

证券代码：837303

证券简称：西默电气

主办券商：天风证券

珠海西默电气股份有限公司重大诉讼公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

一、本次诉讼事项受理的基本情况及相关最新进展

- 挂牌公司所处的当事人地位：原告
- 收到受理通知书的日期：2024年10月11日
- 诉讼受理日期：2024年10月11日
- 受理法院的名称：珠海市中级人民法院
- 反诉情况：无
- 本案件的最新进展：

公司于2024年10月11日收到（2024）粤04民撤5号《珠海市中级人民法院受理案件通知书》。

二、本次诉讼事项的基本情况

（一）当事人基本信息

1、原告

姓名或名称：珠海西默电气股份有限公司

法定代表人：傅翔

与挂牌公司的关系：本公司

2、被告

姓名或名称：中国农业银行股份有限公司珠海金鼎支行

主要负责人：王品栋

与挂牌公司的关系：无

3、被告

姓名或名称：珠海禾田信息港发展有限公司

法定代表人：陈琳

与挂牌公司的关系：无

4、被告

姓名或名称：禾田投资集团有限公司

法定代表人：陈琳

与挂牌公司的关系：无

5、被告

姓名或名称：南宁禾田信息港发展有限公司

法定代表人：陈琳

与挂牌公司的关系：无

6、被告

姓名或名称：湖南麓谷信息港开发有限公司

法定代表人：陈琳

与挂牌公司的关系：无

7、被告

姓名或名称：陈乐田

与挂牌公司的关系：无

(二) 案件事实及纠纷起因：

一、原告购买案涉房屋及办证情况。

2017年1月18日，原告与信息港公司签订《珠海信息港房屋买卖合同》。该合同第2条：“乙方所购房屋位于：珠海市金唐东路88号第一栋一十八层房产(新地址为珠海市高新区新港路99号1栋第18层)。合同约定建筑面积共1413.42m²”；第3.1条：“该房屋按建筑面积计价，单价为每平方米人民币9500元，总价为人民币13427490元”；第6.1条：“乙方自本合同签订之日起10个工作日内向甲方支付总房款30%，计4028247元；甲方交楼给乙方使用(即完成项目的验收)前5个工作日，乙方向甲方支付房款40%，计5370996元。甲乙双方到房地产交易中心办理该房产交易过户递件手续的同时乙方支付房价款余款，即乙方购买的

房屋产权证从甲方更名于乙方准备提交材料之日前 5 个工作日，乙方即向甲方支付购房余款。”第 10.1 条：“甲方应当在房屋交付使用后 360 日内，为乙方办理产权登记并取得房地产权证。”如因信息港公司原因不能在规定期限内办理并取得房产证的，按照下列方式处理：逾期超过 60 日（不含第 60 日）……信息港公司需按日向原告支付已付房价款千分之一的违约金，直至办证并取得房地产权证之日，合同继续履行；信息港公司保证无第三人向原告主张对该房产的任何权利；买卖合同还约定了有关质量保修、物业管理等相关内容（见证据一）。

买卖合同签订后，原告于 2016 年 7 月 25 日向信息港公司支付购房款 100 万元、2017 年 1 月 18 日支付 3028247 元，2017 年 3 月 10 日支付 100 万元、2018 年 3 月 1 日支付 200 万元、2018 年 3 月 2 日支付 300 万元、2018 年 3 月 1 日支付 370996 元，以上购房款合计 9399243 元。信息港公司于 2017 年 1 月 18 日出具收据 3028247 元，2017 年 3 月 10 日出具收据 100 万元，2018 年 3 月 2 日出具收据 5370996 元，已收到原告支付购房款 9399243 元，并开具 475 万元的发票（见证据二）。

2018 年 3 月 1 日，信息港公司将原告购买的房屋交付给原告（见证据三）。

2018 年 3 月 23 日，原告与广东珠海小麦空间设计装饰工程有限公司签订《装修工程合同书》，合同总价 129 万元（见证据四）。

2019 年 1 月 11 日，原告与信息港公司签订《房屋买卖合同补充协议》约定信息港公司协调广州市悦禾物业管理有限公司珠海分公司减免原告 12 个月物业管理费，自 2018 年 3 月 1 日至 2019 年 2 月 28 日。原告自 2018.3 至今缴纳该房屋水电费及物业费（见证据五）。

2018 年 11 月 13 日，《珠海市消防支队建设工程消防验收意见书（珠应急消防字〔2018〕第 1066 号）》表明：该房屋装修工程进行了竣工消防验收（见证据六）。

装修完成后，2021 年 1 月 25 日，原告将公司办公地址由原来珠海市高新区科技创新海岸第二期金峰北路 89 号三号厂房二层，变更注册地址为：珠海市高新区新港路 99 号 1 栋第 18 层 1804，原告使用该房屋至今，并支付了水电费、物业管理费等费用（见证据七）。

根据珠海市人民政府办公室发布《关于研究珠海高新区有关工作的纪要》和

《高新区会议纪要-关于研究珠海信息港项目工业用地相关问题的会议纪要》的规定，信息港项目属于科技企业孵化器用地，购买信息港项目需经高新区政府部门核实才能办理产权登记。基于此，2020年10月23日珠海高新区科技创新和产业发展局向珠海市不动产登记中心高新分中心出具《关于协助珠海信息港九家企业办理产权登记的函》（2020）216号：“2020年1月3日珠海信息港已完成地块一、地块二的房屋分层确权，其中研发办公功能的建筑面积为149706.86 m²，符合该可转让条件的建筑面积为74853.43m²。广播电视、西默电气、中水电四局、捷如盛科技、捷如新科技、天穗科技、元朗食品、海曼电子八家企业均在我区办理工商注册及税务登记；萱嘉君行一家企业属于双自联动企业(注册在横琴，统计、财税关系结转我区)。以上九家企业总建筑面积20984.2m²，转让面积未超过建筑面积的50%。鉴于以上情况，请贵中心按照相关流程协助珠海信息港九家企业办理产权登记事项。”（见证据八至十）

2024年2月26日，原告诉信息港公司、禾田投资公司、农行金鼎支行买卖合同纠纷一案，香洲区人民法院作出(2023)粤0402民初16592号《民事判决书》，认定信息港公司逾期办理产权证构成违约，并判令信息港公司向原告支付违约金（见证据十一）。

二、信息港公司将已售出给原告的房屋抵押给农行金鼎支行，且信息港公司与农行金鼎支行私下达成调解，农行金鼎支行已经申请法院拍卖房产，严重损害原告的合法权益。

根据原告从珠海市不动产中心调取的资料显示：2019年8月19日，信息港公司将案涉房产抵押给被告一，最高债权数额为20亿；2020年2月20日再次抵押，最高债权数额为42亿元（见证据十三）。

中国农业银行股份有限公司珠海金鼎支行作为原告诉被告珠海禾田信息港发展有限公司、禾田投资集团有限公司、南宁禾田信息港发展有限公司、湖南麓谷信息港开发有限公司、陈乐田金融借款合同纠纷一案，珠海市中级人民法院已受理，案号为(2023)粤04民初254号。据了解，在该案审理过程中，该案原告农行金鼎支行与各被告达成和解，珠海市中级人民法院于2024年6月做出(2023)粤04民初254号民事调解书，民事调解书中确认农行金鼎支行对处分该房屋所

得价款享有优先受偿权。且农行金鼎支行已经申请法院强制执行，准备拍卖原告所购买的房产（见证据十四）。

因调解书的内容损害原告的合法权益，依据《中华人民共和国民事诉讼法》第五十九条规定：“对当事人双方的诉讼标的，第三人认为有独立请求权的，有权提起诉讼。对当事人双方的诉讼标的，第三人虽然没有独立请求权，但案件处理结果同他有法律上的利害关系的，可以申请参加诉讼，或者由人民法院通知他参加诉讼。人民法院判决承担民事责任的第三人，有当事人的诉讼权利义务。前两款规定的第三人，因不能归责于本人的事由未参加诉讼，但有证据证明发生法律效力的判决、裁定、调解书的部分或者全部内容错误，损害其民事权益的，可以自知道或者应当知道其民事权益受到损害之日起六个月内，向作出该判决、裁定、调解书的人民法院提起诉讼。”

三、农行金鼎支行违反国家信贷政策，且未尽审慎义务，抵押合同无效。

1、案涉房产项目且抵押前已经转让，信息港公司无权再次抵押。

原告的购房行为在该房屋被抵押和被查封之前，且原告的购买人资格和购房合同经过高新区科技创新和产业发展局的书面确认。属于合法有效的购房合同。科信息港公司和农行金鼎支行以房抵押的行为在后。由于信息港公司违约而未完成产权过户手续，该事实形成了房产实际权属与登记权属不一致的情形，使得该房产属于“有争议的财产”。根据《中华人民共和国民法典》第三百九十九条的规定：“下列财产不得抵押：……(四)所有权、使用权不明或者有争议的财产；(五)依法被查封、扣押、监管的财产”，现原告已合法占有并使用案涉房屋，对案涉房屋享有合法权益，应依法优先受到保护。

2、案涉房产并非普通商品房，其分割转让受政府监管，依法不得作为抵押物。

案涉房产的是属于科技企业孵化器用地，根据政策规定受让企业需经高新区政府部门核实才能办理产权登记，珠海市中级人民法院(2023)粤 04 民初 254 号民事调解书农行金鼎支行对该房屋处置享有优先受偿权，这实际上将案涉房产作为普通商品房进行处置，这就变相将案涉房产脱离了政府的监管，导致政府的监管职能受损，且在政府已经确认原告作为购买人资格的情况下，再次要求政府确

认其他的购买人资格，这样将导致政府诚信受损，所以(2023)粤 04 民初 254 号民事调解书关于该房屋处置享有优先受偿权的内容错误，应当予以撤销。

3、农行金鼎支行未尽审慎义务。

《商业银行法》第三十六条第一款规定：“商业银行贷款，借款人应当提供担保。商业银行应当对保证人的偿还能力，抵押物、质物的权属和价值以及实现抵押权、质权的可行性进行严格审查。”

《贷款通则》第二十七条规定：“贷款调查：贷款人受理贷款人申请后，应当对借款人的信用等级以及借款的合法性、安全性、盈利性等情况进行调查，核实抵押物、质物、保证人情况，测定贷款的风险度。”

《固定资产贷款管理办法》第五条：“贷款人开展固定资产贷款业务，应当遵循依法合规、审慎经营、平等自愿、公平诚信的原则。”及第十四条：“贷款人应落实具体的责任部门和岗位，履行尽职调查并形成书面报告。尽职调查的主要内容包括：（一）借款人及项目发起人等相关关系人的情况，包括但不限于：股权关系、组织架构、公司治理、内部控制、生产经营、核心主业、资产结构、财务资金状况、融资情况及资信水平等；（二）贷款项目的情况，包括但不限于：项目建设内容和可行性，按照有关规定需取得的审批、核准或备案等手续情况，项目资本金等建设资金的来源和可靠性，项目承建方资质水平，环境风险情况等；（三）借款人的还款来源情况、重大经营计划、投融资计划及未来预期现金流状况；（四）涉及担保的，包括但不限于担保人的担保能力、抵（质）押物（权）的价值等；（五）需要调查的其他内容。尽职调查人员应当确保尽职调查报告内容的真实性、完整性和有效性。”

本案抵押物作为在建工程的预售项目，审查的重点是在建工程的土地性质，是否具有可转让性，以及房产是否已经转让的情况。作为 24.97 亿元的巨额借贷项目，银行应当非常谨慎进行审查。在银行贷款过程中，对抵押物的调查核实是银行应当进行的法定义务，在农行金鼎支行于 2019 年 8 月办理在建工程抵押时，原告已装修完毕并且在现场办公半年有余，农行金鼎支行只需到现场调查或者向当时的物业管理处核实即可清楚知悉该房屋已由原告占有使用，进而可以进一步向信息港公司核实抵押物的权属以及占有情况。然而农行金鼎支行在设定抵押权时，并未依法按照行业规范的惯常做法对抵押物的现状进行核查，对原告购买并

占有的该房屋进行抵押，未尽应有的审慎注意义务，农行金鼎支行应当承担未尽调查义务所产生的不利后果。

此外，《固定资产贷款管理办法》第六章第三十条规定了贷后管理义务：贷款人应定期对借款人和项目发起人的履约情况及信用状况、项目的建设运营情况、宏观经济变化和市场波动情况、贷款担保的变动情况等内容进行检查与分析，建立贷款质量监控制度和贷款风险预警体系。出现可能影响贷款安全的不利情形时，贷款人应对贷款风险进行重新评价并采取针对性措施。本案的 20 多个亿元的贷款并非一次性发放完毕，根据经营情况逐笔发放。在贷款合同签订后，银行应当对项目的销售情况、回款情况进行监督检查。假设银行在贷款前的调查疏忽没有发现，那么也应当在贷后检查中发现案涉房屋已经销售，如果及时停止发放后续贷款，也可以防止本案纠纷的发生。

4、农行金鼎支行对案涉交易风险具有防范和控制的义务。

在我国商品房买卖中普遍存在先交付后登记而且登记时间较长的现实情况下，买受人对于防范开发商“一房二卖”或者“先卖后抵”之交易风险通常欠缺有效的手段，在办理产权登记中处于被动地位。对于开发商在售房后再抵押的行为，购房者基本上没有控制风险的机会，如果由其承担该笔交易风险，有违公平。

设定抵押权在后的银行，不仅法律法规明确规定其应当对抵押物进行尽职调查，而且作为专业的金融机构，更具有调查的便利和防范风险的优势，赋予其对在先权利的注意义务以避免权利冲突，符合诚信原则和公平要求。

综上所述，原告在信息港公司与农行金鼎支行签订抵押合同前已购买涉案不动产并实际占有、使用该不动产，属于对(2023)粤 04 民初 254 号民事调解书中的抵押物有独立请求权的第三人，因(2023)粤 04 民初 254 号案件审理过程中原告不知晓有该案件存在，即不能归责于其本人的事由未参加诉讼，原告有证据证明涉案买卖合同法律关系存在，发生法律效力调解书关于抵押物优先受偿的部分内容存在错误，损害原告民事权益，自知道民事权益受到损害之日起六个月内，有权提起第三人撤销之诉。

(三) 诉讼请求和理由

1. 请求撤销珠海市中级人民法院(2023)粤 04 民初 254 号民事调解书中“对

依法处分珠海禾田信息港发展有限公司名下位于高新区新港路 99 号 1 栋 1801-1804【不动产权证号码：20200000531】不动产的所得价款在担保债权数额 42 亿元范围内享有优先受偿权”的调解内容；

2.请求判令被告珠海禾田信息港发展有限公司与中国农业银行股份有限公司珠海金鼎支行共同向不动产登记机关办理位于高新区新港路 99 号 1 栋 1801-1804【不动产权证号码：20200000531】抵押权注销登记；

3.判决确认位于高新区新港路 99 号 1 栋 1801-1804【不动产权证号码：20200000531】房产归原告所有，判令被告珠海禾田信息港发展有限公司协助原告办理过户更名手续。

4. 请求判令由各被告承担本案诉讼费。

以上涉案房产金额共计 13427490 元。

三、本次诉讼案件进展情况

本案件尚未开庭审理。

四、本次诉讼事项对公司的影响及公司应对措施

（一）对公司经营方面产生的影响：

本次诉讼系公司运用法律手段维护自身合法权益，未对公司的生产经营活动产生重大不利影响。

（二）对公司财务方面产生的影响：

截至本公告披露之日，公司财务状况正常，本次诉讼尚未对公司的财务产生重大不利影响，公司将根据后续进展情况及时评估对公司财务方面的后续影响并及时履行信息披露义务。

（三）公司采取的应对措施：

公司将积极妥善处理后续事项，保障自身合法权益，及时履行信息披露义务。

五、其他应说明的事项

无

六、备查文件目录

(2024)粤04民撤5号《珠海市人民法院受理案件通知书》

珠海西默电气股份有限公司

董事会

2024年10月14日