

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

MeiG Smart Technology Co., Ltd.

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：3268)

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。

慧欣物业管理(上海)有限公司

2025 年度财务报表及审计报告



审计报告

普华永道中天审字（2026）第 22751 号

（第一页，共三页）

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、现金流量表以及财务报表附注。

（二） 我们的意见

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，公允反映了贵公司 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。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。

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，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2026)第 22751 号

(第二页, 共三页)

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司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,管理层负责评估贵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,除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵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:

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2026)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)

(四) 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, 就可能导致对贵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贵公司不能持续经营。

(五) 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。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市
2026年4月30日

注册会计师


曹志斌 

注册会计师


韦宇迪 

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)

| 资产 | 附注 | 2025年 12月31日 | 2024年 12月31日 |
|-------------------|---------|-----------------------|-----------------------|
| 流动资产 | | | |
| 货币资金 | 5 | 5,615,311.65 | 29,770,953.85 |
| 应收账款 | 6 | 1,289,971.24 | 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 | | 1,631,412.00 | 1,472,065.01 |
| 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) | - |
| 固定资产 - 净额 | 8 | 281,715,559.70 | 433,664,343.05 |
| 固定资产合计 | | 281,715,559.70 | 433,664,343.05 |
| 其他资产 | | | |
| 长期待摊费用 | 9 | 3,001,884.34 | 3,337,953.97 |
| 其他非流动资产 | 10 | 13,530,107.33 | 14,817,897.58 |
| 其他资产合计 | | 16,531,991.67 | 18,155,851.55 |
| 资产总计 | | 307,490,123.57 | 485,089,885.94 |
| 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 | 552,142.82 |
| 应交税金 | 11 | 754,720.79 | 741,553.05 |
| 其他应付款 | 12 | 4,534,580.13 | 4,701,612.57 |
| 预提费用 | | 248,150.94 | 300,150.94 |
| 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

Bernardus Joannes Theodorus Poppe

55B67E851BA6416...

主管会计工作的负责人:
Katherine KwokSigned by:
Katherine Kwok

45FE31003F1646A...

会计机构负责人:
Ice TsangSigned by:
Ice Tsang

483D8F93A2A4446...

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) | (16,998,853.88) |
| 税金及附加 | | (3,055,986.12) | (3,095,506.29) |
| 主营业务利润 | | (1,483,360.52) | 1,769,236.91 |
| 加: 其他业务利润 | | 237,345.85 | 153,545.62 |
| 减: 管理费用 | | (141,077,186.99) | (648,958.66) |
| 财务费用 - 净额 | 16 | (13,160,979.40) | (12,787,916.16) |
| 营业亏损 | | (155,484,181.06) | (11,514,092.29) |
| 加: 营业外收入 | | 317,040.21 | 57,410.40 |
| 亏损总额 | | (155,167,140.85) | (11,456,681.89) |
| 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

55B67E851BA6416...

主管会计工作的负责人:

Katherine Kwok

Signed by:

Katherine Kwok

45FE31003F1646A...

会计机构负责人:

Ice Tsang

Signed by:

Ice TSANG

483D8F93A2A4446...

慧欣物业管理(上海)有限公司

2025年度现金流量表

(除特别说明外,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 | 18,919,612.01 |
| 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) |
| 支付的各项税费 | (3,043,061.88) |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | (811,784.43) |
| 现金流出小计 | (8,878,130.41) |
| 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 | - |
| 三、筹资活动使用的现金流量 | |
| 与借款相关受限货币资金的变动 | 1,395,849.61 |
| 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、将净亏损调节为经营活动的现金流量 | |
| 净亏损 | (155,167,140.85) |
| 调整: 固定资产折旧 | 11,513,212.68 |
| 计提的固定资产减值准备 | 140,435,570.67 |
| 长期待摊费用摊销 | 806,454.79 |
| 财务费用 | 13,326,501.32 |
| 资本化的佣金支出 | (387,670.99) |
| 经营性应收项目的减少 | 1,159,267.19 |
| 经营性应付项目的减少 | (1,157,884.87) |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 10,528,309.94 |
| 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增加情况 | |
| 加: 现金及现金等价物的年末余额 | 39,817.04 |
| 减: 现金及现金等价物的年初余额 | (22,799,609.63) |
| 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的组成部分。

企业负责人:

Signed by: Bernardus Joannes Theodorus Poppe

Bernardus Joannes Theodorus Poppe

55B67E851BA6416...

主管会计工作的负责人:

Signed by: Katherine Kwok

Katherine Kwok

45FE31003F1646A...

会计机构负责人:

Signed by: Ice Tsang

Ice TSANG

483D8F93A2A4446...

慧欣物业管理(上海)有限公司

2025 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

1 公司的一般情况及业务活动

慧欣物业管理(上海)有限公司(以下简称“本公司”)是由 **Minhang Investment Property Limited** 于 2017 年 6 月 13 日在中华人民共和国上海市成立的有限责任公司。本公司注册资本为人民币 365,000,000.00 元，截止 2025 年 12 月 31 日，本公司的实收资本为人民币 364,679,237.28 元。本公司经批准的经营范围为从事上海市闵行区顾戴路 2337 号 1 幢的租赁和经营，物业管理，房地产咨询及中介，停车场(库)经营(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)。于 2025 年度，本公司的实际主营业务为自有物业的出租并提供相关的配套服务。

2 财务报表编制基础

本财务报表按照国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》编制。

于 2025 年 12 月 31 日，本公司的流动负债超过流动资产达人民币 197,346,237.07 元。本公司业务的持续经营将很大程度上取决于其投资方的持续资金支持。本公司的最终控股股东 **Silkroad Asia Value Parallel Fund SCS SICAV-SIF** 已确认在 2026 年 4 月 30 日之后的 12 个月内将继续支持本公司经营上所需要的资金，以使本公司在可以预见的未来有能力清偿到期债务而不致于大规模缩减经营规模。因此管理层确信本公司的财务报表按持续经营的基础编制是恰当的。

3 主要会计政策

(a) 会计年度

本公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(b) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

(c) 记账基础和计价原则

本公司的记账基础为权责发生制。资产在取得时按实际成本入账；如果以后发生减值，则计提相应的减值准备。

(d) 外币业务核算方法

除外币资本的核算外，外币业务按业务发生当日中国人民银行公布的基准汇率(“基准汇率”)折算为人民币入账。于资产负债表日对外币账户的外币余额，按该日的基准汇率折算为人民币，所产生的折算差额除固定资产构建期间筹借的专门外币资金借款所产生的汇兑损益按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。外币资本按资本金实际投入当日的基准汇率折算为人民币入账。

慧欣物业管理(上海)有限公司

2025 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

3 主要会计政策(续)

(e) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

(f) 应收款项及坏账准备

应收款项包括应收账款及其他应收款。本公司对可能发生的坏账损失采用备抵法核算。应收款项以实际发生额减去坏账准备后的净额列示。

(1) 应收账款及其他应收款

本公司对应收账款及其他应收款的可收回性作出具体评估后采用个别认定法计提专项坏账准备。

(2) 坏账损失确认标准

对于有确凿证据表明应收款项确实无法收回时，如：

- 债务人破产或死亡，以其破产财产或以遗产清偿后仍无法收回；
- 债务人逾期未履行其偿债义务，并且有确凿证据表明无法收回或者收回的可能性不大。

在上述情况发生时确认为坏账，并冲销已计提的相应坏账准备。

(g) 固定资产和折旧

固定资产是指为经营管理而持有的、使用期限在 1 年以上的房屋及建筑物。购置或新建的固定资产按取得时的成本作为入账价值。

固定资产折旧采用年限平均法按固定资产类别、预计使用年限和预计净残值确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣减减值准备后的账面价值及尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用年限、净残值率及年折旧率列示如下：

| | 预计使用期限 | 预计净残值率 | 年折旧率 |
|--------|--------|--------|-------|
| 房屋及建筑物 | 539 月 | 0% | 2.23% |

固定资产出售、转让、报废或毁损和处置收入扣除其账面净值和相关税费后的差额计入营业外收入或支出。

3 主要会计政策(续)

(g) 固定资产和折旧(续)

固定资产的修理及维护的支出于发生时计入当期费用。固定资产的重大改建、扩建、改良及装修等后续支出，在使该固定资产可能流入企业的经济利益超过了原先的估计时，予以资本化；重大改建、扩建及改良等后续支出按直线法于固定资产尚可使用期间内计提折旧，装修支出按直线法在预计受益期间内计提折旧。

(h) 在建工程

在建工程指兴建中或安装中的资本性资产，以实际发生的支出入账。工程成本包含建筑费用及其他直接费用，以及在资产达到预定可使用状态之前该项目专门借款所发生的借款费用。在建工程达到预定可使用状态时，转入固定资产或长期待摊费用并自次月起开始计提折旧。

(i) 长期待摊费用

长期待摊费用包括贷款承诺费、佣金及已经支出但摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用，按预计受益期限分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(j) 资产减值

除应收款项坏账准备的计提方法已在相关的会计政策中说明外，其余资产项目如果有迹象或环境变化显示其单项资产账面价值可能超过其可收回金额时，将对该项资产进行减值测试。若该单项资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

单项资产的可收回金额是指其销售净价与其使用价值两者之中的较高者。销售净价是指在熟悉交易情况的交易各方之间自愿进行的公平交易中，通过销售该项资产而取得的收入扣除处置费用后的金额。使用价值指预期从资产的持续使用和使用寿命结束时的处置中形成的预计未来现金流量的现值。

如果有迹象表明以前年度据以计提资产减值的各种因素发生变化，使得该资产的可收回金额大于其账面价值，以前年度已确认的减值准备予以转回，转回后该资产的账面价值不超过不考虑减值因素情况下计算的资产账面净值。

3 主要会计政策(续)

(k) 借款费用

为购建固定资产而发生专门借款所产生的利息、折/溢价摊销及汇兑损益等借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、并且为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化计入该资产的成本。当购建的固定资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

因安排专门借款而发生的辅助费用，属于在所购建固定资产达到预定可使用状态之前发生的，于发生时资本化；其后发生的辅助费用计入当期损益。

借款费用中每期利息费用按当期购建固定资产累计支出加权平均数与相关借款的加权平均利率/该特定借款的利率，在不超过当期专门借款实际发生的利息费用范围内，确定资本化金额。

其他借款发生的的借款费用，于发生时计入当期财务费用。

(l) 利润分配

董事会批准的拟分配现金股利于批准的当期确认为负债。

(m) 收入确认

经营租赁收入采用直线法在租赁期内确认。

物业管理收入，按合同于服务提供时确认。

利息收入按存款的存续期间和合同或协议规定的的利率计算确认。

补贴收入于收到时确认。

(n) 所得税的会计处理方法

本公司对企业所得税的会计处理采用应付税款法，当期所得税费用按当期应纳税所得额及税率计算确认。

慧欣物业管理(上海)有限公司

2025 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

4 主要税项

(a) 企业所得税

本公司适用的企业所得税税率为 25%。

(b) 增值税

本公司的房地产租赁业务适用增值税。根据财政部、国家税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告[2019] 39 号)及相关规定，自 2019 年 4 月 1 日起，本公司房地产租赁业务的业务收入适用的增值税税率为 9%，2019 年 4 月 1 日前该业务适用的增值税税率为 10%。本公司的物业管理服务收入适用增值税的税率为 6%。

购买原材料、部分固定资产及服务支付的增值税进项税额可以抵扣销项税。增值税应纳税额为当期销项税额抵减当期可以抵扣的进项税额后的余额。

5 货币资金

| | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
|------|---------------------|----------------------|
| 银行存款 | <u>5,615,311.65</u> | <u>29,770,953.85</u> |

于 2025 年 12 月 31 日，本公司受限制的货币资金余额 5,575,494.61 元 (2024 年 12 月 31 日：6,971,344.22 元)。

列示于现金流量表的现金及现金等价物：

| | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
|------------|------------------|----------------------|
| 货币资金 | 5,615,311.65 | 29,770,953.85 |
| 减：受限制的货币资金 | (5,575,494.61) | (6,971,344.22) |
| 现金及现金等价物余额 | <u>39,817.04</u> | <u>22,799,609.63</u> |

慧欣物业管理(上海)有限公司

2025 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 应收账款及坏账准备

| | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
|--------|---------------------|---------------------|
| 应收账款 | 1,289,971.24 | 1,224,999.56 |
| 减：坏账准备 | - | - |
| | <u>1,289,971.24</u> | <u>1,224,999.56</u> |

于 2025 年 12 月 31 日，本公司的应收款账龄均在一年以内，且无需计提坏账准备(2024 年 12 月 31 日：无)。

于 2025 年 12 月 31 日，账面价值 1,289,971.24 元的应收账款(2024 年 12 月 31 日：1,224,999.56 元)质押给银行作为本公司取得 199,497,445.86 元的抵押借款(2024 年 12 月 31 日：220,746,754.51 元)(附注 13)的担保。

7 其他应收款

| | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 住房维修基金 | 597,108.20 | 597,108.20 |
| 应收关联方款项(附注 17(c)) | 22,941.41 | 22,941.41 |
| 其他 | 14,584.77 | 10,841.28 |
| 减：专项坏账准备 | - | - |
| | <u>634,634.38</u> | <u>630,890.89</u> |

其他应收款账龄及相应的坏账准备分析如下：

| 账龄 | 2025 年 12 月 31 日 | | | 2024 年 12 月 31 日 | | |
|---------|-------------------|----------------|----------|-------------------|----------------|----------|
| | 金额 | 比例 | 坏账准备 | 金额 | 比例 | 坏账准备 |
| 1 年以内 | 14,384.77 | 2.27% | - | - | 0.00% | - |
| 2 至 3 年 | - | 0.00% | - | - | 0.00% | - |
| 3 年以上 | 620,249.61 | 97.73% | - | 630,890.89 | 100.00% | - |
| | <u>634,634.38</u> | <u>100.00%</u> | <u>-</u> | <u>630,890.89</u> | <u>100.00%</u> | <u>-</u> |

慧欣物业管理(上海)有限公司

2025 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

8 固定资产

房屋及建筑物

原价

2025 年 12 月 31 日及
2024 年 12 月 31 日

517,135,134.98

累计折旧

2024 年 12 月 31 日

(83,470,791.93)

本年计提

(11,513,212.68)

2025 年 12 月 31 日

(94,984,004.61)

减值准备

2024 年 12 月 31 日

-

本年增加

(140,435,570.67)

2025 年 12 月 31 日

(140,435,570.67)

净额

2025 年 12 月 31 日

281,715,559.70

2024 年 12 月 31 日

433,664,343.05

于 2025 年 12 月 31 日，本公司按照预计销售净价确定的可收回金额，计提了固定资产减值准备 140,435,570.67 元，计入管理费用。

于 2025 年 12 月 31 日，本公司以账面价值 281,715,559.70 元 (原值 517,135,134.98 元) 的房屋建筑物(2024 年 12 月 31 日：账面价值 433,664,343.05 元，原值 517,135,134.98 元)作为 199,497,445.86 元的抵押期借款(2024 年 12 月 31 日：220,746,754.51 元) (附注 13)的抵押物。

慧欣物业管理(上海)有限公司

2025 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

9 长期待摊费用

| | 贷款承诺费 | 租户装修 改造工程 | 佣金 | 合计 |
|------------------|---------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| 2024 年 12 月 31 日 | 1,609,146.22 | 60,143.96 | 1,668,663.79 | 3,337,953.97 |
| 本年增加 | 2,537,790.63 | 112,248.77 | 275,422.22 | 2,925,461.62 |
| 本年摊销 | (2,455,076.46) | (85,088.12) | (721,366.67) | (3,261,531.25) |
| 2025 年 12 月 31 日 | <u>1,691,860.39</u> | <u>87,304.61</u> | <u>1,222,719.34</u> | <u>3,001,884.34</u> |

于 2025 年 9 月 12 日，本公司与大华银行（作为牵头银行）及中信银行国际（中国）有限公司上海分行（作为参贷银行）签订的补充协议(附注 13)。于 2025 年度，本公司支付贷款承诺相关费用 2,537,790.63 元。该贷款承诺费自首次提款后在贷款合同期限内分期平均摊销

10 其他非流动资产

| | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
|-------------|----------------------|----------------------|
| 待抵扣的增值税进项税额 | <u>13,530,107.33</u> | <u>14,817,897.58</u> |

11 应交税金

| | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 应交房产税 | 751,965.96 | 737,066.88 |
| 应交印花税 | 32.40 | 2,007.25 |
| 应交增值税及附加税 | 2,722.43 | 2,478.92 |
| | <u>754,720.79</u> | <u>741,553.05</u> |

12 其他应付款

| | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
|------|---------------------|---------------------|
| 租赁押金 | 4,216,872.22 | 4,446,626.23 |
| 其他 | 317,707.91 | 254,986.34 |
| | <u>4,534,580.13</u> | <u>4,701,612.57</u> |

慧欣物业管理(上海)有限公司

2025 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

13 短期借款

| | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
|------|-----------------------|-----------------------|
| 抵押借款 | <u>199,497,445.86</u> | <u>220,746,754.51</u> |

于 2025 年 12 月 31 日，抵押借款为本公司向大华银行借款 199,497,445.86 元（2024 年 12 月 31 日：220,746,754.51 元）。该借款以账面价值 281,715,559.70 元(原值：517,135,134.98 元)的房屋建筑物(2024 年 12 月 31 日：账面价值 433,664,343.05 元，原值 517,135,134.98 元)作为抵押物。另外，本公司将其与上述抵押物相关的若干合同项下有权收取的一切收入和应收账款质押给银行(附注 6)。利息于每季度支付一次，本金按照借款合同约定于 2026 年 9 月偿还完毕。

根据本公司于 2024 年 9 月与大华银行（作为牵头银行）及中信银行国际（中国）有限公司上海分行（作为参贷银行）签订的补充协议，剩余借款本金到期日展期至 2025 年 9 月 12 日与本公司所属基金到期日之孰早之日。于 2025 年 9 月，剩余本金已按照借款合同约定偿还完毕。

于 2025 年 9 月 12 日，本公司与大华银行（作为牵头银行）及中信银行国际（中国）有限公司上海分行（作为参贷银行）签订的补充协议，借款金额为 200,677,445.86 元。借款期限为 2025 年 9 月 12 日至 2026 年 9 月 11 日。

2025 年度长期借款的加权平均年利率为 5.00%(2024 年度：5.70%)。

14 累计亏损

| | 2025 年度 | 2024 年度 |
|---------|-----------------------|-----------------------|
| 年初累计亏损 | 108,610,782.13 | 97,154,100.24 |
| 加：本年净亏损 | <u>155,167,140.85</u> | <u>11,456,681.89</u> |
| 年末累计亏损 | <u>263,777,922.98</u> | <u>108,610,782.13</u> |

15 主营业务收入

| | 2025 年度 | 2024 年度 |
|-----------|----------------------|----------------------|
| 租金收入 | 14,133,102.99 | 16,558,546.69 |
| 物业管理收入 | 3,814,816.67 | 4,128,633.08 |
| 提前解约违约金收入 | <u>178,880.39</u> | <u>1,176,417.31</u> |
| | <u>18,126,800.05</u> | <u>21,863,597.08</u> |

慧欣物业管理(上海)有限公司

2025 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

16 财务费用 - 净额

| | 2025 年度 | 2024 年度 |
|--------------|----------------------|----------------------|
| 利息费用及贷款承诺费摊销 | 13,326,501.32 | 12,814,435.08 |
| 减：利息收入 | (169,788.13) | (29,356.42) |
| 汇兑收益 | 21.72 | (14.38) |
| 手续费 | 4,244.49 | 2,851.88 |
| | <u>13,160,979.40</u> | <u>12,787,916.16</u> |

17 重大关联方关系及关联交易

(a) 存在控制关系的关联方

| 企业名称 | 注册地址 | 主营业务 | 与本公司关系 | 经济性质或类型 |
|-------------------------------------|------|------|--------|---------|
| Minhang Investment Property Limited | 香港 | 投资控股 | 母公司 | 外商独资企业 |

(b) 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

| 企业名称 | 2024 年 12 月 31 日 | | 本年增加 | | 本年减少 | | 2025 年 12 月 31 日 | |
|-------------------------------------|---------------------|-----|------|---|------|---|---------------------|-----|
| | 金额 | % | 金额 | % | 金额 | % | 金额 | % |
| Minhang Investment Property Limited | 364,679,237.28 | 100 | - | - | - | - | 364,679,237.28 | 100 |

(c) 关联交易

(1) 重大关联交易

本公司于 2025 年度及 2024 年度无重大关联交易发生。

(2) 关联方应收款项余额

其他应收款

| | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Minhang Investment Property Limited | <u>22,941.41</u> | <u>22,941.41</u> |