



致估价委托人函

上海市第一中级人民法院：

根据贵院出具的《上海市第一中级人民法院委托司法中介机构函》，我对(2018)沪01执1095号一案所涉标的物“河北省三河市燕灵路西侧、中兴公司用地南侧地块[三国用(2012)第019号]的国有土地使用权及 保险燕郊后援项目在建工程”(以下简称估价对象)按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估，函告如下：

一、估价目的：房地产市场价值评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象为河北省三河市燕灵路西侧、中兴公司用地南侧地块[三国用(2012)第019号]的国有土地使用权及 保险燕郊后援项目在建工程，权利人为三河燕郊安邦资产管理服务有限公司，土地使用权面积为392141平方米，权属性质为国有，取得方式设定为出让，土地用途为商服(商务金融)；规划总建筑面积为1313685.94平方米(其中地上计容建筑面积为980265.42平方米，地下建筑面积为333420.52平方米)，规划用途为办公、商业、地下车库。至价值时点，估价对象在建工程处于停工状态。

三、价值时点：2022年08月29日。

四、价值类型：房地产市场价值，估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的双方交易，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、估价方法：成本法和假设开发法。

六、估价结果：在满足本报告的评估依据、假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果如下：

估价结果明细表币种：人民币

估价对象	估价结果	
河北省三河市燕灵路西侧、中兴公司用地南侧地块[三国用(2012)第019号]的国有土地使用权及 保险燕郊后援项目在建工程	总价(元)	RMB 1,865,320,000 (大写：人民币壹拾捌亿陆仟伍佰叁拾贰万元整)
	折合地上建筑面积 单价(元/㎡)	1,903

根据估价委托人要求，本次评估需对土地价值及建筑物价值分别列示，明细如下：

估价结果	
土地使用权市场价值	RMB 1,446,370,000 (大写：人民币壹拾肆亿肆仟陆佰叁拾柒万元整)
建筑物市场价值	RMB 418,950,000 (大写：人民币肆亿壹仟捌佰玖拾伍万元整)

七、特别提示

1 本次估价依据的规划建筑面积依据来源于相关当事人提供的《 保险燕郊后援项目修建性详细规划》，并以此作为此次评估的重要依据，若上述数据发生改变，则评估结论应做相应调整甚至重新评估，在此提请报告使用者注意。

2 根据更名后的权利人三河燕郊家康建筑工程有限公司提供的《燕郊高新区国土规划局关于三河燕郊家康建筑工程有限公司规划指标申请书的回复》：“.....2020年9月30日，廊坊市人民政府下发了《关于北三县与通州区协同发展5个控制性详细规划和12个专项规划的批复》[廊政字(2020)22号]，其中包括《河北省廊坊市燕郊组团控制性详细规划》。经核查，上述国有土地规划用途涉及 B2 商务用地(272021平方米)、G1 公园绿地(50055平方米)、Ax 预留公共服务设施用地(224平方米)和 S1 城市道路用地(69841平方米)。其中，商务用地容积率为大于 2.0 并且小于等于 3.0，建筑密度不大于 40%，绿地率不小于 25%，建筑限高 54 米.....”。由于估价对象尚未办理相关规划调整手续，结合本次评估系为人民法院案件执行提供价值参考，因此本报告中涉及规划参数均来自相关当事人提供的《 保险燕郊后援项目修建性详细规划》、原出让合同和相关规划批复文件、相关会议纪要等。故在此提请买受人自行前往相关部门了解规划调整相关事项，充分关注此

5 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对
应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者
变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调
整后才可使用。

6 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估
结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化
的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

7 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照
标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利
害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评
估行业组织进行专业技术评审。

8 未经本公司书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料
均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任
何方式公开发表。

9 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即2022年10
月18日起至2023年10月17日止。



关于延长《河北省三河市燕灵路西侧、中兴公司用地南侧地块[三国用(2012)第019号]的国有土地使用权及 保险燕郊后援项目在建工程涉执房地产处置司法评估》报告使用期限的说明

上海市第一中级人民法院：

根据贵院出具的《上海市第一中级人民法院委托司法中介机构函》，我对(2018)沪01执1095号一案所涉标的物“河北省三河市燕灵路西侧、中兴公司用地南侧地块[三国用(2012)第019号]的国有土地使用权及 保险燕郊后援项目在建工程”，于2022年10月18日出具《河北省三河市燕灵路西侧、中兴公司用地南侧地块[三国用(2012)第019号]的国有土地使用权及 保险燕郊后援项目在建工程涉执房地产处置司法评估》[报告编号：沪百盛评字(2022)BB第0085号]并送达贵院，估价报告中价值时点为2022年08月29日，报告使用期限自报告出具之日2022年10月18日起至2023年10月17日止，估价结果为人民币**1,865,320,000元**（大写：**壹拾捌亿陆仟伍佰叁拾贰万元整**），明细如下：

估价结果	
土地使用权市场价值	RMB 1,446,370,000 (大写：人民币壹拾肆亿肆仟陆佰叁拾柒万元整)
建筑物市场价值	RMB 418,950,000 (大写：人民币肆亿壹仟捌佰玖拾伍万元整)

因案情特殊，现根据贵院案件执行的需要，将报告使用期限延长至2024年4月17日止。

特此说明！

(本说明需配合估价报告使用)

上海百盛房地产估价有限责任公司

2023年11月24日



执行裁定书

上海市第一中级人民法院

执行裁定书

(2018)沪01执1095号之一百三十一

被执行人:吴 (曾用名吴),男,1966年10月18日出生于浙江省平阳县,汉族,硕士文化程度,原系 保险集团股份有限公司董事长、总经理,曾任 财产保险股份有限公司董事、副董事长,户籍地浙江省温州市鹿城区 室,住北京市朝阳区 座。因犯集资诈骗罪、职务侵占罪,于2018年5月10日被判处有期徒刑十八年,现在监狱服刑。

委托诉讼代理人:陈 ,浙江 律师事务所律师。

本院在执行吴 集资诈骗、职务侵占一案中,责令被执行人吴 履行本院已经发生法律效力刑事判决及刑事裁定确定的义务,即对其没收财产人民币一百零五亿元,追缴违法所得人民币七百五十二亿四千八百五十一万元及其孳息(吴 指令他人以亲友、员工等人名义或公司交叉持股等方式设立,其实际控制的公司持有的财产,属于吴 的违法所得和个人财产,应依法予以追缴、没收)。但被执行人吴 未履行生效法律文书确定的义务。本院在执行过程中查封、冻结了被执行人吴 实际控制的三河燕郊 资产管理服务有限公司所有的坐落于河北省三河市燕灵路西侧、中兴公

司用地南侧土地使用证号三国用（2012）第 019 号、使用权面积 392141 平方的土地使用权及地上建筑物和 汽车集团有限公司持有 股份有限公司的限售流通股 13.46936645 亿股。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十九条、第二百五十一条和第二百六十条规定，裁定如下：

拍卖被执行人吴 实际控制的三河燕郊 资产管理服务有限公司所有的坐落于河北省三河市燕灵路西侧、中兴公司用地南侧土地使用证号三国用（2012）第 019 号、使用权面积 392141 平方的土地使用权及地上建筑物和 汽车集团有限公司持有 股份有限公司的限售流通股 13.46936645 亿股。

本裁定立即执行。

审 判 长 汪立军
审 判 员 洪卫军
审 判 员 杨奇志

二〇二二年十一月二十五日

本件与原本核对无异

书 记 员 李 杰

附:相关法律条文

《中华人民共和国民事诉讼法》

第二百四十九条 被执行人未按执行通知履行法律文书确定的义务,人民法院有权向有关单位查询被执行人的存款、债券、股票、基金份额等财产情况。人民法院有权根据不同情形扣押、冻结、划拨、变价被执行人的财产。人民法院查询、扣押、冻结、划拨、变价的财产不得超出被执行人应当履行义务的范围。

人民法院决定扣押、冻结、划拨、变价财产,应当作出裁定,并发出协助执行通知书,有关单位必须办理。

第二百五十一条 被执行人未按执行通知履行法律文书确定的义务,人民法院有权查封、扣押、冻结、拍卖、变卖被执行人应当履行义务部分的财产。但应当保留被执行人及其所扶养家属的生活必需品。

采取前款措施,人民法院应当作出裁定。

第二百六十条 被执行人未按判决、裁定和其他法律文书指定的期间履行给付金钱义务的,应当加倍支付迟延履行期间的债务利息。被执行人未按判决、裁定和其他法律文书指定的期间履行其他义务的,应当支付迟延履行金。

附件信息：《国有建设用地使用权出让合同》记载信息、《建设用地规划许可证》记载信息、《国有土地使用权证》、《**保险燕郊后援项目修建性详细规划》、各组团及建筑物位置示意图、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《估价对象在线工程形象进度》等信息

3. 房屋土地状况及产权人信息：

1) 《国有建设用地使用权出让合同》记载信息

土地 出 让 合 同	编号	C13102220110007
	受让人	三河燕郊**资产管理服务有限公司
	宗地编号	YJ20U-007
	宗地总面积	399453.4 平方米
	其中出让宗地面积	392141 平方米
	坐落	燕灵路西侧、中兴公司用地南侧
	用途	商务金融用地
	出让价款	113932219 元
	容积率	不高于 2.5
	建筑总面积	1150000
	建筑限高	—
	建筑密度	不高于 30%
	绿地率	不低于 38%
	开发投资总额	人民币 300000 万元
	土地交付标准	通上水、通排水、通道路、通通讯、通电、通暖气、通燃气，土地平整
土地使用年限	自交付土地之日起 40 年	
合同签订日期	2011 年 7 月 11 日	

2) 《建设用地规划许可证》记载信息

编号	地字第 1310822011SH711 号
用地单位	三河燕郊**资产管理服务有限公司
用地项目名称	**保险燕郊后援项目
用地位置	燕灵路西侧、中兴公司南侧

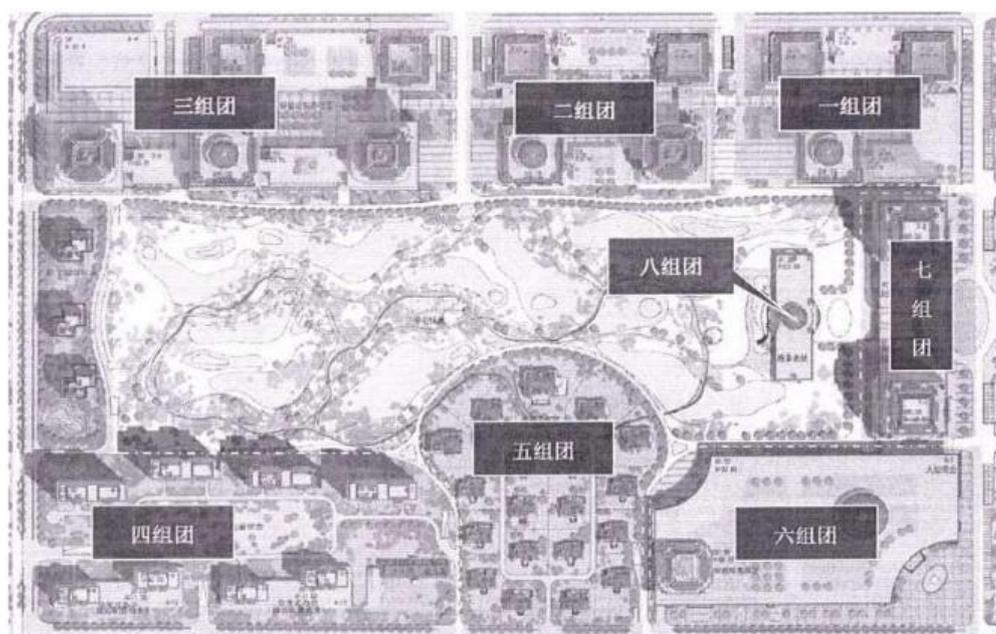
用地性质	商务金融用地
用地面积	599.1801 亩（含市政绿化用地 10.9681 亩）
建设规模	—

3) 《国有土地使用权证》

证号	三国用（2012）第 019 号
权利人	三河燕郊**资产管理服务有限公司
坐落	燕灵路西侧、中兴公司用地南侧
地类（用途）	商服（商务金融）
权利类型	国有建设用地使用权
使用权类型	招标
终止日期	2052 年 5 月 8 日
使用权面积	392141 平方米

4) 《**保险燕郊后援项目修建性详细规划》

根据相关当事人提供的《**保险燕郊后援项目修建性详细规划》及项目总平面图，**保险燕郊后援项目原拟分为八个组团进行开发设计，规划总建筑面积为 1313685.94 平方米（其中地上计容建筑面积合计为 980265.42 平方米，地下建筑面积合计为 333420.52 平方米），各组团及建筑物位置如下图所示。



注：各组团及规划建筑物位置图（摘自评估报告，仅供参考）

主要经济指标如下：

用地面积	392141 平方米
建筑占地面积	94994.64 平方米
总建筑面积	1313685.94 平方米，其中地上建筑面积合计为 980265.42 平方米（七组团部分办公层高超过 3.9 米按 1.5 倍计容），地下建筑面积合计为 333420.52 平方米
容积率	2.5
建筑密度	24.22%
绿地面积	149013 平方米
绿地率	38%

5) 《建设工程规划许可证》

标的所在的**保险燕郊后援项目原拟分为八个组团进行开发设计，其中一、二组团，三组团已分别办理了《建设工程规划许可证》，共两张，主要内容摘录如下：

①建字第 1310822015SH165(B) 号

建设单位(个人)	三河燕郊**资产管理服务有限公司
建设项目名称	**保险燕郊后援项目一、二组团
建设位置	燕灵路西侧、中兴公司用地南侧
建设规模	295661.74 平方米 其中：一组团：后援办公：1-1：17166.9 平方米（含商业 544.69 平方米）；1-2：16265.31 平方米；1-3：46479.19 平方米；1-4：21808.32 平方米（含商业 10471.69 平方米）；1-5：7364.36 平方米（含商业 2248 平方米）；1-6：1934.52 平方米；地下车库：12071.47 平方米 二组团：后援办公：2-1：16223.25 平方米；2-2：16223.29 平方米；2-3：46468.13 平方米；2-4：53830 平方米；2-5：1934.52 平方米；2-6：12457.65 平方米（含商业 3602.7 平方米）；2-7：1928.64 平方米；2-8：7800.1 为配套商业（商业面积：5594.2 平方米）；地下车库：15706.09 平方米

②建字第 1310822015SH133 号

建设单位(个人)	三河燕郊**资产管理服务有限公司
-----------------	------------------

建设项目名称	**保险燕郊后援项目第三组团
建设位置	燕灵路西侧、中兴公司用地南侧
建设规模	253042.71 平方米 其中：3-1#： 12093.5 平方米；3-2#： 9171.5 平方米； 3-3#： 12093.5 平方米；3-4#： 15811.58 平方米；3-5#： 48207.94 平方米；3-6#：5296.46 平方米；3-7#：41573.73 平方米；3-8#： 7534.06 平方米；3-9#： 48169.94 平方米； 3-10#： 841.8 平方米；3-11#： 841.8 平方米 地下车库及出入口： 51406.9 平方米

6) 《建筑工程施工许可证》

标的所在的**保险燕郊后援项目原拟分为八个组团进行开发设计，其中一、二组团，三组团已分别办理了《建筑工程施工许可证》，共四张，主要内容摘录如下：

① 编号 131082201606290101

建设单位	三河燕郊**资产管理服务有限公司
建设项目名称	**保险燕郊后援项目一、二组团一标段
建设地址	燕灵路西侧、中兴公司用地南侧
建设规模	148884.42 平方米
合同价格	34490.196199 万元
合同工期	开工日期：2016.6.15 竣工日期：2018.2.15

附表：

名称	建筑面积/长度 (平方米/米) /长度 (平方米/米)			层数	
	总建筑面积	地上	地下	地上	地下
后援办公	17166.9	13104.02	4062.88	7	2
后援办公 1-2	16265.31	12469.73	3795.58	7	2
后援办公 1-4	21808.32	15634.2	6174.12	5	2
后援办公 1-5	7364.36	5133.56	2230.8	5	2
后援办公 1-6	1934.52	1381.8	552.72	5	2
一组团地下车库	12071.47	0	12071.47	0	2

后援办公 2-1	16223.25	12431.03	3792.22	7	2
后援办公 2-2	16223.29	12431.03	3792.26	7	2
后援办公 2-5	1934.52	1381.8	552.72	5	2
后援办公 2-6	12457.65	8916.45	3541.2	5	2
后援办公 2-7	1928.64	1381.8	546.84	5	2
配套商业 2-8	7800.1	5594.2	2205.9	5	2
二组团地下车库	15706.09	0	15706.09	0	2
总建筑面积 148884.42 平方米，其中地上建筑面积 89859.62 平方米，地下建筑面积 59024.8 平方米					

② 编号 131082201607040101(B)

建设单位	三河燕郊**资产管理服务有限公司
建设项目名称	**保险燕郊后援项目一、二组团二标段
建设地址	燕灵路西侧、中兴公司用地南侧
建设规模	146777.32 平方米
合同价格	26809.803801 万元
合同工期	开工日期：2016.6.15 竣工日期：2018.2.15

附表：

名称	建筑面积/长度 (平方米/米)			层数	
	总建筑面积	地上	地下	地上	地下
后援办公 1-3	46479.19	41414.55	5064.64	20	2
后援办公 2-3	46468.13	41419.45	5048.68	20	2
后援办公 2-4	53830	48784.78	5045.22	24	2
总建筑面积 146777.32 平方米，其中地上建筑面积 131618.78 平方米，地下建筑面积 15158.54 平方米					

③ 编号 131082201607270101

建设单位	三河燕郊**资产管理服务有限公司
建设项目名称	**保险燕郊后援项目第三组团二标段
建设地址	燕灵路西侧、中兴公司用地南侧
建设规模	237231.13 平方米
合同价格	51306.36 万元

合同工期	开工日期：2016.7.1 竣工日期：2018.5.30
-------------	------------------------------

附表：

名称	建筑面积/长度（平方米/米）			层数	
	总建筑面积	地上	地下	地上	地下
3-1#	12093.5	12093.5	0	7	0
3-2#	9171.5	9171.5	0	4	0
3-3#	12093.5	12093.5	0	7	0
3-5#	48207.94	48207.94	0	24	0
3-6#	5296.46	5296.46	0	5	0
3-7#	41573.73	41573.73	0	20	0
3-8#	7534.06	7534.06	0	5	0
3-9#	48169.94	48169.94	0	24	0
3-10#	841.8	841.8	0	3	0
3-11#	841.8	841.8	0	3	0
地下车库及入口	51406.9	680	50726.9	1	2
总建筑面积 237231.13 平方米，其中地上建筑面积 186504.23 平方米，地下建筑面积 50726.9 平方米					

④ 编号 131082201512300301

建设单位	三河燕郊**资产管理服务有限公司
建设项目名称	**保险燕郊后援项目第三组团（3-4#楼）
建设地址	燕灵路西侧、中兴公司用地南侧
建设规模	15811.58 平方米
合同价格	5100 万元
合同工期	开工日期：2015.12.31 竣工日期：2016.10.31
备注	工程内容：3-4#：15811.58 平方米（地上建筑面积：15195.26 平方米；地下建筑面积：616.32 平方米；地上 5 层；地下 1 层）

4、标的在建工程形象进度

经向权利人确认，**保险燕郊后援项目中的一、二组团，三组团已分别办理了《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》（详见上文描述），并投入施工建设，目前处于停工状态（根据相关资料，停工时间为2017年11月）；四至八组团未办理相关规划许可，亦未投入施工建设。

根据权利人提供的工程监理月报结合估价师实地查勘，标的现状工程形象进度大致如下：

①一、二组团：

幢号	地上建筑面积（平方米）	地下建筑面积（平方米）	层数（地上/地下）	形象进度
后援办公 1-1	13104.02	4062.88	7/2	框架剪力墙结构，土建工程进行至7层砌筑、二次结构，安装工程未施工，装饰装修工程未施工
后援办公 1-2	12469.73	3795.58	7/2	框架剪力墙结构，土建工程进行至7层砌筑、二次结构，安装工程未施工，装饰装修工程未施工
后援办公 1-4	15634.2	6174.12	5/2	框架剪力墙结构，土建工程进行至5层砌筑、二次结构，安装工程未施工，装饰装修工程未施工
后援办公 1-5	5133.56	2230.8	5/2	框架剪力墙结构，土建工程结构封顶、二次结构，安装工程未施工，装饰装修工程未施工
后援办公 1-6	1381.8	552.72	5/2	框架结构，土建工程结构封顶、二次结构，安装工程未施工，装饰装修工程未施工
一组团地下车库	0	12071.47	0/2	土建工程进行至地下室房心及车库顶板回填土施工、二次结构，安装工程未施工，装饰装修工程未施工

后援办公 2-1	12431.03	3792.22	7/2	框架剪力墙结构，土建工程进行至6层砌筑、二次结构，安装工程未施工，装饰装修工程未施工
后援办公 2-2	12431.03	3792.26	7/2	框架剪力墙结构，土建工程进行至6层砌筑、二次结构，安装工程未施工，装饰装修工程未施工
后援办公 2-5	1381.8	552.72	5/2	框架结构，土建工程进行至5层砌筑、二次结构，安装工程未施工，装饰装修工程未施工
后援办公 2-6	8916.45	3541.2	5/2	框架剪力墙结构，土建工程进行至5层砌筑、二次结构，安装工程未施工，装饰装修工程未施工
后援办公 2-7	1381.8	546.84	5/2	框架结构，土建工程进行至5层砌筑、二次结构，安装工程未施工，装饰装修工程未施工
配套商业 2-8	5594.2	2205.9	5/2	框架剪力墙结构，土建工程进行至5层砌筑、二次结构，安装工程未施工，装饰装修工程未施工
二组团地 下车库	0	15706.09	0/2	土建工程进行至地下室房心及车库顶板回填土施工、二次结构，安装工程未施工，装饰装修工程未施工
后援办公 1-3	41414.55	5064.64	20/2	框架剪力墙结构，土建工程进行至6层砌筑、二次结构，安装工程未施工，装饰装修工程未施工
后援办公 2-3	41419.45	5048.68	20/2	框架核心筒结构，土建工程进行至8层砌筑、二次结构，安装工程未施工，装饰装修工程未施工
后援办公 2-4	48784.78	5045.22	24/2	框架核心筒结构，土建工程进行至14层砌筑、二次结构，安装工程未施工，装饰装修工程未施工

②三组团：

幢号	地上建筑面积 (平方米)	地下建筑 面积 (平方 米)	层数(地 上/地 下)	形象进度
3-1#	12093.5	0	7/0	框架剪力墙结构, 土建工程进行至1层以下模板拆除、混凝土剔凿及修补, 安装工程未施工, 装饰装修工程未施工
3-2#	9171.5	0	4/0	框架剪力墙结构, 土建工程进行至1层以下模板拆除、混凝土剔凿及修补, 安装工程未施工, 装饰装修工程未施工
3-3#	12093.5	0	7/0	框架剪力墙结构, 土建工程进行至1层以下模板拆除、混凝土剔凿及修补, 安装工程未施工, 装饰装修工程未施工
3-5#	48207.94	0	24/0	框架核心筒结构, 土建工程进行至1层以下模板拆除、混凝土剔凿及修补, 安装工程未施工, 装饰装修工程未施工
3-6#	5296.46	0	5/0	框架剪力墙结构, 土建工程进行至1层以下模板拆除、混凝土剔凿及修补, 安装工程未施工, 装饰装修工程未施工
3-7#	41573.73	0	20/0	框架核心筒结构, 土建工程进行至1层以下模板拆除、混凝土剔凿及修补, 安装工程未施工, 装饰装修工程未施工
3-8#	7534.06	0	5/0	框架剪力墙结构, 土建工程进行至1层以下模板拆除、混凝土剔凿及修补, 安装工程未施工, 装饰装修工程未施工
3-9#	48169.94	0	24/0	框架核心筒结构, 土建工程进行至1层以下模板拆除、混凝土剔凿及修补, 安装工程未施工, 装饰装修工程未施工

3-10#	841.8	0	3/0	框架剪力墙，土建工程进行至1层以下模板拆除、混凝土剔凿及修补，安装工程未施工，装饰装修工程未施工
3-11#	841.8	0	3/0	框架结构，土建工程进行至1层以下模板拆除、混凝土剔凿及修补，安装工程未施工，装饰装修工程未施工
地下车库及入口	680	50726.9	1/2	土建工程进行至1层以下模板拆除、混凝土剔凿及修补，安装工程未施工，装饰装修工程未施工
3-4#	15195.26	616.32	5/1	框架剪力墙结构，土建工程、安装、装饰装修均已完成。