

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏沙钢股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及苏州卿峰投资管理有限公司股东全部权益资产评估项目

资产评估报告

中联评报字[2020]第 3083 号

(共一册, 第一册)

中联资产评估集团有限公司

二〇二〇年十一月二十四日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
资 产 评 估 报 告.....	3
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	21
三、评估对象和评估范围.....	21
四、价值类型.....	24
五、评估基准日.....	24
六、评估依据.....	24
七、评估方法.....	26
八、评估程序实施过程和情况.....	28
九、评估假设.....	35
十、评估结论.....	35
十一、特别事项说明.....	37
十二、评估报告使用限制说明.....	46
十三、评估报告日.....	47
附 件.....	49

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师不承担责任。

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。

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、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估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现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相

关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

江苏沙钢股份有限公司拟发行股份及支付现金 购买资产所涉及苏州卿峰投资管理有限公司股 东全部权益资产评估项目

资产评估报告

中联评报字[2020]第 3083 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受江苏沙钢股份有限公司的委托，就江苏沙钢股份有限公司拟发行股份及支付现金购买苏州卿峰投资管理有限公司股权之经济行为，对所涉及的苏州卿峰投资管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为苏州卿峰投资管理有限公司股东全部权益，评估范围是苏州卿峰投资管理有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2020 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法和收益法对苏州卿峰投资管理有限公司下属经营实体 Global Switch 公司进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为 Global Switch 公司的最终评估结论；由于

苏州卿峰投资管理有限公司为持股平台，本身不从事具体的生产经营活动，其账面除通过特殊目的公司 **Elegant Jubilee Limited** 间接持有 **Global Switch** 的长期股权投资外，只有部分货币资金及其他往来款项，故采用资产基础法对苏州卿峰投资管理有限公司股东全部权益价值进行评估并作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地及远程查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，苏州卿峰投资管理有限公司和下属实际经营体 **Global Switch** 在基准日 2020 年 6 月 30 日时点评估结论如下：

基于管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，采用收益法对 **Global Switch** 股东全部权益价值进行评估。**Global Switch** 在评估基准日 2020 年 6 月 30 日所有者权益账面值为 302.27 亿元，评估后的所有者权益价值 387.00 亿元，评估增值 84.73 亿元，增值率 28.03%。

采用资产基础法，苏州卿峰投资管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值 1,899,590.81 万元，较苏州卿峰单体口径净资产账面值 2,040,759.08 万元减值 141,168.27 万元，减值率 6.92%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

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 2020 年 6 月 30 日至 2021 年 6 月 29 日使用有效。

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。

江苏沙钢股份有限公司拟发行股份及支付现金 购买资产所涉及苏州卿峰投资管理有限公司股 东全部权益资产评估项目 资产评估报告

中联评报字[2020]第 3083 号

江苏沙钢股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，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，按照必要的评估程序，采用资产基础法对江苏沙钢股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产之经济行为所涉及的苏州卿峰投资管理有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估，同时采用收益法和市场法对苏州卿峰投资管理有限公司下属实际经营体 Global Switch 进行整体评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人为江苏沙钢股份有限公司，被评估单位为苏州卿峰投资管理有限公司。

（一）委托人概况

公司名称：江苏沙钢股份有限公司（或简称“沙钢股份”）

公司地址：江苏省张家港市锦丰镇沙钢大厦

法定代表人：何春生

注册资本：220677.1772 万元人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：91320000734417390D

成立日期：1999 年 09 月 28 日

经营范围：黑色金属产品的开发、冶炼、加工及销售;国内贸易(国家禁止或限制经营的项目除外;国家有专项规定的，取得相应许可后经营);自营和代理各类商品和技术的进出口业务。(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)

公司简介：公司主要从事黑色金属冶炼及压延加工业务，主要产品为汽车用钢、工程机械用钢、铁路用钢、弹簧钢、轴承钢、船用锚链钢、高压管坯钢等，产品主要用于汽车制造、铁路、机车、锅炉、造船、机械制造业等行业。

(二) 被评估单位概况

1、基本信息

公司名称：苏州卿峰投资管理有限公司（或简称“苏州卿峰”）

注册地址：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

法定代表人：聂蔚

注册资本：2,175,400.00 万元人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

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)。

2、历史沿革

(1) 2016年1月设立

2016年1月，苏州卿峰唯一股东刘壮伟签署公司章程，出资1,000.00万元设立苏州卿峰。

苏州卿峰设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本(万元)	持股比例
1	刘壮伟	1000.00	100.00%
合计		1000.00	100.00%

(2) 2016年2月第一次股权转让及第一次增资

2016年1月27日，苏州卿峰唯一股东刘壮伟作出股东决定，决定将其认缴出资1,000.00万元转让给江苏智卿；同时，苏州卿峰决议增资2,369,000.00万元，其中，上海蓝新以货币认缴增资5,000.00万元，江苏智卿以货币认缴增资2,364,000.00万元。

该次股权转让和增资后，苏州卿峰股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本(万元)	持股比例
1	江苏智卿	2,365,000.00	99.79%
2	上海蓝新	5,000.00	0.21%
合计		2,370,000.00	100.00%

(3) 2016年6月，苏州卿峰第二次股权转让

2016年5月30日，经苏州卿峰股东决议，江苏智卿将认缴出资40.00亿元转让给上海领毅、将认缴出资40.00亿元转让给上海道璧、将认缴出资30.00亿元转让给沙钢集团、将认缴出资20.00亿元转让给秦汉万方、将认缴出资20.00亿元转让给秦汉江龙、将认缴出资20.00亿元转让给皓玥掌迦、将认缴出资10.00亿元转让给堆龙致君、将认缴出资10.00亿元转让给上海三卿、将认缴出资10.00亿元转让给烟台

金腾、将认缴出资10.00亿元转让给顺铭腾盛、将认缴出资10.00亿元转让给上海奉朝、将认缴出资10.00亿元转让给中金云合、将认缴出资3.50亿元转让给厚元顺势、将认缴出资3.00亿元转让给富士博通；股权变更后，原出资期限不变，均为货币出资，出资期限为2017年1月1日前。

该次股权转让后，苏州卿峰股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例
1	上海领毅	400,000.00	16.88%
2	上海道璧	400,000.00	16.88%
3	沙钢集团	300,000.00	12.66%
4	秦汉万方	200,000.00	8.44%
5	秦汉江龙	200,000.00	8.44%
6	皓玥肇迦	200,000.00	8.44%
7	堆龙致君	100,000.00	4.22%
8	上海三卿	100,000.00	4.22%
9	烟台金腾	100,000.00	4.22%
10	顺铭腾盛	100,000.00	4.22%
11	上海奉朝	100,000.00	4.22%
12	中金云合	100,000.00	4.22%
13	厚元顺势	35,000.00	1.48%
14	富士博通	30,000.00	1.27%
15	上海蓝新	5,000.00	0.21%
合计		2,370,000.00	100.00%

2016年12月，苏州卿峰投资人缴纳出资款。

（4）2017年2月，苏州卿峰第三次股权转让

2017年1月19日，苏州卿峰全体股东以书面形式达成一致意见，同意股东秦汉江龙将持有的苏州卿峰4.22%股权，对应100,000.00万元出资额转让给中金瑟合。

该次变更后，苏州卿峰股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	持股比例
1	上海领毅	400,000.00	400,000.00	16.88%
2	上海道璧	400,000.00	300,000.00	16.88%
3	沙钢集团	300,000.00	300,000.00	12.66%
4	秦汉万方	200,000.00	200,000.00	8.44%
5	皓玥肇迦	200,000.00	200,000.00	8.44%
6	秦汉江龙	100,000.00	33,400.00	4.22%
7	中金瑟合	100,000.00	100,000.00	4.22%
8	堆龙致君	100,000.00	100,000.00	4.22%
9	上海三卿	100,000.00	100,000.00	4.22%
10	烟台金腾	100,000.00	100,000.00	4.22%
11	顺铭腾盛	100,000.00	100,000.00	4.22%
12	上海奉朝	100,000.00	100,000.00	4.22%
13	中金云合	100,000.00	100,000.00	4.22%
14	厚元顺势	35,000.00	7,000.00	1.48%
15	富士博通	30,000.00	30,000.00	1.27%
16	上海蓝新	5,000.00	5,000.00	0.21%
合计		2,370,000.00	2,175,400.00	100.00%

(5) 2017年3月，苏州卿峰将注册资本减至实收资本

2017年1月19日，苏州卿峰全体股东以书面形式达成一致意见，同意苏州卿峰将注册资本减至实收资本(即 2,175,400.00 万元)，其中，上海道璧出资额自 400,000.00 万元减少至 300,000.00 万元，秦汉江龙出资额自 100,000.00 万元减少至 33,400.00 万元，厚元顺势出资额自 35,000.00 万元减少至 7,000.00 万元。

该次减资完成后，苏州卿峰股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	持股比例
1	上海领毅	400,000.00	400,000.00	18.39%
2	上海道璧	300,000.00	300,000.00	13.79%
3	沙钢集团	300,000.00	300,000.00	13.79%

4	秦汉万方	200,000.00	200,000.00	9.19%
5	皓玥肇迦	200,000.00	200,000.00	9.19%
6	中金瑟合	100,000.00	100,000.00	4.60%
7	堆龙致君	100,000.00	100,000.00	4.60%
8	上海三卿	100,000.00	100,000.00	4.60%
9	烟台金腾	100,000.00	100,000.00	4.60%
10	顺铭腾盛	100,000.00	100,000.00	4.60%
11	上海奉朝	100,000.00	100,000.00	4.60%
12	中金云合	100,000.00	100,000.00	4.60%
13	秦汉江龙	33,400.00	33,400.00	1.54%
14	富士博通	30,000.00	30,000.00	1.38%
15	厚元顺势	7,000.00	7,000.00	0.32%
16	上海蓝新	5,000.00	5,000.00	0.23%
合计		2,175,400.00	2,175,400.00	100.00%

(6) 2017年4月，苏州卿峰第四次股权转让

2017年4月7日，苏州卿峰召开临时股东会，经全体股东沟通讨论，决定股东上海道璧将持有的苏州卿峰 10.11% 股权，对应 220,000.00 万元出资额转让给沙钢集团。

该次变更后，苏州卿峰股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	持股比例
1	沙钢集团	520,000.00	520,000.00	23.90%
2	上海领毅	400,000.00	400,000.00	18.39%
3	秦汉万方	200,000.00	200,000.00	9.19%
4	皓玥肇迦	200,000.00	200,000.00	9.19%
5	中金瑟合	100,000.00	100,000.00	4.60%
6	堆龙致君	100,000.00	100,000.00	4.60%
7	上海三卿	100,000.00	100,000.00	4.60%
8	烟台金腾	100,000.00	100,000.00	4.60%
9	顺铭腾盛	100,000.00	100,000.00	4.60%
10	上海奉朝	100,000.00	100,000.00	4.60%
11	中金云合	100,000.00	100,000.00	4.60%

12	上海道璧	80,000.00	80,000.00	3.68%
13	秦汉江龙	33,400.00	33,400.00	1.54%
14	富士博通	30,000.00	30,000.00	1.38%
15	厚元顺势	7,000.00	7,000.00	0.32%
16	上海蓝新	5,000.00	5,000.00	0.23%
合计		2,175,400.00	2,175,400.00	100.00%

(7) 2018年8月，苏州卿峰第五次股权转让

2018年8月17日，经苏州卿峰股东会决议，同意秦汉万方将持有的苏州卿峰4.60%的股权，对应出资额100,000万元转让给沙钢集团。

该次变更后，苏州卿峰股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	持股比例
1	沙钢集团	620,000.00	620,000.00	28.50%
2	上海领毅	400,000.00	400,000.00	18.39%
3	皓玥肇迦	200,000.00	200,000.00	9.19%
4	秦汉万方	100,000.00	100,000.00	4.60%
5	中金瑟合	100,000.00	100,000.00	4.60%
6	堆龙致君	100,000.00	100,000.00	4.60%
7	上海三卿	100,000.00	100,000.00	4.60%
8	烟台金腾	100,000.00	100,000.00	4.60%
9	顺铭腾盛	100,000.00	100,000.00	4.60%
10	上海奉朝	100,000.00	100,000.00	4.60%
11	中金云合	100,000.00	100,000.00	4.60%
12	上海道璧	80,000.00	80,000.00	3.68%
13	秦汉江龙	33,400.00	33,400.00	1.54%
14	富士博通	30,000.00	30,000.00	1.38%
15	厚元顺势	7,000.00	7,000.00	0.32%
16	上海蓝新	5,000.00	5,000.00	0.23%
合计		2,175,400.00	2,175,400.00	100.00%

(7) 2018年11月，苏州卿峰第六次股权转让

2018年11月7日，苏州卿峰全体股东以书面形式达成一致意见，同意富士博通将持有的苏州卿峰1.38%的股权，对应出资额30,000万元转让给沙钢集团。

该次变更后，苏州卿峰股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	持股比例
1	沙钢集团	650,000.00	650,000.00	29.88%
2	上海领毅	400,000.00	400,000.00	18.39%
3	皓玥肇迦	200,000.00	200,000.00	9.19%
4	秦汉万方	100,000.00	100,000.00	4.60%
5	中金瑟合	100,000.00	100,000.00	4.60%
6	堆龙致君	100,000.00	100,000.00	4.60%
7	上海三卿	100,000.00	100,000.00	4.60%
8	烟台金腾	100,000.00	100,000.00	4.60%
9	顺铭腾盛	100,000.00	100,000.00	4.60%
10	上海奉朝	100,000.00	100,000.00	4.60%
11	中金云合	100,000.00	100,000.00	4.60%
12	上海道璧	80,000.00	80,000.00	3.68%
13	秦汉江龙	33,400.00	33,400.00	1.54%
14	厚元顺势	7,000.00	7,000.00	0.32%
15	上海蓝新	5,000.00	5,000.00	0.23%
合计		2,175,400.00	2,175,400.00	100.00%

(8) 2019年5月，苏州卿峰第七次股权转让

2019年5月23日，经苏州卿峰股东会决议，同意上海三卿将持有的苏州卿峰0.60%的股权，对应出资额13,000万元转让给沙钢集团。

该次变更后，苏州卿峰股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	持股比例
1	沙钢集团	663,000.00	663,000.00	30.48%

2	上海领毅	400,000.00	400,000.00	18.39%
3	皓玥肇迦	200,000.00	200,000.00	9.19%
4	秦汉万方	100,000.00	100,000.00	4.60%
5	中金瑟合	100,000.00	100,000.00	4.60%
6	中金云合	100,000.00	100,000.00	4.60%
7	堆龙致君	100,000.00	100,000.00	4.60%
8	上海奉朝	100,000.00	100,000.00	4.60%
9	烟台金腾	100,000.00	100,000.00	4.60%
10	顺铭腾盛	100,000.00	100,000.00	4.60%
11	上海三卿	87,000.00	87,000.00	4.00%
12	上海道璧	80,000.00	80,000.00	3.68%
13	秦汉江龙	33,400.00	33,400.00	1.54%
14	厚元顺势	7,000.00	7,000.00	0.32%
15	上海蓝新	5,000.00	5,000.00	0.23%
合计		2,175,400.00	2,175,400.00	100.00%

(9) 2020年3月，苏州卿峰第八次股权转让

2020年3月25日，经苏州卿峰股东会决议，同意秦汉万方将持有的苏州卿峰0.23%的股权，对应出资额4,916.404万元转让给厦门宇新。

该次变更后，苏州卿峰股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	持股比例
1	沙钢集团	663,000.00	663,000.00	30.48%
2	上海领毅	400,000.00	400,000.00	18.39%
3	皓玥肇迦	200,000.00	200,000.00	9.19%
4	秦汉万方	95,083.596	95,083.596	4.37%
5	中金瑟合	100,000.00	100,000.00	4.60%
6	中金云合	100,000.00	100,000.00	4.60%
7	堆龙致君	100,000.00	100,000.00	4.60%
8	上海奉朝	100,000.00	100,000.00	4.60%
9	烟台金腾	100,000.00	100,000.00	4.60%
10	顺铭腾盛	100,000.00	100,000.00	4.60%
11	上海三卿	87,000.00	87,000.00	4.00%

12	上海道璧	80,000.00	80,000.00	3.68%
13	秦汉江龙	33,400.00	33,400.00	1.54%
14	厚元顺势	7,000.00	7,000.00	0.32%
15	厦门宇新	4,916.404	4,916.404	0.23%
16	上海蓝新	5,000.00	5,000.00	0.23%
合计		2,175,400.00	2,175,400.00	100.00%

(10) 2020年9月, 苏州卿峰第九次股权转让

2020年9月, 经苏州卿峰股东会决议, 沙钢集团受让了上海道璧持有的苏州卿峰3.68%股权(对应80,000万元出资额), 佳源科盛受让了秦汉万方持有的苏州卿峰4.37%股权(对应95,083.60万元出资额), 秦汉江龙名称变更为昆山江龙。

该次变更后, 苏州卿峰股权结构如下:

序号	股东名称	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	持股比例
1	沙钢集团	743,000.00	743,000.00	34.15%
2	上海领毅	400,000.00	400,000.00	18.39%
3	皓玥掌迦	200,000.00	200,000.00	9.19%
4	中金瑟合	100,000.00	100,000.00	4.60%
5	中金云合	100,000.00	100,000.00	4.60%
6	堆龙致君	100,000.00	100,000.00	4.60%
7	上海奉朝	100,000.00	100,000.00	4.60%
8	烟台金腾	100,000.00	100,000.00	4.60%
9	顺铭腾盛	100,000.00	100,000.00	4.60%
10	佳源科盛	95,083.60	95,083.60	4.37%
11	上海三卿	87,000.00	87,000.00	4.00%
12	昆山江龙	33,400.00	33,400.00	1.54%
13	厚元顺势	7,000.00	7,000.00	0.32%
14	上海蓝新	5,000.00	5,000.00	0.23%
15	厦门宇新	4,916.40	4,916.40	0.23%
合计		2,175,400.00	2,175,400.00	100.00%

3、公司资产、财务及经营状况

苏州卿峰投资管理有限公司为江苏沙钢集团有限公司、上海领毅投资中心(有限合伙)、上海皓玥掌迦股权投资基金合伙企业(有限合伙)等十五家公司持有的控股型公司,上述股东通过苏州卿峰投资管理有限公司持有特殊目的公司 Elegant Jubilee Limited 100%股权并间接持有实际经营体总部位于英国的 Global Switch 公司 51%股权。

苏州卿峰投资管理有限公司本身不从事具体的生产经营活动,其账面除通过 Elegant Jubilee Limited 对 Global Switch 的长期股权投资外,只有部分货币资金及关联方往来款项,且根据管理层规划,苏州卿峰投资管理有限公司未来也不会从事任何业务。

苏州卿峰合并、单体口径最近两年一期资产、财务状况如下:

公司资产、负债及财务状况(合并口径)

单位:万元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
总资产	5,095,360.83	4,895,292.03	5,112,118.46
负债	2,334,511.67	2,230,634.97	2,099,430.47
股东权益合计	2,760,849.15	2,664,657.06	3,012,687.99
项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度
营业收入	154,329.02	312,691.73	346,857.90
利润总额	170,351.09	-508,289.76	335,910.39
净利润	129,526.83	-448,446.78	261,934.28
审计机构	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)		

公司资产、负债及财务状况(单体口径)

单位:万元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
总资产	2,068,796.54	2,068,806.37	2,109,411.30
负债	28,037.46	5,000.00	5,000.00
股东权益合计	2,040,759.09	2,063,806.37	2,104,411.30
项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度

营业收入	-	-	-
利润总额	-23,047.29	-40,604.93	-28,471.35
净利润	-23,047.29	-40,604.93	-28,471.35
审计机构	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)		

4、长期股权投资情况

苏州卿峰本次范围内的长期股权投资共 1 项，为 EJ。

公司名称：Elegant Jubilee Limited（以下简称“EJ”）

住所：Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands

董事：Wei Guo

公司编号：1899653

成立日期：2015 年 12 月 15 日

公司类型：股份有限公司

EJ 于 2015 年 12 月 15 日在英属维尔京群岛注册成立，发行股数为 100 股，每股面值为 1 美元，取得英属维尔京群岛公司注册处核发的设立证明，BVI 公司编号：1899653，方东为 EJ 的唯一股东。

2016 年 3 月 20 日，苏州卿峰与 EJ 的唯一股东方东签署股权转让协议，根据协议约定，方东将其所持有 EJ 已发行的 100 股普通股（占全部已发行股本的 100%）转让给苏州卿峰，转让价格为 100.00 美元。

2016 年 4 月 13 日，苏州卿峰与方东完成 EJ 的股权交割手续，取得由英属维尔京群岛公司注册处出具的股东注册证，列明苏州卿峰已经成为 EJ 的股东，持股数为 100 股，持股比例为 100%。

2016 年 5 月 19 日，苏州卿峰与 EJ 签署增资协议，由苏州卿峰以 2,341,935,900.00 英镑的价格认购 EJ 向其新发行的 2,900 股股票，该价款将用于支付 EJ 向 Aldersgate 收购 Global Switch 51% 股权的认

购价款及相关交易费用。

该次增资以后，EJ 的股本和股东未再发生变化。

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资金额（美元）	股份比例（%）
1	苏州卿峰投资管理有限公司	3000.00	100.00
合计		3000.00	100.00

EJ 目前除持有 Global Switch 51% 股权外，未从事具体经营业务。

5、下属经营实体情况

公司名称：Global Switch Holdings Limited（或简称“Global Switch”）

注册地址：2nd Floor, O'Neal Marketing Associates Building, P.O. Box 3174, Road Town, Tortola, British Virgin Islands

公司编号：1468649

成立日期：2008 年 03 月 07 日

公司类型：股份有限公司

经营范围：专享数据机房、共享数据机房，以及前述主要业务之外的诸如主机托管架、接入机房及其他相关服务；提供交叉互联服务，方便租户与其他租户、电信运营商、互联网服务提供商之间的互联；提供包括设计建造顾问、办公场所、安全存储以及一定范围内的诸如线路安装、技术性清洁等维护服务。

（1）公司沿革

Global Switch 于 2008 年 3 月 7 日依照 2004 年《英属维尔京群岛商业公司法》于英属维尔京群岛注册成立，公司编号为 1468649，发行股数为 2 股，每股面值为 1 美元，成立时股东为 Stamford Group Holdings Limited。

2008年4月2日, Stamford Group Holdings Limited 将其持有的2股 Global Switch 普通股转让给 Aldersgate。转让完成后, Aldersgate 持有 Global Switch 2股普通股, 持股比例为 100%。Stamford Group Holdings Limited 不再持有 Global Switch 的股份。

2015年4月23日, Global Switch 向 Aldersgate 发行 98股新股, 发行完成后, Global Switch 已发行股份数为 100股, Aldersgate 持有 100股, 持股比例为 100%。

2016年12月21日, 苏州卿峰的子公司 EJ 与 Aldersgate 签署《股份购买协议》、《出售及购买少数股权期权协议》和《股东协议》。根据前述协议约定, EJ 从 Aldersgate 处收购其持有的 49股普通股(对应 Global Switch 49%股权), 支付交易价款 234,193.59 万英镑;同时, Aldersgate 不可撤销地及无条件地授予 EJ 向 Aldersgate 购买 2股 Global Switch 普通股(对应 Global Switch 2%股权)的购买期权, 行权价格为 2 英镑。

2017年12月29日, EJ 根据《出售及购买少数股权期权协议》的约定行使购买期权, 购买 Global Switch 的 2股普通股(对应 Global Switch 2%股权), EJ 获得 Global Switch 已发行股份中的 51股, 持股比例达到 51%。

2018年3月26日, Global Switch 作出董事会决议, 一致同意拆股, 同意 Global Switch 的每一股股份的面值由原来的 1 美元拆细为 0.01 美元, 授权总股本由 50,000 股普通股变更为 5,000,000 普通股, 已发行股份由 100 股普通股变更为 10,000 普通股。各股东的持股数作相应调整, 并同意修改 Global Switch 的公司章程。Global Switch 就此事宜于 2018 年 3 月 27 日办理了变更登记。

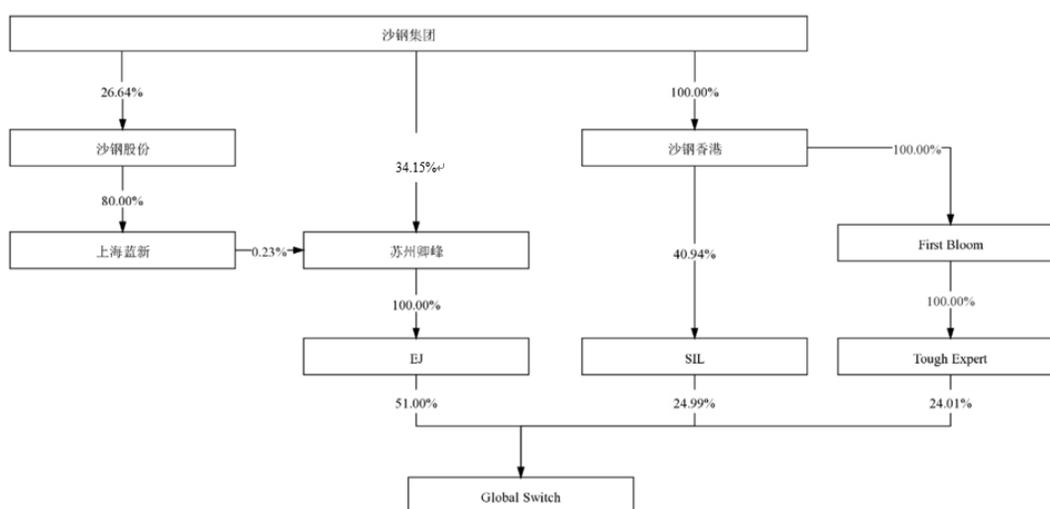
为了进一步完成对 Global Switch 剩余股权的收购, 沙钢集团联

合部分投资人成立特殊目的公司 SIL 实施对 Global Switch 剩余股权的收购。沙钢集团通过香港全资子公司沙钢香港在 SIL 中持股 40.94%，为第一大股东。SIL 董事会设董事 7 人，其中沙钢集团提名 4 名董事，并由沙钢集团提名的董事担任董事长。沙钢香港为 SIL 的控股股东。

2018 年 3 月 31 日，SIL 与 Aldersgate 签署了《关于购买及出售 Global Switch 股权及期权协议》，约定 SIL 向 Aldersgate 购买其所持有的 Global Switch 2,499 股普通股(对应 Global Switch 24.99% 股权)，交易作价 17.95 亿英镑。

2018 年 12 月 24 日及 2019 年 3 月 28 日，沙钢集团、Tough Expert、Aldersgate、SIL 及 Creekside Lotus 签署了相关协议，沙钢集团将通过间接持有的全资子公司 Tough Expert 购买 Aldersgate 所持 Global Switch 的 24.01% 的股权，交易作价 17.78 亿英镑。

Global Switch 股权结构如下：



(2) 资产、财务信息

Global Switch 最近两年一期经审计的合并口径资产、财务情况见下表：

公司最近三年资产、财务情况（合并口径）

江苏沙钢股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产
所涉及苏州卿峰投资管理有限公司股东全部权益资产评估项目·资产评估报告

单位：千英镑

项目名称	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年6月30日
流动资产：			
货币资金	88,009.45	96,329.73	109,958.83
应收账款	194,123.17	249,050.08	208,697.45
预付账款	521.08	466.34	1,579.03
其他应收款	14,796.44	33,242.82	20,081.21
存货	2,039.41	1,917.23	2,432.78
其他流动资产	33,130.24	29,217.00	18,909.72
流动资产合计	332,619.78	410,223.20	361,659.02
非流动资产：			
投资性房地产	5,562,594.49	5,209,307.50	5,726,046.80
固定资产	817.98	1,217.02	2,069.20
使用权资产	-	13,393.69	12,832.03
无形资产	1,582.28	764.97	1,788.52
其他非流动资产	3,280.26	2,500.00	2,500.00
非流动资产合计	5,568,275.01	5,227,183.18	5,745,236.54
资产总计	5,900,894.79	5,637,406.37	6,106,895.56
流动负债：			
应付账款	50,472.37	111,345.66	106,815.70
预收款项	39,192.77	44,940.73	38,742.18
应付职工薪酬	3,875.91	4,972.46	5,622.24
应交税费	19,237.34	25,108.25	18,786.31
合同负债	8,434.61	4,301.97	9,014.39
其他应付款	8,393.97	17,961.22	15,333.53
一年内到期的非流动负债	13,045.67	20,114.95	20,447.32
流动负债合计	141,131.92	227,640.33	212,951.45
非流动负债：			
长期借款	20,696.88	124,774.76	195,424.79
应付债券	1,246,985.07	1,189,657.00	1,252,508.93
长期应付款	14,755.21	26,428.34	26,884.77
长期应付职工薪酬	1,739.27	2,555.11	1,839.77
预计负债	3,320.91	6,619.17	6,660.00
递延所得税负债	951,774.94	852,419.05	942,051.98
非流动负债合计	2,239,272.28	2,202,453.43	2,425,370.24
负债合计	2,380,404.20	2,430,093.77	2,638,321.69
所有者权益合计	3,520,490.59	3,207,312.60	3,468,573.87
负债和股东权益合计	5,900,894.79	5,637,406.37	6,106,895.56
项目	2018年度	2019年度	2020年1-6月
营业收入	393,320.90	434,336.79	201,832.01
利润总额	425,501.52	-298,694.49	227,522.28

净利润	341,616.01	-257,278.54	177,957.14
审计机构	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)		

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估委托人沙钢股份的控股股东沙钢集团为被评估单位苏州卿峰控股股东。

（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、被评估单位以及相关监管机构。

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《江苏沙钢股份有限公司第七届董事会第八会议决议》，江苏沙钢股份有限公司拟发行股份及支付现金购买苏州卿峰投资管理有限公司股权。

本次评估的目的是反映苏州卿峰投资管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是苏州卿峰投资管理有限公司的股东全部权益价值。评估范围是苏州卿峰投资管理有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债。

截至评估基准日，苏州卿峰投资管理有限公司合并口径账面资产总额 5,095,360.83 万元、负债 2,334,511.67 万元、股东权益合计 2,760,849.15 万元。具体包括流动资产 258,182.01 万元；非流动资产 4,837,178.82 万元；流动负债 247,056.20 万元；非流动负债 2,087,455.47 万元。

上述资产与负债数据摘自经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

审计的苏州卿峰投资管理有限公司的 2020 年 6 月 30 日的财务报表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。《审计报告》（容诚专字[2020]518Z0238 号）于 2020 年 11 月 24 日出具，为标准无保留意见的审计报告。

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。

本次评估范围中的主要资产为货币资金、往来款、长期股权投资（下属实际经营体）等。

（一）实物资产的分布情况及特点

苏州卿峰投资管理有限公司下属实际经营主体为总部位于英国的 Global Switch 公司，实物资产主要为 Global Switch 旗下用于营运的各数据中心及配套设施，资产分布于英国、德国、西班牙、新加坡、香港等 8 个国家或地区，合计 13 座数据中心，总建筑面积达到 39.27 万平方米、总电力容量 369 兆伏安。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

Global Switch 的无形资产主要为商标和域名，具体如下：

商标	注册地	权属人	注册号	续展日
Global Switch	马德里国际 商标	Global Switch Limited	1153334	2022/9/11
Global Switch	中国	Global Switch Limited	1787848	2022/6/13
Global Switch	中国	Global Switch Limited	2015986	2022/10/6
Global Switch	中国	Global Switch Limited	1987611	2022/12/6
Global Switch	欧盟	Global Switch Limited	0022480 60	2021/6/8
Global Switch	香港	Global Switch Limited	3023514 66	2022/8/22
Global Switch	美国	Global Switch Limited	2982541	2025/8/9
寰宇万通	中国	Global Switch Limited	1939106 5A	2027/5/13
寰宇万通	中国	Global Switch Limited	2688290 0	2028/11/6

寰宇万通	香港	Global Switch Limited	3037239 12	2026/3/23
Always On	马德里国际 商标	Global Switch Limited	1227668	2024/3/18
GLOBAL SWITCH	马德里国际 商标	Global Switch Limited	1030347	2029/12/2
GLOBAL SWITCH	美国	Global Switch Limited	3956756	2021/5/10
GLOBAL SWITCH	欧盟	Global Switch Limited	0087291 96	2029/12/2
GLOBAL SWITCH	香港	Global Switch Limited	3014915 34	2029/12/3
	马德里国际 商标	Global Switch Limited	1055940	2030/8/16
	美国	Global Switch Limited	3983696	2021/6/28
	中国	Global Switch Limited	G10559 40	2030/8/16
	英国	Global Switch Limited	2539222	2030/2/16
	英国	Global Switch Limited	2555458	2030/8/12

域名	权属人	到期日
globalswitch.com	Global Switch Limited	2021/3/2
globalswitch.cn	Global Switch Limited	2021/8/20
globalswitch.de	Global Switch Limited	2021/2/20
globalswitch.es	Global Switch Limited	2021/5/19
globalswitch.fr	Global Switch Limited	2021/9/17
globalswitch.hk	Global Switch Limited	2022/6/10
globalswitch.nl	Global Switch Limited	2021/6/30

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日 2020 年 6 月 30 日，苏州卿峰投资管理有限公司申报范围内无表外资产。

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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系容诚会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）于 2020 年 11 月 24 日出具《审计报告》（容诚专字[2020]518Z0238 号），报告类型：标准无保留意见的审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、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

本项目资产评估的基准日是 2020 年 6 月 30 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

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资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《江苏沙钢股份有限公司第七届董事会第八会议决议》

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国证券法》（2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议修订）；

- 2、《上市公司重大资产重组管理办法》（2011年修订）；
- 3、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
- 4、《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）；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 6、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；
- 7、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等；
- 8、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则基本准则》（财企(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-资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 4、《资产评估执业准则-资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 5、《资产评估执业准则-企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 6、《资产评估准则-利用专家工作》（中评协〔2017〕35号）；
- 7、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 10、《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协〔2018〕

37号)；

11、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；

12、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）；

（四）资产权属依据

- 1、房屋所有权证；
- 2、重要资产购置合同或凭证；
- 3、有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”；
- 4、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、Bloomberg网站数据；
- 2、万得数据；
- 3、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
- 4、其他参考资料。

（六）其它参考资料

- 1、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
- 2、容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计报告(容诚专字[2020]518Z0238号)；
- 3、wind资讯金融终端；
- 4、《投资估价》（[美]Damodaran著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
- 5、《价值评估：公司价值的衡量与管理（第3版）》（[美]Copeland，T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
- 6、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是指通过估算被评估单位未来所能获得的预期收益并按预期的报酬率折算成现值。它的评估对象是企业的整体获利能力，即通过“将利求本”的思路来评估整体企业的价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可以量化。市场法采用市场比较思路，即利用与被评估单位相同或相似的已交易企业价值或上市公司的价值作为参照物，通过与被评估单位与参照物之间的对比分析，以及必要的调整，来估测被评估单位整体价值的评估思路。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

苏州卿峰投资管理有限公司本身不从事具体的生产经营活动，其账面除通过 **Elegant Jubilee Limited** 持有 **Global Switch** 51% 股权的长期股权投资外，只有部分货币资金及其他往来款项，且根据管理层规划，苏州卿峰投资管理有限公司未来也不会从事任何业务，本次采用资产基础法对苏州卿峰投资管理有限公司股东全部权益价值进行价值估计，即评估值=货币资金评估值+往来款项评估值+长期股权投资评估值。

Global Switch 作为被评估单位的主要经营性实体系本次评估的实体评估对象，考虑到 **Global Switch** 具备持续经营的基础、条件和相对稳定可靠的市场需求，未来年度预期收益与风险可以合理地量化估计，因此本次采用选择收益法进行评估。同时，**Global Switch** 所处数据中心行业，具备一定的同一行业或相近业务的上市公司，上市公司股价及经营和财务数据等信息较为公开，可以相对充分、准确、可靠地获取相关资料，故采用市场法进行评估。

（二）收益法简介

1.概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估执业准则-企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径，采用现金流折现方法(DCF)估算被评估单位的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，来评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2.评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的财务报表估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

（1）对纳入财务报表（合并报表）范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值；

（2）对纳入财务报表（合并报表）范围，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日的应收、应付股利等流动资产(负债)；其他非流动资产等非流动资产（负债），定义其为基准日存在的溢余或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

(3) 由上述各项资产和负债价值的加和, 得出评估对象的企业价值, 经扣减付息债务价值后, 得出评估对象的股东全部权益价值。

3. 评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为:

$$E = B - D - M \quad (1)$$

式中:

E: 评估对象的股东全部权益(净资产)价值;

D: 评估对象的付息债务价值。

M: 少数股东权益价值;

B: 评估对象的企业价值;

$$B = P + C \quad (2)$$

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} \quad (3)$$

式中:

R_i: 评估对象未来第 i 年的预期收益(自由现金流量);

r: 折现率;

n: 评估对象的未来经营期;

C: 评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中:

C₁: 评估对象基准日存在的流动性溢余或非经营性资产(负债)价值;

C₂: 评估对象基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产(负债)价值;

(2) 收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率
 r ：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：

W_d ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

W_e ：评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d ：所得税后的付息债务利率；

r_e ：权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场期望报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_i : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K: 未来预期股票市场的平均风险值, 通常假设K=1;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

(三) 市场法简介

1. 概述

企业价值评估中的市场法, 是指将被评估单位与可比上市公司或者可比交易案例进行比较, 确定被评估单位价值的评估方法。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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据, 计算适当的价值比率, 在与被评估单位比较分析的基础上, 确定被评估单位价值的具体方法。

可比上市公司选择标准是在公开、交易活跃的市场上, 选择可比公司, 这些可比公司与被评估单位的业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素相同或相似。

本次评估中可比公司选择全球范围内上市的数据中心行业的同

质公司作为可比公司。

2. 评估思路

(1) 可比公司的选择原则

根据《资产评估执业准则-企业价值》的要求，市场法评估应当选择与被评估单位有可比性的公司或者案例。本次评估确定的可比公司选择原则如下：

- 1) 同处一个行业，受相同经济因素影响；
- 2) 企业业务结构和经营模式类似；

本次评估，通过公开信息搜集选取了具有同质业务的公开上市公司作为可比公司。

(2) 分析、选择并计算各可比对象的价值比率

就价值比率而言，价值比率有市盈率、市净率、市销率与企业价值与折旧摊销息税前利润比率等。本次评估考虑到被评估单位以公允价值记账的方式，选取 EV/EBITDA 指标作为比准价值比率。

(3) 进行可比公司的修正

可比公司与被评估单位虽然处于同一行业，但在经营情况、所处国家环境等方面存在差异，故而需要进行修正从而使得可比公司与被评估单位更加具有可比性。

(4) 流动性折扣选取

本次评估选用上市公司比较法，而被评估单位本身并未上市，其股东权益缺乏市场流通性，因此需要进行扣除流动性折扣修正。

评估人员参考《Measuring the Discount for Lack of Marketability for Non-controlling, Nonmarketable Ownership Interests》中的 Valuation Advisors Pre-IPO Study 研究，对公司 IPO 前 1 年内发生的股权交易的价格与 IPO 后上市后的交易价格的差异进行测算来定量

估算流动性折扣。根据 Business Valuation Resource 数据库统计的可比公司所在市场的整体情况，并考虑被评估单位的特点及基准日证券市场状况，选取本次评估的流动性折扣率。

（5）股东权益价值的估算

根据可比公司修正后的价值比率，计算平均价值比率，结合被评估单位 EBITDA、基准日时点的付息债务规模、货币资金规模以及可比公司修正系数，计算得出被评估单位股东权益价值。

3.评估模型

本次市场法评估估算评估对象权益价值的基本公式为：

$$P = (EV + CASH - D) \quad (1)$$

$$EV = (EV_x / EBITDA_x) \times EBITDA \quad (2)$$

式中：

P - 按照 EV/EBITDA 比率计算的被评估单位股东权益价值；

EV - 被评估单位企业价值；

CASH - 被评估单位基准日时点时所有货币资金；

D - 被评估单位基准日时点所有付息债务；

$EV_x / EBITDA_x$ - 可比公司单位修正系数后 EV/EBITDA。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、委托人召集本项目启动会及中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作，评估项目组人员对各被评估单位委估资产进行了详细了解，布置资

产评估工作，协助企业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

项目组现场主要工作如下：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、投资性房地产使用状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报表，对主要各数据中心投资性房地产资产进行了全面清查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对企业提供的权属资料进行查验。

7、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

完成对各类资产评估及负债审核后，将初步结果进行分析汇总、相互审核，同时，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，初步审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进行修正调整，最后出具正式资产

评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

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。

（二）特殊假设

1、基准日后被评估单位所涉及的国家及地区疫情可以逐步得到控制，且疫情后全球宏观经济能够逐步恢复至疫情前水平，宏观经济环境及多边经贸关系不发生重大不利变化；

2、基准日后被评估单位业务所涉及的国家及地区社会经济环境、行业监管环境、上下游市场环境、同行业竞争环境以及所执行的税赋、税率等无重大不利变化；

3、基准日后被评估单位开展的经营符合当地相关法律法规

规；

4、 基准日后国家利率和汇率政策不发生重大变化；

5、 基准日后被评估单位开展的经营符合当地相关法律法规；

6、 预测期被评估单位各时点现金流平均流入及流出；

7、 委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整，本次评估以被评估单位提供的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料为基准，未考虑可能存在的或有资产及或有负债，未考虑被评估单位可能未提供的资料对评估结论可能产生的影响；

8、 被评估单位制定的各项经营计划等能够顺利执行，被评估单位在未来经营期内管理层尽职，核心成员稳定，主营业务结构、收入与成本的构成及各子公司的管理人员、销售人员及研发人员结构按企业的经营计划和经营策略持续经营；

9、 被评估单位制定的新建数据中心建设计划能够按既定时间进度及预计的建设成本完成，新建数据中心的经营模式、发展路线与现有数据中心相近，不发生重大变化；

10、 被评估单位各数据中心的预先意向客户，可以按照与被评估单位沟通的意向与被评估单位开展合作，并按照被评估单位规划的入驻计划完成入驻；

11、 基准日后在宏观经济增长前提下，数据中心需求及出租率长期、稳定增长，现有客户可按被评估单位预期在规定时间内完成续约，不发生因控制权改变或行业技术改变等人为或政策原因导致的客户集体大规模退租等极端情况；

12、 基准日后澳大利亚公司业务合并不存在实质性障碍；

13、可比公司信息披露真实、准确、完整，无影响价值判断的虚假陈述、错误记载或重大遗漏；

14、评估基准日与可比公司最近一期公告财务数据时市场环境未发生重大变化，市场参与者的价值衡量标准未发生重大变化，EV/EBITDA是市场参与者普遍接受的反映公司业绩的核心指标和衡量权益价值的基础数据；

15、评估人员仅基于公开披露的可比公司相关信息选择对比维度及指标，并未考虑其他事项对被评估单位价值的有益影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）Global Switch 评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用市场法和收益法，对 Global Switch 纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

1、收益法评估结果

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，基于管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，采用收益法对 Global Switch 股东全部权益价值进行评估。Global Switch 在评估基准日 2020 年 6 月 30 日所有者权益账面值为 302.27 亿元，评估后的所有者权益价值 387.00 亿元，评估增值 84.73 亿元，增值率 28.03%。

2、市场法评估结果

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用市场法对 Global Switch 股东全部权益价值进行评估。Global Switch 在评估基准日 2020 年 6 月 30 日所有者权益账面值为

302.27亿元，评估后的所有者权益价值390.00亿元，评估增值87.73亿元，增值率29.02%。

3、Global Switch评估结论选取及原因

本次评估采用收益法得出的 Global Switch 所有者权益价值为 387.00 亿元，较市场法测算得出的 Global Switch 所有者权益价值 390.00 亿元低 3.00 亿元，低 0.77%。两种评估方法差异的原因主要是：

一般而言，市场法是从可比案例的市场表现和未来的预期来评定企业的价值，而收益法是立足于企业本身的获利能力来预测企业的价值，两者是相辅相成的，结论可以相互佐证，是企业的内在价值的合理反映。市场法结果与收益法结果差异的主要原因在于市场法是企业某时点所反映的外部市场价格，其结果会受到市场投资环境、投机程度、以及投资者信心等一些因素影响而波动相对剧烈，而收益法则是在评估人员对企业历史经营状况进行专业分析的基础上，对企业未来收益做出合理预测而得出的结论，相比市场法波动相对较小，体现了企业的内在价值；另一方面，市场法所选用的股票市值未能体现大股东真实变现所产生的各类变现成本，如大额抛售对每股价格的影响等，因此市场法结果高于收益法结果是符合实际情况的，两者结果是基本匹配的。此外，在 5G、大数据高速发展的背景下，Global Switch 主营的运营商网络中立数据中心未来预期盈利能力较好，而未来预期盈利能力是一个企业价值的核心所在，以未来预期收益折现的方法确定的企业价值将更有利于为投资者的投资决策提供参考。因此本次评估选择收益法评估结果 387.00 亿元作为 Global Switch 股东全部权益价值的最终评估结论。

（二）苏州卿峰投资管理有限公司评估结论

1、苏州卿峰评估结果测算过程

苏州卿峰本身不从事具体的生产经营活动，其账面除通过 Elegant Jubilee Limited 持有 Global Switch 51% 股权的长期股权投资外，只有部分货币资金及其他往来款项，且根据管理层规划，苏州卿峰未来也不会从事任何业务，本次采用资产基础法对苏州卿峰股东全部权益价值进行价值估计，即评估值=货币资金评估值+往来款项评估值+长期股权投资评估值。

截至评估基准日，苏州卿峰账面经审计的货币资金账面值为 191.21 万元，其他应收款账面值为 573.80 万元，其他应付款账面值为 28,037.46 万元，我们通过执行检查、抽凭、函证等程序，按其账面价值确认评估值；对于长期股权投资，Elegant Jubilee Limited 账面除对 Global Switch 的长期股权投资外，仅有货币资金 2,485.17 万元，和应付职工薪酬 522.86 万元及其他应付款 48,800.04 万元，我们通过执行检查、抽凭、函证等程序，按其账面价值确认评估值。结合上述对 Global Switch 评估结论的分析，选取收益法评估结果作为 Global Switch 的股东全部权益价值，具体为 387.00 亿元。因此 Elegant Jubilee Limited 于评估基准日的股东全部权益价值=货币资金评估值+长期股权投资评估值-其他应付款评估值-应付职工薪酬评估值=2,485.17+3,870,000.00*51%-48,800.04-522.86=1,926,862.26 万元。

综上，苏州卿峰于评估基准日的股东全部权益价值=货币资金评估值+其他应收款评估值+长期股权投资评估值-其他应付款评估值=192.21+573.80+1,926,862.26-28,037.46=1,899,590.81 万元。

2、苏州卿峰投资管理有限公司评估结论

采用资产基础法，苏州卿峰投资管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值 1,899,590.81 万元，较苏州卿峰单体口径净资产账面值 2,040,759.08 万元减值 141,168.27 万元，减值率 6.92%。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

截至评估基准日，未发现被评估单位存在产权瑕疵事项和权属纠纷的情况。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，苏州卿峰及其子公司在报告期内的涉及的未决诉讼及仲裁情况如下：

1、2015 年巴黎税务机关对巴黎数据中心进行税务稽查，认为巴黎数据中心少缴纳房产税，对截止 2015 年少缴纳部分向 Global Switch 集团开具发票。法国房产税计税基础为经营用房产价值或租户支付的租金，当地税局认为 Global Switch 集团数据中心为经营用房产，应由 Global Switch 集团承担房产税，Global Switch 集团认为出租空间应由租户缴纳房产税，由于所在地对数据中心租赁行业房产税承担方无明文规定，Global Switch 集团与当地税局就该事项未能达成一致。Global Switch 集团于 2018 年 7 月 16 日向法院提起诉讼，截止报告报出日该案尚未结案。Global Switch 集团根据税局开具发票对截止 2015 年可能需要补缴的房产税确认预计负债，并根据税局计算标准对 2015 年之后的房产税进行测算并确认预计负债约 3,378.17 千英镑。

2、Global Switch 集团 2017 年辞退巴黎数据中心执行董事，辞退员工以非公正辞退为由向法院提起诉讼，下一轮听证会将在 2021

年 1 月 26 日举行，截止 2020 年 6 月 30 日 Global Switch 集团根据可能赔偿的金额确认预计负债约 340.62 千英镑。

3、2012 年 10 月 Global Switch 集团因巴黎数据中心建筑事故向巴黎商法院对建筑工程公司 Piller 及其相关方 Bouygues Energies & Services, SDMO Industries 和 Brezillon 提起诉讼，要求过失方 Piller 就事故产生的损失进行赔偿，索赔总额为 1,226,475.82 欧元。与此同时，Piller 于 2013 年 6 月在 Nanterre 商法院对 Global Switch 提起诉讼，要求退回存放在第三方托管账户的建筑保证金（2012 年建筑事故后，为了确保 Piller 进行预防和翻新工作，Piller 与 Global Switch 集团同意在第三方托管账户存入保证金合计 725,000 欧元，其中 575,000 欧元由 Global Switch 集团支付，150,000 欧元由 Piller 支付），并寻求法院专家确定 2012 年建筑事故的根本原因。Nanterre 商法院因超出管辖权范围驳回了 Piller 的诉求，Piller 于 2015 年 12 月向巴黎商法院重新提起诉讼，要求将 725,000 欧元保证金及利息全额支付给 Piller，并由 Global Switch 集团支付 Piller 发生的诉讼相关费用 105,600 欧元。截止报告报出日该案尚未结案，建筑保证金的退回取决于法院对诉讼时效以及事故责任方的判断。截止 2020 年 6 月 30 日 Global Switch 集团根据已存入的建筑保证金计提的预计负债约 522.28 千英镑。

4、2008 年，Global Switch 集团新加坡数据中心开展数据中心扩建项目。2008 年 9 月 17 日，Global Switch 与 Arup 达成协议，任命 Arup 作为扩建项目机电工程系统的设计工程顾问。由于 Arup 未能提供良好的服务，Global Switch 集团向法院提起诉讼，以追回其因 Arup 遭受的损失，Arup 要求 Global Switch 集团对已完成的项目支付款项。新加坡法院于 2020 年 3 月 4 日审理此案，驳回 Global

Switch 集团上诉。由于此案无法再提起上诉，Global Switch 集团需向 Arup 就已提供服务及逾期利息进行补偿，并承担 Arup 诉讼相关费用。Global Switch 集团已于 2020 年 3 月向 Arup 支付服务费及逾期利息，截止 2020 年 6 月 30 日对可能承担的诉讼费用确认预计负债约 726.52 千英镑。

截至报告出具日，上述事项尚存在不确定性，本次评估采用的财务数据以审计后的财务报表为主，未考虑相关诉讼事项最终可能会对财务报表的影响且未考虑诉讼事项对未来经营情况的影响，如上述未决诉讼事项最终与本次账面计提的预计负债存在差异，评估结论一般会失效。

（三）抵押、质押、对外担保事项

截至评估基准日，未发现被评估单位存在抵押、质押、对外担保事项。

（四）特殊事项说明

1、根据境外律师意见，Global Switch 建设中及规划中的数据中心根据当地法律开展数据中心租赁业务无需取得业务经营许可，若 Global Switch 未来开展经营活动时未能符合当地相关法律法规而受到限制经营等情况，评估结论一般会失效。

2、Global Switch 未来将在香港、阿姆斯特丹、伦敦等地翻新或扩建数据中心，如翻新、扩建工程进度未能按照管理层本次预期的工期安排及预计费用完成，评估结论一般会失效。

3、Global Switch 一般会在得到客户的预先意向前提下开展新建数据中心或现有数据中心扩建工程，如已预先意向的客户未能完成其采购意向或未能按照管理层规划的客户拓展开展业务，评估结论一般会失效。

4、本次盈利预测基于宏观经济增长促使数据中心需求稳定增长，并结合历史期客户流失率和出租率情况的前提下，如出现因政策或因控制权转移等其他人为因素导致的客户集体大规模退租的情况，评估结论一般会失效。

5、Global Switch 目前已洽谈的潜在合作机会正在有序进行中，如业务开展不能按照管理层结合历史经营经验及客户需求的进程完成，评估结论一般会失效。

6、2016年12月21日，Global Switch 间接持股的全资子公司 ICT 与 Aldersgate 下属的 Global Switch Group Limited（以下简称“GSG”）签署了《购股协议》、《贷款协议》和《关于将来达成协议的协议》。经 Deloitte LLP（英国）审计，Deloitte LLP（英国）认为 Global Switch 控制但不拥有 GSG，并将其纳入合并报表范围。目前，GSG 持有 Global Switch Australia Holdings Pty Ltd（以下简称“GSAH”）100% 股权，由此，Global Switch 将澳洲业务运营主体 GSAH 同步纳入合并报表范围。

目前，Global Switch 在澳大利亚悉尼已投入运营 2 个数据中心，其中，悉尼西区数据中心建筑面积约 41,575 平方米，悉尼东区数据中心建筑面积约 31,226 平方米，合计约 72,801 平方米，占 Global Switch 目前投入运营总面积的 18.54%。

尽管有协议约定，但是 GSG 作为 GSAH 的股东，若其最终未实际履行相关协议，则 ICT 将无法获得 GSAH 的全部股权收益；此外，GSG 作为 GSAH 经登记的所有权人，仍然存在违反协议约定擅自出售 GSAH 股权的可能性。假如上述风险发生，评估结论一般会失效。

（五）期后事项说明

1、Global Switch 于 2020 年 10 月 1 日，在爱尔兰证券交易所成功发行了 7 亿欧元债券，票期为 10 年、票面利率为 1.375%，用于替代现有信用循环贷款和补足建设数据中心所需的资金缺口。本次债券发行完成后，Global Switch 付息债务加权平均利率降低为 2.2%，本次对 Global Switch 使用收益法评估时，已综合考虑了该债券发行事项对加权平均利率的变化和进而对预测期财务费用和折现率的影响。如未来管理层没有按照既定的用途使用该笔债券资金，或未来利率发生重大不利影响，评估结论一般会失效。

2、2020 年 11 月 12 日，Global Switch 及股东 Elegant Jubilee Limited、Strategic IDC Limited、Tough Expert Limited 联合签署《股息分配信》，宣告 Global Switch 拟根据股东要求宣派总金额为 67.39 百万英镑股息，其中支付给 Tough Expert Limited 股息金额为 53.94 百万英镑，支付给 Elegant Jubilee Limited 股息金额为 13.45 百万英镑。本次评估未考虑上述股息宣派事项对评估结果的影响，提请报告使用人关注。

（六）其他需要说明的事项

1、本次评估范围的资产与负债的数据摘自经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计二〇二〇年 11 月 24 日出具的《审计报告》（容诚专字[2020]518Z0238 号），评估师对审计报告进行了分析，评估是在企业经过审计的基础上进行的。

2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师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，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文

件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。

4、评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位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及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

5、评估过程中，在对设备进行勘察时，因检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

6、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

7、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

8、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：

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；

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；

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。

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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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。

（七）评估结论的使用有效期：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
2020年6月30日至2021年6月29日使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二〇年十一月二十四日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人:

资产评估师:

资产评估师:

二〇二〇年 月 日

附 件

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 被评估单位基准日专项审计报告（复印件）；
- 3、 委托人及被评估单位营业执照（复印件）；
- 4、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、 委托人及被评估单位承诺函；
- 6、 资产评估师承诺函；
- 7、 中联资产评估集团有限公司变更备案公告（2020-0025号）
及相关资格证书（复印件）；
- 8、 证监会会计部资产评估机构备案名单（复印件）；
- 9、 中联资产评估集团有限公司营业执照（复印件）；
- 10、 资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）；
- 11、 《资产评估委托合同》（复印件）。