

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。

主主 仁人

...

...



审计报告

普华永道中天审字(2026)第 22751 号

(第一页, 共三页)

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“注册会计师的责任”一节进一步描述了注册会计师的责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表无保留意见提供了基础。

在审计过程中，我们识别了与财务报表编制相关的重大错报风险，并评估了这些风险对财务报表的影响。我们实施了适当的审计程序，以应对这些风险。我们未发现任何可能导致财务报表发生重大错报的事项。

我们认为，财务报表在所有重大方面公允反映了被审计单位的财务状况、经营成果和现金流量，符合企业会计准则的要求。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2020)第2273号
(第二页,共三页)

三、 管理层和治理层对财务报告的职责

六、 管理层和治理层对财务报告的职责(续)

六、 管理层和治理层对财务报告的职责(续)

六、 管理层和治理层对财务报告的职责(续)

六、 管理层和治理层对财务报告的职责(续)

六、 管理层和治理层对财务报告的职责(续)

六、 管理层和治理层对财务报告的职责(续)

六、 管理层和治理层对财务报告的职责(续)

六、 管理层和治理层对财务报告的职责(续)

六、 管理层和治理层对财务报告的职责(续)

六、 管理层和治理层对财务报告的职责(续)

六、 管理层和治理层对财务报告的职责(续)

六、 管理层和治理层对财务报告的职责(续)

六、 管理层和治理层对财务报告的职责(续)

六、 管理层和治理层对财务报告的职责(续)

六、 管理层和治理层对财务报告的职责(续)

六、 管理层和治理层对财务报告的职责(续)

六、 管理层和治理层对财务报告的职责(续)

六、 管理层和治理层对财务报告的职责(续)

六、 管理层和治理层对财务报告的职责(续)

六、 管理层和治理层对财务报告的职责(续)

六、 管理层和治理层对财务报告的职责(续)

六、 管理层和治理层对财务报告的职责(续)

六、 管理层和治理层对财务报告的职责(续)

审计报告(续)

普华永道中天审字(2022)第22751号

(第三页, 共三页)

四、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

1. 我们

2. 我们

3. 我们

4. 我们

5. 我们

6. 我们

7. 我们

8. 我们

9. 我们

10. 我们

11. 我们

12. 我们

13. 我们

14. 我们

15. 我们

16. 我们

17. 我们

18. 我们

19. 我们

20. 我们

21. 我们

22. 我们

23. 我们

24. 我们

25. 我们

26. 我们

27. 我们

28. 我们

29. 我们

30. 我们

31. 我们

32. 我们

33. 我们

34. 我们

35. 我们

36. 我们

37. 我们

38. 我们

39. 我们

40. 我们

41. 我们

42. 我们

43. 我们

44. 我们

45. 我们

46. 我们

47. 我们

48. 我们

49. 我们

50. 我们

51. 我们

52. 我们

53. 我们

54. 我们

55. 我们

56. 我们

57. 我们

58. 我们

59. 我们

60. 我们

61. 我们

62. 我们

63. 我们

64. 我们

65. 我们

66. 我们

67. 我们

68. 我们

69. 我们

70. 我们

71. 我们

72. 我们

73. 我们

74. 我们

75. 我们

76. 我们

77. 我们

78. 我们

79. 我们

80. 我们

81. 我们

82. 我们

83. 我们

84. 我们

85. 我们

86. 我们

87. 我们

88. 我们

89. 我们

90. 我们

91. 我们

92. 我们

93. 我们

94. 我们

95. 我们

96. 我们

97. 我们

98. 我们

99. 我们

100. 我们

101. 我们

102. 我们

103. 我们

104. 我们

105. 我们

106. 我们

107. 我们

108. 我们

109. 我们

110. 我们

111. 我们

112. 我们

113. 我们

114. 我们

115. 我们

116. 我们

117. 我们

118. 我们

119. 我们

120. 我们

121. 我们

122. 我们

123. 我们

124. 我们

125. 我们

126. 我们

127. 我们

128. 我们

129. 我们

130. 我们

131. 我们

132. 我们

133. 我们

134. 我们

135. 我们

136. 我们

137. 我们

138. 我们

139. 我们

140. 我们

141. 我们

142. 我们

143. 我们

144. 我们

145. 我们

146. 我们

147. 我们

148. 我们

149. 我们

150. 我们

151. 我们

152. 我们

153. 我们

154. 我们

155. 我们

156. 我们

157. 我们

158. 我们

159. 我们

160. 我们

161. 我们

162. 我们

163. 我们

164. 我们

165. 我们

166. 我们

167. 我们

168. 我们

169. 我们

170. 我们

171. 我们

172. 我们

173. 我们

174. 我们

175. 我们

176. 我们

177. 我们

178. 我们

179. 我们

180. 我们

181. 我们

182. 我们

183. 我们

184. 我们

185. 我们

186. 我们

187. 我们

188. 我们

189. 我们

190. 我们

191. 我们

192. 我们

193. 我们

194. 我们

195. 我们

196. 我们

197. 我们

198. 我们

199. 我们

200. 我们

201. 我们

202. 我们

203. 我们

204. 我们

205. 我们

206. 我们

207. 我们

208. 我们

209. 我们

210. 我们

211. 我们

212. 我们

213. 我们

214. 我们

215. 我们

216. 我们

217. 我们

218. 我们

219. 我们

220. 我们

221. 我们

222. 我们

223. 我们

224. 我们

225. 我们

226. 我们

227. 我们

228. 我们

229. 我们

230. 我们

231. 我们

232. 我们

233. 我们

234. 我们

235. 我们

236. 我们

237. 我们

238. 我们

239. 我们

240. 我们

241. 我们

242. 我们

243. 我们

244. 我们

245. 我们

246. 我们

247. 我们

248. 我们

249. 我们

250. 我们

251. 我们

252. 我们

253. 我们

254. 我们

255. 我们

256. 我们

257. 我们

258. 我们

259. 我们

260. 我们

261. 我们

262. 我们

263. 我们

264. 我们

265. 我们

266. 我们

267. 我们

268. 我们

269. 我们

270. 我们

271. 我们

272. 我们

273. 我们

274. 我们

275. 我们

276. 我们

277. 我们

278. 我们

279. 我们

280. 我们

281. 我们

282. 我们

283. 我们

284. 我们

285. 我们

286. 我们

287. 我们

288. 我们

289. 我们

290. 我们

291. 我们

292. 我们

293. 我们

294. 我们

295. 我们

296. 我们

297. 我们

298. 我们

299. 我们

300. 我们

301. 我们

302. 我们

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)

流动资产			
货币资金	5	5,615,311.65	29,770,953.85
应收账款	6	15,725,711.24	1,212,136.75
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	1,031,411.00	141,031,411.00	1,470,065.04
流动资产合计		9,242,572.20	33,269,691.34

固定资产			
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)	

其他资产合计		16,531,991.67	18,155,851.55
--------	--	---------------	---------------

资产总计		30,797,490,123.57	24,650,089,885.94
------	--	-------------------	-------------------

负债及所有者权益

流动负债			
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	4,521,888.10	1,701,010.57
短期借款	13	199,497,445.86	220,746,754.51
流动负债合计		206,588,809.27	229,021,430.79

负债合计		206,588,809.27	229,021,430.79
------	--	----------------	----------------

所有者权益			
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)
所有者权益合计		100,901,314.30	256,068,455.15

负债及所有者权益总计		307,490,123.57	485,089,885.94
------------	--	----------------	----------------

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

483D8F93A2A4446...

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	16	(13,100,137,164.07)	(12,107,127,879.16)
营业亏损		(155,484,181.06)	(11,514,092.29)
加: 营业外收入		317,040.21	57,410.55
减: 所得税	4(a)	-	-
净亏损	14	(155,167,140.85)	(11,456,681.89)

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

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	(2,537,799.63)
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、现金流量表	
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

Ericarads Johannes Theodorus Poppe
55B67E851BA6416...

Katharina Kwik
45FE31003F1646A...

Signed by:
Ia TSANG
483D8F93A2A4446...

L"(©[# > F ÈH NÍ ... } j ê"A 1 s

—!S(™ 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(™ 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(™ 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 x² 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 ô?±, 'C] *#k Ø "4ÿ 0 û & È 0 ûCt \ FAÑ •B Ct x, ' @ \ ã f C] *, '
* ÊCt xEî `N' Ê ^+X(æ 1 & œ!'Ct \ F È ! > +O, ' O!nCi+XAÑ • 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 œ O!nCi+X, 'Ct \ F È-\$#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+XAÑ • f O •,ú ã

O!nCi+X]!ÿ O Y ŸCi+X 9 f OC] ** ÊCt x3_Ñ _ * Đ s £ w > -(£ O
!n, ' Đ 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 &Ñ • 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?ô Ê, ' Y). AÑ1Ç.žAÔ ã

>•Cd f • ¼ f ` &.žAÔ ã

p Ç0>, ' JAÑ 4*6 é#

\ œ () 1 J p Ç0>, ' JAÑ 4*6G÷+X ã 0>!n# È f O p Ç0>Ci+X 9 f O ã
4ã0> p ÇNÍ ú0>)-AÑ1Ç.žAÔ ã

L"(©[# > F ÈH NÍ ... }j ê"A 1 s

1 J p Ç0>

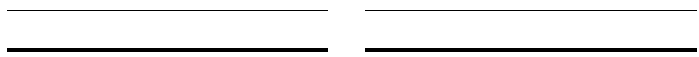
\ œ (F2+X,´ 1 J p Ç0>0>). j Ä

L"(©[# > F ÈH NÍ ... }j ê"A 1 s

▣ 8

▣ 8

Ä fCV!n
ÿ Ö •CV ö 7



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

³/₄ ▣ 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;

α 8
\ α Î Ð
\ α zK0
α 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 ÄB O!n CVM' ' I
s ÌlÖ s , ' o { *1•(™ α 8
ÖCVM' ' I s È Ìl s Æj å ì

L"(© [# > F ÈH NÍ ... } j ê"A 1 s

-