

2 0 2 0

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司
年度董事会报告书

目录

① 企业概览	04
1.1 年度工作回顾	04
1.2 组织架构	04
1.3 人力资源	05
1.4 公司地址及对外服务	05
② 企业管治	06
③ 横琴「澳门新街坊」项目	08
④ 财务报告	12
⑤ 总结	40

企业概览

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司(下称:本公司)作为负责横琴「澳门新街坊」项目开发建设的执行实体,自2020年3月25日正式投入运作。

1.1 年度工作回顾

2020年4月,珠澳双方签署《国有建设用地使用权出让合同》,股东都更公司在横琴建设集居住、教育、医疗等多功能于一体的综合民生小区。项目规划设计及土质勘探工程於2020年内完成,并于2021年元旦全面动工,将为澳门居民提供多一项优质的置业选择。

1.2 组织架构

为配合发展横琴「澳门新街坊」项目,珠海横琴澳门新街坊发展有限公司设立完善的组织架构。



公司组织架构图

1.3 人力资源

为全力落实横琴「澳门新街坊」项目,实现为大湾区工作、学习及生活的澳门居民建设优质的生活圈。2020年,公司已聘请10多名员工,将有序招揽更多合适的专业人士加入团队,致力推动项目如期发展。

1.4 公司地址及对外服务

对外办公地点为珠海市横琴新区港澳大道88号2栋26楼2608—2609(图2),办公地点设公众接待服务,并持续完善对外服务质素。



公司接待处

企业管治

澳门都市更新股份有限公司为本公司的股东。在 2020 年，公司股东共作出 5 次书面股东决定，召开 9 次董事会会议及 3 次监事会会议。

2020 年度公司工作情况统计	
项目	次数
股东决定	5
董事会会议	9
监事会会议	3
总次数	17

■ 股东决定

本公司股东于年内作出的决定包括设立珠海横琴澳门新街坊发展有限公司、委任本公司董事会及监事会成员、委任新增两名董事会成员、变更公司的总投资额及变更本公司注册地址。

■ 董事会会议

本公司董事会审议公司 2020 年度的财政预算、「澳门新街坊」项目承建公司的资格预审文件、公司标志及印刷品设计、《珠海横琴澳门新街坊发展有限公司人员通则》、《珠海横琴澳门新街坊发展有限公司内部规程》、《公司印章管理制度》、公司 2021 年度财政预算、「澳门新街坊」项目总承包工程判给建议及监理服务判给建议。

■ 监事会会议

本公司监事会阅悉 2020 年度董事会会议记录、讨论本公司损益表、资产负债表及有关依据文件。

横琴「澳门新街坊」项目

在 2020 年，本公司按序完成横琴「澳门新街坊」项目的规划设计，项目内将建设 27 栋楼高 19 至 26 层的住宅楼宇，提供约 4,000 个公开销售的精装修住宅单位及 200 多个人才房租赁。户型方面，两房单位约占总户数的 80%，建筑面积为 90 平方米以下；三房单位约占总户数的 20%，建筑面积约 120 平方米。

项目内设有商业铺位、学校、卫生站、长者服务中心、家庭小区服务中心，同时配有 4,000 多个机动车位。住宅将与配套设施同步落成，打造多功能生活小区，满足住户的生活所需。2020 年，本公司董事及工作团队通过参观预制件厂、视察项目工地及召开工作会议，为项目建设作好周全准备。



工程团队讨论项目规划设计



横琴规划国土局挂点上门服务，
与公司团队讨论项目规划设计



董事及公司团队前往参观预制件厂



董事及公司团队视察工地



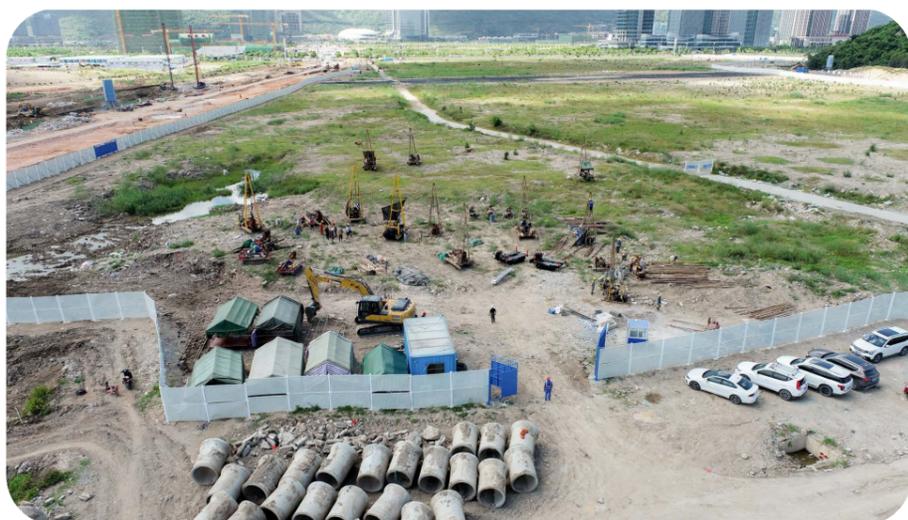
公司董事会代表与两标段总承包单位签约



■ 全面启动工程

横琴「澳门新街坊」项目总承包工程的资格预审工作于年中展开，对有意参与项目的承包单位进行面试及预审资格，招标程序紧接于 11 月进行，并于 12 月底与总承包单位签订合约。

公司于第三季开展及完成超前钻土质勘探工程，优先钻探 3,309 个孔位，可为项目总承包节省约一个月的施工期。项目总承包工程《建筑工程施工许可证》于 12 月底取得，工程随即启动，预计于 2023 年竣工。



横琴「澳门新街坊」项目超前钻土质勘探工程第三季开展及完成

财务报告

2020 年度财务报表经由独立核数师——「安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所」审核，核数师认为公司的财务报表符合企业会计准则，真实和公允地反映了公司于 2020 年 12 月 31 日的财务状况，以及截至该日止年度的经营结果和现金流量。

年度行政营运开支主要是支付公司恒常性人事薪酬、办公室管理及一般营运。此外，本公司是以商业模式运作，充分考虑资金运用及经济效益，透过与澳门金融企业融资合作，积极投入资源，着力发展横琴「澳门新街坊」项目。

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 2020 年度监事会工作报告

尊敬的股東：

监事会根据《公司法》、《公司章程》等规定，遵守诚实信用原则，为维护公司及股东的合法权益，特向股东澳门都市更新股份有限公司作出《2020 年度监事会工作报告》，请予以审议。

一、 监事会工作情况

监事会严格遵守《公司法》、《公司章程》、以及相关法律法规的规定，认真履行监督职责。监事会通过列席公司董事会，听取公司经营决策、投资方案，了解公司财务状况和生产经营情况，对公司董事的履职情况进行了监督，维护了公司和股东的合法权益，对企业的规范运作和发展起到了积极的作用。

2020 年度，公司监事会共召开 3 次会议，并作出以下决议：

- (一) 2020 年 8 月 17 日，监事会召开第 1 次监事会，会议阅悉董事会第 1 及 2 次会议纪录、审议通过公司 2020 年第二季度（自成立日至 6 月）的损益表、资产负债表及有关依据文件。
- (二) 2020 年 10 月 22 日，监事会召开第 2 次监事会，阅悉董事会第 3 及 4 次会议纪录。
- (三) 2020 年 11 月 26 日，监事会召开第 3 次监事会，阅悉董事会第 5 次会议纪录、审议通过公司 2020 年第三季度（7 月至 9 月）的损益表、资产负债表及有关依据文件。

二、 监事会对公司 2020 年度有关事项的监督意见

(一) 公司依法运作情况

为著发展横琴「澳门新街坊」项目，而于 2020 年 3 月 25 日依法成立本公司，公司经营正常，规范管理、经营决策程序合法，固定资产的投资为公司未来的发展打下基础。

(二) 公司财务状况

根据中国注册会计师安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所出具独立审计报告，珠海横琴澳门新街坊发展有限公司的财务报表在所有重要方面均真实及公允地反映了公司截止 2020 年 12 月 31 日的财务状况，其自 2020 年 3 月 25 日（注册成立日）至 2020 年 12 月 31 日的经营成果及现金流量，并按照 < 企业会计准则 > 编制。

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 2020 年度监事会工作报告（续）

监事会通过检查公司财务，查看公司会计账簿和会计凭证，认为公司报表完整，账目清晰，完整真实反映公司的财务状况。

(三) 董事履职情况

公司的董事遵循《公司法》、《公司章程》行使职权，能够按照股东提出的工作目标开展公司的经营管理工作，各部门完成了董事会所制定的经济责任指标。

三、 监事会对公司 2020 年度情况的综合意见

自公司运作至今，监事会密切关注公司经营运作情况，多次与董事会召开联席会议，保持紧密联系，依法监督公司的管理及运作，监事会诚挚地感谢董事会提供充份的支持和合作。经分析提交予监事的文件及作出恰当审查后，监事会证实该等文件均清晰反映公司的财产、经济及财务状况。

为此，本监事会建议股东通过董事会所呈交之 2020 年度董事会报告及 2020 年的财务报表。

四、 监事会 2021 年度工作计划

2021 年，监事会将继续严格按照《公司法》、《公司章程》及相关法律法规的规定，忠实履行职责，促进公司有序、健康的发展。

林笑云女士

张乐田先生

黄浩彪先生

监事会主席

监事

职工监事

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司

2021 年 3 月 12 日

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 审计报告

安永华明 (2021) 审字第 61548415_G01 号
珠海横琴澳门新街坊发展有限公司

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司股东：

一、审计意见

我们审计了珠海横琴澳门新街坊发展有限公司的财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的资产负债表，自 2020 年 3 月 25 日（注册成立日）至 2020 年 12 月 31 日止期间的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

我们认为，后附的珠海横琴澳门新街坊发展有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及自 2020 年 3 月 25 日（注册成立日）至 2020 年 12 月 31 日止期间的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于珠海横琴澳门新街坊发展有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估珠海横琴澳门新街坊发展有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督珠海横琴澳门新街坊发展有限公司的财务报告过程。

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 审计报告（续）

安永华明 (2021) 审字第 61548415_G01 号
珠海横琴澳门新街坊发展有限公司

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

本分所已获安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）总所授权执行业务在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对珠海横琴澳门新街坊发展有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致珠海横琴澳门新街坊发展有限公司不能持续经营。

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司

审计报告（续）

安永华明（2021）审字第 61548415_G01 号
珠海横琴澳门新街坊发展有限公司

(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所

中国 广州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2021年3月12日

本分所已获安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）总所授权执行业务

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司
资产负债表
2020年12月31日

单位：人民币元

资产	附注五	2020年12月31日
流动资产		
货币资金	1	14,098,586.39
预付款项	2	81,468.14
其他应收款	3	90,329.00
存货	4	5,545,948,030.75
其他流动资产	5	2,258,924.08
流动资产合计		5,562,477,338.36
非流动资产		
固定资产	6	1,086,822.86
长期待摊费用	7	1,033,929.37
递延所得税资产	8	-
非流动资产合计		2,120,752.23
资产总计		5,564,598,090.59
负债和所有者权益		
流动负债		
应付账款		12,800,000.00
应付职工薪酬	10	5,779.17
应交税费	11	5,501.67
其他应付款		750,433.66
流动负债合计		13,561,714.50
负债合计		13,561,714.50
所有者权益		
实收资本	12	5,553,339,676.46
未弥补亏损	13	(2,303,300.37)
所有者权益合计		5,551,036,376.09
负债和所有者权益总计		5,564,598,090.59

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司
利润表

自2020年3月25日（注册成立日）至2020年12月31日止期间（“本期间”）

单位：人民币元

	附注五	本期间
营业收入		-
减：税金及附加		1,390,041.52
管理费用	16	1,195,394.95
财务费用	14	(252,702.08)
其中：利息收入		253,854.25
加：其他收益	15	<u>26,792.50</u>
营业亏损		(2,305,941.89)
加：营业外收入		<u>2,641.52</u>
亏损总额		(2,303,300.37)
减：所得税费用	17	<u>-</u>
净亏损及综合亏损总额		<u>(2,303,300.37)</u>
按经营持续性分类		
持续经营净亏损		<u>(2,303,300.37)</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司
所有者权益变动表

本期间

单位：人民币元

本期间	实收资本	未弥补亏损	所有者权益合计
一、本期期初余额	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
二、本期增减变动金额			
(一) 综合亏损总额	-	(2,303,300.37)	(2,303,300.37)
(二) 所有者投入资本	<u>5,553,339,676.46</u>	<u>-</u>	<u>5,553,339,676.46</u>
三、本期期末余额	<u>5,553,339,676.46</u>	<u>(2,303,300.37)</u>	<u>5,551,036,376.09</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司
现金流量表
本期间

单位：人民币元

	附注五	本期间
一、经营活动产生的现金流量：		
收到其他与经营活动有关的现金		283,446.75
经营活动现金流入小计		283,446.75
购买商品、接受劳务支付的现金		5,370,942,784.35
支付给职工以及为职工支付的现金		817,084.79
支付的各项税费		164,504,224.52
支付的其他与经营活动有关的现金		659,618.16
经营活动现金流出小计		5,536,923,711.82
经营活动产生的现金流量净额	18	(5,536,640,265.07)
二、投资活动产生的现金流量：		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,600,825.00
投资活动现金流出小计		2,600,825.00
投资活动产生的现金流量净额		(2,600,825.00)
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		5,553,339,676.46
筹资活动现金流入小计		5,553,339,676.46
筹资活动产生的现金流量净额		5,553,339,676.46
四、现金及现金等价物净增加额		14,098,586.39
加：期初现金及现金等价物余额		-
五、期末现金及现金等价物余额	19	14,098,586.39

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司
财务报表附注
本期间

单位：人民币元

一、基本情况

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司（“本公司”）是一家在中华人民共和国广东省注册的有限责任公司，于2020年3月25日成立，统一社会信用代码为91440400MA54EYMC7E，注册资本为人民币5,800,000,000.00元，营业期限为长期。本公司总部位于珠海市横琴新区港澳大道88号2栋2608-2609房。

本公司的经营范围为：在珠海市横琴新区中心大道东侧、小横琴山南侧、天羽道西侧、港澳大道北侧的地块上（宗地编号为珠横国土储2019-02号）从事民生项目而进行的房地产开发、规划、销售、租赁及管理自建的物业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2020年12月31日，本公司尚处于建设期。

本公司的母公司为于中国澳门成立的澳门都市更新股份有限公司。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2020年12月31日的财务状况以及自2020年3月25日（注册成立日）至2020年12月31日止期间的经营成果和现金流量。

三、重要会计政策和会计估计

本公司本期间财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1. 会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。唯本财务报表编制期间为2020年3月25日（注册成立日）至2020年12月31日。

2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

三、重要会计政策和会计估计（续）

3. 现金及现金等价物

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

4. 金融工具

金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- (1) 收取金融资产现金流量的权利届满；
- (2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融工具分类和计量

贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额；采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

发生减值时，将该金融资产的账面价值通过备抵项目减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

三、重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（续）

金融工具分类和计量（续）

其他金融负债

对于此类金融负债，在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额；采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

5. 固定资产

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量，并考虑预计弃置费用因素的影响。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
设备及机器	3年	0%	33.33%

本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

三、重要会计政策和会计估计（续）

6. 存货

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，原材料按单个存货项目计提，产成品按单个存货项目计提。

7. 长期待摊费用

长期待摊费用采用直线法按受益期平均摊销：

	摊销年限
办公室装修	3年

8. 资产减值

本公司对除金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

三、重要会计政策和会计估计（续）

9. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

离职后福利（设定提存计划）

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

10. 收入

收入在经济利益很可能流入本公司、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

11. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

12. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本公司对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

三、重要会计政策和会计估计（续）

12. 所得税（续）

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

13. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

14. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

三、重要会计政策和会计估计（续）

14. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

四、税项

本公司本期间主要税项及其税率列示如下：

增值税	- 应税收入按6%、9%税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
企业所得税	- 按应纳税所得额的25%计缴。
城市维护建设税	- 按实际缴纳的流转税的7%计缴。
代扣缴个人所得税	- 本公司支付给雇员的薪金，由本公司按税法代扣缴个人所得税。
城镇土地使用税	- 以本公司的地块一至三实际占用的土地面积为计税依据，依照每平方米人民币6元税额计算征收。依据《中华人民共和国国务院令 第483号》，本公司的地块四至七享受减免土地使用税。
教育费附加	- 按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育附加	- 按实际缴纳的流转税的2%计缴。
契税	- 按土地使用权出让的成交价格的3%计缴。
印花税	- 按不同合同金额0.3%-1%计缴。

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2020年
现金	113.83
银行存款	14,098,472.56
	<u>14,098,586.39</u>

于2020年12月31日，本公司没有所有权受到限制的货币资金。

2. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2020年
1年以内	<u>81,468.14</u>

3. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2020年
1年以内	<u>90,329.00</u>

于2020年12月31日，管理层认为无需对其他应收款计提坏账准备。

4. 存货

	2020年
开发成本	5,545,205,892.47
开发间接费	742,138.28
	<u>5,545,948,030.75</u>
减：存货跌价准备	<u>-</u>
	<u>5,545,948,030.75</u>

于2020年12月31日，本公司无需计提或转回存货跌价准备，且没有所有权受到限制的存货。

五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 其他流动资产

	2020年
待抵扣进项税额	<u>2,258,924.08</u>

6. 固定资产

	2020年
本期初	-
购置	1,218,751.79
期末余额	<u>1,218,751.79</u>
累计折旧	-
期初余额	-
计提	131,928.93
期末余额	<u>131,928.93</u>
账面价值	-
期末	<u>1,086,822.86</u>
期初	<u>-</u>

于2020年12月31日，本公司没有所有权受到限制的固定资产。

7. 长期待摊费用

	2020年
办公室装修	<u>1,033,929.37</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

8. 递延所得税资产

未确认的递延所得税资产：

	2020年
可抵扣亏损	<u>2,303,300.37</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2020年
2025年	<u>2,303,300.37</u>

本公司认为未来不是很可能产生用于抵扣上述可抵扣亏损的应纳税所得额，因此未确认以上项目的递延所得税资产。

9. 所有权受到限制的资产

于2020年12月31日，本公司没有所有权受到限制的资产。

10. 应付职工薪酬

	本期间 应付金额	2020年末 未付金额
工资、奖金、津贴和补贴	331,651.42	5,779.17
社会保险费	14,570.79	-
其中：医疗保险费	13,215.90	-
生育保险	1,354.89	-
工伤保险费	-	-
住房公积金	<u>13,655.00</u>	-
	<u>359,877.21</u>	<u>5,779.17</u>
设定提存计划		
其中：基本养老保险费	-	-
失业保险费	-	-
	<u>359,877.21</u>	<u>5,779.17</u>

根据国家税务总局广东省税务局粤人社发[2020] 122号，本公司获减免本期间企业基本养老保险费、失业保险费和工伤保险费。

五、 财务报表主要项目注释（续）

11. 应交税费

	2020年
代扣缴个人所得税	<u>5,501.67</u>

12. 实收资本

注册资本

	2020年	
	人民币	比例
澳门都市更新股份有限公司	<u>5,800,000,000.00</u>	<u>100%</u>

实收资本

	2020年 人民币元
澳门都市更新股份有限公司	<u>5,553,339,676.46</u>

截至2020年12月31日，澳门都市更新股份有限公司以货币资金出资人民币5,553,339,676.46元。

13. 未弥补亏损

	本期间
2020年3月25日（注册成立日）	-
本期综合亏损总额	<u>(2,303,300.37)</u>
期末未弥补亏损	<u>(2,303,300.37)</u>

14. 财务费用

	本期间
利息收入	(253,854.25)
其他	<u>1,152.17</u>
	<u>(252,702.08)</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

15. 其他收益

	本期间
与日常活动相关的政府补助	26,792.50

与日常活动相关的政府补助如下：

	本期间
与收益相关的政府补助	
办公室租金补贴	26,792.50

16. 费用按性质分类

本公司管理费用按照性质分类的补充资料如下：

	本期间
咨询顾问费	315,506.31
职工薪酬	359,877.21
折旧和摊销	225,922.50
租金	180,658.00
办公费	23,952.60
其他	89,478.33
	<u>1,195,394.95</u>

17. 所得税费用

所得税费用与亏损总额的关系列示如下：

	本期间
亏损总额	(2,303,300.37)
按法定税率计算的所得税费用（注1）	(575,825.09)
未确认的可抵扣亏损	575,825.09
按本公司实际税率计算的所得税费用	<u>-</u>

注1： 本公司所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

五、 财务报表主要项目注释（续）

18. 经营活动现金流量

将净亏损调节为经营活动现金流量：

	本期间
净亏损	(2,303,300.37)
加：固定资产折旧	131,928.93
长期待摊费用摊销	93,993.57
存货的增加	(5,545,948,030.75)
经营性应收项目的增加	(2,176,570.95)
经营性应付项目的增加	13,561,714.50
经营活动产生的现金流量净额	<u>(5,536,640,265.07)</u>

19. 现金及现金等价物

	本期间
现金	14,098,586.39
其中：库存现金	113.83
可随时用于支付的银行存款	14,098,472.56
	<u>14,098,586.39</u>
现金的期末余额	14,098,586.39
减：现金的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	<u>14,098,586.39</u>

六、 金融工具及其风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2020年

金融资产

贷款和应收款项

货币资金

14,098,586.39

其他应收款

90,329.00

14,188,915.39

金融负债

其他金融负债

其他应付款

750,433.66

2. 金融工具风险

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险及流动性风险。本公司对此的风险管理政策概述如下。

信用风险

按照本公司的政策，需在接受新客户时评价信用风险，并对单个客户信用风险敞口设定限额。在本公司内不存在重大信用风险集中。

本公司各项金融资产的最大信用风险敞口等于其账面金额。

本公司因其他应收款产生的信用风险的量化数据，参见附注五、3。

于2020年12月31日，本公司没有已逾期或已减值的金融资产。

流动性风险

本公司的目标是保持充足的资金和信用额度以满足流动性要求。本公司通过经营等产生的资金为经营融资。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2020年

1年以内

其他应付款

750,433.66

六、 金融工具及其风险（续）

3. 资本管理

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力，为所有者提供回报，并保持最佳资本结构以降低资本成本。

本公司根据经济形势管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对所有者的利润分配、向所有者归还资本或发行新股。本期间，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

七、 公允价值

管理层已经评估了本公司的金融工具，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

八、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制，构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (3) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- (4) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

2. 母公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司 持股比例	对本公司 表决权比例	注册资本 澳门币万元
澳门都市更新股份有限公司	澳门	开发建设	100%	100%	10,000.00

本公司的最终控制方为母公司。

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司
财务报表附注（续）
本期间

单位：人民币元

九、 租赁

作为承租人

重大经营租赁：根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

	2020年
1年以内（含1年）	541,974.00
1年至2年（含2年）	541,974.00
2年以上	<u>225,822.50</u>
	<u>1,309,770.50</u>

十、 承诺事项

	2020年
已签约但未拨备的资本承诺	<u>2,192,131,020.48</u>

十一、 资产负债表日后事项

截至本财务报表批准日，本公司无重大资产负债表日后事项。

十二、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2021年3月12日决议批准。

总结

横琴「澳门新街坊」项目于 2021 年元旦全面动工，推动落实于大湾区拓展澳门居民的生活小区，逐步延伸澳门社会服务至横琴。住宅项目及周边配套设施将于 2023 年同步竣工，打造多功能的居住空间。

本公司将按照公司规划政策，务实推进执行项目的工程。

