

## 张念慈与沈惠中合股开发三块建设用地住房 12 年历程的概述 -- 诉争缘由及张念慈将司法确认但被沈惠中占有权益留作业主权益储备资金

张念慈与沈惠中遵循房地产开发主流模式，历时 12 年“合股公司开发房地产”完成了 4 个项目（沈惠中违法取得政府许可后单方违约开发共有土地并预售且用抢得共管印章交付住房**被浙江省纪委列入“七张问题清单”**，安吉县政府因此容缺办证 304 套）。

张念慈将城镇化时代中把握市场机遇经 12 年积累并经司法确认但被沈惠中方非法占有的物权债权股权，留作业主权益储备资金，登记在业委会名下，用于沈惠中见利犯罪习性开发并用抢得共管印章交付的住房，存在偷工减料施工的或有责任事故保险。

现将双方“合股公司开发房地产”历程，以及因 4 个项目开发完成过程中，张念慈的合法经营要求与沈惠中无法无据的经营行为之间矛盾激化而产生的一系列诉争，进行简要陈述。以便苏浙沪行政官员、警官、检察官、法官，能够通过司法互联的调查侦查深度、以及张念慈悬赏鼓励业主提供线索，还原合股公司开发三块建设用地住房的全貌，从而进行个案审理，追回沈惠中方非法占有两公司本应有、张念慈留存的国家 and 业主权益储备资金。

期待沈惠中履行生效判决，向公司返还拆迁、工程、销售等开发经营资料以供审计，从而进一步还原合股公司开发三块建设用地，以及其 2020 年 1 月 20 日抢得共管印章后交付不合格住房、转移房款 2.35 亿元，且未将分文用于业主办证所需补建修复小区配套后补验收、缴税的全貌，以保障给予各方公平合理的交代。

## 一、“合股公司开发房地产”完成4个项目历程简述

### 1、合股之前双方的背景

张念慈自1988年至1994年任股份合作制公司职业经理人，带领团队实现公司利润2233万元，期间承包经营和股权投资积累收入347万元后立业自营，一直秉持合规经营，守法固本。

沈惠中自1997年至2002年任集体所有制上海康桥公司总经理，期间经营亏损391万元，同期，沈惠中个人积攒了500万元现金。在政府企业实行转制之际，其母子于2002年5月28日以109万元取得了原货币资本为500万元的上海康桥公司，又出资上海康桥公司391万元，使公司货币资本恢复至500万元。

### 2、双方遵循主流模式“合股公司开发房地产”

2008年全球金融危机期间，沈惠中自营6年的上海康桥公司因既有农宅地已为650万元借款提供抵押担保，又因月付月息3.5%以上包含650万元的2150万元借款逾期将面临诉讼，陷入窘境。

沈惠中以200万元现金加220万元支票支付中介费，向建行上海愚园路支行求助未果，后经行长介绍结识了已立业14年、正寻求合股公司投资开发房地产机会的张念慈，解借新还旧的窘境。

张念慈同意提供房地产开发所需要的流动资金5000万元，但前提条件是必须成为上海康桥公司持股51%的股东和公司监事，共同继续上海农宅地拆迁及子公司安吉康桥公司建设用地开发。

沈惠中为了获得长期、稳定且利息较低的股东开发贷款，确保上海康桥公司母子公司项目继续，遂将所持上海康桥公司51%股权转让给张念慈。双方于2008年4月28日签订《股权转让协议》并向市监部门办理了股权变更登记，同日签署《借款合同》。

以上事实在2018年7月25日各方签署的《代持股权备忘录》中有明确记载,并经(2021)苏05民终5375号生效判决确认张念慈为上海康桥公司股东【见判决书第12页第4自然段】。因此,张念慈是为合股公司投资开发房地产而成为上海康桥公司股东,契机是上海康桥公司母子公司项目急需资金,其所提供的资金性质为股东开发贷款。

随后,两人遵循“合伙拿地,合股新设项目公司,以项目公司申请银行开发贷款,前期或银行开发贷款不足时,由股东提供售房款还款的开发贷款,项目售房款分配至清算,或循环合伙拿地再投资”的主流模式,开启了“合股公司开发房地产”的历程。

### **3、合股过程**

鉴于正在拆迁宅的上海“梓潼佳苑”一期二期、开发的安吉“康馨苑”3个项目的建设用地已在上海康桥公司母子公司名下,两人遂签订《股权转让协议》并办理股权变更后,张念慈成为上海康桥公司持股51%的股东后,与公司签署《借款合同》,为上海农宅地拆迁及开发、安吉建设用地开发提供售房款还款的股东开发贷款8500万元。

鉴于沈惠中是上海康桥公司母子公司实际控制人,为防止其在经营中发生无法无依据行为,张念慈遂提议监督合股公司合规经营。双方甚至约定,作为股东兼职业经理人的沈惠中,在合规完成项目时,即使公司亏损,也由张念慈承担给予其2000万元保底薪酬的劣后股东责任。2018年约定新增:在合法合规经营前提下,给予沈惠中第4个“安吉项目”利润10%的业绩提成。

### **4、股权代持埋下4个项目完成时沈惠中“抢章夺款、锁门**

## **赶人”的祸因，合法合规的经营要求与无法无依据的经营行为，成为引爆双方矛盾的导火索**

在合股公司进行上海农宅地拆迁及安吉建设用地开发直至2009年5月期间，沈惠中未履行2008年4月28日《股权转让协议》第二条第一、二款的约定，即“共同在法院库内随机抽取审计机构，审计界定2008年4月28日时点的公司债权债务及所有者权益状态”，导致张念慈作为股东，未能充分了解合股前上海康桥公司的真实债权债务及资产状况（包括但不限于沈惠中受让政府公司及农宅地过程中是否存在合规性问题、受让政府公司后自有自营期间的亏空、除年息42%的2150万元民间借贷外是否存在其他高息借新还旧债务等），张念慈的股东知情权受到排斥；同时沈惠中也为违规和侵权开发住房建设用地谋利，排除了张念慈的股东监督和决策权。

张念慈虽是公司股东，却始终无法知晓合股前沈惠中通过转制取得公司和农宅地所产生的不合规问题有多大、公司有多少亏空、除2150万元高息借贷外还有多少月付高息的借新还旧债务。

2009年5月，张念慈听闻沈惠中违规取得公司转制股权和农宅地一事正被纪委调查，当即询问沈惠中，其承认属实。

**张念慈为避免股权和农宅地来源违规牵连自身声誉**，本着确保项目不烂尾的初衷，愿意继续投资完成开发和税务核算，遂将通过利息抵付方式已支付1020万元对价而持有的51%股权，通过签订《代持股权协议》《代持股权备忘录》的方式成为隐名股东，委托沈惠中代持，但约定该股权权属仍归张念慈，且不得质押。

经四方协商约定：2008年4月28日之前的公司债务由原股

东承担；同时，此前公司超过注册资本 2000 万元以上的股东权益也由原股东享有；之后的收益按持股比例分配，但前述两项收益均需在“梓潼佳苑”项目清算完毕后提取；确认将张念慈的显名股东身份转为隐名股东并由沈惠中代持，张念慈成为公司实际出资人，四方签署了《代持股权协议》。

2013 年，上海“梓潼佳苑”一期、安吉“康馨苑”在张念慈的股东开发贷款支撑下实现预售。根据政府备案信息并经深圳市国策房地产土地估价有限公司（下称深国策）评估，“梓潼佳苑”一期售房款为 40635 万元、成本为 5949 万元。依据旨在维护交易安全与社会稳定的《房屋预售资金监管协议》规定，商品房预售资金应汇入监管账户，且仅能用于本项目工程、退房款、还贷后解抵押给为业主办证、利润分配。所收售房款本可且依法也应先偿还 8500 万元本息，再进行本项目的股东利润分配 7945 万元。但沈惠中因上述主流模式开发房地产有丰厚利润，擅自将本应用于清债分红的售房款约 29739 万元，部分挪用于再投资上海“梓潼佳苑”二期和循环再投资储备安吉土地，部分被其挪作他用。

为维护合股关系，张念慈同意了上海康桥公司及沈惠中提出的股东开发贷款 8500 万元的延期申请，延期至 2019 年“梓潼佳苑”二期开发基本完成，并在非售房期间暂停付息。

此时，上海康桥公司因售房款被沈惠中挪用已无足够资金继续开发“梓潼佳苑”二期及储备第 4 个“安吉项目”建设用地。

张念慈应沈惠中的要求另行介绍熟人提供了非售房期间暂停付息的 7810 万元贷款用于循环开发第 2 批 2 个项目。约定贷款在三块建设用地第 1 批 2 个项目预售尾声起暂停付息，至第 2 批

2 个项目开始预售为止；后续双方联合竞买了安吉建设用地并取得共有《国有土地使用权证》，且随着司法对民间借贷利息的调整，利率相应调低以鼓励沈惠中完成项目开发、交付，甚至约定项目进度达到一定条件即可免息。前述款项上海康桥公司已通过银行转账方式全部还清并取得了全额利息税票，双方已自行结算完毕。

2014 年 1 月 23 日，张念慈、上海康桥公司、沈惠中、朱林书、安吉康桥公司继续按之前上海合股公司投资开发房地产模式，共同签订《投资和股东贷款合作合同》，约定合股新设公司共同开发安吉共有建设用地，新设公司资金及银行贷款不足时，两股东各自提供 2500 万元开发贷款给新设项目公司，展开新一轮开发安吉共有建设用地。

然而，沈惠中方为独占第 4 个“安吉项目”预计 2.3 亿元的利润，未按约定与张念慈合股新设公司开发，而是利用同宗共有建设用地打印《国有土地使用权证》有共有人张念慈，但打印土地登记卡及续表上显示为安吉康桥公司独有的现象，一方面以《国有土地使用权证》信息稳住张念慈，使张念慈全身心扑在第 3 个项目“上海梓潼佳苑”二期上，以期尽快预售为开发第 4 个“安吉项目”筹措资金。另一方面又瞒着张念慈，用缺失共有人信息的土地登记卡作为依据，将共有建设用地抵押借款。

2018 年 4 月 9 日，上海“梓潼佳苑”二期上报《商品房预（销）售方案》（政府备案信息并经深国策评估售房款为 77488 万元）。此后，张念慈对于沈惠中绝口不提启动“安吉共有建设用地”开发产生了疑惑，派人暗访发现该地块早已被沈惠中方以安

吉康桥公司名义，违法取得政府许可后单独违约开发建设的“康桥佳苑”即将结构封顶，且一期、二期已售罄，售房款 2 亿元被其独占。

为纠正沈惠中方擅自以安吉康桥公司名义单独开发共有建设用地的严重违法违约行为，自 2018 年 6 月中旬发现起，张念慈就违建“康桥佳苑”的合法合规化、业主所付售房款用途等事宜与沈惠中多次协商，无奈之下，于 2018 年 7 月 17 日隐名入股安吉康桥公司，有偿受让 35% 股权成为股东，但双方未就共有建设用地被安吉康桥公司单方侵权违约开发的处置问题达成一致意见。同时为保障已建设的“康桥佳苑”不烂尾及保障后续售房款的合法合规使用，自 2018 年 6 月起，张念慈提名至安吉康桥公司任职的雇员进行公司印章使用登记，据此，各方就两公司分别签署及更新了《代持股协议》及《代持股备忘录》。

2020 年初，两公司 4 个项目全部完成开发，根据政府备案信息并经深国策评估，两批 4 个项目（“梓潼佳苑”一期和二期、“康馨苑”和储备“安吉项目”共有建设用地及违规开发的“康桥佳苑”）总售房款共计 185854 万元，其中付息 23989 万元，仅占售房款的 13%。这足以证明张念慈的贷款利息虽属于法定范围的较高水平，但远低于房地产开发的巨大收益【深国策在列支 8500 万股东开发贷款利率的投资利息（23416 万元）等所有开发成本及费用后，评估 4 个项目税前利润为 120250 万元】，开发项目售房款中约 87% 的款项均由两项目公司的实际控制人沈惠中支配使用。

在此期间，按照协议约定，沈惠中不得擅自刻制和使用印章，

应向股东张念慈如实告知并登记用章事由，在不违法不违约的情况下予以用印，旨在杜绝沈惠中违反《公司法》，监督其诚信履约，确保公司合法、依约经营。但实际履行中，沈惠中并不守约，因此，在其告知并使用共管印章的范围内，张念慈通过共管印章使用的有限登记及事后复核进行了对公司的有限合规监督，有限参与了商品房销售管理。后在(2022)沪 0115 民初 55276 号案中，沈惠中自认共管印章外还有两套私刻公章，一套由工程部经理保管用于工程，一套由其本人保管用于对外借款。

沈惠中违规取得上海康桥公司转制股权和农宅地于 2009 年 5 月被纪委调查，导致“梓潼佳苑”一期预售迟延；控制上海康桥公司不采纳张念慈的正确建议，曾筹谋通过行贿手段改变上海房地局专家会审定的、修正浦东建交委备案的“梓潼佳苑”二期预售价，导致预售迟延；违反公开预售政策、保密预售信息以便给亲友优先选房；不采纳张念慈举荐的上海品牌销售代理公司中原物业，选任无能力的销售代理公司，导致无法达到销售预期，造成“梓潼佳苑”一期二期利益损失。

在沈惠中连续选任无能力的销售代理公司导致 2019 年销售困境时，张念慈作为股东参与公司销售管理，行使股东权利，纠正沈惠中的不合规行为，凭借在上海从事经营管理 30 年积累的市场认可度，带领案场代表杨中祥为首的销售团队经过市场走访交流，引进了品牌销售代理公司华燕公司，与华燕公司签约后，为照顾沈惠中安排亲信的需要，将原案场代表杨中祥的职务让给沈惠中的亲信柴爱学，并继续配合销售。

但之后考虑到沈惠中的情绪，张念慈又将销售决策权还给沈

惠中，退回到商品房对外销售的管理工作和印章使用的有限复核管理以及有限知情管理。但即便如此，仍发现沈惠中私售商品房、私收房款、无依据转款 2200 万元且不提供凭证，张念慈怀疑沈惠中以监理费、农民工工资、债权、工程款等缺乏充分依据的名目使用预售资金，且《建筑工程综合竣工验收合格通知书》存在缺失单项工程验收，沈惠中用抢得的共管印章交付了不合格的商品住房，导致双方是否合规经营的矛盾进一步激化。

## **5、沈惠中为无依据用款及违规侵权开发以获取利税合计 12 亿元收益，在 4 个项目完成后“抢章夺款、锁门赶人”**

张念慈为维护合股公司利益，保证开发房地产项目顺利进行，在部分公司印章、网银共管期间，沈惠中仍进行无依据用款及违规侵权开发，后期甚至联手农宅地拆迁负责人张宏“意图通过行贿 500 万元，将上海房地局专家会审定的住宅均价由 47076 元/m<sup>2</sup>恢复到浦东建交委备案的 51888 元/m<sup>2</sup>”，以哄抬房价谋利。

输送利益、交换调价的转款 500 万元被张念慈觉察阻止后，沈惠中方反而抱怨“送 500 万元、有 5,000 万元，为什么不送”。

沈惠中为了突破张念慈的合规合理经营要求、违反国家规定和政府监管、动用股东共管银行账户内的预售房款，通过欺骗加胁迫方式无依据对外用款，直至为了继续无依据用款、除合股时隐瞒的年息 42%的民间借贷 2150 万元之外延续至今仍在月付年息 36%借新还旧的债务、无依据对外用款、逃避三块建设用地商品房收益 12 亿元的税金、交付不合格商品房、商品房虚假备案为动迁房销售、拒不纠正之前以两公司名义的侵权行为，在 4 个项目完成后的 2020 年 1 月 20 日“抢章夺款、锁门赶人”，彻底排

除了张念慈仅剩的有限股东知情权。其将售房款 6323 万元中的 1275 万元转入自己个人银行账户，另有 1379 万元去向不明（涉及自编及重复计算），事后竟然以支付工程款中的民工工资受阻为由掩盖抢章夺款行为，然而，法院执行的公司财务资料显示，其向总包方上海康贤公司及关联方付款 17,871 万元，其中备注为工程款 4,560 万元，而政府备案的 54568 m<sup>2</sup>工程造价仅为 6,181 万元。

## **二、沈惠中抢得两公司印章后恶意向公安机关报案，意图诬陷张念慈，在民事诉讼中不断缠讼，被三级法院查明事实后驳回**

在苏州市中级人民法院审理张念慈股东开发贷款 8500 万元案件中，沈惠中不断挑拣、剪切并拼凑虚假事实，妄图以“职业放贷人”、“非法放贷”、“套路贷”等无中生有的理由抗辩，并通过最高法院、最高检察院、公安部联合举报平台举报张念慈非法放贷和实施套路贷涉嫌非法经营犯罪，最终由上海公安局浦东分局三林公安处（刑侦支队）查明不构成犯罪驳回其刑事报案，之后沈惠中又向上海公安局浦东分局经侦支队举报涉嫌合同诈骗罪，经审查决定不予立案后，沈惠中要求浦东检察院对该不予立案决定进行检察监督，浦东检察院于 2025 年 8 月 29 日正式作出维持浦东公安不予立案的决定。在此过程中，其在民事程序中的所有不实抗辩均被苏州中院、江苏高院、最高院依法驳回。

至此，从基层司法机关至公安部、最高检察院、最高人民法院均确认了“张念慈和沈惠中合股公司开发房地产”的事实。

## **经江苏省高级人民法院(2022)苏民申 2941 号民事裁定书驳回沈惠中再审申请并确认的苏州市中级人民法院民事判决书**

## **(2021)苏05民终5375号第12页第4自然段认定的事实为：**

上海康桥公司实际控制人沈惠中为梓潼佳苑项目建设用地农宅拆迁、开发建设引进张念慈为康桥公司股东，并要求成为股东后为该项目拆迁、开发提供贷款；康桥公司51%股权系沈惠中为张念慈代持；因康桥公司无法获得银行贷款，康桥公司、沈惠中、朱林书与张念慈签订两份借款合同(分别为5000万元和3500万元)及抵押合同，抵押物均为前述项目的建设用地使用权；康桥公司收讫8500万元借款，该借款本金及利息多次逾期且至今未予归还，造成张念慈购置房产及出租的主营业务中因没能收回到期借款，丧失了2009年时上海房价低点买入且至今房价一直上涨的机会(康桥镇房产在同借款周期内涨幅500%)，丧失了以往常常参与的通过司法拍卖等购置房产的机会，增加了该笔借款的机会成本；康桥公司自始至终无法获得银行贷款，该项目的二期开发只能继续向张念慈信用借款5000万元以上，康桥公司、沈惠中、朱林书及关联人和公司自2013年起又向钱丽革、缪洁、张丕猷等信用借款8710(判决书笔误，实为7810)万元……。

上述三级法院认定的事实表明，张念慈的主营业务为购置房产及出租；张念慈于2008年4月28日受让沈惠中持有上海康桥公司51%股权，成为上海康桥公司股东，是张念慈和沈惠中遵循房地产开发的主流模式“合股公司开发房地产”。

## **江苏省高级人民法院(2021)苏民终1663号判决书认定：**

1、上海康桥公司等方(沈惠中及其关联人、沈惠中被罢免法定代表人后继续控制两公司即仍由其原委托代理人参加审理)主张张念慈本案借款涉嫌套路贷的抗辩不能成立(且在说理部分明

确张念慈所持上海康桥公司股权真实，无让与担保意思)。

2、上海康桥公司应当按照判决向张念慈返还借款本息。

### **最高人民法院(2023)最高法民申1724号民事裁定书裁定：**

1、银行流水情况不足以证明张念慈控制了上海康桥公司的账户与关联人账户。沈惠中等关于张念慈“恶意垒高借款本金”、“以贷还贷”并收取非法利息的主张，缺乏证据证明。即沈惠中方所述张念慈向公司介绍熟人贷款7810万元的观点不成立。

2、驳回沈惠中及其母亲朱林书和妻子吴建芳主张“恶意垒高借款本金”、“以贷还贷”并收取非法利息的再审申请。

**三、张念慈担忧沈惠中方见利犯罪习性开发，并用抢得共管印章交付的住房存在偷工减料施工的或有责任事故，自律善后。**

#### **1、沈惠中方非法处置法院查封商品房并存在虚假购房嫌疑**

沈惠中方非法处置了被苏州中院和浦东法院查封的31套商品房(价值2.3亿元)，转移房款1.2亿元。苏州中院已查明其中4套(价值2700万元)存在虚假购房嫌疑；姑苏法院正在审理沈惠中非法处置查封财产，检察院量刑建议为2~2.5年有期徒刑。

#### **2、沈惠中方隐瞒还款1.2亿元并进行虚假诉讼**

沈惠中用抢得公司印章使公司与其一同被诉34起案涉4.3亿元系列借贷中，有17起沈惠中方作为原被告共同隐瞒已还款1.2亿元，涉嫌虚假诉讼，被浦东法院移送公安，公安认为部分虚假。

#### **3、沈惠中方在工程款诉讼中虚假陈述建设工程**

在工程款诉讼中，沈惠中方作为原被告虚假陈述建设工程，上海普陀法院裁定驳回起诉，湖州中院将案件发回安吉法院重审。

#### **4、沈惠中方涉嫌申报虚假债权14亿元**

沈惠中及其母亲、妻子、哥哥，以及关联人张宏、周贤初和张怀东，其哥哥设立的上海康梓公司，其妻子和周贤初设立的上海康贤公司、上海康贤建筑公司，涉嫌向管理人申报虚假债权 14 亿元，其中管理人不予认定 11 亿元、待认定 3 亿元。

**在此感谢众位行政官员警官检察官法官查明事实，作出 186 份公正的行政和司法裁决，有效识别真假权利人、剔除虚假债权！**

基于对沈惠中见利犯罪习性开发并用抢得的共管印章交付隐患住房的担忧，张念慈秉持 2018 年 07 月 25 日提出的“将双方确认的合股公司拆迁农宅开发住房最低利润 1.8 亿元，留作业主权益保险”议案，逐步于 2024 年 10 月 16 日形成《关于归集国家和业主权益储备资金的善后方案》。

善后过程中，为配合苏州中院保护 12 位购买并占有查封房的购房人“生存权”，张念慈未提起上诉。对未在一审补付余款的许凌彦，以“对许凌彦二审中补付余款，尊重法院的裁决”，配合江苏高院保护其“生存权”。依据该 13 份判决指明“向沈惠中追究责任”，追回其转移 13 套房款 5,300 万元，将首封及抵押权优先受偿追赃 5,300 万元、首封权优先受偿拍卖查封商品房的房屋款项，用于国家信访局转办 131 套业主办证，转化为社会效果。

**综上，恳请政府及司法机关施以正义援手，依法追究沈惠中方制造社会面矛盾、干扰司法、破坏法律的犯罪行为，来促使其退赃或配合追赃，将赃款用于国家信访局转办 131 套业主办证急需的小区配套补建修复补验收，以及或有责任事故的保险。**

本概述基于 2008 年 4 月 28 日沈惠中和张念慈合股起、2020 年 1 月 20 日沈惠中抢得合股公司印章、2024 年 2 月 29 日启步

恢复合股公司治理结构的全过程形成，所述事实均有《为从个人权益中留存国家和业主权益储备资金而恳请政府施以正义援手的证据目录》《两公司涉访涉诉的行政和司法裁决汇集》中证据佐证。

上海康桥公司及安吉康桥公司股东张念慈：

2026年04月01日