

澳門都市更新股份有限公司

2023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	05
1.2 組織架構	14
1.3 人力資源	14
2. 逐步落實都更進程	16
2.1 澳門都市更新股份有限公司	16
2.2 黑沙灣新填海區「P」地段項目	20
2.3 「祐漢七棟樓群」更新計劃	23
3. 拓展澳門居民宜居社區	26
3.1 珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司	26
3.2 橫琴「澳門新街坊」項目	28
4. 企業傳訊	32
4.1 集思廣益	32
4.2 資訊推廣	32
4.3 項目活動	33
5. 財務報告	34
6. 總結	74

1. 業務概覽

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，以惠民的初心，締造優質和具活力的城市環境，改善澳門居民生活質素，與社會各界攜手為實現舒適、宜居、便捷的社區空間貢獻力量。

綜觀 2023 年度，「祐漢七棟樓群」作為都更公司首個更新項目，團隊人員持續與「祐漢七棟樓群」業權人洽商，推動業主凝聚共識，協助七棟樓群業權人組織分層建築物所有人大會成立管理機關，介紹片區設計概念方案，與業主攜手逐步實現重建；項目團隊人員亦積極回應業主緊急維修需求，及時提供必要的支援。與此同時，都更公司為有意進行舊區改造的業主，進行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，促進社區可持續發展。

另外，黑沙灣新填海區「P」地段暫住房項目已取得階段性進展，於 2023 年底已完成樓宇的結構封頂。都更公司會繼續堅守用料品質，以及建設更便利友善的社區環境，致力為澳門居民締造優質生活空間。

為拓展澳門居民宜居社區，橫琴「澳門新街坊」項目作為橫琴粵澳深度合作區首個專為澳門居民打造的綜合民生項目，年內已完成招商工作及正式對外開售。項目受到廣大市民的關注和支持，反映澳門居民對項目的信任及認可。團隊加緊審批流程，與各相關部門互相協調下，有序聯絡準業主進行入伙手續。

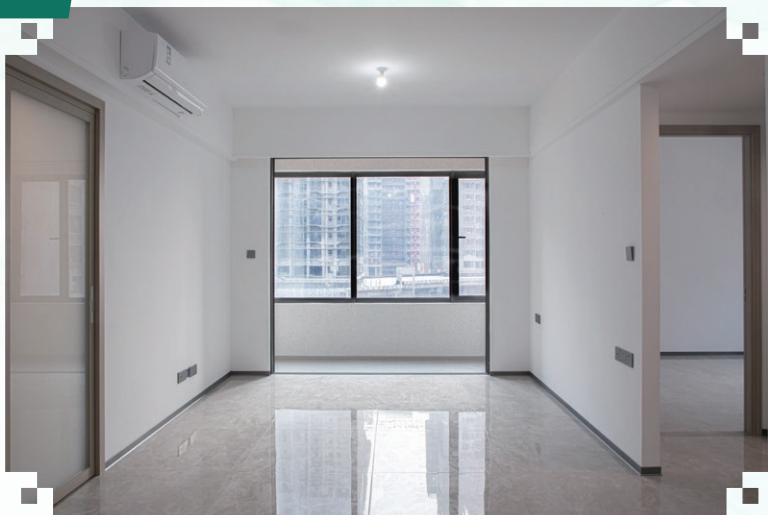
年度工作回顧

1月



都更團隊完成協助祐漢新邨勝意樓業主召開分層建築物所有人大會

2月



橫琴「澳門新街坊」項目持續開展精裝修及示範單位工序

3月



黑沙灣新填海區「P」地段暫住房項目全面開展裙樓結構施工



都更團隊代表出席《諮詢奉告》
講解「祐漢七棟樓群」舊區更新項目

4月



都更團隊推動祐漢新邨康泰樓業主召開分層建築物所有人大會

5月



橫琴「澳門新街坊」項目開展
舖位招商工作



都更團隊參觀「全民國家安全教
育展」

6月



暫住房項目全面開展標準層塔樓
施工



橫琴「澳門新街坊」項目順利舉
行揭牌儀式



都更團隊攜手祐漢新邨業主落區
逐家逐戶走訪

7月



都更團隊代表出席澳門電台時事節目《澳門講場》探討澳門新街坊項目



都更團隊代表出席離島區社區服務諮詢委員會介紹澳門新街坊項目發展之最新情況



橫琴「澳門新街坊」項目開展住宅單位意見資料收集

8月



橫琴「澳門新街坊」項目陸續完成景觀園林綠化工作

9月



暫住房項目地段 B 舉行結構封頂儀式



都更團隊支援祐漢新邨牡丹樓業主清理天面雜草及樹木



都更團隊完成協助祐漢新邨牡丹樓業主召開分層建築物所有人大會

10月



都更公司董事會主席林金城出席立法會口頭質詢全體會議回應議員提問

11月



橫琴「澳門新街坊」示範單位對外開放參觀



橫琴「澳門新街坊」項目工程順利完成及公開接受認購

12月



暫住房項目地段 C 舉行結構封頂儀式



橫琴「澳門新街坊」換新裝迎聖誕為社區注入活力

1. 業務概覽

1.2 組織架構

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，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。

1.3 人力資源

都更公司由成立至今，一直有賴全體工作人員同心協力，謹守崗位與公司共度時艱。隨着疫情緩和、經濟逐步復甦，推動各行各業的就業環境，在股東會和董事會的領導下，都更團隊團結一致、克服困難、善用資源，團隊的工作表現和專業精神獲社會高度認同，公司為給予更多鼓勵和支持，決定調整全體工作人員薪酬，支持大家繼續發揮所長，竭盡所能改善舊區居民的居住環境。

此外，2023 年橫琴「澳門新街坊」項目順利落成以及開展銷售工作，是項目重大節點。為靈活處理及更有效管理人力資源，都更公司按規劃妥善完成相關培訓，適時調動及分配人員支援各領域範疇的工作，各崗位工作人員均全心投入開售的準備工作，期間不斷優化流程，向公眾提供優質服務，以確保運作暢順，全面服務踴躍前來諮詢及參觀的市民。

2. 逐步落實都更進程

為穩步落實都更進程，2023 年都更公司專注開展各項工作，包括「P」地段暫住房項目、「祐漢七棟樓群」更新計劃及橫琴「澳門新街坊」項目，與澳門居民繆力同心，攜手打造宜居優質社區。

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 28 次工作會議，包括 2 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。

2023 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	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	28

工作會議執行情況：

◆ 股東會會議

2023 年先後審議以下主要事項：

- ① 審議都更公司 2022 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 委任都更公司監事會主席及繼續委任兩名監事，並訂定有關任期。

◆ 董事會會議

2023 年先後審議以下主要事項：

- ① 審議都更公司 2022 年度報告書；
- ② 審議珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2022 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 續任珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司董事會成員，並訂定有關任期；
- ④ 委任珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司監事會主席，續任珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司兩名監事，並訂定有關任期；
- ⑤ 通過董事會主席及副主席之授權事宜；
- ⑥ 通過都更公司 2024 年度財政預算；
- ⑦ 審議都更公司的行政管理事宜，包括：工作人員年度薪酬及福利調整、《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；
- ⑧ 審議黑沙灣新填海區「P」地段項目之相關事宜，包括：道路及基建建造工程判給、道路及基建建造工程之監理服務判給、暫住房項目增設電器及冷氣機預算等事項。

2. 逐步落實都更進程

◆ 監事會會議

2023 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 2022 年度財務報表及帳目、董事會年度報告書；
- ④ 通過都更公司 2022 營業年度監事會意見書；
- ⑤ 通過都更公司監事會平常會議進行的時間安排及主要內容；
- ⑥ 討論都更公司監事會成員任期的分析；
- ⑦ 聽取都更公司財務狀況及內部審計工作進展情況。

◆ 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。2023 年委員會分別對橫琴「澳門新街坊」及澳門黑沙灣新填海區「P」地段置換房項目相關法律事務作討論，包括討論澳門新街坊認購申請表及銷售文件；討論橫琴「澳門新街坊」配套設施租賃權責條款及商舖租賃條款內容；明確都更公司按置換房相關法律法規下之執行相關工作，以及置換房申請預售許可之條件和流程。

◆ 設計策劃委員會會議

設計策劃委員會著力為都更公司推動跨年度都市更新的藍圖，藉著推動舊區重建，持續開展城市更新及活化社區經濟，以確保為居民提供安居樂業的生活環境；委員會就都更公司所推動項目的總體規劃、設計事宜作出分析、考量及進行優化討論。

本年度合共召開 2 次會議，就「P」地段暫住房及置換房項目，以及橫琴「澳門新街坊」項目的設計、精裝修和建築資訊模型 (BIM) 的技術應用進行優化討論；舊區重建方面，進一步研究「祐漢七棟樓群」重建設計方案並開展討論。

◆ 財務委員會會議

財務委員會主要職能是分析、研究及審議公司的年度及跨年度的經濟財務活動計劃、發展計劃以及翌年的營運及投資預算；監督預算的執行情況，進行檢討，並作出建議；審議結算帳目及財務報告；就公司財務政策提供意見及建議。

2023 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落實建設時間表及項目預算和橫琴「澳門新街坊」銷售收入預算及項目預算，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。

◆ 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，以風險管理工作貫徹公司上下所有員工為目標，冀藉實施有效的風險管理措施，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。

2023 年，內部審計委員會共召開 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。內審工作主要以工程項目作為年度審計重點，同時重視於協助各主營單位進行風險識別與評估。未來，內審部會持續審視內部監控程序，以評估主營單位的應對措施是否能有效處理現正面對或潛在的風險，並適度提出建議以助提升管理風險質素和有效性。

2. 逐步落實都更進程

◆ 員工薪酬委員會會議

委員會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。2023 年度，委員會就經濟復甦及就業環境持續改善等多個綜合因素作出詳細分析，積極提倡薪酬調整，以提高員工的士氣及歸屬感作出重點建議。

2.2 黑沙灣新填海區「P」地段項目

黑沙灣新填海區「P」地段由三個地段及公共道路組成。地段 A 用作興建 6 幢置換房，可提供約 2,000 個單位，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 幢暫住房，可提供約 2,800 個單位，協助受都市更新影響的業權人暫住過渡重建。



P 地段效果圖

「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，改善區內出行環境及舒緩該區交通。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

完成結構封頂工程

「P」地段暫住房及置換房項目，塔樓的標準層施工全面採用鋁模板及預製樓梯，實現 4 個工作天完成一層標準層結構的提速建設。

地段 A 為置換房用途，按規劃興建 6 幢住宅樓宇，樓高 50 層及附有 1 層地庫，已於 2023 年 12 月完成主體結構封頂。地段 B 及地段 C 為暫住房用途。地段 B 興建兩幢住宅樓宇，樓高 37 層及附有 1 層地庫，於 2023 年 9 月完成主體結構封頂；地段 C 分為 C1 及 C2 兩個標段。標段 C1 興建 4 幢住宅樓宇，樓高分別為 41 層和 50 層，各附有 1 層地庫。標段 C2 興建 2 幢住宅樓宇，樓高 50 層及附有 1 層地庫，已於 2023 年 12 月完成主體結構封頂。

預製件應用

項目於塔樓採用了裝配式預製件技術，共使用逾 1,000 個預製樓梯構件。在預製件生產過程的每一個步驟，項目團隊均對品質進行嚴格監控，預製件標準化及規範化的生產過程，有效減少因誤差或人為錯誤而產生不必要的損耗，預製件完成製作後會運送至工地直接進行裝配，不僅大大提高施工效率、質量，也可以減少建築廢料。

開展精裝修工程

「P」地段暫住房及置換房項目同樣於 2023 年全面進入精裝修工程階段，各地段預先就精裝修物料建造物料樣板間，對裝修物料進行嚴格審批及把關。同時，在開展大範圍精裝修工程前，於標準層建造展示單位，以便呈現整體設計效果，並進行工藝驗證及所需的優化工作，整個項目計劃於 2024 年內竣工。

2. 逐步落實都更進程

◆ 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，當中接待了多個地區及本地政府部門、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。



暫住房示範單位

2023 年，都更公司組織多場「祐漢七棟樓群」業主專場暫住房講解會，增強舊區市民對重建計劃的信心。位於望廈社屋一望德樓三樓設暫住房臨時示範單位，截至 2023 年底，錄得逾 1,520 參觀人次，都更公司鼓勵祐漢七棟樓群業主到臨時示範單位參觀，以親身了解相關過渡性措施。



公眾參觀暫住房示範單位

◆ 置換房單位配對

首階段「P」地段置換房配對工作已基本完成，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。

置換房項目住宅單位總數為 2,064 個，合資格申請人為 1,932 個。截止 2023 年底，已選單位 1,880 個，缺席選房 47 個，中止個案 5 個。

2.3 「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，與業權人攜手落區逐家逐戶走訪，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。2023 年，已順利支援 8 幢康泰樓、8 幢牡丹樓、8 幢興隆樓、8 幢吉祥樓業主成立管委會。



都更公司支援康泰樓業權人成立管委會

2. 逐步落實都更進程

◆ 持續落區解說及工作坊

為爭取加快推動重建，解決業權問題正正是關鍵要素之一，因此，都更團隊在進行重建前期工作時，持續協助祐漢居民釐清業權問題，包括講解婚姻財產制度。此外，為使業主更了解「祐漢七棟樓群」片區設計概念方案，都更公司以工作坊形式，透過模型說明方案中「存量優化」及「垂直都市」的具體情況，可如何改善居民生活環境，鼓勵業主積極參與重建工作並履行相關義務和權利，主動解決業權問題或尋求都更公司協助。



都更公司以工作坊讓業主更了解「祐漢七棟樓群」
片區設計概念方案

◆ 支援業主處理緊急情況

都更團隊因應相關業權人的求助，樓宇天面野生的樹木根部蔓延至下層單位，衍生漏水、蟲患等問題，鑑於相關情況嚴重影響住戶日常生活，有可能會因惡劣天氣加劇惡化，都更



「祐漢七棟樓群」樓宇天面野生樹木蔓延

團隊派員勘察並緊急支援業主進行維護工程，於祐漢七棟樓群牡丹樓天面開展除樹及清理雜草工作。同時，都更公司聯繫相關業主，透過成立管理機關鼓勵他們設立樓宇維修基金，及時為樓宇共同部份進行定期維修及保養。

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

在 2023 年，公司股東共作出 3 次書面股東決定，召開 13 次董事會會議及 6 次監事會會議。

2023 年度項目公司工作情況統計	
項目	次數
股東決定	3
董事會會議	13
監事會會議	6
總次數	22

◆ 股東決定

本公司股東 2023 年審議主要事項：

- ① 審議批准通過珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2022 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 2022 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 委任邱庭彪為本公司監事會主席。

◆ 董事會會議

董事會 2023 年審議下列主要事項：

- ① 審議橫琴「澳門新街坊」項目招標之相關事宜，橫琴「澳門新街坊」項目祥順路建造工程判給事宜、橫琴「澳門新街坊」項目標段一及標段二攪拌樁工程事宜、為橫琴「澳門新街坊」項目提供前期物業管理服務招標事宜、橫琴「澳門新街坊」項目總承包工程（標段一、二、三）監理服務——延長服務期建議、橫琴「澳門新街坊」項目中學計劃編製服務立項及判給建議、橫琴「澳門新街坊」項目中學工料測量服務立項建議、橫琴「澳門新街坊」項目地塊四中學總承包工程判給事宜；
- ② 通過董事長及副董事長之授權建議事宜；
- ③ 通過授權網簽及簽署《認購協議》、《商品房買賣合同》及《澳門居民個人境內購置現房首期款監管三方協議書》事宜；
- ④ 通過授權澳門都市更新股份有限公司在澳門代為登記審核購買資格及銷售橫琴「澳門新街坊花園」事宜；
- ⑤ 審議公司的行政管理事宜，工作人員年度薪酬調整；
- ⑥ 討論建議橫琴「澳門新街坊」推盤節奏、橫琴「澳門新街坊」住宅銷售計劃建議方案、討論橫琴「澳門新街坊」住宅銷售價格表、橫琴「澳門新街坊」項目廣告宣傳預算、討論「澳門新街坊」兩地銷售中心及銷售程序、橫琴「澳門新街坊」住宅銷售工作計劃及商鋪招商進度；
- ⑦ 審議 2022 年度董事會報告書、2022 年度安永華明會計師事務所已審財務報表；
- ⑧ 審議珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司財務事宜，包括 2024 年度財務預算、中國銀行澳門分行、中國銀行橫琴分行、澳門大西洋銀行和大西洋銀行橫琴分行的商品房按揭協議。

3. 拓展澳門居民宜居社區

◆ 監事會會議

監事會 2023 年審議下列主要事項：

- ① 閱悉 2023 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 2022 年度的財務報表及帳目、董事會報告書；
- ③ 通過珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2022 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 2023 年每季度的損益表、資產負債表及有關依據文件。

3.2 橫琴「澳門新街坊」項目

◆ 澳門新街坊竣工驗收及開售

橫琴「澳門新街坊」2023 年上半年全力推進 4,000 多個住宅單位的室內裝修，並於 9 月進入最終驗收階段，有序依照當地法律、政策規定，在橫琴相關部門完成報批及註冊等確權流程後，在 11 月順利落成，隨即緊接開展現樓銷售工作。11 月 28 日正式對外開售，首日反應熱烈，現場排隊人潮熙來攘往，秩序良好，本公司因應實際情況聽取社會聲音，不斷優化認購流程，協助市民便利完成手續。



澳門新街坊

項目整個配套設施與住宅同步落成，逐步完成交付對接。相關民生配套設施(學校、衛生站、長者服務中心、家庭社區服務中心)，均由具經驗之澳門機構協助營運。

◆ 精裝修及示範單位開放

橫琴「澳門新街坊」於 2023 年 11 月進入最終驗收階段，景觀綠化及道路亦陸續完成，為更好便利市民選購及讓澳門居民實地了解情況，11 月 1 日起開放市民參觀澳門新街坊精裝修（交付標準單位）及示範單位（非交付標準單位），包括兩房及三房戶型，讓公眾親身體驗用料及佈局。

為方便居民出行，都更公司安排免費穿梭巴士往來「橫琴口岸」及「澳門新街坊」接待公眾，營運時間為每日上午 9 時至下午 6 時，每 15 分鐘一班次。同時，都更公司安排工作人員及設置指引協助居民乘搭穿梭巴士、參觀示範單位及維持秩序。



市民參觀橫琴「澳門新街坊」住宅示範單位

精裝修及示範單位分別位於橫琴「澳門新街坊」第四棟的 4 樓及 5 樓；據統計，在 11 月 1 日至 27 日期間（即開售前），已有超過 18,300 人次參觀，反應理想。

◆ 澳門新街坊配套設施完善

橫琴「澳門新街坊」是匯聚優質居住空間、商業、教育、醫療、社會服務的重要試點項目，延伸澳門標準的公共服務，銜接澳門社會福利設施。都更公司團隊持續與各單位合作，推動民生配套及設施建設，致力營造趨同澳門的宜居生活環境。

3. 拓展澳門居民宜居社區

民生配套

① 濠江中學附屬橫琴學校（澳人子女學校）

學校佔地面積為 20,413.27 平方米，設 12 個幼兒園班、18 個小學班，配備戶外操場及康體設施等寬敞的活動空間，參照澳門標準建設。預計於 2024/2025 學年正式啟用，首年計劃開辦幼兒一年級至小學二年級。

② 衛生站

衛生站建築面積約 1,000 平方米，規模參照本澳衛生中心的設置，以澳門基層醫療網絡的運作模式，能為澳門居民提供普通科門診和醫療保健服務。

③ 家庭社區服務中心

家庭社區服務中心建築面積約 1,200 平方米，設有親子活動室、會議室、多功能室，為橫琴粵澳深度合作區生活的個人及家庭提供支援服務，提升居民家庭生活獲得感和幸福感。家庭社區服務中心預計於 2024 年 2 月 1 日移交予相關營運單位。

④ 長者服務中心

建築面積約 860 平方米，建設不同的養老服務設施，配備多功能活動室、健身區中心等，提供多元化的個案關懷及支援服務，協助長者擴闊生活圈子，培養個人興趣。長者服務中心預計於 2024 年 2 月 1 日移交予相關營運單位。

商業元素

橫琴「澳門新街坊」可提供 5,000 平方米（約 60 個舖位）商業配套，主要分佈於「澳門新街坊」入口廣場兩旁，包括面向天羽道的地面層及一樓，以及位於祥順路兩側的地面層。

2023 年 5 月 9 至 25 日鋪位公開招商，一共收到超過 700 個商戶申請。經過都更公司商業評審委員會評審，評選出的進駐商戶包括以餐飲、生活服務、超市零售、銀行及家居用品為主的零售業態。據統計，餐飲商業佔出租總建築面積約 50%。預計商戶將於 2024 年內開業。

前期物業管理公司

物業管理公司方面，經過公開招標後由「雅生活智慧城市服務股份有限公司廣東橫琴分公司」投得橫琴「澳門新街坊」前期物業管理服務，為澳門居民提供專業的物管服務。

4. 企業傳訊

4.1 集思廣益

◆ 回應立法會議員質詢

都更公司接受立法會和社會各界監督，透過出席立法會口頭質詢全體會議、回覆議員書面質詢，以及接待議員實地考察等，適時介紹及解答各項目的進度、規劃及落實情況，從而加強都更公司與立法會之間的溝通和了解，共同為都市更新拓建更好的里程。

◆ 跟進轉介個案

都更公司秉持開放態度歡迎社會各界提出意見。2023 年，都更團隊代表出席社區服務諮詢委員會回應委員提問，並跟進政府資訊中心、社諮委等機構轉介之反映個案。2023 年各界主要關注橫琴「澳門新街坊」重大民生項目的落成及都更項目進程等，都更公司均以信函逐一回覆，聆聽意見並不斷優化各項工作及流程，與社會各界協力推動琴澳一體化發展，竭力為澳門居民服務。

4.2 資訊推廣

◆ 全方位傳遞訊息

為配合橫琴「澳門新街坊」開售的重要節點，及時讓廣大澳門市民了解項目資訊，都更公司透過製作小冊子、展板、大型廣告牌、電視電台、巴士廣告、手機應用程式、宣傳片、VR 參觀示範單位等線上線下全方位多媒體宣傳，以生動輕鬆方式詳細介紹項目特點及優勢，為有意進入橫琴粵澳深度合作區置業的人士提供多一個優質選擇。

團隊同時與澳門和各地的媒體保持良好溝通，透過接受傳媒查詢、組織媒體參觀橫琴「澳門新街坊」等，持續向大眾宣傳都更公司各項目的最新動向，增強社會對都更工作的了解。未來，都更公司將透過更多元化的推廣策略，凝聚社會共識，合力推動城市更新。

◆ 開拓官方宣傳渠道

配合社交平台應用趨勢，2023 年 2 月，都更公司微信公眾號的基礎上增設影音號，利用影片使受眾更直觀及隨時隨地了解到項目進展，影音號開通不足一年已累計逾千位追蹤者，影片累計觀看次數近六萬次，有效提高項目曝光度；而微信公眾號關注人數較同期相比增長近一倍，已累計逾萬名追蹤者，展現都更公司的內容傳播覆蓋率正不斷提升。

除此以外，都更公司繼續善用官方社交平台包括 YouTube 頻道、Instagram 等推廣項目，有助觸及各個年齡層人士，打造多樣化的內容。

4.3 項目活動

◆ 澳門新街坊揭牌儀式

澳門新街坊作為粵澳攜手合作打造的重重大民生項目。自 2021 年全面動工至今，歷時約兩年迎來竣工的嶄新階段，項目於 2023 年 6 月 27 日舉行揭牌儀式，邀請到廣東省、橫琴粵澳深度合作區執行委員會相關官員，以及項目融資機構和公司領導出席擔任主禮嘉賓。出席人員包括來自橫琴粵澳深度合作區各工作機構、珠海市相關單位、銀行業界、項目監理、工料測量顧問及社會各界人士逾 130 位嘉賓出席。



澳門新街坊揭牌儀式

5. 財務報告

都更公司及其附屬項目公司（下稱：本集團）2023 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 2023 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。

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」項目工程進度款和銷售費用，項目已於 2023 年底落成並進入銷售階段。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 2023 年 1 月 1 日至 2023 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 2023 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 2023 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) 2023 年度董事會報告；及
- 2) 2023 年的財務報表。

2024 年 3 月 15 日於澳門特別行政區。

邱庭彪

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

2023 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《2023 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，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，對企業的規範運作和發展起到了積極的作用。

2023 年度，公司監事會共召開 6 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 2022 年度的財務報表及帳目、董事會報告書；
- (2) 討論珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2022 年度的監事會報告書；
- (3) 閱悉 2023 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 2023 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 2023 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 2023 年 12 月 31 日的財務狀況，以及 2023 年度的經營成果及現金流量，並按照《企業會計準則》的規定編製，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

2023 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，2023 年公司董事恪盡職守、審慎、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 2023 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后，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 2023 年度董事會報告及 2023 年的財務報表。

四、監事會 2024 年度工作計劃

2024 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

2024 年 3 月 15 日

邱庭彪

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 40 頁至第 73 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 2023 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 2023 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

2024 年 3 月 15 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

2023年12月31日

	附註	2023 澳門元	2022 澳門元
營業收入	5	—	—
其他收益	5	5,716,694	2,380,209
一般管理費用		(40,173,617)	(29,794,273)
匯兌收益淨額	6	115,140,000	613,890,000
投資性房地產的公允價值變動(損失)/收益	6	(638,281,308)	2,267,675,064
稅前(虧損)/收益	6	(557,598,231)	2,854,151,000
稅項抵免/(費用)	7	73,108,845	(299,647,849)
年度(虧損)/盈利		(484,489,386)	2,554,503,151
於往後期間可能重新分類至 損益之其他全面收益：			
外幣財務報表折算差額		(114,837,347)	(612,946,973)
年度全面(虧損)/收益		(599,326,733)	1,941,556,178

澳門都市更新股份有限公司

合併資產負債表

2023年12月31日

	附註	2023 澳門元	2022 澳門元
非流動資產			
不動產及設備	9	5,728,555	357,908,908
投資性房地產	11	5,078,879,840	3,609,559,680
非流動資產合計		5,084,608,395	3,967,468,588
流動資產			
存貨	12	14,516,102,633	10,096,036,146
預付款、按金和其他應收款	10	48,213,426	211,899,107
其他流動資產	10	81,864,580	132,867,770
現金及現金等價物	8	282,107,248	79,995,428
流動資產合計		14,928,287,887	10,520,798,451
流動負債			
計息銀行貸款	16	10,283,402,354	—
應付賬款	15	1,447,239,032	413,197,310
合同負債	14	110,134,102	—
其他應付賬款及應計費用	13	70,128,807	57,352,803
流動負債合計		11,910,904,295	470,550,113
非流動負債			
計息銀行貸款	16	6,376,765,187	11,648,849,458
其他應付賬款	13	104,047,326	75,252,416
遞延所得稅負債	23	226,539,004	299,647,849
非流動負債合計		6,707,351,517	12,023,749,723

續/...

澳門都市更新股份有限公司

合併資產負債表（續）

2023年12月31日

	附註	2023 澳門元	2022 澳門元
流動資產淨值		<u>3,017,383,592</u>	<u>10,050,248,338</u>
淨資產合計		<u>1,394,640,470</u>	<u>1,993,967,203</u>
股東權益			
資本	20	100,000,000	100,000,000
兌換儲備		(50,494,359)	64,342,988
盈餘公積		<u>1,345,134,829</u>	<u>1,829,624,215</u>
股東權益合計		<u>1,394,640,470</u>	<u>1,993,967,203</u>

澳門都市更新股份有限公司

合併權益變動表

截至2023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 澳門元	股東權益合計 澳門元
於2022年1月1日	20	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 及2023年1月1日		100,000,000	64,342,988	1,829,624,215	1,993,967,203
年度虧損		-	-	(484,489,386)	(484,489,386)
其他全面虧損		-	(114,837,347)	-	(114,837,347)
於2023年12月31日		100,000,000	(50,494,359)	1,345,134,829	1,394,640,470

澳門都市更新股份有限公司

合併現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023 澳門元	2022 澳門元
來自經營活動之現金流量			
稅前(虧損)/收益		(557,598,231)	2,854,151,000
就下列各項作出調整：			
投資性房地產的公允價值變動損失/(收益)		638,281,308	(2,267,675,064)
折舊	9	2,939,623	3,219,853
未實現匯兌收益淨額		(115,140,000)	(613,890,000)
利息收入	5	(5,363,433)	(1,450,973)
		(36,880,733)	(25,645,184)
存貨的增加		(4,090,984,317)	(1,710,168,091)
預付款、按金和其他應收款的減少		170,884,419	54,144,833
其他流動資產的減少/(增加)		48,672,986	(94,389,728)
應付賬款的增加		1,035,264,298	346,128,433
合同負債的增加		110,134,102	—
其他應付賬款及應計費用的增加/(減少)		42,616,839	(34,578,042)
經營業務現金流出		(2,720,292,406)	(1,464,507,779)
已收利息		2,545,933	2,037,960
經營活動的現金淨流出額		(2,717,746,473)	(1,462,469,819)
投資活動之現金流量			
不動產及設備增加	9	(143,620,425)	(52,922,995)
投資性房地產的在建工程成本增加		(2,114,656,442)	(685,672,531)
定期銀行存款的減少/(增加)		53,483,481	(53,483,481)
投資活動的現金淨流出額		(2,204,793,386)	(792,079,007)

續/...

澳門都市更新股份有限公司

合併現金流量表（續）

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023 澳門元	2022 澳門元
融資活動之現金流量			
新增計息銀行貸款		5,178,224,993	2,204,310,037
融資活動的現金淨流入額		5,178,224,993	2,204,310,037
現金及現金等價物淨增加/(減少)額		255,685,134	(50,238,789)
匯率變動對以外幣持有的現金餘額的影響		(89,833)	(299,629)
年初現金及現金等價物餘額		26,511,947	77,050,365
年末現金及現金等價物餘額		282,107,248	26,511,947
現金及現金等價物餘額分析			
現金及銀行存款	8	105,596,583	8,083,613
短期存款	8	176,510,665	18,428,334
現金及現金等價物		282,107,248	26,511,947
原到期日超過三個月之定期存款	8	—	53,483,481
		282,107,248	79,995,428

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2023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
			2023	2022	
珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司	橫琴	人民幣元 5,800,000,000	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)貸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。

根據金融工具的性质，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；
- 貸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。

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。

3. 主要會計政策概要（續）

不動產及設備（續）

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。

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貸款產生的差額按照貸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。

3. 主要會計政策概要（續）

存貨

存貨包括為出售而仍處在建造過程中的發展中物業及待售物業。

發展中物業及待售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。

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。

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。

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2023年12月31日

3. 主要會計政策概要（續）

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。

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。

合同負債

合同負債是指已收或應收客戶對價而應向客戶轉讓商品或服務的義務，如企業在轉讓承諾的商品或服務之前已收取的款項。

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及待售物業。投資性房地產指為賺取租金或資本增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出現重大調整。

投資性房地產之公允價值計量及估值程序

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

2023年12月31日

5. 收入

本集團於年內未錄得任何營業收入。

	2023 澳門元	2022 澳門元
其他收入		
利息收入	5,363,433	1,450,973
其他	<u>353,261</u>	<u>929,236</u>
	<u>5,716,694</u>	<u>2,380,209</u>

6. 稅前(虧損)/收益

本集團之稅前(虧損)/收益乃扣除/(計入)下列各項後達致：

	附註	2023 澳門元	2022 澳門元
人事費用：			
薪酬工資		14,269,967	13,382,273
公積金		365,191	464,295
社會保障基金及其他員工成本		517,978	540,681
董事袍金		<u>3,600,000</u>	<u>3,600,000</u>
		<u>18,753,136</u>	<u>17,987,249</u>
銀行貸款利息支出		455,936,220	329,968,425
減：撥作資本性支出之金額*		<u>(455,936,220)</u>	<u>(329,968,425)</u>
		<u>-</u>	<u>-</u>
不動產及設備折舊	9	2,939,623	3,219,853
經營租賃費用的最低租賃款項		2,726,693	1,696,871
匯兌收益淨額		<u>(115,140,000)</u>	<u>(613,890,000)</u>
投資性房地產的公允價值變動損失/(收益)		<u>638,281,308</u>	<u>(2,267,675,064)</u>

* 用作發展中物業之利息支出乃根據實際年利率以範圍為2.655%至3.450%（2022年：2.030%至3.450%），並按照於利息資本化適用期間之本集團銀行貸款之本金予以利息資本化。

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2023年12月31日

7. 稅項抵免/(費用)

澳門所得補充稅乃按照本年度應課稅溢利依稅率12%（2022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25%（2022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	2023 澳門元	2022 澳門元
當期所得稅費用		-	-
遞延所得稅(抵免)/費用	23	(73,108,845)	299,647,849
		(73,108,845)	299,647,849
<u>2023年</u>			
	澳門 澳門元	中國內地 澳門元	合計 澳門元
稅前虧損	(543,331,254)	(14,266,977)	(557,598,231)
按個別國家或地區適用 稅率計算之稅項虧損	(65,199,750)	(3,566,744)	(68,766,494)
未確認之稅項虧損及暫 時差異之影響	(7,909,095)	3,566,744	(4,342,351)
年內稅務抵免總額	(73,108,845)	-	(73,108,845)
<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)
未確認之稅項收益及暫 時差異之影響	299,647,849	-	299,647,849
年內稅務開支總額	299,647,849	-	299,647,849

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2023年12月31日

7. 稅項抵免/(費用)(續)

本集團本年度本公司及其附屬公司之稅前虧損557,598,231澳門元(2022年：稅前收益2,854,151,000澳門元)，虧損來自投資性房地產之公允價值變動損失，該為未變現損失，因此其屬於暫時差異。

8. 現金及現金等價物

	2023 澳門元	2022 澳門元
現金及現金等價物		
現金及銀行存款	105,596,583	8,083,613
原到期日不超過三個月之短期存款	<u>176,510,665</u>	<u>18,428,334</u>
現金及現金等價物	282,107,248	26,511,947
原到期日超過三個月之定期存款	<u>—</u>	<u>53,483,481</u>
	<u>282,107,248</u>	<u>79,995,428</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2023年12月31日，本集團銀行存款沒有保函保證金(2022年：無)，本集團所有權受到限制的現金及現金等價物為2,000,106澳門元(2022年：2,031,210澳門元)，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

2023年12月31日

9. 不動產及設備

2023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	7,985,324	1,700,220	4,719,576	351,335,577	365,740,697
購置	–	31,745	2,075,695	141,512,985	143,620,425
成本轉至存貨 (附註12)	–	–	–	(461,319,773)	(461,319,773)
匯率變動影響	(23,489)	(263)	(30,538)	(31,528,789)	(31,583,079)
年末餘額	<u>7,961,835</u>	<u>1,731,702</u>	<u>6,764,733</u>	<u>–</u>	<u>16,458,270</u>
<u>累計折舊</u>					
年初餘額	3,939,069	911,814	2,980,906	–	7,831,789
本期間折舊	1,443,125	374,525	1,121,973	–	2,939,623
匯率變動影響	(19,092)	(67)	(22,538)	–	(41,697)
年末餘額	<u>5,363,102</u>	<u>1,286,272</u>	<u>4,080,341</u>	<u>–</u>	<u>10,729,715</u>
<u>賬面價值</u>					
年末餘額	<u>2,598,733</u>	<u>445,430</u>	<u>2,684,392</u>	<u>–</u>	<u>5,728,555</u>
年初餘額	<u>4,046,255</u>	<u>788,406</u>	<u>1,738,670</u>	<u>351,335,577</u>	<u>357,908,908</u>

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2023年12月31日

9. 不動產及設備(續)

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
原價					
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12)	-	-	-	(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>
累計折舊					
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>
賬面價值					
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>

10. 預付款、按金和其他應收款

	2023 澳門元	2022 澳門元
工程預付款	1,278,798	209,890,000
按金、保證金及預付款	43,399,913	1,291,892
應收利息	3,534,715	717,215
其他流動資產	<u>81,864,580</u>	<u>132,867,770</u>
	<u>130,078,006</u>	<u>344,766,877</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

2023年12月31日

11. 投資性房地產

	附註	正在建造或開發 過程中的房地產、房 地產及房屋及建築物 澳門元
於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	12	(130,322,481)
公允價值調整		2,267,675,064
匯率變動影響		(31,384,533)
於2022年12月31日及 2023年1月1日的賬面值		3,609,559,680
成本增加		2,114,656,442
公允價值調整		(638,281,308)
匯率變動影響		(7,054,974)
於2023年12月31日的賬面值		<u>5,078,879,840</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 2023 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 5,078,879,840 澳門元。

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2023年12月31日

11. 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：

2023年12月31日

	<u>公允價值計量使用的輸入值</u>			<u>合計</u> 澳門元
	活躍市場	重要可觀察	重要不可觀察	
	報價	輸入值	輸入值	
	(第一層次)	(第二層次)	(第三層次)	
	澳門元	澳門元	澳門元	
投資性房地產	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,078,879,840</u>	<u>5,078,879,840</u>

2022年12月31日

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

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。

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2023年12月31日

11. 投資性房地產（續）

公允價值層次（續）

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：

2023年12月31日

投資性房地產	估值技術 剩餘法	不可觀察輸入值 估計市場價	範圍區間
			位於澳門的投資性房地產：
			車位：澳門元230,000–1,650,000/個
			商舖：澳門元8,047/平方呎
			住宅：澳門元1,900/平方呎
			位於橫琴的投資性房地產：
			商舖：人民幣38,000元/平方米
			人才公寓：人民幣7,738元/平方米

2022年12月31日

投資性房地產	估值技術 剩餘法	不可觀察輸入值 估計市場價	範圍區間
			位於澳門的投資性房地產：
			車位：澳門元250,000–1,800,000/個
			商舖：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：
			商舖：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）。

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2023年12月31日

12. 存貨

存貨包括發展中物業及待售物業。

	附註	澳門元
於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、11	660,939,879
匯率變動影響		(379,850,472)
於2022年12月31日及 2023年1月1日		10,096,036,146
成本增加		4,090,984,317
成本由不動產及設備轉入	9	461,319,773
匯率變動影響		(132,237,603)
於2023年12月31日		<u>14,516,102,633</u>

13. 其他應付賬款及應計費用

	2023 澳門元	2022 澳門元
應付利息	63,746,827	52,951,116
應計費用	1,607,763	199,760
可退還的保證金	3,131,682	10,631,759
其他應付賬款	<u>105,689,861</u>	<u>68,822,584</u>
	174,176,133	132,605,219
長期其他應付賬款	(<u>104,047,326</u>)	(<u>75,252,416</u>)
	<u>70,128,807</u>	<u>57,352,803</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(2022年：3個月)。

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2023年12月31日

14. 合同負債

	2023 澳門元	2022 澳門元
銷售物業所收取之銷售所得款項	110,134,102	-

本集團在與客戶簽訂商品房認購協議書時向其收取人民幣10萬元訂金，作為將來訂立商品房買賣合同的訂金。

15. 應付賬款

貿易應付款項為免息，一般還款期為60日(2022年：60日)。

16. 計息銀行貸款

	2023 澳門元	2022 澳門元
應償還賬面值：(附註)		
於一年內或於要求時	10,283,402,354	-
2年內	-	8,641,382,428
3年至5年(包括首尾兩年)	6,376,765,187	3,007,467,030
	16,660,167,541	11,648,849,458
列示於流動負債項下的款項	(10,283,402,354)	-
	6,376,765,187	11,648,849,458
列示於非流動負債項下的款項		

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2023年12月31日，計息銀行貸款包括210,627,107澳門元(2022年：62,086,866澳門元)以最優惠利率減3%的年利率計息和6,166,138,080澳門元(2022年：2,945,380,165澳門元)以最優惠利率減3.22%的年利率計息。餘下計息銀行貸款包括人民幣6,441,574,682元(相當於7,289,285,911澳門元)(2022年：人民幣6,221,105,285元(相當於7,165,469,068澳門元))按3.45%固定年利率計息和人民幣2,645,914,143元(相等於2,994,116,443澳門元)(2022年：人民幣1,281,397,256元(相等於1,475,913,360澳門元))按3.45%固定年利率計息。

於2023年12月31日，貸款的實際年利率(亦相等於合約年利率)的範圍為2.655%至3.450%(2022年：2.030%至3.450%)。除了計息銀行貸款6,166,138,080澳門元(2022年：2,945,380,165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貸款人民幣2,645,914,143元(相等於2,994,116,443澳門元)(2022年：人民幣1,281,397,256元(相等於1,475,913,360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、天羽道西側、港澳大道路北側之土地作為抵押並已於2023年3月22日完成土地解押，其他計息銀行貸款均為無抵押銀行貸款。

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2023年12月31日

17. 所有權受到限制的資產

	2023 澳門元	2022 澳門元
貨幣資金(注1)	2,000,106	2,031,210
存貨(注2)	—	5,845,293,117
	<u>2,000,106</u>	<u>5,847,324,327</u>

注1: 於2023年12月31日, 本公司以人民幣1,767,502元(相當於2,000,106澳門元)(2022年: 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, 其中一幅地正在複墾中; 另一幅地正在申請延期。

注2: 本公司已於2023年3月22日解除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的抵押。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, 取得銀行貸款人民幣1,281,397,256元(相當於1,475,913,360澳門元)。

18. 金融工具分類

資產負債表日的各類金融工具的帳面價值如下:

2023年12月31日

金融資產

	以攤餘成本計量的金融資產 澳門元
按金和其他應收款	45,203,503
現金及現金等價物	<u>282,107,248</u>
	<u>327,310,751</u>

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2023年12月31日

18. 金融工具分類(續)

2023年12月31日(續)

金融負債

以攤餘成本計量
的金融負債
澳門元

計息銀行貸款	16,660,167,541
應付賬款	1,447,239,032
其他應付賬款及應計費用	174,176,133
	<u>18,281,582,706</u>

2022年12月31日

金融資產

以攤餘成本計量
的金融資產
澳門元

按金和其他應收款	1,833,534
現金及現金等價物	79,995,428
	<u>81,828,962</u>

金融負債

以攤餘成本計量
的金融負債
澳門元

計息銀行貸款	11,648,849,458
應付賬款	413,197,310
其他應付賬款及應計費用	132,605,219
	<u>12,194,651,987</u>

19. 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、其他應付賬款及應計費用及計息銀行貸款。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	
	2023 澳門元	2022 澳門元	2023 澳門元	2022 澳門元
港元兌澳門元	124,478,728	18,952,120	—	—
人民幣兌澳門元	<u>102,119,454</u>	<u>5,258,145</u>	<u>10,345,175,971</u>	<u>8,688,764,092</u>

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淨損益增加。倘人民幣兌澳門元升值5%，對年內淨損益所產生的等額而相反的影響載列如下：

	2023 澳門元	2022 澳門元
人民幣兌澳門元	<u>512,152,826</u>	<u>434,175,297</u>

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。

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2023年12月31日

19. 財務風險管理目標及政策(續)

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貸款（銀行存款結餘詳情見附註8，計息銀行貸款詳情見附註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貸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貸款的分析時假設於報告期末尚未結算的計息銀行貸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貸款的利率上升／下跌50個基點，所有其他變數保持不變，則本集團於截至2023年12月31日止年度的年度盈利將減少／增加約82,209,036澳門元（2022年：58,109,026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

2023年12月31日

19. 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。

2023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	1,447,239,032	-	-	1,447,239,032
其他應付賬款 及應計費用	70,128,807	-	104,047,326	174,176,133
計息銀行貸款	-	10,283,402,354	6,376,765,187	16,660,167,541
年末餘額	<u>1,517,367,839</u>	<u>10,283,402,354</u>	<u>6,480,812,513</u>	<u>18,281,582,706</u>

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
計息銀行貸款	-	-	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>

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

2023年12月31日

20. 資本

	2023 澳門元	2022 澳門元
已發行及繳足股份：		
10,000（2022：10,000）股		
每股10,000澳門元	<u>100,000,000</u>	<u>100,000,000</u>

21. 關聯方交易

本集團主要管理人員薪酬：

	2023 澳門元	2022 澳門元
袍金	<u>3,600,000</u>	<u>3,600,000</u>

22. 承諾事項

(a) 本集團於2023年12月31日的資本承諾如下：

	2023 澳門元	2022 澳門元
已簽約但未撥備		
- 開發成本	3,030,146,642	8,753,347,010
- 不動產及設備	<u>-</u>	<u>307,000</u>
	<u>3,030,146,642</u>	<u>8,753,654,010</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃九個(2022年：七個)物業，其租賃期為一至兩年(2022年：一至兩年)。於2023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：

	2023 澳門元	2022 澳門元
第1年內	4,056,249	1,886,737
第2年至第5年內	<u>1,594,300</u>	<u>183,160</u>
	<u>5,650,549</u>	<u>2,069,897</u>

澳門都市更新股份有限公司

合併財務報表附註

2023年12月31日

23. 遞延所得稅負債

	投資性房地產 公允價值調整 澳門元
於2022年1月1日	—
於損益內計入	<u>299,647,849</u>
於2022年12月31日及 2023年1月1日	299,647,849
於損益內計入	<u>(73,108,845)</u>
於2023年12月31日	<u><u>226,539,004</u></u>

24. 比較數字

若干比較數字經已重新分類以符合本年度之呈列方式。

25. 核准財務報告

本合併財務報表已於2024年3月15日經董事會批核及授權刊發。

6. 總結

2023 年，都更公司堅持服務市民之初心，一如既往把澳門居民福祉放在工作的首位，務實推進各項都更項目，與各界攜手共建宜居城市，逐步實現改善生活質素的共同願景。

都更公司牢記促進舊區改造，更新與活化土地的使命，穩步推進「祐漢七棟樓群」項目，與相關持份者洽商、協助部份業主籌組管理機關，團結業主積極參與重建。另外，作為都更公司負責的樓宇重建期間租住用途的黑沙灣新填海區「P」地段暫住房項目工程上取得新進展，為來年都市更新計劃紮穩根基。

過去一年，粵澳兩地合作的首個綜合民生項目——橫琴「澳門新街坊」正式開售，承蒙澳門居民的關注和厚愛，在市場上注入更多活力和人氣。都更公司衷心寄望澳門新街坊能最大化發揮到築巢引鳳的作用，讓澳門居民融入大灣區，各展所長。

展望來年，會是充滿挑戰和機遇的一年，都更公司團隊將全力以赴，在各項目上爭取亮眼的新成果，合力推動社區新進程。團隊深知，只有持續努力和不斷創新，才能實現社區生活的全面改善。都市更新是一項長期而艱巨的任務，涉及多範疇、多界別，亟需社會不同持份者達成一致共識。都更公司團隊必定迎難而上，繼續透過廣泛溝通，凝聚共識，構建活力、幸福、和諧的社區，讓澳門居民能享受安全、舒適、便利的美好生活。



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

📍 澳門南灣大馬路599號羅德禮商業大廈18樓

☎ +853 2888 2263

微信公眾號



微信視頻號



INSTAGRAM



YOUTUBE

