

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於此為概要部分，故並不包括對閣下而言可能屬重要的所有資料，亦並非完整文件，請結合整份招股章程一併閱讀。閣下於決定投資發售股份前，務必閱讀整份文件。任何投資均涉及風險。部分與投資發售股份相關的特定風險載於本招股章程「風險因素」章節。閣下在決定投資發售股份前，應仔細閱讀該章節。

概覽

根據艾瑞諮詢的數據，我們是中國最大的運營商網絡中立數據中心服務提供商，佔2019年運營商中立市場收入市場份額的21.9%。我們專注於開發和運營高性能數據中心。我們的數據中心戰略性地位於中國主要的經濟中心，這些地區對高性能數據中心服務的需求相當集中。我們的數據中心按高性能的數據中心設計和配置，具有較大的淨機房面積和電力容量，高電力密度和效率，以及在所有關鍵系統上有多重冗餘。我們中立於運營商和雲服務提供商，這使我們的客戶能夠訪問中國所有主要的電信網絡，同時，中國和全球最大的公有雲服務提供商將其服務器託管於我們的數據中心。我們提供託管和管理服務，包括創新和獨特的託管雲價值主張。我們擁有19年的運營歷史，成功地滿足了一些中國最大、最高要求的客戶對數據中心外包服務的要求。截至2020年6月30日，不包括合資數據中心在內，我們的運營中的總淨機房面積為266,260平方米，其中94.1%已獲客戶簽約，總在建淨機房面積為133,208平方米，其中62.3%已獲客戶預簽約。

近年來，我們經歷了顯著的增長。我們的淨收入從2017年的人民幣1,616.2百萬元增長至2018年的人民幣2,792.1百萬元，增幅72.8%，2019年增長至人民幣4,122.4百萬元（583.5百萬美元），增幅47.6%，並從截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,877.0百萬元增長至2020年同期的人民幣2,582.6百萬元（365.5百萬美元），增幅37.6%。我們於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月分別錄得淨虧損人民幣326.9百萬元、人民幣430.3百萬元、人民幣442.1百萬元（62.6百萬美元）及人民幣193.1百萬元（27.3百萬美元）。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的累計虧損分別為人民幣1,185.6百萬元、人民幣1,615.1百萬元、人民幣2,057.2百萬元及人民幣2,250.3百萬元。我們於2017年及2018年經營活動所用現金分別為人民幣167.8百萬元及人民幣12.9百萬元，而於2019年及截至2020年6月30日止六個月經營活動提供淨現金分別為人民幣293.4百萬元及人民幣16.2百萬元。

我們的優勢

- 全球規模最大和發展最快的數據中心市場之一的領導者。
- 與大型、快速增長和多樣化的客戶建立了良好和迅速擴展的關係。
- 以創新和獨特的互連數據中心平台，為所有領先的雲服務提供商提供服務。
- 位於中國一線市場戰略性選址的大型、高性能的數據中心。
- 龐大的已鎖定的可拓展資源，以及獲證明的取得和開發額外數據中心的能力。
- 高瞻遠矚、經驗豐富的管理團隊得到資深戰略投資者的支持。
- 有能力開發和實施創新技術，以滿足日益增長的客戶需求。

我們的戰略

- 把握雲計算和新興技術在中國被日益廣泛採用的契機。
- 拓展我們獨特的位處戰略地點、互連互通的高性能數據中心的平台。
- 戰略性地獲取數據中心資源，擴大我們的數據中心平台以覆蓋多個市場。
- 通過依託客戶關係和吸引新客戶來提高市場份額。
- 繼續聚焦卓越運營和資本效率。

歷史財務資料概要

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月的合併利潤表數據摘錄，及於2017年、2018年及2019年12月31日和2020年6月30日的合併資產負債表的數據摘錄均擷取自本招股章程附錄一會計師報告所載的歷史財務資料。我們的合併財務報表根據美國公認會計準則編製。

如下所示期間及於所示日期的合併財務數據摘錄均須參照本招股章程附錄一所載的會計師報告以及本招股章程「財務資料」章節，閣下應與上述章節一併閱讀。

如下所示歷史財務資料概要包含將財務數據自人民幣折算為美元以便利讀者。該等折算按人民幣7.0651元兌1.00美元及7.7501港元兌1.00美元的匯率折算，即2020年6月30日美國聯邦儲備局公佈H.10統計數據所載的匯率。

我們任何過往期間的歷史業績不一定對我們未來的預期業績有指示作用。

影響我們經營業績的因素

以下是影響我們經營業績的關鍵因素：

- 我們獲得和開發數據中心的能力；
- 我們鎖定客戶簽約的能力；
- 我們的價格結構和電力成本；
- 我們現有數據中心的計費率；
- 我們的成本結構取決於數據中心的保有權和位置；
- 我們管理開發成本的能力；
- 我們的數據中心開發和融資成本；及
- 我們物色和收購其他業務的能力。

概 要

根據艾瑞諮詢的數據，未來四年，中國運營商網絡中立數據中心服務的需求預計將以31.8%的複合年增長率增長。我們強大的客戶和行業關係使我們洞悉未來需求的規模、時間和地點，這反映在我們的數據中心容量發展計劃中。我們已加快數據中心容量的擴張，以跟上市場對我們服務需求的步伐。

然而，數據中心業務屬資金密集型業務。我們收入增長和使收入最大化的能力取決於我們在經濟上可行的基礎上取得和開發額外數據中心，並按商業上可接受的條款向客戶提供服務的能力。建設、發展及運營我們的數據中心需要大量資本開支。除經營產生的現金外，我們還需要通過各種形式的融資為這些成本提供資金。我們過往通過額外的股權或債務融資為數據中心開發提供資金。我們期望在必要時且在市場條件允許的情況下，繼續通過銀行債務融資和其他借款或發行其他股本證券來為未來的開發提供資金。

根據我們目前的擴張計劃，我們預期將繼續依靠經營產生的現金以及我們過往使用的融資方法來為我們的擴張提供資金，因為預期短期內我們業務運營產生的淨收入和現金不足以滿足我們增長計劃的預期資金需求。我們的計劃資本開支將導致大量的現金流出。由於我們持續投資數據中心容量，以滿足行業和客戶的需求及支持我們的業務增長，我們將來可能繼續產生虧損。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們過往曾錄得淨虧損及負經營活動現金流量，且未來可能繼續出現虧損及錄得負經營活動現金流量」。

有關更多資料請參閱「財務資料－影響我們經營業績的關鍵因素」。

截至2020年6月30日，我們的現金及現金等價物為人民幣7,742百萬元，未動用的營運資金及項目融資授信額度為人民幣6,555百萬元。此外，自2020年6月30日起，我們於2020年7月1日至2020年10月19日獲得新增授信額度總額人民幣4,662百萬元。我們遵循審慎的發展策略，管理層亦密切監察現金使用情況，以為我們的運營維持健康的流動性。

董事認為，考慮到我們可用的財務資源，包括現金及現金等價物、經營現金流量以及全球發售的估計募集資金淨額，我們有充足的營運資金覆蓋自本招股章程日期起至未來至少12個月。

概 要

合併利潤表數據摘錄

下表載列所示期間內合併利潤表數據摘錄：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月					
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年			
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	美元	%	人民幣	%	人民幣	美元	%
	(未經審計)											
	(千元，百分比除外)											
淨收入	1,616,166	100.0	2,792,077	100.0	4,122,405	583,489	100.0	1,877,030	100.0	2,582,623	365,546	100.0
銷售成本	(1,207,694)	(74.7)	(2,169,636)	(77.7)	(3,079,679)	(435,900)	(74.7)	(1,403,252)	(74.8)	(1,871,183)	(264,849)	(72.5)
毛利	408,472	25.3	622,441	22.3	1,042,726	147,589	25.3	473,778	25.2	711,440	100,697	27.5
經營開支												
銷售和營銷開支	(90,118)	(5.6)	(110,570)	(4.0)	(129,901)	(18,386)	(3.2)	(57,637)	(3.1)	(60,060)	(8,501)	(2.3)
一般及行政開支	(228,864)	(14.2)	(329,601)	(11.8)	(411,418)	(58,232)	(10.0)	(185,003)	(9.8)	(273,722)	(38,743)	(10.6)
研發開支	(7,261)	(0.4)	(13,915)	(0.5)	(21,627)	(3,061)	(0.5)	(8,839)	(0.5)	(18,987)	(2,687)	(0.7)
經營利潤	82,229	5.1	168,355	6.0	479,780	67,910	11.6	222,299	11.8	358,671	50,766	13.9
其他收入(開支)												
利息開支淨額	(406,403)	(25.1)	(636,973)	(22.8)	(915,676)	(129,606)	(22.2)	(441,023)	(23.5)	(561,514)	(79,477)	(21.7)
外幣匯兌(虧損)收益												
淨額	(12,299)	(0.8)	20,306	0.8	(6,000)	(849)	(0.1)	(2,758)	(0.1)	(17,206)	(2,435)	(0.7)
政府補助	3,062	0.2	3,217	0.1	9,898	1,401	0.3	1,195	0.1	12,578	1,780	0.5
收購價格調整收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	55,154	7,807	2.1
其他收益淨額	435	0.0	5,436	0.2	5,565	786	0.1	3,325	0.2	1,326	188	0.1
所得稅前虧損	(332,976)	(20.6)	(439,659)	(15.7)	(426,433)	(60,358)	(10.3)	(216,962)	(11.5)	(150,991)	(21,371)	(5.8)
所得稅收益(費用)	6,076	0.4	9,391	0.3	(15,650)	(2,215)	(0.4)	(12,817)	(0.7)	(42,087)	(5,957)	(1.7)
淨虧損	<u>(326,900)</u>	<u>(20.2)</u>	<u>(430,268)</u>	<u>(15.4)</u>	<u>(442,083)</u>	<u>(62,573)</u>	<u>(10.7)</u>	<u>(229,779)</u>	<u>(12.2)</u>	<u>(193,078)</u>	<u>(27,328)</u>	<u>(7.5)</u>

有關我們的主要財務報表項目跨期變動原因的討論及分析，請參閱「財務資料－經營業績的組成部分」及「財務資料－經營業績」。

概 要

合併資產負債表數據摘錄

下表載列所示日期合併資產負債表數據摘錄：

	截至12月31日				截至6月30日	
	2017年	2018年	2019年		2020年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元	人民幣	美元
	(千元)					
現金	1,873,446	2,161,622	5,810,938	822,485	7,742,082	1,095,821
應收賬項(淨值)	364,654	536,842	879,962	124,551	1,388,535	196,534
流動資產總額	2,454,028	3,037,396	7,084,709	1,002,775	9,618,087	1,361,352
物業及設備淨值	8,165,601	13,994,945	19,184,639	2,715,409	24,542,951	3,473,829
商譽	1,570,755	1,751,970	1,905,840	269,754	2,409,325	341,018
資產總額	13,144,567	20,885,243	31,492,531	4,457,478	41,608,850	5,889,350
短期借款及長期借款的						
即期部分	790,484	1,283,320	1,137,737	161,036	1,681,787	238,041
流動負債總額	2,423,071	3,507,879	3,999,514	566,094	6,468,154	915,508
長期借款，						
不包括即期部分	3,459,765	5,203,708	8,028,473	1,136,357	9,337,882	1,321,691
負債總額	8,669,055	15,363,318	20,136,969	2,850,203	26,716,051	3,781,411
流動資產/(負債)淨額	30,957	(470,483)	3,085,195	436,681	3,149,933	445,844
淨資產	4,475,512	5,521,925	11,355,562	1,607,275	14,892,799	2,107,939

關於我們持有現金的狀況(作為對於我們的流動性存在重大影響的資產負債表項目)以及對於多個營運資金相關項目的重大變動的討論，詳情請參閱「財務資料－流動資金和資本來源」。

概 要

關鍵績效指標

下表載列我們截至2017年、2018年及2019年12月31日以及截至2019年及2020年6月30日的數據中心組合（不包括合資數據中心）的關鍵績效指標。

(平方米, %)	截至12月31日			截至6月30日	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
運營面積.....	101,258	160,356	225,963	180,441	266,260 ⁽²⁾
在建面積.....	24,505	65,201	89,834	78,373	133,208 ⁽²⁾
簽約面積.....	92,961 ⁽¹⁾	152,163 ⁽¹⁾	207,716 ⁽¹⁾	169,010 ⁽¹⁾	250,467 ⁽¹⁾⁽²⁾
預簽約面積.....	9,567 ⁽¹⁾	31,580 ⁽¹⁾	57,162 ⁽¹⁾	51,808 ⁽¹⁾	82,994 ⁽¹⁾⁽²⁾
總簽約面積.....	102,528 ⁽¹⁾	183,743 ⁽¹⁾	264,878 ⁽¹⁾	220,818 ⁽¹⁾	333,461 ⁽¹⁾⁽²⁾
簽約率.....	91.8%	94.9%	91.9%	93.7%	94.1%
預簽約率.....	39.0%	48.4%	63.6%	66.1%	62.3%
計費面積.....	61,713	108,326	156,022	127,107	193,162
計費率.....	60.9%	67.6%	69.0%	70.4%	72.5%

附註：

- (1) 包括我們已與某些客戶簽訂非約束性協議或意向書或已收到某些客戶的其他確認的數據中心面積。
- (2) 不包括涉及運營中的三個合資數據中心的約11,665平方米，截至2020年6月30日，其中100%已簽約，和涉及三個在建合資數據中心的約11,665平方米，其100%已預簽約。

有關我們的關鍵績效指標的更多資料，請參閱「財務資料－關鍵績效指標」。

概 要

非公認會計準則財務指標

在評估我們的業務時，我們考慮並使用以下非公認會計準則財務指標作為補充指標，以審閱和評估我們的經營業績：

	截至12月31日止年度				截至6月30日止六個月		
	2017年	2018年	2019年		2019年	2020年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元	人民幣	人民幣	美元
							(千元)
非公認會計準則合併財務數據：							
經調整EBITDA ⁽¹⁾	512,349	1,046,538	1,824,021	258,173	811,642	1,205,491	170,625
經調整EBITDA率 ⁽²⁾	31.7%	37.5%	44.2%	44.2%	43.2%	46.7%	46.7%
經調整淨經營利潤（經調整NOI） ⁽³⁾	764,726	1,322,585	2,163,442	306,216	979,255	1,385,938	196,165
經調整NOI利潤率 ⁽⁴⁾	47.3%	47.4%	52.5%	52.5%	52.2%	53.7%	53.7%

附註：

- (1) 經調整EBITDA定義為淨利潤或淨虧損（根據美國公認會計準則計算），不包括利息開支淨額、所得稅費用（收益）、折舊和攤銷、與預付土地使用權有關的經營租賃成本、資產報廢成本、股權激勵支出及收購價格調整收益。有關若干調整的更多詳情，請參閱「財務資料－非公認會計準則財務指標」。
- (2) 經調整EBITDA率定義為經調整EBITDA佔淨收入的百分比。
- (3) 經調整淨經營利潤（經調整NOI）定義為淨利潤或淨虧損（根據美國公認會計準則計算），不包括：利息開支淨額、所得稅費用（收益）、折舊和攤銷、與預付土地使用權有關的經營租賃成本、資產報廢成本、股權激勵支出、收購價格調整收益、銷售和營銷開支、一般及行政開支、研發開支、外幣匯兌虧損（收益）、政府補助等。
- (4) 經調整NOI利潤率定義為經調整NOI佔淨收入的百分比。

我們的管理層和董事會使用經調整EBITDA、經調整EBITDA率、經調整NOI和經調整NOI利潤率（為非公認會計準則財務指標）來評估我們的經營業績，制訂預算並訂立經營目標來管理我們的業務。特別是，我們認為，排除在計算經調整EBITDA和經調整NOI時剔除的收入和開支可以為我們的核心經營業績提供有用的指標。

我們亦呈列該等非公認會計準則財務指標，因為我們認為該等非公認會計準則財務指標經常被證券分析師、投資者和其他有利害關係的各方用作衡量我們行業內公司財務業績的指標。

概 要

該等非公認會計準則財務指標未在美國公認會計準則中定義，也未按照美國公認會計準則列示。該等非公認會計準則財務指標作為分析工具存在局限性，在評估我們的經營業績、現金流量或流動資金時，投資者不應單獨地考慮它們，或將之取代根據美國公認會計準則編製的淨收入（虧損）、經營活動提供的現金流量或其他合併利潤表和現金流量數據。使用該等非公認會計準則財務指標（而非最接近的美國公認會計準則財務指標）存在眾多限制。首先，經調整EBITDA、經調整EBITDA率、經調整NOI和經調整NOI利潤率不能取代根據美國公認會計準則編製的毛利、淨利潤（虧損）、經營活動提供的現金流量或其他合併利潤表和現金流量數據。其次，其他公司可能會以不同方式計算該等非公認會計準則財務指標，或者可能使用其他指標來評估其績效，所有這些限制都會降低該等非公認會計準則財務指標作為比較工具的有用性。最後，該等非公認會計準則財務指標並未反映利息開支淨額、所得稅收益、折舊和攤銷、資產報廢成本和股權激勵支出的影響，上述各項已在我們的業務中產生並且可能會繼續產生。

我們通過將非公認會計準則財務指標與最可比的美國公認會計準則財務指標進行調節來減少該等限制，在評估我們的績效時應考慮所有該等因素。

下表載列所示期間我們經調整的EBITDA與根據美國公認會計準則計算和呈列的最直接可比財務指標（即淨收入或淨虧損）的調節：

	截至12月31日止年度				截至6月30日止六個月		
	2017年	2018年	2019年		2019年	2020年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元	人民幣	人民幣	美元
	(千元)						
淨虧損	(326,900)	(430,268)	(442,083)	(62,573)	(229,779)	(193,078)	(27,328)
利息開支淨額	406,403	636,973	915,676	129,606	441,023	561,514	79,477
所得稅（收益）費用	(6,076)	(9,391)	15,650	2,215	12,817	42,087	5,957
折舊和攤銷	378,130	741,507	1,142,032	161,644	523,213	709,223	100,384
與預付土地使用權有關的經營租賃成本	—	—	—	—	—	5,217	738
資產報廢成本	949	1,840	2,990	423	1,434	1,840	260
股權激勵支出	59,843	105,877	189,756	26,858	62,934	133,842	18,944
收購價格調整收益	—	—	—	—	—	(55,154)	(7,807)
經調整EBITDA	512,349	1,046,538	1,824,021	258,173	811,642	1,205,491	170,625

概 要

下表載列所示期間我們經調整的NOI與根據美國公認會計準則計算和呈列的最直接可比財務指標（即淨收入或淨虧損）的調節：

	截至12月31日止年度				截至6月30日止六個月		
	2017年	2018年	2019年		2019年	2020年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元	人民幣	人民幣	美元
	(千元)						
淨虧損	(326,900)	(430,268)	(442,083)	(62,573)	(229,779)	(193,078)	(27,328)
利息開支淨額	406,403	636,973	915,676	129,606	441,023	561,514	79,477
所得稅(收益)費用	(6,076)	(9,391)	15,650	2,215	12,817	42,087	5,957
折舊和攤銷	378,130	741,507	1,142,032	161,644	523,213	709,223	100,384
與預付土地使用權有關的經營租賃成本	—	—	—	—	—	5,217	738
資產報廢成本	949	1,840	2,990	423	1,434	1,840	260
股權激勵支出	59,843	105,877	189,756	26,858	62,934	133,842	18,944
收購價格調整收益	—	—	—	—	—	(55,154)	(7,807)
銷售和營銷開支 ⁽¹⁾	71,728	85,357	90,465	12,804	42,940	33,936	4,803
一般及行政開支 ⁽¹⁾	165,785	207,255	240,433	34,031	118,988	127,505	18,047
研發開支 ⁽¹⁾	6,062	12,394	17,986	2,546	7,447	15,704	2,223
外幣匯兌虧損(收益)淨額	12,299	(20,306)	6,000	849	2,758	17,206	2,435
政府補助	(3,062)	(3,217)	(9,898)	(1,401)	(1,195)	(12,578)	(1,780)
其他收益淨額 ⁽¹⁾	(435)	(5,436)	(5,565)	(786)	(3,325)	(1,326)	(188)
經調整NOI	764,726	1,322,585	2,163,442	306,216	979,255	1,385,938	196,165

附註：

(1) 有關若干調整的更多詳情，請參閱「財務資料－非公認會計準則財務指標」。

我們的股權及公司架構

我們的主要股東及控股股東

緊隨全球發售後，且並無計及因超額配股權獲行使而配發及發行的任何股份、因轉換可轉換債券及可轉換優先股而將發行的股份、根據股權激勵計劃將發行的股份（包括因已授出或可能不時授出的期權獲行使或其他激勵歸屬而發行的股份）及我們可能發行或購回的股份及／或美國存託股，就《香港上市規則》而言，我們的創辦人、主席兼首席執行官黃先生以及STT GDC將為我們的控股股東。

我們的組織章程細則賦予黃先生透過其於B類普通股的實益擁有權(i)提名一名少於簡單多數的董事或五名董事，前提是黃先生繼續擁有我們已發行股本不少於5%的實益所有權（按轉換基準），及(ii)就(a)委任或罷免簡單多數的董事或六名董事及(b)會嚴重影響B類普通股的股東權益的組織章程細則變更，擁有每股可投20票的權利。於最後實際可行日期，黃先生持有按1:20基準投票的A類及B類普通股的52.9%總投票權，以及按1:1基準投票的A類及B類普通股的6.2%總投票權。

STT GDC為STT Communications Ltd. (或STTC)的全資子公司，而STTC為Singapore Technologies Telemedia Pte Ltd (或ST Telemedia)的全資子公司。STT GDC於2014年8月首次對本公司進行投資。於最後實際可行日期，STT GDC持有我們總投票權的33.8%，相關的A類及B類普通股按1:1的基準進行投票。我們的組織章程細則規定，STT GDC有權任命最多三名董事為我們的董事會成員，只要其實益擁有我們已發行股本的一定比例。

有關進一步詳情，請參閱「主要股東」及「與控股股東的關係」。

不同投票權架構及不同投票權受益人

A類普通股及B類普通股享有相同權利，通常享有同等地位並於股東大會上享有一股一票的表決權，惟於股東大會上的下列事宜除外，對於此等事宜B類普通股按每股份享有20票的表決權：(i)委任或罷免簡單多數或六名董事；及(ii)將對B類普通股股東的權利產生不利影響的組織章程細則的任何變動。B類普通股可轉換為A類普通股，並將在特定情況下自動轉換為A類普通股。於最後實際可行日期，黃先生為本公司B類普通股的唯一實益擁有人。有關進一步詳情，請參閱「股本－不同投票權架構」。

有意投資者務請留意投資不同投票權架構公司的潛在風險，特別是不同投票權受益人的利益未必總與股東整體利益一致，而不論其他股東如何投票，不同投票權受益人將對本公司事務及股東決議案的結果施加重大影響。有意投資者務請經過審慎周詳的考慮後方決定是否投資本公司。有關本公司所採用不同投票權架構的風險的其他資料，請參閱「風險因素－與我們的公司架構有關的風險」一節。

我們的VIE架構

我們的互聯網數據中心業務被中國政府歸類為增值電信業務。現行的中國法律、法規限制外資在增值電信業務的所有權。由於中國法律對外資擁有權及投資於增值電信業務特別是互聯網數據中心服務的限制，我們目前主要通過GDS上海、GDS北京及其子公司進行該等業務。GDS北京及GDS上海各自持有經營我們的業務所需的互聯網數據中心牌照。我們透過該等併表VIE、管理控股公司的股東及GDS投資公司之間的一系列合約安排，有效控制GDS北京、GDS上海及這些公司的股東管理控股公司。該等合約安排使我們能夠有效控制我們的中國併表VIE。我們已訂立若干合約安排（詳情請參閱「歷史及公司架構－合約安排」），該等合約安排共同使我們能夠對可變利益實體行使有效控制，並實現可變利益實體所產生的全部實質經濟風險及利益。因此，我們根據美國公認會計準則將各可變利益實體的財務業績納入我們的合併財務報表，猶如它們是我們的全資子公司一樣。

風險因素

我們的業務和行業、我們的公司架構、我們在中國境內的業務經營、投資於我們的股份和美國存託股以及本次上市及全球發售存在一定風險，其中的許多風險並非在我們的控制範圍內。舉例而言，這些風險包括以下與我們業務相關的風險在內。請參閱「風險因素」以了解我們的風險因素詳情，請閣下於投資本公司前詳盡閱讀這些風險因素。我們面對的若干主要風險包括：

- 對數據中心資源或管理服務的需求可能放緩；
- 管控我們業務的增長以及成功實施我們擴張計劃的能力；
- 較長的服務銷售和實施週期，要求我們在就服務確認收入前須作出大量資本開支及資源投入；
- 我們擴大服務範圍的能力；
- 我們的服務擁有較長的銷售週期，一般要求我們的客戶及我們投入大量資本投資、人力資源及時間；
- 數據中心業務屬資金密集型業務，我們預期現有產生資本的能力將不足以滿足我們的預期資本需求；
- 我們的債務水平高，可能會對我們籌集額外資金為業務運營提供資金的能力造成不利影響，令我們的浮動利率債務面臨利率風險，並妨礙我們履行債務義務；
- 持續的COVID-19疫情可能對中國經濟及我們的業務繼續造成不利影響；
- 中美關係的惡化可能導致貿易或投資政策的進一步變化，以及造成我們的美國存託股從納斯達克退市的可能性增加；
- 我們將繼續虧損的可能；
- 我們運營的數據中心設施或我們提供的服務可能會出現重大或長期的故障；
- 我們吸引新客戶和保留現有客戶的能力；

- 我們有效競爭的能力；
- 我們可能因收購數據中心業務而產生商譽減值；
- 我們曾在過往未有遵守有關外商投資限制和增值電信服務的法規；
- 與我們對中國併表可變利益實體的控制相關的風險，該控制是基於合約安排而非股權所有權；
- 中國法律法規對在某些一線市場城市開發和運營數據中心的監管審批要求越來越嚴格；
- 中國政府的政治和經濟政策變化；
- 作為一家根據第十九C章申請上市的公司，我們採取的做法與許多其他在香港聯交所上市的公司不同；
- 我們的美國存託股和股份的交易價格可能會出現波動；
- 我們的普通股在香港聯交所的活躍交易市場可能無法發展或維持。

發售價機制

我們將參考美國存託股於定價日或之前的最後交易日在納斯達克的收市價等因素確定公開發售價，且公開發售價不會超過每股香港發售股份86.00港元。

倘(a)相當於美國存託股於定價日或之前的最後交易日在納斯達克的市價的港元價格(在每股A類普通股轉換的基礎上)高於本招股章程所載的最高公開發售價，及／或(b)基於專業及機構投資者於累計投標過程中表達的申請意願水平，我們認為，將國際發售價定為高於最高公開發售價的水平符合本公司作為一家上市公司的最佳利益，則我們可將國際發售價定為高於最高公開發售價的水平。

倘國際發售價定為等於或低於最高公開發售價，則公開發售價必須定為等於國際發售價的價格。在任何情況下，我們均不會將公開發售價定為高於本招股章程所載最高公開發售價或國際發售價。請參閱「全球發售的架構－定價及分配」。

募集資金用途

按照香港公開發售及國際發售每股發售股份86.00港元的最高公開發售價計算，扣除預計承銷費及我們應付的估計發售開支後，假設超額配股權未獲行使，我們估計將自全球發售收取募集資金淨額約13,273.6百萬港元，而倘若超額配股權獲悉數行使，則為15,275.5百萬港元。我們計劃將全球發售募集資金淨額主要用於以下用途：

- 通過跨市場的戰略資源獲取擴展我們的高性能數據中心平台；及
- 創新及發展與數據中心設計、建造及運營相關的新技術以及其他一般公司用途。

有關進一步詳情，請參閱「募集資金用途」。

上市

自2016年11月2日起，我們的美國存託股在納斯達克上市及交易。我們的美國存託股於納斯達克的交易以美元進行。我們已經根據《香港上市規則》第十九C章（合資格發行人第二上市）及第8.05(3)條申請將我們的股份在主板上市。我們的股份於香港聯交所的交易將以港元進行。我們的股票將以每手100股A類普通股為買賣單位於香港聯交所交易。有關更多資料請參閱「關於上市的資料」。

例外及豁免

由於我們擬根據《香港上市規則》第十九C章申請上市，我們將不受《香港上市規則》的若干條文的限制，包括但不限於須予披露交易、關連交易、股票期權計劃、財務報表內容以及若干其他持續性責任。此外，我們已為上市申請多項嚴格遵守《香港上市規則》、《公司（清盤及雜項條文）條例》和《證券及期貨條例》的豁免及／或例外以及《收購守則》下的一項裁定。有關更多資料請參閱「豁免遵守《香港上市規則》及豁免嚴格遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》」章節。

在我們申請的多項豁免中，我們已向香港聯交所申請豁免嚴格遵守《香港上市規則》《第15項應用指引》第3(b)段的規定，使得我們能於上市後三年內分拆一項或多項業務並將其於香港聯交所上市。儘管於本招股章程日期，我們並無任何關於分拆其當前業務或任何潛在收購或於香港聯交所潛在分拆上市的時間或細節方面的具體計劃，但鑒於本公司整體業務規模，倘若分拆對本公司及潛在分拆的業務有明顯商業裨益且對本公司股東利益並無不利影響，則我們可能會於上市後三年內通過香港聯交所上市考慮分拆一個或多個成熟業務部門。截至本招股章程日期，我們尚未識別任何潛在分拆目標。香港聯交所核准豁免的條件是，我們於任何分拆前向香港聯交所確認，根據將分拆的實體於我們上市時的財務資料（如分拆超過一家實體，則累計計算），分拆不會令本公司（將分拆的業務除外）無法符合《香港上市規則》第19C.02及19C.05條的資格或適用性要求。我們無法向閣下保證任何分拆最終將會完成（不論是上市後三年的期間內或其他時間），且任何有關分拆將受當時的市場環境所規限。倘我們進行分拆，本公司於將分拆實體的權益將會相應減少。

作為《美國證券法》項下界定的外國私人發行人，我們享有對美國證券法律及納斯達克規則項下若干義務的豁免。投資者於投資我們的股份及／或美國存託股時務請審慎行事。請參閱「關於上市的資料－美國外國私人發行人豁免概述」。

我們的組織章程細則

我們是一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，公司事務受我們的組織章程大綱及組織章程細則、《開曼公司法》及開曼群島普通法規管。香港法例於若干方面有別於《開曼公司法》。我們的組織章程細則乃我們所特有，包含若干不同於香港慣常做法的條文，例如未按《香港上市規則》第19C.07(3)條一般規定審計師的委任、辭退

及薪酬須經合資格發行人多數股東或獨立於發行人董事會的其他組織批准。因此，我們已申請且香港聯交所已核准豁免嚴格遵守《香港上市規則》第19C.07(3)條。我們亦已申請且香港聯交所已核准豁免嚴格遵守《香港上市規則》第19C.07(7)條，前提是：

- (i) 我們將於上市後於本公司下屆年度股東大會上或之前提呈決議案，以修訂組織章程細則，使(i)除第58(2)條的現有條文外，將增加一條條文，規定任何股東要求召開特別股東大會及新增股東大會決議案所需的最低持股量將為本公司股本中的10%投票權（按一股一票基準）；及(ii)根據上述(i)項經修訂條文召開的本公司股東大會的法定人數將為本公司總投票權的10%（按一股一票基準）；
- (ii) 於上市前，我們已取得承諾股東之不可撤回承諾，將對上述提呈的決議案投贊成票，以確保有足夠票數支持該等決議案；
- (iii) 我們的董事會及董事承諾，自上市起直至召開下屆年度股東大會或如果股東不批准上述組織章程細則的修訂建議，將應持有不少於10%投票權（按一股一票基準）的股東要求召開股東大會；及
- (iv) 本招股章程已披露豁免理據。

有關更多資料，請參閱「風險因素－與我們股份、美國存託股及上市有關的風險－由於我們是開曼群島獲豁免公司，我們股東的權利可能有別於在美國或香港成立的公司的股東權利」、「關於本招股章程及全球發售的資料」及「豁免遵守《香港上市規則》及豁免嚴格遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》－股東保護」。

不同投票權架構

我們的不同投票權架構專為自身而設，包含有別於《香港上市規則》第八A章規定的若干特點，包括限制授予不同投票權受益人的投票權、《上市規則》第8A.17條的日落條款、非不同投票權股東召開特別股東大會的權利、須按一股一票基準進行表決的議案及公司治理委員會的規定。進一步詳情，請參閱「關於上市的資料」。

概 要

由於我們已根據《香港上市規則》第十九C章以大中華發行人的身份申請股份在主板上市，就《香港上市規則》第19C.12條所載的不同投票權架構而言，我們將無須遵守（其中包括）《香港上市規則》的上述規定。此舉可能會為我們的股東提供較低水平的股東保障。

發售統計數據

基於香港公開發售及
國際發售的每股發售股份
86.00港元的最高
公開發售價

我們的市值 ⁽¹⁾	126,521.4百萬港元
未經審計備考經調整每股有形資產淨值 ⁽²⁾	人民幣16.24元 或17.81港元

附註：

- (1) 市值按緊隨全球發售完成後已發行1,471,179,155股股份計算，且並無計及因超額配股權獲行使而配發及發行的任何股份、因轉換可轉換債券及可轉換優先股而將發行的股份、根據股權激勵計劃將發行的股份（包括因已授出或可能不時授出的股票期權獲行使或期權或其他激勵歸屬而發行的股份），及我們可能發行或購回的股份及／或美國存託股。全球發售前的已發行股份總數按最後實際可行日期的1,311,179,155股股份計算。
- (2) 未經審計備考經調整每股有形資產淨值乃經就全球發售估計募集資金淨額作出調整後，按已發行的1,414,041,827股股份（不包括JPMorgan Chase Bank, N.A.（作為存託人）於2020年6月30日持有的24,544,736股A類普通股，該等股份預留於未來根據本公司的股權激勵計劃授出的股權激勵獲行使或歸屬時作交付之用）計算得出，並假設全球發售已於2020年6月30日完成，但未計及超額配股權獲行使而配發及發行的任何股份、因轉換可轉換債券及可轉換優先股而將予發行的股份、根據股權激勵計劃將予發行的股份（包括因已授出或可能不時授出的期權或其他激勵獲行使而發行的股份），及本公司可能發行或購回的股份及／或美國存託股。

上市費用

我們預計2020年6月30日後將產生約人民幣443.4百萬元上市費用（假設全球發售按每股發售股份86.00港元的最高公開發售價進行且超額配股權未獲行使）。我們預計人民幣1.9百萬元將在截至2020年12月31日止的會計年度確認為一般及行政開支，人民幣441.5百萬元將確認為直接抵扣權益。

近期發展和無重大不利變化

於往績記錄期間後至本招股章程日期，我們的業務運營穩步增長。同期，我們的業務模式或我們經營所在地的總體經濟和監管環境沒有發生重大變化。往績記錄期間後至本招股章程日期，我們實現了淨收入的增加，並保持了相對穩定的淨虧損。

2020年7月23日，我們宣佈已與中信產業投資基金管理有限公司控制的私募基金（「中信產業基金」）簽訂最終協議，成立合資公司（「合資公司」），以承造北京的大型新數據中心項目（「BJ13」）。於最後實際可行日期，我們擁有合資公司58%的控股權益，而中信產業基金則擁有42%的權益。作為第一步，合資公司通過收購股份及注入新資本的方式取得騰龍物聯（北京）數據科技有限公司（「騰龍物聯」）（「項目公司」）82%的股權。項目公司獲得政府批准，在北京通州區選址開發大型數據中心。項目公司用注資所得款項取得一家擁有該地塊土地使用權的公司88%的股權。合資公司將在數據中心開發完成並滿足某些其他條件時，收購項目公司剩餘18%的股權。當滿足若干條件後，項目公司將買斷土地公司剩餘12%的股權。中信產業基金在尋找發展合作夥伴時為我們物色並帶來合資機會。收購結構反映了賣方、中信產業基金和我們之間的談判結果。根據初步設計，我們預計BJ13將產生約18,000平方米的總淨機房面積，反映基於我們最新發展計劃作出的修訂估計數字，該項目的電力密度異常高，每平方米超過3千瓦。該項目將分兩期開發，預計約6,000平方米將於2022年初投入使用，其餘12,000平方米將於2023年中期投入運營。我們將以交鑰匙總承包的方式承擔數據中心的建設責任。在項目完成及滿足若干其他條件後，我們將收購中信產業基金在合資公司的42%股權。GDS對BJ13作為一個完整數據中心的100%所有權的估計總收購和開發成本約為人民幣26億元，該開發成本會根據最終設計、實際建設成本以及對合資公司及其子公司少數股權的或有和可變對價金額進行調整。BJ13目前持有作未來發展之用。應付或有和可變對價金額是根據BJ13的假定風險和預期投資回報釐定的。視乎是否達到里程碑或滿足條件而延期支付及/或支付對價可最大程度地提高資本效率並減輕我們面臨的風險。

於2020年9月22日，我們宣佈已提供具法律約束力的要約，以收購擁有北京順義區主要數據中心（「BJ14」）的目標公司的100%股權。目標公司由中信產業基金及其關聯方所有。該要約已被接受，雙方已達成獨家條款。BJ14毗鄰BJ5數據中心，與由BJ10、BJ11和BJ12所組成的數據中心園區相距八公里，構成了北京順義區的一個聚集

區。BJ14的淨機房面積超過19,000平方米，已經與五個超大規模客戶全面簽約。BJ14已全面投入運營，目前計費率約為68%。預計將在2022年全面計費。該項交易有待簽訂最終協議以及滿足完成交易的若干先決條件。我們無法向閣下保證將簽署任何最終協議，或者如果已簽署最終協議，將滿足完成交易的先決條件，在該情況下，建議交易將不會完成。截至最後實際可行日期，我們正在磋商建議交易的條款及條件，並正在與中信產業基金及其關聯方訂立交易文件。

COVID-19疫情並無導致我們現有數據中心的運營或向我們客戶提供數據中心服務的能力中斷或受影響。COVID-19疫情已導致及可能繼續導致我們暫停銷售及營銷活動、建設活動及商務旅行，以確保我們員工的安全與健康。COVID-19疫情亦已影響並可能繼續影響客戶遷入的安排及時間。銷售及營銷活動、建設活動及商務旅行的暫停，以及對客戶遷入的安排及時間的影響主要發生於2020年1月和2月期間。到2020年3月，該等活動開始回復正常水平，而到2020年第二季度結束前大部分已回復正常水平。倘COVID-19疫情再次蔓延或導致施行影響物流、出行及建設活動的政府或其他措施，我們可能須採納的任何措施或會影響我們進行的任何收購以及與我們建設及發展中數據中心相關的建設及發展活動，而我們按計劃提高容量的能力可能受不利影響。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－持續的COVID-19疫情可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」。由於COVID-19疫情導致的行政原因，我們的現金收款速度減慢，此與客戶的付款能力無關，並導致我們的應收賬款增加。請參閱「財務資料－流動資金和資本來源－經營活動」。儘管COVID-19疫情尚無對我們的業務、經營業績或財務狀況造成重大或不利影響，日後疫情是否會對我們造成任何有關重大或不利影響將取決於高度不確定且不可預測的未來情況發展。截至本招股章程日期，我們並不知悉COVID-19疫情對我們財務狀況的任何重大或不利影響。

經過審慎考慮後，我們的董事確認，自2020年6月30日起至本招股章程日期，我們的財務或業務狀況或前景並未發生任何重大不利變動，且自2020年6月30日起並未發生任何將對本招股章程附錄一會計師報告所載資料產生重大影響的事件。