

## 标的资产交易相关的问与答

### 1. 问题：没有指导价格，客户如何参与购买。

**回答：**本次资产出售按照时间梯度推进，2019年7月31日前为客户意向期。客户可线上浏览在售房源，匹配意向标的物，预约现场看房，提交 SOHO 中国标准模板的购买意向函(确定意向标的、有无代理行)。在拿到客户的购买意向函之后，一方面 SOHO 中国的市场部同事会邀约客户、代理行三方共同来展意向开标的物的具体谈判(标的物详细信息、客户背景、资金实力、交易方式、交易时间等)；另一方面，客户也可以向 SOHO 中国提交报价函，快速展开关于价格的谈判。

### 2. 资产交易的税费承担方式。

**回答：**在报价阶段，如客户为资产交易方式，客户所报价格为含增值税价格。在成交后，客户除需向 SOHO 中国支付含增值税价格总额外，客户自己需承担的还有契税和印花税。

### 3. 自用型客户在交易后现租户清租问题。

**回答：**SOHO 中国建议自用型客户在成功获取物业后，遵循“买卖不破租赁”的原则继续履行 SOHO 中国原有与租户的租约。一方面现有租户的租金水均较高，新的业主在物业交割后如继续履行租赁合同会有一个不错的租金收益，现有租户的品质均很优质有利于标的物业的升值。另一方面本次在售项目剩余的租约到期时间并不长，基本不会对自用型客户带来较长时间的影响，建议客户在现有租约结束后再自用。

如果客户迫切需要进场自用，则可以在物业交割且完成三方换签协议后，SOHO 中国以物业公司的身份配合新业主进行清租，但不承担清租过程中产生的成

本和法律责任。

租约详情如下：

北京

望京 SOHO

16F，1 个租户，租期到 2021 年 8 月；

20F，3 个租户，租期到 2020 年 11 月；

银河 SOHO

12F，10 个租户，最晚租期到 2021 年 5 月；

18F，1 个租户，租期到 2020 年 6 月；

建外 SOHO 2 号楼

2 号楼，1 个租户，租期到 2020 年 5 月；

上海

SOHO 东海广场

4F 裙房，1 个租户，租期到 2020 年 2 月；

43F/45F，1 个租户，租期到 2021 年 9 月；

中山广场

B 座 16F，1 个租户 SOHO3Q，租期到 2026 年 10 月；

除中山广场 B 座 16F 外，其它标的物业剩余租约基本在半年到一年之间，刨除交易周期和最后的交割时间，基本对自用型客户的使用时间不会有太大影响，而中山广场 B 座 16F 为 SOHO 中国自有的共享办公品牌 SOHO3Q 在租用，我们可以根据客户的需求和近一步的沟通来协商是否可以提前交付给客户自用（可选择 SOHO3Q 为其提供办公定制服务）。

#### **4. 标的物业的交付标准。**

**回答：**带租约，现有状况交付，具体交付标准以标以双方现场核验状况为准。

#### **5. 标的物业的交易时间节奏和交割时间。**

**回答：**第一阶段，客户需在 7 月 31 日前线上提交购买意向，匹配意向标的物 and 确定是否有代理行，客户可联系对接人答疑解惑，预约看房，可选择性报价（非必须）。

第二阶段，在 SOHO 中国拿到客户的购买意向后，会邀约客户及代理行线下展开谈判（客户背景、面积需求、交易方式、税费承担、客户预算等）。

第三阶段，经过第二阶段双方的充分沟通，由客户和代理行综合测算评估后为意向标的出具最终含税报价，并由 SOHO 中国选择最优客户确定交易对象。

第四阶段，款项结算，物业交割，三方换签协议。

#### **6. 对应标的物业基础数据。**

**回答：**楼层、建筑面积、使用面积等标的物基础信息已在线上平台进行公示，部分基础数据补充如下：

北京

望京 SOHO

交付装修条件以现场状况为准。

结构：楼板荷载 2.0KN/平米，层高 3.6 米，窗台标准高度 0.6 米，防冻风盘。

银河 SOHO

交付装修条件以现场状况为准。

结构：A12F，楼板荷载 2.0-3.5KN/平米，层高 3.5/5.4 米，防冻风盘。

D18F，楼板荷载 2.0KN/平米，层高 4.9 米，两管制风盘。

建外 SOHO 2 号楼

交付装修条件以现场状况为准。

结构：楼板荷载 3.5KN/平米，层高 B2 层 5.0 米/B1 层 5.5 米/1-3 层 3.5 米，玻璃幕墙，落地窗。

上海

SOHO 东海广场

交付装修条件以现场状况为准。

结构：楼板荷载 2.6KN/平米，层高 3.6 米，落地窗，风机盘管。

SOHO 中山广场

交付装修条件以现场状况为准。

结构：楼板荷载 2.0KN/平米，层高 3.85 米，两管制风机盘管。