

2 0 2 2

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 公司概况	03
1.1 年度工作回顾	03
1.2 人力资源	03
② 公司治理	04
③ 横琴「澳门新街坊」项目进展	06
3.1 完成「正负零」节点	07
3.2 全面展开上盖工程	07
3.3 采用高效环保预制组件技术	08
3.4 积极筹备前期销售及物业管理	09
④ 监事会工作报告	10
⑤ 财务报告	14
⑥ 总结	47

1. 公司概况

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司（下称：本公司）自 2020 年 3 月 25 日正式投入运作是横琴「澳门新街坊」项目开发建设的执行实体，公司地址位于横琴粤澳深度合作区港澳大道 88 号 2 栋 26 楼 2608-2609。

1.1 年度工作回顾

本公司继续积极参与横琴粤澳深度合作区建设，横琴「澳门新街坊」项目于 2022 年中顺利完成「正负零」节点（完成全部地下室结构），随即进行上盖工程及预制件安装，并于年底完成结构封顶并进入精装修施工阶段。住宅单位的销售工作预计 2023 年开展，整个项目将于同年下半年竣工。

1.2 人力资源

为有效加强部门人员间的沟通，本公司积极建立良好的工作交流机制，定期共享企业信息、文化和宗旨，增进团队凝聚力并提高人员对公司的归属感，有利携手推动工作进度。

2. 公司治理

澳门都市更新股份有限公司为本公司的股东。在 2022 年，公司股东共作出 2 次书面股东决定，召开 12 次董事会会议及 6 次监事会会议（表 1）。

表 1：2022 年度公司工作情况统计

项目	次数
股东决定	2
董事会会议	12
监事会会议	6
总次数	20

■ 股东决定

本公司股东 2022 年审议主要事项：

- ① 审议批准通过珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 2021 年董事会及监事会报告；
- ② 审议批准通过珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 2021 年度由核数师事务所已审核的财务报表、有关账目及相关事宜；
- ③ 审议横琴「澳门新街坊」项目（标段一及标段二）精装修及其配套专业分包工程判给。

■ 董事会会议

董事会 2022 年审议下列主要事项：

- ① 审议 2021 年度董事会报告书、2021 年度安永华明会计师事务所已审财务报表；
- ② 审议珠海横琴澳门新街坊发展有限公司财务事宜，包括 2023 年度财务预算、开立《中国银行股份有限公司横琴分行》商品房屋预售款专用监管账户及其授权签署方式；
- ③ 审议「澳门新街坊」项目招标之相关事宜，包括项目（标段一及标段二）精装修及其配套专业分包工程、项目地块三（幼、小学校）总承包工程判给事宜、地块三（幼、小学校）监理服务判给事宜、项目提供前期物业管理服务招标及判给服务、祥顺路建造工程公开招标等事项；
- ④ 讨论「澳门新街坊」项目销售之相关事宜，包括住宅单位购买资格及销售方案、售价表等事项。

■ 监事会会议

2022 年度，公司监事会共召开 6 次会议，审议主要事项：

- ① 阅悉 2022 年度珠海横琴澳门新街坊发展有限公司的股东决定及董事会会议记录；
- ② 审议珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 2021 年度的财务报表及账目、董事会报告书；
- ③ 讨论珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 2021 年度的监事会报告书；
- ④ 审阅珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 2022 年每季度的损益表、资产负债表及有关依据文件。

3. 横琴 「澳门新街坊」项目进展

横琴「澳门新街坊」项目在 2021 年全面动工，桩基础工程已于同年底完成。2022 年，项目有序开展地下室工程、主体建造工程、预制件安装、精装修、道路及绿化设施等建设，逐步落实横琴粤澳深度合作区民生领域的建设，为澳门居民在大湾区学习、就业、创业、生活提供便利条件，营造趋同澳门的宜居宜业生活环境。



横琴「澳门新街坊」项目年中完成「正负零」节点



「澳门新街坊」上盖工程全面开展（小横琴山方向）

3.1 完成至「正负零」节点

横琴「澳门新街坊」项目建成后可提供约 4,000 个供出售的住宅单位及 200 多个人才房，项目内设有学校、卫生站、长者服务中心、家庭社区服务中心等对接澳门民生服务的配套。另设超过 5,000 平方米商业面积，吸引商户进驻，透过打造优质生活圈，协助澳门居民融入大湾区。项目已于 2022 年中完成「正负零」节点（完成全部地下室结构）。

3.2 全面展开上盖工程

横琴「澳门新街坊」项目共 27 栋住宅大楼，紧接地下室主体工程完成后，即进入上盖大面积标准层施工阶段以及进行预制件安装。装修团队亦在 10 月开始陆续进场开展精装修工程。项目整体施工正按计划进行，计划于 2023 年下半年竣工。

3.3 采用高效环保预制组件技术

横琴「澳门新街坊」项目的塔楼部份采用预制件建造方式，包括预制凸窗、预制楼梯、预制蒸压轻质加气混凝土 (ALC) 间墙，以「砌积木」的方式建设 4,000 多个单位。预制件的施工方式有利控制项目的整体质量，由构件生产、成品质量检查、出厂运输至工地安装作业，均经过严格的监控。

以「澳门新街坊」的预制凸窗为例，由于单位凸窗的铝窗框于厂房内安装，窗框能直接嵌入混凝土墙体，较传统的现场安装方式更有效提高防水性能；此外，窗台板向街外墙的坡水和



扫一扫观看视频



工人正在安装预制组件

滴水线设计，均在厂房统一生产，能有效实现质量控制，较传统的现场浇筑工作更能发挥设计功能，有助减低窗框渗水的风险。

而在建造过程中，整体采用预制混凝土构件及铝模板技术的结合，相较传统的施工作业，能大量减少木模板等建筑废料，达至节能减排。此外，项目提供平台予本地建筑业界实地考察，交流及传承工艺。

3.4 积极筹备前期销售及物业管理

本公司亦已为横琴「澳门新街坊」积极展开该项目的前期销售策划、物业管理招标等工作，为取得销售资格做好各项准备，务求销售工作能紧接项目工程顺利推进，届时能有效为澳门居民拓展优质生活空间，助力加快澳门居民在深合区以至大湾区发展的步伐。

「澳门新街坊」配套完善，将对接澳门教育、医疗、社会服务等民生公共服务和社会保障体系。商业配套方面，已制订前期零售业态策划方案，定位以澳门商户为主，以满足澳门居民原有的日常生活所需及消费习惯为目标。



项目内商业广场

为便利居民出行，亦已准备穿梭巴士方案，无缝对接「澳门新街坊」与横琴口岸。至于物业管理招标工作已完成，将聘请国内知名物业管理公司管理。

4. 监事会工作报告

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司

2022 年度监事会工作报告

尊敬的股东：

本报告期内，监事会全体成员根据《中华人民共和国公司法》和《珠海横琴澳门新街坊发展有限公司公司章程》的规定，遵守诚信原则，认真履行和独立行使了监事会的职权，维护公司及股东的合法权益，现向股东澳门都市更新股份有限公司提交《2022 年度监事会工作报告》，请审议。

一、监事会工作情况

监事会严格遵守《中华人民共和国公司法》、《珠海横琴澳门新街坊发展有限公司公司章程》、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。

2022 年度，公司监事会共召开 6 次会议，审议主要事项：

- (1) 阅悉 2022 年度珠海横琴澳门新街坊发展有限公司的股东决定及董事会会议记录；
- (2) 审议珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 2021 年度的财务报表及账目、董事会报告书；
- (3) 讨论珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 2021 年度的监事会报告书；
- (4) 审阅珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 2022 年每季度的损益表、资产负债表及有关依据文件。

二、监事会对公司 2022 年度相关事项的监督意见

(一) 公司依法经营情况

报告期内，为着发展横琴「澳门新街坊」项目，公司依法运作，正常经营，规范管理、经营决策程序合法。

(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 2022 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2022 年度的经营成果及现金流量，并按照《企业会计准则》编制，出具标准及无保留意见的审计报告是客观和公正的。

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 2022 年度监事会工作报告（续）

监事会通过查阅公司财务，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《中华人民共和国公司法》、《珠海横琴澳门新街坊发展有限公司公司章程》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，监事会一致认为，2022 年公司全体董事恪尽职守、谨慎、勤勉、认真地履行其专业职责，为董事会的决策提供专业意见和建议。

三、监事会对公司 2022 年度情况的综合意见

监事会成员密切关注公司经营运作情况，与董事会召开联席会议，保持紧密联系，对公司董事会提交股东审议的报告内容，监事会没有任何异议。监事会依法监督公司的管理及运作，认为公司董事会认真履行股东决定。

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 2022 年度董事会报告及 2022 年的财务报表。

四、监事会 2023 年度工作计划

2023 年，监事会将继续严格按照《中华人民共和国公司法》、《公司章程》及相关法律法规的规定，忠实勤勉履行监督职责，促进公司有序、健康的发展。

林笑云女士
监事会主席

张乐田先生
监事

黄浩彪先生
职工监事

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司
2023 年 3 月 16 日

5. 财务报告

2022 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 2022 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。

项目已于 2022 年 12 月底完成 27 栋住宅楼宇及学校结构封顶，并已进入住宅单位精装修施工阶段，所以除恒常性人事薪酬、办公室管理及一般营运支出外，本公司年度开支主要支付「澳门新街坊」项目工程进度款。项目预计将于 2023 年开始销售。此外，本公司是以商业模式运作，在经营期间就资金运用及其经济效益作充分考虑。

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司

审计报告

安永华明（2023）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董事会：

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 2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2022 年度的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

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 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 年度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（2023）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。

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

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司

审计报告（续）

安永华明（2023）审字第 61548415_G01 号
珠海横琴澳门新街坊发展有限公司

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。

（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 中国注册会计师：温博远

中国注册会计师：王玲玲

中国 广州

2023 年 3 月 10 日

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司
资产负债表
2022年12月31日

人民币元

<u>资产</u>	<u>附注五</u>	<u>2022年12月31日</u>	<u>2021年12月31日</u>
流动资产			
货币资金	1	4,447,130.12	2,782,058.17
预付款项	2	45,164.50	45,164.50
其他应收款	3	175,470.75	259,302.37
存货	4	7,178,329,621.08	6,014,391,836.80
其他流动资产	5	115,356,633.45	33,406,878.24
流动资产合计		7,298,354,019.90	6,050,885,240.08
非流动资产			
固定资产	6	473,522.35	890,066.32
使用权资产	7	216,508.78	736,129.87
长期待摊费用	8	295,062.42	688,478.81
递延所得税资产	9	-	-
非流动资产合计		985,093.55	2,314,675.00
资产总计		7,299,339,113.45	6,053,199,915.08
<u>负债和所有者权益</u>			
流动负债			
应付账款		277,614,047.40	39,607,927.32
应付职工薪酬	11	4,116.67	-
应交税费	12	13,565.12	15,213.12
其他应付款		2,030,551.32	142,448.15
一年内到期的非流动负债	14	4,577,883.99	1,539,311.02
流动负债合计		284,240,164.50	41,304,899.61
非流动负债			
长期借款	13	1,281,397,256.35	250,051,990.29
租赁负债	14	-	223,917.51
其他非流动负债	15	45,399,323.40	68,541,000.00
非流动负债合计		1,326,796,579.75	318,816,907.80
负债总计		1,611,036,744.25	360,121,807.41

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
资产负债表（续）
2022年12月31日

人民币元

<u>负债和所有者权益</u>	<u>附注五</u>	<u>2022年12月31日</u>	<u>2021年12月31日</u>
所有者权益			
实收资本	16	5,700,000,000.00	5,700,000,000.00
未弥补亏损	17	(11,697,630.80)	(6,921,892.33)
所有者权益合计		<u>5,688,302,369.20</u>	<u>5,693,078,107.67</u>
负债和所有者权益总计		<u>7,299,339,113.45</u>	<u>6,053,199,915.08</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
 利润表
 2022年度

人民币元

	附注五	2022年	2021年
营业收入		-	-
减：税金及附加		1,242,859.70	1,687,325.16
管理费用	20	3,527,748.76	3,338,634.65
销售费用	20	367,472.98	-
财务费用	18	(103,899.15)	9,936.02
其中：利息费用		17,308.63	34,805.93
利息收入		125,434.37	31,085.67
加：其他收益	19	357,889.10	415,794.43
营业亏损		(4,676,293.19)	(4,620,101.40)
加：营业外收入		754.72	1,509.44
减：营业外支出	21	100,200.00	-
亏损总额		(4,775,738.47)	(4,618,591.96)
减：所得税费用	22	-	-
净亏损及综合亏损总额		<u>(4,775,738.47)</u>	<u>(4,618,591.96)</u>
按经营持续性分类			
持续经营净亏损		<u>(4,775,738.47)</u>	<u>(4,618,591.96)</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
2022年度

人民币元

	实收资本	未弥补亏损	所有者 权益合计
2022年度			
一、本年年初余额	5,700,000,000.00	(6,921,892.33)	5,693,078,107.67
二、本年增减变动金额			
(一) 综合亏损总额	-	(4,775,738.47)	(4,775,738.47)
三、本年年末余额	5,700,000,000.00	(11,697,630.80)	5,688,302,369.20
2021年度			
一、本年年初余额	5,553,339,676.46	(2,303,300.37)	5,551,036,376.09
二、本年增减变动金额			
(一) 综合亏损总额	-	(4,618,591.96)	(4,618,591.96)
(二) 所有者投入资本	146,660,323.54	-	146,660,323.54
三、本年年末余额	5,700,000,000.00	(6,921,892.33)	5,693,078,107.67

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
2022年度

人民币元

	附注五	2022年	2021年
一、经营活动产生的现金流量：			
收到的其他与经营活动有关的现金		2,367,527.22	279,506.73
经营活动现金流入小计		2,367,527.22	279,506.73
购买商品、接收劳务支付的现金		1,008,093,386.24	399,380,361.29
支付给职工以及为职工支付的现金		3,323,390.31	3,052,303.59
支付的各项税费		1,242,847.66	950,323.66
支付的其他与经营活动有关的现金		3,070,694.51	850,648.07
经营活动现金流出小计		1,015,730,318.72	404,233,636.61
经营活动产生的现金流量净额	23	(1,013,362,791.50)	(403,954,129.88)
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		60,325.00	280,973.28
投资活动现金流出小计		60,325.00	280,973.28
投资活动产生的现金流量净额		(60,325.00)	(280,973.28)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	146,660,323.54
取得借款收到的现金		1,031,345,266.06	250,051,990.29
筹资活动现金流入小计		1,031,345,266.06	396,712,313.83
偿付利息支付的现金		17,478,612.69	3,251,764.89
支付其他与筹资活动有关的现金		541,974.00	541,974.00
筹资活动现金流出小计		18,020,586.69	3,793,738.89
筹资活动产生的现金流量净额		1,013,324,679.37	392,918,574.94
四、现金及现金等价物净减少额		(98,437.13)	(11,316,528.22)
加：年初现金及现金等价物余额		2,782,058.17	14,098,586.39
五、年末现金及现金等价物余额	24	2,683,621.04	2,782,058.17

后附财务报表附注为本财务报表的组成

一、 基本情况

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司（“本公司”）是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，社会统一信用代码为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2022年12月31日，本公司尚处于建设期。

本公司的母公司和最终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2022年12月31日的财务状况以及2022年度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2022年度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。

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，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

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。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（续）

金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为其他金融负债。对于其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本公司不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本公司直接减记该金融资产的账面余额。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（续）

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。

5. 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。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。

三、重要会计政策和会计估计（续）

6. 固定资产

固定资产仅在与其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。

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

对除存货、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

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. 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。

11. 递延所得税

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）

11. 递延所得税（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。

12. 租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

作为承租人

使用权资产

在租赁期开始日，本公司将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，按照成本进行初始计量。使用权资产成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司因租赁付款额变动重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。本公司后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

三、重要会计政策和会计估计（续）

12. 租赁（续）

作为承租人（续）

租赁负债

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁付款额包括固定付款额及实质固定付款额扣除租赁激励后的金额、取决于指数或比率的可变租赁付款额、根据担保余值预计应支付的款项，还包括购买选择权的行权价格或行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是本公司合理确定将行使该选择权或租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，本公司确认利息时增加租赁负债的账面金额，支付租赁付款额时减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

13. 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。

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。

金融工具减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

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。

三、重要会计政策和会计估计（续）

13. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性（续）

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。

承租人增量借款利率

对于无法确定租赁内含利率的租赁，本公司采用承租人增量借款利率作为折现率计算租赁付款额的现值。确定增量借款利率时，本公司根据所处经济环境，以可观察的利率作为确定增量借款利率的参考基础，在此基础上，根据自身情况、标的资产情况、租赁期和租赁负债金额等租赁业务具体情况对参考利率进行调整以得出适用的增量借款利率。

四、税项

本公司本年度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0.03%-1%计缴。 |

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2022年	2021年
现金	4,620.88	3,416.98
银行存款	<u>4,442,509.24</u>	<u>2,778,641.19</u>
	<u>4,447,130.12</u>	<u>2,782,058.17</u>

于2022年12月31日，本公司所有权受到限制的货币资金为人民币1,763,509.08元（2021年12月31日：无），参见附注五、10。

2. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2022年	2021年
1年以内	<u>45,164.50</u>	<u>45,164.50</u>

3. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2022年	2021年
1年以内	<u>175,470.75</u>	<u>259,302.37</u>

于2022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

	2022年	2021年
开发成本	7,108,916,703.28	6,008,151,232.24
开发间接费用	<u>69,412,917.80</u>	<u>6,240,604.56</u>
	7,178,329,621.08	6,014,391,836.80
减：存货跌价准备	-	-
	<u>7,178,329,621.08</u>	<u>6,014,391,836.80</u>

于2022年12月31日，本公司无需计提存货跌价准备。于2022年12月31日，账面价值人民币5,074,920,226.87元（2021年12月31日：人民币5,078,175,992.91元）的存货所有权受到限制，参见附注五、10。

5. 其他流动资产

	2022年	2021年
待抵扣进项税额	<u>115,356,633.45</u>	<u>33,406,878.24</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

6. 固定资产

2022年	设备及机器	
原价		
年初余额		1,471,115.77
购置		<u>53,677.07</u>
年末余额		<u><u>1,524,792.84</u></u>
累计折旧		
年初余额		581,049.45
计提		<u>470,221.04</u>
年末余额		<u><u>1,051,270.49</u></u>
账面价值		
年末		<u><u>473,522.35</u></u>
年初		<u><u>890,066.32</u></u>
2021年	设备及机器	
原价		
年初余额		1,218,751.79
购置		<u>252,363.98</u>
年末余额		<u><u>1,471,115.77</u></u>
累计折旧		
年初余额		131,928.93
计提		<u>449,120.52</u>
年末余额		<u><u>581,049.45</u></u>
账面价值		
年末		<u><u>890,066.32</u></u>
年初		<u><u>1,086,822.86</u></u>

于2022年12月31日，本公司无所有权受到限制的固定资产（2021年12月31日：无）。

五、 财务报表主要项目注释（续）

7. 使用权资产

2022年

房屋及建筑物

成本

年初及年末余额

1,255,750.96

累计折旧

年初余额

519,621.09

计提

519,621.09

年末余额

1,039,242.18

账面价值

年末

216,508.78

年初

736,129.87

2021年

房屋及建筑物

成本

年初及年末余额

1,255,750.96

累计折旧

年初余额

-

计提

519,621.09

年末余额

519,621.09

账面价值

年末

736,129.87

年初

1,255,750.96

8. 长期待摊费用

2022年

2021年

办公室装修

295,062.42

688,478.81

五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 递延所得税资产

未确认递延所得税资产：

	2022年	2021年
可抵扣亏损	<u>11,697,630.80</u>	<u>6,921,892.33</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：

	2022年	2021年
2025年	2,303,300.37	2,303,300.37
2026年	4,618,591.96	4,618,591.96
2027年	<u>4,775,738.47</u>	<u>-</u>
	<u>11,697,630.80</u>	<u>6,921,892.33</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。

10. 所有权受到限制的资产

	2022年	2021年	
货币资金	1,763,509.08	-	注1
存货	<u>5,074,920,226.87</u>	<u>5,078,175,992.91</u>	注2
	<u>5,076,683,735.95</u>	<u>5,078,175,992.91</u>	

注1： 于2022年12月31日，本公司以人民币1,763,509.08元银行定期存单作为履行位于横琴粤澳深度合作区和顺道东侧、港澳大道南侧、横兴街西侧、濠江路北侧和横琴粤澳深度合作区小横琴山南侧、风吹罗带路西侧、港澳大道北侧的两块土地的土地复垦义务，期限为1年。

注2： 于2022年12月31日及2021年12月31日，本公司以位于珠海市横琴新区中心大道路东侧、小横琴山南侧、天羽道西侧及港澳大道路北侧的土地使用权作为抵押，取得银行借款人民币1,281,397,256.35元。

五、 财务报表主要项目注释（续）

11. 应付职工薪酬

	2022年 应付金额	2022年末 未付金额
工资、奖金、津贴和补贴	2,703,206.33	4,116.67
社会保险费	134,386.69	-
其中：医疗(含生育)保险费	131,494.56	-
工伤保险费	2,892.13	-
住房公积金	117,296.00	-
	<u>2,954,889.02</u>	<u>4,116.67</u>
设定提存计划		
其中：基本养老保险费	323,646.68	-
失业保险费	10,519.68	-
	<u>3,289,055.38</u>	<u>4,116.67</u>

	2021年 应付金额	2021年末 未付金额
工资、奖金、津贴和补贴	2,528,907.15	-
社会保险费	113,906.80	-
其中：医疗保险费	102,568.00	-
生育保险	9,571.84	-
工伤保险费	1,766.96	-
住房公积金	109,847.00	-
	<u>2,752,660.95</u>	-
设定提存计划		
其中：基本养老保险费	293,964.16	-
失业保险费	9,610.76	-
	<u>3,056,235.87</u>	-

12. 应交税费

	2022年	2021年
代扣缴个人所得税	13,553.08	15,213.12
印花税	12.04	-
	<u>13,565.12</u>	<u>15,213.12</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

13. 长期借款

	2022年	2021年
抵押借款	<u>1,281,397,256.35</u>	<u>250,051,990.29</u>

于2022年12月31日及2021年12月31日，上述借款的年利率为3.45%，借款期限为四年。

14. 一年内到期的非流动负债/租赁负债

一年内到期的非流动负债

	2022年	2021年
应付利息	4,353,966.48	1,014,645.65
一年内到期的租赁负债	<u>223,917.51</u>	<u>524,665.37</u>
	<u>4,577,883.99</u>	<u>1,539,311.02</u>

租赁负债

	2022年	2021年
房屋及建筑物租赁	223,917.51	748,582.88
减：一年内到期的租赁负债	<u>223,917.51</u>	<u>524,665.37</u>
	<u>-</u>	<u>223,917.51</u>

15. 其他非流动负债

	2022年	2021年
工程质保金	<u>45,399,323.40</u>	<u>68,541,000.00</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

16. 实收资本

注册资本

	2022年		2021年	
	人民币元	比例	人民币元	比例
澳门都市更新股份有限公司	<u>5,800,000,000.00</u>	<u>100%</u>	<u>5,800,000,000.00</u>	<u>100%</u>

实收资本

	2022年 人民币元	2021年 人民币元
澳门都市更新股份有限公司	<u>5,700,000,000.00</u>	<u>5,700,000,000.00</u>

截至 2022 年 12 月 31 日及 2021 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 5,700,000,000.00 元。

17. 未弥补亏损

	2022年	2021年
年初余额	(6,921,892.33)	(2,303,300.37)
本年净亏损	<u>(4,775,738.47)</u>	<u>(4,618,591.96)</u>
年末未弥补亏损	<u>(11,697,630.80)</u>	<u>(6,921,892.33)</u>

18. 财务费用

	2022年	2021年
利息支出	20,835,242.15	4,301,216.47
减：利息收入	125,434.37	31,085.67
减：利息资本化金额	20,817,933.52	4,266,410.54
其他	<u>4,226.59</u>	<u>6,215.76</u>
	<u>(103,899.15)</u>	<u>9,936.02</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

19. 其他收益

	2022年	2021年
与日常活动相关的政府补助	356,627.68	415,666.50
代扣个人所得税手续费返还	1,261.42	127.93
	<u>357,889.10</u>	<u>415,794.43</u>

与日常活动相关的政府补助如下：

	2022年	2021年
与收益相关的政府补助		
办公室租金补贴	335,289.00	415,666.50
稳岗补贴	12,253.68	-
一次性留工补助	7,585.00	-
扩岗补贴	1,500.00	-
	<u>356,627.68</u>	<u>415,666.50</u>

20. 费用按性质分类

本公司管理费用及销售费用按照性质分类的补充资料如下：

	2022年	2021年
咨询顾问费	492,858.48	435,813.77
职工薪酬	1,318,390.10	1,316,354.01
折旧与摊销	1,383,258.53	1,306,205.70
办公费	13,017.42	14,225.85
其他	320,224.23	266,035.32
广告费	73,371.19	-
市场活动策划费	294,101.79	-
	<u>3,895,221.74</u>	<u>3,338,634.65</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

21. 营业外支出

	2022年	2021年
车辆违章罚款	200.00	-
交通意外身亡者家属慰问金	100,000.00	-
	<u>100,200.00</u>	<u>-</u>

22. 所得税费用

所得税费用与亏损总额的关系列示如下：

	2022年	2021年
亏损总额	(4,775,738.47)	(4,618,591.96)
按法定税率计算的所得税费用（注1）	(1,193,934.62)	(1,154,647.99)
未确认的可抵扣亏损	<u>1,193,934.62</u>	<u>1,154,647.99</u>
按本公司实际税率计算的所得税费用	<u>-</u>	<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。

23. 经营活动现金流量

将净亏损调节为经营活动现金流量：

	2022年	2021年
净亏损	(4,775,738.47)	(4,618,591.96)
加：固定资产折旧	470,221.04	449,120.52
使用权资产折旧	519,621.09	519,621.09
长期待摊费用摊销	393,416.40	337,464.09
存货的增加	(1,163,937,784.28)	(468,443,806.05)
经营性应收项目的增加	(83,629,432.67)	(31,237,753.17)
经营性应付项目的增加	<u>237,596,905.39</u>	<u>99,039,815.60</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>(1,013,362,791.50)</u>	<u>(403,954,129.88)</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

24. 现金及现金等价物

	2022年	2021年
现金	2,683,621.04	2,782,058.17
其中：库存现金	4,620.88	3,416.98
可随时用于支付的银行存款	<u>2,679,000.16</u>	<u>2,778,641.19</u>
	2022年	2021年
现金的年末余额	2,683,621.04	2,782,058.17
减：现金的年初余额	<u>2,782,058.17</u>	<u>14,098,586.39</u>
现金及现金等价物净减少额	<u>(98,437.13)</u>	<u>(11,316,528.22)</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：

2022年

金融资产

以摊余成本计量的金融资产

货币资金	4,447,130.12
其他应收款	<u>175,470.75</u>
	<u>4,622,600.87</u>

金融负债

以摊余成本计量的金融负债

应付账款	277,614,047.40
其他应付款	2,030,551.32
一年内到期的非流动负债	4,577,883.99
长期借款	1,281,397,256.35
其他非流动负债	<u>45,399,323.40</u>
	<u>1,611,019,062.46</u>

六、 金融工具及其风险（续）

1. 金融工具分类（续）

2021年

金融资产

以摊余成本计量的金融资产

货币资金	2,782,058.17
其他应收款	259,302.37
	<u>3,041,360.54</u>

金融负债

以摊余成本计量的金融负债

应付账款	39,607,927.32
其他应付款	142,448.15
一年内到期的非流动负债	1,539,311.02
长期借款	250,051,990.29
租赁负债	223,917.51
其他非流动负债	68,541,000.00
	<u>360,106,594.29</u>

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2022年12月31日和2021年12月31日，本公司没有已逾期或已减值的金融资产。

六、 金融工具及其风险（续）

2. 金融工具风险（续）

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：

2022年

	1年以内	1年至2年	2年至5年	合计
应付账款	277,614,047.40	-	-	277,614,047.40
其他应付款	2,030,551.32	-	-	2,030,551.32
一年内到期的 非流动负债	44,434,027.84	-	-	44,434,027.84
长期借款	-	1,318,359,857.96	-	1,318,359,857.96
其他非流动负债	-	-	45,399,323.40	45,399,323.40
	<u>324,078,626.56</u>	<u>1,318,359,857.96</u>	<u>45,399,323.40</u>	<u>1,687,837,807.92</u>

2021年

	1年以内	1年至2年	2年至5年	合计
应付账款	39,607,927.32	-	-	39,607,927.32
其他应付款	142,448.15	-	-	142,448.15
一年内到期的 非流动负债	9,168,767.67	-	-	9,168,767.67
长期借款	-	8,924,418.05	257,513,720.67	266,438,138.72
租赁负债	-	225,822.50	-	225,822.50
其他非流动负债	-	-	68,541,000.00	68,541,000.00
	<u>48,919,143.14</u>	<u>9,150,240.55</u>	<u>326,054,720.67</u>	<u>384,124,104.36</u>

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。2022年度和2021年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

七、 公允价值

1. 金融工具公允价值

除下列金融工具外，管理层已经评估了本公司的其他金融工具，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

以下是本公司除租赁负债以及账面价值与公允价值差异很小的金融工具之外的各类别金融工具的账面价值与公允价值的比较：

	账面价值		公允价值	
	2022年	2021年	2022年	2021年
金融负债				
长期借款	1,281,397,256.35	250,051,990.29	1,282,666,283.19	250,795,709.90
其他非流动负债	45,399,323.40	68,541,000.00	41,708,362.84	62,880,078.53
	<u>1,326,796,579.75</u>	<u>318,592,990.29</u>	<u>1,324,374,646.03</u>	<u>313,675,788.43</u>

长期借款和其他非流动负债采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。2022年12月31日，针对长期借款和其他非流动负债等自身不履约风险评估为不重大。

2. 公允价值层次

以公允价值披露的负债：

2022年	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
长期借款	-	1,281,397,256.35	-	1,281,397,256.35
其他非流动负债	-	45,399,323.40	-	45,399,323.40
	-	<u>1,326,796,579.75</u>	-	<u>1,326,796,579.75</u>

七、 公允价值（续）

2. 公允价值层次（续）

以公允价值披露的负债：（续）

2021年	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
长期借款	-	250,051,990.29	-	250,051,990.29
其他非流动负债	-	68,541,000.00	-	68,541,000.00
	-	318,592,990.29	-	318,592,990.29

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。

3. 本公司与关联方的主要交易

本公司于本年度和上年度均无关联方交易。

九、 租赁

作为承租人

	2022年	2021年
租赁负债利息费用	17,308.63	34,805.93
与租赁相关的总现金流出	<u>541,974.00</u>	<u>541,974.00</u>

本公司承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物，房屋及建筑物的租赁期通常为3年。

十、 承诺事项

	2022年	2021年
已签约但未拨备的资本承诺	<u>1,839,393,729.53</u>	<u>1,693,438,819.64</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2023年3月10日决议批准报出。

6. 总结

横琴「澳门新街坊」作为粤澳两地合作首个综合民生项目的试点，将对接澳门教育、医疗、社会服务等民生公共服务和社会保障体系，2023 年将开展住宅销售程序，整个项目预计同年下半年竣工，将有效拓展澳门居民优质生活空间。

