

北京城建前高管内幕交易被查 信息披露只字未提

本报记者 余燕明 北京报道

最近，证监会天津监管局的一纸《行政处罚决定书》，掀开了牵涉北京城建投资发展股份有限公司（600266.SH，以下简称“北京城建”）的一桩内幕交易。

2020年8月份，北京城建为提振上市公司股价筹划进行股份回购前，时任该公司董事、副总经理、

通过借名账户买卖股票

梁伟明通过控制一个杨姓人士的借名证券账户，操作北京城建股票的买卖交易。据查，该账户从2019年初至2020年8月中旬从未买卖过北京建

的股票。据记者了解，证监会天津监管局在对梁伟明的《行政处罚决定书》中，详细介绍了梁伟明内幕交易北京城建股票行为的事实及经过。

2020年5月下旬，北京城建2019年度股东大会上，部分中小股东提出，上市公司一季度业绩亏损，同比大幅下滑，股价持续下跌，提议公司推出回购股份方案，维护中小股东利益。

之后，北京城建董事长陈代华决定由董事会秘书张财广牵头，投资证券部着手收集回购股份案例资料，研究公司回购股份事项的可行性。

2020年7月底，张财广向北京城建党委书记梁伟明、总经理储昭武、董事长陈代华汇报了《关于回购公司股份的分析报告》，梁伟明表示对回购事项无异议，陈代华决定启动回购股份及聘请中介工作，由张财广牵头，投资证券部和董秘部负责实施。

2020年8月份，北京城建经理办公会、董事会先后审议并通过了以集中竞价交易方式回购股份的相关议案。2020年8月底，上市公司发布《关于以集中竞价交易方式回购股份预案的公告》。

据此，证监会天津监管局认定，北京城建以集中竞价交易方式回购股份的预案，依照《证券法》等相关法规，构成上市公司内幕信息，且内幕信息形成时间不

党委书记的梁伟明，控制并操作一个借名证券账户，以138.3万元的价格突击买入了北京建城的25万股股票，3个月后卖出时，梁伟明获利7.6万元。

这桩内幕交易最终被监管部门立案调查并坐实，证监会天津监管局决定没收梁伟明违法所得7.6万元，并处以50万元罚款。

过去几年里，梁伟明一直是北

晚于2020年7月底，公开于2020年8月底。

作为上市公司的董事、副总经理及党委书记，梁伟明至晚在2020年7月底就已知悉这一内幕信息。

梁伟明通过控制一个杨姓人士的借名证券账户，操作北京城建股票的买卖交易。据查，该账户从2019年初至2020年8月中旬从未买卖过北京建城的股票。但在2020年8月14日、21日，梁伟明操作借名证券账户累计买入北京建城的25万股股票，买入成交金额138.3万元。

梁伟明控制并操作借名证券账户买入北京城建25万股股票的交易使用资金，属于该证券账户的资金余额。在此之前，梁伟明向这个借名证券账户转入了200万元资金。

大约3个月 after，即2020年11月17日、18日，梁伟明再次操作借名证券账户卖出了所持北京建城的25万股股票，卖出成交金额146.2万元，扣除税费后从中获利7.6万元。

据杨伟明在接受证监会天津监管局调查时称，借名证券账户买卖交易北京城建股票的资金归属于其本人所有。

经证监会天津监管局立案调查及审理，作为上市公司董事、副总经理及党委书记，梁伟明在内幕信息敏感期内控制并操作借名证券账户买卖交易北京城建股票的

京城建薪酬最高的董事及高管，他于2020年从上市公司领取了逾113万元的税前报酬。但却由于内幕交易非法获利7.6万元，他从上市公司悻悻而去。

今年4月下旬，北京城建公告称董事会收到了梁伟明的辞职申请，其“因个人原因”申请辞去上市公司董事、副总经理等职务。而实际上，这一时间点证监会天津监管

局正在对梁伟明内幕交易案立案调查、审理。

值得注意的是，作为北京建城的董事及副总经理，梁伟明涉嫌内幕交易案被立案调查，上市公司层面从未对外披露过相关信息。

对此，北京城建一名证券事务代表在电话里向《中国经营报》记者表示，上市公司已按照上交所的要求依法依规进行信息披露。



证监会天津监管局的一纸《行政处罚决定书》，掀开了牵涉北京城建的一桩内幕交易。时任该公司董事、副总经理、党委书记的梁伟明，控制并操作一个借名证券账户，以138.3万元的价格突击买入了北京建城的25万股股票，3个月后卖出时，梁伟明获利7.6万元。 本报资料室/图

行为，违反了《证券法》的相关规定，构成内幕交易。

针对梁伟明内幕交易北京城建股票一案，证监会天津监管局对其作出了行政处罚决定，没收梁伟明违法所得7.6万元，并处以50万元罚款。

记者向北京城建方面了解该公司对梁伟明内幕交易案作何评价，北京城建一名证券事务代表不予置评，仅称“相关案件在证监会天津监管局公开的《行政处罚决定书》里已经说得很清楚，不要妄加猜测”。

福星惠誉介入广州旧改 多个项目开发周期超十年

本报记者 陈靖斌 广州报道

今年10月底，广州旧改市场又迎来了一家“过江龙”。

福星惠誉控股有限公司（以下简称“福星惠誉”）与广州开发区建设投资有限公司在广州黄埔实验室举行战略合作框架协议签约仪式，随后双方就黄埔区周边城市更新工作进行交流。

据悉，福星惠誉是湖北上市企业湖北福星科技股份有限公司（000926.SZ，以下简称“福星股份”）的全资子公司，一直深耕武汉旧改市场。

这让福星惠誉在武汉市场赢得了一席之地，但错过了全国化的最好时机。虽然早在2013年，福星惠

起底福星惠誉

福星惠誉并非第一家介入广州旧改市场的“过江龙”。近两年来，随着广州旧改提速，引来了上海升龙、云南俊发与河南瀚宇等多家外来“过江龙”涌入抢食。

公开数据显示，2020年，广州至少有53个旧村改造项目确定了合作（意向）企业，改造面积约3965万平方米，总投资额约3034亿元。

作为一家来自湖北的房企，福星惠誉对广州及全国大部分房地产市场都相对陌生，而这次通过与国企合作的形式介入广州旧改市场，与扎堆的知名房企“抢地盘”，并不轻松。

公开资料显示，福星惠誉是福星股份的全资子公司，后者于1999年在深交所挂牌，彼时其主营业务为钢丝绳相关产业，不涉及房地产。直至2001年成立了福星惠誉，商品房销售才成为其主营业务之一。

誉便提出了全国化发展战略，但直到2017年下半年才真正加速全国化布局。

值得注意的是，无论是通过招拍挂拿地，抑或是异地复制旧改之路，福星惠誉扩张中的资金问题都难以回避。

据记者了解，福星惠誉多个旧改项目，开发周期接近甚至超过10年，至今仍未完工。

福星股份相关负责人表示，项目进展和开发周期主要受地方政策及政府规划影响，目前相关项目正在按照计划推进中，公司会继续加大对开发工程进度、质量、投资、营销的管控力度，保障旧改项目顺利进行。

福星惠誉成立后，由前福星股份董事长谭功炎的儿子谭少群接管。同时，房地产业务占福星股份的营收比重不断上升。

为了让福星惠誉更好地立足于房地产行业，谭少群制定了“立足武汉，坚持走城中村改造和旧城改造”的路子，谭少群曾对此表示，此发展策略可以让福星惠誉避开与大型房企“硬碰硬”的不利局面。

2004年9月，武汉启动了147个城中村综合改造，涉及土地总面积2.1万公顷。这一城中村综合改造政策，再加上谭少群的发展策略，近13年时间里，福星惠誉在武汉旧改市场积累了大量的土地资源，也让谭少群赚得盆满钵满。

根据中诚信证评出具的一份《信用评级通知书》，截至2017年6月，福星惠誉尚有304.38万平方米土地未拆迁，净利润也由最初的25.3万元增长至2017年的13.66亿元。

异地扩张遇阻

福星惠誉在深耕武汉旧改市场的同时，也尝试“走出去”，将其旧改战略全国化。不过，记者了解到，福星惠誉异地复制旧改之路并不顺利。

早在2013年，福星惠誉首次提出全国化、多元化、国际化发展方向。当年，福星惠誉收购了北京宇盛宏利房地产开发有限公司（以下简称“北京宇盛宏利地产”）79%的股权，进军北京旧改市场。通过该笔收购，福星惠誉获得位于北京市通州区永顺镇杨富店村的旧改项目，占地面积2.6万平方米。

几年间，尽管通州摇身一变成为北京城市副中心，房价也实

现了翻倍，但受制于当地复杂的拆迁问题，时至今日上半年该项目状态仍在建。

根据2021年半年报显示，福星惠誉在收购北京宇盛宏利地产后，计划开发福星惠誉福星苑项目。据了解，该项目于2014年7月1日开工建设，福星惠誉持有其80%权益。按照投资计划，预计总投资16亿元用于该项目建设，如今已投入9.52亿元，但开工建设已过去7年半时间，截至今年上半年，竣工面积仍为零。

事实上，除了北京的旧改项目外，福星惠誉旗下多个位于湖北省的旧改项目，施工周期接近

资金愈发紧张

无论是通过招拍挂拿地，抑或是异地复制旧改之路，福星惠誉在全国化布局的扩张中，资金问题都难以回避。

而福星惠誉营收净利双双下滑的拐点，源于2018年后。

Wind数据显示，2017年，福星股份营收116.59亿元，同比增长11.20%；归母净利润8.45亿元，同比增长45.49%。转折点发生在2018年，营收和净利润自此进入快速下滑通道。数据显示，2018~2019年，福星股份营收分别为107.35亿元、95.66亿元；归母净利润分别为11.35亿元、5.98亿元。

年报数据显示，福星股份在2020年实现营收75.01亿元，同比减少21.59%；归属股东净利润3.06亿元，同比减少48.73%；扣非

后归属股东净利润为7442万元，同比减少88.42%。

此外，福星股份房地产板块在2020年实现结算面积56.08万平方米，同比减少29.86%；结算收入619122.57万元，同比减少23.72%；销售面积79.56万平方米，同比减少41.72%；销售金额119.06亿元，同比减少33.91%。

与此同时，福星控股在大本营武汉的经营状况也是每况愈下。据中指研究院数据，2020年公司在武汉楼市的市占率仅为2.37%，排名已下滑至第9位。

截至2021年9月30日，福星股份又面临增收不增利的状况。

数据显示，福星股份主营收入84.08亿元，同比上升105.72%；归母净利润1.16亿元，同比下降

立案调查期间低调辞职

证监会天津监管局对梁伟明内幕交易案进行立案调查及审理时，从北京城建获取了相关会议材料，并向北京城建相关人员做了询问笔录。

在证监会天津监管局立案调查及审理期间，梁伟明低调地从北京城建抽身离去。

今年4月下旬，北京城建发布公告称，公司董事会收到梁伟明递交的辞职申请，因个人原因，他申请辞去上市公司董事、副总经理等职务。

梁伟明申请辞职的两个星期前，北京城建刚刚披露2020年度报告。但在其年报及上述董监高辞职等相关公告内，上市公司对梁伟明内幕交易北京城建股票行为正在被证监会天津监管局立案调查及审理的情况只字未提。

根据对梁伟明内幕交易案的《行政处罚决定书》披露，早在2020年12月份，证监会天津监管局已对梁伟明控制并操作的借名证券账户买卖北京城建股票的交易使用资金进行了核查取证。

与此同时，证监会天津监管局对梁伟明内幕交易案进行立案调查及审理时，从北京城建获取了相关会议材料，并向北京城建相关人员做了询问笔录。

根据证监会发布的《上市公司信息披露管理办法》第二十二条款第十六款相关规定，上市公司董事、高级管理人员涉嫌违法违规被证监会立案调查，属于发生可能对上市公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的重大事件，投资者尚未得知时，上市公司应当立即披露，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的影响。

但北京城建在梁伟明内幕交易案被证监会天津监管局立案调查及审理期间，对此只字未提。为此，记者向北京城建方面求证了解上市公司未进行信息披露的原因，该公司这名证券事务代表不置可否，其称“已按照

上交所的要求依法依规进行了信息披露”。

据记者查询公开资料获悉，至今年4月下旬辞职前，梁伟明从2006年开始一直出任北京建城的董事、副总经理，2016年起同时兼任了党委书记，负责上市公司党的工作和全面工作。

梁伟明不仅是北京城建资历最老的董事及高管之一，还是过去几年里从上市公司领取了最高薪酬的董事及高管。其中2020年度，梁伟明从北京城建获得了超过113万元的税前报酬。

不过，即便如此高薪，梁伟明还是冒险进行了这桩内幕交易，最终非法获利7.6万元被立案调查后从北京城建悻悻而去。

另据记者了解，北京城建在二级市场的股价从2015年涨至高位以后，几年间持续下跌至2020年5月下旬的4.8元/股左右。

应中小股东提振股价的要求，北京城建从2020年9月上旬开始着手以集中竞价交易方式回购股份，一直持续到2020年11月中旬。两个月时间里，北京城建使用了近6亿元资金，从二级市场回购了逾1亿股股票，占上市公司总股本的4.51%，回购最高价格6.14元/股，回购最低价格5.47元/股，回购均价5.89元/股。

据记者测算统计，北京城建在2020年5月下旬召开2019年度股东大会时，上市公司股价约为4.8元/股左右，至2020年11月中旬完成股份回购时，上市公司股价涨至5.6元/股上下。

值得一提的是，北京城建在2020年11月18日发布《股份回购实施结果暨股份变动公告》，梁伟明则十分精准地在2020年11月17日、18日卖出了所持北京城建的全部股票，出清套现。