

沈惠中用私刻和抢得共管印章处分商品房 6 亿元房款 4.2 亿元

为执行 2022 年度股东会关于“为沈惠中违法违规违约行为善后，尽责国家和业主权益绝后患；储足资金为房屋质量防隐患”的决议，新任管理层及法律顾问近期聚焦资产端，对沈惠中管理期间处分公司商品房及收取房款的情况进行了系统梳理。

本汇集作为工作报告的附件 2，从资金流向与具体路径入手，将相关交易分为三个层面予以呈现：一是沈惠中用抢得印章处分商品房所涉 2.3 亿元房款，分文未按《房屋预售资金监管协议》用于国家和业主权益；二是沈惠中用私刻印章及抢得共管印章，私售、疑似抵债商品房及动迁房所涉 1.1 亿元房款；三是沈惠中与销售经理柴爱学涉嫌将商品房变为动迁房给予拆迁清单外对象，隐瞒差价收入约 7,826 万元。

上述资金梳理，旨在客观反映公司资产在沈惠中实际控制期间的异常变动情况，为后续资产追回和责任追究提供基础依据。

一、沈惠中用抢得印章处分商品房房款 2.3 亿元，未有分文按《房屋预售资金监管协议》规定用于国家和业主权益

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 2.3 亿元，未有分文按《房屋预售资金监管协议》规定用于主办证所需补建修复小区配套后补验收、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 2,000 万元。

二、沈惠中用私刻民间借贷用公章、工程报批验收用公章及抢得共管印章，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 m ²	状态	房屋现状	动迁房价	市值	转移登记
1	28 号	602	97.92	已签	已入住	342,720	4,609,682	2022.08.12 网显
2	29 号	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 m ²	状态	房屋现状	动迁房价	市值	转移登记
1	5 号	402	64.29	可售	已入住	205,728	3,026,516	
2	6 号	301	64.29	可售	已入住	205,728	3,026,516	
3	13 号	602	119.5	可售	已入住	382,400	5,625,582	
4	14 号	201	122.34	可售	已入住	391,488	5,759,278	
5	15 号	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

李林

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 m ²	状态	房屋现状	动迁房价	市值	转移登记
1	28 号	601	101.85	可售	已入住	356,475	4,794,691	
2	28 号	701	101.85	可售	已入住	356,475	4,794,691	
3	28 号	702	97.92	可售	已入住	342,720	4,609,682	
4	28 号	901	101.85	可售	已入住	356,475	4,794,691	
5	29 号	602	145.69	可售	已入住	509,915	6,858,502	
6	31 号	801	144.96	可售	已入住	507,360	6,824,137	
7	31 号	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 日销售商品房 4 套，销代公司签约房源已收房款 1,642 万元。

序	楼号	层	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 号	7	702	145.69	46,955	44,608	6,498,940	销 4,220,000	网签，未撤押
2	上南路	8	801	145.58	47,255	44,893	6,535,523	销 3,740,000	网签，未撤押
3	7718 弄 30 号	5	502	144.92	46,855	44,513	6,450,824	销 6,350,824	网签，未撤押
4	32 号	8	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 日沈惠中截留网签私售商品房 4 套，房款 3,000 万元（疑似抵债）。

序	楼号	层	室号	面积	备案单价	已售单价	已售总价	应收房款	签约状态
1	28 号	5	502	97.92	48,305	48,305	4,730,026	疑抵债 4,730,026	网签，未撤押
2	30 号	7	702	144.92	47,455	47,455	6,877,179	疑抵债 6,877,179	网签，未撤押
3	上南路	11	1101	246.71	47,505	47,505	11,719,959	疑抵债 10,319,959	网签，未撤押
4	7718 弄 31 号	3	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。

林

序	姓名	门牌号		面积	总价	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	备案价95折估 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	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	门牌号		面积	总价	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	备案价95折估 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 m²，1,794 万元；商铺 3 套，425.03 m²，2,050 万元。

3.1 住宅 10 套、986.88 m²、1,794 万元。

序号	路名	门号	室号	面积 (m ²)	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 m²、2,050 万元。

序号	路名	门号	室号	面积 (m ²)	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	周康路 20 号			150.01	45,000		6,750,450
3	周康路 26 号			137.51	50,000		6,875,500
合计				425.03			20,501,450

三、执行董事沈惠中和销售经理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

林

价 3,200 元/m²，商品房备案价 19,000 元/m²，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	楼号	室号	面积m ²	状态	购房人	动迁房价	商品房价	房价差额	签约时间
1	2号	101	121.94	已登记 3500	沈文涛	427,315	2,316,860	1,889,545	2018.09.03
2	3号	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号	601	119.5	已登记 3500	沈文涛	418,250	2,270,500	1,852,250	2018.09.03
4	8号	101	120.22	已登记 3100	徐中、凌宏	372,682	2,284,180	1,911,498	2023.02.13
5	8号	602	64.46	已登记 4000	奚华荣	257,840	1,224,740	966,900	2018.09.17
6	10号	201	53.98	已登记 3150	夏云	170,037	1,025,620	855,583	2019.07.22
7	10号	602	102.79	已登记 3500	王明军	359,765	1,953,010	1,593,245	2018.08.15
8	11号	601	102.79	已登记 3350	陈玉芳	344,346.50	1,953,010	1,608,664	2018.11.20
9	12号	101	120.24	已登记 3500	秦惠娟	420,840	2,284,560	1,863,720	2018.07.02
10	16号	401	121.88	已登记	火德良、火维	469,238	2,315,720	1,846,482	2019.08.27
11	16号	402	65.13	已登记 3850	张永富	250,750.5	1,237,470	986,720	2019.08.27
12	18号	202	82.36	已登记 4600	王明智	378,856	1,564,840	1,185,984	2019.03.25
13	19号	601	81.56	已签 2850	徐明	232,446	1,549,640	1,317,194	2020.09.01
14	19号	602	81.71	已登记 2950	顾家欢	241,044.5	1,552,490	1,311,446	2018.01.09
15	23号	202	87.43	已登记 3150	张金凤	275,405	1,661,170	1,385,765	2017.10.30
16	25号	301	53.97	已登记 4100	张金凤	221,277	1,025,430	804,153	2020.07.31
17	25号	302	122.06	已登记 4100	张金凤	500,446	2,319,140	1,818,694	2020.07.31
18	25号	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/m²，商品房备案价均价 46,027 元/m²，沈惠中未提供动迁协

议，其差价高达 5,208 万元。（动迁房问题存疑，目前根据表象统计，实际以审计为准）

序	楼号	室号	面积 m ²	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	
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	

（以下无正文，为本处分商品房 6 亿元房款 4.2 亿元签署部分）

上海康桥公司股东会选任监事赵新辛：

上海康桥公司股东会选任执行董事林宪国：

上海康桥公司聘用法律顾问、授权代理律师王冰：

上海康桥房地产开发经营有限公司：

2026 年 06 月 30 日