

深圳市建筑科学研究院股份有限公司 关于会计政策变更的公告

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。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司（以下简称“公司”）作为首批国家“科改”示范企业，始终以激发科技创新动能为目标，积极发挥科技型企业技术创新决策和成果转化中的主体作用。在“双碳”战略框架下、在“绿色建筑”、“零碳建筑”赛道中，建筑被赋予了新的主体身份，不仅是公司技术研发和应用的载体，亦是探索和研究新技术在不同空间、不同场景式应用的重要平台，其价值不仅在建筑载体本身，还包含建造过程以及运营全生命周期产生的创新研发、品牌示范等价值。

为了更好地推动公司向绿色科技集团转型，同时根据《企业会计准则——基本准则》等相关的规定，公司规划将未来大厦竣工验收后按重大场景式科技创新平台建设，向行业生态圈层和产业创新链开放，探索“双碳”框架下的时空运营新模式，更好地为入驻机构提供空间出租、研究咨询、场景验证、实验测试、产业孵化、综合配置等服务。打造涵盖“概念验证中心+中试放大平台+高端科技服务+创新型企业”为一体的科研成果转化平台。未来大厦致力于面向行业树立绿色科技原始技术策源地，将持续发挥科技创新平台价值、持续扩大项目的品牌影响力，从而持续提升大楼的空间运营的含金量，为客观公允反映公司持有的房产的真实价值，拟计入投资性房地产，并按公允价值模式进行计量。

公司第三届董事会第四次定期会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。公司本次会计政策变更尚需提交公司股东大会审议，具体情况如下：

一、本次会计政策变更概述

（一）涉及范围

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 m²，总建筑面积约 6.3 万 m²，整体采用钢结构模块化的建造方式。公司规划未来大厦项目竣工验收后，拟以出租运营

的形式引进产业链合作伙伴，共同推进建筑科技集成研发。

未来大厦项目在建过程中尚未达到可使用状态，因此目前按照自用建筑物的会计政策计入“在建工程”并以成本法核算，自股东大会审议通过之日起，未来大厦项目由“在建工程”科目转为“投资性房地产（在建）”科目核算。

（二）变更原因

作为科改示范企业，公司紧扣“企业改革+自主创新”之目标，于今年7月正式发布《重大场景式科技创新平台管理办法（试行）》（以下简称“创新平台管理办法”），首次确立了“建筑作为重大科创平台”的相关流程及核算制度，为更准确地评估和体现公司价值提供了制度依据。未来大厦作为公司重大场景式科技创新平台，是公司推出的2.0版本的绿色建筑的实验项目，其核心理念是“开放共享、融合共生”，目标是集成10多项绿色建筑技术中试体系，并形成集成研发、市场推广、投资孵化三位一体的绿色科技创新产业沙盒的运营模式，是面向行业和社会的开放实验室。

根据创新平台管理办法及《企业会计准则第39号——公允价值计量》相关规定，拟将未来大厦计量模式调整为“以公允价值计量的投资性房地产”，有助于体现科技创新平台的科技属性和技术价值，更加客观真实地反映资产价值和公司价值的实际情况。

同时，上述房产符合“投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场”、“企业能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计”两个条件，为了更准确地反映公司持有的房产的价值，增强公司财务信息的准确性，便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况及经营成果，根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》规定，公司拟对未来大厦采用公允价值计量模式进行后续计量。

会计政策变更后，公司将按评估机构出具的相关投资性房地产评估结果作为投资性房地产的公允价值。

（三）变更日期：2022年1月1日

（四）变更前后会计政策

1.变更前的会计政策

公司对投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的“投资性房

地产一出租用建筑物”采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

2.变更后的会计政策

公司对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

（1）已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，自转换之日起，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

（2）自用房地产的用途转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

（3）当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或者发生毁损，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。若存在原转换日计入其他综合收益的金额，也一并结转计入当期损益。

二、本次会计政策变更对公司的影响

（一）以前年度财务数据的影响。公司从 2022 年 1 月 1 日起投资性房地产的计量模式由成本模式变更为公允价值模式，因 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，公司无投资性房地产，故无需追溯调整可比期间信息，此次会计政策变更不影响以前年度财务数据。

（二）首次变更会计政策的影响。首次转换为公允价值计量，以评估机构出具评估报告确定相关投资性房地产的评估结果作为投资性房地产的公允价值。转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。具体影响金额以评估报告和年度经审计的财务数据为准。

（三）后续年度的影响。公司每个会计年度末均须通过评估机构出具的评估报告对房产公允价值进行估价，若相关资产受宏观经济环境影响导致其公允价值

变动，可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。具体对公司财务状况及经营成果的影响将以年度审计机构确认的结果为准。

三、本次会计政策变更的审议程序

根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——创业板上市公司规范运作》有关会计政策及会计估计变更的指引和《公司章程》的有关规定，公司第三届董事会第四次定期会议、第三届监事会第四次定期会议分别审议通过了《关于会计政策变更的议案》，公司独立董事发表了同意的独立意见。公司本次会计政策变更尚需提交股东大会审议。

四、董事会意见

公司董事会认为：采用公允价值模式对公司投资性房地产进行后续计量具备合理性、可操作性，公司本次会计政策变更符合《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》、《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，变更后的会计政策能够提供更可靠的会计信息，有利于更加客观、公允反映公司财务状况，符合相关规定和公司实际情况，不存在损害公司及中小股东利益的情形，同意提交至股东大会审议。

五、独立董事意见

公司独立董事认为：公司本次会计政策变更符合《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》、《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，变更后的会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，相关决策程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定，不存在损害公司及股东利益的情形，同意提交至股东大会审议。

六、监事会意见

公司监事会认为：公司根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》、《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定对会计政策进行变更，符合相关规定及公司的实际情况，其决策程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定，没有损害公司和全体股东的利益，同意提交至股东大会审议。

七、备查文件

1. 董事会决议
2. 独立董事意见
3. 监事会决议

特此公告。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司

董事会

2022 年 8 月 18 日