本报告依据中国资产评估准则编制

Natali Healthcare Solutions Ltd.(Israel)拟转让A.S. Nursing & Welfare Ltd.(Israel)100%股权涉及的股东全部权益价值

资产评估报告

苏华评报字[2026]第990号

（共1册，第1册）

江苏华信资产评估有限公司

二〇二六年十一月十六日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3232020009202601100
合同编号：	2026-990、991
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	苏华评报字[2026]第990号
报告名称：	Natali Healthcare Solutions Ltd.(Israel)拟转让A.S. Nursing & Welfare Ltd.(Israel)100%股权涉及的股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	796,329,600.00元
评估报告日：	2026年11月16日
评估机构名称：	江苏华信资产评估有限公司
签名人员：	王徽娟 （资产评估师） 正式会员 编号：32160025 宋雨晴 （资产评估师） 正式会员 编号：47190138
王徽娟、宋雨晴已实名认可	
(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。

备案回执生成日期：2026年11月16日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明 1

资产评估报告摘要 3

资产评估报告正文 5

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人 5

二、评估目的 9

三、评估对象和评估范围 9

四、价值类型 13

五、评估基准日 13

六、评估依据 13

七、评估方法 15

八、评估程序实施过程和情况 20

九、评估假设 22

十、评估结论 23

十一、特别事项说明 24

十二、资产评估报告使用限制说明 25

十三、资产评估报告日 25

资产评估报告附件

1、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；

2、委托人和其他相关当事人的承诺函；

3、资产评估机构及签名资产评估师的备案文件或者资格证明文件；

4、资产评估机构法人营业执照副本复印件；

5、资产评估结果汇总表。

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

六、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。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

七、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。

八、根据资产评估相关法律法规的要求，涉及法定评估业务的资产评估项目，相关当事人须按照法律法规的要求履行资产评估监督管理程序后方能使用本资产评估报告，即在未履行资产评估监督管理程序前，本资产评估报告不得被作为实施本报告所载经济行为的作价参考；同时本资产评估报告也不得作为报告未载明的其他任何评估目的被使用。

Natali Healthcare Solutions Ltd.(Israel)拟转让 A.S. Nursing & Welfare Ltd.(Israel)100%股权 涉及的股东全部权益价值

资产评估报告摘要

苏华评报字[2026]第990号

南京新街口百货商店股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对Natali Healthcare Solutions Ltd.(Israel)拟转让A.S. Nursing & Welfare Ltd.(Israel)100%股权涉及的股东全部权益在2026年9月30日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、评估目的：

Natali Healthcare Solutions Ltd.(Israel)拟转让股权，需对 A.S. Nursing & Welfare Ltd.(Israel)股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

2、评估对象：A.S. Nursing & Welfare Ltd.(Israel)的股东全部权益在评估基准日的市场价值。

3、评估范围：A.S. Nursing & Welfare Ltd.(Israel)申报的评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债，账面资产总额34,409.46万元，负债总额23,710.69万元，净资产10,698.77万元。

4、价值类型：市场价值。

5、评估基准日：2026年9月30日。

6、评估方法：收益法。

7、评估结论及其使用有效期

（1）评估结论

在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，经采用收益法评估，A.S. Nursing & Welfare Ltd.(Israel)的股东全部权益于评估基准日 2026 年 9 月 30 日时市场价值

为362,700.00千谢克尔，谢克尔兑人民币汇率换算为79,632.96万元，较其账面净资产10,698.77万元增值68,934.19万元，增值率644.32%。

本报告采用的评估基准日外汇汇率为：1以色列新谢克尔=2.19556人民币。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

（2）评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2026年9月30日至2027年9月29日。

8、对评估结论产生影响的特别事项

无。

重要提示

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

Natali Healthcare Solutions Ltd.(Israel)拟转让 A.S. Nursing & Welfare Ltd.(Israel)100%股权 涉及的股东全部权益价值

资产评估报告正文

苏华评报字[2026]第990号

南京新街口百货商店股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对 Natali Healthcare Solutions Ltd.(Israel)拟转让 A.S. Nursing & Welfare Ltd.(Israel)100%股权涉及的股东全部权益在 2026 年 9 月 30 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

证券代码：600682.SH

公司名称：南京新街口百货商店股份有限公司

统一社会信用代码：91320100134896447M

法定住所：南京市秦淮区中山南路 1 号

经营场所：南京市秦淮区中山南路 1 号

法定代表人：蔡邕

注册资本：134,513.2221 万元人民币

企业性质：股份有限公司（上市）

统一社会信用代码：91320100134896447M

经营范围： 预包装食品、散装食品（炒货、蜜饯、糕点、茶叶）、保健食品、冷热饮品销售；中餐制售；音像制品、卷烟、雪茄烟、烟丝、罚没国外烟草制品零售；百货、化妆品、纺织品、针织品、服装、鞋帽、眼镜（不含角膜接触镜及

护理液）、钟表、玉器、珠宝、金银制品、乐器、体育用品、文化办公用品、五金交电、电脑软、硬件及耗材、照相器材、电器机械及器材、普通机械、电子产品及通信设备、工艺美术品、自行车、电动车、汽车配件、化工产品、劳保用品、金属材料、木材、建筑材料、橡胶及制品、汽车（不含小轿车）销售；设计、制作、代理、发布国内各类广告（凭许可证经营除外）；房屋销售、租赁；物业管理；经营各类商品和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；停车场服务；儿童室内软体游乐场；医疗行业投资；医疗信息服务；远程医疗软件研发、生产、销售；健康相关产业产品的技术开发、技术咨询、成果转让、咨询服务；医疗器械的研究、开发及技术咨询；保健食品研发及信息咨询服务；养老服务。（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）

许可项目：食品销售；出版物互联网销售；食品互联网销售；第三类医疗器械经营（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，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：农副产品销售；水产品零售；医用口罩零售；食用农产品零售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；鲜肉零售；鲜蛋零售；礼品花卉销售；玩具、动漫及游艺用品销售；宠物食品及用品零售；可穿戴智能设备销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告使用人为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。

（三 ）被评估单位基本情况

1、概况

公司名称：A.S. Nursing & Welfare Ltd. （希伯来文：א.ש .סיעוד ורווחה בע"מ）（以下简称“A.S. Nursing”）

公司编码：511360539

公司类型：以色列公司

公司分类：私人有限公司

股东责任：有限责任

注册资本：11600 新谢克尔

注册地址：以色列拉马特甘市 HaHilazon 街 4 号

注册日期：1989 年 1 月 26 日

经营业务：（A）开展护理、照护、协助及相关服务，包括为老年人、病患、残障人士及需要护理的人士提供服务；设立或经营相关照护机构，并提供护理、医疗及个人照护等服务。原文还列及监督、帮助、支持、资金及教育等相关活动，以及在不同形式的资产或权益中开展相关业务。

（B）投资、借出或借入资金；购买、出售、租赁、出租、抵押或质押资产；取得贷款、提供融资，并从事证券、债券、票据及存款等投资活动。

（C）购买、取得、租赁、规划、开发、建造、运营、改造、出售及管理各类财产和设施；涉及建筑物、设备、家具、车辆及其他经营所需资产，并可开展与上述事项相关的商业活动。

2、被评估单位设立及重大的股权（出资）变更情况

A.S. Nursing & Welfare Ltd.成立于 1984 年 1 月 26 日，公司原名 A.S. Family Services-Nursing Ltd.。经多次公司名称变更及股权变更，截至 2026 年 9 月 30 日，A.S. Nursing & Welfare Ltd.股权结构如下：

金额单位：新谢克尔

股东名称	认缴出资		实缴出资
	金额	比例（%）	金额
Natali Healthcare Solutions Ltd.(Israel) 希伯来文：נטלי שירותי רפואה בע"מ）	11600	100	102

3、主要的长期股权投资情况

无。

4、企业的业务分析情况

A.S. Nursing 主营护理业务，护理类型主要为上门护理服务，兼带少量短暂性院内护理和养老院安置服务。

A.S. Nursing 的服务对象为主要面向符合 NII（以色列国家医疗保险机构）长期护理福利资格的个人（绝大多数为 75 岁以上老人、残疾退伍军人及其他伤残人士）。同时，A.S. Nursing 与以色列的国家社保中心、国家劳动部、国家社会服务部、国防部以及大屠杀幸存者基金有多年良好的合作。

A.S. Nursing 主要服务于以色列的大城市，主要客户为 80 岁以上的老人。公司在全国范围内运营近 30 家分支机构，最大的分支位于耶路撒冷。

5、近两年一期财务状况、经营成果

A.S. Nursing 财务状况、经营成果

金额单位：人民币万元

科目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 9 月 30 日
资产总计	28,994.17	34,287.70	34,409.46
负债合计	19,365.61	23,640.76	23,710.69
净资产	9,628.56	10,646.94	10,698.77
科目	2024 年	2025 年	2026 年 1-9 月
营业收入	108,536.87	123,596.56	100,983.87
利润总额	9,132.94	10,209.73	8,639.14
净利润	7,042.29	7,860.01	6,567.00

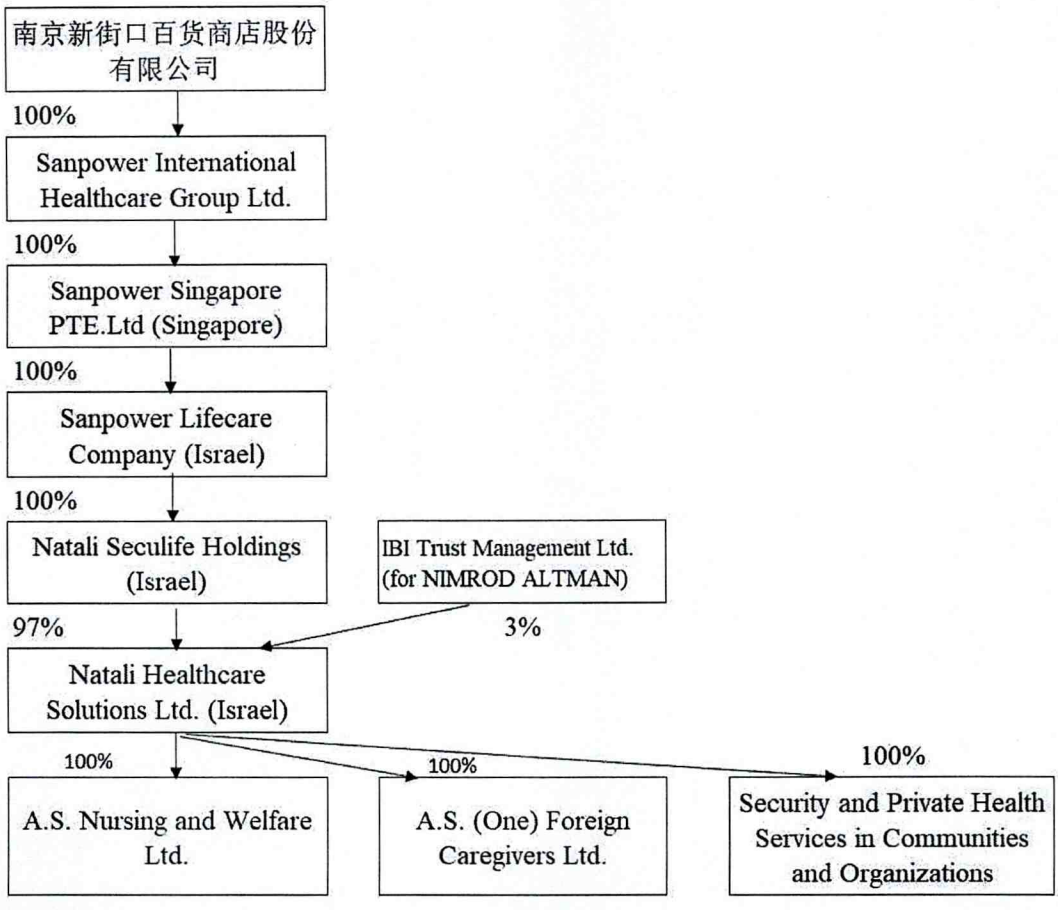
以上数据中 2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日的资产负债表以及 2024 年度、2025 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表和相关财务报表附注已经 Kost Forer Gabbay & Kasierer 审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》。

以上数据中 2026 年 9 月 30 日的资产负债表以及 2026 年 1 月-9 月的利润表、现金流量表和相关财务报表附注已经北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“中名国成专审字【2026】第 3373 号”的《审计报告》。

6、委托人和被评估单位之间的关系

本次委托人为南京新街口百货商店股份有限公司，被评估单位为 A.S. Nursing & Welfare Ltd.，委托人为被评估单位的控股股东。委托人与被评估单位的关系图

如下：



二、评估目的

Natali Healthcare Solutions Ltd.(Israel)拟转让股权，需对 A.S. Nursing & Welfare Ltd.(Israel)股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

1、评估对象：A.S. Nursing & Welfare Ltd.(Israel)的股东全部权益在评估基准日的市场价值。

2、评估范围：A.S. Nursing & Welfare Ltd.(Israel)申报的评估基准日的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债，账面资产总

额 34,409.46 万元，负债总额 23,710.69 万元，净资产 10,698.77 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值（人民币万元）
1	流动资产	28,379.89
2	非流动资产	6,029.57
3	其中：可供出售金融资产	
4	持有至到期投资	
5	长期应收款	
6	长期股权投资	
7	其他权益工具投资	
8	其他非流动金融资产	
9	投资性房地产	
10	固定资产	137.52
11	在建工程	
12	工程物资	
13	固定资产清理	
14	生产性生物资产	
15	油气资产	
16	使用权资产	1,054.14
17	无形资产	90.21
18	开发支出	
19	商誉	1,965.90
20	长期待摊费用	76.13
21	递延所得税资产	2,313.32
22	其他非流动资产	392.33
23	**资产总计**	34,409.46
24	流动负债	21,874.31
25	非流动负债	1,836.38
26	**负债合计**	23,710.69
27	**净资产（所有者权益）**	10,698.77

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且经过审计。

3、主要实物资产概况

A.S. Nursing 房屋及车辆均以租赁方式取得，本次申报的实物资产主要为固定资产-设备，具体为电子设备，共 70 项 70 套，主要为办公家具及电脑等电子设备。上述电子设备均位于以色列各分支机构，评估人员未能对 A.S. Nursing 进行

现场勘查核实，通过电子邮件等方式收集评估相关资料核实权属，同时采用询问、访谈等程序对其保管状态进行了解，并抽取分支机构进行视频盘点。经核实，上述电子设备均正常使用。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产，资产评估师也未发现表外资产。

（三）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估利用了A.S. Nursing评估基准日的《审计报告》作为评估依据，该专项审计报告由北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）出具，出具日期为2026年11月13日。经该专项审计报告审计后的A.S. Nursing评估基准日资产总额为34,409.46万元，负债总额23,710.69万元，净资产10,698.77万元。

除此之外，不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

（四）影响企业经营的宏观、区域经济因素

2026年上半年以色列GDP呈大幅波动，一季度受军事行动影响出现收缩，二季度快速反弹，上半年年化增速约3.7%；但增长贡献中包含以色列企业境外产出，本土内需修复有限。地缘风险、财政赤字与通胀粘性共同约束政府福利预算，对标的收入端定价、回款及人力成本构成持续压力。

（五）企业所在行业现状与发展前景

1、养老护理行业-以色列

以色列人口老龄化程度持续加深，2025年65岁以上人口达121万人。预计至2050年将增长至约200万；75岁以上高龄失能群体扩张更快，以色列中央统计局（CBS）预测到2040年，75+人口将达到97万，失能、认知障碍人群是长期护理保险资格池主力。NII（以色列国家医疗保险机构）精算预测：长期护理保险受益人数到2060年将达到当前的3.7倍。

受益于全面覆盖社会保障制度和高水平的医疗体系，以色列养老服务行业市场非常成熟、竞争充分。以色列老人普遍配有Panicbutton（紧急救助呼叫设备），

Panicbutton 作为养老服务的基本配置，是以色列居家养老服务的最典型应用，在以色列有很广的认知度，是一个客观的衡量市场渗透程度、市场份额和集中度的指标。以 Panicbutton 装机率来衡量，以色列市场的养老服务渗透率已经达到 73%。

公司隶属于 NataliGroup。Natali 是以色列市场中唯一一家能够提供紧急救助、居家生活服务、智慧看护、远程医疗、居家医疗服务等全套养老服务的公司，而其他竞争对手往往只能提供单一服务，例如 SHL 以远程心电监护为主，其他部分规模较小公司只提供紧急救助服务。

2、以色列的护理行业竞争格局和市场化程度

以色列护理行业中政府处于主导地位，护理服务最主要购买方为 NII（以色列国家医疗保险机构），约 90%的订单来自 NII。为确保由民营企业提供的各种服务达标，并符合政府资金支持标准，护理行业受到 NII 的高度监管。近年来 NII 对长期居家护理业务监管持续收紧：法定福利框架虽未发生颠覆性修订，但受益资格复核、事后工时审计、履约核验执行力度显著加强，对存量受益人依赖等级的认定趋于保守，追溯扣款、拒付情形增多；同时，服务商质控、外籍护工用工合规、档案留存等持续运营要求提高。叠加财政压力，护理报销费率上调滞后于通胀，新增护理工时配额受控，对标的收入确认、回款及毛利形成持续性下行压力。

以色列护理服务市场中约有 248 家服务商提供服务，目前仍维持前 15 家公司占据超 50%市场份额的高度集中格局。根据总体规模，以色列护理公司可以分为两类：一种是全国性的护理公司，公司规模较大，客户数量超过 1500 人，在以色列国内各地设有分支机构，并且向养老护理相关细分领域拓展业务，2025 年市场营收 TOP3 企业分别为 DanelNursing、MATAV、LevZahav；另一种是区域性的护理公司，公司规模较小，聚焦本地市场，与政府或国家保险机构保持深度合作。

以色列护理服务市场中约有 145,000 名护工，其中兼职及本地护工占比在 60%左右，剩下的多为全职及外籍护工，以色列护理市场仍面临护工短缺的核心问题，行业高度依赖外籍护工，许多头部企业核心业务之一即为外籍护工的招聘与安置。

四、价值类型

根据本项目评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估人员选择市场价值类型。

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的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2026年9月30日。此基准日由委托人确定，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致，本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。

2、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人大常委会第十五次会议第二次修订）。

3、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日财政部令第86号，2019年1月2日修订）。

4、以色列《所得税条例》（1961 年以色列议会通过，经多次修订；IncomeTaxOrdinance,5721-1961）。

5、以色列《增值税法》（1975 年以色列议会通过，经多次修订；ValueAddedTaxLaw,5736-1975）。

6、以色列《公司法》（1999 年 5 月 27 日第十四届以色列议会通过，经历次修订；Israeli Companies Law, 5759-1999）。

（二）准则依据

1、《资产评估基本准则》（财政部财资[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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）。

5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）。

6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）。

7、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）。

8、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）。

9、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）。

10、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）。

11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。

12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。

13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

14、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号)。

15、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》(中评协[2021]30号)。

（三）权属依据

1、被评估单位提供的股权等产权证明文件。

2、公司章程。

3、部分设备的购货发票等资料。

4、被评估单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等其他权属证明资料。

5、其他产权证明文件及材料。

（四）取价依据

1、被评估单位提供的审计报告或者公开财务资料。

2、被评估单位提供的财务会计、在手合同、经营方面的资料、未来收益的预测资料和其他相关资料。

3、从“同花顺iFinD”终端查询的宏观、行业及区域市场的统计分析数据，

近期国债收益率等。

4、资产评估专业人员的勘查记录和获取的评估业务资料。

5、评估人员收集的有关询价资料以及评估机构整理的评估参数数据等。

（五）其他参考依据

1、委托人提供的资产评估申报明细表。

2、委托人提供的收益预测表。

3、访谈记录。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

资产的评估方法一般有市场法、收益法、重置成本法。依据资产评估准则的相关规定，要根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性并恰当选择资产评估的方法。

企业价值评估中的资产基础法，是从企业资产购建角度反映了企业的价值。本次评估标的为轻资产运营的护理服务企业，账面固定资产占比很低，其核心价值来源于长期护理服务准入资质、存量客户资源、成熟运营团队、稳定政府付费渠道、行业口碑等大量不在账面体现的无形资源；资产基础法无法充分捕捉该类核心价值，仅反映账面有形资产重置价值，会严重低估企业整体价值，因此本次评估不适用资产基础法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法的基本原理是以市场近期出售的相同或类似的资产交易价格为基础，通过比较被估资产与近期售出相同或类似资产的异同，将类似资产的市场交易价格进行调整，进而确定被估资产价值的一种资产评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。以色列同行业上市公司数量有限，标的间经营与财务差异显著，指标可比性较差；国内主流数据终端对特拉维夫证交所标的覆盖不足，难以批量获取所需

分部及标准化财务数据，因此无法采用上市公司比较法。同时，未能检索到以色列同行业或相近企业的市场化股权并购交易案例，因此无法采用交易案例比较法。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力，体现了企业收益预期运行的盈利能力和运行效率。由于能够收集到被评估单位企业性质、资产规模、历史经营情况、预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估可以采用收益法。

综上，根据本次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，选择采用收益法进行评估。

（二）收益法的简介

1、评估测算过程

（1）指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料。

（2）与委托人和其他相关当事人进行沟通，了解被评估单位资产配置和使用情况，谨慎识别非经营性资产、负债和溢余资产，并根据相关信息获得情况以及对评估结论的影响程度，确定是否单独评估。

（3）根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型和具体方法。

（4）根据被评估单位的具体情况选择恰当的预期收益口径，并保持折现率与预期收益的口径保持一致。

（5）委托人和其他相关当事人提供的企业未来收益资料是本评估报告收益法的基础，评估师与委托人和其他相关当事人对其进行多轮必要的调查、分析、判断，在被评估单位对其进一步修正、调整、完善后，作为被评估单位未来盈利预测的申报资料提交给评估机构，资产评估师结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成了未来收益预测。

（6）按照法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，恰

当确定收益期。

（7）综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。

（8）根据企业提供产品或者服务的剩余经济寿命期情况、进入稳定期的因素分析详细预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算详细预测期后的价值。

评估机构获得的委托人盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对委托人盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了委托人盈利预测的相关数据。评估机构对委托人盈利预测的利用，不是对委托人未来盈利能力的保证。

由于不可抗拒因素及不可预见因素可能对被评估单位的未来经营造成重大不利影响，上述对企业未来收益预测进行的必要分析、判断和调整不应当被认为是对被评估单位未来盈利能力实现的保证。

2、评估模型的选取

本次评估以 A.S. Nursing 作为收益主体，采用财务报表数据作为收益口径预测未来的企业自由现金流量。在所预测的未来经营期间企业自由现金流中未能涵盖的溢余资产、非经营性资产及负债的价值单独进行评估，并将其评估结果与 A.S. Nursing 经营性资产价值相加得到企业整体价值，再减去企业付息负债价值得出股东全部权益价值。本次收益法评估中采用 A.S. Nursing 作为收益主体的企业自由现金流折现模型如下：

$$E = B - D$$

式中：E：企业的股东全部权益价值；

B：企业的整体价值；

D：企业的付息债务价值。

上式中，企业的整体价值 $B = P + \sum C_i$

其中：P——经营性资产价值；

$\sum C_i$——评估基准日时的溢余资产价值及非经营性和负债价值。

① 经营性资产价值

经营性资产价值（P）计算公式：

$$P=\sum_{i=1}^{n}\frac{FCFF_i}{(1+R)^i}+\frac{FCFF}{R(1+R)^n}$$

其中：$FCFF_i$：第i预测期的企业自由现金流量；

FCFF：稳定收益期的企业自由现金流量；

n：收益期；

i：预测期的年期序号；

R：折现率。

企业自由现金流量＝净利润＋折旧与摊销＋扣除税务影响后的利息费用－资本性支出－净营运资金变动

②评估基准日时的溢余资产价值及非经营性和负债价值

评估基准日时的溢余资产价值及非经营性和负债价值计算公式：

$\sum C_i=C_1+C_2+C_3$

其中：C_1：溢余资产价值，即未来经营预测期间的企业自由现金流中未能涵盖或者不需要的资产价值；

C_2：非经营性资产价值，即不直接参加企业日常经营活动的资产价值；

C_3：非经营性负债价值，即与非经营性资产相关的负债价值，以负值计算。

3、折现率的模型

本次评估收益口径采用企业自由现金流量，根据折现率口径与预期收益口径一致性的原则，本次评估的折现率采用加权平均资本成本（WACC）计算，计算公式如下：

$$WACC=\frac{E}{D+E}\times K_e+\frac{D}{D+E}\times(1-t)\times K_d$$

式中：K_e：股权期望报酬率；

K_d：债权期望报酬率；

t：被评估单位所得税率；

E：权益市场价值；

D：付息债务价值。

其中，Ke 采用资本资产定价模型（CAPM）确定。计算公式如下：

$$Ke=R_f+\beta\times MRP+Q$$

式中：R_f：无风险报酬率；

β：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

Q：企业特定风险调整系数。

4、收益期和预测期的确定

①收益期：按照法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等，且考虑到本次经济行为实现后被评估单位市场竞争能力的提升，其股东又无主动清算的事前约定和愿望，本次收益期按无固定期限考虑。

②预测期：经过对被评估单位服务的剩余经济寿命以及替代服务的收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素分析，预测期从 2026 年 10 月至 2031 年 12 月，预计被评估单位于 2031 年后达到稳定经营状态，即 2031 年后为永续期。

5、溢余资产、非经营性资产和负债的评估

评估人员通过查阅、分析基准日企业财务报表，确定被评估单位的溢余资产、非经营性资产和负债，本次评估中的非经营性资产采用成本法评估，非经营性负债以核实后的账面值作为评估值。

①溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由

现金流量预测不涉及的资产。

②非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

6、付息债务：本次不涉及。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础之上由资产评估师拟订出评估工作计划。

（二）现场调查核实

1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产、核查权属

（1）实物资产的现场勘查

评估人员依据资产评估申报明细表会同企业有关人员，合理利用观察、询问、访谈、视频、核对、书面审查等手段，对资产进行调查，并对收集的资料进行必要的核查验证。由于以色列面临持续区域武装对峙，安全环境不稳定，评估人员未能对 A.S. Nursing 进行现场勘查核实。经与委托人和被评估单位沟通后，根据被评估单位所在地域的业务具体情况，评估人员通过电子邮件形式收集实物资产购置发票合同等评估相关资料，并通过视频、电子邮件传输等形式了解重点实物资产基准日的实物状况。注意了解被评估单位是否存在溢余资产和非经营性资产及负债。

（2）非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日中的非实物性资产及负债，评估人员主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证和审计报告、审阅报告、合同等资料的核对、询问等方式进行核实，收集资料。

3、核查权属证明文件

根据调查结果，对纳入评估范围的设备等资产的产权证明文件资料进行查验，明确其产权归属；对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

4、补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据核实结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

5、尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

（1）被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

（2）被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

（3）被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

（4）评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

（5）影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

（6）被评估单位所在行业的发展状况与前景；

（7）其他相关信息资料。

（三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

（四）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告

初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、持续经营假设：假设评估基准日后，被评估单位可以持续经营下去，企业的全部资产可以保持原地原用途继续使用下去。

2、交易假设：假设所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

3、公开市场假设：假设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。

（二）具体假设

1、假设中东冲突维持低烈度常态化（防空警报、局部交火、无大规模军事冲突），无以色列全境封锁。

2、假设以色列本土核心医疗/养老设施、呼叫中心、数据中心不在直接交火区，未遭严重损毁；社会秩序基本可控，无大规模内乱、人口外逃失控。

3、假设以色列国家现行的有关法律法规及政策无重大变化。

4、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务，核心团队未发生明显不利变化。公司完全遵守所有有关的法律法规。

6、假设相关资质的市场准入条件未发生变化，被评估单位的特定行政许可、特许经营资格、特定合同项目等资质到期能够接续。

7、假设被评估单位管理层能够按照已经规划的经营战略进行实施。

8、假设被评估单位的办公场所等主要租赁资产可以续期，评被评估单位可以稳定运营，现有人才不会发生大量外流的情况。

9、假设评估基准日后被评估单位的现金流均匀流入、流出。

10、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

11、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估专业人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结论

1、评估结论

在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，经采用收益法评估，A.S. Nursing & Welfare Ltd.(Israel)的股东全部权益于评估基准日 2026 年 9 月 30 日时市场价值为 362,700.00 千谢克尔，谢克尔兑人民币汇率换算为 79,632.96 万元，较其账面净资产 10,698.77 万元增值 68,934.19 万元，增值率 644.32%。

本报告采用的评估基准日外汇汇率为：1以色列新谢克尔=2.19556人民币。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

2、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

收益法评估价值较账面净资产增值68,934.19万元，增值率644.32%，增值主要原因：被评估单位属于轻资产行业，账面净资产采用历史成本计量；收益法反映企业持续经营下未来现金流的现值，包含账面未体现的长期护理服务准入资质、存量客户资源、成熟运营团队、稳定政府付费渠道、行业口碑等无形资源。

（二）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2026年9月30日至2027年9月29日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

1、由于以色列面临持续区域武装对峙，安全环境不稳定，评估人员未能对A.S. Nursing 进行现场勘查核实。经与委托人和被评估单位沟通后，根据被评估单位所在地域的业务具体情况，评估人员通过视频、电子邮件形式收集评估相关资料，同时利用询问、访谈等手段，对境外公司的总体经营状况进行了解，并对收集到的资料等进行必要的核查验证。我们认为，采用上述替代方式进行核查验证可以满足本次评估的需要。

2、2020 年 7 月，Angela Railean 向特拉维夫地区劳动法院针对 A.S. Nursing 提出集体诉讼申请，索赔金额为 9,497,320 新谢克尔。该申请主要涉及两项主张：①A.S. Nursing 向外籍员工支付假期及节日工资，但相关员工并未实际休假，因此主张相关支付不合法；②A.S. Nursing 向外籍员工支付交通补贴，但相关员工与受护理者同住，无须往返工作地点；申请人据此主张交通补贴不合法，相关金额应计入基本工资并补缴相关累计福利及社会保险准备。截至报告出具日，由于须等待针对其他护理服务公司类似案件中平行程序的裁决，法院尚未要求各方提交最终书面结案意见。现阶段无法评估集体诉讼申请及诉讼本身获支持的可能性。本次未考虑该事项对评估结论的影响。

3、截至 2026 年 9 月 30 日，本公司在该行存续的不可撤销本币（新谢克尔 NIS）银行保函共计 11 笔，担保本金合计 2,335,057NIS（指数调整后 2,389,922.73NIS），折人民币约 5,126,758 元（调整后约 5,247,219 元）。受益人为以色列社会福利部、国家保险机构、特拉维夫一雅法市政府、Pelican Group 等，属履约保函/贷款担保保函，构成表外担保承诺。上述保函属于非融资性担保，截至本报告期末，未发生因公司违约导致保函被受益人索赔的情形。本次未考虑该事项对评估结论的影响。

4、截至2026年9月30日，A.S. Nursing注册资本12600新谢克尔，实收资本102新谢克尔。本次未考虑该事项对评估结论的影响。

除上述事项外，本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项，特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2、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专业人员不承担责任。

3、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。

4、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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2026年11月16日。

资产评估师：（签名）

资产评估师：（签名）

江苏华信资产评估有限公司

二〇二六年十一月十六日

资产评估报告附件

附件一

委托人和被评估单位法人营业执照复印件

编　号　320100000202601040013

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

统一社会信用代码

91320100134896447M

名　　称　南京新街口百货商店股份有限公司

类　　型　股份有限公司(上市)

法定代表人　蔡邕

经营范围　预包装食品、散装食品（炒货、蜜饯、糕点、茶叶）、保健食品、冷热饮品销售；中餐制售；音像制品、卷烟、雪茄烟、烟丝、罚没国外烟草制品零售；百货、化妆品、纺织品、针织品、服装、鞋帽、眼镜（不含角膜接触镜及护理液）、钟表、玉器、珠宝、金银制品、乐器、体育用品、文化办公用品、五金交电、电脑软、硬件及耗材、照相器材、电器机械及器材、普通机械、电子产品及通信设备、工艺美术品、自行车、电动车、汽车配件、化工产品、劳保用品、金属材料、木材、建筑材料、橡胶及制品、汽车（不含小轿车）销售；设计、制作、代理、发布国内各类广告（凭许可证经营除外）；房屋销售、租赁；物业管理；经营各类商品和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；停车场服务；儿童室内软体游乐场；医疗行业投资；医疗信息服务；远程医疗软件研发、生产、销售；健康相关产业产品的技术开发、技术咨询、成果转让、咨询服务；医疗器械的研究、开发及技术咨询；保健食品研发及信息咨询服务；养老服务。（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）
许可项目：食品销售；出版物互联网销售；食品互联网销售；第三类医疗器械经营（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，具体经营项目以审批结果为准）
一般项目：农副产品销售；水产品零售；医用口罩零售；食用农产品零售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；鲜肉零售；鲜蛋零售；礼品花卉销售；玩具、动漫及游艺用品销售；宠物食品及用品零售；可穿戴智能设备销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　134513.2221万元整

成立日期　1991年05月14日

住　　所　南京市秦淮区中山南路1号

登记机关　南京市市场监督管理局

2026　年01　月04　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

לכבוד

276-00613

א.ש. סיעוד ורווחה בעמ
ת"ד 57353
תל אביב -יפו 61573

שולם P.P
2359

10961 3482 613 511360539

מ"מ

מדינת ישראל
אגף המכס ומס ערך מוסף

שם העוסק	ס.ת.	ח. מ.א.	מס' תיק
א.ש. סיעוד ורווחה בעמ	62	50 4	511360539

מ"מ

מדינת ישראל
אגף המכס ומע"מ

תעודת עוסק מורשה

מספר עוסק 511360539

זאת לתעודה כי

א.ש. סיעוד ורווחה בעמ
שם העוסק

כנוי העסק

תל אביב
שם ישוב

מען

נרשם כעוסק-מורשה
לפי חוק מס-ערך-מוסף,
ורשאי להוציא חשבונית-מס

תאריך רישום 08-02-89

תאריך תחילת תוקף	מק תל אביב	איתן רוב
28/06/2004	ממונה אזורי	מנהל חמכס ומע"מ

תעודה זו יש להציג במקום בולט בעסק.

附件二

委托人和其他相关当事人的承诺函

委托人和其他相关当事人的承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因 Natali Healthcare Solutions Ltd.拟转让 A.S. Nursing and Welfare Ltd.股权的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的 A.S. Nursing and Welfare Ltd.股东全部权益价值进行评估，评估基准日为 2026 年 9 月 30 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估所对应的经济行为符合相关法律、法规。

2、我们所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示性。

3、本项目申报评估的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。

4、评估对象涉及的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。

5、本项目评估对象涉及的资产和负债在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整。

6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7、本项目评估范围内的资产无未揭示的抵押、担保事项，也不存在影响生产经营活动和财务状况的其他重大合同纠纷和重大诉讼事项。

委托人：南京新街口百货商店股份有限公司

（盖章）

法定代表人：（签名）

2026 年 11 月 13 日

附件三

资产评估机构及签名资产评估师的

备案文件或者资格证明文件复印件

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕86号

备案公告

江苏华信资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为江苏华信资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为胡兵。

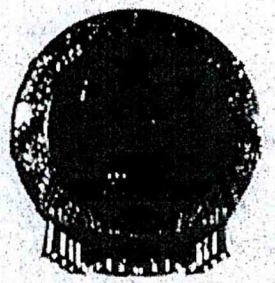
三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室　　2018年3月12日印发



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

江苏华信资产评估有限公司　　从事证券、期货相关评估业务。





批准文号：财企[2009]101号　证书编号：0250067005　　发证时间：二〇〇九年六月五

序列号:000087

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：32160025

会员姓名：王徽娟

证件号码：321283**********9

所在机构：江苏华信资产评估有限公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就未来

本人印鉴：正式执业会员 资产评估师 王徽娟 32160025

签名：王徽娟

（有效期至 2027-04-30 日止）

打印时间：2026 年 04 月 23 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：47190138

会员姓名：宋雨晴

证件号码：321284**********0

所在机构：江苏华信资产评估有限公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就未来

本人印鉴：正式执业会员 资产评估师 宋雨晴 47190138

签名：宋雨晴

（有效期至 2027-04-30 日止）

打印时间：2026 年 04 月 23 日

附件四

资产评估机构法人营业执照副本复印件



统一社会信用代码

91320000134775637H (1/1)

营业执照

(副 本)

编号 320106666202309270201

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　江苏华信资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　胡兵

经营范围　一般项目：资产评估；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；企业形象策划；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；工程造价咨询业务；工程管理服务；招投标代理服务；土地调查评估服务；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；财务咨询；税务服务；咨询策划服务；破产清算服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；信息技术咨询服务；软件开发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　256万元整

成立日期　1994年02月07日

住　　所　南京市鼓楼区中山北路105-6号中环国际广场21层

登记机关　南京市鼓楼区行政审批局

2023 年 09 月 27 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

附件五

资产评估结果汇总表

企业自由现金流量汇总表

评估基准日：2026/9/30

评估对象：A.S. Nursing & Welfare Ltd.100%股权价值　　单位：千谢克尔

项目	2026年10-12	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	永续期
一、营业收入	149,875.38	602,232.00	607,679.00	613,176.00	618,722.00	624,318.00	624,318.00
减：营业成本	123,761.38	495,035.00	499,512.00	504,031.00	508,589.00	513,189.00	513,189.00
减：税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：销售费用	1,405.37	7,657.00	7,726.00	7,796.00	7,867.00	7,938.00	7,938.00
减：管理费用	14,150.70	51,559.77	51,978.04	52,389.34	52,892.69	53,465.50	53,465.50
减：研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：财务费用	9.00	60.00	61.00	61.00	62.00	62.00	62.00
二、营业利润	10,548.93	47,920.23	48,401.96	48,898.66	49,311.31	49,663.50	49,663.50
三、利润总额	10,548.93	47,920.23	48,401.96	48,898.66	49,311.31	49,663.50	49,663.50
减：所得税费用	2,049.44	11,021.65	11,132.45	11,246.69	11,341.60	11,422.61	11,422.61
四、净利润	8,499.49	36,898.57	37,269.51	37,651.96	37,969.71	38,240.90	38,240.90
加：扣税后利息费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：折旧与摊销	147.69	620.77	503.04	371.34	323.69	337.50	337.50
减：资本性支出	100.00	300.00	500.00	500.00	600.00	600.00	337.50
减：净营运资金变动	584.50	179.00	198.00	201.00	201.00	202.00	0.00
五、企业自由现金流量	7,962.69	37,040.35	37,074.55	37,322.31	37,492.40	37,776.40	38,240.90
折现期	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	
折现率	11.14%	11.14%	11.14%	11.14%	11.14%	11.14%	11.14%
折现系数	0.9869	0.9238	0.8312	0.7479	0.6729	0.6055	5.4351
企业自由现金流现值	7,858.24	34,219.29	30,817.66	27,913.88	25,230.32	22,873.26	207,841.93

六、企业自由现金流现值合计	356,754.58
加：溢余资产评估值	10,318.45
加：非经营性资产评估值	5,567.12
减：非经营性负债评估值	9,936.69
企业整体资产价值	362,703.46
减：付息负债价值	0.00
股东全部权益价值	362,703.46
股东全部权益价值（取整）	362,700.00

评估机构：江苏华信资产评估有限公司