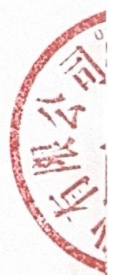


1000YQDS4845-16

# 最高额抵押合同



中化集团财务有限责任公司

# 最高额抵押合同

编号: Col-2024-ZGDY0001

甲方（抵押人）：北京展拓置业有限公司

住所：北京市丰台区佑安国际大厦15层

法定代表人：张兴旺

乙方（抵押权人）：中化集团财务有限责任公司

住所：北京市西城区复兴门外大街28号凯晨世贸中心F3层

法定代表人：夏宇

依据《中华人民共和国民法典》的相关规定，乙方将在本合同约定的期间内与债务人北京展拓置业有限公司（以下简称“主合同债务人”）在综合授信额度内办理多个业务合同，甲方愿意在最高债权额限度内为乙方的全部债权（以下简称主债权）向乙方提供抵押担保，甲、乙双方经协商一致，订立本合同。

## 第一条 被担保主债权的种类、金额和期限

1.1 乙方与主合同债务人在本合同约定的期间内连续发生的多个业务合同以及债务人的单方确认书（包括但不限于贷款、保函、票据承兑与贴现、融资租赁、保理、买方信贷等业务）（以下也称为具体业务合同）均为本合同的主合同。

1.2 甲方所担保的主债权的业务种类同主合同的约定。

1.3 最高债权额具有以下涵义：

1.3.1 本合同项下被担保的最高债权额为（大写）人民币壹拾伍亿元整，包括：（1）主债权所有本金余额，即债务人尚未清偿的所有本金数额；（2）本合同第二条约定范围内的利息、罚息、费用等所有应付款项。

1.4 本合同项下被担保的主债权的发生期间应在2024年 6 月 24 日至2036年 6 月 24 日期间内。

1.4.1 如果主合同中约定的业务种类为贷款业务，则每笔贷款的发放日均不超过该期间的届满日；

1.4.2 每笔债权的到期日以具体业务合同约定的日期为准，且不受该期间是否届满的限制。

1.5 主合同债务人履行债务的期限依主合同之约定（如主合同未约定日期，以债权人单方确定的履行债务的期限为准）。若主合同约定债务人分期清偿债务，则每一笔债务到期之日均为该部分债务的履行期限届满之日；若依主合同约定，债权人宣布债务提前到期，则提前到期日为债务的履行期限届满之日。

## 第二条 抵押担保的范围

2.1 抵押担保的范围为主合同项下债权本金、利息、逾期利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、保管担保财产的费用、为实现债权、抵押权而发生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、差旅费、执行费、保全费、评估费、拍卖或变卖费、过户费、公告费等）及其他所有主债务人的应付费用。

## 第三条 抵押物

3.1 甲方提供的抵押物为房屋、土地不动产，该抵押物的数量、质量、状况、所在地等详见编号为(C01-202426DY0001)的《抵押物清单》。

3.2 甲方所提供的抵押物在本合同签订之日的合计预评估价值为人民币(大写:叁拾玖万玖仟玖佰玖拾捌元捌角捌分捌厘)。~~叁拾玖万玖仟玖佰玖拾捌元捌角捌分捌厘~~抵押物实际评估价值以第三方评估机构最终出具的评估报告载明的评估价值为准。上述抵押物预评估及实际评估价值并不作为乙方根据本合同约定处置抵押物时的估价依据，也不构成对乙方行使抵押权的任何限制。

3.3作为抵押物的全部产权或使用权凭证及其他有效证明文件和相应资料，如乙方认为必要，甲方应提交给乙方保管。

#### 第四条抵押物的占管

4.1抵押物由甲方占管。甲方负有维修、保养和保证抵押物完好无损的责任。  
4.2抵押物发生毁损、灭失，甲方应告知乙方，并采取措施防止损失扩大。

#### 第五条抵押物的保险

5.1本合同生效前，抵押物已投保的，甲方须按乙方要求办理以乙方为第一受益人或被保险人的财产保险变更手续；抵押物未投保的，甲方须按乙方要求办理以乙方为第一受益人或被保险人的财产保险。

5.2甲方应为抵押物全额不间断投保，投保期限应长于担保债权的履行期限。贷款展期的，保险期限应相应延长。未经乙方书面同意，甲方不得退保。

5.3甲方办理或变更抵押物保险时，应书面告知保险人投保财产已设抵押的情况。

5.4本合同履行期限内，甲方应将保险合同项下的权益全部转让给乙方，所得保险赔偿金应提前清偿担保债权或向与乙方约定的第三人提存。

5.5抵押权存续期间，保险单正本由乙方保管。

#### 第六条抵押登记

6.1以法定抵押登记范围内的财产作抵押的，甲乙双方应于本合同签订之日起六十个工作日内共同到法定登记机关办理抵押登记。

#### 第七条被担保债权的确定和抵押权的实现

7.1有下列情形之一的，本合同项下被担保的债权确定：

7.1.1 本合同1.4款所约定的债权的发生期间届满；

7.1.2 依据法律规定或主合同约定主合同债权人宣布主合同项下全部债务提前到期；

7.1.3 新的债权不可能发生；

7.1.4 乙方知道或者应当知道抵押财产被查封、扣押；

7.1.5 债务人或甲方被宣告破产或者解散；

7.1.6 法律规定的被担保的债权确定的其他情形。

7.2 本合同项下被担保的债权确定，发生以下效力：

7.2.1 被担保的债权确定时未清偿的主合同项下的债权，不论该债权履行期限是否已经届满或者是否有附加条件，均属于抵押担保的债权的范围；

7.2.2 被担保的债权确定时，本合同第二条中约定的除本金外的所有款项，不论在确定时是否已经发生，均属于抵押担保的债权的范围；

7.3 在被担保的债权确定之日起，至被担保的债权全部清偿完毕止，若主合同债务人发生未依约履行偿债义务的情形，则乙方有权依据法律规定及本合同约定处分本合同项下抵押财产。

7.4 本合同有效期内，无论乙方对被担保债务是否拥有其他担保（包括但不限于保证、抵押、质押等担保方式），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，也不论是否由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，甲方均不得主张其在本合同项下的保证责任因此减轻或免除，乙方均有权直接要求甲方依照本合同的约定在其担保范围内承担连带责任，并且甲方同意乙方在各项担保中自主选择实现担保的顺序与金额。无论乙方过去、现在或将来是否已经、将要或可能放弃（包括但不限于放弃抵押权或其他担保权利、放弃抵押权或其他担保权利的顺位）、变更（包括但不限于变更抵押权或其他担保权利的顺位、担保金额或范围）、减免借款人或任何第三方过去、现在或将来已经、将要或可能提供的任何抵押权、质权或保证或其他任何形式的担保，甲方均不得主张保证责任的减轻或免除，乙方均有权直接要求甲方在其担保范围内承担连带责任。

7.5 在主合同约定的债务履行期限届满后，若主合同债务人未依约履行偿债义务，乙方有权依据法律规定及本合同约定处分本合同项下抵押物。

7.6乙方在行使抵押权时，有权选择与甲方协商以抵押物折价或变卖，用以抵偿抵押担保项下的债权，或依法对抵押物进行拍卖、变卖以所得价款优先受偿。

## 第八条 甲方权利与义务

8.1甲方保证是依法注册成立并有效存续的合法单位，且签订本合同已依法得到上级主管部门或公司董事会、股东会、股东大会等有权机构的批准等有权机构的批准，并取得所有必要的授权。

8.2甲方保证对本抵押物享有所有权或依法处分权，抵押财产如为共有的，已取得共有人同意。

8.3甲方保证本抵押物不存在争议、被查封、扣押、监管等情况，且不存在已被出租的情况，或虽已出租但已书面告知乙方；甲方提供的与抵押有关的所有文件、材料，均真实、准确、合法、有效。

8.4甲方知悉并同意主合同的全部条款，自愿为主合同债务人提供担保，并保证按本合同约定履行担保义务。

8.5若除本合同约定的担保方式外，主合同项下还存在其他担保的，则甲方对乙方承担的担保责任不受其他担保的影响，其担保责任的承担也不以乙方向其他任何担保人提出权利主张或进行诉讼/仲裁/强制执行为前提。

8.6如本合同项下抵押物设立抵押后再出租的，甲方保证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。

8.7甲方承担本合同订立和履行过程中的有关费用，包括但不限于税费、财产保险、鉴定、评估、登记、过户等费用。

8.8本合同终止前，未经乙方同意，甲方不得将抵押物馈赠、转让、再抵押或以其他方式处分；如甲方违约处分，乙方仍可对抵押物行使权利。

8.9若本合同第3.2款项下实际评估价值低于预评估价值，就实际评估价值低于预评估价值的金额，乙方有权在放款金额中予以扣减，扣减金额 $\leq$ 预评估价值-实际评估价值。

8.10抵押期间，甲方任何行为足以使抵押物价值减少的，乙方有权要求甲方停止其行为。抵押物价值减少时，乙方有权要求甲方恢复抵押物的价值或者提供乙方认可的新的担保。

8.11当抵押物受到或可能受到来自任何第三方侵害时，甲方有义务采取措施以避免侵害。

8.12抵押期间，甲方更新改造的抵押物以及附着物等新增价值，作为本抵押物的组成部分共同担保债权的实现。

8.13甲方在本合同有效期内，应在包括但不限于承包、租赁、托管、资产重组、债务重组、股份制改造、联营、合并（或兼并）、分立、产权有偿转让、合资（或合作）、减少注册资本，或申请停业整顿、申请解散（或撤销）、申请破产等经营方式、自身体制或法律地位发生重大变化的三十日以前，书面通知乙方，并落实本合同项下全部担保责任。

8.14甲方在本合同有效期内，应在包括但不限于被宣布停业整顿、关闭、解散（撤销）、被申请破产等自身体制和法律地位发生变化或其他任何足以危及自身正常经营、丧失担保能力的情况发生后的三日内，书面通知乙方。

8.15若甲方变更住所、名称、法定代表人，应在变更后七日内书面通知乙方。

8.16本合同有效期内，如果发生抵押物被查封、扣押等情况时，甲方应立即通知乙方。

## 第九条 乙方权利和义务

9.1乙方与主合同债务人签订具体业务合同（或协议）时，无须再通知甲方。

9.2乙方有权随时要求甲方提供关于抵押物状况的相关资料,检查抵押物的状况

9.3主合同债务人在主合同项下债务履行期限届满未依约还款的,乙方均有权按照本合同的约定处理抵押物。

9.4乙方在主合同项下的债权另设有其他担保的,乙方有权选择优先行使抵押权,以所得款项优先受偿。

9.5在本合同抵押担保范围内的全部债权按期得到清偿后,乙方应协助甲方办理注销抵押登记。乙方如保管有抵押物产权或使用权凭证、有效证明文件,应退还甲方。

#### 第十条违约责任

10.1本合同生效后,甲、乙双方均应履行本合同约定的义务,任何一方不履行本合同所约定义务的,应承担相应的违约责任,并赔偿由此造成的损失。

10.2本合同生效后,如甲方拒绝配合乙方办理本合同项下抵押登记手续导致主合同无法履行的,甲方应按以下标准向乙方支付违约金:

/

#### 第十一条合同的生效

11.1本合同自双方签署之日起成立,自有关登记机关办理登记之日起抵押权生效。

11.2本协议任何条款的无效不影响本协议任何其他条款的有效性。

#### 第十二条合同转让、变更与解除



12.1 本合同生效后，甲、乙双方均不得擅自转让、变更或解除本合同。若乙方转让本合同项下主债权的，应当征得甲方同意。



### 第十三条争议的解决

13.1 甲、乙双方因履行本合同而发生的争议，应协商解决；协商不成的，向乙方住所地人民法院起诉。

### 第十四条附则

14.1 合同有效期内，甲方法人名称、法定代表人、住所等发生变化而未书面通知乙方时，乙方按本合同所载资料向甲方发送的所有文书，视同送达。

14.2 双方约定的其他事项

/

14.3 本合同甲方、乙方各贰份，其法律效力相同。

14.4 本合同项下有关附件为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

甲方:

(盖章)

法定代表人:  
(或其授权代理人)

(签字或盖章)

签订日期: 2024年4月26日



乙方:

(盖章)

法定代表人/主要负责人:  
(或其授权代理人)(签字或盖章)

签订日期: 2024年4月26日



审核 龙静如

# 抵押物清单

下列抵押物已经抵押和抵押权人核实无误。  
本清单作为编号 CA-2024-2617001 的附件



序号	抵押物名称	所在地	所有权 (或使用权) 共有人	抵押物规格型号	抵押物状态	数量及单位	性能用途	抵押物是否已出租	已设定抵押情况
1	国有建设用地使用权/房屋所有权	北京	北京展拓置业有限公司	京 (2022) 朝不动产权第0084639号	正常使用	宗地面积38100平方米/建筑面积16783.14平方米	办公、商业、地下车库	是	否
2	国有建设用地使用权/房屋所有权	北京	北京展拓置业有限公司	京 (2022) 朝不动产权第0084640号	正常使用	宗地面积38100平方米/建筑面积28119.19平方米	办公、商业、地下车库	是	否
3	国有建设用地使用权/房屋所有权	北京	北京展拓置业有限公司	京 (2021) 朝不动产权第0118378号	正常使用	宗地面积38100平方米/建筑面积11615.15平方米	办公、商业、地下车库	是	否
4	国有建设用地使用权/房屋所有权	北京	北京展拓置业有限公司	京 (2021) 朝不动产权第0118409号	正常使用	宗地面积38100平方米/建筑面积12908.48平方米	办公、商业、地下车库	是	否
5	国有建设用地使用权/房屋所有权	北京	北京展拓置业有限公司	京 (2021) 朝不动产权第0118410号	正常使用	宗地面积38100平方米/建筑面积15994.83平方米	办公、商业、地下车库	是	否
6	国有建设用地使用权/房屋所有权	北京	北京展拓置业有限公司	京 (2021) 朝不动产权第0118411号	正常使用	宗地面积38100平方米/建筑面积16830.99平方米	办公、商业、地下车库	是	否

抵押人:

日期: 2024年4月26日

