北京文投航美传媒有限公司等 18 家关联公司合并破产清算案

财产处置公告

北京文投航美传媒有限公司等 18 家关联企业（以下简称〝文投航美等 18 家关联企业〞）合并破产清算一案中，管理人在北京产权交易所(以下简称〝北交互联〞)平台（网址：https://otc.cbex.com/bjpc/home）于 2026 年 11 月 11 日 10 时至 2026 年 11 月 12 日 10 时止（延时周期除外）以网络竞价方式公开进行竞价处置活动。现公告如下：

重要提示：

1、请竞买人在竞拍前务必遵照《竞买公告》及《竞买须知》的要求，进行实地看样、调查标的资产信息、了解竞买资质、委托代理及尾款支付方式等内容。

2、本次拍卖公告所披露的全部信息，仅为竞买人参与竞买提供参考，不作为竞买人判断、权衡价值的最终依据。竞买人应根据自身需求对标的资产进行调查、了解、核实，在竞价前自行做好尽职调查，竞买人一旦出价，即表明已完全了解，并接受标的资产的现状和一切瑕疵。

3、竞价成交后，竞买人不得以任何理由悔拍，否则管理人将向悔拍人追究悔拍责任。

一、拍卖标的:海南省海口市龙华区海口观澜湖赛事公寓二期ZD-03 地块(西区)2-03#-509 号房产及温泉年卡（家庭卡）2 张的合同权益。（第二次拍卖）

房屋现状：房屋闲置中，内部未装修。

起拍价：1,491,521.12 元；保证金：290,000.00 元；增价幅度：7,000.00 元（或整数倍）。

拍卖标的特殊说明：

1、本次标的为合同权益，海南观澜湖华谊冯小刚文化旅游实业有限公司与北京文投航美航美传媒有限公司、海南观澜湖实业发展有限公司、海南观澜实业有限公司签署《<户外广告发布费用确认书>抵扣楼款协议书》，约定广告发布费分别以现金和物业房产抵扣额度支付。根据该合同，管理人公开处置合同项下权益，涉及房产的建筑面积：109.67 ㎡。房产现状：内部未装修，当前状态闲置，房产内部存在受潮、虫蛀情形，介意者勿拍。

2、房产评估值为 1,637,556.80 元，温泉年卡（家庭卡）单张评估值为 8,860 元。成交价款按照如下方式确认，2 张温泉年卡（家庭卡）的成交价为 17,720 元，房产权益变现价=【成交金额-17,720 元】。

3、对上述拍卖标的权属有异议者，请于开拍前 3 个工作日以书面形式向管理人提出并附相关证明材料。

二、竞买人条件

（一）凡具备完全民事行为能力的公民、法人和其他组织均可参加竞买；法律、行政法规、司法解释（当地限购政策）对买受人资格或者条件有特殊规定的，竞买人应当具备规定的资格或者条件。因不符合条件参加竞买的，由竞买人自行承担相应的法律后果。

（二）竞买人可委托代理人参与竞买，代理人应为具备完全民事行为能力的自然人，并须在竞买开始前向管理人提交符合要求的授权委托手续。管理人不接受无合法委托的代理行为和拍卖成交后补办委托手续的请求，也不接受将标的资产过户、开具发票到非竞买人名下的请求。未及时办理委托手续的法律后果由竞买人自行承担。

（三）竞买人应自行核查是否符合当地政府有关商品房调控政策等相关规定。不符合条件参与竞买导致无法过户的，应自行承担相应法律后果，拍卖成交后因法律、法规及政策原因发生变化导致无法办理过户的风险，亦由竞买人自行承担。

三、优先购买权

（一）截至目前，拍卖标的未发现优先购买权人。如有主张优先购买权的，相关主体应于竞价开始前 3 个工作日内向管理人提交申请和合法有效的证明材料，由管理人予以审核认定。优先购买权利经管理人确认后，相关主体应按照规定程序参加竞买，进行报名和缴纳保证金。逾期不提交材料或不按拍卖平台规定报名和缴纳保证金的，视为放弃优先购买权。

（二）优先购买权人参与竞买的，与其他竞买人以相同的价格出价且没有更高出价的，拍卖财产由优先购买权人竞得。

四、保证金交纳

竞价前，竞买人须在北交互联平台注册账号并通过实名认证（已注册北交互联平台账号的需通过实名认证）。

竞买人应认真阅读本公告、《竞价须知》、《拍卖标的调查表》等竞买文件，一经出价即视为接受全部竞买文件内容且无异议。

竞买人应在竞价结束前交纳保证金，取得竞买资格。保证金金额一般较大，建议提前 1-2 天交纳保证金，以免错过竞价时间。具体要求请阅读竞价页面内的《竞价须知》及北交互联平台的相关规则。保证金服务热线:400-689-1566。

企业参与竞买，请竞买人提前 3 个工作日完成注册登录，并及时交纳保证金。如因竞买人未按此条提示规定的时间交纳保证金，导致北京产权交易所指定账户在竞价结束前未能全额收到竞买人交纳的保证金，无法为竞买人开通竞买权限，所产生的一切后果由竞买人自行承担，管理人与北交互联平台均不就此承担任何责任。

竞价结束前，竞买人缴纳的保证金将被锁定，锁定期间不计利息。

五、咨询、展示时间与方式：

1、本拍品组织集中看样，请意向人提前与管理人进行联系，联系方式详见后文。看样地点为：海南省海口市龙华区海口观澜湖赛事公寓二期 ZD-03 地块(西区)2-03#-509。

2、管理人已委托拍卖辅助机构京道华硕(北京)企业管理有限公司共同办理拍卖标的咨询、看样等相关事宜，有意者可于竞价前一个工作日的工作时间内向京道华硕(北京)企业管理有限公司咨询拍卖

标的的相关情况。联系人：王先生，电话：19102202293、13910115551。

六、拍卖方式：

设有保留价的增价拍卖方式，保留价即为起拍价，至少一人报名且出价不低于起拍价，方可成交。本次拍卖活动设置延时出价功能，在拍卖活动结束前，每最后 5 分钟如果有竞买人出价，将自动延迟 5 分钟。

七、特别提醒

1、本标的登记在开发商名下，由开发商控制、管理，管理人未实际接管、控制该房产。该房产开发商等相关方已同意配合与买受人签署房屋买卖合同、办理备案手续，在买受人缴纳维修基金后交付房产钥匙等。

上述拍卖所得用于清偿合同项下北京文投航美传媒有限公司的债权（对应债权金额 3,500,000.00 元）。拍卖成交后，管理人将通知开发商等相关方与买受人办理前述手续，并向买受人提供必要协助。

2、竞买人已充分知悉拍卖标的为合同权益，涉及房产未登记在北京文投航美传媒有限公司名下，竞价成功后可能存在无法变更登记或登记周期长的风险。

如拍卖标的开发商等相关主体明确拒绝配合导致买受人无法办理变更登记的，管理人将向买受人无息退还全部成交价款，买受人同意收到全部成交价款后不再向管理人主张任何权利。

如因买受人资质、拍卖标的现状、手续材料存在瑕疵或相关规则限制等原因导致不能或者延迟（包括长时间延迟）办理过户手续的，相关后果由买受人自行承担，买受人同意不向管理人主张任何权利。

3、拍卖标的全部依其现状进行处置。报名参与竞价的竞买人应充分考虑拍卖标的显性和隐性的瑕疵风险以及市场价格的波动，慎重决定。管理人、司辅机构、网络拍卖平台等不承担拍卖标的的瑕疵保证。

4、针对拍卖标的涉及房产能否办理产权过户、办理时间、限购政策等情况，请竞买人在竞买前自行向当地有关部门咨询确认。拍卖标的涉及房产无法办理、延迟办理过户的后果由竞买人承担，拍卖成交后因法律、法规及政策原因发生变化导致无法办理过户的风险，亦由竞买人自行承担。管理人不承担标的物过户所涉及的任何费用。

5、管理人对本次拍卖标的所作的说明和提供的图片、文字资料等，仅供竞买人参考，不构成对标的资产的任何承诺，不作为对竞买人参与此次拍卖的建议。（特别提醒：本公告所列拍卖标的房号（即海口观澜湖赛事公寓二期 ZD-03 地块(西区)2-03#-509）为房屋备案房号，其与所对应的实际销售房号可能存在不一致情形，请竞买人亲自实地查看拍卖标的状况，竞买人未实地查看的，视为对本拍卖标的现状的确认；竞买人一旦作出竞买决定，即表明已完全了解，并接受标的资产的现状和一切已知及未知的瑕疵，所有责任自负。）

6、如拍卖标的存在抵押和查封，拍卖成交后，管理人将协调开发商等主体协助买受人解除限制。一旦报名参拍，视为买受人已经知

晓并接受拍卖标的存在查封、抵押，如由此导致延迟办理过户的，买受人同意不向管理人主张任何权利。

7、本次拍卖涉及一切税费由买受人承担，管理人、文投航美等18家关联企业不承担税费。

成交后买受人与开发商等相关方自行签订房屋买卖合同，因房屋买卖合同及产权登记的一切税费由买受人与开发商等主体依法各自承担。买受人应自行向税务部门咨询具体税费，买受人同意不以税费核算方式、金额等相关事项向管理人主张任何权利。

8、竞价开始前，竞买人需自行调查、了解拍卖标的对应权益是否欠付水电、燃气等能源使用或物业服务费用，管理人提供必要协助。拍卖标的如有欠付的能源使用费、物业服务费等由买受人承担。

9、竞价成交后，竞买人不得以任何理由悔拍，否则管理人将向悔拍人追究悔拍责任。请竞买人仔细阅读本公告及须知内容后，再行参与竞买活动。

10、拍卖标的涉及房屋目前为闲置状态，存在受潮、虫蛀情况。

八、拍卖余款

1、竞价成功后，买受人缴纳的保证金将转化为成交价款，由北交互联平台转入管理人指定账户。

2、拍卖余款（成交价款减去保证金差额）请在成交日后7个工作日内汇款至管理人指定账户【户名：北京文投航美传媒有限公司管理人，开户银行：中国工商银行股份有限公司北京九龙山支行，帐号：0200096239000462494】。

3、未能竞得的竞买人交纳的保证金在竞价结束后 24 小时内发起原路径返还，具体实际到账时间以银行实际入账为准。

九、服务费

1、交易服务费按照成交价款的 0.5%由北交互联平台收取，不低于 1000 元人民币。竞价成交后系统会按照上述费率计算交易服务费具体金额，买受人应在拍卖成交（即竞价成功日）后 5 个工作日内在线支付该笔订单。

2、综合服务费按照成交价款的 2%由辅助机构收取，买受人应在拍卖成交（即竞价成功日）后 5 个工作日内将综合服务费汇款至指定账户【户名：京道华硕（北京）企业管理有限公司；开户银行：中信银行北京富力支行；账号：8110701013703560167；以到账时间为准】。

十、过户与移交

1、标的成功竞得后，买受人付清拍卖成交款之日起 5 个工作日内凭付款凭证及相关身份材料到管理人处签署拍卖成交确认文件，交纳过户保证金 5 万元至管理人指定账户。房产过户完成后，管理人在 10 个工作日内无息退还过户保证金。

成交确认文件签署之日为交割日，交割日起拍卖标的可能发生的损毁、灭失等风险及后果亦转移至买受人。

2、买受人应在交割日起 30 日内起与开发商等相关方联系办理房屋转移登记手续，管理人将予以必要的协助。

如因抵押、查封等原因导致过户延迟的，买受人应在解除全部限制后 5 个工作日内，完成拍卖标的过户手续。买受人已经知晓并接受拍卖标的存在查封和可能导致过户手续办理延迟，同意不就此向管理人主张权利。

3、买受人应自行办理水、电、气等户名变更手续，相关费用由买受人承担。交割日前如有欠缴【水】【电】【燃气】【有线电视】【网络】【物业费】等费用，由买受人承担。

因买受人未能支付上述水、电、暖气、物业费等致使拍卖标的物不能如期交割、办理过户和使用的，管理人不承担责任。

4、如因买受人受限购政策规定等影响导致房产不能办理房屋登记过户手续的，买受人自行承担相应的风险及法律后果。

十一、违约处理

拍卖成交后，有下列情形之一的，则视为买受人悔拍，管理人自买受人悔拍之日的次日起可以再次就拍卖标的发拍，即重新处置，买受人缴纳的保证金（含过户保证金）不予退还，依次用于支付拍卖产生的费用损失、弥补重新拍卖价款低于原拍卖价款的差价，如有剩余作为违约金支付给管理人。重新处置时，原买受人不得参加竞买。重新处置的价款低于原处置价款造成的差价、费用损失均由买受人承担，如保证金和已付的价款不足以承担的，管理人将继续向原买受人追偿。视为悔拍的情形包括：

1、买受人逾期未支付全部成交款的；

2、买受人逾期未签署拍卖成交确认文件的；

3、买受人逾期办理交接手续的；

4、买受人逾期办理房产过户手续的。

十二、其他事项

竞买人在拍卖竞价前请务必再仔细阅读管理人发布本公告、《竞价须知》、《拍卖标的调查表》等竞买文件，审慎出价。

本规则其他未尽事宜，请向管理人咨询。

管理人联系方式：刘律师 18001106958、王律师：17611717870

辅助机构服务热线：王先生：19102202293、13910115551

北交所联系人：张经理 010-83143102

北交互联平台技术咨询：400-612-1717 转 3

北京文投航美传媒有限公司管理人

二〇二六年十一月三日