**云南城投、银泰商管联手设商管公司 统一管理旗下商业物业**

来源：观点地产网

4月16日，[云南城投](http://stockpage.10jqka.com.cn/600239/%22%20%5Ct%20%22http%3A//stock.10jqka.com.cn/20180416/_blank)（[600239](http://stockpage.10jqka.com.cn/600239/%22%20%5Ct%20%22http%3A//stock.10jqka.com.cn/20180416/_blank)）置业股份有限公司发布公告称，拟出资4300万元与北京银泰置地商业管理有限公司、天津云泰热忱企业管理咨询合伙企业共同在天津滨海东疆保税区设立云泰商业管理(天津)有限公司，云南城投持股43%。

此外，银泰商管出资3200万元，持股32%；云泰热忱出资2500万元，持股25%。云南城投在公告中透露，云泰商业董事会由7人组成，云南城投委派4人，银泰置地委派2人，云泰热忱合伙企业委派1人。

观点地产新媒体从公告获悉，云南城投、银泰商管双方目前所持、及在云泰商业存续期间新设、新购公司的商业物业，优先交由云泰商业管理，届时就每一商业物业管理签署具体管理协议或服务协议。

泰商业在项目开业前主要提供“商业咨询、设计建议、开发跟踪、招商代理、开业筹备”等服务内容，收取“咨询服务费”，项目开业后采取“项目整租”辅以“管理费+增值收益分享”等形式进行管理。

 云泰商业成立后自负盈亏，云南城投、银泰置地、云泰热忱3家合伙企业按照出资比例进行利润分配。

对于出资成立商管公司的裨益，云南城投表示由专业的管理团队对旗下现有和未来新增的商业物业进行统一经营管理，有助于提升资源整合效应和整体经营收益；云泰商业未来还将择机发展资产管理业务，最大化提升商业物业资产价值。

# **云南城投回复：已融资441.91亿 会适时调整融资方式**

来源：观点地产网

4月19日，云南城投置业股份有限公司回复上交所问询函称，截止目前，其银行、信托、债券等途径融资金额合计为441.91亿元。另外，对于业绩扭亏为盈的重大资产交易，云南城投表示符合公司一级土地开发业务的经营实质。

观点地产新媒体从公告获悉，2017年度昆明万科项目公司昆明万江向龙江公司支付一级开发补偿款约9.15亿元。该交易是云南城投年内扭亏为盈的重大交易。对此上交所希望云南城投详细披露是否已经履行相关协议下的约定义务，并说明一级补偿款的收取情况，收入确认的依据及是否符合企业会计准则的规定等。

对此云南城投回复称，昆明万江已取得土地使用权证并实施了二级开发，云南城投已履行了双方合作协议约定的义务，该交易符合一级开发收入确认条件，故相应确认土地一级开发收入（不含税）8.24亿元，实现当期净利润2.90亿元。对于公司承担的9号地块回迁房建设义务3.66亿元，将在2018年6月回迁房交付后再确认相关收入，公共道路及绿地建设将按该地块的施工进度展开。

此外对于融资问题，截至报告期末公司资产负债率约为88.82%，且报告期内利息支出高达17.59亿元，是云南城投归母净利润的6.66倍，融资情况已经成为影响经营状况的重要方面。上交所要求云南城投补充披露各类融资途径的融资金额、融资成本、融资期限及相应的担保增信措施等信息。

在回复函中，云南城投透露公司的融资途径主要包括银行、信贷、债券、融资租赁以及保险，合计融资441.91亿元，平均综合成本6.77%。其中，银行和信托融资额最高，分别为118.3亿元和162.47亿元，对应存量分类综合成本为6.51%、7.24%。其于的债券、融资租赁以及保险的融资金额分别为96.8亿元、1.35亿元和63亿元。

云南城投表示，公司的融资方式均符合相关金融政策监管要求，公司将根据国家金融监管要求和公司业务发展情况，适时调整融资方式。

回复公告还显示，云南城投对重组事项以及尚未全部履行向标的公司支付往来款的问题进行了回应。其表示截至目前，交易对方-北京银泰及北京国俊未支付的往来款总额为8.09亿元，按照《股权转让协议》相关条款计算，交易对手及关联方因延期支付往来款产生的资金占用费约1392万元，尚未支付。

不过其表示，目前正积极敦促对方按照继续履行相关还款义务，双方就款项支付事宜仍在协商中，暂未确认资金占用费收入。就交易对方及其关联方后续往来款项的偿还及利息支付的进展情况，云南城投将进行持续披露。

海口市城市建设投资有限公司

2018年4月27日