

致函上海政府和法院归集保障国家和业主权益储备资金善后方案专题汇报的补充1-2-1
汇报三续1预报--复检“违法房屋”和设立“国家和业主权益储备资金”焦点证明2-1C

张念慈权益转让邀请函—国家和业主权益储备资金

已收到此文件!

尊敬的梅溪镇“康馨苑”和“康桥佳苑”业主委员会暨各位成员:

傅正龙
张拥军

在浙江政府依法行政、司法机关司法公正及公序良俗下，众
位公务员、警官、法官及法院指导清算组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。

2024.10.9

鉴于:

1、受侵权最深重方张念慈，投资 3,300 万元安吉建设用地物
权 11 年分文未回，为阻止“沈惠中组织”挟持公司侵害“国家和
业主权益”、将“违法房屋”三期和安吉康桥公司从“沈惠中组织”
及“安吉市监局驻留登记达 1 年的非法清算组”手中，交给安吉
法院指定清算组，而受让股权和垫付公司费用等支出 1,445 万元，
并自 2019 年 07 月 29 日起，致函浙江各级政府及职能部门和司法
机关 68 位领导 240 次 24,741 页，现清算组委托评估“违法房屋”
三期价值 2.5 亿元，共有建设用地开发利润至今尚有 4,480 万元。

2、在协商中，张念慈始终贯彻分格担当“违法房屋”隐患责
任的善后原则，自愿只取回“2013 年至今 11 年分文未收回的安
吉建设用地份额出资 3,300 万元加银行贷款利息”（下称份额成
本）；自愿将以下 A、B 项 24,383 万元及 A、C 项待定收益，扣除
清算组适度开放给“沈惠中组织获益”的法网宽度后，在政府和
司法机关主导下，转让给“康馨苑和康桥佳苑”业主委员会，用

张

于设立“国家和业主权益储备资金”，代位张念慈保障“业主权益”。

A、本应有的“张念慈转让给业主的部分共有建设用地权益”
12,258 万元及待定收益（用于保障合法业主权益，下同）。

B、本应有的张念慈转让给业主 35%股权的“安吉康桥公司股东利益” 12,125 万元（用于保障“国家和业主权益”，下同）。

C、“张念慈转让给业主助力清算组追回财产等额的债权”。

3、“国家和业主权益储备资金”来源于上述 A、B、C 项收益对应共有建设用地及之上“违法房屋”2.5 亿元变现分配中的实得资金，交由“国家和业主权益代表”（“**共有建设用地上 794 家住户事件**”中的权利人“康馨苑和康桥佳苑”业主委员会；存在权利义务的梅溪镇政府及安吉自规局和安吉住建局等政府职能部门）处分，用至国家权益“建设用地摘牌价分成退还完毕”、业主权益“意外事故赔偿责任的‘违法房屋’全部拆除日止”。

一、邀请业主委员会受让张念慈的部分共有建设用地权益。

清算组如愿意贯彻《信访事项处理意见书—梅信处【2023】9 号》“梅溪镇人民政府按照协议约定兑现奖励款 2,440 万元的行是政府按照合同诚信履约的行为”的精神，根据《投资和股东贷款合作合同》新设公司按约应付张念慈下列 1~3 项收益 12,258 万元及待定第 4 项收益，在共有建设用地及之上“违法房屋”变现 2.5 亿元的分配中，平衡部分给“国家和业主权益储备资金”，方有张念慈转让以下 4 项共有建设用地权益给业主的机会。

1、2013 年 12 月 27 日《挂牌成交确认书》中共有建设用地

原始成本 8,230 万元，其中“张念慈出资共有建设用地原始成本 3,300 万元”，当事人约定并确认实际出资份额 40.1%比登记多出的 10.1%，10.1%份额对应出资共有建设用地 831 万元（按合同履行应有的出资 831 万元及 4 倍 LPR 利息 1,720 万元和开发利润 1,312/452 万元，或债权即出资 831 万元及 11 年利息 430 万元）。

2、新设公司应付迟延支付“张念慈出资共有建设用地原始成本 3,300 万元”的 4 倍央行同期贷款基准利率与 LRP 分段计算的迟延付款利息 6,880 万元（暂计息至 2024 年 06 月 30 日”）。

3、张念慈持股新设公司 35%，参照最高院库内机构评估建造销售商品房利润即“共有建设用地开发利润”12,992 万元，折算持股 35%收益为 4,547 万元。

4、新设公司应付“张念慈出资共有建设用地原始成本 3,300 万元”减“清算组想给及法律底线必给的张念慈共有建设用份额权益”的金额。

二、邀请业主委员会受让张念慈的安吉康桥公司 35%股权。

政府如愿意在“公司善后方案”外办证后，担当《民法典》第八条守法与公序良俗实现个体与公共利益平衡、第八十六条营利法人维护交易安全承担社会责任的责任，坚定“国家和业主权益储备资金”的清算立场，解决清算中以下难点，方有张念慈转让安吉康桥公司 35%股权给业主的机会。

1、排除“沈惠中组织”对清算组干扰；对于清算组因为选择利于“国家和业主权益”变现“违法房屋”路径，而按法定收费

标准少收的清算费 357 万元，给出应予弥补的政府指导意见；对于需要清算组付出巨大工作量追责追缴追赃“沈惠中组织”30 起系列借贷中虚假诉讼且串联 31 套商品房中知封买封人的执行异议（涉案金额 6.4 亿元）、申报虚高债权 24.2 亿元（商品房市值 6.8 亿元），才能保障“国家和业主权益储备资金”来源，给予对等清算费的政府指导金额；清算费支付主体的政府指导意见。

2、督促清算组对于房市下行中持续贬值的共有建设用地份额及之上“违法房屋”的尽快处置做出安排。对于现已有的共有建设用地建造销售商品房的收益，最高院库内机构《房地产咨询报告》载明为 12,992 万元，而清算组《安吉康桥评估报告》仅 4,480 万元。造成该损失 8,512 万元（以 2022 年 12 月 02 日为基准时点）及之后房市持续下行损失的前期主因系“沈惠中组织”乱作为时不能变现，后期或因系清算组可变现时未尽勤勉尽责义务，政府应给出指导意见明确担责主体及金额。

3、指导清算组在“国家和业主权益代表”、“建设用地共有人”、股东监督下，参照司法标准选择最高院库内机构，以市场比较法评估安吉康桥公司独有和共有建设用地建造销售商品房利润，依据该评估报告及时采取以下行动。

3.1 督促清算组追责追缴追赃“沈惠中组织”；在共有建设用地及之上“违法房屋”变现 2.5 亿元的分配中，将“张念慈转让给业主的部分共有建设用地权益”12,258 万元及待定收益、张念慈间直接持股 68.15%的“安吉康桥公司股东利益”12,125 万元

张

对应变现款的部分，拟平衡给“国家和业主权益储备资金”底线、开放给“沈惠中组织获益”的法网宽度的金额，公示给广大业主等利害关系人。

3.2 公认投资安吉康桥公司独有和共有建设用地旁的同期商品房都有丰厚利润，而评估利润比较安吉康桥公司清算可分配利润出现巨额损失时，督促清算组以巨额损失形成过程中的“沈惠中组织获益”的述职报告，向广大业主等利害关系人及公众交待。

4、督促清算组避免拖延出破产后国家和业主类债权与恶意债权同时同比例清偿，配合法院就业主诉请逾期交房和办证违约金案及时形成判决书或调解书，告知业主参考上海康信小贷公司持有的“沈惠中组织”用抢得印章对外担保的债权，在强制清算期间以法院判决书申请执行提前清偿 504 万元的方式，同样可在执行中将变现独有建设用地房屋和出租“违法房屋”三期店铺的收入提前清偿业主类债权。

5、督促清算组书面询证安吉自规局等政府职能部门对共有建设用地上违法建造的开竣工违约金、罚款、有权收回全部共有建设用地份额及之上建筑物的金额，同理上述方式清偿国家类债权。

6、督促清算组摇号选择最高院库内机构复检“违法房屋”消防系统、建筑结构体系，申请梅溪镇政府及安吉县政府职能部门根据复检报告对“违法房屋”做出决定，如保留则及时协商或经行政司法程序变现。

7、指导清算组应邀债权人**张念慈将债权撤回转为放弃部分乃**

张

至全部近 2 亿元，用于守住政府和司法机关指导“国家和业主权益储备资金”的来源底线，不突破“沈惠中组织获益”的上限。

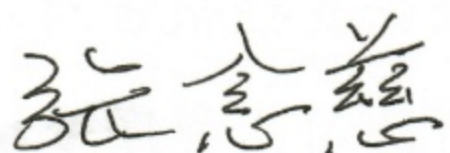
8、确定“国家和业主权益代表”第一届成员，帮助第一届“国家和业主权益代表”选举“国家和业主权益储备资金”代表，出任无负债且资产不低于 5,123 万元的安吉康桥公司的法定代表人，接管“张念慈转让给业主的部分共有建设用地权益”本应有 12,258 万元及待定收益的实得资金，监督“国家和业主权益储备资金”使用、以国家社保金式经营理念管理。

三、邀请广大业主以助力清算组追回财产金额，等额受让最高院裁定并经清算组认定的张念慈债权。

1、等待政府和法院批准、清算组由拒绝转为接受，在实现上述 2 条方案的前提下，张念慈愿以债权利益鼓励“康馨苑和康桥佳苑” 794 家业主，助力清算组向“沈惠中组织”追责追缴追赃，追回两块建设用地建造销售商品房本应有的利益。

2、张念慈依据广大业主提供沈惠中转移公司财产线索、虚假诉讼证人证言及高管损害公司的证人证言，经清算组认定助力追回财产的金额，将等额债权转让给“康馨苑和康桥佳苑”业主委员会，业主委员会据此参与公司清算财产分配。

（以下无正文，为本张念慈权益转让邀请函签署部分）

邀请人张念慈：

2024 年 05 月 28 日