



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

澳門都市更新股份有限公司

2024年度 工作報告



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 | 15 |
| 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 「祐漢七棟樓群」更新計劃 | 20 |
| 2.3 黑沙環新填海區「P」地段項目 | 23 |
| 3. 拓展澳門居民宜居社區 | 23 |
| 3.1 珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 | 25 |
| 3.2 橫琴「澳門新街坊」項目 | 27 |
| 4. 企業傳訊 | 32 |
| 4.1 集思廣益 | 32 |
| 4.2 資訊推廣 | 32 |
| 4.3 社區活動 | 33 |
| 5. 財務報告 | 34 |
| 6. 總結 | 81 |

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，改善澳門居民生活質素，締造更綠色、舒適、宜居、幸福的社區生活空間。

綜觀 2024 年度，都更公司積極推動「祐漢七棟樓群」，團隊人員持續落區與「祐漢七棟樓群」業權人洽商，推動業主凝聚共識，已完成支援全數 7 個地塊合共 46 棟樓宇的業權人召開分層建築物所有人大會，籌組管理機關（俗稱管理委員會），並落區介紹片區設計概念方案，與業主攜手逐步實現重建。與此同時，都更公司亦會為有意進行舊區改造的各樓宇業權人，進行全方位的專業諮詢服務，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。

黑沙環新填海區「P」地段暫住房及置換房項目已竣工，隨即開展驗收工作，項目內建設了公共道路、巴士總站及相關設施，以改善黑沙環新填海區出行環境，同時為未來澳門都市更新奠下堅實基礎。

此外，橫琴「澳門新街坊」已開售，單位及車位成交量已達 1,700 個，入伙居民穩步攀升，民生配套全面投入運作，商舖大部份已開業，形成完整的「15 分鐘生活圈」，澳門新街坊持續為居民提供優質服務，區內的人氣、商氣、煙火氣在 2024 年更上一層樓，迸發蓬勃生機。

1.1 年度工作回顧

1月



澳門新街坊成為深合區首個
「現房交房即發證」民生項目



都更團隊支援祐漢新邨萬壽樓召
開分層建築物所有人大會



2月

澳門新街坊首次舉行社區活
動——「新街坊·慶元宵」，吸
引大批居民到場參與



3月

黑沙環新填海區「P」地段暫住房及置換房項目持續進行精裝修工程



都更團隊辦講解會向有意重建業主明晰都更流程



4月

澳門新街坊停車場4月7日起開放公眾參觀

5月

中央港澳工作辦公室主任、國務院港澳事務辦公室主任夏寶龍考察澳門新街坊項目



圖片來源：新聞局

橫琴粵澳深度合作區執行委員會批准同意擬變更住宅單位銷售對象



澳門新街坊中學工程全面啟動





澳門新街坊設立業主尊享服務中心



橫琴「澳門新街坊」停車位公開發售

6月

都更公司代表受邀出席北區社區服務諮詢委員會匯報各項目進展



澳門新街坊首間商舖於6月正式開業





7月

暫住房及置換房進行外牆棚架
拆除工作



橫琴粵澳深度合作區民生事務
局公佈「澳門新街坊」一系列
補貼措施



8月

澳門新街坊商舖陸續開業



9月

暫住房及置換房進行景觀綠化工程



10月

澳門新街坊澳門政務 24 小時自助服務中心、家庭社區服務中心及民生驛站正式啟用



橫琴澳門新街坊家庭社區服務中心揭牌儀式
2024.10.23



橫琴“澳門新街坊”民生驛站揭牌儀式
暨“愛在橫琴”系列活動

民生驛站

11月



橫琴粵澳深度合作區執行委員會會議審議通過《優化調整澳門新街坊花園銷售限制條件的若干措施》



澳門新街坊衛生站、長者服務中心及濠江中學附屬橫琴學校舉行揭牌儀式



推出全新專屬「澳門新街坊」
微信公眾號



12月

暫住房及置換房工程項目竣工



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

都更公司持續綜合各部門的專業能力和工作經驗，建立良好的跨部門合作機制，促進相互交流和溝通，定期回顧和檢視不足，確保責任分工並協調工作流程，有效提高工作效率和實踐目標開展各項目。

2024 年度，都更公司持續做好人力資源支援工作，取得工作人員鼎力配合，透過不同意見及回饋，全力推動「澳門新街坊」項目的銷售工作，期間從前線服務崗位、至後勤制作及日常營運工作，打造高效服務團隊，為公眾提供多元化服務，獲得大眾正面的評價，未來我們將繼續努力不懈，推動和優化項目進程。

2. 逐步落實都更進程

為穩步落實都更進程，2024 年都更公司專注開展各項工作，包括「P」地段暫住房和置換房項目、「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 34 次工作會議，包括 4 次股東會會議、16 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。

| 2024 年度都更公司工作會議統計 | |
|-------------------|-----------|
| 項目 | 次數 |
| 股東會會議 | 4 |
| 董事會會議 | 16 |
| 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 | 34 |

工作會議執行情況：

◆ 股東會會議

2024 年先後審議以下主要事項：

1. 審議都更公司 2023 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. 審議修改《澳門都市更新股份有限公司章程》；
3. 審議都更公司 2024 及 2025 年度之獨立核數及稅務服務判給；
4. 續任都更公司監事會成員，並訂定有關任期。

◆ 董事會會議

2024 年先後審議以下主要事項：

1. 審議都更公司 2023 年度報告書；
2. 審議珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2023 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. 審議珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2025 年度財政預算；
4. 審議「澳門新街坊」項目融資方案之額度貸款；
5. 通過都更公司 2025 年度營運計劃；
6. 通過都更公司 2025 年度財政預算；
7. 審議都更公司的行政管理事宜，包括：《澳門都市更新股份有限公司人員通則》及《澳門都市更新股份有限公司組織架構規章》之修訂等事項；
8. 審議黑沙環新填海區「P」地段項目之相關事宜，包括：置換房項目物業管理服務判給、置換房項目增設後加充電樁電源、暫住房項目增設中水系統等事項。

2. 逐步落實都更進程

◆ 監事會會議

2024 年先後審議以下主要事項：

1. 閱悉都更公司股東會、董事會及內部審計委員會的會議記錄；
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 2023 年度財務報表及帳目、董事會年度報告書；
4. 通過都更公司 2023 營業年度監事會意見書；
5. 討論聘請獨立的審計實體進行專項審計的建議；
6. 聽取都更公司財務狀況、內部審計及人事管理工作進展情況。

◆ 法律事務委員會會議

法律事務委員會主要就都更公司所營事業相關的政策諮詢提供法律意見及建議。2024 年度會議集中就澳門黑沙環新填海區「P」地段暫住房及置換房項目相關法律進行深入分析及討論，以及討論公司重大營運事項制度事宜。

◆ 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。

2024 年度合共召開 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，就項目的設計、精裝修、配套等進行優化討論；舊區重建方面，進一步開展就「祐漢七棟樓群」重建設計方案的優化調整討論。

◆ 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。

2024 年先後召開了 2 次會議，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，並討論澳門黑沙環新填海區「P」地段暫住房及置換房項目和橫琴「澳門新街坊」銷售和租賃收入預算及項目預算，以及討論橫琴「澳門新街坊」項目貸款的續期，就都更公司及其附屬項目公司 2025 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

內部審計委員會與內部審計部秉持專業和客觀原則，以建立良好的內部控制環境為目標，致力深化公司內部監控體系。冀望充分發揮內部審計監督作用，協助公司上下所有員工加強內部控制和風險管理的意識，共同管理風險，降低營運風險並使其可控。同時，持續優化內部監控機制，使制度能有效且有序地執行，協助各部門對風險進行評估，及時應對風險事件減緩其影響程度。

2024 年，內部審計委員會共召開 2 次會議，委員會就優化內部監控機制、內部監控政策及程序的執行成效、風險管理措施的檢視工作、合規要求與相關應對措施進行討論。內審工作主要以公司營運的合規性和資料的保護工作為年度審計重點，協助各主營單位準確識別現實或潛在的風險並重點應對；透過評估應對措施的合時性和合適性實現風險減緩或轉移，確保有關政策、程序和商業條文的制定與執行符合法律法規，同時適當保障公共資本。

2. 逐步落實都更進程

◆ 員工薪酬委員會會議

員工薪酬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。

2024 年度，委員會提倡重新審視內部人員架構、晉升制度以及薪酬構建情況，優化良好的人力資源管理制度，維護公平的競爭機會，完善員工職業發展生涯，推動員工致力求進，持續穩定人才發展。

2.2 「祐漢七棟樓群」更新計劃

◆ 完成所有七棟樓群業主管理機關的成立

都更公司正有序推進「祐漢七棟樓群」舊區更新項目，經過持續與 2,000 多戶業主溝通，現階段已先後協助組織了 63 場分層建築物所有人大會，完成支援全數 7 個地塊合共 46 棟樓宇的業權人籌組管理機關（俗稱管理委員會）。都更公司正積極聯絡部份身處海外的業權人及嘗試透過不同方法找尋尚未取得聯絡方式的業權人，以進一步推動重建計劃的落實。



都更公司支援「祐漢七棟樓群」召開分層建築物所有人大會

◆ 「祐漢七棟樓群」概念設計方案

為提升「祐漢七棟樓群」居民的生活質素及樓宇價值，方案採用「存量優化」和「垂直都市」的概念作設計方向，即在不增加住宅戶數的前提下進行設計，把各低層樓宇整合為高層樓宇，每棟樓高三十層，原單位數量不變，並設有地庫停車場、裙樓及居住塔樓。部分沿街的裙樓設計退縮綠化平台，透過垂直綠化，在天橋連廊、綠化步行街等位置，延伸綠色元素至片區生活圈。



方案中，部分沿街的裙樓設計退縮綠化平台，透過垂直綠化，在天橋連廊、綠化步行街等位置，延伸綠色元素至片區生活圈（效果圖）

新的規劃建議設置天橋連廊，串聯片區裙樓商場，營造良好的商業氛圍，匯集人流；公共行人設施方面，新方案中規劃的兩條寬 16 米、縱橫交錯的步行街，將連接總體規劃的步行系統，且東西南北連通出入境口岸，形成縱橫交接的步行網絡節點，進一步強化片區地理位置上的優越性。



「祐漢七棟樓群」片區設計概念方案採用「存量優化」為方向（效果圖）

2. 逐步落實都更進程

◆ 持續落區解說及工作坊

業權問題是影響「祐漢七棟樓群」重建進程的一項關鍵因素，都更團隊持續與業權人溝通，協助業權人處理業權問題，並釐清物業的業權狀態，提供業權分配及遺產繼承相關資訊。都更團隊亦組織面向祐漢業權人的工作坊，透過近距離的互動和交流，加強與業權人的聯繫，同時加深業權人對《澳門都市更新法律制度》和重建程序的瞭解。

此外，都更團隊亦透過持續落區，與祐漢居民及商戶洽談搬遷及重建事宜，保持良好溝通，並了解他們的需求，以收集有價值的資訊作為推動都市更新的基礎。



都更團隊積極與商戶洽談重建

◆ 支援業主處理緊急情況

祐漢七棟樓群落成時間較早，部份樓宇殘舊破爛、衛生條件惡劣。因此，在成立管理機關後，都更公司會協助業權人設立共同儲備基金，以備及時就樓宇共同部分進行維修。都更團隊亦定期對祐漢各棟樓宇進行現場勘查，密切監察樓宇狀況，如樓梯結構、裂縫問題等等，都更公司隨即派遣人員進行處理，並協助業權人處理樓宇共同部分的維修及糾紛。



都更團隊定期對祐漢各棟樓宇進行現場勘查

3. 拓展澳門居民宜居社區

2.3 黑沙環新填海區「P」地段項目

黑沙環新填海區「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 幢置換房，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 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 地段實景圖

「P」地段樓宇建造採用裙樓樣式，設置綠化平台、商業空間、巴士總站、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

「P」地段暫住房及置換房項目於上半年積極展開精裝修工序，並於第 3 季完成消防系統及燃氣檢驗工作，各地段的竣工檢驗於 12 月起有序進行。「P」地段項目同時新增 2 條 24 米闊的公共道路，已獲命名為東方明珠大馬路和松柏街，連接友誼橋大馬路、東北大馬路及勞動節大馬路，改善該區的交通狀況。

3. 拓展澳門居民宜居社區

◆ 交付標準之用料展示間

「P」地段置換房項目之平台層設有不少於露天面積百分之五十為景觀綠化空間。為讓合資格購買置換房的申請人了解項目情況，於2024年2月開放參觀置換房交付標準之用料展示間，介紹單位裝修用料及交付標準。



「P」地段置換房交付標準之用料展示間

◆ 置換房單位配對

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。截至2024年底，已選單位1,880個，缺席選房47個，中止個案5個。

◆ 「P」地段暫住房望廈展廳接待情況

「P」地段暫住房展廳設於望廈社屋望德樓三樓，詳細介紹暫住房整體規劃及提供現場講解和樣板房參觀，截至2024年12月31日，合共有1,168名參觀人次，接待多個地區及本地政府部門、社團參觀，都更公司同時以小組形式於暫住房展廳組織了多場「祐漢七棟樓群」業主專場講解及過渡性暫住措施參觀介紹，增強市民對都市更新計劃信心。

3.1 珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司

在 2024 年，公司股東共作出 4 次書面股東決定，召開 15 次董事會會議及 6 次監事會會議。

| 2024 年度項目公司工作情況統計 | |
|-------------------|----|
| 項目 | 次數 |
| 股東決定 | 4 |
| 董事會會議 | 15 |
| 監事會會議 | 6 |
| 總次數 | 25 |

◆ 股東決定

本公司股東 2024 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 2023 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 2023 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「澳門新街坊」項目融資方案之額度貸款；
4. 變更公司住所地址。

3. 拓展澳門居民宜居社區

◆ 董事會會議

董事會 2024 年審議下列主要事項：

1. 審議「澳門新街坊」項目中學用地事宜；
2. 審議「澳門新街坊」2024 年宣傳計劃；
3. 橫琴「澳門新街坊」學校項目（小學及幼兒園）工程及設備資助之立項事宜；
4. 審議向「澳門新街坊」業主發放消費券事宜；
5. 審議「澳門新街坊」項目之相關事宜，包括：商鋪租賃方案、停車位銷售策略、人才房租賃事宜、商鋪電力增容收費、充電樁事宜；
6. 變更珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司註冊住所地址；
7. 審議新增「澳門新街坊」地產仲介人公司；
8. 審議新增授權簽署《認購協議》及《商品房買賣合同》事宜；
9. 審議「澳門新街坊」項目總承包工程工程監理服務（標段一、二）——補充延長服務期；
10. 審議公司招聘工程維保人員事宜；
11. 審議 2023 年度董事會報告書、2023 年度安永華明會計師事務所已審財務報表；
12. 審議珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司 2025 年度財政預算。

◆ 監事會會議

監事會 2024 年審議下列主要事項：

1. 閱悉 2024 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 2023 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 2023 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

澳門新街坊為首個專為澳門居民而設的大型民生項目，建有學校、衛生站、家庭社區服務中心及長者服務中心，延伸澳門標準的公共服務，銜接澳門社會福利設施，營造趨同澳門的宜居生活環境。項目為澳門居民提供約 4,000 套住宅單位，其中八成為兩房單位，建築面積約 88 平方米；其餘為三房單位，建築面積約 118 平方米，建築面積每平方米以均價人民幣 30,000 元出售。



澳門新街坊景色怡人

◆ 澳門新街坊住宅單位持續熱賣、住戶陸續入伙

2024 年，澳門新街坊持續進行銷售工作，致力為澳門居民打造優質宜居環境，同時積極提供全方位的售前與售後服務，讓澳門居民獲得專業諮詢、貼心支援與完善配套，提升居住體驗與生活品質。截至 2024 年 12 月 31 日期間，住宅總成交量為 1,388 個單位，入住的居民超過 2,500 人。

2024 年 1 月 2 日澳門新街坊啟動一站式網簽及業主交房活動儀式，成為深合區首個「現房交房即發證」的民生項目，隨後陸續安排入伙工作。

隨著國內放寬房地產市場交易限制措施，2024 年深合區執行委員會對「澳門新街坊」認購資格共進行兩次調整，包括取消年齡門檻、取消五年轉讓時限及調整購房套數計算方式，即每位合資格澳門居民不再受夫妻雙方為單位合併計算所限。

3. 拓展澳門居民宜居社區

為確保提供更優質的銷售服務，「澳門新街坊」橫琴銷售中心於 2024 年 10 月 7 日搬遷至更靠近社區大門及穿梭巴士上下車的位置，便利客戶查詢，新的銷售中心擁有更大的空間和更完善的設備，提供項目展示、帶客戶參觀示範單位、諮詢、交易（認購、網簽）和售後於一體的綜合性服務，令客戶有更好的購房體驗。



橫琴澳門新街坊銷售中心

◆ 澳門新街坊停車位正式開售

橫琴「澳門新街坊」項目地面層和地庫合共設置約 3,300 個產權停車位，人防停車位有 673 個。本項目的產權停車位，於 2024 年 5 月 24 日於橫琴及澳門銷售中心同步公開發售，出售產權停車位類型為「標準停車位」及「二聯標準子母停車位」，「標準停車位」售價為人民幣 28.8 萬元，「二聯標準子母停車位」為人民幣 48.8 萬元；開售當天反應熱烈，在橫琴銷售中心外有過百買家在排隊輪候。

根據物業部統計，開售起截至 2024 年 12 月 31 日，合共出售 462 停車位。

◆ 澳門新街坊商舖、會所服務居民

項目設有約 5,000 平方米商業配套，位處整個項目中心區域（即祥順路兩側），招商類型以多元化及滿足居民日常生活為目標，共同打造可以迎合各階層生活需求的宜居社區，同時鼓勵澳門中小企業融入大灣區，引進更多澳門品牌。



澳門新街坊超市

商戶自 2024 年 4 月開始陸續簽署租賃合同及進場裝修，截至 2024 年 12 月底，在已簽定租賃合同的商戶中，超過 80% 商戶來自澳門。已開業的商舖包括超市、中西式餐飲、銀行、便利店、理髮店、洗衣店及快遞店等。

澳門新街坊十分重視住戶的生活體驗，逾 1,000 平方米的大型會所位於第四棟，設有豐富多樣的設施，住戶可享受室外泳池、健身室、瑜伽室、兒童遊樂區等活動場地，滿足不同年齡層所需的休閒活動。

◆ 澳門新街坊特設業主尊享服務中心

為建立澳門新街坊業主良好溝通及互動，及時解決業主在深合區生活上遇到的難題，搭建各政府部門與業主的指引橋樑，新街坊業主尊享服務中心以務實、積極主動的態度為澳門新街坊業主打造全新升級體驗，自 2024 年 5 月 20 日投入運作，親臨、電話及企業微信號查詢和協助個案共 1,778 宗。主要涉及物業服務查詢（業主收樓流程查詢、裝修申請查詢、水電錶過戶手續、車位充電樁報裝查詢等）、政府政策類查詢和協助辦理（申請帶寵物或外籍家傭到深合區、澳門單牌車、居住證、安家物品、衛生站就醫等）、生活配套查詢和協助辦理（包括燃氣開通、家居網路開通、境外電視等）、特別個案跟進、派發公司消費券、協助橫琴粵澳深度合作區民



澳門新街坊業主尊享服務中心

生事務局處理橫琴《橫琴粵澳深度合作區關於鼓勵加快入住「澳門新街坊」的若干措施》補貼申請等。

◆ 澳門新街坊民生配套全部啟用

2024年11月11日，澳門新街坊衛生站正式啟動運營。衛生站參照澳門特別行政區的衛生中心運營模式，澳門居民可以在合作區享受到趨同澳門的免費醫療服務。



澳門新街坊小學

濠江中學附屬橫琴學校11月9日舉行落成啟用典禮，是深合區第一所澳人子弟學校，設置不僅具有澳門課程特色，學校學歷也與澳門同等、校內的澳門學生同樣享有趨同澳門免費教育的待遇。2024/2025學年開設幼兒園至小學二年級各一班。

家庭社區服務中心由澳門婦女聯合總會廣東辦事處於6月起試營運後，在10月23日舉行揭牌儀式並正式投運。中心設有保健室、烹飪室、親子互動室、輔導室等多個功能室。

長者服務中心由澳門街坊總會廣東辦事處運營，在7月投入服務，並於11月1日揭牌啟用。中心設有備餐室、輔導室、烹飪室、活動室、會議室及舞蹈室，致力為區內長者、護老者以及社區人士提供多元化、便利和優質的社區支援服務，能讓長者更快地融入和適應橫琴生活。

◆ 澳門新街坊中學正式動工

澳門新街坊於 5 月 27 日全面啟動中學建設工程，項目將設有戶外操揚、體育館、食堂、多功能教室、教職員停車場等區域，預計於 2026 年落成並交付予營運單位，未來基礎教育將配套齊全。



澳門新街坊中學

項目位於小橫琴山南側，澳門新街坊西側，建築採用古典端莊的歐式風格，在設計上有機結合地形特點，建設向北側山體打開的佈局，空間感更廣闊，打造「融景入園」、綠意盎然的優質校園，以提升整體學習環境。

中學佔地面積約 20,000 平方米，總建築面積約 28,000 平方米，樓高 5 層，初步規劃建設 36 班。

4. 企業傳訊

4.1 集思廣益

◆ 回應社會疑問

都更公司一直認真接受立法會監督，也透過書面方式回應各項目的進度及介紹最新詳情，同時接待社會各界實地考察等。這些重要渠道有助加強都更公司與立法會之間的溝通，讓議員多方面了解都更公司各項目規劃及落實情況，攜手維護公眾利益。

◆ 出席社區諮詢委員會說明項目進展

都更公司秉持開放態度歡迎社會各界提出意見。2024 年，都更團隊代表出席社區服務諮詢委員會回應委員提問，介紹「澳門新街坊項目」及「祐漢七棟樓群」最新進度，並持續跟進政府資訊中心、社諮委、各部門單位轉介之反映個案，2024 年各界主要關注澳門新街坊銷售及民生配套情況，都更公司聆聽大眾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。



澳門新街坊項目負責人陳潤錡接受南方財經採訪

4.2 資訊推廣

◆ 全方位傳遞訊息

2024 年是新中國成立 75 週年、澳門回歸祖國 25 週年、橫琴粵澳深度合作區設立 3 週年，也是合作區第一階段目標任務的收官大考之年，都更公司全力配合各項目的宣傳工作，包括接受海內外

各級媒體的系列主題採訪，組織媒體採訪新街坊業主第一身感受，適時向大眾說明項目最新進展，解答公眾疑慮，攜手說好琴澳故事。

配合樓宇放寬限購政策的調整，都更公司加強宣傳曝光平台，製作多款類型的宣傳單張、廣告宣傳片、小視頻和圖文包等，另外亦在大型廣告牌、巴士車身、報章、電視及手機應用程式作廣告投放，務求讓資訊傳播得更廣更深，盡量接觸潛在客戶。

未來，都更公司將繼續與社會各界合作，共同制訂更具前瞻性的跨部門推廣策略，尋求更多元化的宣傳方式，貼近社會潮流動向，繼續加大力度推廣項目正面形象及品牌價值。

◆ 開拓官方宣傳渠道

2024年11月，都更公司推出全新專屬「澳門新街坊」微信公眾號及影音號雙平台，便利市民查詢有關新街坊資訊，透過製作多項主題宣傳片、具有豐富資料的有趣帖文，讓大眾更清晰了解澳門新街坊的多元化配套。

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的受眾群體，發掘更多新穎具創意的內容拉近與大眾距離，加強互動。

4.3 社區活動

隨著業主陸續入伙，為突顯澳門新街坊對居民的重視，2024年都更公司在社區內共舉辦5次不同主題活動，如元宵節、婦女節、兒童節等，覆蓋不同年齡層的居民，獲得參與者一致的好評，透過參與這些活動可深化聯繫街坊鄰里間的情誼，亦可以吸引潛在客戶了解社區，進一步凝聚區內人氣，增加居民歸屬感。



澳門新街坊「我是賽車手」賽車嘉年華現場

5. 財務報告

都更公司及其附屬項目公司（下稱：本集團）2024 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 2024 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。

截至 2024 年 12 月 31 日，集團年度營業額為 36.94 億澳門元。其中，物業營銷收入為 36.90 億澳門元，物業租賃收入為 0.04 億澳門元。年度盈利為 17.92 億澳門元，其中建成投資物業及發展中投資物業經重估後取得公允價值收益為 15.99 億澳門元。撇除因公允價值調整所帶來的收益，盈利則為 1.93 億澳門元。

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 2024 年 1 月 1 日至 2024 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 2024 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 2024 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，監事會認為該等文件收入及支出均十分清晰並充分反映了公司的營運成果及財務狀況。

本監事會因此決定建議股東會通過董事會所呈交的：

- 1) 2024 年度董事會報告；及
- 2) 2024 年的財務報表。

2025 年 3 月 14 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

2024 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《2024 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，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。

2024 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 2023 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 2023 年度的監事會報告書；
- (3) 閱悉 2024 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 2024 年每季度的損益表、資產負債表及有關依據檔。

二、監事會對公司 2024 年度相關事項的監督意見

(一) 公司依法經營情況

報告期內，為著發展及銷售橫琴「澳門新街坊」專案，公司依法運作，正常經營，規範管理、經營決策程式合法。

(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 2024 年 12 月 31 日的財務狀況，以及 2024 年度的經營成果及現金流量，〈企業會計準則〉並按照的規定編製，出具客觀和公正的標準及無保留意見的審計報告。

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和經營成果。

珠海橫琴澳門新街坊發展有限公司

2024 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，2024 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 2024 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檔及作出恰當審查后，監事會認為該等檔均清晰反映公司的財務狀況及經營成果。

為此，本監事會建議股東通過董事會所呈交之 2024 年度董事會報告及 2024 年的財務報表。

四、監事會 2025 年度工作計劃

2025 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

2025 年 3 月 14 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 80 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 2024 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 2024 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

2025 年 3 月 12 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

2024年12月31日

| | 附註 | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 |
|--|----|------------------------|----------------------|
| 營業收入 | 5 | 3,693,929,674 | – |
| 營業成本 | | <u>(2,699,207,358)</u> | <u>–</u> |
| 毛利 | | 994,722,316 | – |
| 其他收益 | 6 | 15,819,621 | 5,716,694 |
| 一般管理費用 | | (187,775,427) | (40,173,617) |
| 匯兌收益淨額 | | 250,343,107 | 115,140,000 |
| 投資性房地產的公允價值變動收益/（損失） | | 1,599,244,376 | (638,281,308) |
| 財務費用 | | <u>(298,636,009)</u> | <u>–</u> |
| 稅前收益/（虧損） | 7 | 2,373,717,984 | (557,598,231) |
| 稅項 | 8 | <u>(353,872,981)</u> | <u>73,108,845</u> |
| 年度盈利/（虧損） | | 2,019,845,003 | (484,489,386) |
| 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 | | <u>(228,266,974)</u> | <u>(114,837,347)</u> |
| 年度全面收益/（虧損） | | <u>1,791,578,029</u> | <u>(599,326,733)</u> |

澳門都市更新股份有限公司

合併資產負債表

2024年12月31日

| | 附註 | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 |
|--------------|----|-----------------------|-----------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 不動產及設備 | 10 | 5,059,767 | 5,728,555 |
| 投資性房地產 | 13 | 8,225,857,040 | 5,078,879,840 |
| 遞延所得稅資產 | 26 | 18,200,705 | - |
| 非流動資產合計 | | <u>8,249,117,512</u> | <u>5,084,608,395</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 14 | 12,917,323,456 | 14,516,102,633 |
| 應收賬款 | 12 | 10,678,061 | - |
| 預付款、按金和其他應收款 | 11 | 33,147,538 | 48,213,426 |
| 其他流動資產 | 11 | - | 81,864,580 |
| 現金及現金等價物 | 9 | 571,632,162 | 282,107,248 |
| 流動資產合計 | | <u>13,532,781,217</u> | <u>14,928,287,887</u> |
| 流動負債 | | | |
| 計息銀行貸款 | 18 | - | 10,283,402,354 |
| 應付賬款 | 17 | 945,457,500 | 1,447,239,032 |
| 合同負債 | 16 | 517,101,539 | 110,134,102 |
| 其他應付賬款及應計費用 | 15 | 100,274,285 | 70,128,807 |
| 流動負債合計 | | <u>1,562,833,324</u> | <u>11,910,904,295</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 計息銀行貸款 | 18 | 16,530,645,053 | 6,376,765,187 |
| 其他應付賬款 | 15 | 99,857,517 | 104,047,326 |
| 遞延所得稅負債 | 26 | 402,344,336 | 226,539,004 |
| 非流動負債合計 | | <u>17,032,846,906</u> | <u>6,707,351,517</u> |

續/...

澳門都市更新股份有限公司

合併資產負債表（續）

2024年12月31日

| | 附註 | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 |
|-------------|----|-----------------------|----------------------|
| 流動資產淨值 | | <u>11,969,947,893</u> | <u>3,017,383,592</u> |
| 淨資產合計 | | <u>3,186,218,499</u> | <u>1,394,640,470</u> |
| 股東權益 | | | |
| 資本 | 22 | 100,000,000 | 100,000,000 |
| 兌換儲備 | | (278,761,333) | (50,494,359) |
| 法定公積 | 23 | 75,217,653 | - |
| 累積盈餘 | | <u>3,289,762,179</u> | <u>1,345,134,829</u> |
| 股東權益合計 | | <u>3,186,218,499</u> | <u>1,394,640,470</u> |

澳門都市更新股份有限公司

合併權益變動表

截至2024年12月31日止年度

| | 資本 澳門元 (附註22) | 兌換儲備 澳門元 | 法定公積 澳門元 (附註23) | 累積盈餘 澳門元 | 股東權益合計 澳門元 |
|------------------------|---------------------|---------------|-----------------------|---------------|---------------|
| 於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日及2024年1月1日 | 100,000,000 | (50,494,359) | - | 1,345,134,829 | 1,394,640,470 |
| 年度收益 | - | - | - | 2,019,845,003 | 2,019,845,003 |
| 其他全面虧損 | - | (228,266,974) | - | - | (228,266,974) |
| 轉移至法定公積 | - | - | 75,217,653 | (75,217,653) | - |
| 於2024年12月31日 | 100,000,000 | (278,761,333) | 75,217,653 | 3,289,762,179 | 3,186,218,499 |

澳門都市更新股份有限公司

合併現金流量表

截至2024年12月31日止年度

| | 附註 | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 |
|----------------------|----|------------------------|------------------------|
| 來自經營活動之現金流量 | | | |
| 稅前收益/（虧損） | | 2,373,717,984 | (557,598,231) |
| 就下列各項作出調整： | | | |
| 投資性房地產的公允價值變動（收益）/損失 | | (1,599,244,376) | 638,281,308 |
| 折舊 | 10 | 3,229,202 | 2,939,623 |
| 資產處置損失 | | 3,502 | - |
| 未實現匯兌收益淨額 | | (250,343,107) | (115,140,000) |
| 利息收入 | 6 | (10,424,285) | (5,363,433) |
| 利息支出 | | 298,636,009 | - |
| | | <u>815,574,929</u> | <u>(36,880,733)</u> |
| 供出售發展中物業增加 | 14 | (1,529,854,802) | (4,090,984,317) |
| 供出售已落成物業存貨減少 | 14 | 2,813,858,966 | - |
| 應收賬款的增加 | | (10,678,061) | - |
| 預付款、按金和其他應收款的減少 | | 12,505,967 | 170,884,419 |
| 其他流動資產的減少 | | 79,108,270 | 48,672,986 |
| 應付賬款的（減少）/增加 | | (501,781,532) | 1,035,264,298 |
| 合同負債的增加 | | 406,967,437 | 110,134,102 |
| 其他應付賬款及應計費用的增加 | | <u>43,530,742</u> | <u>42,616,839</u> |
| 經營業務現金流入/（流出） | | 2,129,231,916 | (2,720,292,406) |
| 已收利息 | | <u>12,984,206</u> | <u>2,545,933</u> |
| 經營活動的現金淨流入額/（流出）額 | | <u>2,142,216,122</u> | <u>(2,717,746,473)</u> |
| 投資活動之現金流量 | | | |
| 不動產及設備增加 | 10 | (2,599,507) | (143,620,425) |
| 投資性房地產的在建工程成本增加 | 13 | (1,566,186,095) | (2,114,656,442) |
| 定期銀行存款的（增加）/減少 | | <u>(19,736,544)</u> | <u>53,483,481</u> |
| 投資活動的現金淨流出額 | | <u>(1,588,522,146)</u> | <u>(2,204,793,386)</u> |

續/...

澳門都市更新股份有限公司

合併現金流量表（續）

截至2024年12月31日止年度

| | 附註 | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 |
|---------------------|----|-----------------|---------------|
| 融資活動之現金流量 | | | |
| 新增計息銀行貸款 | | 3,196,773,686 | 5,178,224,993 |
| 償還計息銀行貸款 | | (3,164,468,210) | — |
| 已付利息 | | (312,777,318) | — |
| 融資活動的現金淨（流出）/流入額 | | (280,471,842) | 5,178,224,993 |
| 現金及現金等價物淨增加額 | | 273,222,134 | 255,685,134 |
| 匯率變動對以外幣持有的現金餘額的影響 | | (3,433,764) | (89,833) |
| 年初現金及現金等價物餘額 | | 282,107,248 | 26,511,947 |
| 年末現金及現金等價物餘額 | | 551,895,618 | 282,107,248 |
| 現金及現金等價物餘額分析 | | | |
| 現金及銀行存款 | 9 | 410,437,252 | 105,596,583 |
| 非質押定期存款 | 9 | 161,194,910 | 176,510,665 |
| 列示於資產負債表的現金及現金等價物 | | 571,632,162 | 282,107,248 |
| 原到期日超過三個月之非質押定期存款 | | (19,736,544) | — |
| 列示於現金流量表的現金及現金等價物 | | 551,895,618 | 282,107,248 |

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 |
|-----------------|-----|-----------------------|---------|------|-------|
| | | | 2024 | 2023 | |
| 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。

澳門都市更新股份有限公司

財務報表附註

2024年12月31日

2.2 已頒佈但未生效的新澳門財務報告準則

根據第20/2020號法律《會計師專業及執業資格制度》第七條第一款，會計師專業委員會於2024年12月19日透過第2/2024/CPC號通告，頒佈了《澳門特別行政區會計準則》（以下簡稱《新澳門財務報告準則》）。《新澳門財務報告準則》須強制適用於2028年1月1日或之後開始的財務年度的財務報表編制，並允許實體選擇在2026年1月1日或之後開始的財務年度提前採用。

《新澳門財務報告準則》包含由國際會計準則理事會頒佈並納入其2021版《國際財務報告準則彙編》中的整套《國際財務報告準則》。其中包括新增準則，如《國際財務報告準則第16號—租賃》、《國際財務報告準則第17號—保險合同》，以及對現行準則的修訂。

本公司未在本年度的財務報表中採用已頒佈但尚未生效的《新澳門財務報告準則》。本公司計劃於《新澳門財務報告準則》生效後採用該準則。

本公司尚未開始評估《新澳門財務報告準則》的影響，因此尚無法說明《新澳門財務報告準則》是否會對其經營成果和財務狀況產生重大影響。

2.3 合併財務報表

合併財務報表包含本公司及所有其附屬公司（「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

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、公允價值計入全面收益計量及按公允價值計入損益計量。

初始確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特性及本集團管理該等資產的業務模式。除不含有重大融資部分或本集團已應用不調整重大融資部分之影響的實務情況之應收貿易賬款外，本集團初步按公允價值加上（如屬並非按公允價值計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。不含有重大融資部分或本集團已應用實務情況之應收貿易賬款乃根據下文「收入確認」所載之財務準則所釐定之交易價格計量。

為按攤銷成本分類或按公允價值計入其他全面收益及計量金融資產，該金融資產需要產生純粹為支付本金及尚未清償本金額之利息的現金流量。產生非純粹為支付本金及尚未清償本金額之利息的現金流量的金融資產，不論業務模式，乃按公允價值計入損益分類及計量。

本集團管理金融資產的業務模式指如何管理金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否會自收取合約現金流量、出售金融資產或兩者產生。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃於以持有金融資產以收取合約現金流量為目的的業務模式中持有，而按公允價值計入其他全面收益分類及計量的金融資產則於以持有以收取合約現金流量及銷售為目的的業務模式中持有。不在上述業務模式中持有的金融資產乃按公允價值計入損益分類及計量。

所有一般金融資產買賣概於交易日（即本集團承諾購買或出售該資產當日）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產按分類進行後續計量，分類如下：

按攤銷成本計量之金融資產（債務工具）

按攤銷成本計量之金融資產其後採用實際利率法計量及須作出減值測試。收益及虧損於資產不再確認、修訂或減值時於損益內確認。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產之其中部份或一組類似之金融資產之其中部份）主要在下列情況下解除確認（即從本集團資產負債表中移除）：

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或根據「轉遞」安排承擔責任須於並無重大延誤之情況下向第三方全數支付已收取之現金流量；並且(a)本集團已轉讓資產之大部份風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之大部份風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

3. 主要會計政策概要 (續)

終止確認金融資產 (續)

當本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利或已訂立轉遞安排時，本集團會對其擁有該資產之風險及回報之存在性及有關程度予以評估。倘其並無轉讓或保留資產之大部份風險及回報，亦無轉讓資產之控制權之情況下，則本集團繼續按本集團持續參與之程度確認該轉讓資產。在此情況下，本集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留之權利及責任之基準計量。

本集團以擔保形式持續參與已轉讓資產，該已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及本集團可能需要支付之最高代價兩者之較低者計量。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為以公允價值列值計入損益表的金融負債、計息銀行貸款、應付賬款或在有效避險中被指定為避險工具的金融衍生品，視情況而定。

所有金融負債乃按公允價值初步確認，倘為計息銀行貸款及應付賬款，則扣除直接計入應佔交易成本。

本集團的金融負債包括計息銀行貸款、應付賬款及其他應付賬款及應計費用。

後續計量

金融負債的後續計量視其以下分類而定：

按攤銷成本計量的金融負債 (計息銀行貸款、應付賬款及其他應付賬款及應計費用)

於初始確認後，計息銀行貸款、應付賬款及其他應付賬款及應計費用其後用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則於該情況下，金融負債按成本列賬。損益乃於負債終止確認時及於實際利率法攤銷過程中於損益表中確認。攤銷成本乃計算自收購的任何折扣或溢價及屬於實際利率構成部分的費用或成本。實際利率攤銷乃計入損益表中的財務費用內。

攤銷成本根據將構成實際利率主要部分的購買折扣或溢價以及費用或成本計算得出。實際利率攤銷在損益計入融資成本。

終止確認金融負債

當負債項下的責任已解除、取消或期滿，則終止確認金融負債。

如現有金融負債被同一貸款人按條款大部分不同的另一項金融負債取代，或現有負債的條款被大幅修改，有關置換或修改會被視作終止確認原有負債並確認新負債，而其各自賬面值間的差額於損益表確認。

3. 主要會計政策概要 (續)

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。

不動產及設備及折舊

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)

不動產及設備及折舊 (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% |
| 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帳面價值，公允價值與原帳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帳面價值的，其差額計入當期損益；轉換當日的公允價值大於原帳面價值的，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。若已不再很有可能具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。在變成很有可能具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徵管部門相關，則將遞延所得稅資產和遞延所得稅負債以抵銷後的淨額列示。

收入確認

客戶合約收益

客戶合約收益於貨物控制權轉移至客戶時，按反映本集團預期就交換該等貨物或服務有權獲得代價的金額確認。收入在扣除折扣後列示。本集團於收入金額能可靠地計量，及日後可能有經濟利益流入實體，且已符合下述本集團各業務的特定條件時確認收入。

(i) 物業銷售

收益乃於資產之控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及適用於該合約之法律規定，資產控制權於某一時間點轉移。

對於物業控制權於某一時間點轉移之物業銷售合約，收益於客戶實質管有或取得竣工物業之法定所有權且本集團擁有收取付款之現有權利及可能收取代價時進行確認。

釐定交易價格時，倘融資成分之影響重大，則本集團調整承諾之代價金額。

(ii) 租賃收入

經營租賃的租金收入在租賃期內各個期間按照直線法確認。或有租金在實際發生時計入當期損益。

3. 主要會計政策概要（續）

收入確認（續）

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、受贈養人、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。

來自客戶合同之收入（履約責任之判斷及收入確認時點）

本集團與客戶簽訂的合同具有高度相似性。本集團於履行履約責任時（即當與特定履約責任有關的產品或服務的「控制權」轉移至客戶時）按可反映本集團預期就該等產品或服務而有權換取的代價的金額確認收益。履約責任指與客戶於合約中承諾向客戶轉移的產品（即可出售物業）。

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。

評估發展中物業及待售物業的可變現淨值

於2024年12月31日，本集團發展中物業及待售物業的賬面價值為澳門元12,917,323,456（2023年：澳門元14,516,102,633），佔本集團資產總值約59%（2023年：73%）。本集團按照發展中物業及待售物業之可變現淨值評估其賬面價值，可變現淨值乃基於該等物業之變現能力得出。開發中物業的可變現淨值乃參照管理層基於現行市況的估計售價，減去適用的變動銷售費用及預期完工成本釐定。待售物業的可變現淨值乃參照管理層基於現行市況的估計售價，減去適用的變動銷售費用釐定。根據管理層的最佳估計，於2024年12月31日，發展中物業及待售物業的賬面淨值為澳門元12,917,323,456（2023年：澳門元14,516,102,633）。

4. 重大會計判斷和估計

估計的不確定性（續）

遞延所得稅資產

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

5. 營業收入

收入分析如下：

| | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 |
|----------|----------------------|-------------|
| 來自客戶合同收入 | 3,689,888,765 | - |
| 租賃收入 | 4,040,909 | - |
| | <u>3,693,929,674</u> | <u>-</u> |

(a) 來自客戶合同收入分類

| | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 |
|--------------------------|----------------------|-------------|
| 商品房銷售 | 3,601,516,604 | - |
| 車位銷售 | 88,372,161 | - |
| | <u>3,689,888,765</u> | <u>-</u> |
| 確認來自客戶合同收入之時間 於一時間點確認 | <u>3,689,888,765</u> | <u>-</u> |

下表顯示本報告期間確認的收入金額，該收入金額包含在報告期初的合約負債之中及從先前期間符合的履約責任中確認：

| | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 |
|----------------------------|--------------------|-------------|
| <u>包含在報告期初合約負債之中的收入金額：</u> | | |
| 商品房銷售 | <u>110,134,102</u> | <u>-</u> |

澳門都市更新股份有限公司

財務報表附註

2024年12月31日

5. 營業收入（續）

(b) 履約責任

有關本公司履約責任之資料概述如下：

商品房或車位銷售

向客戶交付商品房或車位時履行履約責任。合同價款通常需要預付並在交付商品房或車位後30至90天內到期。無合同客戶有權退貨或享受數量折扣，因此本集團無需要估計可變對價及考慮可變對價金額的限制。

租賃收入

根據租賃協定向承租方提供資產使用權，並在租賃期間收取租金。

6. 其他收入

| | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 |
|------|-------------------|------------------|
| 利息收入 | 10,424,285 | 5,363,433 |
| 其他 | 5,395,336 | 353,261 |
| 合計 | <u>15,819,621</u> | <u>5,716,694</u> |

澳門都市更新股份有限公司

財務報表附註

2024年12月31日

7. 稅前收益/（虧損）

本集團之稅前收益/（虧損）乃（計入）/扣除下列各項後達致：

| | 附註 | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 |
|--------------------------|----|------------------------|----------------------|
| 人事費用： | | | |
| 薪酬工資 | | 21,464,772 | 14,269,967 |
| 公積金 | | 690,016 | 365,191 |
| 社會保障基金及其他員工成本 | | 1,287,683 | 517,978 |
| 董事袍金 | | 3,465,000 | 3,600,000 |
| | | <u>26,907,471</u> | <u>18,753,136</u> |
| 銀行貸款利息支出 | | 520,134,544 | 455,936,220 |
| 減：撥作資本性支出之金額* | | <u>(221,498,535)</u> | <u>(455,936,220)</u> |
| | | <u>298,636,009</u> | <u>-</u> |
| 不動產及設備折舊 | 10 | 3,229,202 | 2,939,623 |
| 經營租賃費用的最低租賃款項 | | 2,526,692 | 2,726,693 |
| 銷售代理費用及佣金 | | 40,595,840 | - |
| 土地增值稅 | | 79,969,298 | 2,152,090 |
| 匯兌收益淨額 | | (250,343,107) | (115,140,000) |
| 投資性房地產的公允價值 變動（收益）/損失 | | <u>(1,599,244,376)</u> | <u>638,281,308</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2.280%至3.580%（2023年：2.655%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

財務報表附註

2024年12月31日

8. 稅項

澳門所得補充稅乃按照本年度應課稅溢利依稅率12%（2023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%（2023年：25%）計提。

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 | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 |
|------------------|---------------|-------------|---------------|
| 當期所得稅費用 | | 196,268,354 | — |
| 遞延所得稅費用/（抵免） | 26 | 157,604,627 | (73,108,845) |
| 合計 | | 353,872,981 | (73,108,845) |
| <u>2024年</u> | | | |
| | 澳門 澳門元 | 中國內地 澳門元 | 合計 澳門元 |
| 稅前收益 | 1,656,331,697 | 717,386,287 | 2,373,717,984 |
| 按個別國家或地區適用稅率計算之稅 | | | |
| 項盈利 | 198,759,803 | 179,346,572 | 378,106,375 |
| 利用以前年度可抵扣虧損 | — | (1,278,923) | (1,278,923) |
| 未確認之稅項虧損 | 7,086,702 | — | 7,086,702 |
| 其他 | (30,041,173) | — | (30,041,173) |
| 年內稅務開支總額 | 175,805,332 | 178,067,649 | 353,872,981 |

澳門都市更新股份有限公司

財務報表附註

2024年12月31日

8. 稅項（續）

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：（續）

| 2023年 | 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) |
| 其他 | (7,909,095) | 3,566,744 | (4,342,351) |
| 年內稅務抵免總額 | (73,108,845) | - | (73,108,845) |

本集團本年度本公司及其附屬公司之稅前收益2,373,717,984澳門元（2023年：稅前虧損557,598,231澳門元），收益來自投資性房地產之公允價值變動收益，該為未變現收益，因此其屬於暫時差異。

9. 現金及現金等價物

| | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 |
|----------|-------------|-------------|
| 現金及銀行存款 | 410,437,252 | 105,596,583 |
| 定期存款 | 161,194,910 | 176,510,665 |
| 現金及現金等價物 | 571,632,162 | 282,107,248 |

定期存款的期限介乎一日至六個月（2023年：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2024年12月31日，本集團銀行存款沒有保函保證金（2023年：無），本集團所有權受到限制的現金及現金等價物為1,600,433澳門元（2023年：2,000,106澳門元），詳見附註19。

澳門都市更新股份有限公司

財務報表附註

2024年12月31日

10. 不動產及設備

2024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 | 合計 澳門元 |
|-------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <u>原價</u> | | | | |
| 年初餘額 | 7,961,835 | 1,731,702 | 6,764,733 | 16,458,270 |
| 購置 | - | 488,179 | 2,111,328 | 2,599,507 |
| 處置 | (16,812) | - | - | (16,812) |
| 匯率變動影響 | (44,303) | (496) | (115,250) | (160,049) |
| 年末餘額 | <u>7,900,720</u> | <u>2,219,385</u> | <u>8,760,811</u> | <u>18,880,916</u> |
| <u>累計折舊</u> | | | | |
| 年初餘額 | 5,363,102 | 1,286,272 | 4,080,341 | 10,729,715 |
| 本期間折舊 | 1,106,968 | 386,177 | 1,736,057 | 3,229,202 |
| 處置 | (13,310) | - | - | (13,310) |
| 匯率變動影響 | (44,303) | (2,120) | (78,035) | (124,458) |
| 年末餘額 | <u>6,412,457</u> | <u>1,670,329</u> | <u>5,738,363</u> | <u>13,821,149</u> |
| <u>賬面價值</u> | | | | |
| 年末餘額 | <u>1,488,263</u> | <u>549,056</u> | <u>3,022,448</u> | <u>5,059,767</u> |
| 年初餘額 | <u>2,598,733</u> | <u>445,430</u> | <u>2,684,392</u> | <u>5,728,555</u> |

澳門都市更新股份有限公司

財務報表附註

2024年12月31日

10. 不動產及設備（續）

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14) | - | - | - | (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> |

11. 預付款、按金和其他應收款

| | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 |
|------------|-------------------|--------------------|
| 工程預付款 | - | 1,278,798 |
| 按金、保證金及預付款 | 32,172,744 | 43,399,913 |
| 應收利息 | 974,794 | 3,534,715 |
| 其他流動資產 | - | 81,864,580 |
| 合計 | <u>33,147,538</u> | <u>130,078,006</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

財務報表附註

2024年12月31日

12. 應收賬款

| | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 |
|--------|-------------------|-------------|
| 貿易應收賬款 | <u>10,678,061</u> | - |

於2024年12月31日，貿易應收賬款的帳面價值與公允價值相若。可收回金額是參考了債務人的信用評級評估，於2024年12月31日，預期信用損失經評估為微乎其微。

本集團致力對尚未收取的應收賬款維持嚴格控制，以盡量減低信貸風險。管理層定期檢討逾期結餘。鑒於上文所述及本集團貿易應收款與為數眾多的不同客戶有關，因此概無重大信貸集中風險。本集團並無就貿易應收賬款結餘持有任何抵押品或採用其他信貸提升措施。貿易應收賬款皆為免息。於報告期末按發票日期扣除虧損撥備（如有）劃分的貿易應收款賬齡分析如下：

| | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 |
|--------|-------------------|-------------|
| 三個月之內 | 10,678,061 | - |
| 四至六個月 | - | - |
| 七至十二個月 | - | - |
| 十二個月以上 | - | - |
| 合計 | <u>10,678,061</u> | - |

13. 投資性房地產

| | 正在建造或開發 過程中的房地產、 房屋及建築物 澳門元 |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| 於2023年1月1日的賬面價值 | 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 | <u>(7,054,974)</u> |
| 於2023年12月31日及2024年1月1日的賬面價值 | 5,078,879,840 |
| 成本增加 | 1,566,186,095 |
| 公允價值調整 | 1,599,244,376 |
| 匯率變動影響 | <u>(18,453,271)</u> |
| 於2024年12月31日的賬面價值 | <u>8,225,857,040</u> |

13. 投資性房地產（續）

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2024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8,225,857,040澳門元。

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：

2024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 | - | - | 8,225,857,040 | 8,225,857,040 |

2023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 | - | - | 5,078,879,840 | 5,078,879,840 |

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

財務報表附註

2024年12月31日

13. 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：

2024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216,000-1,410,000/個 商舖：澳門元8,170/平方呎 住宅：澳門元1,760/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8,640元/平方米 |

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 |

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

財務報表附註

2024年12月31日

14. 存貨

存貨包括發展中物業及待售物業。

| | 附註 | 澳門元 |
|------------------------|----|-----------------------|
| 於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 | 10 | 461,319,773 |
| 匯率變動影響 | | <u>(132,237,603)</u> |
| 於2023年12月31日及2024年1月1日 | | 14,516,102,633 |
| 成本增加 | | 1,529,854,802 |
| 已售物業 | | (2,813,858,966) |
| 匯率變動影響 | | <u>(314,775,013)</u> |
| 於2024年12月31日 | | <u>12,917,323,456</u> |

於2024年12月31日，本公司抵押賬面價值為5,748,114,432澳門元（2023年：4,320,764,808澳門元）的存貨作為一筆計息銀行貸款的抵押物（附註18）。

15. 其他應付賬款及應計費用

| | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 |
|----------|---------------------|----------------------|
| 應付利息 | 49,605,518 | 63,746,827 |
| 應計費用 | 33,335,608 | 1,607,763 |
| 可退還的保證金 | 2,380,848 | 3,131,682 |
| 其他應付賬款 | <u>114,809,828</u> | <u>105,689,861</u> |
| | 200,131,802 | 174,176,133 |
| 長期其他應付賬款 | <u>(99,857,517)</u> | <u>(104,047,326)</u> |
| 合計 | <u>100,274,285</u> | <u>70,128,807</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（2023年：3個月）。

澳門都市更新股份有限公司

財務報表附註

2024年12月31日

16. 合同負債

| | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 |
|----------------|--------------------|--------------------|
| 銷售物業所收取之銷售所得款項 | <u>517,101,539</u> | <u>110,134,102</u> |
| 當中： | | |
| 明珠都匯項目* | 127,120,250 | - |
| 澳門新街坊項目** | <u>389,981,289</u> | <u>110,134,102</u> |
| 合計 | <u>517,101,539</u> | <u>110,134,102</u> |

附註：

* 本集團向客戶收取選購單位樓價的百分之二十作為繳付首期分期給付的金額。

** 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。

17. 應付賬款

貿易應付款項為免息，一般還款期為60日（2023年：60日）。

18. 計息銀行貸款

| | 2024 澳門元 | 2023 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 | 9,064,913,316 | - |
| 3年至5年（包括首尾兩年） | <u>7,465,731,737</u> | <u>6,376,765,187</u> |
| | 16,530,645,053 | 16,660,167,541 |
| 列示於流動負債項下的款項 | <u>-</u> | <u>(10,283,402,354)</u> |
| 列示於非流動負債項下的款項 | <u>16,530,645,053</u> | <u>6,376,765,187</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。

澳門都市更新股份有限公司

財務報表附註

2024年12月31日

18. 計息銀行貸款（續）

| | 2024 | | | 2023 | | |
|--------------|----------|-----------|----------------|----------|------|----------------|
| | 實際利率 (%) | 到期日 | 澳門元 | 實際利率 (%) | 到期日 | 澳門元 |
| 流動負債 | | | | | | |
| 無擔保貸款 | 不適用 | 不適用 | - | 3.45 | 2024 | 10,283,402,354 |
| 流動負債合計 | | | - | | | 10,283,402,354 |
| 非流動負債 | | | | | | |
| 無擔保貸款* | 2.5-3.58 | 2025-2028 | 7,465,731,737 | 2.88 | 2024 | 210,627,107 |
| 擔保貸款 | 2.28 | 2026 | 9,064,913,316 | 2.66 | 2026 | 6,166,138,080 |
| 非流動負債合計 | | | 16,530,645,053 | | | 6,376,765,187 |
| 合計 | | | 16,530,645,053 | | | 16,660,167,541 |

* 於2024年12月31日，一筆餘額為224,628,106澳門元（2023年：210,627,107澳門元）的無擔保貸款每年自動續期一次，於資產負債表日後12個月內無須償還，因此歸類為非流動負債。

於2024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2.280%至3.580%（2023年：2.655%至3.450%）。

除了計息銀行貸款9,064,913,316澳門元（2023年：6,166,138,080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已於本年度還清（2023年：人民幣2,645,914,143元（相等於2,994,116,443澳門元）是以澳門新街坊項目商舖及人才房作為抵押），其他計息銀行貸款均為無抵押銀行貸款。

本集團計息銀行貸款的公允價值是通過使用貼現現金流方法來確定的，該方法採用反映本集團在報告期末借款利率的貼現率。於2024年12月31日和2023年12月31日，本集團的非履約風險變化經評估為微乎其微。

澳門都市更新股份有限公司

財務報表附註

2024年12月31日

19. 所有權受到限制的資產

| | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 |
|----------|------------------|------------------|
| 貨幣資金（附註） | <u>1,600,433</u> | <u>2,000,106</u> |

附註：於2024年12月31日，本公司以人民幣1,463,588元（相當於1,600,433澳門元）（2023年：人民幣1,767,502元（相當於2,000,106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港澳大道北側、中心大道東側、萬利東道西側、順德東路南側的兩塊土地的土地復墾義務，其中橫琴粵澳深度合作區小橫琴山南側、風吹羅帶路西側、港澳大道北側已經復墾完畢並退還人民幣701,796元（相當於767,414澳門元）；另一幅地正在申請延期。同時2024年9月26日新增橫琴粵澳深度合作區港澳大道北側、中心大道東側、萬利東道西側、順德東路南側臨時用地並繳納人民幣394,826元（相當於431,742澳門元）作為土地復墾義務。

20. 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：

2024年12月31日

金融資產

| | 以攤餘成本計量 的金融資產 澳門元 |
|----------|-------------------------|
| 應收賬款 | 10,678,061 |
| 按金和其他應收款 | 32,648,292 |
| 現金及現金等價物 | <u>571,632,162</u> |
| 合計 | <u>614,958,515</u> |

澳門都市更新股份有限公司

財務報表附註

2024年12月31日

20. 金融工具分類 (續)

資產負債表日的各類金融工具的帳面價值如下： (續)

2024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 | 16,530,645,053 |
| 應付賬款 | 945,457,500 |
| 其他應付賬款及應計費用 | 200,131,802 |
| 合計 | <u>17,676,234,355</u> |

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 | 282,107,248 |
| 合計 | <u>327,310,751</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 | 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 |
| 合計 | <u>18,281,582,706</u> |

21. 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 | |
|---------|--------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|
| | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 |
| 港元兌澳門元 | 133,863,240 | 124,478,728 | - | - |
| 人民幣兌澳門元 | <u>403,768,076</u> | <u>102,119,454</u> | <u>7,289,635,738</u> | <u>10,345,175,971</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：

| | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 |
|---------|--------------------|--------------------|
| 人民幣兌澳門元 | <u>344,293,383</u> | <u>512,152,826</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。

21. 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9，計息銀行貸款詳情見附註18）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2024年12月31日止年度的年度盈利將減少／增加約80,043,092澳門元（2023年：82,209,036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

財務報表附註

2024年12月31日

21. 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。

2024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 | 1至5年 澳門元 | 合計 澳門元 |
|-----------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 應付賬款 | 945,457,500 | - | - | 945,457,500 |
| 其他應付賬款及應 計費用 | 100,274,285 | - | 99,857,517 | 200,131,802 |
| 計息銀行貸款 | - | - | 16,530,645,053 | 16,530,645,053 |
| 年末餘額 | <u>1,045,731,785</u> | <u>-</u> | <u>16,630,502,570</u> | <u>17,676,234,355</u> |

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 | 1至5年 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> |

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

財務報表附註

2024年12月31日

22. 資本

| | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 |
|--|--------------------|--------------------|
| 已發行及繳足股份： 10,000（2023：10,000）股每股10,000澳門元 | <u>100,000,000</u> | <u>100,000,000</u> |

23. 法定公積

法定公積按本公司及其附屬公司所在之司法權區適用之法律計算。

本公司不可分配的法定公積是根據澳門《商法典》第432條設立。澳門《商法典》規定，本公司須設立法定公積，並將溢利淨額（已補充累計虧損）的10%撥入法定公積，直到公積達到註冊資本的25%。

附屬公司根據中華人民共和國《公司法》的規定，按淨利潤的10%提取法定盈餘公積金。法定盈餘公積累計額為公司註冊資本50%以上的，可不再提取。

24. 關聯方交易

本集團主要管理人員薪酬：

| | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 |
|----|------------------|------------------|
| 袍金 | <u>3,465,000</u> | <u>3,600,000</u> |

25. 承諾事項

(a) 本集團於12月31日的資本承諾如下：

| | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 |
|-------------------|--------------------|----------------------|
| 已簽約但未撥備 - 開發成本 | <u>533,510,545</u> | <u>3,030,146,642</u> |

澳門都市更新股份有限公司

財務報表附註

2024年12月31日

25. 承諾事項（續）

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃五個（2023年：九個）物業，其租賃期為一至兩年（2023年：一至兩年）。於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額如下：

| | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 |
|----------|------------------|------------------|
| 第1年內 | 1,677,401 | 4,056,249 |
| 第2年至第5年內 | — | 1,594,300 |
| 合計 | <u>1,677,401</u> | <u>5,650,549</u> |

(c) 作為出租人

根據不可撤銷之經營租賃合約，下列為本集團與租客簽訂合約之未來有關租賃之最低應收租金：

| | 2024 澳門元 | 2023 澳門元 |
|----------|-------------------|-------------|
| 第1年內 | 9,448,244 | — |
| 第2年至第5年內 | 23,361,622 | — |
| 第5年以上 | 1,291,268 | — |
| 合計 | <u>34,101,134</u> | <u>—</u> |

本集團以經營租賃形式租出投資物業；租賃年期通常由1年至10年。租約條款一般要求租客提交保證金。於續租約時，因應租務市場之狀況而調整租金。

澳門都市更新股份有限公司

財務報表附註

2024年12月31日

26. 遞延所得稅資產/（負債）

遞延所得稅負債

| | 附註 | 投資性房地產 公允價值調整 澳門元 |
|------------------------|----|-------------------------|
| 於2023年1月1日 | | (299,647,849) |
| 於損益內計入 | 8 | <u>73,108,845</u> |
| 於2023年12月31日及2024年1月1日 | | (226,539,004) |
| 於損益內扣除 | 8 | <u>(175,805,332)</u> |
| 於2024年12月31日 | | <u>(402,344,336)</u> |

遞延所得稅資產

| | 附註 | 未確認收入的預收 房款 澳門元 |
|--------------------------------------|----|-----------------------|
| 於2023年1月1日，2023年12月31日及 2024年1月1日 | | - |
| 於損益內計入 | 8 | <u>18,200,705</u> |
| 於2024年12月31日 | | <u>18,200,705</u> |

27. 核准財務報告

本合併財務報表已於2025年3月12日經董事會批核及授權刊發。

6. 總結

2024年，都更公司持續為澳門居民建設幸福家園，有序推動都市更新工作。團隊深知，都市更新不僅關乎樓宇的重建，更需要提升社區配套功能和便利性，讓居民能夠擁有舒適的生活空間，因此都更團隊適時調整和制訂各種策略，盡可能滿足居民的需要。

都市更新有賴各相關單位通力合作，都更公司會繼續努力做好橋樑的作用，凝聚各界共識，穩步推進都市更新各項工作。

展望2025年，是第六屆政府的開局之年，都更公司將全力支持配合新一屆特區政府依法施政，加快都市更新，推動舊區重建，激活社區活力，為居民創造更加美好的生活環境。都更公司將繼續深化與居民及政府部門的合作，鍥而不捨地了解各持份者的意見和需求，探索更多合作模式，改善居民的居住環境，讓都市更新更具可持續性，為新生代打造一個宜居、充滿活力的生活環境。



📍 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

