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之內容概不負責，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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

司

(於中華人民共和國註公

須予披露交易
收購標的公司100%股權

股權轉讓協議

董事會欣然宣佈，於2026年5月28日眾格智能(本公司全資子公司)與Minhang Investment訂立股權轉讓協議，據此，眾格智能將按照股權轉讓協議的條款及在有關條件規限下向Minhang Investment收購標的公司100%股權及標的公司相關債務(該標的公司完全持有標的物業)，代價預計不超過人民幣285,492,339.05元。

上市規則的涵義

根據上市規則第14章，由於有關收購事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，收購事項構成本公司的須予披露交易。因此，收購事項須遵守上市規則項下之通告及公告規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於2026年5月28日，眾格智能(本公司全資子公司)與Minhang Investment訂立股權轉讓協議，據此，眾格智能將按照股權轉讓協議的條款及在有關條件規限下向Minhang Investment收購標的公司100%股權及標的公司相關債務(該標的公司完全持有標的物業)，代價預計不超過人民幣285,492,339.05元。

收購事項完成之後，標的公司將成為本公司持股100%的間接全資附屬公司。標的公司之財務業績將於本公司之綜合財務報表綜合入賬。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期 2026年5月28日

訂約方

1. 眾格智能(本公司全資子公司)，作為買方；及

2. Minhang Investment，作為賣方

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Minhang Investment及其最終實益擁有人均為本公司之獨立第三方。

主體事項 在滿足股權轉讓協議之先決條件的前提下，眾格智能同意收購且Minhang Investment同意出售標的公司100%股權及標的公司相關債務(該標的公司完全持有標的物業)。

代價 股權轉讓協議項下擬進行交易的代價將不超過人民幣285,492,339.05元。

代價乃經眾格智能與Minhang Investment經公平磋商，並參考以下各項釐定，其中包括：

1. 獨立中國估值師評估的標的公司於評估基準日的所有者權益為人民幣100,901,314.30元。中國估值師考慮了成本法及收益法，最終採取了成本法得出了標的公司於評估基準日的估值結果，評估報告摘要(包括估值假設)載列於本公告附錄一「標的公司之評估報告摘要」。經公平磋商並考慮過渡期間的可能損益，就標的公司100%股權，各方同意對價為不超過人民幣85,994,893.19元；及

2. 眾格智能承接標的公司相關負債(即標的公司尚欠銀行及關聯方之貸款),人民幣199,497,445.86元。

代價將以眾格智能內部資源及╱或銀行貸款撥付(有關代價之支付不涉及本公司發行H股股票所募集之資金)。

該代價擬視乎標的公司於過渡期間的經審計交割報表調整,如經調整代價高於該代價,本公司將重新遵守上市規則下有關披露規定。

支付條款

股權轉讓協議項下之支付內容,眾格智能及Minhang Investment已同意以下支付條款:

1. 共管賬戶安排:

(1) 截至本公告日,眾格智能及Minhang Investment已於大華銀行開立共管賬戶。於股權轉讓協議生效後的兩個工作日內,眾格智能需將代價人民幣285,492,339.05元支付至共管賬戶。

(2) 根據股權轉讓協議,上述於共管賬戶之資金於交割日前的所有權屬於眾格智能。

2. 對外支付賬戶

(1) 眾格智能及Minhang Investment應於大華銀行(或其他指定銀行)開立對外支付賬戶。

(2) 妥為交割後，眾格智能及Minhang Investment應共同要求大華銀行將代價全額從共管賬戶支付至對外支付賬戶。

股權轉讓協議的生效

1. 股權轉讓協議經眾格智能及Minhang Investment授權代表／法定代表人簽字及加蓋公章；及

2. 經本公司股東批准(據深交所上市規則)。

過渡期間安排

交割日前，標的公司100%股權對應的股東權利、義務及相關風險由Minhang Investment享有和承擔，交割日當日起全部轉移至眾格智能，雙方另有明確約定的除外。

標的公司100%股權對應的權益，包括交割日後目標公司的分紅、送股、資本公積金轉增股本等孳息，標的公司100%股權增值收益，以及股東基於標的公司100%股權享有的表決收益、知情權相關衍生權益。

交割

在交割日當日，眾格智能及Minhang Investment應履行股權轉讓協議項下各項交割義務，包括但不限於各項文件、文書及其他項目。

標的公司對應的損益應自交割日起歸屬於眾格智能。

交割的先決條件

1. 眾格智能及Minhang Investment分別陳述與保證在股權轉讓協議簽署日以及截止交割日在所有重大方面均是真實和準確的並且在任何方面不具有誤導性；

2. 股權轉讓協議應由眾格智能及Minhang Investment在交割之時或在交割之前遵守的承諾和約定，均在所有重大方面獲得遵守；

3. 眾格智能及Minhang Investment已分別就交易履行了所有必要通知、報告、備案，並取得了所有必要的同意、批准、證照、登記、授權、備案及許可；及

4. 有關股權轉讓協議項下所需的工商變更登記已根據其條款以及適用法律的規定妥善完成。

上述先決條件截止日為：2026年6月26日(或雙方另行書面同意的其他日期)

未履行交割時義務的終止權

如果在交割日，Minhang Investment未履行重大交割義務，或眾格智能未履行買方相關義務，則守約方有權選擇：

1. 書面通知違約方確定新的交割日；或

2. 在該等違約在守約方發出有關該等違約的書面通知後的十(10)個工作日內未令守約方合理滿意地糾正完畢的情況下，終止該股權轉讓協議。

有關標的公司的背景資料

標的公司為一家於中國註冊成立的公司，其主營業務為從事包含標的物業的租賃和經營、物業管理、房地產諮詢及中介、停車場(庫)經營。於本公告日期，標的公司由Minhang Investment 100%全資持有。

有關標的物業詳情請參見本公告附錄一「標的公司之評估報告摘要」。

收購事項完成之後，標的公司將成為本公司持股100%的間接全資附屬公司。標的公司之財務業績將於本公司之綜合財務報表綜合入賬。

有關標的公司的財務資料

截至2024年12月31日及2025年12月31日止兩個財政年度，標的公司的經審核財務資料如下：

	截至以下日期止年度	
	2024年12月31日	**2025年12月31日**
	人民幣元 (經審核)	*人民幣元* (經審核)
除稅前虧損淨額	(11,456,681.89)	(155,167,140.85)
除稅後虧損淨額	(11,456,681.89)	(155,167,140.85)

於2025年12月31日，標的公司的經審核總資產及淨資產分別約為人民幣307,490,123.57元及人民幣100,901,314.30元。

進行收購事項的理由及裨益

本集團目前國內的辦公地點主要分佈在深圳、上海、西安和南通，四地的研發及辦公用房全部通過租賃取得，資源配置較為分散且研發及辦公場所非常緊張。截至本公告日，本集團沒有自有的研發及辦公場所，存在購置需求。因此，為進一步增強本集團的研發創新能力和綜合競爭力，改善研發辦公環境，吸引更多優秀人才及提升公司形象，本集團擬通過收購標的公司100%股權的形式在上海購置標的物業，以滿足公司規模擴張需求，同時為人才引進和戰略發展預留充足研發及辦公空間。

此外，雖然標的公司受到標的物業貸款利息及折舊金額的影響，近兩年暫未實現盈利，但考慮到收購標的公司符合本集團進一步加大研發資源投入，眾格智能位於上海之研發及辦公場地存在擴大及升級需求，收購事項有利於本集團快速進行資源整合並降低相關成本。

綜上，董事(包括全體獨立非執行董事)認為股權轉讓協議的條款及條件乃按正常商業條款訂立，就股東而言屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為一間於中國深圳市註冊成立的股份有限公司，為領先的無線通信模組及解決方案提供商，以智能模組(尤其是高算力智能模組)為核心，廣泛應用於泛物聯網(IoT)、智能網聯車(ICV)及無線寬帶領域。

眾格智能

眾格智能為一家於中國註冊成立的公司，其主營業務為智能科技、無線通信科技、物聯網科技領域內的技術開發、技術諮詢、技術服務，大數據服務，移動通信設備、移動終端設備、物聯網設備、無線通信模塊的研發及銷售，從事貨物與技術的進出口業務。於本公告日期，眾格智能由本公司100%全資持有。

Minhang Investment

Minhang Investment為一家於香港成立的有限公司，經營業務性質為金融服務活動，包括投資及控股公司，以及信託、基金及類似金融實體的活動。於本公告日期，Minhang Investment之唯一股東為Pashmina Holdings S.a.r.l。

於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Minhang Investment及其最終實益擁有人均為本公司之獨立第三方。

上市規則的涵義

根據上市規則第14章，由於有關收購事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，收購事項構成本公司須予披露交易。因此，收購事項須遵守上市規則項下之通告及公告規定。

一般資料

由於收購事項根據深交所上市規則須受限於股東批准，本公司將召開股東會，審議並在適當情況下批准收購事項。股東會上的投票將以投票表決的方式進行。

一份載有收購事項有關資料及召開股東會的通告之通函，將根據聯交所上市規則以及本公司公司章程的規定適時於聯交所網站及本公司網站刊發，並根據股東需要寄發印刷版本。

上述通函並非按照聯交所上市規則第十四章或第十四A章編製，而僅為向股東提供資料而編製。

釋義

除文義另有所指外，本公告內以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據股權轉讓協議，眾格智能收購Minhang Investment所持有的標的公司100%股權之事項
「評估基準日」	指	2025年12月31日
「評估報告」	指	中國估值師出具的有關標的公司的評估報告
「董事會」	指	本公司董事會
「交割日」	指	交割發生之日期
「本公司」	指	美格智能技術股份有限公司，一家於2015年5月14日根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：3268），A股於深交所上市（證券代碼：002881）
「代價」	指	本公司就收購事項根據股權轉讓協議應支付之代價
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	眾格智能與Minhang Investment訂立之日期為2026年5月28日的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司每股面值人民幣1.00元的境外上市外資普通股，並於聯交所主板上市

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則及／或深交所股票上市規則，視內文具體情況而定
「Minhang Investment」	指	Minhang Investment PropertyLimited，一家根據中國香港特別行政區法律註冊成立的有限公司，且截至本公告日期為標的公司唯一股東
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國估值師」	指	銀信資產評估有限公司，獨立中國合資格估值師
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「深交所」	指	深圳證券交易所
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，包括A股及H股
「標的公司」	指	慧欣物業管理(上海)有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，於本公告日期，為Minhang Investment(作為賣方)之全資子公司
「標的物業」	指	位於中國上海市閔行區顧戴路2337號1幢2層至7層之物業，總建築面積約15,369.58平方米
「交割日」	指	交割發生之日期
「過渡期間」	指	自股權轉讓協議簽署日至交割日的期間

「大華銀行」	指	大華銀行(中國)有限公司上海分行
「眾格智能」	指	眾格智能科技(上海)有限公司，一家於2018年3月23日根據中國法律成立的有限責任公司，於本公告日期，為本公司的全資子公司

承董事會命
美格智能技術股份有限公司
董事長
王平

中國 • 深圳
2026年5月28日

於本公告日期，董事會包括執行董事為王平先生、杜國彬先生、夏有慶先生及黃敏先生；及獨立非執行董事馬利軍博士、楊政先生及劉佳女士。獨立非執行董事髽ミ嵷髻

標的公司之評估詳情以完整評估報告為準。以下為評估報告之摘要，僅供參考：

一、評估方法

（一）評估方法介紹

資產評估方法主要包括市場法、收益法和成本法三種基本方法及其衍生方法。

1、 市場法也稱比較法、市場比較法，是指通過將評估對象與可比參照物進行比較，以可比參照物的市場價格為基礎確定評估對象價值的評估方法的總稱。市場法包括多種具體方法。例如，企業價值評估中的交易案例比較法和上市公司比較法，單項資產評估中的直接比較法和間接比較法等。

2、 收益法是指通過將評估對象的預期收益資本化或者折現，來確定其價值的各種評估方法的總稱。收益法包括多種具體方法。例如，企業價值評估中的現金流量折現法、股利折現法等；無形資產評估中的增量收益法、超額收益法、節省許可費法、收益分成法等。

3、 成本法是指按照重建或者重置被評估對象的思路，將重建或者重置成本作為確定評估對象價值的基礎，扣除相關貶值，以此確定評估對象價值的評估方法的總稱。成本法包括多種具體方法。例如，復原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也稱資產基礎法）等。

（二）評估方法的選擇

標的公司主要從事標的物業的租賃和經營。在國內證券市場同規模的同類上市公司較少。由於目前市場上缺乏具有可比性的交易案例，無法獲取並分析這些交易案例的數據資料，因此不具備採用市場法進行評估的條件。

由於標的公司有完備的財務資料和資產管理資料可以利用，資產取得成本的有關數據和信息來源較廣，企業價值又是由各項有形資產和無形資產共同參與經營運作所形成的綜合價值的反映，因此本次評估可以採用成本法(資產基礎法)。

標的公司目前收入全部來源於標的物業的租金及管理費等相關收益，業務收入結構單一。

本次採用成本法對標的公司的股東全部權益價值進行評估時，對標的公司名下的標的物業採用了市場法及收益法進行評估，而採用收益法評估企業價值時，主要基於對企業經營項目的收益預測計算企業價值，重點仍是關注核心資產的價值，評估工作核心在於評估房地產項目的價值，故本次不再採用收益法對企業價值進行評估。

通過以上分析，本次採用成本法進行評估。

二、評估假設

（一）基礎性假設

1、 交易假設：假設評估對象處於交易過程中，評估師根據評估對象的交易條件等模擬市場進行估價，評估結果是對評估對象最可能達成交易價格的估計。

2、 公開市場假設：假設評估對象及其所涉及資產是在公開市場上進行交易的，在該市場上，買者與賣者的地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的、非強制條件下進行的。

3、 企業持續經營假設：假設在評估目的經濟事項實現後，評估對象及其所涉及的資產將按其評估基準日的用途與使用方式在原址持續使用，評估對象於評估基準日所具有的經營團隊、財務結構、業務模式、市場環境等基礎上按照其既有的經營目標持續經營。

4、 繼續使用假設：所有資產均按目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等情況繼續使用。

（二）宏觀經濟環境假設

1、 國家現行的經濟政策方針無重大變化；

2、 銀行信貸利率、匯率、稅率無重大變化；

3、 被評估單位所在地區的社會經濟環境無重大變化；

4、 被評估單位所屬行業的發展態勢穩定，與被評估單位生產經營有關的現行法律、法規、經濟政策保持穩定。

（三）評估對象於評估基準日狀態假設

1、 除評估師所知範圍之外，假設評估對象及其所涉及資產的購置、取得或開發過程均符合國家有關法律法規規定。

2、 除評估師所知範圍之外，假設評估對象及其所涉及資產均無附帶影響其價值的權利瑕疵、負債和限制，假設評估對象及其所涉及資產之價款、稅費、各種應付款項均已付清。

3、 除評估師所知範圍之外，假設評估對象及其所涉及設備等有形資產無影響其持續使用的重大技術故障，該等資產中不存在對其價值有不利影響的有害物質，該等資產所在地無危險物及其他有害環境條件對該等資產價值產生不利影響。

（四）對被評估單位及委託人所提供的評估所必需資料的假設

假設被評估單位及委託人所提供的評估所必需資料(包括但不限於與評估對象有關的資產明細表、與評估對象有關的歷史經營數據和歷史財務數據及信息、相關財務報告和資料及其他重要資料等)是真實的、完整的、合法的和有效的。

本次評估在很大程度上依賴被評估單位及委託人所提供的有關本次評估所必需的資料。儘管被評估單位及委託人已向本公司承諾其所提供的資料是真實的、完整的、合法的和有效的，且本公司評估專業人員在現場調查過程中已採取包括觀察、詢問、書面審查、實地調查、查詢、函證、覆核等方式進行了我們認為適當的抽查驗證並在本資產評估報告中對相關情況進行了說明，但並不代表我們對其準確性作出任何保證。

（五）對從與被評估單位及委託人以外的其他方面所獲取的資料的假設

假設本次評估從與被評估單位及委託人以外的其他方面所獲取的資料能夠合理反映相應的市場交易邏輯，或市場交易行情，或市場運行狀況，或市場發展趨勢等。對本次評估引用的與價格相關的標準、參數等，我們均在本資產評估報告中進行了如實披露。

（六）限制性假設

1、 本評估報告假設由委託人提供的法律文件、資料、經營資料等評估相關資料均真實可信。我們亦不承擔與評估對象涉及資產產權有關的任何法律事宜。

2、 除非另有說明，本評估報告假設通過可見實體外表對評估範圍內有形資產視察的現場調查結果，與其實際經濟使用壽命基本相符。本次評估未對該等資產的數據、狀態、結構、附屬物等進行專項檢測。

3、 如果外部前提發生了變化，那麼，操作者的論斷就會大概率會與現實出現偏差。

三、評估對象及評估範圍

評估的對象是標的公司之股東全部權益。

評估範圍是標的公司截止至評估基準日的資產及負債，於評估基準日，標的公司主要資產如下：

(一) 固定資產 — 房屋建築物類

建築物名稱	建築面積 *(m^2)*
顧戴路2337號1幢2層	2,528.62
顧戴路2337號1幢3層	2,567.47
顧戴路2337號1幢4層	2,567.47
顧戴路2337號1幢5層	2,588.70
顧戴路2337號1幢6層	2,588.70
顧戴路2337號1幢7層	2,528.62
合計建築面積	**15,369.58**

(二) 長期待攤費用

項目	數量*(項)*
資本化佣金、銀行貸款費用、辦公室裝修費等	24

除評估報告內另有披露事項外，標的公司其他實物資產均處於正常使用或受控狀態，標的公司無其他擔保、抵押、質押、或有負債、或有資產、可識別的表外無形資產及訴訟等事項。

四、評估結論

於評估基準日2025年12月31日，標的公司經審計的賬面總資產人民幣30,749.02萬元，總負債人民幣20,658.88萬元，所有者權益人民幣10,090.14萬元。在評估報告所列假設和限定條件下，採用成本法評估，股東全部權益價值評估值為人民幣10,958.36萬元(大寫：人民幣壹億零玖佰伍拾捌萬三仟陸佰元整)，較賬面股東全部權益增值人民幣868.22萬元，增值率8.60%。