

东吴-吴都租赁第3期绿色资产支持专项计划

2025 年度资产管理报告

东吴证券股份有限公司
二〇二六年四月
报告期：2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日

重要提示

管理人东吴证券股份有限公司保证本报告的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应的法律责任。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本专项计划出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告。所涉及的事项为东吴-吴都 3 期编制财务报表是为了东吴-吴都 3 期持有人、托管人和有关监管机构呈报之用，因此财务报表可能不适用其他用途。所涉事项对资产支持证券收益分配不涉及不利影响。请投资者注意阅读。

年度资产管理报告中，专项计划财务报表来自于立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的《东吴-吴都租赁第 3 期绿色资产支持专项计划 2025 年度审计报告》（信会师报字 [2026] 第 ZA20741 号），特定原始权益人的财务报表来自于《吴都融资租赁(天津)有限公司 2025 年度审计报告》（信会师吴报字 [2026] 第 20111 号），增信机构财务报表来自于《苏州城市建设投资发展(集团)有限公司 2025 年度财务报表审计报告》（天衡审字（2026）01383 号）。管理人已对上述信息来源及信息来源方通过合理方式进行复核确认，本资产管理报告相关内容与上述信息来源相关内容一致，不存在重大差异。

本资产管理报告相关内容与托管人出具的年度托管报告相关内容一致，不存在重大差异。

其他重要提示、风险提示：无。

目录

重要提示.....	2
释义.....	5
第一节 专项计划基本情况及业务参与者履约情况.....	8
一、 专项计划基本情况.....	8
二、 资产支持证券基本情况.....	9
三、 专项计划参与者基本信息情况.....	11
四、 资产支持证券收益分配情况.....	13
五、 业务参与者变更或者变化情况.....	15
六、 报告期内履行职责和义务的情况.....	15
七、 报告期内管理人专项计划资产隔离情况.....	16
八、 报告期内业务参与者落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况.....	16
九、 报告期内资产支持证券行权和信用机制触发情况.....	19
十、 跟踪评级情况.....	19
十一、 转让基础资产取得资金使用情况.....	19
十二、 管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况.....	20
十三、 专项计划审计情况.....	20
第二节 基础资产情况.....	21
一、 基础资产变化情况.....	21
二、 重要现金流提供方相关情况.....	21
三、 债权类基础资产基本情况.....	23
第三节 资金收支与投资管理情况.....	24
一、 专项计划账户资金管理、运用、处分情况.....	24
二、 基础资产现金流差异情况.....	28
三、 基础资产现金回款、现金流归集情况.....	28
第四节 特定原始权益人/核心企业吴都融资租赁（天津）有限公司情况.....	29
一、 原始权益人基本情况.....	29
二、 公司治理情况.....	29
三、 公司业务和经营情况.....	29
四、 财务情况.....	32
五、 偿还债务本息情况.....	34
六、 原始权益人/核心企业重大事项情况.....	34
第五节 增信措施及其执行情况.....	34
一、 增信措施安排.....	34
二、 增信措施变更情况.....	34
三、 增信措施执行情况.....	34
四、 增信措施为差额支付、保证、流动性支持等的.....	34
五、 增信措施为抵押或者质押的.....	35
六、 其他增信措施情况.....	35
第六节 特定领域资产支持证券应当披露的其他事项.....	36
一、 绿色（含碳中和、蓝色）资产支持证券.....	36
二、 低碳转型资产支持证券.....	36

三、	乡村振兴资产支持证券.....	36
四、	“一带一路”资产支持证券	36
五、	科技创新资产支持证券.....	36
六、	住房租赁（含保障性租赁住房）资产支持证券.....	36
七、	知识产权资产支持证券.....	36
八、	其他资产支持证券.....	36
第七节	其他管理人需要披露的事项.....	37
第八节	附件目录.....	37
一、	专项计划财务报表.....	39
二、	特定原始权益人/核心企业财务报表.....	44
三、	增信机构财务报表.....	50

释义

原始权益人/吴都租赁	指	吴都融资租赁（天津）有限公司。
计划管理人/管理人/销售机构/东吴证券	指	根据《标准条款》担任管理人和销售机构的东吴证券股份有限公司，或根据《标准条款》任命的作为管理人和销售机构的继任机构。
资产服务机构	指	根据《服务协议》担任资产服务机构的吴都融资租赁（天津）有限公司，或根据该协议任命的作为资产服务机构的继任机构。
差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/苏州城投	指	根据《差额支付承诺函》担任差额支付承诺人，以及根据《回售和赎回承诺函》担任回售和赎回承诺人的苏州城市建设投资发展（集团）有限公司。
托管银行/托管人/建设银行苏州分行	指	接受管理人委托，向专项计划提供资金托管服务，根据《托管协议》担任托管银行的中国建设银行股份有限公司苏州分行，或根据该协议任命的作为托管银行的继任机构。
监管银行/光大银行苏州分行	指	接受资产服务机构及管理人的委托，为基础资产回收款提供监管服务，根据《监管协议》担任监管银行的中国光大银行股份有限公司苏州分行，或根据该协议任命的作为监管银行的继任机构。
登记托管机构/中证登上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。
法律顾问/益友律所	指	江苏益友天元律师事务所。
评级机构/中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司。
会计师事务所/立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）。
资产支持证券持有人	指	任何持有资产支持证券的投资者，包括优先级资产支持证券持有人和次级资产支持证券持有人。专项计划设立时，为资产支持证券认购人；专项计划设立后，为资产支持证券认购人或以受让或其他合法方式取得资产支持证券的专业投资者。资产支持证券持有人根据其所拥有的资产支持证券享有专项计划收益，承担专项计划资产风险。
《标准条款》	指	管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的《东吴-吴都租赁第3期绿色资产支持专项计划标准条款》及其任何修改或补充，根据《计划说明书》和《认购协议》的约定，《标准条款》将视为《认购协议》的一部分。
《认购协议》	指	管理人与认购人签署的《东吴-吴都租赁第3期绿色资产支持专项计划资产支持证券认购

		协议》及其任何修改或补充。
《计划说明书》	指	《东吴-吴都租赁第3期绿色资产支持专项计划说明书》及其任何修改或补充。
资产管理合同	指	《标准条款》、《认购协议》和《计划说明书》一同构成计划管理人与认购人之间的资产管理合同。
《资产买卖协议》	指	原始权益人与管理人（代表资产支持证券持有人）签署的《东吴-吴都租赁第3期绿色资产支持专项计划资产买卖协议》及其任何修改或补充。
《服务协议》	指	管理人（代表资产支持证券持有人）与资产服务机构签署的《东吴-吴都租赁第3期绿色资产支持专项计划服务协议》及其任何修改或补充。
《托管协议》	指	管理人（代表资产支持证券持有人）与托管银行签署的《东吴-吴都租赁第3期绿色资产支持专项计划托管协议》及其任何修改或补充。
《监管协议》	指	资产服务机构、管理人（代表资产支持证券持有人）与监管银行共同签署的《东吴-吴都租赁第3期绿色资产支持专项计划监管协议》及其任何修改或补充。
《差额支付承诺函》	指	差额支付承诺人向管理人（代表资产支持证券持有人）出具的《东吴-吴都租赁第3期绿色资产支持专项计划差额支付承诺函》及对该承诺函的任何修改或补充。
《差额支付通知书》	指	管理人根据《差额支付承诺函》的约定向差额支付承诺人发出的要求其履行差额支付义务的通知，该通知书同时抄送托管银行。
《回售和赎回承诺函》	指	回售和赎回承诺人向管理人（代表资产支持证券持有人）出具的《东吴-吴都租赁第3期绿色资产支持专项计划回售和赎回承诺函》及对该承诺函的任何修改或补充。
《风险揭示书》	指	认购人签署的，附于《认购协议》的《风险揭示书》。
专项计划文件	指	与专项计划有关的主要交易文件及募集文件，包括但不限于《计划说明书》、《标准条款》、《认购协议》、《资产买卖协议》、《服务协议》、《托管协议》、《监管协议》、《差额支付承诺函》、《回售和赎回承诺函》等。
专项计划	指	根据《管理规定》及其他法律，由管理人设立的东吴-吴都租赁第3期绿色资产支持专项计划。
基础资产	指	基础资产清单所列的由原始权益人在专项计

		划设立日转让给管理人的、原始权益人依据《租赁合同》对承租人享有的自基准日（含该日）起的租金请求权和其他权利及其附属担保权益。
上交所	指	上海证券交易所。
元	指	人民币元。

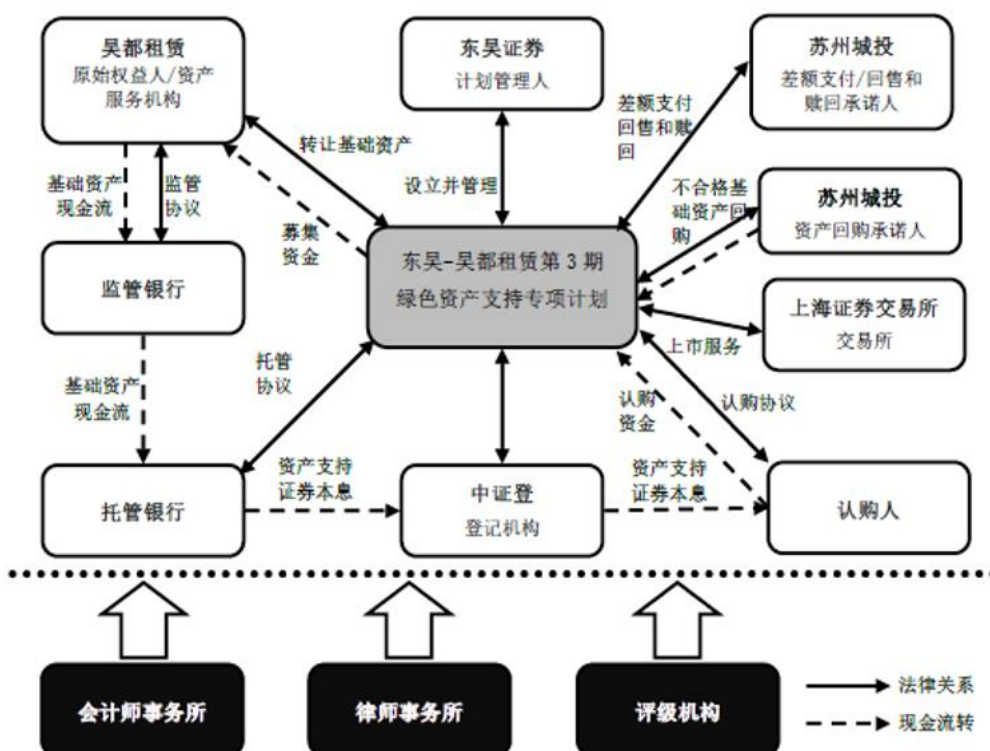
第一节 专项计划基本情况及业务参与人履约情况

一、 专项计划基本情况

单位：亿元 币种：人民币

专项计划名称	东吴-吴都租赁第3期绿色资产支持专项计划
专项计划设立日	2021年11月29日
发行规模	11.77
存续规模（截至12月31日）	2.18
是否为双/多SPV	否
双/多SPV的具体情况	不涉及
增信方式	超额覆盖、内部分层、资产回购承诺人资产回购安排、差额支付
基础资产类型（一级）	债权类
基础资产类型（二级）	融资租赁债权
基础资产类型（三级）	融资租赁债权
基础资产具体内容	基础资产清单所列的由原始权益人在专项计划设立日转让给管理人的、原始权益人依据《租赁合同》对承租人享有的自基准日（含该日）起的租金请求权和其他权利及其附属担保权益。
资产支持证券挂牌场所	上海证券交易所
登记结算机构	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

交易结构图与说明：



二、 资产支持证券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

证券代码	193910
证券简称	PR 吴租 A1
发行日	2021/11/29
到期日	2022/11/26
发行规模	1.37
初始信用评级	AAA
最新信用评级	-
最新预期收益率	-
收益分配方式	过手型
收益分配频率	按季
报告期末原始权益人及其关联方风险自留的情况	优先级不涉及自留
风险自留情况与报告期初是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
发生变化的，说明变化原因以及是否存在违反规定和约定的情形	未发生变化

证券代码	193925
------	--------

证券简称	G 吴租 A2
发行日	2021/11/29
到期日	2024/5/26
发行规模	3.48
初始信用评级	AAA
最新信用评级	-
最新预期收益率	-
收益分配方式	过手型
收益分配频率	按季
报告期末原始权益人及其关联方风险自留的情况	优先级不涉及自留
风险自留情况与报告期初是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
发生变化的,说明变化原因以及是否存在违反规定和约定的情形	未发生变化

证券代码	193926
证券简称	G 吴租 A3
发行日	2021/11/29
到期日	2025/8/26
发行规模	3.85
初始信用评级	AAA
最新信用评级	-
最新预期收益率	-
收益分配方式	过手型
收益分配频率	按季
报告期末原始权益人及其关联方风险自留的情况	优先级不涉及自留
风险自留情况与报告期初是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
发生变化的,说明变化原因以及是否存在违反规定和约定的情形	未发生变化

证券代码	193927
证券简称	G 吴租 A4
发行日	2021/11/29
到期日	2026/5/26
发行规模	2.48
初始信用评级	AAA
最新信用评级	AAA
最新预期收益率	2.50%

收益分配方式	过手型
收益分配频率	按季
报告期末原始权益人及其关联方风险自留的情况	优先级不涉及自留
风险自留情况与报告期初是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
发生变化的，说明变化原因以及是否存在违反规定和约定的情形	未发生变化

证券代码	193928
证券简称	G 吴租次
发行日	2021/11/29
到期日	2026/8/26
发行规模	0.59
初始信用评级	-
最新信用评级	-
最新预期收益率	-
收益分配方式	过手型
收益分配频率	按季
报告期末原始权益人及其关联方风险自留的情况	次级由原始权益人关联方全额认购，占比 5.01%
风险自留情况与报告期初是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
发生变化的，说明变化原因以及是否存在违反规定和约定的情形	未发生变化

三、 专项计划参与者基本信息情况

专项计划包含以下参与者：

原始权益人 资产服务机构 增信机构 托管人 资信评级机构 资产评估机构
现金流预测机构 重要现金流提供方 核心企业 实际融资人 其他

(一) 原始权益人

机构名称	吴都融资租赁（天津）有限公司
统一社会信用代码	91120118MA05TWMG8Y
办公地址	苏州市姑苏区杨枝塘路 116 号城投大厦
联系人	陆勤华
联系电话	13862065252

(二) 资产服务机构

机构名称	吴都融资租赁（天津）有限公司
------	----------------

统一社会信用代码	91120118MA05TWMG8Y
办公地址	苏州市姑苏区杨枝塘路 116 号城投大厦
联系人	陆勤华
联系电话	13862065252

(三) 增信主体

机构名称	苏州城市建设投资发展（集团）有限公司
统一社会信用代码	9132050073013297XU
增信类型	差额支付
办公地址	苏州市姑苏区杨枝塘路 116 号
联系人	朱正义
联系电话	0512-65248033

(四) 托管人

机构名称	中国建设银行股份有限公司苏州分行
统一社会信用代码	91320500837711496R
办公地址	苏州市工业园区苏州大道西 18 号
联系人	吴啸风
联系电话	0512-65233507

(五) 资信评级机构

机构名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
统一社会信用代码	9111000071092067XR
办公地址	北京东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼
联系人	杜秋甫
联系电话	18600655486

(六) 现金流预测机构

机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
统一社会信用代码	91310101568093764U
办公地址	苏州市姑苏区竹辉路 477 号
联系人	吕晶
联系电话	0512-65161782

(七) 重要现金流提供方

机构名称	海安市青墩旅游开发有限公司
------	---------------

统一社会信用代码	91320621785979860D
办公地址	海安经济技术开发区长江东路 36 号
联系人	张进林
联系电话	18051611150
基础资产现金流占比	30.43%

(八) 重要现金流提供方

机构名称	江苏弘元投资发展有限公司
统一社会信用代码	91320623138652263U
办公地址	江苏省如东经济开发区黄河路 111 号
联系人	陈亮亮
联系电话	0513-81903756
基础资产现金流占比	30.43%

(九) 重要现金流提供方

机构名称	盐城市天然气开发利用有限公司
统一社会信用代码	91320900730700885B
办公地址	盐城市青年东路 49 号
联系人	张庆华
联系电话	0515-83512222
基础资产现金流占比	15.22%

(十) 重要现金流提供方

机构名称	高邮市农文旅产业投资集团有限公司
统一社会信用代码	91321084681625830G
办公地址	高邮市人民路 507 号
联系人	王学朴
联系电话	0514-80366309
基础资产现金流占比	15.76%

(十一) 实际融资人

机构名称	吴都融资租赁（天津）有限公司
统一社会信用代码	91120118MA05TWMG8Y
办公地址	苏州市姑苏区杨枝塘路 116 号城投大厦

联系人	陆勤华
联系电话	13862065252

四、 资产支持证券收益分配情况

单位：万元 币种：人民币

债券代码	193910		193925	
	分配本金金额	分配收益金额	分配本金金额	分配收益金额
2022年2月26日	1,464.53	93.53	-	288.49
2022年5月26日	7,600.76	83.54	-	288.49
2022年8月26日	882.28	32.72	-	298.24
2022年11月26日	3,752.43	26.48	2,164.56	298.24
2023年2月26日	-	-	3,264.24	279.69
2023年5月26日	-	-	6,351.00	243.50
2023年8月26日	-	-	13,178.76	197.28
2023年11月26日	-	-	3,855.84	84.36
2024年2月26日	-	-	5,279.16	51.30
2024年5月26日	-	-	706.44	5.92
已分配金额小计	13,700.00	236.27	34,800.00	2,035.51
未来收益安排	-	-	-	-
未来分配金额小计	-	-	-	-
合计分配金额	13,700.00	236.27	34,800.00	2,035.51

债券代码	193926		193927		193928	
	分配本金金额	分配收益金额	分配本金金额	分配收益金额	分配本金金额	分配收益金额
2022年2月26日	-	323.86	-	211.64	-	-
2022年5月26日	-	323.86	-	211.64	-	-
2022年8月26日	-	334.80	-	218.79	-	-
2022年11月26日	-	334.80	-	218.79	-	-
2023年2月26日	-	334.80	-	218.79	-	-
2023年5月26日	-	323.86	-	211.64	-	-
2023年8月26日	-	334.80	-	218.79	-	-
2023年11月26日	-	334.80	-	218.79	-	-
2024年2月26日	-	334.80	-	218.79	-	-
2024年5月26日	3,734.50	327.52	-	214.02	-	-
2024年8月26日	3,896.	302.30	-	218.79	-	-

	20					
2024 年 11 月 26 日	4,273.50	190.61	-	156.26	-	-
2025 年 2 月 26 日	4,901.05	164.24	-	156.26	-	-
2025 年 5 月 26 日	3,634.40	129.59	-	151.18	-	-
2025 年 8 月 26 日	18,060.35	111.53	5,656.88	156.26	-	-
2025 年 11 月 26 日	-	-	3,238.88	120.63	-	-
2026 年 2 月 26 日	-	-	12,412.40	100.22	-	-
已分配金额小计	38,500.00	4,206.17	21,308.16	3,221.28	-	-
未来收益安排	按季付息，过手摊还		按季付息，过手摊还		分配剩余收益	
未来分配金额小计	-	-	3,491.84	-	5,900.00	-
合计分配金额	38,500.00	-	24,800.00	-	5,900.00	-

五、 业务参与者变更或者变化情况

业务参与者是否发生变更或者基本情况的重大变化

是 否

六、 报告期内履行职责和义务的情况

(一) 管理人履职情况

专项计划资产管理过程中是否严格遵守了法律法规、中国证监会和本所的规定以及专项计划文件约定和所作出的承诺，是否勤勉尽责地履行专项计划资产管理职责和义务

是 否

是否积极督促原始权益人、资产服务机构、增信主体、托管人等按照规定或者约定履行职责和义务

是 否

有无损害资产支持证券投资者权益的行为

是 否

(二) 其他业务参与机构履职情况

原始权益人 资产服务机构 增信主体 托管人 其他

以上主体是否均按照规定或者约定履行职责和义务。相关机构存在严重违反相关规定、约定或者损害资产支持证券投资者权益行为的，管理人应当披露具体情况，以及管理人采取的维护投资者权益的措施。

是 否

七、 报告期内管理人专项计划资产隔离情况

(一) 专项计划资产是否独立于固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产，是否对专项计划资产单独记账、独立核算

是 否

(二) 管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权是否与其自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产产生的债务相抵销

是 否

八、 报告期内业务参与人落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况

以下机构参与落实专项计划资产隔离制度与混同风险防范机制：

原始权益人 资产服务机构 其他 不适用

落实专项计划资产隔离制度与混同风险防范机制的情况

《资产买卖协议》经原始权益人与计划管理人合法有效地签署和履行后，原始权益人依据《租赁合同》享有的租金请求权和其他权利及其附属担保权益的转让即在原始权益人和计划管理人之间发生法律效力。

依据《资产买卖协议》，原始权益人依据《资产买卖协议》收到计划管理人支付的基础资产购买价款后，基础资产即由原始权益人转让给专项计划所有，计划管理人（代表专项计划）委托原始权益人继续使用收款账户代为收取基础资产回收款，双方确认该种行为仅为代收行为，该账户内收取的基础资产回收款其所有权归属于计划管理人。

在专项计划存续期间，收款账户用于回收承租人或第三方付款义务人所支付的基础资产回收款，包括但不限于自基准日（含该日）起存在的未偿本金余额、利息、违约金、损害赔偿金、租赁物留购价款及其他依据《租赁合同》约定应由承租人或第三方付款义务人偿还归属于基础资产收入的款项，以及因附属担保权益所产生的保险金、赔偿金以及其他收益。

专项计划存续期间，若因任何原因出现收款账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能履约划转基础资产回收款的，除法律另有规定或有权机关要求保密外，由原始权益人根据《资产买卖协议》的约定将相当于涉及基础资产已冻结的基础资产回收款金额在收入归集日划付至监管账户，并开立新的人民币账户作为收款账户取代上述被查封、销户、冻结的账户或使用

其他收款账户收取应支付至被查封、销户、冻结的收款账户中的基础资产回收款。

根据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》第五条的规定，“因专项计划资产的管理、运用、处分或者其他情形而取得的财产，归入专项计划资产。因处理专项计划事务所支出的费用、对第三人所负债务，以专项计划资产承担。专项计划资产独立于原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与人的固有财产。原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与人因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。”

本专项计划《标准条款》5.3 款约定：

“专项计划资产由托管银行托管，并独立于原始权益人、管理人、托管银行及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。管理人、托管银行以其自有资产承担法律责任，其债权人不得对专项计划资产行使冻结、扣押请求权及其他权利。除依《管理规定》及其他有关规定和本标准条款约定处分外，专项计划资产不得被处分。”

“原始权益人、管理人、托管银行及其他业务参与机构因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。”

“管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权，不得与原始权益人、管理人、托管银行、资产支持证券持有人及其他业务参与机构的固有财产产生的债务相互抵销。管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。”

上述款项满足《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》第五条的规定，有效地实现了本专项计划的基础资产与原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与人的风险隔离。

同时根据《法律意见书》所述，律师认为：

1、与原始权益人的风险隔离

（1）基础资产的转让

原始权益人根据《资产买卖协议》的约定将基础资产转让给管理人的行为合法、有效。

（2）基础资产的交割

根据《资产买卖协议》约定，管理人根据协议约定支付购买价款即视为双方就基础资产买卖的交割完成，不以交割确认函的签署与否为前提，管理人自专项计划设立日起取得基础资产。

《资产买卖协议》一经原始权益人、管理人与资产回购承诺人合法有效地签署，其所约定的内容即对协议各方具有法律上的约束力，在管理人依据协议约定向原始权益人支付基础资产的购买价款后，自专项计划设立日起，基础资产即由原始权益人转让给管理人所有。

（3）基础资产的现金流归集和违约处置

根据《资产买卖协议》和《监管协议》约定，专项计划存续期间，原始权益人作为资产服务机构，代替管理人向承租人收取归属于专项计划的基础资产回收款。为防止基础资产与原始权益人资产发生混同，资产服务机构在监管银行开立专门用于收取归属于专项计划基础资产回收款的监管账户，并授权监管银行在收到划款指令后于每个回收款转付日 18:00 前将监管账户中上一个回收款转付期间收到的全部基础资产回收款在扣除执行费用（如有）后的余额转至专项计划账户。如资产服务机构、管理人或监管银行中任何一方违反协议的约定，违约方应向其他方赔偿因其违约行为而遭受的直接损失。

原始权益人已就基础资产的现金流回款设定监管账户，通过监管账户特定划转安排实现与原始权益人其他资产的隔离，并设定违约处置条款以约束各方在监管行为下的责任和义务，能够有效实现基础资产的风险隔离。

（4）基础资产的破产隔离

根据《企业破产法》第三十一条第二项的规定，人民法院受理破产申请前一年内，债务人的财产以明显不合理的价格进行交易，破产管理人有权请求人民法院予以撤销。

原始权益人向管理人转让基础资产，拟以入池基础资产的租赁本金总额作为交易对价进行转让，该交易对价不低于《租赁合同》中约定租金总额的 70%。益友律所认为，如原始权益人按照上述定价标准转让基础资产，是以公允价值进行转让的，不属于“明显不合理的价格”，破产管理人应无权予以撤销。

综上所述，在管理人依据协议约定向原始权益人支付基础资产的购买价款后，自专项计划设立日起基础资产的所有权即归属于管理人，原始权益人对基础资产不再享有任何权利；根据上述协议安排，即通过对基础资产的现金流归集、原始权益人对于基础资产现金流回款的划转以及违约处置等约定，在一定程度上实现了专项计划资产与原始权益人自有资产的有效隔离。在原始权益人破产的情形下，基础资产不会被视为原始权益人的破产财产，从而实现破产隔离。

2、与管理人的风险隔离

根据《计划说明书》和《认购协议》约定，在专项计划发行期间，管理人开设的募集资金账户专用于接收、存放发行期内投资者交付的认购资金，任何人不得动用募集资金账户内的认购资金。因此，在专项计划发行期内，专项计划资产与管理人自有资产、其他客户的管理资产相互独立。

根据《计划说明书》和《认购协议》约定，在专项计划设立后，管理人将所有认购人的认购资金从募集资金账户划入管理人以专项计划名义在托管人处开立的专项计划账户。专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、支付基础资产购买价款、支付专项计划利益及专项计划费用、接收基础资产回收款及其他应属专项计划的款项、接收差额支付承诺人在发生差额支付启动事件时根据《差额支付承诺函》支付的款项、接收回售和赎回承诺人根据《回售和赎回承诺函》支付的款项、接收资产回购承诺人根据《资产买卖协议》支付的基础资产回购款、接收原始权益人在权利完善事件发生时划付的保证金、存放专项计划资金、进行合格投资，均必须通过专项计划账户进行。专项计划资产不属于管理人的负债，管理人将专项计划的资产与其固有财产分开管理，为专项计划单独记账、独立核算，并将不同客户资产支持专项计划的资产分别记账。

综上所述，在专项计划发行期内，专项计划资产与管理人自有资产、其他客户的管理资产相互独立；自专项计划设立日起，管理人在托管人处设立专项计划账户，对专项计划单独记账、独立核算，专项计划账户独立于监管账户、基础资产回收款收款账户和管理人自有资金账户，保证了基础资产独立于管理人的其他资产。

3、与托管人的风险隔离

根据《计划说明书》和《托管协议》约定，托管人为专项计划开设专项计划账户，对专项计划资产实行分账管理，托管人所托管的存于专项计划账户的资产为独立于托管人之外的资产，托管人所托管的专项计划资产与其自有资产及其管理的其他资产严格分开。

根据《计划说明书》和《标准条款》约定，专项计划资产由托管人托管，并独立于原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产；管理人、托管人以其自有资产承担法律责任，其债权人不得对专项计划资产行使冻结、扣押请求权及其他权利；除依《管理规定》及其他有关规定和《标准条款》约定处分外，专项计划资产不得被处分。因此，专项计划资产具有独立性、安全性。

综上所述，在各方严格按照相关法律法规的规定及交易文件的约定行使各自权利、履行各自义务的前提下，自专项计划设立日起，专项计划资产已经与托管人的固有财产实现了有效的隔离。

是否存在基础资产与管理人自身固有财产、所管理的其他资产混同，或者发生基础资产现金流被截留、挪用等严重损害资产支持证券投资者利益行为

□是 否**九、 报告期内资产支持证券行权和信用机制触发情况****(一) 选择权条款触发情况**

专项计划存在以下行权条款：

回售 赎回 其他 不适用

未来最近回售日：-

未来最近赎回日：-

选择权条款的触发和执行情况：

2024年7月22日，根据实际情况及市场环境，管理人决定调整G吴租A3预期收益率为2.45%，调整G吴租A4预期收益率为2.50%，并公告了预期收益率调整公告和回售实施公告，回售登记期为2024年8月5日至2024年8月7日。2024年8月15日，管理人公告了回售实施结果公告，公告显示G吴租A3回售金额为216,486,000.00元，G吴租A4回售金额为151,000,000.00元，由回售和赎回承诺人苏州城市建设投资发展(集团)有限公司进行回售，回售资金兑付日为2024年8月26日，并于2024年8月26日至2024年10月8日进行转售。2024年10月9日，管理人公告了转售实施结果公告，公告显示G吴租A3完成转售金额为216,486,000.00元，G吴租A4完成转售金额为151,000,000.00元。

(二) 信用机制触发情况

是否启动权利完善、加速清偿、提前终止等信用触发机制

□是 否**十、 跟踪评级情况**适用 不适用

证券代码	193926.SH
评级机构名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级时间	2025年6月26日
评级结论	AAA
标识所代表的含义	结构化产品持有人获得利息及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性极高，且基本不受不利经济环境的影响，产品的预期损失极低。
与上一次评级结果的对比情况	无变化
评级变动原因	-

证券代码	193927.SH
评级机构名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级时间	2025年6月26日
评级结论	AAA

标识所代表的含义	结构化产品持有人获得利息及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性极高，且基本不受不利经济环境的影响，产品的预期损失极低。
与上一次评级结果的对比情况	无变化
评级变动原因	-

十一、 转让基础资产取得资金使用情况

是否约定原始权益人转让基础资产所取得的资金有专门用途或限制性用途

是 否

十二、 管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况

适用 不适用

十三、 专项计划审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	带强调事项段、其他事项段的无保留意见
所涉及的事项	<p>强调事项——编制基础：东吴-吴都 3 期专项计划编制财务报表是为了东吴-吴都 3 期专项计划持有人、托管人和有关监管机构呈报之用，因此财务报表可能不适用其他用途。立信会计师事务所（特殊普通合伙）明确表示不就本报告的内容向任何其他方承担责任。本段内容不影响已发表的审计意见。其他事项——对审计报告的分发和使用的限制：本报告仅向东吴-吴都 3 期专项计划管理人出具，仅供东吴-吴都 3 期专项计划持有人、托管人和有关监管机构呈报之用，不得用作任何其他目的。立信会计师事务所（特殊普通合伙）明确表示不会就本报告的内容向任何其他方负有任何义务或承担任何责任。未经立信会计师事务所（特殊普通合伙）书面同意，本报告不得提供给除东吴-吴都 3 期专项计划管理人、持有人、托管人和有关监管机构等相关部门与机构以外的任何其他方。</p>
所涉事项对资产支持证券收益分配的影响	不涉及不利影响。

第二节 基础资产情况

一、 基础资产变化情况

(一) 报告期末基础资产数量或金额变化情况

1. 变化基本情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期初基础资产数量	报告期末基础资产数量	报告期初基础资产金额	报告期末基础资产金额	报告期内变化情况及原因
8	5	6.03	1.84	基础资产数量和金额变化系报告期内基础资产正常还本付息

注：上述“报告期末基础资产数量”和“报告期末基础资产金额”列示数据为截至2026年1月31日原始权益人仍未收到回款的基础资产数量和本金，主要系本期专项计划2025年最后一个租金回收计算日为2025年11月1日-2026年1月31日，回收计算日跨年，此列示与回收频率一致。

2. 是否首次披露年度资产管理报告

是 否

3. 报告期末基础资产数量或金额与报告期初相比发生20%及以上变化

是 否

主要系报告期内基础资产的正常还本付息导致的变化。

(二) 因循环购买、替换、赎回、处置等导致基础资产变化

是 否

(三) 基础资产筛选标准发生调整

适用 不适用

二、 重要现金流提供方相关情况

前五大重要现金流提供方的现金流占比：100%

基础资产重要现金流提供方情况：

适用 不适用

(一) 海安市青墩旅游开发有限公司

基础资产现金流占比：30.43%

统一社会信用代码：91320621785979860D

企业性质：地方国有控股

注册地省市：江苏省南通市

行业：A05-农、林、牧、渔服务业

基本情况及其变化情况：

报告期内，公司经营范围未发生变更。

经营情况、财务状况、偿付能力、资信水平及其变化情况

截至报告期末，该公司经营情况、财务状况、偿付能力和资信水平良好，未发生重大不利变化。

(二) 江苏弘元投资发展有限公司

基础资产现金流占比：30.43%

统一社会信用代码：91320623138652263U

企业性质：地方国有控股

注册地省市：江苏省南通市

行业：L72-商务服务业

基本情况及其变化情况：

报告期内，公司经营范围未发生变更。

经营情况、财务状况、偿付能力、资信水平及其变化情况

截至报告期末，该公司经营情况、财务状况、偿付能力和资信水平良好，未发生重大不利变化。

(三) 盐城市天然气开发利用有限公司

基础资产现金流占比：15.22%

统一社会信用代码：91320900730700885B

企业性质：地方国有控股

注册地省市：江苏省盐城市

行业：D45-燃气生产和供应业

基本情况及其变化情况：

报告期内，公司经营范围未发生变更。

经营情况、财务状况、偿付能力、资信水平及其变化情况

截至报告期末，该公司经营情况、财务状况、偿付能力和资信水平良好，未发生重大不利变化。

(四) 高邮市农文旅产业投资集团有限公司

基础资产现金流占比：15.76%

统一社会信用代码：91321084681625830G

企业性质：地方国有控股

注册地省市：江苏省扬州市

行业：L72-商务服务业

基本情况及其变化情况：

报告期内，公司经营范围未发生变更。

经营情况、财务状况、偿付能力、资信水平及其变化情况

截至报告期末，该公司经营情况、财务状况、偿付能力和资信水平良好，未发生重大不利变化。

三、 债权类基础资产基本情况

(一) 基础资产基本情况

本次专项计划基础资产系指基础资产清单所列的由原始权益人在专项计划设立日转让给管理人的、原始权益人依据《租赁合同》对承租人享有的自基准日（含该日）起的租金请求权和其他权利及其附属担保权益。报告期内，基础资产运行情况良好。

(二) 主要基础资产的变化情况

报告期末单笔未偿本息余额占全部基础资产未偿本息余额 1%以上的前 20 笔基础资产情况：
适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债务人名称/描述	担保情况	行业	地区	债权金额	债权余额	利率（%）	期限（年）	账龄（年）
海安市青墩旅游开发有限公司	保证担保	建筑业	南通	1	0.56	5	5	5
江苏弘元投资发展有限公司	保证担保	建筑业	南通	1.19	0.56	4.8	5	5
常州市德慧建设发展有限公司	保证担保	建筑业	常州	1.23	0.15	5.58	5	5
盐城市天然气开发利用有限公司	保证担保	电力、热力、燃气及水生产和供应业	盐城	1.3	0.28	6.33	5	5
高邮市农文旅产业投资集团有限公司	保证担保	建筑业	扬州	1.3	0.29	6.45	5	5

注：上述利率为合同初始利率。

上述“债权余额”列示数据为截至 2026 年 1 月 31 日的原始权益人仍未收到回款的基础资产本金，主要系本期专项计划 2025 年最后一个租金回收计算日为 2025 年 11 月 1 日-2026 年 1 月 31 日，回收计算日跨年，此列示与回收频率一致。

报告期末基础资产回收率¹(%)=不适用

报告期内基础资产的变化情况：

主要系基础资产的正常还本付息导致的变化。

(三) 报告期内不合格基础资产的处置情况

不涉及

(四) 报告期内基础资产非正常偿还及处置等情况

单位：亿元 币种：人民币

基础资产	提前	赎回	逾期	违约	处置	处置	损失	其他	合计
------	----	----	----	----	----	----	----	----	----

¹回收率=报告期末逾期超过 90 天（包括 90 天）的违约基础资产的回收本金和利息合计/报告期末违约资产对应的本金余额合计*100%

运行指标	还款					回收				
金额	0.53	-	-	-	-	-	-	-	-	0.53
金额占比	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
笔数	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1
笔数占比	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	100%

注：上述列示数据为截至 2026 年 1 月 31 日的专项计划情况，主要系本期专项计划 2025 年最后一个租金回收计算日为 2025 年 11 月 1 日-2026 年 1 月 31 日，回收计算日跨年，此列示与回收频率一致。

上述报告期内基础资产存在一笔提前偿还，为南通海门富江建设发展有限公司的提前还款。

(五) 涉及诉讼或者仲裁等争议及其处置情况

适用 不适用

(六) 影响报告期内或者未来专项计划收益分配的债权类资产质量和现金流变化的其他情况

无

(七) 上述情况是否影响报告期内按约定分配专项计划收益

是 否

(八) 上述情况对未来收益分配是否产生不利影响

是 否

第三节 资金收支与投资管理情况

一、 专项计划账户资金管理、运用、处分情况

(一) 专项计划账户资金收支情况

单位：元 币种：人民币

收支日期	收入金额	收入来源	支出金额	支出用途	支出用于分配的证券代码	支出用于分配的证券简称	备注
报告期初余	332,573.97	-		-	-	-	

额							
2025 年 2 月 14 日	52,615,395.99	吴都融资租赁（天津）有限公司					吴都第 3 期 abs 归集款
2025 年 2 月 21 日			50,656,442.65	193926 分配兑息 手续费 长款	193926	G 吴租 A3	
2025 年 2 月 21 日			393,842.10	吴都第 3 期 abs 收益分配增值 税缴纳			
2025 年 2 月 21 日			1,563,726.13	193927 兑息 手 续费 长 款	193927	G 吴租 A4	
2025 年 2 月 26 日	1,000.00	中国证券 登记结算 有限 责任 公司		193927 债券退款			
2025 年 2 月 26 日	1,000.00	中国证券 登记结算 有限 责任 公司		193926 债券退款			
2025 年 3 月 21 日	7,966.48	银行结息					03 月 21 号银行 结息
2025 年 3 月 28 日			50.00	印鉴变更 与挂失- 变更			
2025 年 5 月 14 日	39,370,935.62	吴都融资租赁（天津）有限公司					吴都第 3 期 abs 归集款
2025 年 5 月 21 日			1,512,883.59	193927 兑息、手 续费、长 款	193927	G 吴租 A4	
2025 年 5 月 21 日			186,663.02	吴都第 3 期 abs 收 益分配增 值税缴纳			
2025 年 5 月			37,642,792.00	193926	193926	G 吴租 A3	

21 日				分配兑 息、手续 费、长款			
2025 年 5 月 26 日	1,000.00	中国证券 登记结算 有限责任 公司		193927 债券退款			
2025 年 5 月 26 日	1,000.00	中国证券 登记结算 有限责任 公司		193926 债券退款			
2025 年 6 月 21 日	6,163.44	银行结息					06 月 21 号银行 结息
2025 年 8 月 14 日	240,168,523.26	吴都融资 租赁（天 津）有限 公司					吴都第 3 期 abs 归集款
2025 年 8 月 21 日			58,135,354.57	193927 分配兑 息、手续 费、长款	193927	G 吴租 A4	
2025 年 8 月 21 日			283,969.06	吴都第 3 期 abs 收 益分配增 值税缴纳			
2025 年 8 月 21 日			181,728,930.94	193926 分配兑 息、手续 费、长款	193926	G 吴租 A3	
2025 年 8 月 26 日	1,000.00	中国证券 登记结算 有限责任 公司		193926 债券退款			
2025 年 8 月 26 日	1,000.00	中国证券 登记结算 有限责任 公司		193927 债券退款			
2025 年 9 月 21 日	34,337.57	银行结息					09 月 21 号银行 结息
2025 年 11 月 7 日			360.00	账户维护 -普通户 账户管理			

				费			
2025 年 11 月 14 日	33,704,336.67	吴都融资租赁（天津）有限公司					吴都第 3 期 abs 归集款
2025 年 11 月 21 日			104,547.50	吴都第 3 期 abs 收益分配增值税缴纳			
2025 年 11 月 21 日			33,597,751.75	193927 分配兑息、手续费、长款	193927	G 吴租 A4	
2025 年 11 月 26 日	1,000.00	中国证券登记结算有限责任公司					193927 债券退款
2025 年 12 月 21 日	5,515.79	银行结息					12 月 21 号银行结息
报告期末余额	445,435.48	-		-	-	-	

(二) 专项计划投资管理情况

适用 不适用

(三) 向金融机构等借款情况

适用 不适用

(四) 其他情况

无

(五) 是否影响报告期内按约定分配专项计划

是 否

(六) 未来收益分配是否产生不利影响

是 否

二、 基础资产现金流差异情况

报告期内基础资产实际现金流与之前预测该期现金流是否存在差异：

是 否

报告期内基础资产实际现金流与前次预测该期现金流之间的差额比例：-13.53%

累计实际基础资产现金流与最初预测的现金流之间的差额比例：2.88%

基础资产累计实际现金流是否少于预测值 20%及以上：

是 否

是否影响报告期内按约定分配专项计划：

是 否

对未来收益分配是否产生不利影响：

是 否

三、 基础资产现金回款、现金流归集情况

各类各层回款和归集账户的设置，基础资金现金流的回款及划转时间、金额情况：

序号	项目	时间	金额（元）
1	原始权益人收款账户划转/监管账户归集	2025-02-13	52,615,395.99
	监管账户划转/托管账户归集	2025-02-14	52,615,395.99
	托管账户划转	2025-02-21	52,614,010.88
2	原始权益人收款账户划转/监管账户归集	2025-05-13	39,370,935.62
	监管账户划转/托管账户归集	2025-05-14	39,370,935.62
	托管账户划转	2025-05-21	39,342,338.61
3	原始权益人收款账户划转/监管账户归集	2025-08-13	240,168,523.26
	监管账户划转/托管账户归集	2025-08-14	240,168,523.26
	托管账户划转	2025-08-21	240,148,254.57
4	原始权益人收款账户划转/监管账户归集	2025-11-13	33,704,336.67
	监管账户划转/托管账户归集	2025-11-14	33,704,336.67
	托管账户划转	2025-11-21	33,702,299.25

现金流归集、划转是否违反相关规定或协议约定，是否存在滞留、截留、挪用等情况

是 否

是否影响报告期内按约定分配专项计划：

是 否

对未来收益分配是否产生不利影响：

是 否

第四节 特定原始权益人/核心企业吴都融资租赁（天津）有限公司情况

一、 原始权益人基本情况

统一社会信用代码：91120118MA05TWMG8Y

公司成立日期：2017 年 7 月 25 日

企业性质：地方国有控股

所属行业：L71-租赁业

所属地区：天津市

企业规模：小型

报告期末信用评级：无

评级机构名称：-

最新评级时间：-

二、 公司治理情况

（一） 是否存在股权结构和公司治理结构的重大变化情况

是 否

2025 年 12 月苏州城投商业保理有限公司退出吴都融资租赁（天津）有限公司股东，苏州城投资本控股有限责任公司成为吴都融资租赁（天津）有限公司的唯一股东。变更前后苏州城投资本控股有限责任公司均为控股股东，不涉及控股股东的变动。

（二） 控股股东、实际控制人、主要负责人情况

控股股东名称：苏州城投资本控股有限责任公司

实际控制人名称：苏州市人民政府国有资产监督管理委员会

控股股东/实际控制人是否存在变更

是 否

控股股东、实际控制人、主要负责人是否存在变更或者无法履行职责的情况

是 否

三、 公司业务和经营情况

（一） 经营模式与主要业务

2017 年 11 月 15 日，根据天津市商务委员会和天津市国家税务局下发的《市商务委市国税局关于确认天津滨海新区弘信博格融资租赁有限公司等 21 家企业为天津自贸试验区第七批内资融资租赁试点企业的通知》（津商务流通（2017）38 号），原始权益人吴都租赁被确认为天津自由贸易试验区第七批内资融资租赁试点企业。

公司于 2017 年开始运营，目前经营范围：融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财

产；租赁财产的残值处理及维修；租赁咨询；兼营与主营业务有关的商业保理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

吴都租赁租赁事业部积极拓展租赁业务。一是城市公用类项目，业务辐射吴中区、长兴县、扬中市、龙泉驿等地，此类业务承租人或投放主体均是当地国有企业，担保方多为当地最大的发债平台。二是城市水务、城市公交等民生类项目，与各地区污水处理厂建立合作，通过提供融资租赁业务服务地方污水厂扩建；公交车购置项目，进军新能源电动公交市场，下一步租赁事业部会把民生类项目的融资租赁业务作为重点发展的业务方向，进一步服务苏州这座城市。三是租赁同业间的资产买卖，此类业务有助于租赁公司初级阶段迅速做大资产规模，也是吸收其他租赁公司成熟业务经验的较好途径。在未来的发展中，公司将在整合自身优势的基础上，不断开拓市场，积极开展以融资租赁，资产管理等为核心的各项业务，同时加强和其他融资租赁业务的长期战略合作，努力发展以创新求发展，以诚信共赢的融资租赁公司。

（二） 行业环境和政策变化情况

1、行业概况

融资租赁是与银行信贷、直接融资、信托、保险并列的五大金融形式之一，在拉动社会投资、加速技术进步、促进消费增长以及在完善金融市场、优化融资结构、降低金融风险方面具有自己的特点和优势，在国际上已发展成为仅次于证券市场、银行信贷的第三大融资方式。

目前我国有两类融资租赁公司：一类是由银监会批准成立的金融租赁公司，按出资人不同，可分为银行系金融租赁公司和非银行系金融租赁公司。另一类是由商务部批准成立的租赁公司，主要是由非金融机构设立，注册资本相对较小；按企业形式不同，该类租赁公司可分为内资、中外合资以及外资独资。

中国的融资租赁业起步较晚，自上世纪 80 年代开展租赁业以来，中国现代租赁业经历了四个时期：高速成长期(1981 年-1987 年)、行业整顿期(1988 年-1998 年)、法制建设期(1999 年-2003 年)和恢复活力及健康发展期(2004 年以后)。自 2002 年开始，随着融资租赁业法律的不完善、融资租赁理论与实践经验的积累及国外先进经验的借鉴，中国融资租赁业逐渐成熟，并开始走向规范、健康发展的轨道。2004 年后发生的三件大事更使得我国的租赁业恢复了活力。一是 2004 年 12 月商务部外资司宣布允许外商独资成立融资租赁公司；二是 2004 年 12 月，商务部和国税总局联合批准 9 家内资融资租赁试点公司，2006 年 5 月再次批准了 11 家试点公司；三是 2007 年 1 月银监会发布了经修订的《金融租赁公司管理办法》，重新允许国内商业银行介入金融租赁并陆续批准了其管辖的银行成立金融租赁子公司。以上三点，从外资、内资、银行三个方面全面促进了中国租赁行业的健康发展。就业务规模而言，我国融资租赁业规模处于快速发展阶段。

目前，融资租赁行业已进入有序监管、规范发展的新阶段。2020 年 5 月，原银保监会（现为国家金融监督管理总局）公布了《融资租赁公司监督管理暂行办法》（以下简称《办法》），针对行业现存的“空壳”、“失联”企业较多等问题，提出了清理规范要求。按照经营风险、违法违规情形，将融资租赁公司划分为正常经营、非正常经营和违法违规经营三类，具体明确三类公司的认定标准，指导地方稳妥实施分类处置。

融资租赁的行业清洗大幕逐渐拉开，大量的“空壳”“失联”及违法违规融资租赁公司将逐步出清。强监管环境指导下，将有助于融资租赁公司回归本源，促进行业长期稳健发展。

从行业竞争格局来看，银行系金融租赁公司和央企系融资租赁公司具有较强的竞争优势，占据市场主导地位，中小型融资租赁公司则面临资产端资产质量下滑以及资金端融资难度加大等问题，信用风险和流动性风险管理压力均有所上升。同时，随着后续统一监管细则的深化实施，经营不规范、风险管理能力弱、资本实力弱的租赁公司可能面临整合或淘汰的风险。

未来，随着行业企业自身实力和竞争力的不断增强，及供给侧改革“一带一路”和《中国制造2025》等国家政策的稳步推进，融资租赁行业仍有较大发展潜力。

2、行业相关政策

中国融资租赁行业近年来的飞速发展得益于银监会和商务部两个监管部门出台的相关有利政策和配套的管理措施。因而就市场环境而言，我国融资租赁业现阶段所处的政策环境与法律环境也相对优越。

国家相关部门近年来从融资租赁的交易规则、会计准则、行业监管和税收政策等方面制定了一系列促进租赁业发展的配套法律法规，政策红利逐步释放。例如，2014年2月，《最高人民法院关于审理融资租赁合同纠纷案件适用法律问题的解释》发布，从法律层面明确了融资租赁合同的认定及效力、合同的履行和租赁物的公示、合同的解除、违约责任等问题。同年7月31日，国务院颁布《关于加快发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见》，指出融资租赁作为我国重点发展的生产性服务行业，并提出要形成“融资渠道多样、集约发展、监管有效、法律体系健全的融资租赁服务体系”的发展要求。2014年9月，财政部、海关总署、国家税务总局发布《关于在全国开展融资租赁货物出口退税政策试点的通知》，将试点的融资租赁货物出口退税政策推广到全国统一实施。在2015年，李克强总理提出的“简化审批流程，降低准入门槛，释放市场活力，促进公平竞争”的行业发展要求进一步为融资租赁业的发展注入了强心剂。

特别是2015年底起，多省响应中央号召相继出台加快融资租赁业务发展的实施意见，进一步推动了融资租赁业的发展。作为与实体经济结合最密切的金融子领域之一和新兴的社会融资模式，融资租赁业在金融业“脱虚向实”的政策导向下以及社会融资结构转型的发展良机中，市场空间将进一步扩大。因而，在经济转型资金需求旺盛以及政策红利的推动下，融资租赁业具备海量的市场空间。

（三） 各版块营业收入构成及占比

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
利息收入	23,319.57	10,464.71	55.12	91.44	24,041.05	12,725.09	47.07	93.03
手续费及佣金收入	2,181.87	-	100.00	8.56	1,800.42	-	100.00	6.97
合计	25,501.45	10,464.71	58.96	-	25,841.47	12,725.09	50.76	-

（四） 基础资产相关业务经营管理、为基础资产产生预期现金流提供支持和保障等情况

为保障基础资产预期现金流的稳定回收与及时划转，原始权益人吴都融资租赁（天津）有限公司在主营业务经营管理和专项计划交易结构设计上构建了较为完善的保障体系。吴都租赁自成立以来主要从事融资租赁业务，客户集中于公共事业领域，承租人多为国有企业，资产质量良好，历史违约损失率为零。公司建立了覆盖项目尽调、评审决策、合同签署、贷后监控的全流程风险控制体系，并依托控股股东的统一风控管理，制定了完善的业务风险分类及

预警管理制度，对应收融资租赁款实施持续跟踪与分类管理，有效保障了基础资产的健康运行。

在现金流保障方面，专项计划设置了多重内外部增信与归集安排。通过建立收款账户、监管账户和专项计划账户的三级账户体系，实现了基础资产现金流与原始权益人自有资金的有效隔离，并严格规定了各环节划转时限，降低了资金混同风险。专项计划还约定了加速清偿事件和权利完善事件等信用触发机制，在资产服务机构解任、回收违约率上升、差额支付承诺人信用等级下降等情形下，现金流归集频率将提高，并需将租赁物所有权过户至计划管理人名下、向相关方发送权利完善通知，从而在风险情境下为核心现金流提供额外保障。此外，苏州城市建设投资发展有限责任公司作为差额支付承诺人，对优先级资产支持证券的本息兑付提供全额不可撤销连带责任保证，并结合优先/次级分层结构、超额覆盖以及不合格基础资产回购等增信措施，进一步夯实了基础资产预期现金流的保障基础，确保专项计划存续期间现金流可测、可控、可覆盖。

四、 财务情况

（一） 公司财务报告审计情况

会计师事务所名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙） 江苏江南分所

标准无保留意见 其他审计意见

（二） 主要会计数据和财务指标

单位：万元 币种：人民币

项目	2025 年末	2024 年末	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
总资产	438,378.19	451,387.09	-2.88	
总负债	380,113.53	380,426.91	-0.08	
所有者权益	58,264.66	70,960.18	-17.89	
短期借款	0.00	10,008.86	-100.00	主要系当期偿还了全部短期借款。
长期借款	83,957.00	15,280.00	449.46	主要系根据业务发展需要新增长期借款用于置换短期债务及补充营运资金
其他有息负债	238,367.73	326,502.26	-26.99	
资产负债率（%）	86.71	84.28	2.88	
债务资本比率（%）	65.62	83.21	-21.14	
流动比率	0.54	0.40	35.14	主要系短期借款偿还后流动负债规模下降
速动比率	0.54	0.40	35.14	主要系短期借款偿还后流动负债规模下降

项目	2025 年末	2024 年末	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
资本化比率（%）	65.62	83.21	-21.14	

项目	2025 年	2024 年	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
营业总收入	25,501.45	25,841.47	-1.32	
营业收入	25,501.45	25,841.47	-1.32	
营业外收入	105.66	-	-	主要系违约金收入增加
利润总额	15,301.05	12,065.24	26.82	
净利润	11,476.16	9,049.81	26.81	
扣除非经常性损益后净利润	10,439.00	10,343.67	0.92	
经营活动产生的现金流净额	9,338.41	-114,551.72	-108.15	主要系客户贷款及垫款净增加额减少
投资活动产生的现金流净额	-0.65	1,715.55	-100.04	主要系收回投资收到的现金减少
筹资活动产生的现金流净额	-14,375.93	109,470.02	-113.13	主要系支付其他与筹资活动有关的现金增加
营业毛利率（%）	58.96	50.76	16.16	
平均总资产回报率（%）	3.44	3.1	10.95	
加权平均净资产收益率（%）	17.76	14.73	20.58	
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	16.16	16.84	-4.06	
EBITDA	25,773.89	24,806.71	3.90	
EBITDA 全部债务比（%）	23.18	7.05	228.75	主要系 EBITDA 增长及全部债务规模下降
EBITDA 利息倍数	2.46	1.95	26.30	
应收账款周转率	-	-	-	
营业利润率（%）	59.59	46.69	27.63	
EBIT 利润率	101.07	95.94	5.35	

五、 偿还债务本息情况

是否存在报告期内重大违约的情况

是 否**六、 原始权益人/核心企业重大事项情况**适用 不适用**第五节 增信措施及其执行情况****一、 增信措施安排**

是否存在增信措施安排：

是 否

差额支付承诺人苏州城市建设投资发展（集团）有限公司将按照《差额支付承诺函》的条款与条件，对专项计划资金不足以根据专项计划《标准条款》约定的分配顺序支付专项计划费用及优先级资产支持证券的预期收益和未偿本金的差额部分承担补足义务。

二、 增信措施变更情况

内外部增信措施是否发生变更：

是 否**三、 增信措施执行情况**适用 不适用**四、 增信措施为差额支付、保证、流动性支持等的****(一) 增信主体为法人或其他组织**适用 不适用

增信主体名称：苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

增信主体统一社会信用代码：9132050073013297XU

企业性质：地方国有控股

注册地省市：江苏省苏州市

行业：S91-综合

实际控制人：苏州市人民政府国有资产监督管理委员会

信用级别：AAA

与原始权益人的关系：原始权益人控股股东之母公司

单位：亿元 币种：人民币

增信措施内容	差额支付
财务报告是否经审计	是
资信状况	良好

累计对外担保余额	49.37
累计对外担保余额占净资产的比例	7.50%

增信主体主要财务情况：

单位：亿元 币种：人民币

科目	报告期末情况
净资产	658.34
资产负债率	51.80
净资产收益率	0.81%
流动比率	1.43
速动比率	0.89
EBITDA	23.46
总资产	1,365.78
营业收入	108.96
净收入	1.63

(二) 增信主体为自然人

适用 不适用

(三) 增信主体为原始权益人控股股东或实际控制人

适用 不适用

增信主体名称：苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

单位：万元 币种：人民币

除原始权益人股权外其他主要资产	资产价值	权利限制情况
存货	1,468,131.54	501,321.05
其他权益工具投资	3,079,951.60	-
其他非流动资产	1,679,447.02	-

五、 增信措施为抵押或者质押的

适用 不适用

六、 其他增信措施情况

适用 不适用

第六节 特定领域资产支持证券应当披露的其他事项

一、 绿色（含碳中和、蓝色）资产支持证券

适用 不适用

管理人应当披露绿色项目相关基础资产运行情况、转让基础资产所得资金使用情况、绿色项目进展情况、预期或实际环境效益等。

本期专项计划资产池涉及原始权益人与 11 个承租人签署的 13 份租赁合同,其中与 9 个承租人签署的 9 份租赁合同中涉及的租赁物标的为污水管网、供水管网、燃气管网,符合《绿色债券支持项目目录（2021 年版）》中的绿色领域,报告期内,基础资产回款正常。本次专项计划不涉及转让基础资产所得资金使用要求,不涉及绿色项目建设等情况。

二、 低碳转型资产支持证券

适用 不适用

三、 乡村振兴资产支持证券

适用 不适用

四、 “一带一路”资产支持证券

适用 不适用

五、 科技创新资产支持证券

适用 不适用

六、 住房租赁（含保障性租赁住房）资产支持证券

适用 不适用

七、 知识产权资产支持证券

适用 不适用

八、 其他资产支持证券

不适用

第七节 其他管理人需要披露的事项

无

第八节 附件目录

- 一、会计师事务所对专项计划出具的审计报告与会计师事务所从事证券期货相关业务的备案证明；
- 二、会计师事务所出具的特定原始权益人/核心企业审计报告及特定原始权益人/核心企业的年度财务报告（如有）；
- 三、增信机构年度财务报告（如有）；
- 四、抵质押物评估报告或者其他资产评估报告（如有）；
- 五、现金流预测报告（如有）；
- 六、其他附件。

（以下无正文）

(以下无正文, 为东吴-吴都租赁第 3 期绿色资产支持专项计划 2025 年年度资产管理报告盖章页)



一、专项计划财务报表

资产负债表

2025年12月31日

编制单位：东吴证券股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
资产：		
银行存款	445,533.49	332,647.12
交易性金融资产		
应收账款		
应收利息		
应收股利		
债权投资	309,854,127.62	652,122,973.47
其他资产		
资产总计	310,299,661.11	652,455,620.59
负债：		
应付托管费		
应付管理人报酬		
应交税费	100,756.69	300,229.23
应付利息		
其他负债	1,000.00	1,000.00
负债总计	101,756.69	301,229.23
所有者权益：		
实收专项计划	218,042,400.00	572,958,000.00
未分配利润	92,155,504.42	79,196,391.36
所有者权益总计	310,197,904.42	652,154,391.36
负债和所有者权益合计	310,299,661.11	652,455,620.59

专项计划管理人负责人：范力 专项计划会计工作负责人：张文成 专项计划会计机构负责人：程孜渊

利润表

2025年1—12月

编制单位：东吴证券股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、收入	22,957,256.38	41,539,916.74
利息收入（损失以“-”号填列）	22,957,256.38	41,539,916.74
其中：存款利息收入	54,008.14	83,593.06
投资收益（损失以“-”号填列）		
其他收入		
二、费用	101,102.32	177,932.08

管理费		
托管费		
审计费		
税金及附加	82,451.69	149,242.73
其他费用	18,650.63	28,689.35
三、利润总额（亏损以“—”号填列）	22,856,154.06	41,361,984.66
减：所得税费用		
四、净利润（亏损总额以“—”号填列）	22,856,154.06	41,361,984.66

专项计划管理人负责人：范力 专项计划会计工作负责人：张文成 专项计划会计机构负责人：
程孜渊

所有者权益变动表
2025 年 1—12 月

编制单位：东吴证券股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期		
	实收计划	未分配利润	所有者权益合计
一、期初所有者权益（专项计划净值）	572,958,000.00	79,196,391.36	652,154,391.36
二、本期经营活动产生的专项计划净值变动数（本期净利润）		22,856,154.06	22,856,154.06
三、本期计划份额交易产生的专项计划净值变动数（减少以“-”号填列）	-354,915,600.00		-354,915,600.00
其中：1、专项计划参与款			
2、专项计划退出款	-354,915,600.00		-354,915,600.00
四、本期向计划份额持有人分配利润产生的专项计划净值变动数		-9,897,041.00	-9,897,041.00
五、期末所有者权益（专项计划净值）	218,042,400.00	92,155,504.42	310,197,904.42

项目	上期		
	实收计划	未分配利润	所有者权益合计
一、期初所有者权益（专项计划净值）	751,856,000.00	58,037,428.70	809,893,428.70
二、本期经营活动产生的专项计划净值变动数（本期净利润）		41,361,984.66	41,361,984.66
三、本期计划份额交易产生的专项计划净值变动数（减少以“-”号填列）	-178,898,000.00		-178,898,000.00

“-”号填列)			
其中：1、专项计划参与款	367,486,000.00		367,486,000.00
2、专项计划退出款	-546,384,000.00		-546,384,000.00
四、本期向计划份额持有人分配利润产生的专项计划净值变动数		-20,203,022.00	-20,203,022.00
五、期末所有者权益（专项计划净值）	572,958,000.00	79,196,391.36	652,154,391.36

专项计划管理人负责人：范力 专项计划会计工作负责人：张文成 专项计划会计机构负责人：程孜渊

二、 特定原始权益人/核心企业财务报表

资产负债表

2025年12月31日

编制单位: 吴都融资租赁(天津)有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产:		
货币资金	171,593,225.21	221,974,931.01
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	767,769.90	1,545,113.93
其他应收款	953,435.54	2,166,309.33
其中: 应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	1,405,775,785.18	1,200,717,289.86
其他流动资产		1,600,921.58
流动资产合计	1,579,090,215.83	1,428,004,565.71
非流动资产:		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	2,793,726,756.90	3,074,559,048.52
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	62,577.01	95,726.53
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	103,716.22	188,703.44
无形资产	194,617.41	232,707.09
开发支出		

商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	10,603,986.89	10,790,130.61
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,804,691,654.43	3,085,866,316.19
资产总计	4,383,781,870.26	4,513,870,881.90
流动负债：		
短期借款		100,088,611.11
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		248,000.00
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	2,788,189.59	1,916,008.31
应交税费	18,529,459.09	29,684,267.84
其他应付款	2,627,399,482.77	3,325,078,833.55
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	272,478,564.55	121,911,037.88
其他流动负债		
流动负债合计	2,921,195,696.00	3,578,926,758.69
非流动负债：		
长期借款	839,570,000.00	152,800,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	20,225.31	80,220.89
长期应付款	5,342,280.97	15,636,338.47
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	35,007,057.77	56,825,798.88
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	879,939,564.05	225,342,358.24
负债合计	3,801,135,260.05	3,804,269,116.93
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	432,722,000.00	432,722,000.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	37,278,000.00	37,278,000.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	49,855,409.83	38,379,245.99
未分配利润	62,791,200.38	201,222,518.98
所有者权益（或股东权益）合计	582,646,610.21	709,601,764.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,383,781,870.26	4,513,870,881.90

法定代表人：魏晓艳 主管会计工作负责人：陆勤华 会计机构负责人：陆勤华

利润表

2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	255,014,473.29	258,414,743.50
减：营业成本	104,647,131.07	127,250,864.02
税金及附加	701,870.21	1,297,156.49
销售费用		
管理费用	8,398,198.96	7,125,970.79
研发费用		
财务费用	-1,371,586.80	-2,306,898.61
其中：利息费用	4,121.77	21,136.83
利息收入	1,384,653.82	2,337,176.62
加：其他收益	9,355,503.79	8,276,057.95
投资收益（损失以“-”号填列）		267,295.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	765,391.88	-12,937,526.72
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-805,154.14	

填列)		
二、营业利润(亏损以“—”号填列)	151,954,601.38	120,653,477.65
加: 营业外收入	1,056,603.77	
减: 营业外支出	679.45	1,084.40
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	153,010,525.70	120,652,393.25
减: 所得税费用	38,248,887.28	30,154,261.65
四、净利润(净亏损以“—”号填列)	114,761,638.42	90,498,131.60
(一)持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)	114,761,638.42	90,498,131.60
(二)终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
(二)将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额		
七、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)		
(二)稀释每股收益(元/股)	114,761,638.42	90,498,131.60

法定代表人: 魏晓艳 主管会计工作负责人: 陆勤华 会计机构负责人: 陆勤华

现金流量表
2025年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量:		
收取利息、手续费及佣金的现金	188,939,448.49	292,692,852.24
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	11,837,486.38	14,283,234.57
经营活动现金流入小计	200,776,934.87	306,976,086.81
购买商品、接受劳务支付的现金		
客户贷款及垫款净增加额	-141,480,811.36	1,290,100,628.12
支付利息、手续费及佣金的现金	184,429,312.08	116,758,462.96
支付给职工及为职工支付的现金	5,840,447.03	5,009,666.89
支付的各项税费	56,261,070.20	36,066,344.91
支付其他与经营活动有关的现金	2,342,794.71	4,558,218.11
经营活动现金流出小计	107,392,812.66	1,452,493,320.99
经营活动产生的现金流量净额	93,384,122.21	-1,145,517,234.18
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		16,000,000.00
取得投资收益收到的现金		1,200,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		17,200,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,548.68	45,039.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	6,548.68	45,039.00
投资活动产生的现金流量净额	-6,548.68	17,155,461.00
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		100,000,000.00
取得借款收到的现金	837,253,184.00	240,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,619,428,584.25	1,410,435,306.55
筹资活动现金流入小计	3,456,681,768.25	1,750,435,306.55
偿还债务支付的现金	100,000,000.00	340,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付	241,716,793.18	

的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	3,258,724,254.40	315,735,102.72
筹资活动现金流出小计	3,600,441,047.58	655,735,102.72
筹资活动产生的现金流量净额	-143,759,279.33	1,094,700,203.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-50,381,705.80	-33,661,569.35
加：期初现金及现金等价物余额	221,974,931.01	255,636,500.36
六、期末现金及现金等价物余额	171,593,225.21	221,974,931.01

法定代表人：魏晓艳 主管会计工作负责人：陆勤华 会计机构负责人：陆勤华

三、增信机构财务报表

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：		
货币资金	12,195,866,764.32	10,655,708,744.67
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	640,737,409.60	844,111,647.68
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产	3,219,480.00	
应收票据	50,982,716.52	15,892,490.28
应收账款	1,201,995,329.56	2,186,011,806.05
应收款项融资		
预付款项	345,403,810.80	389,392,690.68
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,295,732,561.50	3,702,906,834.63
其中：应收利息		602,840.01
应收股利	10,190,323.60	6,393,290.57
买入返售金融资产		
存货	14,681,315,420.07	14,825,167,217.16
合同资产	757,687,217.62	428,525,488.75
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	2,253,011,952.50	2,116,405,996.58
其他流动资产	3,498,454,111.43	3,468,864,618.69
流动资产合计	38,924,406,773.92	38,632,987,535.17
非流动资产：		
发放贷款和垫款	8,353,042,772.20	8,552,293,026.59
债权投资	50,172,394.44	62,948,633.33
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	3,834,019,322.50	5,126,495,059.64
长期股权投资	12,275,992,771.20	11,608,421,395.80
其他权益工具投资	30,799,516,041.97	30,793,653,536.49
其他非流动金融资产	4,409,823,996.51	4,761,172,366.51

投资性房地产	4,313,850,550.61	3,333,182,367.49
固定资产	10,620,551,813.44	9,685,361,904.28
在建工程	4,304,086,310.93	4,790,895,909.63
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	343,870,119.93	348,955,418.43
无形资产	765,170,780.63	772,617,995.04
开发支出	2,939,788.70	1,946,037.75
商誉	31,111,866.24	31,623,311.93
长期待摊费用	380,726,891.46	125,488,300.65
递延所得税资产	373,882,762.07	253,213,567.94
其他非流动资产	16,794,470,213.89	12,632,839,328.95
非流动资产合计	97,653,228,396.72	92,881,108,160.45
资产总计	136,577,635,170.64	131,514,095,695.62
流动负债：		
短期借款	4,623,846,381.62	4,010,458,655.88
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	11,332,099.26	
应付票据	618,986,251.33	299,453,356.39
应付账款	3,445,045,888.79	3,584,272,698.41
预收款项	47,634,619.60	39,605,707.72
合同负债	2,836,411,090.00	2,393,122,327.77
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	215,904,443.34	203,283,117.40
应交税费	304,171,466.64	263,473,226.45
其他应付款	6,240,908,426.68	6,158,002,614.49
其中：应付利息		
应付股利	36,064,340.17	79,638,035.09
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	8,583,283,981.48	8,290,206,482.16
其他流动负债	209,755,107.81	179,037,616.35
流动负债合计	27,137,279,756.55	25,420,915,803.02
非流动负债：		

保险合同准备金		
长期借款	21,027,188,525.99	15,113,077,168.78
应付债券	11,260,731,472.50	12,303,406,793.51
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	302,121,617.04	310,401,736.05
长期应付款	6,904,367,711.81	7,455,376,044.09
长期应付职工薪酬		
预计负债	90,000,000.00	
递延收益	1,975,127,363.48	1,882,120,608.54
递延所得税负债	9,001,056.96	9,831,277.44
其他非流动负债	2,037,933,687.60	2,003,390,428.16
非流动负债合计	43,606,471,435.38	39,077,604,056.57
负债合计	70,743,751,191.93	64,498,519,859.59
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	11,000,000,000.00	11,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	43,735,410,592.54	43,767,768,617.97
减：库存股		
其他综合收益	206,765,311.67	189,516,312.84
专项储备	39,380,433.27	33,596,674.20
盈余公积	523,225,955.22	487,758,164.70
一般风险准备	144,719,366.76	136,449,205.41
未分配利润	6,402,339,114.62	6,238,649,013.81
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	62,051,840,774.08	61,853,737,988.93
少数股东权益	3,782,043,204.63	5,161,837,847.10
所有者权益（或股东权益） 合计	65,833,883,978.71	67,015,575,836.03
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	136,577,635,170.64	131,514,095,695.62

法定代表人：盛梦龙 主管会计工作负责人：丁建国 会计机构负责人：朱正义

母公司资产负债表

2025 年 12 月 31 日

编制单位：苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,814,080,555.52	2,560,173,855.33

交易性金融资产	169,056,807.54	332,686,856.86
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	725,080.04	1,188,211.52
其他应收款	4,739,290,193.23	5,705,344,968.60
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	200,500,000.00	135,000,000.00
其他流动资产		
流动资产合计	7,923,652,636.33	8,734,393,892.31
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		200,500,000.00
长期股权投资	23,359,551,253.91	22,793,259,238.20
其他权益工具投资	30,751,578,596.37	30,726,118,033.77
其他非流动金融资产	4,739,633,929.23	4,137,716,410.62
投资性房地产	184,215,139.78	189,923,551.98
固定资产	10,081,456.76	8,060,532.74
在建工程	5,599,115.56	3,582,993.16
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	6,266,039.08	4,736,435.77
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	11,943,000,287.90	11,939,843,583.89
非流动资产合计	70,999,925,818.59	70,003,740,780.13
资产总计	78,923,578,454.92	78,738,134,672.44
流动负债：		
短期借款	177,000,000.00	

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	4,898,870.59	3,872,048.76
预收款项	702,179.76	702,179.76
合同负债		
应付职工薪酬	8,384,383.65	5,688,363.04
应交税费	1,381,115.70	15,400,930.66
其他应付款	5,852,372,193.73	6,065,315,113.45
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,232,509,664.17	2,700,605,878.47
其他流动负债		1,270,348.90
流动负债合计	9,277,248,407.60	8,792,854,863.04
非流动负债：		
长期借款	1,096,000,000.00	1,353,000,000.00
应付债券	9,352,054,000.00	9,662,029,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,176,576,099.40	2,072,683,910.41
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	12,624,630,099.40	13,087,712,910.41
负债合计	21,901,878,507.00	21,880,567,773.45
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	11,000,000,000.00	11,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	43,194,587,036.90	43,206,492,526.41
减：库存股		
其他综合收益	-7,167,900.11	-32,626,417.99
专项储备		
盈余公积	523,225,955.22	487,758,164.70
未分配利润	2,311,054,855.91	2,195,942,625.87

所有者权益（或股东权益） 合计	57,021,699,947.92	56,857,566,898.99
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	78,923,578,454.92	78,738,134,672.44

法定代表人：盛梦龙 主管会计工作负责人：丁建国 会计机构负责人：朱正义

合并利润表
2025 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	10,896,361,460.42	10,872,616,091.17
其中：营业收入	10,896,361,460.42	10,872,616,091.17
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	10,733,355,363.29	10,607,320,230.75
其中：营业成本	8,602,843,840.05	8,773,762,907.51
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	187,894,118.60	136,766,797.51
销售费用	474,730,464.93	347,625,707.43
管理费用	712,507,870.96	766,253,751.09
研发费用	85,012,968.78	24,526,133.21
财务费用	670,366,099.97	558,384,934.00
其中：利息费用	732,492,543.63	781,297,670.82
利息收入	78,515,488.41	242,681,738.68
加：其他收益	116,245,671.93	97,909,658.84
投资收益（损失以“-”号填列）	870,279,081.63	799,525,385.48
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益	755,934,235.10	664,974,484.67
以摊余成本计量的金融资 产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号 填列）		
公允价值变动收益（损失以“-” 号填列）	21,411,858.57	-77,201,121.97

信用减值损失（损失以“-”号填列）	-16,499,077.52	-122,434,304.58
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-241,049,500.88	89,279,759.24
资产处置收益（损失以“-”号填列）	14,145,973.41	919,045.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	927,540,104.27	1,053,294,282.43
加：营业外收入	28,960,727.17	22,698,154.52
减：营业外支出	103,900,685.48	18,248,872.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	852,600,145.96	1,057,743,564.45
减：所得税费用	312,852,385.98	266,809,851.42
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	539,747,759.98	790,933,713.03
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	539,747,759.98	790,933,713.03
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	401,604,551.61	574,187,608.07
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	138,143,208.37	216,746,104.96
六、其他综合收益的税后净额	29,871,343.70	109,237,574.49
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	28,809,862.72	108,791,909.26
1.不能重分类进损益的其他综合收益	29,567,612.97	108,791,909.26
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-8,043,013.66	48,358,017.32
（3）其他权益工具投资公允价值变动	37,610,626.63	60,433,891.94
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	-757,750.25	
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-208,016.91	
（2）其他债权投资公允价值变动	-549,733.34	
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		

(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	1,061,480.98	445,665.23
七、综合收益总额	569,619,103.68	900,171,287.52
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	430,414,414.33	682,979,517.33
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	139,204,689.35	217,191,770.19
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：盛梦龙 主管会计工作负责人：丁建国 会计机构负责人：朱正义

母公司利润表
2025 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	7,909,862.58	7,789,036.61
减：营业成本	6,900,114.71	5,708,067.96
税金及附加	9,603,540.14	8,033,406.59
销售费用		
管理费用	53,893,334.10	76,188,265.96
研发费用		
财务费用	232,361,031.04	70,766,413.34
其中：利息费用	381,223,112.74	423,960,595.14
利息收入	166,175,816.95	363,837,221.60
加：其他收益	32,035.96	126,446.26
投资收益（损失以“-”号填列）	645,738,981.09	456,362,551.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	294,670,310.05	306,047,223.12
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-94,182.28	-62,058,423.68
信用减值损失（损失以“-”号填列）	53,385.00	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	4,967,089.73	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	355,849,152.09	241,523,456.45
加：营业外收入	3,771.00	
减：营业外支出	1,175,017.94	525,914.98
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	354,677,905.15	240,997,541.47
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	354,677,905.15	240,997,541.47
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	354,677,905.15	240,997,541.47
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	25,458,517.88	47,841,888.46
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	25,458,517.88	47,841,888.46
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	25,458,517.88	47,841,888.46
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		

六、综合收益总额	380,136,423.03	288,839,429.93
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：盛梦龙 主管会计工作负责人：丁建国 会计机构负责人：朱正义

合并现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	11,805,792,534.16	11,182,455,566.08
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金	854,327,166.91	856,691,262.36
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	26,209,633.71	29,747,805.70
收到其他与经营活动有关的现金	920,864,715.06	881,924,922.21
经营活动现金流入小计	13,607,194,049.84	12,950,819,556.35
购买商品、接受劳务支付的现金	10,868,736,191.05	8,497,228,815.81
客户贷款及垫款净增加额	-1,604,530,721.32	2,830,469,318.57
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金	453,867,874.95	396,799,887.82
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	1,161,870,022.63	1,325,273,650.89
支付的各项税费	960,839,636.14	744,174,242.20
支付其他与经营活动有关的现金	1,342,334,300.54	811,699,669.78
经营活动现金流出小计	13,183,117,303.99	14,605,645,585.07
经营活动产生的现金流量净额	424,076,745.85	-1,654,826,028.72
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	1,885,567,748.17	5,441,906,133.84
取得投资收益收到的现金	150,167,075.57	255,682,283.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,121,750.98	111,429,864.12
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,715,832.94
收到其他与投资活动有关的现金	833,271,946.39	3,124,363,322.00
投资活动现金流入小计	2,881,128,521.11	8,939,097,436.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,006,869,894.47	9,697,352,573.92
投资支付的现金	1,994,633,872.63	6,623,951,611.17
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	150,691,567.51	47,637,184.16
支付其他与投资活动有关的现金	484,674,273.88	4,396,331,799.91
投资活动现金流出小计	5,636,869,608.49	20,765,273,169.16
投资活动产生的现金流量净额	-2,755,741,087.38	-11,826,175,732.57
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	71,537,911.68	656,079,210.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	71,537,911.68	656,079,210.00
取得借款收到的现金	23,070,910,232.82	34,173,799,588.03
收到其他与筹资活动有关的现金	776,536,519.95	2,083,200,200.11
筹资活动现金流入小计	23,918,984,664.45	36,913,078,998.14
偿还债务支付的现金	17,280,232,454.85	20,428,904,407.93
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,589,825,074.67	1,440,566,245.71
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	96,807,685.99	114,945,188.89
支付其他与筹资活动有关的现金	1,237,269,000.44	762,402,499.42
筹资活动现金流出小计	20,107,326,529.96	22,631,873,153.06
筹资活动产生的现金流量净额	3,811,658,134.49	14,281,205,845.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-8,213.37
五、现金及现金等价物净增加额	1,479,993,792.96	800,195,870.42
加：期初现金及现金等价物余额	10,600,237,229.15	9,800,041,358.73
六、期末现金及现金等价物余额	12,080,231,022.11	10,600,237,229.15

法定代表人：盛梦龙 主管会计工作负责人：丁建国 会计机构负责人：朱正义

母公司现金流量表

2025年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,891,856.25	8,859,964.70
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	21,016,187.40	38,268,177.10
经营活动现金流入小计	25,908,043.65	47,128,141.80
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	34,951,444.31	32,312,788.63
支付的各项税费	32,967,142.35	13,769,282.80
支付其他与经营活动有关的现金	24,769,688.31	29,796,509.53
经营活动现金流出小计	92,688,274.97	75,878,580.96
经营活动产生的现金流量净额	-66,780,231.32	-28,750,439.16
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	160,300,711.66	314,358,137.65
取得投资收益收到的现金	332,609,008.69	214,270,089.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,670,508.75	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	2,964,611,247.84	4,498,512,996.80
投资活动现金流入小计	3,466,191,476.94	5,027,141,223.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18,847,506.11	3,952,379.65
投资支付的现金	855,058,900.00	1,620,493,273.18
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	2,114,648,019.08	3,300,288,772.00
投资活动现金流出小计	2,988,554,425.19	4,924,734,424.83
投资活动产生的现金流量净额	477,637,051.75	102,406,799.13
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	4,605,000,000.00	8,576,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,102,389,940.35	1,700,000,000.00
筹资活动现金流入小计	5,707,389,940.35	10,276,000,000.00
偿还债务支付的现金	4,496,327,000.00	7,594,504,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	548,932,989.86	592,799,144.27
支付其他与筹资活动有关的现金	819,080,070.73	1,210,938,034.05
筹资活动现金流出小计	5,864,340,060.59	9,398,241,978.32
筹资活动产生的现金流量净额	-156,950,120.24	877,758,021.68

额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	253,906,700.19	951,414,381.65
加：期初现金及现金等价物余额	2,560,173,855.33	1,608,759,473.68
六、期末现金及现金等价物余额	2,814,080,555.52	2,560,173,855.33

法定代表人：盛梦龙 主管会计工作负责人：丁建国 会计机构负责人：朱正义

