

履约公证说明与普通条款

本次交易 (ESCROW) 遵照以下《履约公证说明与普通条款》(以下简称“《履约公证说明》”)执行, 请仔细阅读。若有任何疑问, 请与您的履约公证专员联系。任何有关对《履约公证说明》的更改请求必须在开户通知书发出日期起十日内以书面形式提出, 并须征得公证公司“ESCROW”其他所有合同当事人同意。否则, 本次交易将根据《履约公证说明》的所有条款办理。

履约公证说明

致: 产权保障及履约公证服务公司 (Title Guaranty Escrow Services, Inc.) (以下简称“ESCROW” 公证公司)

合同当事人同意对有关指定的物业进行买卖、再融资或交换。公证公司“ESCROW”负责依照有关适用的《合同》、《贷方说明》及《履约公证说明》收集和保存所有文件和预付订金。如果合同当事人没有将所需文件交付给公证公司“ESCROW”, 当事人授权该公司代他们准备所需的文件。并在所须的文件、预付订金以及交易手续都齐备时, 公证公司“ESCROW”有权依照有关适用的《合同》、《贷方说明》、《履约公证说明》及《交易成交结账单》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。

本条款仅适用于暂定成交结账单

暂定成交结账单是根据一个指定成交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成交日期计算。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另定交易日期, 否则, 将授权公证公司付清所有必须费用及按预定之成交日期重新调整比例分摊收费, 按时完成交易。

普通条款

1. “《合约》”是指公证公司收到有关这项交易的同意书(如适用, 包括修改的条款)“《贷方说明》”是指贷方交付给公证公司“ESCROW”关于本次交易的说明。“ESCROW 公证公司”是指“产权保障及履约公证服务公司”(Title Guaranty Escrow Services, Inc.), 它是一家夏威夷的股份有限公司。“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公证公司“ESCROW”的相关预付金、物业或文件, 公证公司“ESCROW”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公证公司“ESCROW”表示反对, 否则, 公证公司“ESCROW”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, 公证公司“ESCROW”将继续处理及完成该交易。

(修订 01/10)

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 >>

3. 为避免延误, 预付金必须在约定支付日期 48 前以电汇、现金本票或保付支票方式支付, 保付支票必须可在夏威夷的金融机构兑现。公证公司 “ESCROW” 会向有关金融机构确认, 待所有预付金到账后方能向另一方支付。本次交易的预付金可能与其他公证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, 存款帐户每一户口的保险金额有一定上限。保险额的限额详情, 请查阅联邦网站 www.fdic.com。公证公司 “ESCROW” 有权在其它金融机构账户存入本次公证交易的预付金, 其他账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, 合同当事人同意公证公司 “ESCROW” 对此概不负责, 公证公司 “ESCROW” 只负责存入预付金。
4. 根据夏威夷法律的规定, 公证公司 “ESCROW” 保存的预付金所累积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, 公证公司 “ESCROW” 在正常的公证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利息收益的例子, 除非合同当事人以书面形式告知 “ESCROW” 公证公司, 否则将被认定为自动放弃该收益, 并且, 若本《履约公证说明》有书面规定了 “ESCROW” 公证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(非公证公司 “ESCROW”) 将承担任何因提前取款引致的罚款。
5. 即使本次公证交易无法成交, 合同当事人也同意支付由本次交易产生的所需费用, 包括公证公司 “ESCROW” 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公证公司 “ESCROW” 在交易成交前从预付金中扣除。如果交易取消, 公证公司 “ESCROW” 不负责由第三方提供服务的费用。
6. 公证公司 “ESCROW” 只负责遵守由合同当事人书面提交, 并且得到公证公司 “ESCROW” 的认可指示行事。任何对《履约公证说明》条款的修正必须以书面形式提交, 并得到公证公司 “ESCROW” 的认可。如果《合同》、《贷方说明》与《履约公证说明》的条款有冲突, 则以《履约公证说明》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, 公证公司 “ESCROW” 概不承担。
8. 在多数情况下, 合同当事人的暂定交易成交结账单与最终的成交结账单会不相同, 这些结账单的副本会提供给各方合同当事人及其地产代理。公证公司 “ESCROW” 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结账单。
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。

(修订 01/10)

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 >>

10. 合同当事人应当认知公证公司“ESCROW”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质量,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契约、抵押契据和其它交易文件的内容。对这些文件的充分性或法律效力,公证公司“ESCROW”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,或者公证公司“ESCROW”收到一方请求,但无法确定自己在下文中的义务,公证公司“ESCROW”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)在辖区法院提出诉讼或采取其他法律行动,确定争议各方和公证公司“ESCROW”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公证公司“ESCROW”从预付金中扣除。
12. 根据联邦及州政府预提税款的规定,卖方应当向公证公司“ESCROW”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税款由公证公司“ESCROW”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,公证公司“ESCROW”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,公证公司“ESCROW”还有可能依照联邦法律预提所付款项的30%。公证公司“ESCROW”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,公证公司“ESCROW”有权:(1)通知有关合同当事人;(2)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,公证公司“ESCROW”收取\$30.00美元的解除手续费,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。
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,将授权公证公司“ESCROW”有权指派律师准备,但该律师不是公证公司“ESCROW”公司的代理人。公证公司“ESCROW”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. 《履约公证说明》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,除非合同当事人或公证公司“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,公证公司“ESCROW”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,公证公司

(修订 01/10)

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” 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, 公证公司 “ESCROW” 公司并无义务知会合同当事人。

17. 公证公司 “ESCROW” 有可能会应法院的传票或手令的要求提供有关本次交易的文件, 包括你的个人资料。
18. 本次履约公证会依据夏威夷的法律。如有任何诉讼, 所有当事人同意服从的夏威夷州法院或美国地方法院在夏威夷区的专属管辖权, 放弃任何反对在该辖区法院提出诉讼的地点。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、继任人和受让人共同承担。

产权保障及履约公证服务公司隐私政策声明

本声明是产权保障及履约公证服务公司专为顾客的您提供, 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的与本公司有联系的公司向你提供相同的声明, 对这种有时不可避免的重复, 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, 以免隐私个人资料(以下简称“个人资料”)外泄。

在经营业务时, 我们收集的关于您的个人资料可能来源于: 您的申请表或其它表格, 包括透过“TG 快递”(TGExpress) 传送的通讯数据; 我们公司、下属部门或其他公司为您提供服务的事务数据; 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数据、电子数据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资料, 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资料。**

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: 你同意让我们公开; 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。

(修订 01/10)

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 >>

受控业务安排公开声明

我们特此声明: 产权保障及履约公证服务公司 (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个人或法人掌控。基于这样的关系, 本次交易将给产权保障及履约公证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)
UCC报告:	\$ _____	(评估价)
贷方保险:	\$ _____	(评估价)

在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, 公证公司 “ESCROW” 将选用夏威夷产权保障公司的服务办理上述业务。

贷款人的授权

财务隐私法案要求授权贷款人和债务追讨代理, 容许他们透露帐户的现时的状况, 并提供关于这项交易的任何数据。通过签署这封信, 您授权产权保障及履约公证服务公司发布上述数据。

确认:

我/我们接受履约公证说明及普通条款和受控业务安排公开声明的一般规定的条件。

X _____ /日期_____

签名

姓名(正楷书写): _____

社会安全卡号码/TIN 号码: _____

X _____ / 日期_____

签名

姓名(正楷书写): _____

社会安全卡号码/TIN 号码: _____

(修订 01/10)

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 >>