

关于梓潼佳苑小区工程遗留重大安全隐患告知函的回函

致梓潼佳苑小区业主委员会、知顺物业有限公司、康泰居委：

我司于 2026 年 8 月 17 日收到贵方《关于限期处置梓潼佳苑小区工程遗留重大安全隐患的告知函》。现就贵方所提事项回复。

一、关于小区安全隐患的成因

经新任高管梳理历史资料和司法文书，确认我司原法定代表人沈惠中在任职期间，利用其实际控制地位，在我司治理结构外，私刻两枚我司印章，分别专用于工程、对外借款（附件 1），并由其配偶参股设立的上海康贤公司承建我司全部住房小区项目。

在梓潼佳苑项目开发建设中，存在小区配套缺建、验收程序不实等问题，导致交付住房存在质量缺陷、或有责任事故等隐患。贵方所指隐患，仅是我司之前持续向贵方发函反映的一部分。

我司于 2022 年经股东会决议选任高管，但因沈惠中不配合，新任高管仅能通过政府公开信息有限开展工作。后经司法判决和强制执行，我司于 2023 年 12 月 4 日完成法定代表人变更登记、2024 年 6 月 26 日接收到部分材料，新任高管才具参诉条件。

我司自 2022 年更换法定代表人起，新任高管立即发现、关注和呼吁小区配套补建、修复及补办验收工作（下称事后合格交房）。

新任高管接手时，我司名下商品房及银行账户均被司法查封，需待法院处置变现；且被查封商品房大多已被沈惠中非法出售，售房款已被转移。因此，我司只能等待刑事追赃追回款项，或等待被非法处置的商品房拍卖变现后，配合政府和贵方向司法机关争取到追赃、变现款项分配的资金，以继续推进事后合格交房。

林

沈惠中为掩盖其不合格交房、掏空母子公司财产即侵害业主等债权人的权益，至今未按生效判决返还拆迁、工程、销售等关键开发经营资料。新任高管仅能依据有限资料，配合司法机关追回被沈惠中非法占有的我司财产，并剔除沈惠中制造的虚假债权（已剔除 5 起约 1 亿元），且在政府主导下，结合贵方反映情况，制定事后合格交房方案，得到司法机关分配的我司财产后实施。

二、关于事后合格交房的资金来源

请贵方核实沈惠中直接转移占有、虚假债权瓜分的我司财产：

1、上南路 6825 号办公楼。

评估 2,846 万元的办公楼已被沈惠中抵押给上海韵海典当有限公司，相关抵押债权经（2026）沪 74 民终 517 号判决已进入执行程序。我司已就该案申请再审，要求查明沈惠中、顾财明及其关联人涉及的 17 起案涉 2.04 亿元系列民间借贷的真实性，以期剔除虚假债权，确保办公楼处置款用于事后合格交房。若再审未获支持，后续若进入破产程序，我司认为事后合格交房费用依法属于共益债权，可在破产财产处置中优先受偿，会有建设方承建。

2、苏州中院查封商品房。

苏州中院在执行民间借贷案中，查封我司的 21 套商品房被沈惠中非法处置，其中（2024）苏 05 民初 19 号等 13 案判决已支持非法购房人排除执行的请求，法院已停止对该部分房屋拍卖。但沈惠中非法处置查封 21 套商品房（备案价 14,150 万元），违法所得 6,812 万元基本转移至其本人及关联人账户。该刑事案件在苏州市姑苏区法院审理中。我司已多次请求苏州公检法查明违法所得去向，力求追回 6,812 万元用于事后合格交房。

3、浦东法院查封商品房。

我司名下 10 套商品房(备案价 8,776 万元)被浦东法院查封,也均被沈惠中非法处置,违法所得 4,901 万元基本被转移。其中案外人宋桂龙等 5 位知封买封人与浦东法院商议后,以代我司清偿债务的方式,阻止了浦东法院对该 5 套商品房执行拍卖。

4、剔除虚假债权与追索被侵占资产。

沈惠中私刻专用于对外借款的我司印章,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备案印章将我司 6 亿元商品房及动迁房及处分款项,用于其个人与马海亮、顾财明等人之间的借新还旧兜转。私自处分商品房中,沈惠中用 2020 年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,且交付不合格住房,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的 2.9 亿元。

5、沈惠中不但缺建缺验小区配套而且埋藏冲突隐患

小区本就存在配套缺建、缺验的问题,而沈惠中又就同一区域,既与浦东新区基督教两会签署《动迁补偿安置协议》,又在开发时将其建设房屋备案为公建配套。在此情形下,无论如何处理,基督教两会与小区业主之间总有一方的合法权益将受到损害。

目前我司系浦东法院 44 起生效判决的被执行人,任何处置公

林

司资产的行为均须经法院准许。特别是贵方所提小区安全隐患所涉公建配套，恳请贵方将该房屋欲给信徒集聚诵经报政府统筹考量。我司将配合司法机关查明事实，在法律框架内理顺公建配套归属，化解沈惠中制造的基督教两会与业委会的冲突隐患。

三、关于事后合格交房方案

我司恳请贵方陈情政府、司法机关，能够客观看待我司的处境：沈惠中私刻专用于工程和对外借款的两枚印章，私设账户，借款资金基本进入其个人账户，并抢得我司备案印章不合格交房、非法占有我司财产、将个人债务转嫁给我司。

我司请求贵方陈情政府、司法机关明确区分沈惠中利用我司作为个人工具及逃避责任屏障和现任高管积极善后的 2 个不同阶段，并采纳消除小区安全隐患、推动业主办证的如下建议：

1、政府主导启动安全隐患的专业检测评估，分清已验收合格部分、未验收或验收不合格及缺建部分，摸清隐患底数。我司在政府主导、贵方支持下，制定事后合格交房方案。

2、推进商品房处置程序；追回沈惠中占有的我司财产；剔除沈惠中利用虚假债权参与我司财产分配，由政府和司法机关在分配中，落实业主办证合规所必需的“事后合格交房”所需资金。

（以下无正文，为本回函的签署部分）

上海康桥房地产开发经营有限公司

2026 年 8 月 31 日

附件：1、（2022）沪 0115 民初 55276 号谈话笔录（沈惠中自认在公司治理结构外私刻专用于工程、对外借款的两枚公司印章）。