

# 台山市国基房地产开发有限公司 意向（重整）投资人招募公告

广东省江门市中级人民法院于 2025 年 6 月 27 日裁定受理台山市国基房地产开发有限公司（下称“国基房地产公司”）的破产清算一案并指令台山市人民法院（下称“台山法院”）审理，台山法院于 2025 年 9 月 8 日作出（2025）粤 0781 破 1 号之一《决定书》，指定江门北斗会计师事务所有限公司担任台山市国基房地产开发有限公司管理人（下称“管理人”）。

为有效盘活国基房地产公司资产，实现资产价值最大化，提升债权清偿率、维护债权人和债务人的合法权益，管理人拟开展意向（重整）投资人招募工作，由意向（重整）投资人通过尽职调查等方式，提出具体可行的重整计划草案，以顺利推动国基房地产公司资产盘活工作。为保障意向（重整）投资人的引入工作能够公平、公正、公开，管理人依照《中华人民共和国企业破产法》的相关规定，面向社会公开招募国基房地产公司的意向（重整）投资人，现公告如下：

## 一、基本情况

国基房地产公司于 2011 年 10 月 26 日成立，注册地址为台山市都斛镇湖东区 A17 号；统一社会信用代码为 91440781584694033X；企业类型为有限责任公司（自然人独资）；法定代表人为邝鸿基；登记机关为台山市市场监督管理局；所属行业为房地产业；经营期限为长期；经营范围：房地产开发、商品房销售；商铺出租、物业投资、物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

国基房地产公司注册资本为 400 万元人民币，股东邝鸿基认缴出资 400 万元人民币（持股 100%）。实收资本 400 万元人民币已经会计师事务所出具验资报告验证确认。

## 二、主要财产情况

国基房地产公司的主要资产为土地使用权及地上建（构）筑物，

具体如下：

### （一）聚福楼（未验收）

不动产登记信息显示：位于台山市都斛镇湖东区的土地使用权登记在国基房地产公司名下，土地面积总计为 6,995.82 平方米。国基房地产公司在该土地上开发的地产项目——聚福楼，目前仍登记有 180 处不动产。管理人已向相关部门提供验收资料，持续推进聚福楼项目验收工作。

### （二）国富楼

不动产登记信息显示：位于台山市都斛镇都斛圩人民街 1-7 号的土地使用权登记在国基房地产公司名下，土地面积共计 1,194.04 平方米，国基房地产公司在该土地开发的地产项目——国富楼，目前仍登记有 15 处不动产，现处于闲置状态。

### （三）国都楼

不动产登记信息显示：位于台山市都斛镇都斛圩红卫街 14-20 号国都楼共有 84 处不动产登记在国基房地产公司名下。

### （四）土地

不动产登记信息显示：位于台山市都斛镇都斛圩红旗街二巷 1 号的土地使用权登记在国基房地产公司名下，土地面积：1,200.75 平方米，该土地处于闲置状态。抵押权利人为台山市农村信用合作联社都斛信用社（现更名为广东台山农村商业银行股份有限公司都斛支行），抵押设定日期为 2012 年 11 月 8 日至 2022 年 11 月 8 日，抵押金额为 144.09 万元，不动产登记证明号：台他项（2012）第 00343 号。经管理人核查，国基房地产公司已清偿该笔债务。

### （五）国惠楼（未验收）

不动产登记信息显示：位于台山市都斛镇都斛圩都新街 83、85 号的土地使用权登记在国基房地产公司名下。

管理人通过江门市房屋交易和产权管理信息平台查询得知，国基房地产公司在台山市都斛镇都斛圩都新街 83、85 号土地上开发了 27

处物业，但目前尚未通过验收。

不动产对外销售明细表（数据截至 2026 年 5 月 15 日）

序号	项目	物业数量	已销售物业	未销售物业	备注
1	台山市都斛镇聚福楼 1 号	41	31	10	未验收
2	台山市都斛镇聚福楼 2 号	18	10	8	未验收
3	台山市都斛镇聚福楼 3 号	49	22	27	未验收
4	台山市都斛镇聚福楼 4 号	77	25	52	未验收
5	台山市都斛镇国都楼	84	13	71	车位
6	台山市都斛镇都斛圩都新街 83-85 号国惠楼	27(未登记)	24	3	未验收
7	国富楼	15	0	15	整体闲置, 无已售房源
8	台山市都斛镇都斛圩红旗街二巷 1 号的土地使用	1	0	1	整体闲置, 无已售房源
合计		312	125	187	

注：以上数据截至 2026 年 5 月 15 日，物权最终以管理人审核或人民法院认定为准。

截至 2026 年 5 月 15 日，国基房地产公司名下不动产及车辆均已查封。管理人已委托专业评估机构对上述资产进行评估，具体评估结果可向管理人咨询了解。

### 三、主要负债情况

#### （一）第一批债权

截至 2026 年 4 月 13 日，管理人收到 66 笔债权申报（2026 年 4 月份新增 3 笔债权人申报资料），债权申报金额共计 345,621,226.00 元。管理人已核定债权金额为 323,593,856.30 元。其中，工程债权为 57,240,585.65 元，担保债权为 65,936,827.22 元，职工债权 5,289,500.00 元，税款债权为 1,383,849.03 元，普通债权为 190,178,252.50 元，劣后于普通债权清偿的债权为 3,564,841.90 元，另有 7 笔债权因证据不足管理人不予认定。

#### （二）第二批债权

在 2026 年 4 月 14 日至 2026 年 4 月 30 日期间，管理人收到 4 笔债权申报金额共计 16,476,227.26 元。管理人已核定债权金额为 16,105,136.95 元，债权性质为普通债权。

综上所述，核定债权总额为 339,698,993.25 元，债权最终金额和受偿顺序以人民法院裁定确认为准。

### 四、招募目的

本次公开招募投资人的目的在于协调推进和统筹完成国基房地产公司破产清算案件的后续工作。由（重整）投资人提供资金支持，有效推进国基房地产公司不动产的重建工作，推进完成不动产验收工作，实现资产盘活、增值，实现经济效益、社会效益最大化，维护债权人的权益。

### 五、招募须知与条件

#### （一）意向（重整）投资人须知

1. 本次招募以公开、公平、公正为原则，面向社会公开招募，本公告之内容对全体意向（重整）投资人同等适用。

2. 本公告所列明的国基房地产公司有关情况不应视为任何承诺和保证，仅供意向（重整）投资人参考，管理人不承担任何承诺及保证责任。本公告发布之后，部分数据可能有所变化，具体应以各意向（重

整) 投资人尽职调查所确认之最新数据为准。意向(重整) 投资人如需开展尽职调查或更进一步了解国基房地产公司的有关情况, 需向管理人提交报名申请, 在符合本公告规定的报名条件且通过管理人初步筛选的情况下, 向管理人申请查询。

3. 本公告不构成要约, 不具有投资协议的约束效力。

4. 本公告由管理人负责解释, 并有权根据实际情况调整本次招募的各项安排。

## (二) 意向(重整) 投资人条件

1. 意向(重整) 投资人应当是依法设立并有效存续的企业法人或非法人组织, 或具备足够实力的自然人。意向(重整) 投资人应具有较高的社会责任感和良好的商业信誉, 最近三年无重大违法行为或涉嫌重大违法行为, 且未被人民法院列入失信被执行人名单, 不属于失信联合惩戒对象, (企业法人) 未被市场监督管理部门列入企业经营异常名单。

2. 意向(重整) 投资人应具备与国基房地产公司经营规模相适应的经营和管理能力, 或应具备足够的产业实力完成国基房地产公司不动产的重建及验收工作; 自然人投资人须拥有三年及以上房地产或一级建筑行业的从业经历。本次意向(重整) 投资人的招募不限行业, 但知名房地产企业或具备丰富行业经验的单位在同等条件下优先考虑。

3. 意向(重整) 投资人应具备足够的资金实力参与国基房地产公司重整投资, 并能出具相应的资信证明或其他履约能力证明。

4. 两个或两个以上的投资人可以组成联合体方式报名, 联合体成员均需符合第1项条件且至少一名联合体成员符合第2、3项条件。组成联合体的各方不得再以自己名义单独或加入其他联合体参加本次重整投资人招募。

5. 意向(重整) 投资人应当符合监管机构要求的其他相关条件(含经认定的股东资格条件)。

## 六、招募流程

## （一）招募公告阶段

管理人将在全国企业破产重整案件信息网、微信公众号、京东（网络）拍卖平台等平台上公开招募意向（重整）投资人，推动国基房地产公司意向（重整）投资人的报名工作。

## （二）报名阶段

### 1. 报名时间

意向（重整）投资人应于 2026 年 6 月 30 日 17:00 前将管理人要求的报名材料装订成册现场提交或 EMS 邮寄送达（以送达时间为准）至管理人，同时将报名材料电子版提交至管理人指定电子邮箱（以收件时间为准）。

意向（重整）投资人以组成联合体方式报名的，可由牵头方负责提交报名材料，并应在提交的报名材料中明确联合体的牵头方。

意向（重整）投资人在前述期限内提交符合条件的报名材料、支付投资保证金的，即报名成功并获得意向（重整）投资人遴选资格。管理人有权根据实际报名情况决定是否延长报名期限。

### 2. 报名地址及联系方式

地 址：广东省江门市蓬江区建设路 82 号之一外贸大厦三楼

联 系 人：高小姐

联系电话：133 8098 6502（微信同号）

联系时间：（工作日）上午 9:00-12:00、下午 14:30-17:30

电子邮箱：13380986502@163.com

### 3. 报名材料

（1）投资意向书（需作出报名参加国基房地产公司投资的真实意思表示，盖章或签名捺印）。

（2）意向（重整）投资人最近三年没有重大违法行为或涉嫌重大违法行为且未被列入失信被执行人名单的承诺及证明材料（盖章或签名捺印）、未被市场监督管理部门列入经营异常名单的承诺及证明材料（企业法人提供，盖章）。

(3) 意向（重整）投资人的基本情况介绍（包括但不限于主体资格、股权结构、主营业务、历史沿革、组织架构、资产负债、收入利润等，以及意向投资人认为需要介绍的其他基本情况）；如自然人报名的，应说明资金来源、履约能力等证明资金实力；如意向（重整）投资人以组成联合体方式报名的，可由牵头方提供一份关于联合体的介绍文件，除前述基本内容外还应当介绍联合体成员各自所充当的角色分工、权利义务以及联合体为国基房地产公司提供资金或重建支持方面的优势，并承诺互相承担连带责任。

(4) 企业法人或非法人组织报名参与意向（重整）投资人报名的，应提交现行有效的企业法人或非法人公司章程复印件、股东（大）会决议（公司法人）或有权机关决议（其他法人或非法人组织）（如有）。

(5) 企业法人或非法人组织应提供营业执照复印件（盖章）、法定代表人或负责人身份证明文件（盖章）、授权委托书（盖章）及受托人身份证明材料。

(6) 自然人报名参与意向（重整）投资人报名的，应提供身份证件的复印件（签名捺印）、授权委托书（签名捺印）及受托人身份证明材料（如有）。

(7) 保密承诺函（盖章，自然人应签名捺印）。

(8) 资产证明或其他履约能力证明（相应行业的意向投资人需提供应具备的行业资质证书、经营许可证或行业准入类证书等资质证明材料）。

(9) 文书送达地址确认书（载明联系人、联系电话、电子邮箱、通信地址等信息）。

意向（重整）投资人应向管理人提供两份（正本、副本各一份）纸质报名材料及一份电子版报名材料，并保证所提供的全部资料真实、准确、完整。意向（重整）投资人各项报名材料应按照上述要求加盖意向（重整）投资人在公安部门备案的公章，多页文件加盖骑缝章（自然人报名的所有材料需逐页签名捺印）。所有报名材料应予密封，在

密封袋上标明意向（重整）投资人名称，意向（重整）投资人未按上述要求提交完整报名材料的，管理人有权视为未收到有效报名材料。意向（重整）投资人未按期、未按本公告要求提交完整报名材料的，视为放弃参加遴选。

#### 4. 支付参选保证金

意向（重整）投资人应当在提交报名材料的同时向管理人指定的收款账户支付人民币 300 万元（大写：叁佰万元整）参选保证金，参选保证金必须在 2026 年 6 月 30 日 17:00 前汇入下面列示的管理人账户中（以到账时间为准），并向管理人提交参选保证金的支付凭证。未按期足额支付参选保证金的，视为意向（重整）投资人放弃遴选资格。

管理人收款账户信息：

收款账户：台山市国基房地产开发有限公司管理人

账 号：5890 0100 1012 0100 1637 95

开 户 行：浙商银行股份有限公司江门分行

备 注：意向（重整）保证金

#### （三）初步筛选

管理人在收到意向（重整）投资人提交的报名材料后对报名材料进行形式审查，形式审查通过的，即为管理人确认通过初步筛选；提交的报名材料存在缺失、遗漏的，管理人将通知补正，并给予五日补正期，意向（重整）投资人未按期、未按管理人要求补正资料的，视为意向（重整）投资人放弃本次招募的报名资格。

报名期间不因意向（重整）投资人对报名材料的补正而延长。

#### （四）尽职调查

意向（重整）投资人获得管理人确认通过初步筛选之后，如意向（重整）投资人需要开展尽职调查的，可以自行或委托中介机构对国基房地产公司开展尽职调查工作，尽职调查工作须在缴纳保证金之日起 20 日内完成。意向（重整）投资人开展尽职调查或实地考察工

作所需的费用应由意向（重整）投资人自行承担。

意向（重整）投资人向管理人申请协助开展尽职调查工作的，管理人和国基房地产公司可给予必要的配合和帮助。管理人认为有必要时，有权对意向（重整）投资人开展反向尽职调查，意向（重整）投资人应当配合。

#### （五）提交重整计划草案

意向（重整）投资人在进行尽职调查后，应当根据要求编制重整计划草案，重整计划草案提交期限由管理人与意向（重整）投资人另行商议（但不得超过人民法院裁定国基房地产公司重整之日起六个月）。

重整计划草案除拟投入的资金数额外，还应当包括但不限于以下内容：意向（重整）投资人基本信息、股权结构、近三年主营业务情况、财务状况以及国基房地产公司的偿债方案、经营方案、资产剥离及处置方案等。

若意向（重整）投资人多次提交方案的，则以重整计划草案提交期限届满前意向（重整）投资人所提交的最后一个版本为准。如此前版本中，存在承诺性内容或承担义务的，则除非意向（重整）投资人在后续版本中明确予以撤销，否则相关承诺或所承担的义务仍然有效。管理人在收到意向（重整）投资人提交的重整计划草案后，可通过协商方式，与意向（重整）投资人就重整计划草案的细节等进行沟通。

#### （六）正式（重整）投资人的遴选及确定

支付投资保证金、提交重整计划草案等相应期限届满后，若仅有1名意向（重整）投资人符合遴选资格的，则管理人直接将其确定为国基房地产公司正式（重整）投资人；若有多名意向（重整）投资人符合遴选资格的，将由债权人会议确定正式（重整）投资人。确定正式（重整）投资人后，管理人将其作出的重整计划草案提交债权人会议审议表决并提请人民法院裁定认可。遴选的具体方式、流程及时间由管理人将另行通知。

### 七、参选保证金的退还

(一) 存在下列情形之一的，参选保证金由管理人在意向（重整）投资人书面说明后 15 个工作日内无息退还：

1. 意向（重整）投资人未按期提交重整计划草案；
2. 意向（重整）投资人明确表示放弃报名和遴选资格的；
3. 意向（重整）投资人经评审不符合报名和遴选资格的；
4. 意向（重整）投资人经评审未被确定为正式（重整）投资人的；
5. 正式（重整）投资人未能通过债权人会议表决通过重整计划草案或未被人民法院裁定认可重整计划草案的。

(二) 存在下列情形之一的，参选保证金不予退还：

1. 意向（重整）投资人提供虚假证明材料、作出违反法律规定行为的；
2. 意向（重整）投资人在本次招募过程中存在违反保密承诺函情形的；
3. 意向（重整）投资人在收到管理人《正式（重整）投资人身份确认书》的通知后五个工作日内，不与国基房地产公司及管理人签订书面（重整）投资协议的；
4. 意向（重整）投资人被选定为正式（重整）投资人后，参选保证金转为（重整）投资保证金，无正当理由不予履行重整计划草案的，不予退还。

## 八、其他事项

(一) 本公告由管理人编制，上述各项工作具体实施流程、有关条件等如需调整的，由管理人根据实际情况酌情确定、调整并予以公示。管理人亦有权决定继续、中止或终止本次招募活动。最终解释权归管理人所有。

(二) 国基房地产公司重整计划草案最终由债权人会议审议表决或人民法院裁定认可的方式确定；

(三) 意向（重整）投资人自行承担参与本次招募活动产生的一切费用；

(四) 本招募公告中关于国基房地产公司相关信息的披露仅作为参考资料，不是管理人作出的任何承诺或保证；

(五) 如出现对国基房地产公司破产案件有重大影响的事项或根据人民法院要求，管理人有权中止或撤回意向（重整）投资人招募，届时管理人无需承担对意向（重整）投资人因参与招募而产生的各项费用或损失；

(六) 意向（重整）投资人向管理人提交报名资料，视为意向（重整）投资人知悉并同意本公告的全部内容；

热忱欢迎社会各界报名参与本次国基房地产公司意向（重整）投资人招募活动。

特此公告

台山市国基房地产开发有限公司管理人

二〇二六年五月三十日



