沈惠中用公司治理结构外私刻、后直接抢得备案印章私自处分 6 亿元商品房的事实汇集

上海康桥房地产开发经营有限公司（下称上海康桥公司或公司）新任高管团队自履职以来，执行 2022 年度股东会决议“**对违法行为人沈惠中交付不合格住房等问题进行善后，尽责维护业主权益，争取追回资金，以落实后续合格交房所需资金，努力消除房屋质量及安全责任事故等隐患**”，在对交付住房安全隐患进行初步摸底后，进一步转向资产端。

沈惠中在公司治理结构外，私刻两枚公司印章，分别专用于工程、对外借款，私设账户，借款资金基本进入其个人账户，再用私刻及后续抢得政府备案的公司印章将 6 亿元商品房及动迁房及相应处分款项，目前怀疑有 1.3 亿元用于其个人与顾财明及其关联人顾毅等、严小玲和严洪金等人之间借新还旧的循环周转。

沈惠中私自处分公司 6 亿元商品房中，于 2020 年 1 月抢得我司备案印章转移房款 2.4 亿元（预售资金 6,323 万元；非法处置苏州中院查封 21 套商品房的违法所得 6,812 万元；非法处置浦东法院查封 10 套商品房的违法所得约 4,901 万元；拒不执行浦东法院 44 起生效判决的变卖办公房 1 套所得 3,000 万元；办公楼抵押借款 3,000 万元），未按《房屋预售资金监管协议》规定进入政府监管账户，也未按该协议规定用于业主办证所需的补建、修复及缴税，交付不合格住房，导致业主无法办证。另有房款去向不明、疑似商品房备案为动迁安置房及抵债 2.9 亿元。

现将以下前述事实详情，呈请政府相关部门核实。

一、沈惠中用抢得备案印章处分商品房房款 2.4 亿元，未有分文按《房屋预售资金监管协议》规定用于业主办证等权益

沈惠中自 2020 年用抢得原由张念慈与沈惠中各自提名至公司任职的雇员共管的印章，共转移公司房款约 2.4 亿元，未有分文显示按《房屋预售资金监管协议》规定，**用于主办证所需的小区配套补建、修复、补验收（下称事后合格交房），以及补验收、税费、履行业主因逾期交房办证维权的生效判决的义务，造成欠税 2,372 万元，并产生滞纳金 2,405 万元。**

1、2020 年 1 月 20 日，沈惠中抢章卷走保障购房者权益提存的售房款 6,323 万元。

2、2021 年 1 月 4 日起，非法处置苏州中院和浦东法院查封的商品房 31 套（价值约 2.3 亿元），转移房款 1.2 亿元。

3、2022 年 8 月 7 日，签订《上海市房地产买卖合同》，将座落于康桥镇上南路 6916-6920 号(双)沪南路 3361-3365 号(单)全幢的办公楼，（权证号为：沪房地南字(2002)第 001634 号），以低于市场行情价的 3,000 万元，出售给上海裕藻公司。

4、2021 年 4 月 19 日，将办公楼（评估价 2,846 万元）作为抵押物在外借款 3,000 万元。

二、沈惠中用在公司治理结构外，另刻制的专用于工程和对外借款的两枚印章及抢得备案印章，私自转移登记动迁房房款 518 万元，私售、疑似抵债商品房房款 1.04 亿元

1、沈惠中私售“梓潼佳苑”前后期动迁房 14 套（备案价 518 万元，市值 7,207 万元），其中网上签约及登记 2 套、交付入住 13 套。（动迁房问题存疑，目前根据表象统计，实际以审计为准）

1.1 沈惠中私自转移登记售卖动迁房 2 套（备案价 84 万元）。

序号	楼号	室号	面积㎡	状态	房屋现状	动迁房价	市值	转移登记
1	28	602	97.92	已签	已入住	342,720	4,609,682	2022.08.12 网显
2	29	801	143.51	已签	空置	502,285	6,755,877	2022.08.12 网显
合计			241.43			845,005	11,365,559	

1.2《网上房地产》显示可售状态，已注销建设用地抵押，但已被入住的公司动迁房 5 套（备案价 141 万元）。

序号	楼号	室号	面积㎡	状态	房屋现状	动迁房价	市值	转移登记
1	5	402	64.29	可售	已入住	205,728	3,026,516	
2	6	301	64.29	可售	已入住	205,728	3,026,516	
3	13	602	119.5	可售	已入住	382,400	5,625,582	
4	14	201	122.34	可售	已入住	391,488	5,759,278	
5	15	602	79.38	可售	已入住	227,145	3,736,893	
合计			449.8			1,412,489	21,174,785	

1.3《网上房地产》显示可售状态，未注销建设用地抵押，但已被入住的公司动迁房 7 套（备案价 293 万元）。

序号	楼号	室号	面积㎡	状态	房屋现状	动迁房价	市值	转移登记
1	28	601	101.85	可售	已入住	356,475	4,794,691	
2	28	701	101.85	可售	已入住	356,475	4,794,691	
3	28	702	97.92	可售	已入住	342,720	4,609,682	
4	28	901	101.85	可售	已入住	356,475	4,794,691	
5	29	602	145.69	可售	已入住	509,915	6,858,502	
6	31	801	144.96	可售	已入住	507,360	6,824,137	
7	31	802	145.63	可售	已入住	509,705	6,855,678	
合计			839.75			2,939,125	39,532,072	

2、沈惠中私自售卖公司“梓潼佳苑”后期商品房 11 套，房款 6,607 万元。

2.1 自 2020 年 01 月 20 日抢章起至 2020 年 04 月 01 日销售上南路 7718 弄商品房 4 套，销代公司签约房源已收房款 1,642 万元。

序	楼号	室号	面积㎡	备案单价	已售单价	已售总价	已收被挪用的房款	签约状态
1	29	702	145.69	46,955	44,608	6,498,940	销 4,220,000	网签，未撤押
2	30	801	145.58	47,255	44,893	6,535,523	销 3,740,000	网签，未撤押
3		502	144.92	46,855	44,513	6,450,824	销 6,350,824	网签，未撤押
4	32	802	144.96	47,805	45,415	6,583,358	销 2,109,218	网签，未撤押
合计			581.15			26,068,645	合计 16,420,042	

2.2 沈惠中截留网签私售商品房 6 套，房款 4,320 万元。

2.2.1 自 2018 年 11 月 19 日起至 2020 年 04 月 01 日沈惠中截留网签疑似抵债的上南路 7718 弄商品房 4 套，房款 3,000 万元。

序	楼号	室号	面积㎡	备案单价	已售单价	已售总价	已收被挪用的房款	签约状态
1	28	502	97.92	48,305	48,305	4,730,026	疑抵债 4,730,026	网签，未撤押
2	30	702	144.92	47,455	47,455	6,877,179	疑抵债 6,877,179	网签，未撤押
3	31	1101	246.71	47,505	47,505	11,719,959	疑抵债 10,319,959	网签，未撤押
4		302	145.63	45,855	45,855	6,677,864	疑抵债 6,677,864	网签，未撤押
合计			635.18			30,005,028	沈抵债 28,605,028	

2.2.2 自 2020 年 01 月 20 日抢章起至 2020 年 04 月 01 日，上海“网上房地产”公示，沈惠中截留网签私售商品房 2 套，房款 1,320 万元。

序	姓名	楼号室号		面积㎡	备案 95 折	应收款	贷/分期款金额	贷/分期款到账日	状态
1	尹玉华	30	1002	144.92	6,657,227	6,657,227	未知	未知	网签
2	王小双	32	702	144.96	6,542,009	6,542,009	未知	未知	网签
合计				289.88			13,199,236		

2.3 自 2020 年 04 月 01 日起至 2020 年 05 月 01 日，上海“网上房地产”公示，销代公司签约房源已收房款 645 万元。

序	姓名	楼号室号		面积㎡	备案 95 折	应收款	贷/分期款金额	贷/分期款到账日	状态
1	丁晓静	30	601	145.58	6,452,433	6,452,433	未知	未知	网签

3、沈惠中私售 “梓潼佳苑”前期商品房 13 套，房款 3,844 万元，其中住宅 10 套，986.88 ，1,794 万元；商铺 3 套，425.03 ，2,050 万元。

3.1 住宅 10 套、986.88 、1,794 万元。

序号	路名	楼号室号		面积㎡	备案单价	已售单价	已售总价
1	上南路 7718 弄	20	401	120.34		18,000	2,166,120
2		16	201	121.98		17,400	2,122,452
3		21	402	120.89		18,200	2,200,198
4		16	101	121.98		18,200	2,220,036
5		18	201	82.33		15,520	1,277,830
6		18	401	82.63		18,200	1,503,866
7		18	302	82.26		19,450	1,599,957
8		20	302	64.6		19,000	1,227,400
9		23	601	87.47		18,500	1,618,195
10		25	402	102.78		19,500	2,004,210
合计				986.88			17,940,264

3.2 商铺 3 套、425.03 、2,050 万元。

序号	路名	楼号	室号	面积㎡	备案单价	已售单价	已售总价
1	周康路	18号		137.51	50,000		6,875,500
2		20号		150.01	45,000		6,750,450
3		26号		137.51	50,000		6,875,500
合计				425.03			20,501,450

三、沈惠中与柴爱学涉嫌将商品房变为动迁房给予拆迁办“康馨苑二期拆迁清单”外对象，隐瞒差价收入约7,826万元。

1、浦东新区房管（2013）预字0000190号预售许可中，动迁房备案价3,200元/㎡，商品房备案价19,000元/㎡，该预售许可下将18套动迁房销售给“康馨苑二期拆迁清单”外对象，其差价高达2,618万元。

序	楼-室号	面积㎡	状态	购房人	动迁房价	商品房价	房价差额	签约时间
1	2-101	121.94	已登记3500	沈文涛	427,315	2,316,860	1,889,545	2018.09.03
2	3-601	120.55	已登记3050	鲜桂花、柴爱学、柴子涵	367,677.5	2,290,450	1,922,773	2018.11.07
3	5-601	119.5	已登记3500	沈文涛	418,250	2,270,500	1,852,250	2018.09.03
4	8-101	120.22	已登记3100	徐中、凌宏	372,682	2,284,180	1,911,498	2023.02.13
5	8-602	64.46	已登记4000	奚华荣	257,840	1,224,740	966,900	2018.09.17
6	10-201	53.98	已登记3150	夏云	170,037	1,025,620	855,583	2019.07.22
7	10-602	102.79	已登记3500	王明军	359,765	1,953,010	1,593,245	2018.08.15
8	11-601	102.79	已登记3350	陈玉芳	344,346.50	1,953,010	1,608,664	2018.11.20
9	12-101	120.24	已登记3500	秦惠娟	420,840	2,284,560	1,863,720	2018.07.02
10	16-401	121.88	已登记	火德良、火维	469,238	2,315,720	1,846,482	2019.08.27
11	16-402	65.13	已登记3850	张永富	250,750.5	1,237,470	986,720	2019.08.27
12	18-202	82.36	已登记4600	王明智	378,856	1,564,840	1,185,984	2019.03.25
13	19-601	81.56	已签2850	徐明	232,446	1,549,640	1,317,194	2020.09.01
14	19-602	81.71	已登记2950	顾家欢	241,044.5	1,552,490	1,311,446	2018.01.09
15	23-202	87.43	已登记3150	张金凤	275,405	1,661,170	1,385,765	2017.10.30
16	25-301	53.97	已登记4100	张金凤	221,277	1,025,430	804,153	2020.07.31
17	25-302	122.06	已登记4100	张金凤	500,446	2,319,140	1,818,694	2020.07.31
18	25-401	73.09	已登记	张政	328,905	1,388,710	1,059,805	2019.08.12
合计					6,037,121	32,217,540	26,180,421	

2、浦东新区房管（2018）预字0000409号动迁房备案价3,500元/㎡，商品房备案价均价46,027元/㎡，沈惠中未提供动迁协议，其差价高达5,208万元。（根据动迁房存疑的表象统计，实际以审计为准）

序	楼号	室号	面积㎡	状态	购房人	动迁房价	商品房价	房价差额	签约时间
1	28号	601	101.85	可售		356,475	4,687,850	4,331,375	
序	楼号	室号	面积㎡	状态	购房人	动迁房价	商品房价	房价差额	签约时间
2	28号	701	101.85	可售		356,475	4,687,850	4,331,375	

3	28 号	901	101.85	可售		356,475	4,687,850	4,331,375	
4	28 号	602	97.92	可售		342,720	4,506,964	4,164,244	
5	28 号	702	97.92	可售		342,720	4,506,964	4,164,244	
6	29 号	801	143.51	可售		502,285	6,605,335	6,103,050	
7	29 号	901	143.51	可售		502,285	6,605,335	6,103,050	
8	29 号	602	145.69	可售		509,915	6,705,674	6,195,759	
9	31 号	801	144.96	可售		507,360	6,672,074	6,164,714	
10	31 号	802	145.63	可售		509,705	6,702,912	6,193,207	
合计			1,224.69			4,286,415	56,368,807	52,082,392	

综上，沈惠中用在公司治理结构外，另刻制的专用于工程和对外借款的两枚印章，通过私设公司账户逃避股东监督，以及利用抢得政府备案的公司印章，将公司价值约 6 亿元的商品房、动迁房及相应处分款项转移。前述财产多数被其用于个人借新还旧的循环周转，相关借款资金基本汇入其个人账户。沈惠中通过与马海亮、顾财明等人串通，将公司与其一同被诉，意图以直接转移财产和虚构债权手段，侵占本应用于项目后续合格交付及业主办证的公司财产，使公司沦为个人谋利和逃避责任的工具。亟请政府及司法机关纠正沈惠中行为，追回沈惠中等侵占的公司财产，同时剔清沈惠中等参与分配公司财产的虚假债权，以保障业主权益并消除安全隐患。

（以下无正文，为本私自处分 6 亿元商品房事实汇集的签署部分）

统计人上海康桥公司股东会选任新任监事赵新辛：

执行董事林宪国：

法律顾问王冰：

上海康桥房地产开发经营有限公司：

2026 年 09 月 30 日