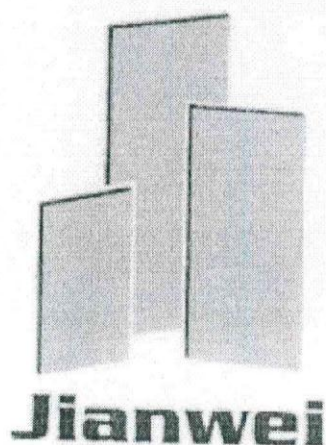




上海建为历保工程科技股份有限公司

公开转让说明书（反馈更新稿）



主办券商



国金证券股份有限公司
SINOLINK SECURITIES CO., LTD.

二〇一五年十月

声 明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、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。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证公开转让说明书中财务会计资料真实、完整。

全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股份转让系统公司”）对本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

目 录

声 明	1
目 录	2
释 义	5
重大事项提示	7
一、应收账款回收的风险	7
二、经营活动现金流不能持续改善的风险	7
三、净资产收益率下降的风险	7
四、毛利率下降的风险	7
五、市场竞争加剧风险	8
六、业务合规风险	8
七、技术人才储备不足的风险	8
八、项目管理及工程质量的风险	9
九、实际控制人控制不当的风险	9
十、内部控制不规范的风险	9
十一、未能持续取得相关经营资质的风险	10
十二、商标使用权不能延续的风险	10
十三、高新技术企业证书到期不能延续的风险	10
十四、客户集中度较高的风险	10
第一节 公司基本情况	12
一、公司概况	12
二、股票挂牌情况	12
三、股东情况	14
四、历史沿革	16
五、公司董事、监事、高级管理人员情况	24
六、最近两年的主要财务指标简表	27
七、公司控股子公司情况	29
八、与本次挂牌相关的机构情况	29

第二节 业务与技术	31
一、公司主要业务、主要产品及用途	31
二、公司内部组织结构及业务流程	38
三、与业务相关的关键资源要素	42
四、公司业务经营情况	49
五、公司商业模式	59
六、公司所处行业基本情况	61
第三节 公司治理	75
一、最近两年内股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况	75
二、董事会对公司治理机制的讨论及评估	76
三、公司、控股股东及实际控制人报告期内是否存在违法违规及受处罚的情况	79
四、公司在业务、资产、人员、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的分开情况	79
五、公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业从事相同、相似业务的情况	81
六、公司权益是否被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业损害的说明	82
七、董事、监事、高级管理人员的相关情况	83
八、董事、监事和高级管理人员报告期内的变动情况及原因	86
九、公司股东及管理层出具的相关承诺及说明	87
第四节 公司财务	88
一、主要财务报表	88
二、审计意见类型	94
三、财务报表编制基础及合并范围变化情况	95
四、主要会计政策、会计估计及报告期变化情况	95
五、报告期主要财务数据与财务指标分析	99
六、报告期内主要财务分析	118
七、关联方、关联方关系及关联交易	121
八、公司持续经营能力分析	124
九、需提醒投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项	

.....	124
十、报告期内资产评估情况.....	125
十一、股利分配情况.....	126
第六节 附件	133

释 义

在本公开转让说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

本说明书/公开转让说明书	指	上海建为历保工程科技股份有限公司公开转让说明书（申报稿）
建为历保/股份公司/公司	指	上海建为历保工程科技股份有限公司
建为劳务	指	上海建为建筑劳务有限公司
建为建筑	指	上海建为建筑工程有限公司
建为环保	指	上海建为环保客户股份有限公司
建为有限	指	上海建为建筑修缮工程有限公司
外高桥物业	指	岳阳外高桥物业管理有限公司
金玖建为	指	上海金玖建为投资中心（有限合伙）
报告期	指	2013 年、2014 年、2015 年 1-3 月
实际控制人	指	郭伟民
三会	指	股份公司股东大会、董事会、监事会
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务总监、总工程师、董事会秘书
管理层	指	董事、监事、高级管理人员
历保网	指	历史建筑保护物联网监测系统
历保行业	指	历史建筑保护行业
转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则》（试行）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》
挂牌	指	公司股票在全国中小企业股份转让系统进行公开转让的行为
推荐主办券商、主办券商、国金证券	指	国金证券股份有限公司
金诚律师、律师	指	北京金诚同达律师事务所
会计师事务所、立信、会计师	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）

元、万元	指	人民币元、人民币万元
------	---	------------

说明：报告中可能存在个别数据加总后与相关汇总数据存在尾差，系数据计算时四舍五入造成，敬请注意。

重大事项提示

公司在经营过程中，由于自身及所处行业的特点，提示投资者关注公司可能出现的以下风险及重大事项：

一、应收账款回收的风险

2013 年、2014 年、2015 年 3 月 31 日，公司应收账款余额分别为 105.40 万元、1,334.41 万元和 679.03 万元，占当期末资产总额的比例分别为 4.95%、40.23%和 17.41%，占当期营业收入的比例分别为 15.48%、35.71%和 57.94%。随着公司经营规模的扩大，应收账款余额有可能继续增加，如果公司对应收账款催收不力，或者公司客户经营状况出现恶化，导致应收账款不能及时收回，将可能发生坏账风险，影响公司现金流情况。

二、经营活动现金流不能持续改善的风险

2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-3 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-959.52 万元、-484.36 万元和-247.43 万元。现金及现金等价物净增加额分别为 376.73 万元、79.91 万元和 147.60 万元。报告期内，公司经营活动现金流为负主要由业务特点所致，公司的营业收入以历史文物建筑的修缮装饰工程为主，修缮装饰工程在实施过程中需要先行垫付资金进行原材料和设备采购，且因项目规模较大，存在施工工期、应收账款账期较长的情形，导致应收账款周转率较低，造成经营活动净现金流为负。公司将通过加强应收账款的风险管理，来改善公司经营活动现金流量。但随着公司生产经营规模快速增长，未来公司承接大型工程项目增多，需要垫付的资金量增加，公司存在经营活动现金流不能持续改善的风险。

三、净资产收益率下降的风险

公司未来两年计划重点发展“历保网”系统并在全国新增大量办事处，设备采购费和开办费会导致营业成本大幅增加，但“历保网”系统初期以免费或部分收费的方式推广，产生效益并实现盈利需要一定的时间，近期公司净利润的增长将会低于净资产的增长速度。公司存在净资产收益率下降的风险。

四、毛利率下降的风险

公司历史建筑修缮维护业务中，原材料成本占生产成本的 50%以上，主要原材料成本受建筑材料价格影响最大；如果未来上游建筑材料价格上涨，可能会导致公司原材料采购成本上升。另外，近几年人力成本逐年上升，特别是古建筑修缮人工均为建筑工种中的高级技师类，预期未来仍将维持上涨趋势，可能导致公司的施工成本增加。如果公司未来不能将原材料和人力成本上升带来的不利影响转移至下游客户，则公司的毛利率将存在下降的风险。

五、市场竞争加剧风险

公司目前所处行业属于国家新兴文化战略保护产业，近年来，随着国家政策的引导和业主对历史建筑保护的高度重视，众多国内工程相关类企业将纷纷进入该行业内，市场竞争未来将呈现加剧趋势，公司在历史文物建筑保护细分市场的优势将受到挑战。此外，公司目前规模不大，在文物保护工程施工资质等方面有待进一步提高，工程经验仍需不断积累。行业内的激烈竞争会对公司稳步良性地发展带来一定的冲击。

六、业务合规风险

历史建筑保护工程对施工方的资质要求较高，在项目工程施工内容、项目工程涉及的文物等级认定等方面对工程施工方的资质证书等级、资质证书内容都有明确要求，如果公司未来在业务拓展过程中对项目工程调查评估不严格，可能出现超越资质承接业务的情形，从而面临潜在的处罚或者诉讼风险，并承担相应法律责任。

此外，公司工程施工过程涉及材料采购、劳务分包、工程结算等业务环节，随着公司经营规模的扩张和经营区域的拓展，如果公司在施工管理活动中前述业务环节内部控制和审核不严格，可能存在一定的违规风险并遭受潜在损失。

七、技术人才储备不足的风险

公司所处行业为历史与文物建筑保护行业，在近现代建筑、古建筑修缮保护方面需要有专业、敬业的技术人员，在项目施工中需要经验丰富、具有传统手工艺的工匠，在未来物联网推广中需要有物联网技术背景的人才，以胜任不断增长的业务需求所带来的设计、施工、物联网维护等相关工作。公司现有技术服务人员数量还不能充分满足公司中长期发展规划所需规模，因此存在一定的技术人才储备不足风险。

八、项目管理及工程质量的风险

公司在 2011 年获得了上海市文物局颁发的文物保护工程施工三级资质，该项资质的获取使得公司可承接省级文物保护单位的保养维护工程、抢险加固工程和市、县级文物保护单位和尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物的保养维护工程、抢险加固工程、修缮工程。由于公司承接的工程项目实施对象多为历史及文物建筑，此类建筑历史与文化价值突出，社会效益广泛。虽然公司至今未发生过重大工程质量问题，但随着公司业务规模的不断扩大，如果因项目管理不善等原因导致出现重大工程质量问题，将会对公司的声誉及业绩产生一定程度的不利影响。

此外，项目施工中遇到恶劣的气候和不可预测的自然灾害，例如持续雨雪天气、地震、台风等，会对室外施工产生直接的影响，轻则推迟工期，重则造成施工项目受损。虽然自然灾害或其他不可抗力发生的几率相对较小，但是如果出现上述风险，会对公司的经营产生较大不利的影响。

九、实际控制人控制不当的风险

公司控股股东及实际控制人为郭伟民先生，现持有公司 10,200,000 股股份，占公司股份总数的 46.36%。郭伟民先生自公司设立以来一直担任公司的董事长兼总经理，在重大决策、人事安排、财务管理、日常生产经营管理等各方面均可对公司施予重大影响。

股份公司成立后，尽管公司已经建立起了较为完善的法人治理结构和健全的规章制度，但仍然可能存在实际控制人利用其控制地位，通过行使表决权或其它方式对公司发展战略、经营决策、重大人事、利润分配等方面进行不当控制，从而使得公司决策存在偏离中小股东最佳利益目标的风险。

十、内部控制不规范的风险

股份公司成立后，公司制定了较为完备的《公司章程》、“三会”议事规则、总经理工作细则、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》和《信息披露管理制度》等规章制度。但股份公司成立时间较短，公司和管理层规范运作意识的提高，相关制度切实执行及完善均需要一定过程。因此，公司短期内仍可能存在相关内部控制制度需要进一步有效执行的风险。

十一、未能持续取得相关经营资质的风险

公司拥有包括《文物保护工程施工三级资质》、《建筑装饰装修工程设计与施工二级资质》和《特种专业工程专业承包》等在内的各项资质，可以开展公司经营范围内的所有业务。公司的文物保护工程施工三级资质将于 2017 年到期。

2015 年 1 月 31 日，住房城乡建设部印发关于《建筑业企业资质管理规定和资质标准实施意见》的通知，规定按原标准取得建筑业企业资质的企业应于 2016 年 12 月 31 日前，按照《规定》和《标准》及本实施意见的要求换发新版建筑业企业资质证书（以下简称换证）。对企业资产、主要人员、技术装备符合《标准》要求的，资质许可机关颁发新版建筑业企业资质证书，资质证书有效期为 5 年。自 2017 年 1 月 1 日起，旧版建筑业企业资质证书自行失效。

根据上述规定，在新的《建筑业企业资质标准》实施后，公司需要按照新标准要求重新取得建筑业企业资质证书。虽然公司符合原有的资质标准，但随着新的资质标准的实施，若公司未能持续取得相关经营资质，公司的业务经营将受到不利影响。

十二、商标使用权不能延续的风险

公司目前在业务活动中使用的商标为“建为企业”系列商标，前述商标所有权人为上海建为建筑工程有限公司，与建为历保系统一实际控制人控制下的关联公司。虽然上海建为建筑工程有限公司与建为历保签署商标无偿许可使用协议，约定在未来 5 年，公司仍将无偿使用该商标，但仍存在商标使用权到期不能延续的风险。

十三、高新技术企业证书到期不能延续的风险

公司于 2012 年 11 月 18 日取得高新技术企业认定证书（高新技术企业证书编号为 GR201231000714），企业所得税按 15%征收，有效期为三年，2015 年需重新申请高新技术企业证书。如企业无法达到高新技术企业认定条件，将导致公司无法继续获得高新技术企业资格，公司将无法继续享有高新技术企业的纳税优惠政策。

十四、客户集中度较高的风险

2013 年、2014 年以及 2015 年 1-3 月，公司向前五大客户实现的营业收入分别为 567.99 万元、2,917.17 万元和 1,052.24 万元，分别占同期营业收入的比例为 83.40%、78.06%和 89.79%，客户集中度较高。

客户集中度较高是由公司的业务特征所导致，公司签署的部分合同总价较大，这种情形使得公司单项合同营业收入和毛利较大，同时也导致了公司客户集中度较高。单项合同金额较大的大客户对公司现有及未来营业收入和利润起到了保障作用，但是如果公司在执行完现有合同后，未来无法继续开发更多的大客户，则将影响公司未来的经营业绩。

第一节 公司基本情况

一、公司概况

公司名称	上海建为历保工程科技股份有限公司
法定代表人	郭伟民
有限公司设立日期	2009 年 12 月 18 日
股份公司设立日期	2014 年 1 月 27 日
注册资本	2,200 万元
住所及主要生产经营地	上海市浦东新区环湖西一路 333 号 303-77 室
邮编	201306
电话	021-60891185
传真	021-60891195
邮箱	liuwenzhuo@shjwqy.com
董事会秘书	刘文卓
所属行业	根据国家统计局 2011 年颁布的《国民经济行业分类》，公司归属于“建筑装饰和其他建筑业（E50）”；根据中国证监会 2012 年发布的《上市公司行业分类指引》，公司归属于“建筑装饰和其他建筑业（E50）”。根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司归属于工业（12）大类下“资本品（1210）”中的“建筑与工程（121012）”；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司归属于“建筑装饰和其他建筑业（E50）”
营业执照注册号	310114002061287
税务登记证号	310115698792061
组织机构代码证号	69879206-1
经营范围	建筑修缮工程，古建筑修缮工程，房屋建设工程施工，建筑工程检测，工程测量勘察，建筑专业设计，建筑加固工程，园林古建筑建设工程专业施工，爆破与拆迁建设工程专业施工，特种专业建设工程专业施工，建筑智能化建设工程设计施工一体化，建筑工程领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，物联网领域内的技术转让、技术服务及技术咨询，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），建筑材料及机械设备的销售，建筑装饰装修设计及施工，历保行业会展服务，包括展览展示、会务，园林绿化施工。软件开发、图书出版、文物及非物质文化遗产保护、商务信息咨询、市场营销策划、企业营销策划。【依法需经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
主要业务	历史文物建筑的修缮、维护保养、装饰装修及信息监测业务

二、股票挂牌情况

（一）股票代码、股票简称、股票种类、挂牌日期等

股票代码：【】

股票简称：建为历保

股票种类：人民币普通股

每股面值：人民币 1 元

股票总量：22,000,000 股

挂牌日期：【】年【】月【】日

挂牌时采取的股票转让方式：协议转让

(二) 股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

股东类型	限售安排	股东对所持股份的其他承诺
控股股东、实际控制人	根据《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》的相关规定，控股股东、实际控制人郭伟民持有本公司的股份，分三批进入全国中小企业股份转让系统转让，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。	公司股东均未对其所持股份自愿锁定作出特别承诺
担任董事、监事及高级管理人员的股东	根据《公司法》规定，董事郭伟民、李献忠、刘超、谢虹、侯实、向南，监事甘燕、朱江，董秘刘文科任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五，离职半年内，不得转让其所持有的本公司股份。	

(三) 股东对所持股份自愿锁定的承诺

目前，公司股东未就所持股份作出严于《公司章程》和相关法律法规规定的自愿锁定承诺。

(四) 挂牌日股东所持股份的限售情况

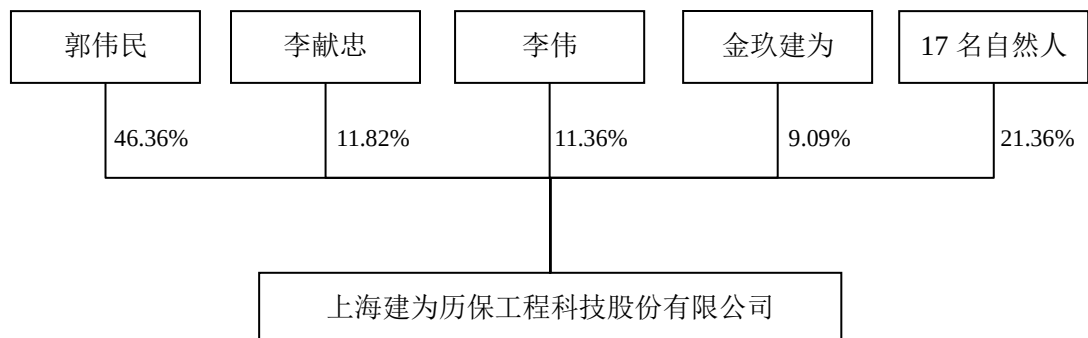
股东名称或姓名	任职情况	持股数量（股）	持股比例	是否存在质押或冻结情况	本次可进入全国股份转让系统转让的股份数量（股）
郭伟民	董事长、总经理	10,200,000	46.36%	否	2,550,000

李献忠	董事	2,600,000	11.82%	否	650,000
李 伟		2,500,000	11.36%	否	2,500,000
金玖建为		2,000,000	9.09%	否	2,000,000
刘 超	董事、 副总经理	1,000,000	4.55%	否	250,000
侯 实	董事、 总工程师	850,000	3.86%	否	212,500
朱 江	监事	700,000	3.18%	否	175,000
许 渊		500,000	2.27%	否	500,000
谢 虹	董事、 财务总监	400,000	1.82%	否	100,000
刘文科	董秘	400,000	1.82%	否	100,000
王 亮		200,000	0.91%	否	200,000
张 鹏		200,000	0.91%	否	200,000
徐 晴		50,000	0.23%	否	50,000
钟 意		50,000	0.23%	否	50,000
姜小干		50,000	0.23%	否	50,000
甘 燕	监事会主席	50,000	0.23%	否	12,500
史琼娥		50,000	0.23%	否	50,000
向 南	董事	50,000	0.23%	否	50,000
吴海军		50,000	0.23%	否	50,000
曹 勇		50,000	0.23%	否	50,000
周 亮		50,000	0.23%	否	50,000
合计		22,000,000	100.00%		9,812,500

三、股东情况

(一) 股权结构图

截至本说明书签署日，公司的股权结构如下：



（二）股东名单及关联关系

截至本说明书签署日，公司的股东情况如下：

序号	股东名称	股东性质	持股数量（股）	持股比例	质押限制情况
1	郭伟民	自然人	10,200,000	46.36%	无
2	李献忠	自然人	2,600,000	11.82%	无
3	李伟	自然人	2,500,000	11.36%	无
4	金玖建为 ^[注]	合伙企业	2,000,000	9.09%	无
5	刘超	自然人	1,000,000	4.55%	无
6	侯实	自然人	850,000	3.86%	无
7	朱江	自然人	700,000	3.18%	无
8	许渊	自然人	500,000	2.27%	无
9	谢虹	自然人	400,000	1.82%	无
10	刘文革	自然人	400,000	1.82%	无
11	王亮	自然人	200,000	0.91%	无
12	张鹏	自然人	200,000	0.91%	无
13	徐晴	自然人	50,000	0.23%	无
14	钟意	自然人	50,000	0.23%	无
15	姜小千	自然人	50,000	0.23%	无
16	甘燕	自然人	50,000	0.23%	无
17	史琼娥	自然人	50,000	0.23%	无
18	向南	自然人	50,000	0.23%	无
19	吴海军	自然人	50,000	0.23%	无
20	曹勇	自然人	50,000	0.23%	无
21	周亮	自然人	50,000	0.23%	无

合计	22,000,000	100.00%	
----	------------	---------	--

注：金玖建为的普通合伙人慧礼（上海）投资管理咨询有限公司，金玖建为合伙目的仅为上海建为历保工程科技股份有限公司持股平台之目的。金玖建为全体合伙人出具声明，全体合伙人出资设立金玖建为未打算通过金玖建为进行其他项目的股权投资，亦未同意聘请资产管理公司或授权普通合伙人资产管理权限。

根据《私募投资基金监督管理暂行办法》第二条：“本办法所称私募投资基金（以下简称私募基金），是指在中华人民共和国境内，以非公开方式向投资者募集资金设立的投资基金。私募基金财产的投资包括买卖股票、股权、债券、期货、期权、基金份额及投资合同约定的其他投资标的。非公开募集资金，以进行投资活动为目的设立的公司或者合伙企业，资产由基金管理人或者普通合伙人管理的，其登记备案、资金募集和投资运作适用本办法。”

主办券商和律师认为，金玖建为系为专门投资建为历保设立的合伙企业，非以进行投资活动为目的，亦未通过非公开方式向投资者募集资金，不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规范的私募投资基金，无需进行私募基金备案。

公司股东持有的股份不存在质押或其他争议事项，且公司各股东之间无关联关系。公司股东的资格合适，不存在法律法规或任职单位规定不适合担任股东的情形。

（三）实际控制人认定及报告期变化情况

郭伟民持有公司 10,200,000 股股份，占公司股本总额的 46.36%，并担任公司董事长及总经理，为公司控股股东及实际控制人。

公司最近两年实际控制人未发生变更。

实际控制人简介详见本节“五、公司董事、监事、高级管理人员情况/（一）董事会成员基本情况”。

四、历史沿革

（一）2009年12月，有限公司设立

公司前身上海建为建筑修缮工程有限公司由郭伟民、李献忠、李伟、朱江及上海建为建筑工程有限公司共同出资组建，注册资本为人民币 600 万元，法定代表人为郭伟民。2009 年 12 月 18 日，上海市工商行政管理局嘉定分局向有限公司核发了《企业法人营业执照》，注册号为 310114002061287。2009 年 12 月 16 日，上海佳安会计师事务所对有限公司设立出资进行了审验，并出具佳安会验【2009】第 5759 号《验

资报告》，截至 2009 年 12 月 9 日止，第一期注册资本 120 万元以货币出资形式全部到位。

设立完成后，建为有限的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (万元)	实缴出资金额 (万元)	股权比例
1	郭伟民	330.00	66.00	55.00%
2	李献忠	108.00	21.60	18.00%
3	李 伟	102.00	20.40	17.00%
4	朱 江	30.00	6.00	5.00%
5	上海建为建筑工程有限公司	30.00	6.00	5.00%
合计		600.00	120.00	100.00%

（二）2010年01月，有限公司第一次股权转让

2010 年 1 月 28 日，公司股东会作出决议，同意股东上海建为建筑工程有限公司将其所持有的公司 5%股权（对应认缴注册资本 30 万元）的已认缴部分，作价人民币 6 万元转让给刘超，未到位的 24 万元注册资金由刘超缴付。2010 年 1 月 28 日，上海建为建筑工程有限公司与刘超签订《股权转让协议》。

序号	股东名称	认缴出资金额 (万元)	实缴出资金额 (万元)	股权比例
1	郭伟民	330.00	66.00	55.00%
2	李献忠	108.00	21.60	18.00%
3	李 伟	102.00	20.40	17.00%
4	朱 江	30.00	6.00	5.00%
5	刘 超	30.00	6.00	5.00%
合计		600.00	120.00	100.00%

2010 年 2 月 8 日，上海市工商行政管理局嘉定分局对有限公司上述股权转让事项办理了工商变更登记。

（三）2010年04月，有限公司注册资本缴足

2010 年 4 月 16 日，公司股东会作出决议，同意公司申请缴足注册资本，本次出资额为人民币 480.00 万元，其中，郭伟民出资 264.00 万元，李献忠出资 86.40 万元，李伟出资 81.60 万元，朱江出资 24.00 万元，刘超出资 24.00 万元。公司补充出资后的注册资本为 600.00 万元，实收资本为 600.00 万元。

2010年4月16日，上海智诚富邦会计师事务所（特殊普通合伙）出具的沪智富会师验字【2010】第FB4-123号《验资报告》，截至2010年4月15日止，第二期注册资本480万元以货币出资形式全部到位，全部注册资本缴足。

变更后公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (万元)	实缴出资金额 (万元)	股权比例
1	郭伟民	330.00	330.00	55.00%
2	李献忠	108.00	108.00	18.00%
3	李 伟	102.00	102.00	17.00%
4	朱 江	30.00	30.00	5.00%
5	刘 超	30.00	30.00	5.00%
合计		600.00	600.00	100.00

（四）2013年05月，有限公司增资

2013年4月16日，公司股东会作出决议，同意公司注册资本从600万元增加至2,000万元，并修改公司章程相关条款。本次增资中，股东郭伟民出资770万元，李献忠出资252万元，李伟出资238万元，刘超出资140万元，各股东均以货币出资。

2013年5月2日，上海沪深诚会计师事务所对有限公司对新增注册资本实收情况进行审验，并出具沪深诚会师验字【2013】第6112号《验资报告》，截至2013年5月2日止，新增注册资本（实收资本）1,400万元以货币出资形式全部到位。

本次增资完成后，有限公司的股权结构变更如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (万元)	实缴出资金额 (万元)	股权比例
1	郭伟民	1,100.00	1,100.00	55.00%
2	李献忠	360.00	360.00	18.00%
3	李 伟	340.00	340.00	17.00%
4	刘 超	170.00	170.00	8.50%
5	朱 江	30.00	30.00	1.50%
合计		2,000.00	2,000.00	100.00

（五）2013年12月，有限公司第二次股权转让

2013年12月17日，公司股东会作出决议，同意郭伟民将其持有的有限公司2%股权（对应注册资本40万元）作价42万元转让给谢虹，将其持有的有限公司2%股

权（对应注册资本 40 万元）作价 42 万元转让给刘文卓，所有其他股东均放弃前述股权转让的优先购买权。2013 年 12 月 17 日，郭伟民与谢虹、刘文卓签署了《股权转让协议》。

2013 年 12 月 17 日，公司股东会作出决议，同意李献忠将其持有的有限公司 4.25% 股权（对应注册资本 85 万元）作价 89.25 万元转让给侯实，将其持有的有限公司 0.25% 股权（对应注册资本 5 万元）作价 5.25 万元转让给徐晴，将其持有的有限公司 0.25% 股权（对应注册资本 5 万元）作价 5.25 万元转让给甘燕，将其持有的有限公司 0.25% 股权（对应注册资本 5 万元）作价 5.25 万元转让给姜小干；所有其他股东均放弃前述股权转让的优先购买权。2013 年 12 月 17 日，李献忠与侯实、徐晴、甘燕、姜小干签署了《股权转让协议》。

2013 年 12 月 17 日，公司股东会作出决议，同意李伟将其持有的有限公司 2.5% 股权（对应注册资本 50 万元）作价 52.5 万元转让给许渊，将其持有的有限公司 1% 股权（对应注册资本 20 万元）作价 21 万元转让给王亮，将其持有的有限公司 1% 股权（对应注册资本 20 万元）作价 21 万元转让给张鹏；所有其他股东均放弃前述股权转让的优先购买权。2013 年 12 月 17 日，李伟与许渊、张鹏、王亮签署了《股权转让协议》。

2013 年 12 月 17 日，公司股东会作出决议，同意刘超将其持有的有限公司 2% 股权（对应注册资本 40 万元）作价 42 万元转让给朱江，将其持有的有限公司 0.25% 股权（对应注册资本 5 万元）作价 5.25 万元转让给曹勇，将其持有的有限公司 0.25% 股权（对应注册资本 5 万元）作价 5.25 万元转让给周亮，将其持有的有限公司 0.25% 股权（对应注册资本 5 万元）作价 5.25 万元转让给钟意，将其持有的有限公司 0.25% 股权（对应注册资本 5 万元）作价 5.25 万元转让给史琼娥，将其持有的有限公司 0.25% 股权（对应注册资本 5 万元）作价 5.25 万元转让给向南，将其持有的有限公司 0.25% 股权（对应注册资本 5 万元）作价 5.25 万元转让给吴海军；所有其他股东均放弃前述股权转让的优先购买权。2013 年 12 月 17 日，刘超与朱江、曹勇、周亮、钟意、史琼娥、向南、吴海军签署了《股权转让协议》。

转让各方签署了《股权转让协议》，本次股权转让情况如下：

转让方	受让方	转让出资额（万元）	转让价格（万元）	转让比例
-----	-----	-----------	----------	------

转让方	受让方	转让出资额（万元）	转让价格（万元）	转让比例
郭伟民	谢虹	40.00	42.00	2.00%
	刘文科	40.00	42.00	2.00%
李献忠	侯实	85.00	89.25	4.25%
	徐晴	5.00	5.25	0.25%
	甘燕	5.00	5.25	0.25%
	姜小干	5.00	5.25	0.25%
李伟	许渊	40.00	42.00	2.00%
	王亮	20.00	21.00	1.00%
	张鹏	20.00	21.00	1.00%
刘超	朱江	40.00	42.00	2.00%
	曹勇	5.00	5.25	0.25%
	周亮	5.00	5.25	0.25%
	钟意	5.00	5.25	0.25%
	史琼娥	5.00	5.25	0.25%
	向南	5.00	5.25	0.25%
	吴海军	5.00	5.25	0.25%

本次股权转让的价格以每股净资产为依据，由出让方和受让方相互协商确定。

2013年12月24日，上海市工商行政管理局浦东分局对有限公司上述股权转让事项办理了工商变更登记。

本次股权转让后，公司股东和出资情况变更如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 （万元）	实缴出资金额 （万元）	股权比例
1	郭伟民	1,020.00	1,020.00	51.00%
2	李献忠	260.00	260.00	13.00%
3	李 伟	250.00	250.00	12.50%
4	刘 超	100.00	100.00	5.00%
5	侯 实	85.00	85.00	4.25%
6	朱 江	70.00	70.00	3.50%
7	许 渊	50.00	50.00	2.50%
8	谢 虹	40.00	40.00	2.00%
9	刘文科	40.00	40.00	2.00%

序号	股东名称	认缴出资金额 (万元)	实缴出资金额 (万元)	股权比例
10	王 亮	20.00	20.00	1.00%
11	张 鹏	20.00	20.00	1.00%
12	徐 晴	5.00	5.00	0.25%
13	钟 意	5.00	5.00	0.25%
14	姜小干	5.00	5.00	0.25%
15	甘 燕	5.00	5.00	0.25%
16	史琼娥	5.00	5.00	0.25%
17	向 南	5.00	5.00	0.25%
18	吴海军	5.00	5.00	0.25%
19	曹 勇	5.00	5.00	0.25%
20	周 亮	5.00	5.00	0.25%
合 计		2,000.00	2,000.00	100.00%

(六) 2014年1月，股份公司成立

2013年12月28日，有限公司临时股东会作出决议，同意以发起设立的方式，将有限公司整体变更为股份公司，并更名为上海建为历保工程科技股份有限公司，以经上海君开会计师事务所有限公司审计的截至2013年11月30日的净资产20,572,057.75元（沪君会专审【2013】第023号《审计报告》），按照1.0286:1的比例折合为股本2,000万元，超出部分572,057.75元计入股份公司资本公积。

上海正大资产评估有限公司于2013年12月27日出具的沪正大评报字（2013）第224号《资产评估报告》，有限公司截至2013年11月30日止的净资产评估值为20,663,803.15元。

2014年1月10日，上海君开会计师事务所出具了沪君会验【2014】YN1-001号《验资报告》，验证上述出资已全部到位。

2014年1月12日，股份公司全体发起人召开了创立大会暨2014年第一次股东大会，通过了公司章程、“三会”议事规则等，选举了第一届董事会及第一届监事会成员，并审核了公司筹办情况及相关设立费用。

2014年1月27日，上海市工商行政管理局准予股份公司变更登记，并核发了《企业法人营业执照》，注册号为310114002061287。

有限公司整体变更为股份公司后公司的股东出资情况：

序号	股东名称	持股数量（股）	股权比例
1	郭伟民	10,200,000	51.00%
2	李献忠	2,600,000	13.00%
3	李 伟	2,500,000	12.50%
4	刘 超	1,000,000	5.00%
5	侯 实	850,000	4.25%
6	朱 江	700,000	3.50%
7	许 渊	500,000	2.50%
8	谢 虹	400,000	2.00%
9	刘文卓	400,000	2.00%
10	王 亮	200,000	1.00%
11	张 鹏	200,000	1.00%
12	徐 晴	50,000	0.25%
13	钟 意	50,000	0.25%
14	姜小千	50,000	0.25%
15	甘 燕	50,000	0.25%
16	史琼娥	50,000	0.25%
17	向 南	50,000	0.25%
18	吴海军	50,000	0.25%
19	曹 勇	50,000	0.25%
20	周 亮	50,000	0.25%
合计		20,000,000	100.00%

（七）2014年4月，在上海股权托管交易中心挂牌。

2014年01月12日，公司2014年第一次临时股东大会审议通过《关于上海建为历保工程科技股份有限公司申请在上海股权托管交易中心挂牌的议案》。2014年4月9日，上海股权托管交易中心出具《关于同意上海建为历保工程科技股份有限公司挂牌的通知》（沪股交[2014]252号），同意公司股权在上海股权托管交易中心挂牌交易。

2014年4月15日，公司股权在上海股权托管交易中心挂牌，代码100202。

公司股权在上海股权托管交易中心挂牌后，未发生股权转让情形。

（八）2015年03月，股份公司第一次增资

2015 年 03 月 03 日，公司召开 2015 年第一次临时股东大会，同意公司股本从 2,000 万元增加至 2,200 万元，由新股东金玖建为全部认缴。

本次增资完成后，有限公司的股权结构变更如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	股权比例
1	郭伟民	10,200,000	46.36%
2	李献忠	2,600,000	11.82%
3	李 伟	2,500,000	11.36%
4	金玖建为	2,000,000	9.09%
5	刘 超	1,000,000	4.55%
6	侯 实	850,000	3.86%
7	朱 江	700,000	3.18%
8	许 渊	500,000	2.27%
9	谢 虹	400,000	1.82%
10	刘文博	400,000	1.82%
11	王 亮	200,000	0.91%
12	张 鹏	200,000	0.91%
13	徐 晴	50,000	0.23%
14	钟 意	50,000	0.23%
15	姜小干	50,000	0.23%
16	甘 燕	50,000	0.23%
17	史琼娥	50,000	0.23%
18	向 南	50,000	0.23%
19	吴海军	50,000	0.23%
20	曹 勇	50,000	0.23%
21	周 亮	50,000	0.23%
合 计		22,000,000	100.00%

（九）公司股权从上海股权托管交易中心摘牌

根据公司 2015 年 6 月 5 日 2015 年第三次临时股东大会审议通过的《关于上海建为历保工程科技股份有限公司终止在上海股权托管交易中心挂牌的议案》，公司决定在适当时候终止在上海股权托管交易中心挂牌，向全国中小企业股权转让系统申请

新三板挂牌，并授权公司董事会全权办理公司股票终止在上海股权托管交易中心挂牌的事宜。

经主办券商和律师检查公司最新的股东名册情况，公司自股权在上海股权托管交易中心挂牌转让期间，无投资者卖出公司股份之情形，股东数量为 21 名，未出现超过 200 人之情形。

公司股份在上海股权托管交易中心挂牌期间，仅在 2015 年 3 月进行过一次股权融资行为，引入金玖建为为公司股东，主办券商和律师核查了该次融资的投资协议、董事会和股东会决议，核查了金玖建为的合伙协议，本次融资不属于公开发行或者变相公开发行。

根据公司提供的资料，2015 年 8 月 26 日，公司已经申请并由上海股权交易中心实施了股份暂停转让安排，截止目前公司股权结构与本次公开挂牌转让首次《公开转让说明书》披露的股权结构无变化。建为力保自 2014 年 4 月 9 日在上海股权托管交易中心挂牌以来，遵守上海股权托管交易中心交易规则、信息披露等制度，不存在因违规而受到处理或者记入会员诚信档案的情况。

五、公司董事、监事、高级管理人员情况

截止本报告书出具之日，公司董事、监事、高级管理人员名单及简历如下：

序号	姓名	职务	任期情况
1	郭伟民	董事长、总经理	2014-01-12 至 2017-01-11
2	李献忠	董事	2014-01-12 至 2017-01-11
3	刘超	董事、副总经理	2014-01-12 至 2017-01-11
4	谢虹	董事、财务总监	2014-01-12 至 2017-01-11
5	侯实	董事、技术总监	2014-01-12 至 2017-01-11
6	向南	董事	2015-06-04 至 2017-01-11
7	谢党伟	董事	2015-06-04 至 2017-01-11
8	甘燕	监事会主席	2015-06-04 至 2017-01-11
9	朱江	监事	2014-01-12 至 2017-01-11
10	郭妮	职工代表监事、出纳	2014-01-12 至 2017-01-11
11	刘文卓	董事会秘书	2014-01-12 至 2017-01-11

（一）董事会成员基本情况

1、郭伟民（董事长、总经理），男，1975年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族，硕士学位，高级工程师。2008年9月至2010年6月，就读于同济大学经管学院并获得EMBA硕士学位；2011年至2013年，就读于国家会计学院并获得EMBA硕士学位。

1996年7月至1998年9月，在中国建筑第五工程局有限公司上海分公司担任施工员；1998年10月至2002年10月，任上海金桥瑞和装饰工程有限公司市场部经理；2002年11月至2009年2月，任上海安济建筑工程有限公司、上海东江建筑装饰工程有限公司总经理；截至目前，郭伟民担任上海建为建筑工程有限公司执行董事、任上海建为环保科技股份有限公司董事长、任上海建思建筑工程咨询有限公司监事、岳阳外高桥物业管理有限公司监事、建为历保董事长兼总经理。

2、李献忠（董事），男，1974年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族，学士学位，工程师。

1996年6月至2003年2月任中国医药工业总公司中湘康神药业集团任基建科科长；2003年2月至2010年1月，任上海安济建筑工程有限公司总经理助理；2010年1月至今，任上海建为建筑工程有限公司副总经理；2013年8月至今，任上海建为环保科技有限公司董事；2014年1月至今，任建为历保董事。

3、刘超（董事、副总经理），男，1984年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族，学士学位，中级工程师。

2006年3月至2007年12月，任上海东江集团东江建筑设计事务所设计师；2007年12月至2009年4月，任巴马丹拿集团（P&T Group）上海公司设计师；2009年4月至2010年1月，任上海建为建筑工程有限公司部门主管；2012年5月至今，任岳阳外高桥物业管理有限公司执行董事；2010年1月至2013年12月，任建为有限常务副总；2014年1月至今，任建为历保董事兼副总经理。

4、谢虹（董事、财务总监），女，1967年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族，大专学历，高级会计师。

1987年7月至1997年6月先后任上海江湾机械厂内审部主管、厂长办公室副主任；1997年6月至2001年6月先后任上海新天龙进出口有限公司财务部经理、总经理助理；2001年6月至2013年2月任上海东江建筑装饰工程有限公司财务部经理；2013年2月至2013年12月，任建为有限财务总监；2014年1月至今，任建为历保董事兼财务总监。

5、侯实（董事、技术总监），男，1985年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族，中级工程师，博士研究生在读。

2010年3月至2011年9月，任上海创物建筑设计有限公司项目负责人；2012年8月至2013年12月，任建为有限总工程师；2014年1月至今，任建为历保董事兼总工程师。

6、向南（董事），男，1976年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族，硕士，讲师。

2004年至2006年，任上海正大集团易初莲花总部副总裁助理；2006年至2012年，在湖南理工学院担任教师；2012年至2014年12月，任上海建为建筑工程公司分公司经理；2015年1月至今，任岳阳外高桥物业管理有限公司任分公司经理；2015年6月至今，任建为历保董事。

7、谢党伟（董事），男，1956年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族，硕士。

1975年至2002年10月，任上海九新搪瓷厂厂长；2002年10月至2003年12月，任华燕经济有限公司行政人事经理；2004年1月至2006年5月，任上海海达监理有限公司副总经理；2006年至今，任上海总泉置业有限公司行政人事总监、办公室主任；2015年6月至今，任建为历保董事。

（二）监事会成员基本情况

1、甘燕（监事会主席），女，1986年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族，学士学位。

2009年6月至2010年6月，任上海传奇电器有限公司商务部职员；2010年7月至2013年12月，任上海建为建筑工程有限公司行政人事经理；2014年1月至2015年5月，任建为历保行政人事经理；2015年6月至今，任建为历保监事。

2、朱江（监事），男，1976 年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族，学士学位，工程师。

1996 年 6 月至 2002 年 12 月，任中国房地产开发集团公司岳阳分公司土建工程师；2003 年 1 月至 2006 年 12 月，任福建吉马酒业集团公司工程部经理；2007 年 1 月至 2009 年 5 月，任上海城建工程咨询有限公司工程总监；2009 年至今，任上海建为建筑工程有限公司副总经理；2014 年 1 年至今，任建为历保监事。

3、郭妮（职工监事），女，1991 年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族，大专学历，初级会计。

2011 年 11 月至 2013 年 12 月，任建为有限出纳；2014 年 1 月至今，任建为历保监事兼出纳。

（三）高级管理人员基本情况

1、郭伟民，董事长兼总经理。详见本说明书“第一节 公司基本情况/五、公司董事、监事、高级管理人员情况/（一）董事会成员基本情况”。

2、谢虹，董事兼财务总监。详见本说明书“第一节 公司基本情况/五、公司董事、监事、高级管理人员情况/（一）董事会成员基本情况”。

3、刘超，董事兼副总经理。详见本说明书“第一节 公司基本情况/五、公司董事、监事、高级管理人员情况/（一）董事会成员基本情况”。

4、刘文卓（董事会秘书），女，1989 年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族，硕士学位。

2013 年 8 月至今，任上海建为环保科技股份有限公司董事；2012 年 8 月至 2013 年 12 月，任建为有限董事长助理；2014 年至今，任建为历保董事会秘书。

5、侯实，董事兼技术总监。详见本说明书“第一节 公司基本情况”之“五、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（一）董事会成员基本情况”。

六、最近两年的主要财务指标简表

以下财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“信会师报字[2015]第 113779 号”《审计报告》，相关财务指标依据有关数据计算得出。

项目	2015 年 1-3 月 /2015 年 3 月 31 日	2014 年度/2014 年 12 月 31 日	2013 年度/2013 年 12 月 31 日
营业收入（万元）	1,171.89	3,737.14	681.07
净利润（万元）	89.18	246.88	62.21
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	89.18	246.88	62.21
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	81.54	182.91	55.55
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	81.54	182.91	55.55
毛利率（%）	23.98%	22.37%	33.90%
净资产收益率	3.86%	11.80%	10.34%
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	3.47	8.38%	8.83
应收账款周转率（次）	1.16	5.19	12.92
存货周转率（次）	1.07	5.46	1.21
基本每股收益（元/股）	0.04	0.09	0.03
稀释每股收益（元/股）	0.04	0.09	0.03
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-247.428	-484.362	-959.524
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.11	-0.22	-0.44
总资产（万元）	3,899.32	3,317.20	2,128.67
股东权益合计（万元）	2,896.44	2,307.26	2,060.38
归属于申请挂牌公司股东权益合计（万元）	2,896.44	2,307.26	2,060.38
每股净资产（元/股）	1.32	1.05	0.94
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	1.32	1.15	1.03
资产负债率（%）	25.72%	30.45%	3.21%
流动比率（倍）	3.55	3.02	29.65
速动比率（倍）	2.45	2.46	22.29

注：1、毛利率按照“(营业收入-营业成本)/营业收入”公式计算；

2、净资产收益率按照“当期净利润/加权平均净资产”公式计算；

3、净资产收益率(扣非后)按照“当期扣除非经常性损益后的净利润/加权平均净资产”公式计算；

4、每股收益按照“当期净利润/加权平均股本”公式计算；

5、每股经营活动现金流量按照“当期经营活动产生的现金流量净额/加权平均股本”公式计算；

6、应收账款周转率按照“营业收入/(应收账款期初余额+应收账款期末余额)/2”公式计算；

7、存货周转率按照“营业成本/(存货期初余额+存货期末余额)/2”公式计算；

8、每股净资产按照“期末净资产/期末股本总额”公式计算；

9、资产负债率按照“当期末负债/当期末资产”公式计算；

10、流动比率按照“流动资产/流动负债”公式计算；

11、速动比率按照“(流动资产-存货)/流动负债”公式计算。

七、公司控股子公司情况

报告期内，建为历保无下属子公司。

八、与本次挂牌相关的机构情况

（一）主办券商

机构名称：	国金证券股份有限公司
注册地址：	四川省成都市青羊区东城根上街 95 号
法定代表人：	冉云
联系地址：	上海市芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23 层
电话：	021-6882 6021
传真：	021-6882 6800
项目小组负责人：	解明
项目小组成员：	陆启勇、李跃、任瑜玮、徐永妍、王菲

（二）律师事务所

机构名称：	北京金诚同达（上海）律师事务所
注册地址：	上海市浦东新区世纪大道 201 号渣打银行大厦 7 楼
负责人：	朱有彬
联系地址：	上海市浦东新区世纪大道 201 号渣打银行大厦 7 层
电话：	021-60795656
传真：	021-58878852
经办律师：	叶乐磊、王成

（三）会计师事务所

机构名称：	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
注册地址：	上海市黄浦区南京东路 61 号 4 楼
负责人：	朱建弟
联系地址：	上海市黄浦区南京东路 61 号 4 楼
电话：	021-63391166

传真：	021-63392558
经办会计师：	刘桢、崔志毅

（四）资产评估机构

机构名称：	银信资产评估有限公司
注册地址：	嘉定工业区叶城路 1630 号 4 幢 1477 室
负责人：	黎锦
联系地址：	上海市九江路 69 号 4 楼
电话：	13601612180
传真：	63293909
经办评估师：	薛雯婷、刘欢

（五）证券登记结算机构

机构名称：	中国证券登记结算有限责任公司
联系地址：	北京市西城区太平桥大街 17 号
电话：	010-5937 8888

（六）证券交易场所

机构名称：	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
联系地址：	北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦
电话：	010-63889513

第二节 业务与技术

一、公司主要业务、主要产品及用途

（一）公司主要业务

公司是一家高新技术企业，自 2009 年成立之日起致力于对我国历史建筑保护领域的研究和探索，是上海市首批获得文物保护工程施工资质证书的企业之一。公司通过多年自主研发，在历史建筑保护领域取得突破性进展，所研发的“基于破损硬基层上的无损可逆的修复方法”有效解决了历保行业内存在已久的技术需求，满足了该行业“修旧如旧”、“无损可逆”两大主要诉求。

公司现为国内知名的历史建筑保护整体方案提供商，主要从事于历史建筑保护工程的施工和咨询业务、基于物联网技术（通过“历保网”实施）的历史建筑信息监测业务。

（二）公司的主要产品、服务及用途

公司主要业务是提供历史建筑专业保护技术服务，按照服务内容可分为历史建筑保护工程业务和基于物联网技术的历史建筑监测业务两大类。

1、历史建筑保护工程业务

历史建筑保护工程业务，是指主要为近现代文物建筑及经地方政府认定具有文化价值的历史建筑而进行的保养维护工程、抢险加固工程、修缮工程、室内装饰装修工程、以及建筑保护工程的设计技术咨询服务等。具体提供的服务为：

（1）保养维护工程，主要指针对历史建筑的轻微损害所做的日常性及季节性的养护及外层表面损坏等其他的局部修复工程。

（2）抢险加固工程，主要指历史建筑突发严重危险时，由于时间、技术、经费等条件的限制，不能进行彻底修缮而对建筑采取具有可逆性的临时抢险加固措施的工程。

（3）修缮工程，主要指利用专业的施工工艺、设备和材料，为历史建筑本体所必需的结构加固处理和维修，包括结合结构加固而进行的局部复原工程。

（4）室内装饰装修工程，主要指采用装饰装修材料对历史建筑而进行的室墙体、屋面、地面、粉刷、油漆、排水等工程施工。

（5）建筑保护设计技术咨询，主要指为历史建筑保护工程而进行的前期调研、概念性保护方案建议及与施工相关的技术咨询等服务。

公司先后参与及承接的近现代文物建筑及历史建筑保护项目 20 余项，其中南京云章公所修缮工程、华侨城苏河湾 41 街坊 E 楼外立面修复工程、青浦古桥修缮工程、上海古塔监测项目和大理三塔物联网监测经典示范工程等项目，在行业内知名度较高，具有一定品牌效应。

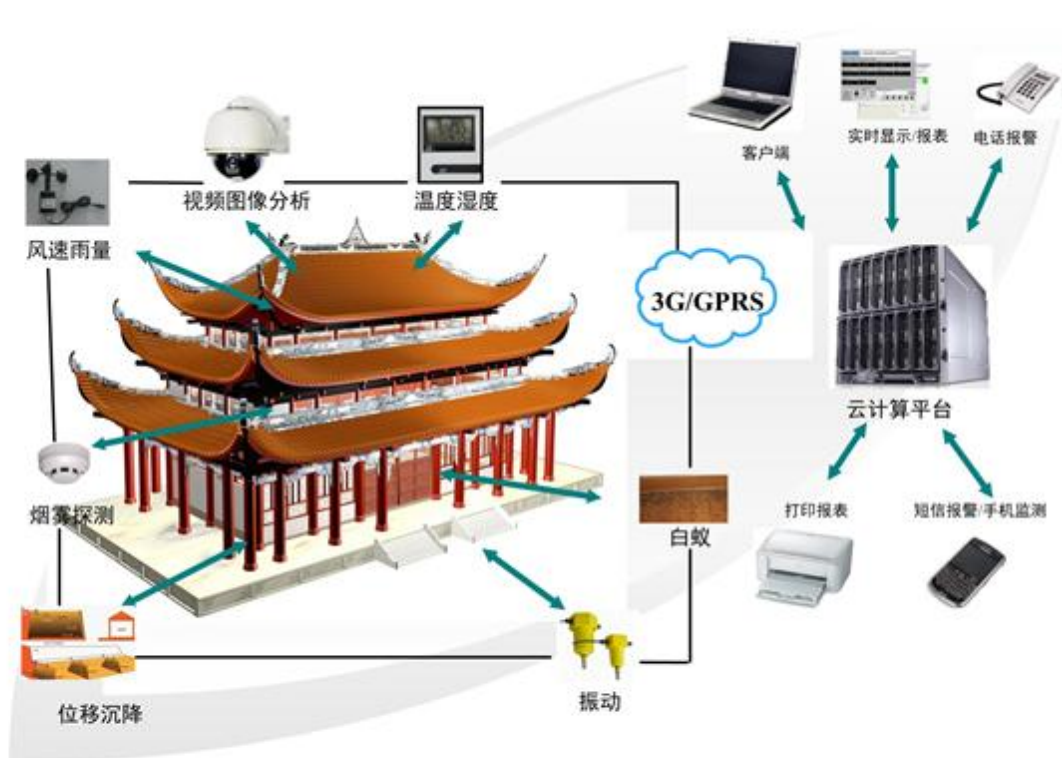
公司最近两年承接的主要历史建筑保护工程项目如下表列图：

序号	项目名称	项目实景
1	圣宝健康中心项目	
2	华侨城苏河湾 41 街坊 E 楼外立面修复工程	

序号	项目名称	项目实景
3	新场古镇张宅郑宅修缮工程	

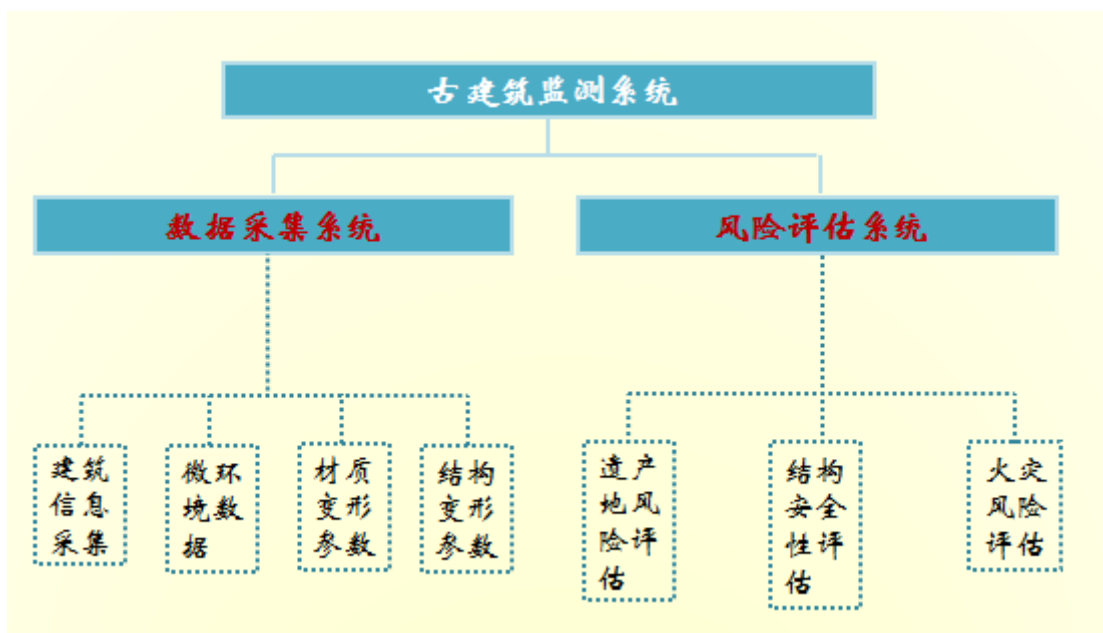
2、“历保网”平台远程监测业务

公司基于物联网技术的历史建筑远程监测业务主要通过公司建设的“历保网”平台实现，在不对历史建筑结构或外观造成影响前提下，根据不同情况将检测设备或元件植入到建筑构件、墙体的外表面或内部，如在历史建筑的各个关键部位设置传感器，在建筑立面安装电子元件。运用公司自主研发的物联网系统软件平台，监测历史建筑在使用过程中发生的倾斜、沉降、位移等细微变化。通过分析系统所采集的数据，及时向主管部门和使用单位提供分析报告，状态预警、提供解决方案及保护施工的一系列整体配套服务。



系统架构原理图

公司古建筑监测系统主要由数据采集系统和风险评估系统构成，具体如下：



公司的“历保网”信息监测平台具有两大功能：

一是历史建筑的实时信息监测功能，将历史建筑尤其是古建筑日常维护所需要的数据实时采集并提供给历保网中央平台，并且历史建筑的使用和维护单位可以实时同步获取该监测信息，有效解决了我国现有历史建筑保护领域监控不到位的难题。我国现有大量历史建筑因为常年缺少监控和检查，在经年累月的自然侵蚀和人为破坏的作用下，损毁程度较重，需要政府和文物管理单位一次性投入较大公共预算资金进行大的修缮处理。如果将历史建筑纳入“历保网”监控平台，可以在实时监控条件下，在建筑物的早期存在轻微毁损或者毁损可能时及时维护，此时修缮具有施工工程量小、对建筑物的二次损害可控、修缮费用少的特点，有利于降低政府公共文物保护预算资金支出，具有明显的经济性和合理性。

二是拓展公司历史建筑保护工程施工相关业务来源，公司通过运营“历保网”监测信息平台，可以实时掌握历史建筑保护行业下游市场需求信息，如建筑物业主、建筑物类型和年限、所处地区自然条件、建筑物历史维修数据，通过该业务公司可以准确评估“历保网”监测平台上监测服务的历史建筑的损坏状况并制定相应的修缮方案，下游客户也可以及时获取该修缮方案并与公司进行修缮项目立项评估。公司通过这一功能可以掌握高效、精准的下游需求数据，有助于将潜在业务需求转化为现实工程订单。

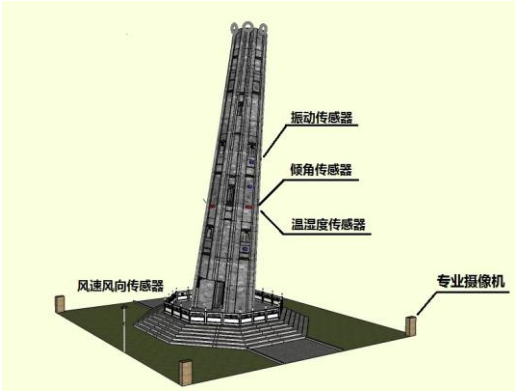
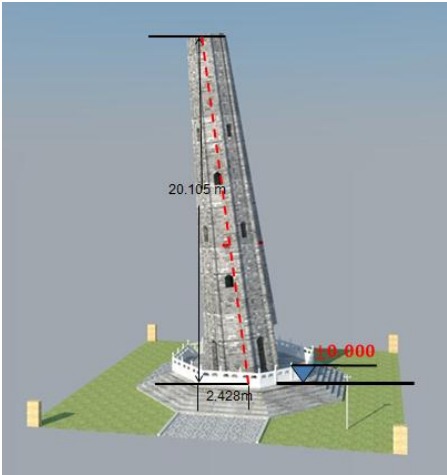
目前公司“历保网”信息检测平台正处于市场推广阶段，并取得了文物管理部门和行业下游客户的认同，公司已承接并实施的主要项目情况如下表：

序号	项目名称	项目实景
1	大理三塔监测	

2	上海倾斜古塔（护珠塔）远程监测系统	
---	-------------------	--

以公司实施的大理三塔监测项目为例，具体描述公司的“历保网”平台远程监测业务。

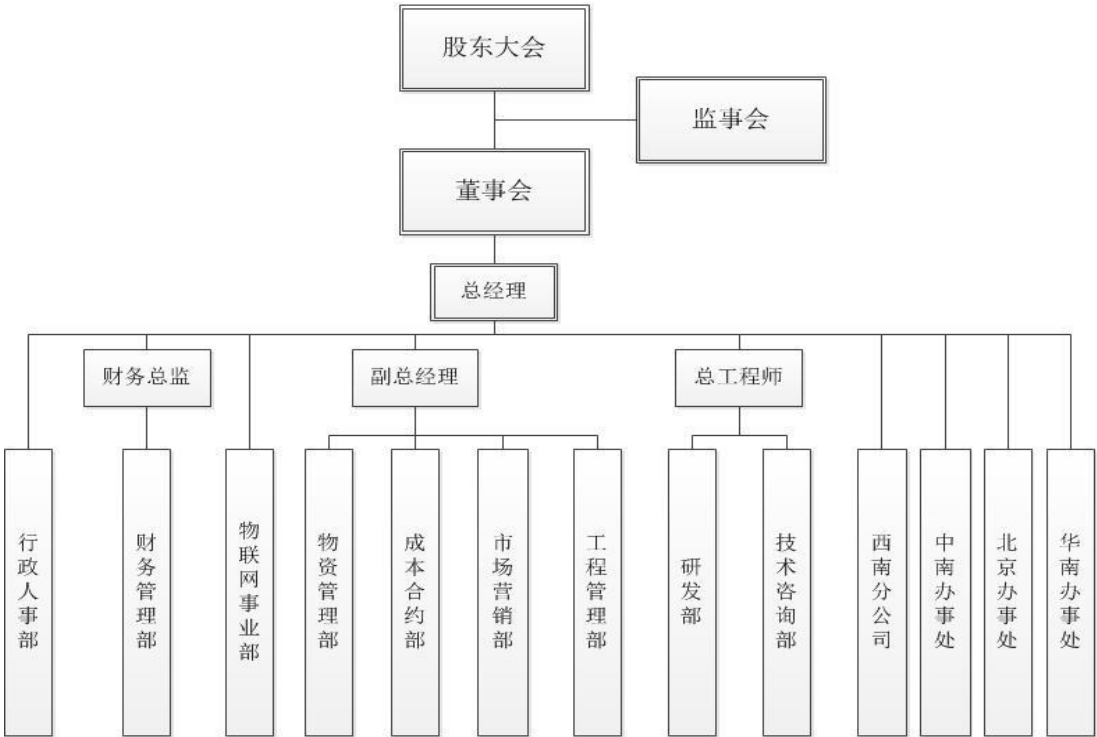
项目所涉古建筑简介	护珠塔位于今上海市松江区佘山镇天马山中峰之右，始建于北宋元丰二年(1079)，原为砖木结构，七级八面，现残存筒状砖结构塔身，高约19米。
古建筑监测背景	据史志记载，清乾隆五十三年(1788)，山顶因佛事，爆竹引起火灾，外廊及塔心均遭焚毁，仅存塔身。目前塔身仅存四分之三。根据已有资料，塔身向东南方向倾斜$6^{\circ}52'52''$，中心位移2.27米，其斜度已超过了著名的意大利比萨斜塔，素有“上海比萨斜塔”之称，成为中国最斜的古塔之一。 1987年，上海市文物管理委员会对古塔进行加固，保持了护珠塔斜而不倒的状况。由于护珠塔塔身倾斜度较大，且随着时间的流逝，塔身重心不断偏移，存在严重安全隐患，因此加强护珠塔保护刻不容缓。
古建筑损害现状	➢ 塔刹、腰檐、平坐、副阶、楼梯等均早已不存 ➢ 塔身整体向东南倾斜严重，中心位移2.27米 ➢ 塔身底层砖结构仅存3/4、塔身局部有裂缝 ➢ 塔身有植物，其根系对砌体有破坏、塔身砖砌体局部有风化

物联网 监测设 备	专业摄像机 (4 台)、 温湿度测量仪 (3 台)、 倾角传感器 (4 台)、振 动传感器 (2 台)、风速 传感器 (1 台)、风向传 感器 (1 台)	
监测效 果评估	倾斜角度输出: 通过实测获得如下数 据: (以古塔地面为 0 点基 本点) 塔高: 20.105 m 塔顶中心偏移距离: 2.428 m 根据换算倾斜度为 (6° $53' 10''$)	
	现场影像输出	

	主要监测参数输出 (倾斜度、位移、天气等)	
--	--	--

二、公司内部组织结构及业务流程

(一) 内部组织结构图



公司已经建立了较为健全的管理机构，各职能部门分工明确，运行有效。各内部机构设置及部门职责如下：

部门名称	部门职责
------	------

行政人事部	负责公司日常行政事务处理及人事管理工作，为企业搭建服务和监管平台，为企业提供发展所需的人才储备。
财务管理部	负责公司所有财务事务的处理和资金调配工作，协助项目取得正常的利润收益，保证企业持续充裕的现金流。
物资管理部	负责公司项目所需材料物资需求的比选和采购，为企业提供更优质的原材料，从而提升项目品质。
成本合约部	负责公司所有项目的招投标工作，全过程参与成本核算工作，为项目提供可行性评估，在项目实施过程中管控项目成本。
工程管理部	负责公司所承接项目的具体实施工作，为客户提供最直接的产品服务。
市场营销部	负责公司所有日常经营活动，为企业发展提供合理的市场分析及产品地位，完成企业每年发展所需的项目订单。
物联网事业部	负责历史建筑物物联网监测系统的市场推广和数据远程实时监测。
研发部	负责企业产品以及技术的研究。
技术咨询部	负责企业所承接所有项目的技术支持工作，为企业发展提供前瞻性的技术研究及服务。

公司设立了云南分公司，分公司的基本情况如下：

企业名称	上海建为历保工程科技股份有限公司云南分公司
注册号	530103100148911
住所	云南省昆明市盘龙区北京路广场金色年华 B 座 B2504 号
负责人	侯实
成立日期	2013 年 4 月 16 日
经营范围	建筑修缮工程，建筑装饰工程，建筑装饰建设工程专业设计，建筑专业设计，工程测量勘察，建筑加固工程，建筑防水工程，环保工程，园林绿化工程，钢结构工程，建筑工程，建筑装修装饰建设工程专业施工，园林古建筑建设工程专业施工，防腐保温建设工程专业施工，金属门窗建设工程专业施工，特种专业建设工程专业施工，建筑工程领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，建筑材料的销售。

（二）主要业务流程

公司业务主要为历史建筑保护工程，如保养维护工程、抢险加固工程、修缮工程、室内装饰装修工程、以及建筑保护工程的设计技术咨询服务等；另外，公司目前正在进行市场推广基于物联网技术的历史建筑远程监测业务。

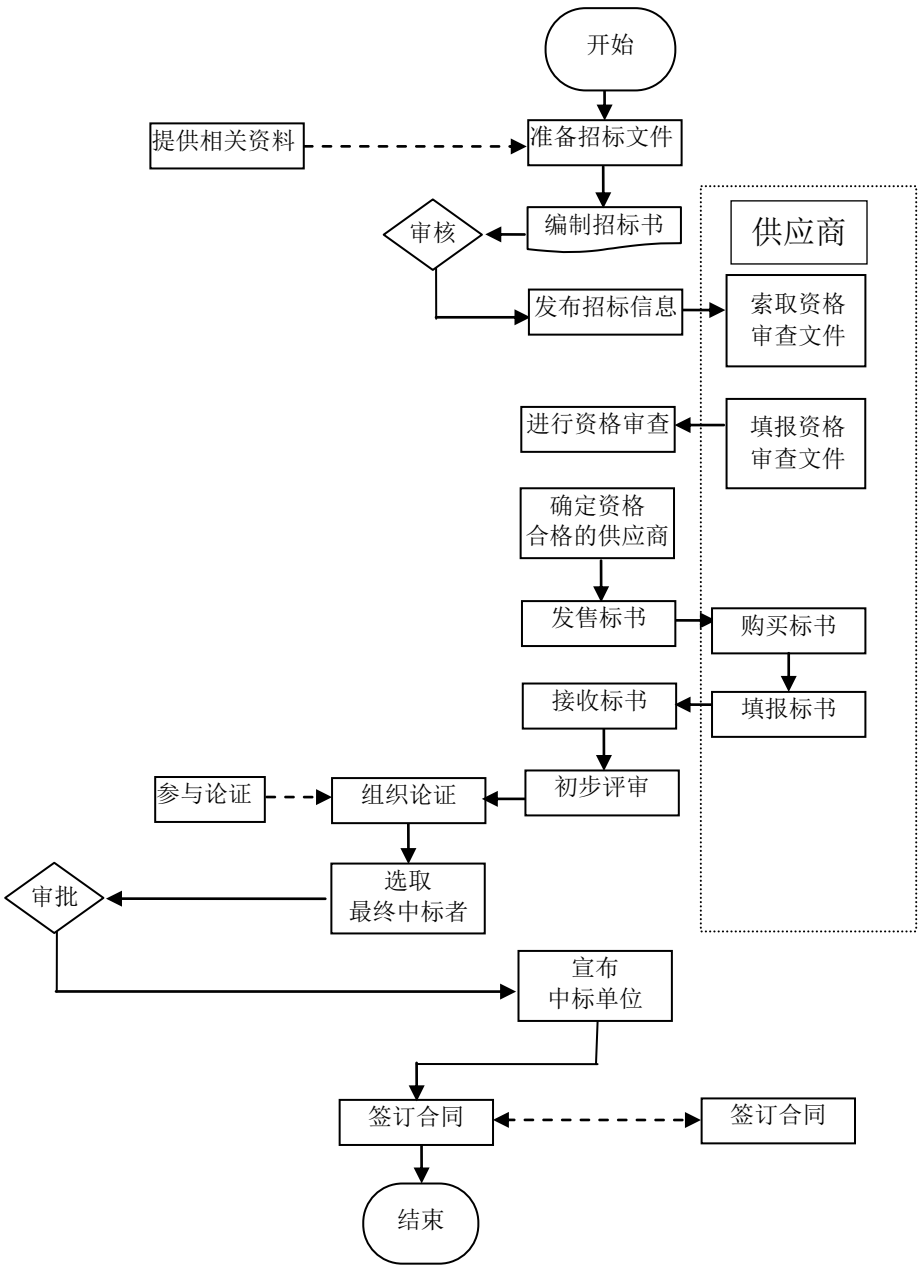
其中，公司的历史建筑保护工程业务项目流程可以分为项目论证阶段、项目实施阶段和项目售后三个阶段。

在项目论证阶段，主要包括工程信息搜集、工程评审、确定立项、工程投标等阶段。这个阶段主要是公司对项目进行可行性分析，制定预算，参与项目公开招投标，最终获取项目的阶段。在项目实施阶段，即在项目中标之后，公司会与客户签订

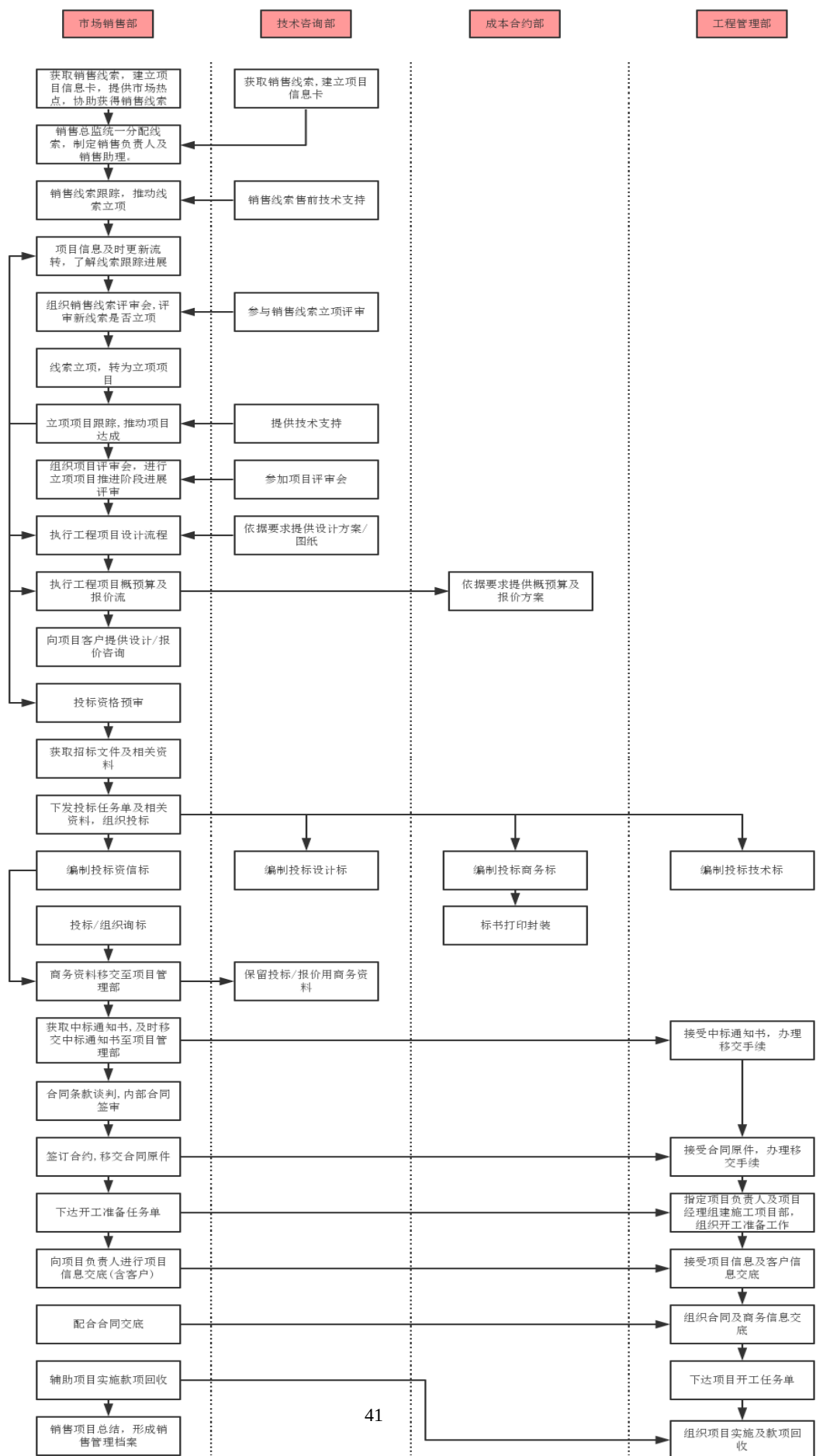
正式的合同，并成立项目团队及项目领导班子，确定管理架构，进行工程设计，工程施工，工程采购，最终组织验收，竣工结算等各方面的工作。在项目售后阶段，即在项目竣工结算之后，公司会进行项目的成本核算、工程的总结和售后服务。

公司经营活动中，核心业务活动如项目采购、工程施工、技术研发均制定了完整的业务流程指引，具体流程如下：

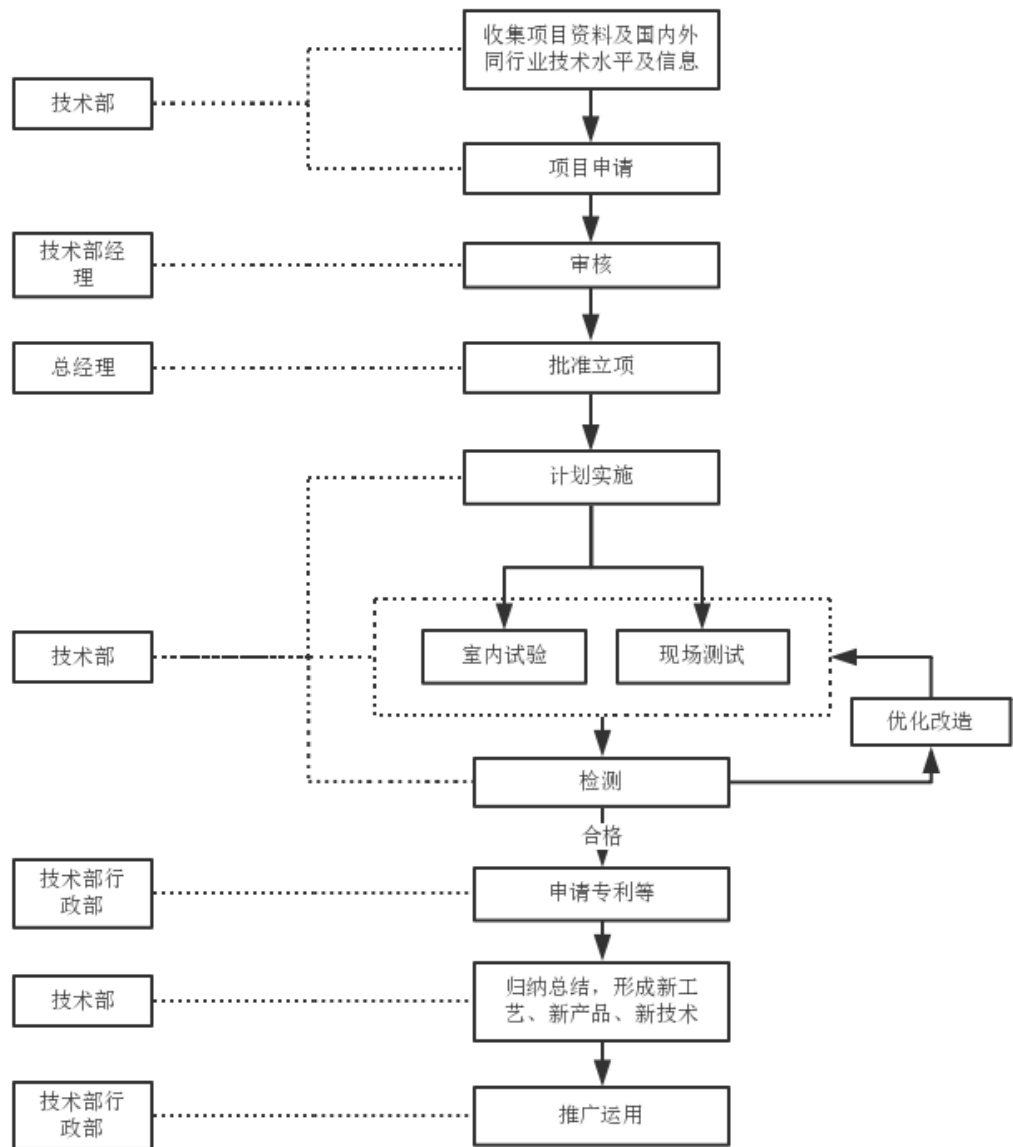
1、项目采购流程



2、工程施工流程



3、技术研发流程



三、与业务相关的关键资源要素

（一）公司产品所使用的主要技术情况

公司自成立以来，在工程施工过程中除使用通常施工工艺外还有使用自行创新的修复方法、修补材料等新技术和新材料。公司长期以来积累了多项科技成果，如基于硬基层破损可逆修复方法的研究、混凝土超缓凝减水剂制备方法的研究、堵漏防

水材料的研究、聚合物水泥基自流平材料的研究、超声波探寻裂缝位置施工方法的研究、防腐防潮材料的研究、清洗石材表面修复方法的研究、清水墙的修复技术的研究等。公司目前执行“ISO9001:2008 工程建设施工组织质量管理体系标准”、“ISO14001:2004 环境管理体系”和“GB/T28001-2001 职业健康安全管理体系标准”。

此外，公司注重信息技术在历史建筑保护工程中的应用，特别在基于物联网技术在历史建筑保护过程中的远程监测方面，公司自主研发的“基于物联网技术的历史建筑信息采集与分析系统 V1.0”已取得计算机软件著作权，本系统能够展现监测建筑的三维模型、历史沿革、简介等信息；能监测白蚁、变形、沉降、风速、风向、含水率、含盐率、环境湿度、环境温度、降水量、裂隙、渗漏、位移、振动等方面的状态数据，能够根据相应模型对数据进行分析从而了解监测目标的健康状态，据此对监测目标进行保护、修缮、修复等处理。

物联网技术在历史建筑保护中的应用，可使建筑物在变化初期即进行主动预防性地“小修小补”，防止其进一步损坏。监测系统的建立和实施有助于将文化遗产保护理念从被动的“抢救性保护”转向主动的“预防性保护”，可为历史建筑保护的管理的客观性与科学性提供定量的衡量工具，同时也能为同类型建筑物的保护利用提供数据分析和研究的基础，有助于建立合理的预警机制和监测标准，推动历史建筑保护向科学化和精细化发展。

(二) 公司的无形资产情况

1、专利技术

截至本公开转让说明书签署之日，建为历保已取得 19 项专利技术，其中，发明专利 5 项，实用新型 14 项目；具体如下：

序号	专利名称	专利类型	取得方式	申请日	专利号	专利权人	有效期
1	基于破损硬基层上的无损可逆的修复方法	发明专利	自主研发	2010.01.07	ZL 2010 1 0022479.0	建为历保	2030.01.07
2	一种聚合物水泥基自流平材料及其制备方法	发明专利	转让获得	2003.12.01	ZL 2003 1 0108986.6	建为历保	2023.12.01
3	堵漏防水材料	发明专利	转让获得	2004.12.30	ZL 2004 1 0099364.6	建为历保	2024.12.30
4	一种混凝土超缓凝减水剂及其制备方法	发明专利	转让获得	2005.03.15	ZL 2005 1 0024395.X	建为历保	2025.03.15
5	一种基于建筑中破损石材的快速修补材料及其制备方法	发明专利	自主研发	2013.02.26	ZL 2013 1 0060630.3	建为历保	2034.02.26

序号	专利名称	专利类型	取得方式	申请日	专利号	专利权人	有效期
6	传统青瓦屋面的防水构造	实用新型	自主研发	2012.10.29	ZL 2012 2 0560386.8	建为历保	2022.10.29
7	近现代历史建筑瓦屋面的防水保温改造构造	实用新型	自主研发	2012.10.29	ZL 2012 2 0561054.1	建为历保	2022.10.29
8	防水层渗漏检测系统	实用新型	自主研发	2012.10.29	ZL 2012 2 0560338.9	建为历保	2022.10.29
9	用于修复水磨石地面的修复构造	实用新型	自主研发	2012.10.29	ZL 2012 2 0560359.0	建为历保	2022.10.29
10	用于修复水泥砂浆地面的修复构造	实用新型	自主研发	2012.10.29	ZL 2012 2 0561071.5	建为历保	2022.10.29
11	用于修复马赛克地面的修复构造	实用新型	自主研发	2013.03.21	ZL 2013 2 0130129.5	建为历保	2023.03.21
12	用于修复陶瓷地砖地面的修复构造	实用新型	自主研发	2013.03.21	ZL 2013 2 0132755.8	建为历保	2023.03.21
13	用于修复天然石材地面的修复构造	实用新型	自主研发	2013.03.21	ZL 2013 2 0131459.6	建为历保	2023.03.21
14	超声波屋面漏水检测装置	实用新型	自主研发	2013.02.26	ZL 2013 2 0087862.3	建为历保	2023.02.26
15	交流信号扫描式屋面漏水检测系统	实用新型	自主研发	2013.02.26	ZL 2013 2 0088062.3	建为历保	2023.02.26
16	一种场致发光楼梯踏步防滑条	实用新型	自主研发	2013.07.18	ZL 2013 2 0429519.2	建为历保	2023.07.18
17	用于监测文物古建筑外墙渗漏的物联网系统	实用新型	自主研发	2013.11.26	ZL 2013 2 0758824.6	建为历保	2023.11.26
18	用于监测古建筑梁变形情况的物联网系统	实用新型	自主研发	2013.11.26	ZL 2013 2 0755028.7	建为历保	2023.11.26
19	用于监测古建筑白蚁的物联网系统	实用新型	自主研发	2013.11.26	ZL 2013 2 0758833.5	建为历保	2023.11.26

注：上述 19 项专利的专利权人仍为建为有限，截至本说明书出具日，专利更名工作尚未完成。

截至本公开转让说明书签署之日，建为历保已申报未获得授权的的专利技术 12 项，具体如下：

编号	专利名称	专利类型	申请号	申请日	申请人
1	近现代历史建筑瓦屋面防水保温改造及智能监测方法	发明专利	201210421533.8	2014.09.03	建为历保
2	传统青瓦屋面的防水构造和修复方法及渗漏检测方法	发明专利	201210422136.2	2014.09.03	建为历保
3	阵列式渗漏检测系统	发明专利	201210421517.9	2014.09.02	建为历保
4	基于 3D 技术的历史建筑雕饰修复方法	发明专利	201310060662.3	2014.12.03	建为历保
5	基于 3D 技术的历史建筑木雕修复方法	发明专利	201310060679.9	2014.11.15	建为历保

编号	专利名称	专利类型	申请号	申请日	申请人
6	基于 3D 技术的历史建筑石雕修复方法	发明专利	201310060647.9	2014.12.02	建为历保
7	基于 3D 技术的历史建筑砖雕修复方法	发明专利	201310060495.2	2014.12.02	建为历保
8	基于 3D 技术的历史建筑花饰修复方法	发明专利	201310060513.7	2014.11.21	建为历保
9	一种水泥混凝土路面多功能快速修补材料及其制备方法	发明专利	201310060491.4	2014.12.16	建为历保
10	一种工业、建筑、生活废弃物的处理和再利用方法	发明专利	201310060604.0	2014.07.16	建为历保
11	屋面漏水检测系统	发明专利	201310060493.3	2014.11.15	建为历保
12	基于历史建筑原貌的无损、可逆、可识别保护方法	发明专利	201310303824.1	2014.03.19	建为历保

2、计算机软件著作权

截止本说明书签署日，公司拥有的计算机软件著作权如下：

软件名称	证书号	登记号	著作权人	取得方式	权利范围	核发日期
基于物联网技术的历史建筑信息采集与分析系统 V1.0	软 著 登 字 第 0803756 号	2014SR134515	建为历保	原始取得	全部权利	2014 年 9 月 9 日

3、商标

公司尚未单独申请商标，在业务活动中无偿使用建为工程公司的“建为企业”系列商标，建为工程与公司签署商标无偿许可使用协议，约定在未来 5 年，公司仍将无偿使用该商标。

（三）公司业务许可资格或资质情况

序号	证照名称	证照编号	发证机关	有效期限	主体
1	建筑业企业资质证书-特种专业工程（结构补强）专业承包不分级	B1604031011408	上海市城乡建设和交通委员会	-	建为历保
2	建筑业企业资质证书-特种专业工程专业承包不分级				
3	文物保护工程施工资质证书三级[注]	SH0103SG0001	上海市文物局	2017.11.28	建为历保
4	建筑装饰装修设计施工二级	C231018388	上海市城乡建设和交通委员会	2018.10.24	建为历保

注：文物保护工程施工资质证书所有权人仍为建为有限，截至本说明书出具日，证书更名工作尚未完成。

（四）特许经营权

截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在特许经营权。

（五）公司的主要固定资产情况

公司的主要固定资产包括运输工具、电子设备等。截至 2015 年 3 月 31 日，公司主要固定资产具体情况如下：

序号	类别	原值（元）	净值（元）	成新率（%）
1	运输工具	56.22	27.08	48.16%
2	电子设备	25.45	13.08	51.38%
3	其他	22.70	16.09	70.87%
	合计	104.37	56.24	53.89%

公司目前经营活动所用房产系租赁取得，具体信息如下：

序号	出租方	租赁面积（m²）	租金	租期	用途	位置
1	方志翔	1341	18 万元/年	2015/03/18 至 2019/06/17	办公	上海市浦东新区秀浦路 3188 弄 B6-9 号

注：报告期内，公司曾免费使用关联公司上海建为建筑工程有限公司的办公场所，即位于上海市浦东新区秀浦路 3188 弄 B7-10 号，后因为公司经营业务规模扩大和解决与控股股东的资产独立性要求，与方志翔签署上述房产租赁协议。

（六）公司人员结构及核心技术人员介绍

1、员工构成情况

截至本报告书出具之日，公司共有员工 69 人，构成情况如下：

（1）岗位结构

岗位结构	人数	占比
管理人员	9	13.04%
技术人员	24	34.78%
市场人员	6	8.7%
工程人员	21	30.43%
行政人员	5	7.25%
财务人员	4	5.8%
合计	69	100.00%

（2）教育程度

教育程度	人数	占比
------	----	----

硕士及以上	12	17.39%
本科	28	40.58%
大专	21	30.44%
高中及以下	8	11.59%
合计	69	100.00%

(3) 年龄结构

年龄	人数	占比
30 岁以下	36	52.17%
30-40 岁	22	31.88%
40-50 岁	10	14.49%
50 岁以上	1	1.46%
合计	69	100.00%

此外，报告期公司项目施工人员根据工作量进行考核，考虑到建筑工程劳务人员流动性较大，公司历史文物修缮装修施工业务项目地点分散化、单项工程周期短的特点。公司与专业劳务分包公司签署采购协议，将劳务用工的招聘、管理等工作转移给外部劳务公司，由劳务分包公司专门负责施工人员的招聘、日常管理等工作，以便公司集中主要资源从事项目招投标和项目管理等工作。

2、公司核心技术人员

(1) 申宇，男，1980 年出生，汉族，硕士。2008 年 7 月至 2010 年 1 月，任上海房地产科学研究院建筑设计师；2011 年 10 月至 2013 年 12 月，任上海交大建筑遗产保护中心审计总监；2012 年 7 月至 2013 年 1 月，在浙江嘉兴学院担任讲师；目前在公司担任设计负责人。

(2) 杨天驰，女，1991 年出生，汉族，硕士。2012 年至 2014 年，就读于美国哥伦比亚大学；目前担任公司的涉外工程师。

(3) 向正富，男，1981 年出生，汉族，学士。2008 年 6 月至 2014 年 7 月，在上海协同科技股份有限公司担任软件开发人员；2014 年 8 月至今在建为历保担任软件架构师。

(4) 付焕平，男，1987 年出生，汉族，学士。2010 年 4 月至 2011 年 10 月，任上海飞睿测控科技有限公司技术工程师；2011 年 12 月至 2013 年 4 月，任无锡涵雅科

技有限公司合伙人；2013年5月至2014年5月，任上海致达信息产业股份有限公司项目经理；目前担任公司硬件工程师。

(5) 王进，男，1987年出生，汉族，学士。2010年7月至2014年9月，任南京城南历史街区保护建设有限公司工程项目部经理；2014年10月至今，任建为历保工程部副总经理。

(6) 曹勇，男，1987年出生，汉族，硕士。2010年9月至2012年12月就读于长沙理工大学；2013年1月至今，任公司中南分公司事业部经理。

(7) 周亮，男，1987年出生，汉族，硕士。2013年至今，在公司担任技术员。

(8) 贾成，男，1984年出生，汉族，本科。2008年7月至2013年10月，任上海交大安地建筑设计有限公司项目负责人；2013年11月至2014年4月任昆明市规划设计研究院项目负责人；2014年5月至今，任建为历保事业部经理。

报告期内，公司核心技术人员未发生重大变化，核心技术人员持股情况如下：

核心技术人员姓名	持股数（万股）	持股比例（%）
曹勇	5.00	0.23%
周亮	5.00	0.23%
合计	10.00	0.46%

（七）人员、资产、业务的匹配性

公司现有人员数量、结构和资产构成状况能够满足公司业务运营的需要。但是，随着公司的业务规模的增加和营业区域的拓展，公司在人员储备方面需要持续增加投入。

（八）公司采取的质量标准

公司从事历史建筑修缮工程业务，按国家相关部委和行业主管部门的要求，需要满足国家标准，同时行业协会也制定的行业标准，作为建筑类工程企业的参考标准。公司所从事的工程承包业务所采用的技术标准包括：

《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）、《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50）、《文物信息系统数据质量管理技术规范》

公司目前已经通过“ISO9001:2008 工程建设施工组织质量管理体系标准”、“ISO14001:2004 环境管理体系”和“GB/T28001-2001 职业健康安全管理体系标准”。公司现持有质量管理体系、环境管理体系和职业健康安全管理体系认证证书。

公司在施工现场严格贯彻质量体系标准，明确项目部各岗位人员职责，建立健全质量保证体系，确保工程质量。公司定期对各项目部进行循环检查，对项目部出现的问题及时有效解决，就施工中遇到的难题，公司施工技术人员和现场施工人员联合及时解决，确保工程施工进度和施工质量。

报告期内公司没有因违反技术监督方面的法律、行政法规而受到行政处罚的记录，公司的质量管理符合法律法规规定。

四、公司业务经营情况

（一）公司业务构成情况

公司主营业务为承接历史文物建筑的修缮、维护和装修工程的施工业务和历保网的信息监测业务收入，其他业务收入主要是提供历史文物建筑修缮相关的各类咨询等业务收入。报告期内，公司营业收入的情况如下：

1、按业务类别分布

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月		2014 年		2013 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
修缮施工、信息监测	1,118.84	95.47%	3,655.84	97.82%	663.74	97.46%
修缮相关咨询业务	53.05	4.53%	81.30	2.18%	17.33	2.54%
合计	1,171.89	100.00%	3,737.14	100.00%	681.07	100.00%

2、按地区分布

单位：万元

地区	2015 年 1-3 月	2014 年	2013 年
----	--------------	--------	--------

	金额	比例	金额	比例	金额	比例
上海	497.87	42.48%	2,872.55	76.87%	291.84	43.21%
湖南	550.50	46.98%	19.85	0.53%	-	0.00%
江苏	62.36	5.32%	66.60	1.78%	192.00	28.43%
辽宁	25.24	2.15%	-	0.00%	-	0.00%
云南	35.92	3.06%	778.14	20.82%	191.60	28.37%
合计	1,171.89	100.00%	3,737.14	100.00%	675.44	100.00%

（二）产品或服务的主要消费群体

报告期内各期前五名客户收入金额及其占当期主营业务收入总额比重的情况如下：

1、2015 年 1-3 月营业收入前五名

客户名称	收入金额（万元）	占当期营业收入总额比重
深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	361.89	30.88%
上海新场古镇投资开发有限公司	239.26	20.42%
中兴建设有限公司	209.28	17.86%
湖南省岳阳市文物管理处	179.45	15.31%
南京钟山特易购地产有限公司	62.36	5.32%
合计	1,052.24	89.79%

2、2014 年营业收入前五名

客户名称	收入金额（万元）	占当期营业收入总额比重
上海圣宝医疗美容医疗有限公司	942.92	25.23%
上海经略文化发展有限公司	764.62	20.46%
中兴建设有限公司	441.21	11.81%
上海实联建设发展有限公司	403.06	10.79%
上海建工一建集团有限公司	365.37	9.78%
合计	2,917.17	78.06%

3、2013 年营业收入前五名

客户名称	收入金额（万元）	占当期营业收入总额比重
南京钟山特易购地产有限公司	192.00	28.19%
上海实联建设发展有限公司	161.60	23.73%

客户名称	收入金额（万元）	占当期营业收入总额比重
上海现代建筑设计（集团）有限公司	143.73	21.10%
上海市青浦区重固镇人民政府	40.65	5.97%
上海建工一建集团有限公司	30.00	4.40%
合计	567.99	83.40%

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、持有公司 5%以上股份的股东不在上述客户中占有权益。

公司报告期内存在超越经营资质的情形，公司报告期内的实施的民生路码头 267 库施工业务超越资质等级，项目发包单位为上海经略文化发展有限公司，合同总金额为 810.83 万元。具体业务实施情况如下：

2014 年 4 月 15 日，上海市政府印发《上海市政府核定并公布上海市文物保护单位的通知》，民生路码头首次列为“上海市文物保护单位”。该通知发布之前，建为历保与上海经略文化发展有限公司已于 2014 年 2 月 21 日签订《上海经略文化民生滨江文化城 267 库施工总承包合同》，合同约定的承包范围为：发包人所提供的上海民生滨江文化城 B 区 267 库加固改造工程施工图纸范围内除发包人指定分包及专业分包工程以外的加固、改造工程、外立面改造及装饰装修、水电安装等。经核查，公司按照招投标流程进行投标，并在中标后签署了前述合同。前述合同签订时，公司拥有的文物保护施工资质为三级。

根据国家文物局 2014 年 4 月 8 日发布的《文物保护工程施工资质管理办法(试行)》规定以及 2005 年 8 月 22 日发布的《文物保护工程施工资质管理办法》的相关规定，省级（直辖市）文物保护单位修缮、迁移、重建工程需要获得文物保护工程施工资质二级证书。由于民生路码头已经被认定为“上海市文物保护单位”，按照上述规定，民生路 267 库施工业务要求施工方应具备文物保护施工二级资质。所以民生路码头 267 库施工业务属于超越经营资质。

民生路 267 库施工项目合同总金额为 810.83 万元，2014 年开始施工，2015 年 5 月完成施工决算，其中 2014 年和 2015 年 1-3 月分别确认营业收入 764.62、39.75 万元，

占报告期营业收入总额的 14.39%。截止到 2015 年 7 月，公司已经收到该项工程最后一笔结算款项，项目已完成结算。

针对该项目，公司采取了下列规范措施：

①项目工程质量验收与客户确认工作

2015 年 9 月，民生路 267 库施工项目发包方上海经略文化发展有限公司向公司出具确认书，确认“上海建为历保工程科技股份有限公司承揽的上海经略文化民生滨江文化城 267 库项目已按合同要求施工完毕，并验收合格。对于上海建为历保工程科技股份有限公司承揽后，该项目被认定为上海市文物保护单位而导致上海建为历保工程科技股份有限公司超越资质施工的情况，我司不予追究。”

②主管机关合规确认工作

建为历保公司管理人员和金诚同达的律师对公司行业主管机构上海市文物管理部门进行了访谈，就民生路码头 267 库项目的承接、施工、验收相关情况进行了汇报沟通，主管部门在访谈中未表示会因为该项目施工业务对公司进行行政处罚或者调查。

2015 年 5 月 29 日，上海市文物局保护管理处向建为历保出具《证明》，证明“公司自 2013 年 1 月 1 日至今遵守国家及地方文物保护工程及相关管理法律、法规、规章以及规范性文件，未曾因违反上述法律、法规、规章以及规范性文件收到处罚的情形。”

③控股股东/实际控制人关于潜在经济损失的承担承诺。

2015 年 5 月 31 日，公司大股东郭为民签署《承诺声明》，“如公司于报告期内（2013 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日）在工程承包、工程施工、劳务分包、业务采购过程中因违规经营、合同瑕疵或无效而遭受第三方权利声索或遭主管部门处罚的，本人愿意补偿公司，以确保公司利益不受损失”。

（三）主要产品或服务的原材料、能源及供应情况

1、原材料、能源及供应情况

公司主要原材料为石材、板材、钢材、油漆等各种建筑材料及半成品。公司开展业务所需的原材料市场供应商数量较多，并且公司与主要供应商建立了良好的合作关系，公司的原材料供应情况比较稳定、渠道来源广泛，保障了公司正常经营。

公司的人工费主要是公司外购劳务的泥瓦工班组、木工班组、油漆班组等人员的用工支出，报告期内公司项目管理人员和技术开发人员为与公司之间存在正式劳动合同关系，其他普通施工人员供应主要依靠劳务分包。

报告期内，随着工程人员工资薪酬费用的上升，人工费用在公司营业成本中的比例逐年提升。具体费用构成情况如下：

主营成本构成表

项目	2015 年 1-3 月		2014 年度		2013 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程材料	448.17	52.39%	2,084.06	72.79%	273.39	62.03%
工程人工	328.61	38.42%	467.25	16.32%	104.86	23.79%
其他费用	78.63	9.19%	311.80	10.89%	62.48	14.18%
合计	855.41	100.00%	2,863.11	100.00%	440.73	100.00%

2、报告期内各期前五名供应商采购额及其占当期采购总额比重情况

（1）2015 年 1-3 月采购前五名

供应商名称	采购金额（万元）	占当期采购总额比重
上海贵游实业有限公司	149.58	21.35%
上海衡渡建材有限公司	90.00	12.85%
上海腾凤建材有限公司	70.00	9.99%
上海晶淦贸易有限公司	40.54	5.79%
上海尚岑贸易有限公司	20.77	2.97%
合计	370.89	52.94%

（2）2014 年采购前五名

供应商名称	采购金额（万元）	占当期采购总额比重
上海腾凤建材有限公司	431.70	20.27%

上海见亚实业有限公司	200.00	9.39%
上海永用贸易有限公司	188.35	8.85%
上海平张建材有限公司	142.78	6.71%
上海尚岑建材&贸易公司注	102.87	4.83%
其中：1、上海尚岑建材有限公司	52.17	2.45%
2、上海尚岑贸易有限公司	50.70	2.38%
合计	1,065.70	50.05%

注：上海尚岑建材有限公司、上海尚岑贸易有限公司均系同一自然人实际控制。

(3) 2013 年采购前五名

供应商名称	采购金额（万元）	占当期采购总额比重
上海商尧建材有限公司	169.29	23.82%
上海平张建材有限公司	79.24	11.15%
上海香炜实业有限公司	55.00	7.74%
上海尚岑贸易有限公司	44.70	6.29%
上海市闵行区郡鸿建材经营部	30.00	4.22%
合计	378.24	53.22%

报告期内，建为历保存在劳务分包的业务模式。公司项目施工人员根据工作量进行考核，考虑到建筑工程劳务人员流动性较大，公司历史文物修缮装修施工业务项目地点分散化、单项工程周期短的特点，公司与专业劳务分包公司签署采购协议，将承包的工程中的部分劳务分包给劳务公司，以便公司集中主要资源从事项目招投标和项目管理等工作。

2013 年、2014 年公司由于未能对劳务分包公司实施严格的资质审查，存在将部分劳务分包给不具备劳务分包资质的公司之情形，报告期内，建为历保涉及向无资质企业进行劳务分包的情况如下：

序号	项目名称	发包方	项目合同（万元）	劳务分包公司	劳务分包合同签署日期	劳务分包内容	劳务分包金额（万元）	合同履行情况
1	上海专利商标事务所加固项目	上海现代建筑设计（集团）有限公司	994.26	上海香炜实业有限公司	2013-1-15	活动房、外墙脚手架搭设	41.80	已竣工结算
2	上海圣宝健康中心加固	上海圣宝医疗美容医疗有限公司	860.00	上海见亚实业有限公司	2014-2-1	包工、包辅料	150.00	已竣工结算

				公司				
3	青浦古桥修缮工程	上海市青浦区博物馆	90.44	上海樊明实业有限公司	2012-12-5	包工	6.10	已竣工结算

上述三项中涉及违规劳务分包施工项目发生在 2013 年和 2014 年，前述工程项目涉及项目总收入金额为 1,944.70 万元，其中报告期内确认的营业收入总额为 1,487.58 万元，占报告期公司收入总额的 26.61%。

公司就上述施工业务中涉及的劳务分包问题是否存在工程质量和违约风险，实施了如下纠正工作并确认：

①建为历保与发包人等不存在任何纠纷或潜在纠纷

公司就关于工程分包给不具备相应资质条件单位事项向相关发包方进行了确认，发包方确认事宜的基本内容为：“上海建为历保工程科技股份有限公司承接了**项目，并将部分劳务分包给其他单位，目前该工程已经我单位验收完毕，我单位与上海建为历保工程科技股份有限公司就施工期间及工程成果不存在任何纠纷，对于上海建为历保工程科技股份有限公司分包给不具备相应资质的单位的行为不予追究责任。”

截止目前，建为历保已获得发包方验收合格通知书，上述分包工程均已经发包方验收合格，具体项目验收情况如下：

序号	项目名称	项目发包方	验收情况	验收确认日期
1	上海专利商标事务所加固项目	上海现代建筑设计（集团）有限公司	已验收	2013.10
2	上海圣宝健康中心加固	上海圣宝医疗美容医疗有限公司	已验收	2014.11
3	青浦古桥修缮工程	上海市青浦区博物馆	已验收	2012.12

②公司控股股东/实际控制人责任承担之承诺

关于公司工程业务分包情况，控股股东、实际控制人郭伟民承诺，“若因报告期内公司将部分工程项目分包给不具资质条件的单位而引起的任何纠纷，或被监督管理部门处罚，本人郭伟民愿意以个人财产承担给公司造成的一切损失；未来，公司将完善并严格公司合同管理制度和项目分包制度，工程项目若需发包事先寻求发包单位的同意，并寻找有资质的单位施工。”

2015 年至今，公司未发生将承包的工程分包给不具资质的施工方的情形。

报告期内，公司主营业务成本中主要构成为工程材料、工程人工费用和其他费用，2013 年、2014 年和 2015 年 1-3 月，工程人工成本占公司总成本的比重分别为 23.79%、16.32%和 38.42%，属于影响公司成本的第二大构成项目。报告期内，公司累计人工成本金额为 900.72 万元，其中涉及违规分包的人工成本为 197.90 万元，占整体人工成本的比例为 21.97%，占报告期整体主营成本的比重为 4.67%。公司向无资质分包企业进行劳务分包对公司的成本影响较小。

在建筑行业，劳务分包是一个竞争较为充分的行业，能够满足公司业务需求的劳务分包企业众多，公司可以根据业务需要即时选择具备资质的劳务分包企业，因此公司与劳务外包服务企业之间不构成依赖关系。公司会定期衡量与合作伙伴之间的业务关系，对达不到公司要求的劳务分包企业予以更换，且上述合作伙伴的变更不会对公司持续经营造成不利影响。

（四）公司的重大业务合同及其履行情况

1、销售合同

报告期内，将合同金额 50 万元以上的销售合同认定为重大合同。截止 2015 年 5 月 31 日已签订重大销售合同信息如下：

编号	客户对象	工程名称	项目类型	合同签订时间	合同金额 (万元)	执行情况
1	上海圣宝医疗美容医院有限公司	上海圣宝健康中心装修	修缮施工	2013 年	860.00	已完工
2	南京钟山特易购地产有限公司	南京云章公所	落架大修	2013 年	481.79	执行中

编号	客户对象	工程名称	项目类型	合同签订时间	合同金额 (万元)	执行情况
3	92538 部队后勤部	旅顺红十字医院设计	设计咨询	2014 年	65.00	执行中
4	上海新场古镇投资开发有限公司	新场古镇张宅郑宅修缮工程	修缮施工	2014 年	392.00	已完工
5	中兴建设有限公司	华侨城苏河湾 41 街坊 E 楼外立面修复工程	修缮施工	2014 年	199.69	已完工
6	上海经略文化发展有限公司 ^[注]	民生路码头 B 区 267 库	修缮施工	2014 年	810.83	已完工
7	大理市文物保护管理所	大理三古塔监测	历保网监测	2014 年	55.00	执行中
8	岳阳市文物管理处	岳阳市慈氏塔修缮工程	修缮施工	2015 年	301.91	执行中
9	中兴建设股份有限公司	苏河湾 1 街坊 P1 外立面清水红砖工程	修缮施工	2015 年	238.62	已完工
10	中兴建设股份有限公司	苏河湾 1 街坊 P2 外立面清水红砖工程	修缮施工	2015 年	105.05	已完工
11	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	岳阳教会学校修缮工程	修缮施工	2015 年	794.76	执行中

注：2014 年 4 月 15 日，上海市政府印发《上海市政府核定并公布上海市文物保护单位的通知》，民生路码头首次列为“上海市文物保护单位”。该通知发布之前，建为历保与上海经略文化发展有限公司已于 2014 年 2 月 21 日签订《上海经略文化民生滨江文化城 267 库施工总承包合同》。公司按照招标投标流程进行投标，并在中标后签署了前述合同。前述合同签订时，公司尚未取得文物保护工程施工资质二级证书。

根据国家文物局 2014 年 4 月 8 日发布的《文物保护工程施工资质管理办法（试行）》规定以及 2005 年 8 月 22 日发布的《文物保护工程施工资质管理办法》的相关规定，省级（直辖市）文物保护单位修缮、迁移、重建工程需要获得文物保护工程施工资质二级证书。2015 年 5 月 29 日，上海市文物局保护管理处向建为历保出具《证明》，证明“公司自 2013 年 1 月 1 日至今遵守国家及地方文物保护工程及相关管理法律、法规、规章以及规范性文件，未曾因违反上述法律、法规、规章以及规范性文件收到处罚的情形。2015 年 5 月 31 日，公司大股东郭伟民签署《承诺声明》，承诺如公司因报告期内的合规经营问题遭受处罚或损失，将予以补偿。

2、采购合同

报告期内，将合同金额 100 万元以上的采购合同认定为重大合同。

编号	客户对象	采购内容	合同签订时间	合同金额 (万元)	执行情况
1	上海圣程实业发展有限公司	高强灌浆料	2013 年	520.10	履行完毕
2	上海平张建材有限公司	碳纤维布、胶粘剂等	2013 年	285.60	履行完毕
3	上海尚岑建材有限公司	环氧树脂胶水、抱鼓石等	2013 年	207.50	履行完毕
4	上海香炜实业有限公司	包工包料	2013 年	355.00	履行完毕

编号	客户对象	采购内容	合同签订时间	合同金额 (万元)	执行情况
5	上海尚岑贸易商行	金砖、石柱等	2014 年	773.86	履行完毕
6	上海贵游实业有限公司	修缮材料	2014 年	350.00	履行完毕
7	北京卓宝防水工程有限公司上海第一分公司	防水卷材	2014 年	137.50	履行完毕
8	上海腾凤建材有限公司	碳纤维布、胶粘剂等	2014 年	249.26	履行完毕
9	苏州凌犀物联网技术有限公司	物联网设备	2014 年	385.90	履行完毕
10	上海天阔贸易有限公司	螺纹钢	2014 年	102.72	履行完毕
11	上海乾承防水材料有限公司	橡胶沥青防水涂料	2014 年	114.00	履行完毕
12	上海永用贸易有限公司	型钢、红砖等	2014 年	258.72	履行完毕
13	上海见亚实业有限公司	修缮材料	2014 年	215.00	履行完毕
14	上海建为建筑劳务有限公司 ^[注]	劳务分包合同	2015 年	框架采购协议	在履行
15	上海腾凤建材有限公司	修缮材料	2015 年	456.00	在履行
16	上海衡渡建材有限公司	修缮材料	2015 年	353.50	在履行
17	上海尚岑贸易商行	修缮材料	2015 年	483.00	在履行
18	上海晶淦贸易有限公司	修缮材料	2015 年	240.00	在履行

注：公司 2015 年 1 月与建为劳务分包协议，就公司实施的工程项目施工向建为劳务进行劳务分包，合同金额根据实际用工数量据实结算。

3、截止 2015 年 3 月 31 日正在履行的短期借款、长期借款合同如下：

合同编号	贷款人	合同金额 (万元)	利率	借款用途	状态
2210362140001	上海银行白玉支行	500.00	7.20%	补充流动资金	履行完毕
2162314082	兴业银行上海浦东支行	300.00	基准利率上浮 25%	补充流动资金	履行中

（五）公司合规经营情况

1、业务经营

除上述民生路码头 B 区 267 库修缮施工项目超越资质经营以及向不具备分包分包资质公司进行劳务分包外，公司报告期内遵守国家及地方的文物保护工程及相关法律、法规、规章及规范性文件的规定。2015 年 5 月 29 日，上海市文物局文物保护管理处出具合规证明，确认公司自 2013 年至证明出具日，公司未曾因违反法律、法规、规章和规范性文件而被文物部门处罚的情形。

2、环境保护

根据上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局于 2015 年 5 月 13 日开具环保合规证明（浦环保证【2015】第 57 号），公司报告期内的经营活动不存在因违反环境保护方面的法律、法规和其他规范性文件受到处罚的情形。

3、安全生产

根据《安全生产许可证条例》第二条规定，“国家对矿山企业、建筑施工企业和危险化学品、烟花爆竹、民用爆破器材生产企业实行安全生产许可制度。”公司的业务范围属于建筑施工企业，目前公司已获得上海市城乡建设和交通委员会颁发的《安全生产许可证》（沪）JZ 安许证字【2010】018155），许可范围：建筑施工。证书有效期为 2013 年 9 月 10 日至 2016 年 9 月 9 日。

公司报告期内不存在因工程建设方面的法律、法规和规范性文件受到行政处罚的情形。公司报告期以及期后未发生安全生产方面的事故、纠纷、处罚。

4、报告期内违法情况

此外，公司生产经营过程中在工商、税务、社保方面不存在违反国家法律、法规规定的情况，并已取得相应主管部门的合规证明文件。

5、未决诉讼或仲裁情况

公司不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

五、公司商业模式

公司属于建筑业中的建筑装饰和其他建筑业，公司目前主要是为客户提供历史建筑保护工程服务以获得稳定的销售收入、利润和现金流。具体而言，公司基于对历史建筑保护行业的深刻理解和对历史文化价值的精准把握，依托公司良好的研发能力和长期施工过程中积累和形成的技术经验，以提供高科技施工工艺、新材料以及后续物联网监测为切入点，通过招投标或直接的销售模式获取项目合同，并组织实施，根据合同的约定，按照项目进度收取工程款。

（一）采购模式

工程施工过程中的采购主要为原材料采购和施工劳务采购。主要原材料为水泥、砂子、结构件等，目前原材料成本占施工总成本的比例约为 50%以上，公司设有物资管理部，通常在工程开工前期，根据项目所需材料物资需求进行比选采购，成本合约部对采购数量及单价进行审核。公司项目施工劳务通常按照行业惯例做法，采用劳务分包方式，将工程施工过程中的现场劳务作业分包给具有劳务承包资质的企业。由于公司设立时间相对较晚，公司规模相对较小，为规避初创型中小企业的成本风险，公司会根据项目属地及工程施工的难易程度等因素，将工程实施过程中的低技术含量的工作分包给劳务公司，劳务分包公司所提供的劳务人员主要配合公司技术人员进行现场施工，而项目的质量管理和现场管理等有项目经理部团队实施。

（二）工程施工业务模式

公司获得项目后，为保证工程按期完成和确保工程达到质量目标的要求，将组织成立工程项目经理部负责现场施工管理工作，项目经理下设技术负责人员、资料员、文保员、质量员、材料员、安全员、仓库保管员及各施工班组长等，将按照相关设计和施工要求组织现场施工工作。通常施工过程中以总进度为依据，按不同施工阶段、不同专业、工种、分解为不同的进度目标，以各项管理、技术措施为保证手段，进行施工全过程的动态控制。

项目开工前公司会同业主、文物部门，对文物进行拍照、编号、测绘、做好标识和交底，分别指定保护措施，保护措施技术方案需要得到文物部门的批准后方可实施。为保证工程质量，在工程施工中，成立以项目经理为核心，以项目工程师、专职质量员为骨干的质量检查小组，同时严格按照 ISO9001:2008 工程建设施工组织质量管理体系标准，对项目整体质量进行监督管理。属于文物保护单位保护工程的施工项目，公司工程管理部、成本合约部、物资管理部等部门同时对项目施工进度、质量管理、安全生产进行随时检查，以确保工程进度和项目质量符合合同要求。文物保护工程还会同业主、监理和文物部门对文物保护范围进行定期检查、确认及记录。

（三）销售模式

公司市场营销部负责承揽工程项目及市场开拓。市场营销部及时收集、掌握市场信息，对能够承接的项目进行全面了解、评估、洽谈及跟进。同时，公司下设分公司及办事处，除负责区域项目外，也承担所在地业务市场开拓。

公司在确定投标项目后由市场营销部协调工程管理部、成本合约部、技术咨询部等其他相应部门，按照招标文件要求准备投标文件进行组织投标。中标后公司与发包方或业主签订合同，约定承包范围、合同金额、工期、结算方式等事项。

六、公司所处行业基本情况

公司主营业务所处行业为历史建筑保护行业，主要针对国内广泛存在的历史建筑提供维护保养、防护加固、修缮、保护性设施建设、迁移、重建、建筑监测等技术服务，该行业是近十几年来从建筑行业中划分出来的细分子行业。从行业分类分析，根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司属于“建筑业”（行业代码E50）项下的“建筑装饰和其他建筑业”。根据全国股转公司 2015 年发布的《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司归属于工业（12）大类下“资本品（1210）”中的“建筑与工程（121012）”。根据全国股转公司 2015 年发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司归属于“建筑装饰和其他建筑业（E50）”。按照证监会的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，公司所处行业为建筑业（E）--建筑装饰和其他建筑业（E50）。

广义的历史建筑主要指具有一定历史、科学和艺术价值，能够反应城市历史风貌和地方特色的建筑物。根据 2008 年 7 月 1 日施行的《历史文化名城名镇名村保护条例》对历史建筑的定义是指经城市、县人民政府确定公布的具有一定保护价值，能够反映历史风貌和地方特色，但未公布为文物保护单位，也未登记为不可移动文物的建筑物。从广义上讲，历史建筑应包含各级文物行政部门所颁布的文物保护单位和未公布为文物保护单位也未登记为不可移动文物的建筑物。

（一）行业监管体系

历史建筑保护行业的主要管理部门为国家及地方文物局、住房和城乡建设部。具体职责如下：

1、国家文物局主要职责

拟订文物和博物馆事业发展规划、行业标准和办法、起草文物保护法律法规并负责督促检查；管理和指导全国考古工作，组织、协调重大文物保护和考古项目的实施，承担确定全国重点文物保护单位的有关工作；负责文物和博物馆有关审核、

审批事务及相关资质资格认定的管理工作；编制文物和博物馆科技、信息化、标准化的规划并推动落实，组织开展重大文物保护科技创新工程，促进文物保护科技成果的转化和推广等。

2、住房和城乡建设部主要职责

拟定工程建设事业的方针、政策、法规以及相关的发展战略、中长期规划并指导实施；承担对历史文化名城相关的审查报批和保护监督工作；管理城市建设档案；组织制定工程建设实施阶段的国家标准；指导全国建筑活动，规范建筑市场，指导监督建筑市场准入、工程招投标、工程监理以及工程质量和安全等。

3、历史建筑修缮工程资质监管要求

依据国家文物局《文物保护工程勘察设计资质管理办法（试行）》、《文物保护工程施工资质管理办法（试行）》的相关规定，文物保护工程勘察设计资质等级主要分为甲级、乙级、丙级，工程施工资质等级分为一级、二级、三级。目前公司已拥有文物保护工程施工三级资质，并正在积极申请文物保护工程施工二级资质和丙级勘察设计资质。

（1）文物保护工程（勘察设计）等级分级表

分类	工程级别	工程主要内容	业务范围
甲级	一级	全国重点文物保护单位和国家文物局指定的重要文物的修缮工程、迁移工程、重建工程的方案及施工图设计，保护规划编制。	所有级别文物保护工程的勘察设计项目
乙级	二级	1、全国重点文物保护单位的保养维护工程、抢险加固工程的方案及施工图设计。 2、省级文物保护单位的修缮工程、迁移工程、重建工程的方案及施工图设计、保护规划编制。 3、市、县级文物保护单位和尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物的迁移工程、重建工程。	二级及以下的勘察设计项目
丙级	三级	1、省级文物保护单位的保养维护工程、抢险加固工程的方案及施工图设计。 2、市、县级文物保护单位和尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物的保养维护工程、抢险加固工程、修缮工程的方案及施工图设计、保护规划编制。	三级的勘察设计项目

来源：《文物保护工程勘察设计资质管理办法（试行）》

（2）文物保护工程（施工）等级分级表

分类	工程内容
----	------

一级企业	全国重点文物保护单位和国家文物局指定的重要文物的修缮工程、迁移工程、重建工程。
二级企业	全国重点文物保护单位的保养维护工程、抢险加固工程。 省（自治区、直辖市）级文物保护单位的修缮工程、迁移工程、重建工程。 市、县级文物保护单位和未被列为文物保护单位的不可移动文物的迁移工程、重建工程。
三级企业	省（自治区、直辖市）级文物保护单位的保养维护工程、抢险加固工程。 市、县级文物保护单位和尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物的保养维护工程、抢险加固工程、修缮工程。

来源：《文物保护工程施工资质管理办法（试行）》

（二）行业主要政策法规

1、行业相关政策

序号	文件名	发文单位	发文时间
1	《国家“十二五”文化和自然遗产保护设施建设规划》	国家发展改革委员会同 国土资源部、环境保护部、住房城乡建设部、文化部、国家林业局、国家文物局	2012 年 6 月
2	《文化部“十二五”时期文化产业倍增计划》	文化部	2012 年 2 月
3	《“十二五”时期文化改革发展规划》	国务院	2012 年 2 月
4	《国家文物保护科学和技术发展“十二五”规划（2011-2015 年）》	国家文物局	2011 年 8 月
5	《国家文物博物馆事业发展“十二五”规划》	国家文物局	2011 年 6 月
6	《上海文化文物广播影视发展十二五规划》	上海市文化广播影视管理局	2011 年 4 月
7	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》	国务院	2011 年 3 月

2、行业法律法规

序号	法律法规	颁发机构	发文时间
1	《中华人民共和国文物保护法》	全国人民代表大会常务委员会	1982 年 11 月 19 日
2	《建设工程质量管理条例》	国务院	2000 年 01 月 10 日
3	《中华人民共和国文物保护法修正案》	全国人民代表大会常务委员会	2002 年 10 月 28 日
4	《文物保护工程管理办法》	文化部	2003 年 03 月 17 日
5	《文物保护工程勘察设计资质管理办法（试行）》	国家文物局	2014 年 04 月 08 日
6	《文物保护工程施工资质管理办法（试行）》	国家文物局	2014 年 04 月 08 日
7	《国家级非物质文化遗产保护与管理暂行办法》	国务院	2006 年 10 月 25 日
8	《建筑业企业资质管理规定》	住房和城乡建设部	2015 年 01 月 21 日

9	《历史文化名城名镇名村保护条例》	国务院	2008 年 04 月 02 日
10	《上海市文物保护条例》	上海市人民代表大会常务委员会	2014 年 06 月 09 日

（三）行业发展概况

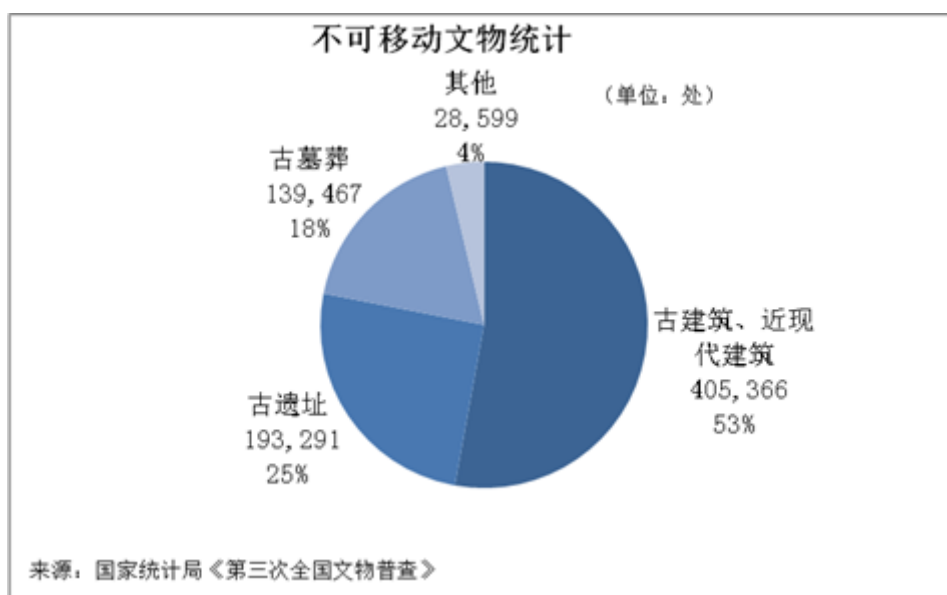
1、行业发展现状

历史建筑是历史文化的遗留，具有历史、文化、艺术、科学价值，是历史信息的载体，也是经济和社会发展中不可再生的宝贵资源。自上世纪八十年代以来，随着国家对历史建筑保护工作的力度，文物保护专项资金及地方配套资金大幅增加，同时颁布了一系列法规及管理办法，使我国的历史建筑保护行业正逐渐走上了法制化、科学化的道路。但相比欧洲一些西方国家已形成的成熟完整体系，目前我国的历史建筑保护行业仍处于起步阶段，针对文物及历史建筑数量的统计工作刚刚趋于完善，保护方法、规范标准及监督管理制度也仍在探索过程中。

历史建筑保护行业与传统建筑装饰工程行业不同，不仅对于上游修缮技术和建筑材料的要求更高，行业最主要的目的是在还原或保持历史建筑物的原有风貌的基础上，展现其特有的历史文化属性和艺术美学价值。历史建筑的修缮是以史料原真性为核心的保护性修复，不使用新的物质手段干预历史建筑原有的状态，“修旧如旧”和“无损可逆”是历史建筑保护行业最重要的特点。

历史建筑保护行业的下游客户主要为历史建筑的所有人和使用人，服务的对象主要为受到破坏的历史建筑物，受到破坏的原因主要有：一、古建筑的自然性破坏，如长期风吹、日晒、雨淋而造成的破坏；二、人为的破坏，如搬迁、拆毁。目前行业内的主要修缮方式有维护保养、防护加固、修正修复、迁建、重建、改建等。

我国历史建筑保护的潜在市场需求巨大，随着时间的逐渐推移和历史保护意识的加强，发现和列入保护名单的历史建筑数量加速增长，行业面临着较好的发展态势。目前，我国将文物保护单位划分为古遗址、古墓葬、古建筑、石窟寺及石刻、近现代重要史迹及代表性建筑、其他共六大类。从 1961 年开始，国务院陆续公布了七批全国重点文物保护单位，据不完全统计，我国有全国重点文物保护单位 4,302 处，省级文物保护单位 17,432 处，市、县级文物保护单位 66,964 处，合计 88,698 处，其中“近现代建筑”和“古建筑”在各级文物保护单位中占比超过 50%。



除各级文物行政部门公布的文物保护单位及登记为不可移动文物的建筑物外,各地方政府为加强对地方历史文化风貌区和优秀历史建筑的保护,也制定了相应的地方保护条例,通常由地方规划管理部门或房屋土地管理部门对其进行保护管理,经批准后的历史文化风貌区和优秀历史建筑也将得到地方政策保障及修缮经费支持。例如,截止目前,上海市已分四批公布了 632 处共计 2138 幢历史建筑,144 条风貌保护道路,44 片共 41 平方公里历史文化风貌区,构筑了“点、线、面”相结合较为完整的风貌保护体系。近期,上海市再次公示第五批优秀历史建筑初步名单,共计 419 处,此次公示名单数量将是有史以来最多的一批。同时,建筑部和国家文物局也于 2003 年开始陆续组织评选出保存文物特别丰富且具有重大历史价值或纪念意义的历史文化名城、名镇与名村进行保护。因此,我国的历史建筑不仅在数量规模增长较快,而且受保护的范围也在逐渐扩大,从单一历史建筑延伸至历史建筑集群,行业市场空间较大。

另外,目前文物及历史建筑保护的科技水平相对较低,计算机信息技术在文物保护领域的应用仍处于初级阶段,我国众多文物及历史建筑大多尚未建立起类似自动监测信息系统及评估预警体系。物联网技术在我国文化遗产保护领域的研究及应用,大都停留在环境监测层面,针对建筑本体的远程监测研究较少,基本上停留在概念阶段。文物建筑本体的保护不仅要了解保护对象的价值,更要明确历史建筑的保存现状,尤其是残损状况。因此获取残损现状信息,并予以实时监测、评估将是

科学有效地开展保护研究和进行维护、修缮的基础和前提保障。基于物联网技术的文物及历史建筑维保业务开展对行业整体科技水平的提升具有重要的发展意义。

2、行业发展趋势

（1）下游市场需求呈持续增长态势

中国作为一个历史悠久的大国，历史建筑遗存众多。其中，不可移动历史文物分布广泛，数目繁多。据截至 2011 年底的《第三次全国文物普查》数据显示，全国共调查、登记不可移动文物 766,722 处，新发现登记不可移动文物 536,001 处，新增数量占比接近 70%。这些历史建筑由于材质特殊且年代久远，在被观赏和利用的过程中极易损耗，因此对历史建筑的定期保养和修缮极为重要。修缮周期依建筑材料和使用状况不同有所差异，但整体来说，日常保养不间断，五年一小修，十年一大修。随着保护意识的加强和文化热的兴起，越来越多的建筑被列入文物保护单位和历史建筑，这带来了大量的保养和修缮需求。

（2）政府资金扶持力度加大

中央和地方政府近几年陆续出台对历史建筑保护行业的扶持政策，鼓励该行业快速发展。最新《国家“十二五”文化和自然遗产保护设施建设规划》显示，“十二五”期间符合条件的项目总投资超过 160 亿元，中央财政分地区按比例补助，将投入 80 亿元用于自然和文化遗产保护。相比“十一五”期间中央财政补助 20 亿元，数值翻了两番。此外，中央财政的文物保护专项资金大幅增加，从 2009 年的 11 亿元到 2013 年预算 70 亿元，4 年增加投入超过 6 倍。未来，随着观念和制度的逐步完善，在下游需求和政策扶持双驱动下，行业未来将迎来蓬勃发展。

（3）行业资金来源多元化

由于历史建筑行业的特殊性，保护经费通常实行分级投入机制，目前主要是由各级财政设立专项保护资金为主，其中全国级文物保护单位的保护经费由中央财政投入的比例占到 60%以上，省级及以下级别文物保护单位保护经费则主要由地方各级财政和其他经费为主。近年来随着国家逐渐向民营企业释放历史建筑的经营权，越来越多的民营资本开始发现历史建筑的艺术价值、历史价值和经济价值，并源源不断地向历史建筑保护行业注入活跃的资本。同时借鉴国外成熟市场的经验可知，

未来行业的资金来源会越来越多元化，社会资本将逐渐发展成为行业的主要资金来源。

(4) 物联网技术应用推动行业发展

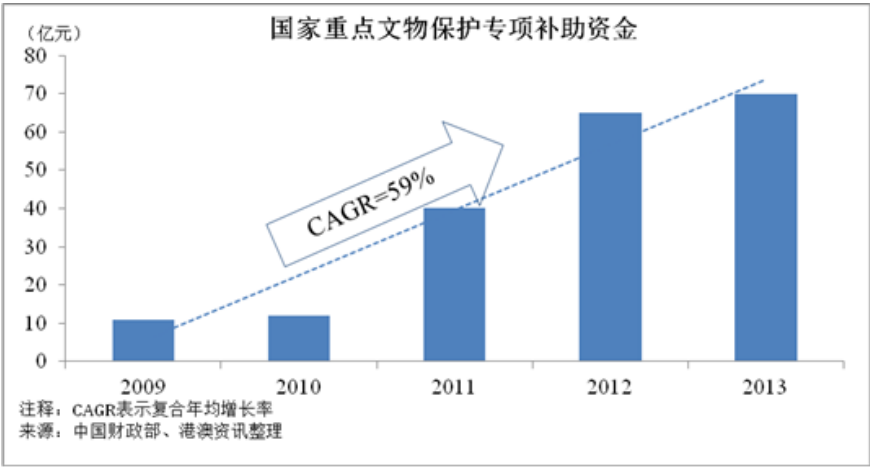
随着科学技术的日新月异，特别是物联网技术的广泛应用，行业正在悄然变革，从单一项目工程向系统综合解决方案转型，这意味着企业收入也将在单一工程收入的基础上增加持续性服务收费。这是行业盈利模式根本性的转变。此外，基于历史建筑大数据的应用会催生大量衍生业务，例如建立线上线下互动的网络信息平台，为游客提供各类增值服务等，行业内涵扩展性极大。

(四) 影响行业发展的因素

1、有利因素

(1) 国家产业政策扶持

国家相关产业政策的陆续出台，以及国家文物局及地方政府专项拨款逐年增加，都不断促进着历保行业的发展。一方面，国家对文物保护方面的支出经费逐年增长，增速基本保持在 20%左右。2013 年 6 月 9 日，财政部、国家文物局以财教〔2013〕116 号印发《国家重点文物保护单位补助资金管理办法》，鼓励和引导社会资金投入文物保护领域，扶植资金金额从 2009 年的 11 亿元上升到 2013 年预算 70 亿元，短短 4 年内金额增加投入超过 6 倍。从该办法发布至今，国家文物局已陆续同意批复修缮项目 20 余项，批复增速明显加快。另一方面，各地政府也陆续出台相关扶持政策，积极推动历史建筑的保护行业发展。



(2) 旅游产业的拉动效应

高速发展的古镇古城旅游业将会带动历史建筑保护行业的发展。随着社会经济的迅速发展，以及人们出游休闲生活方式的形成，文物、古建筑、古镇等资源在旅游业中的价值越来越引起人们的重视。近年来，我国文化旅游发展非常迅速。国家文物局局长单霁翔在《2010 年国家文物局重点工作计划》中提出“文化遗产保护要融入经济社会发展，成为带动城市的产业转型，优化城市空间格局和资源配置，促进旅游、文化等相关产业的发展的新动力，为区域经济发展提供新的增长点”。

（3）文化产业的拉动效应

推动文化产业兴起的大背景下，公众文物保护意识不断提高，未来历史建筑保护行业前景可观。《国家文物保护科学和技术发展“十二五”规划（2011-2015 年）》中明确指出，历史文物是推动文化大发展大繁荣，提高国家文化软实力的不可再生的重要物质资源，要大力发展历史文物的保护工作。结合我国大力发展文化产业的背景，历史建筑保护行业的发展空间将不断增大。

2、不利因素

（1）行业内社会资金投入不足。

当前，我国文化文物保护设施建设由各地人民政府主导，建设资金的落实主要以地方政府为主，中央为辅。在拥有成熟历保市场的国家中，社会资金投入是历保资金的主要来源，而国家拨款、行业协会资助是辅助来源，与我国实际情况正好相反。虽然国家在文物保护领域的投入不断增加，但对于我国不断扩张的历史建筑保护行业需求来说，这些资金是远远不够的。“十二五”期间，历保行业所需社会投入资金的数量约 80 亿元，社会资金不活跃会阻碍历保行业快速发展。随着对历史建筑商业化开发的推广，历史建筑的实际租用人会更有动力投入更多资金到保护工作中，这会带动更多的社会资金的流入，从而加快历史建筑保护行业的发展步伐。因此，历史建筑保护行业将伴随商业化开发的成熟而发展壮大。

（2）历史建筑保护高级技术人才的缺乏

早在一百多年前，法国就建立了专门的遗产保护培训学校——夏乐学校，在建筑学院拿到建筑师执照后，经过专门的考试才能参加遗产保护培训，毕业后获得遗产保护文凭，只有获得这种文凭的建筑师才可以参加遗产保护项目。在我国，任何建筑师、规划师均可参与遗产保护项目，设计师本身的素质和水平本身就存在一定的

局限性，而且当前我国全国范围内历史建筑保护的专门人才几乎是空白，一些高校和研究机构中涉及这一领域的专家也如凤毛麟角。

（3）历史文物保护意识的欠缺

保护制度不完善，城市建设开发过程中对历史建筑保护考虑不足，对历史建筑造成无法修复的破坏。文物保护单位由于受到法律保护，一般不会被轻易破坏，但是我国文物建筑的管理制度过于僵硬，比如要求“不改变原状”，那么建筑的室内室外都不能改建，但很多时候需要完善室内的空间和设施。那些未被列入文物保护单位名单的历史建筑由于未作评估，没有法律法规的保障，管理责权不清，往往是开发改造中的第一批牺牲品。

（4）传统工艺的消失

中国古建筑工艺极其考究，但是这些具有精湛工艺的工匠在我们的社会中得不到应有的重视，造成传统工艺的渐渐流失。

（五）行业的基本特征

（1）周期性

历史建筑保护行业受国家宏观经济政策、国家文物保护政策、地方性文物保护政策的影响，由于历史建筑保护工程的资金来源以政府公共预算资金为主，随着政府财政收入的稳定增长，总体而言，历保行业也同步稳定增长。

（2）季节性

历史建筑保护行业的施工特点决定了通常要在室外进行长时间作业，由于冬季施工会较为困难，所以行业存在一定的季节性特征，该季节性特征对行业的影响程度根据施工现场所在位置不同而有所差异。

（3）地域性

根据第三次全国文物普查的统计数据显示，山西、山东、河南及湖北四省占据全国文物保护单位总数的 33.55%，所以行业具有显著的地域性特征。另外，历史建筑保护业受到当地的经济发展水平及当地政府是否重视对历史建筑保护的影响。在现有的行政体制下，地方管理部门会倾向于选择本地同行业企业来实施相关的工程，这会造成一定程度的地域分割。

（六）公司所在行业竞争情况

1、进入行业的主要障碍

（1）资质壁垒

历史建筑保护行业对于资质条件的要求严格。根据《文物保护工程施工资质管理办法》，文物保护工程施工资质分为一、二、三级。国家文物局负责文物保护工程以一级资质的颁发，省级文物局负责二、三级资质证书的颁发。对于已经获得文物建筑修缮资格的单位，文物管理部门还会对施工人员进行上岗培训，施工人员需有上岗证才能施工。此外，壁画、石窟寺和石刻保护等有特殊技术要求的施工资质需要单独核定。

（2）人才壁垒

由于历史建筑保护工程不同于传统意义上的建筑装饰工程，对于设计、施工人员的专业性、工艺及经验要求高，部分技术具有一定的继承性特点，掌握全面技术的人员并不多。目前业内具有相关专业技术和施工水平的人才缺口较大，且工匠年龄大多以 50、60 岁为主，存在后继无人的问题。因为人才稀缺，雇佣人力的成本较高，工匠收费无固定标准，且呈不断上涨的趋势。

行业属于典型的高知识密集型行业，人才是该行业发展的核心生产力，影响着行业的发展速度与施工水平。目前具有综合历史文化知识、工程设计和施工能力的高端人才较为稀缺，在市场需求不断上升，高端综合人才的补充更为重要。

（3）技术壁垒

历史建筑的修复对专业技术要求很高，和一般建筑装饰行业不同，历史建筑修复的目的在于完全保护历史建筑的审美和历史价值，必须尊重原始资料和文献，用先进的现代化技术再现历史建筑的原貌，达到修旧如旧。1987 到 2012 年间，行业内共有 58 件与古建筑保护相关的专利，尽管近年来新增专利数有所增长，但每年新增专利申请量仍极其有限。可见，行业内存在较高的专利门槛。

2、公司的主要竞争对手

公司专注于历史建筑保护领域，目前业务主要集中在上海地区。由于历史建筑的修缮保护工程业务在大型传统建筑工程公司业务中占比很小，而这块业务的技术

要求相对较高，传统工程公司倾向于承接业务后与小型专业公司合作完成。因此，公司在上海地区属于细分行业优秀企业。就全国范围来讲，小型专业公司的发展多受资金的限制呈现出区域分割的特点，公司在业务范围、规模相似的企业中处于技术领先的地位。

现阶段历史建筑保护工程行业主要公司包括：

(1) 北京房修二古代建筑工程有限公司

北京房修二古代建筑工程有限公司是中国古代建筑工程行业的标志性企业，曾经实施过的项目几乎囊括了所有北京地区的重点文物保护及仿古建筑工程项目，包括天安门城楼、天坛祈年殿的翻建；正阳门、故宫、钟楼、鼓楼的修缮；杭州雷峰塔、人民大会堂香港厅、重庆人民大礼堂的仿古装饰。房修二古建是国内首家获得国家文物局颁发的文物保护工程施工一级资质的企业。

(2) 上海住总集团建设发展有限公司

上海住总集团建设发展有限公司具有房屋建筑施工总承包一级资质、装饰装修工程专业承包一级资质、文物保护建筑施工一级资质、装饰装修设计甲级资质和建筑设计乙级资质，并具有机电设备安装、市政施工总承包二级资质和建筑幕墙、建筑防水、钢结构、建筑智能化等专业承包二级资质。是一家集设计和施工于一体的总承包企业。近几年承接的主要工程项目有：上汽临港产业基地、外滩六号、新天地影城、静安希尔顿酒店、东正教教堂、圣三一教堂等。

(3) 上海建筑装饰集团第一工程合作公司

上海建筑装饰集团第一工程合作公司是一家具有四十余年执业经验的建筑装饰施工专业单位。公司以近现代文物建筑修缮与大型装饰工程为主攻业务，具备文物保护工程施工一级、建筑装饰工程二级、园林古建筑工程二级等项资质。承接的知名项目如玉佛寺、龙华寺的修缮保护，中国外汇交易中心、光大银行上海分行的装修工程等。

(4) 浙江省临海市古建筑工程公司

浙江省临海市古建筑工程公司拥有经国家文物局批准的文物保护一级资质，建设部批准的园林古建一级资质，城市园林绿化二级资质，是经外经贸部批准有国际

经营权的古建园林企业。公司从一九七八年创建起，承建和维修保护了全国和省市重点文物保护单位等古建筑 350 多处，宝塔 100 多座，寺庙、古街区、名人名居等 300 多处，被中国文物保护基金及中国建筑文化研究会授予传统建筑保护示范工程单位的称号。

(5) 苏州园林发展股份有限公司

苏州园林发展股份有限公司是国内最早成立的园林古建专业公司，前身是苏州古典园林建筑公司，公司及其下属子公司拥有园林古建施工、城市园林绿化、文物保护施工一级资质，园林设计甲级资质。公司在上海、南京、济南、杭州、南宁等地设有办事机构，并先后在北美、欧洲、东南亚、南非及港台等国家和地区承建了近三十项园林古建工程。公司主营业务包括古典园林及仿古园林营造，文物古迹修缮保护，建筑仿古装修，景观绿化施工，建筑景观设计。

3、公司的竞争优势

(1) 技术优势

目前，公司拥有 19 项专利，10 余项专利技术在审批中，处于行业内技术领先企业之列。同时公司注重新专业技术的开发与研究，公司所掌握的“基于破损硬基层上的无损可逆的修复方法”为历史建筑修复中最核心的技术之一，已被公司运用到多项工程施工当中。公司积极参与国家文物局科研课题研究，公司所申报的《中美近现代文物建筑保护技术比较研究》为全国 36 个研究课题之一。同时，公司目前致力于基于物联网技术的历史建筑维保业务的开拓，该业务是基于公司开发出的“历保网”系统，对已联网的历史建筑进行指标监控、数据分析，为客户提供状态预警、解决方案及维保施工的一系列整体配套服务，属于市场前沿技术。

(2) 人才优势

历史建筑保护行业不同于普通建筑装饰行业的是，其对施工人员的技术水平、艺术水平以及历史文化研究的要求都很高，且部分历史建筑保护行业内技术以传承形式延续，具有一定的民间工艺性质，对施工人员的各方面资质均有要求。

公司目前拥有核心技术人员 8 名，占公司总人数 11.26%，均拥有本科及以上学历，具有相关专业学历，具有专业背景。核心技术人员均具有多项建筑工程施工经验，对于

施工过程中可能出现的情况和问题都具有一定的解决能力，可以确保施工项目的顺利开展。

（3）品牌优势

公司自成立以来，先后成功承接并完成近现代建筑保护项目 20 多项，如青年会宾馆、上海外滩农行、上海江湾体育场、徐汇中学崇思楼等经典示范工程，在行业内知名度较高，具有一定品牌优势。同时，由于历保行业正处于发展起步期，公司也积极与主管部门合作，借鉴国外标准，起草拟定国内行业标准，力争成为行业领袖企业。

4、公司的竞争劣势及拟采取的策略和措施

（1）规模劣势

历史建筑保护行业为新兴行业，该行业内企业并没有形成像传统建筑业企业的规模。随着政府政策和资金的增加，市场需求的不断扩张，公司目前的规模偏小，不利于公司承接大型文物保护工程项目。

（2）施工业务资质待升级

国家以及各地方文物局等相关单位对于历史建筑保护行业施工单位的资质要求有明确的规定，公司目前拥有文物保护工程施工三级资质和建筑装饰装修业务二级资质，公司目前可以满足大部分历史文物的装饰装修业务需要，但公司在承接国家重点保护单位和国家文物局指定的修缮工程、迁移工程和重建工程等大型业务方面尚存在资质限制。

（3）人才储备劣势

历史建筑保护行业对专业技术人员的要求高，行业目前面临着人才短缺的问题。公司正处于快速发展阶段，新业务的开发以及资质升级带来的业务领域扩展会使公司对于专业人员的需求缺口逐渐扩大。

（4）公司采取的应对措施：

目前，公司在积极申请文物保护工程施工二级资质，同时，公司在保持原有历史建筑的修缮保护工程业务基础上，大力发展基于物联网技术的历史建筑维保业

务，将“历保网”系统作为未来占领市场的重要措施之一，全力推进两大业务并行的业务模式以扩大公司规模。

公司建立了完善的人才培养计划，重点采取内部培养人才的方式来增加专业人员来源。同时，公司逐步完善人才激励机制、鼓励人才创新、研发以达到防止人才流失的目的。公司将与湖南理工学院合作成立的全国第三个“历史建筑保护工程专业”是公司在历史建筑保护领域人才建设和储备的重要来源，能够为公司未来的发展提供源源不断的应用型专业人才。

第三节 公司治理

一、最近两年内股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

（一）股东大会、董事会、监事会的建立健全情况

公司根据《公司法》、《证券法》和其他有关规定，制定了公司章程，建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制，使公司治理能按照相关法律法规和《公司章程》等内部制度有效运作。

公司董事会由 7 名董事组成，董事由股东大会选举产生，负责执行股东大会决议，对股东大会负责。监事会由 3 名监事组成，其中职工代表监事 1 名，符合职工监事不少于 1/3 的要求，监事会是公司监督机构，负责检查公司财务，对董事、高级管理人员进行监督等工作。

2014 年 1 月 12 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了公司进行股份制改革的议案及公司章程，选举产生了股份公司第一届董事会和监事会成员并审议通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《信息披露管理制度》等相关的管理制度。

2014 年 1 月 12 日，公司召开第一届董事会第一次会议，选举产生了股份公司第一届董事会董事长并确定了公司的高级管理人员，会议还审议通过了《总经理工作细则》、《内部控制制度》、《董事会秘书工作制度》和《会计核算制度》等相关的管理制度。同日召开的第一届监事会第一次会议，选举产生了公司监事会主席。

2015 年 6 月 4 日，2015 年第三次临时股东大会上根据《非上市公众公司监督管理办法》及其它相关规定对《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《内部控制制度》、《信息披露管理制度》、《董事会秘书工作细则》、《总经理工作细则》进行了修订，并通过了《防止大股东及关联方占用公司资金管理制度》以及《投资者关系管理制度》。

根据《非上市公众公司监督管理办法》、《非上市公众公司监管指引第3号—章程必备条款》以及相关法律法规和规章制度的要求，公司对章程进行了修改，增加了章程必备条款相关内容，修改后的章程已经2015年第三次临时股东大会和第一届董事会第八次会议审议通过。

自股份公司成立至本公司公开转让说明书签署之日，公司召开了7次股东大会，8次董事会，4次监事会。

（二）上述机构和相关人员履行职责情况

董事会是公司的决策管理机构，对公司治理机制的建立和监督负责，确立治理机制的政策和方案，监督治理机制的执行。监事会是公司的监督机构，对董事、总经理及其他高级管理人员执行职务的行为及公司财务状况进行监督及检查，并向股东大会负责并报告工作。公司实行董事会领导下的总经理负责制，由总经理负责日常生产经营管理工作，高管人员还包括副总经理、财务总监、总工程师、董事会秘书等高级管理人员，分别负责相应的日常管理工作。

公司的董事、监事及高级管理人员均符合《公司法》的任职要求，自股份公司成立后，上述人员均能够按照《公司章程》及三会议事规则的要求勤勉、诚信地履行职责。上述人员将会加强相关知识的学习，提高规范运作的意识，以保证公司治理机制的有效运行。随着公司不断发展，公司的治理机制将进一步健全、完善和有效行。

二、董事会对公司治理机制的讨论及评估

（一）股东权利保障

公司章程第二十八条充分规定了股东的权利，该项条款规定：

“第二十八条 公司股东享有下列权利：

（一）依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；

（二）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；

（三）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；

（四）依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；

（五）查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；

（六）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；

（七）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；

（八）法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他权利。

董事会须对公司治理机制是否给所有的股东提供合适的保护和平等权利，以及公司治理结构是否合理、有效等情况，进行讨论、评估。

（二）投资者关系管理制度

公司根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》等法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，结合公司的实际情况制定投资者关系管理制度。

投资者关系管理是指公司通过充分的信息披露与交流，并运用金融和市场营销等手段加强与投资者及潜在投资者之间的沟通，增进投资者对公司的了解和认同，提升公司治理水平，以实现公司整体利益最大化和保护投资者合法权益的战略管理行为。

公司董事会是投资者关系管理的决策机构，董事长为投资者关系管理事务的第一负责人，董事会秘书为公司投资者关系管理事务负责人。

投资者关系管理部门的主要职责是：

（一）信息沟通：根据法律、法规、《业务规则》、《信息披露细则》的要求和投资者关系管理的相关规定，及时、准确地进行信息披露；根据公司实际情况，通过举行投资者沟通会、说明会等活动，与投资者进行沟通；通过电话、电子邮件、传真、接待来访等方式回答投资者的咨询。

（二）定期报告：包括年度报告、中期报告的编制、印制和邮送工作；

（三）筹备会议：筹备年度股东大会、临时股东大会、董事会会议，准备会议材料；

（四）分析研究：统计分析投资者和潜在投资者的数量、构成及变动情况；持续关注投资者及媒体的意见、建议和报道等各类信息并及时反馈给公司董事会及管理层。

（五）沟通与联络：整合投资者所需信息并予以发布；举办投资者沟通会、说明会等活动，接受投资者和媒体的咨询；接待投资者来访，与机构投资者及中小投资者保持经常联络，提高投资者对公司的参与度。

（六）公共关系：建立并维护与行业协会、媒体以及其他公司和相关机构之间良好的公共关系；在涉讼、重大重组、关键人员的变动、股票交易异动以及经营环境重大变动等重大事项发生后配合公司相关部门提出并实施有效处理方案，积极维护公司的公共形象。

（七）媒体合作：加强与财经媒体的合作关系，安排公司董事、高级管理人员和其他重要人员的采访报道；

（八）网络信息平台建设：在公司网站中设立投资者关系管理专栏，在网上披露公司信息，方便投资者查询；

（九）危机处理：在诉讼、仲裁、重大重组、关键人员的变动、盈利大幅度波动、股票交易异动、自然灾害等危机发生后迅速提出有效的处理方案；

（十）有利于改善投资者关系的其他工作。

（三）纠纷解决机制

公司章程规定，公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间涉及章程规定的纠纷，应当先行通过协商解决。协商不成的，可以通过诉讼等方式解决。公司可以依据公司章程起诉股东、董事、监事、经理和其他高级管理人员；股东可以依据公司章程起诉公司；股东可以依据公司章程起诉股东；股东可以依据公司章程起诉公司的董事、监事、经理和其他高级管理人员。

（四）财务管理制度

公司依照法律、行政法规和国家有关部门的规定，制定公司的财务会计制度。在章程第八章第一节中对财务报告的编制、利润提取、利润分配等做了规定

公司还制定了《会计核算制度》，对坏账计提方法、存货盘存制度、固定资产折旧方法等会计政策做了详细的规定。

（五）内部管理制度

公司制定了《内部管理制度》，对经营活动中存在的风险制定了相关制度安排。内部控制制度涵盖了经营活动中的所有环节，包括销售及收款环节、采购及付款环节、生产环节、固定资产管理环节、货币资金管理环节、关联交易环节等，制度中还涵盖了经营活动环节以外的印章使用管理、预算管理、担保管理等环节，有效控制了生产经营活动中可能发生的风险。

另外，公司制定了总经理工作细则、关联交易管理制度、对外担保管理制度以及对外投资管理制度等，有效防范了由于管理失误可能导致的风险。

公司 2015 年 5 月 15 日召开的第一届董事会第八次会议审议通过了《关于对上海建为历保工程科技股份有限公司的公司治理机制进行评估、依法建立健全公司治理机制的议案》。公司目前已经建立的治理机制能够给所有股东提供合适的保护并能够保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利；《公司章程》已经载明了公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间发生涉及章程纠纷时的争议解决机制；关联股东和董事在审议关联交易事项时应当依法进行回避；公司财务管理规范、内控机制健全。董事会经评估后认为：公司在报告期内有限公司阶段的公司治理规范，公司整体变更为股份公司后建立的公司治理机制的执行符合《公司法》、《管理办法》等法律、法规、规范性文件以及《公司章程》、公司相关内控制度的要求，公司治理机制健全，可以给所有股东提供合适的保护和平等权利。同时，公司将按照法律、行政法规和公司章程的规定进一步建立健全公司治理机制。

三、公司、控股股东及实际控制人报告期内是否存在违法违规及受处罚的情况

报告期内，公司、公司控股股东及实际控制人未因违法经营而被工商、税务、社保、文物管理等部门处罚，公司、公司控股股东及实际控制人不存在重大违法违规行为。

四、公司在业务、资产、人员、机构、财务等方面与控股股东、实际

控制人及其控制的其他企业的分开情况

（一）业务独立情况

公司主要从事历史建筑保护工程业务和历保网信息监测服务，业务独立于各股东及其控制的其他企业。公司拥有从事上述业务的完整、独立的研发、采购、销售和服务系统，不依赖股东及其他关联方进行生产经营活动，具有独立面向市场自主经营的能力。

（二）资产独立情况

公司报告期曾无偿使用关联企业建为建筑的办公场所，为规范解决公司的办公资产独立问题，2015年3月公司与方志翔签署房屋租赁协议，独立拥有位于上海市浦东新区秀浦路3188弄B6号1-3层的使用权，协议到期日为2019年06月17日。

除前述事项外，目前公司合法拥有与经营有关的资产的所有权或使用权，各种资产权属清晰、完整，不存在法律纠纷，不存在被控股股东或实际控制人及其关联方控制和占用的情况。

（三）人员独立情况

公司具有独立的劳动、人事、工资等管理体系及独立的员工队伍，员工工资发放、福利支出与主要股东及其关联方分离。公司董事、监事、高级管理人员的任职，均严格按照《公司法》、《公司章程》及其他法律、法规和规范性文件规定的程序推选和任免，不存在控股股东、其他任何部门、单位或人士违反公司章程规定干预公司人事任免的情况。股份公司成立前，公司存在高管人员在关联公司担任除董事、监事以外职务的情形。股份公司成立后，上述情形得已消除，公司高级管理人员目前均专职在建为历保工作并且未在其他关联企业担任除董事、监事以外的职务。公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

公司生产经营中涉及的业务环节包括技术研发、项目立项、材料采购、现场施工、项目验收移交、后期客户维护。其中，涉及劳务分包的业务环节主要集中在项目现场施工，具体而言，在现场项目施工中，主要业务岗位人员主要为公司人员，如现场项目经理、技术负责人、预算专员、安全专员、资料专员和材料专员均为公司人员。施工专员中的水电工人、泥瓦工、木工等为外部劳务分包公司人员。

公司报告期内存在劳务分包的行为，主要因为公司历史文物建筑保护施工业务中部分项目跨度比较大，公司对劳务用工特别是临时性用工需求较大，公司主要采取劳务分包的形式解决劳务用工需求。公司劳务分包的工种主要为木工、泥工、水电工、油漆工等操作工种。公司对外部劳务公司的施工业务进行安全生产进行监督并验收。除此之外，公司不存在劳务派遣行为和使用临时工的现象。”

（四）机构独立情况

公司机构独立，已建立了股东大会、董事会、监事会等完善的法人治理结构。自成立以来，公司逐步建立了符合自身生产经营需要的组织机构且运行良好，公司各部门独立履行职能，独立于控股股东及其控制的其他企业。

（五）财务独立情况

公司设有独立的财务部门，配备专职财务人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立进行财务决策。本公司在银行独立开设账户，未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账号，独立支配公司资金和其他资产。公司作为独立的纳税人，持有税务主管部门颁发的《税务登记证》，依法独立进行纳税申报和履行缴纳义务。

五、公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业从事相同、相似业务的情况

（一）公司的同业竞争情况

公司控股股东、实际控制人郭伟民直接控股的公司为上海建为建筑工程有限公司、上海建思建筑工程咨询有限公司、上海建为环保科技股份有限公司、岳阳外高桥物业管理有限公司。间接控股的公司为上海建为建筑劳务有限公司。

建为历保的主营业务为历史建筑保护工程业务，从事该需要相应的文物保护工程施工资质，公司已取得文物保护工程施工资质三级资质。郭伟民控制的其余五家公司中，上海建为建筑工程有限公司主要从事装饰装修、市政工程业务，上海建思建筑工程咨询有限公司主要从事工程咨询业务，上海建为环保科技股份有限公司主要从事环保业务，上海建为建筑劳务有限公司主要从事建筑劳务分包业务，岳阳外高桥物业管理

理有限公司主要从事物业管理业务，所有关联公司均未取得文物保护工程施工资质。因此虽然关联公司中部分公司经营范围与本公司存在部分重合，但与本公司之间不存在显著的同业竞争。

（二）避免同业竞争的承诺

公司控股股东、实际控制人郭伟民出具了《避免同业竞争的承诺》，就避免同业竞争做出以下承诺：

“本人及本人所控制的其他企业目前不存在自营、与他人共同经营或为他人经营与建为历保相同、相似业务的情形，与建为历保之间不存在同业竞争。在本人持有建为历保的股份期间，本人及本人所控制的其他企业将不采取参股、控股、联营、合营、合作或者其他任何方式直接或间接从事与建为历保业务范围相同、相似或构成实质竞争的业务，如本人或本人所控制的其他企业获得的商业机会与建为历保主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本人将立即通知建为历保，尽力将该商业机会给予建为历保，以确保建为历保及其全体股东利益不受损害。如本人违反上述承诺，则因此而取得的相关收益将全部归建为历保所有；如因此给建为历保及其他股东造成损失的，本人将及时、足额赔偿建为历保及其他股东因此遭受的全部损失。”

六、公司权益是否被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业损害的说明

（一）公司权益是否被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业损害的说明

截至本说明书签署日，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用，或者为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情形。

（二）防止公司权益被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业损害的具体安排

《公司章程》对防止控股股东、实际控制人损害公司权益有着严格的规定，防止控股股东及关联方直接或间接占用公司的资金和资源的行为。公司章程第 36 条规定：公司的控股股东在行使表决权时，不得作出有损于公司和其他股东合法权益的决定。

公司制定了《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《防止大股东及关联方占用公司资金管理制度》。《关联交易管理制度》就关联方及关联关系、关联交易、关联交易的程序与披露等方面做出了明确规定。《对外担保管理制度》就股东会、董事会审议关联担保事项作出严格的程序性安排。《防止大股东及关联方占用公司资金管理制度》就防止大股东及关联方占用公司资金做了详细的规定。公司管理层将严格按照上述制度的规定，严格履行相关的审批程序。同时，公司还将进一步强化监督机制，充分发挥监事会的监督职能，防止公司权益被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业损害的情况发生。

七、董事、监事、高级管理人员的相关情况

（一）董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有公司股份的情况

截至本说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有公司股份的情况如下：

序号	姓名	职务	持股数量（股）	持股比例	亲属关系
1	郭伟民	董事长、总经理	10,200,000	46.36%	无
2	李献忠	董事	2,600,000	11.82%	无
4	刘超	董事、副总经理	1,000,000	4.55%	无
5	侯实	董事、总工程师	850,000	3.86%	无
6	朱江	监事	700,000	3.18%	无
7	谢虹	董事、财务总监	400,000	1.82%	无
8	刘文博	董秘	400,000	1.82%	无
9	向南	董事	50,000	0.23%	无
10	甘燕	监事会主席	50,000	0.23%	无

注：谢党伟持有金玖建为 12.4% 的份额，金玖建为持有公司 9.09% 的股份。

除上述情况外，公司不存在其他董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有公司股份的情况。

（二）董事、监事、高级管理人员之间存在的亲属关系

截至本说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员相互之间不存在配偶关系、三代以内直系或旁系亲属关系。

（三）董事、监事、高级管理人员与公司签订的协议、所作承诺及其履行情况

截至本说明书签署日，公司董事、监事及高级管理人员均与公司签订了《劳动合同》，除此之外，公司董事、监事、高级管理人员未与公司签署其他重要协议。

截至本说明书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员与本公司签定的上述合同都得到了切实履行，各方分别履行了其相关职责和义务。

公司的董事、监事、高级管理人员关于股份锁定所做的承诺见本说明书“第一节 公司基本情况/二、股票挂牌情况/（二）股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺”之内容。

此外，公司董事董事长兼总经理郭伟民签署了《避免同业竞争的承诺》，详见“第三节 公司治理/五、公司与实际控制人及其控制的其他企业从事相同、相似业务的情况/（二）避免同业竞争的承诺”。

（四）董事、监事、高级管理人员兼职的情况

截至本说明书签署日，公司不存在董事、监事、高级管理人员兼职的情况如下：

姓名	公司职务	兼职单位	兼职职务
郭伟民	董事长、总经理	上海建为建筑工程有限公司	执行董事
		上海建思建筑工程咨询有限公司	监事
		上海建为环保科技股份有限公司	董事长
		岳阳外高桥物业管理有限公司	执行董事
李献忠	董事	上海建为建筑工程有限公司	监事、副总经理
		上海建为环保科技股份有限公司	董事
刘 超	董事、副总经理	上海建为建筑劳务有限公司	执行董事
		岳阳外高桥物业管理有限公司	执行董事
刘文卓	董事会秘书	上海建为环保科技股份有限公司	董事
侯实	董事、总工程师	上海建为环保科技股份有限公司	监事
向南	董事	岳阳外高桥物业管理有限公司	分公司经理
谢党伟	董事	上海总泉置业有限公司	行政人事总监、 办公室主任
朱江	监事	上海建为建筑工程有限公司	副总经理

（五）董事、监事、高级管理人员对外投资情况

截至本说明书签署日，除在建为历保的投资外，公司董事、监事、高级管理人员对外投资的情况如下：

序号	姓名	公司职务	持股企业	持股比例	注册资本 (万元)	主营业务
1	郭伟民	董事、 总经理	上海建为建筑工程有限公司	65%	2,000	市政工程与装饰装修
			上海建为建筑劳务有限公司	65%	500	劳务派遣
			上海建为环保科技股份有限公司	55%	3,000	环保工程
			上海建思建筑工程咨询有限公司	90%	100	工程咨询业务
			岳阳安济置业有限公司	6.25%	1,000	房地产开发
			岳阳外高桥物业管理有限公司	46.8%	500	物业管理业务
2	李献忠	董事	上海建为建筑工程有限公司	18%	2,000	市政工程与装饰装修
			上海建为环保科技股份有限公司	10%	3,000	环保工程
			上海建为建筑劳务有限公司	18%	500	劳务派遣
			岳阳外高桥物业管理有限公司	9.36%	500	物业管理业务
3	刘超	董事、 副总经理	岳阳外高桥物业管理有限公司	10%	500	物业管理业务
			上海建为环保科技股份有限公司	1%	3,000	环保工程
4	侯实	董事、 技术总监	上海建为环保科技股份有限公司	2%	3,000	环保工程
5	刘文卓	董秘	上海建为环保科技股份有限公司	2%	3,000	环保工程
6	谢党伟	董事	上海金玖建为投资中心(有限合伙)	12.4%	505	投资管理

（六）公司董事、监事、高级管理人员最近两年受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情况

公司董事、监事、高级管理人员最近两年不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情况。

公司董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》一百四十六条规定之不得担任公司的董事、监事、高级管理人员之情形，同时，经查询中国人民银行征信系统和公安机关相关证明，未见公司董事、监事、高级管理人员存在不诚信行为和涉案调查之情形。

（七）核心人员竞业禁止情况

目前，公司核心技术人员签署了竞业禁止承诺。公司主要核心人员不存在因为在公司任职而违反与其他公司的竞业禁止义务。

八、董事、监事和高级管理人员报告期内的变动情况及原因

（一）董事变动情况及原因

自建为有限设立至股份制改革前，建为有限未设立董事会，设执行董事一名，由郭伟民担任。

2014年1月12日，股份公司创立大会选举郭伟民、李献忠、刘超、谢虹和侯实为董事，组成第一届董事会；2014年1月12日，公司第一届董事会第一次会议选举郭伟民为董事长。

2015年6月4日，建为历保召开2015年第三次临时股东大会，增加向南、谢党伟为公司董事。

（二）监事变动情况及原因

公司股份制改革前，建为有限设监事一名，由朱江担任。

2014年1月12日，股份公司创立大会选举席许渊、朱江为股东代表监事，与职工选举的郭妮，共同组成第一届监事会。2014年1月12日，公司第一届监事会第一次会议选举许渊为监事会主席。

2015年4月，许渊因个人原因提出离职申请，建为历保2015年6月4日召开2015年度第三次临时股东大会，选举甘燕为新的监事。2015年6月4日，公司召开2015年度第四次监事会会议，选举甘燕为新的监事会主席。

（三）高级管理人员变动情况及原因

2014年1月12日，公司第一届董事会第一次会议聘任郭伟民为总经理，刘超为副总经理，谢虹为财务总监、侯实为总工程师、刘文卓为董事会秘书。

公司管理层在报告期内无重大变动，郭伟民为主的核心团队均已经在公司工作多年，管理层稳定，公司的日常运作正常有序。

九、公司股东及管理層出具的相关承诺及说明

出具人	名称	内容概要
实际控制人	保证公司合规经营的承诺函	将进一步加强上海建为历保工程科技股份有限公司规范经营活动，在工程承包及承接、工程施工、工程及劳务分包、材料采购等方面规范经营。
	保证公司独立性的承诺	保证公司资产独立完整、人员独立、财务独立、机构独立以及业务独立。
持股超过5%的股东	避免同业竞争的承诺	本人\企业所控制的其他企业目前不存在自营、与他人共同经营或为他人经营与建为历保相同、相似业务的情形，与建为历保之间不存在同业竞争。在本人\企业持有建为历保股份期间，本人\企业及本人\企业所控制的其他企业将不擅自去参股、控股、联营、合营、合作或者其他任何方式直接或间接从事与建为历保业务范围相同、相似或构成实质竞争的业务。
全体股东	持有股份的承诺函	本人\企业认购建为历保股权的资金均为本人\企业合法拥有的现金，来源合法；本人\企业目前持有的建为历保股权由本人\企业享有相关股权的全部股东权利，不存在任何委托、代持和信托行为；本人\企业与公司的控股股东、其他股东以及参与公司挂牌项目的各个中介机构之间不存在关联关系和其他关系；本人\企业所持有公司股权权属清晰，不存在质押、冻结或尚未了结的重大权属纠纷；本人\企业不存在尚未了结的或可以合理预见的、可能对本人\企业持有公司股权产生重大不利影响的诉讼、仲裁或行政处罚。
	规范关联交易和避免资金占用的承诺函	本人及本人控制的其他公司或组织将避免与公司进行关联交易，如因生产经营需要而无法避免关联交易时，将严格依照公司相关制度执行。 本人及本人控制的其他公司或组织将严格遵守公司相关规定，积极维护公司的资金和资产安全、独立性，不以其他任何形式占用公司及其子公司的资金、资产或其他资源
管理层	申请材料真实、准确、完整的承诺函	公司提交的公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌申请文件不存在任何虚假记载、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责任。
	规范关联交易和避免资金占用的承诺函	本人及本人控制的其他公司或组织将避免与公司进行关联交易，如因生产经营需要而无法避免关联交易时，将严格依照公司相关制度执行。 本人及本人控制的其他公司或组织将严格遵守公司相关规定，积极维护公司的资金和资产安全、独立性，不以其他任何形式占用公司及其子公司的资金、资产或其他资源
	关于公司报告期内公司不存在对外担保、对外投资、委托理财等事项的说明	公司在报告期内不存在对外担保、对外投资、委托理财事项。本人将会严格按照法律、法规及公司制度的要求，进一步规范公司运作。

第四节 公司财务

一、主要财务报表

(一) 资产负债表

单位：元

资 产	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	6,373,593.74	4,897,597.81	4,098,456.56
应收账款	6,790,147.66	13,344,069.20	1,054,000.00
预付款项	9,867,253.32	5,887,381.50	8,137,478.30
其他应收款	1,542,551.63	736,461.00	1,927,177.45
存货	11,013,078.50	5,597,859.15	5,026,669.82
流动资产合计	35,586,624.85	30,463,368.66	20,243,782.13
非流动资产：			
固定资产	562,427.87	560,570.11	678,481.14
在建工程	991,732.46	140,125.00	
无形资产	177,061.85	179,029.18	181,925.47
长期待摊费用	1,675,354.09	1,828,903.51	182,470.00
递延所得税资产	29.00		
其他非流动资产			
非流动资产合计	3,406,605.27	2,708,627.80	1,042,876.61
资产总计	38,993,230.12	33,171,996.46	21,286,658.74

资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	8,000,000.00	8,000,000.00	
应付账款	259,612.65	430,208.39	546,535.70
预收款项	506,172.36	359,868.66	

负债和所有者权益	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应付职工薪酬	27,405.00	27,923.00	
应交税费	883,765.82	822,923.77	129,997.11
应付利息	15,139.73	15,139.73	
其他应付款	336,728.78	352,666.78	6,300.00
其他流动负债		90,685.50	
流动负债合计	10,028,824.34	10,099,415.83	682,832.81
非流动负债：			
非流动负债合计			
负债合计	10,028,824.34	10,099,415.83	682,832.81
所有者权益：			
股本	22,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
资本公积	3,572,057.75	572,057.75	572,057.75
盈余公积	250,052.47	250,052.47	3,177.00
未分配利润	3,142,295.56	2,250,470.41	28,591.18
所有者权益合计	28,964,405.78	23,072,580.63	20,603,825.93
负债和所有者权益总计	38,993,230.12	33,171,996.46	21,286,658.74

（二）利润表

单位：元

项 目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	11,718,921.01	37,371,404.05	6,810,723.16
减：营业成本	8,908,635.83	29,009,753.71	4,501,594.18
营业税金及附加	359,450.11	1,176,965.34	239,600.47
销售费用	170,560.80	377,449.53	43,415.90
管理费用	1,181,577.92	4,429,762.37	1,368,764.58
财务费用	141,742.14	197,716.34	160.21
资产减值损失	116.00		-16.08
二、营业利润（亏损以“-”填列）	956,838.21	2,179,756.76	657,203.90
加：营业外收入	91,517.80	760,559.50	78,443.00
其中：非流动资产处置利得			

项 目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度
减：营业外支出	1,315.06	6,800.00	73.72
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,047,040.95	2,933,516.26	735,573.18
减：所得税费用	155,215.80	464,761.56	113,453.37
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	891,825.15	2,468,754.70	622,119.81
五、综合收益总额	891,825.15	2,468,754.70	622,119.81
六、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	0.04	0.09	0.03
（二）稀释每股收益（元/股）	0.04	0.09	0.03

（三）现金流量表

单位：元

项 目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 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	18,434,944.82	25,463,524.95	5,760,294.03
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	8,916,099.67	14,817,124.06	2,355,203.94
经营活动现金流入小计	27,351,044.49	40,280,649.01	8,115,497.97
购买商品、接受劳务支付的现金	18,222,942.22	27,168,386.25	16,194,785.10
支付给职工以及为职工支付的现金	628,919.83	2,294,262.26	689,884.01
支付的各项税费	474,579.46	991,319.29	226,117.45
支付其他与经营活动有关的现金	10,498,885.59	14,670,296.77	599,953.59
经营活动现金流出小计	29,825,327.10	45,124,264.57	17,710,740.15
经营活动产生的现金流量净额	-2,474,282.61	-4,843,615.56	-9,595,242.18
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			

项 目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	909,721.46	2,175,483.19	637,502.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	909,721.46	2,175,483.19	637,502.00
投资活动产生的现金流量净额	-909,721.46	-2,175,483.19	-637,502.00
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	5,000,000.00		14,000,000.00
取得借款收到的现金		8,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	5,000,000.00	8,000,000.00	14,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	140,000.00	181,760.00	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	140,000.00	181,760.00	
筹资活动产生的现金流量净额	4,860,000.00	7,818,240.00	14,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	1,475,995.93	799,141.25	3,767,255.82
加：期初现金及现金等价物余额	4,897,597.81	4,098,456.56	331,200.74
六、期末现金及现金等价物余额	6,373,593.74	4,897,597.81	4,098,456.56

（四）所有者权益变动表

所有者权益变动表（2015 年 1-3 月）

单位：元

项 目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	20,000,000.00	572,057.75	250,052.47	2,250,470.41	23,072,580.63
加：会计政策变更					

前期差错更正					
其他					
二、本年年初余额	20,000,000.00	572,057.75	250,052.47	2,250,470.41	23,072,580.63
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	2,000,000.00	3,000,000.00		891,825.15	5,891,825.15
(一) 综合收益总额				891,825.15	891,825.15
(二) 所有者投入和减少资本	2,000,000.00	3,000,000.00			5,000,000.00
1. 股东投入的普通股	2,000,000.00	3,000,000.00			5,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本					
3. 股份支付计入所有者权益的金额					
4. 其他					
(三) 利润分配					
1. 提取盈余公积					
2. 对所有者(或股东)的分配					
3. 其他					
(四) 所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增资本(或股本)					
2. 盈余公积转增资本(或股本)					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 其他					
(五) 专项储备					
1. 本期提取					
2. 本期使用					
(六) 其他					
四、本期期末余额	22,000,000.00	3,572,057.75	250,052.47	3,142,295.56	28,964,405.78

所有者权益变动表(2014 年)

单位：元

项 目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
-----	----	------	------	-------	---------

一、上年年末余额	20,000,000.00	572,057.75	3,177.00	28,591.18	20,603,825.93
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年年初余额	20,000,000.00	572,057.75	3,177.00	28,591.18	20,603,825.93
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)			246,875.47	2,221,879.23	2,468,754.70
(一) 综合收益总额				2,468,754.70	2,468,754.70
(二) 所有者投入和减少资本					
1. 股东投入的普通股					
2. 其他权益工具持有者投入资本					
3. 股份支付计入所有者权益的金额					
4. 其他					
(三) 利润分配			246,875.47	-246,875.47	
1. 提取盈余公积			246,875.47	-246,875.47	
2. 对所有者(或股东)的分配					
3. 其他					
(四) 所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增资本(或股本)					
2. 盈余公积转增资本(或股本)					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 其他					
(五) 专项储备					
1. 本期提取					
2. 本期使用					
(六) 其他					
四、本期期末余额	20,000,000.00	572,057.75	250,052.47	2,250,470.41	23,072,580.63

所有者权益变动表（2013 年）

单位：元

项 目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益 合计
一、上年年末余额	6,000,000.00		903.59	-19,197.47	5,981,706.12
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年初余额	6,000,000.00		903.59	-19,197.47	5,981,706.12
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	14,000,000.00	572,057.75	2,273.41	47,788.65	14,622,119.81
(一) 综合收益总额				622,119.81	622,119.81
(二) 所有者投入和减少资本	14,000,000.00				14,000,000.00
1. 股东投入的普通股	14,000,000.00				14,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本					
3. 股份支付计入所有者权益的金额					
4. 其他					
(三) 利润分配			3,177.00	-3,177.00	
1. 提取盈余公积			3,177.00	-3,177.00	
2. 对所有者(或股东)的分配					
3. 其他					
(四) 所有者权益内部结转		572,057.75	-903.59	-571,154.16	
1. 资本公积转增资本(或股本)					
2. 盈余公积转增资本(或股本)					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 其他		572,057.75	-903.59	-571,154.16	
(五) 专项储备					
1. 本期提取					
2. 本期使用					
(六) 其他					
四、本期期末余额	20,000,000.00	572,057.75	3,177.00	28,591.18	20,603,825.93

二、审计意见类型

公司聘请的具有证券期货相关业务资格的立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2013 年度、2014 年度和 2015 年度 1 至 3 月财务会计报告实施审计，并出具了“信会师报字[2015]第 113779 号”审计报告，审计意见为标准无保留意见。

三、财务报表编制基础及合并范围变化情况

（一）财务报表的编制基础

本节财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）公司报告期的合并财务报表范围及变化情况

报告期内，公司无纳入合并范围的子公司。

四、主要会计政策、会计估计及报告期变化情况

（一）主要会计政策和会计估计

1、收入

（1）销售商品收入确认和计量原则

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留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有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

（2）建造合同

1）在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。

固定造价合同的结果能够可靠估计，确定依据为：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入本公司；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，确定依据为：①与合同相关的经济利益很可能流入本公司；②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

2) 如果建造合同的结果不能可靠估计的, 分别情况进行处理: ①合同成本能够收回的, 合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认, 合同成本在其发生的当期确认为合同费用; ②合同成本不可能收回的, 在发生时立即确认为合同费用, 不确认合同收入。

3) 完工进度确定: 合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

4) 预计合同损失: 期末应当对其进行减值测试, 如果建造合同的预计总成本超过合同总收入则形成合同的预计损失, 应提取损失准备, 并确认当期费用。合同完工时, 将已提取的损失准备冲减合同费用。

2、应收款项坏账准备

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准: 期末余额达到 50.00 万元 (含 50.00 万元) 以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法:

单独进行减值测试, 如有客观证据表明其已发生减值, 按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备, 计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项, 将其归入相应组合计提坏账准备。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项:

按信用风险特征的依据	
组合 1	在途结算资金、押金、备用金等性质的款项
组合 2	单独测试未发生减值的, 以及合并范围外的应收账款和其他应收款
组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	不计提坏账准备
组合 2	账龄分析法

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	0.00%	0.00%
1—2 年 (含 2 年)	2.00%	2.00%

2—3 年（含 3 年）	10.00%	10.00%
3—4 年（含 4 年）	50.00%	50.00%
4—5 年（含 5 年）	80.00%	80.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

（3）单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

如有客观证据表明单项金额不重大的应收款项发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

期末对于不适用按类似信用风险特征组合的应收票据、预付账款和长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。

3、存货

（1）存货的分类

存货分类为：原材料、工程施工等。

（2）发出存货的计价方法

公司存货取得时按实际成本计价。

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利

（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

（3）不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定

其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

（4）存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- 2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
----	------	---------	--------	---------

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	年限平均法	4	5.00%	23.75%
电子设备	年限平均法	3	0.00-5.00%	31.67%-33.33%
其他	年限平均法	5	0.00-5.00%	19.00%-20.00%

（二）报告期会计政策、会计估计变更情况

报告期内无会计政策、会计估计变更。

五、报告期主要财务数据与财务指标分析

（一）营业收入与毛利率的变动情况分析

1、营业收入

（1）营业收入结构

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月		2014 年		2013 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	1,118.84	95.47%	3,655.84	97.82%	663.74	97.46%
其他业务收入	53.05	4.53%	81.30	2.18%	17.33	2.54%
合 计	1,171.89	100.00%	3,737.14	100.00%	681.07	100.00%

报告期内，公司 95%以上的收入来源于主营业务，公司业务明确。其他业务收入主要为公司提供文物、历史建筑修缮、装饰咨询业务收入。

（2）主营业务收入结构

1) 按产品分布

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月		2014 年		2013 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
修缮工程	1,118.84	100.00%	3,655.84	100.00%	663.74	100.00%
合计	1,118.84	100.00%	3,655.84	100.00%	663.74	100.00%

2) 按地区分布

单位：万元

地区	2015 年 1-3 月		2014 年		2013 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
华东地区	556.21	49.70%	2,887.41	78.90%	472.14	71.10%
西南地区	16.50	1.50%	768.43	21.10%	191.60	28.90%
中南地区	546.13	48.80%	-		-	
北方地区	-		-		-	
华南地区	-		-		-	
合 计	1,118.84	100.00%	3,655.84	100.00%	663.74	100.00%

(3) 主营业务收入变动趋势及原因

2013 年、2014 年、2015 年一季度，公司分别实现主营业务收入 663.74 万元、3,655.84 万元和 1,118.84 万元，2014 年主营收入同比 2013 年增长 450.79%，主要是因为：

1) 随着政府、社会团体、个人对文物保养、维护意识的增强，以及公司自身专业服务能力和在市场知名度及竞争力的提升，公司获取订单能力逐渐增强。2013 年公司承接的工程项目合同金额为 1,406.24 万元，2014 年承接合同金额为 2,146.54 万元，合同金额增加 52.64%。2015 年 1-5 月，公司新签署合同订单金额为 1,180.67 万元。公司承接的历史建筑修缮工程合同增长趋势明显。

2) 此外，公司从合同承接到工程施工和营业收入结算存在一定的时间差异，部分 2013 年签订的重大工程项目在 2014 年进入工程施工和营业收入确认阶段，如 2013 年签署的圣宝健康中心项目 2014 年确认收入 942.92 万元。此外，2014 年公司新开工实施了一批新的重大合同，如民生路码头项目、苏河湾 41 街坊高转项目和新场古镇无损可逆高转项目累计确认完工业务收入 1,456.05 万元。

(4) 主营业务毛利率波动情况

项目	2015 年 1-3 月	2014 年	2013 年
主营业务毛利率	23.55%	21.68%	33.60%

报告期内，建为历保的主营业务毛利率具有一定的波动性，2013 年毛利率为 33.60%，主要因为 2013 年及早期公司承接项目工程时，因为公司自身经营规模相对较小，出于项目成本控制因素主要选择承接毛利率较高的修缮工程进行业务，避免出

现项目成本超预算而产生亏损，对公司盈利和财务安全产生不利影响。项目工程具有总价小、毛利高的特点。

2014 年，随着公司项目经验的积累和成本预算能力和控制能力的增强，公司开始承接部分较大的项目工程，该类工程具有总额大，毛利率相对较低的特点，如 2014 年实施圣宝健康中心项目和民生路码头高转项目总结算金额为 942.92 万元和 764.62 万元，毛利率为 17.25%和 19.84%。

2015 年 1 季度公司实施的项目工程延续了 2014 年度的趋势，重点实施并确认的业务收入毛利相对稳定。

建为历保主营业务毛利率容易受到个别重大合同的项目毛利率和项目收入确认时间差异的影响。同时公司在承接大型工程项目时会基于工程造价的预算情况合理确定报价，公司的成本预算的准确性和成本控制能力将对项目综合毛利率和单一项目跨年度结算时年度之间的毛利率产生一定的影响，这种成本预算和控制能力将随着公司项目实施经验的积累而增强。

目前在全国中小企业股份转让系统挂牌公司中尚无专业从事历史文物建筑修缮维护工程同行业公司，公司的业务模式和结算特征与建筑装饰装修行业的公司具有一定相似性，将公司的毛利率指标与建筑装饰装修行业的 6 家公司进行比较分析，见下表：

项目	代码	2014 年	2013 年
东亚装饰	430376	12.15%	11.36%
广佳装饰	831465	13.66%	11.22%
富翊装饰	831574	11.81%	12.10%
时代装饰	832090	15.35%	17.29%
建装业	832219	14.09%	16.39%
大富装饰	832320	10.33%	9.72%
样本平均值		12.90%	13.01%
建为历保		21.68%	33.90%

通过与同属建筑行业的其他公司比较可以看出公司的主营业务毛利率明显高于传统装饰装修工程行业公司，主要因为历史文物修缮维护业务具有一定的技术要求，

同时基于文物保护的特殊属性，文物主管部门负责行业业务资质的审核工作，所以历史文物修缮维护业务的市场竞争程度低于统装饰装修和工程施工业务。

（5）成本变动情况分析

报告期内，随着工程人员工资薪酬费用的上升，人工成本在公司施工成本中的比例逐年提升。具体费用构成情况如下：

单位：万元

项目构成	2015 年 1-3 月		2014 年		2013 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程材料	448.17	52.39%	2,084.06	72.79%	273.39	62.03%
工程人工	328.61	38.42%	467.25	16.32%	104.86	23.79%
施工及其他费用	78.63	9.19%	311.80	10.89%	62.48	14.18%
合计	855.41	100.00%	2,863.11	100.00%	440.73	100.00%

由上表可以看出，公司业务成本构成比例出现了材料成本比例下降和人工成本比例上升的趋势，人工费用的逐年上升对公司的毛利率构成了一定的压力。

公司对工程施工业务按照建造合同准则采用完工百分比确认合同收入及合同成本，合同完工进度按照公司与业主、监理确认的已经完成的合同工作量占预计总工作量的比例确定。当期确认的合同收入=合同总收入*完工进度-以前会计期间累计已确认的收入；当期确认的合同成本=合同预计总成本*完工进度-以前会计期间累计已确认的成本。工程中标后，公司预算部门参考投标文件、经审批同意后的施工方案、工程量清单、整体材料计划、预计材料价格、预计人工、费用等资料，将整个施工方案细分成多项具体可以测定工作量的分项工程，将整个合同工程量涉及的全部施工步骤及施工程序分项细化至所需的全部材料费用、人工费用、其他费用等，汇总编制成合同预计总成本。公司的成本主要是人工及材料。公司分项目核算收入及成本。公司根据各项目不同情况，分项目采购材料，采购的材料直接运往工程现场。已领用的材料结算时按照完工百分比法确认成本。各项目工程施工现场不同，人员不同，公司具有完整的工时记录，公司人工成本以实际发生额归集，工程结算时按照完工百分比法确认成本。

（二）主要费用及变动情况

项目及占比	2015 年 1-3 月	2014 年	2013 年
销售费用	17.06	37.74	4.34
管理费用	118.16	442.98	136.88
财务费用	14.17	19.77	0.02
三项费用合计	149.39	500.49	141.23
销售费用占营业收入比重	1.46%	1.01%	0.64%
管理费用占营业收入比重	10.08%	11.85%	20.10%
财务费用占营业收入比重	1.21%	0.53%	0.00%
三项费用合计	12.75%	13.39%	20.74%

报告期内，销售费用为业务招待费、差旅费，销售费用的金额较低，占收入的比重较小。

报告期内，管理费用主要由研发费用、职工薪酬、差旅费用、办公费、折旧摊销等组成。随着公司业务规模的增加，2014 年管理费用与 2013 年相比增加了 306.10 万，主要系人员增加导致的职工薪酬、办公费、差旅费和业务招待费用等增加所致，但由于销售收入增长水平快于管理费用的增长，2014 年管理费用占营业收入的比重相比 2013 年大幅下降。

报告期内的财务费用主要是公司向银行借款贷款的利息支出，与 2013 年相比，2014 年、2015 年 1-3 月财务费用增加较多，主要是因为 2014 年 6 月和 9 月公司分别与上海银行、兴业银行签署借款协议，分别借入 500 万元和 300 万元。

（三）重大投资收益、非经常性损益、适用的各项税收政策及缴纳的主要税种情况

1、投资收益

报告期内公司无对外投资收益。

2、非经常性损益

单位：万元

项 目	发生额		
	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补	9.07	76.06	7.77

助除外)			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-0.05	-0.68	0.07
所得税影响额	1.37	11.41	1.18
合 计	7.65	63.97	6.66

政府补助情况

补助项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	与资产相关/与收益相关
青浦科技委补助	-	-	3.00	与收益相关
上海青浦科学技术委员会专利补助	-	-	1.22	与收益相关
专利补助费	-	0.43	2.79	与收益相关
收科技企业赞助费	-	-	0.20	与收益相关
西虹桥扶持资金	-	-	0.56	与收益相关
扶持资金发放	-	1.10	-	与收益相关
浦东财政扶持款	-	14.59	-	与收益相关
财政挂牌补贴	-	50.00	-	与收益相关
基于建筑物硬基层破损可逆修复工艺及技术服务	9.07	9.93	-	与收益相关
合 计	9.07	76.06	7.77	/

3、适用的各项税收政策及缴纳的主要税种情况

(1) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率		
		2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度
增值税	按税法规定计算的应税劳务收入为基础计算销项税额	3.00%	3.00%	3.00%
营业税	按应税营业收入计缴	3.00%	3.00%	3.00%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	1.00%	1.00%	1.00%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15.00%	15.00%	15.00%

(2) 税收优惠

根据《高新技术企业认定管理办法》(国科发火〔2008〕172号)和《高新技术企业认定管理工作指引》(国科发火〔2008〕362号)有关规定,经中介机构鉴证和专家合规性审查,公司于2012年11月18日取得高新技术企业认定证书(高新技术企业证书编号为GR201231000714),企业所得税按15%征收。

（四）主要资产情况

1、货币资金

单位：万元

项 目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
库存现金	0.28	0.51	5.08
银行存款	637.08	489.25	404.77
合 计	637.36	489.76	409.85

2、应收账款

（1）账龄及期末余额变动分析

2015 年 03 月 31 日				
账龄	账面余额（万元）	比例	坏账准备（万元）	净额（万元）
1 年以内	678.45	99.91%	-	678.45
1-2 年	0.58	0.09%	0.01	0.57
合 计	679.03	100.00%	0.01	679.01

2014 年 12 月 31 日				
账龄	账面余额（万元）	比例	坏账准备（万元）	净额（万元）
1 年以内	1,334.41	100.00%		1,334.41
1-2 年	-	0.00%		-
合 计	1,334.41	100.00%		1,334.41

2013 年 12 月 31 日				
账龄	账面余额（万元）	比例	坏账准备（万元）	净额（万元）
1 年以内	105.40	100.00%		105.40
1-2 年	-	0.00%		-
合 计	105.40	100.00%		105.40

（2）报告期各期末，应收账款中无应收持本单位 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位所欠款项。

（3）报告期各期末，应收账款前五名单位如下：

序号	单位名称	2015 年 03 月 31 日 账面余额（万元）	占期末余额比例	账龄
1	上海经略文化发展有限公司	288.00	42.41%	1 年以内
2	上海建工一建集团有限公司	135.00	19.88%	1 年以内
3	上海新场古镇投资开发有限公司	129.70	19.10%	1 年以内
4	中兴建设有限公司	72.84	10.73%	1 年以内
5	925**部队	26.00	3.83%	1 年以内
	合计	651.55	95.95%	

序号	单位名称	2014 年 12 月 31 日 账面余额（万元）	占期末余额比例	账龄
1	上海圣宝医疗美容医院有限公司	430.00	32.22%	1 年以内
2	上海经略文化发展有限公司	393.00	29.45%	1 年以内
3	中兴建设有限公司	192.27	14.41%	1 年以内
4	上海新场古镇投资开发有限公司	143.68	10.77%	1 年以内
5	上海实联建设发展有限公司	142.62	10.69%	1 年以内
	合计	1,301.57	97.54%	

序号	单位名称	2013 年 12 月 31 日 账面余额（万元）	占期末余额比例	账龄
1	南京钟山特易购地产有限公司	96.00	91.08%	1 年以内
2	上海国家会计学院	9.40	8.92%	1 年以内
	合计	105.40	100.00%	

（4）报告期末一年以内的应收账款占全部应收账款的绝大部分。

（5）公司应收账款余额的变化主要受工程施工业务规模的持续增长及工程施工款项结算方式的影响。公司应收账款根据项目完工进度及合同总收入进行计算确认，而公司的结算方式主要是根据合同的约定，按照项目进度收取工程款。

以公司承接的新场张氏民宅保护修缮工程为例，付款方在公司进场后 20 天内支付至合同金额的 20%，竣工验收后，支付到工程总款的 80%，至工程造价公司审计确认后完成最终结算后，支付工程款至结算价的 95%左右，剩余 5%的工程余款作为保修金。保修期自竣工之日起为 2 年。

2013 年、2014 年、2015 年 1-3 月，公司的营业收入持续增长，应收账款余额占营业收入、资产总额的比例分别为：

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年	2013 年
营业收入	1,171.89	3,737.14	681.07
应收账款余额	679.03	1,334.41	105.40
应收账款余额占营业收入的比例	57.94%	35.71%	15.48%
资产总额	3,899.32	3,317.20	2,128.67
应收账款余额占资产总额的比例	17.41%	40.23%	4.95%

公司 2015 年 3 月底应收账款占营业收入比例较 2014 年年底大幅降低主要因为 2015 年 2 月农历春节因素影响，公司在农历春节期间加强与客户的应收账款的催收结算以满足支付工程项目劳务人员工资费用支付。

3、预付账款

(1) 账龄分析

单位：万元

账 龄	2015 年 3 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
1 年以内	726.73	73.65%	328.74	55.84%	813.75	100.00%
1 至 2 年	260.00	26.35%	260.00	44.16%	-	
合 计	986.73	100.00%	588.74	100.00%	813.75	100.00%

预付款项主要为预付材料费、劳务费等，为正常生产经营所需。

(2) 报告期无预付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

(3) 报告期各期末，预付账款前五名单位如下：

2015 年 03 月 31 日

序号	预付对象	与本公司关系	款项性质	期末余额 (万元)	比例
1	上海建为建筑劳务有限公司	关联方	劳务费	469.39	47.57%
2	王金国	非关联方	劳务费	260.00	26.35%
3	上海腾凤建材有限公司	非关联方	材料费	86.50	8.77%

4	北京卓宝防水工程有限公司上海第一分公司	非关联方	材料费	40.00	4.05%
5	上海贵游实业有限公司	非关联方	材料费	37.00	3.79%
	合 计			892.89	90.53%

2014 年 12 月 31 日

序号	预付对象	与本公司关系	款项性质	期末余额 (万元)	比例
1	上海圣程实业发展有限公司	非关联方	劳务费	260.00	44.16%
2	上海贵游实业有限公司	非关联方	材料费	156.80	26.63%
3	上海尚岑贸易商行	非关联方	材料费	52.94	8.99%
4	北京卓宝防水工程有限公司上海第一分公司	非关联方	材料费	40.00	6.79%
5	上海腾凤建材有限公司	非关联方	材料费	38.47	6.53%
	合 计			548.21	93.10%

2013 年 12 月 31 日

序号	预付对象	与本公司关系	款项性质	期末余额 (万元)	比例
1	上海圣程实业发展有限公司	非关联方	劳务费	260.00	31.95%
2	上海平张建材有限公司	非关联方	材料费	142.78	17.55%
3	上海尚岑建材有限公司	非关联方	材料费	102.17	12.56%
4	上海宏安建设发展有限公司	非关联方	劳务费	100.00	12.29%
5	上海香炜实业有限公司	非关联方	材料费	80.00	9.83%
	合 计			684.95	84.17%

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：万元

种 类	2015 年 3 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	
1、单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款				
2、按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	154.26	100%		154.26
其中：（1）账龄分析法计提坏账准备的其他应收款（注）	73.89	47.90%		73.89

(2) 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：在途结算资金、押金、备用金等性质的款项	80.37	52.10%		80.37
3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-			-
合 计	154.26	100%		154.26
种 类	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	
1、单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款				
2、按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	73.65	100%		73.65
其中：（1）账龄分析法计提坏账准备的其他应收款（注）	22.72	30.85%		22.72
(2) 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：在途结算资金、押金、备用金等性质的款项	50.92	69.15%		50.92
3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-			-
合 计	73.65	100%		73.65
种 类	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	
1、单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款				
2、按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	192.72	100%		192.72
其中：（1）账龄分析法计提坏账准备的其他应收款（注）	164.15	85.18%		164.15
(2) 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：在途结算资金、押金、备用金等性质的款项	28.57	14.82%		28.57
3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-			-
合 计	192.72	100%		192.72

(2) 报告期各期末，其他应收款前五名单位如下：

单位：万元

2015 年 3 月 31 日				
单位名称	款项性质	期末余额 (万元)	账龄	占其他应收款 余额比例

2015年3月31日				
单位名称	款项性质	期末余额 (万元)	账龄	占其他应收款 余额比例
上海建为建筑劳务有限公司 ^[注]	往来款	28.80	1年以内	18.67%
上海建为建筑工程有限公司 ^[注]	往来款	26.76	1年以内	17.35%
贾成	备用金	16.79	1年以内	10.88%
周鸿	备用金	11.17	1年以内	7.24%
柴凯	备用金	10.80	1年以内	7.00%
合 计	/	94.32	/	61.14%

注：2015年3月31日，公司与建为劳务和建为建筑之间的应收款项主要系代垫款项，截止本报告书出具之日，两家公司均已归还前述款项，并按实际占用时间支付资金占用费。

2014年12月31日				
单位名称	款项性质	期末余额 (万元)	账龄	占其他应收款 余额比例
上海孟辉实业有限公司	投标保证金	16.50	1年以内	22.40%
梁晓东	备用金	11.00	1年以内	14.94%
姜小干	备用金	9.00	1年以内	12.22%
吴涛	备用金	8.00	1年以内	10.86%
彭标戴	备用金	5.88	1年以内	7.99%
合 计	/	50.38	/	68.41%

2013年12月31日				
单位名称	款项性质	期末余额 (万元)	账龄	占其他应收款 余额比例
上海建思建筑工程咨询有限公司	往来款	136.41	1年以内	70.78%
上海建为建筑工程有限公司	往来款	26.04	1年以内	13.51%
刘超	备用金	12.69	1年以内	6.59%
陈九成	备用金	6.68	1年以内	3.46%
郭志军	备用金	5.00	1年以内	2.60%
合 计	/	186.82	/	96.94%

(3) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位。

5、存货

(1) 存货结构及其变动分析

单位：万元

项 目	2015 年 03 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
	账面余额	账面余额	账面余额
建造合同形成的已完工未结算资产	1,101.31	559.79	502.67
合 计	1,101.31	559.79	502.67

(2) 公司期末存货不存在减值的情况，故未计提存货跌价准备。

(3) 存货按照工程施工-合同成本、工程施工-合同毛利、工程结算分别进行披露如下：

单位：万元

项 目	2015 年 03 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
工程施工——成本	2,569.75	1,983.46	1,341.27
工程施工——毛利	877.21	703.89	325.85
工程结算	2,345.65	2,127.56	1,164.46
存货余额	1,101.31	559.79	502.67

(4) 截止 2015 年 3 月 31 日，主要未完工的项目情况如下：

项 目	合同金额	施工期间	完工进度	存货余额
南京云章公所	481.79	2013.5-2015.5	66.62%	128.96
岳阳教会学校	794.76	2015.3-2015.7	46.14%	361.89
西双版纳酒店加固项目	570.00	2013-2015	99.06%	94.60
民生路码头高转项目	810.83	2014.8-2014.11	99.20%	176.37
苏河湾 41 街坊高转项目	650.00	2014.9-2015.3	100.08%	186.82
沈家祠堂高转项目	27.00	2014.6-2014.8	100.00%	2.05
新场古镇无损可逆高转项目	500.00	2014.10-2015.1	97.90%	54.49
陈桂春住宅高转项目	12.50	2014.11-2014.12	100.00%	3.67
四季广场高转项目	18.50	2015.1-2015.2	30.00%	2.18
大理三塔历保网项目	55.00	2014.12-2015.1	30.00%	1.41
慈氏塔项目	301.91	2015.3-2015.7	59.44%	88.88
合计	4,222.29			1,101.31

(5) 工程施工余额较高的原因

工程结算与项目进度是基本匹配的，但是工程施工的投入并不一定与项目进度完全匹配，存在前期投入而后结算的情况，因此形成了存货的余额。随着公司业务规模

的快速增长，期末已完工未及时与客户结算的项目款不断增加，因此，报告期末，公司存货余额整体呈不断增长趋势。

6、固定资产

(1) 固定资产构成及变动情况

单位：万元

2015 年 1-3 月				
项 目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 03 月 31 日
运输设备	56.22	-		56.22
电子设备	19.64	5.81		25.45
其他	22.70	-		22.70
原值合计	98.56	5.81		104.37
运输设备	25.81	3.34		29.14
电子设备	11.19	1.19		12.37
其他	5.51	1.10		6.61
累计折旧合计	42.51	5.63		48.13
运输设备	30.41			27.08
电子设备	8.45			13.08
其他	17.19			16.09
净值合计	56.06			56.24

2014 年度				
项 目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
运输设备	56.22	-		56.22
电子设备	12.70	6.94		19.64
其他	19.03	3.68		22.70
原值合计	87.94	10.62		98.56
运输设备	12.45	13.35		25.81
电子设备	5.84	5.35		11.19
其他	1.80	3.71		5.51
累计折旧合计	20.10	22.41		42.51
运输设备	43.77			30.41

电子设备	6.86			8.45
其他	17.23			17.19
净值合计	67.85			56.06

2013 年度				
项 目	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
运输设备	27.94	28.28		56.22
电子设备	9.33	3.3679		12.70
其他	5.17	13.8553		19.03
原值合计	42.44	45.5032		87.94
运输设备	6.64	5.82		12.45
电子设备	2.51	3.32		5.84
其他	0.42	1.38		1.80
累计折旧合计	9.57	10.52		20.10
运输设备	21.30			43.77
电子设备	6.81			6.86
其他	4.75			17.23
净值合计	32.87			67.85

(2) 固定资产折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。各类固定资产预计使用寿命和年折旧率参见“本节四、主要会计政策和会计估计及报告期变化情况（一）主要会计政策和会计估计 4、固定资产”。

(3) 固定资产减值情况

公司期末固定资产不存在减值的情况，故未计提固定资产减值准备。期末无暂时闲置、拟处置的固定资产。

7、在建工程

项 目	2015.3.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
B6 一楼展示厅	99.17		99.17

合 计	99.17		99.17
-----	-------	--	-------

项 目	2014.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
B6 一楼展示厅	14.01		14.01
合 计	14.01		14.01

公司 B6 一楼展示厅预算投资金额为 200.73 万元，于 2014 年开始建设，建成后将主要用于展示公司以往完工的历史文物建筑实施项目，作为公司对外宣传推介之用，项目预计将于 2015 年完工结算。

（五）主要负债情况

1、短期借款

单位：万元

项 目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
质押、保证借款	500.00	500.00	-
保证借款	300.00	300.00	-
合 计	800.00	800.00	-

公司 2014 年 6 月与上海银行白玉支行签署短期借款合同，借款期限为 1 年，借款金额为 500 万元，借入资金用于公司补充流动资金周转，借款利率为 7.2%。借款担保方式为公司股东郭伟民将个人持有的建为历保全部股权质押给上海银行，同时提供由郭伟民个人提供保证担保。截止本挂牌说明书出具之日，上述银行借款已全额还清，上述股权质押担保也已经解除。

公司 2014 年 9 月与兴业银行上海浦东支行签署短期借款合同，借款期限为 1 年，借款金额为 300 万元，借入资金用于公司采购设备材料等日常经营周转，借款利率为基准贷款利率上浮 20%。借款担保方式为公司股东郭伟民个人以及刘红梅个人提供保证担保。

2、应付账款

报告期各期末，公司应付账款余额情况如下：

单位：万元

项 目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
未结算采购货款	25.96	43.02	54.65
合 计	25.96	43.02	54.65

报告期各期末，公司应付账款余额主要是应付的原材料采购货款，应付账款账龄大部分在 1 年以内，无应付关联方的款项，报告期内账龄超过 1 年的项目如下：

单位：万元

项 目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
上海张陈实业有限公司	-	17.40	24.32
合 计	-	17.40	24.32

3、预收账款

（1）预收账款的形成原因

单位：万元

项 目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
工程预收款	50.62	35.99	-
合计	50.62	35.99	-

预收账款的形成主要由于报告期内部分客户按照合同约定实际支付的金额大于工程施工实际进度所形成，涉及项目为云南海埂洲际酒店加固项目和杨树浦高转项目。具体信息如下：

单位：万元

项 目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
累计已发生成本	741.47	439.40	-
累计已确认毛利	166.82	73.52	-
减：预计损失	-	-	-
已办理结算的金额	958.91	548.91	-
建造合同形成的已结算未完工资产	50.62	35.99	-

（2）预收账款客户信息

单位：万元

客户	项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
----	----	-----------------	------------------	------------------

上海实联建设发展有限公司	昆明海埂加固项目	14.63		-
上海圣宝医疗美容医院有限公司	杨树浦路高转项目	35.99	35.99	-
合计		50.62	35.99	-

4、应交税费

单位：万元

税费项目	2015年3月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
增值税	0.12	0.51	0.14
营业税	45.14	36.34	6.22
企业所得税	39.11	42.01	6.09
个人所得税	0.83	0.70	0.10
城市维护建设税	0.45	0.51	0.06
教育费附加	2.26	1.84	0.32
河道管理费	0.45	0.37	0.06
合 计	88.38	82.29	13.00

报告期内，公司期末应交税费的随着营业收入的增长而相应增长。

5、其他应付款

(1) 账龄及期末余额变动分析

单位：万元

项 目	2015.3.31	2014.12.31	2013.12.31
1 年以内	13.41	35.27	0.63
1-2 年	20.27	-	-
2-3 年	-	-	-
3 年以上	-	-	-
合计	33.67	35.27	0.63

(2)截止 2015 年 3 月 31 日，其他应付款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 报告期各期末，其他应付款前五名单位如下：

2015年3月31日				
单位名称	款项性质	金额（万元）	占期末余额比例	账龄

2015年3月31日				
单位名称	款项性质	金额（万元）	占期末余额比例	账龄
伟仁投资公司	代付款	19.69	58.46%	1-2 年
梁晓东	备用金	5.00	14.85%	1 年以内
江苏瑞峰	代扣税费	0.50	1.48%	1 年以内
王振伟	备用金	0.45	1.34%	1-2 年
刘本军	备用金	0.37	1.09%	1 年以内
合计		26.00	77.22%	

2014年12月31日				
单位名称	款项性质	金额（万元）	占期末余额比例	账龄
伟仁建设	代付款	19.69	55.82%	1 年以内
杭州班王建筑劳务有限公司	履约保证金	10.00	28.36%	1 年以内
郭岳霞	借款	5.00	14.18%	1 年以内
王振伟	备用金	0.45	1.28%	1 年以内
柴凯	备用金	0.13	0.37%	1 年以内
合计		35.27	100.00%	

2013年12月31日				
单位名称	款项性质	金额（万元）	占期末余额比例	账龄
钟意	代付税金	0.63	100.00%	1 年以内
合计		0.63	100.00%	

（六）股东权益情况

单位：万元

所有者权益：	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
股本	2,200.00	2,000.00	2,000.00
资本公积	357.21	57.21	57.21
盈余公积	25.01	25.01	0.32
未分配利润	314.23	225.05	2.86
所有者权益合计	2,896.44	2,307.26	2,060.38

公司股本增加原因为 2015 年 3 月 3 日，股东会作出决议，同意以每股 2.5 元的价格向上海金玖建为投资中心（有限合伙）定向增发 200 万股，认购新增股本 200 万元。

公司资本公积增加原因为公司 2013 年 12 月 28 日，有限公司临时股东会作出决议，同意以变更公司形式的方式，将有限公司整体变更为上海建为历保工程科技股份有限公司，以经上海君开会计师事务所有限公司审计的截至 2013 年 11 月 30 日的净资产 20,572,057.75 元（沪君会专审【2013】第 023 号《审计报告》），按照 1.0286:1 的比例折合为股本 2,000 万元，超出部分 572,057.75 元计入股份公司资本公积。

公司 2015 年 3 月 3 日，股东会作出决议，同意以每股 2.5 元的价格向上海金玖建为投资中心（有限合伙）定向增发 200 万股，认购新增股本 200 万元，超出部分 300 万元计入股份公司资本公积。

六、报告期内主要财务分析

（一）盈利能力指标与分析

报告期内，公司主要盈利能力指标如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年	2013 年
营业收入（万元）	1,171.89	3,737.14	681.07
净利润（万元）	89.18	246.88	62.21
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	89.18	246.88	62.21
归属于母公司所有者的非经常性损益	7.65	63.97	6.66
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	81.54	182.91	55.55
毛利率	23.98%	22.37%	33.90%
净资产收益率	3.86%	11.80%	10.34%
扣除非经常性损益后净资产收益率	3.47%	8.38%	8.83%
基本每股收益（元）	0.04	0.12	0.03
扣除非经常性损益的基本每股收益（元）	0.04	0.09	0.03

注：毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

净资产收益率及每股收益按中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》的要求计算。

（二）偿债能力指标与分析

报告期内，公司主要偿债能力指标如下表所示：

项目	2015-03-31	2014-12-31	2013-12-31
流动比率（倍）	3.55	3.02	29.65
速动比率（倍）	2.45	2.46	22.29
资产负债率	25.72%	30.45%	3.21%

注：流动比率=期末流动资产/期末流动负债；

速动比率=（期末流动资产-期末存货）/期末流动负债；

资产负债率=期末负债总额/期末资产总额；

随着公司业务规模的快速扩张，部分大型工程项目在项目承接及施工过程中，需要较大额的资金垫付，对资金的需求量增加较大。公司为满足日常运营的需要，在2014年增加向银行借款800万元，流动负债增加较多。使得公司2014年年底的流动比率下降，资产负债率较2013年明显增加。

2015年3月，公司引入新的外部股东，实现股权融资500万元。流动比率、资产负债率两项指标较2014年年底得到改善。

（三）营运能力指标与分析

项目	2015年1-3月	2014年	2013年
应收账款周转率（次）	1.16	5.19	12.92
存货周转率（次）	1.07	5.46	1.21
总资产周转率（次）	0.32	1.37	0.47

注：应收账款周转率=主营业务收入/[（期末应收账款账面价值+期初应收账款账面价值）/2]；

存货周转率=主营业务成本/[（期末存货账面价值+期初存货账面价值）/2]；

总资产周转率=主营业务收入/[（期末总资产账面价值+期初总资产账面价值）/2]；

（四）现金流量指标与分析

单位：万元

项目	2015年1-3月	2014年	2013年
经营活动产生的现金流量净额	-247.43	-484.36	-959.52
投资活动产生的现金流量净额	-90.97	-217.55	-63.75

筹资活动产生的现金流量净额	486.00	781.82	1,400.00
现金及现金等价物净增加额	147.60	79.91	376.73

1、公司经营活动现金流量

(1) 销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入的比较

单位：万元

项目	2015年1-3月	2014年	2013年
销售商品、提供劳务收到的现金	1,843.49	2,546.35	576.03
营业收入	1,171.89	3,737.14	681.07
回款比率	1.57	0.68	0.85

报告期内公司回款比率相对稳定，均维持在较高水平，客户结算较为及时；2015年1-3月公司回款比率指标明显高于2014年和2013年主要因为2015年2月农历春节因素，公司为了保证支付项目工人劳务费用与客户加强工程款项支付，回款金额较大。

(2) 经营活动产生的现金流量净额与净利润的分析

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额与净利润的关系如下表所示：

单位：万元

项目	2015年1-3月	2014年	2013年
经营活动产生的现金流量净额	-247.43	-484.36	-959.52
净利润	89.18	246.88	62.21
经营活动现金净流量/净利润	-2.77	-1.96	-15.42

报告期内，公司营业收入和净利润指标逐步改善，但是公司经营活动现金流受到下游客户工程款项支付进度与结算进度时间差异影响，目前经营活动产生的现金流量净额短期内仍为负数。

2、公司投资活动现金流量

2013年、2014年、2015年1-3月，公司投资活动产生的现金流入分别为-63.75万元、-217.55万元和-90.97万元。主要是报告期内公司建设B6一楼展示厅项目形成。

3、公司筹资活动现金流量

报告期内，公司筹资活动收到的现金主要系借款和股权融资形成，筹资活动支付的现金主要系归还借款及偿付利息等。

七、关联方、关联方关系及关联交易

（一）关联方及关联关系

1、本公司的母公司/实际控制人情况

自然人姓名	关联关系	对本公司的持股比例	对本公司的表决权比例
郭伟民	实际控制人	46.36%	46.36%

2、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海建为建筑工程有限公司	同一实际控制人
上海建为建筑劳务有限公司	同一实际控制人
上海建思建筑工程咨询有限公司	同一实际控制人
上海建为环保科技股份有限公司	同一实际控制人
岳阳外高桥物业管理有限公司	同一实际控制人
岳阳安济置业有限公司	实际控制人持股 5%以上
郭伟民	实际控制人、董事
李献忠	董事
刘超	董事
谢虹	董事
侯实	董事
向南	董事
谢党委	董事
李伟	监事
朱江	监事
郭妮	监事
刘文卓	董秘

（二）关联交易对企业财务状况及经营成果的影响

1、经常性关联交易

（1）关联方担保情况

本公司作为被担保方：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
郭伟民 ^{[注 1][注]}	500 万元	2014.06.13	2015.06.12	是
郭伟民、刘红梅 ^[注 2]	300 万元	2014.09.05	2015.09.04	否

注 1：上海银行股份有限公司白玉支行向公司提供 500.00 万元人民币的流动资金借款。该项借款由公司股东郭伟民将其持有的公司 51% 的股份提供股权质押，并为该项借款提供个人无限责任保证。

注 2：兴业银行上海浦东支行向公司提供 300.00 万元人民币的流动资金借款。该项借款由公司股东郭伟民及其配偶刘红梅提供个人无限责任保证。

2、非经常性关联交易

（1）购置资产

关联方	关联交易内容	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度
上海建为建筑工程有限公司	购置资产			10.06
上海建思建筑工程咨询有限公司	购置资产			30.00

（2）关联租赁情况

出租方名称	租赁资产种类	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度
上海建为建筑工程有限公司 ^[注]	房屋	0.00	0.00	0.00

注：公司在报告期内租赁使用上海建为建筑工程有限公司拥有的位于上海市浦东新区秀浦路 3188 弄 B7 幢 10 号第 2 层和第 3 层的办公室。根据双方签订的房屋无偿使用合同，公司无需支付房屋租金。

（三）关联方往来

1、应收关联方款项

单位：万元

预付账款	款项性质	2015.03.31	2014.12.31	2013.12.31
		账面余额	账面余额	账面余额
上海建为建筑劳务有限公司	劳务费	469.39	-	-

2015 年 3 月底，公司预付建为劳务 469.39 万元劳务分包款项，主要因为向建为劳务进行劳务分包而预付分包款项，公司就该项交易坚持定价公允原则，且已经履行董事会、股东会决议程序。公司将在坚持合法分包的前提下，推动劳务分包渠道多元化，努力降低对关联方的劳务分包金额和比例。

其他应收款	款项性质	2015.03.31	2014.12.31	2013.12.31
		账面余额	账面余额	账面余额
上海建为建筑工程有限公司	借款	26.76	0.00	26.04
上海建为建筑劳务有限公司	借款	28.80	0.00	0.00
上海建思建筑工程咨询有限公司	借款	0.00	0.00	136.41
刘超	备用金	0.00	0.83	12.69
曹勇	备用金	4.01	0.50	0.00
姜小干	备用金	0.00	9.00	0.00
侯实	备用金	0.00	2.60	0.00
周亮	备用金	4.40	0.00	0.00
合计		63.97	12.93	175.15
占期末余额比重		41.47%	17.55%	90.88%

截止报告书出具日，其他应收款中关联方建为建筑和建为劳务的借款已经全部归还，并按实际占用期间支付资金占用费。公司控股股东出具承诺，未来将规范公司治理，承诺不再关联方资金占用之情形。

此外，公司其他应收款中的其他关联方余额主要为公司高级管理人员等日常备用金款项，金额相对较小，为开展业务活动所必须，具有合理性。公司注重对备用金款项的管理，定期要求业务人员及时报销，完成备用金的费用结算。

2、应付关联方款项

单位：万元

其他应付款	2015.03.31	2014.12.31	2013.12.31
钟意	0	0	0.63

（四）公司规范关联交易的制度安排

公司按照《公司法》等法律法规的规定，建立了规范健全的法人治理结构，公司均按照有关法律法规的要求规范运作。为规范和减少关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，本公司按照《公司法》、《上市公司章程指引》等有关法律法规及相关规定，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》及《关联交易管理制度》等规章制度，明确了关联交易的决策权限和决策程序。

（五）关于规范关联交易的承诺

根据公司实际控制人出具的《关于规范关联交易的承诺函》，其中关于避免、规范关联交易的承诺如下：

“本人作为上海建为历保工程科技股份有限公司的股东，为维护建为历保及其股东的合法权益，针对规范关联交易事项，做出如下承诺：

本人将善意履行作为建为历保股东的义务，不利用本人（本公司）所处股东地位，就建为历保与本人（本公司）或本人（本公司）控制的其他企业相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使建为历保的股东大会或董事会作出侵犯建为历保和其他股东合法权益的决议。如果建为历保必须与本人或本人控制的其他企业发生任何关联交易，则本人（本公司）承诺将严格遵守建为历保章程及其他规定，依法履行审批程序。

如因本人及本人控股的其他公司或组织违反上述声明与承诺而导致股份公司的权益受到损害的，本人同意向股份公司承担相应的损害赔偿责任。上述承诺持续有效，直至本人不再是建为历保的股东。”

八、公司持续经营能力分析

2013 年、2014 年和 2015 年一季度，公司营业收入分别为 681.07 万元、3,737.14 万元和 1,171.89 万元，营业利润、净利润也同步持续增长，主要盈利能力指标如毛利率、净资产收益率稳定。

报告期内，公司长期资本结构和短期偿债能力指标均处于合理水平，具有较高的安全边际。截止 2015 年 3 月 31 日，公司资产负债率为 25.72%，长期资本结构合理，流动比率为 3.55 倍，短期偿债能力较强。

2013 年、2014 年和 2015 年一季度，公司承揽的工程合同金额分别为 1,406.24 万元、2,139.90 万元和 1,180.67 万元，公司的合同储备为营业收入的持续增长提供有力保证。

综上，结合对公司的财务状况、盈利能力和业务成长性的分析，考虑到行业经营环境未发生不利变化因素，公司具备持续经营能力。

九、需提醒投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项

（一）前期会计差错更正

1、追溯重述法

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
股份公司改制	追溯重述	资本公积（2013 年年末）	57.21
股份公司改制	追溯重述	盈余公积（2013 年年末）	-5.72
股份公司改制	追溯重述	未分配利润（2013 年年末）	-51.49

2、未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

（二）资产负债表日后事项

截至本说明书签署之日，公司无需要披露的资产负债表日后事项。

（三）或有事项

截至本说明书签署之日，公司无需要披露的或有事项。

（四）其他重要事项

截至本说明书签署之日，公司无需要披露的其他重要事项。

十、报告期内资产评估情况

（一）2013 年 12 月，上海建为建筑修缮工程股份有限公司（公司前身）进行股份改制，上海正大资产评估有限公司以 2013 年 11 月 30 日为评估基准日，对公司股东全部权益价值进行评估，并于 2013 年 12 月 27 日出具《为拟改制为股份有限公司所涉及的上海建为建筑修缮工程有限公司股东全部权益价值评估报告》“沪正大评报字（2013）第 224 号”，评估方法主要采取成本法，经评估，公司股东全部权益评估值为 2,066.38 万元。

（二）因公司拟向全国中小企业股份转让系统申请挂牌，2013 年公司股份改制的评估报告出具方上海正大资产评估有限公司不具有证券业从业资格，根据全国中小企业股份转让系统的审核要求，银信资产评估有限公司对上海正大资产评估有限公司出具的《为拟改制为股份有限公司所涉及的上海建为建筑修缮工程有限公司股东全

部权益价值评估报告》“沪正大评报字（2013）第 224 号”进行复核，并于 2015 年 6 月 18 日，出具了《上海建为建筑修缮工程有限公司股份改制资产评估报告复核报告》（银信核报字[2015]沪第 077 号），评估方法主要重置成本法，复核结果与原评估值相比增值 19,690.15 万元。

公司股份改制过程中以净资产折股不存在出资不足之情形，出资合法合规。

十一、股利分配情况

（一）股利分配的一般政策

1、最近两年的股利分配政策

《公司章程》143 条 公司交纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

- （1）弥补上一年度的亏损；
- （2）提取法定公积金百分之十；
- （3）提取任意公积金；
- （4）支付股东股利。

公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。提取法定公积金、公益金后，是否提取任意公积金由股东大会决定。公司不在弥补公司亏损和提取定公积金、公益金之前向股东分配利润。

《公司章程》第 144 条 股东大会决议将公积金转为股本时，按股东原有股份比例派送新股。但法定公积金转为股本时，所留存的该项公积金不得少于注册资本的百分之二十五。

《公司章程》第 145 条 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。

《公司章程》第 146 条 公司可以采取现金或者股票方式分配股利。

2、公开转让后的股利分配政策

《公司章程》145 条 公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按照持股比例分配的除外。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损前和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司的股份不参与分配利润。

《公司章程》147 条 公司利润分配应该重视对投资者的回报，利润分配政策应保持持续性和稳定性，同时公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报、兼顾公司的可持续发展。

存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

《公司章程》148 条 公司采取现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。

公司可以进行中期现金分红。

（二）报告期内的股利分配

报告期内公司未实施过股利分配。

第五节 有关声明

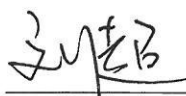
公司全体董事、监事、高级管理人员声明

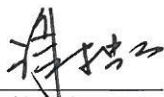
本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

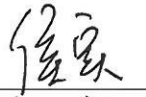
公司董事签名：

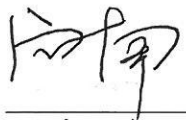

(郭伟民)


(李献忠)


(刘超)


(谢虹)


(侯实)

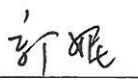

(向南)


(谢尧伟)

公司监事签名：

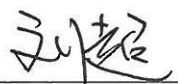

(甘燕)


(朱江)


(郭妮)

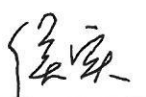
公司高级管理人员签名：


(郭伟民)


(刘超)


(谢虹)


(刘文革)


(侯实)

上海建为历保工程科技股份有限公司

2015 年 10 月 13 日

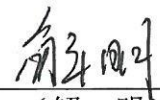
主办券商声明

本公司已对上海建为历保工程科技股份有限公司的公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

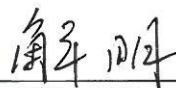
法定代表人：

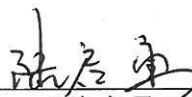

(冉 云)

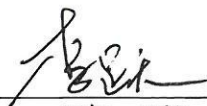
项目负责人：

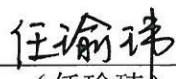

(解 明)

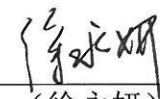
项目小组成员：


(解 明)


(陆启勇)


(李 跃)


(任瑜玮)


(徐永妍)


(王 菲)



国金证券股份有限公司

2015 年 10 月 13 日

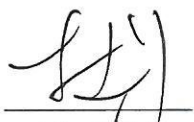


立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

会计师事务所声明

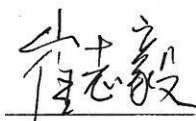
本机构及签字注册会计师签字已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的审计报告无矛盾之处。本机构及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

负责人：


(朱建弟)

签字注册会计师：


(刘桢)


(崔志毅)

立信会计师事务所(特殊普通合伙)



2015年10月13日

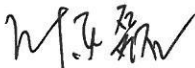
律师事务所声明

本所及经办律师签字已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

负责人（授权
委托书）：


(赵平)

经办律师：


(叶乐磊)


(王成)

北京金诚同达（上海）律师事务所



2015 年 10 月 13 日

资产评估机构声明

本公司及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本公司出具的资产评估报告无矛盾之处。本公司及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：



(梅惠民)

签字注册资产评估师：



银信资产评估有限公司

2015 年 10 月 13 日



第六节 附件

- 一、主办券商推荐报告
- 二、财务报表及审计报告
- 三、法律意见书
- 四、公司章程
- 五、其他与公开转让有关的重要文件