

深圳市建筑科学研究院股份有限公司 关于未来大厦转为固定资产核算的公告

公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

为进一步强化资产经营贡献，经深圳市建筑科学研究院股份有限公司（以下简称公司）董事会批准，公司于 2026 年 7 月 31 日起将未来大厦运营模式调整为“自用+出租”，会计核算科目调整为“固定资产”，未来大厦作为重大场景式创新平台的核心功能定位不变。具体情况如下：

一、资产会计核算科目调整背景

未来大厦项目位于深圳龙岗区国际低碳城核心启动区蝴蝶湖畔，是我国首宗带有碳排放指标出让的土地，占地约 1.10 万平方米，总建筑面积约 6.3 万平方米，集成绿色建筑技术中试体系。经公司 2022 年第二次临时股东大会批准，会计核算科目为“投资性房地产”，并按公允价值模式进行计量。

未来大厦竣工投用后，公司紧扣“创新运营产业孵化平台”定位推进运营，取得阶段性成效，但招商推进与平台价值释放仍面临阶段性制约：紧邻的深惠城际铁路（前海保税区至坪地段）低碳城站作为衔接市中心的区域交通配套，通车时间延后、站点持续施工，影响交通可达性与项目展示形象；入驻主体以外部渠道引入为主，规模与行业影响力仍有限。

为提升资产运营效率，公司将未来大厦运营模式调整为“自用+出租”，统筹安排体系内创新机构迁入。以内部产业主体强化标杆带动作用，吸引创新链企业入驻，提高楼宇使用率，减少公司分支机构外部租赁成本。

鉴于未来大厦现阶段未能实现出租区域独立可区分、单独计量及可单独出售，根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》相关规定，无法采用“部分确认为投资性房地产、部分确认为固定资产”拆分核算模式；为匹配运营安排，公司将未来大厦资产整体核算由投资性房地产转换为固定资产，后续采用成本模式计量。

二、会计核算处理

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》及公司会计政策的有关规定，

未来大厦从“投资性房地产”科目转换为“固定资产”科目核算。本次转换系资产用途发生变化且确认条件改变导致，采用未来适用法处理，不涉及前期财务报表追溯调整。

本次转换的转换日为2026年7月31日。该日期系结合公司内部创新机构于2026年7月取得在未来大厦执业的相关资质而确定的。

转换日，以未来大厦转换当日的公允价值作为固定资产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益；后续按照公司统一的固定资产折旧政策，在未来大厦剩余的土地使用年限内，按期计提折旧。

三、会计核算变更对公司的影响

本次会计核算变更符合公司业务发展实质需求，未改变未来大厦的核心功能定位。随着公司体系内产业与创新资源导入，将提升平台运营效能与资产经营效益。本次调整符合公司长期发展规划，有助于业务协同，实施过程符合相关法律法规规定，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东合法权益的情形。

根据深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的评估报告，未来大厦转换日公允价值为53,585.61万元，与原账面价值54,658.23万元的差额-1,072.62万元计入公允价值变动损益。

因公司投资性房地产采用公允价值模式计量，上述物业转换前不计提折旧摊销；转换后按固定资产成本模式计量，需计提折旧摊销，预计2026年8-12月将增加折旧摊销金额1,175.12万元。

本次转换前，该项目作为投资性房地产采用公允价值模式计量，不计提折旧与摊销；转换为固定资产后按成本模式计量，将按规定计提折旧与摊销。2026年全年财务影响预计为-2,247.74万元，公司将在后续定期报告中予以详细披露。

四、所履行的程序

（一）董事会

公司第四届董事会第十八次临时会议于2026年7月31日审议通过公司关于未来大厦转为固定资产核算的议案，董事会同意自2026年7月31日起，将未来大厦运营模式调整为“自用+出租”，会计核算科目调整为“固定资产”。未来大厦作为重大场景式创新平台的核心功能定位不变。

（二）董事会审计委员会

公司第四届董事会审计委员会第十八次会议于2026年7月29日前置研究了

公司关于未来大厦转为固定资产核算的议案，认为公司将未来大厦运营模式调整为“自用+出租”，并相应调整未来大厦会计核算科目为“固定资产”，相关会计处理符合《企业会计准则》要求，不存在损害公司和全体股东特别是中小股东合法权益的情形，一致同意将该议案提交董事会审议。

五、备查文件

1. 《公司第四届董事会第十八次临时会议决议》；
2. 《公司第四届董事会审计委员会第十八次会议纪要》。

特此公告。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司

董事会

2026年8月3日