

被指捏造资产、隐瞒诉讼，涉嫌构成重大虚假陈述

中概股长江新港物流在美遭集体诉讼 物流园陷烂尾迷局



位于武汉新洲区阳逻经济开发区的长江新港物流园已停工烂尾7年多，项目仅剩几名保安值守，公司位于武汉市洪山区凯旋门广场18楼的办公地点也人去楼空。 张振摄

本报记者 张振 武汉报道

核心资产烂尾多年，官司缠身，营收为零，注册办公地点“查无此人”，已无可供执行的财产……这一切似乎并未阻碍长江新港物流有限公司(以下简称“长江新港物流”，NASDAQ: YRIV)在美国纳斯达克(NASDAQ)市场叱咤风云。

近日，长江新港物流股价迎

来爆发，连续几个交易日大涨逾200%。不过，股价大涨背后，公司还有其鲜为人知的另一面。长江新港物流注册于美国内华达州，于2017年4月19日成功在美国纳斯达克证券交易所上市，公司核心资产为全资子公司武汉长江新港物流有限公司(以下简称“武汉长江新港物流”)所拥有的、位于湖北省武汉市新洲区阳逻经济开发区的长江新港物

流园项目。

《中国经营报》记者经多方调查发现，武汉长江新港物流园自建成后至今7年多的时间里未投入使用，因商铺延期交付而陷入多重诉讼纠纷中，项目现场目前只剩几名保安看守，而公司官网披露的办公地点也早已人去楼空。

一系列反常迹象也引起了境外研究机构和律所的关注。

记者查询美国罗森律师事务所(The Rosen Law Firm)发现，目前该律所已以“长江新港物流关于其业务、经营和前景的陈述在所有相关时间都是重大的虚假和误导和/或缺乏合理的依据”为由发起了针对长江新港物流的集体诉讼。

长江新港物流在美国纳斯达克资本市场还能讲好创富故事吗？

核心资产烂尾多年

武汉长江新港物流园自建成后至今7年多的时间里未投入使用，公司负责人曾将项目陷入困局的原因归咎于政府供地滞后。

武汉长江新港物流园原名为华中钢铁大市场，项目位于武汉市新洲区阳逻经济开发区汉施路以南，武汉生物工程学院斜对面。随着城市外延发展和地铁的开通，坐拥地铁阳逻线武生院站的物流园区位优势更加凸显，不过这并未给烂尾多时的项目带来重生的希望。

记者在项目看到，项目虽已烂尾多时，但项目围挡“沿街稀缺旺铺 先来先抢好位置”的宣传仍清晰可见。沿街商务楼上仍挂着“华中钢铁”的宣传牌，商铺均已封顶但都大门紧闭，处于空置状态。

一家名为湖南安化黑茶华莱健体验馆的商家是目前园区唯一的人驻企业，同样也是大门紧闭，无人经营。商铺楼顶写有“热烈欢迎安化黑茶进入长江新港物流”“欢迎业主回家共谋招商大计”的广告牌显示长江新港物流曾为项目重启付出的努力。

据现场一位留守保安介绍，现在项目一点动静都没有，只是雇了几个工人看守，至今也没找到解决问题的办法，“长江新港物流接过来这个烂摊子后，还没有收拾，听说土地和资金都有问题，武汉很多地区的法院都来查封过资产。”

资料显示，武汉长江新港物流前身为武汉华中钢铁交易中心有限公司(以下简称“华中钢铁交易中心”)，其股东为武汉人和集团，公司实际控制人王耿同时兼任湖北省晋商会会长。项目于2006年1月立项，规划总征地3000亩，一期征地1000亩，2008年7月动工兴建，总投资约15亿元人民币，共分为港口作业区、仓储配送区、冷链物流区、铁路装卸区、交易展示区和生活配套区六大功能区。

“项目一期建成后可容纳近2000家钢材经销商，钢材年吞吐量将达到1200万吨，年加工量120万吨的经营规模，届时市场内将形成一个约2.5万人的钢铁

物流园区。”武汉人和集团官网至今仍有众多类似的项目介绍内容。

不过，随着钢铁行业产能过剩，钢铁贸易商大幅减少或收缩业务，项目建设陷入困境，最终把经营范围调整为“综合物流”。2015年7月23日，华中钢铁交易中心变更为武汉长江新港物流。

武汉长江新港物流官网介绍，公司由富盈资本(香港)有限公司独资在武汉成立的外资企业，注册资金2亿元，法定代表人郝路军。公司为长江新港物流全资子公司，专注于帮助来自世界各地的客户进入武汉阳逻综合保税区和自由贸易试验区，提供全方位的服务，包括办公空间、保税物流、水路、铁路、公路运输、贸易流程和物流金融等。

长江新港物流园也是上市公司的核心资产。长江新港物流披露的2018财年年报显示，公司归属于普通股股东净利润为-1371.65万美元，同比下降11.98%；营业收入为0.00美元。截至4月10日，长江新港物流总市值2.61亿美元，和巅峰时的超过40亿美元相比，市值已缩水超过九成。

武汉长江新港物流公司负责人曾将项目陷入困局的原因归咎于政府供地滞后。据时任华中公司营销部经理姜国红此前在接受媒体采访时介绍，项目一期计划占地面积1000亩，但实际可开发用地仅150亩左右，“公司向新洲区财政专户支付土地款2.16亿元，办了770多亩的土地证，目前仍有600亩土地没有供给。由于政府拆迁没有跟上供地滞后，导致华中钢铁大市场配套的货场和铁路没办法跟进。”

对于这一说法，记者致电阳逻经济开发区管委会办公室一位负责人，其以接受采访需经武汉市、新洲区委宣传部批准统一口径为由未做具体回应。

官司缠身 已无可供执行的财产

武汉长江新港物流至今未交付商铺也未按回购协议支付回购款，法院裁定公司“已无可供执行财产”。

7年多前，怀着“一铺养三代”梦想的老刘拿着拆迁补偿款，在原华中钢铁大市场买下了8幢2层的一间产权商铺，最终因项目烂尾、延期交付变成了“三代养一铺”的噩梦。

据老刘介绍，其于2011年6月28日与原华中钢铁交易中心签订商品房买卖合同，以6468.41元/㎡的单价购得8幢2层一间面积43.81㎡的产权商铺，总花费283381元。合同约定的交房时间为2012年8月8日前。

为解决业主的后顾之忧，华中钢铁交易中心还与包括老刘在内的众多购房者签署了回购补充协议，自签订《商品房买卖合同》之日起第五年，如买方想出让该物业，则可按合同总价(已实际付款到位

金额为准)加上5年期30%房款增值额进行计算，作为出售价格将该物业出让给公司。

以老刘购买的商铺为例，《商品房买卖合同》满五年即2016年6月28日之后，其可以将商铺以房款总金额283381元加上5年30%房屋增值额85014元共计368395元的价格卖给公司。

这一看似稳赚的买卖，最终因项目烂尾、开发主体变更而化为泡影，武汉长江新港物流至今未交付商铺也未按回购协议支付回购款。“在2011年，如果拿同样的资金做首付到市区买一套商品房，价格可能涨两倍都不止了。”老刘对这一投资行为懊悔不已。

在美遭遇集体诉讼

美国罗森律师事务所目前已发起了针对长江新港物流的集体诉讼，诉讼旨在根据联邦证券法为长江新港物流投资者追讨赔偿金。

长江新港物流一系列的反复表现也引起了美国研究机构和律所的关注。

早在2018年12月6日，一家名为Hindenburg Research的研究机构就发布报告对公司存在的信息披露问题提出了质疑，焦点在于夸大资产以及未披露上述法律判决等。

Hindenburg Research在报告中指出：“该项目的未建部分是一个规划中的物流中心，长江新港物流表示，它将建立在从当地一个村庄租赁的120万平方米土地上。在公司最新的季度资产负债表上，这块土地被报道成价值2.99亿美元，占该公司总资产的77%以上。尽管声称从村子里租了120万平方米土地，但我们的政府采购地图显示全村总面积仅为61万平方米。此外，与该村庄官员的谈话表明，与该公司的说法相反，公司没有向他们租赁任何土地。”

对于上述质疑，长江新港物流反驳称，公司最新的季度资产负债表中反映的2.99亿美元的价值与120万平方米的土地无关，报告的2.99亿美元价值涉及6块商业用地(钢铁物流园区)未使用部分的土地使用权价值。

“最初，总计515600平方米，这6块商业用地的土地使用权价值登记费用为3.08亿美元，其中，建设

商业建筑用地79200平方米，建筑面积92700平方米，未使用土地436400平方米。”长江新港物流方面表示，如今由于当地房地产市场的大幅升值，我们估计，已取得土地使用权证书并按成本价值计算的515600平方米土地，价值已几乎翻了一番，达到近6亿美元。

而对于公司租赁120万平方米土地的质疑，长江新港物流表示，不仅包括春风村的土地，还包括通过春风村进行代理的军民村和江堤村的土地。

长江新港物流在2018财年年报中也表示，武汉长江新港物流已于2015年4月27日签署了一份为期20年的租赁协议，租赁约120万平方米用于建设物流仓库以支持物流中心的土地，仓库预计将包括港口码头区、仓储物流区、冷链供应区和铁路装卸区。

“这些仓库一旦建成，将连接长江港口码头和通往欧洲的铁路，满足中国最新‘一带一路’倡议的要求，它还将能够支持武汉和附近其他省份的大型物流公司，这些公司将在物流中心内租用仓库、码头和办公室。”长江新港物流方面表示。

不过，经春风村书记证实，村里从未与该公司签订任何协议，也未出过租土地给这家公司，没必

要帮着任何公司弄虚作假。

长江新港物流未如实披露旗下子公司武汉长江新港物流因出售商品房所引起的诉讼和判决，也引起了Hindenburg Research的关注。

“商业住宅单位是在2015年或之前出售的。2017至2018年间，在上述房产增值并翻了一番之前，购房者就提起了这些诉讼。因此，购房者现在不愿执行判决，将房产卖回武汉长江新港物流。”长江新港物流表示，由于判决已经作出，公司没有将这些判决作为正在进行的“法律程序”予以披露。

此外，本报记者在采访中了解到，美国罗森律师事务所(The Rosen Law Firm)目前已发起了针对长江新港物流的集体诉讼。该律师事务所表示，诉讼旨在根据联邦证券法为长江新港物流投资者追讨赔偿金。

美国罗森律师事务所给出的理由是，长江新港物流作出虚假和/或误导性陈述和/或未披露相关信息，主要包括“公司声称的租赁武汉长江新港物流中心是该公司的主要资产，是捏造”，“公司唯一的经营子公司武汉长江新港物流因在中国遭到多项违约判决而在美国宣告破产”，并据此认定长江新港物流关于其业务、经营和前景的

陈述在所有相关时间都是重大的虚假和误导和/或缺乏合理的依据。

在公司2018财年年报中，长江新港物流并未披露武汉长江新港物流园烂尾的事实。而是表示，我们一直通过银行贷款和股东垫款为第一期项目融资。第一期工程包括7幢建筑物，其中92755.8平方米已完工，已售出约22780平方米的商业建筑空间。一旦我们能够为物流中心筹集资金，我们将开始物流中心建设。

公司收入来源方面，长江新港物流表示，使用仓库、货物装卸、铁路和公路运输及物流服务及其他物流配套服务所产生的收入将构成我们收入的主要来源。同时公司计划将大部分房地产业务用于物流中心的开发，将成为主要的预期收入来源。

对于项目建设进展和面临的诉讼等问题，记者多次拨打武汉长江新港物流公司电话，一直无法接通，公司位于武汉市洪山区徐东路7号凯旋门广场18楼的办公地点除楼梯间挂有公司标志外，办公室并没有人员办公。凯旋门广场物业中心一位负责人在查询系统后告诉记者，目前登记在册并正常办公的公司中并没有武汉长江新港物流这家公司。

上接《B13》

清远楼市各大楼盘之间的暗流涌动，与近年当地楼市蹿升不无关系。记者梳理清远市统计局发布的数据获悉，2016年全市共完成商品房销售面积770.3万平方米，增长43.3%，实现销售额375.1亿元，增长46%；在2017年，全市商品房销售面积为900.58万平方米，同比增长16.9%，商品房销售额同比增长56%至585.1亿元。

广清红利效应助推

一轮涨势过去后，清远楼市竞争逐渐升温，已由过去本土小地产商混战发展到品牌房企涌入抢占市场的新局面。除了保利发展、恒大、中国时代等较早驻扎清远市场的品牌房企外，近年仍有不少新面孔加入了掘金清远市场的队伍。

2019年初，富力地产耗资逾4亿元接连拿下清远两宗地块，而金地亦收获一宗地块。2018年，华发通过入股项目的方式进入清远市场，而阳光城也以近2亿元竞得位于清远新城峡江西

2018年，清远商品房销售面积和销售额同比虽然有所下降，但房地产开发企业共完成投资393.44亿元，同比增长了42.4%，增幅同比提高20.9个百分点，而且比全省平均增速高出23.1个百分点。另外，当年土地购置费达到58.36亿元，同比增长162.2%。

进入2019年，清远楼市畅旺态势未减。2019年前两个月全市商品房销售面积和房地产开发完成路与富强路交界处的007号地块，折合楼面地价6552元/平方米，溢价率为61%。

在走访中，记者发现阳光城所拿地块已建起高楼，项目案名为阳光城愉景公馆，销售中心也在近期开放接待购房者。现场销售人员称，项目房价目前仍在待定，但将于近期面市销售。

投资双双增长，分别同比增长12.4%、22.6%；商品房新开工面积191.31万平方米，同比增长44.9%。

以上数据估算，2016年商品房每平方米销售均价约4870元。而在2018年，官方披露的清远商品房每平方米销售均价已经升至8095元，几乎是2016年的两倍，同比2017年增长了24.6%，商品房住宅每平方米销售均价则同比增长30.2%至8331元。其中，清远主城

压力，广州和佛山都难以提供大片可开发的地块，而最靠近广州和佛山的区域就是清远了。”

广清一体化利好下的城市联系、产业发展也是重要的因素。走访中，“广清一体化”“长隆度假”等字眼频繁出现在各大楼盘的宣传海报以及销售人员的讲解中。官方信息显示，广清城际将在2019年开通，而广清永高铁、广清地铁规划衔接也取得新进展。

据《清远日报》报道，清远市副市长张帆近日在公开活动中表示，

清远将与广州同心协力，深化产业共建，推动形成“广州总部+清远基地”“广州创造+清远制造”“广州孵化+清远加速”的城市及产业一体化发展模式。

自2012年初提出“广清一体化”以来，双城合作近年有了重大进展。2018年5月，广州和清远两市人民政府联合印发《高质量推进广清一体化发展工作方案》，明确指出要将清远当广州一部分来规划，提出将通过交通一体化规划、产业一体化布局、生态一体化保护、城镇一体化建设、社会一体化

管理，推动清远在粤东西北、尤其是粤北地区率先发展。

在粤港澳大湾区建设的背景下，清远也将目光放在长远发展上。其在2019年政府工作报告中提到，以深化广清一体化为抓手，全面对接粤港澳大湾区，带动全市区域协调发展。

另一方面，被喻为清远“一号工程”的长隆项目正在紧锣密鼓地建设。资料显示，该项目2015年正式开工建设，项目预计总投资500亿元，可带动直接就业5万人，相关就业20万人，可创造旅游增加值超

过150亿元，景区一年接待游客可达到3000万人次。

“国家一直在推动都市圈的发展，以中心城市带动周边城市，广清一体化符合了这样的趋势。这两个城市的交通网络日益完善，而且具有互补互利的特点，广州的人口和产业可以向生态环境较好、土地资源相对丰富的清远转移。”暨南大学教授、华南城市研究会会长胡刚告诉记者，相对广州而言，清远房价比较低，所以在这样的背景下，清远房地产市场算是一块洼地。