

为国家和业主权益争取储备资金而恳请政府施以正义援手的证据5-2A

张念慈权益转让邀请函--业主权益储备资金

—张念慈落实给业主委员会 1.3 亿元债权等 3 项权益之 1

已收到此文件：傅正龙

尊敬的上海市浦东新区周浦镇梓潼佳苑业主委员会暨各位成员：

在上海、苏州、安吉三地政府依法行政、司法机关司法公正及公序良俗下，众位公务员、警官、法官贯彻最高院张军院长所说“最好的自由裁量结果应该是最好的法律效果和最好的社会效果相统一”的大前提下，方有张念慈践行爱国爱同胞的心愿。

鉴于：

1、2020 年 01 月 20 日，因两公司（被告及其子公司）实际控制人沈惠中长期无法无依据的经营行为与张念慈依法合规经营的理念发生严重冲突，沈惠中在无法提供已经从政府监管银行账户转出预售资金 2,200 万元的使用凭据，无法核对是否符合《房屋预售资金监管协议》的资金使用规定的背景下，为了继续违规使用预售资金，不法抢夺上海康桥公司印章（原由张念慈与沈惠中各自提名至公司任职的雇员共管），挪用政府监管预售资金银行账户内 6,323 万元，再次向合法业主交付违法房屋，制造上海市康桥镇“**裸房小区内 425 家住户事件**”；同时采用锁门赶人的方法取得安吉康桥公司印章，挪用预售资金，向合法业主交付违法房屋，制造浙江省安吉县“**共有建设用地上 794 家住户事件**”。

2、2024 年 01 月 04 日起，张念慈致函 52 个政府和司法机关 252 位领导 27 次 40,761 页，提出将司法确认给张念慈 1.3 亿元

张

及月增 260 万元债权（随本金清偿进度将会调减，下同）等 3 项权益拟让位国家和业主权益并由业主委员会承接，详见《业委会承接到司法确认给张念慈 3 项权益达亿元的剖析》。

2.1 现有生效判决确认给张念慈全部债权暂时计算至 2024 年 12 月 31 日共计 2.72 亿元（其中逾期办证违约金自首次判决日后即 2021 年 12 月 21 日起至 2024 年 12 月 31 日的 0.15 亿元及之后金额按照生效判决有权另案主张），以及 2025 年 01 月 01 日起每月增加 260 万元，张念慈让渡给业主权益储备资金的部分指的是：自张念慈诉状载明月份之后至 2024 年 12 月 31 日的 1.34 亿元以及 2025 年 01 月 01 日起每月增加的 260 万元，让渡方式如下：

A、张念慈优先收回至起诉状载明月份的 1.38 亿元债权，该 1.38 亿元债权不作为让渡给业主权益储备资金。

B、司法确认给张念慈 2.72 亿元债权，可由以下资产直接偿债：浦东法院和苏州中院首封 31 套 2.3 亿元商品房、苏州中院首封 0.29 亿元两幢办公楼；被执行人上海康贤公司工程款优先债权 1.1 亿元。偿债物变现款先于清偿完 1.38 亿元债权，之后余款清偿 1.3 亿元及拟主张的月增 260 万元债权，即让渡给业主权益储备资金。

2.2 张念慈自 2008 年 04 月 28 日入股至今从未分配过的 51%（沈惠中母子持有 49%股权）及 35%的两公司股东权益本应有的税后利润 4.7 亿元。

2.3 正在司法确认中的张念慈超出证载 30%份额交付安吉国

有建设用地出让金 831 万元等权益。张念慈只收司法判决确定的且不超过出资建设用地份额 3,300 万元加银行贷款利息 1,720 万元，即份额成本 5,020 万元，如司法判决所得达到或超过份额成本，则张念慈将份额成本 5,020 万元中的 1,000 万元，加上若有超过份额成本 5,020 万元的部分，作为业主权益储备资金。另有若有的其他合同预期和股权权益作为国家和业主权益储备资金。

3、业主储备资金登记到镇政府和业主委员会名下，用途如下。

3.1 司法机关依据《最高人民法院关于民事执行中财产调查若干问题的规定》第二十一条“被执行人不履行生效法律文书确定的义务，申请执行人可以向人民法院书面申请发布**悬赏公告**查找可供执行的财产”（下称最高院执行规定）、公安部令第 159 号《公安机关办理刑事案件程序规定》第二百七十九条“为发现重大犯罪线索，追缴涉案财物、证据，查获犯罪嫌疑人，必要时，经县级以上公安机关负责人批准，可以发布**悬赏通告**”及 2024 年 01 月 05 日江苏省公检法联合通告第七条“广大群众积极举报违法犯罪人员并提供线索，支持和协助司法机关依法打击拒执犯罪活动，共同维护社会秩序”，悬赏查找可助法官警官检察官“查明虚假诉讼、非法处置法院查封商品房、侵占挪用、高管损害公司”、“追回两公司财产助力国家和业主权益储备资金”的证据。

3.2 镇政府和业主委员会在代代承居两公司交付房屋的时间长河里，代位张念慈履行：

A、业主及支持和协助司法机关“追回两公司财产助力为国家

和业主权益储备资金”的社会正义人士及其家族成员的奖学金。

B、至房屋依法拆除前或有责任事故赔偿所需的应急过渡资金。

C、张念慈可能承担的经济责任。例如**政府复验出责任事故需拆除重建，先用两公司资金、后用张念慈让渡的业主储备资金。**

D、政府和司法机关为合法和善意业主办证时，业主出现支付困难所需的过渡资金。

E、政府和司法机关主导办理合法业主产证时，如涉及垫付税费、小区配套设施完善的过渡资金。

现邀请业主委员会受让“张念慈对于上海康桥公司首次判决日后的逾期办证违约金债权”。

债务人名称：上海康桥房地产开发经营有限公司。

转让债权的具体情况：

1、2019年05月22日，原告(乙方、买方)与被告(甲方、卖方)签订《上海市商品房预售合同(非居住用房)》(下称“预售合同”),约定乙方向甲方购买位于上海市周康路2号、上南路7702、7704、7706、7708、7710、7712、7714、7716、7720、7722、7724、7726、7728、7730、7732、7734、7736、7738的1层1-2层室房屋共19套，总计房价款111,163,300元。《预售合同》签订后，原告付清了合同约定的购房款。合同第十条约定，甲方承诺在2020年3月30日前办理房地产初始登记手续，取得新建商品房房地产权证(大产证)，如到时不能取得大产证，乙方有权单方面解除本合同。合同第十四条约定，在被告办理了新建商品房房地产初始登

记手续、取得了房地产权证（大产证）后 30 日内，由原被告双方签署本合同规定得的《房屋交接书》。《房屋交接书》作为办理该房屋过户手续的必备文件。双方在签署《房屋交接书》之日起 10 天内，由双方向上海市房地产交易中心办理和价格申报、过户申请手续、申领该房屋的房地产权证（小产证）。至今，案涉争议房屋仍未取得大产证和小产证。

2、对此情况，张念慈已于 2021 年 02 月 07 日提起第一次诉讼，上海市浦东新区人民法院作出 (2021) 沪 0115 民初 18199 号等民事判决书，根据判决书结果显示：“根据合同约定被告应于 2020 年 3 月 30 日前取得大产证，取得大产证后 30 日内双方签署《房屋交接书》，在《房屋交接书》签署后 10 日内办理过户手续，同时考虑到办理小产证需要一定的合理期限，本院酌定逾期损失的起算时间为 2020 年 5 月 20 日。目前，办理小产证的时间尚不能确定，故逾期损失暂处理至一审判决之日（2021 年 12 月 20 日）。逾期损失的计算标准，由本院根据上述司法解释第十八条第二款的规定，并根据本案实际情况，酌情以已付购房款为基数，按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）的 1.3 倍计算。”因此，对于第一次判决日后产生的逾期办证违约金，甲方依然享有债权。

3、现甲方将以上第一次判决日后产生的逾期办证违约金转让给乙方，具体详见下表，暂计算至 2024 年 10 月 20 日的违约金共计 1,438 万元（最终金额以司法认定为准）。

张

序	计算基数	LPR	计算起日	计算止日	天数	逾期金额	累计金额
1	111,163,300	3.80%	2021/12/21	2022/1/19	30	457,622.25	457,622.25
2	111,163,300	3.70%	2022/1/20	2022/2/20	32	475,284.86	932,907.12
3	111,163,300	3.70%	2022/2/21	2022/3/20	28	415,874.26	1,348,781.37
4	111,163,300	3.70%	2022/3/21	2022/4/19	30	445,579.56	1,794,360.93
5	111,163,300	3.70%	2022/4/20	2022/5/19	30	445,579.56	2,239,940.50
6	111,163,300	3.70%	2022/5/20	2022/6/19	31	460,432.21	2,700,372.71
7	111,163,300	3.70%	2022/6/20	2022/7/19	30	445,579.56	3,145,952.27
8	111,163,300	3.70%	2022/7/20	2022/8/21	33	490,137.52	3,636,089.79
9	111,163,300	3.65%	2022/8/22	2022/9/19	29	424,906.27	4,060,996.06
10	111,163,300	3.65%	2022/9/20	2022/10/20	31	454,210.16	4,515,206.22
11	111,163,300	3.65%	2022/10/21	2022/11/19	30	439,558.22	4,954,764.43
12	111,163,300	3.65%	2022/12/20	2023/1/19	31	454,210.16	5,408,974.59
13	111,163,300	3.65%	2023/1/20	2023/2/19	31	454,210.16	5,863,184.74
14	111,163,300	3.65%	2023/2/20	2023/3/19	28	410,254.33	6,273,439.08
15	111,163,300	3.65%	2023/3/20	2023/4/19	31	454,210.16	6,727,649.23
16	111,163,300	3.65%	2023/4/20	2023/5/21	32	468,862.10	7,196,511.33
17	111,163,300	3.65%	2023/5/22	2023/6/19	29	424,906.27	7,621,417.61
18	111,163,300	3.55%	2023/6/20	2023/7/19	30	427,515.52	8,048,933.13
19	111,163,300	3.55%	2023/7/20	2023/8/20	32	456,016.56	8,504,949.69
20	111,163,300	3.45%	2023/8/21	2023/9/19	30	415,472.83	8,920,422.52
21	111,163,300	3.45%	2023/9/20	2023/10/19	30	415,472.83	9,335,895.36
22	111,163,300	3.45%	2023/10/20	2023/11/19	31	429,321.93	9,765,217.29
23	111,163,300	3.45%	2023/11/20	2023/12/19	30	415,472.83	10,180,690.12
24	111,163,300	3.45%	2023/12/20	2024/1/21	33	457,020.12	10,637,710.24
25	111,163,300	3.45%	2024/1/22	2024/2/19	29	401,623.74	11,039,333.98
26	111,163,300	3.45%	2024/2/20	2024/3/19	29	401,623.74	11,440,957.71
27	111,163,300	3.45%	2024/3/20	2024/4/21	33	457,020.12	11,897,977.83
28	111,163,300	3.45%	2024/4/22	2024/5/19	28	387,774.64	12,285,752.48
29	111,163,300	3.45%	2024/5/20	2024/6/19	31	429,321.93	12,715,074.40
30	111,163,300	3.45%	2024/6/20	2024/7/21	32	443,171.02	13,158,245.43
31	111,163,300	3.35%	2024/7/22	2024/8/19	29	389,982.47	13,548,227.90
32	111,163,300	3.35%	2024/8/20	2024/9/19	31	416,877.81	13,965,105.71
33	111,163,300	3.35%	2024/9/20	2024/10/20	31	416,877.81	14,381,983.53

（以下无正文，为本张念慈权益转让邀请函签署部分）

权益转让邀请汇报人张念慈：张念慈

2024年09月24日