，都更公司以小組形式組織多場「祐漢七棟樓群」業主專場暫住房講解會及過渡性暫住措施參觀介紹，增強舊區市民對重建計劃的信心。

◆ 置換房單位配對

首階段「P」地段置換房配對工作已於 2022 年第一季基本完成，隨後都更公司積極聯繫因疫情或私人原因等以致未能參與選配之相關申請人，安排其進行補選，同時處理選配的查詢及協調相關法律事務手續等；為讓各界更明晰該項目的細節，都更公司會見了多個申請人及團體，向其講解及報告工程進度和施工質量的嚴格管控。

截至 2022 年底，在 1,932 個合法登記申請中，已安排選配單位為 1,874 個，佔總申請個案的 97.4%，未選配個案為 50 個（2.6%），同時有 8 個已進入中止處理階段。

3. 拓展澳門居民宜居社區

3.1 珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司

珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司是橫琴「澳門新街坊」項目開發建設的執行實體。2022 年，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 6 次監事會會議。

2022 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	6
總次數	20

◆ 股東決定

2022 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 2021 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 2021 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 審議橫琴「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判給。

◆ 董事會會議

2022 年先後審議以下主要事項：

- ① 審議「澳門新街坊」項目招標之相關事宜，包括項目（標段一及標段二）精裝修及其配套專業分包工程、項目地塊三（幼、小學校）總承包工程判給事宜、地塊三（幼、小學校）監理服務判給事宜、項目提供前期物業管理服務招標及判給服務、祥順路建造工程公開招標等事項；
- ② 討論「澳門新街坊」項目銷售之相關事宜，包括住宅單位購買資格及銷售方案、售價表等事項；
- ③ 審議 2021 年度董事會報告書、2021 年度安永華明會計師事務所已審財務報表；
- ④ 審議珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司財務事宜，包括 2023 年度財務預算、開立《中國銀行股份有限公司橫琴分行》商品房屋預售款專用監管賬戶及其授權簽署方式。

◆ 監事會會議

2022 年先後審議以下主要事項：

- ① 閱悉 2022 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；
- ② 審議珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2021 年度的財務報表及賬目、董事會報告書；
- ③ 討論珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2021 年度的監事會報告書；
- ④ 審閱珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2022 年每季度的損益表、資產負債表及有關依據文件。

3. 拓展澳門居民宜居社區

3.2 橫琴「澳門新街坊」項目

橫琴「澳門新街坊」項目在 2022 年中已順利完成地下室結構工程，隨即全面展開上蓋施工階段及預製件安裝，12 月底完成 27 棟住宅樓宇及學校結構封頂。項目落實橫琴粵澳深度合作區民生領域的建設，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。

◆ 完成至「正負零」節點

橫琴「澳門新街坊」項目建成後可提供約 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對接澳門民生服務的配套。另設超過 5,000 平方米商業面積，吸引商戶進駐，透過打造優質生活圈，協助澳門居民融入大灣區。項目已於 2022 年中完成「正負零」節點（完成全部地下室結構）。



橫琴「澳門新街坊」項目年中完成「正負零」節點

◆ 全面展開上蓋工程

橫琴「澳門新街坊」項目共 27 棟住宅大樓，緊接地下室主體工程完成後，即進入上蓋大面積標準層施工階段以及進行預製件安裝。裝修團隊亦在 10 月開始陸續進場開展精裝修工程。項目整體施工正按計劃進行，計劃於 2023 年下半年竣工。



「澳門新街坊」上蓋工程全面開展 (小橫琴山方向)

◆ 採用高效環保預製組件技術

橫琴「澳門新街坊」項目的塔樓部份採用預製件建造方式，包括預製凸窗、預製樓梯、預製蒸壓輕質加氣混凝土 (ALC) 間牆，以「砌積木」的方式建設 4,000 多個單位。預製件的施工方式有利控制項目的整體質量，由構件生產、成品質量檢查、出廠運輸至工地安裝作業，均經過嚴格的監控。同時在建造過程中，整體採用預製混凝土構件及鋁模板技術的結合，相較傳統的施工作業，能大量減少木模板等建築廢料，達至節能減排。此外，項目提供平台予本地建築業界實地考察，交流及傳承工藝。



工人正在安裝預製組件

3. 拓展澳門居民宜居社區

◆ 積極籌備前期銷售及物業管理

2022 年，都更公司亦已為橫琴「澳門新街坊」積極展開該項目的前期銷售策劃、物業管理招標等工作，為取得銷售資格做好各項準備，務求銷售工作能緊接項目工程順利推進，屆時能有效為澳門居民拓展優質生活空間，助力加快澳門居民在深合區以至大灣區發展的步伐。

「澳門新街坊」配套完善，將對接澳門教育、醫療、社會服務等民生公共服務和社會保障體系。商業配套方面，已制訂前期零售業態策劃方案，定位以澳門商戶為主，以滿足澳門居民原有的日常生活所需及消費習慣為目標。



項目內商業廣場

為便利居民出行，亦已準備穿梭巴士方案，無縫對接「澳門新街坊」與橫琴口岸。至於物業管理招標工作已完成，將聘請國內知名物業管理公司管理。

4. 企業傳訊

4.1 回應社會意見

◆ 回應立法會議員質詢

都更公司重視議會交流工作，並及時積極回應議員提出的質詢，包括以書面方式針對性回覆各推展項目的進度及詳情，同時藉著接待、拜訪活動，加強與立法會議員的交流互動，更加了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。

◆ 跟進都更轉介個案

都更公司持續跟進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、加快舊區都更進度、舊區跨街電線、舊區樓宇維修、都更公司項目進展等，都更公司均以信函逐一回覆，強調會參考各界的寶貴意見，攜手完善都市更新工作。

都更公司亦著力加強社區對話，包括應邀出席社區服務諮詢委員會、派代表到祐漢社區向業權人詳細解說片區規劃方案並獲認可，都更公司將繼續收集業主及相關部門的意見及建議，尋求共識，以行動回應社會期望，打造集營商、服務、文化、康樂功能於一體的新社區。



都更公司與本地各界別團體交流

4.2 社會各界交流互動

◆ 社團交流拜訪

為加強與本地各界別團體的交流，都更公司透過向社團簡介各項目的進展及訊息，加深社會對都更及各方案的認知。2022 年先後拜訪多個社團，包括澳門工會聯合總會、澳門中華新青年協會、民眾建澳

聯盟、澳門婦女聯合總會及澳門北區工商聯會，向社團代表各項目的施工進度及設計方案，進行舊區更新交流，獲各團體領導層及成員熱情接待，有助業界更了解都更公司的業務及項目進展，雙方迸發出新思維，共同合力推進舊區更新。

◆ 關懷聯繫社區

都更公司一直心繫社會，在各項目規劃上秉承以人為本，期望和各界攜手打造更宜居的環境，實現都市更新。與此同時，都更團隊亦身體力行關懷社區，將暖意傳萬家。過去一年，藉新春之際以首個更新項目「祐漢七棟樓群」的大廈名稱為設計概念，製作一套八款「祐漢·好意頭」賀年揮春，團隊到祐漢派發給一眾居民及商戶，以及為全澳市民送上賀年祝願。適逢中秋佳節，都更團隊為祐漢及橫琴「澳門新街坊」項目附近居住的村民送上節日禮品，祝福各社區居民人月兩團圓。



都更團隊落區派揮春送上賀年祝福

4. 企業傳訊

4.3 都更資訊推廣

◆ 多渠道宣傳

2022 年，都更公司繼續於報刊、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。同時與各媒體保持良好溝通，適時對外發佈資訊，回應傳媒查詢，向大眾更新各項目最近動向。未來，都更公司將與本澳和內地政府部門、公營機構及社團合作，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。

◆ 都更資訊與社交平台分享

都市更新得以順利推進，全賴社會各界攜手合作。都更公司持續推進都更社區教育，除透過傳統媒體外，並設有官方社交平台包括 YouTube 頻道、微信公眾號及於 2022 年起增設的 Instagram(名稱：ur.sincerely)；當中，微信公眾平台自建立以來，已累積廿多萬人次瀏覽。未來，都更公司繼續以多媒體、圖文並茂的形式，拉近與市民的距離及加強互動，恆常性分享舊區更新資訊、世界性相關案例、社區故事、建築美學等貼文，言約旨遠，希望吸引大眾對都市更新的關注，使利益相關者及社會大眾共同參與都更建設。

5. 財務報告

都更公司及其附屬項目公司（下稱：本集團）2022 年度財務報表經由獨立核數師—「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 2022 年 12 月 31 日的合併財務狀況以及截至該日年度的合併經營結果和合併現金流量。

本集團年度開支除恆常性的人事薪酬及營運管理費用外，主要支付了為推動「祐漢七棟樓群」重建的前期規劃費用、黑沙灣新填海區「P」地段的置換房及暫住房項目建造工程節點款項、橫琴「澳門新街坊」項目工程進度款，項目預計於 2023 年度落成並步入銷售階段。本集團一向貫徹善用資金及經濟效益為首要考量，作為政府全資公司，公司以建立多項內部審計和監察作業機制，加強內部監控和風險管理等標準，以市民公共利益為依歸。

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 2022 年 1 月 1 日至 2022 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 2022 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，以及管理層的領導有方所致。

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 2022 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，通過列席公司董事會，聽取公司經營及財務狀況，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) 2022 年度董事會報告；及
- 2) 2022 年的財務報表。

2023 年 3 月 16 日於澳門特別行政區。

林笑雲

主席

黃浩彪

成員

張樂田

成員

珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司

2022 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《珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司公司章程》的規定，遵守誠信原則，認真履行和獨立行使了監事會的職權，維護公司及股東的合法權益，現向股東澳門都市更新股份有限公司提交《2022 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》、《珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司公司章程》、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。

2022 年度，公司監事會共召開 6 次會議，審議主要事項：

- (1) 閱悉 2022 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；
- (2) 審議珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2021 年度的財務報表及帳目、董事會報告書；
- (3) 討論珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2021 年度的監事會報告書；
- (4) 審閱珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2022 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 2022 年度相關事項的監督意見

（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，公司依法運作，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 2022 年 12 月 31 日的財務狀況，以及 2022 年度的經營成果及現金流量，並按照 < 企業會計準則 > 編製，出具標準及無保留意見的審計報告是客觀和公正的。

監事會通過查閱公司財務，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

2022 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》、《珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司公司章程》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，監事會一致認為，2022 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 2022 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，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 2022 年度董事會報告及 2022 年的財務報表。

四、監事會 2023 年度工作計劃

2023 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

2023 年 3 月 16 日

林笑雲

監事會主席

張樂田

監事

黃浩彪

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 38 頁至第 69 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 2022 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 2022 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成果和合併現金流量。

陳尉，執業會計師
安永會計師事務所

2023 年 3 月 10 日，於澳門

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2022年12月31日止年度

	附註	2022 澳門元	2021 澳門元
營業收入	5	—	—
其他收益	5	2,380,209	1,817,657
一般管理費用		(29,794,273)	(28,958,361)
匯兌收益/(損失)淨額	6	613,890,000	(182,496,721)
投資性房地產的公允價值變動收益	6	<u>2,267,675,064</u>	<u>—</u>
稅前收益/(虧損)	6	2,854,151,000	(209,637,425)
所得稅費用	7	<u>(299,647,849)</u>	<u>—</u>
年度盈利/(虧損)		2,554,503,151	(209,637,425)
其他全面(虧損)/收益：			
境外企業的財務報表匯兌差額		<u>(612,946,973)</u>	<u>182,304,678</u>
年度全面收益/(虧損)		<u><u>1,941,556,178</u></u>	<u><u>(27,332,747)</u></u>

澳門都市更新股份有限公司

合併資產負債表

2022年12月31日

	附註	2022 澳門元	2021 澳門元
非流動資產			
不動產及設備	9	357,908,908	942,623,743
發展中物業	11	—	—
投資性房地產	12	3,609,559,680	817,919,099
非流動資產合計		3,967,468,588	1,760,542,842
流動資產			
存貨	13	10,096,036,146	8,104,778,648
預付款、按金和其他應收款	10	211,899,107	266,103,631
其他流動資產	10	132,867,770	42,075,963
現金及現金等價物	8	79,995,428	77,050,365
流動資產合計		10,520,798,451	8,490,008,607
流動負債			
應付賬款	15	413,197,310	71,308,128
其他應付賬款及應計費用	14	57,352,803	53,694,291
流動負債合計		470,550,113	125,002,419
非流動負債			
計息銀行借款	16	11,648,849,458	9,956,004,616
其他應付賬款	14	75,252,416	117,133,389
遞延所得稅負債	22	299,647,849	—
非流動負債合計		12,023,749,723	10,073,138,005

續/...

澳門都市更新股份有限公司

合併資產負債表（續）

2022年12月31日

	附註	2022 澳門元	2021 澳門元
流動資產淨值		<u>10,050,248,338</u>	<u>8,365,006,188</u>
淨資產合計		<u>1,993,967,203</u>	<u>52,411,025</u>
股東權益			
資本	19	100,000,000	100,000,000
兌換儲備		64,342,988	677,289,961
盈餘公積／（累積虧損）		<u>1,829,624,215</u>	<u>(724,878,936)</u>
股東權益合計		<u>1,993,967,203</u>	<u>52,411,025</u>

合併權益變動表

截至2022年12月31日止年度

	附註	資本 澳門元	兌換儲備 澳門元	盈餘公積/(累積虧損) 澳門元	股東權益合計 澳門元
於2021年1月1日	19	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 及2022年1月1日		100,000,000	677,289,961	(724,878,936)	52,411,025
年度收益		-	-	2,554,503,151	2,554,503,151
其他全面虧損		-	(612,946,973)	-	(612,946,973)
於2022年12月31日		100,000,000	64,342,988	1,829,624,215	1,993,967,203

澳門都市更新股份有限公司

合併現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022 澳門元	2021 澳門元
來自經營活動之現金流量			
稅前收益/(虧損)		2,854,151,000	(209,637,425)
就下列各項作出調整：			
投資性房地產的公允價值變動收益		(2,267,675,064)	-
折舊	9	3,219,853	2,997,828
融資成本		253,312,892	256,835,876
未實現匯兌(收益)/虧損淨額		(613,890,000)	182,496,721
利息收入	5	(1,450,973)	(992,344)
		227,667,708	231,700,656
預付款、按金和其他應收款的增加		(39,657,908)	(40,143,263)
發展中物業(包括在建工程和存貨)的增加		(1,480,769,072)	(1,646,728,237)
應付賬款的增加		72,046,406	37,464,528
其他應付賬款及應計費用的(減少)/增加		(34,578,042)	116,531,317
經營業務現金流出		(1,255,290,908)	(1,301,174,999)
已收利息		863,986	1,013,170
經營活動的現金淨減少額		(1,254,426,922)	(1,300,161,829)
投資活動之現金流量			
購置不動產及設備	9	(52,922,995)	(125,737,472)
投資性房地產的在建工程成本增加		(695,776,386)	(788,455,573)
定期銀行存款的購入		(53,483,481)	-
投資活動的現金淨流出額		(802,182,862)	(914,193,045)

續/...

澳門都市更新股份有限公司

合併現金流量表（續）

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022 澳門元	2021 澳門元
融資活動之現金流量			
新增計息銀行借款		2,333,665,440	2,495,408,870
銀行融資費用		—	(10,000,000)
已付利息		(327,558,147)	(283,794,364)
融資活動的現金淨流入額		<u>2,006,107,293</u>	<u>2,201,614,506</u>
現金及現金等價物淨減少額		(50,502,491)	(12,740,368)
匯率變動對以外幣持有的現金餘額的影響		(35,927)	14,159
年初現金及現金等價物餘額		<u>77,050,365</u>	<u>89,776,574</u>
年末現金及現金等價物餘額		<u><u>26,511,947</u></u>	<u><u>77,050,365</u></u>
現金及現金等價物餘額分析			
現金及銀行存款	8	8,083,613	6,678,023
短期存款	8	<u>18,428,334</u>	<u>70,372,342</u>
現金及現金等價物		26,511,947	77,050,365
原到期日超過三個月之定期存款	8	<u>53,483,481</u>	<u>—</u>
		<u><u>79,995,428</u></u>	<u><u>77,050,365</u></u>

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2022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(%)		業務性質
			2022	2021	
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其所有附屬公司（「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允價值調整）。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允價值重新計量，賬面值的變動在收益表內確認。該公允價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。

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。

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撤銷（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撤銷的金額。

隨後收回先前撤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	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。

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。

採用公允價值模式計量的投資性房地產轉換為自用房地產時，應當以其轉換當日的公允價值作為自用房地產的賬面價值，公允價值與原賬面價值的差額計入當期損益。自用房地產轉換為採用公允價值模式計量的投資性房地產時，投資性房地產按照轉換當日的公允價值計價，轉換當日的公允價值小於原賬面價值的，其差額計入當期損益；轉換當日的公允價值大於原賬面價值的，其差額計入所有者權益。

3. 主要會計政策概要（續）

公允價值計量

本集團於每個資產負債表日以公允價值計量投資性房地產。公允價值，是指市場參與者在計量日發生的有序交易中，出售一項資產所能收到或者轉移一項負債所需支付的價格。本集團以公允價值計量相關資產，假定出售資產的有序交易在相關資產的主要市場進行；不存在主要市場的，本集團假定該交易在相關資產的最有利市場進行。主要市場（或最有利市場）是本集團在計量日能夠進入的交易市場。本集團採用市場參與者在對該資產定價時為實現其經濟利益最大化所使用的假設。

以公允價值計量非金融資產的，考慮市場參與者將該資產用於最佳用途產生經濟利益的能力，或者將該資產出售給能夠用於最佳用途的其他市場參與者產生經濟利益的能力。

在財務報表中以公允價值計量或披露的資產和負債，根據對公允價值計量整體而言具有重要意義的最低層次輸入值，確定所屬的公允價值層次：第一層次輸入值，在計量日能夠取得的相同資產或負債在活躍市場上未經調整的報價；第二層次輸入值，除第一層次輸入值外相關資產或負債直接或間接可觀察的輸入值；第三層次輸入值，相關資產或負債的不可觀察輸入值。

每個資產負債表日，本集團對在財務報表中確認的持續以公允價值計量的資產進行重新評估，以確定是否在公允價值計量層次之間發生轉換。

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。

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。

3. 主要會計政策概要（續）

所得稅（續）

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。

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。

3. 主要會計政策概要（續）

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，是指本集團為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。

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。

判斷

存貨、投資性房地產與自用物業的分類

存貨包括為出售而仍處在建造過程中的發展中物業。投資性房地產指為賺取租金或資本升值或同時為這兩個目的而持有的物業。自用物業為本集團用於生產或供應流程中使用之物業資產。本集團會定期檢視建造情況，如目標物業的性質和用途在發展上有所變更，方會將該物業重新分類。用途有否變更是以對所有相關事實及情況的評估為基準。相關事實包括但不限於本集團的業務計劃、財務資源及法律規定。本集團會獨立研究每項物業以作出判斷。

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。

投資性房地產之公允價值計量及估值程序

由於上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。

本年度的建造進度有所提升且建築結構較上年度獲得更多資料，該在建投資性房地產之公允價值能夠可靠計量。因此，本集團於本年度以公允價值計量在建投資性房地產。該估計的變更帶來了2,267,675,064澳門元的公允價值變動收益（附註12）。由於公允價值會根據市場的變化而有所增加或減少，因此對於未來期間的影響金額未能確實披露。

本集團董事釐定合適估值技術及公允價值計量之輸入數據。

在評估資產或負債之公允價值時，本集團盡可能採用市場可觀察數據。倘未能取得第一級輸入數據，本集團委聘第三方合資格估值師進行估值。本集團董事與合資格外聘估值師緊密合作，為估值模式建立適當之估值技術及輸入數據。管理層定期向本集團董事報告發現結果，解釋公允價值波動之原因。

本集團採用包括並非以市場可觀察數據為基準之輸入數據之估值技術，評估該物業類別之公允價值。

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。

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2022年12月31日

5. 收入

本集團於年內未錄得任何營業收入。

	2022 澳門元	2021 澳門元
其他收入		
利息收入	1,450,973	992,344
其他	929,236	825,313
	<u>2,380,209</u>	<u>1,817,657</u>

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	2022 澳門元	2021 澳門元
人事費用：			
薪酬工資		13,382,273	12,355,385
公積金		464,295	449,588
社會保障基金及其他員工成本		540,681	577,694
董事袍金		3,600,000	3,600,000
		<u>17,987,249</u>	<u>16,982,667</u>
不動產及設備折舊	9	3,219,853	2,997,828
經營租賃費用的最低租賃款項		1,696,871	1,628,160
匯兌(收益)/損失淨額		(613,890,000)	182,496,721
投資性房地產的公允價值變動收益		<u>2,267,675,064</u>	<u>-</u>

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2022年12月31日

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%（2021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%（2021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：

	附註	2022 澳門元	2021 澳門元
當期所得稅費用		—	—
遞延所得稅費用	22	299,647,849	—
		<u>299,647,849</u>	<u>—</u>
<u>2022年</u>			
	澳門 澳門元	中國內地 澳門元	合計 澳門元
稅前盈利/(虧損)	2,859,856,386	(5,705,386)	2,854,151,000
按個別國家或地區適用			
稅率計算之稅項盈利/(虧損)	343,182,766	(1,426,346)	341,756,420
未確認稅項虧損	—	1,426,346	1,426,346
不徵課稅收入	(343,182,766)	—	(343,182,766)
未確認遞延所得稅的影響	<u>299,647,849</u>	<u>—</u>	<u>299,647,849</u>
年內稅務開支總額	<u>299,647,849</u>	<u>—</u>	<u>299,647,849</u>
<u>2021年</u>			
	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	<u>24,470,268</u>	<u>1,429,630</u>	<u>25,899,898</u>
年內稅務開支總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2022年12月31日

7. 所得稅（續）

本集團本年度本公司及其附屬公司之稅前盈利2,854,151,000澳門元(2021年：稅前虧損209,637,425澳門元)，盈利來自投資性房地產之公允價值變動收益及匯兌收益，該為未變現收益，因此其不屬於徵稅收入。

8. 現金及現金等價物及定期銀行存款

	2022 澳門元	2021 澳門元
現金及現金等價物		
現金及銀行存款	8,083,613	6,678,023
原到期日不超過三個月之短期存款	<u>18,428,334</u>	<u>70,372,342</u>
現金及現金等價物	26,511,947	77,050,365
原到期日超過三個月之定期存款	<u>53,483,481</u>	<u>—</u>
	<u>79,995,428</u>	<u>77,050,365</u>

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2022年12月31日，本集團銀行存款沒有保函保證金(2021年：無)，本集團所有權受到限制的現金及現金等價物為2,031,210澳門元(2021年：無)，詳見附註17。

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2022年12月31日

9. 不動產及設備

2022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
<u>原價</u>					
年初餘額	8,110,558	1,687,709	4,756,607	932,825,779	947,380,653
購置	–	13,914	120,005	52,789,076	52,922,995
成本轉至存貨 (附註13)	–	–	–	(530,617,398)	(530,617,398)
匯率變動影響	(125,234)	(1,403)	(157,036)	(103,661,880)	(103,945,553)
年末餘額	<u>7,985,324</u>	<u>1,700,220</u>	<u>4,719,576</u>	<u>351,335,577</u>	<u>365,740,697</u>
<u>累計折舊</u>					
年初餘額	2,429,348	536,109	1,791,453	–	4,756,910
本期間折舊	1,577,172	375,813	1,266,868	–	3,219,853
匯率變動影響	(67,451)	(108)	(77,415)	–	(144,974)
年末餘額	<u>3,939,069</u>	<u>911,814</u>	<u>2,980,906</u>	<u>–</u>	<u>7,831,789</u>
<u>賬面價值</u>					
年末餘額	<u>4,046,255</u>	<u>788,406</u>	<u>1,738,670</u>	<u>351,335,577</u>	<u>357,908,908</u>
年初餘額	<u>5,681,210</u>	<u>1,151,600</u>	<u>2,965,154</u>	<u>932,825,779</u>	<u>942,623,743</u>

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2022年12月31日

9. 不動產及設備(續)

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
匯率變動影響	36,206	–	39,122	–	75,328
年末餘額	<u>8,110,558</u>	<u>1,687,709</u>	<u>4,756,607</u>	<u>932,825,779</u>	<u>947,380,653</u>
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
匯率變動影響	9,863	–	11,547	–	21,410
年末餘額	<u>2,429,348</u>	<u>536,109</u>	<u>1,791,453</u>	<u>–</u>	<u>4,756,910</u>
賬面價值					
年末餘額	<u>5,681,210</u>	<u>1,151,600</u>	<u>2,965,154</u>	<u>932,825,779</u>	<u>942,623,743</u>
年初餘額	<u>5,833,818</u>	<u>919,028</u>	<u>3,496,668</u>	<u>–</u>	<u>10,249,514</u>

10. 預付款、按金和其他應收款

	2022 澳門元	2021 澳門元
工程預付款	209,890,000	264,480,000
按金、保證金及預付款	1,291,892	1,493,403
應收利息	717,215	130,228
其他流動資產	<u>132,867,770</u>	<u>42,075,963</u>
	<u>344,766,877</u>	<u>308,179,594</u>

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。

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2022年12月31日

11. 發展中物業

於2022年12月31日，發展中物業分析如下：

	附註	澳門元
於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、 2022年1月1日及2022年12月31日		<u><u>-</u></u>

截至2021年12月31日的發展中物業已於2021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2021年1月1日的賬面值		-
成本增加		340,824,446
發展中物業轉入	11	<u>477,094,653</u>
於2021年12月31日及 2022年1月1日的賬面值		817,919,099
成本增加		685,672,531
成本轉至存貨	13	(130,322,481)
公允價值調整		2,267,675,064
匯率變動影響		<u>(31,384,533)</u>
於2022年12月31日的賬面值		<u><u>3,609,559,680</u></u>

本集團本年度以剩餘法估算土地之公允值。剩餘法是先評估項目 / 方案的總發展價值。總發展價值為假設建議發展項目於估值日期已竣工之資本價值。發展項目之估計總建築成本包括費用加利息，而其他相關開支（包括發展商之風險及利潤）將自總發展價值中扣除。計算所得數字乃剩餘價值。於2022年12月31日根據獨立專業合資格估值師仲量聯行有限公司的估值進行重估，達3,609,559,680 澳門元。

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2022年12月31日

12. 投資性房地產（續）

公允價值層次

下表為本集團持有之投資性房地產的公允價值按三個層次披露的分析：

2022年12月31日

	公允價值計量使用的輸入值			合計 澳門元
	活躍市場 報價 (第一層次) 澳門元	重要可觀察 輸入值 (第二層次) 澳門元	重要不可觀察 輸入值 (第三層次) 澳門元	
投資性房地產	-	-	3,609,559,680	3,609,559,680

本集團的公允價值並無在第一層次和第二層次之間轉移，亦無轉入第三層次或自第三層次轉出。

如下為第三層次公允價值計量的重要不可觀察輸入值概述：

	估值技術	不可觀察輸入值	範圍區間
投資性房地產	剩餘法	估計市場價	位於澳門的投資性房地產： 車位：澳門元250,000-1,800,000/個 商鋪：澳門元8,042/平方呎 住宅：澳門元1,900/平方呎 位於橫琴的投資性房地產： 商鋪：人民幣34,560元/平方米 人才公寓：人民幣7,738元/平方米

投資性房地產的公允價值採用市場法通過計入在現有市場上的物業市場價。估計市場價值大幅增加/（減少）將導致投資物業公允價值大幅增加/（減少）。

2021年12月31日

雖然本集團於上年度採用了公允價值模式對投資性房地產進行後續計量，但是該在建投資性房地產仍處於建造和開發初期，其公允價值暫時無法可靠計量。因此，本集團於上年度還是以成本計量在建投資性房地產，公允價值層次的披露不適用。

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2022年12月31日

13. 存貨

存貨包括發展中物業。

	附註	澳門元
於2021年1月1日		-
成本增加		2,370,035,944
發展中物業轉入	11	<u>5,734,742,704</u>
於2021年12月31日及 2022年1月1日		8,104,778,648
成本增加		1,710,168,091
成本由不動產及設備和投資性房地產轉入	9、12	660,939,879
匯率變動影響		(<u>379,850,472</u>)
於2022年12月31日		<u>10,096,036,146</u>

14. 其他應付賬款及應計費用

	2022 澳門元	2021 澳門元
應付利息	52,951,116	51,516,141
應計費用	199,760	44,059
可退還的保證金	10,631,759	10,166,674
其他應付賬款	<u>68,822,584</u>	<u>109,100,806</u>
	132,605,219	170,827,680
長期其他應付賬款	(<u>75,252,416</u>)	(<u>117,133,389</u>)
	<u>57,352,803</u>	<u>53,694,291</u>

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(2021年：3個月)。

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2022年12月31日

15. 應付賬款

貿易應付款項為免息，一般還款期為 60 日(2021 年：60 日)。

16. 計息銀行借款

	2022 澳門元	2021 澳門元
應償還賬面值：(附註)		
於一年內或於要求時	—	—
2年內	8,641,382,428	—
3年至5年（包括首尾兩年）	3,007,467,030	9,956,004,616
超過5年	—	—
	<u>11,648,849,458</u>	<u>9,956,004,616</u>
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	<u>11,648,849,458</u>	<u>9,956,004,616</u>

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 2022 年 12 月 31 日，計息銀行借款包括 62,086,866 澳門元(2021 年： 29,925,527 澳門元)以最優惠利率減 3%的年利率計息和 2,945,380,165 澳門元(2021 年： 2,043,827,710)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 6,221,105,285 元(相當於 7,165,469,068 澳門元)(2021 年： 人民幣 6,008,186,500 元(相當於 7,567,310,897 澳門元))按 3.45%固定年利率計息和人民幣 1,281,397,256 元(相等於 1,475,913,360 澳門元)(2021 年： 人民幣 250,051,990 元(相當於 314,940,482 澳門元))按 3.45%固定年利率計息。

於 2022 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 2.655%至 3.450%（2021 年： 2.03%至 3.45%）。除了計息銀行借款 2,945,380,165 澳門元(2021 年： 2,043,827,710 澳門元)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 1,281,397,256 元(相等於 1,475,913,360 澳門元)(2021 年： 人民幣 250,051,990 元(相等於 314,940,482 澳門元))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。

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2022年12月31日

17. 所有權受到限制的資產

	2022 澳門元	2021 澳門元
貨幣資金(注1)	2,031,210	-
存貨(注2)	5,845,293,117	5,849,043,109
	<u>5,847,324,327</u>	<u>5,849,043,109</u>

注1: 於2022年12月31日,本公司以人民幣1,763,509元(相當於2,031,210澳門元)銀行定期存單作為履行位於橫琴粵澳深度合作區和順道東側、港澳大道南側、橫興街西側、濠江路北側和橫琴粵澳深度合作區小橫琴山南側、風吹羅帶路西側、港澳大道北側的兩塊土地的土地複墾義務,期限為1年。

注2: 於2022年12月31日,本公司以位於珠海市橫琴新區中心大道路東側、小橫琴山南側、天羽道西側及港澳大道路北側的土地使用權作為抵押,取得銀行借款人民幣1,281,397,256元(相當於1,475,913,360澳門元)。

18. 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。

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	
	2022 澳門元	2021 澳門元	2022 澳門元	2021 澳門元
港元兌澳門元	18,952,120	100	-	-
人民幣兌澳門元	<u>5,258,145</u>	<u>3,652,202</u>	<u>8,688,764,092</u>	<u>7,932,283,885</u>

18. 財務風險管理目標及政策(續)

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盈利增加。倘人民幣兌澳門元升值5%，對年內盈利所產生的等額而相反的影響載列如下：

	2022 澳門元	2021 澳門元
人民幣兌澳門元	434, 175, 297	396, 431, 584

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。

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2022年12月31日止年度的年度盈利將減少／增加約58, 109, 026澳門元（2021年：49, 652, 352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。

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2022年12月31日

18. 財務風險管理目標及政策(續)

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。

2022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	116,881,979	296,315,331	—	413,197,310
其他應付賬款 及應計費用	57,352,803	—	75,252,416	132,605,219
計息銀行借款	—	—	11,648,849,458	11,648,849,458
年末餘額	<u>174,234,782</u>	<u>296,315,331</u>	<u>11,724,101,874</u>	<u>12,194,651,987</u>

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	<u>125,002,419</u>	<u>—</u>	<u>10,073,138,005</u>	<u>10,198,140,424</u>

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。

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2022年12月31日

19. 資本

	2022 澳門元	2021 澳門元
已發行及繳足股份：		
10,000（2021：10,000）股		
每股10,000澳門元	<u>100,000,000</u>	<u>100,000,000</u>

20. 關聯方交易

本集團主要管理人員薪酬：

	2022 澳門元	2021 澳門元
袍金	3,600,000	3,600,000
薪金及其他津貼	<u>—</u>	<u>—</u>
已付主要管理人員薪酬總額	<u>3,600,000</u>	<u>3,600,000</u>

21. 承諾事項

(a) 本集團於2022年12月31日的資本承諾如下：

	2022 澳門元	2021 澳門元
已簽約但未撥備		
– 開發成本	8,753,347,010	9,655,257,984
– 不動產及設備	<u>307,000</u>	<u>—</u>
	<u>8,753,654,101</u>	<u>9,655,257,984</u>

(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2022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總數如下：

	2022 澳門元	2021 澳門元
第1年內	1,886,737	2,916,990
第2年至第5年內	183,160	1,359,643
5年以上	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>2,069,897</u>	<u>4,276,633</u>

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2022年12月31日

22. 遞延所得稅負債

投資性房地產
公允價值調整
澳門元

於2021年1月1日，
2021年12月31日及
2022年1月1日

—

於損益內計入

299,647,849

於2022年12月31日

299,647,849

23. 核准財務報告

本合併財務報表已於2023年3月10日經董事會批核及授權刊發。

6. 總結

活化舊區，建設宜居環境，致力讓青年人安居、中年人樂業、老年人安享樂齡生活，是各界一致的共識。2022 年，都更公司繼續秉持初心，竭盡所能，隨著城市總體規劃公佈及相關法律法規的框架下，務實推進都更進程，為開展都市更新創造更有利條件。

「祐漢七棟樓群」更新計劃按序推進，除持續積極向社會推廣片區設計方案外，並已協助部份業主籌組管理機關，團結業主積極參與重建。「P」地段暫住房項目亦於 2022 年全面展開上蓋裙樓結構施工。

粵澳兩地合作的首個綜合民生項目橫琴「澳門新街坊」作為試點，將對接澳門教育、醫療、社會服務等民生公共服務和社會保障體系，2023 年將開展住宅銷售程序，整個項目預計下半年竣工，將有效拓展澳門居民優質生活空間。

冬去春來，隨着各項目的新進展，鼓舞着都更團隊為澳門居民建設，提升生活環境的期盼。都市更新任重而道遠，需要社會各界的支持和協作，未來都更公司仍將積極與澳門各界、相關持份者廣泛溝通，加強共識，以高透明度原則，以人為本，促進城市可持續發展，共啟新征程。



📍 澳門南灣大馬路599號羅德禮商業大廈18樓

☎ +853 2888 2263

WECHAT



YOUTUBE



INSTAGRAM

