

证券代码：600178 股票简称：东安动力 编号：临 2026-034

哈尔滨东安汽车动力股份有限公司

关于出售德州房产及土地的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

● 哈尔滨东安汽车动力股份有限公司（以下简称“公司”“东安动力”）拟通过产权交易所以挂牌出售方式转让公司位于山东德州的闲置房产及土地，首次挂牌价格为 1504.86 万元，根据相关法律规定，如首次挂牌期满未征集到意向受让方的，延期或降低转让底价、变更受让条件后重新挂牌出售，新的转让底价不低于评估结果的 90%，出售价格以实际成交价为准。

- 本次出售资产事项不构成关联交易。
- 本次出售资产事项不构成重大资产重组。
- 本次出售资产事项尚需提交公司股东会审议。
- 本次出售资产事项尚需履行公开挂牌转让程序，交易能否达成存在不确定性。

一、交易概述

为盘活存量资产，聚焦主业，公司拟通过产权交易所以挂牌出售方式转让公司位于山东德州的闲置房产及土地，首次挂牌价格为 1504.86 万元，根据相关法律规定，如首次挂牌期满未征集到意向受

让方的，延期或降低转让底价、变更受让条件后重新挂牌出售，新的转让底价不低于评估结果的 90%，出售价格以实际成交价为准。

公司于 2026 年 6 月 2 日召开了九届二十四次董事会，审议通过了《关于出售德州房产及土地的议案》，本议案尚需提交公司股东会审议。

二、交易对方情况介绍

本次出售公司位于山东德州的闲置房产及土地将在产权交易所公开挂牌转让方式进行，目前尚未确定受让方，交易对方的情况将以最终的受让方为准。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1. 交易标的基本情况

本次拟处置资产为位于山东省德州市德州经济开发区崇德一大道以西土地使用权及房屋构筑物。本次资产处置涉及资产原值 1178.22 万元，截至资产评估基准日 2025 年 8 月 31 日，账面净值为 731.69 万元。

2. 交易标的权属情况

交易标的的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3. 交易标的运营情况

2014 年，公司通过抵账的方式获得该资产，获得价格 11,782,151.6 元，投入使用的时间 2014 年 12 月，土地使用权已摊销 11.4 年。地上建筑物已计提折旧 11 年。资产目前处于闲置状态。

（二）交易标的主要财务信息

标的资产最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：

单位：元

	账面原值	建筑物折旧	土地摊销	账面净值	是否审计
2025 年度	11,782,151.6	2,894,840.88	1,713,145.07	7,174,165.65	是
2026 年一季度	11,782,151.6	2,963,222.94	1,751,787.44	7,067,141.22	否

四、交易标的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

本次交易的定价方法是以经评估备案的资产评估价格作为定价依据，首次挂牌价格为 1504.86 万元，根据相关法律规定，如首次挂牌期满未征集到意向受让方的，延期或降低转让底价、变更受让条件后重新挂牌出售，新的转让底价不低于评估结果的 90%，出售价格以实际成交价为准。银信资产评估有限公司为该项目出具了资产评估报告（银信评报字（2025）第 A00128 号），具体情况如下：

1. 评估方法：

（1）房屋建筑物

本次评估房屋建筑物主要为产权持有人自持的展厅、传达室和配电房。目前房屋为企业自用，已建成物业，且市场无类似房屋交易案例故不适宜采用市场法、收益法及假设开发法。故本次评估采用重置成本法。

（2）土地使用权

本次评估的土地位于山东省德州市经济开发区崇德一大道以西，德州市经济开发区土地租赁市场不活跃，相对客观合理的土地租金难

以获取，且评估对象为已建成物业，故不适宜用收益法、假设开发法；近年来随着行业的火爆发展，征地成本加大，评估对象所处区域真实征地成本难以获得，故不适宜采用成本逼近法评估；因该宗地地处德州市基准地价覆盖范围内，所处土地级别明确，基准地价修正体系能够获取，且周边土地市场案例交易活跃，因此采用市场法、基准地价系数修正法评估。

2. 评估基准日：2025年8月31日

3. 重要评估假设和评估参数及其合理性：

(1) 基础性假设

交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

资产继续使用假设：假设评估对象及其涉及的资产将按其评估基准日的现行用途及方式继续使用下去。

(2) 宏观经济环境假设

国家现行的经济政策方针无重大变化；

银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；

产权持有人所占地区的社会经济环境无重大变化；

产权持有人所属行业的发展态势稳定，与产权持有人生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（3）评估对象于评估基准日状态假设

除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

4. 评估结论

截至评估基准日，公司位于山东省德州市相关房屋建筑物及土地使用权不含税评估值合计 1,433.20 万元，评估基准日账面价值为 731.69 万元，评估增值 701.52 万元，增值率 95.88%（至评估基准日账面原值合计 1,178.22 万元，评估原值合计 1,657.74 万元）。主要增值原因如下：

（1）房屋建筑物：评估基准日时建筑工程行业的人工、材料及机械使用费等，对比建成期均有不同程度的上涨。同时，考虑市场价值变化、税收政策变化、技术状况变化、折旧政策差异、以及成新率评估等因素。

（2）土地使用权：土地使用权的取得时间较早，在其取得日至评估基准日期间，周边同类土地市场价格的上涨导致评估增值。

（二）定价合理性分析

公司按照评估价格，拟首次挂牌价格为 1504.86 万元，根据相关

法律规定，如首次挂牌期满未征集到意向受让方的，延期或降低转让底价、变更受让条件后重新挂牌出售，新的转让底价不低于评估结果的 90%，出售价格以实际成交价为准。

五、交易合同或协议的主要内容及履约安排

由于本次资产转让为在产权交易机构公开挂牌转让，受让方和最终交易价格存在不确定性，尚未签署交易协议。公司将根据有关规定在协议签订后及时履行信息披露义务。

六、出售资产对上市公司的影响

本次出售闲置资产，有利于公司聚焦主业，优化公司存量资产，提高资产运营效率，实现公司整体资源的优化配置，符合公司长期发展战略。本次交易不存在损害公司及股东利益的情况，不会对公司财务状况、经营成果产生重大不利影响，不会对公司现有主营业务、持续经营能力及现金流状况产生不利影响。

由于交易是否成交及成交价格存在不确定性，本次交易对公司经营和财务状况的最终影响尚待产生实际成交价格后方可确定。因本次资产处置完成情况存在较大不确定性，具体影响金额以处置完成后会计师年度审计结果为准。

为保证交易顺利进行，提高决策效率，董事会提请股东会授权公司董事长或总经理办理本次资产出售相关事宜，并同意在法律、法规规定的范围内对挂牌价格进行调整。

该交易事项尚需提交公司股东会审议。

七、风险提示

本次交易将以公开挂牌竞价方式进行，受让方、最终交易价格及完成时间尚无法确定，交易存在不确定性。

公司指定的信息披露媒体为《中国证券报》《上海证券报》《证

券时报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>），公司相关信息均以在上述网站及报刊披露的公告为准。敬请广大投资者关注公司相关公告，理性投资、注意投资风险。

特此公告。

哈尔滨东安汽车动力股份有限公司董事会

2026年6月3日