

# 最高额抵押合同

债务人：张家口崇礼太舞旅游度假（集团）有限公司

抵押人：张家口崇礼太舞房地产开发有限公司

抵押权人：张家口农村商业银行股份有限公司

崇礼支行

# 敬 请 注 意

为了维护您的利益，请您在签署本合同前，仔细阅读如下注意事项：

1. 您已阅读本合同所有条款，并已悉知其含义；河北省农村信用社相关机构已对合同中的概念、术语等进行了明确具体的解释和说明；

2. 您已确保提交给贷款人的有关证件及资料是真实、合法、有效的；

3. 您已确认自己有权在本合同上签字，并知悉签署本合同后享有的权利和承担的义务；

4. 您已确知任何欺诈、违约行为均要承担相应的法律责任；

5. 您将本着诚实、信用的原则，自愿签订并依约履行本合同；

6. 请您使用钢笔、或签字笔工整地填写需要您填写的内容。

如您对本合同还有疑问之处，您可在签署之前向河北省农村信用社各级机构咨询。

# 最高额抵押合同

抵押人（甲方）：张家口崇礼太舞房地产开发有限公司

证件名：营业执照 证件号码：91130733329695354E

法定代表人（负责人）：齐宏

传真：                    

电话：13651023965

抵押权人（乙方）：张家口农村商业银行股份有限公司崇礼支行

法定代表人（负责人）：张际新

传真：                    

电话：03137688613

鉴于甲方愿意为乙方与 张家口太舞旅游度假（集团）有限公司（下称“债务人”）签订的编号为\_\_\_\_\_的《企业循环额度借款合同》（下称“主合同”）项下债务人的一系列债务提供抵押担保，根据有关法律法规和规章，甲乙双方经协商一致，订立本合同，以便共同遵守执行。

## 第一条 抵押财产

一、甲方以本合同“抵押财产清单”所列之财产设定抵押。

二、抵押财产换发新的所有权或其他权利证书（明），导致本合同“抵押财产清单”或者乙方收执的他项权利（抵押权）证书或抵押权证明文件与上述新的权利证书（明）或登记机关的登记簿相关记载不一致的，甲方不得以此为由拒绝承担担保责任。

三、除非甲乙双方另有约定或法律另有规定，抵押财产上因附合、混合、加工、改建等原因而新增的物也作为乙方债权的抵押担保，甲方应根据乙方的要求办理必要的抵押登记等手续。

四、如果抵押财产价值已经或者可能减少，影响乙方债权实现，甲方应按照乙方要求提供新的担保。

## 第二条 担保范围

一、本最高额抵押合同项下担保责任最高本金限额为（币种）人民币金额（小写）30000000 元（大写）叁仟万元整，以及主合同项下每单笔贷款的本金、利息（含复利和罚息）、违约金、赔偿金、债务人应向乙方支付的其他款项、乙方为实现债权与担保权而发生的一切费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、律师费等）。

二、主合同项下的贷款、利息、费用或乙方的任何与主合同有关的其他债权，均属于本最高额抵押的担保范围。

有下列情形之一的，抵押权人的债权确定：

- （一）主合同约定的借款额度有效期间届满；
- （二）抵押财产被查封、扣押；
- （三）债务人、抵押人被宣告破产或者被撤销；
- （四）法律规定债权确定的其他情形。

## 第三条 抵押财产登记

双方应于本合同签订后3个工作日内到相应的登记部门办理抵押登记手续。甲方应于抵押登记完成之日将抵押财产的他项权利证书、抵押登记文件正本原件及其他权利证书交乙方持有。

虚假登记的以及因甲方原因导致登记无效的，抵押人与债务人不同时，甲方仍然在本合同担保范围内承担连带保证责任，并且需要按照本合同“第十条”相应条款承担违约责任。

#### **第四条 主合同变更**

一、如果乙方与债务人协议变更主合同条款（包括但不限于变更还款方式、贷款账号、还款账号、用款计划、还款计划、起息日、结息日、在债务履行期限不延长的情况下债务履行期限的起始日或截止日变更），甲方同意对变更后的主合同项下债务承担担保责任。

但未经甲方事先同意，乙方与债务人协议变更债务履行期限或增加债权本金金额的，甲方仍然在原合同约定的期限和范围内对乙方债权承担担保责任。

#### **二、当事人变化**

甲方的担保责任不因出现下列任一情况而减免：

（一）乙方或债务人发生改制、合并、兼并、分立、增减资本、合资、联营、更名等情形；

（二）乙方委托第三方履行其在本合同项下的义务。

三、主合同项下债权转移给第三人的，本合同项下的担保随之转让，甲方应协助乙方及该第三人办理法律所要求的抵押变更登记手续。

四、主合同项下债权或债务的转移行为未生效、无效、被撤销、被解除，甲方仍按照本合同对乙方承担担保责任。

#### **第五条 抵押财产的占有与保管**

一、甲方应妥善地对抵押财产进行占有、保管和维修保养，合理使用抵押财产，维持抵押财产完好，按时缴纳与抵押财产相关的各项税费。乙方有权对抵押财产进行检查，并可要求甲方将抵押财产权利凭证的正本交乙方保管。

二、甲方委托或同意第三方占有、保管、使用抵押财产的，应当告知该第三方乙方抵押权的存在，并要求其保持抵押财产的完好、接受乙方对抵押财产的检查以及不妨碍乙方实现抵押权。甲方不因此免除前款中的义务，同时应对该第三方的行为承担责任。

三、抵押财产造成人身或财产损害的，应由甲方自行承担赔偿责任。如果乙方因此遭到索赔而承担了责任，或为甲方垫付了赔偿金，则乙方有权向甲方追偿由此产生的一切费用。

## **第六条 抵押财产的保险**

一、除非双方另有约定，甲方应根据有关法律及乙方指定的险种、保险期限、投保金额办理抵押财产的保险。保险人应当具备法定资质和良好信誉。

二、保险单内容应当符合乙方的要求，不得附有损害乙方权益的限制性条件。保险单上应特别注明：乙方为保险赔偿金的优先受偿人（第一受益人）；变更保险单应经过乙方书面同意；一旦发生保险事故，保险人应将保险赔偿金直接划付至乙方指定的账户。抵押财产已保险的但保险单未注明上述内容的，应对保险单作出相应的批注或变更。

三、甲方应确保保险连续有效，不得以任何理由致使保险中断、撤销、失效，或者致使保险人减免赔偿责任，或者不经乙方同意变更保险单。如果保险期间届满时，甲方担保的债权未全部受偿的，甲方应当续保，对保险期间作相应延长。

四、甲方应于本合同订立之日（抵押财产续保的，则为续保完成之日）起3个工作日内将抵押财产的保险单正本交付乙方，并且在乙方预留有关保险索赔或保险权益转让所必需的文件。

五、就抵押财产取得的保险赔偿金，乙方有权选择下列方法进行处理，甲方应协助办理有关手续：

- （一）经乙方同意，用于修复抵押财产，以恢复抵押财产价值；
- （二）清偿或提前清偿主合同项下债务本息及相关费用；
- （三）为主合同项下债务提供质押担保；
- （四）甲方提供符合乙方要求的新的担保后，由甲方自由处分。

## **第七条 对甲方处分抵押财产的限制**

一、未经乙方书面同意，甲方不得以任何方式处分抵押财产，包括但不限于放弃、出租（包括原租赁合同到期后续租）、赠与、转让、出资、重复担保、迁移、改为公益用途、与其他物添附或改建、分割。

二、经乙方书面同意，甲方处分抵押财产而获得价款或其他款项应当存入乙方指定的账户。乙方有权选择本合同第六条第五款第（二）至（四）项约定的任一方法对上述款项进行处理，甲方应协助办理有关手续。

## **第八条 第三方妨碍**

一、如果抵押财产被国家征收、征用、拆除、没收、无偿收回，或者抵押财产被第三方查封、冻结、扣押、监管、留置、拍卖、强行占有、毁损或者进行其他处置，甲方应当立即通知乙方，并及时采取制止、排除或补救措施，防止损失扩大；若乙方提出要求，甲方应提供符合乙方要求的新担保，否则视为甲方违约。

二、抵押财产发生前款情形后的剩余部分仍作为乙方债权的抵押担保。甲方因上述原因取得的赔偿金或补偿金，应存入乙方指定的账户。乙方有权选择本合同第六条第五款第（一）至（四）项约定的任一方法对上述款项进行处理，甲方应协助办理有关手续。

## **第九条 抵押权实现**

一、债务人不履行主合同项下到期债务或不履行被宣布提前到期的债务，或违反主合同的其他约定，乙方有权直接向人民法院申请变卖或拍卖抵押物，实现抵押权。

二、本合同《抵押财产清单》记载的或双方另行约定的抵押财产价值（下称“暂定价值”），无论是否记载于登记机关的登记簿，均不表明抵押财产的最终价值，其最终价值为乙方处分抵押财产所得价款在扣除各项税费后的净额。

若以抵押财产抵偿乙方债权的，上述暂定价值并不作为抵押财产抵偿乙方债权的依据，届时抵押财产的价值应由甲乙双方协商一致或依法公平评估确定。

三、乙方处分抵押财产所得价款，在支付变卖或拍卖过程中的费用（包括但不限于保管费、评估费、拍卖费、过户费、税费、国有土地使用权出让金等）后，优先用于清偿主合同项下的债务，剩余价款退还甲方。

四、甲方与债务人为同一人的，乙方可以对甲方的抵押财产之外的财产申请强制执行，且不以放弃抵押权或必须先处分抵押财产为前提条件。

五、甲方不得以任何方式（包括作为或不作为）妨碍乙方实现抵押权。

六、无论乙方对主合同项下的债权是否拥有其他担保（包括但不限于保证、抵押、质押、保函、备用信用证等担保方式），不论上述其他担保何时成立、是否有效、乙方是否向其他担保人提出权利主张，也不论是否有第三方同意承担主合同项下的全部或部分债务，也不论其他担保是否由债务人自己所提供，甲方在本合同项下的担保责任均不因此减免，乙方均可直接要求甲方依照本合同约定在其担保范围内承担担保责任，甲方将不提出任何异议。

七、如果本合同约定的担保责任限额低于主合同项下实际发生的债权余额，在甲方承担担保责任后主合同项下的债权仍未获完全清偿，则甲方承诺，其向债务人或其他担保人主张（包括预先行使）代位权或追偿权，不应使乙方利益受到任何损害，并同意主合同项下债务的清偿优先于甲方代位权或追偿权的实现。

具体而言，在乙方债权未被全部清偿前，

（一）甲方同意不向债务人或其他担保人主张代位权或追偿权；如因任何原因，甲方实现了上述权利，则应将所获款项优先用于清偿乙方尚未获偿的债权；

（二）主合同项下的债务如有其他物的担保，甲方同意不以行使代位权为由或任何其他原因对该担保物或其处分后所得价款提出权利主张，上述担保物及所得价款应优先用于清偿乙方尚未获偿的债权；

（三）若债务人或其他担保人为甲方提供了反担保，则甲方基于上述反担保而获得的款项应优先用于清偿乙方尚未获偿的债权。

八、甲方已充分认识到利率风险。如果乙方根据主合同的约定或者国家的利率政策变化而调整利率水平、计息或结息方式，导致债务人应偿还的利息、罚息、复利增加的，对增加部分，甲方也承担担保责任。

九、如果除主合同项下的债务外，债务人对乙方还负有其他到期债务，乙方有权划收债务人在河北省农村信用社系统开立的账户中的人民币或其他币种的款项首先用于清偿任何一笔到期债务，甲方的担保责任不因此发生任何减免。

## **第十条 违约责任**

### **一、甲方违约责任**

（一）甲方违反本合同的任一约定或陈述与担保的事项存在任何虚假、错误、遗漏，乙方有权采取以下一项或多项措施：

1. 要求甲方限期纠正违约行为；
2. 要求甲方提供新的担保；
3. 要求甲方赔偿损失；
4. 处分抵押财产；
5. 法律许可的其他救济措施。

（二）乙方有权选择第六条第五款第（一）至（四）项约定的任一方法对处分抵押财产所得价款进行处理，甲方应协助办理有关手续。

（三）如果因甲方原因导致抵押权未有效设立，或者导致抵押财产价值减少，



或者导致乙方未及时或未充分实现抵押权，且甲方与债务人不是同一人，甲方同意在本合同约定的担保范围内对主合同债务与债务人承担连带保证责任。

## 二、乙方的违约责任

如果乙方因过错遗失甲方交付的抵押财产权利证书；或者主合同项下债务清偿完毕后，乙方不及时返还抵押财产权利证书或在甲方提出申请后不依法协助办理抵押登记注销手续，甲方有权采取以下一项或多项措施：

（一）要求乙方承担抵押财产权利证书的补办费用；

（二）要求乙方限期返还抵押财产的权利证书，或协助甲方注销抵押财产登记。

## 第十一条 其他条款

### 一、费用承担

与本合同及本合同项下抵押财产有关占有、管理、处置、公证、保险、运输、仓储、保管、为实现债权估价、维修、保养、拍卖、过户等费用，由甲方承担，双方另有约定或法律、行政法规、部门规章另有规定的除外。

### 二、应付款项的划收

对于甲方在本合同项下的全部应付款项，乙方有权从甲方在河北省农村信用社系统开立的账户中划收人民币或其他币种的相应款项，并通知甲方。需要办理结售汇或外汇买卖手续的，甲方有义务协助乙方办理，汇率风险由甲方承担。

### 三、甲方信息的使用

甲方同意乙方向中国人民银行及信贷征信主管部门批准建立的信用数据库或有关单位、部门查询甲方的信用状况，并同意乙方将甲方信息提供给中国人民银行及信贷征信主管部门批准建立的信用数据库。甲方同意，乙方为业务需要也可以合理使用并披露甲方信息。

### 四、公告催收及送达

#### （一）公告催收

甲方发生违约时，乙方有权向有关部门或单位予以通报；甲方发生违约且下落不明时，乙方有权通过国家级或甲方住所地省级以上（含省级）新闻媒体进行公告催收，甲方同意乙方的公告催收具有中断诉讼时效的效力。

#### （二）送达

1. 本合同下的所有通知、请求、要求和其他信息传递均应以书面形式进行。

2. 本合同各方一致同意，任何书面材料由专人递送的，收件方签收视为送达（收件方拒收的，于拒收日视为送达）；采用邮寄或快递方式的，所邮寄的信函、法律文件、法律文书被退回之日即视为送达之日；采用传真方式的，收件方传真系统收到传真之日视为送达；如借款人下落不明或用上述方式无法送达，贷款人也可在公开媒体发布公告，自公告之日起经过六十日即视为送达。

3. 本合同已明确双方的联系地址、收件机构名称、收件人姓名、联系电话等事项，各方均以本合同中载明的上述地址为送达地址，送达地址的适用范围包括但不限于合同履行阶段和仲裁、诉讼阶段。任何一方如变更联系人、通信地址、联系电话等信息，均应在 15 日之内通知其他方，否则按原联系方式寄送的均视为送达。

4. 抵押人对预留的地址、联系方式和工作单位等个人信息的真实性负责，该等信息视为可以直接送达或通知至抵押人本人。尽管有上述约定，抵押人同意接受贷款人采取上门、函件、电话、短信等方式对抵押人进行提醒或催收，所有提醒或催收的方式具有相同的法律效力。

#### 五、乙方记录的证据效力

乙方有关本金、利息、费用和还款记录等内容的内部账务记载，乙方制作或保留的债务人办理提款、还款、付利息等业务过程中发生的单据、凭证及乙方催收贷款的记录、凭证，均构成有效证明主合同项下债权债务关系的确定证据。甲方不能仅因为上述记录、记载、单据、凭证由乙方单方制作或保留，而提出异议。

#### 六、权利保留

乙方在本合同项下的权利并不影响和排除其根据法律、法规和其它合同所享有的任何权利。任何对违约或延误行为施以任何宽容、宽限、优惠或延缓行使本合同项下的任何权利，均不能视为对本合同项下权利、权益的放弃或对任何违反本合同行为的许可或认可，也不影响、阻止和妨碍对该权利的继续行使或对其任何其它权利的行使，也不因此导致乙方对甲方承担义务和责任。

即使乙方不行使或延缓行使主合同项下的任何权利或未用尽主合同项下的任何救济，甲方在本合同项下的担保责任并不因此减免。

七、甲方如发生分立、解散、进入破产程序、被撤销、被注销工商登记、被吊销营业执照，抵押财产因自然因素或者因第三人行为而毁损、灭失、被侵害、脱离甲方控制，抵押财产权属发生争议或权利证书（明）被注销，均应立即通知

乙方。

#### 八、债务人解散或破产

甲方知道债务人进入解散或破产程序后,应当立即通知乙方申报债权,同时自己应及时参加解散或破产程序,预先行使追偿权。甲方知道或者应当知道债务人进入解散或破产程序,但未能及时预先行使追偿权的,其损失由甲方自行承担。

尽管有本条第六款第二项的约定,在债务人破产程序中,如果乙方与债务人达成和解协议,或者同意重整计划,本合同项下乙方的权利不因和解协议或重整计划而受到损害,甲方的担保责任不予以减免。甲方不得以和解协议、重整计划规定的条件对抗乙方的权利主张。乙方在和解协议、重整计划中对债务人作出让步而未能及时获得清偿的债权部分,仍有权要求甲方承担担保责任。

#### 九、甲方解散或破产

甲方发生解散或破产的,即使乙方在主合同项下债权尚未到期,乙方也有权参加甲方清算或破产程序,申报权利。

#### 十、其他约定事项

---

#### 十一、合同争议解决方式

本合同在履行过程中发生争议,可以通过协商解决,协商不成,按以下第二种方式解决,在诉讼或仲裁期间,本合同不涉及争议部分的条款仍须履行。

(一)向张家口市崇礼区人民法院起诉。

(二)提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁,按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的,对双方均有约束力。

#### 十二、合同的生效

本合同经双方当事人(法定代表人/负责人/授权代理人)签字或加盖公章后,立即生效。

十三、本合同一式贰份,甲方执壹份,乙方执壹份,具有同等法律效力。

#### 第十二条 抵押物清单

抵押人自愿以下列财产(详见编号为  的抵押物清单)作为本合同项下债务的抵押物,上述抵押物清单为本合同的附件,与本合同具有同等法律效力。

**抵押物明细：**

抵押物名称	权属证书及其他有关证书编号	权属证书及其他有关证书签发单位	处 所	面积或数量	抵押物初始价值（万元）	抵押物评估价值（万元）	已经为其他债权设定抵押的金额（万元）	备注

**第十三条 甲方陈述与保证**

一、甲方清楚地知悉乙方的经营范围、授权权限。

二、甲方已阅读本合同及主合同所有条款。应甲方要求，乙方已经就本合同及主合同做了相应的条款说明。甲方对本合同及主合同条款的含义及相应的法律后果已全部通晓并充分理解。

三、甲方具备担保人的合法资格，甲方在本合同项下的担保行为符合法律、行政法规、规章和甲方章程或内部组织文件的规定，且已获得公司内部有权机构及/或国家有权机关的批准。因甲方无权签署本合同而产生的一切责任均由甲方承担，包括但不限于全额赔偿乙方因此遭受的损失。

四、甲方确认自己对债务人的资产、债务、经营、信用、信誉等情况、是否具备签订主合同的主体资格和权限以及主合同的所有内容已经充分了解。

五、甲方对抵押财产依法享有所有权或处分权，抵押财产并非公益设施、禁止流通与转让的财产，不存在任何权属争议。

六、抵押财产不存在其他共有人，或者虽然存在其他共有人，但该抵押担保行为已经获得其他共有人的书面同意。

七、抵押财产不存在任何未书面告知乙方的瑕疵或负担，包括但不限于抵押财产为限制流通物、被查封、被扣押、被监管、被出租、被留置、抵押财产存在拖欠购置价款、维修费用、建设工程价款、国家税款、土地使用权出让金、损害赔偿金等情形或者抵押财产用于抵押的相应价值已为第三人设定担保。

八、甲方提供给乙方的一切与抵押财产有关的资料和信息均是真实合法、准确完整的。

九、甲方提供本抵押担保不损害任何第三人的合法利益，不违背甲方的法定

与约定义务。

抵押人（甲方）签章：

法定代表人（负责人）或授权代理人签章：\_\_\_\_\_

送达地址：河北省张家口市崇礼区四台嘴乡四台嘴村

邮编：076350

其他送达方式：

传真：\_\_\_\_\_ 电话：\_\_\_\_\_ 手机号码：13651023965

电子邮件：\_\_\_\_\_ 微信号：\_\_\_\_\_

抵押权人（乙方）签章：

法定代表人（负责人）或授权代理人签章：\_\_\_\_\_

住所：河北省张家口市崇礼区商贸新区金世界步行街6号商业楼

联系电话：03137688613

签约日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日