

宁波恒略智汇营销策划股份有限公司
并光大证券股份有限公司
关于《宁波恒略智汇营销策划股份有限公司
挂牌申请文件的反馈意见》的回复

CREATE恒略

主办券商



地址：上海市静安区新闻路 1508 号 邮编：200040

电话：(8621) 2216 9999

传真：(8621) 2216 7124

二〇一六年五月

宁波恒略智汇营销策划股份有限公司
并光大证券股份有限公司
关于宁波恒略智汇营销策划股份有限公司
挂牌申请文件的反馈意见的回复

全国中小企业股份转让系统有限责任公司：

贵司《关于宁波恒略智汇营销策划股份有限公司挂牌申请文件的第一次反馈意见》（以下简称“反馈意见”）已收悉。宁波恒略智汇营销策划股份有限公司与主办券商光大证券股份有限公司已会同浙江素豪律师事务所、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙），对反馈意见所提出的有关问题逐项进行了核查落实，涉及需要相关中介机构核查及发表意见的部分，已由各中介机构分别出具了核查意见。涉及对《公开转让说明书》和《推荐报告》的修改和补充，已在《公开转让说明书》（反馈稿）、和《推荐报告》（反馈稿）中以楷体加粗标明。

如无其他特别说明，本回复中的释义与《公开转让说明书》释义一致。

现就反馈意见中提及的问题逐项回复如下：

一. 公司特殊问题

1、关于私募基金管理人备案。请主办券商及律师结合《关于进一步规范私募基金管理人登记若干事项的公告》等相关规定补充核查股东的合规性、是否存在取得障碍并发表专业意见。

【回复】

主办券商和律师查阅了公司营业执照、公司章程、股东名册、股东身份证明文件、法人股东工商资料，检索了中国证券投资基金业协会网站。经核查，公司股东红林资本涉及私募基金管理人备案的相关事宜，具体如下：

红林资本成立于 2015 年 5 月 21 日，现持有宁波市北仑区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913302063169898204 的《营业执照》，公司性质为有限责任公司，住所地为北仑区梅山大道商务中心八号办公楼 2112 室，注册资本

5,000 万元，法定代表人陈训冲，经营期限：2015 年 5 月 21 日至 2065 年 5 月 20 日。经营范围：实业投资；投资管理；投资咨询；财务顾问；企业资产的重组、并购的咨询服务。红林资本的股权结构如下：

序号	姓名/名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	陈训冲	3,250.00	65.00	货币
2	徐星东	750.00	15.00	货币
3	唐震宇	500.00	10.00	货币
4	李国华	500.00	10.00	货币
合 计		5,000.00	100.00	

经核查，红林资本由陈训冲担任法定代表人、执行董事、总经理；其全部运营资金均来自于股东共同出资，设立过程及历史沿革过程中未以任何公开或非公开发行方式向投资者、特定对象募集资金。其依法建立了股东会、执行董事、监事等公司治理制度，公司的经营决策均由全体股东通过公司股东会依据公司章程作出，未聘请任何第三方管理机构或个人管理经营。

根据红林资本提供的《私募投资基金管理人登记证明》（登记编号：P1018114）并经查验中国证券投资基金业协会官方网站，红林资本已按照《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等相关规定于 2015 年 7 月 17 日履行了私募投资基金管理人登记程序。

根据中国基金业协会 2016 年 2 月 5 日发布的《关于进一步规范私募基金管理人登记若干事项的公告》：“自本公告发布之日起，已登记不满 12 个月且尚未备案首只私募基金产品的私募基金管理人，在 2016 年 8 月 1 日前仍未备案私募基金产品的，中国基金业协会将注销该私募基金管理人登记。……（二）已登记且尚未备案私募基金产品的私募基金管理人，应当在首次申请备案私募基金产品之前按照上述要求补提《私募基金管理人登记法律意见书》”。

公司股东红林资本于 2015 年 7 月 17 日向中国基金业协会办理了备案手续，属于公告中已登记不满 12 个月且尚未备案首只私募基金产品的私募基金管理人，故其应当在 2016 年 8 月 1 日前备案私募基金产品，并在首次申请备案私募基金产品之前提交《私募基金管理人登记法律意见书》。红林资本就私募基金管

理人备案事宜出具《承诺书》承诺：红林资本在公司的出资来源于其注册资本；红林资本会按照《关于进一步规范私募基金管理人登记若干事项的公告》，在规定的时间内提交《私募基金管理人登记法律意见书》并完成首只私募基金产品的备案；若届时无法完成私募基金管理人备案，则自行注销备案，同时变更经营范围不再从事“投资管理”等涉及私募基金管理的业务。

经核查，主办券商、律师认为，红林资本系各股东共同出资，设立过程不存在向特定对象非公开募集资金情形，不属于《私募投资基金监督管理办法》规定的私募投资基金，且红林资本已就届时可能出现丧失基金管理人注册备案的情况作出了安排。即使届时出现因未能发行私募基金产品而丧失基金管理人资格，由于红林资本在公司的出资来自于其注册资本，且变更了相关的经营范围，将不影响其股东资格。因此，红林资本的股东资格符合法律法规的规定，不存在法律上的障碍。

2、关于业务资质。请主办券商、律师核查以下事项并发表明确意见：（1）公司业务开展涉及的行业监管等法律法规情况；（2）公司日常业务开展是否符合国家产业政策要求；（3）公司业务开展是否需取得主管部门审批；（4）公司业务开展是否取得相应的资质、许可或特许经营权等；（5）公司是否存在超越资质、范围经营的情况；（6）公司所取得的资质、许可或特许经营权等是否存在无法续期的风险。

（1）公司业务开展涉及的行业监管等法律法规情况；

【回复】

根据主办券商、律师的核查，公司的主营业务为房地产顾问策划和房地产代理销售，业务开展涉及的行业监管法律法规情况如下：

《商品房销售管理办法》（建设部令第88号）、《关于进一步加强房地产经纪活动管理的通知》（建房发[2003]175号）、《关于加强房地产经纪管理规范交易结算资金账户管理有关问题的[2006]通知》（建住房〔2006〕321号）、《中华人民共和国城市房地产管理法（2007年修正）》、《关于进一步加强房地产经纪管理的紧急通知》（建房发[2007]321号）、《房地产经纪管理办法》（2011年）、《关于放开房地产咨询收费和下放房地产经纪收费管理的通知》（发改价格

[2014]1289 号)、《关于放开房地产咨询和经纪收费管理的通知》(浙价服[2014]194 号)、《人力资源社会保障部关于做好国务院取消部分准入类职业资格相关后续工作的通知》(人社部函[2014]144 号)的相关规定。

综上,结合行业主要政策与法律法规等文件的主要规定,主办券商、律师对公司遵守前述文件及其具体规定的情形进行核查后认为,公司依据行业监管政策及法律、法规开展经营活动,符合相关法律法规。

(2) 公司日常业务开展是否符合国家产业政策要求;

【回复】

根据公司的确认并经主办券商、律师核查,公司主营业务为房地产顾问策划和房地产代理销售,公司是一家从事房地产营销的顾问代理机构。

根据《国民经济行业分类代码》(GB_T4754-2011)的规定,公司所处行业为房地产业中房地产中介服务 K7030。根据国家发展和改革委员会发布的《产业结构调整指导目录》(2011 年本)(2013 年修正)规定,公司的房地产顾问策划业务和代理销售业务符合国家产业政策要求,不属于国家产业政策限制发展的行业、业务。

经核查,主办券商和律师认为,公司业务符合国家产业政策要求,不属于国家产业政策限制发展的行业、业务。

(3) 公司业务开展是否需取得主管部门审批;

【回复】

经核查公司业务相关的法律法规及国家产业政策文件,主办券商和律师认为,公司开展的主要业务,不需要取得主管部门的其他审批。

(4) 公司业务开展是否取得相应的资质、许可或特许经营权等;

【回复】

公司的主营业务是房地产顾问策划和房地产代理销售。根据《房地产经纪管理办法》的规定,房地产经纪机构及其分支机构应当自领取营业执照之日起 30 日内,到所在直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门备案。根据宁波市人民代表大会常务委员会颁布的《宁波市房地产中介服务条例》的规定,中介服务机构在领取营业执照一个月内应当向当地房地产管理部门备案。

根据公司提供的资料,公司及其子公司已经办理了相应的房地产经纪业务备案证书,其具体情况如下:

公司于2012年9月27日取得宁波市鄞州区房地产管理处颁发的编号为鄞房中介备字（2012）第9号宁波市房地产经纪机构《备案证书》；于2016年2月23日取得宁波市鄞州区房地产管理处颁发的证书编号为鄞房中介备字（2016）第5号宁波市房地产经纪机构《备案证书》。

宁波恒策于2016年3月23日取得宁波市鄞州区房地产管理处颁发的证书编号为鄞房中介备字（2016）第11号宁波市房地产经纪机构《备案证书》。

由于舟山市定海区住房保障和房产管理局对于房地产经纪机构备案不提供备案证书，仅在舟山市存量房网备系统中进行电脑系统备案，舟山优房的备案登录用户名为“shiy”，且根据该局出具的证明，“舟山优房于2016年3月28日在我局办理了房地产经纪机构备案登记”，据此，主办券商和律师认为，舟山优房已完成房地产经纪机构备案。

综上，主办券商和律师核查后认为，公司及子公司均已经取得房地产经纪机构的登记备案。

（5）公司是否存在超越资质、范围经营的情况；

【回复】

经核查公司章程及公司现行有效的《营业执照》，以及公司的说明，主办券商和律师认为，公司目前开展的业务不存在超越资质、范围经营的情况。

（6）公司所取得的资质、许可或特许经营权等是否存在无法续期的风险。

【回复】

经主办券商和律师核查，根据宁波市住房和城乡建设委员会出台的《宁波市房地产经纪机构备案管理办法》（甬建交〔2004〕324号）第七条的规定：“房地产经纪机构备案所需资料：（一）宁波市房地产经纪机构备案申报表；（二）营业执照正本复印件；（三）固定经营场所的证明材料复印件（房产证或租赁登记证或其它证明材料，审核原件）；（四）持有执业资格证一人以上或协理资格证两人以上，并持有服务卡两人以上，以及以上人员的身份证明、资格证明、注册证明和缴纳社保等证明材料复印件（审核原件）”。

根据公司说明，房地产经纪人执业资格证及协理资格证门槛低，通过率高，且公司已经安排专门的部门和人员，具体负责资格证、备案事宜。据此，主办券商和律师认为，公司及其子公司依据现存的备案规定后期继续取得房地产经纪机构备案的风险较小，不会对公司的持续经营造成不利影响。

3、关于备用金。(1) 请公司补充披露截至报告期末的公司职工预支备用金的总额、占其他应收款比例、备用金用途。(2) 请公司补充披露备用金的提取和报销流程。(3) 请公司补充说明报告期内是否发生过备用金未能偿还的坏账情形, 公司坏账准备计提是否符合谨慎性原则。(4) 请主办券商和申报会计师核查并说明公司大额预支备用金的合理性, 并结合备用金的提取和报销流程对公司是否具备规范的资金管理和内控制度及执行有效性发表意见。

(1) 请公司补充披露截至报告期末的公司职工预支备用金的总额、占其他应收款比例、备用金用途。

【回复】

截至报告期末, 公司职工预支备用金的总额为 268, 300. 00 元, 占其他应收款余额的 99. 41%, 公司的备用金, 全部用于房地产代理销售项目及销售现场的零星开支。报告期内每个房地产代理销售现场存放的备用金根据项目大小而不同, 主要用于销售现场承担水、电、日用品以及售楼处的办公耗材、支付临时劳务费等。

截至报告期末, 公司其他应收款备用金明细如下:

项目	款型性质	期末余额(元)	账龄	占其他应收账款总额的比例(%)
忻维毅	备用金	38,000.00	1年以内	14.08
董海瑞	备用金	38,000.00	1年以内	14.08
杨凰	备用金	38,000.00	1年以内	14.08
侯婷婷	备用金	35,000.00	1年以内	12.97
李莉	备用金	35,000.00	1年以内	12.97
邬卡玲	备用金	35,000.00	1年以内	12.97
王乾龙	备用金	8,800.00	3年以内	3.26
章卓奇	备用金	8,000.00	1年以内	2.96
杨凯	备用金	8,000.00	1年以内	2.96
叶真贞	备用金	8,000.00	1年以内	2.96
章奇雪	备用金	8,000.00	1年以内	2.96
张建洋	备用金	2,500.00	1年以内	0.94
林向磊	备用金	2,000.00	2-3年	0.74
洪蕾	备用金	2,000.00	1年以内	0.74
阮梁燕	备用金	2,000.00	1年以内	0.74

项目	款型性质	期末余额（元）	账龄	占其他应收账款总额的比例(%)
合计		268,300.00		99.41

由于《公开转让说明书》（申报稿）及《审计报告》中披露的其他应收款前五名只统计了母公司口径，未考虑合并范围内子公司的情况，现进行了更正，同时在《公开转让说明书》（申报稿）及《审计报告》之财务报表附注中进行了修订。

公司就上述情况在《公开转让说明书》之“第四节 公司财务”之“四、报告期主要资产情况”之“（四）其他应收款”进行了修订或补充披露。

（2）请公司补充披露备用金的提取和报销流程。

【回复】

报告期内每个房地产代理销售案场存放的备用金根据项目大小而不同，主要用于销售案场承担水、电、日用品以及售楼处的办公耗材、支付临时劳务费等。

备用金的领用及报销流程如下：

公司内部各部门或工作人员因零星开支、零星采购、代理销售案场采购等需要领用备用金，一般应由经办人填写借款凭证。借款凭证一式三联，第一联为付款凭证，财务部门作为记账依据；第二联为结算凭证，借款期间由出纳人员留存，报销时作为核对依据，报销后随同报销单据作为记账凭证的附件；第三联交借款人保存，报销时由出纳人员签字作为借款结算及交回借款的收据。经办人在填写借款凭证时，应当如实认真地填写借款事由、金额和借款日期并签名，经有关领导审批后，借款人凭借款凭证从财务部出纳处领用备用金。

针对金额较大的备用金，即每个房地产代理销售案场，因零星开支、零星采购等需要经常使用备用金的内部各部门或工作人员，由案场经理或相关负责人预支的备用金，使用备用金的部门或工作人员应按核定的金额填写借款凭证，一次性领出全部现金，用后凭发票等有关凭证报销或定期结算归还，一般为月末由销售案场经理或相关负责人定期将单据，经总经理审批后，交财务报销。

公司就上述情况在《公开转让说明书》之“第四节 公司财务”之“四、报告期主要资产情况”之“（四）其他应收款”进行了补充披露。

（3）请公司补充说明报告期内是否发生过备用金未能偿还的坏账情形，公司坏账准备计提是否符合谨慎性原则。

【回复】

报告期内，公司未发生过备用金未能偿还的坏账情形。

截至报告期末，公司职工预支备用金的总额为 268,300.00 元，截止本反馈意见回复之日，上述备用金均已收回或通过费用报销的形式进行了核销。

针对截至报告期末的其他应收款-备用金余额，公司全部采用了账龄分析法计提坏账准备，与应收账款坏账准备计提政策保持一致，账龄分析法计提政策具体如下：

账 龄	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 以下同)	10.00
1-2 年	50.00
2-3 年	100.00
3 年以上	100.00

公司报告期内未发生过备用金未能偿还的坏账情形，报告期末的备用金余额也已于期后全部收回或通过费用报销的形式进行了核销，公司坏账准备计提符合谨慎性原则。

公司就上述情况在《公开转让说明书》之“第四节 公司财务”之“四、报告期主要资产情况”之“(四) 其他应收款”进行了补充披露。

(4) 请主办券商和申报会计师核查并说明公司大额预支备用金的合理性，并结合备用金的提取和报销流程对公司是否具备规范的资金管理和内控制度及执行有效性发表意见。

【回复】

主办券商及会计师针对公司备用金事项执行了以下核查程序：

1) 询问并检查了备用金提取及报销的相关流程及执行情况。报告期内存在大额备用金系存在销售案场主管及相关负责人预支备用金用于支付临时外聘人员劳务费（电话营销、发传单等）的情形，临时外聘人员劳务费在报告期是采用日结的方式，每个售楼处每天的外聘人员一般都在 10-20 人，故此备用金数字较大，期后公司在主办券商及会计师的建议下，因外聘人员相对固定，结算方式调整为按月结算且需开具足额发票，经过公司审核后再统一支付给临时外聘人员联络人，避免使用较大金额的备用金支付，未来每个项目现场存放的备用金将严格控制在 5,000 元以内。

2) 访谈了销售案场主管及销售案场负责人，备用金的提取一般系项目开始

时，销售案场发生零星采购时，由销售案场主管或相关负责人预支备用金进行采购并索取发票，月末由销售案场经理或相关负责人定期将单据，经总经理审批后，交财务报销。由于项目周期长，且存在此项目未完结彼项目已开始的情况，备用金领用存在叠加情况。

3) 了解、评价和测试了公司层面内部控制，对资金管理和内控循环中涉及到的销售案场主管、项目相关负责人、公司总经理等进行了访谈，查阅了公司的资金管理制度，包含公司备用金的申请、审批、提取和报销制度；

4) 对资金管理和内控制度执行了穿行测试，对货币资金内控进行了有效性测试，包括备用金的提取和报销内控的有效性测试。

经核查，主办券商和会计师认为，公司在报告期内存在较大金额的备用金，主要系公司业务性质决定，具有一定的业务需要，但考虑到备用金金额较大，不利于公司货币资金的管理和内控管理，为了规范备用金管理，公司承诺在日后将进一步规范备用金提取和报销流程，避免发生较大金额的备用金，并缩短备用金的占用时间。结合公司的业务性质及备用金的提取和报销流程，公司总体上具备规范的资金管理和内控制度，资金管理和内控制度执行有效。

4、报告期内公司存在企业合并情形。请公司补充披露：(1) 合并的类型、合并的原因及必要性、内部审议程序、作价依据、合并期间及合并后对公司业务及财务的具体影响；(2) 相关会计处理情况及准则依据；(3) 《企业会计准则》中的相关列报要求。

(1) 合并的类型、合并的原因及必要性、内部审议程序、作价依据、合并期间及合并后对公司业务及财务的具体影响；

【回复】

(一) 合并的类型

- 1、公司合并宁波恒策房地产销售代理有限公司系同一控制下企业合并；
- 2、公司合并舟山优房房地产销售代理有限公司系非同一控制下企业合并。

(二) 合并的原因及必要性

公司在报告期内合并宁波恒策和舟山优房，主要原因如下：

第一，为了整合业务资源，更好地进行业务分工，深入重点市场。

合并宁波恒策及舟山优房两家子公司后，公司与子公司业务分工及合作模式如下：公司主要提供的服务为房地产顾问策划服务，子公司宁波恒策、舟山优房主要提供的服务为房地产代理销售，其中宁波恒策侧重于在宁波地区开展房地产代理销售，舟山优房侧重于舟山地区开展房地产代理销售业务。公司收购宁波恒策和舟山优房，能有效的整合公司的业务结构和资源、规划公司的业务分布，更有效地深入宁波和舟山两处重点市场，增加公司在宁波及舟山市场的品牌影响度及竞争力。

第二，避免同业竞争和减少关联交易。

公司在合并宁波恒策和舟山优房两家子公司之前，宁波恒策系实际控制人薛鹏程之配偶徐碧霞控制的公司，舟山优房系公司董事兼副总经理洪蕾控制的公司，宁波恒策和舟山优房与公司的业务存在同业竞争及关联交易的情况，因此，为了规范公司治理，避免同业竞争和减少关联交易，公司对宁波恒策和舟山优房进行了合并。

（三）内部审议程序

1、2015年10月30日，宁波恒策召开临时股东会会议并作出决议，徐碧霞将其持有的宁波恒策50%股权以人民币25万元转让给恒略有限，洪蕾将其持有的宁波恒策50%股权以人民币25万元转让给恒略有限，公司类型变更为一人有限公司。当日，徐碧霞、洪蕾分别与恒略有限签订《股权转让协议》。2015年11月12日，宁波恒策领取了换发后的《营业执照》。

2、2015年11月25日，舟山优房召开临时股东会并作出决议，同意叶琼将其持有的舟山优房10%股权以人民币5万元转让给宁波恒策，洪蕾将其持有的舟山优房90%股权以人民币45万元转让给宁波恒策。当日，洪蕾、叶琼分别与宁波恒策签署了相关《股权转让协议》，同时舟山优房变更为一人有限公司。2015年11月27日，舟山优房领取了换发后的《营业执照》。

（四）作价依据

1、宁波恒策：截至2015年9月30日，宁波恒策资产负债表中的净资产值为620,854.09元，宁波恒策股权转让以此净资产值及实缴注册资本值作为定价参考依据，转让价格共计50万元，略低于净资产值。不存在明显有失公允的情况。

2、舟山优房：宁波恒策取得舟山优房的股权转让价格系双方协商确定，根

据股权原值进行转让，并取得了股东会表决同意。合并日净资产为 32.18 万元，实缴注册资本为 50 万元，舟山优房股权转让以略高于净资产的实缴注册资本值作为定价参考依据，主要是出于看好舟山地区房地产代理市场，为了开拓、布局舟山市场，因此约定转让价格共计 50 万元，不存在明显有失公允的情况。

（五）合并期间

1、宁波恒策：系同一控制下企业合并，合并日为 2015 年 12 月 24 日，纳入合并报表的期间范围为报告期初即 2014 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日。

2、舟山优房：系非同一控制下企业合并，合并日为 2015 年 12 月 10 日，纳入合并报表的期间范围为合并日即 2015 年 12 月 10 日至 2015 年 12 月 31 日。

（六）合并后对公司业务及财务的具体影响

1、合并后对公司业务的具体影响

合并完成后，公司及子公司宁波恒策、舟山优房进行了业务板块规划及整合，其中母公司主要提供的服务为房地产顾问策划服务，子公司宁波恒策、舟山优房主要提供的服务为房地产代理销售，其中子公司宁波恒策侧重于在宁波地区开展房地产代理销售，子公司舟山优房侧重于舟山地区开展房地产代理销售业务，合并能有效的整合公司的业务结构和资源、规划公司的业务分布，更有效地深入宁波和舟山两处重点市场，增加公司在宁波及舟山市场的品牌影响度及竞争力。

2、合并后对公司财务的具体影响

（1）合并完成后，各公司规范统一了会计制度及会计政策，公司加强了对各公司财务人员的统一培训及管理。

（2）合并完成后，对公司财务数据的具体影响如下：

项目	2015 年 12 月 31 日/2015 年度			
	合并	母公司	合并较母公司增减金额	增减比率（%）
总资产（万元）	767.37	598.93	168.44	28.12
总负债（万元）	187.04	18.60	168.44	905.59
净资产（万元）	580.33	580.33		
营业收入（万元）	1,008.18	210.18	798.00	379.67
净利润（万元）	106.78	22.33	84.45	378.19
毛利率（%）	41.76	62.21	-20.45	-32.87
资产负债率（%）	24.37	3.11	21.26	683.60

从上表可以看出，合并完成后，公司主营业务进一步增强，主营业务收入进

一步增加，公司资源得到有效整合，增加了公司在宁波及舟山市场的品牌影响度及竞争力。

公司已将上述情况补充披露于《公开转让说明书》之“第一节 公司基本情况”之“三、公司股权结构及股东情况”之“（六）报告期内发生的企业合并事项”。

（2）相关会计处理情况及准则依据；

【回复】

（一）合并宁波恒策

合并宁波恒策前，自然人徐碧霞持有宁波恒策 50%股权，同时徐碧霞为宁波恒策的执行董事兼总监理、法定代表人，能实质控制宁波恒策。自然人薛鹏程持有恒略有限 55%股权，系恒略有限的董事长及法定代表人，能实质控制恒略有限。徐碧霞与薛鹏程为夫妻关系，属于关系密切的家庭成员，其所有财产均为婚内共有财产，同时，徐碧霞与薛鹏程签订了一致行动协议，构成一致行动人。因此，恒略有限收购宁波恒策 100%股权形成的企业合并属于同一控制下企业合并。

1、会计处理

公司按照合并日宁波恒策所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额 763,098.41 元，确认长期股权投资初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金 500,000.00 元的差额，调整了资本公积 263,098.41 元。

在合并报表层面，恒略有限调整了合并资产负债表的期初数，将宁波恒策当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将宁波恒策当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时恒略有限对比较报表的相关项目进行了调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

2、准则依据

（1）《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》第二章第五条：企业合并形成的长期股权投资，应当按照下列规定确定其初始投资成本：

“同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的

差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。”

(2)《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第三十二条：母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。第三十八条：母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，应当将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。第四十三条：母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，应当将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(二) 合并舟山优房

合并舟山优房前，自然人洪蕾持有舟山优房 90%股权，叶琼持有舟山优房 10%股权。子公司宁波恒策收购舟山优房 100%股权形成的企业合并属于非同一控制下企业合并。

1、会计处理

子公司宁波恒策按照支付的现金 500,000.00 元，确认了对舟山优房的长期股权投资初始投资成本。

在合并报表层面，恒略有限将舟山优房的资产负债表期末数纳入了合并范围，未调整合并资产负债表的期初数，将舟山优房购买日 2015 年 12 月 10 日至报告期末 2015 年 12 月 31 日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将舟山优房购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。同时，公司在购买日对合并成本 500,000.00 元大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额 321,820.39 元的差额 178,179.61 元，确认为商誉。

2、准则依据

(1)《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》第二章第五条：非同一控制下的企业合并，购买方在购买日应当按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本：

“非同一控制下的控股合并中，购买方应当按照付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值以及为进行企业合并发生的各项直接相关费用之和，作为长期股权投资的初始投资成本。”

(2)《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第三十二条：母公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不应当调整合并资产负债表的期初数。第三十八条：母公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，应当将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。第四十三条：母公司在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，应当将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

(3)《企业会计准则第 20 号——企业合并》第十三条：购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，应当确认为商誉。

公司已在《公开转让说明书》之“第四节 公司财务”之“一、最近两年的审计意见及经审计的财务报表”之“(二)财务报表的编制基础、合并报表范围及变化情况”之“4、企业合并的相关会计处理情况及准则依据”中补充披露了企业合并的相关会计处理情况及准则依据。

(3)《企业会计准则》中的相关列报要求。

【回复】

公司报告期内发生的企业合并，《企业会计准则》对其列报要求，分布于《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》、《企业会计准则第 20 号-企业合并》、《企业会计准则第 30 号-财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》等文件中。

公司已按《企业会计准则》中的相关列报要求，在《公开转让说明书》之“第四节 公司财务”之“一、最近两年的审计意见及经审计的财务报表”之“(二)财务报表的编制基础、合并报表范围及变化情况”之“3、合并报表范围及变化”披露了报告期内公司合并报表的相关情况。并在《审计报告》之“财务报表附注”之“八、合并范围的变动”中地行了详细披露。

请主办券商及律师补充核查并发表明确核查意见：（1）被合并方报告期是否合法规范经营、是否存在大额负债或潜在纠纷；（2）合并程序、税收缴纳的合法合规性。

（1）被合并方报告期是否合法规范经营、是否存在大额负债或潜在纠纷；

【回复】

（一）宁波恒策

主办券商和律师查阅了宁波市鄞州区市场管理局、鄞州区税务局、鄞州区人力资源和社会保障局、鄞州区住房和城乡建设局等政府部门出具的证明、以及公司出具的说明，查询了中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网。

经核查，被合并方宁波恒策在报告期内无重大违法违规行为，未受到行政处罚。

根据公司提供的宁波恒策《企业信用报告》，宁波恒策未与金融机构发生过信贷关系。主办券商和律师对“全国法院被执行人信息查询”、“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询”、“中国裁判文书网”、全国企业信用信息公示系统（浙江）进行了检索、查询，均未发现宁波恒策在报告期内作为被执行人或诉讼当事人的相关记录。

根据公司出具的说明及主办券商和律师核查，公司报告期内签署的正在履行、将要履行或已履行完毕的主要合同均得到了正常履行，不存在债务纠纷或潜在债务纠纷。

（二）舟山优房

主办券商和律师查阅了舟山市市场监督管理局海洋产业集聚区分局、舟山市地方税务局、舟山市社会保险事业管理局、舟山市定海区住房保障和房产管理局等政府部门出具的证明以及公司出具的说明，查询了中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网。

经核查，舟山优房在报告期内无重大违法违规行为，未受到行政处罚。

根据公司提供的舟山优房《企业信用报告》，舟山优房未与金融机构发生过信贷关系。主办券商和律师对“全国法院被执行人信息查询”、“全国法院失信被

执行人名单信息公布与查询”、“中国裁判文书网”、全国企业信用信息公示系统（浙江）进行了检索、查询，均未发现舟山优房在报告期内作为被执行人或诉讼当事人的相关记录。

根据公司出具的书面承诺函及主办券商和律师核查，舟山优房报告期内签署的正在履行、将要履行或已履行完毕的主要合同均得到了正常履行，不存在债务纠纷或潜在债务纠纷。

综上，主办券商和律师认为，被合并方宁波恒策、舟山优房在报告期合法规范经营，不存在大额负债或潜在纠纷。

（2）合并程序、税收缴纳的合法合规性。

【回复】

（一）宁波恒策

2015年10月30日，宁波恒策召开临时股东会会议并作出决议，徐碧霞将其持有的宁波恒策50%股权以人民币25万元转让给恒略有限，洪蕾将其持有的宁波恒策50%股权以人民币25万元转让给恒略有限，公司类型变更为一人有限公司。当日，徐碧霞、洪蕾分别与恒略有限签订《股权转让协议》。2015年11月12日，宁波恒策领取了换发后的《营业执照》。

根据《个人所得税法》第二条“下列各项个人所得，应纳个人所得税：……九、财产转让所得”及“第六条 应纳税所得额的计算：……五、财产转让所得，以转让财产的收入额减除财产原值和合理费用后的余额，为应纳税所得额”的规定。徐碧霞、洪蕾分别以股权原值的价格转让宁波恒策的股权给公司，按照《个人所得税法》计算后，财产转让所得为零，所以缴纳的个人所得税为零。同时宁波恒策按照《印花税法》的规定为本次股权转让缴纳了印花税。

（二）舟山优房

2015年11月25日，舟山优房召开临时股东会并作出决议，同意叶琼将其持有的舟山优房10%股权以人民币5万元转让给宁波恒策，洪蕾将其持有的舟山优房90%股权以人民币45万元转让给宁波恒策。当日，洪蕾、叶琼分别与宁波恒策签署了相关《股权转让协议》，同时舟山优房变更为一人有限公司。2015年11月27日，舟山优房领取了换发后的《营业执照》。

根据《个人所得税法》的规定，叶琼、洪蕾分别以股权原值的价格转让舟山

优房的股权给宁波恒策，财产转让所得为零，所以缴纳的个人所得税为零。同时舟山优房按照《印花税法暂行条例》的规定为本次股权转让缴纳了印花税。

综上，主办券商和律师认为，公司合并宁波恒策及舟山优房的合并程序以及税收缴纳情况均合法合规。

请主办券商及会计师补充核查并发表明确核查意见：(1)上述公司披露事项，并进一步核查定价公允性、是否存在利益输送情形；(2)报告期内被合并方的财务规范性；(3)上述企业合并的相关会计处理是否符合《企业会计准则》规定。

(1) 上述公司披露事项，并进一步核查定价公允性、是否存在利益输送情形；

【回复】

经主办券商及会计师核查，公司已就企业合并的相关会计处理情况，按《企业会计准则》中的相关列报要求，在《公开转让说明书》之“第四节 公司财务”之“一、最近两年的审计意见及经审计的财务报表”之“(二)财务报表的编制基础、合并报表范围及变化情况”之“3、合并报表范围及变化”披露了报告期内公司合并报表的相关情况。并在《审计报告》之“财务报表附注”之“八、合并范围的变动”中地行了详细披露。

主办券商及会计师对公司取得宁波恒策、舟山优房的定价公允性进行了核查，查阅了公司合并宁波恒策及舟山优房的股权转让协议及股东会决议、股权价款支付凭证、公司记账凭证以及相关的工商登记信息等，具体情况如下：

(1) 宁波恒策：截至 2015 年 9 月 30 日，宁波恒策资产负债表中的净资产值为 620,854.09 元，宁波恒策股权转让以此净资产值及实缴注册资本值作为定价参考依据，转让价格共计 50 万元，略低于净资产值。不存在明显有失公允以及利益输送的情况。

(2) 舟山优房：宁波恒策取得舟山优房的股权转让价格系双方协商确定，根据股权原值进行转让，并取得了股东会表决同意。合并日净资产为 32.18 万元，实缴注册资本为 50 万元，舟山优房股权转让以略高于净资产的实缴注册资本值作为定价参考依据，主要是出于看好舟山地区房地产代理市场，为了开拓、布局舟山市场，因此约定转让价格共计 50 万元，不存在明显有失公允以及利益输送

的情况。

主办券商和会计师认为，公司取得宁波恒策、舟山优房的股权，合并作价依据系经公司全体股东一致同意，且与受让方协商确定，股权转让价格公允，不存在利益输送情形。

综上，主办券商和会计师认为，公司已按照《企业会计准则》的要求准确、充分披露了与合并相关的事项，合并定价公允，不存在利益输送情形。

(2) 报告期内被合并方的财务规范性；

【回复】

主办券商、会计师对本次合并中的被合并方进行了全面核查：

宁波恒策于 2013 年 4 月 22 日成立，舟山优房于 2015 年 8 月 24 日成立，宁波恒策和舟山优房成立初均按照《企业会计准则》的要求设置相关会计科目，定期编制财务报表，定期申报各项税种并及时缴纳；2015 年 12 月宁波恒策和舟山优房被收购后，均按照母公司的要求规范统一了会计制度及会计政策，统一执行母公司的财务内控制度，同时母公司加强了宁波恒策和舟山优房财务人员的统一培训及管理。

主办券商、会计师按照对全资及重要子公司的要求，对被合并方报告期内的财务状况、经营成果、现金流量及内控进行了全面核查，认为被合并方按照《企业会计准则》的要求正确设置了会计科目，准确编制了财务报表，有效的执行了财务内控制度，能够准确的反映会计信息，满足公司日常业务需要。

综上，主办券商、会计师认为，报告期内被合并方的财务规范。

(3) 上述企业合并的相关会计处理是否符合《企业会计准则》规定。

【回复】

主办券商、会计师核查了公司与合并事项相关的会计处理，包括在个别财务报表层面和合并财务报表层面的处理。主办券商、会计师认为，上述企业合并的相关会计处理符合《企业会计准则》的规定。

5、请公司补充披露合并确认商誉的原因及公允性。请公司补充披露该子公司的后续经营情况。请公司补充说明商誉减值测试的具体方法及过程。

【回复】

（1）合并确认商誉的原因及公允性

公司合并舟山优房，构成非同一控制下企业合并。于合并日，企业合并成本 500,000.00 元大于合并中取得的舟山优房可辨认净资产公允价值份额 321,820.39 元的差额 178,179.61 元，确认为商誉。

由于被合并方舟山优房成立于 2015 年 8 月 24 日，至合并日 2015 年 12 月 10 日之间，时间较短，主要为市场开拓阶段，公司尚未形成利润，存在未弥补亏损，而公司出于看好舟山地区房地产代理市场，为了开拓、布局舟山市场，以略高于舟山优房的净资产的实缴注册资本值 500,000.00 元作为定价参考依据，导致企业合并成本 500,000.00 元大于合并中取得的舟山优房可辨认净资产公允价值份额 321,820.39 元，因此合并确认商誉公允。

（2）该子公司的后续经营情况

截至本反馈意见回复之日，舟山优房凭借自己的专业团队和积累的营销资源，正在积极为舟山地区的开发商提供营销策划、推广、销售、签约、交房等综合的房地产代理销售服务，在舟山市场获得了良好声誉。预计从 2016 年起，销售和效益将大幅提升，竞争力将大为提高，将为公司的发展提供帮助。截至本反馈意见回复之日，子公司舟山优房已新签订项目 2 个，预计合同收入为 155 万元，并有多个正在洽谈中的项目，预计本年度经营情况有望持续改善。

（3）商誉减值测试的具体方法及过程

公司在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，应当首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后，再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，应当就其差额确认减值损失。

因舟山优房业务结构性质及销售模式为房地产代理销售，无其他可单独产生现金流入资产，因此认定舟山优房整体为一资产组，并对此资产组的可收回金额进行测算，公司按照舟山优房未来收益、支出对应的现金流入、流出折现法对舟山优房资产组的可收回金额进行了测算，可收回金额高于包含商誉的资产组账面

价值，不存在减值的情形。

公司已就上述情况补充披露于《公开转让说明书》之“第四节 公司财务”之“四、报告期主要资产情况”之“（六）商誉”。

请主办券商及会计师对商誉确认的合理性、减值的谨慎性、子公司的后续经营情况做补充核查并发表明确核查意见。

【回复】

（1）商誉确认的合理性

宁波恒策合并舟山优房，构成非同一控制下企业合并。于合并日，企业合并成本 500,000.00 元大于合并中取得的舟山优房可辨认净资产公允价值份额 321,820.39 元的差额 178,179.61，确认为商誉。主办券商和会计师执行了以下核查程序：

1) 检查了宁波恒策与舟山优房原股东签订的股权转让协议、宁波恒策支付股权转让款对应的资金流水及单据，确认合并成本为 500,000.00 元；

2) 会计师对被合并方舟山优房于 2015 年 8 月 24 日成立以来的财务数据执行了审计程序，截止合并日 2015 年 12 月 10 日，舟山优房经审计的净资产账面价值为 321,820.39 元。合并日舟山优房账面无存货、固定资产、在建工程及无形资产等实物资产或长期资产，账面资产主要为货币资金、应收账款及其他应收款，账面负债主要为应付职工薪酬、应交税费、其他应付款，基于重要性原则，宁波恒策将舟山优房于合并日 2015 年 12 月 10 日的净资产账面价值 321,820.39 元认定为其可辨认净资产公允价值。

经核查，主办券商和会计师认为，公司对商誉的确认合理。

（2）商誉减值的谨慎性及子公司的后续经营情况

主办券商和会计师检查了公司对因合并舟山优房产生的商誉执行的减值测试报告，包括公司对资产组判断的合理性，核查了减值测试报告中采用的各项假设、参数的合理性。同时检查了被合并方舟山优房在报告期后的经营情况，包括其合同新签情况、营业收入情况、收款情况以及成本费用支出及相关纳税情况，被合并方舟山优房后续经营正常，指标处于公司进行减值测试时采用的假设范围之内。截至本反馈意见回复之日，子公司舟山优房已新签订项目 2 个，预计合同收入为 155 万元，并有多个正在洽谈中的项目，预计本年度经营情况有望持续改

善。

经核查，主办券商及会计师认为，子公司舟山优房的后续经营情况良好，公司对商誉的减值测试合理，商誉减值的计提谨慎。

6、关于现金流量表。请主办券商及会计师补充核查并发表意见：报告期各期所有大额现金流量变动项目的内容、发生额、是否与实际业务的发生相符，是否与相关科目的会计核算勾稽，特别是“销售商品、提供劳务收到的现金”、“购买商品、接受劳务支付的现金”、“收到的其他与经营活动有关的现金”、“支付的其他与经营活动有关的现金”、“收到的其他与筹资活动有关的现金”、“支付的其他与筹资活动有关的现金”、“构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”等。

【回复】

报告期各期所有大额现金流量变动情况如下表：

项目	2015 年度	2014 年度	变动金额	变动比例 (%)	备注
销售商品、提供劳务收到的现金	7,175,286.21	7,037,772.98	137,513.23	1.95	1
购买商品、接受劳务支付的现金	3,587,773.69	2,556,009.45	1,031,764.24	40.37	2
收到其他与经营活动有关的现金	983,922.38	891,445.73	92,476.65	10.37	3
支付给职工以及为职工支付的现金	3,290,116.23	3,504,302.44	-214,186.21	-6.11	
支付的各项税费	408,253.39	565,668.16	-157,414.77	-27.83	
支付其他与经营活动有关的现金	1,026,898.76	543,694.47	483,204.29	88.87	3
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,000.00	550,000.00	-547,000.00	-99.45	6
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	236,662.53		236,662.53	100.00	7
吸收投资收到的现金	4,000,000.00		4,000,000.00	100.00	8
支付其他与筹资活动有关的现金	500,000.00		500,000.00	100.00	5

主办券商和会计师按照间接法对“销售商品、提供劳务收到的现金”、“购买商品、接受劳务支付的现金”、“收到的其他与经营活动有关的现金”、“支付的其他与经营活动有关的现金”、“支付的其他与筹资活动有关的现金”、“构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”等重要的或变动比例超过 30%的现金流量表项目进行了测算，对大额现金流量与相关科目的会计核算进行了勾稽。

(1) 公司“销售商品、提供劳务收到的现金”与收入等项目进行勾稽如下表：

项 目	2015 年度	2014 年度
营业收入	10,081,798.00	6,522,533.98
加：销项税		
应收账款的减少	-2,706,511.79	365,239.00
应收票据的减少		
预收款项的减少	-200,000.00	150,000.00
销售商品、提供劳务收到的现金	7,175,286.21	7,037,772.98

2、公司“购买商品、接受劳务支付的现金”与成本等项目进行勾稽如下表：

项 目	2015 年度	2014 年度
营业成本	5,871,927.32	5,112,981.59
加：进项税		
应付账款的减少		52,752.00
存货的增加		
预付款项的减少	50,000.00	
其他应付款的减少		
其他应收款的增加		
减：工资	2,334,153.63	2,609,724.14
购买商品、接受劳务支付的现金	3,587,773.69	2,556,009.45

3、“收到的其他与经营活动有关的现金”及“支付的其他与经营活动有关的现金”具体构成如下表所示：

项 目	2015 年度	2014 年度
收到其他与经营活动有关的现金		
收到银行存款利息收入	719.98	548.10
收到政府补助	21,669.00	476,000.00
收回保证金押金及往来款	961,533.40	414,897.63
合 计	983,922.38	891,445.73
支付其他与经营活动有关的现金		
付现销售费用	4,888.00	3,500.00

项 目	2015 年度	2014 年度
付现管理费用	748,494.39	534,226.20
支付的手续费	565.40	112.70
营业外支出	7,905.69	5,855.57
支付的押金保证金及往来款	265,045.28	
合 计	1,026,898.76	543,694.47

4、报告期内公司无“收到的其他与筹资活动有关的现金”。

5、“支付的其他与筹资活动有关的现金”构成情况如下表：

项 目	2015 年度	2014 年度
同一控制下并购子公司支付的对价	500,000.00	
合 计	500,000.00	

6、“构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”构成情况如下表：

项 目	2015 年度	2014 年度
在建工程本期增加对应付现金额		
固定资产本期增加对应付现金额	3,000.00	550,000.00
无形资产本期增加对应付现金额		
合 计	3,000.00	550,000.00

7、“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”情况如下表：

项 目	2015 年度	2014 年度
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	500,000.00	
其中：舟山优房房地产销售代理有限公司	500,000.00	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	263,337.47	
其中：舟山优房房地产销售代理有限公司	263,337.47	
取得子公司支付的现金净额	236,662.53	

8、“吸收投资收到的现金”如下表：

项 目	2015 年度	2014 年度
股东对母公司增加投资	4,000,000.00	

经核查，主办券商及会计师认为，公司申报期各期所有大额现金流量变动项目的内容、发生额与实际业务的发生相符，与相关科目的会计核算勾稽一致。

7、关于应收账款。请主办券商、会计师补充核查并发表意见：（1）上述公

司披露事项；(2) 结合收款政策、客户对象、业务特点等核查公司应收账款余额以及应收账款占当期收入比例是否合理、是否存在较大波动、是否存在提前确认收入的情形；(3) 公司应收账款账龄是否合理，针对账龄较长的账款应核查其可收回性；(4) 公司应收账款坏账计提政策是否合理审慎；(5) 公司应收账款是否存在大额收回或转回的情形与相关原因。

(1) 上述公司披露事项；

【回复】

公司应收账款基本情况如下：

1) 应收账款按种类披露

单位：元

种 类	2015.12.31				
	金 额	比 例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	净 额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	3,654,048.00	100.00	369,260.00	10.11	3,284,788.00
账龄组合	3,654,048.00	100.00	369,260.00	10.11	3,284,788.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	3,654,048.00	100.00	369,260.00	10.11	3,284,788.00

单位：元

种 类	2014.12.31				
	金 额	比 例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	净 额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	807,078.00	100.00	80,707.80	10.00	726,370.20
账龄组合	807,078.00	100.00	80,707.80	10.00	726,370.20
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	807,078.00	100.00	80,707.80	10.00	726,370.20

报告期内公司应收款项主要系房地产代理销售应收款，公司 2014 年末和 2015 年末应收款余额分别是 726,370.20 元和 3,284,788.00 元，2015 年末应收款余额大幅上升主要系 2015 年公司经营规模扩大，公司收账期一般为三个月，期末无大额长账龄应收款项。

2) 报告期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

3) 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元

账龄	2015.12.31				
	金额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	净额
1年以内	3,644,410.00	99.74	364,441.00	10.00	3,279,969.00
1至2年	9,638.00	0.26	4,819.00	50.00	4,819.00
合计	3,654,048.00	100.00	369,260.00	10.11	3,284,788.00

单位：元

账龄	2014.12.31				
	金额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	净额
1年以内	807,078.00	100.00	80,707.80	10.00	726,370.20
1至2年					
合计	807,078.00	100.00	80,707.80	10.00	726,370.20

4) 报告期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

5) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

2015年12月31日，应收账款前五大明细情况如下：

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	款项性质	账龄
浙江昌海置业有限公司第二分公司	1,015,652.00	27.80	销售代理费	1年以内
杭州仁泰房地产开发有限公司	946,082.00	25.89	销售代理费	1年以内
宁波英莱达置业有限公司	721,859.00	19.76	销售代理费	1年以内
宁波利富置业有限公司	362,209.00	9.91	销售代理费	1年以内
舟山市国贸房地产开发有限公司	258,842.00	7.08	销售代理费	1年以内
合计	3,304,644.00	90.44		

2014年12月31日，应收账款前五大明细情况如下：

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	款项性质	账龄
宁波利富置业有限公司	707,750.00	87.69	销售代理费	1年以内

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	款项性质	账龄
宁波高运置业有限公司	89,690.00	11.11	销售代理费	1年以内
宁波和美置业有限公司	9,638.00	1.20	销售代理费	1年以内
合计	807,078.00	100.00		

6) 报告期内各期末公司应收账款余额中无应收持本公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东及关联方款项。

(2) 结合收款政策、客户对象、业务特点等核查公司应收账款余额以及应收账款占当期收入比例是否合理、是否存在较大波动、是否存在提前确认收入的情形;

【回复】

主办券商和会计师执行了以下核查程序:

1) 收款政策

报告期内公司主要的营业收入为房地产代理销售收入和顾问策划收入, 公司与不同客户签订的合同主要条款基本一致, 差异主要体现在佣金结算比例。依据合同, 公司主要的收款政策为:

销售请佣条件: 公司需完成购房合同签订、收足签约首付款、收齐按揭资料并经房贷方审核无误, 确认完成抵押预告权证情况下视为该套房屋具备请佣条件, 公司可以按合同约定向开发商结算佣金。

结算时间: 佣金按照月结方式, 每月 10 日支付上月应结算的佣金。在每个月的 1 日由公司将上月应结佣款项明细表报给开发商, 开发商在五个工作日内签字盖章确认并回复 (五个工作日内开发商未要求对账或未回复的, 视为确认无误)。

代理佣金计提比例约定: 佣金提取金额为该节点应提佣金的 80%, 剩余 20% 佣金在该套房屋交付完成后 15 天内支付。

开票及支付: 公司开具税务发票至开发商后, 自收到公司发票五个工作日后开发商支付销售代理佣金。

2) 客户对象

公司的主要客户对象为房地产开发公司, 报告期内公司的主要客户对象如下表所示:

客户名称	2015年度		2014年度	
	销售额	占比 (%)	销售额	占比 (%)
浙江昌海置业有限公司第二分公司	3,943,843.00	39.12		
宁波英莱达置业有限公司	1,221,859.00	12.12		
宁波利富置业有限公司	1,174,332.00	11.65	1,890,153.00	28.98
舟山市国贸房地产开发有限公司	1,162,977.00	11.54		
杭州仁泰房地产开发有限公司	946,082.00	9.38		
宁波和美置业有限公司			1,775,081.00	27.21
宁波高运置业有限公司			1,571,356.00	24.09
宁波华友置业有限公司			481,568.98	7.38
宁波开启房地产投资咨询有限公司			360,000.00	5.52
其他客户	1,632,705.00	16.19	444,375.00	6.82
合 计	10,081,798.00	100.00	6,522,533.98	100.00

3) 业务特点

公司是一家专业服务房地产开发商的投资咨询、项目策划、全案代理的房地产投资咨询公司。公司逐步形成了为房地产开发过程提供项目选取、地块研究、可行性分析、价值评估、建筑策划、营销策划、销售代理等一体化的地产专业服务链，确保及时提供满足客户需求的专业解决方案。

公司收入主要为房地产代理销售收入及顾问策划收入，业务主要集中在宁波、舟山两地，近年来随着国家对房地产市场不同程度的政策扶持，房地产行业呈现略微回暖趋势。公司主营房地产代理销售业务，与房地产开发企业合作销售其开发的楼盘并提供相应的营销策划服务，并按照销售楼盘的套数满足合同约定的一定比例进行提取佣金，顾问策划费用包含在销售代理中或另外收取。

4) 报告期内应收账款余额、占当期收入比例及变动情况，如下表所示：

项目	2015年度/ 2015年12月31日	2014年度/ 2014年12月31日	变动金额	变动比例 (%)
应收账款原值	3,654,048.00	807,078.00	2,846,970.00	352.75
营业收入	10,081,798.00	6,522,533.98	3,559,264.02	54.57
应收账款占营业收入的比例 (%)	36.24	12.37	23.87	192.97

5) 公司业务、结算与付款方式呈现以下特点：

第一，按月结算，在每个月的1日由公司将上月应结佣款项明细表报给开发商，开发商在五个工作日内签字盖章确认并回复；第二，每月10日支付上月应

结算的佣金；第三，在每年接近年末期间结算量较大。

由于以上特点，公司期末应收账款余额较大、应收账款占当期收入的比例也较大，同时公司收购的宁波恒策和舟山优房，分别成立于 2013 年和 2015 年，处于业务扩张及市场拓展期，造成了公司 2015 年末应收账款余额增长较大，应收账款占收入的比例也呈现较大幅度增长，因此，应收账款余额以及应收账款占当期收入比例与公司实际业务相符，波动合理。

6) 针对收入是否存在提前确认，主要执行了以下核查程序：

第一，公司 2014、2015 年度收入确认涉及项目 19 个，进行了全部核查；

第二，检查了历次请佣表结算单原件，主要查看开发商的盖章确认情况；

第三，检查合同条款，结合合同条款约定的请佣结算条件，统计全年历次请佣明细的销售总面积，并对对应确认的佣金比例进行检查；

第四，核查销售部门截止各期末向开发商发出的全部请佣表；检查历次佣金收入应归属的会计期间；

第五，选择主要客户，函证其应收账款余额及报告期内各期的营业收入，针对未回函的客户，采取替代测试；

项目	应收账款		营业收入	
	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年度	2014 年度
余额（发生额）	3,654,048.00	807,078.00	10,081,798.00	6,522,533.98
已发函金额	3,654,048.00	807,078.00	10,081,798.00	6,213,209.98
已发函比例	100%	100%	100%	95.26%
已回函金额	3,282,201.00	89,690.00	9,007,249.00	2,427,975.98
已回函比例	89.82%	11.11%	89.34%	39.08%

第六，统计期后回款情况：对期后应收账款收款对应的原始凭证进行了检查，截至本反馈意见回复之日，期后回款 221.89 万元，占 2015 年末期末应收账款比例 60.72%，公司应收账款期后收款情况良好。

7) 公司各项收入具体确认政策如下：

房地产销售代理收入：公司在所提供的销售代理服务达到合同条款约定时，月末按房地产成交金额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，开具请佣表结算单并经开发商确认后，确认销售代理收入的实现。

房地产营销策划服务收入：公司所提供的房地产营销策划服务达到合同条款

约定时，确认收入的实现。公司在按合同约定完成阶段工作，提交相关报告后，经客户以阶段工作确认书确认后，确认中期营销策划服务收入的实现；在终稿汇报、提交报告终稿并经客户确认之后，确认末期营销策划服务收入的实现。

综上，通过对公司收款政策、客户对象、业务特点等核查，主办券商和会计师认为，公司应收账款余额以及应收账款占当期收入的比例是合理的；公司应收账款余额以及应收账款占当期收入的比例在报告期内存在较大增长，是与公司的实际业务相符的，符合公司所处的成长期间的特点；公司不存在提前确认收入的情形。

(3) 公司应收账款账龄是否合理，针对账龄较长的账款应核查其可收回性；

【回复】

报告期内，公司应收账款账龄如下表所示：

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	3,644,410.00	99.74	364,441.00	807,078.00	100.00	80,707.80
1-2 年 (含 2 年)	9,638.00	0.26	4,819.00			
合 计	3,654,048.00	100.00	369,260.00	807,078.00	100.00	80,707.80

报告期内，公司的应收账款大部分为 1 年以内，账龄 1-2 年的应收账款仅占 0.26%，无其他账龄较长的应收账款。报告期内，公司应收账款未发生坏账的情况，应收账款不可收回的可能性较小。

经核查，主办券商和会计师认为，公司应收账款账龄合理，不存在账龄较长的大额的应收账款。

(4) 公司应收账款坏账计提政策是否合理审慎；

【回复】

公司应收账款坏账准备计提比例系根据公司以往的经验、债务单位的实际财务状况以及参照同行业公司而确定。报告期内，公司严格执行坏账准备计提政策，密切关注应收账款的可收回性，对于账龄较长，难以收回的应收账款，在履行审批程序后予以核销，报告期内，公司无大额应收账款的核销情况。

公司与同行业公司坏账准备计提政策对比如下：

坏账政策	智联股份	崇峻股份	公司

坏账政策	智联股份	崇峻股份	公司
1年以内	5	10	10
1-2年	10	30	50
2-3年	30	100	100
3-4年	50	100	100
4-5年	80	100	100
5年以上	100	100	100

经核查，主办券商和会计师认为，公司坏账准备的提取比例与同行业可比挂牌公司一致，符合行业惯例，坏账计提政策谨慎。

(5) 公司应收账款是否存在大额收回或转回的情形与相关原因。

【回复】

主办券商和会计师检查了应收账款期后收回情况，对期后应收账款收款对应的原始凭证进行了检查，截至2016年5月30日，期后回款298.61万元，占2015年末期末应收账款比例81.72%，公司应收账款期后收款情况良好。

主办券商和会计师核查了公司期后应收账款、营业收入等科目明细账，公司不存在将大额应收账款、营业收入转回的情况。

经核查，主办券商和会计师认为，公司应收账款不存在大额收回或转回的情形。

二、申报文件的相关问题

请公司和中介机构知晓并检查《公开转让说明书》等申报文件中包括但不限于以下事项：

(1) 为便于登记，请以“股”为单位列示股份数。

【回复】

已以“股”为单位列示股份数。

(2) 请列表披露可流通股股份数量，检查股份解限售是否准确无误。

【回复】

已在《公开转让说明书》中列表披露可流通股份数量，经检查，公司股份解除限售计算准确无误。

(3) 公司所属行业归类应按照上市公司、国民经济、股转系统的行业分类分别列示。

【回复】

公司已按照证监会《上市公司行业分类指引(2012年修订)》、中国《国民经济行业分类》国家标准(GB/T4754-2011)的标准、股转系统《挂牌公司管理型行业分类指引》和《挂牌公司投资型行业分类指引》列示公司所处的行业。

(4) 两年一期财务指标简表格式是否正确。

【回复】

格式正确。

(5) 在《公开转让说明书》中披露挂牌后股票转让方式；如果采用做市转让的，请披露做市股份的取得方式、做市商信息。

【回复】

公司采取协议转让，已在《公开转让说明书》中进行了披露。

(6) 历次修改的文件均需重新签字盖章并签署最新日期。

【回复】

已按要求签字盖章并签署最新日期。

(7) 请将补充法律意见书、修改后的公开转让说明书、推荐报告、审计报告(如有)等披露文件上传到指定披露位置，以保证能成功披露和归档。

【回复】

按要求将披露文件上传至指定披露位置。

(8) 申请挂牌公司自申报受理之日起，即纳入信息披露监管。请知悉全国股转系统信息披露相关的业务规则，对于报告期内、报告期后、自申报受理至取得挂牌函并首次信息披露的期间发生的重大事项及时在公开转让说明书中披露。

【回复】

已按要求披露。

(9) 请公司及中介机构等相关责任主体检查各自的公开披露文件中是否存在不一致的内容，若有，请在相关文件中说明具体情况。

【回复】

经公司及中介机构检查，未发现公开披露文件不一致的内容。

(10) 请公司及中介机构注意反馈回复为公开文件，回复时请斟酌披露的方式及内容，若存在由于涉及特殊原因申请豁免披露的，请提交豁免申请。

【回复】

公司及中介机构已按要求进行反馈回复，不存在由于涉及特殊原因需要申请豁免披露的内容。

(11) 请主办券商提交股票初始登记申请表（券商盖章版本和可编辑版本）。

【回复】

主办券商将按要求提交股票初始登记申请表（券商盖章版本和可编辑版本）。

(12) 若公司存在挂牌同时发行，请公司在公开转让说明书中披露股票发行事项，于股票发行事项完成后提交发行备案材料的电子文件至受理部门邮箱 shouli@neeq.org.cn，并在取得受理通知后将全套发行备案材料上传至全国股份转让系统业务支持平台（BPM）。

【回复】

不适用。

(13) 存在不能按期回复的，请于到期前告知审查人员并将公司或主办券商盖章的延期回复申请的电子版发送至审查人员邮箱，并在上传回复文件时作为附件提交。

【回复】

公司预计无法在规定时间内完成回复材料并提交，已于到期前告知审查人员并将公司和主办券商盖章的延期回复申请作为附件提交。

除上述问题外，请公司、主办券商、律师、会计师对照《全国中小企业股份转让系统挂牌条件适用基本标准指引（试行）》及《公开转让说明书内容与格式指引》补充说明是否存在涉及挂牌条件、信息披露以及影响投资者判断决策的其他重要事项。

【回复】

公司、主办券商、律师及会计师已经按要求说明及披露了需要披露的信息，不存在涉及挂牌条件、信息披露以及影响投资者判断决策的其他重要事项。

(本页无正文，为宁波恒略智汇营销策划股份有限公司对《关于宁波恒略智汇营销策划股份有限公司挂牌申请文件的反馈意见的回复》之签字盖章页)

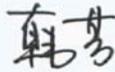
宁波恒略智汇营销策划股份有限公司

法定代表人：

2016年 七月 30日

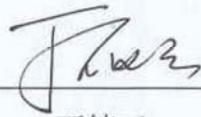
(本页无正文，为光大证券股份有限公司对《关于宁波恒略智汇营销策划股份有限公司挂牌申请文件的反馈意见的回复》之签字盖章页)

内核专员签名：



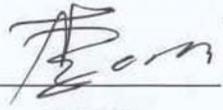
韩芳

项目负责人签名：

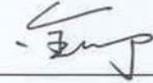


丁筱云

项目组成员：



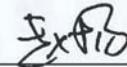
李明发



金师



傅叶飞



赵扬

光大证券股份有限公司

2016年 5 月 30 日

