

2021

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	04
1.1 年度工作回顾	04
1.2 组织架构	04
1.3 人力资源	05
2 公司治理	06
3 项目进展	08
3.1 完成桩基础建设	09
3.2 完成地质改良工序	10
3.3 预制工艺教育培训	11
3.4 深圳实地考察及启示	12
4 财务报告	14
5 总结	54



公司概览

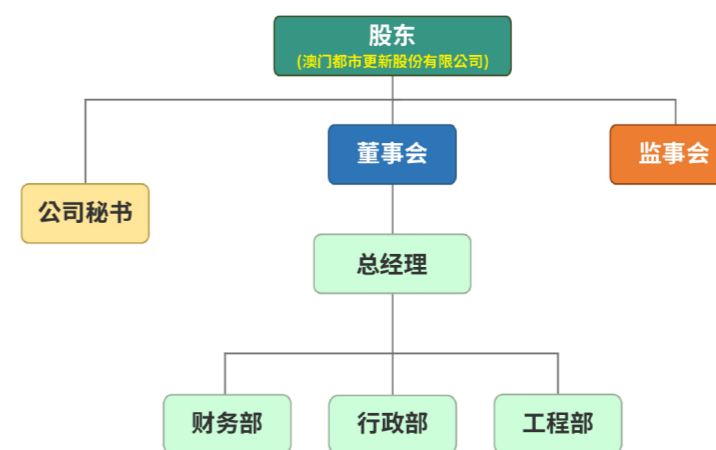
珠海横琴澳门新街坊发展有限公司(下称本公司)自2020年3月25日正式投入运作,是负责横琴「澳门新街坊」项目开发建设的执行实体。

1.1 年度工作回顾

本公司致力兴建集居住、教育、医疗、社会服务等多功能于一体的综合民生小区——横琴「澳门新街坊」,2021年完成项目的桩基础及学校地段的地质改良工序。建设过程中,先后组织澳门的建筑业界、大专院校建筑工程系师生和社会团体实地考察项目的装配式技术及地质改良工序,透过交流传承工艺。

1.2 组织架构

本公司管理层由跨领域专业人士组成,共同推进企业可持续发展和企业团队文化,监管及优化营运管理模式,全力推进横琴「澳门新街坊」项目的工程建设。



公司组织架构图

1.3 人力资源

回顾过去一年,本公司人力资源建设重点规划各部门的功能运作和加强人员的职务责任,有效提升其工作表现和效益;同时,透过灵活合理调配人力,激发人员学习动力,培育人才发挥所长,并构建持续发展目标,同心协力推进横琴「澳门新街坊」项目发展。

公司治理

澳门都市更新股份有限公司为本公司股东。在 2021 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 5 次监事会会议。

2021 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	5
总次数	19

■ 股东决定

2021 年先后审议以下主要事项：

- ① 审议批准通过珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 2020 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 2020 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 审议延迟实缴珠海横琴澳门新街坊发展有限公司注册资本及修改《公司章程》。

■ 董事会会议

2021 年先后审议以下主要事项：

- ① 审议 2020 年度董事会报告书、2020 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 2022 年度财务预算；
- ③ 审议「澳门新街坊」项目工程判给事项，包括临时供电设计及建造工程、桩基及基坑支护工程第三方检测服务、人防地下室防护设备供应及安装工程、白蚁防治工程、「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。

■ 监事会会议

2021 年先后审议以下主要事项：

- ① 审议珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 2020 年度的财务报表及账目、董事会报告书；
- ② 通过珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 2020 年度的监事会报告书；
- ③ 阅悉 2021 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 2021 年度每季度的损益表、资产负债表及有关依据文件。

项目进展

2021 年元旦，「澳门新街坊」项目工程全面启动。本公司在粤澳两地政府的支持和关怀下，配合横琴粤澳深度合作区建设，着力推进工程建设进度，为澳门居民在大湾区学习、就业、创业、生活提供便利条件，打造优质生活圈，助力澳门居民融入大湾区。



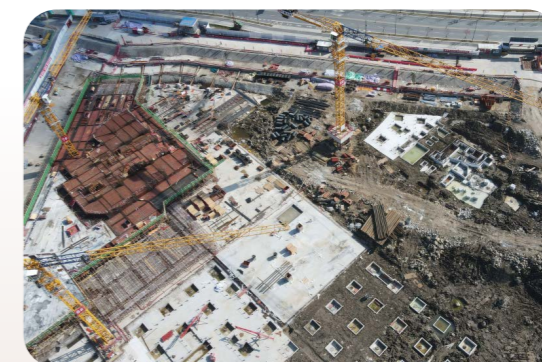
9 月 17 日，中共中央政治局常委、国务院副总理、粤港澳大湾区建设领导小组组长韩正（中）在澳门特别行政区行政长官贺一诚（左二），及广东省委书记李希（右二）、时任广东省委副书记、省长马兴瑞（右一）陪同下来到横琴「澳门新街坊」项目考察。澳门都市更新股份有限公司董事会主席林金城（左一）讲解。（图片来源：新华社）

3.1 完成桩基础建设

「澳门新街坊」项目总承包工程年初正式动工，建成后可提供约 4,000 个住宅单位及 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配套。另设超过 5,000 平方米商业面积。2021 年，完成两标段共 3,103 根钻孔灌注桩的建设，紧接开展基坑开挖、地下室主体结构施工。项目正全面按工程计划推进。



「澳门新街坊」项目工程如火如荼



桩基础建设已完成

3.2 完成地质改良工序

考虑到横琴地质普遍存在较厚的淤泥层，项目内的学校用地在桩基工程施工前，已完成需时 90 天的地质改良处理，以加快土壤固结，有效减少地面的不均匀沉降，提高地基及开挖的安全性及稳定性。



兴建学校的地块已完成地质改良工序



小学效果图



幼儿园效果图

* 上述效果图仅供参考

3.3 预制工艺教育培训

「澳门新街坊」项目内的塔楼部份将采用预制件建造，包括预制凸窗、预制楼梯、预制蒸压轻质加气混凝土 (ALC) 间墙。其中，预制凸窗采用工厂预装铝窗框方式生产，窗框设计直接嵌入混凝土墙体，形成硬性防水效果。窗台板向街的外墙设计亦设有坡水和滴水线。

本公司先后组织澳门建造商会、澳门建筑机械工程商会、澳门建筑置业商会、澳门建筑师协会、澳门工程顾问商会、澳门工程师学会、澳门大学、澳门科技大学、澳门街坊联合总会及澳门工会联合总会的代表到项目实地考察，并由专业人员现场讲解项目的规划设计、预制件装配式操作、地质改良技术及实践个案等，为澳门建筑项目拟预制件装配式发展的趋势作好准备。



教学团一行实地考察横琴「澳门新街坊」项目规划



公司代表简介预制件装配式工序

是次活动出席总人数约 210 名，并已获得澳门建筑、工程及城市规划专业委员会在都市建筑及城市规划范畴的持续进修活动认可批准。

3.4 深圳实地考察及启示

本公司管理层一行 2021 年上半年到深圳长圳公共住房及其附属工程项目实地考察。该项目是目前中国在建规模最大的装配式公共住房项目，主体工程采用建筑信息模型 (BIM)、预制楼板、墙体等，装配率可高达 94%，且先行先试，首次采用装配式装修。

有关项目在深圳市政府收集到的项目经验（如渗水、漏水、隔音、项目与周边配套的无障碍出行情况、设备与立面观感及运输等问题）的基础上进行分析研究及优化。

澳门大型建筑项目拟采用建筑信息模型 (BIM) 为大方向。横琴「澳门新街坊」项目将以预制件方式兴建，并会在建造期间邀请澳门建筑业界及职工视察，展示预制件工序及细节。深圳长圳项目的承包模式、设计方法、各装配式构件的采用，对本公司人员及本澳工程起着启示作用，具一定参考价值。



实地考察长圳建筑项目



深入了解长圳公共房屋规划设计



预制件工序解说



预制构件展示

财务报告

2021 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。核数师认为本公司的财务报表符合企业会计准则，真实和公允地反映了本公司于 2021 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。



珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 2021 年度监事会工作报告

尊敬的股東：

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《公司章程》的规定，遵守诚信原则，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提交《2021 年度监事会工作报告》，請审议。

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》、《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。

2021 年度，公司监事会共召开 5 次会议，审议主要事项：

- (一) 审议珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 2020 年度的财务报表及账目、董事会报告书；
- (二) 通过珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 2020 年度的监事会报告书；
- (三) 阅悉 2021 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；
- (四) 审阅珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 2021 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 2021 年度有关事项的监督意见

(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 2021 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2021 年度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 2021 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》、《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，2021 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 2021 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，多次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 2021 年度董事会报告及 2021 年的财务报表。

四、 监事会 2022 年度工作计划

2022 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

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

2022 年 3 月 18 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 2021 年 12 月 31 日的资产负债表，2021 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 2021 年 12 月 31 日的财务状况以及 2021 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 (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。
- (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。

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

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

2022 年 3 月 18 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
2021年12月31日

单位：人民币元

资产	附注五	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产			
货币资金	1	2,782,058.17	14,098,586.39
预付款项	2	45,164.50	81,468.14
其他应收款	3	259,302.37	90,329.00
存货	4	6,014,391,836.80	5,545,948,030.75
其他流动资产	5	33,406,878.24	2,258,924.08
流动资产合计		6,050,885,240.08	5,562,477,338.36
非流动资产			
固定资产	6	890,066.32	1,086,822.86
使用权资产	7	736,129.87	-
长期待摊费用	8	688,478.81	1,033,929.37
递延所得税资产	9	-	-
非流动资产合计		2,314,675.00	2,120,752.23
资产总计		6,053,199,915.08	5,564,598,090.59
负债和所有者权益			
流动负债			
应付账款		39,607,927.32	12,800,000.00
应付职工薪酬	11	-	5,779.17
应交税费	12	15,213.12	5,501.67
其他应付款		142,448.15	750,433.66
一年内到期的非流动负债	14	1,539,311.02	-
流动负债合计		41,304,899.61	13,561,714.50
非流动负债			
长期借款	13	250,051,990.29	-
租赁负债	14	223,917.51	-
其他非流动负债	15	68,541,000.00	-
非流动负债合计		318,816,907.80	-
负债总计		360,121,807.41	13,561,714.50

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）
2021年12月31日

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注五	2021年12月31日	2020年12月31日
所有者权益			
实收资本	16	5,700,000,000.00	5,553,339,676.46
未弥补亏损	17	(6,921,892.33)	(2,303,300.37)
所有者权益合计		<u>5,693,078,107.67</u>	<u>5,551,036,376.09</u>
负债和所有者权益总计		<u>6,053,199,915.08</u>	<u>5,564,598,090.59</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
2021年度

单位：人民币元

	附注五	2021年	自2020年3月25日 (注册成立日)至 2020年12月31日 止期间(“上期间”)
营业收入		-	-
减：税金及附加		1,687,325.16	1,390,041.52
管理费用	20	3,338,634.65	1,195,394.95
财务费用	18	9,936.02	(252,702.08)
其中：利息收入		31,085.67	253,854.25
加：其他收益	19	<u>415,794.43</u>	<u>26,792.50</u>
营业亏损		(4,620,101.40)	(2,305,941.89)
加：营业外收入		<u>1,509.44</u>	<u>2,641.52</u>
亏损总额		(4,618,591.96)	(2,303,300.37)
减：所得税费用	21	-	-
净亏损及综合亏损总额		<u>(4,618,591.96)</u>	<u>(2,303,300.37)</u>
按经营持续性分类			
持续经营净亏损		<u>(4,618,591.96)</u>	<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
2021年度

单位：人民币元

	实收资本	未弥补亏损	所有者 权益合计
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
	实收资本	未弥补亏损	所有者 权益合计
上期间			
一、本期期初余额	-	-	-
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	5,553,339,676.46	-	5,553,339,676.46
三、本期期末余额	5,553,339,676.46	(2,303,300.37)	5,551,036,376.09

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
2021年度

单位：人民币元

	附注五	2021年	上期间
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		279,506.73	283,446.75
经营活动现金流入小计		279,506.73	283,446.75
购买商品，接收劳务支付的现金		399,380,361.29	5,370,942,784.35
支付给职工以及为职工支付的现金		3,052,303.59	817,084.79
支付的各项税费		950,323.66	164,504,224.52
支付的其他与经营活动有关的现金		850,648.07	659,618.16
经营活动现金流出小计		404,233,636.61	5,536,923,711.82
经营活动产生的现金流量净额	22	(403,954,129.88)	(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		280,973.28	2,600,825.00
投资活动现金流出小计		280,973.28	2,600,825.00
投资活动产生的现金流量净额		(280,973.28)	(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		146,660,323.54	5,553,339,676.46
取得借款收到的现金		250,051,990.29	-
筹资活动现金流入小计		396,712,313.83	5,553,339,676.46
偿付利息支付的现金		3,251,764.89	-
支付其他与筹资活动有关的现金		541,974.00	-
筹资活动现金流出小计		3,793,738.89	-
筹资活动产生的现金流量净额		392,918,574.94	5,553,339,676.46
四、现金及现金等价物净（减少）/增加额		(11,316,528.22)	14,098,586.39
加：年/期初现金及现金等价物余额		14,098,586.39	-
五、年/期末现金及现金等价物余额	23	2,782,058.17	14,098,586.39

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，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2021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2021年12月31日的财务状况以及2021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2021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：

其他金融负债

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。

关于本公司对预期信用损失计量的假设等披露参见附注六、2。

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。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。

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

本公司对除存货、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. 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. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税，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）

11. 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

租赁的识别

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。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

三、重要会计政策和会计估计（续）

12. 租赁（续）

单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

- (1) 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；
- (2) 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司作为出租人和承租人时，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

租赁期的评估

租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本公司可控范围内的重大事件或变化，且影响本公司是否合理确定将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定不行使终止租赁选择权进行重新评估。

作为承租人

使用权资产

本公司使用权资产类别主要包括房屋建筑物。

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，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。

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，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

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。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，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。

14. 会计政策和会计估计变更

新金融工具准则

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期保值》、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（统称“新金融工具准则”）。本公司自2021年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，以及贷款承诺和财务担保合同。

在首次执行日，金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认和计量准则的规定，本公司将原先分类为贷款和应收款项的金融资产重新分类为以摊余成本计量的金融资产，而金融负债的分类没有重大改变。

在首次执行日，本公司重新评估了按原金融工具准则计提的损失准备，认为按照预期信用损失模型计量的金融资产的损失准备没有发生重大改变。

三、重要会计政策和会计估计（续）

14. 会计政策和会计估计变更（续）

新收入准则

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第14号——收入》（简称“新收入准则”）。本公司自2021年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期初留存收益。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。根据新收入准则，确认收入的方式应当反映主体向客户转让商品或提供服务的模式，收入的金额应当反映主体因向客户转让这些商品或服务而预计有权获得的对价金额。同时，新收入准则对于收入确认的每一个环节所需要进行的判断和估计也做出了规范。

本公司在新收入准则下对收入的确认没有重大影响。

新租赁准则

2018年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第21号——租赁》（简称“新租赁准则”），新租赁准则采用与现行融资租赁会计处理类似的单一模型，要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。本公司自2021年1月1日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理，并根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整2021年年初留存收益：

- 对于首次执行日之前的经营租赁，本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁按照与租赁负债相等的金额计量使用权资产；
- 本公司按照附注三、8对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本公司对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 首次执行日前的租赁变更，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

三、重要会计政策和会计估计（续）

14. 会计政策和会计估计变更（续）

新租赁准则（续）

对于2020年财务报表中披露的重大经营租赁尚未支付的最低租赁付款额，本公司按2021年1月1日本公司作为承租人的增量借款利率折现的现值，与2021年1月1日计入资产负债表的租赁负债的差异调整过程如下：

2020年12月31日重大经营租赁最低租赁付款额	1,309,770.50
加权平均增量借款利率	3.45%
2021年1月1日经营租赁付款额现值	<u>1,255,750.96</u>
2021年1月1日租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	<u>1,255,750.96</u>

执行新租赁准则对2021年1月1日资产负债表项目的的影响如下：

	报表数	假设按原准则	影响
使用权资产	1,255,750.96	-	1,255,750.96
一年内到期的非流动负债	(465,558.00)	-	(465,558.00)
租赁负债	<u>(790,192.96)</u>	-	<u>(790,192.96)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

执行新租赁准则对2021年财务报表的影响如下：

	报表数	假设按原准则	影响
使用权资产	736,129.87	-	736,129.87
一年内到期的非流动负债	(524,665.37)	-	(524,665.37)
租赁负债	<u>(223,917.51)</u>	-	<u>(223,917.51)</u>
	<u>(12,453.01)</u>	<u>-</u>	<u>(12,453.01)</u>

	报表数	假设按原准则	影响
管理费用	3,338,634.65	3,360,987.56	(22,352.91)
财务费用	<u>9,936.02</u>	<u>(24,869.90)</u>	<u>34,805.92</u>
	<u>3,348,570.67</u>	<u>3,336,117.66</u>	<u>12,453.01</u>

此外，首次执行日开始本公司将偿还租赁负债本金和利息所支付的现金在现金流量表中计入筹资活动现金流出，支付的采用简化处理的短期租赁付款额和低价值资产租赁付款额以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额仍然计入经营活动现金流出。

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

	2021年	2020年
现金	3,416.98	113.83
银行存款	<u>2,778,641.19</u>	<u>14,098,472.56</u>
	<u>2,782,058.17</u>	<u>14,098,586.39</u>

于2021年12月31日，本公司无所有权受到限制的货币资金（2020年12月31日：无）。

2. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2021年	2020年
1年以内	<u>45,164.50</u>	<u>81,468.14</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

3. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2021年	2020年
1年以内	<u>259,302.37</u>	<u>90,329.00</u>

于2021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

	2021年	2020年
开发成本	6,008,151,232.24	5,545,205,892.47
开发间接费用	<u>6,240,604.56</u>	<u>742,138.28</u>
	<u>6,014,391,836.80</u>	<u>5,545,948,030.75</u>
减：存货跌价准备	-	-
	<u>6,014,391,836.80</u>	<u>5,545,948,030.75</u>

于2021年12月31日，本公司无需计提存货跌价准备。

于2021年12月31日，账面价值人民币5,078,175,992.91元（2020年12月31日：无）的存货所有权受到限制，参见附注五、10。

5. 其他流动资产

	2021年	2020年
待抵扣进项税额	<u>33,406,878.24</u>	<u>2,258,924.08</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

6. 固定资产

2021年	设备及机器
原价	
年初余额	1,218,751.79
购置	252,363.98
年末余额	1,471,115.77
累计折旧	
年初余额	131,928.93
计提	449,120.52
年末余额	581,049.45
账面价值	
年末	890,066.32
年初	1,086,822.86
2020年	设备及机器
原价	
期初余额	-
购置	1,218,751.79
期末余额	1,218,751.79
累计折旧	
期初余额	-
计提	131,928.93
期末余额	131,928.93
账面价值	
期末	1,086,822.86
期初	-

于2021年12月31日，本公司无所有权受到限制的固定资产（2020年12月31日：无）。

五、 财务报表主要项目注释（续）

7. 使用权资产

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

	2021年	2020年
办公室装修	688,478.81	1,033,929.37

9. 递延所得税资产

未确认递延所得税资产：		
	2021年	2020年
可抵扣亏损	6,921,892.33	2,303,300.37
未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：		
	2021年	2020年
2025年	2,303,300.37	2,303,300.37
2026年	4,618,591.96	-
	6,921,892.33	2,303,300.37

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。

五、 财务报表主要项目注释（续）

10. 所有权受到限制的资产

	2021年	2020年
存货	<u>5,078,175,992.91</u>	<u>-</u>

于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250,051,990.29元。

11. 应付职工薪酬

	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>	<u>-</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>	<u>-</u>
	上期间 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	13,655.00	-
	<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>

五、 财务报表主要项目注释（续）

12. 应交税费

	2021年	2020年
代扣缴个人所得税	<u>15,213.12</u>	<u>5,501.67</u>

13. 长期借款

	2021年	2020年
抵押借款	<u>250,051,990.29</u>	<u>-</u>

于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

	2021年
一年内到期的非流动负债	
应付利息	1,014,645.65
一年内到期的租赁负债	<u>524,665.37</u>
	<u>1,539,311.02</u>

租赁负债

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

15. 其他非流动负债

	2021年
工程质保金	<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

	2021年		2020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

	2021年 人民币元	2020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>5,553,339,676.46</u>

截至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。

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。

17. 未弥补亏损

	2021年	上期间
年/期初余额	(2,303,300.37)	-
本年/期净亏损	<u>(4,618,591.96)</u>	<u>(2,303,300.37)</u>
年/期末未弥补亏损	<u>(6,921,892.33)</u>	<u>(2,303,300.37)</u>

18. 财务费用

	2021年	上期间
利息支出	4,301,216.47	-
减：利息收入	(31,085.67)	(253,854.25)
减：利息资本化金额	(4,266,410.54)	-
其他	<u>6,215.76</u>	<u>1,152.17</u>
	<u>9,936.02</u>	<u>(252,702.08)</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

19. 其他收益

	2021年	上期间
与日常活动相关的政府补助 代扣个人所得税手续费返还	415,666.50 127.93	26,792.50 -
	<u>415,794.43</u>	<u>26,792.50</u>

与日常活动相关的政府补助如下：

	2021年	上期间
与收益相关的政府补助 办公室租金补贴	<u>415,666.50</u>	<u>26,792.50</u>

20. 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：

	2021年	上期间
咨询顾问费	435,813.77	315,506.31
职工薪酬	1,316,354.01	359,877.21
折旧与摊销	1,306,205.70	225,922.50
租金	-	180,658.00
办公费	14,225.85	23,952.60
其他	<u>266,035.32</u>	<u>89,478.33</u>
	<u>3,338,634.65</u>	<u>1,195,394.95</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

21. 所得税费用

所得税费用与亏损总额的关系列示如下：

	2021年	上期间
亏损总额	(4,618,591.96)	(2,303,300.37)
按法定税率计算的所得税费用（注1）	(1,154,647.99)	(575,825.09)
未确认的可抵扣亏损	<u>1,154,647.99</u>	<u>575,825.09</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。

22. 经营活动现金流量

将净亏损调节为经营活动现金流量：

	2021年	上期间
净亏损	(4,618,591.96)	(2,303,300.37)
加：固定资产折旧	449,120.52	131,928.93
使用权资产折旧	519,621.09	-
长期待摊费用摊销	337,464.09	93,993.57
存货的增加	(468,443,806.05)	(5,545,948,030.75)
经营性应收项目的增加	(31,237,753.17)	(2,176,570.95)
经营性应付项目的增加	<u>99,039,815.60</u>	<u>13,561,714.50</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>(403,954,129.88)</u>	<u>(5,536,640,265.07)</u>

23. 现金及现金等价物

	2021年	上期间
现金	2,782,058.17	14,098,586.39
其中：库存现金	3,416.98	113.83
可随时用于支付的银行存款	<u>2,778,641.19</u>	<u>14,098,472.56</u>
	2021年	上期间
现金的年/期末余额	2,782,058.17	14,098,586.39
减：现金的年/期初余额	<u>14,098,586.39</u>	<u>-</u>
现金及现金等价物净（减少）/增加额	<u>(11,316,528.22)</u>	<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：

	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		<u>259,302.37</u>
		<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		<u>68,541,000.00</u>
		<u>360,106,594.29</u>
	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		<u>90,329.00</u>
		<u>14,188,915.39</u>
金融负债		其他金融负债
应付账款		12,800,000.00
其他应付款		<u>750,433.66</u>
		<u>13,550,433.66</u>

六、 金融工具及其风险（续）

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。

2021年

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

- (1) 违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本公司的违约概率以账龄迁徙模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；
- (2) 违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；
- (3) 违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响，对不同的业务类型有所不同。

于2021年12月31日，本公司没有已逾期或已减值的金融资产。

上期间

于2020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：

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>

2020年

	1年以内
应付账款	12,800,000.00
其他应付款	750,433.66
	<u>13,550,433.66</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。2021年度和上期间，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

七、 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	
	2021年	2020年	2021年	2020年
金融负债				
长期借款	250,051,990.29	-	250,795,709.90	-
其他非流动负债	68,541,000.00	-	62,880,078.53	-
	<u>318,592,990.29</u>	<u>-</u>	<u>313,675,788.43</u>	<u>-</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。2021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。

公允价值层次

以公允价值披露的负债：

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
	<u>-</u>	<u>318,592,990.29</u>	<u>-</u>	<u>318,592,990.29</u>

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期间均无关联方交易。

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司
财务报表附注（续）
2021年度

单位：人民币元

九、 租赁

作为承租人

2021年

租赁负债利息费用	34,805.93
与租赁相关的总现金流出	<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。

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

2021年

2020年

已签约但未拨备的资本承诺	<u>1,693,438,819.64</u>	<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2022年3月18日决议批准。

总结

横琴「澳门新街坊」项目是粤澳两地政府合作的重大民生工程，项目正全面按工程计划推进。2021年已完成桩基础建设。有关地下室工程、主体建造工程、精装修工程、道路及绿化设施等建设正陆续开展。



横琴「澳门新街坊」项目兴建 27 栋住宅

* 上述效果图仅供参考

