

债券简称：	21 义乌 01	债券代码：	188566.SH
	22 义乌 01		137689.SH
	22 义乌 03		137982.SH
	25 义乌 01		257900.SH
	25 义乌 02		259008.SH
	25 义乌 03		259599.SH

国泰海通证券股份有限公司

关于义乌市国有资本运营有限公司无偿划转 3 家下属公司 股权之临时受托管理事务报告

受托管理人

国泰海通证券股份有限公司

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2025 年 9 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》、与发行人签署的《债券受托管理协议》等相关规定和约定、公开信息披露文件以及义乌市国有资本运营有限公司（以下简称公司或发行人）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由受托管理人国泰海通证券股份有限公司（以下简称国泰海通证券）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。



一、重大事项

本次临时受托报告事项为发行人无偿划转 3 家下属公司股权，具体内容如下：

（一）事项背景及原因

为进一步整合资源，发挥优势，义乌市将打造地产公司，推进义乌土地资源统筹利用、价值提升及城市空间战略落地。发行人合并范围内子公司陆港集团全资三级子公司义乌市陆港诚信置业有限公司（以下简称“诚信置业”）51%股权、市场集团全资子公司义乌市汇商置业有限公司（以下简称“汇商置业”）51%股权、城投集团全资子公司义乌市中福置业有限公司（以下简称“中福置业”）51%股权无偿划转至义乌市地产发展有限公司。

（二）资产无偿划转方案

表：方案基本情况

资产名称	股权变动方式	划转前股权	划转后股权	划转企业总规模
诚信置业的 51%股权	无偿划转	陆港集团之子公司义乌市陆港投资开发有限公司持股比例 100%	义乌市地产发展有限公司持股比例 51%，陆港集团之子公司义乌市陆港投资开发有限公司持股比例 49%	截至 2024 年末，诚信置业总资产 940,011,671.27 元，净资产 89,479,250.03 元。
汇商置业的 51%股权	无偿划转	义乌市市场发展集团有限公司持股比例 100%	义乌市地产发展有限公司持股比例 51%，义乌市市场发展集团有限公司持股比例 49%	截至 2024 年末，汇商置业总资产 7,497,026,921.73 元，净资产 1,548,706,137.13 元。
中福置业的 51%股权	无偿划转	义乌市城市建设集团有限公司持股比例 100%	义乌市地产发展有限公司持股比例 51%，义乌市城市建设集团有限公司持股比例 49%	截至 2024 年末，中福置业总资产 3,023,817,099.13 元，净资产 613,213,770.15 元。

诚信置业本次股权划出方为发行人合并范围内子公司陆港集团之子公司义乌市陆港投资开发有限公司，公司成立于 2017 年 10 月 10 日，法定代表人为毛志伟，注册资本为 100000 万元，统一社会信用代码为 91330782MA29PGAN0W，实际控制人为义乌市人民政府国有资产监督管理办公室，公司注册地址位于中国（浙江）自由贸易试验区金华市义乌市北苑街道机场路 588 号 4 楼。公司经营范围：投资管理；工程管理服务；软件开发；数字技术服务（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）。许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。

汇商置业本次股权划出方为发行人合并范围内子公司市场集团，公司成立于1993年6月27日，法定代表人为陈健，注册资本为9705.22004万元，统一社会信用代码为91330782755944325F，实际控制人为义乌市人民政府国有资产监督管理委员会，公司位于浙江省义乌市福田街道稠州北路1505号9楼。公司经营范围：市场建设开发；建筑设计；建筑五金、水暖器材、电工器材、（以下经营范围不含竹木材料、危险化学用品、易制毒化学用品及监控化学用品）建材、装潢材料批发、零售。（以下经营范围限分支机构经营）餐饮服务、住宿、卡拉OK服务、棋牌、游泳、台球、理发、桑拿、烟酒零售、物业服务、汽车租赁、园艺设计、健身服务；农副产品、冷冻食品销售；货物进出口、技术进出口；冷库服务；商品信息咨询；酒店管理服务。（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）。

中福置业本次股权划出方为发行人合并范围内子公司城投集团，公司成立于2001年10月19日，法定代表人为楼亮，注册资本为62698.510716万元，统一社会信用代码为913307827324296707，实际控制人为义乌市人民政府国有资产监督管理委员会，公司注册地址位于浙江省义乌市北苑街道雪峰东路36号。公司经营范围：一般项目：城市基础设施投资、建设与管理；城市绿化、园林建设项目投资与建设（与有效资质证书同时使用）；各类政府（社会）性投资项目代建（管理）；房地产开发与销售；国有资产经营管理、物业服务与咨询（与有效资质证书同时使用）；建设工程咨询、工程招标代理、工程技术咨询服务；以投资、控股、参股、转让等形式从事资本经营业务；天然气（液化气）管网设施投资建设。（以下经营范围限分支机构经营）汽油、柴油零售；润滑油、清洁剂（不含危险化学用品、易制毒化学用品、监控化学用品）、汽车零配件、日用百货销售；桥梁工程、道路工程、隧道工程、水泵站工程养护服务（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）。许可项目：烟草制品零售；食品经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。

股权划入方为义乌市地产发展有限公司，成立于2025年5月21日，法定代



表人为冯国斌，注册资本为 100,000 万元，由义乌市数智产业发展集团有限公司 100% 出资，实际控制人为义乌市人民政府国有资产监督管理委员会，统一社会信用代码为 91330782MA8GTYP9XN，公司注册地址位于浙江省金华市义乌市福田街道诚信大道 369 号鼎富广场 D 座 7 楼，公司经营范围包括一般项目：土地整治服务；土地调查评估服务（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）。许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。

本次资产无偿划转的划入方义乌市地产发展有限公司与发行人存在关联关系。

上述无偿划转事项将导致：

发行人单次合并口径净资产减少 1,103,154,901.48 元，占发行人 2024 年末净资产的 1.60%。

（三）无偿划转标的资产情况

表：无偿划转标的资产的基本情况

单位：元

序号	资产名称	财务指标	2024 年末金额 (51%)	占发行人 2024 年末合并范围 的比例
1	诚信置业的 51% 股权	总资产	795,257,144.15	0.30%
		总负债	749,622,726.63	0.38%
		净资产	45,634,417.52	0.07%
		营业收入	0.00	0.00%
		净利润	-2,384,233.24	-0.12%
2	汇商置业的 51% 股权	总资产	2,753,973,071.17	1.03%
		总负债	1,933,490,104.11	0.98%
		净资产	820,482,967.06	1.19%
		营业收入	19,005,496.88	0.05%
		净利润	23,012,258.58	1.12%
3	中福置业的 51% 股权	总资产	1,975,699,863.65	0.74%
		总负债	1,738,662,346.75	0.88%
		净资产	237,037,516.90	0.34%
		营业收入	199,442,301.56	0.53%



		净利润	-15,882,492.56	-0.77%
--	--	-----	----------------	--------

标的资产基本情况：

诚信置业成立于 2022 年 10 月 26 日，注册地址位于浙江省义乌市福田街道福田路与诚信大道交叉口东北侧，是发行人合并范围内子公司陆港集团全资三级子公司。注册资本为 10000 万元，统一社会信用代码为 91330782MAC23KDA6T，现法定代表人为李庆伟。经营范围包括：房地产经纪；非居住房地产租赁（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）。许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）。

汇商置业成立于 2016 年 9 月 9 日，注册地址位于浙江省义乌市福田街道稠州北路 1505 号 6 楼 612 室，是发行人合并范围内子公司市场集团全资子公司。注册资本为 134912.83 万元，统一社会信用代码为 91330782MA28E9LM20，现法定代表人为楼剑。经营范围包括：房地产开发、销售；自有房屋租赁服务；物业服务。

中福置业成立于 2012 年 11 月 2 日，注册地址位于中国（浙江）自由贸易试验区金华市义乌市福田街道金融商务区中福广场 1 号楼 39 楼，是发行人合并范围内子公司城投集团全资子公司。注册资本为 10000 万元，统一社会信用代码为 91330782056861790U，现法定代表人为楼亨彪。经营范围包括：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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：非居住房地产租赁；工程管理服务；园林绿化工程施工；土石方工程施工（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）。

（四）事项进展

截至本公告出具日，诚信置业、汇商置业及中福置业无偿划转股权事项已经有权机关审批同意获得批复，后续将办理工商变更手续。

二、提醒投资者关注的风险

国泰海通证券作为“21 义乌 01、22 义乌 01、22 义乌 03、25 义乌 01、25 义乌 02、25 义乌 03”债券受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债



券受托管理人执业行为准则》《受托管理协议》等相关规定和约定出具本临时受托管理事务报告。

国泰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》《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。

三、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：陈雪华、杜诚诚、陈冀潇

联系电话：021-38676666

（本页以下无正文）



（本页无正文，为《国泰海通证券股份有限公司关于义乌市国有资本运营有限公司无偿划转 3 家下属公司股权之临时受托管理事务报告》之盖章页）

