



2023

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 业务概览	03
1.1 年度工作回顾	03
1.2 组织架构	04
1.3 人力资源	04
2 企业管治	05
3 横琴「澳门新街坊」项目	08
3.1 横琴「澳门新街坊」项目顺利举行揭牌仪式	08
3.2 澳门新街坊竣工验收及开售	08
3.3 精装修及示范单位开放	09
3.4 澳门新街坊配套设施完善	10
4 监事会工作报告	13
5 财务报告	16
6 总结	49

1. 业务概览

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司（下称：本公司）是横琴「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，为拓展澳门居民宜居小区，横琴「澳门新街坊」项目作为横琴粤澳深度合作区首个专为澳门居民打造的综合民生项目，年内已完成招商工作及正式对外开售，项目受到广大市民的关注和支持，反映澳门居民对项目的信任及认可，团队加紧审批流程，与各相关部门互相协调下，有序联络准业主进行入伙手续。

1.1 年度工作回顾



澳门新街坊

本公司继续积极参与横琴粤澳深度合作区建设，高标准建设「澳门新街坊」，采用预制件技术，不仅减低碳排放，更有助提升工程效率及质量。整个项目提供可出售的住宅单位逾 4,000 个，以及约 200 个只租不卖的人才房，配套学校、卫生站、长者服务中心及家庭社区服务中心。2023 年内，项目已完成招商工作及正式对外开售，受到广大市民的关注和支持，团队加紧审批流程，与各相关部门互相协调下，有序联络准业主进行入伙手续。



1.2 组织架构

为配合发展横琴「澳门新街坊」项目，完善珠海横琴澳门新街坊发展有限公司的组织架构，管理层由跨领域专业人士组成，共同推进企业可持续发展，监管及优化营运管理模式，全力推进横琴「澳门新街坊」项目工程建设。

1.3 人力资源

2023年横琴「澳门新街坊」项目顺利落成以及开展销售工作，是项目重大



横琴「澳门新街坊」工作人员培训

节点。为灵活处理及更有效管理人力资源，本公司按规划妥善完成相关培训，适时调动及分配人员支持各领域范畴的工作，各岗位工作人员均全心投入开售的准备工作，期间不断优化流程，向公众提供优质服务，以确保运作畅顺，全

面服务踊跃前来咨询及参观的市民。

2. 企业管治

澳门都市更新股份有限公司为本公司的股东。在 2023 年，公司股东共作出 3 次书面股东决定，召开 13 次董事会会议及 6 次监事会会议。

2023 年度公司工作情况统计	
项目	次数
股东决定	3
董事会会议	13
监事会会议	6
总次数	22

■ 股东决定

本公司股东 2023 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 2022 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 2022 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 委任邱庭彪为本公司监事会主席。



■ 董事会会议

董事会 2023 年审议下列主要事项：

- ① 审议横琴「澳门新街坊」项目招标之相关事宜，横琴「澳门新街坊」项目祥顺路建造工程判给事宜、横琴「澳门新街坊」项目标段一及标段二搅拌桩工程事宜、为横琴「澳门新街坊」项目提供前期物业管理服务招标事宜、横琴「澳门新街坊」项目总承包工程（标段一、二、三）监理服务——延长服务期建议、横琴「澳门新街坊」项目中学计划编制服务立项及判给建议、横琴「澳门新街坊」项目中学工料测量服务立项建议、横琴「澳门新街坊」项目；地块四中学总承包工程判给事宜；
- ② 通过董事长及副董事长之授权建议事宜；
- ③ 通过授权网签及签署《认购协议》、《商品房买卖合同》及《澳门居民个人境内购置现房首期款监管三方协议书》事宜；
- ④ 通过授权澳门都市更新股份有限公司在澳门代为登记审核购买资格及销售横琴「澳门新街坊花园」事宜；
- ⑤ 审议公司的行政管理事宜，工作人员年度薪酬调整；
- ⑥ 讨论建议横琴「澳门新街坊」推盘节奏、横琴「澳门新街坊」住宅销售计划建议方案、讨论横琴「澳门新街坊」住宅销售价格表、横琴「澳门新街坊」项目广告宣传预算、讨论「澳门新街坊」两地销售中心及销售程序、横琴「澳门新街坊」住宅销售工作计划及商铺招商进度；
- ⑦ 审议 2022 年度董事会报告书、2022 年度安永华明会计师事务所已审财务报表；
- ⑧ 审议珠海横琴澳门新街坊发展有限公司财务事宜，包括 2024 年度财务预算、中国银行澳门分行、中国银行横琴分行、澳门大西洋银行和大西洋银行横琴分行的商品房按揭协议。

■ 监事会会议

监事会 2023 年审议下列主要事项：

- ① 阅悉 2023 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 2022 年度的财务报表及账目、董事会报告书；
- ③ 通过珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 2022 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 2023 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

3.1 横琴「澳门新街坊」项目顺利举行揭牌仪式

澳门新街坊作为粤澳携手合作打造的重大民生项目，自 2021 年全面动工至今，历时约两年迎来竣工的崭新阶段，为此，项目于 2023 年 6 月 27



横琴「澳门新街坊」项目顺利举行揭牌仪式

日举行揭牌仪式，邀请到广东省、横琴粤澳深度合作区执行委员会相关官员，以及项目融资机构和公司领导出席担任主礼嘉宾，为项目拉开序幕。出席人员包括来自横琴粤澳深度合作区各工作机构、珠海市相关单位、银行业界、项目监理、工料测量顾问及社会各界人士逾 130 位嘉宾出席。

3.2 澳门新街坊竣工验收及开售

横琴「澳门新街坊」2023 年上半年全力推进 4,000 多个住宅单位的室内装修。此外，项目采用大量环保预制件建造方式，当中主要三类建筑构件，包括凸窗、楼梯、蒸压轻质加气混凝土（ALC）间墙，合共逾 18 万件预制组件，可有效节省消耗性建筑材料，亦精准使用水泥砂浆材料等

(减少水泥砂浆用量不少于 20,000 公吨、优化混凝土表面质量；节省木模板约 4,000 公吨、减少消耗性建筑废料；节省人力资源约 15%、降低运输能源消耗)，这样不仅能减低碳排放，更可提升工程质量及生产效率。

同年 9 月项目进入最终验收阶段，有序依照当地法律、政策规定，在横琴相关部门完成报批及注册等确权流程后，在 11 月顺利落成，随即紧接开展现楼销售工作。

11 月 28 日正式对外开售，首日反应热烈，现场排队人潮熙来攘往，秩序良好。本公司因应实际情况听取社会声音，不断优化认购流程，协助市民便利完成手续。



市民参观横琴「澳门新街坊」住宅示范单位

项目整个配套设施与住宅同步落成，逐步完成交付对接，相关民生配套设施（学校、卫生站、长者服务中心、家庭社区服务中心），均由具经验之澳门机构协助营运。

3.3 精装修及示范单位开放

横琴「澳门新街坊」于 2023 年 11 月进入最终验收阶段，景观绿化及道路亦陆续完成，为更好便利市民选购及让澳门居民实地了解情况，11 月 1 日起开放市民参观澳门新街坊精装修（交付标准单位）及示范单位（非交付标准单位），包括两房及三房户型，让公众亲身体会用料及布局。



为方便居民出行，本公司安排免费穿梭巴士往来「横琴口岸」及「澳门新街坊」接待公众，营运时间为每日上午9时至下午6时，每15分钟一班次。同时，本公司安排工作人员及设置指引。期间荣幸得到横琴粤澳深度合作区执行委员会支持，当局派出约20位志愿者在「横琴口岸」及「澳门新街坊」指引居民乘搭穿梭巴士、参观示范单位及维持秩序，在此表示感谢。



横琴「澳门新街坊」工作人员及志愿者

精装修及示范单位分别位于横琴「澳门新街坊」第四栋的4楼及5楼；据统计，在11月1日至27日期间（即开售前），已有超过18,300人次参观，反应理想。

3.4 澳门新街坊配套设施完善

横琴「澳门新街坊」是汇聚优质居住空间、商业、教育、医疗、社会服务的重要试点项目，延伸澳门标准的公共服务，衔接澳门社会福利设施。本公司团队持续与各单位合作，推动民生配套及设施建设，致力营造趋同澳门的宜居生活环境。



民生配套：

① 濠江中学附属横琴学校（澳人子女学校）

学校占地面积为 20,413.27 平方米，设 12 个幼儿园班、18 个小学班，配备户外操场及康体设施等宽敞的活动空间，参照澳门标准建设。预计于 2024/2025 学年正式启用，首年计划开办幼儿一年级至小学二年级。

② 卫生站

卫生站建筑面积约 1,000 平方米，规模参照本澳卫生中心的设置，以澳门基层医疗网络的运作模式，能为澳门居民提供普通科门诊和医疗保健服务。

③ 家庭社区服务中心

家庭社区服务中心建筑面积约 1,200 平方米，设有亲子活动室、会议室、多功能室，为横琴粤澳深度合作区生活的个人及家庭提供支持服务，提升居民家庭生活获得感和幸福感。家庭社区服务中心预计于 2024 年 2 月 1 日移交予相关营运单位。

④ 长者服务中心

建筑面积约 860 平方米，建设不同的养老服务设施，配备多功能活动室、健身区中心等，提供多元化的个案关怀及支持服务，协助长者扩阔生活圈子，培养个人兴趣。长者服务中心预计于 2024 年 2 月 1 日移交予相关营运单位。



商业元素

横琴「澳门新街坊」可提供 5,000 平方米 (合计 62 个铺位) 商业配套，主要分布于「澳门新街坊」入口广场两旁，包括面向天羽道的地面层及一楼，以及位于祥顺路两侧的地面层。

2023 年 5 月 9 至 25 日铺位公开招商，一共收到超过 700 个商户申请。经过公司商业评审委员会评审，评选出的进驻商户包括以餐饮、生活服务、超市零售、银行及家居用品为主的零售业态。据统计，餐饮商业占出租总建筑面积约 50%。预计商户将于 2024 年内开业。

前期物业管理公司

物业管理公司方面，经过公开招标后由「雅生活智慧城市服务股份有限公司广东横琴分公司」投得横琴「澳门新街坊」前期物业管理服务，为澳门居民提供专业的物管服务。

4. 监事会工作报告



珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 2023 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《2023 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，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。

2023 年度，公司监事会共召开 6 次会议，审议主要事项：

- (1) 审议珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 2022 年度的财务报表及账目、董事会报告书；
- (2) 讨论珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 2022 年度的监事会报告书；
- (3) 阅悉 2023 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；
- (4) 审阅珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 2023 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 2023 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 2023 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2023 年度的经营成果及现金流量，并按照《企业会计准则》的规定编制，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 2023 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，2023 年公司董事恪尽职守、审慎、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 2023 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 2023 年度董事会报告及 2023 年的财务报表。

四、监事会 2023 年度工作计划

2024 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。

邱庭彪先生

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

2024 年 3 月 15 日



5. 财务报告

2023 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 2023 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。

于 2023 年 12 月底，27 栋住宅楼宇、幼儿园及小学达致竣工，中学在规划中，将于 2024 年上旬动工，住宅已进入销售阶段。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」项目工程进度款和销售费用。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 (2024) 审字第 70046206_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 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 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 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 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（2024）审字第 70046206_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（2024）审字第 70046206_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 中国注册会计师：温博远

中国注册会计师：沈婷婷

中国 广州

2024 年 3 月 15 日

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司
资产负债表
2023年12月31日

人民币元

资产	附注五	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产			
货币资金	1	90,125,036.32	4,447,130.12
预付款项	2	1,070,679.35	45,164.50
其他应收款	3	35,788,736.77	175,470.75
存货	4	8,261,811,398.46	7,178,329,621.08
其他流动资产	5	72,344,097.07	115,356,633.45
流动资产合计		8,461,139,947.97	7,298,354,019.90
非流动资产			
投资性房地产	6	85,726,917.38	-
固定资产	7	400,218,584.66	473,522.35
使用权资产	8	199,174.03	216,508.78
长期待摊费用	9	-	295,062.42
递延所得税资产	10	-	-
非流动资产合计		486,144,676.07	985,093.55
资产总计		8,947,284,624.04	7,299,339,113.45
负债和所有者权益			
流动负债			
应付账款		423,960,243.19	277,614,047.40
合同负债	12	97,326,000.00	-
应付职工薪酬	13	30,984.82	4,116.67
应交税费	14	1,165,409.40	13,565.12
其他应付款		2,147,125.70	2,030,551.32
一年内到期的非流动负债	16	2,658,109,998.65	4,577,883.99
流动负债合计		3,182,739,761.76	284,240,164.50
非流动负债			
长期借款	15	-	1,281,397,256.35
其他非流动负债	17	88,786,073.39	45,399,323.40
非流动负债合计		88,786,073.39	1,326,796,579.75
负债总计		3,271,525,835.15	1,611,036,744.25

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）
2023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>2023年12月31日</u>	<u>2022年12月31日</u>
所有者权益			
实收资本	18	5,700,000,000.00	5,700,000,000.00
未分配利润	19	(24,241,211.11)	(11,697,630.80)
所有者权益合计		<u>5,675,758,788.89</u>	<u>5,688,302,369.20</u>
负债和所有者权益总计		<u>8,947,284,624.04</u>	<u>7,299,339,113.45</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
 2023年度

人民币元

	附注五	2023年	2022年
营业收入	20	154,025.68	-
减：税金及附加		3,101,250.63	1,242,859.70
管理费用		3,436,048.88	3,527,748.76
销售费用		7,102,619.98	367,472.98
财务费用	21	(801,384.96)	(103,899.15)
其中：利息费用		9,034.06	17,308.63
利息收入		832,680.27	125,434.37
加：其他收益	22	141,022.36	357,889.10
营业利润		(12,543,486.49)	(4,676,293.19)
加：营业外收入	23	722.18	754.72
减：营业外支出	24	816.00	100,200.00
利润总额		(12,543,580.31)	(4,775,738.47)
减：所得税费用	27	-	-
净利润及综合收益总额		<u>(12,543,580.31)</u>	<u>(4,775,738.47)</u>
按经营持续性分类			
持续经营净利润		<u>(12,543,580.31)</u>	<u>(4,775,738.47)</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
2023年度

人民币元

2023年度

	实收资本	未分配利润	所有者 权益合计
一、本年年初余额	5,700,000,000.00	(11,697,630.80)	5,688,302,369.20
二、本年增减变动金额			
(一) 综合收益总额	-	(12,543,580.31)	(12,543,580.31)
三、本年年末余额	5,700,000,000.00	(24,241,211.11)	5,675,758,788.89

2022年度

	实收资本	未分配利润	所有者 权益合计
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) 综合收益总额	-	(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

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
2023年度

人民币元

	附注五	2023年	2022年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品提供、劳务收到的现金		97,326,000.00	-
收到的税费返还		161,462,722.46	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,087,755.48	2,367,527.22
经营活动现金流入小计		259,876,477.94	2,367,527.22
购买商品、接收劳务支付的现金		934,725,709.79	1,008,093,386.24
支付给职工以及为职工支付的现金		4,625,210.51	3,323,390.31
支付的各项税费		3,251,316.98	1,242,847.66
支付其他与经营活动有关的现金		44,059,139.44	3,070,694.51
经营活动现金流出小计		986,661,376.72	1,015,730,318.72
经营活动产生的现金流量净额	28	(726,784,898.78)	(1,013,362,791.50)
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		486,617,356.40	60,325.00
投资活动现金流出小计		486,617,356.40	60,325.00
投资活动产生的现金流量净额		(486,617,356.40)	(60,325.00)
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		1,364,516,886.27	1,031,345,266.06
筹资活动现金流入小计		1,364,516,886.27	1,031,345,266.06
偿付利息支付的现金		64,944,674.20	17,478,612.69
支付其他与筹资活动有关的现金		496,044.00	541,974.00
筹资活动现金流出小计		65,440,718.20	18,020,586.69
筹资活动产生的现金流量净额		1,299,076,168.07	1,013,324,679.37
四、现金及现金等价物净增加/（减少）额		85,673,912.89	(98,437.13)
加：年初现金及现金等价物余额		2,683,621.04	2,782,058.17
五、年末现金及现金等价物余额	29	88,357,533.93	2,683,621.04

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，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2023年12月31日，本公司建设的主体部分已竣工，正在进行中学建设。

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。

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2023年12月31日的财务状况以及2023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2023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，或者，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。以常规方式买卖金融资产，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。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，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。

6. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

三、重要会计政策和会计估计（续）

7. 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%
房屋及建筑物	20年	0%	5.00%

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。

8. 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

9. 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）

10. 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。

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。

11. 合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品服务之前已收取的款项。

12. 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。

13. 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）

13. 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具有以下特征的单项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、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、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

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单项交易中产生的：该交易不是企业合并、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、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

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。

14. 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（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）

14. 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。

15. 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价值进行重大调整。

判断

在应用本公司的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

经营租赁——作为出租人

本公司就投资性房地产签订了租赁合同。本公司认为，根据租赁合同的条款，本公司保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

15. 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价值重大调整。

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

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。除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面价值不可收回时，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。

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%、13%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二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》，本公司的地块三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。 |
| 土地增值税 | - 按应税收入2%预缴。 |

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2023年	2022年
现金	358.34	4,620.88
银行存款	<u>90,124,677.98</u>	<u>4,442,509.24</u>
合计	<u><u>90,125,036.32</u></u>	<u><u>4,447,130.12</u></u>

于2023年12月31日，本公司所有权受到限制的货币资金为1,767,502.39元，参见附注五、11。

2. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2023年	2022年
1年以内	<u>1,070,679.35</u>	<u>45,164.50</u>

3. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2023年	2022年
1年以内	<u>35,788,736.77</u>	<u>175,470.75</u>

于2023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

	2023年	2022年
房地产开发产品	8,260,401,964.49	-
房地产开发成本	1,409,433.97	7,108,916,703.28
开发间接费用	-	69,412,917.80
	<u>8,261,811,398.46</u>	<u>7,178,329,621.08</u>
减：存货跌价准备	-	-
合计	<u><u>8,261,811,398.46</u></u>	<u><u>7,178,329,621.08</u></u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 其他流动资产

	2023年	2022年
待抵扣进项税额	<u>72,344,097.07</u>	<u>115,356,633.45</u>

6. 投资性房地产

	房屋及建筑物	
原价		
年初余额		-
开发成本转入		<u>85,726,917.38</u>
年末余额		<u><u>85,726,917.38</u></u>
累计折旧		
年初余额		-
计提		<u>-</u>
年末余额		<u><u>-</u></u>
账面价值		
年末		<u><u>85,726,917.38</u></u>
年初		<u><u>-</u></u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

7. 固定资产

	设备及机器	房屋及建筑物	合计
原价			
年初余额	1,524,792.84	-	1,524,792.84
购置	1,556,024.85	-	1,556,024.85
开发成本转入	-	398,610,891.42	398,610,891.42
年末余额	<u>3,080,817.69</u>	<u>398,610,891.42</u>	<u>401,691,709.11</u>
累计折旧			
年初余额	1,051,270.49	-	1,051,270.49
计提	421,853.96	-	421,853.96
年末余额	<u>1,473,124.45</u>	<u>-</u>	<u>1,473,124.45</u>
账面价值			
年末	<u>1,607,693.24</u>	<u>398,610,891.42</u>	<u>400,218,584.66</u>
年初	<u>473,522.35</u>	<u>-</u>	<u>473,522.35</u>

8. 使用权资产

	房屋及建筑物
成本	
年初余额	1,255,750.96
增加	478,017.68
年末余额	<u>1,733,768.64</u>
累计折旧	
年初余额	1,039,242.18
计提	495,352.43
年末余额	<u>1,534,594.61</u>
账面价值	
年末	<u>199,174.03</u>
年初	<u>216,508.78</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 长期待摊费用

	2023年	2022年
办公室装修	-	295,062.42

10. 递延所得税资产

未确认递延所得税资产：

	2023年	2022年
可抵扣亏损	24,241,211.11	11,697,630.80

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2023年	2022年
2025年	2,303,300.37	2,303,300.37
2026年	4,618,591.96	4,618,591.96
2027年	4,775,738.47	4,775,738.47
2028年	12,543,580.31	-
合计	24,241,211.11	11,697,630.80

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。

11. 所有权受到限制的资产

	2023年	
货币资金	1,767,502.39	注1

注1： 于2023年12月31日，本公司以1,767,502.39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，其中一幅地正在复垦中；另一幅地正在申请延期。

五、 财务报表主要项目注释（续）

12. 合同负债

	2023年	2022年
预收购房款	97,326,000.00	-

13. 应付职工薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	4,116.67	3,836,908.56	3,810,040.41	30,984.82
社会保险费	-	190,284.39	190,284.39	-
其中：医疗和生育保险费	-	183,051.06	183,051.06	-
工伤保险费	-	7,233.33	7,233.33	-
住房公积金	-	159,185.00	159,185.00	-
	4,116.67	4,186,377.95	4,159,509.80	30,984.82
设定提存计划				
其中：基本养老保险费	-	456,995.42	456,995.42	-
失业保险费	-	23,416.72	23,416.72	-
合计	4,116.67	4,666,790.09	4,639,921.94	30,984.82

14. 应交税费

	2023年	2022年
城市维护建设税	96,900.55	-
教育费附加	41,528.81	-
地方教育费附加	27,685.87	-
土地增值税	978,234.13	-
代扣缴个人所得税	28,397.65	13,553.08
进项税转出	(7,337.61)	-
印花税	-	12.04
合计	1,165,409.40	13,565.12

五、 财务报表主要项目注释（续）

15. 长期借款

	2023年	2022年
抵押借款	2,645,914,142.62	1,281,397,256.35
减：一年内到期的长期借款	<u>2,645,914,142.62</u>	<u>-</u>
合计	<u>-</u>	<u>1,281,397,256.35</u>

16. 一年内到期的非流动负债

	2023年	2022年
应付利息	11,994,709.80	4,353,966.48
一年内到期的租赁负债	201,146.23	223,917.51
一年内到期的长期借款	<u>2,645,914,142.62</u>	<u>-</u>
合计	<u>2,658,109,998.65</u>	<u>4,577,883.99</u>

17. 其他非流动负债

	2023年	2022年
工程质保金	<u>88,786,073.39</u>	<u>45,399,323.40</u>

18. 实收资本

注册资本

	<u>2023年</u>		<u>2022年</u>	
	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

	2023年 人民币元	2022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>

五、 财务报表主要项目注释（续）

19. 未分配利润

	2023年	2022年
年初未分配利润	(11,697,630.80)	(6,921,892.33)
净利润	<u>(12,543,580.31)</u>	<u>(4,775,738.47)</u>
年末未分配利润	<u><u>(24,241,211.11)</u></u>	<u><u>(11,697,630.80)</u></u>

20. 营业收入

	2023年	2022年
其他业务收入	<u>154,025.68</u>	<u>-</u>

营业收入列示如下：

	2023年	2022年
其他	<u>154,025.68</u>	<u>-</u>

21. 财务费用

	2023年	2022年
利息支出	72,594,451.57	20,835,242.15
减：利息收入	832,680.27	125,434.37
减：利息资本化金额	72,585,417.51	20,817,933.52
其他	<u>22,261.25</u>	<u>4,226.59</u>
合计	<u><u>(801,384.96)</u></u>	<u><u>(103,899.15)</u></u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

22. 其他收益

	2023年	2022年
与日常活动相关的政府补助	139,703.75	356,627.68
代扣个人所得税手续费返还	<u>1,318.61</u>	<u>1,261.42</u>
合计	<u><u>141,022.36</u></u>	<u><u>357,889.10</u></u>

与日常活动相关的政府补助如下：

	2023年	2022年
与收益相关的政府补助		
办公室租金补贴	139,703.75	335,289.00
稳岗补贴	-	12,253.68
一次性留工补助	-	7,585.00
扩岗补贴	<u>-</u>	<u>1,500.00</u>
合计	<u><u>139,703.75</u></u>	<u><u>356,627.68</u></u>

23. 营业外收入

	2023年	2022年
其他	<u>722.18</u>	<u>754.72</u>

24. 营业外支出

	2023年	2022年
交通意外身亡者家属慰问金	-	100,000.00
其他	<u>816.00</u>	<u>200.00</u>
合计	<u><u>816.00</u></u>	<u><u>100,200.00</u></u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

25. 政府补助

计入当期损益的政府补助如下：

	2023年	2022年
与收益相关的政府补助		
计入其他收益	<u>139,703.75</u>	<u>356,627.68</u>

26. 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：

	2023年	2022年
咨询顾问费	512,560.85	492,858.48
职工薪酬	1,825,110.35	1,318,390.10
折旧与摊销	1,212,268.81	1,383,258.53
办公费	282,803.38	13,017.42
广告费	885,244.74	73,371.19
市场活动策划费	1,175,698.24	294,101.79
样板房软装费	4,180,009.24	-
其他	<u>464,973.25</u>	<u>320,224.23</u>
合计	<u>10,538,668.86</u>	<u>3,895,221.74</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

27. 所得税费用

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2023年	2022年
利润总额	(12,543,580.31)	(4,775,738.47)
按法定税率计算的所得税费用（注1）	(3,135,895.08)	(1,193,934.62)
未确认的可抵扣亏损	<u>3,135,895.08</u>	<u>1,193,934.62</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。

28. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2023年	2022年
净利润	(12,543,580.31)	(4,775,738.47)
加：固定资产折旧	421,853.96	470,221.04
使用权资产折旧	495,352.43	519,621.09
长期待摊费用摊销	295,062.42	393,416.40
存货的增加	(1,083,481,777.38)	(1,163,937,784.28)
经营性应收项目的减少/（增加）	7,395,277.05	(83,629,432.67)
经营性应付项目的增加	<u>360,632,913.05</u>	<u>237,596,905.39</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>(726,784,898.78)</u>	<u>(1,013,362,791.50)</u>

29. 现金及现金等价物

	2023年	2022年
现金	88,357,533.93	2,683,621.04
其中：库存现金	358.34	4,620.88
可随时用于支付的银行存款	<u>88,357,175.59</u>	<u>2,679,000.16</u>
	2023年	2022年
现金的年末余额	88,357,533.93	2,683,621.04
减：现金的年初余额	<u>2,683,621.04</u>	<u>2,782,058.17</u>
现金及现金等价物净增加/（减少）额	<u>85,673,912.89</u>	<u>(98,437.13)</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

30. 租赁

作为承租人

	2023年	2022年
租赁负债利息费用	9,034.06	17,308.63
与租赁相关的总现金流出	<u>496,044.00</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1至2年。

六、 金融工具及其风险

1. 金融工具分类

于2023年12月31日，以摊余成本计量的金融资产合计125,913,773.09元（2022年12月31日：4,622,600.87元），主要列示于货币资金和其他应收款；以摊余成本计量的金融负债合计3,173,003,440.93元（2022年12月31日：1,611,019,062.46元），主要列示于应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他非流动负债。

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价值。

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2023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。本公司通过经营和借款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：

2023年

	1年以内	1年至2年	2年至5年	合计
应付账款	423,960,243.19	-	-	423,960,243.19
其他应付款	2,147,125.70	-	-	2,147,125.70
一年内到期的				
非流动负债	2,728,894,703.94	-	-	2,728,894,703.94
其他非流动负债	-	-	88,786,073.39	88,786,073.39
合计	<u>3,155,002,072.83</u>	<u>-</u>	<u>88,786,073.39</u>	<u>3,243,788,146.22</u>

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
合计	<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>

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。2023年度和2022年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

七、 公允价值

1. 以公允价值计量的负债

2023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)	
其他非流动负债	-	88,786,073.39	-	88,786,073.39

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
合计	-	1,326,796,579.75	-	1,326,796,579.75

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。

八、 关联方关系及其交易（续）

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、 或有事项

截止至资产负债表日，本公司并无须作披露的或有事项。

十、 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。

十一、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2024年3月15日决议批准报出。

6. 总结

过去一年，粤澳两地合作的首个综合民生项目——横琴「澳门新街坊」正式开售，承蒙澳门居民的关注和厚爱，在市场上注入更多活力和人气。在此，本公司衷心寄望澳门新街坊能最大化发挥到筑巢引凤的作用，让澳门居民融入大湾区，各展所长。未来将继续完善配套设施，提供更优质、更便利的生活环境予该区居民。

