

武汉长银物业开发有限公司强制清算案 清算方案

(2023)长银强清字第016号

武汉市武昌区人民法院：

武汉长银物业开发有限公司股东：

2022年12月12日，武昌区人民法院作出(2022)鄂0106清申7号民事裁定书，裁定受理武汉瀛台建筑装饰工程公司（以下简称瀛台公司）对武汉长银物业开发有限公司（以下简称长银物业公司）强制清算的申请。2023年4月26日，武昌区人民法院作出(2023)鄂0106强清3号决定书，指定湖北山河律师事务所担任清算组（以下简称清算组）。后瀛台公司注销，为保证强制清算程序顺利推进，瀛台公司的全资股东水利部长江水利委员会（以下简称长江委）向武昌区人民法院申请变更为长银物业公司强制清算案的申请主体。经法院确认，长银物业公司强制清算案申请主体变更为长江委。

清算组接受指定后，依据《中华人民共和国公司法》以及最高人民法院印发的《关于审理公司强制清算案件工作座谈会纪要》，参照《中华人民共和国企业破产法》等规定，制作本强制清算方案。针对本强制清算方案，在征询长江委意见的同时，清算组将在全国企业破产重整案件信息网上公示本清算方案。若自公示之日起5日内无人提出异议，清算组将申请武昌区人民法院裁定确认本清算方案，并在法院作出裁定后遵照执行。

现将清算方案说明如下：

一、长银物业公司的基本情况

1.设立日期：1993 年 1 月 18 日

2.企业性质：有限责任公司（中外合资）

3.企业状态：吊销未注销，吊销日期为 2018 年 6 月 21 日，吊销原为企业经营资格已取消

4.统一社会信用代码：91420106616417090U

5.住所地：注册地为武汉市武昌区和平大道 980 号，长银物业公司已于 2013 年停止经营，无实际住所地。

6.法定代表人：萧锦明

7.营业期限：1993 年 1 月 18 日至 2013 年 1 月 18 日

8.出资人及出资比例、验资情况：

股东	认缴出资额(单位:元)	实缴出资额(单位:元)	出资比例
香港超频电子公司	7840000.00	7840000.00	56%
深圳福田建设实业发展公司	3920000.00	3920000.00	28%
武汉瀛台建筑装饰工程公司	2240000.00	2240000.00	16%
合计	14000000.00	14000000.00	100%

9.生产经营范围：房地产开发 ,商品房的建造 ,销售和租赁等配套工程服务 ,承接室内外装饰装修工程的设计与施工。

二、公司接管情况

（一）清算组通过在重整信息网上发布公告，根据长银物业公司工商档案中载明的相关信息，向公司、股东、申请人的主管单位及登记股东分别邮寄接管方案的方式联系清算义务人，告知清算义务人配合清算组工作，移交其占有的公司财产、印章及证照、财务账册等资料，但未有清算义务人联系清算组移交相关资料。

（二）清算组就长银物业公司的基本情况向其主管单位长江委综合管理中心了解到，长银物业公司经营期间曾租赁长江委综合管理中心的办公室作为办公场所，2013 年长银物业公司停止经营后，公司人员离开时未与长江委综合管理中心办理任何交接手续。长银物业公司股东香港超频电子公司、深圳福田建设实业发展公司处于失联状态、股东瀛台公司处于注销状态。因瀛台公司于 2022 年 12 月注销前也已停止经营十多年，清算组无法联系上任何工作人员了解相关情况。

长江委综合管理中心作为办公场所的出租方，并非长银物业公司资料的保管人，对长银物业公司遗留在办公室的资料内容不知情，亦无法确保资料的真实性及关联性，况且长江委综合管理中心并非长银物业公司的股东，其作为清算案件资料移交主体不适格。

因长银物业公司停止经营已久，清算组穷尽一切手段后未能联系到长银物业公司股东、法定代表人及相关人员，实际未能接管到长银物业公司有关印鉴、账簿、账册等任何资料。2023 年 9 月 1 日，清算组已在全国企业破产重整案件信息网对长银物业公司印章及证照声明作废。

三、长银物业公司资产及负债情况

（一）资产情况

1. 银行存款

清算组持令前往中国人民银行武汉分行查询后发现，长银物业公司名下无任何银行账户。

2. 不动产

（1）房屋

清算组前往武汉市不动产登记中心查询到登记在长银物业公司名下房屋 22 套，均位于武汉市武昌区杨园新村小区。为进一步查询不动产详细情况，清算组通过前往武昌区不动产登记中心、市区两级自然资源和规划局等部门，实地走访，联系社区及业主委员会，查询建筑平面图等方式了解到：其中 6 套房屋已出售，长银物业公司相关权证已办理注销，因信息未同步更新导致市不动产登记中心登记错误；其中 12 套房屋已出售，因时间久远、系统等原因，武昌区房管部门未办理长银物业公司权属注销，导致武昌区不动产登记中心登记错误，武昌区不动产登记中心已将 12 套房屋权证注销证明反馈至清算组处；其中 3 套系长银物业公司已出售给业主，业主未办理房屋过户手续，清算组与未过户业主联系后，2 户已办理房屋过户手续，1 户因税费问题暂不愿办理过户手续，但该住户告知清算组其已向房管部门核实即便长银物业公司注销后，其可依据手上现有资料单方向房管部门申请办理房屋过户手续。

至此，清算组基本明确登记在长银物业公司名下的房产仅有武

昌区和平大道 753 号杨园新村 B2 栋 8 号底层，建筑面积 17.48 m²，但不能完全排除该房产存在已出售尚未过户的可能性。

（2）土地

清算组向武汉市自然资源和规划局武昌分局查询到登记在长银物业公司名下的土地位于武昌区杨园街和平大道 980 号，土地证面积为 10756 m²，用途为城镇混合住宅用地，权利性质为出让。清算组实地考察后了解到该土地对应的房屋已出售，根据地随房走原则，土地使用权也应随之分割转让。随后清算组向武汉市自然资源和规划局武昌分局权属科工作人员核实上述情况，确认系时间久远、系统未及时更新等原因，该处土地尚未办理土地注销登记。现武汉市自然资源和规划局武昌分局就该土地已办理完注销登记，相关注销证明材料已反馈至清算组处。至此，长银物业公司名下不存在对应土地资产。

3. 车辆

清算组从武汉市公安局交通管理局车辆管理所查询到，长银物业公司名下登记小型汽车 3 辆，分别为车牌号码为 A8BX83 的奥迪车、车牌号码为 AC5359 的风神牌车、车牌号码为 AB2357 风神牌车。其中车牌号码为 A8BX83 的奥迪车处于违法未处理、逾期未检验，已注销状态；车牌号码为 AC5359 的风神牌车处于违法未处理、逾期未检验，已达到报废标准；车牌号码为 AB2357 风神牌车处于违法未处理、逾期未检验状态，上述车辆均未抵押。

4. 其他

无对外债权：因清算组无法接管到长银物业公司的相关资料，无法核实对外应收款项。另，长银物业公司因经营期限到期已于 2013 年停止经营，截至长银物业公司强制清算案受理日，即使存在对外债权，其诉讼时效亦早已经过，已无追回的可能性。

无知识产权：清算组通过在国家知识产权局商标局网站、国家知识产权局专利局网站等相关网站上检索，长银物业公司名下无已登记的商标及专利。

无长期股权投资：清算组在国家企业信用信息公示系统及天眼查等网站上未查询到长银物业公司有长期股权投资。

（二）负债及债权申报

清算组在中国裁判文书网等网站查询，长银物业公司无涉诉案件。因未能接管到长银物业公司相关财务账册资料，清算组无法获取对外负债情况。清算组在全国企业破产重整案件信息网及国际商报上发布长银物业公司强制清算公告，自清算组发布公告之日起至今已逾债权申报期，无任何债权人向清算组申报债权。

1.关于职工债权

因未接管到长银物业公司任何资料，清算组无法掌握长银物业公司的员工相关信息。另，长银物业公司停止经营已逾十年，员工难以联系上。截止目前，无职工向清算组申报债权。

2.关于社会保险费用

清算组向武昌社会保险管理处、武昌区医疗保障局、公积金管理中心分别邮寄债权申报通知，并前往上述单位查询了解到，长银

物业已开立社保账户，账户内缴费人数为 0；无医保欠缴记录；无公积金欠缴记录。上述单位亦未向清算组申报债权。

3.关于税费

清算组向武昌区税务局邮寄债权申报通知，并前往该局查询长银物业公司涉税信息，及有无欠缴记录。清算组了解到长银物业公司已于 2013 年注销税务登记，无欠缴记录。该局未向清算组申报债权。

综上所述，清算组确认截止目前长银物业公司无负债。因长银物业公司实际停止经营十余年，强制清算期间经法院及清算组公告后也未有债权人申报债权，视为对权利的放弃，未来即便出现债权人主张权利，诉讼时效也早已经过。

四、资产处置方案

（一）关于不动产

1.资产不宜变现

杨园新村业主委员会向清算组来函告知，杨园新村 B2 栋 8 号底层系杨园新村业主从长银物业公司处取得的物业办公用房，杨园新村取消物业管理成立业主委员会后，该处房产与隔壁房屋打通，用作业主日常交流休闲场所，业主委员会希望清算组勿改变 B2 栋 8 号底层作为业主活动室的一贯用途。鉴于该房屋使用上的公益性，若将其作为长银物业公司的资产径行处置，可能激化群体矛盾，且该房屋客观已与非长银物业公司房屋打通，物理上难以区分更增加了处置难度。基于对房屋历来用途、物理现状、公共利益的考量，该资产不具备变现可能性。

2.资产权益的主体

《中华人民共和国公司法》第一百八十六条第二款规定，公司财产在分别支付清算费用、职工的工资、社会保险费用和法定补偿金，缴纳所欠税款，清偿公司债务后的剩余财产，有限责任公司按照股东的出资比例分配，股份有限公司按照股东持有的股份比例分配。长银物业公司名下资产为武昌区和平大道 753 号杨园新村 B2 栋 8 号底层，鉴于其不存在欠付职工工资、社会保险费用和法定补偿金、税款，无其他对外负债情况，依据上述法律规定，该资产应当由股东按照持股比例分配。因长银物业公司股东香港超频电子公司、深圳福田建设实业发展公司处于失联状态，股东瀛台公司已办理注销。根据瀛台公司的清算审计报告，瀛台公司按照持股比例应分配的长银物业公司资产属于瀛台公司注销后未经清算的财产。根据《中华人民共和国公司法》第四条、第一百八十六条规定，股东享有公司剩余财产分配权，是公司注销之后权利义务的法定继受主体，股东有权从注销的公司直接承继对公司未经清算资产的分配请求权。故长江委作为瀛台公司的全资股东，是瀛台公司注销后法定继受主体，可从瀛台公司直接承继按照持股比例对长银物业公司名下资产的分配请求权。

3.资产处置方案

鉴于其他两位股东处于失联状态，清算组向长江委去函征询长银物业公司名下资产处置意见，长江委的处置意见为交由清算组处置，因长江委作为瀛台公司注销后法定的继受主体享有按照瀛台公

司的持股比例对长银物业公司名下财产的分配请求权。故清算组经综合考虑处置意见如下：

由香港超频电子公司、深圳福田建设实业发展公司、长江委分别按照 56%、28%、16%持股比例对武昌区和平大道 753 号杨园新村 B2 栋 8 号底层资产享有权益。

4.资产的保管与维护

清算组根据杨园新村 B2 栋 8 号底层现状及杨园新村业主委员会的书面申请，决定维持房屋现状仍由杨园新村业主使用。鉴于房屋的权利主体与实际使用主体不一致，资产的日常保管、维护、责任将由房屋的使用主体承担，杨园新村业主委员会作为该房屋的管理单位应监督业主妥善、规范使用该房屋，确保房屋安全。若房屋后续出现权利变动，或者股东需要另行处置房屋，杨园新村业主委员会应无条件配合处置。

（二）关于车辆

清算组向长江委综合管理中心处询问车辆情况，其表示对车辆情况不知情，不清楚有上述车辆的存在，清算组亦无其他办法查找到上述车辆。且上述车辆处于已注销、已达报废条件、违法未处理状态，即便查到车辆，处置的成本也将高于变现收益。故清算组对上述车辆报法院批准后，予以核销处理并进行了公示。

五、清算费用及报酬

截止目前，清算组在履行职责过程中支出的费用如下：

序号	时间	事由	费用（元）
----	----	----	-------

1	2023.4.28	刻制清算组印章	298 元
2	2023.5.22	登报公告费用	166 元
3	2023.5.6-2023.5.11	向股东香港超频电子公司、股东深圳福田建设、瀛台公司邮寄接管方案	130 元
		向长江委、长江委综合管理中心、长银物业公司邮寄接管方案	30 元
4	2023.5.17	向社保、公积金、税务部门邮寄债权申报通知	30 元
5	2023.7.19	向长江委、长江委综合管理中心邮寄工作联系函	20 元
6	2023.7.28	向业主委员会、业主邮寄工作联系函	20 元
7	2023.8.9-2023.9.4	向长江委邮寄工作联系函	20 元
8	2023.4.26-2023.9.4	交通费、电话费、打印费等	645 元
合计			1359 元

关于清算组报酬，参照《最高人民法院关于审理企业破产案件确定管理人报酬的规定》第二条的规定，以公司资产价值为基数，不超过一百万元的部分按照 12%确定；超过一百万元至五百万元的部分按 10%确定。长银物业公司目前无可供分配的资产，无财产支付清算组费用及报酬。经清算组与本案申请人长江委沟通，长江委愿意向清算组支付执行清算职务产生的费用及后续终结程序办理注销时产生的实际费用。

六、终结清算程序

鉴于登记在长银物业公司名下的房产不具备变现价值，交由股东按照出资比例分配权益，无其他可供变现分配的资产、无债权人向清算组申报债权、无职工债权、不欠缴社保费用、不欠缴税费，长银物业公司依法清算结束。根据《中华人民共和国公司法》第一百八十八条、《关于审理公司强制清算案件工作座谈会纪要》第三

十六条之规定，清算组制作本清算方案报法院确认后将申请法院裁定终结长银物业公司强制清算程序。

七、其他事项说明

1.清算组将在征求股东意见后，向法院申请确认本清算方案及终结强制清算程序。

2.终结强制清算程序后，清算组将清算方案报送长银物业公司登记机关，申请注销长银物业公司，如公司股东决定申请变更房产权属登记，应及时递交申请并行使权利，以免因程序终结导致过户不能之风险。

3.待遗留问题处理完毕后，清算组将依法向有关部门申请注销清算组印章。

武汉长银物业开发有限公司清算组

二〇二三年九月八日

