

托管交易合同说明与普通条款

本次托管交易（ESCROW）遵照以下《托管交易合同说明与普通条款》（以下简称“《托管交易说明》”）执行，请仔细阅读。若有任何疑问，请与您的交易业务员联系。任何有关对《托管交易说明》的更改请求必须在本通知日期起十日内以书面形式提出，并须征得 ESCROW 公司及其他所有合同当事人同意。否则，本次交易将适用《托管交易说明》的所有条款。

托管交易合同说明

致：产权保障及托管交易服务公司（Title Guaranty Escrow Services, Inc.）
（以下简称“ESCROW 公司”）

合同当事人同意对标的物业的买卖、再融资或交换。

ESCROW 公司负责依照《合同》、《贷方说明》（若有）及《托管交易说明》收集和保存所有文件和预付金。如果合同当事人没有将所需文件交付给 ESCROW 公司，该公司有权责令合同当事人提交。当上述文件、预付金以及所有必要的交易手续都齐备时，ESCROW 公司有权依照《合同》、《贷方说明》（若有）、《托管交易说明》及《交易成交声明》对由该公司保存的文件进行传递或 / 和登记，并有权对预付金进行处理和支付。

本条款仅限暂定交易成交声明

暂定交易成交声明适用于指定日期的比例分摊收费，并且合同当事人同意所需费用均依照该约定日期计算。如果比例分摊日期更改，或者合同当事人无法付清当期所需费用，除非合同当事人同意调整比例分摊日期，否则 ESCROW 公司有权终止交易，并付清所需费用及调整终止日期前的分摊比例。

普通条款

1. “《合同》”是指合同当事人交付给 ESCROW 公司关于本次交易的协议（包括修正条款，若有）。“《贷方说明》”是指贷方交付给 ESCROW 公司关于本次交易的说明。“ESCROW 公司”是指“产权保障及托管交易服务公司”，它是夏威夷的一家股份有限公司。“合同当事人”指合同中的买方和卖方、借方、贷方以及在交换交易中的交换人各方。除非有关合同当事人另有书面约定，否则，所有通知及通讯文件必须以书面形式表达，并可采用下列传递方式：美国邮政（U.S. MAIL）、快递服务、人手传递、传真或其他电子通讯方式。
2. 时间是本次交易的基本要件。任何没有违约的一方有权向违约的另一方追索全部合法的赔偿。如果本次交易不符合《合同》规定的交易条件，或者在《合同》规定的延长期限内不能完成交易，任何一方有权以书面形式要求退回保存在 ESCROW 公司的相关预付金、物业或文件，ESCROW 公司会向另一方寄送该书面要求副本。除非另一方在通知日期起十五日内以书面形式向

Disclaimer : The Chinese translation version is for informational purposes only and the English version governs if there are any discrepancies.

<< 声明:中译版只供参考用，若与英语版有任何差异，以英语版为准 >>

ESCROW 公司表示反对，否则，ESCROW 公司有权同意该要求，或者依照下面第 11 条处理。如果合同当事人约定的终止交易日期已过，并且若没有收到上述书面要求，ESCROW 公司将继续处理该交易直至终止。

3. 为避免延误，预付金必须在约定时间 48 小时前以电汇、现金支票或保付支票方式支付，保付支票须可在夏威夷的金融机构兑现。ESCROW 公司会向有关金融机构确认，待所有预付金到帐后向另一方支付。本次交易的预付金可能与其他托管交易的预付金一起存在由联邦政府承保的夏威夷金融机构。合同当事人应当认知，根据联邦法规，存款帐户的保险金额限定为每户十万美元。ESCROW 公司有权在其它金融机构账户存入本次托管交易的预付金，其他帐户的累积余额可能会限制本次交易预付金的保险金额。对于金融机构因经营失败、破产或无力偿还引致的无法支付所存的预付金及其收益，合同当事人同意 ESCROW 公司对此概不负责，ESCROW 公司只负责存入预付金。
4. 根据夏威夷法律的规定，ESCROW 公司保存的预付金所产生的收益应当归交易中的买方所有，合同当事人另有书面约定的除外。为弥补因额外处理这些收益所产生的费用，ESCROW 公司在正常的担保合同办理费用外加收\$25 美元手续费，由受益方支付。因为往往发生手续费高于收益的例子，除非合同当事人以书面形式告知 ESCROW 公司，否则将被认定为自动放弃该收益，并且，若本《托管交易说明》有书面规定了 ESCROW 公司不得开立增值帐户存放预付金，在此情况下，合同当事人可免交\$25 美元手续费，该预付金可以存放在夏威夷法律许可的流动账户（SWEEP ACCOUNT）。如果合同当事人授意 ESCROW 公司开立增值账户，受益方则须支付\$25 美元手续费，并提供社会安全号码或其它纳税识别码。而且，在这种情况下，受益方（非 ESCROW 公司）将承担任何因提前取款引致的罚款。
5. 即使本次托管交易无法成交，合同当事人也同意支付由本次交易产生的所需费用，包括 ESCROW 公司的办理费用。合同当事人并且同意，与本次交易相关的全部应缴费用和预支费用可由 ESCROW 公司在交易成交前从预付金中扣除。如果交易取消，ESCROW 公司不负责由第三方提供服务的费用。
6. ESCROW 公司只负责遵守《托管交易说明》中的书面条款，《托管交易说明》由合同当事人签立递交，并且得到 ESCROW 公司的认可。任何对《托管交易说明》条款的修正必须以书面形式提交，并得到 ESCROW 公司的认可。如果《合同》、《贷方说明》与《托管交易说明》的条款有冲突，则以《托管交易说明》为准。
7. 合同当事人应无条件遵守联邦及夏威夷州法律，包括但不限于《夏威夷法律修正案》（Haw. Rev. Stat. 508-D,514A-61,516-71 和 516D-11）规定的财务信息披露要求，由此产生的一切责任，ESCROW 公司概不承担。
8. 在多数情况下，合同当事人的暂定交易成交声明与最终交易成交声明会不相同，这些声明的副本会提供给各方合同当事人及其地产代理。ESCROW 公

Disclaimer : The Chinese translation version is for informational purposes only and the English version governs if there are any discrepancies.

<< 声明:中译版只供参考用，若与英语版有任何差异，以英语版为准 >>

司会遵守《联邦地产交易程序法》（**Federal Real Estate Settlement Procedures Act**），向有关贷款机构寄送交易成交声明。

9. 除非另有约定，所有费用分摊比例及其调整应当在有关文件的登记日期前完成，并以一个月三十日计算。分摊费用由 **ESCROW** 公司以支票或电汇方式支付，若采用电汇方式，将加收**\$20.00** 美元电汇手续费。
10. 合同当事人应当认知 **ESCROW** 公司不是产权摘录人或产权保险人。合同当事人有责任自己判断有关物业的产权状况及其实体品质，包括但不限于对物业的有效测量报告、考古报告或检查报告的事项作正确的评估。在不受前述一般性原则限制的情况下，合同当事人有责任自己评估及理解任何合同、抵押证明和其它交易文件的内容。对这些文件的充分性或法律效力，**ESCROW** 公司不负责提供法律意见或财经建议。
11. 如果在本次交易过程中出现争议，或者 **ESCROW** 公司收到一方请求，但无法确定自己在下文中的义务，**ESCROW** 公司有权免责选择：（1）等待合同当事人对争议的解决方案，不作任何行动；或（2）在辖区法院提起诉讼或采取其他法律行动，确定争议各方和 **ESCROW** 公司的权利与义务；由此产生的所有费用（包括合理的律师费）均由合同当事人承担，合同当事人同意这些费用可以由 **ESCROW** 公司从预付金中扣除。
12. 根据联邦及州政府预提税款的规定，卖方应当向 **ESCROW** 公司提供美国税收法（**FIRPTA**）规定的非外籍宣誓书或其它免除预提税款表格，并且提供夏威夷法律（**HARPTA**）规定的非本地居民宣誓书或免除预提税款表格（若有）。如果 **FIRPTA/HARPTA** 税款由 **ESCROW** 公司代为向美国国税局(**IRS**)或夏威夷州税务局缴交，该公司会为卖方准备 **FIRPTA/HARPTA** 表格，并收取 **FIRPTA** 和 **HARPTA** 表格各**\$50.00** 美元费用。如果卖方已经根据美国税务法（**FIRPTA**）申请了减免预提税款，并且在收到预提税款单之前已经确定交易成交日期，**ESCROW** 公司会准备一份预提税款协议，在交易成交前由卖方签署。合同当事人应当认知夏威夷州和联邦税务表格都需要填写买卖双方的联邦纳税识别码，并且在某些情况下，这些表格会提供给合同当事人各方相互核对。如果交易涉及付款给非本地居民的外籍人士，**ESCROW** 公司还有可能依照联邦法律预提所付款项的 **30%**。**ESCROW** 公司没有义务提供税务意见，并建议有关合同当事人直接向税务顾问查询。
13. 如果任何帐户的预付金在交易成交后两年内尚有盈余，**ESCROW** 公司有权：
（1）通知有关合同当事人；（2）收取每月**\$5.00** 美元的手续费，并从预付金余额里扣除；（3）依照《夏威夷法律修正案》第 **532A** 章，将该帐户的余额充公给夏威夷州政府。
14. 如果在登记日期前没有收到房地产按揭解除证书，**ESCROW** 公司将收取 **\$30.00** 美元的手续费，这些费用包括该按揭解除的处理费以及必要的准备和登记费。

Disclaimer : The Chinese translation version is for informational purposes only and the English version governs if there are any discrepancies.

<< 声明:中译版只供参考用，若与英语版有任何差异，以英语版为准 >>

15. 本次交易所需的房地产权文件可由合同当事人指定的律师准备。如果合同当事人没有指定律师准备这些文件，ESCROW 公司有权指派律师准备，但该律师不是 ESCROW 公司的代理人。ESCROW 公司建议合同当事人就本次交易向法律顾问查询并获得法律意见。
16. 《托管交易说明》及其他有关本次交易的说明、协议、批准书或通知可以是签署的副本，除非合同当事人或 ESCROW 公司另有书面约定，否则，凡是《标准电子通讯法》（Uniform Electronic Transactions Act）认可的传真、电子签名或通讯，将与原件一样具有同等约束效力。对于收到的任何协议、文件、证明、或其它文件的形式、内容、签名、真实性、有效性、充分性或可执行性，ESCROW 公司概不负责，也无义务查验。合同当事人应当认知，对所收到的文件，ESCROW 公司假定为已妥为签立，签名人有签署的能力和权限，以及文件上的签名由签名人亲笔签署。关于无关本次交易的物业资料，除非另有书面要求，否则，ESCROW 公司并无义务知会合同当事人。
17. ESCROW 公司有可能会应法院的传票要求提供有关本次交易的文件，包括你的个人资料。
18. 本次托管交易适用夏威夷法律。除非另有表述，所有合同当事人负有连带责任。所有权利和义务均由合同当事人及他们各自的继承人、私人代表、继任人和受让人承担。

产权保障及托管交易服务公司隐私政策声明

产权保障及托管交易服务公司向尊为顾客的你提供本声明，它适用于任何个人为自己、家人、或家庭购买本公司服务的交易。我们认识到你可能收到本公司不同部门甚至其他公司的资料，对这种有时不可避免的重叠，我们在此表示抱歉。

我们想让您知道，我们认知并尊重你的隐私权，遵守联邦及州的隐私法律。信息安全是我们公司最高优先准则之一。我们知道，您的持续信任和信心是本公司生存的基石。我们维护并定期检查内外安全保护措施，以免隐私个人信息（以下简称“个人信息”）外泄。

在经营业务时，我们收集的关于您的个人信息可能来源于：您的申请表或其它表格，包括“TG 快车”（TGExpress）的通讯资料；我们公司、下属部门或其他公司为您提供服务的交易资料；消费者报告部门提供的与交易有关的信息；政府部门的公开记录，由我们公司直接获得，或者通过下属部门和非下属部门获得。

关于如何保护个人信息的机密性与安全性，我们的政策如下：对于那些需要您的个人信息为您提供产品和服务的职员，本公司限制他们获得您的全部个人信息。我们依照联邦标准对实体资料、电子资料及获得程序进行安全保护，防止非法盗用。违反本公司严格隐私政策和程序的职员将会受到严惩。我们定期评估本公司的安全标准和程序，防止个人信息的泄漏。

关于如何分享你的个人信息，我们的政策如下：我们有可能依照相关的隐私法律与下属公司或其他公司分享你的个人信息，例如代理人，中介人或您要求提

Disclaimer : The Chinese translation version is for informational purposes only and the English version governs if there are any discrepancies.

<< 声明:中译版只供参考用, 若与英语版有任何差异, 以英语版为准 >>

供服务的第三方承包商。不管出于任何目的，我们绝不向任何人提供法律禁止的个人信息。

根据可适用的隐私法律，在某种情况下，您的个人信息可能会被公开。我们可能公开你的个人信息的情况为：你同意我们公开；法律要求我们公开，例如，我们收到法庭传票；或者，我们怀疑有欺诈或犯罪行为。我们还有可能在隐私法律许可的情况下公开你的个人信息，例如，我们公开您的个人信息以保证我们在与您签订的协议、交易或关系中的权利。

关于解决争议的办法，我们的政策如下：任何有关个人隐私政策的争议或权利主张以及违约主张均可根据美国仲裁协会（**American Arbitration Association**）的准则通过仲裁解决，如对仲裁人的裁决有异议，可在辖区法院提出诉讼。

受控公司资料公开声明

我们特此声明：产权保障及托管交易服务公司（**Title Guaranty Escrow Services, Inc.**）与夏威夷产权保障公司（**Title Guaranty of Hawaii, Incorporated**）有商业关系。该商业关系的实质是这两间公司的大多数股份由同一班业主或法人掌控。基于这样的关系，本次交易将给产权保障及托管交易服务公司带来经济上或其他方面的利益。

我们已经对夏威夷产权保障股份有限公司的服务收费或收费范围作出如下评估：

产权保险费：\$ _____ (评估价)

U C C 报告：\$ _____ (评估价)

贷方保险：\$ _____ (评估价)

在为标的物业办理买卖或再融资贷款业务时，你有权不使用夏威夷产权保障公司提供的服务。还有其他产权服务提供商可供您选择，您有权选择自己可以接受的服务和费用。除非另有书面通知，**ESCROW** 公司将选用夏威夷产权保障公司的服务办理上述业务。

Disclaimer : The Chinese translation version is for informational purposes only and the English version governs if there are any discrepancies.

<< 声明:中译版只供参考用，若与英语版有任何差异，以英语版为准 >>