

**中信建投证券股份有限公司**  
**关于苏州卿峰投资管理有限公司业绩真实性的**  
**专项核查报告**

**中国证券监督管理委员会：**

中信建投证券股份有限公司（以下简称“独立财务顾问”）接受江苏沙钢股份有限公司（以下简称“沙钢股份”、“公司”）的委托，担任沙钢股份本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金的独立财务顾问，现根据贵会下发的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（210288号）的要求，对本次交易标的苏州卿峰投资管理有限公司（以下简称“苏州卿峰”、“标的公司”）2018年度、2019年度和2020年度（以下简称“报告期”）业绩真实性进行了专项核查。具体核查情况如下。

## 一、苏州卿峰基本情况

公司名称	苏州卿峰投资管理有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
成立日期	2016-01-22
经营期限	2016-01-22 至 2036-01-21
注册资本	2175400 万人民币
法定代表人	聂蔚
统一社会信用代码/注册号	91320594MA1MEQCG36
注册地	中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏虹东路 183 号 14 栋 465 室
经营范围	投资管理、资产管理。（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、苏州卿峰报告期业绩情况

### （一）苏州卿峰报告期主要财务数据情况

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	324,719.65	312,691.73	346,857.90
营业成本	114,912.70	104,544.45	90,468.15
营业利润	201,647.69	-505,527.88	336,365.62
利润总额	201,647.69	-508,289.76	335,910.39
净利润	135,019.11	-448,446.78	261,934.28
毛利率	64.61%	66.57%	73.92%

### （二）苏州卿峰业务介绍

苏州卿峰为持股型公司，本部未经营业务，其核心资产为 Global Switch Holdings Limited（以下简称“Global Switch”）51%的股权。苏州卿峰通过其全资子公司 Elegant Jubilee Limited（以下简称“EJ”）间接持有 Global Switch 51%的股份。EJ 目前除持有 Global Switch 51%股权外，未从事具体经营业务。Global Switch 总部位于伦敦，是欧洲和亚太地区领先的数据中心业主、运营商和开发商，其核心产品及服务为大型的、高度互联的技术数据中心空间，提供丰富的冗余供电、冷却、网络连接、安全性及精密的基础设施监测。Global Switch 的主要大型托管服务同时提供私用及共享数据套间。私用套间是专用和设备自足

的区域，面积通常在 250 平方米至逾 1,000 平方米之间，专为满足客户的确切规格及布局要求而量身定制。共享数据套间是套间中安全及灵活的私有区域，面积通常为 20 平方米至 250 平方米，可为中型 IT 空间及供电需求提供高度抗风险能力。除这些主要产品外，Global Switch 同时提供零售托管机架、网络互连的交汇机房及其他附加服务，包括设计及构建方面的专业知识，以及一系列集中的客户服务。

### 三、核查范围

由于苏州卿峰目前的主要经营实体为 Global Switch，本次核查主要范围为 Global Switch 报告期内的经营情况、主要客户和供应商情况、销售收入的真实性情况、营业成本的真实完整性情况、投资性房地产公允价值估值的合理性和苏州卿峰的期间费用情况。

### 四、主要核查方法

本次核查主要采用了以下核查程序：

1、获取报告期间 Global Switch 银行账户信息，检查银行对账单期末余额并执行函证程序；

2、获取报告期间 Global Switch 与主要客户和供应商的合同，核查的内容包括合作期限、合作内容、合同金额、结算模式、回款期限等；

3、通过查询主要客户和供应商的公司网址，查看客户和供应商的经营状态、主要产品、生产经营地址，确认客户和供应商的市场地位；

4、对主要客户和供应商执行实地、视频、电话、问卷走访，与客户和供应商相关负责人进行访谈；访谈重点内容包括双方的业务合作情况、是否存在关联关系、销售采购模式、结算模式和周期、是否存在纠纷等问题；

5、对报告期间 Global Switch 与主要客户的销售金额、应收账款余额进行函证；对主要供应商的采购金额、应付账款余额进行函证；

6、核查 Global Switch 向客户收款、向供应商付款的有关银行流水及相关凭证，核查交易情况的真实性；核查报告期间主要客户应收账款期后回款情况，对

是否为客户的真实回款和回款金额进行核查；核查报告期间主要供应商的期后付款情况，对是否为供应商的真实付款和付款金额进行核查；

7、对 Global Switch 主要数据中心进行实地和视频走访，对数据中心的运营情况向各数据中心负责人进行访谈询问；

8、对 Global Switch 报告期内的主要会计科目的财务凭证，包括收入、成本、薪酬和期间费用进行了核查，核查的重点内容包括：原始凭证内容是否完整、是否经过适当的授权批准、金额是否正确、账务处理是否正确、附件是否齐全等；

9、对苏州卿峰和 Global Switch 的期间费用进行复核，核查期间费用的真实合理性。

10、对报告期苏州卿峰和 Global Switch 的现金流量进行分析复核。

## 五、货币资金真实性核查

### （一）货币资金相关的内部控制制度有效性核查

项目组了解了货币资金流程内部控制，对货币资金流程进行访谈，对与收付款相关的关键控制点流程进行控制测试。

#### 1、Global Switch 货币资金流程如下：

##### 1.1 资金计划

Global Switch 财务团队分析现金需求，对现金收支需求制定备忘录，相关记录由集团资金管理负责人审核后交由财务总监及首席财务官审核。

##### 1.2 账户管理

Global Switch 新设银行账户需集团财务总监或集团财务总监、首席财务官书面审核。银行授权需由相应级别人员审核授权。

##### 1.3 银行存款管理

每月进行银行账户对账工作，确认财务系统的银行账户余额和银行对账单余额一致，并由所在子公司的财务主管进行审核。

#### 1.4 网银管理

网上银行流程设置权责分离、申请、审批复核等内部控制程序。

### 2、执行的程序及相关测试结果：

项目组通过抽查收付款有关的业务在财务系统中的处理过程，了解到 Global Switch 的货币资金相关控制得到执行。通过对与收付款有关的关键控制点流程进行穿行及控制测试，独立财务顾问认为 Global Switch 的货币资金内部控制是有效的。

#### (二) 货币资金真实性核查

##### 1、货币资金双向核对检查

项目组获取报告期内 Global Switch 银行对账单，标的公司生产经营主体所有银行账户分别位于英国、法国、德国、荷兰、新加坡、西班牙、澳大利亚和香港。

对大额银行流水进行了核查，检查原始凭证是否齐全、记账凭证与原始凭证是否相符、账务处理是否正确、是否记录于恰当的会计期间等项内容。检查是否存在非经营业务的大额货币资金转移，并核对相关账户的银行流水情况；如有与生产经营无关的收支事项，查明原因并作相应的记录。

报告期内客户收款及供应商付款核查金额及核查比例如下：

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
收款核查金额	133,659.08	169,811.36	181,619.77
销售总额	324,719.65	312,691.73	346,857.90
收款核查比例	41.16%	54.31%	52.36%
采购核查金额	276,464.94	153,652.72	102,406.04
采购总额	444,026.49	355,648.53	346,317.49
采购核查比例	62.26%	43.20%	29.57%

##### 2、银行函证

项目组通过采用在网上电子询证函平台 Confirmation.com 执行函证程序或邮件函证的方式对 Global Switch 银行账户进行函证，验证了 2018 年 12 月 31 日、

2019年12月31日、2020年12月31日的银行存款余额，所有发出函证均已收到回函。其中，GSAH的银行函证利用德勤会计师事务所悉尼分所执行的银行函证程序。

网上电子询证函平台 Confirmation.com 函证程序发函和回函控制流程如下：

独立发出函证，保持对函证全过程的密切控制，核对回函银行的名称、地址信息，考虑回函银行独立性、对被函证信息是否知情、是否拥有回函的授权等；

邮件函证发函和回函控制流程如下：

(1) 项目组直接发送电子邮件至被询证银行工作人员邮箱，采取适当方式确认被询证人身份以及收件邮箱是否为被询证银行工作邮箱并记录于工作底稿；

(2) 回函由银行工作人员公司邮箱直接回复至项目组邮箱，获取不可更改的扫描文档格式；

(3) 获取由银行直接寄出的纸质回函，并核对回函轨迹；

银行存款函证覆盖率列示如下：

单位：万元

项 目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
银行存款函证金额	337,977.87	53,448.88	47,279.48
回函比例	100%	100%	100%
利用容诚会计师事务所（特殊普通合伙）组成部分会计师工作-德勤会计师事务所悉尼分所执行银行函证程序的金额	27,584.98	33,918.13	27,430.84
函证金额合计	365,562.85	87,367.01	74,710.32
银行存款金额	376,297.41	87,685.38	75,899.92
银行存款函证覆盖率	97.15%	99.64%	98.43%

### 3、截止性测试

选取报告期内资产负债表日前后各银行账户的大额凭证实施截止测试。

#### (三) 核查结论

经核查，报告期内 Global Switch 货币资金真实、准确、完整。

## 六、收入真实性核查

### (一) 销售与收款相关的内部控制制度有效性核查

项目组对销售与收款流程进行访谈，了解销售与收款流程相关的内部控制，对与合同订立相关、财务处理及收款相关的关键控制点流程进行控制测试。

#### 1、Global Switch 销售与收款流程如下：

##### 1.1 销售合同和订单

Global Switch 一般与客户签订长期租赁协议，在签订租赁协议前，执行客户合同审查，重点审查协议的关键信息以及与公司标准条款的差异，包括客户详细信息、租赁日期、租金金额、违约条款、电费、其他义务等。审查结果提交经理级及以上级别人员进行审核和批准。

##### 1.2 租赁数据录入系统

新签或续签的租赁协议通过批准后，财务人员将协议中的租赁数据输入 Property Manager 系统，此时系统数据为“初稿”状态。总部租赁分析师审核系统输入数据，并将租赁协议和系统 Project Manager 上获取的数据进行差异调整，确保所有必要租赁数据均已输入系统，并且已根据正确的租赁协议更新。总部租赁分析师通知财务人员更正审核过程中发现的问题，随后将系统数据从“初稿”状态更新为“最终”状态。

##### 1.3 租赁收入对账

财务人员于每月底从 Property Manager 系统运行总账获取所有开票金额，同时主营业务收入、应收账款和应计收入科目自动过账到财务系统。财务人员每月将 Property Manager 系统中已开票收入与实际应开票收入进行对账并提交其所在子公司的财务主管审核。财务主管检查对账差异，评估差异是否在合理范围。

##### 1.4 应收账款余额审查

Global Switch 总部每月从不同地区子公司获得对客户应收账款余额的确认，并由总部财务人员进行审查。总部财务人员以合同为基础查看客户应收账款余额。对于与期望值不相符的应收账款余额，与子公司当地的财务人员核实差异。

### 1.5 每月复核账龄较长的债务人

各子公司每月向 Global Switch 总部提交账龄较长的债务人分析报告进行审查，审查的重点是账龄已超过 60 天的所有逾期客户，Global Switch 总部与每个地区子公司通过月度电话会议讨论逾期应收账款的催收工作。

总体来说，Global Switch 的主要客户为电信公司、系统集成商、托管服务提供商及其他托管中介、企业及政府机构，主要客户经营稳定、信用良好、付款及时，应收账款回款风险较低。

## 2、执行的程序及相关测试结果：

项目组通过抽查租赁协议、租赁测算表、发票、收款凭证，追踪了租赁业务在系统中的处理过程，了解到 Global Switch 销售与收款相关控制得到执行。此外，通过对租赁协议审核、租赁数据录入、发票对账、财务处理及回款有关的关键控制点流程进行穿行及控制测试，独立财务顾问认为 Global Switch 的销售与收款相关控制是有效的。

### （二）收入确认政策核查

Global Switch 的核心业务是向租户提供一个网络密集、灵活的技术空间以放置其 IT 设施，满足租户对数据、设施的可靠性、安全性和灵活性的需求。Global Switch 的收入来源于租金收入、电力收入及其他增值服务收入。

#### 1、租金收入

Global Switch 根据客户定制的不同数据中心、不同租赁区域和方案以及不同的设计规划和用电要求，并考虑客户的需求规模等确定租金收入标准。与客户签订的租赁合同一般为 5-10 年，约定每年租金成指数型增长。

租金收入适用《国际财务报告准则第 16 号-租赁》及《企业会计准则第 21 号—租赁》，Global Switch 根据合同约定每月客户需要支付的租金计算出整个租赁期间的总租金，然后根据租赁期计算平均月租金，以直线法确认租金收入。按照直线法确认收入与实际向客户开票收取租赁款项之间的差额确认为应计收入。

Global Switch 通过在系统中录入租赁的详细信息，包括租赁的开始和结束日

期，初始付款金额，增长指数和租金信息，通过系统自动计算直线法收入、开票收入及应计收入。财务人员每月将系统中已开票收入与实际应开票收入进行对账并提交给所在子公司的财务主管审核，财务主管检查对账差异，以及评估差异是否在合理范围。

## 2、电力收入

电力收入主要来源于 Global Switch 将电力成本转嫁至客户所收取金额，Global Switch 从电力供应商批量购买电力，并以一定的利润向租户收取，电力收入以客户实际用电量确定，在客户用电期间确认。

## 3、其他增值服务收入

其他增值服务收入主要为 Global Switch 向客户提供的装修改造、迁入安装、保养维护、装配运送、安保清洁等其他服务所收取金额，Global Switch 以原始成本并加价方式向客户收取费用。其他增值服务收入于提供服务完毕时确认。

Global Switch 租金收入确认政策与同行业上市公司收入确认政策对比情况如下所示：

可比公司	收入确认原则
Equinix Inc	在整个租赁期按照直线法确认租赁收入
Digital Realty Trust Inc	在整个租赁期按照直线法确认租赁收入
CoreSite Realty Corp	在整个租赁期按照直线法确认租赁收入
GDS Holdings Ltd	在整个租赁期按照直线法确认租赁收入
CyrusOne	在整个租赁期按照直线法确认租赁收入
数据港	在整个租赁期按照直线法确认租赁收入
新意网集团	在整个租赁期按照直线法确认租赁收入
Global Switch	在整个租赁期按照直线法确认租赁收入

经核查，Global Switch 收入确认政策与同行业上市公司对比不存在重大差异，收入确认政策谨慎合理。

### （三）销售合同签订及执行情况

项目组获取了 Global Switch 与主要客户签订的重大租赁合同及补充协议，检查其重要条款如租赁期间、租赁内容与数量、租金及增长率、账期及付款条件

等，审查公司主要客户租赁合同的租赁期间、面积、价格及租金增长率等信息是否与对应客户的收入确认保持一致。

Global Switch 的主要客户类型包括：电信公司、系统集成商、托管式服务提供商及其他托管中介、企业及政府机构等，公司通过提供高安全性及配套完善的专用技术空间，与客户保持长期稳定的业务合作关系。公司租赁协议通常为 5-10 年，协议到期后客户通常另行签订一份补充协议对原合同进行展期。

项目组对主要客户的租赁合同进行了抽样检查，检查了租赁期限、租赁内容、租赁容量、起始租金、租金增长率和账期。上述信息与财务信息系统记录的客户租赁信息核对相符。

项目组对主要客户的合同进行了抽样检查，相关信息列示如下：

客户	租赁起始时间	租赁年限	租赁合同信息
客户 1	2015 年 2 月	5 年	515+460+59.35+28.26 平方米场地
	2020 年 07 月	1 年 11 天	940 平方米场地
	2020 年 07 月	至 2025/12/31	940 平方米场地
客户 3	2011 年 10 月	10 年	16316 平方英尺技术空间+1720 平方英尺存储空间
	2019 年 10 月	3 年	149 平方米技术空间
客户 4	2019 年 01 月	13 年 9 个月	1850 平方英尺厂房
客户 6	2013 年 12 月	7 年	550 平方米技术空间
客户 8	2020 年 08 月	38 个月	3000 平方英尺场地
客户 9	2014 年 06 月	7 年	149 平方米技术空间
客户 10	2009 年 12 月	13 年	1203 平方米技术空间
	2018 年 05 月	5 年	534 平方米技术空间
	2018 年 05 月	5 年	600 mm 宽 x 800mm 长主机托管协议
客户 11	2002 年 12 月	20 年	805.844 平方米场地
	2018 年 03 月	10 年	600 mm 宽 x 800mm 长主机托管协议
客户 12	2010 年 10 月	10 年	521 平方米场地
	2020 年 1 月	3 年	933 平方米场地
	2020 年 08 月	3 年	47 平方米定制空间
客户 13	2009 年 10 月	10 年	198 平方米场地
	2017 年 12 月	3 年	33166 平方英尺定制空间
客户 16	2017 年 01 月	10.5 年	939.34 平方米技术空间
	2017 年 03 月	4 年	600 mm 宽 x 1,000mm 长主机托管协议

	2017年01月	10.5年	235.97平方米技术空间
	2017年05月	10年	1140.8平方米技术空间
客户17	2020年07月	9年9个月	70平方米场地
客户18	2020年03月	10年	1979.3平方米场地
客户19	2020年10月	5年	521平方米场地

经核查，独立财务顾问认为 Global Switch 与客户交易情况与租赁协议约定情况一致，相关协议真实有效，租赁业务执行情况正常。

#### （四）收入真实性核查

##### 1、营业收入核查覆盖率情况：

项目组通过视频、电话、问卷和实地访谈客户经办人员，公开信息查询、函证、检查销售原始流水单据、收款凭证等方式对销售收入进行了核查，具体核查覆盖率如下：

项 目	2020年	2019年	2018年
访谈、函证、检查原始销售凭证覆盖率	70.02%	65.32%	70.82%

##### 2、主要客户函证及替代测试情况

项目组对 Global Switch 报告期内主要客户进行了函证，并对未回函客户通过检查并核对租赁协议、发票、回款记录、会计记录等相关凭证执行了替代性测试，未发现重大差异。具体情况如下：

单位：万元

项 目	2020年	2019年	2018年
营业收入 A	324,719.65	312,691.73	346,857.90
发函金额 B	192,796.27	179,829.07	176,018.66
发函客户占比 B/A	59.37%	57.51%	50.75%
回函确认金额 C	135,583.42	108,781.26	110,231.82
回函比例 C/A	41.75%	34.79%	31.78%
替代测试金额 D	57,212.85	71,047.81	65,786.84
总确认金额 (C+D) /A	59.37%	57.51%	50.75%

项目组抽取了标的公司 2018 年 28 个客户样本、2019 年 28 个客户样本和 2020 年 35 个客户样本执行函证程序和替代性检查程序。经核查，抽查样本函证及替代性测试均未发现异常，报告期内营业收入及 2018 年末、2019 年末和 2020 年

应收账款余额可以确认。

### 3、主要客户的真实性核查

#### 3.1 客户背景调查

通过查询客户的公司网址，查看客户的经营状态、主要产品、生产经营地址，确认客户的真实性及市场地位。

#### 3.2 对主要客户执行实地、视频、电话和问卷走访

本次新冠病毒疫情属于不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，Global Switch 经营业务所在 8 个国家为控制疫情实施控制境外人员出入境政策。标的公司客户和供应商的访谈对象均采用居家办公的远程工作形式。项目组对 Global Switch 报告期内的主要客户进行了实地、视频、电话和问卷走访，共走访客户共 13 家，情况如下：

单位：万元

项 目		2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入		324,719.65	312,691.73	346,857.90
实地+远程（视频/电话/问卷） 走访 6 家	金额	75,186.32	80,974.96	125,986.27
	占比	23.16%	25.90%	36.33%
远程（视频/电话/问卷）走访 7 家	金额	57,716.03	44,632.28	40,528.23
	占比	17.77%	14.27%	11.68%
走访合计 13 家	金额	132,902.35	125,607.24	166,514.50
	占比	40.93%	40.17%	48.01%

注：项目组对于部分客户在实地走访的基础上补充了视频/电话/问卷访谈。

核查客户具体情况如下：

序号	公司名称	走访形式	走访时间	被访谈人职务
1	客户 1	电话	2019 年 5 月 20 日	Director of Global Data Centre Operations and Strategy
		实地	2019 年 5 月 22 日	AP Data Center Service Line Executive、 Global Facilities Data Center Raised Floor Management Leader
		问卷	2020 年 5 月 6 日	GTS IMV AP Facilities leader、 Data Centre Manager

		视频	2021年3月18日	Datacenter Business Manager
2	客户3	实地	2019年5月21日	Commercial Manager
		问卷	2020年5月5日	Commercial Manager
		视频	2021年3月17日	Network Engineer
3	客户4	实地	2019年5月2日	Director of International Real Estate
		电话	2020年5月26日	Director of International Real Estate
4	客户6	视频	2020年5月21日	Consultant
		视频	2021年3月19日	Data Center Infrastructure Engineer
5	客户8	视频	2021年3月19日	IDC Engineer
6	客户9	视频	2021年3月17日	Facility Team Lead EMDC'S
7	客户10	视频	2021年3月16日	Global Infrastructure Manager
		电话	2019年5月8日	Procurement Manager, Group Business Services,
		视频	2020年6月4日	Procurement Manager, Group Business Services
8	客户11	视频	2020年5月29日	Senior Real Estate Manager
9	客户12	实地	2019年5月13日	Head of Data Centre Development
		问卷	2020年5月5日	Head of Data Centre Development
		视频	2021年3月16日	SDC02 Data Centre Manager
10	客户13	视频	2020年5月18日	Global Network Acquisition - EMEA
11	客户14	实地和电话	2019年5月14日	Regional Director of Data Centre Engineering & Operations
		视频	2020年6月2日	Regional Director of Data Centre Engineering & Operations
12	客户15	视频	2020年5月15日	T-system Manager
13	德利迅达香港	实地	2019年4月28日	Vice President

注：客户1、客户3、客户4、客户6、客户8及德利迅达香港为2018年-2020年的前五大客户。

项目组通过实地、视频、电话及问卷走访 Global Switch 报告期内的重大客户，访谈主要的业务人员，访谈了解客户从事的主要业务及规模、业务合作情况、租赁协议的付款及结算方式、关联关系、报告期内各期间交易金额，以验证 Global

Switch 与客户交易的真实性、主要合同条款、业务往来情况、是否存在关联方关系及其他形式的利益输送等情形以及 Global Switch 发生控制权变更对业务的影响。

通过查询主要客户的工商信息以及客户走访，Global Switch 与主要客户的交易背景真实、业务往来真实合理；Global Switch 不存在向客户通过其他方式进行利益补偿的情形；除正常的租赁业务外，主要客户与 Global Switch 不存在其他商业往来；客户不存在重大延期支付的情形。

#### 4、发票及回款检查情况

Global Switch 主要客户包括电信公司、系统集成商、托管式服务提供商及其他托管中介、企业及政府机构等，主要客户经营稳定、信用良好、付款及时，应收账款风险较低。Global Switch 对客户信用评级并制定相应的销售政策和信用政策，主要客户的信用期在 15-60 天。Global Switch 报告期末剔除应计收入和德利迅达香港应收账款后的应收账款期后回款情况如下：

单位：万元

报告截止日	期末余额	截至 2021 年 4 月 30 日回款金额	期后回款率
2020-12-31	75,558.28	64,037.81	84.75%
2019-12-31	66,370.52	64,185.51	96.71%
2018-12-31	53,968.04	53,088.76	98.37%

根据上表统计数据，Global Switch 期末应收账款回款及时，各报告期末已足额计提应收账款坏账准备。项目组执行了期后回款测试，截至 2021 年 4 月 30 日，报告期末应收账款余额对应的期后回款达到 80% 以上，期末应收账款余额未见异常。

项目组根据核查的相关要求，抽查了报告期内主要客户发票收款的银行流水，2018 至 2020 年检查覆盖报告期营业收入的比例分别为 52.36%、54.31%、41.16%。经检查，开票金额与收入确认金额一致，回款未见异常。

#### 5、与收入真实性相关的分析性复核

##### 5.1 应收账款周转天数

由于 Global Switch 存在同一客户下的应收账款与预收款项、合同负债，计算 Global Switch 与同行业可比公司周转率时，将应收账款与预收款项、合同负债对抵后计算。

剔除应计收入和德利迅达香港影响后报告期内周转天数情况如下表：

单位：万元

项 目	2020 年	2019 年	2018 年
应收账款	75,558.28	66,370.52	53,968.04
营业收入	324,719.65	312,691.73	346,857.90
应收账款周转天数	40.60	25.05	-

标的公司提供客户的信用期通常为开票后 15-60 天，通过银行转账或银行电汇收款。2020 年度标的公司应收账款周转天数增加，主要原因为标的公司 2020 年下半年新增主要客户，2020 年下半年销售收入为 170,390.63 万元，2020 年上半年销售收入为 154,329.02 万元，2020 年下半年销售收入相较上半年增加 16,061.62 万元，导致 2020 年末应收账款余额增加 9,187.77 万元，2020 年平均应收账款周转天数相应增加。2021 年标的公司加强应收账款回收管理，根据 2021 年一季度未审报表计算的剔除应计收入和德利迅达香港影响后应收账款周转天数为 29.22。

## 5.2 主营业务收入年度变动

单位：万元

业务	2020 年	2019 年	变动	变动比例
出租和服务收入	232,676.18	222,651.85	10,024.32	4.50%
电力收入	57,008.23	56,159.25	848.98	1.51%
其他收入	35,035.24	33,880.62	1,154.62	3.41%
<b>合计</b>	<b>324,719.65</b>	<b>312,691.73</b>	<b>12,027.92</b>	<b>3.85%</b>

(续)

业务	2019 年	2018 年	变动	变动比例
出租和服务收入	222,651.85	251,112.05	-28,460.20	-11.33%
电力收入	56,159.25	51,636.14	4,523.11	8.76%
其他收入	33,880.62	44,109.71	-10,229.09	-23.19%
<b>合计</b>	<b>312,691.73</b>	<b>346,857.90</b>	<b>-34,166.17</b>	<b>-9.85%</b>

标的公司 2019 年收入降低的主要原因系 2019 年度德利迅达香港违约，不满足相关经济利益预计将流入企业的租赁收入确认条件，2019 年、2020 年在苏州卿峰合并层面以收取德利迅达香港款项为限确认对德利迅达香港销售收入，新加坡与香港地区 2019 年德利迅达香港收入相较 2018 年大幅下降。同时，2019 年欧洲地区伦敦、阿姆斯特丹、法兰克福采购电价上升，销售给客户的电价随之上升，导致电力收入占比营业收入的比例提升，2018 年、2019 年、2020 年电力收入占比分别为 14.89%、17.96%、17.56%。

2020 年随着标的公司新加坡、香港地区新客户的引入，三项收入同步回升。

## **（五）核查结论**

经核查，报告期内 Global Switch 销售与收款相关的内部控制设计合理、执行有效；收入确认符合企业会计准则的相关规定；报告期各期对主要客户的营业收入真实、完整；各期营业收入及毛利率波动未见异常；营业收入确认在恰当的会计期间，且确认的依据充分。

## **七、营业成本核查**

### **（一）采购和付款相关的内部控制制度有效性核查**

#### **1、Global Switch 采购与付款流程如下：**

##### **1.1 采购预算计划**

1) 根据供应商提供的报价单，采购中心与供应商协商价格，部门负责人审核后交由所在子公司的董事总经理审批；

2) 根据采购需求采用议价、询价方式采购；

##### **1.2 请购（数量）审批**

###### **1) 计划内**

采购员根据年度采购计划，填写采购订单，由部门负责人审核，并由财务部门负责人检查确认是否为预算内采购项目。

###### **2) 计划外**

计划外采购经部门负责人审核后报所在子公司的董事总经理审批。

### 1.3 供应商选择与评价

#### 新增供应商选择

1) 通过招标确认新增供应商；

2) 采购部门要求投标供应商提供工商、财务、授权经销书等证明文件，财务部审核供应商填写的表格和文件，审核批准后添加新增供应商到财务系统，建立供应商档案；

3) 供应商的最终选择由所在子公司的董事总经理审批。

#### 现有供应商

合同经理根据采购需求检查现有的供应商的供货和服务能力，并根据系统供应商档案准备采购订单。

### 1.4 采购价格确定

1) 供应商提供报价单后由采购中心与供应商协商价格，部门负责人审核后由所在子公司的董事总经理审批，如超出该子公司董事总经理授权还需按照 Global Switch 授权矩阵提交集团区域总监、首席财务官、首席执行官、董事会批准；

2) 根据采购需求确认议价、询价等采购方式；

### 1.5 采购合同及订单签订

1) 采购员根据授权与选定供应商谈判沟通，根据沟通结果确定年度框架协议和采购合同条款。合同会签后，由公司法定代表人或被授权人签订，对于采购的订单（合同），由部门负责人审核，所在子公司的董事总经理审批签字后生效；

2) 采购中心对合同进行编号，登记台帐，将主要信息录入系统；

### 1.6 采购入账

1) 采购部门将供应商发来的对账单与实际消耗量进行核对，审核无误后与

供应商确认消耗量并向财务部门确认采购量；

2) 财务部门核对采购订单、采购合同、发票等单据，并审核本次采购价格与以往采购价格对比是否存在较大差异，审核无误后登记入账。

### 1.7 应付和预付款管理

1) 负责应付账款的财务助理将根据采购订单核对发票，如果未拿到采购订单，财务助理将询问合同经理是否有采购单，并检查采购订单是否被批准。如果有紧急付款但采购订单没有被批准，财务助理会向所在子公司的财务主管汇报，财务主管会与批准采购订单的部门合作并要求审批，直到采购订单完全通过；

2) 财务助理每两周进行一次付款，对完全经过批准和核对的采购订单付款，如果是超出支付运行周期的紧急付款，将进行手动付款操作。采购部门通过电子邮件发出紧急付款清单和发票到所在子公司的财务主管，财务主管检查付款情况以确保金额准确无误。

## 2、执行的程序及相关测试结果：

项目组通过抽查采购申请、采购订单、合同、发票、采购凭证、付款凭证等，追踪了与采购有关的业务在财务信息系统中的处理过程，项目组了解到 Global Switch 的采购与付款相关控制得到执行；同时通过对与采购订单相关、合同订立相关、财务处理及付款相关的关键控制点流程进行控制测试，独立财务顾问认为采购与付款相关控制是有效的。

### (二) 核查采购合同签订及执行情况

Global Switch 与主要供应商签订的重大采购合同或订单，检查重要条款如采购单价、采购数量、结算方式等内容，审查会计记录是否与采购合同或订单、发票、付款等一致，以确认其执行情况。报告期主要供应商框架协议或订单的基本信息如下所示：

序号	采购类型	采购合同类型	合同起始时间	账期
1	固定资产采购	厂房建造合同	合同未明确	合同未明确
2	能源采购	购电合同	2018年10月	发票日后28天
3	固定资产采购	厂房设计建造合同	2019年11月	合同未明确

序号	采购类型	采购合同类型	合同起始时间	账期
4	固定资产采购	厂房扩建合同	2018年08月	合同未明确
5	服务采购	设施和机电建筑服务维护服务	2018年12月	发票日后30天内付款
6	服务采购	设施和机电建筑服务维护服务	2018年02月	发票日后30天内付款
7	服务采购	设施和机电建筑服务维护服务	服务提供开始日	发票日后30天内付款
8	能源采购	购电合同	2020年01月	10天
9	能源采购	购电合同	2020年01月	45天
10	能源采购	购电合同	2019年01月	30天

经核查，独立财务顾问认为，Global Switch 与主要供应商交易情况与合同约定一致，相关合同真实有效，执行情况正常。

### （三）主要供应商核查

#### 1、成本费用核查覆盖率情况：

项目组通过视频、电话、问卷和实地访谈供应商经办人员、公开信息查询、函证、检查采购原始流水单据、付款凭证等方式对成本费用进行了核查，具体核查覆盖率如下：

项 目	2020年	2019年	2018年
访谈、函证、检查原始采购凭证覆盖率	82.11%	93.86%	85.51%

#### 2、主要供应商函证及替代测试情况

项目组对 Global Switch 报告期内主要供应商执行了函证程序，并通过检查及核对采购订单、发票、期后付款、会计记录等相关凭证执行了替代性测试，未发现重大差异。应付账款函证及替代测试情况如下：

单位：万元

项 目	2020年	2019年	2018年
采购总额 A	444,026.49	355,648.53	346,317.49
发函金额 B	341,414.30	263,399.02	260,435.10
发函供应商占比 B/A	76.89%	74.06%	75.20%
回函确认金额 C	319,386.93	228,360.43	239,223.13
回函比例 C/A	71.93%	64.21%	69.08%
替代测试金额 D	22,027.37	35,038.59	21,211.97

项 目	2020 年	2019 年	2018 年
总确认金额 (C+D) /A	76.89%	74.06%	75.20%

项目组抽取了标的公司 2018 年 18 个供应商样本、2019 年 18 个供应商样本和 2020 年 16 个供应商样本执行函证程序和替代性检查程序。经核查，供应商函证及替代性测试均未发现异常，报告期内采购额和 2018 年末、2019 年末、2020 年末应付账款余额可以确认。

### 3、供应商真实性核查

#### 3.1 供应商背景调查

通过查阅报告期内主要供应商的工商登记信息和企业基本信息，并进行视频走访，核查供应商存在的真实性。

#### 3.2 供应商访谈

Global Switch 的主要供应商为建筑公司和电力公司。项目组对 Global Switch 报告期内的主要供应商进行了实地、视频、电话及问卷走访，核查了 Global Switch 与主要供应商的交易背景、业务往来真实合理，Global Switch 的供应商与 Global Switch 董监高以及其母公司和问卷清单中的法律实体不存在关联关系；供应商不存在向 Global Switch 通过其他方式进行利益补偿的情形；除正常的业务合同及订单外，主要供应商与 Global Switch 不存在其他商业往来。共走访供应商 19 家，情况如下：

单位：万元

项 目		2020 年度	2019 年度	2018 年度
采购总额		444,026.49	355,648.53	346,317.49
实地+远程（视频/电话/问卷）走访 7 家	金额	271,321.92	157,598.92	207,099.88
	占比	61.10%	44.32%	59.80%
远程（视频/电话/问卷）走访 12 家	金额	77,951.65	116,697.29	67,467.45
	占比	17.56%	32.81%	19.48%
走访合计 19 家	金额	349,273.57	274,296.21	274,567.33
	占比	78.66%	77.13%	79.28%

注：项目组对于部分供应商在实地走访的基础上补充了视频/电话/问卷访谈。

具体访谈情况如下：

序号	公司名称	走访形式	走访时间	被访谈人职务
1	AGL	实地	2019年5月21日	Business Development Manager
		问卷	2020年5月6日	Manager Strategic Sales
2	CBRE	电话	2019年5月13日	President - Global Data Centre Solutions at CBRE、COO
		视频	2020年5月21日	President - Global Data Centre Solutions
		视频	2021年3月17日	President - Global Data Centre Solutions
3	CLP Power HK	实地	2019年4月29日	Senior Corporate Customer Experience Manager、Engineer II – Customer & Business Development
		电话	2020年5月11日	Senior Corporate Customer Experience Manager
4	EDF Paris	电话	2019年5月21日	Director
		问卷	2020年5月5日	Director
		视频	2021年3月18日	Sales Manager
5	Eneco Zakelijk B.V	电话	2019年5月21日	Account Manager
		视频	2020年5月13日	Account Manager
		视频	2021年3月19日	Account Manager
6	Energie Suedbayern GmbH	视频	2021年3月19日	Key Account Manager
7	Engie ITS Pte Ltd	视频	2021年3月19日	Regional Director, Enterprise Sales & Services
8	Euro Diesel	电话	2019年5月9日	COO
9	Gammon Engineering and Construction Company Limited	实地	2019年5月14日	Director
		电话	2020年5月19日	Director
		视频	2021年3月18日	Director
10	Hutchinson Builder	实地	2019年5月22日	Commercial Manager、General Manager
11	ICTS	实地	2019年4月30日	Vice President for Europe
12	JLT	电话	2019年5月21日	CEO of JLT Specialty
		问卷	2020年5月5日	CEO of JLT Specialty

序号	公司名称	走访形式	走访时间	被访谈人职务
13	Mercury Engineering	电话	2019年5月3日	Finance Director
		问卷	2020年5月5日	Finance Director
		视频	2021年3月26日	Finance Director
14	Norman Disney & Young	实地和电话	2019年4月29日	Director
15	Piller	实地	2019年5月15日	CEO
16	Smartest Energy	问卷	2020年5月5日	Acting Head of Sales
		视频	2021年3月18日	Account Manager
17	Sudlows	电话	2019年5月10日	Managing Director
		视频	2020年6月3日	Managing Director
18	T Clarke	视频	2020年6月9日	Divisional Director Mission Critical、Group Commercial Director
19	Tuas Power Supply Pte Ltd	电话	2019年5月3日	Head of Commercial and Industrial Sales
		视频	2020年5月13日	Head of Commercial and Industrial Sales
		视频	2021年3月19日	Head of Commercial and Industrial Sales

经核查，未发现 Global Switch 重要供应商真实性存在异常情况。

#### （四）成本完整性核查

Global Switch 租赁服务成本主要包括电力成本、维护成本、人工成本、其他服务成本。

##### 1、电力成本

2018 至 2020 年，Global Switch 电力成本占总成本的比例为 57.73%、56.09%、51.27%。项目组通过了解 Global Switch 的采购流程，与主要管理人员访谈，对电力的使用情况进行了解，并对报告期内的电力采购情况进行分析比对，未发现异常。

项目组对主要的电力供应商执行了视频走访和函证，与供应商就采购金额进行核实，并通过工商信息和互联网信息查询，验证主要供应商与 Global Switch

的股东及董监高不存在关联关系。通过核查资产负债表日前后入账单据，结合发票、对账单等，确定电力成本入账期间是否正确，有无跨期现象。经核查，公司电力采购记录完整，相关成本入账准确。

## **2、维护成本**

Global Switch 采用外包服务模式，与优质的第三方设施管理提供商签订合同，确保公司获得高品质的外包服务。除悉尼外，Global Switch 在所有数据中心使用同一家设施管理提供商世邦魏理仕（CBRE），从而带来规模经济和运营高效。项目组抽查了 Global Switch 与 CBRE 签订的设施管理合同，对 CBRE 进行了视频访谈和函证，就采购金额进行核实，并通过工商信息和互联网信息查询，验证主要供应商与 Global Switch 的股东及董监高不存在关联关系。通过核查资产负债表日前后入账单据，结合发票、对账单等，确定成本入账期间是否正确，有无跨期现象。经核查，公司维护成本采购记录完整，未发现与 CBRE 存在关联关系，相关成本入账准确。

## **3、人工成本**

了解 Global Switch 的人员和部门设置，获取薪酬明细表，对人员成本进行核对，并对工资支付情况进行检查，确认人员的薪酬与账面记录相一致。经核查，人员成本计量完整。

## **4、其他服务成本**

根据客户需求，Global Switch 为客户提供电力管理、提供分管道、交叉连接安装及管理、管理服务报告、清洁、访问管理及客户管理等服务，Global Switch 向供应商采购服务并组织完成该部分服务，根据原始成本加价方式向客户收取费用。项目组对其他增值收入和成本进行分析性复核，抽查大额发票和合同、订单，发票、对账单等，确定成本入账期间是否正确，有无跨期现象。经核查，公司其他增值服务成本记录完整，入账准确。

经核查，Global Switch 营业成本完整性可以确认。

### **（五）与营业成本相关的分析性复核**

Global Switch 2018-2020 年成本金额及占收入比重情况如下：

单位：万元

项 目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占收入比	金额	占收入比	金额	占收入比
电力成本	58,915.56	18.14%	58,637.02	18.75%	52,223.93	15.06%
维护成本	21,914.99	6.75%	17,742.38	5.67%	15,451.11	4.45%
人工成本	12,733.94	3.92%	9,506.58	3.04%	9,506.58	2.74%
其他服务成本	11,807.48	3.64%	9,067.18	2.90%	5,588.88	1.61%
其他	9,540.73	2.94%	9,591.29	3.07%	7,697.65	2.22%
营业成本合计	114,912.70	35.39%	104,544.45	33.43%	90,468.15	26.08%
营业收入	324,719.65	100.00%	312,691.73	100.00%	346,857.90	100.00%

Global Switch 租赁服务成本主要包括电力成本、维护成本、人工成本、其他增值服务成本及其他。Global Switch 2018 年-2020 年成本水平呈稳定上升态势。报告期内电力成本、维护成本、人工成本占收入比重有所上升，主要原因为 Global Switch 新加坡兀兰数据中心于 2018 年完工，法兰克福北数据中心于 2019 年完工，香港数据中心 3 期于 2020 年完工，同期规划建设阿姆斯特丹东及伦敦南数据中心，新完工数据中心尚处于客户导入阶段，收入并未完全释放，而新数据中心的运营维护需要正常投入人工、电力及维护成本。

## （六）毛利率核查

### 1、报告期 Global Switch 的毛利率情况如下：

项 目	2020 年	2019 年	2018 年
营业收入（万元）	324,719.65	312,691.73	346,857.90
营业成本（万元）	114,912.70	104,544.45	90,468.15
毛利（万元）	209,806.95	208,147.28	256,389.75
毛利率	64.61%	66.57%	73.92%

标的公司报告期毛利率下降，主要原因如下：

（1）2019 年度德利迅达香港违约，2019 年及 2020 年度在苏州卿峰合并层面以收取德利迅达香港款项为限确认德利迅达香港的租赁收入，导致 2019 年及 2020 年度德利迅达香港收入较 2018 年大幅减少，德利迅达香港业务形成亏损合同，2019 年毛利率随之降低；

（2）2019 年欧洲地区伦敦、阿姆斯特丹、法兰克福采购电价上升，销售给

客户的电价随之上升，导致电力收入占比营业收入的比例提升，2018年、2019年、2020年电力收入占比分别为14.89%、17.96%、17.56%，电力收入毛利率较低导致2019年整体毛利率下降；

(3) 2019年和2020年度标的公司人工成本、维护成本及其他服务成本所占比例略有增长。由于Global Switch新加坡兀兰数据中心于2018年完工，法兰克福北数据中心于2019年完工，香港数据中心3期于2020年完工，同期规划建设阿姆斯特丹东及伦敦南数据中心，新完工数据中心尚处于客户导入阶段，收入并未完全释放，而新数据中心的运营维护仍需要正常投入人工、电力及维护成本，上述原因导致2019年及2020年度标的公司毛利率较2018年度下降。

## 2、Global Switch 毛利率与同行业对比情况

Global Switch主要经营资产为经营性土地和房产，以投资性房地产核算，采用公允价值模式计量，在该计量模式下，对经营性房产不进行折旧、摊销，为提高可比性，可比公司采用同口径方式计算剔除折旧摊销影响的毛利率。

2018年至2020年，Global Switch的主营业务毛利润率与可比上市公司的比较情况如下：

可比上市公司	2020年	2019年	2018年
Digital Realty	61.21%	62.83%	63.96%
CoreSite	62.03%	62.85%	63.38%
CyrusOne	60.17%	60.93%	64.40%
NEXTDC	59.32%	59.21%	50.90%
Keppel DC REIT	91.94%	91.00%	89.82%
行业平均值	66.93%	67.36%	66.49%
标的公司	64.61%	66.57%	73.92%

注：为提高可比性，Digital Realty、CoreSite、CyrusOne、NEXTDC的毛利率计算中均已剔除折旧和摊销费；Keppel DC REIT投资性房地产已采用公允价值计量，不涉及折旧摊销费用调整；其它可比公司年报未披露成本明细中折旧和摊销数据，故未列入上表。

剔除折旧摊销影响后，2018年度标的公司毛利率高于同行业可比公司，2019年及2020年度标的公司与同行业可比公司毛利率水平基本一致。

Global Switch专注于在欧洲及亚太地区一线市场的核心地段提供大型、中立

的数据中心，自有土地或长期租赁土地为其提供重要的经营支撑，维持行业领先的盈利能力；同时标的公司具有高密度网络连接能力，能够吸引各行业大型企业客户，拥有多元化和高质量的忠实客户群，与其签订了中长期的服务协议，能带来可预测和持续性的营收。Global Switch 数据中心的地理位置、客户关系等有利于其顺应行业趋势持续增长。

根据 451 Research（标准普尔旗下的聚焦数字经济行业的专业研究机构）的统计结果，在一线的欧洲及亚太市场中，2019 年四季度大型数据中心企业的排名情况如下：

排名	亚太、欧洲地区	亚太地区	欧洲地区
1	Global Switch	Global Switch	Global Switch
2	Digital Realty Trust Inc.	GDS	Digital Realty Trust Inc.
3	NTT Communications Corporation	Iadvantage Limited	NTT Communications Corporation
4	GDS	BaoSight	VIRTUS Data Centres
5	BaoSight	Centrin Data Systems Co., Ltd.	CyrusOne Inc.

数据来源：451 Research, part of S&P Global Market Intelligence, Custom Study May 2020

由于数据中心客户在 IT 基础设施方面投入了较高的成本，为保持数据安全性与稳定性，在合同到期后通常选择与原数据中心续约，基于数据中心客户风险厌恶的属性以及 Global Switch 在行业中的领先地位，Global Switch 在议价中具有优势，客户续约租金通常高于市场价格。

此外，通过对比可比上市公司披露的人数与营业收入信息，标的公司人均营业收入高于同行业可比上市公司，在人均产值及人员成本方面具备优势。标的公司人数相对较少，原因为 Global Switch 是一家批发型数据中心服务商，与国际知名金融机构、政府组织、电信运营商、云管理服务供应商等客户签订长期稳定的租赁协议，具有显著的规模效应。

单位：万元

可比上市公司	2020 年		2019 年		2018 年	
	人数	营业收入/人数	人数	营业收入/人数	人数	营业收入/人数
Equinix	10,013	413.22	8,378	457.93	7,903	442.65
Digital Realty	2,878	935.56	1,550	1,422.58	1,530	1,043.25

可比上市公司	2020 年		2019 年		2018 年	
	人数	营业收入/ 人数	人数	营业收入/ 人数	人数	营业收入/ 人数
CoreSite	481	870.19	706	474.03	687	446.06
CyrusOne Inc.	441	1,616.48	452	1,497.68	448	1,264.83
数据港	484	187.96	491	147.99	417	218.15
新意网集团	358	421.39	280	510.88	255	451.50
GDS	1,479	368.75	1,100	364.87	893	303.79
<b>行业平均值</b>	<b>2,305</b>	<b>542.26</b>	<b>1,851</b>	<b>591.98</b>	<b>1,733</b>	<b>531.18</b>
标的公司	282	1,151.49	247	1,265.96	218	1,591.09

综上，剔除可比公司折旧摊销的影响后，标的公司与同行业可比公司毛利率相比具备合理性。

### （七）核查结论

经核查，报告期内 Global Switch 采购与付款相关的内部控制设计合理、执行有效；采购业务、营业成本真实、准确、完整，毛利率变动符合标的公司实际经营情况。

## 八、投资性房地产核查

### （一）投资性房地产相关的内部控制制度有效性核查

#### 1、投资性房地产公允价值计量内部控制：

Global Switch 投资性房地产采用公允价值计量，期末公允价值由世邦魏理仕（CBRE）于每一报告期末进行评估确认。内部控制流程列示如下：

1.1 总部商务团队核对数据中心租赁时间表，与各地数据中心确认上述租赁时间表已达到最新状态；

1.2 CBRE 获取总部商务团队审核后的租赁时间表；

1.3 CBRE 就租赁时间表与 Global Switch 进行沟通并做好相关记录；

1.4 CBRE 根据租赁时间表等数据测算预计未来十年现金流，并将预测现金流与评估报告初稿提交至 Global Switch；

1.5 Global Switch 审核预测现金流及评估报告；

1.6 Global Switch 审核 CBRE 评估初稿，评价公允价值评估的合理后 CBRE 出具最终报告；

1.7 总部财务团队根据 CBRE 评估结果在合并层面对投资性房地产价值进行调整；

## 2、执行的程序及相关测试结果：

2.1 检查总部商务团队与当地销售团队针对租赁时间表信息的沟通文件；

2.2 检查总部商务总监复核及发出租赁时间表记录；

2.3 检查 CBRE 与 Global Switch 针对租赁时间表信息的沟通文件；

2.4 检查 CBRE 发送评估初稿及 Global Switch 审核、批准评估初稿记录；

2.5 检查财务团队根据 CBRE 评估结果对投资性房地产公允价值的调整；

通过执行上述程序，Global Switch 投资性房地产相关的关键内部控制设计合理、执行有效。

## （二）投资性房地产初始计量

通过检查投资性房地产初始投资资料如数据中心设计图纸、土地建设规划、政府施工许可、建筑商合同、建筑商发票、付款记录、监理报告，Global Switch 投资性房地产初始计量真实、准确、完整。

## （三）投资性房地产采用公允价值进行后续计量

### 1、报告期内投资性房地产公允价值变动

单位：万元

项 目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
已完工	4,868,493.19	4,474,808.36	4,658,819.63
在建	54,035.24	131,130.08	167,398.60
合计	<b>4,922,528.43</b>	<b>4,605,938.45</b>	<b>4,826,218.23</b>

2019 年投资性房地产公允价值较 2018 年下降，主要原因为德利迅达香港违约事项导致香港、法兰克福北部及新加坡兀兰数据中心闲置空间短期内大幅上升，预测期短期内租赁服务收入规模缩减、增长期限拉长、稳定期延后，并最终

导致预测期间租赁服务总收入有所下降；此外，2019 年香港 1&2 期数据、新加坡兀兰数据中心空置率上升、空置风险增加，导致折现率分别从 8%、8% 上升到 11.5%、12.5%。

2020 年投资性房地产公允价值较 2019 年上升，主要原因为（1）香港 3 期数据中心 2020 年完工，投入增加导致市场价值总体上升；（2）香港 1&2 期、新加坡兀兰、法兰克福北数据中心引入新客户，减小了德利迅达香港违约导致的预测未来租金收入下降的影响，预计未来十年现金流量上升，使得投资性房地产公允价值上升。

## **2、CBRE 评估报告复核**

项目组通过执行下列程序复核 CBRE 评估结果的合理性：

2.1 参考高纬环球、英国城市土地研究所、德勤房地产等房地产服务机构公开数据，分析各数据中心报告期市场价格并对变动情况进行说明；

2.2 复核 CBRE 价值评估流程，分析各数据中心预测未来 10 年经营现金流并对变动情况进行核实；

2.3 复核 Global Switch 预测资本支出、运营支出主要事项；

2.4 分析各数据中心报告期末 CBRE 使用折现率，结合公布的市场投资者对数据中心的期望收益率对折现率进行分析，并对报告期内折现率变动情况进行核实；

2.5 分析 CBRE 报告列示的各数据中心退出收益率，结合市场信息对退出收益率进行分析，并对各报告期末退出收益进行重新测算；

2.6 分析在建数据中心评估金额及使用折现率，对变动情况进行核实；

2.7 根据 CBRE 预测未来现金净流量数据、退出收益及折现率数据，重新计算各数据中心现值并与评估金额进行核对，测算结果未见重大偏差；

2.8 检查巴黎、法兰克福、伦敦、马德里、悉尼数据中心土地产权证明，核对产权证明中产权证编号、产权所有人、产权地址、产权平面图等信息，并通过网络查询数据中心卫星图片及地理位置，确认数据中心地理位置与产权平面图位

置相符，核实 Global Switch 对数据中心的所有权。

#### (四) 主要地区投资性房地产真实性核查

项目组对 Global Switch 报告期内的投资性房地产进行了实地、视频和电话走访核查程序。2020 年新冠病毒疫情属于不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，Global Switch 经营业务所在 8 个国家为控制疫情实施控制境外人员出入境政策。标的公司管理层、主要财务和业务人员均采取居家办公的远程工作形式。项目组采用视频走访形式对投资性房地产进行盘点，Global Switch 数据中心工作人员持影像设备进行实时视频，并对数据中心主要布局、设备等进行介绍。项目组对视频走访过程进行全程录屏，并就视频走访过程中与数据中心主要负责人进行访谈。

相关走访记录列示如下：

走访地区	走访形式	走访时间	数据中心地址
香港	视频	2020 年 8 月 6 日	18 Chun Yat Street, Tseung Kwan O, Sai Kung, New Territories
	视频	2020 年 5 月 12 日	18 Chun Yat Street, Tseung Kwan O, Sai Kung, New Territories
阿姆斯特丹	视频	2020 年 8 月 7 日	Johan Huizingalaan 759, 1066 VH AMSTERDAM
	实地	2019 年 5 月 2 日	Johan Huizingalaan 759, 1066 VH AMSTERDAM
伦敦	视频	2020 年 8 月 10 日	East India Dock House, Nutmeg Lane and land on the east side of Nutmeg Lane, South Bromley, London
新加坡兀兰	视频	2020 年 8 月 11 日	7 Woodlands Height, Singapore 737858
	实地	2019 年 5 月 2 日	7 Woodlands Height, Singapore 737858
新加坡大成	视频	2020 年 8 月 20 日	No.2 Tai Seng Avenue, Singapore 534408
	实地	2019 年 5 月 2 日	No.2 Tai Seng Avenue, Singapore 534408
巴黎	视频	2020 年 8 月 27 日	7-9 rue Petit, 92582 Clichy Cedex, France
澳洲	视频	2020 年 5 月 25 日	Harris Street, Ultimo, Sydney
	实地	2019 年 5 月 21 日	Harris Street, Ultimo, Sydney
	电话	2019 年 5 月 9 日	Harris Street, Ultimo, Sydney
法兰克福	视频	2020 年 5 月 13 日	Eschborner Landstrasse 110, 60489 Frankfurt am Main, Germany
	实地	2019 年 5 月 1 日	Eschborner Landstrasse 110, 60489 Frankfurt am Main, Germany

走访地区	走访形式	走访时间	数据中心地址
马德里	实地	2019年5月3日	Calle Y écora, 4, 28022 Madrid, Spain

2018年至2020年间通过实地、视频访谈及电话访谈形式，已对 Global Switch 全部数据中心进行走访，走访覆盖率为 100%。

通过实地、视频走访程序，观察了各数据中心内外部布局，观察价值较高的电力设备、冷却设备，观察安保系统、防火系统、监控系统等，设备与系统未见异常；观察数据中心已出租与未出租空间，通过视频走访，标的公司投资性房地产真实性及日常运营未见异常。

### （五）核查结论

经核查，Global Switch 投资性房地产相关的关键内部控制设计合理、执行有效；投资性房地产初始计量与后续计量未见异常；公允价值变动符合标的公司实际经营情况。

## 九、核查期间费用情况

### （一）与费用核算相关的内部控制制度有效性核查

项目组对费用相关的内部控制进行了解，对费用流程进行访谈并形成了访谈记录。

通过抽查费用申请、采购订单、合同、发票、付款凭证、账务处理等，追踪了与费用采购有关业务在财务信息系统中的处理过程，项目组确认标的公司与费用核算相关的内部控制得到有效执行。

### （二）费用总体性分析

标的公司报告期内期间费用项目以及占营业收入的比例明细如下：

单位：万元

项 目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	2,633.13	0.81%	2,294.72	0.71%	2,462.81	0.71%
管理费用	27,996.94	8.62%	25,543.66	8.17%	41,835.20	12.06%
财务费用	40,191.50	12.38%	73,728.19	23.58%	37,099.32	10.70%

合计	70,821.57	21.81%	101,566.57	32.46%	81,397.33	23.47%
----	-----------	--------	------------	--------	-----------	--------

标的公司销售费用在年度间基本保持稳定，与业务情况匹配。

2019年、2020年标的公司的管理费用占营业收入的比例均在8%左右，不存在大幅变动。2018年的管理费用占营业收入的比例较高，主要是由于苏州卿峰委托江苏智卿投资管理有限公司（以下简称“江苏智卿”）负责境外收购前苏州卿峰的日常管理、境外收购及股权出售事宜而产生的委托管理费用，苏州卿峰与江苏智卿之间的委托管理关系已于2018年11月终止。

标的公司财务费用主要为利息收入、利息支出、外汇损益等。财务费用2019年变动较大主要是由于Global Switch发行的欧元债券和内部外币往来的期末即期汇率变化导致当期汇兑净损失金额较大。

### （三）费用真实性核查

#### 1、销售费用

标的公司报告期内销售费用主要由职工薪酬与市场营销费等构成。

对于职工薪酬，项目组获取了Global Switch报告期内人员构成情况、工资发放政策、奖金制度等资料，结合应付职工薪酬会计科目的核查，复核了职工薪酬的计提情况，比较员工数量与人均薪酬的变化确认是否存在异常波动，并对销售收入与销售费用中的薪酬金额进行匹配分析，核查其合理性。

对于市场营销费，项目组抽查了大额广告和营销合同，检查Global Switch对于广告营销服务进度的记录和审批，并抽查了部分广告和营销费用支出单据，根据支出的性质及目的分析其费用归集的合理性。

经分析，项目组判断广告和营销费用支出合理。为排除大额跨期费用存在的可能性，项目组关注报告期期初及期末的大额发生费用，采取抽样的方式核实其发生时间的真实性。通过对报告期内销售费用抽样检查及对其构成进行分析性复核，报告期内标的公司销售费用真实性可以确认。

#### 2、管理费用

标的公司报告期内管理费用主要由职工薪酬、律师费和折旧费用等构成，项

目组获取了标的公司人员构成情况、工资发放政策、奖金制度，结合应付职工薪酬会计科目的核查，复核了管理费用中职工薪酬的计提情况，比较了员工数量与人均薪酬的变化，对公司规模与管理薪酬进行匹配分析，核查其合理性；

结合长期资产科目检查管理费用中折旧与摊销的计提情况；

获取并检查了租赁合同、咨询和律师服务合同、股东管理费协议，检查标的公司对于咨询合同进度的记录和审批，确定计提金额的合理性。通过对报告期内管理费用抽样检查及其构成明细进行分析性复核，报告期内标的公司管理费用真实性可以确认。

### **3、财务费用**

标的公司财务费用主要为利息支出、利息收入、汇兑损益和手续费。

项目组对财务费用真实性核查执行了以下程序：

(1) 利息收入：检查利息收入凭证及其支持性资料。

(2) 利息支出：获取与利息支出相关的应付债券发行说明书及银行授信贷款协议合同，复核与利息支出相关的重要条款，并依据合同约定计息方式进行测算和复核，未发现重大差异情况。

(3) 汇兑损益：查询报告期内汇率的变动情况，对汇率变动导致的汇兑损益执行了分析程序。脱欧谈判期内，受脱欧不确定性因素影响，英镑汇率波动较大，脱欧“过渡期”结束后，脱欧不确定性因素对英镑汇率的影响已消除。各期汇兑损益波动主要是由于 Global Switch 发行的欧元债券和集团内部外币往来的期末即期汇率变化所致，未发现重大异常情况。

(4) 手续费：标的公司手续费主要包括 Global Switch 授信贷款协议手续费和银行手续费。项目组取得银行授信贷款协议合同，复核与手续费相关的重要条款，并依据合同约定计算方式进行测算和复核；项目组检查了手续费支出凭证，未发现重大差异情况。

经核查，报告期内标的公司财务费用真实性可以确认。

#### **(四) 费用完整性核查**

## 1、职工薪酬

项目组对人员构成情况、工资发放政策、奖金制度进行了解，结合应付职工薪酬会计科目的核查，复核了职工薪酬的计提情况，比较了员工数量与人均薪酬的变化。同时验证系统工资计算的及时及准确性。获取期后工资支付的凭证和银行流水，核查期末工资计提是否完整。

## 2、折旧与摊销费用

项目组获取了报告期内标的公司固定资产、无形资产清单，对折旧与摊销费用进行测算，复核报告期内折旧与摊销费用计提是否完整。

## 3、服务类费用

对于咨询费、法律服务费等服务类采购，检查标的公司对于服务进度的记录和审批，复核该类费用是否根据服务进度对费用进行完整计提。将账面计提金额与标的公司年度预算进行对比，复核计提金额是否存在重大差异。对管理费用执行截止性测试，并从期后付款明细中抽取样本，追踪至原始单据、发票，验证费用是否准确记录于正确的会计期间。执行律师函证程序，确认报告期所发生的法律服务费用和诉讼费的完整性。

## 4、财务费用

项目组获取与利息支出相关的借款合同并进行了测算和复核，复核报告期内利息费用计提是否完整，并检查利息期后支付情况，与应付利息期末计提金额核对。

经核查，标的公司费用完整性可以确认。

## （五）核查结论

经核查，独立财务顾问认为，标的公司报告期内各项期间费用真实，期间费用核算准确、完整；期间费用的变动情况同公司经营规模的变动基本保持一致，变动情况合理。

## 十、负债的完整性核查

针对负债准确性以及完整性实施的核查程序主要包括：

## （一）长短期借款核查

1、核对 Global Switch 报告期各期末贷款清单的准确性和完整性，分析贷款余额变动的合理性；

2、执行函证程序，确认银行借款记录的真实性和完整性。长短期借款函证情况列示如下：

单位：万元

科目	2020 年		2019 年		2018 年	
	余额	函证确认金额	余额	函证确认金额	余额	函证确认金额
短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
长期借款	0.00	0.00	114,351.39	114,351.39	18,162.06	18,162.06
函证比例	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

3、获取循环借款授信协议及展期协议，检查贷款合同列示的授信额度、合同期限、计息方式等重要条款；获取报告期内每笔借款的借款申请书、银行确认书及利息通知单，检查报告期内每笔借款金额、期间、银行通知利率等重要条款；确认循环借款展期申请金额及期间的连续性。

4、重新测算利息，检查财务系统记录的银行利息准确性，并确认应付利息余额的完整性。

5、抽取凭证检查长期借款本金入账、归还借款、支付利息、支付借款协议展期费用的银行流水。

## （二）债券核查

1、获取 Global Switch 报告期内所有债券发行资金募集说明书及协议，核对债券金额的准确性和完整性，分析债券余额变动的合理性；

2、对报告期各期末应付债券发行信息、存续状态、利率及本金余额进行函证，确认债券信息的真实性及完整性。报告期内债券函证情况列示如下：

币种：人民币 单位：万元

年度	债券余额（本金）	发函金额（本金）	发函金额占比	回函金额（本金）	回函金额占比
2017年	1,330,956.89	1,330,956.89	100.00%	1,330,956.89	100.00%
2018年	1,094,606.78	1,094,606.78	100.00%	1,094,606.78	100.00%
2019年	1,108,089.59	1,108,089.59	100.00%	1,108,089.59	100.00%
2020年	1,675,410.50	1,675,410.50	100.00%	1,675,410.50	100.00%

3、通过泛欧交易所都柏林分部（Euronext Dublin）及澳大利亚债券信息公开机构 Cbonds 查询 Global Switch 债券信息，判断债券余额的真实性与存续情况；

4、检查资金募集说明书及协议中列式的发行金额、存续期间、债券利率、计息及还款方式、发行费用等重要条款。重新测算利息费用及应付债券利息调整，确认应付债券余额的准确性；

5、抽取凭证检查债券发行收款金额、本金偿还、利息支付、债券发行费用的银行流水。

### （三）应付账款核查

1、对应付账款余额变动、周转率变动执行分析性程序；

2、执行函证程序，对发函和回函过程进行控制，编制应付账款函证结果汇总表。对于回函不符事项，获取函证差异调节表，并对不符事项进行检查；对未回函供应商实施了替代程序，函证程序未发现异常；

3、对前十大供应商工商信息进行核查。对 Global Switch 报告期内的主要供应商进行实地、视频、电话和问卷访谈，核查 Global Switch 与主要供应商的交易背景、业务往来真实合理；

5、对应付账款付款银行流水及对账单进行抽样核查；

经核查，标的公司应付账款已按照企业会计准则的规定在财务报表中作出了恰当的列报与披露。

### （四）应付职工薪酬核查

1、Global Switch 应付职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、社会保

险费、离职后福利，长期应付职工薪酬为长期激励计划。对应付职工薪酬期末余额进行检查，核查覆盖金额和占比如下所示：

单位：万元

项 目	2020 年末核查 金额	2019 年末核查 金额	2018 年末核查 金额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,574.13	3,154.44	2,285.76
二、社会保险费	166.89	234.17	999.75
三、离职后福利-设定提存计划	25.12	38.29	31.73
四、长期激励计划	2,119.02	1,954.06	1,006.78
核查覆盖金额合计	6,885.16	5,380.96	4,324.02
应付职工薪酬余额	7,724.32	4,549.85	3,362.82
长期激励计划	4,543.55	3,348.93	2,828.44
薪酬余额合计	12,267.87	7,898.78	6,191.26
核查覆盖比例	56.12%	68.12%	69.84%

2、对主要构成项目工资、奖金、津贴和补贴、社会保险费、离职后福利和长期激励计划执行检查程序。

2.1 获取并查阅 Global Switch 薪酬考核管理办法、年度奖金计划及长期激励计划等文件，询问人力资源部门负责人，了解公司薪酬核算和划分的依据，确定薪酬入账的准确性。

2.2 获取 Global Switch 的工资及奖金，加计汇总，和账面计提金额进行核对。

2.3 查阅与薪酬相关的明细账及会计凭证，确认是否与薪酬相关的损益是否正确入账，并确定公司计提的工资是否及时发放。

2.4 查阅期后工资、奖金及长期激励计划的发放情况，确认期末计提金额的准确性。

#### （五）未决诉讼核查

1、获取 Global Switch 未决诉讼清单，对 Global Switch 法务部门进行访谈，了解重大案件进展情况。

2、向 Global Switch 主要律师发送函证，根据律师回函，结合未决诉讼的诉讼金额和诉讼风险，确认未决诉讼预计负债的准确性和完整性。

## **(六) 核查结论**

经核查，Global Switch 负债确认真实、完整。

## **十一、现金流核查**

### **(一) 复核经营活动产生的现金流量**

#### **1、复核经营活动现金流入各项目的准确性**

检查各项目与资产负债表、利润表之间的数据是否一致，根据《企业会计准则-现金流量表》规定的编制方法和要求，抽查重点项目或交易事项，采用复算、核对等方法确认报表的真实性、准确性及合规性。关注审计调整事项在现金流量表中的反映。考虑汇率变动对现金流入的影响。

#### **2、复核经营活动现金流出各项目的准确性**

检查各项目与资产负债表、利润表之间的数据是否一致，根据《企业会计准则-现金流量表》规定的编制方法和要求，抽查重点项目或交易事项，采用复算、核对等方法确认报表的真实性、准确性及合规性。关注审计调整事项在现金流量表中的反映。考虑汇率变动对现金流出的影响。

重点复核支付各项税费项目的金额是否以利润表中的营业税金及附加。所得税费用、管理费用中的税金等为基础，调整应交税费的相关明细账的期末金额与期初金额的变化。

### **(二) 复核投资活动产生的现金流量**

检查各项目与资产负债表、利润表之间的数据是否一致，区分与经营活动、筹资活动各项目类别。

### **(三) 复核筹资活动产生的现金流量**

检查各项目与资产负债表、利润表之间的数据是否一致，区分与经营活动、投资活动各项目类别。重点复核由于借款、债券产生的与筹资活动相关的现金流入及流出情况。

### **(四) 审查现金流量表补充资料的准确性**

与现金流量表主表各项目进行勾稽核对，重点关注并复核了以下对现金流量表附表的影响：

- 1、经营性应付项目中非经营性活动因素的影响
- 2、计提资产减值准备的影响
- 3、财务费用的影响

#### **（五）对现金流量表主要项目实施分析性测试**

对现金流量表进行分析性测试，即结合同期资产负债表、利润表有关项目及较前期变动情况，对现金流量表作整体分析，注意报表中基本项目的变动及趋势，并进行深入审查。

#### **（六）核查结论**

经核查，标的公司现金流量表真实地反映了标的公司的现金流量。

### **十二、核查结论**

项目组已实施了有效的核查程序，核查范围充分。通过实施上述核查程序及获取的相关证据，独立财务顾问认为，苏州卿峰 2018 年度、2019 年度及 2020 年度的业绩真实、可靠。

（本页无正文，为《中信建投证券股份有限公司关于苏州卿峰投资管理有限公司业绩真实性的专项核查报告》之签字盖章页）

财务顾问主办人签名：\_\_\_\_\_

朱 林

顾中杰

法定代表人或授权代表签名：\_\_\_\_\_

刘乃生

中信建投证券股份有限公司

2021年6月7日