

江西纸业股份有限公司重大资产收购、定向发行股份暨关联交易报告书

(上接 D11 版)

1. 品牌优势
江中置业秉承江中集团在南昌多年的品牌积累和企业文化,通过成功开发江中花园项目,在南昌房地产市场树立了良好的品牌形象。
2. 土地优势
通过竞拍的方式,江中置业在南昌市取得了总面积为 575 亩的商业用地使用权和开发权,未来 3—5 年内有充足的土地储备,该地块规划用于开发紫金城项目。根据远期规划,该项目分 5 期完成开发,可避免因土地储备不足而造成公司经营业绩大幅波动。随着该地块周围的开发和繁荣,该区域将形成重要的房地产市场,已取得的土地仍具有较大升值空间,不存在土地贬值的风险。

3. 资金优势
紫金城项目地块是南昌市为数不多的与繁华市区连接且临江的优势地段,交通基础设施相对完善。正在开发的紫金城项目是南昌市为数不多的大型生态楼盘。该项目将建设成总面积约 34 万平方米的全新商业街区,集居住、餐饮、购物、文化、娱乐、健身、观光于一体的城市中心。公司预期,由于紫金城项目的较好地理位置和独特市场定位,在开发和运营过程中将形成较强竞争优势。

4. 政策优势
截至目前,紫金城项目所处位置是南昌市区内规模最大的商业开发用地。该项目被列为南昌市政府“一号工程”项目。

(三)竞争优势

1. 公司目前的房地产业务主要在南昌地区,虽然公司在南昌房地产市场处于行业前列,具有较强的竞争优势。但在全国范围内,公司开拓业务还十分有限。
2. 置换后进入公司的是江中置业的房地产业务。目前,紫金城项目正处于工程建设和预售阶段,从 2006 年 11 月 18 日起开始预售。由于房地产业务具有特殊性,如果公司无法满足项目准入条件,将对公司的经营业绩造成一定影响。
3. 本次重大资产置换后,进入公司的相关业务资产需按上市公司要求进行规范运作,这打破了其原有的经营管理模式,需要一个磨合期进行内部整合。在这一过程中,可能会在短期内影响公司正常运营。

五、置换后公司主营业务的情况

(一)主要业务范围

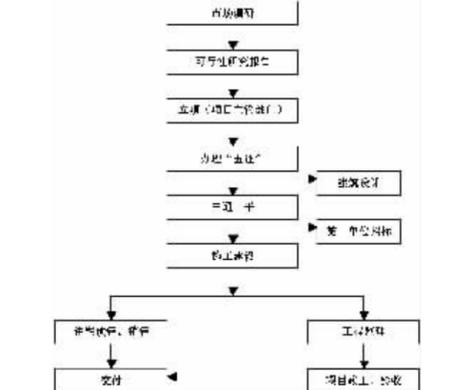
本次置换完成后,公司的主营业务将由造纸转变为房地产开发经营。

1. 业务模式

公司根据不同类型的产品特点,选择最有利的业务操作方式,包括:
(1)独立开发,即独立完成土地购置,自主进行土地开发后,继续进行房产开发经营,自主组织销售或委托专业代理机构销售。在确保公司利益最大化的原则下,不排除适当采取合作、联建等多种方式开发和经营房地产业务。
(2)房产专业服务模式的整合,即依靠整合行业内最优秀的专业公司,选择全国最具竞争力的专业地产经营服务机构对开发的房地产业务进行专业管理,成为地产外包业务的合作服务商。

2. 开发流程

房地产开发主要经历前期准备、立项审批、拆迁开工、开盘预售、竣工交付等五个阶段。
(1)前期准备阶段:主要由公司独立或委托专业咨询机构对拟开发项目的目标市场进行调查研究,制作可行性研究报告。
(2)立项审批阶段:这一阶段关键是取得“一书五证”(即项目建议书、国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程规划许可证、商品房预售许可证)。首先,在签订土地出让合同,并按约定缴付土地出让金后,取得国有土地使用权证。然后,将可行性研究报告文件报有关主管部门审批后,取得其他“四证”。
(3)完成三通一平,进行工程施工。
(4)开盘楼盘预售宣传,进行房屋预售。
(5)房屋竣工验收后,交付购房者,完成房屋销售。



(三)开发资质和新技术采用情况

1. 开发资质
本次置换后进入公司的江中置业成立于 1993 年 11 月 8 日,具有房地产开发资质。资质证书编号:赣建房开字 716 号,资质等级贰级,有效期至 2009 年 12 月。
2. 在项目开发过程中采用的新技术、新工艺、新材料、新产品的情况
江中置业开发的紫金城项目作为可再生绿色建筑应用示范项目,将在公共建筑应用土壤源热泵、地热水热泵源,在民用建筑采用太阳能光热建筑一体化等技术。

(四)主要经营策略及市场推广模式

1. 经营策略和市场推广方针
江中置业自成立以来,秉承“优质产品”、“诚信服务”的企业宗旨,始终以“高品质、高标准、高绩效”为目标,立足南昌市场,为南昌及周边地区的普通居民创造高性价比的优质住宅。江中置业坚持走“大众化”的市场方向,发挥大型楼盘的综合优势,推行低价位、街坊式的市场推广模式,树立了较高的企业形象和品牌形象知名度。
2. 房地产市场中的市场定位及主要消费群体
(1)市场定位
未来两到三年,公司房地产开发的市场定位是在南昌及周边地区,开发面向广大中等收入家庭,其对品牌和品味比较注重,需求经济适用房以上、高档住宅下的中档住宅。
- (2)客户定位
公司的主要目标消费群体为 30—50 岁左右,为了改善居住条件及首次置业的中等收入的普通购房者。
- (3)产品定位
公司将重点开发 80—110 平方米,以两房及三房为主要户型,多层与小高层相结合的经济型普通住宅。

- (4)价格定位
公司坚持性价比最优策略,平均价格定位于 4,000 元/平方米。通过让利与广大的普通居民,实现企业经济效益与社会效益的最大化。
3. 房地产项目的定价模式
公司的定价模式是:以项目建设的成本为基础,以类比项目为参考,结合市场调查结果确定合理的定价区间。
具体的定价过程为:公司根据对市场的调查、预测和对拟销售项目比较研究的结果,确定项目的销售价格区间;然后开始进行认购价。通过认购价,测定市场对项目定价的敏感性,据此对定价进行必要的调整,再确定项目的正式开盘价格。开盘后,开展项目销售的市场推广活动,根据项目的市场销售情况不定期的对项目销售价格进行调整,并且在销售的不同时期,推出不同档次的促销价格和调价方案。

4. 采用的主要管理模式
公司开发的项目,将通过聘请国内具有影响力、知名的地产代理机构销售。
5. 公司的品牌建设和企业文化
2006 年 6 月,江中置业开发“紫金城”项目(中国首席 MIX MALL 的业态新模式,在“2006 地产业中国风云对话地产中国影响力评选活动颁奖典礼”现场,荣获“2006 年地产中国著名楼盘”大奖,成为江西地产中唯一获此殊荣的楼盘。江中置业也因此荣获“2006 年地产中国著名企业”称号。
- (五)经营管理制度及质量控制制度
1. 房地产开发项目的决策程序
(1)由公司专业部门拟开发项目进行市场调研,对可行项目拟制可行性研究报告。
(2)专业部门形成可行性研究报告后,将可行性研究报告提交公司总经理办公会议审议。
(3)总经理办公会批准后,提交公司董事会审议、表决。
(4)公司董事会根据股东大会对其的授权范围,授权范围内的批准后实施,超过授权范围的,批准后再提交股东大会审议。
(5)股东大会审议表决重大项目。
2. 开发项目报批程序
江中置业公司将按项目设立“项目部”,由项目部负责整个项目的开发过程,项目管理部门设置为:由项目总经理负责,下设工程部、财务部、质量部、综合部,各司其职,相互配合,以确保公司房地产开发项目的顺利运行。

3. 开发项目的质量控制体系
江中置业编制了房地产开发质量管理体系,确保江中置业的房地产开发业务规范化、专业化、程序化发展,为项目质量控制提供了有力的保证。
江中置业建立了一整套完整的质量管理体系。在施工过程中,质量安全部进行经常性的检查,随时掌握项目施工质量。同时,建立了工程和质量相结合的检查制度,对施工过程中所有的工序、工程部位,各个分项工程均实行质量检查。
工程完工后,质量安全部门及时会同监理单位及及时组织人员验收,评定质量等级,并会同监理单位、质量监督部门、设计单位、监理单位到场验收,并在质量监督登记表签字、核定等级。
工程交付后,质量安全部门继续实施工程监理的后续监督管理工作,对业主单位反映的质量问题及时处理。

- (六)开发过程中涉及各项业务的运行情况
在项目的具体操作方式上,以公开招标的方式确定工程的设计、施工和监理单位,严格控制成本,降低成本支出;加强施工过程中动态管理,严格控制质量。在施工队伍中开展质量竞赛,对优质工程给予奖励,全面提高工程质量;工程验收时,会同质检、消防、公安等部门进行工程验收,确保工程质量无隐患。

(七)江中置业经营业绩说明

目前,江中置业严格遵守国家法律法规和政府关于房地产开发的规划,许可,最近三年不存在违反“国家”和国家有关部门发布的房地产宏观调控政策的情形,不存在因违反房地产开发政策和规定而被主管部门行政处罚,并构成本次资产置换的实质性障碍或置换后正常开展房地产业务的情形。

- (八)土地状况
1. 土地储备情况
江中置业已取得的土地储备共 2 块,如下:
(1)2004 年 10 月 27 日,江中置业与南昌国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》,合同编号:洪上市让字[2004]第 27 号,其中规划以 13.6 亿元受让位于董家巷 102 号原江中纸厂生产区的用地,规划用地面积 675 亩,其中工业用地及绿化 1005 175 亩。2004 年 10 月 29 日,江中置业取得土地使用权证,洪上市用(登东)字[2004]第 400 号。用地期限:办公:2044 年 10 月 23 日;住宅:2074 年 10 月 23 日。拟开发项目为新洪洲项目(紫金城项目)。

- (2)2006 年 9 月 8 日,江中置业的子公司景德镇江中置业有限公司与景德镇国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》,受让景德镇市(洪山)原黎明制药厂生活区内宗地总面积约 66,140 平方米。2006 年 1 月 16 日取得土地使用权证:景土国用(2006)第 034 号及景土国用(2006)第 035 号。

2. 土地质押情况
截至 2006 年 8 月 31 日,江中置业以东湖区董家巷 112 号的土地使用权证:洪土国用(登东)2004 第 460 号/316,323.63 平方米作为公司的 70,250 万元银行借款的抵押,其中 94,616.67 平方米为江中集团为 26,750 万元银行借款提供担保,该借款的抵押由江中集团以往采用方式提供担保,江中集团用房地产项目开发。

- 江中置业与江中集团和江西航天科技有限责任公司共同签署的《协议书》约定,根据江中集团将在 2006 年 12 月 31 日前最终涂建上述 26,750 万元资金往来和江中置业提供的对应担保责任。

抵押权人	借款人	土地所在地	抵押面积(平方米)	实际抵押面积(亩)	抵押金额(万元)	备注
赣建置业	—	—	9317	1398	—	—
建行铁支	江中置业	—	9333.67	14,000	10,000	可抵 25 亿存款 1 亿元
农行福山	江中集团	东湖区	32466.67	48,70	10,000	—
农行福山	江中集团	112 号	20150	30,23	6250	2006 年 12 月 31 日前还清借款,解除抵押
商行中山	江中集团	—	22,000	33,00	6500	—
中行青洲	江中集团	63 平方	—	20,000	30,00	4,000
中行青洲	江中置业	—	25722.96	38,58	7000	—
兴业	江中置业	—	9333.33	14,000	26500	—
合计	307006.63	46051	70250	—	—	—

说明:江中置业以 94,616.67 平方米土地作为抵押,为江中集团的银行借款 26,750 万元提供担保。江中置业以其他项目的 212,389.96 平方米土地作为抵押向银行贷款 43,500 万元。

3. 紫金城项目用地的背景
(1)公司长期租赁使用土地的情况
公司自上市以来,一直租赁其他方的土地作为生产用地。详细情况如下:

出租方	面积(m2)	租赁期限	年租金(万元)	停止租赁	批准期间
江纸集团	59256.57	1997-1-1日至2046-12-31	262.34 自 1999 年起租金降至 126.17	2004 年江纸集团工业用地被南昌市土地储备中心收购后协议转让给江中集团,导致出租方发生变更。	1997-9-8 (1997 年中报报告)
江中集团	59256.57	2004-7-1至2006-6-30	126.12	江中集团持有的上述工业用地被南昌市土地储备中心收购,并挂牌转让给江中置业,江中置业获得土地中置业,江中置业获得土地中置业,江中置业获得土地中置业,江中置业获得土地中置业。	2004-10-28 (2004 年第三季度报告)
江中置业	18966.67	2006-1-1至2007-12-31	39.728	—	2006-7-14 (2006 年中期报告)

租赁双方签订土地租赁合同符合双方在合同条款约定。一方面,使原有的土地租赁关系得以继续;另一方面,也使公司在近期主营业务基本停顿情况下,减少了土地租金支出和公司亏损,符合公司利益。

- (2)紫金城项目土地使用的背景
2004 年,南昌市政府出具 162 号文《关于同意江中制药集团重组江纸股份的批复》,同意将土地储备中心收购的江纸集团工业用地 487 亩和江纸股份租用江纸集团用地 88 亩,共计 575 亩,以工业用地性质按法定程序,协议出让给江中集团。今日起企业重组改制,退城进郊,可将该宗土地的性质改变为商业、住宅等综合性用地,进行公开挂牌出让。

- (3)紫金城项目土地使用的安置过程
①南昌国土资源局土地储备中心从江纸集团收购江纸工业用地 575 亩;
②南昌市土地储备中心协议受让上述 575 亩工业用地给江中集团,土地性质为工业用地;

- ③南昌市土地储备中心再次收购上述江中集团 575 亩工业用地;
④南昌市土地储备中心将 575 亩土地作为商业用地公开挂牌交易;自 2004 年 10 月 14 日上午 9 时至 2004 年 10 月 23 日下午 5 时,出让方南昌市人民政府和南昌市人民政府公共资源交易中心公开挂牌出让上述 575 亩土地,并将土地性质变更为居住用地和商业办公用地,土地使用年限分别为 70 年和 40 年。

- (4)江中置业在公开竞买中摘牌获得上述土地使用权,并于 2004 年 10 月 27 日与南昌国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》,缴纳的土地出让金人民币 13.6 亿元。江中置业按合同约定,在签约后十个工作日内以现金付清全部土地出让金。2004 年 10 月 29 日,南昌国土资源局签发了土地使用权证。

- (5)江中置业的房地产开发项目情况
本次重大资产置换后,江中置业的控股子公司,主要从事房地产开发业务。江中置业已开发和正在开发项目情况:

1. 已清算项目——江中花园
江中花园项目位于南昌洪都北大道 329 号,东依青山湖。项目占地面积 46,330 平方米,江中置业以 2,911.84 万元从南昌市公安局购入。项目建筑容积率为 2.4,总建筑面积 13.6 万平方米,共计 12 栋楼,其中 8 栋小高层,3 栋高层,一栋 4 层的商用楼,停车位 146 个,地面停车位 200 个,总户数 852 户。
该项目于 2000 年 10 月正式立项批准,2002 年 6 月开始销售,2003 年底完成施工建筑任务,2004 年完成竣工验收。整个项目周期约 4 年,其中销售周期 2 年。截止目前,项目销售收入 3,033.90 万元,共投入开发成本(含土地和期间费用及税金)126,400 万元,实现净利润 31,348.97 万元。(单位:万元)

取得成本	2011.84	26,400	2006 年 6 月 30 日		
			已售金额	待售楼面	评估值
		31,033.90	1,289.36	1,982.18	53.73%

纳入本次评估范围的属于江中花园的存货按建筑面积为 2,916.66 平方米,包括总建筑面积为 1,312.28 平方米的商铺和总建筑面积为 1,603.06 平方米的 11 套住宅。其中,商铺用于出租,目前已出租约 360 平方米,其他的商铺正在出租中。未售住宅中部分是为客户预留的户型,部分由置业公司临时使用,但有些住宅目前仍计划全部用于日后销售。

评估师对江中花园项目选用市价法进行评估。由于江中花园所处地段极其靠近市中心区,且该项目建设规模较大,借景自然,项目周边地段目前已成为南昌市房地产热点地区,随着开发范围的扩大,该地段可用于新开发的土地越来越少,该区域商品房价格在 3,400—5,000 元/平方米。

南昌市青山湖板块可比商品房销售价格比较表

物业名称	地址	类型	售价
名城名郡	南昌洪都北大道 299 号	普通住宅	5100 元/㎡(约)
天沐水榭	南昌洪都北大道 99 号	普通住宅	4500 元/㎡(约)
碧海云天	南昌洪都北大道 69 号	普通住宅	4288 元/㎡(约)
白金国际	南昌洪都北大道湖景正对面	普通住宅	5700 元/㎡(约)
中大山语	南昌洪都北大道湖景正对面	普通住宅	3900 元/㎡(约)
香溪花苑	南昌洪都北大道 1289 号鸣鸣公园北侧	普通住宅	3400 元/㎡(约)

(数据来源:江西房地产网)

江中花园项目均价 2,500 元/平方米。目前的二手房成交价格已经达到 3,900—4,300 元/平方米。正是基于周边房地产市场的日趋升温,江中花园未售房产才相应获得了较高的增值。

2. 已完工并在销售项目——海尚项目
(1)南昌金假假日项目
金色假日(原假日大厦)系海尚历史遗留的烂尾楼项目(已完成三层的商业裙楼),江中置业于 2003 年 1 月通过竞拍方式以 860 万元收购该项目。该项目由江中置业南昌分公司开发经营,其中一至三层为裙楼,四层为架空花园,五至十一层为小户型住宅(共 180 户),总建筑面积为 21,577 平方米,可销售面积为 17,182.18 平方米。其中,住宅部分为 13,006.2 平方米,商辅面积为 4,175.98 平方米。该项目于 2003 年 10 月动工建设,2006 年 3 月竣工。

金色假日项目已取得预售许可证,并从 2004 年 4 月开始销售,项目已累计实现销售收入 2,366 万元,现已进入尾盘阶段,住宅和商辅已全部与业主签定合同,计划 2006 年销售住宅 0.25 万平方米,销售全部商辅,并在 2006 年 12 月清盘,实现销售收入 1,836 万元。
预计金色假日项目住宅销售人数 3,007 万人,商辅销售人数 1,306 万人,全部销售收入 4,343 万元。该项目的全部销售收入 3,727 万元(单位成本 2,169 元/㎡),土地增值 86 万元,销售费用 332 万元,管理费用 132 万元,延迟交房违约金 40 万元,利润总额为 26 万元,净利润及净现金流量 22 万元。(单位:万元)

取得成本	860	3,727	2006 年 6 月 30 日		
			已售金额	待售楼面	评估值
		2,366	1,205.22	1677.11	39.15%

纳入本次评估的属于金色假日项目的存货包括 27 套住宅,面积 1,872 平方米;1—3 层商辅 4,176 平方米。

- (2)海尚家园项目
海尚家园项目是在海南省海口市原海南金城小区的基础上改建而成的现代化住宅小区。项目总建筑面积 9 栋楼,总建筑面积为 56,763.6 平方米,可销售面积为 47,690.02 平方米,其中住宅部分为 44,671.89 平方米,商辅部分为 3,028.2 平方米。其中,一期工程 1#、2#、3# 和 8# 楼,于 2004 年 2 月开始动工,于 2005 年 3 月竣工,二期工程 4#、5#、6#、7# 和 9# 楼,2006 年 6 月完工。

- 海尚家园项目已取得预售许可证,并从 2004 年 1 月开始销售,目前已有 43% 的销售与业主签定合同,67% 的住宅与业主签定合同,截至 2005 年 12 月 31 日前已累计实现销售收入 4,892.86 万元。
海尚家园项目计划在 2006 年销售住宅 2.64 万平方米,实现销售收入 7,821 万元;销售商辅 0.27 万平方米,实现销售收入 1,922 万元。剩余房产计划在 2007 年清盘销售,其中销售面积约 2,000 平方米,实现销售收入 580 万元;销售商辅 300 平方米,实现销售收入 210 万元。

全部销售完成后,海尚家园的全部住宅销售收入 13,921.54 万元,全部商辅销售收入 2,164.38 万元,合计销售收入 16,085.92 万元,销售成本 13,099.88 万元(单位成本 2,746 元/㎡),营业税金 92 万元,土地增值 322 万元,销售费用 50 万元,延迟交房违约金 40 万元,管理费用 360 万元,利润总额为 1,377.04 万元,净利润及净现金流量 1,170 万元。(单位:万元)

取得成本	3,036	13,069.88	2006 年 6 月 30 日		
			已售金额	待售楼面	评估值
		4,892.86	9,081.15	10,629.25	17.04%

纳入本次评估范围的属于海尚家园项目的存货包括 270 套住宅,建筑面积 30,164 平方米,部分商辅 2,653 平方米。

- (3)海南金色假日项目
海南金色假日项目为海尚家园的实际销售情况

项目	金色假日		海尚家园		合计
	住宅	商辅	住宅	商辅	
计划销售面积	2006 年	2006 年	2007 年	2007 年	—
已售面积(㎡)	3,002.16	4,175.98	44,446.00	2,941.64	64,565.78
已售建筑面积(%)	12.8741	41.7598	31,982.94	1,011.86	45,847.21
占总面积比例(%)	99.03	101.7900	34.40	71.01	—
已售均价(元/㎡)	2,344.11	3,194.58	9,366.71	—	—
已售签约销售面积	3,006.49	4,175.98	44,446.00	947.78	14,162.81
已确认收入销售面积(㎡)	11,251.14	3,194.58	13,004.47	156.73	24,498.23
占总面积比例(%)	86.53	29.43	5.33	37.93	—
已确认收入(万元)	2,626.14	4,178.66	146.80	6,951.60	—
已实现利润(万元)	167.17	—	531.85	1033.11	802.12

说明:表中已签约建筑面积、已售签约面积、已确认收入的销售面积、已确认销售收入以及已实现利润均为截至 2006 年 9 月 30 日数据。

- h.南昌项目实际销售情况与盈利预测比较截至 2006 年 9 月 30 日

项目	金色假日	海尚家园	合计
累计已签约销售收入(万元)	3,006.49	11,157.32	14,162.81
累计已签约销售面积(㎡)	2,626.14	4,326.46	6,951.60
累计已签约确认销售收入(万元)	379.36	6,831.86	7,211.21
2006 年当年已实现收入(万元)	739.20	2,062.73	2,801.93
2006 年当年可实际收入(万元)	1,118.56	8,945.59	10,031.14
盈利预测 2006 年计划销售收入(万元)	1,836.40	9,743.30	11,579.70
2006 年可实际收入占 2006 年预测销售收入比例	60.91%	91.29%	86.47%

说明:
(1)已签约但未确认收入的原因:
(a)金色假日住宅:截至 2006 年 9 月 30 日,金色假日的住宅已签约但未确认收入的原因系购房人尚未办理按揭手续。根据工作进度,预计 2006 年末可以办理完毕上述所有按揭手续。
(b)海尚家园住宅:截至 2006 年 9 月 30 日,海尚家园项目已签约但未确认收入原因是未确认收入的销售处于二期项目竣工,二期项目竣工手续尚在办理中,目前公司已着手与购房人二期项目竣工验收,预计本年度内完成。

2. 2006 年可实际收入为 2006 年已确认收入与已签约但未确认收入之和。
3. 金色假日项目 2006 年可实际收入占 2006 年预测销售收入比例为 60.91%的主要原因:截至 2006 年 9 月 30 日,按揭销售计划,金色假日项目的商辅尚未开始销售。根据盈利预测,金色假日的商辅从 2006 年 10 月起开始销售,并在 2006 年底全部售完。

- c.销售进度
2006 年 1—9 月,金色假日和海尚家园已确认销售收入和已签约但未确认的销售收入之和,已达到 2006 年两个项目预测销售收入的 86.47%,因此,两个项目的实际销售情况符合盈利预测的销售进度。

- d.销售价格
根据签约情况,海南两个项目的签约均价均高于盈利预测的均价。

项目	金色假日		海尚家园	
	住宅	商辅	住宅	商辅
盈利预测均价(元/㎡)	2,306.60	3,017.26	2,962.61	7,118.52
已签约均价(元/㎡)	2,344.11	0	3,194.58	9,366.71

- e.上述两个项目的盈利预测实现情况
从实际销售进度和签约销售价格两方面分析,2006 年上述两个项目的销售情况可达到盈利预测水平。

- f.销售许可证
江中置业海南分公司取得了座落于海口市甸甸岛五路 70 号(伊甸园 1,2,3,4A、4B、5、6、7、8、9 号楼),建筑面积 15,033.73 平方米,17,142.42 平方米和 19,083.17 平方米房产的房产预售许可证(2005)海房预字(0032)号、(0046)号和(606)号。

3. 在建项目——新洪洲项目(紫金城项目)
(1)项目概况
新洪洲项目(紫金城项目)位于南昌市赣江大桥东侧沿江北大道,占地 675 亩,东至洪都北大道,西至赣江沿江西岸,南临青山路,北接赣江大桥,距市中心约 3 公里,交通便利,通达性良好。项目所占地块为江西造纸厂原厂址,隶属于东湖区董家巷,是南昌市未来规划的区域商业性中心。

紫金城项目是位于南昌市中心的大型复合型商业与生活综合区。商业社区涵盖大卖场、大百货、时尚购物中心、意大利街、西班牙街等;休闲娱乐“新天地”包括露天剧场、健身馆、网球场、高尔夫、高水准电影院、大型儿童乐园、大型 SPA 及水上乐园、五星级度假酒店等。

- (2)项目“五证”取得
①土地使用权证
2004 年 10 月 29 日,江中置业获得土地使用权证,洪土国用(登东 2004)第 460 号。用地期限:办公 2044 年 10 月 23 日;住宅 2074 年 10 月 23 日。拟开发项目为新洪洲项目(紫金城项目)。具体情况详见本节之“(八)公司土地状况”。

- ②建设用地规划许可证
江中置业已取得了位于洪都北大道江西造纸厂生产区 675 亩土地的建设用地规划许可证,许可证编号:赣市规地(2005)第 030 号。

- ③项目建设工程规划许可证
建设项目名称 编号 建设位置 建设规模

建设项目名称	编号	建设位置	建设规模
新洪洲商务区	市规建(2006)第 274 号	沿江路	34306.49M ² (商业区 5 层以下;写字楼 6 至 26 层,酒店式公寓 6 至 27 层另附地下室 1 层局部 2 层,占地 16856.46M ² ,其中写字楼 21972M ² ,酒店式公寓 25961.0M ² ,地下车库 386928M ² ,地下车库 61277.22M ²)
新洪洲项目 1 号	市规建(2005)第 614 号	董家巷路	14701.59 M ² (18 层,占地 10184.7 M ²)
新洪洲项目 2 号	市规建(2005)第 615 号	董家巷路	14701.59 M ² (18 层,占地 10184.7 M ²)
新洪洲项目 3 号	市规建(2005)第 616 号	董家巷路	14701.59 M ² (18 层,占地 10184.7 M ²)
新洪洲项目 4 号	市规建(2005)第 617 号	董家巷路	14628.76 M ² (18 层,占地 9345.5 M ²)
新洪洲项目 5 号	市规建(2005)第 618 号	董家巷路	14628.76 M ² (18 层,占地 9345.5 M ²)
新洪洲项目 6 号	市规建(2005)第 619 号	董家巷路	13173.30 M ² (18 层,占地 821.46 M ²)
新洪洲项目 7 号	市规建(2005)第 620 号	董家巷路	34063.