

编号: 黄州支行信贷 2020001002-1

代码: (2010)2005

最高额抵押合同

抵押人: 湖北楚之源置业有限公司

主债务人: 湖北楚之源置业有限公司

担保金额: 15550 万元

签订时间: 2020 年 10 月 26 日

湖北省农村信用社联合社 印制

特别提示：

- 1、本合同应由当事人双方在平等、自愿的基础上依法协商订立。合同签署后，所有合同条款即为当事人真实的意思表示，当事人应当按照合同约定严格予以履行，否则将依法承担违约责任。
- 2、为维护抵押人合法权益，抵押权人特别提请抵押人对全部合同条款、特别是黑体字部分内容予以注意。抵押人应全面准确理解合同条款，如有疑问，请要求抵押权人的工作人员就相关条款作出解释和说明。
- 3、本合同是明确当事人权利义务关系的重要依据，请妥善予以保存。

最高额抵押合同

抵押人（甲方）：湖北楚之源置业有限公司

负责人：许哲 联系人：汪琳

有效证件号码 421102198308280453 联系电话：15571351735

住所（地址）：湖北省黄冈市黄州区十字街 27 号

抵押权人（乙方）：湖北黄冈农村商业银行股份有限公司黄州支行

负责人：陈友峰

联系人：戴海雄 联系电话：13477636363

为了确保乙方债权实现，甲方自愿提供抵押担保。为明确双方权利、义务，依照国家有关规定，经甲、乙双方平等协商一致，订立本合同。

第一条 被担保的主债权

(一) 本合同所担保的主债权为自 2020 年 10 月 26 日至 2023 年 10 月 26 日 止，在人民币（大写）壹亿伍仟伍佰伍拾万 元，（小写）155500000 元（大小写不一致时，以大写为准）的最高余额内，乙方依据与（以下简称主债务人）签订的借款合同、银行承兑汇票（协议）、银行保函以及其他文件而享有的对主债务人的债权，不论该债权在上述期间届满时是否已经到期。

(二) 以上所述最高余额，是指在甲方承担担保责任的主债权确定之日的余额之和。

(三) 在本合同约定的期限和最高余额内，主债务人可以循环利用甲方提供的最高额抵押担保。每笔债权的起始日、到期日、利率及金额以主合同的借据（即借款凭证）或相关债权凭证为准。

(四) 在本合同约定的期间和最高余额内，乙方向主债务人发放符合本合同约定的贷款和其他银行信用时无须逐笔办理担保手续。

(五) 本合同签订之前，主债务人已经在乙方处办理的业务形成了以下债务：

合同编号	借据/债权凭证编号	余额（万元）	起止日期
黄信联公司客户 140401002 号		11510	
黄信联公司客户 140401002-8 号		1985	

黄州支行信贷 2020001001		2055	
----------------------	--	------	--

(备注：若在本合同签订前，主债务人在乙方处未办理业务或没有债务余额的，上述表格可以取消或划掉。)

甲乙双方约定，以上已经形成的债务 A：

- A、转入本合同担保的对象；
- B、不转入本合同的担保对象。

第二条 抵押担保范围

甲方抵押担保的范围包括：主合同项下全部债务本金、利息、罚息、复利、违约金、赔偿金、实现债权和抵押权的其他应付费用(包括但不限于律师费、诉讼费及评估费等)。

第三条 抵押物

(一) 甲方同意以 湖北楚之源置业有限公司名下“御墅湾”项目土地及土地上3#楼、4#楼在建工程 作为抵押物(详见抵押物清单)，该抵押物清单为本合同组成部分。

(二) 乙方抵押权的效力及于抵押物的从物、从权利、附属物、添附物、天然及法定孳息、抵押物的代位物，以及因抵押物毁损、灭失或被征收而产生的保险金、赔偿金、补偿金。

(三) 主债务人不履行到期债务或发生本合同约定的实现抵押权的情形，致使抵押物被人民法院依法扣押的，自扣押之日起，乙方有权收取自抵押物分离的天然孳息和法定孳息，孳息应当先充抵收取孳息的费用。

(四) 抵押物清单对抵押物价值的约定，不作为乙方处分该抵押物时的估价依据，不对乙方行使抵押权构成任何限制。

(五) 抵押物的权属证明和相关资料经甲、乙双方共同确认后由乙方保管，但法律法规另有规定的除外。

(六) 抵押权存续期间，甲方应维护抵押物的完好，不得采用非合理方式使用抵押物而使其价值产生减损。乙方有权随时检查抵押物的使用管理情况。

(七) 抵押物毁损、灭失或被征收的，甲方应立即告知乙方，并及时向乙方提交有关主管机关或有权部门出具的抵押物毁损、灭失或被征收的证明。

(八) 抵押物毁损、灭失或被征收的，甲方所获得的保险金、赔偿金或补偿金应用于提前清偿主债权，或经乙方同意用于恢复抵押物的价值，或存入乙方指定账户，以担保主合同项下债务的履行。抵押物价值未减少的部分，仍应作为主债权的担保。

(九) 甲方的行为足以使抵押物价值减少的，应立即停止其行为。抵押物价值减少的，甲方应恢复抵押物的价值，或提供与减少的价值相当的担保。

第四条 抵押权登记

甲乙双方应在本合同签订后 3 日内到当地有关抵押登记机关依法办理抵押登记手续。抵押登记事项发生变化，依法需进行变更登记的，甲乙双方应及时办理变更登记手续。

第五条 抵押物保险

(一) 本合同项下抵押物 (在选项内打“√”):

不办理有关保险;

办理有关保险，具体应办理的险种为 (在选项内打“√”，可多选): 基本财产保险_____；盗抢险_____；火灾险_____；其他保险_____。

(二) 抵押物办理有关保险的，有关事项约定如下:

1、甲方应在保险单中注明，出险时乙方为保险赔偿金的第一顺序受领人。

2、甲方应当将抵押物保险单据原件交乙方保管。

3、保险期限不应短于主合同履行期，如果因保险机构的原因无法一次性办理抵押物保险的，则甲方应及时办理续保手续，确保本合同有效期内抵押物的财产保险不间断。甲方不得以任何理由中断或撤销保险；如保险中断，乙方有权代为办理保险手续，一切费用由甲方承担，乙方有权从甲方任何账户或抵押物变现价值中扣收上述费用。

4、在本合同有效期内，抵押物如发生保险事故，保险金应用于提前清偿主债务人在主合同项下的债务，或经乙方同意用于恢复抵押物的价值，或存入乙方指定账户，以担保主合同项下债务的履行。

第六条 主债权的确定

发生下列情形之一的，最高额抵押担保的债权确定:

- (一) 第一条约定的期间届满；
- (二) 新的债权不可能再发生；
- (三) 抵押财产被查封、扣押；
- (四) 主债务人、甲方被宣告破产或被撤销；
- (五) 法律规定债权确定的其他情形。

第七条 抵押权的实现

(一) 发生下列情形之一，乙方有权实现抵押权:

- 1、主债权到期（包括提前到期）主债务人未予清偿的；
- 2、发生本合同第三条第（九）项所述情形，甲方未恢复抵押物价值或提供与减少价值相当的担保的；
- 3、甲方或主债务人被申请破产或歇业、解散、清算、停业整顿、被吊销营业执照、被撤销；
- 4、甲方在生产经营过程中不遵循公平交易原则处分已经设定动产浮动抵押的抵押

物的；

5、法律法规规定乙方可实现抵押权的其他情形。

(二)乙方实现抵押权时，可通过与甲方协商，将抵押物拍卖、变卖后以所得价款优先受偿，或将抵押物折价以抵偿主债务人所欠债务。甲乙双方未就抵押权实现方式达成一致的，乙方可直接请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。

第八条 甲方陈述与保证

甲方向乙方作如下陈述与保证：

1、对抵押物拥有充分的、无争议的所有权或处分权；

2、抵押物可以依法流通或转让，依法可以设定抵押；

3、已经就本合同项下抵押物的抵押事宜取得根据本公司章程规定（或事业单位主管部门规定）的程序和权限获得所有必需的授权或批准，不违反法律法规及其他相关规定；

4、完全了解主合同项下债务的用途，为主债务人提供抵押担保完全出于自愿，在本合同项下的意思表示完全真实；

5、抵押物不属于共有财产，或虽属于共有财产但已就抵押事项征得共有人书面同意；

6、抵押物没有被查封、扣押或监管；

7、未隐瞒抵押物项下拖欠税款、工程款等款项及抵押物出租情况；

8、抵押物如已部分或全部出租，已将设立抵押事宜告知承租人，并将有关出租情况书面告知乙方；

9、抵押物没有为其他债权人设置担保，或虽已设立担保，但已经将设立担保情况书面告知乙方；

10、抵押物不存在其他影响乙方实现抵押权的情形。

第九条 甲方承诺

甲方向乙方作出如下承诺：

(一)发生下列情形之一，无需经甲方同意，甲方仍继续按照本合同的约定履行担保责任：

1、乙方与主债务人协商变更主合同，未加重主债务人的债务或延长债务履行期限的；

2、因主合同采用浮动利率或中国人民银行调整利率政策而导致主债权数额发生变化的；

3、乙方将主债权和抵押权转让的。

(二)未经乙方书面同意，不将抵押物再设立任何形式的抵押、质押，也不将抵押

物出租、转让、馈赠给任何第三人，并保护抵押物不受任何侵害。

(三) 承担订立和履行本合同的各项费用，包括但不限于保险、鉴定、估价、登记及其他有关费用。

(四) 乙方抵押权受到或可能受到来自任何第三方的侵害时，及时通知并协助乙方免受侵害。

(五) 乙方实现抵押权时给予积极配合，不设置任何障碍限制乙方抵押权的行使。

(六) 发生下列情形之一，及时通知乙方：

- 1、章程、经营范围、注册资本、法定代表人变更，股权变动；
- 2、歇业、解散、清算、停业整顿、被吊销营业执照、被撤销或被申请破产；
- 3、涉及或可能涉及重大经济纠纷、诉讼、仲裁，或财产被依法查封、扣押或监管；
- 4、甲方为自然人的，住所、工作单位、联系方式等发生变更。

(七) 对乙方发出的书面通知及时签收。

(八) 乙方主债权存在其他担保的，不论该担保是由主债务人提供还是由第三人提供，乙方有权自行决定实现担保的顺序，甲方承诺不因此而提出抗辩。乙方放弃、变更或丧失主合同项下其他担保权益的，甲方的担保责任仍持续有效，不因此而无效或减免。

第十条 乙方承诺

乙方向甲方作出如下承诺：

(一) 对甲方在履行本合同项下义务时所提交的有关文件、财务资料及其他相关资料中的未公开信息保密，但相关法律法规另有规定和本合同另有约定的除外；

(二) 处分抵押物的所得在偿还抵押担保范围内的全部债务后还有剩余的，将剩余部分及时退还甲方。

第十一条 违约

本合同生效后，任何一方不履行其在本合同项下的任何义务，或违背其在本合同项下所作的任何陈述、保证与承诺的，即构成违约。因此而给对方造成损失的，应予赔偿。

第十二条 生效、变更和解除

(一) 本合同自签订之日起生效，至乙方在主合同项下的债权全部清偿之日终止。

(二) 本合同的任何变更须由甲乙双方协商一致并以书面形式作出。变更条款或协议构成本合同的一部分，与本合同具有同等法律效力。除变更部分外，本合同其余部分依然有效，变更部分生效前本合同原条款仍然有效。

(三) 本合同效力独立于主合同。如主合同无效或被撤销、解除，甲方仍应就主债务人的民事责任按本合同承担责任。本合同任何条款的无效或不可执行，不影响其他条款的有效性和可执行性，也不影响整个合同的效力。

(四) 本合同的变更和解除，不影响缔约各方要求赔偿损失的权利。本合同的解除，

不影响本合同中有关争议解决条款的效力。

第十三条 争议的解决

甲、乙双方在履行本合同过程中所发生的争议，首先应由双方协商解决；协商不成的，则按下列A方式解决：

- A、在乙方所在地法院通过诉讼方式解决。
- B、由_____仲裁委员会依法进行仲裁。

第十四条 其他

(一)未经乙方书面同意，甲方不得转让其在本合同项下的全部或部分权利或义务。
(二)乙方未行使或部分行使或迟延行使本合同项下的任何权利，不构成对该权利或任何其他权利的放弃或变更，也不影响其进一步行使该权利或任何其他权利。

(三)乙方有权依据有关法律法规或其他规范性文件的规定或金融监管机构的要求，将有关本合同的信息和其他相关信息提供给中国人民银行信用信息基础数据库或其他依法设立的信用数据库，供具有适当资格的机构或个人查询和使用，乙方也有权为本合同订立和履行之目的，通过中国人民银行信用信息基础数据库和其他依法设立的信用数据库查询甲方的相关信息。

(四)本合同正本一式3份，甲、乙双方和抵押机关各执一份，具有同等法律效力。

第十五条 双方约定的其他事项

附件：抵押物清单

乙方已经提请甲方注意对本合同所有条款作全面、准确的理解，并应甲方的要求作了相应的说明。签约各方对本合同的含义认识一致。

抵押人（甲方）湖北楚之源置业有限公司

法定代表人

或授权代理人



日期：2010年11月20日

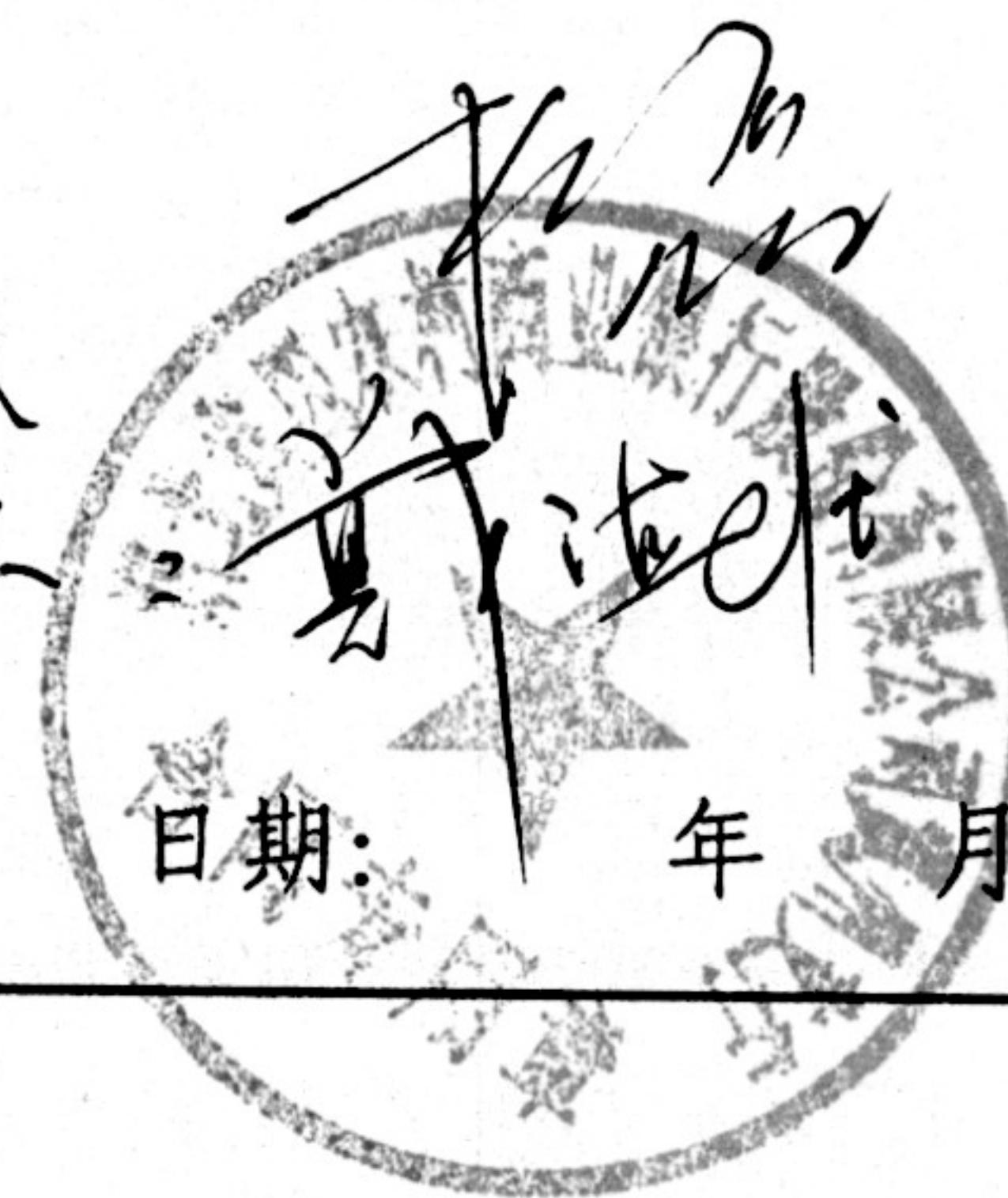
抵押权人（乙方）湖北黄冈农村商业银行

股份有限公司黄州支行

法定代表人

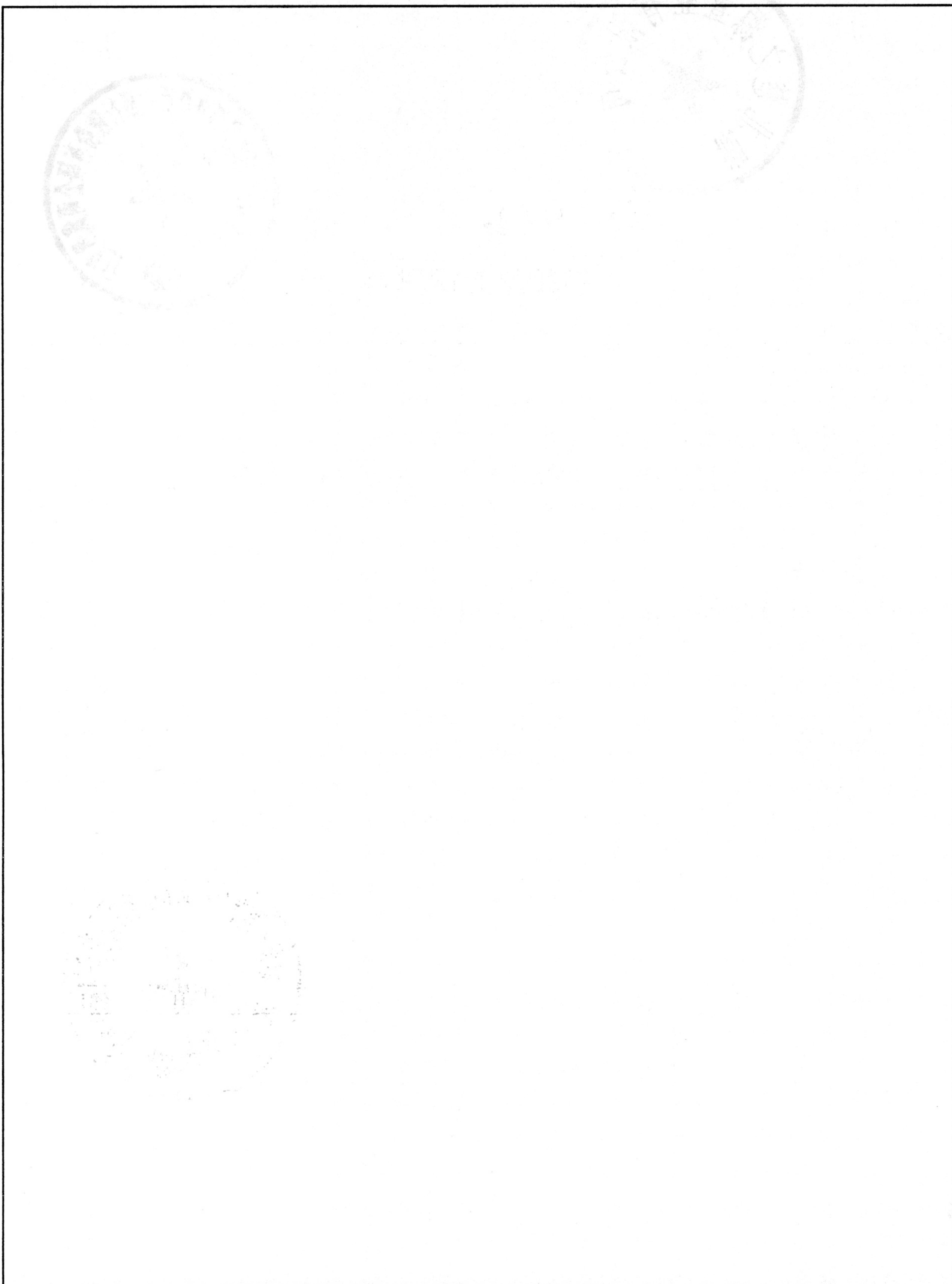
或授权代理人

经办人



日期： 年 月 日

合同附件粘贴栏



备注：粘贴抵押物清单等合同附件，不够部分可以增加续页。

附件 1：编号为黄州支行信贷 2020001002-1 号最高额抵押合同项
下：

抵押物（明细表附后共 4 页）

序号	名称	权属证明	所在地	用途	面积	债权价值
2	在建工程	楚之源·御墅湾 3# (1-18 层) 4# 楼 (1-8 层)、	西湖一路 78 号	商住	15138.4 平方米	9083 万元

(备注：工程四证：国有土地使用权证：黄冈国用 (2013) 第 001601811 号，建筑工程施
工许可证 4211021809300101-SX-019；建设工程规划许可证号编号：建字 GJ2019-42 号；
建设用地规划许可证：地字第 2013-58。)

抵押人：湖北楚之源置业有限公司



抵押权人：湖北黄冈农村商业银行股份有限公司黄州支行



附件:抵押物清单

湖北楚之源置业有限公司



楚之源御墅湾3号楼抵押物清单

序号	幢号	不动产单元号	房号	预测建筑面积	土地分摊面积	房屋债权价值(元)	土地债权价值(元)
1	3		101	170.08	10.49		
2	3		102	116.43	7.18		
3	3		103	116.43	7.18		
4	3		104	170.08	10.49		
5	3		201	178.71	11.03		
6	3		202	124.64	7.69		
7	3		203	124.64	7.69		
8	3		204	178.71	11.03		
9	3		301	178.71	11.03		
10	3		302	124.64	7.69		
11	3		303	124.64	7.69		
12	3		304	178.71	11.03		
13	3		401	186.54	11.51		
14	3		402	124.64	7.69		
15	3		403	124.64	7.69		
16	3		404	186.54	11.51		
17	3		501	189.02	11.66		
18	3		502	135.59	8.37		
19	3		503	135.59	8.37		
20	3		504	189.02	11.66		
21	3		601	186.54	11.51		
22	3		602	133.79	8.25		
23	3		603	133.79	8.25		
24	3		604	186.54	11.51		
25	3		701	189.02	11.66		
26	3		702	135.59	8.37		
27	3		703	135.59	8.37		

附件:抵押物清单

湖北楚之源置业有限公司

楚之源御墅湾3号楼抵押物清单



序号	幢号	不动产单元号	房号	预测建筑面积	土地分摊面积	房屋债权价值(元)	土地债权价值(元)
28	3		704	189.02	11.66		
29	3		801	186.54	11.51		
30	3		802	133.79	8.25		
31	3		803	133.79	8.25		
32	3		804	186.54	11.51		
33	3		901	189.02	11.66		
34	3		902	135.59	8.37		
35	3		903	135.59	8.37		
36	3		904	189.02	11.66		
37	3		1001	186.54	11.51		
38	3		1002	133.79	8.25		
39	3		1003	133.79	8.25		
40	3		1004	186.54	11.51		
41	3		1101	189.02	11.66		
42	3		1102	135.59	8.37		
43	3		1103	135.59	8.37		
44	3		1104	189.02	11.66		
45	3		1202	133.79	8.25		
46	3		1204	186.54	11.51		
47	3		1302	135.59	8.37		
48	3		1303	135.59	8.37		
49	3		1304	189.02	11.66		
50	3		1401	186.54	11.51		
51	3		1402	133.79	8.25		
52	3		1404	186.54	11.51		
53	3		1501	189.02	11.66		
54	3		1502	135.59	8.37		

附件:抵押物清单

湖北楚之源置业有限公司



楚之源御墅湾3号楼抵押物清单

序号	幢号	不动产单元号	房号	预测建筑面积	土地分摊面积	房屋债权价值(元)	土地债权价值(元)
55	3		1503	135.59	8.37		
56	3		1504	189.02	11.66		
57	3		1601	186.54	11.51		
58	3		1603	133.79	8.25		
59	3		1701	189.02	11.66		
60	3		1703	135.59	8.37		
61	3		1801	186.54	11.51		
62	3		1802	133.79	8.25		
63	3		1803	133.79	8.25		
64	3		1804	186.54	11.51		
		合计		10149.86	626.25		

附件:抵押物清单

湖北楚之源置业有限公司

楚之源御墅湾4号楼抵押物清单

序号	幢号	不动产单元号	房号	预测建筑面积	土地分摊面积	房屋债权价值(元)	土地债权价值(元)
1	4		101	170.08	10.49		
2	4		102	116.43	7.18		
3	4		103	116.43	7.18		
4	4		104	170.08	10.49		
5	4		201	178.71	11.03		
6	4		202	124.64	7.69		
7	4		203	124.64	7.69		
8	4		204	178.71	11.03		
9	4		301	178.71	11.03		
10	4		302	124.64	7.69		
11	4		303	124.64	7.69		
12	4		304	178.71	11.03		
13	4		401	186.54	11.51		
14	4		402	124.64	7.69		
15	4		403	124.64	7.69		
16	4		404	186.54	11.51		
17	4		501	189.02	11.66		
18	4		502	135.59	8.37		
19	4		503	135.59	8.37		
20	4		504	189.02	11.66		
21	4		601	186.54	11.51		
22	4		602	133.79	8.25		
23	4		603	133.79	8.25		
24	4		604	186.54	11.51		
25	4		701	189.02	11.66		
26	4		702	135.59	8.37		
27	4		703	135.59	8.37		
28	4		704	189.02	11.66		
29	4		801	186.54	11.51		
30	4		802	133.79	8.25		
31	4		803	133.79	8.25		
32	4		804	186.54	11.51		
		合计 (32套)		4988.54	307.79		