

中铁七局泰和里持有型不动产资产支持 专项计划

发行公告

管理人： 招商证券资产管理有限公司

(住所：深圳市前海深港合作区南山街道听海大道 5059 号前海鸿荣源中心 A 座
2501)

销售机构：CMS  招商证券

(住所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号)

日期：2026年3月16日

计划管理人保证本公告内容不存在任何虚假记载、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责任。

重要提示

1、上海证券交易所于2026年3月12日出具《关于对中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2026〕837号），招商证券资产管理有限公司拟作为计划管理人向专业投资者发行设立中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划（以下简称“本期专项计划”）。

2、本期资产支持证券的发行规模为93,550.00万元，每份资产支持证券面值为100元。本期资产支持证券情况如下：

中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划资产支持证券	
发行规模（万元）	93,550.00
评级 (中诚信国际)	AAA（不含最低自持份额证券）
预期到期日	2064年12月8日
利益分配	资产支持证券持有人有权根据《标准条款》第十三条和第十九条的约定在普通分配、处置分配、清算分配中取得专项计划利益
票面利率	本期资产支持证券不设票面利率

3、本期专项计划最终发行时，发行规模为93,550.00万元，其中31,850.00万元由原始权益人或其关联方自持，61,700.00万元通过簿记建档方式发行，资产支持证券的申购面值上限为61,700.00万元。本期专项计划基础资产系指原始权益人持有的并根据《产权交易合同》向专项计划转让的项目公司的99%股权。

4、除原始权益人及/或其关联方在发行公告文件中披露的自持事项外，原始权益人不得在发行环节直接或者间接认购其发行的资产支持证券。原始权益人的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过百分之五的股东、实际控制人及其他关联方参与资产支持证券认购的，应当在发行结果公告中披露相关认购情况。

5、原始权益人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员和销售机构不得操纵发行定价、暗箱操作；不得以代持、信托等方式谋取不正当利益或者向其他相关利益主体输送利益；不得直接或者通过其利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助；不得有其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

6、本期专项计划资产支持证券不设票面利率。簿记管理人将于2026年3月17日向网下专业机构投资者进行簿记建档。计划管理人将于2026年3月17日通过债券业务办理系统“ABS发行信息披露”流程披露《票面利率公告》。

7、本期专项计划资产支持证券采取网下面向《公司债券发行与交易管理办法》《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（以下简称“《适当性管理办法》”）规定的专业机构投资者簿记建档的方式发行。簿记管理人根据网下询价情况进行配售。配售原则详见本公告“三、网下发行”中“（五）配售”。

8、本期专项计划面向专业投资者发行，发行对象不超过200人，本期专项计划不进行分层，资产支持证券发行规模为9.355亿元。

9、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者认购并持有本期专项计划资产支持证券应遵守相关法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。投资者应遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不得协商报价或者故意压低或抬高价格，获得配售后应严格履行缴纳义务。

10、敬请投资者注意本公告中本期专项计划资产支持证券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

11、计划管理人将在本期专项计划资产支持证券发行结束后尽快办理有关挂牌转让手续，资产支持证券具体挂牌转让时间另行公告。

12、本公告仅对本期专项计划资产支持证券发行的有关事宜进行说明，不构成针对资产支持证券的任何投资建议。投资者欲详细了解资产支持证券情况，请仔细阅读《中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划说明书》。

13、因市场环境变化或其他原因，导致簿记管理人和投资者需要调整发行时间、发行方式的，可做适当调整或取消本期发行。

释义

在本发行公告中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

原始权益人/中铁中产	指	中铁中产置业有限公司
管理人/计划管理人	指	招商证券资产管理有限公司
销售机构	指	招商证券股份有限公司
评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司或其继任机构
认购人/投资者/专业投资者	指	签订《认购协议》并向计划管理人交付认购资金以购买资产支持证券的专业投资者
资产支持证券持有人	指	任何持有资产支持证券的投资者
计划说明书	指	《中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划说明书》
认购协议	指	《中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划认购协议与风险揭示书》
募集资金专户	指	管理人指定的专用于接收、存放发行期投资者交付的认购资金的人民币资金账户
专项计划设立日	指	专项计划所募集的资金总额已达到《计划说明书》约定的目标募集金额，计划管理人将全部认购资金从募集专用账户划付至专项计划账户，计划管理人公告专项计划设立之日
工作日	指	上海证券交易所的交易日
法律	指	宪法、法律、条约、行政法规、部门规章、地方法规以及由政府机构颁布的其他规范性文件
元	指	人民币元
上交所	指	上海证券交易所
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）

注：除特别说明外，本发行公告中所有数值若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入原因所致。

一、本期发行的基本情况及发行条款

(一) 本期专项计划的基本发行条款

- 1、**专项计划名称：**中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划。
- 2、**计划发行规模：**目标募集总规模为人民币 9.355 亿元。
- 3、**期限：**中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划资产支持证券期限为自专项计划设立日（含该日）起至预期到期日止（含该日），专项计划的预期到期日为 2064 年 12 月 8 日。
- 4、**面值：**人民币 100 元。
- 5、**簿记日期：**2026 年 3 月 17 日。
- 6、**缴款日期：**2026 年 3 月 18 日。
- 7、**兑付日：**专项计划存续期间内，就专项计划分配而言，场内分配的情况下，指登记结算机构通过资产支持证券持有人开户的证券公司向资产支持证券持有人实际划转其专项计划利益分配款项之日；场外分配的情况下，托管人依据管理人发出的划款指令将专项计划当期应分配的资产支持证券所有预期收益和本金向资产支持证券持有人指定账户分配之日。
- 8、**资产支持证券评级：**评级机构考虑了专项计划基础资产及基础资产追加投资的情况、交易结构的安排、增信安排等因素，评估了有关的风险，给予资产支持证券评级为 AAA 级。
- 9、**计划管理人：**招商证券资产管理有限公司。
- 10、**发行对象：**《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》《上海证券交易所资产支持证券业务规则》等文件规定的专业机构投资者。
- 11、**拟挂牌转让场所：**上海证券交易所。
- 12、**发行方式：**采取簿记建档的方式。
- 13、**挂牌转让安排：**本期专项计划资产支持证券发行完成后，在满足挂牌转

让条件的前提下计划管理人将尽快向上海证券交易所提出关于资产支持证券挂牌转让的申请。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投所应缴纳的税款由投资者承担。

(二) 与本期专项计划资产支持证券发行有关的时间安排

日期	发行安排
T-1 日前 2026 年 3 月 16 日前	定向披露最终版本的计划说明书等发行公告文件
T 日 2026 年 3 月 17 日	网下询价
T+1 日 2026 年 3 月 18 日	网下认购日 簿记管理人向获得网下配售的专业机构投资者发送《配售缴款通知书》或《认购协议》 网下认购的专业机构投资者在当日 17:00 前将认购资金划至募集资金专户
T+2 日 2026 年 3 月 19 日	专项计划设立日 披露专项计划成立公告，披露资产支持证券发行情况信息

注：上述日期均为交易日，如遇重大突发事件影响发行，计划管理人将及时公告，修改发行日程。

二、网下向专业机构投资者簿记建档

(一) 网下投资者

本期专项计划本次发行资产支持证券参与簿记建档的对象为 2026 年 3 月 17 日前（T 日前）在登记公司开立合格证券账户的专业机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。专业机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

(二) 发行面值

本期专项计划本次发行按 100 元/百元面值发行，不设票面利率。

(三) 《申购要约》注意事项

1、填制《申购要约》

填写《申购要约》应注意：

(1) 本期资产支持证券的发行规模为 93,550.00 万元，其中 31,850.00 万元

由原始权益人或其关联方自持，61,700.00 万元通过簿记建档方式发行，资产支持证券的申购面值上限为 61,700.00 万元。

(2) 本期资产支持证券不设票面利率。每份资产支持证券的面值为 100.00 元。

(3) 对于本期资产支持证券，每一投资者申购总金额下限为人民币 1,000 万元（含），申购金额超过 1,000 万元的必须是 100 万元的整数倍。

2、提交

参与的投资者应在 2026 年 3 月 17 日（T 日）15:00-17:00 将《申购要约》（附件一）填妥并加盖单位公章或簿记管理人认可的其他形式，在发行公告要求的时间内邮件至簿记管理人处。

投资者填写的《申购要约》一旦邮件发送至簿记管理人处，即构成投资者发出的、对投资者具有法律约束力的申购要约。如投资者提交两份以上（含两份）《申购要约》，未经与簿记管理人协商一致，则以最后到达的为准，之前信息均无效。

三、网下发行

（一）发行对象

本期专项计划资产支持证券发行对象为《公司债券发行与交易管理办法》《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》《上海证券交易所资产支持证券业务规则》等文件规定的专业机构投资者。

（二）发行数量

本期专项计划资产支持证券的发行规模为 93,550.00 万元，其中 31,850.00 万元由原始权益人或其关联方自持，61,700.00 万元通过簿记建档方式发行，资产支持证券的申购面值上限为 61,700.00 万元。

（三）发行价格

本期专项计划资产支持证券的发行价格为 100 元/张。

（四）申购办法

1、凡参与网下申购的投资者，申购时必须已于2026年3月17日前（T日前）开立上交所的证券账户。

2、欲参与网下认购的专业机构投资者在发行期间自行联系簿记管理人，簿记管理人根据专业机构投资者的认购意向，与专业机构投资者协商确定认购数量并签订《认购协议》或《配售缴款通知书》。

（五）配售

簿记管理人根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，专业机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。

（六）缴款

获得配售的投资者应按照规定及时缴纳认购款，认购款须在2026年3月18日（T+1日）17:00前足额汇入以下募集资金专户。划款时应注明投资者全称和“中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划资产支持证券认购款”字样。

户名：招商证券股份有限公司

开户银行：中国建设银行深圳分行营业部

账号：44201501100059288288

大额支付系统号：105584000021

（七）违约申购的处理

对未能在2026年3月18日（T+1日）17:00前缴足认购款的投资者将被视为违约申购，簿记管理人有权取消其认购。

簿记管理人有权处置该违约投资者申购要约项下的全部资产支持证券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

四、认购费用

本期专项计划资产支持证券发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

五、风险提示

簿记管理人就已知范围已充分揭示本期专项计划资产支持证券发行可能涉

及的风险事项，详细风险揭示条款参见《中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划说明书》。

六、管理人和销售机构

(一) 计划管理人/簿记管理人：招商证券资产管理有限公司

名称：招商证券资产管理有限公司

法定代表人：易卫东

住所：深圳市前海深港合作区南山街道听海大道 5059 号前海鸿荣源中心 A 座 2501

电话号码：010-60840931

传真号码：-

联系人：蒲金梳

(二) 销售机构：招商证券股份有限公司

名称：招商证券股份有限公司

法定代表人：霍达

住所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

电话：010-60840931

传真：-

联系人：杨忆川

(本页以下无正文)

(本页无正文，为《中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划发行公告》之盖章页)

计划管理人：招商证券资产管理有限公司



2026年3月16日

7、本单位同意簿记管理人根据簿记建档等情况确定本单位的具体配售面值，并接受所确定的最终债券配售结果；簿记管理人向本单位发出了《中铁七局泰和里持有型不动产资产支持专项计划分销协议》或缴款通知书，即构成对本申购要约的承诺。

8、本单位理解并接受，本单位如果获得配售，则本单位即有义务按照《分销协议》或缴款通知书规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至簿记管理人通知的划款账户。如果本单位违反此义务，簿记管理人有权处置该违约申购人订单项下的全部债券，同时，本单位同意就逾时未划部分按每日万分之五的比例向簿记管理人支付违约金，并赔偿簿记管理人由此遭受的损失。

9、本单位承诺对认购资金享有合法、合规的所有权或处分权，未使用犯罪活动所得或其他非法资金认购本期资产支持证券。本单位如通过资管产品投资于本期资产支持证券的，则该资管产品均无个人投资者认购，且本单位投资本期资产支持证券的资金根据穿透原则均未直接或变相引入个人投资者资金。本单位承诺配合发行人提供有关资料，且保证所交付的资料真实、准确、完整。

10、本单位理解并接受，如遇有不可抗力、监督者要求或其他可能对本次发行造成重大不利影响的情况，在经与主管机关协商后，发起机构、发行人及主承销商经协商一致有权暂停或终止本次发行。

经办人或其他有权人员签字：

(单位盖章)

年 月 日

重要提示：

1、本期资产支持证券的申购面值下限为1,000万元（含1,000万元），申购金额超过1,000万元的必须是100万元的整数倍。本期资产支持证券的发行规模为93,550.00万元，其中31,850.00万元由原始权益人或其关联方自持，61,700.00万元通过簿记建档方式发行，资产支持证券的申购面值上限为61,700.00万元。

2、资产支持证券的申购价格为100元/百元面额，超过或低于100元/百元面值的认购价位无效。

3、投资者将《申购要约》填妥并加盖单位公章或经簿记管理人和申购人双方认可的其他形式后，在本发行方案要求的时间内以传真等簿记管理人认可的方式进行递送，并电话确认。

4、请在填写本《申购要约》前务必仔细阅读附件所列的“填报说明”，以免填写差错造成订单无效。