

# 北京第二批集中供地竞买申请截止

北京商报讯(记者 卢扬 王寅浩)10月11日,北京集中公告年度第二批商品住宅用地集中供应竞买申请截止,记者从北京市土地储备中心获悉,北京市土地市场共收到16宗地50余家(次)企业的竞买申请。同时,对26宗商品住宅用地挂牌竞买时间进行了延期调整。

2021年8月30日,北京集中公告本年度第二批商品住宅用地,共计43宗,土地面积约245公顷,建筑规模约496万平方米,其中平谷

区一宗招标项目已于9月27日顺利成交。10月11日,剩余挂牌项目竞买申请截止,共有16宗地接到有效竞买申请,参与竞买企业共计50余家(次),涉及央企、国企和民企。16宗地中位于中心城区的有8宗,土地面积约33.6公顷;位于平原新城及副中心的有7宗,土地面积约37公顷;位于生态涵养区的有1宗,土地面积约2.6公顷。上述16宗地挂牌报价截止时间为10月12日,届时将根据市场竞争情况,通过现场竞价、摇号或投报高标准商品住宅建设方

案等环节确定土地竞得人。

为进一步落实稳地价、稳房价、稳预期目标,维护土地市场稳定,优化出让条件,10月11日,北京市规划和自然资源委员会发布《关于延长北京市怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目HR00-0406-6016、6017、6020、6023地块R2二类居住用地、B1商业用地等26宗国有建设用地使用权出让挂牌竞买时间的公告》,对第二批供地项目中的26宗商品住宅用地挂牌竞买时间进行了调整,调整后上

述宗地竞买申请截止时间、挂牌竞价截止时间等与下一批次商品住宅用地集中供应项目保持一致。

北京房地产协会秘书长陈志表示,全国多城市二批次集中土拍遇冷,加之近期恒大等民营企业纷纷“爆雷”,使得房企对未来市场走势预期不明朗,市场观望态势浓重,在此情况下,北京延期部分地块交易,为企业预留充分的投资决策时间,有助于引导企业理性竞买,维护土地市场稳定。

中原地产首席分析师张大伟则认为,延长部分地块竞买时间,很大程度上体现了北京作为首都,坚决贯彻落实中央房地产调控精神,高度重视房地产工作中的新情况新问题的态度。预计在延长期内,北京市将会根据市场实际情况和调控要求,优化这些地块的出让条件,以实现精准供地,落实“房住不炒”要求,以更好地实现稳地价、稳房价、稳预期工作目标,落实房地产调控长效机制,促进房地产市场平稳健康发展。

## 伟康医疗一股独大 IPO前实控人独享分红

相对于威高股份、康德莱、三鑫医疗等同行来说,江苏伟康洁婧医疗器械股份有限公司(以下简称“伟康医疗”)资本布局明显掉队。在多年筹划上市未果后,伟康医疗依旧执着于A股上市。深交所官网显示,伟康医疗为近期新受理的企业。再度闯关背后,伟康医疗争议不少。从招股书披露的数据来看,伟康医疗IPO前进行了上亿元的大手笔分红,报告期内分红金额更是超过三年的净利润。而伟康医疗系刘春良、刘丽洁父女100%控制的企业,刘春良、刘丽洁父女独享了分红的大礼包。

伟康医疗报告期内相关财务指标一览(单位:亿元)

时间	营业收入	归属净利润	现金分红
2018年	2.4	0.68	—
2019年	2.62	0.69	—
2020年	2.54	0.55	1.5
2021年1-3月	0.61	0.13	—



### 刘氏家族100%持股

从伟康医疗股权结构来看,存在一股独大的情形。

招股书显示,伟康医疗主营业务为一次性使用医用耗材的研发、生产和销售,公司产品涵盖手术护理、呼吸、麻醉、泌尿和穿刺五大系列的上百种规格型号,主要产品为吸引管、吸痰管、鼻氧管、引流袋,包括防逆流引流袋、精密引流袋等医用高分子材料类产品。

截至招股书签署日,刘春良、刘丽洁父女通过直接及间接方式合计控制伟康医疗100%的表决权,为公司的实际控制人。其中刘春良直接持有伟康医疗13.64%的股份,刘春良、刘丽洁通过昊鹏实业间接控制公司77.27%的股份,刘春良通过宿迁宏建间接控制公司9.09%的股份。

在资本市场,家族企业并不少见,但像伟康医疗一样,实控人完全100%持股的情形并不常见。投融资专家许小恒称,家族企业实控人的意志会直接影响企业战略的制定。

证券市场评论人布娜新进而谈到,刘春良、刘丽洁父女二人可以利用其控制地位优势,通过行使表决权对董事、监事、高级管理人员选聘、发展战略、人事安排、生产经营、财务等决策实施控制及重大影响。“一般而言,绝对意义的一股独大不利于公司形成有效决策,也不利于形成有效公司治理。”许小恒如是表示。

伟康医疗在招股书亦提示风险称,如果公司治理制度不能得到严格执行,可能会导致实际控制人利用其控制地位损害公司和其他中小股东利益的风险。

公开信息显示,自2017年10月以来,伟康医疗就多次筹划A股上市事宜。但遗憾的是,其至今还未能圆梦A股。若此次伟康医疗能够如愿上市,刘春良、刘丽洁父女将迎来A股首个上市平台。

### 上亿元分红装入实控人口袋

通过对比此前的招股书后发现,此次

伟康医疗再度IPO前多次进行大手笔分红,这一情形也存在不小的争议。

具体而言,2020年4月10日,伟康医疗2020年第一次临时股东大会审议通过《关于利润分配方案的议案》,以2019年末总股本5500万股为基数,按每10股派发现金红利18.18元(含税),合计向股东分配现金股利1亿元。2020年7月20日,伟康医疗2019年度股东大会审议通过《2019年度利润分配预案的议案》,以2019年末总股本5500万股为基数,按每10股派发现金红利9.09元(含税),合计向股东分配现金股利5000万元。

经计算,伟康医疗2020年共向股东派发了1.5亿元的现金红利。数据显示,2019年伟康医疗实现的归属净利润为6904.39万元,前述累计分红金额远超当期归属净利润。

IPG中国首席经济学家柏文喜认为,这种分红金额远超当年净利润的做法,实际上分配的是历年累计未分配利润中的一部分,说明现任股东不愿意与未来的潜在投资人共享既往经营积累。

据招股书,2021年6月18日,伟康医疗2020年度股东大会审议通过《2020年度利润分配预案的议案》,以2020年末总股本4500万股为基数,按每10股派发现金12元(含税),合计向股东分配现金股利5400万元。2020年伟康医疗实现的归属净利润为5470.5万元,当期分红金额与归属净利润几乎持平。不过,截至招股说明书签署日,该利润分配方案尚未实施完毕。

许小恒认为,伟康医疗这种做法不免让市场产生突击分红的质疑。后续的审核中,这其中的原因、合理性也恐被重点关注。从股权结构来看,伟康医疗的现金分红全部进了实控人的口袋。

另经计算,伟康医疗2018-2020年实现的归属净利润之和约1.93亿元,报告期内的分红金额超过前述数额。

独立经济学家王赤坤认为,类似掏空“家底”式分红的方式并不可取,这也给公司后续还能不能分红打上一个问号。针对公司相关问题,北京商报记者以邮件形式

采访伟康医疗。伟康医疗相关人士表示,“邮件已经收到,我会和领导汇报一下”。不过,截至记者发稿,未收到伟康医疗的相关回复。

### 主营业务收入不及同行

与同行相比,伟康医疗资产证券化的进程已落后。

威高股份、康德莱、三鑫医疗、维力医疗、拱东医疗5家公司均已实现上市,其中威高股份在港股上市,康德莱、三鑫医疗、维力医疗、拱东医疗均系A股上市公司。

上述5家公司中,威高股份是领域内的龙头企业。数据显示,2018-2020年威高股份实现的主营业务收入分别约50.11亿元、56.56亿元、59.9亿元。

从伟康医疗招股书披露的数据来看,康德莱、三鑫医疗、维力医疗、拱东医疗4家公司2018-2020年的主营业务收入呈逐年增加的态势。康德莱2020年的主营业务收入规模达约12.48亿元,维力医疗2020年的主营业务收入规模超11亿元。三鑫医疗、拱东医疗2020年的主营业务收入分别约9.37亿元、8.2亿元。

而伟康医疗与上述企业的收入规模存在不小的差距且出现明显波动。数据显示,2018-2020年伟康医疗的主营业务收入分别约2.35亿元、2.54亿元、2.47亿元。

伟康医疗坦言,与威高股份、康德莱、维力医疗等行业领先企业相比,公司在产能规模、资金实力与技术研发积累等方面还存在一定差距。

伟康医疗还表示,公司目前融资渠道仅为内部积累和间接融资方式,融资能力相对有限,难以迅速或充分满足后续项目扩产投资、技术研发、营销布局建设等方面的资金需求。因此,公司需要打开直接融资的渠道,增强资本实力和抗风险能力,加快发展步伐。

伟康医疗在收入规模和资本实力方面与同行还存在较大的差距,这或许也是伟康医疗积极筹划上市的推动力。

北京商报记者 刘凤茹

## 小鹏迎第十万辆整车 “小蔚”离年销10万辆还有多远

刚刚月销过1万辆门槛,一辆走下生产线的P7便成为小鹏第十万辆整车。10月11日,小鹏汽车宣布,第十万辆整车下线,这也是继蔚来汽车后,第二家完成10万辆整车产量的国内造车新势力企业。从整车毛利率转正到月销破万辆,再到如今两家车企均迈入累计产量10万辆门槛,国内造车新势力头部玩家走上正轨。不过,想要盈利“上岸”,年销量何时跻身“10万辆俱乐部”才是基准线;“小蔚”仍需努力。

### 站上10万辆关口

蔚来汽车第十万辆整车下线半年后,小鹏汽车也迎来首个10万辆。

2017年,小鹏汽车宣布,首批量产车型在海马汽车郑州工厂举行下线仪式。彼时,小鹏汽车旗下仅有小鹏G3一款车型,而随着P7、P5两款车型的上市,小鹏汽车用四年时间将产品从1款扩至3款,也交出累计产量10万辆的成绩单。小鹏汽车相关负责人表示:“第十万辆整车下线,对小鹏汽车而言,既是阶段性的企业里程碑,也是智能制造体系新征程的新起点。”今年4月,蔚来汽车率先完成第十万辆整车下线,从2018年5月27日第一辆ES8下线到2021年4月7日第十万辆整车下线,蔚来汽车用了1046天完成从0到10万的跨越。

从0到10万辆并不是一个容易的过程,虽然纯电动汽车为新兴事物,但相比拥有丰富造车经验和品牌知名度的传统车企而言,蔚来汽车、小鹏汽车等造车新势力在进入汽车行业初期经常被质疑能否实现“造车梦”。即便是特斯拉,在2003年成立后,也用12年才实现第十万辆整车下线。

在蔚来宣布量产10万辆整车当天,特斯拉CEO埃隆·马斯克在社交平台表示:“恭喜蔚来,这是一个艰难的里程碑。”而在累计量产10万辆后,特斯拉开上“快车道”。2020年3月10日,马斯克宣布,特斯拉已完成第100万辆新车的生产,交付量不断攀升。中国流通协会专家委员会成员颜景辉表示,10万辆整车下线不仅是生产能力的提升,更是消费者对企业的认可,只有当企业生产达到一定规模才能在竞争异常激烈的中国车市站稳脚跟。

迈过第一个10万辆门槛的同时,蔚来汽车与小鹏汽车的交付量也持续攀升。数据显示,今年三季度蔚来汽车交付量为2.44万辆,其中,9月交付量为1.06万辆,同比增长125.7%;小鹏汽车紧随其后,三季度交付量为2.57万辆,其中9月交付量为1.04万辆,同比增长199%。两家造车新势力车企已先后突破月销万辆关口。蔚来汽车创始人、董事长李斌表示:“蔚来用行业最快的速度推出10万辆高端智能电动汽车,100万辆会以我们以为的最早的时间更到来。”

### 目标年销10万辆

对于蔚来汽车和小鹏汽车来说,累计产量达10万辆只是小目标,何时迈过年销10万辆门槛才是关键。

虽然蔚来汽车、小鹏汽车的交付量逐年提升,但目前依旧没能挣到钱。数据显示,今

年二季度理想汽车净亏损为2.35亿元,蔚来汽车净亏损为5.87亿元,小鹏汽车净亏损为11.9亿元,三位国内造车新势力头部玩家依旧在亏损线上徘徊。而按照汽车行业规律,一家车企年销量至少要超过10万辆才能达到规模经济效益,进而实现盈利。

据了解,2017年特斯拉交付量达10.32万辆;2018年交付量超过20万辆,并在2018年连续两个季度实现盈利。这意味着,年销10万辆才是企业经营步入正轨的标志:“一年卖出10万辆车是所有未来可能性的前提。”小鹏汽车CEO何小鹏坦言。

在累计产量10万辆后,如何达到年销10万辆成为蔚来汽车与小鹏汽车的新目标。北京商报记者了解到,为提升整体销量,“小蔚”正加速布局。在产品上,在旗下已推出3款车型基础上,蔚来ET7将于今年年底量产,明年还将推出3款车型。小鹏汽车则计划在2022年推出全新SUV车型。

产品加速布局下,“小蔚”也在加速扩张渠道。其中,蔚来汽车计划今年增设20座蔚来中心和120座蔚来空间,扩大服务覆盖领域。在充换电基础设施方面,蔚来汽车正逐步部署成本更低、体验更好的二代换电站,今年将换电站总量增加到至少500座。此外,蔚来汽车和小鹏汽车也先后向海外进军,进一步扩大交付范围。

产品、渠道到位后,在产能上两家也做好准备。今年8月,小鹏汽车肇庆二期项目正式签约动工,肇庆基地整车设计年产能将从10万辆提升至20万辆。今年4月,蔚来与合肥规划100万辆产能的新桥智能电动汽车产业园区正式开工。业内人士表示,虽然目前小鹏汽车与蔚来汽车距离年销10万辆还有差距,但在新能源汽车整体销量提升加之各车企产品扩容情况下,造车新势力的销量还将持续增长,而谁能提前跨过年销10万辆的基准线,便有望最先盈利,这也成为蔚来汽车、小鹏汽车竞速的目标。

北京商报记者 刘洋 刘晓梦

### 迁址公告

安华农业保险股份有限公司北京分公司昌平营销服务部(统一社会信用代码:911101146883688063),原注册地址为:北京市昌平区昌崔路198号院10号楼2层210,现变更为:北京市昌平区昌崔路198号院2号楼5层513,公司类型和业务范围均不变,电话:010-89704717。  
安华农业保险股份有限公司北京分公司平谷营销服务部(统一社会信用代码:9111011767174916XQ),原注册地址为:北京市平谷区平谷镇新平南路211号楼211-2,现变更为:北京市平谷区谷丰东路30号院5号楼102室,公司类型和业务范围均不变,电话:010-89979005。  
特此公告。

### 变更公告

安华农业保险股份有限公司北京分公司延庆营销服务部(统一社会信用代码:91110229675055173C),原业务范围为:对营销员开展培训及日常管理;收取营销员代收的保险费、投保单等单证;分发保险公司签发的保险单、保险收据等相关单证;接受客户的咨询、投诉;经公司核保,营销服务部可以打印保单;经公司授权,营销服务部从事农业和非农业的查勘理赔。现变更为:农业保险、财产损失保险、责任保险、法定责任保险、信用保险和保证保险、短期健康保险和意外伤害保险;其他涉及农村、农民的财产保险业务;上述业务的再保险业务。公司地址及类型均不变,电话:010-69148710。  
特此公告。