



2025

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司
年度工作报告

目录

1) 业务概览	04
1.1 年度工作回顾	04
2) 横琴「澳门新街坊」项目	06
2.1 澳门新街坊住宅单位持续热卖、住户陆续入伙	06
2.2 澳门新街坊一站式满足「医、食、住、行」	07
2.3 澳门新街坊特设业主尊享服务中心	08
2.4 澳门新街坊中学工程进入验收阶段	09
3) 监事会工作报告	10
4) 财务报告	14
5) 总结	23



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，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，旨在拓展澳门居民宜居生活环境。

1.1 年度工作回顾

横琴「澳门新街坊」持续热卖中，入住人数已超过4,000人，社区内民生及商业配套齐全，有效打造「15分钟生活圈」。澳门新街坊正加紧中学建设，持续完善区内配套设施，致力为居民提供更优质的生活环境。



澳门新街坊获横琴合作区经济发展局颁发首批「琴地澳味」认证牌匾



澳门新街坊延长穿梭巴士服务时间



澳门新街坊商铺陆续开业，人气不断提升



澳门新街坊全新加推第11栋 9月19日正式开售



首班琴澳跨境学生专车开通，其中一上车点设于澳门新街坊



澳门新街坊举办各类型社区活动，广受好评



澳门新街坊举办各类型社区活动，广受好评



澳門新街坊正加緊中學建設



2. 横琴 「澳门新街坊」项目

澳门新街坊为首个专为澳门居民而设的大型民生项目，建有学校、卫生站、家庭社区服务中心及长者服务中心，延伸澳门标准的公共服务，衔接澳门社会福利设施，营造趋同澳门的宜居生活环境。项目为澳门居民提供约 4,000 套住宅单位，其中八成为两房单位，建筑面积约 88 平方米；其余为三房单位，建筑面积约 118 平方米，建筑面积每平方米以均价人民币 30,000 元出售。

2.1 澳门新街坊住宅单位持续热卖、住户陆续入伙



澳门新街坊销售中心

2025 年，澳门新街坊持续进行销售工作，致力为澳门居民打造优质宜居环境，同时积极提供全方位的售前与售后服务，让澳门居民获得专业咨询、贴心支援与完善配套，提升居住体验与生活品质。2025 年 9 月 19 日，澳门新街坊正式全新加推第 11 栋，同时间推出「三重优惠

大激赏」，符合条件的新买家可享车位、装修、电器优惠，开售反映踊跃。截至 2025 年 12 月 31 日，住宅总成交量近 1,600 个单位，车位出售连出租逾 1,200 个。

2.2 澳门新街坊一站式满足「医、食、住、行」

约 5,000 平方米的商业配套位于祥顺路两侧，持续为澳门新街坊释放活力，坚持「多元业态、澳门特色」为核心理念，以「澳门品牌融入湾区、琴澳资源互补」为定位，为澳门中小企业拓展内地市场搭建平台。澳门新街坊于 2025 年继续引进多间特色餐饮，目前业态已全面涵盖超市、中西特色餐饮、银行、便利店、理发店、快递物流等民生服务行业，全方位满足居民一站式需求。

澳门新街坊以提升住户幸福感与归属感为核心，2025 年 4 月 1 日起，业主穿梭巴士延长服务时间，首班车发车时间为上午 7 时，尾班车发车时间为晚上 9 时，为澳门新街坊业主提供便利出行服务。除此以外，在 2025 年，会所更完成设施升级，在原有室外泳池、健身室等基础上，新增普拉提室、体测室及桌球室，社区同步配套标准网球场、篮球场、匹克球场及绿化休闲平台，打造「室内外功能完备」的文体空间，构建宜居宜乐、文化交融的琴澳特色社区，延续趋同澳门的优质生活体验。



澳门新街坊匹克球场



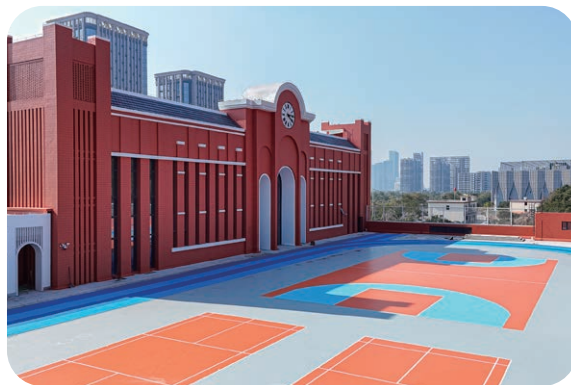
澳门新街坊已建有学校（幼稚园、小学）、澳门政务 24 小时自助服务中心、卫生站、家庭社区服务中心及长者服务中心，延伸澳门标准的公共服务，衔接澳门社会福利设施，营造趋同澳门的宜居生活环境，所有民生配套设施已于 2024 年全部启用，逾 4,000 名住户能在澳门新街坊全方位实现「医、食、住、行」便利配套。

2.3 澳门新街坊特设业主尊享服务中心

为建立澳门新街坊业主良好沟通及互动，及时解决业主在合作区生活上遇到的难题，搭建各政府部门与业主的指引桥梁，新街坊业主尊享服务中心以务实、积极主动的态度为业主打造全新升级体验。2025 年度，业主亲临、电话及企业微信号查询和协助个案共 1,986 宗。主要涉及政策咨询（央积金异议声请、申办澳门单牌车、居住证、安家物品、外籍家佣到合作区、入住补贴等）、物业服务查询（业主收楼流程查询、装修申请查询、水电表过户手续、车位充电桩报装查询、小区物业管理等）、生活配套查询和协助办理（包括燃气开通、家居网路开通、境外电视等）、特别个案跟进、派发公司消费券和接收业主提出的建议。



新街坊入住人数不断提升



澳门新街坊中学操场

2.4 澳门新街坊中学工程进入验收阶段

澳门新街坊中学项目于 2025 年年底竣工并进入最终验收阶段，预计于 2026 年第一季度交付营运单位。中学校舍占地面积约 20,000 平方米，总建筑面积约 29,000 平方米，楼高 5 层，建有户外操场、体育馆、图书馆、学术演讲厅、科学实验室和多功能教室等设施，预计可开设 36 个班，可容纳约 1,200 名学生。



3. 监事会工作报告





珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 2025 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《2025 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。

2025 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 2024 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 2024 年度的监事会报告书；
- (3) 阅悉 2025 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 2025 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 2025 年度相关事项的监督意见

(一) 公司依法经营情况

报告期内，为着发展及销售横琴「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）广州分所出具无保留意见的审计报告，珠海横琴澳门新街坊发展有限公司的财务报表在所有重大方面按照《企业会计准则》的规定编制，公允地反映了公司截止 2025 年 12 月 31 日的财

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司

2025 年度监事会工作报告（续）

务状况，以及 2025 年度的经营成果及现金流量。

监事会通过查阅公司财务资料，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和经营成果。

（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，按照股东提出的工作目标开展公司的经营管理工作，各部门依照董事会所制定的经济责任指标，持续推动各项工作落实，监事会一致认为，2025 年公司董事勤勉尽责，为董事会的决策提供专业意见和建议。

三、监事会对公司 2025 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，监事会认为该等文件均清晰反映公司的财务状况及经营成果。

为此，本监事会建议股东通过董事会所呈交之 2025 年度董事会报告及 2025 年的财务报表。

四、监事会 2026 年度工作计划

2026 年，监事会将继续严格按照《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》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。

周笑银女士

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

2026 年 3 月 12 日



4. 财务报告

2025 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 2025 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。

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司全年营业收入为 10.36 亿人民币。其中，物业营销收入为 10.23 亿人民币，物业租赁收入为 0.13 亿人民币。年度盈利为 0.77 亿人民币。

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司

审计报告

安永华明 (2026) 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 2025 年 12 月 31 日的资产负债表，2025 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 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 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《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和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。





珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 审计报告（续）

安永华明（2026）审字第 70046206_G01 号
珠海横琴澳门新街坊发展有限公司

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。

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

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司 审计报告（续）

安永华明（2026）审字第 70046206_G01 号
珠海横琴澳门新街坊发展有限公司

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：陈萍

中国 广州

2026 年 3 月 12 日

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司
资产负债表
2025年12月31日

人民币元

<u>资产</u>	<u>2025年12月31日</u>	<u>2024年12月31日</u>
流动资产		
货币资金	61,497,441.94	369,123,686.68
应收账款	6,967,686.12	9,765,030.41
预付款项	43,267.73	8,694.64
其他应收款	25,296,622.52	27,658,024.93
存货	5,223,818,688.83	5,793,494,517.12
其他流动资产	5,453,396.78	-
流动资产合计	<u>5,323,077,103.92</u>	<u>6,200,049,953.78</u>
非流动资产		
投资性房地产	90,343,658.62	91,172,718.43
固定资产	413,422,263.18	421,276,635.98
递延所得税资产	6,671,854.54	16,644,449.93
非流动资产合计	<u>510,437,776.34</u>	<u>529,093,804.34</u>
资产总计	<u>5,833,514,880.26</u>	<u>6,729,143,758.12</u>
<u>负债和所有者权益</u>		
流动负债		
应付账款	218,825,999.62	77,221,737.87
合同负债	120,081,937.35	356,635,837.62
应付职工薪酬	672.92	29,084.82
应交税费	5,190,545.81	30,485,238.14
其他应付款	3,953,635,692.16	14,214,884.07
流动负债合计	<u>4,297,734,847.86</u>	<u>478,586,782.52</u>
非流动负债		
其他非流动负债	-	91,319,174.32
非流动负债合计	<u>-</u>	<u>91,319,174.32</u>
负债总计	<u>4,297,734,847.86</u>	<u>569,905,956.84</u>

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司
资产负债表（续）
2025年12月31日

人民币元

<u>负债和所有者权益</u>	<u>2025年12月31日</u>	<u>2024年12月31日</u>
所有者权益		
实收资本	1,000,000,000.00	5,700,000,000.00
盈余公积	53,578,003.24	45,923,780.13
未分配利润	<u>482,202,029.16</u>	<u>413,314,021.15</u>
所有者权益合计	<u>1,535,780,032.40</u>	<u>6,159,237,801.28</u>
负债和所有者权益总计	<u>5,833,514,880.26</u>	<u>6,729,143,758.12</u>

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司
 利润表
 2025年度

人民币元

	<u>2025年</u>	<u>2024年</u>
营业收入	1,035,944,064.02	3,312,100,197.44
营业成本	859,433,051.45	2,424,527,258.06
减：税金及附加	14,013,967.55	75,733,571.74
管理费用	30,715,556.10	29,269,437.52
销售费用	22,933,949.68	59,376,110.93
财务费用	(1,699,488.30)	84,259,936.26
其中：利息费用	-	26,788,104.00
利息收入	1,734,906.65	2,636,537.27
加：其他收益	402,116.86	4,175,472.67
营业利润	110,949,144.40	643,109,355.60
加：营业外收入	11,101.64	0.59
利润总额	110,960,246.04	643,109,356.19
减：所得税费用	34,418,014.92	159,630,343.80
净利润及综合收益总额	<u>76,542,231.12</u>	<u>483,479,012.39</u>
按经营持续性分类		
持续经营净利润	<u>76,542,231.12</u>	<u>483,479,012.39</u>

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司
所有者权益变动表
2025年度

人民币元

2025年度

	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、 本年年初余额	5,700,000,000.00	45,923,780.13	413,314,021.15	6,159,237,801.28
二、 本年增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	76,542,231.12	76,542,231.12
(二) 所有者减少资本	(4,700,000,000.00)	-	-	(4,700,000,000.00)
(三) 利润分配				
1. 提取盈余公积	-	7,654,223.11	(7,654,223.11)	-
三、 本年年末余额	<u>1,000,000,000.00</u>	<u>53,578,003.24</u>	<u>482,202,029.16</u>	<u>1,535,780,032.40</u>

2024年度

	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、 本年年初余额	5,700,000,000.00	-	(24,241,211.11)	5,675,758,788.89
二、 本年增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	483,479,012.39	483,479,012.39
(二) 利润分配				
1. 提取盈余公积	-	45,923,780.13	(45,923,780.13)	-
三、 本年年末余额	<u>5,700,000,000.00</u>	<u>45,923,780.13</u>	<u>413,314,021.15</u>	<u>6,159,237,801.28</u>

珠海横琴澳门新街坊发展有限公司
现金流量表
2025年度

人民币元

	<u>2025年</u>	<u>2024年</u>
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	854,010,026.37	3,898,796,196.83
收到其他与经营活动有关的现金	<u>24,009,340.53</u>	<u>13,030,228.34</u>
经营活动现金流入小计	<u>878,019,366.90</u>	<u>3,911,826,425.17</u>
购买商品、接收劳务支付的现金	295,305,473.02	485,009,100.10
支付给职工以及为职工支付的现金	6,630,768.84	6,169,916.27
支付的各项税费	76,477,549.45	292,423,559.92
支付其他与经营活动有关的现金	<u>29,539,827.25</u>	<u>50,488,947.01</u>
经营活动现金流出小计	<u>407,953,618.56</u>	<u>834,091,523.30</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>470,065,748.34</u>	<u>3,077,734,901.87</u>
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	<u>21,632,679.48</u>	<u>53,737,091.61</u>
投资活动现金流出小计	<u>21,632,679.48</u>	<u>53,737,091.61</u>
投资活动产生的现金流量净额	<u>(21,632,679.48)</u>	<u>(53,737,091.61)</u>
三、筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	-	<u>618,323,802.10</u>
筹资活动现金流入小计	-	<u>618,323,802.10</u>
偿还债务支付的现金	-	3,324,237,944.72
偿付利息支付的现金	-	38,781,102.53
向股东退回资本金	<u>755,000,000.00</u>	-
筹资活动现金流出小计	<u>755,000,000.00</u>	<u>3,363,019,047.25</u>
筹资活动产生的现金流量净额	<u>(755,000,000.00)</u>	<u>(2,744,695,245.15)</u>
四、现金及现金等价物净增加额	(306,566,931.14)	279,302,565.11
加：年初现金及现金等价物余额	<u>367,660,099.04</u>	<u>88,357,533.93</u>
五、年末现金及现金等价物余额	<u>61,093,167.90</u>	<u>367,660,099.04</u>

5. 总结

首个在内地专门为澳门居民打造的综合民生项目——横琴「澳门新街坊」人流汇聚之势、商业繁荣之态与社区生活气息均呈现持续攀升的态势，逐步成为澳门居民宜居宜业的“桃花源”。

2025 年，是横琴粤澳深度合作区第二阶段建设开局之年，「澳门新街坊」将承前启后，继续努力优化设施及服务，改善澳门居民生活环境，增加居民归属感，携手汇聚过千户澳门家庭，通过有机结合两地资源优势 and 制度特色，积极推动澳琴一体化的发展。



