

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# MEIG 美格

美格智能技術股份有限公司  
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)  
(股份代號： )

## 海外監管公告 慧欣物業管理(上海)有限公司2025年度財務報表及審計報告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條而作出。

茲載列美格智能技術股份有限公司(「本公司」)在深圳證券交易所網站發佈的《慧欣物業管理(上海)有限公司2025年度財務報表及審計報告》，僅供參閱。

承董事會命  
美格智能技術股份有限公司  
董事長  
王平

中華人民共和國，深圳  
2026年5月28日

於本公告日期，本公司執行董事為王平先生、杜國彬先生、夏有慶先生及黃敏先生；及本公司獨立非執行董事馬利軍博士、楊政先生及劉佳女士。

嘉欣物业管理(上海)有限公司

嘉欣物业管理(上海)有限公司

—

慧欣物业管理（上海）有限公司董事会：

## 一、 审计意见

### （一） 我们审计的内容

我们审计了慧欣物业管理（上海）有限公司（以下简称“贵公司”）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、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

—

—

—

—

—

—

## 审计报告(续)

普华永道中天审字(2022)第2273号  
(第二页, 共三页)

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表,使其真实、完整地反映企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息,并就其真实性、完整性作出声明。

治理层负责监督财务报告编制过程,并负责审核财务报表,使其真实、完整地反映企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息,并就其完整性作出声明。

管理层和治理层(以下简称“责任方”)对财务报表的责任,不能因为注册会计师出具审计报告而减轻或免除。

注册会计师的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。注册会计师按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作,勤勉尽责实施审计程序,但并不能保证发现所有的舞弊行为,因为舞弊行为通常涉及串通舞弊、伪造文件记录等。

注册会计师的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。注册会计师按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作,勤勉尽责实施审计程序,但并不能保证发现所有的舞弊行为,因为舞弊行为通常涉及串通舞弊、伪造文件记录等。

注册会计师的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。注册会计师按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作,勤勉尽责实施审计程序,但并不能保证发现所有的舞弊行为,因为舞弊行为通常涉及串通舞弊、伪造文件记录等。

注册会计师的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。注册会计师按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作,勤勉尽责实施审计程序,但并不能保证发现所有的舞弊行为,因为舞弊行为通常涉及串通舞弊、伪造文件记录等。

注册会计师的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。注册会计师按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作,勤勉尽责实施审计程序,但并不能保证发现所有的舞弊行为,因为舞弊行为通常涉及串通舞弊、伪造文件记录等。

注册会计师的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。注册会计师按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作,勤勉尽责实施审计程序,但并不能保证发现所有的舞弊行为,因为舞弊行为通常涉及串通舞弊、伪造文件记录等。

注册会计师的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。注册会计师按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作,勤勉尽责实施审计程序,但并不能保证发现所有的舞弊行为,因为舞弊行为通常涉及串通舞弊、伪造文件记录等。

注册会计师的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。注册会计师按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作,勤勉尽责实施审计程序,但并不能保证发现所有的舞弊行为,因为舞弊行为通常涉及串通舞弊、伪造文件记录等。

注册会计师的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。注册会计师按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作,勤勉尽责实施审计程序,但并不能保证发现所有的舞弊行为,因为舞弊行为通常涉及串通舞弊、伪造文件记录等。

注册会计师的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。注册会计师按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作,勤勉尽责实施审计程序,但并不能保证发现所有的舞弊行为,因为舞弊行为通常涉及串通舞弊、伪造文件记录等。

注册会计师的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。注册会计师按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作,勤勉尽责实施审计程序,但并不能保证发现所有的舞弊行为,因为舞弊行为通常涉及串通舞弊、伪造文件记录等。

注册会计师的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。注册会计师按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作,勤勉尽责实施审计程序,但并不能保证发现所有的舞弊行为,因为舞弊行为通常涉及串通舞弊、伪造文件记录等。

# 审计报告(续)

普华永道中天审字(2026)第2582453号

普华永道

第 一

普华永道

第 二

普华永道

第 三

第 四

第 五

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师



普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师

慧欣物业管理(上海)有限公司

2025年12月31日资产负债表  
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

		2025年	2024年
<b>流动资产</b>			
货币资金	5	5,615,311.65	29,770,953.85
应收账款	6	13,723,711.24	1,224,999.56
其他应收款	7,17(c)	634,634.38	630,890.89
预付账款		71,242.93	170,782.03
其他流动资产	1,031,413.00	1,472,065.10	1,472,065.04
<b>流动资产合计</b>		<b>9,242,572.20</b>	<b>33,269,691.34</b>
<b>固定资产</b>			
固定资产 - 原价		517,135,134.98	517,135,134.98
减: 累计折旧		(94,984,004.61)	(83,470,791.93)
固定资产 - 净值		422,151,130.37	433,664,343.05
减: 固定资产减值准备		(140,435,570.67)	
<b>其他非流动资产</b>		<b>18,869,177.68</b>	<b>1,877,667.68</b>
<b>其他资产合计</b>		<b>16,531,991.67</b>	<b>18,155,851.55</b>
<b>资产总计</b>		<b>30,727,490.13</b>	<b>24,650,689,669.94</b>
<b>负债及所有者权益</b>			
<b>流动负债</b>			
预收账款		1,027,196.73	1,979,216.90
应付利息		526,714.82	552,417.82
应交税金	11	754,720.79	741,553.05
其他应付款	12	4,521,558.03	1,770,061.57
应付账款		248,150.94	300,150.94
短期借款	13	199,497,445.86	220,746,754.51
<b>流动负债合计</b>		<b>206,588,809.27</b>	<b>229,021,430.79</b>
<b>负债合计</b>		<b>206,588,809.27</b>	<b>229,021,430.79</b>
<b>所有者权益</b>			
实收资本		364,679,237.28	364,679,237.28
累计亏损	14	(263,777,922.98)	(108,610,782.13)
<b>所有者权益合计</b>		<b>100,901,314.30</b>	<b>256,068,455.15</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>307,490,123.57</b>	<b>485,089,885.94</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:  
Bernardus Joannes Theodorus Poppe

主管会计工作的负责人:  
Katherine Kwok

会计机构负责人:  
Katherine Kwok

Katherine Kwok

483D8F93A2A4448...

45FE31003F1646A...

慧欣物业管理(上海)有限公司

2025 年度利润表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	2025 年度	2024 年度
主营业务收入	15	18,126,800.05	21,863,597.08
减: 主营业务成本		(16,554,174.45)	(16,908,952.88)
减: 管理费用		(141,077,186.99)	(648,958.66)
减: 销售费用		(10,100,312.40)	(11,787,916.16)
营业亏损		(155,484,181.06)	(11,514,092.29)
加: 营业外收入		317,040.21	57,410.00
减: 所得税	4(a)	-	-
净亏损	14	(155,167,140.85)	(11,456,682.29)

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人:  
Bernardus Joannes Theodorus Poppe

Signed by:  
*Bernardus Joannes Theodorus Poppe*

主管会计工作的负责人:  
Katherine Kwok

Signed by:  
*Katherine Kwok*

会计机构负责人:  
Ice Tsang

Signed by:  
*Ice Tsang*

慧欣物业管理(上海)有限公司

2025年现金流量表

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

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	
收到的其他与经营活动有关的现金	486,828.34
现金流入小计	19,406,440.35
购买商品、接受劳务支付的现金	(5,023,284.10)
经营活动产生的现金流量净额	10,528,309.94

二、投资活动使用的现金流量

取得借款收到的现金	200,677,445.86
现金流入小计	202,073,295.47
偿还债务所支付的现金	(221,926,754.51)
偿付利息所支付的现金	(10,896,852.86)
支付的其他与筹资活动有关的现金	(2,537,790.63)
现金流出小计	(235,361,398.00)
筹资活动使用的现金流量净额	(33,288,102.53)

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响额

-

五、现金及现金等价物净减少额

(22,759,792.59)

补充资料

1. 将净利润调节为现金流量

净利润	11,513,212.66
计提的固定资产减值准备	110,105,570.07
长期待摊费用摊销	806,454.79

2、不涉及现金收支的投资和筹资活动

-

3. 现金及现金等价物净减少额

(22,759,792.59)

后附财务报表附注为财务报表

L"(©[# > F ÈH NÍ ... } j ê"A 1 s

—!S(TM J1Ñ\*6 :#§ 9L€ œ ( ;1°0 \œ ( \_+a  
¾ 8 X ] ~ ê"A j ¼ - :#§ 2 @0û,´ 9L€CS  
+ œ ( Ä \œ (# ¼Ct \ j ê"A 1 s È Z!' 8  
È \œ (,´ ÎfCt \ j ê"A 1 s Ä \œ (4ÿ © ö,´4ÿ:U  
93 \$ j p » :#§ 2L%>| jN@dD ' ,´0 Cq ¼4ÿ:U È(TM J1Ñ\*6 È o`  
x ØB ú ] û È œE-j Ä 4ÿ:U Í# N«4ÿ © ö,´N©- È4ÿ-( £G L © ö > é  
0 ...4ÿ:U#k Ø Ä ¾ 8 Ö È \œ (,´ ÎLu k:U J Ñ j8 9(TM J,´ \*0  
! È-( £,´G) ‡ = Ñ Ä

\ CR ÑÕ>~ 9'— - æN± 3,´ 1 J JAÑ ö I ¼ É 1 J JAÑ f Ö Ê5F f Ä

¾ 8 È \œ (,´ #q ØCO jCµE÷#q ØCt xEî ê"A 1  
s Ä \œ ( JÑ,´ 15 4ÿ:U 6 , W0; Ö : ã ¾ ! ÅCt é,´  
15 CtH \_ 1 Ä \œ (,´ 04ø x6Ñ6Ñ L  
".žAÔ X 8 {>,´ Z 8 µ 65 5 \_ 1 \  
œ (4ÿ:U : pM0?±,´CtH È \œ ( X N'ñ,´ Z • 97- È\$5 ` O j  
Ñ6< =8\$ ¾ W?ô Q5Y ÿ4ÿ:U?ô Q Ä !"1Ñ\*6 r.ž \œ (,´CR Ñ ÑÕ>~ 9 15  
4ÿ:U,´ \*.p5F f \_ f,´ Ä

JAÑ 8 Ö

\œ ( JAÑ 8 Ö j œ ¶ 8 C§8# 8 !' Ä

AàCV \ } 1

\œ (,´AàCV \ } 1 j ê"A 1 Ä

AàCV \*.p ¼AÑ ' Î I

\œ (,´ AàCV \*.p j sCS +O f ÄCt x X Ç & 9 ÎLu @ \ •CV x ² Ì >  
+O ÿ I È IAÑ -( Ä,´ ÿ I ö 7 Ä

F 1 JÑ h1Ç é#

L" F 1Ct \,´ h1ÇF È F 1 JÑ 9 JÑ +O f ] - ê"AK&>| œ 3,´ \* ö"w )·  
\* ö"w )· È1Çj ê"A 1 •CV Ä ¾Ct xCO j>~ ) F 1 CV g,´ F 1 %oNÍ È  
9B ,´ \* ö"w )· È1Çj ê"A 1 È p x+O,´ È1Ç NÍ" \* ÊCt x ´ \* OL\$1© C  
,´ CL F 1 CtH O!n p x+O,´ "w ••,´ú 9Ct \ F,´ Î I 4\*6 F È-\$ ÑAÑ • f O  
•,´ú Ä F 1Ct \ 9Ct \ H ÎLu Å • f ,´ \* ö"w)· È1Çj ê"A 1 •CV Ä

L"(© [# > F ÈH NÍ ... } j ê"A 1 s



L'©[# > F ÈH NÍ ... } j ê"A 1 s

O!nCi+X

jC] \* \* ÊCt x6< +O CL O!n p x+O, ' Y Ÿ ã È \$Ò ' zK0 ú "w ••,ú1y O  
!nCi+X È XCt x \_ \* ú O!nCi+X "4ÿ +O ã ! D j `Ct xEî `N' Ê `+X(æ  
1 p ò?±, 'C] \*#k Ø "4ÿ 0 û & È 0 ûCt \ FAÑ •B Ct x, ' @ \ ã f C] \*, '  
\* ÊCt xEî `N' Ê `+X(æ 1 & Æ!'Ct \ F È ! > +O, ' O!nCi+XANÑ • f O  
•,ú ã ² ì \* ÊCt x, 'C] \*#k Ø +OMŽ! " h ] Ý È ! D ] Ý &L\$F 5 CµE÷  
Z 8 È ² Æ O!nCi+X, 'Ct \ F È-\$8#Ct x, 'C] \*#k ØGý à 0 û ã

1 Â CL O!n6< +O, 'Eµ ÛCi+X È Ž ¼ X pC] \* \* ÊCt xEî `N' Ê `+X  
(æ 1 { } +O, ' È ¼ +O &Ct \ F x ! > +O, 'Eµ ÛCi+XANÑ • f O •,ú ã

O!nCi+X ]!ÿ O Y ŸCi+X 9 f OC] \* \* ÊCt x3\_Ñ \_ \* Ð s £ w > -( £ O  
!n, ' Ð s £ w Y). B (© Ê O!n, ' Y). È X =CµE÷ f O CL O!n ÎLu +O, ' Y  
ŸCi+X93 \$ µ È.ž ÊCt \ FH NÍ ã

! O!n +O, ' O!nCi+X È ¼ +O &ANÑ • f OCR ÑCi+X ã

Y#Ö 6G}

:" » J © ö, ' 6G} )àH 6Ñ Y¼ © ö, ' f O .žAÔ jCO j ã

f •.žAÔ

4ÿ:U0 Cq f •G÷+X-\$4i# X0 Cq O µ.žAÔ ã

(™ J1Ñ\*6 f • È 9 8 < ¼ = Ñ È &.žAÔ ã

Y Ÿ f • 9 ^!n , ^5 OL\$ ¼8 < F •AP?ò Ê, ' Y). ANÑ1Ç.žAÔ ã

>•Cd f • ¼ f ` &.žAÔ ã

p Ç0>, ' JANÑ 4\*6 é#

\œ ( ) 1 J p Ç0>, ' JANÑ 4\*6G÷+X ã 0>!n# È f O p Ç0>Ci+X 9 f O ã  
4ã0> p ÇNÍ ú0>)-ANÑ1Ç.žAÔ ã

L"(©[# > F ÈH NÍ ... }j ê"A 1 s

1 J p Ç0>

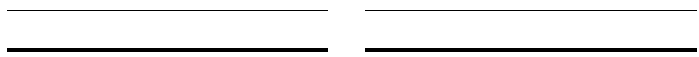
\ œ (F2+X,´ 1 J p Ç0>0>). j Ä

L"(©[# > F ÈH NÍ ... }j ê"A 1 s

▣ 8

▣ 8

Ä fCV!n  
ÿ Ö •CV ö 7



<sup>3</sup>/<sub>4</sub> ▣ 8 È \œ (, ' Ä !nCVU' w X 0 ▣ μ È D M0AÑ •  
CV ö 7 ▣ 8 Ö Ä

<sup>3</sup>/<sub>4</sub> ▣ 8 ÈCVM' ' I s, ' Ä fCV!n ▣  
8 Ö s CX ì5 K&>| œ j \œ ( Ç s  
, ' à ì O!n ▣ 8 Ö s Lt# , ' õ Ä s

▣ 8

▣ 8

• o 5\$ \*H

L'©[# > F ÈH NÍ ... }j ê"A 1 s

o { ú \*1•(™

ï'  
α 8 ú  
α 8

3\_AÑ È  
α 8  
\αAÑ  
α 8

ÿ|ö 7  
α 8  
\α Î Ð  
α 8

ðNÍ  
α 8  
α 8

¾ α 8 È \œ ( 9'—N'AÑK0 ^ ð' .ž Ê,' f H NÍ ÈAÑ  
¶ \* ÊCt x ÿ|ö 7 s ÈAÑ •1Ñ\*6Ci+X Ä

¾ α 8 È \œ ( CVM' ' I s Ì I  
s , ' o { \*1•(™ α 8 ÖCVM' ' I  
s È Ì I s Œ j s , ' å  
ì O O!n α 8 Ö s Lt# , ' å ì(™ Ä

L"(©[# > F ÈH NÍ ... }j ê"A 1 s

Cg!n B\*Ci 0 g>õ "H 8AÑ  
iFP 0;

▣ 8  
\\▣ Î Ð  
\\▣ zK0  
▣ 8

¾

L"(©[# > F ÈH NÍ ... }j ê"A 1 s

α 8

α 8

---

¾ α 8 È å ì O!n j \ œ ( A W ~K&>| O!n  
α 8 Ö s Å Ä B O!n CVM' ' I  
s Ì Ö s , ' o { \*1 • (™ α 8  
ÖCVM' ' I s È Ì I s Æ j å ì

L"(© [# > F ÈH NÍ ... } j ê"A 1 s

-