

白银铜城商厦（集团）股份有限公司 详式权益变动报告书

上市公司名称：白银铜城商厦（集团）股份有限公司

股票上市地点：深圳证券交易所

股票简称：*ST 铜城

股票代码：000672

信息披露义务人：北京兴业玉海投资有限公司

住所：北京市海淀区阜石路 69 号 4 层 A033 号

通讯地址：北京市海淀区阜石路 69 号 4 层 A033 号

邮政编码：100049

联系电话：010 - 88206688

签署日期：2009 年 10 月 25 日

信息披露义务人声明

(一) 信息披露义务人依据《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第15号—权益变动报告书》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第16号—上市公司收购报告书》及其他相关法律、法规编写。

(二) 本公司签署本报告已获得必要的授权和批准，其履行亦不违反本公司章程或内部规则中的任何条款，或与之相冲突。

(三) 依据《中华人民共和国证券法》及《上市公司收购管理办法》的规定，全面披露了信息披露义务人所持有、控制的白银铜城商厦（集团）股份有限公司股份。截止本权益变动报告书提交之日，除本权益变动报告书披露的持股信息外，上述信息披露义务人没有通过任何其他方式持有、控制白银铜城商厦（集团）股份有限公司的股份。

(四) 本次协议转让是同一实际控制人控制的不同主体之间的协议转让，除须经中国证监会、交易所核准外，不涉及有关主管部门的批准。

(五) 本次权益变动是根据本报告所载明的资料进行的。除本信息披露义务人之外，没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告中列载的信息和对本报告做出任何解释或者说明。

(六) 本次转让的股权由花园酒店质押给金昌投资。质权方金昌投资同意将花园酒店所持有的3700万股股权转让给兴业玉海，并办理相关手续。因此，此次股权转让不存在限制性转让的实质性障碍。

目 录

第一节 释义	4
第二节 信息披露义务人介绍	5
第三节 本次权益变动目的及决定	13
第四节 权益变动方式	15
第五节 资金来源	18
第六节 后续计划	20
第七节 对上市公司的影响分析	21
第八节 与上市公司之间的重大交易	22
第九节 前六个月内买卖挂牌交易股份的情况.....	23
第十节 财务资料	24
第十一节 其他重大事项	41
第十二节 备查文件	43
附表	44

第一节 释义

除非特别说明，以下简称在本报告书中具有如下特定意义：

信息披露义务人、本公司、 兴业玉海	指	北京兴业玉海投资有限公司
大地商业	指	北京锦绣大地商业管理有限公司
玉海投资	指	北京玉海国际投资有限公司
金昌投资	指	浙江金昌投资管理有限公司
大地总公司	指	指北京市大地科技实业总公司
股权出让方、花园酒店	指	北京大地花园酒店
铜城集团、上市公司	指	白银铜城商厦（集团）股份有限公司
重大资产重组、重组工作	指	白银铜城商厦（集团）股份有限公司已披露的《发行股份购买资产暨关联交易报告书》中的重大资产重组的行为
本次权益变动	指	北京兴业玉海投资有限公司通过协议转让的方式取得北京大地花园酒店持有的白银铜城商厦（集团）股份有限公司股份共计 37,000,000 股（占上市公司总股本的 17.17%）之行为
本报告书	指	白银铜城商厦（集团）股份有限公司详式权益变动报告书
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
元	指	人民币元

第二节 信息披露义务人介绍

一、信息披露义务人基本情况

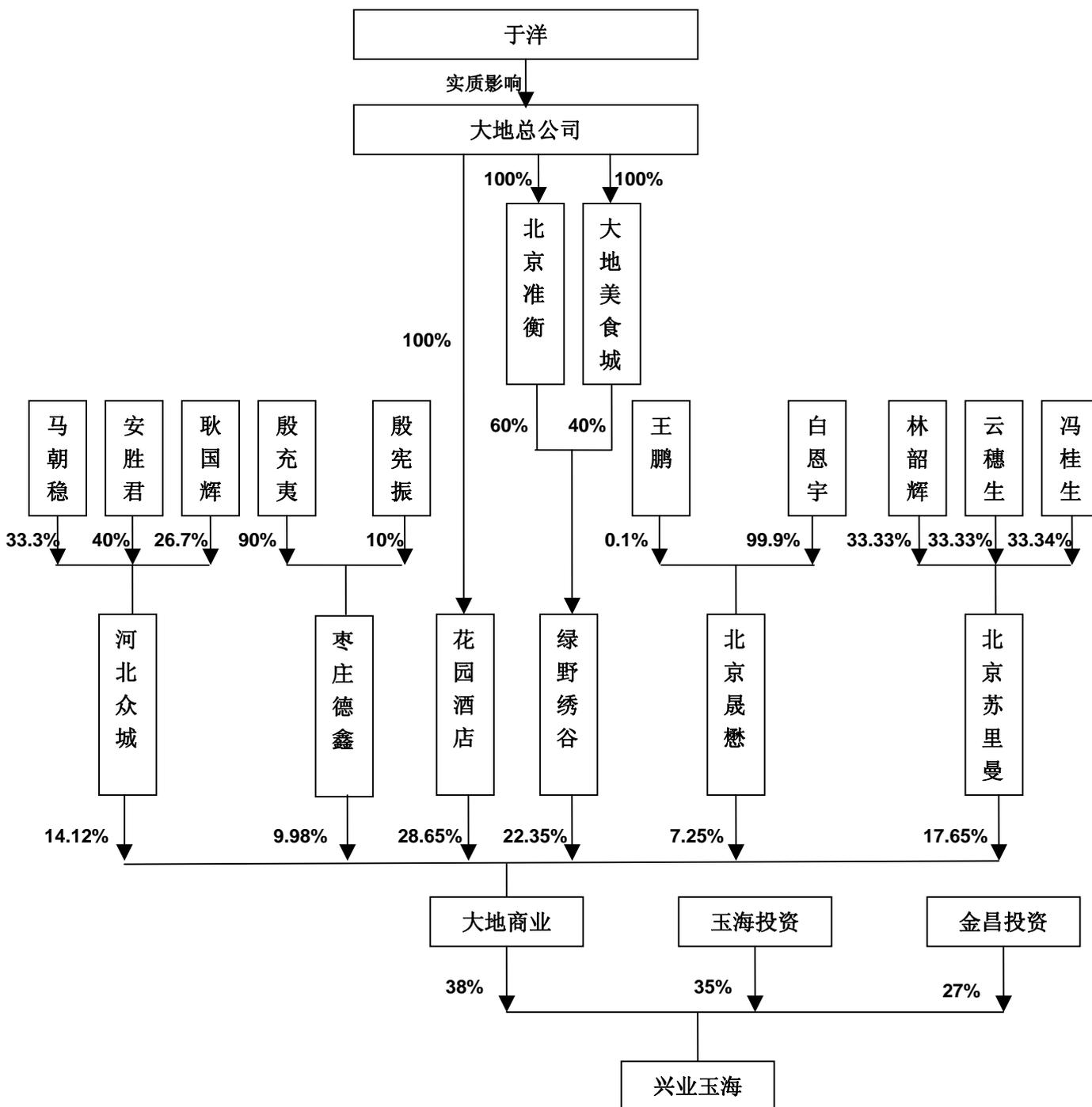
- 1、信息披露义务人名称：北京兴业玉海投资有限公司
- 2、注册地址：北京市海淀区阜石路 69 号 4 层 A033 号
- 3、法定代表人：于洋
- 4、注册资本：100,000,000 元
- 5、实收资本：45,000,000 元
- 6、营业执照注册号码：110000012340934
- 7、企业类型：其他有限责任公司
- 8、经营范围：项目投资；投资管理；投资咨询；商务信息咨询；
技术开发、技术转让、技术服务；装饰设计；企业形象策划；组织文化艺术交流活动（不含演出）；承办展览展示；销售建筑材料、装设材料。
- 9、成立日期：2009 年 10 月 20 日
- 10、经营期限：2009 年 10 月 20 日至 2029 年 10 月 19 日
- 11、税务登记证号码：京税证字 110108692305496 号
- 12、通讯地址：北京市海淀区阜石路 69 号 4 层 A033 号
- 13、邮政编码：100049
- 14、联系电话：010 - 88206688
- 15、公司股东情况

股东名称	持股比例
(1) 北京锦绣大地商业管理有限公司	38%
(2) 北京玉海国际投资有限公司	35%
(3) 浙江金昌投资管理有限公司	27%

二、信息披露义务人股权结构及实际控制

1、信息披露义务人股权控制关系

本公司的股权结构图如下：



2、信息披露义务人的实际控制人情况

本公司的控股股东为大地商业，大地商业是大地总公司的间接控股的子公司，因此，本次权益变动前后，实际控制人仍为大地总公司及于洋先生。

大地总公司成立于1985年1月15日，为集体所有制企业注册地为北京市海淀区，法定代表人为于洋，注册资金12,000万元，主要经营范围是矿业及计算机、有色金属及非金属、建筑材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、生物标本制作、蔬菜、花卉、果树的种植、淡水养殖、畜禽饲养、生态农业及设施的技术开发、技术服务；普通货物运输；投资咨询、信息咨询服务。通讯地址北京市海淀区翠微路甲10号京威大厦317室。

大地总公司系一家所有者权益100%为企业集体积累的集体所有制企业，鉴于大地总公司的产权并未量化到个人，其100%产权仍在全体企业员工集体的名下，所以大地总公司并无实际控制人。于洋先生从1988年至今一直担任大地总公司的经理（负责人）和法定代表人，根据大地总公司的章程，于洋先生作为法定代表人拥有对大地总公司的“经营管理的决策权和指挥权”，因此于洋先生对大地总公司的经营管理有实质影响。

三、信息披露义务人的董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职位	国籍	身份证号	是否取得其他国家或地区居留权
于洋	董事、董事长	中国	110102194701051516	无

高翔	董事、副董事长	中国	330622196202160016	无
杜庆生	董事	中国	510102196812267911	无
饶剑	监事	中国	330802197609055015	无
谷玉池	总经理	中国	11010219631119051X	无

四、信息披露义务人及其主要管理人员最近五年是否受过行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况

截止本报告书签署日，本公司及主要管理人员最近五年未受过行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁

五、信息披露义务人及实际控制人在境内、境外其他上市公司中拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份 5%的情况

截止本报告书签署日，本公司及实际控制人无在境内、境外其他上市公司中拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份 5%的情形。

六、信息披露义务人的控股股东的基本情况、所从事的业务及近三年的财务状况

由于本公司是专为本次收购而设立的公司，按照规定披露控股股东的基本情况、从事业务及近三年的财务状况。

- 1、公司名称：北京锦绣大地商业管理有限公司
- 2、企业性质：有限责任公司
- 3、注册地：北京市海淀区翠微路甲 10 号建筑大厦 520 室
- 4、主要办公地点：北京市海淀区翠微路甲 10 号建筑大厦 520 室
- 5、法定代表人：谷玉池

6、注册资本：17,000 万元

7、税务登记证：京税证字 110108799007982 号

8、经营范围：商业管理；资产管理、投资管理；投资咨询；企业营销策划、商务策划；企业形象策划；设计制作、代理、发布国内及外商来华广告；承办展览展示。

9、截至本报告书出具之日，大地商业的股权架构如下：

序号	股东名称	出资额	持股比例
1	北京大地花园酒店	4870万元	28.65%
2	北京绿野绣谷生态技术开发有限责任公司	3800万元	22.35%
3	北京市苏里曼医药科技有限公司	3000万元	17.65%
4	河北众城物流有限公司	2400万元	14.12%
5	枣庄德鑫实业有限公司	1696万元	9.98%
6	北京晟懋金宇置业有限公司	1234万元	7.25%
	合计	17000万元	100%

10、主要业务发展状况

大地商业主要从事商业管理、资产管理、投资管理、投资咨询等业务。目前具体投资的业务为环渤海地区的商业设施的投资建设与运营管理。

11、近三年主要财务数据及财务指标

由于大地商业是在 2007 年 3 月成立的，根据北京兴华会计师事务所有限责任公司出具的（2008）京会兴审字第 2—（269）号审计报告、（2009）京会兴审字第 2-2-041 号审计报告，其 2007 年度、2008 年度简要财务报表如下：

单位：元

项 目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
资产总额	191,690,782.62	169,715,889.31
负债总额	22,186,791.11	5,451.23
股东权益	169,503,991.51	169,710,438.08
净资产收益率		
资产负债率	11.5743%	0.0032%
营业收入		
利润总额	-206,446.57	-289,561.92
净利润	-206,446.57	-289,561.92

七、信息披露义务人其他股东基本情况

兴业玉海的股东北京玉海国际投资有限公司，成立于 2003 年 10 月 15 日，注册资本:1000 万元，法定代表人曲鹏，注册地址：北京市密云县西滨河路计委投资楼 3 3 9 室，其股东为自然人曲鹏、李刚、廖胜，持股比例分别为 50%、30%、20%，主要经营投资管理信息咨询(中介服务除外)技术开发技术服务技术转让装饰设计企业形象策划组织国内文化艺术交流活动(演出除外)承办展览展示活动销售建筑材料装饰材料。

兴业玉海的股东浙江金昌投资管理有限公司，成立于 2009 年 4 月 21 日，注册资本 1 亿元，法定代表人潘政权，浙江金昌房地产集团股份有限公司，持股比例 80%，为其第一大股东；绍兴金昌房地产开发有限公司，持股比例 20%，注册地址：杭州市庆春路 118 号 2603 号，主要经营投资管理，实业投资，投资咨询服务，企业财务管理咨询等业务。

北京玉海国际投资有限公司和浙江金昌投资管理有限公司承诺，北京玉海国际投资有限公司和浙江金昌投资管理有限公司无产权关联关系，也不存在一致行动的情形。

第三节 本次权益变动目的及决定

一、本次权益变动的目的

铜城集团自 2004、2005、2006 年连续 3 年亏损，被交易所暂停上市，在 2007 年实现盈利后，已委托相关机构向交易所递交了恢复上市申请，并被交易所受理。

为了进一步改善铜城集团的经营状况，保护股东权益特别是中小股权权益及其他利害相关人利益，铜城集团拟进行重大资产重组，拟向特定对象北京锦绣大地农业股份有限公司、北京锦绣大地商业管理有限公司、昆山合天房地产开发有限公司和浙江德嘉建设有限公司非公开发行股份购买其持有的北京锦绣大地农产品有限责任公司 100% 的股权。上述重大资产重组完成后，铜城集团将确立新的绿色安全农副产品的生产、检测、加工、销售及配送的主营业务。由于该业务在大地总公司集团内，系大地商业投资管理的业务范畴，此次股权转让可以有效的理顺股权关系，减少集团范围内交叉持股，加快业务的发展，适应企业战略发展的要求。

此外，铜城集团重大资产相关申报材料已上报中国证监会审核。但目前铜城集团仍存在历史遗留债务、下岗员工就业等一些关键性问题需要解决，此次在实际控制人不变的前提下，专门设立新公司受让铜城集团股权，成为上市公司第一大股东，旨在创造有利条件，妥善解决安置上市公司员工，积极处置上市公司的债权债务，全面推进上市公司重组等问题。

本次转让不会引起上市公司实际控制人的变更，本公司在未来 12 个月内无继续增持上市公司股份或者处置已拥有权益股份的计划。若在未来 12 个月内，信息披露义务人根据法律法规的规定及市场状况增、减持上市公司股份，将按法律法规的规定履行信息披露义务。

二、权益变动决定所履行的相关程序及具体时间

花园酒店与兴业玉海于 2009 年 10 月 24 日签订了《北京大地花园酒店与北京兴业玉海投资有限公司之股权转让协议》，就该事项已经兴业玉海于 2009 年 10 月 23 日召开的 2009 年第一次临时股东会审议通过。

本次收购是同一实际控制人控制的不同主体之间的协议转让，除需向中国证监会、深交所提交书面报告，抄报派出机构，通知上市公司外，不涉及有关单位的审批或批准。

第四节 权益变动方式

一、本次权益变动的有关情况

本次权益变动前，花园酒店持有铜城集团 39,453,746 股，占铜城集团总股本的 18.31%。

本次权益变动后，花园酒店持有铜城集团 2,453,746 股，占铜城集团总股本的 1.14%。兴业玉海持有铜城集团 37,000,000 股，占铜城集团总股本的 17.17%。

本次权益变动系股权转让双方存在实际控制关系的转让行为，因此本次权益变动不会引起上市公司实际控制人的变更。

二、本次权益变动的有关协议

花园酒店与兴业玉海于 2009 年 10 月 24 日签订了《北京大地花园酒店与北京兴业玉海投资有限公司之股权转让协议》以下简称“本协议”)。本协议的主要内容如下：

1、本次股份转让的目的

北京大地花园酒店是北京市大地科技实业总公司的全资子公司，北京兴业玉海投资有限公司是北京市大地科技实业总公司间接控股的子公司，是为妥善安置上市公司员工，积极处置上市公司的债权债务，全面推进上市公司重组，专门设立的控股型公司。

为了调整持股结构，促进上市公司的重组，大地花园将其所有的上市公司股份 37,000,000 股转让给兴业玉海。

2、 转让股份数额及价格

花园酒店将其持有的上市公司股份 37,000,000 股转让给兴业玉海，按每股 3.69 元的价格，本次协议转让的总价款为人民币 136,530,000 元。

3、 付款安排

兴业玉海在本协议签署之日起 3 日内向甲方支付 30%股份转让价款 40,959,000 元，余款在审批机关批准且办理完股份登记手续后，根据员工安置及债权债务处置的进程，由花园酒店和兴业玉海另行协商支付，但余款支付最晚不迟于 2010 年 6 月 30 日。

4、 生效时间及条件

除花园酒店已将所持上市公司股份 37,000,000 股质押给金昌投资外，花园酒店保证所持上市公司股份 37,000,000 股不存在权属纠纷。

花园酒店应在本协议签署之日起 3 日内，协调质权方，并协助兴业玉海办理所有与本次股份转让有关的法律手续，在以上手续完成之后，兴业玉海能够合法拥有本次股份转让涉及的全部股份，并可对抗任何第三人对此提出的异议。

本协议自各方法定（授权）代表签字、加盖公章之日起生效。

三、 在上市公司中拥有权益的股份的详细名称、数量、比例

本次权益变动后，花园酒店仍持有上市公司 2,453,746 股（占上市公司总股本的 1.14%）；兴业玉海持有上市公司 37,000,000 股（占上市公司总股本的 17.17%）。

四、 股份性质及变化

本次权益变动前,花园酒店持有上市公司 39,453,746 股有条件限售流通股,本次权益变动后,兴业玉海持有上市公司 37,000,000 股有条件限售流通股,股份性质不发生变化。

五、本次权益变动无附加条件、不存在补充协议、不存在协议双方就股份表决权的行使存在其他安排的情况

除花园酒店与兴业玉海签订的《北京大地花园酒店与北京兴业玉海投资有限公司之股权转让协议》约定的生效条件外,本次权益变动无其他附加条件,不存在补充协议,不存在协议双方就股份表决权的行使进行其他安排的情况,对花园酒店继续持有铜城集团的 2,453,746 股没有后续安排。

六、本次权益变动所指转让股份的权利限制情况

本次转让的 37,000,000 股已经被花园酒店质押给金昌投资,作为质权方的金昌投资同意花园酒店将所持有的上市公司 37,000,000 股转让给兴业玉海,并协助办理相关转让手续。

七、股改承诺的履行

铜城集团已于 2006 年 6 月 30 日完成股改,但由于公司股票于 2007 年 4 月 24 日起暂停上市,公司有条件限售流通股未能解禁。股权转让方花园酒店在股改中作出了法定承诺事项,即花园酒店持有的非流通股自获得上市流通权之日起,十二个月内不上市交易;在上述期限届满后,通过证券交易所挂牌交易出售的股份,出售数量占公司股份总数比例在十二个月内不超过百分之五,在二十四个月内不超过百分之十。此次股权转让后,受让方兴业玉海将继续履行上述法定承诺。

第五节 资金来源

本次收购资金为兴业玉海的自有资金，首期付款 40,959,000 元来源为兴业玉海的首期实缴注册资本。

该资金不是直接或间接来源于借贷。

该资金不是直接或间接来源于上市公司及其关联方。

本次股权转让的总价款为人民币 136,530,000 元。兴业玉海在本协议签署之日起 3 日内向甲方支付 30%股份转让价款 40,959,000 元，余款在审批机关批准且办理完股份登记手续后，根据员工安置及债权债务处置的进程，由花园酒店和兴业玉海另行协商支付。后续资金由兴业玉海股东分期缴纳的出资及自筹解决。

第六节 后续计划

一、本次权益变动完成后，本公司将积极推进铜城集团进行债务重组和资产重组。

二、本公司目前没有进一步增持铜城集团股份的计划。

三、未来 12 个月内，本公司将根据重大资产重组的进展情况，不排除购买上市公司全部的资产、负债并负担其相应的人员安置等其他相关义务的可能。

四、本公司目前没有改变上市公司现任董事会或高级管理人员组成的计划，但是不排除根据重大资产重组的进展情况，进行相应的调整。

五、本公司目前将保持上市公司的员工聘用计划、分红政策等公司重大事项的连贯性和稳定性。但是不排除根据重大资产重组的进展情况，进行相应的调整。

第七节 对上市公司的影响分析

一、本次权益变动对上市公司独立性的影响

本次权益变动完成后，本公司将成为上市公司的第一大股东但上市公司的实际控制人未发生变化。为保证上市公司的独立运作，本公司出具了与铜城集团实行五分开的承诺函，承诺与上市公司在资产、人员、财务、机构、业务等方面相互独立。

(一) 保证上市公司资产独立完整

本公司将与上市公司资产严格分开，完全独立经营。保证本公司不发生占用上市公司资金、资产等不规范情形。

(二) 保证上市公司的人员独立

1、保证上市公司建立并拥有独立完整的劳动、人事及工资管理体系，总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均专职在上市公司任职并领取薪酬，不在本公司担任经营性职务；

2、本公司向上市公司推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选均通过合法程序进行，不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。

(三) 保证上市公司财务独立

保证上市公司拥有独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度，独立在银行开户，依法独立纳税，保证上市公司

能够独立做出财务决策，不干预上市公司的资金使用。

（四）保证上市公司机构独立

保证上市公司依法建立和完善法人治理结构，保证上市公司拥有独立、完整的组织机构，与本公司的机构完全分开。股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。

（五）保证上市公司业务独立

保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，上市公司具有面向市场自主经营的能力。本公司除依法行使股东权利外，不会对上市公司的正常经营活动进行干预。

二、同业竞争及相关解决措施

上市公司目前的主营业务为商业和酒店服务业，铜城商厦位于甘肃白银市；本公司主营业务为项目投资、投资管理等，与上市公司目前的主业均不构成同业竞争。

三、关联交易情况及规范关联交易的措施

截至本报告书签署日，本公司与上市公司之间不存在任何关联交易的情况。

第八节 与上市公司之间的重大交易

一、与上市公司及其关联方之间的交易

由于本公司是专为本次权益变动而设立的公司，在提交本权益变动报告之日前二十四个月内，不存在与上市公司及其关联方之间的交易。

二、与上市公司的董事、监事、高级管理人员之间的交易

本公司及其高级管理人员在提交本权益变动报告之日前二十四个月内，与上市公司的董事、监事、高级管理人员之间未发生合计金额超过人民币 5 万元以上的交易。

三、对拟更换上市公司董事、监事、高级管理人员的补偿或类似安排

本公司不存在对拟更换的上市公司的董事、监事、高级管理人员做出任何补偿的承诺，也未有任何类似的安排。

四、对上市公司有重大影响的合同、默契或安排

除本报告书所披露的以外，本公司不存在对铜城集团有重大影响的其他正在签署或者谈判的合同、默契或者安排。

第九节 前六个月内买卖挂牌交易股份的情况

一、本公司前六个月内买卖铜城集团挂牌交易股份的情况。

由于本公司是专为本次权益变动而设立的公司，在本次报告书签署之日前6个月内，没有买卖上市公司挂牌交易股份的行为。

二、收购人的董事、监事、高级管理人员，以及上述人员直系亲属前六个月内买卖铜城集团挂牌交易股份的情况。

本公司的高级管理人员及其直系亲属，在本次报告书签署之日前6个月内没有买卖铜城集团挂牌交易股份的行为。

第十节 财务资料

由于本公司是专为本次权益变动而设立的公司，根据相关规定披露本公司控股股东大地商业的财务资料。由于大地商业是 2007 年 3 月成立，现披露 2008 年的财务报告及其审计报告。

资产负债表

2008年12月31日

编制单位:北京锦绣大地商业管理有限公司

单位:人民币元

项 目	附注	2008年12月31日	2007年12月31日
流动资产:			
货币资金	3.1	56,710.70	3,086,248.49
短期投资		-	-
应收票据		-	-
应收股利		-	-
应收利息		-	-
应收账款		-	-
其他应收款	3.2	22,577,559.00	115,120,908.85
预付账款	3.3	106,139,500.00	-
应收补贴款		-	-
存货		-	-
待摊费用		-	5,670.00
一年内到期的长期债权投资		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		128,773,769.70	118,212,827.34
长期投资:			
长期股权投资	3.4	62,300,000.00	50,800,000.00
长期债权投资		-	-
合并价差		-	-
长期投资合计		62,300,000.00	50,800,000.00
固定资产:			
固定资产原价	3.5	768,062.03	755,412.03
减:累计折旧	3.5	151,049.11	52,350.06
固定资产净值	3.5	617,012.92	703,061.97
减:固定资产减值准备		-	-
固定资产净额	3.5	617,012.92	703,061.97
固定资产清理		-	-
工程物资		-	-
在建工程		-	-
固定资产合计		617,012.92	703,061.97
无形资产及其他资产:			
无形资产		-	-
长期待摊费用		-	-
其他长期资产		-	-
无形资产及其他资产合计		-	-
递延税项:			

递延税款借项		-	-
资产总额		191,690,782.62	169,715,889.31
流动负债：			
短期借款		-	-
应付票据		-	-
应付账款		-	-
预收账款		-	-
应付工资		-	-
应付福利费		-	-
应付利润（股利）		-	-
应交税金		-	294.13
其他应交款		-	-
其他应付款	3.6	22,186,791.11	5,157.10
预提费用		-	-
预计负债		-	-
一年内到期的长期负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		22,186,791.11	5,451.23
长期负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
其他长期负债		-	-
长期负债合计		-	-
递延税项：			
递延税款贷项		-	-
负债合计		22,186,791.11	5,451.23
少数股东权益		-	
股东权益：			
实收资本	3.7	170,000,000.00	170,000,000.00
资本公积		-	-
盈余公积		-	-
其中：法定公益金		-	-
未分配利润	3.8	-496,008.49	-289,561.92
外币报表折算差额		-	-
股东权益合计		169,503,991.51	169,710,438.08
负债和股东权益总计		191,690,782.62	169,715,889.31

利润及利润分配表

2008 年度

编制单位: 北京锦绣大地商业管理有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2008 年度	2007 年度
一、主营业务收入			
减: 主营业务成本			
主营业务税金			
二、主营业务利润			
加: 其他业务利润			
减: 营业费用			
管理费用			
财务费用	3.9		-2,922.61
三、营业利润		-206,446.50	-289,561.92
加: 投资收益			
补贴收入			
营业外收入			
减: 营业外支出	3.10		
加: 以前年度损益调整			
四、利润总额		-206,446.57	-289,561.92
减: 所得税			
少数股东损益			
五、净利润		-206,446.57	-289,561.92
加: 年初未分配利润		-289,561.92	
其他调整因素			
六、可供分配的利润		-496,008.49	-289,561.92
减: 提取法定盈余公积			
提取法定公益			
七、可供投资者分配的利润		-496,008.49	-289,561.92
减: 应付优先股股利			
提取任意盈余			
转作股本的普			
其他	3.31		
八、未分配利润		-496,008.49	-289,561.92

现 金 流 量 表

编制单位: 北京锦绣大地商业管理有限公司

2008 年度 单位: 人民币元

项 目	附注	2008 年度
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金		137,705,621.12
现金流入小计		137,705,621.12
购买商品、接受劳务支付的现金		106,139,500.00
支付给职工以及为职工支付的现金		51,092.72
支付的各项税费		2,424.56
支付的其他与经营活动有关的现金		23,029,491.63
现金流出小计		129,222,508.91
经营活动产生的现金流量净额		8,483,112.21
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资所收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额		
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		12,650.00
投资所支付的现金		11,500,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计		11,512,650.00
投资活动产生的现金流量净额		11,512,650.00
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资所收到的现金		
借款所收到的现金		
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		
偿还债务所支付的现金		
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金		
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金的影响额		
五、现金及现金等价物净增加额		-3,029,537.79
补充资料	附注	2008 年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量:		

净利润		-206,446.57
加：计提的资产减值准备		
固定资产折旧		98,699.05
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
待摊费用减少（减：增加）		5670.00
预提费用增加(减:减少)		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		
固定资产报废损失		
财务费用		
投资损失（减：收益）		
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）		
经营性应收项目的减少（减：增加）		-13,596,150.15
经营性应付项目的增加（减：减少）		22,181,339.88
其他		
经营活动产生的现金流量净额		8,483,112.21
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额		56,710.70
减：现金的期初余额		3,086,248.49
加：现金等价物的期初余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额		-3,029,537.79

北京锦绣大地商业管理有限公司

2008 年度会计报表附注

(除另有注明外, 所有金额都以人民币元为单位)

一、公司简介

北京锦绣大地商业管理有限公司(以下简称公司或本公司)由河北众城物流有限公司、北京大地花园酒店、北京绿野绣谷生态技术开发有限责任公司、北京苏里曼医药科技有限公司、枣庄德鑫实业有限公司及北京晟懋金宇置业有限公司六家公司出资组建, 于 2007 年 03 月 14 日取得营业执照, 注册资本 17000 万元, 法人代表: 谷玉池, 经营范围: 商业管理; 资产管理、投资管理; 投资咨询; 企业营销策划、商务策划; 企业形象策划; 设计制作、代理、发布国内及外商来华广告; 承办展览展示。

注册地址: 北京市海淀区翠微路甲 10 号建筑大厦 520 室。

二、公司主要会计政策、会计估计

- 1、会计制度: 本会计报表执行《企业会计准则》和《企业会计制度》。
- 2、会计年度: 自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。
- 3、记账本位币: 以人民币为记账本位币。
- 4、记账基础和计价原则: 以权责发生制为记账基础; 以历史成本为计价原则。
- 5、外币业务核算方法

本公司发生外币业务时, 以业务发生时中国人民银行公布的外汇市场基准汇价折算为人民币记账。期末对外币账户按期末市场基准汇价进行调整, 其差额按现行会计制度的有关规定分别计入固定资产购建成本和当期损益。

6、现金等价物的确定标准

将三个月内到期、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资确认为现金等价物。

7、短期投资核算方法

- (1) 短期投资计价和收益确认方法:

能够随时变现并且持有时间不准备超过 1 年（含 1 年）的投资确认为短期投资。短期投资取得时以投资成本入账；持有期间所收到的股利、利息等收益，不确认投资收益，作为冲减投资成本处理；处置时按实际取得价款与账面价值的差额确认为当期收益。

（2）短期投资跌价准备的确认标准、计提方法：

短期投资在年终按成本与市价孰低计价，市价低于成本的部分确认为跌价准备。已确认跌价损失的短期投资的价值又得以恢复后，在原先已确认的投资损失金额内转回。

短期投资跌价准备按投资总体计算并确定所计提的跌价损失准备，计入当期损益。

8、应收款项坏账的核算方法

（1）坏账损失确认标准

因债务人已破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；或者债务人逾期未履行偿债义务并且有确凿证据表明不能够收回或收回的可能性不大的应收款项。

（2）坏账损失的核算方法：

采用备抵法核算坏账损失。

（3）坏账准备的计提方法和计提比例

坏账准备计提方法为：个别计提法，如债务单位破产、资不抵债、现金流量严重不足等全额计提坏账准备，或按可预计的损失金额计提，但对应收款项有债务重组计划、与关联方应收款项，则不全额计提坏账准备。

9、存货核算方法

（1）存货分类为：库存商品、低值易耗品。

（2）存货的盘存制度：公司的存货实行永续盘存制；对盘盈、盘亏及毁损的存货经董事会批准后按《企业会计制度》规定进行会计处理。

（3）存货跌价准备计提方法：期末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定。可变现净值是指单个开发成本、开发产品资产负债表日的预计售价减进一步开发的成本、变现手续费、代收代缴四源费、电贴费、中介代理和税

金、费用后的净值。

10、长期股权投资核算方法

(1) 长期股权投资

a、长期股权投资计价和收益确认方法

长期股权投资包括股票投资和其他股权投资。持有时间准备超过1年（不含1年）的各种股权性质的投资，包括购入的股票和其他股权投资等，确认为长期股权投资；长期股权投资，按投资时支付的全部价款或所放弃的非现金资产的账面价值入账。投资企业对被投资单位无控制、无共同控制或者无重大影响的，长期股权投资采用成本法核算；投资企业对被投资单位具有控制、共同控制或者重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。

b、股权投资差额的摊销方法

对外长期股权投资采用权益法核算时，其取得的成本与其在被投资单位所有者权益中所占份额之间的差额，计入长期股权投资差额，按借方差额不超过10年贷方差额不低于10年的期限平均摊销。

(2) 长期投资减值准备的确认标准、提取方法：

公司对被投资单位由于市价持续下跌或被投资单位经营状况变化等原因，导致其可收回金额低于长期股权投资账面价值，并且这种降低的价值在可预计的将来期间内不能恢复时，按可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额，计提长期投资减值准备。预计的长期投资减值损失计入当年度损益。长期投资减值准备按单项项目计提。

11、固定资产计价和折旧方法

(1) 固定资产的标准：①使用期限超过一年的房屋、建筑物、电子设备、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等；②不属于生产、经营主要设备的物品，单位价值在2,000元以上，并且使用期限超过2年的，也作为固定资产。

(2) 固定资产分类：房屋建筑物、电子设备、运输工具、其他设备。

(3) 固定资产计价方法：固定资产按取得时的实际成本入账，投资者投入的固定资产按投资各方确认的价值作为入账价值。

(4) 固定资产折旧方法：固定资产折旧采用平均年限法计算，并按各类固定

资产的原值扣除减值准备后的余额、估计经济使用年限、预计净残值（原值的3%-5%）确定其折旧率。各类固定资产折旧年限和预计残值率如下：

资产类别	预计使用年限	年折旧率	预计残值率
房屋建筑物	30—40年	2.38-3.17%	5%
电子设备	5年	19.00%	5%
运输设备	10年	9.50%	5%
其他设备	5年	19.00%	5%

（5）固定资产减值准备的确认标准及计提方法：年末，如果固定资产由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，应当将其可收回金额低于其账面价值的差额作为固定资产减值准备。固定资产减值准备按单项资产计提。

12、在建工程核算方法

（1）在建工程的计价和结转固定资产的时点：在建工程按实际发生的支出入账；在建工程达到预定可使用状态时，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，待办理完竣工决算后按实际造价调整固定资产的入账价值。

（2）在建工程减值准备的确认标准及计提方法：年末，在建工程账面价值与可收回金额孰低计价，对可收回金额低于账面价值的差额，计提在建工程减值准备；在建工程减值准备采用单项计提的方法。

13、无形资产的核算方法

（1）无形资产按取得时的实际成本入账。

（2）无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益。

如果预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，该无形资产的摊销年限按如下原则确定：

a: 合同规定受益年限但法律没有规定有效年限的，按合同规定的受益年限摊销；

b: 合同没有规定受益年限但法律规定有效年限的，按法律规定的有效年限摊

销；

c: 合同规定了受益年限，法律也规定了有效年限的，按受益年限和有效年限两者之中较短者摊销。

合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限不超过 10 年。

如果预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期费用。

(3) 购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，按实际支付的价款入账，在尚未开发或建造自用项目前，作为无形资产核算。待开发或建造时将其账面价值转入相关的成本或在建工程。

(4) 无形资产减值准备

公司在期末或者年度终了，检查各项无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，对预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。

存在下列一项或若干项情况时，计提无形资产减值准备：

a: 某项无形资产已被其他新技术等所取代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响。

b: 某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复。

c: 某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值。

d: 其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。

14、长期待摊费用的摊销方法

长期待摊费用按实际发生额核算，在项目受益期内分期平均摊销。

15、借款费用的会计处理方法

专门借款发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款发生的汇兑差额，在购建固定资产达到预定可使用状态之前予以资本化，计入资产的原始价值；在购建固定资产达到预定可使用状态之后，计入当期损益。

为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用在开发产品完工之前计入开发成本；在完工之后而发生的利息等借款费用计入当期损益。

16、销售商品、提供劳务及让渡资产使用权取得的收入所采用的确认方法

(1) 商品销售收入

在下列条件均能满足时确认收入实现：已将商品所有权上的主要风险和报酬

转移给买方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；与交易相关的经济利益能够流入本公司；相关的收入和成本能够可靠地计量。收入实现的具体条件：工程已经竣工并通过有关部门验收；具有经购买方确认的结算通知书；履行了合同规定的义务，且价款取得或确信可以取得；成本能够可靠的计量。

(2) 提供劳务的收入

在同一会计年度内开始并完成的劳务，在劳务完成时确认收入；如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入；在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，按谨慎性原则对劳务收入进行确认和计量。

(3) 他人使用本公司资产而发生的收入

他人使用本公司资金发生的利息收入，按使用资金的时间和适用利率计算确定；发生的使用费收入按合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。上述收入的确定应同时满足：**a**：与交易相关的经济利益能够流入公司；**b**：收入的金额能够可靠地计量。

17、所得税的会计处理方法

所得税的会计处理采用应付税款法。

18、主要税项

公司适用的税种与税率：

税种	税率	计税基数
所得税	25%	应纳税所得额
营业税	5%	按应纳营业税收入额
城建税	7%	应纳营业税、消费税、增值税额
教育费附加	3%	应纳营业税、消费税、增值税额

三、会计报表主要项目注释

3.1、货币资金

项 目	2008.12.31	2007.12.31
-----	------------	------------

库存现金	8,623.66	12,914.15
银行存款	48,087.04	3,073,334.34
合 计	56,710.70	3,086,248.49

3.2、其他应收款

(1) 其他应收款账龄分析列示如下:

账 龄	2008.12.31		2007.12.31	
	账面净额	占总额比例	账面净额	占总额比例
一年以内	763,518.00	3.38%	115,120,908.85	100.00%
一至二年	21,814,041.00	96.62%	-	-
二至三年	-	-	-	-
三年以上	-	-	-	-
合 计	22,577,559.00	100.00%	115,120,908.85	100.00%

3.3、预付账款

账 龄	2008.12.31		2007.12.31	
	账面净额	占总额比例	账面净额	占总额比例
一年以内	106,139,500.00	100.00%	-	-
一至二年	-	-	-	-
二至三年	-	-	-	-
三年以上	-	-	-	-
合 计	106,139,500.00	100.00%	-	-

3.4、长期股权投资

被投资单位名称	2008 年投资总额	本企业持股比例	2007 年投资总额	本企业持股比例
北京锦绣大地物流配送有限公司	50,000,000.00	80.26%	50,000,000.00	98.43%
北京锦绣大地商务咨询有限公司	800,000.00	1.28%	800,000.00	1.57%
北京锦绣大地农业股份有限公司	11,500,000.00	18.46%	-	-

合 计	62,300,000.00	100.00%	50,800,000.00	100.00%
-----	---------------	---------	---------------	---------

3.5、固定资产及累计折旧

项 目	2007.12.31	本期增加	本期减少	2008.12.31
(1) 固定资产原值				
运输工具	755,412.03	-	-	755,412.03
办公设备及其他	-	12,650.00	-	12,650.00
合 计	755,412.03	12,650.00	-	768,062.03
(2) 累计折旧				
运输工具	52,350.06	89,742.96	-	142,093.02
办公设备及其他	-	8,956.09	-	8,956.09
合 计	52,350.06	98,699.05	-	151,049.11
(3) 固定资产净值	703,061.97	-	-	617,012.92

3.6、其他应付款

账 龄	2008.12.31		2007.12.31	
	账面余额	占总额比例	账面余额	占总额比例
一年以内	22,181,634.01	99.98%	5,157.10	100.00%
一至二年	5,157.10	0.02%	-	-
二至三年	-	-	-	-
三年以上	-	-	-	-
合 计	22,186,791.11	100.00%	5,157.10	100.00%

3.7、实收资本

投 资 者	2008.12.31	比例%	2007.12.31	比例%
北京绿野绣谷生态技术开发有限公司	38,000,000.00	22.35%	38,000,000.00	22.35%
北京大地花园酒店	48,700,000.00	28.65%	45,840,000.00	26.96%
北京大地兴业投资有限公司	-	-	56,160,000.00	33.04%
河北众城物流有限公司	24,000,000.00	14.12%	-	-

投 资 者	2008.12.31	比例%	2007.12.31	比例%
北京苏里曼医药科技有限公司	30,000,000.00	17.65%	30,000,000.00	17.65%
枣庄德鑫实业有限公司	16,960,000.00	9.98%	-	-
北京晟懋金宇置业有限公司	12,340,000.00	7.25%	-	-
合 计	170,000,000.00	100.00%	170,000,000.00	100.00%

3.8、未分配利润

项 目	金 额
2008年初未分配利润数	-289,561.92
加：本年净利润	-206,446.57
加：其他调整因素	-
减：提取法定盈余公积	-
提取法定公益金	-
2008年12月31日未分配利润数	-496,008.49

3.9、财务费用

项 目	2008 年度	2007 年度
利息支出	-	-
利息收入	-4,127.28	-5,019.76
手续费	722.50	2,097.15
合 计	-3,404.78	-2,922.61

3.10、营业外支出

项 目	2008 年度	2007 年度
个人所得税滞纳金	0.07	-

审 计 报 告

(2009)京会兴审字第 2-2-041 号

北京锦绣大地商业管理有限公司：

我们审计了后附的北京锦绣大地商业管理有限公司(以下简称“商业管理”)财务报表,包括 2008 年 12 月 31 日的资产负债表、2008 年度的利润及利润分配表、2008 年度现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表是商业管理管理层的责任。这种责任包括:(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报;(2)选择和运用恰当的会计政策;(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范,计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,我们考虑与财务报表编制相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的

有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，商业管理财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允反映了商业管理 2008 年 12 月 31 日的财务状况和 2008 年度的经营成果及现金流量。

北京兴华会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：王荣前

中国·北京

中国注册会计师：李吉昌

2009 年 05 月 04 日

第十一节 其他重大事项

本权益变动报告书已按照有关规定对本次权益变动的有关信息作了如实披露，无其他为避免对本次权益变动报告书内容产生误解而必须披露的信息。

信息披露义务人声明

本人(以及本人所代表的机构)承诺本报告及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

北京兴业玉海投资有限公司

2009年10月25日

第十二节 备查文件

一、备查文件

- 1、兴业玉海的工商营业执照和税务登记证复印件
- 2、兴业玉海的高级管理人员的名单及其身份证明
- 3、兴业玉海关于本次权益变动的相关决定
- 4、花园酒店关于本次权益变动的相关决定
- 5、《北京大地花园酒店与北京兴业玉海投资有限公司之股权转让协议》
- 6、大地商业 2007、2008 年财务报告及 2007、2008 年财务报告及其审计报告

二、备置地点

本报告书和备查文件置于以下地点，供投资者查阅：

白银铜城商厦(集团)股份有限公司

地址：甘肃省白银市白银区五一街 8 号铜城商厦四楼

附表

详式权益变动报告书

基本情况			
上市公司名称	白银铜城商厦（集团）股份有限公司	上市公司所在地	甘肃省白银市白银区五一街 8 号铜城商厦
股票简称	*ST 铜城	股票代码	000672
信息披露义务人名称	北京兴业玉海投资有限公司	信息披露义务人注册地	北京市海淀区阜石路 69 号 4 层 A033 号
拥有权益的股份数量变化	增加 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 不变，但持股人发生变化 <input type="checkbox"/>	有无一致行动人	有 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/>
信息披露义务人是否为上市公司第一大股东	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>	信息披露义务人是否为上市公司实际控制人	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
信息披露义务人是否对境内、境外其他上市公司持股 5% 以上	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 回答“是”，请注明公司家数	信息披露义务人是否拥有境内、外两个以上上市公司的控制权	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 回答“是”，请注明公司家数
权益变动方式（可多选）	通过证券交易所的集中交易 <input type="checkbox"/> 协议转让 <input checked="" type="checkbox"/> 国有股行政划转或变更 <input type="checkbox"/> 间接方式转让 <input type="checkbox"/> 取得上市公司发行的新股 <input type="checkbox"/> 执行法院裁定 <input type="checkbox"/> 继承 <input type="checkbox"/> 赠与 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> （请注明）		
信息披露义务人披露前拥有权益的股份数量及占上市公司已发行股份比例	持股数量： <u>0</u> 持股比例： <u>0</u>		
本次发生拥有权益的股份变动的数量及变动比例	变动数量： <u>3700 万股</u> 变动比例： <u>17.17%</u>		
与上市公司之间是否存在持续关联交易	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>		

与上市公司之间是否存在同业竞争	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>
信息披露义务人是否拟于未来12个月内继续增持	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>
信息披露义务人前6个月是否在二级市场买卖该上市公司股票	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>
是否存在《收购办法》第六条规定的情形	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>
是否已提供《收购办法》第五十条要求的文件	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>
是否已充分披露资金来源	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
是否披露后续计划	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
是否聘请财务顾问	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>
本次权益变动是否需取得批准及批准进展情况	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>
信息披露义务人是否声明放弃行使相关股份的表决权	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>

信息披露义务人(盖章): 北京兴业玉海投资有限公司

2009年10月25日