

进入文旅地产8年，一个项目还没成功。

和丽江雪山项目诉讼尚未完结的李亚鹏，又要在江西赣州的土地市场上重新下注。

近日江西赣州市蓉江新城出让的4幅地块均以底价成交，总价7.8亿元，竞得方均为赣州中书资源置业有限公司，该公司的实际控制人为李亚鹏。

资料显示，出让的4幅地块中，2块为商服用地，2块含住宅商服用地，总出让面积约为22万平方米，楼面地价约为2300元/平方米。

从地块情况来看，出让条件设置颇为苛刻。除2幅宅地需要配建不少于住宅总建筑面积10%的人才房外，2幅商服用地中，一幅须建设以中国传统文化为核心的主题园区，建设内容包括但不限于公益性书院及以中国传统文化为主题的精品酒店、企业书院等。

另一幅须建设拥有自主品牌、以跨界艺术及文创为核心的主题街区商业，引入已获得不少于五家世界著名国家级博物馆文创项目代理及运营授权的文创产业项目，以及多业态融合的图书集合商业体等。

从出让条件不难看出，地块定制设置意向明显。在淘宝上颇为“网红”的故宫、大英博物馆等文创，便是李亚鹏公司旗下的生意。早前有报道称，中书资源是全球唯一的五大博物馆文创线上线下运营商。

另外，地块还要求公益性书院、精品酒店由竞得人自持并运营5年以上，5年内不得对外进行销售；企业书院和街区商业由竞得人自持不少于20%建筑面积并运营3年以上，项目竣工验收后，3年内不得对外进行销售，且须定向引入相应的文化、艺术主力商户。

天眼查数据显示，中书资源置业有限公司成立于2018年7月，法定代表人为李正，注册资本仅为490万元人民币，为北京中书锐佳文化发展有限公司的全资子公司。而北京中书锐佳的两大股东，分别为持股55%的赣州市新旅投资发展有限公司，和持股45%北京中书资源投资有限公司。

从控股情况看，赣州新旅为有国资背景的江西省旅游集团下属公司，中书资源的实际控制人，则是李亚鹏的母亲张萍。

早在2017年8月，李亚鹏就带队前往赣州进行考察，并表示要将“书院中国公益计划”落户赣州。这项合作最终在2018年以书面形式达成，在当年5月的中国（深圳）国际文化产业博览交易会上，中书投资参与的赣州·中国文谷被列为赣州市10个重

大文化产业项目，总投资额61亿元，占地面积800亩。

这意味着，此次中书资源置业在赣州拿下的4幅地块只是一个开始，未来预计还有近500亩土地待确认。

在内地以出演电视剧知名的李亚鹏，近年来已经甚少出现在娱乐版，取而代之的更多是和资本市场，以及商业、地产相关联。由他主演的上一部影视作品，还是主打怀旧牌的电影《将爱情进行到底》，而那已经是2011年的事情了。

也正是在2011年，李亚鹏成立了中书控股，这家以“中国书院”文化核心品牌的企业，确定了由书院住宅、书院酒店、书院教育、书院造（产品）、COART（艺莲）艺术嘉年华、COART（艺莲）网络科技共同构成中书控股的业务领域和方向。

COART和“中书系”为公众所熟知，是在2012年。当年李亚鹏以1.635亿元的代价，在丽江束河古城东边，拿下了408亩土地。

当时李亚鹏宣称，要投资35亿元，打造一个艺术为核心理念，集酒店、公寓、别墅等产品为一体的旅游度假地产项目，这便是日后外界熟知的“雪山艺术小镇”。

然而3年之后，仍未建成的雪山小镇，则被易小迪的阳光100，以1.938亿元的代价收购了51%的股权，并介入项目的规划、开发和运营，李亚鹏则负责项目文化商业生态圈的构建。

一条君查询显示，时至今日，雪山艺术小镇仍以2万元/平方米的房源价格对外出售，部分交房时间要到2020年。

而出售股权的李亚鹏，也并未就此脱身，并由此陷入一场旷日持久的官司当中。

2013

年，迫于资金压力的雪山艺术小镇，曾由中融信托发起一笔为期2年、规模2亿元的信托融资。信托期满后，中融信托退出雪山投资股东名单，李亚鹏则将部分股权转让给了北京泰和友联和兴业国际信托两位投资者。

2015年，李亚鹏和中书股份持有的剩余股份，也先后两次质押给了招商银行丽江分行换取融资。

然而，出资6000万元、占雪山投资股份10%的泰和友联，根据协议，当雪山投资项目发生亏损时，亏损部分由雪山投资原股东独立承担，雪山公司投资确保泰和友联全部权益不低于1亿元，且3年开发周期届满后，泰和友联可先行收回约定的固定权

益收益4000万元。

正是由于在期满后，李亚鹏及中书控股并未在约定时间向泰和友联支付4000万元，泰和友联随后将李亚鹏及中书控股诉至法庭，李亚鹏也在2018年10月末，被中国执行信息公开网列为“被执行人”，即俗称的“老赖”。

时至今日，这项官司还在拉锯之中。界面新闻查询信息显示，李亚鹏和其兄李亚炜，不服去年4月的《刘亚炜等与北京泰和友联投资有限公司合同纠纷二审民事判决书》，随后向北京市高级人民法院提出再审申请，并于今年9月被撤销早前的民事判决，并被发回北京市朝阳区人民法院重审。

一直官司缠身的李亚鹏，没有就此停下脚步。在拿下赣州地块之前，李亚鹏的“中国文谷”项目，还在2017年末进入河南郑州。

信息显示，郑州·中国文谷同样打出郑州东部新城“第一个集传统文化与现代艺术为一体的综合性文化大盘”的口号，规划总占地占地约500亩，总建筑面积约55万方，总投资额30亿元，同样强调“中国书院”和“COART艺术”。

曾经作为李亚鹏艺术生态圈起步的丽江雪山项目虽然折戟，如今看来，它似乎并未就此中断李亚鹏在地产界的野心。事实上，从目前两个公布的“中国文谷”项目来看，总投资规模已接近百亿。

只不过，进入文旅地产已有8年之久的李亚鹏，至今仍未拿出一个运作成功的地产项目。未来这两个总计面积超过86万平方米的项目要如何运作，目前看来，仍是一个未知数。

地产一条独家报道 谢绝转载