

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

乐歌人体工学科技股份有限公司下属公司 6075
Lance LLC 拟转让资产所涉及的位于 6075 Lance
Drive, Riverside, CA 92507 物流仓房地产的市场
价值评估项目

资产评估报告

浙联评报字[2022]第 513 号

中联资产评估集团（浙江）有限公司

二〇二二年十一月二十五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333040015202200507
合同编号:	评2022338
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	浙联评报字[2022]第513号
报告名称:	乐歌人体工学科技股份有限公司下属公司6075 Lance LLC拟转让资产所涉及的位于6075 Lance Drive, Riverside, CA 92507物流仓房地产的市场价值评估项目
评估结论:	858,417,048.00元
评估机构名称:	中联资产评估集团(浙江)有限公司
签名人员:	冯世图 (资产评估师) 会员编号: 33180061 李启涛 (资产评估师) 会员编号: 33210172
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年11月25日

目 录

声明	1
摘要	3
一、委托人、产权持有单位及委托人以外的其他评估报告使用者 ..	5
二、评估目的	6
三、评估对象和范围	6
四、评估价值类型及其定义	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、评估报告提交日期	16
附件	18

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单以及评估所需的权属证明等资料，已由委托人、产权持有单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行远程视频调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受

资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

**乐歌人体工学科技股份有限公司下属公司 6075
Lance LLC 拟转让资产所涉及的位于 6075 Lance
Drive, Riverside, CA 92507 物流仓房地产的市场价
值评估项目**

资产评估报告

浙联评报字[2022]第 513 号

摘要

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受乐歌人体工学科技股份有限公司的委托，就乐歌人体工学科技股份有限公司下属公司 6075 Lance LLC 拟转让房地产事宜，对所涉及的相关资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象为乐歌人体工学科技股份有限公司申报的乐歌人体工学科技股份有限公司下属公司 6075 Lance LLC 持有的位于 6075 Lance Drive, Riverside, CA 92507 物流仓房地产市场价值，评估范围为乐歌人体工学科技股份有限公司申报的乐歌人体工学科技股份有限公司下属公司 6075 Lance LLC 持有的位于 6075 Lance Drive, Riverside 建筑面积为 361,346 平方英尺的房地产。

截至评估基准日，物流仓土地已经公证，土地使用者为 6075 Lance LLC，土地使用权面积为 791,485.00 平方英尺，土地用途为工业用地，土地到期日为无限期；物流仓房产已经公证，房屋所有权人为 6075 Lance LLC，实际用途为物流仓储用途，建筑面积为 361,346 平方英尺，主体

共 1 层，待估房产位于地上 1 层，结构为钢结构，内部区域为精装修，设备设施完善。截至勘察日，房屋已出租给 SKECHERS U.S.A.,INC.做物流仓储使用，租赁期为 2022 年 5 月 1 日至 2028 年 5 月 31 日。

评估基准日为 2022 年 10 月 31 日。

本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规和评估准则，遵循独立、客观、科学的工作原则、替代性原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料 and 市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，根据资产的特点采用市场法进行评估。

本次评估的价值类型为市场价值。

经实施核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出乐歌人体工学科技股份有限公司委估房地产的市场价值在评估基准日 2022 年 10 月 31 日的评估结果如下：

乐歌人体工学科技股份有限公司下属公司 6075 Lance LLC 拟转让资产所涉及的位于 6075 Lance Drive, Riverside, CA 92507 物流仓房地产的市场价值为 11,961.00 万美元。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2022 年 10 月 31 日至 2023 年 10 月 30 日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告全文。

**乐歌人体工学科技股份有限公司下属公司 6075
Lance LLC 拟转让资产所涉及的位于 6075 Lance
Drive, Riverside, CA 92507 物流仓房地产的市场价
值评估项目
资 产 评 估 报 告**

浙联评报字[2022]第 513 号

乐歌人体工学科技股份有限公司：

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受贵方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，就乐歌人体工学科技股份有限公司下属公司 6075 Lance LLC 拟转让位于 6075 Lance Drive, Riverside, CA 92507 物流仓房地产事宜，对所涉及的相关资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位及委托人以外的其他评估报告使用者

本次评估委托人为乐歌人体工学科技股份有限公司，产权持有单位为 6075 Lance LLC，产权持有单位为委托人的三级子公司。

（一）委托人概况

公司名称：乐歌人体工学科技股份有限公司

公司地址：浙江省宁波市鄞州区经济开发区启航南路 588 号（鄞州区瞻岐镇）

法定代表人：项乐宏

公司类型：股份有限公司（港澳台投资、上市）

统一社会信用代码：91330200736952581D

经营范围：升降桌、升降台、各种新型办公系统和设备、功能家具及部件、线性驱动设备的研发、制造、销售；健身器材、新型平板电视支架、平板电视结构模组、显示器支架、医疗器械（需专项许可的除外）、护理和康复设备、车库架、车载架、各种新型承载装置、精密模具及精密结构件的研发、设计、制造、加工、批发和零售；手机、电脑、汽车、相机的配件及装饰件批发和零售；工业厂房的租赁；自营和代理货物和技术的进出口（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）产权持有单位概况

公司名称：6075 Lance LLC

公司地址：6075 Lance Drive, Riverside, CA 92507

法定代表人：YI JIANG

经营范围：General Warehousing And Storage

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

本次评估委托人为乐歌人体工学科技股份有限公司，产权持有单位为 6075 Lance LLC，产权持有单位为委托人的三级子公司。

（四）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据乐歌人体工学科技股份有限公司总经理办公会议纪要，因乐歌人

体工学科技股份有限公司三级子公司 6075 Lance LLC 拟转让位于 6075 Lance Drive, Riverside, CA 92507 的物流仓房地产事宜，委托评估公司对相关资产的市场价值进行评估。

本次评估目的是反映乐歌人体工学科技股份有限公司纳入评估范围的资产于评估基准日的市场价值，为乐歌人体工学科技股份有限公司下属公司转让房地产事宜提供参考依据。

三、评估对象和范围

本次评估对象为乐歌人体工学科技股份有限公司申报的乐歌人体工学科技股份有限公司下属公司 6075 Lance LLC 持有的位于 6075 Lance Drive, Riverside, CA 92507 物流仓房地产市场价值，评估范围为乐歌人体工学科技股份有限公司申报的乐歌人体工学科技股份有限公司下属公司 6075 Lance LLC 持有的位于 6075 Lance Drive, Riverside 建筑面积为 361,346 平方英尺的房地产。

截至评估基准日，物流仓土地已经公证，土地使用者为 6075 Lance LLC，土地使用权面积为 791,485.00 平方英尺，土地用途为工业用地，土地到期日为无限期；物流仓房产已经公证，房屋所有权人为 6075 Lance LLC，实际用途为物流仓储用途，建筑面积为 361,346 平方英尺，主体共 1 层，待估房产位于地上 1 层，结构为钢结构，内部区域为精装修，设备设施完善。截至勘察日，房屋已出租给 SKECHERS U.S.A.,INC.做物流仓储使用，租赁期为 2022 年 5 月 1 日至 2028 年 5 月 31 日。

以上评估范围和对象与委托评估的资产范围一致。

四、评估价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫

压制的情况下，资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2022 年 10 月 31 日。

乐歌人体工学科技股份有限公司为本次资产转让工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的需要相符，同时与远程勘查日相近，经与各方协商，确定评估基准日为 2022 年 10 月 31 日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

1、委托人出具的《总经理办公会议纪要》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

3. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日十三届全国人大常委会第十五次会议修订）；

4. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
12. 《资产评估专家指引第10号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》。

（四）资产权属依据

1. 6075 Lance LLC 提供的《CA Riverside-Grant Deed》

（五）评估取价依据

1. 中联资产评估集团（浙江）有限公司价格信息资料库相关资料；
2. 美国房地产市场调查资料；
3. 其他参考资料。

（六）其他参考依据

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版)；
3. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及本评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

房地产价值测算通常有市场法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。市场法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或者市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

评估对象周边房地产相似物业出售市场活跃、可取得同一地区类似物业出售案例，故适用市场法评估。

（一）市场法

市场法是将待估价房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产出售实例，就交易条件、价格形成的时间、区位状况、权益状况及实物状况加以比较对照，以已经发生或将要发生出售的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价值。

运用市场法按下列基本步骤进行：

- a. 搜集出售实例的有关资料；
- b. 选取三个有效的可比市场出售实例；
- c. 建立价格可比基础；
- d. 进行交易情况修正；
- e. 进行日期修正；
- f. 进行区位状况因素修正；
- g. 进行权益状况因素修正；
- h. 进行实物状况因素修正；
- i. 求得三个案例的比准价格，委估对象的比准价格=(案例1比准价+

案例2比准价+案例3比准价)/3;

基本公式： $Pd=Pb \times A \times B \times C \times D$

其中：Pd:评估对象价格；

Pb: 比较案例房地产价格

A: 评估对象交易情况指数/比较案例房地产交易情况指数；

B: 评估对象评估期日房地产指数/比较案例房地产交易期日房地产指数；

C: 评估对象区域因素条件指数/比较案例房地产区域因素条件指数；

D: 评估对象个别因素条件指数/比较案例房地产个别因素条件指数；

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分五个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、 委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、 配合委托人和产权持有单位进行资产核实、并出具承诺函等工作。评估项目组人员远程对委估资产进行了初步了解，协助委托人进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

由于2022年全球“新型冠状病毒肺炎”的影响仍在持续，产权持有单位位于美国，评估人员无法到达现场勘察。经评估人员与委托人沟通，疫情期间，根据《资产评估专家指引第10号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》，评估人员采用视频远程盘点等方式履行替代程序，通过电子邮件、视频、微信等现代通讯方式获取资料，开展基础

核查工作。

（三）评估汇总阶段

项目组对资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步复核后与委托人就评估结果交换意见，在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

（五）整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使

用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、房地产经营假设

本次评估假设国家政策、经济环境、房地产本身的状况等因素不发生重大变化，委托人及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

十、评估结论

经实施核实、远程视频查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出乐歌人体工学科技股份有限公司委估房地产的市场价值在评估基准日 2022 年 10 月 31 日的评估结果如下：

乐歌人体工学科技股份有限公司下属公司 6075 Lance LLC 拟转让资产涉及的位于 6075 Lance Drive, Riverside, CA 92507 物流仓房地产的市场价值为 11,961.00 万美元。

十一、特别事项说明

(一) 本次纳入评估范围内的房地产存在以下租赁事项：

出租方	承租方	房屋地址	面积	租金	年租金增长率	租赁期限
6075 LANCE LLC	SKECHERS U.S.A.,INC.	6075 Lance Drive, Riverside, CA 92507	361,346 平方英尺	426,388.26 美元/月	3%	2022/5/1-2028/5/31

本次评估对象中已出租部分租金与市场上租金水平基本一致，故不考虑上述租赁事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

(二) 2020 年，全球爆发“新型冠状病毒肺炎”疫情，截至评估报告日，“新型冠状病毒肺炎”影响尚未完全消除，本次评估未考虑该事项可能对评估结论产生的影响。

(三) 产权持有单位位于美国，受“新型冠状病毒肺炎”疫情影响

响，评估人员无法到达现场勘察。根据《资产评估专家指引第 10 号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》，评估人员采用视频远程盘点等方式履行替代程序，通过电子邮件、视频、微信等现代通讯方式获取资料，开展基础核查工作。

（四）评估结论为考虑整体出售情况下的房地产市场价格，评估未考虑分割出售对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（五）评估师未对建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过视频勘察作出的判断。

（六）评估人员和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的市场价格做出专业判断，并不涉及到评估人员和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人提供的有关资料、文件、数据等真实有效为前提。

（七）本次评估采用由委托人提供的数据、申报表及有关资料，委托人对其提供资料的真实性、完整性负责。

（八）在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整。

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值。

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时, 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的现行公允市价, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响, 同时, 本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时, 评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定, 并得到有关部门的批准。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有, 未经委托人许可, 本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(五) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(六) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是为评估对象

可实现价格的保证。

（八）根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2022 年 10 月 31 日至 2023 年 10 月 30 日使用有效。

十三、评估报告提交日期

本报告提交日为二〇二二年十一月二十五日。

(此页无正文)



中联资产评估集团（浙江）有限公司

资产评估师：



资产评估师：



二〇二二年十一月二十五日