

债券简称：22 鄂投 01

债券代码：185598.SH

湖北省联合发展投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开
发行公司债券（第一期）2022 年度第二次受托管理事务临时报告

受托管理人



海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

（住所：上海市广东路 689 号）

二〇二二年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《湖北省联合发展投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）、《湖北省联合发展投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）等相关规定、公开信息披露文件以及湖北省联合发展投资集团有限公司（以下简称“公司”、“联发投”或“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由受托管理人海通证券股份有限公司（以下简称“受托管理人”或“海通证券”）编制。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为海通证券所作的承诺或声明。

一、事项基本情况

根据发行人于 2022 年 6 月 6 日披露的《湖北省联合发展投资集团有限公司重大资产重组公告》，发行人拟进行重大资产重组，具体情况如下：

（一）重大资产重组的背景和目的

2021 年 12 月 6 日，湖北省委、省政府召开省属国资国企改革推进会，湖北省联合发展投资集团有限公司（以下简称“联发投”或“公司”）作为深化国资国企改革的首批企业，与湖北省工业建筑集团有限公司（以下简称“湖北工建”）、湖北清能投资发展集团有限公司（以下简称“清能集团”）、湖北省宏泰城市发展有限公司（以下简称“宏泰城发”）“四企合一”，组建了新的湖北联投集团有限公司（以下简称“湖北联投”）。新联投被省委省政府赋予“三全三商”的职责使命：即“科技园区、产业园区、功能园区全生命周期运营商”“城市更新全产业链综合服务商”和“工程建设全领域总承包商”。

2021 年 12 月 23 日，省委省政府专门听取湖北联投改革重组工作汇报时指出，新联投“三全三商”功能定位，是集上海临港、上海城建和上海建工“三大集团”职责于一体，要“聚焦主责主业，持续增强核心竞争力和整体实力”；12 月 30 日下午，王忠林省长调研湖北联投，要求新联投“加快突破营收千亿元大关，争当省属企业国资国企改革排头兵”。省委省政府的关心厚爱，体现出对湖北联投过去发展成果的充分肯定，和对湖北联投下一步转型发展的坚定信心。

本轮省属国资国企改革工作有利于深入贯彻习近平总书记关于国有企业改革发展和党的建设重要论述精神，全面落实国有企业改革三年行动决策部署，推动国有资本和国有企业做强做优。为深入推进改革重组，确保改出活力、改出动力、改出效能，同时切实保障联发投债券投资人的利益，拟将湖北工建、清能集团、宏泰城发等 8 家公司股权、1 家合伙企业财产份额以资产置换及现金收购的方式注入联发投，同时剥离以湖北联合交通投资开发有限公司（以下简称“联交投”）为主的 7 家公司股权。

（二）交易对方情况

公司名称：湖北联投集团有限公司

统一社会信用代码：91420000082319604J

公司类型：有限责任公司（国有独资）

注册地址：湖北省武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 17 层

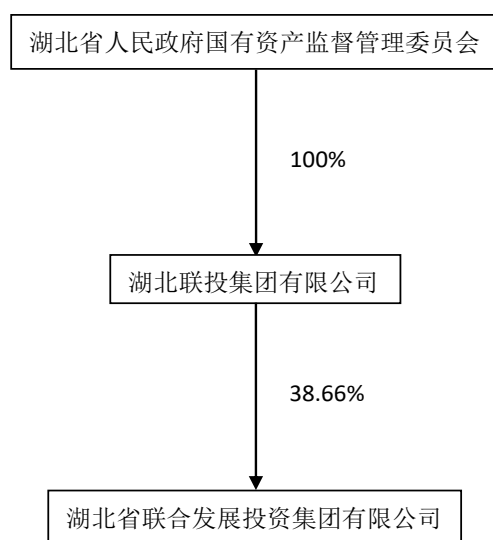
法定代表人：刘俊刚

注册资本：310,000 万元人民币

设立时间：2013 年 11 月 6 日

经营范围：对基础设施、高新技术产业、节能环保产业以及其它政策性建设项目的投资；自有资产管理业务及资本运作；土地开发及整理；园区建设；风险性投资业务；房地产开发业务；对项目的评估、咨询和担保业务（融资性担保除外）；国际技术、经济合作业务。（法律、法规、国务院决定禁止或需要行政许可经营的除外）

湖北联投控股股东、实际控制人均为湖北省国资委。湖北联投为联发投关联方，作为第一大股东持股联发投 38.66%，股权关系如下：



截至 2021 年末，湖北联投总资产为 28,397,387.71 万元，净资产 5,861,591.30 万元，2021 年度营业收入 6,470,680.65 万元，净利润 188,596.98 万元。

（三）交易标的情况

1、拟划入资产

(1) 湖北清能投资发展集团有限公司 53.15% 股权

公司名称：湖北清能投资发展集团有限公司

统一社会信用代码：914200006703775874

公司类型：有限责任公司（国有控股）

注册地址：湖北省武汉市武昌区中华路 57 号

法定代表人：邹朝富

注册资本：295,417.395945 万元人民币

设立时间：2008 年 2 月 26 日

经营范围：能源投资；酒店、物业投资；房地产开发投资；旅游产业投资；环保工程投资；电力、机电、机械产品生产、销售相关的经营实体投资；从事酒店、物业经营和管理；工程咨询及建设；自有资产的收购、管理和处置；物业出租；企业管理咨询服务；装饰工程。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2021 年末清能集团总资产 2,022,185.24 万元，占联发投 2021 年末合并总资产的 9.04%，净资产 664,356.76 万元，占联发投 2021 年末合并净资产的 11.68%；2021 年度实现营业收入 475,800.38 万元，占联发投 2021 年度营业收入的 12.81%。

(2) 上海世胥投资管理中心(有限合伙)(以下简称“上海世胥基金”)47.34% 财产份额

公司名称：上海世胥投资管理中心（有限合伙）

统一社会信用代码：913101153507191622

企业类型：有限合伙企业

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号 3 楼、4 楼

执行事务合伙人：新华商金控（上海）股权投资有限公司

注册资本：190,100 万元人民币

设立时间：2015 年 8 月 24 日

经营范围：投资管理，资产管理，创业投资，投资咨询，财务咨询，企业资产重组并购策划。（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）

截至 2021 年末上海世胥基金总资产 212,688.05 万元，占联发投 2021 年末合并总资产的 0.95%，净资产 145,946.96 万元，占联发投 2021 年末合并净资产的 2.56%；2021 年度实现营业收入 0 万元，占联发投 2021 年度营业收入的 0%。

(3) United Investment Europe SA（以下简称“联投欧洲公司”）90.00%股权

公司名称：United Investment Europe SA（中文名称：联投欧洲科技投资有限公司）

注册国家：比利时

投资主体：湖北联投集团有限公司（持股比例 90%）、聚星国际科技投资有限公司（持股比例 10%）

投资总额：179,206.363456 万元人民币

核准或备案文号：鄂境外投资[2021]N00010 号

经营范围：高新技术园区建设及管理

截至 2021 年末联投欧洲公司总资产 58,298.53 万元，占联发投 2021 年末合并总资产的 0.26%，净资产-7,868.49 万元，占联发投 2021 年末合并净资产的 -0.14%；2021 年度实现营业收入 252.18 万元，占联发投 2021 年度营业收入的 0.01%。

(4) 湖北省工业建筑集团有限公司 43.17%股权

公司名称：湖北省工业建筑集团有限公司

统一社会信用代码：914200001776002711

公司类型：有限责任公司（国有控股）

注册地址：武汉市武昌区雄楚大街 42 号

法定代表人：胡丹

注册资本：460,120.68 万元人民币

设立时间：1994 年 10 月 22 日

经营范围：承担大型工业与民用建设工程施工总承包；机电设备安装工程、地基与基础工程、环保工程建筑室内、室外装饰装修工程及市政公用工程的施工；非标准钢构件、钢结构工程和网架工程的制作、安装；承包境外工程及境内国际招标工程；境外工程所需设备、材料出口（但国家限制或禁止出口的设备 and 材料除外）；对外派遣工程劳务人员；建筑技术咨询服务；建筑机械制造、安装（不含特种设备）（以上范围涉及资质的需持有效资质证从事经营）；建筑工程所需材料和设备的采购、生产及销售。

截至 2021 年末湖北工建总资产 4,671,007.15 万元，占联发投 2021 年末合并总资产的 20.88%，净资产 519,260.40 万元，占联发投 2021 年末合并净资产的 9.13%；2021 年度实现营业收入 1,816,687.62 万元，占联发投 2021 年度营业收入的 48.90%。

（5）湖北省宏泰城市发展有限公司 100.00% 股权

公司名称：湖北省宏泰城市发展有限公司

统一社会信用代码：91420000MA488R2B1K

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：武汉市洪山路 64 号湖光大厦 19 楼

法定代表人：王显祥

注册资本：200,000 万元人民币

设立时间：2016 年 2 月 15 日

经营范围：房地产（不动产）投资、开发与销售；商业活动管理与商务咨询；旅游资源开发与经营；酒店经营与管理；物业管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2021 年末宏泰城发总资产 733,654.22 万元，占联发投 2021 年末合并总资产的 3.28%，净资产 231,158.83 万元，占联发投 2021 年末合并净资产的 4.06%；2021 年度实现营业收入 206,438.73 万元，占联发投 2021 年度营业收入的 5.56%。

（6）湖北省住房保障建设管理有限公司（以下简称“住房保障公司”）100.00% 股权

公司名称：湖北省住房保障建设管理有限公司

统一社会信用代码：91420106MA7GK66Y6C

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：武昌区中南路 99 号武汉保利文化广场 17 层

法定代表人：丁峻

注册资本：500,000 万元人民币

设立时间：2022 年 2 月 10 日

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；房地产咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

住房保障公司成立于 2022 年，暂无 2021 年度财务数据。

（7）湖北金卫信息咨询中心（以下简称“湖北金卫”）100.00% 股权

公司名称：湖北金卫信息咨询中心

统一社会信用代码：9142000017757435XU

公司类型：全民所有制

注册地址：武汉市武昌丁字桥 100 号

法定代表人：魏欣

注册资本：90 万元人民币

设立时间：1992 年 9 月 16 日

经营范围：卫生信息咨询服务；计算机软硬件及网络产品的开发、销售。电子产品的销售。

截至 2021 年末湖北金卫总资产 81.72 万元，占联发投 2021 年末合并总资产的 0%，净资产 77.23 万元，占联发投 2021 年末合并净资产的 0%；2021 年度实现营业收入 0 万元，占联发投 2021 年度营业收入的 0%。

（8）武汉联林建设开发有限公司（以下简称“联林公司”）25.00% 股权

公司名称：武汉联林建设开发有限公司

统一社会信用代码：91420100MA4KLTU902

公司类型：其他有限责任公司

注册地址：武汉市东湖新技术开发区关东科技工业园 1 号地块 301 室

法定代表人：孙金桥

注册资本：10,000 万元人民币

设立时间：2016 年 1 月 19 日

经营范围：房地产开发及销售、生态农业开发、生态农业观光。（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）

截至 2021 年末联林公司总资产 12,499.94 万元，占联发投 2021 年末合并总资产的 0.06%，净资产 9,059.72 万元，占联发投 2021 年末合并净资产的 0.16%；2021 年度实现营业收入 661.56 万元，占联发投 2021 年度营业收入的 0.02%。

(9) 湖北省黄麦岭控股集团有限公司（以下简称“黄麦岭控股”）42.08% 股权

公司名称：湖北省黄麦岭控股集团有限公司

统一社会信用代码：91420922MA48YHJL62

公司类型：其他有限责任公司

注册地址：湖北省孝感市大悟县高铁新区黄麦岭大厦

法定代表人：高振华

注册资本：120,000 万元人民币

设立时间：2017 年 4 月 12 日

经营范围：磷矿资源开采；化工产品、化肥产品制造、销售（不含危险化学品）；土地开发、房地产开发、园区建设；货物及技术进出口贸易（国家禁止或限制的进出口业务除外）；自有资产管理及资本运作。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2021 年末黄麦岭控股总资产 330,834.06 万元，占联发投 2021 年末合并总资产的 1.48%，净资产 141,556.59 万元，占联发投 2021 年末合并净资产的 2.49%；2021 年度实现营业收入 312,376.96 万元，占联发投 2021 年度营业收入的 8.41%。

2、拟划出资产

(1) 湖北联合交通投资开发有限公司 51.00% 股权

公司名称：湖北联合交通投资开发有限公司

统一社会信用代码：91420100682306735A

公司类型：其他有限责任公司

注册地址：武汉临空港经济技术开发区五环大道 666 号(21)

法定代表人：陈传革

注册资本：58,823.53 万元人民币

设立时间：2008 年 11 月 19 日

经营范围：道路、桥梁基础设施、轨道交通、机场、铁路、港口投资及工程施工；工程项目管理咨询。（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）

截至 2021 年末联交投总资产 2,765,463.48 万元，占联发投 2021 年末合并总资产的 12.36%，净资产 672,156.40 万元，占联发投 2021 年末合并净资产的 11.81%；2021 年度实现营业收入 185,163.16 万元，占联发投 2021 年度营业收入的 4.98%。

（2）湖北联投鄂咸投资有限公司（以下简称“鄂咸公司”）94.00%股权

公司名称：湖北联投鄂咸投资有限公司

统一社会信用代码：91420700MA488QX49B

公司类型：其他有限责任公司

注册地址：鄂州市梧桐湖新区东湖高新科技创业城 B 区

法定代表人：贾军红

注册资本：10,000 万元人民币

设立时间：2016 年 2 月 6 日

经营范围：对公路、桥梁、港口、码头、轨道交通、物流园区及配套设施项目进行投资、开发、管理；（以下经营范围仅限分支机构持证经营）零售：汽油、柴油。（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）

截至 2021 年末鄂咸公司总资产 910,168.19 万元，占联发投 2021 年末合并总资产的 4.07%，净资产 194,943.72 万元，占联发投 2021 年末合并净资产的 3.43%；2021 年度实现营业收入 0 万元，占联发投 2021 年度营业收入的 0%。

（3）湖北交投赤东高速公路有限公司（以下简称“赤东公司”）100.00%股权

公司名称：湖北交投赤东高速公路有限公司

统一社会信用代码：91421281MA4F1MDY4Y

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：湖北省咸宁市赤壁市赤马港办事处河北大道 333 号

法定代表人：倪四清

注册资本：10,000 万元人民币

设立时间：2021 年 8 月 3 日

经营范围：许可项目：各类工程建设活动；公路管理与养护；建设工程设计；餐饮服务；成品油零售（不含危险化学品）；住宿服务；食品经营（仅销售预包装食品）（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；以自有资金从事投资活动；工程管理服务；公路水运工程试验检测服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；日用百货销售；机动车修理和维护；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；招投标代理服务；汽车拖车、求援、清障服务；机械设备租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；交通及公共管理用金属标牌制造；建筑工程机械与设备租赁；建筑材料销售；交通设施维修；环境应急治理服务；环境保护监测（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2021 年末赤东公司总资产 502.75 万元，占联发投 2021 年末合并总资产的 0.00%，净资产-1.54 万元，占联发投 2021 年末合并净资产的 0.00%；2021 年度实现营业收入 0 万元，占联发投 2021 年度营业收入的 0%。

（4）湖北环湖地产有限公司（以下简称“环湖地产”）100.00%股权

公司名称：湖北环湖地产有限公司

统一社会信用代码：91421281MA4F1MDY4Y

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：鄂州市梁子湖区梧桐湖新区

法定代表人：翁广文

注册资本：1000 万元人民币

设立时间：2015 年 5 月 12 日

经营范围：房地产开发、商品房销售、房屋租赁、房地产信息咨询、房地产营销策划；新型建筑材料及建筑工艺的研发、咨询和技术服务；对旅游业、现代农业、体育健身、商贸业进行投资。（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）

截至 2021 年末环湖地产总资产 28,222.45 万元，占联发投 2021 年末合并总资产的 0.13%，净资产 738.70 万元，占联发投 2021 年末合并净资产的 0.01%；2021 年度实现营业收入 0 万元，占联发投 2021 年度营业收入的 0%。

（5）鄂州桐德置业有限公司（以下简称“桐德置业”）100.00%股权

公司名称：鄂州桐德置业有限公司

统一社会信用代码：91420700MA494HFL8A

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：鄂州市梧桐湖新区东湖高新科技创意城 B-01 号楼三层北侧 2 号
室

法定代表人：赵泽刚

注册资本：1000 万元人民币

设立时间：2018 年 6 月 14 日

经营范围：房地产开发；商品房销售；房屋租赁；房地产营销策划。（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）

截至 2021 年末桐德置业总资产 20,715.68 万元，占联发投 2021 年末合并总资产的 0.09%，净资产 992.56 万元，占联发投 2021 年末合并净资产的 0.02%；2021 年度实现营业收入 0 万元，占联发投 2021 年度营业收入的 0%。

(6) 鄂州桐趣置业有限公司（以下简称“桐趣置业”）100.00%股权

公司名称：鄂州桐趣置业有限公司

统一社会信用代码：91420700MA494HE774

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：鄂州市梧桐湖新区东湖高新科技创意城 B-01 号楼三层北侧 3 号
室

法定代表人：赵泽刚

注册资本：1000 万元人民币

设立时间：2018 年 6 月 14 日

经营范围：房地产开发；商品房销售；房屋租赁；房地产营销策划。（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）

截至 2021 年末桐趣置业总资产 36,141.26 万元，占联发投 2021 年末合并总资产的 0.16%，净资产 986.67 万元，占联发投 2021 年末合并净资产的 0.02%；2021 年度实现营业收入 0 万元，占联发投 2021 年度营业收入的 0%。

(7) 鄂州桐道置业有限公司（以下简称“桐道置业”）100.00%股权

公司名称：鄂州桐道置业有限公司

统一社会信用代码：91420700MA494HXC9L

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：鄂州市梧桐湖新区东湖高新科技创意城 B-01 号楼三层北侧 1 号
室

法定代表人：赵泽刚

注册资本：1000 万元人民币

设立时间：2018 年 6 月 14 日

经营范围：房地产开发；商品房销售；房屋租赁；房地产营销策划。（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）

截至 2021 年末桐道置业总资产 29,850.87 万元，占联发投 2021 年末合并总资产的 0.13%，净资产 989.32 万元，占联发投 2021 年末合并净资产的 0.02%；2021 年度实现营业收入 0 万元，占联发投 2021 年度营业收入的 0%。

3、交易方式

本次交易采用协议转让，联发投拟以股权置换和现金购买相结合的方式自湖北联投购入湖北工建、清能集团、宏泰城发等 8 家公司股权、1 家合伙企业财产份额，并将联交投等 7 家公司股权作为交易对价划至湖北联投，交易价格基于所涉及资产的评估价值或账面价值（仅限不具备评估条件的公司）确定。

具体涉及资产的账面价值（截至资产评估基准日）、预计评估价值、评估方法、预计交易对价汇总如下：

单位：万元

| 资产清单 | | 账面价值 | 预计评估价值 | 增值额 | 评估方法 | 预计交易对价 |
|-----------------|--------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------|---------------------|
| 拟划入资产 | | | | | | |
| 1 | 清能集团 53.15% 股权 | 178,661.14 | 605,105.84 | 426,444.70 | 资产基础法 | 605,105.84 |
| 拟划入资产（股权置换部分）小计 | | 178,661.14 | 605,105.84 | 426,444.70 | - | 605,105.84 |
| 2 | 上海世胥基金 47.34% 财产份额 | 69,091.29 | 54,263.68 | -14,827.60 | 资产基础法 | 54,263.68 |
| 3 | 联投欧洲公司 90.00% 股权 | -5,197.87 | -8,695.47 | -3,497.60 | 资产基础法 | 0 |
| 4 | 宏泰城发 100.00% 股权 | 170,915.93 | 219,704.62 | 48,788.69 | 资产基础法 | 219,704.62 |
| 5 | 住房保障公司 100.00% 股权 | 49,000.00 | - | - | 不涉及评估 | 49,000.00 |
| 6 | 黄麦岭控股 42.08% 股权 | 50,970.57 | 80,803.36 | 29,836.78 | 资产基础法 | 80,803.36 |
| 7 | 湖北工建 43.17% 股权 | 295,733.68 | 515,550.22 | 219,816.53 | 收益法 | 515,550.22 |
| 8 | 湖北金卫 100.00% 股权 | 1,055.01 | 1,068.74 | 13.73 | 资产基础法 | 1,068.74 |
| 9 | 联林公司 25.00% 股权 | 2,156.32 | 1,929.12 | -227.20 | 资产基础法 | 1,929.12 |
| 拟划入资产（现金购买部分）小计 | | 633,724.93 | 864,624.27 | 279,903.33 | - | 922,319.74 |
| 拟划入资产合计 | | 812,386.07 | 1,469,730.11 | 706,348.03 | | 1,527,425.58 |
| 拟划出资产 | | | | | | |
| 1 | 联交投 51.00% 股权 | 167,581.30 | 238,026.11 | 70,444.82 | 资产基础法 | 238,026.11 |
| 2 | 鄂咸公司 94.00% 股权 | 183,247.10 | 183,329.70 | 82.61 | 资产基础法 | 183,329.70 |
| 3 | 赤东公司 100.00% 股权 | -1.54 | - | - | 不涉及评估 | 0 |
| 4 | 环湖地产 100.00% 股权 | 751.13 | 39,098.36 | 38,347.23 | 资产基础法 | 39,098.36 |
| 5 | 桐德置业 100.00% 股权 | 992.59 | 27,198.09 | 26,205.50 | 资产基础法 | 27,198.09 |
| 6 | 桐趣置业 100.00% 股权 | 986.69 | 42,187.83 | 41,201.14 | 资产基础法 | 42,187.83 |

| 资产清单 | | 账面价值 | 预计评估价值 | 增值额 | 评估方法 | 预计交易对价 |
|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|-------------------|
| 7 | 桐道置业 100.00% 股权 | 989.34 | 37,505.80 | 36,516.46 | 资产基础法 | 37,505.80 |
| 拟划出资产（均为股权置换）合计 | | 354,546.61 | 567,345.89 | 212,797.76 | - | 567,345.89 |

注 1：环湖地产评估基准日为 2021 年 9 月 30 日，桐德置业、桐趣置业及桐道置业评估基准日为 2021 年 7 月 31 日，其余资产评估基准日均为 2021 年 12 月 31 日。

注 2：住房保障公司、赤东公司因成立时间不足 1 年，不进行资产评估，交易对价基于账面价值确定。

注 3：宏泰城发于评估基准日的账面价值为 170,915.93 万元，其 2021 年度财务报表中母公司净资产为 214,916.16 万元，其差异原因为截至 2021 年 12 月 31 日，已明确将宏泰城发持有的宏泰大厦及相关债务剥离至湖北宏泰集团有限公司，评估机构本着实质重于形式的原则，未将该项资产及相关债务纳入评估范围。

注 4：截至发行人公告出具日，资产评估工作尚未完成，最终评估价值以资产评估机构出具的评估报告为准。

（1）股权置换部分

以上拟划入资产第 1 项，即清能集团 53.15% 股权，将以所有 7 项拟划出资产即联交投 51.00% 股权、鄂咸公司 94.00% 股权、赤东公司 100.00% 股权、环湖地产 100.00% 股权、桐德置业 100.00% 股权、桐趣置业 100.00% 股权和桐道置业 100.00% 股权做股权置换。上述拟划入资产对应的账面价值 17.87 亿元、股权评估值及交易对价 60.51 亿元；拟划出资产的七家公司股权对应账面价值 35.45 亿元、股权评估值及交易对价 56.73 亿元。以上拟划入资产及拟划出资产的股权评估值差额为 3.78 亿元，由联发投用现金补齐，湖北联投将会把该笔资金支付给联发投用以冲抵对联发投的应付往来款余额（截至 2021 年末余额 129.27 亿元），预计不会对联发投货币资金余额产生实质性影响。

（2）现金购买部分

以上拟划入资产第 2 至 9 项，即上海世胥基金 47.34% 财产份额、联投欧洲公司 90.00% 股权、湖北工建 43.17% 股权、宏泰城发 100.00% 股权、黄麦岭控股 42.08% 股权、住房保障公司 100.00% 股权、联林公司 25.00% 股权、湖北金卫 100.00% 股权拟由联发投以现金购买。经初步评估，上述 7 家公司股权、1 家合伙企业财产份额对应账面价值 63.37 亿元、股权评估值 86.46 亿元、交易对价 92.23 亿元。联发投支付相应现金对价后，湖北联投将会把该笔资金支付给联发投用以冲抵对联发投的应付往来款余额（截至 2021 年末余额 129.27 亿元），预计不会对联发投货币资金余额产生实质性影响。

（四）交易协议的主要内容及履约安排

为完成本次交易，深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司、湖北众联资产评估有限公司等 9 家评估公司拟分别对各自负责的拟划入、划出资产出具资产评估报告，湖北联投及联发投将以各拟划入、划出资产的最终评估价值为依据进行交易。

联发投拟于近期与湖北联投签署资产交易协议。

（五）本次交易是否构成重大资产重组及依据

1、是否构成重大资产重组

本次交易构成重大资产重组。

2、判断依据

以联发投截至 2021 年末/2021 年度数据计算，本次资产重组前后，联发投重要财务指标的预计变动如下：

单位：亿元

| 财务指标 | 资产重组前 | 资产重组后（模拟） | 变动比例 |
|------|----------|-----------|--------|
| 总资产 | 2,236.54 | 2,587.99 | 15.71% |
| 净资产 | 569.02 | 597.99 | 5.09% |
| 营业收入 | 371.54 | 602.94 | 62.28% |
| 净利润 | 14.71 | 17.30 | 17.61% |

根据初步评估数据，预计本次资产重组后，联发投资产总价值较重组前增加 15.71%，不超过 50%；净资产较重组前增加 5.09%，不超过 50%；营业收入较重组前增加 62.28%，超过 50%。由于资产重组后预计营业收入变化超过重组前营业收入的 50%，构成重大资产重组。

（六）中介机构意见

在本次交易过程中担任资产评估机构的深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司、湖北众联资产评估有限公司等 9 家评估公司将就本次重大资产重组中涉及的置换及现金购买之经济行为分别对各自所负责的拟划入、划出资产出具评估报告。拟划出资产在评估基准日时点的合计价值预计为 56.73 亿元，拟划入

资产在评估基准日时点的合计价值预计为 146.97 亿元。

（七）相关决策情况

1、内部决策及主管机关批准情况

本次重大资产重组方案已经联发投董事会、股东会审议通过，决策程序符合法律法规和公司章程的规定。本次资产重组对手方为公司第一大股东，属于关联交易。

2、持有人会议召开安排

联发投拟于近日召开 22 联投 01、22 鄂联投 SCP002、22 鄂联投 MTN003B、22 鄂联投 MTN003A、22 鄂投 01、22 鄂联投 MTN002、22 鄂联投 SCP001、22 鄂联投 MTN001、21 联投 02、21 联投 01、21 鄂联投 MTN001、21 鄂联投 CP005、20 鄂联投 MTN004、20 鄂联投 MTN003、20 鄂联投 MTN002、20 鄂投 01、20 联投 Y1、20 鄂联投（疫情防控债）MTN001、19 鄂联投 MTN005、19 鄂联投 MTN004、19 鄂联投 MTN003、19 联投 04、19 联投 02、19 联投 01、18 鄂联投 MTN006、18 鄂联投 MTN005B、18 鄂联投 MTN005A、18 鄂联投 MTN004、18 鄂联投 MTN003、18 鄂联投 MTN002、18 鄂联投 MTN001、17 联投 01、16 鄂联投 MTN004、16 联投 01 共 34 只存量债券的持有人会议。

截至发行人公告出具日，联发投存续债券中 20 联投 Y2 将于 2022 年 6 月 10 日到期兑付，21 鄂联投 CP004 将于 2022 年 6 月 24 日到期兑付，预计以上两只债券将于会议表决结果形成前完成摘牌，故拟召开债券持有人会议的债券范围不包括以上两只债券。

（八）重大资产重组对发行人的影响

根据发行人公告，本次重大资产重组对发行人的影响：一是财务指标进一步优化。根据预计评估结果，本次资产重组完成后，联发投总资产将增加 15.71%，营业收入将增加 62.28%，净利润将增加 17.61%。资产重组后联发投在资产规模、经营实力和盈利能力方面都将得到明显提升。二是主责主业进一步明确。本次改革重组使联发投的主责主业更加明晰，产业布局更为优化，产业链条更为完善，产业配合更为紧密，服务发展更为有力；并确立了联发投在主责主业领域的专营

定位，形成了显著的竞争优势。三是政府支持进一步增强。联发投本次改革重组推进过程中得到了省委、省政府的高度重视：改革重组前后省委省政府主要领导先后到集团调研，对联发投的未来发展提出了殷切期许；省政府国资委、省发改委、省自然资源厅、省住建厅、省财政厅、省公共资源交易中心等部门也多次上门指导，为联发投带来了一揽子政策支持。四是产权关系进一步理顺。本次改革重组后，湖北联投对外投资的核心公司仅剩联发投，仅作为省政府国资委对联发投的出资平台、资产经营平台、资本运作平台。这样有利于为联发投在后续获得省国资委资产注入等支持方面获取更多便利。湖北联投作为省政府国资委全资子公司，可由省政府国资委无偿划入资产，然后分批有序地继续注入联发投，进一步充实联发投实力。

综上所述，本次改革重组完成后联发投将立足“三全三商”功能定位，以“产业园区聚资源、城市更新创利润、工程建设增营收”作为经营发展基本思路，打造主业突出、特色鲜明、效益优良、管理规范、竞争力强的大型现代化国有控股企业。联发投 2022 年将冲刺“营收 1,000 亿、利税 100 亿、中国企业 500 强”三大经营目标；力争“十四五”末总资产达到 5,000 亿元，营收超过 1,500 亿元，控股上市公司 5 家以上。

截至本报告出具之日，发行人生产经营正常，以上重大资产重组事项不违背募集说明书等发行文件的约定，且对生产经营、财务状况及偿债能力不会构成重大不利影响。发行人将根据有关法律法规及规范性文件的规定持续履行信息披露义务。

海通证券股份有限公司作为“22 鄂投 01”债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》相关要求出具本受托管理事务临时报告。

海通证券后续将密切关注发行人对本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

二、受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：江艳、张康明、郑云桥

联系地址：北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层

联系电话：010-88027168

传真：010-88027190

邮政编码：100029

（本页无正文，为《湖北省联合发展投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者
公开发行公司债券（第一期）2022 年度第二次受托管理事务临时报告》之盖章
页）

债券受托管理人：海通证券股份有限公司

2022年6月15日

