北京市汉坤律师事务所

关于

申请募集注册

东方红申能股份新能源封闭式基础设施证券投资基金的

法律意见书

HANKUN
汉坤律师事务所

中国北京市东长安街1号东方广场C1座9层 100738

电话：(86 10) 8525 5500；传真：(86 10) 8525 5511 / 8525 5522

北京 · 上海 · 深圳 · 杭州 · 武汉 · 海口 · 香港 · 新加坡 · 纽约 · 硅谷 · 伦敦

www.hankunlaw.com

目　录

释　义 1

一、　不动产基金的原始权益人 4

二、　不动产基金的基金管理人 7

三、　不动产基金的基金托管人 12

四、　不动产基金的运营管理机构 16

五、　其他主要参与机构 19

六、　资产支持证券管理人 24

七、　资产支持证券托管人 24

八、　关于募集本基金的条件 26

九、　不动产资产的资产范围和资产权属 31

十、　不动产项目的收费权 37

十一、　不动产项目的合法合规性 39

十二、　不动产项目转让行为的合法性 50

十三、　不动产基金的治理机制 53

十四、　不动产项目的运营管理安排 54

十五、　关联交易、同业竞争、对外借款等其他事项 55

十六、　结论 58

附件一：不动产资产设施设备清单 60

释　义

除非本法律意见书中另有说明，下列词语在本法律意见书中的含义如下：

简称		全称
本基金/不动产基金	指	东方红申能股份新能源封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	东方红申能股份能源 1 号资产支持专项计划
资产支持证券	指	以专项计划为载体发行的资产支持证券
基金管理人/资产支持证券管理人/东证资管	指	上海东方证券资产管理有限公司
基金托管人/工商银行	指	中国工商银行股份有限公司
资产支持证券托管人/工商银行上海分行	指	中国工商银行股份有限公司上海市分行
原始权益人/青海新能源	指	申能新能源（青海）有限公司
运营管理机构/上海新能源	指	上海申能新能源投资有限公司
项目公司/华扬晟源	指	乌兰县华扬晟源新能源有限公司
申能集团	指	申能（集团）有限公司
申能股份	指	申能股份有限公司
不动产资产/乌兰风电项目	指	华扬晟源持有的位于青海省海西蒙古族藏族自治州乌兰县的华扬晟源 20 万千瓦风电项目
不动产项目	指	项目公司和不动产资产的合称
财务顾问/国泰海通证券	指	国泰海通证券股份有限公司
评估机构/立信评估	指	上海立信资产评估有限公司
会计师事务所/上会	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
补助资金	指	可再生能源电价附加补助资金
不动产项目转让行为	指	青海新能源拟向东证资管（代表专项计划）转让所持项目公司 100%股权的行为
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会

乌兰自然资源局	指	乌兰县自然资源和林业草原局
《招募说明书》	指	《东方红申能股份新能源封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》
《基金合同》	指	《东方红申能股份新能源封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》
《托管协议》	指	《东方红申能股份新能源封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）》
《运营管理服务协议》	指	《东方红申能股份新能源封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议（草案）》
《股权转让协议》	指	《关于乌兰县华扬晟源新能源有限公司之股权转让协议》
《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》
《证券投资基金法》	指	《中华人民共和国证券投资基金法》
《公募基金运作办法》	指	《公开募集证券投资基金运作管理办法》
《基金指引》	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
《基金试点通知》	指	《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》
《上交所审核关注事项指引》	指	《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》
32 号令	指	《企业国有资产交易监督管理办法》
汉坤/本所	指	北京市汉坤律师事务所
中国法律	指	中国的法律、行政法规、地方性法规、部门规章及其他规范性文件（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾省的法律）
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元
本法律意见书	指	《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册东方红申能股份新能源封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》

北京市汉坤律师事务所
关于申请募集注册
东方红申能股份新能源封闭式基础设施证券投资基金
的法律意见书

致：上海东方证券资产管理有限公司

北京市汉坤律师事务所（简称“**汉坤**”或“**本所**”）是经中华人民共和国（简称“**中国**”）北京市司法局批准设立、有资格依照中国法律、行政法规、地方性法规、部门规章及其他规范性文件（统称“**中国法律**”[1]），就题述事宜出具中国法律意见的律师事务所。

受上海东方证券资产管理有限公司（简称“**基金管理人**”或“**资产支持证券管理人**”或“**东证资管**”）的委托，汉坤根据《中华人民共和国证券法》（简称“**《证券法》**”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（简称“**《证券投资基金法》**”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（简称“**《公募基金运作办法》**”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（简称“**《基金指引》**”）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》及《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》（简称“**《上交所审核关注事项指引》**”）等中国法律的规定，出具本《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册东方红申能股份新能源封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》（简称“**本法律意见书**”）。

申能新能源（青海）有限公司（简称“**原始权益人**”或“**青海新能源**”）拟作为原始权益人，以青海新能源全资子公司乌兰县华扬晟源新能源有限公司（简称“**项目公司**”或“**华扬晟源**”）持有的位于青海省海西蒙古族藏族自治州乌兰县的华扬晟源 20 万千瓦风电项目（简称“**不动产资产**”或“**乌兰风电项目**”，与项目公司合称“**不动产项目**”）作为底层不动产资产，由东证资管担任基金管理人向中国证券监督管理委员会（简称“**中国证监会**”）申请募集注册东方红申能股份新能源封闭式基础设施证券投资基金（简称“**本基金**”或“**不动产基金**”）。（以上安排统称“**本项目**”）。

本法律意见书仅就不动产基金的相关问题发表法律意见，并不对任何有关财务、会计、审计、税收、现金流预测、评估、投资决策等专业事项发表意见。汉坤在本法律意见书中对有关财务、会计、审计、税收、现金流预测、评估、投资决策等内容的引述，并不意味着汉坤对这些数据、结论的真实性和准确性作出任

[1] 仅为出具本法律意见书之目的，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾省的法律。

何明示或默示的保证。汉坤对于这些文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格。

为出具本法律意见书，汉坤依据中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对与本基金有关的事实进行了尽职调查，查阅了汉坤认为必须查阅的文件，并就本基金及与之相关的问题向有关人员做了询问或与之进行了必要的讨论。汉坤已在本法律意见书中列明所有有关转让的限制条件或特殊规定、有权机构同意情况、采取的处理措施及转让合法性判断，不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述。本法律意见书系基于以下前提作出：在汉坤为出具本法律意见书而进行的调查过程中，基金管理人、原始权益人等所提供的文件、材料和所作的陈述和说明是真实、准确、完整的，且一切足以影响本法律意见书的事实、文件和信息，无论是否可从公开渠道获得，其均已向汉坤披露，而无任何隐瞒、虚假和疏漏之处；所提供的副本材料或复印件与其正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法律程序，获得合法授权；所有的口头陈述和说明均与事实一致。

对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，汉坤依赖基金管理人、原始权益人等本基金参与机构、有关政府主管部门或者其他有关机构出具的证明文件、确认文件或报告文件出具法律意见。本法律意见书仅对相关中国法律问题发表意见，并不对任何中国司法管辖区域之外（包含中国香港特别行政区等）的法律问题发表意见。

本法律意见书仅供东证资管向中国证监会申请募集注册东方红申能股份新能源封闭式基础设施证券投资基金之目的使用，本法律意见书不得由任何其他人使用，或用于任何其他目的。

除非上下文另有含义，在本法律意见书中所使用的词语简称与《东方红申能股份新能源封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》[2]（简称“**《基金合同》**”）和《东方红申能股份新能源封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》[3]（简称“**《招募说明书》**”）中的定义具有相同含义。

基于上述，汉坤出具法律意见如下：

一、 不动产基金的原始权益人

[2] 基金管理人经办人于 2026 年 10 月 4 日（汉坤收件人电子邮箱系统显示时间）向汉坤发出的《东方红申能股份新能源封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》。

[3] 基金管理人经办人于 2026 年 10 月 4 日（汉坤收件人电子邮箱系统显示时间）向汉坤发出的《东方红申能股份新能源封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》。

根据《基金合同》《招募说明书》，不动产基金的原始权益人为青海新能源。

1.1 青海新能源的主体资格

根据青海省市场监督管理局于 2023 年 8 月 1 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91630000MA758G6E42）、青海新能源的公司章程以及国家企业信用信息公示系统[4]的公示信息，青海新能源的基本情况如下：

名称	申能新能源（青海）有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	青海省西宁市城西区海晏路 79 号 11 号楼 1081 号
法定代表人	周承斌
注册资本	220,000 万元人民币
成立日期	2018 年 1 月 8 日
营业期限	2018 年 1 月 8 日至 2048 年 1 月 7 日
经营范围	新能源与可再生能源发电项目的开发、建设运营，与电力、能源相关的环保产业项目的经营管理，新能源科技领域内技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，项目工程管理，新能源设备销售、安装，合同能源管理。（以上经营范围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）

经核查青海新能源的《营业执照》、公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 9 月 28 日，青海新能源系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《中华人民共和国公司法》（简称“**《公司法》**”）等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

1.2 青海新能源享有不动产资产所有权和经营权利的情况

经核查华扬晟源的《营业执照》、公司章程等材料以及乌兰县市场监督管理局出具的工商登记文件，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 9 月 28 日，青海新能源为华扬晟源的股东，持有华扬晟源 100%股权，

[4] 网址：www.gsxt.gov.cn，下同。查询日期：2026 年 9 月 28 日。除本法律意见书特别说明外，本法律意见书中列示网址的查询日期均为 2026 年 9 月 28 日。

于该系统内华扬晟源股权不存在被质押或冻结情形。

华扬晟源享有的不动产资产所有权和经营权利，具体情况详见本法律意见书第九、条、第十、条。青海新能源通过持有华扬晟源 100%股权享有不动产资产的所有权和经营权利。

1.3 青海新能源的内部控制制度情况核查

经核查青海新能源提供的《筹资管理制度》《会计基础工作管理制度》《内部控制管理制度》《现金管理办法》《固定资产管理办法》《全面预算管理办法》《财产保险管理办法》《资金清查管理办法》《银行存款管理办法》等内部控制文件及材料，青海新能源已建立财务管理制度、资产管理制度、资金管理制度和内部控制管理制度等内部控制制度，不存在影响青海新能源持续经营的法律障碍。

1.4 青海新能源的违法违规及失信情况

经本所通过中国证监会网站[5]、国家金融监督管理总局网站[6]、国家外汇管理局网站[7]、中国人民银行网站[8]、应急管理部网站[9]、生态环境部网站[10]、国家市场监督管理总局网站[11]、国家发展和改革委员会网站[12]、财政部网站[13]、国家税务总局网站[14]、国家税务总局青海省税务局网站[15]、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台[16]、证券期货市场失信记录查询平台[17]、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统[18]和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统[19]进行公开信息渠道检索，截至 2026 年 9 月 28 日，于前述信息渠道，青海新能源最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位或被暂停或者限制进行融资的情形。

---

[5] 网址：www.csrc.gov.cn，下同。
[6] 网址：www.nfra.gov.cn/，下同。
[7] 网址：http://www.safe.gov.cn，下同。
[8] 网址：http://www.pbc.gov.cn，下同。
[9] 网址：https://www.mem.gov.cn，下同。
[10] 网址：www.mee.gov.cn，下同。
[11] 网址：www.samr.gov.cn，下同。
[12] 网址：www.ndrc.gov.cn，下同。
[13] 网址：www.mof.gov.cn，下同。
[14] 网址：www.chinatax.gov.cn，下同。
[15] 网址：http://qinghai.chinatax.gov.cn/，下同。
[16] 网址：https://www.creditchina.gov.cn，下同。
[17] 网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun，下同。
[18] 网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin，下同。
[19] 网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhixing，下同。

1.5 小结

青海新能源系依法设立且有效存续的有限责任公司，持有华扬晟源 100%股权；青海新能源已建立内部控制制度，不存在影响青海新能源持续经营的法律障碍；青海新能源通过持有华扬晟源 100%股权享有不动产资产完全所有权和经营权利，不存在重大权属纠纷或者争议。青海新能源具备《基金指引》和《上交所审核关注事项指引》第七条规定的担任不动产基金原始权益人的主体资格。

二、 不动产基金的基金管理人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金的基金管理人为东证资管。

2.1 基金管理人的主体资格

根据上海市市场监督管理局于 2026 年 10 月 13 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000555998513B）以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，东证资管的基本情况如下：

名称	上海东方证券资产管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	上海市黄浦区中山南路 109 号 7 层-11 层
法定代表人	杨斌
注册资本	130,000 万元人民币
成立日期	2010 年 6 月 8 日
营业期限	2010 年 6 月 8 日至无固定期限
经营范围	证券资产管理业务；公开募集证券投资基金管理业务。（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）

经核查东证资管的《营业执照》、公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 10 月 29 日，东证资管系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

2.2 基金管理人的相关资质

根据中国证监会于 2010 年 4 月 23 日核发的《关于核准东方证券股份有限公司设立证券资产管理子公司的批复》(证监许可[2010]518 号)，中国证监会同意东方证券股份有限公司（简称“**东方证券**”）设立全资证券资产管理子公司东证资管。

根据中国证监会于 2022 年 11 月 22 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000054604），东证资管证券期货业务范围为：证券资产管理业务；公开募集证券投资基金管理。

根据上海市市场监督管理局核发的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，东证资管成立已满 3 年。

根据中国证监会于 2026 年 10 月 9 日公布的《公募基金管理机构名录(2026 年 9 月)》[20]，东证资管已被纳入“公募基金管理机构名录”。根据中国证券投资基金业协会网站[21]的公示信息，东证资管已被纳入“公募基金管理人名录”。

鉴上，东证资管为经中国证监会核准设立的具有公开募集证券投资基金管理业务资格的证券公司资产管理子公司，符合《证券投资基金法》第十二条[22]、《公募基金运作办法》第六条第（一）项[23]及《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》(简称“**《基金试点通知》**”)第四条第（一）款[24]的规定。

2.3 基金募集的内部授权及批准程序

根据《上海东方证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法（2025 年修订)》《上海东方证券资产管理有限公司产品委员会运行规则（2025 年修订)》，东证资管设立产品委员会对不动产基金进行管理，由产品委员会对产品方案进行审议，做出是否同意开展该笔公募 REITs 业务的意见；产品委员会审议通过之后，由公司总经理办公会议以投票方式对是否同意基金注册作出决议。根据东证资管提供的产品委员会意见、总经理办公会会议纪要，以及东证资管出具的《询证函复函》，东证资管已

[20] 网址：https://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029657/content.shtml。

[21] 网址：https://www.amac.org.cn/。

[22] 《证券投资基金法》第十二条规定：“基金管理人由依法设立的公司或者合伙企业担任。公开募集基金的基金管理人，由基金管理公司或者经国务院证券监督管理机构按照规定核准的其他机构担任。”

[23] 《公募基金运作办法》第六条规定：“申请募集基金，拟任基金管理人、基金托管人应当具备下列条件：（一）拟任基金管理人为依法设立的基金管理公司或者经中国证监会核准的其他机构[…]”。

[24] 《基金试点通知》第四条第（一）款：“(一）试点初期，由符合条件的取得公募基金管理资格的证券公司或基金管理公司，依法依规设立公开募集基础设施证券投资基金，经中国证监会注册后，公开发售基金份额募集资金[…]”。

取得开展东方红申能股份新能源封闭式基础设施证券投资基金募集注册的内部决策文件。

根据东证资管提供的《上海东方证券资产管理有限公司章程》《上海东方证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法（2025年修订）》《上海东方证券资产管理有限公司产品委员会运行规则（2025年修订）》等文件，本所认为，东证资管的产品委员会和总经理办公会议有权就本次东证资管向中国证监会申请募集注册不动产基金作出决议，该等决议不存在违反法律法规、公司章程及制度规定的情形。

鉴上，根据东证资管产品委员会意见、总经理办公会会议纪要以及东证资管出具的《询证函复函》，基金管理人已就本基金的募集注册履行了必要的内部授权和批准程序。

2.4 基金管理人部门设置、业务人员配备及资产管理经验

根据东证资管提供的《关于设立公募 REITs 部的通知》（东证资管人字[2022]12号）以及《询证函复函》，东证资管已设立公募REITs部，具备独立的不动产基金投资管理部门负责公司公募 REITs 业务的全流程管理工作。

根据东证资管提供的相关业务人员的身份证明文件、个人简历以及《询证函复函》，东证资管在不动产研究领域经验丰富，配备有充足的专业研究人员，具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验，且同类产品或业务不存在重大未决风险事项；东证资管已为公募REITs部配备了不少于3名具有5年以上不动产资产运营或不动产资产投资管理经验的主要负责人员，其中超过2名具备5年以上不动产资产运营经验。

鉴上，本所认为，东证资管已经设置了独立的不动产基金投资管理部门，并配备了相关业务人员，业务人员数量符合《基金指引》的规定，东证资管已确认该等业务人员具备相应不动产资产运营或不动产资产投资管理经验。

2.5 基金管理人的公司治理及内部控制制度

根据东证资管提供的《上海东方证券资产管理有限公司章程》及《询证函复函》，东证资管的公司治理结构为：东证资管设董事会，董事会由九名董事组成，其中职工代表董事一名、独立董事三名，非职工代表董事由股东任命，职工代表董事由公司职工通过职工代表大会、职工大会或其他形式民主选举产生；董事会对股东负责，依照公司章程行使职权。东证资管已制定董事会议事规则，规定了董事会会议的召开及表决程序和职责等；并制定

独立董事制度，进一步完善法人治理结构，促进公司规范运作。东证资管设董事长一名，董事长由股东在董事会成员中指定；东证资管设总经理及若干其他高级管理人员，总经理及其他高级管理人员作为公司经营管理层，由董事会聘任或解聘，总经理及其他高级管理人员在符合法律法规要求的前提下可受聘兼任董事，但上述人员担任董事的人数不得超过公司董事总数的二分之一；总经理对董事会负责，副总经理和其他高级管理人员在总经理领导下开展相关工作；东证资管设合规负责人，合规负责人是公司的高级管理人员，对董事会负责，向董事会、总经理报告公司经营管理合法合规情况和合规管理工作开展情况。东证资管经营管理层负责组织实施董事会决议，主持公司的经营管理工作，负责经营管理中风险管理工作的日常运行，负责董事会授权范围内重大经营项目和创新业务的风险评估和决策。经营管理层下设权益投资决策委员会、固收投资决策委员会、全面风险管理委员会、产品委员会、信息技术治理委员会、估值委员会等委员会，并分别制定了相应的议事规则，对各项重大业务及投资进行决策与风险控制。

经核查《上海东方证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法（2025 年修订）》《上海东方证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金尽职调查业务管理办法》《上海东方证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目投资及运营管理办法（2025 年修订）》《上海东方证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金关联交易管理办法》《上海东方证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金发售业务管理办法》《上海东方证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金战略配售投资者管理细则》等制度并根据东证资管出具的《询证函复函》，东证资管已制定不动产基金业务管理、运营管理、尽职调查、投资管理相关的制度及流程文件。

东证资管已出具《询证函复函》确认：东证资管已根据公司章程的规定设置了相关公司组织机构，公司治理健全，具备不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，内部制度完善。

鉴上，本所认为，东证资管的公司治理结构健全，具备不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，符合《公募基金运作办法》第六条第（七）项[25]和《基金指引》第五条第（三）项和第（五）项[26]

[25] 《公开募集证券投资基金运作管理办法》第六条第（七）项规定：“不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险[…]”。

[26] 《基金指引》第五条第（三）项和第（五）项规定：“申请募集基础设施基金，拟任基金管理人应当满足下列要求：[…]（三）财务状况良好，能满足公司持续运营、业务发展和风险防范的需要；（五）具备健全有效的基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程[…]”。

的规定。

2.6 基金管理人的违法违规及失信情况

根据本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站[27]、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索以及东证资管出具的《询证函复函》，截至 2026 年 10 月 29 日，于前述信息渠道，东证资管最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形，不存在受到重大行政监管措施或证券交易所公开谴责，或因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，不存在在金融监管、工商、税务等方面重大行政处罚或违法情形的记录，不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。

2.7 基金管理人与原始权益人的关联关系及享有不动产资产权益的核查情况

《公司法》第二百六十五条规定：“关联关系，是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。但是，国家控股的企业之间不仅因为同受国家控股而具有关联关系。”

根据国家企业信用信息公示系统的公示信息及《申能股份有限公司 2025 年年度报告》《申能股份有限公司 2026 年半年度报告》，截至 2026 年 6 月 30 日，申能（集团）有限公司（简称“**申能集团**”）持有申能股份有限公司（简称“**申能股份**”）53.67%的股权，系申能股份控股股东，申能股份持有原始权益人 100%股权，申能集团通过申能股份间接持有原始权益人 53.67%的权益。根据国家企业信用信息公示系统的公示信息及《东方证券股份有限公司 2025 年年度报告》《东方证券股份有限公司 2026 年半年度报告》，截至 2026 年 6 月 30 日，东方证券无控股股东和实际控制人，第一大股东申能集团持有东方证券 26.63%股权，东方证券持有东证资管 100%股权。同

[27] 网址：https://shanghai.chinatax.gov.cn/，下同。

时，根据《东方证券股份有限公司关于预计公司2026年度日常关联交易的公告》，申能集团及其相关企业[28]为东方证券的关联方。经本所对相关主体进行核查，并结合东证资管出具的《询证函复函》，基金管理人与原始权益人存在关联关系。

项目公司持有不动产资产，原始权益人通过持有项目公司的股权持有不动产项目的完全所有权和经营权利。经本所经办律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息核查项目公司的股权结构，东证资管为东方证券的全资子公司，东方证券的第一大股东为申能集团，申能集团实际控制申能股份，申能股份持有原始权益人100%股权，原始权益人持有项目公司100%股权。因此，申能集团实际控制项目公司，申能集团通过持有项目公司股权进而持有不动产资产权益。除此之外，基金管理人或其关联方不存在直接或间接持有项目公司股权从而形成控制关系的情形。

根据基金管理人出具的《询证函复函》，除上述情形外，基金管理人或其关联方与项目公司不存在控制关系，基金管理人或其关联方不存在因直接或间接持有项目公司股权从而享有不动产资产权益的情况。

鉴上，本所认为，基金管理人或其关联方与原始权益人存在关联关系，属于《基金指引》第十条规定的必须聘请财务顾问独立开展尽职调查的情形。

2.8 小结

综上，东证资管系由中国证监会批准设立的具有公开募集证券投资基金管理业务资格的证券公司资产管理子公司；具备《证券投资基金法》《公募基金运作办法》及《基金指引》规定的担任基金管理人的资格和条件。

三、 不动产基金的基金托管人

根据《基金合同》《招募说明书》，不动产基金的基金托管人为中国工商银行股份有限公司（简称“**基金托管人**”或“**工商银行**”）。

3.1 基金托管人的主体资格

根据北京市市场监督管理局于2024年3月20日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91100000100003962T）、基金托管人的公司章程以及国家企业信用信息公示系统公示信息，基金托管人的基本情况如下：

[28] 申能集团相关企业包括：申能集团的一致行动人、申能集团的联系人[申能集团的联系人主要包括申能集团的附属公司（持有的50%受控公司）、申能集团及其附属公司持有的30%受控公司或该30%受控公司旗下任何附属公司]、申能集团及上述企业的重要上下游企业。

名称	中国工商银行股份有限公司
类型	股份有限公司（上市、国有控股）
住所	北京市西城区复兴门内大街 55 号
法定代表人	廖林
注册资本	35,640,625.7089 万元人民币
成立日期	1985 年 11 月 22 日
营业期限	1985 年 11 月 22 日至无固定期限
经营范围	办理人民币存款、贷款；同业拆借业务；国内外结算；办理票据承兑、贴现、转贴现；各类汇兑业务；代理资金清算；提供信用证服务及担保；代理销售业务；代理发行、代理承销、代理兑付政府债券；代收代付业务；代理证券资金清算业务（银证转账）；保险兼业代理业务；代理政策性银行、外国政府和国际金融机构贷款业务；保管箱服务；发行金融债券；买卖政府债券、金融债券；证券投资基金、企业年金托管业务；企业年金受托管理服务、年金账户管理服务；开放式基金的注册登记、认购、申购和赎回业务；资信调查、咨询、见证业务；贷款承诺；企业、个人财务顾问服务；组织或参加银团贷款；外汇存款；外汇贷款；外币兑换；出口托收及进口代收；外汇票据承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；发行、代理发行、买卖或代理买卖股票以外的外币有价证券；自营、代客外汇买卖；外汇金融衍生业务；银行卡业务；电话银行、网上银行、手机银行业务；办理结汇、售汇业务；经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经核查基金托管人的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 9 月 28 日，基金托管人系有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

3.2 基金托管人的相关资质

根据中国证监会及中国人民银行于 1998 年 2 月 24 日联合下发的《关于核准中国工商银行基金托管人资格的批复》（证监基字[1998]3 号），中国证监会及中国人民银行核准工商银行基金托管人资格，工商银行可以从事证券投资基金托管业务。

根据中国人民银行于 2002 年 11 月 26 日作出的《中国人民银行关于中国工商银行开办资产托管业务的批复》（银复〔2002〕330 号），中国人民银行同意工商银行开办资产托管业务。

经查询国家金融监督管理总局网站以及工商银行现持有原中国银行保险监督管理委员会于 2022 年 2 月 11 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0001H111000001），经核准的业务范围为：（一）吸收公众存款；（二）发放短期、中期和长期贷款；（三）办理国内外结算；（四）办理票据承兑与贴现；（五）发行金融债券；（六）代理发行、代理兑付、承销政府债券；（七）买卖政府债券、金融债券；（八）从事同业拆借；（九）买卖、代理买卖外汇；（十）从事银行卡业务；（十一）提供信用证服务及担保；（十二）代理收付款项及代理保险业务；（十三）提供保管箱服务；（十四）经银保监会批准的其他业务。

鉴上，本所律师认为，基金托管人为依法设立并具有证券投资基金托管业务资格的商业银行，符合《证券投资基金法》第三十二条、《公募基金运作办法》第六条第（一）项、《基金指引》第六条关于基金托管人的规定。

3.3 基金托管人的相关人员配备及托管业务经验

根据基金托管人出具的《中国工商银行基础设施领域资产管理产品托管经验情况说明》，截至 2026 年 3 月，工商银行共托管平安广州广河 REIT、华夏合肥高新 REIT、中信建投国家电投新能源 REIT、易方达深高速公路 REIT、嘉实中国电建清洁能源 REIT、华安百联消费 REIT、易方达华威市场 REIT、银华绍兴原水水利 REIT 等 8 单项目，合计发行规模 271 亿元，工商银行是最早参与资产证券化业务试点的托管机构，自 2005 年首批参与试点以来，累计托管企业资产证券化项目百余单，积累了丰富的托管服务经验。

根据基金托管人出具的《开展基础设施证券投资基金托管业务相关的人员配备情况》，工商银行总行设置资产托管部，该部门已为不动产基金托管业务的开展配备了充足的专业人员。

鉴上，本所认为，工商银行具有不动产领域资产管理产品托管经验，并已为开展不动产基金托管业务配备了相关的专业人员，符合《基金指引》第六条第（三）项和第（四）项的相关规定。

3.4 基金托管人的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

根据基金托管人于工商银行网站[29]公开披露的定期报告和临时报告及本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局[30]网站、国家企业信用信息公示系统、证券期货市场失信记录查询平台、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 9 月 28 日，于前述信息渠道，工商银行（不含分支机构）最近一年内存在如下行政处罚记录：（1）因工商银行违反金融统计相关规定，违反账户管理规定，违反清算管理规定等违法行为，中国人民银行于 2025 年 12 月 10 日作出“银罚决字〔2025〕110 号”《行政处罚决定书》，对工商银行处以警告，没收违法所得 434.570857 万元人民币及罚款 3,961.5 万元人民币；（2）因工商银行未经批准办理跨境资产转让业务；办理经常项目资金收付，未对交易单证的真实性及其与外汇收支的一致性进行合理审查等违法行为，国家外汇管理局北京市分局于 2025 年 12 月 18 日作出“京汇罚〔2025〕49 号”《行政处罚决定书》，对工商银行处以警告，没收违法所得及罚款共计 1,142.59 万元人民币；（3）因重要信息系统投产变更风险管控不到位、未按规定报告重要信息系统突发事件等，国家金融监督管理总局于 2026 年 6 月 5 日对工商银行处以罚款 105 万元人民币。

根据基金托管人于 2026 年 6 月 29 日出具的《询证函复函》，确认最近一年不存在与证券投资基金托管业务有关的重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形，不存在证券投资基金托管业务相关的违法违规行为、失信行为被监管机构立案调查、司法机关立案侦查或者正处于整改期间的情形；不存在因证券投资基金托管业务方面的违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的记录；前述行政处罚事项不涉及工商银行证券投资基金托管业务，对工商银行依法合规开展证券投资基

[29] 网址：www.icbc.com.cn。

[30] 网址：http://beijing.chinatax.gov.cn/，下同。

金托管业务未造成实质性影响。

除上述行政处罚记录外，截至 2026 年 9 月 28 日，于前述信息渠道，工商银行最近一年内，不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形，不存在因证券投资基金托管业务相关的违法违规行为、失信行为被监管机构立案调查、司法机关立案侦查或者正处于整改期间的情形；不存在因证券投资基金托管业务方面的违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的记录。

根据基金托管人出具的《询证函复函》并考虑基金托管人的业务规模、前述行政处罚事项未涉及基金托管人不动产基金托管业务资质等相关因素，经查询基金托管人在前述行政处罚后的托管业务开展记录，本所认为前述行政处罚事项应不会直接导致基金托管人开展不动产基金托管业务的资质被撤销或作废。

3.5 小结

综上，本所认为，工商银行为具有基金托管资格的商业银行，具备《证券投资基金法》《公募基金运作办法》及《基金指引》规定的担任基金托管人的资格和条件。

四、 不动产基金的运营管理机构

根据《基金合同》及《招募说明书》，基金管理人拟委托上海申能新能源投资有限公司（简称“**运营管理机构**”或“**上海新能源**”）担任不动产项目的运营管理机构。东证资管与运营管理机构、项目公司拟签署《东方红申能股份新能源封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议（草案）》（简称“**《运营管理服务协议》**”）。

4.1 上海新能源的主体资格

根据中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局于 2023 年 7 月 3 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310115132238352 9）、上海新能源的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，上海新能源的基本信息如下：

名称	上海申能新能源投资有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所	中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 958 号 1006A 室
法定代表人	周承斌
注册资本	250,000 万元人民币
成立日期	1995 年 8 月 16 日
营业期限	1995 年 8 月 16 日至 2049 年 8 月 15 日
经营范围	可再生能源相关技术开发和设备销售及安装、资源利用、项目投资及相关产业经营、电力业务，与电力、能源相关的环保产业的项目投资、经营管理及“四技”服务，自有房屋租赁。（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）

经核查上海新能源的《营业执照》、公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 9 月 28 日，上海新能源系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

4.2 上海新能源的运营管理资质

根据中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局于 2023 年 7 月 3 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913101151322383529），上海新能源经核准的经营范围中包括“与电力、能源相关的环保产业的项目投资、经营管理及‘四技’服务。”

鉴上，本所认为，上海新能源担任本基金运营管理机构、为底层不动产资产提供运营管理服务，服务内容在其《营业执照》核准的经营范围内，符合《基金指引》第四十条第一款第（一）项的规定。

4.3 上海新能源的运营管理经验及运营管理人员配备情况

经本所核查上海新能源提供的相关专业人员的个人简历等并根据上海新能源出具的《承诺及说明函》，上海新能源已配备了具有不动产项目运营经验的相关专业人员，其中具有 5 年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于 2 人。

经本所律师通过“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开渠道检

索并结合上海新能源出具的《承诺及说明函》，截至 2026 年 9 月 28 日，于前述信息渠道，上海新能源负责不动产项目的运营管理人员不存在因违法违规行为、失信行为被有权部门认定为失信被执行人的情形。

另外，根据上海新能源提供的关于运营管理经验的书面说明文件，除为乌兰风电项目提供运营管理服务外，上海新能源还同时管理和运营其他同类型新能源项目。截至 2026 年 6 月末，上海新能源及其关联方运营管理的新能源项目装机容量超过 499.66 万千瓦，其中陆上风电项目装机容量超过 183.48 万千瓦，分布于青海、内蒙古、上海等省（区、市）。结合上海新能源出具的《承诺及说明函》，上海新能源作为运营管理机构具有新能源类不动产项目的运营管理经验。

鉴上，本所认为，上海新能源具备丰富的不动产项目运营管理经验，已配备了充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于 2 名，符合《基金指引》第四十条第一款第（二）项的规定。

4.4 上海新能源的公司治理情况及财务状况

根据上海新能源提供的公司章程等资料，上海新能源的股东为申能股份，上海新能源不设股东会，股东依法行使相关职权；上海新能源不设董事会，设董事一名，由董事担任法定代表人；上海新能源不设监事会和监事；上海新能源设总经理一名，经股东同意，总经理可由董事兼任。

根据上海新能源提供的《上海申能新能源投资有限公司章程》《上海申能新能源投资有限公司财务会计核算制度》《上海申能新能源投资有限公司审计报告》（上会师报字（2024）第 8222 号）、《上海申能新能源投资有限公司审计报告》（大华审字[2025]0211015223 号）、《上海申能新能源投资有限公司审计报告》（大华审字[2026]0211010875 号）及 2026 年 1—6 月财务报表等资料，其已建立财务、会计制度，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，上海新能源报告期内财务状况良好。

鉴上，本所律师认为，上海新能源的公司治理结构健全、财务状况良好，符合《公司法》《基金指引》的规定。

4.5 上海新能源担任运营管理机构的权限

上海新能源股东于 2026 年 6 月 26 日作出《上海申能新能源投资有限公司股东决定》，同意上海新能源作为不动产基金的运营管理机构，签署并履行

《运营管理服务协议》。

鉴上，本所认为，上述内部决议文件合法、有效，上海新能源就担任不动产项目的运营管理机构已获得相应的内部授权和批准。

4.6 上海新能源的持续经营情况

上海新能源现持有中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局核发的《营业执照》，不存在根据《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

4.7 上海新能源的备案情况

上海新能源尚待按照《证券投资基金法》第九十七条、《基金指引》第四十条的规定在中国证监会进行担任运营管理机构的备案。

4.8 上海新能源的违法违规及失信情况

经本所律师通过中国证监会网站、国家金融监管总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 9 月 28 日，于前述信息渠道，上海新能源最近三年不存在重大违法违规记录；上海新能源不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位或被暂停或者限制进行融资的情形。

4.9 小结

综上所述，本所认为，上海新能源具备担任不动产基金的运营管理机构的主体资格及相应资质；上海新能源具备丰富的不动产项目运营管理经验，已配备了充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于 2 名；公司治理结构健全、财务状况良好；尚待按照《证券投资基金法》第九十七条、《基金指引》第四十条规定在中国证监会进行备案。

五、 其他主要参与机构

根据《基金合同》《招募说明书》，不动产基金的其他参与机构包括：（1）为

不动产基金提供财务顾问服务的国泰海通证券股份有限公司（简称“**财务顾问**”或“**国泰海通证券**”）；（2）为不动产基金提供资产评估服务的上海立信资产评估有限公司（简称“**评估机构**”或“**立信评估**”）；（3）为不动产基金提供法律服务的律师事务所北京市汉坤律师事务所；（4）为不动产基金提供可供分配现金流测算报告审核服务、出具备考财务报表及审计报告服务的上会会计师事务所(特殊普通合伙)(简称“**会计师事务所**”或“**上会**”)。

5.1 财务顾问

国泰海通证券为不动产基金提供财务顾问服务。

根据上海市市场监督管理局于 2025 年 9 月 10 日核发的《营业执照》(统一社会信用代码：91310000631592 84XQ)，以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，国泰海通证券的基本情况如下：

名称	国泰海通证券股份有限公司
类型	其他股份有限公司（上市）
住所	中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号
法定代表人	朱健
注册资本	1,762,892.5829 万元人民币
成立日期	1999 年 8 月 18 日
营业期限	1999 年 8 月 18 日至无固定期限
经营范围	许可项目：证券业务；证券投资咨询；证券公司为期货公司提供中间介绍业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：证券财务顾问服务。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

经核查国泰海通证券的《营业执照》、公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 9 月 28 日，国泰海通证券系依法设立且有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》等中国法律规定及其公司章程规定的应当终止的情形。

根据中国证监会于 2025 年 10 月 31 日核发的《经营证券期货业务许可证》

（流水号：000000079711），国泰海通证券的证券期货业务范围为：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；融资融券；公募证券投资基金销售；代销金融产品；股票期权做市；上市证券做市交易。

另经查询中国证监会网站、证券期货市场失信记录查询平台，以及国泰海通证券出具的承诺函，截至 2026 年 9 月 28 日，国泰海通证券在本项目向中国证监会、上海证券交易所报送时不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或不动产基金业务期间。

鉴上，国泰海通证券系具备保荐业务资格的证券公司，可以从事与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问、证券承销与保荐业务，符合《证券发行上市保荐业务管理办法》第三条[31]、《基金指引》第十条第二款[32]的规定。

5.2 评估机构

立信评估为不动产基金提供资产评估服务。

根据上海市徐汇区市场监督管理局于 2026 年 5 月 14 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310104132265131C），以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，立信评估的基本情况如下：

名称	上海立信资产评估有限公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	上海市徐汇区肇嘉浜路 301 号 23 楼
法定代表人	杨伟暾
注册资本	300 万元人民币
成立日期	1996 年 2 月 12 日
营业期限	1996 年 2 月 12 日至 2050 年 7 月 11 日
经营范围	一般项目：资产评估；房地产评估；矿业权评估服务；

[31] 《证券发行上市保荐业务管理办法》第三条规定：“证券公司从事证券发行上市保荐业务，应当依照本办法规定向中国证监会申请保荐业务资格。未经中国证监会核准，任何机构不得从事保荐业务。”

[32] 《基金指引》第十条规定：“[…]财务顾问应当由取得保荐业务资格的证券公司担任。基金管理人、财务顾问应按照法律法规及中国证监会有关规定对基础设施项目进行尽职调查，充分了解基础设施项目的经营状况及其面临的风险和问题。”

	矿产资源储量评估服务；矿产资源储量估算和报告编制服务；机动车鉴定评估；土地调查评估服务；物业服务评估；艺（美）术品、收藏品鉴定评估服务；价格鉴证评估；税务服务；工程机械设备价格鉴证评估；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；财务咨询；房地产咨询；信息技术咨询服务；社会经济咨询服务；环保咨询服务；破产清算服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；咨询策划服务；认证咨询；公共安全管理咨询服务；科技中介服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；水利相关咨询服务；云计算装备技术服务；政策法规课题研究。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

根据中国证监会公布的《从事证券服务业务资产评估机构名录（截至 2026 年 9 月 4 日）》[33]，立信评估已完成从事证券服务业务资产评估机构备案。

另经查询中国证监会网站、证券期货市场失信记录查询平台，以及立信评估出具的承诺函，截至 2026 年 9 月 28 日，立信评估在本项目向中国证监会、上海证券交易所报送时不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或不动产基金业务期间。

综上，汉坤认为，立信评估具备为不动产基金提供资产评估服务的主体资格及相应资质。

5.3 律师事务所

汉坤为不动产基金提供法律服务。

根据北京市司法局于 2022 年 5 月 16 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000769903508A），汉坤为符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的律师事务所，具备执业资质。

根据中国证监会公布的《从事证券法律业务律师事务所首次备案表（截至 2026 年 9 月 18 日）》[34]，汉坤已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

[33] 网址：https://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7656633/content.shtml。
[34] 网址：https://www.csrc.gov.cn/csrc/c105943/c7659604/content.shtml。

另经查询中国证监会网站、证券期货市场失信记录查询平台，截至 2026 年 9 月 28 日，汉坤在本项目向中国证监会、上海证券交易所报送时不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或不动产基金业务期间。

综上，汉坤具备为不动产基金提供法律服务的主体资格及相应资质。

5.4 会计师事务所

上会为不动产基金提供可供分配现金流测算报告审核服务、提供出具备考财务报表及审计报告服务。

根据上海市静安区市场监督管理局于 2025 年 12 月 17 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310106086242261L），以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，上会的基本情况如下：

名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
类型	特殊普通合伙企业
主要营业场所	上海市静安区威海路 755 号 25 层
执行事务合伙人	张健、张晓荣、耿磊、巢序、朱清滨、杨滢、江燕
出资额	3,390 万元人民币
成立日期	2013 年 12 月 27 日
营业期限	2013 年 12 月 27 日至 2033 年 12 月 26 日
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分离、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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）

根据中国证监会公布的《从事证券服务业务会计师事务所备案名录（截至 2026 年 9 月 4 日）》[35]，上会已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

另经查询中国证监会网站、证券期货市场失信记录查询平台，以及上会出

[35] 网址：https://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7656627/content.shtml。

具的承诺函，截至 2026 年 9 月 28 日，上会在本项目向中国证监会、上海证券交易所报送时不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或不动产基金业务期间。

综上，汉坤认为，上会具备为不动产基金提供可供分配现金流测算报告审核服务、提供出具备考财务报表及审计报告服务的主体资格及相应资质。

六、 资产支持证券管理人

根据《基金合同》《招募说明书》，不动产基金的初始募集资金在扣除预留费用后拟全部用于认购东证资管作为资产支持证券管理人设立的东方红申能股份能源 1 号资产支持专项计划（简称“**专项计划**”）的资产支持证券（简称“**资产支持证券**”）。

6.1 资产支持证券管理人的主体资格

资产支持证券管理人的主体资格详见本法律意见书第 2.1 条。

本所经办律师经核查后认为，基金管理人与资产支持证券管理人为同一主体，符合《基金指引》第二十五条有关“基础设施基金成立后，基金管理人应当将 80%以上基金资产投资于与其存在实际控制关系或受同一控制人控制的管理人设立发行的基础设施资产支持证券全部份额”的规定。

6.2 资产支持证券管理人的相应资质和权限

资产支持证券管理人的相应资质详见本法律意见书第 2.2 条。

经核查东证资管提供的内部相关决议，东证资管已经履行了内部程序，取得了作为资产支持证券管理人的合法有效的内部授权。

6.3 资产支持证券管理人的违法违规及失信情况

资产支持证券管理人的违法违规及失信情况详见本法律意见书第 2.6 条。

6.4 小结

综上，本所认为，东证资管具备担任资产支持证券管理人的主体资格、相应资质及权限。

七、 资产支持证券托管人

根据《基金合同》《招募说明书》，资产支持证券的托管人为中国工商银行股

份有限公司上海市分行（简称“**资产支持证券托管人**”或“**工商银行上海分行**”）。

7.1 资产支持证券托管人的主体资格

根据上海市市场监督管理局于2026年2月10日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000132206043P）以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，工商银行上海分行的基本情况如下：

名称	中国工商银行股份有限公司上海市分行
类型	股份有限公司分公司（上市、国有控股）
经营场所	中国（上海）自由贸易试验区银城路8号
负责人	张屾
成立日期	1998年6月10日
营业期限	1998年6月10日至无固定期限
经营范围	办理人民币存款、贷款、结算；办理票据贴现；代理发行金融债券；代理发行、代理兑付、销售政府债券；代理收付款项及代理保险业务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；外汇票据的承兑和贴现；总行授权的外汇借款；总行授权的外汇担保；结汇、售汇；总行授权的代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务；经中国人民银行批准的其他业务。（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）

经核查工商银行上海分行的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2026年9月28日，工商银行上海分行系有效存续的股份有限公司分支机构，不存在《公司法》等中国法律规定的应当终止的情形。

《中华人民共和国商业银行法》第二十二条规定：“商业银行对其分支机构实行全行统一核算，统一调度资金，分级管理的财务制度。商业银行分支机构不具有法人资格，在总行授权范围内依法开展业务，其民事责任由总行承担。”因此，商业银行分行与总行属于同一法人，基金托管人与资产支持

证券托管人为同一人，符合《基金试点通知》第四条[36]、《基金指引》第六条[37]的规定。

7.2 资产支持证券托管人的相应资质和权限

工商银行上海分行现持有原中国银行保险监督管理委员会上海监管局于2021年10月15日核发的《金融许可证》(机构编码：B0001B231000001)，已依法获得经营所批准业务的许可。

根据工商银行于2026年2月9日签发的《关于印发2026年度境内分行基本授权的通知》(工银发〔2026〕14号)，工商银行已向工商银行上海分行授予资产托管业务的协议签署权、业务营运权和账户管理权限。

综上所述，本所认为，工商银行上海分行具备担任资产支持证券的托管人的主体资格及相应资质。

八、 关于募集本基金的条件

8.1 投资方向

经审查《基金合同》《招募说明书》，基金的投资方向为：不动产资产支持证券，利率债（包括国债、地方政府债、政策性金融债、中央银行票据以及其他利率债）、AAA级信用债（包括企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分等）、货币市场基金、货币市场工具(包括同业存单、债券回购、协议存款、定期存款及其他银行存款等)，以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。本基金可根据法律法规的规定参与融资。

资产支持证券尚待取得上海证券交易所关于资产支持证券挂牌的无异议函。关于资产支持证券涉及的资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人的主体情况；专项计划文件的合法性；资产支持证券基础资产的真实性、合法性、权利归属及其负担情况；资产支持证券基础资产转让行为的合法性及有效性；基础资产未被列入负面清单；风险隔离的效果等具体见汉坤出具的《北京市汉坤律师事务所关于上海东方证券资产

[36] 《基金试点通知》第四（一）条："试点初期，由符合条件的取得公募基金管理资格的证券公司或基金管理公司，依法依规设立公开募集基础设施证券投资基金，经中国证监会注册后，公开发售基金份额募集资金，通过购买同一实际控制人所属的管理人设立发行的基础设施资产支持证券，完成对标的基础设施的收购，开展基础设施REITs业务。公开募集基础设施证券投资基金符合《证券法》《证券投资基金法》规定的，可以申请在证券交易所上市交易。"

[37] 《基金指引》第六条："[…]基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人应当为同一人。"

管理有限公司设立东方红申能股份能源 1 号资产支持专项计划的法律意见书》。

根据拟签署的《东方红申能股份能源 1 号资产支持专项计划标准条款》《关于乌兰县华扬晟源新能源有限公司之股权转让协议》（简称“**《股权转让协议》**”）、《东方红申能股份能源 1 号资产支持专项计划股东借款协议》等专项计划文件约定，东证资管（代表专项计划）拟向原始权益人受让作为专项计划基础资产的项目公司 100%股权，并在取得项目公司 100%股权后依据《东方红申能股份能源 1 号资产支持专项计划股东借款协议》发放股东借款。上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券，从而穿透取得不动产资产。

综上，本基金投资方向明确，符合《公募基金运作办法》关于基金投资方向应明确、合法的规定；上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券，从而穿透取得不动产项目的完全所有权及经营权利。

8.2 基金运作方式

经审查《基金合同》《招募说明书》，本基金的运作方式为契约型封闭式。除《基金合同》另有约定外，本基金在扣除预留费用后的全部募集资金用于认购不动产资产支持证券份额，存续期内本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%。本基金通过资产支持专项计划、项目公司等特殊目的载体最终取得由原始权益人持有的不动产项目的完全所有权或经营权利，符合《公募基金运作办法》关于基金应具有明确运作方式的规定。

8.3 基金类别和品种

经审查《基金合同》《招募说明书》，本基金的类别为公开募集不动产投资信托基金，公开募集不动产投资信托基金为《基金指引》规定的特定基金品种，符合《公募基金运作办法》第七条[38]关于基金品种应符合中国证监会相关规定的条件。

8.4 不动产基金相关法律文件的合法合规性

8.4.1 《基金合同》

《基金合同》约定的事项主要包括以下内容：前言，释义，基金的基

[38] 《公募基金运作办法》第七（三）条：“申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：[…]符合中国证监会关于基金品种的规定。”

本情况，基金份额的发售，基金备案，基金份额的上市交易和结算，基金合同当事人及权利义务，基金份额持有人大会，基金管理人、基金托管人的更换条件和程序，基金的托管，基金份额的登记，基金的投资，利益冲突及关联交易，基金扩募与不动产项目购入，基金的财产，不动产项目运营管理，基金资产估值，基金费用与税收，基金的收益与分配，基金的会计与审计，基金的信息披露，基金合同的变更、终止与基金财产的清算，违约责任，争议的处理和适用的法律，基金合同的效力，其他事项，基金合同内容摘要。

汉坤认为，《基金合同》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第 6 号<基金合同的内容与格式>》《基金指引》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，其内容符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》等中国法律的规定；《基金合同》拟由东证资管和工商银行签署盖章，自东证资管办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，《基金合同》将构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

8.4.2 《托管协议》

《东方红申能股份新能源封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）》（简称“**《托管协议》**”）约定的事项主要包括以下内容：基金托管协议当事人，基金托管协议的依据、目的和原则，基金托管人对基金管理人的业务监督和核查，基金管理人对基金托管人的业务核查，基金财产保管，指令的发送、确认和执行，交易及清算交收安排，基金资产净值计算和会计核算，基金收益分配，信息披露，基金费用，基金份额持有人名册的保管，基金有关文件和档案的保存，基金管理人和基金托管人的更换，禁止行为，基金托管协议的变更、终止与基金财产的清算，违约责任，争议解决方式，基金托管协议的效力，基金托管协议的签订等事项。

汉坤认为，《托管协议》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第 7 号<托管协议的内容与格式>》《基金指引》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，其内容符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》等法律法规的规定；《托管协议》拟由东证资管和工商银行签署盖章，自东证资管办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，《托管协议》将构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

8.4.3 《招募说明书》

《招募说明书》约定的事项主要包括以下内容：绪言，释义，招募说明书概要及风险因素，不动产项目的概况、经营业绩及财务状况分析、原始权益人、运营管理机构及存在重要影响的其他事项，资产评估与现金流测算，治理机制与运营管理安排，不动产基金本次发行参与机构的基本情况、交易安排、关联交易与利益冲突、基金运作及其他事项，附件等。

汉坤认为，《招募说明书》按照《基金指引》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 4 号——招募说明书编制》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，有清晰的风险警示内容。《招募说明书》已经在显著位置作出以下说明：基金管理人承诺《招募说明书》不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。《招募说明书》的内容符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》等法律法规的规定。

8.4.4 《运营管理服务协议》

《运营管理服务协议》约定的事项主要包括以下内容：定义和解释，协议订立的依据、目的和原则，陈述与保证，运营管理机构的聘任及运营管理服务内容，运营管理机构的转委托转托限制和辅助性服务，各方的权利和义务，业务交接，基金管理人的监督、检查，运营管理费，运营管理机构考核安排，报告和告知，运营管理机构的解聘情形和程序，违约责任和赔偿，变更与终止，保密，不可抗力，法律变更，争议解决，通则等事项。

汉坤认为，《运营管理服务协议》的主要内容反映了不动产项目运营管理的基本情况和相关安排，符合《基金指引》的规定。

8.5 基金名称

本基金的名称为东方红申能股份新能源封闭式基础设施证券投资基金，基金名称表明了基金的类别和投资特征，基金名称中不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容。

8.6 投资者适当性安排

根据基金管理人提供的《上海东方证券资产管理有限公司投资者适当性管

理制度（2024 年第二次修订）》等投资者适当性管理文件，以及基金管理人向本所出具的《询证函复函》，基金管理人向投资者销售产品或者提供服务时，应当了解投资者的必要信息，将投资者分为普通投资者、专业投资者两类。根据投资者所属类别，在信息告知、风险警示、适当性匹配等方面进行分类管理，符合《公募基金运作办法》第七条第（七）项的规定。

8.7 相关业务制度

根据基金管理人提供的《上海东方证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法（2025 年修订）》《上海东方证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金尽职调查业务管理办法》《上海东方证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金发售业务管理办法》《上海东方证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目投资及运营管理办法（2025 年修订）》《上海东方证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金关联交易管理办法》《上海东方证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金战略配售投资者管理细则》《上海东方证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资及运营决策委员会制度》以及基金管理人向本所出具的《询证函复函》，东证资管在本基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节行为规范，技术系统准备充分，不存在影响不动产基金正常运作、损害或者可能损害不动产基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形，符合《公募基金运作办法》的要求。

8.8 小结

综上，汉坤认为，本基金具备明确、合法的投资方向；有明确的基金运作方式；属于中国证监会规定允许设立的基金类别和品种；《基金合同》《托管协议》《招募说明书》等法律文件符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》等法律法规的规定；基金名称表明了基金的类别和投资特征，基金名称中不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容；《招募说明书》已经在显著位置作出以下说明：《招募说明书》真实、准确、完整地披露了投资者做出投资决策所需的重要信息，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任；东证资管制定了相关投资者适当性管理制度，《基金合同》《招募说明书》设置了明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的方法；东证资管已就本基金投资管理、销售、登记和估值等业务环节制定了相关制度和技术系统。

九、 不动产资产的资产范围和资产权属

9.1 不动产资产的资产范围

不动产基金拟投资的不动产资产为乌兰风电项目，资产范围具体包括乌兰风电项目收费权和为取得乌兰风电项目电费收入建设的电力设施等配套资产（包括乌兰风电项目房屋所有权及设施设备所有权）及相应的土地使用权。

9.1.1 乌兰风电项目的收费权

华扬晟源根据其就乌兰风电项目取得的《电力业务许可证》（编号：1031219-00394）、《购售电合同》（编号：QHGSHN-2024-FD003）、签署的《新能源场站并网调度协议》（编号：SGQH0000DKBD2310131）以及发改委电价批复，享有乌兰风电项目的收费权。

9.1.2 乌兰风电项目的配套资产及相应的土地使用权

根据乌兰风电项目固定资产投资建设相关的批复文件，为取得乌兰风电项目电费收入建设的电力设施等配套资产包括乌兰风电项目建筑物的房屋所有权及设施设备所有权。配套资产及相应的土地使用权具体如下：

(1) 乌兰风电项目用地的国有建设用地使用权，包括：(a)90 台 2,200 千瓦和 1 台 2,000 千瓦风电机组及其配备箱式变电器占用范围内的国有建设用地使用权；(b) 升压站相关建（构）筑物占用范围内的国有建设用地使用权。

(2) 乌兰风电项目建筑物的房屋所有权，即升压站相关建筑物的房屋所有权。

(3) 乌兰风电项目的设施设备所有权，即 90 台 2,200 千瓦和 1 台 2,000 千瓦风电机组及其配备的辅助工程及公用工程设施设备的所有权，乌兰风电项目设施设备详见本法律意见书附件一“不动产资产设施设备清单”。

9.2 不动产资产的资产权属

9.2.1 国有建设用地使用权

(1) 土地预审意见

海西蒙古族藏族自治州国土资源局于2017年10月9日出具《关于乌兰县华扬晟源新能源有限公司乌兰20万千瓦风电项目用地预审的复函》(西国土资预审字[2017]23号)，确认乌兰风电项目用地不占用基本农田，原则同意通过用地预审，该项目申请用地总规模11.275公顷，其中农用地7.8公顷（天然牧草地），未利用地3.475公顷。

如本法律意见书第11.2.1条所述，海西州能源局于2019年5月24日就乌兰风电项目建设内容进行了核准变更。就本次变更，乌兰县自然资源和林业草原局(简称"**乌兰自然资源局**")于2025年8月14日出具《乌兰县自然资源和林业草原局关于<乌兰县华扬晟源新能源有限公司20万千瓦风电项目用地有关事项的请示函>的复函》(乌自然资林函〔2025〕279号)，核实乌兰风电项目核准变更后的用地范围未超出已预审的用地范围，用地总规模在预审控制用地规模内，建设项目选址未发生变化，无需重新办理用地预审。

(2) 建设用地批准书

青海省人民政府于2019年9月30日出具《青海省人民政府关于乌兰县华扬晟源新能源有限公司20万千瓦风电项目用地的批复》(青政土函(2019)67号)，确认乌兰风电项目用地以划拨方式供应（使用年限20年）。

乌兰自然资源局于2025年8月14日出具《乌兰县自然资源和林业草原局关于<乌兰县华扬晟源新能源有限公司20万千瓦风电项目建设用地批准书事项的请示函>的复函》(乌自然资林函〔2025〕277号)，载明"根据《自然资源部印发关于以"多规合一"为基础推进规划用地"多审合一、多证合一"改革的通知》（自然资〔2024〕709号）有关规定，建设用地规划许可证、建设用地批准书已合并，不再单独核发建设用地批准书。鉴于乌兰县华扬晟源新能源有限公司20万千瓦风电项目不在我县城乡规划确定的建设用地范围内，无需办理建设用地规划许可证，该项目不再单独核发建设用地批准书。"

(3) 国有建设用地划拨决定书

2019年10月30日，乌兰县人民政府出具《国有建设用地划拨

决定书》（编号：6328212019h08，电子监管号：6328212019A00231），决定将坐落于乌兰县茶卡镇夏艾里沟村、面积为 4.6764 公顷的宗地（宗地编号：2019-h08）的国有建设用地使用权划拨给华扬晟源。

乌兰自然资源局于 2025 年 11 月 11 日出具《乌兰县自然资源和林业草原局关于<关于乌兰县华扬晟源新能源有限公司 20 万千瓦风电项目用地性质有关事项的请示函>的复函》（乌自然资林函[2025]422 号），确认“乌兰县华扬晟源新能源有限公司 20 万千瓦风电项目为国家重点扶持的能源基础设施用地项目，其用地属于《划拨用地目录》中的电力设施用地，可按照城市建设用地分类中的工业用地供应，该项目以划拨方式取得并使用项目用地符合土地管理相关规定。”

(4) 不动产权证书（国有建设用地使用权）

华扬晟源已就 90 台 2,200 千瓦、1 台 2,000 千瓦风电机组及其配备箱式变电器、升压站及运营管理中心用地取得乌兰自然资源局于 2020 年 1 月 15 日核发的《不动产权证书》[青（2020）乌兰县不动产权第 0000036 号]，证载内容如下：

权利人	乌兰县华扬晟源新能源有限公司
共有情况	单独所有
坐落	乌兰县茶卡镇夏艾里沟村
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	划拨
用途	工业用地
面积	46,764 ㎡
使用期限	/

(5) 集电线路杆塔基础用地与检修道路用地

2011 年 6 月 3 日，全国人大常委会法工委在对黑龙江省人大法工委的《关于地方性法规中规定架空输电线路走廊不实行征地

是否违法请示的答复意见》（法工办发〔2011〕128 号）中明确“地方性法规根据土地管理法、森林法等相关法律规定，可以规定架空输电线路走廊不实行征地；对因保护架空输电线路走廊，给有关当事人合法权益造成损失的，应当依法给予补偿”。

2023 年 12 月 12 日，青海省自然资源厅、青海省林业和草原局、青海省能源局发布的《关于支持新能源发电、抽水蓄能及电网建设用地的若干措施》规定，“对输配电线路工程杆、塔基和地下电缆通道或不改变原线路路径的改造工程，无需办理用地预审、社会稳定风险评估和节地评价及征地手续，参照有关规定给予一次性经济补偿。”就乌兰风电项目占地补偿事宜，已签订如下协议：

(a) 根据乌兰县国土资源局与华扬晟源签订的《征地补偿协议书》以及支付凭证，乌兰风电项目在施工中风机基础、吊装平台和箱变基础永久占用草场面积 582.4 亩，升压站永久占用草场面积 25 亩，补偿款共计 1,102,431 元，已由华扬晟源全额支付。

(b) 根据乌兰县国土资源局与华扬晟源签订的《征地补偿协议书》及支付凭证，乌兰风电项目在施工中道路用地共占用草场面积 825 亩，补偿款共计 1,497,366 元，已由华扬晟源全额支付。

(c) 根据华扬晟源与四川省华蓥市南方送变电有限公司签订的《青海乌兰 200MW 风电项目设备采购、建筑、安装工程总承包合同》及其补充协议、四川省华蓥市南方送变电有限公司出具的说明函，就乌兰风电项目集电线路杆塔基础、施工和检修道路占用乌兰县茶卡镇土地、草地事宜，四川省华蓥市南方送变电有限公司负责与相关村集体组织、村民签订征地补偿协议，并已向相关主体支付完毕上述征地补偿款等全部相关费用共计 1,102,500.00 元。

(d) 根据华扬晟源与乌兰县茶卡镇夏艾里沟村签订的《征地补偿协议书》、夏艾里沟村村委会出具的《补偿说明》及支付凭证，乌兰风电项目检修道路建设期间占用夏艾里沟村村民用草场 22.04 亩，补偿款共计 40,000 元，已由华扬晟源全额支

付。

根据青海新能源向汉坤出具的《承诺及说明函》，如因乌兰风电项目所涉土地占地补偿事宜需要对相关主体进行补偿等情形而给华扬晟源或不动产基金带来损失或产生额外成本的，青海新能源将承担所有相关的经济和法律责任。

鉴上，乌兰风电项目的35kV架空集电线路杆塔基础用地、检修道路用地事项已依据有关规定进行经济补偿，相关方已支付补偿款及其他费用，不存在土地争议与纠纷，华扬晟源有权使用35kV架空集电线路杆塔基础用地、检修道路用地。

9.2.2 房屋所有权

华扬晟源已就乌兰风电项目房屋建筑物不动产权取得乌兰自然资源局于2021年1月21日核发的《不动产权证书》[青（2021）乌兰县不动产权第0000029号]，证载内容如下：

权利人	乌兰县华扬晟源新能源有限公司
共有情况	单独所有
坐落	乌兰县茶卡镇夏艾里沟村
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	划拨/自建房
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积46,764㎡/房屋建筑面积2,571.14㎡
使用期限	/
附记	房屋结构：混合结构 房屋总层数：2层 房屋竣工时间：2019年1月20日 青（2020）乌兰县不动产权第0000036号

9.2.3 设施设备

经核查并根据华扬晟源向汉坤出具的《承诺及说明函》，华扬晟源合法享有附件一“不动产资产设施设备清单”所列示的乌兰风电项目

相关设施设备的所有权。

9.3 不动产资产使用林地及草地情况

如本法律意见书第 9.2.1(1)条所述，乌兰风电项目用地为农用地（天然牧草地）和未利用地，不涉及林地。

针对乌兰风电项目占用的草地，青海省农牧厅于 2018 年 10 月 11 日核发《草地征用使用审核同意书》（青农草征审字〔2018〕第 124 号），同意乌兰风电项目征用使用青海省海西州乌兰县茶卡镇夏艾里沟村草原 4.6764 公顷。

9.4 不动产资产生态红线占用情况

乌兰自然资源局于 2025 年 8 月 15 日出具《乌兰县自然资源和林业草原局关于<乌兰县华扬晟源新能源有限公司 20 万千瓦风电项目生态保护红线事项的请示函>的复函》（乌自然资林函〔2025〕283 号），确认乌兰风电项目不在乌兰县生态保护红线范围内。

9.5 不动产资产自然保护区占用情况

青海省林业和草原局于 2019 年 8 月 31 日出具《青海省林业和草原局关于乌兰华扬晟源新能源有限公司 20 万千瓦风电项目与自然保护区位置关系的函》（青林保函〔2019〕450 号），确认乌兰风电项目不涉及青海省自然保护区。

9.6 不动产资产土地使用权承诺事项

申能股份、青海新能源、基金管理人已出具承诺函，承诺不动产项目估值中不含不动产资产使用土地的土地使用权市场价值，不动产基金存续期间不转移不动产资产涉及土地的使用权（政府相关部门另有要求的除外），不动产基金清算时或经营收益权到期时将按照相关协议约定以及法律法规规定处理相关土地使用权。

9.7 不动产资产权属方面不存在重大经济或法律纠纷情况

经核查乌兰风电项目的《不动产权证书》、并经汉坤律师在“中国裁判文书网”[39]、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索及申能股份、青海新能源出具的承诺函，截至 2026 年 9 月 28 日，乌兰风电项目在权属方面不存

[39] 网址：https://wenshu.court.gov.cn/。

在重大经济或法律纠纷。

十、 不动产项目的收费权

不动产项目的收入为电费收入，电费收入中包括可再生能源电价附加补助资金（简称“**补助资金**”）部分。

10.1 上网电价批复

国网青海省电力公司于 2020 年 5 月 6 日出具《国网青海省电力公司关于 2018 年 10 月 1 日以后并网可再生能源发电项目上网电价情况的报告》，载明其根据《青海省发展和改革委员会关于转发国家发展改革委关于 2018 年光伏发电项目价格政策的通知》（青发改价格〔2018〕70 号）要求，确认乌兰风电项目应执行上网电价为 0.6 元/千瓦时。经查询国家能源云网公布的新能源电价[40]，乌兰风电项目的上网电价为 0.6 元/千瓦时。

10.2 《购售电合同》

根据《中华人民共和国可再生能源法》第十四条第一款规定，国家实行可再生能源发电全额保障性收购制度。根据《可再生能源发电全额保障性收购管理办法》第五条[41]及第十四条[42]规定，可再生能源并网发电项目年发电量分为保障性收购电量部分和市场交易电量部分。其中保障性收购电量部分通过优先安排年度发电计划、与电网公司签订优先发电合同，保障全额按标杆上网电价收购。电网企业应与可再生能源并网发电项目企业在每年第四季度签订可再生能源优先发电合同。

国网青海省电力公司（购电人）与项目公司（售电人）于 2024 年 1 月 1 日签署了《购售电合同》，协议约定由国网青海省电力公司购买售电人在青海省海西蒙古族藏族自治州乌兰县茶卡镇拥有并经营管理总装机容量为 200 兆瓦（MW）风电场的电能。合同期限自 2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日。在合同期限届满前三个月，双方应就续签合同的有关事宜进行商谈；合同有效期届满，双方均未提出书面异议的，并继续按原合同标准履行义务的，有效期按照原合同自动续展。

10.3 可再生能源电价附加资金补助

[40] 网址：https://sgnec.sgcc.com.cn/atlas/projectListQuery。

[41] 《可再生能源发电全额保障性收购管理办法》第五条规定：“可再生能源并网发电项目年发电量分为保障性收购电量部分和市场交易电量部分。其中，保障性收购电量部分通过优先安排年度发电计划、与电网公司签订优先发电合同（实物合同或差价合同）保障全额按标杆上网电价收购[…]。”

[42] 《可再生能源发电全额保障性收购管理办法》第十四条规定：“电网企业应按照本办法与可再生能源并网发电项目企业在每年第四季度签订可再生能源优先发电合同。”

根据《可再生能源电价附加补助资金管理办法》第二条规定，可再生能源电价附加补助资金属于可再生能源发展基金，是国家为支持可再生能源发电、促进可再生能源发电行业稳定发展而设立的政府性基金。补助资金由可再生能源电价附加收入筹集。

经查国网新能源云网站[43]，乌兰风电项目已被列入可再生能源电价附加资金补助目录，并已列入第一批可再生能源发电补贴核查确认的合规项目清单，可按电量享受补助资金。

10.4 市场化交易合同

根据国家发改委、国家能源局 2020 年 11 月 25 日颁布的《关于做好 2021 年电力中长期合同签订工作的通知》（发改运行〔2020〕1784 号），鼓励市场主体利用交易平台签订要素齐全的电子合同，简化工作流程、提高工作效率、降低流转成本。[44]

根据《青海省电力中长期交易规则》，发电企业与电力用户可通过双边协商交易和集中交易（包括集中竞价、挂牌、滚动撮合等交易方式）达成电力直接交易；[45]电力合同签订原则上采用电子合同形式，市场主体可将青海电力交易中心出具的电子交易确认单（视同为电子合同）作为执行依据。[46]

---

[43] 补贴清单公示网址：https://sgnec.sgcc.com.cn/atlas/projectListQuery。合规项目公示网址：https://sgnec.sgcc.com.cn/atlas/publishObject。

[44] 《关于做好 2021 年电力中长期合同签订工作的通知》（发改运行〔2020〕1784 号）第八条规定：“鼓励签订电力中长期电子合同。全面推进电力中长期合同签订平台化、电子化运转。完善各地交易平台功能和技术手段支撑，鼓励市场主体利用交易平台签订要素齐全的电子合同，简化工作流程、提高工作效率、降低流转成本。”

[45] 《青海省电力中长期交易规则》第三十条规定：“电力中长期交易现阶段主要开展电能量交易，灵活开展发电权、合同转让交易，根据市场发展需要开展输电权、容量和可再生能源责任权重超额消纳量等交易。探索建立辅助服务补偿机制，促进源网荷储共同协调发展。”

第三十二条规定：“电能量交易包括双边协商交易和集中交易两种方式。其中集中交易包括集中竞价交易、滚动撮合交易和挂牌交易三种形式。

（一）双边协商交易指市场主体之间自主协商交易电量、电价，形成双边协商交易意向后提交电力交易平台，经安全校核和相关方确认后形成交易结果；

（二）集中竞价交易指电力交易机构组织市场主体通过电力交易平台申报电量、电价等信息，按照市场规则进行市场出清，经电力调度机构安全校核后，形成最终成交结果。集中竞价交易采取购方（用电方、受让方）、售方（发电方、出让方）双向申报的方式；

（三）滚动撮合交易指电力交易机构组织市场主体通过电力交易平台在规定的交易起止时间内，随时提交购电或者售电量信息，电力交易平台按照时间优先、价格优先的原则进行滚动撮合成交。经电力调度机构安全校核后，形成最终成交结果。滚动撮合交易采取购方（用电方、受让方）、售方（发电方、出让方）双向申报的方式；

（四）挂牌交易指市场主体通过电力交易平台，将需求电量或可供电量的数量和价格等信息对外发布要约，由符合要求的另一方提出接受该要约的申请，按照提交时间优先或等比例原则形成预成交结果，经安全校核和相关方确认后形成最终交易结果。”

[46]《青海省电力中长期交易规则》第八十一条规定：“各市场主体应根据交易结果或者政府下达的计划电量，参照合同示范文本签订购售电合同，并在规定时间内提交至电力交易机构。购售电合同中应明确购电方、售电方、输电方、电量（电力）、电价、执行周期、结算方式、偏差电量计量、违约责任、资金往来信息等内容。”

根据华扬晟源向汉坤出具的《承诺及说明函》，华扬晟源的基础电量交易全部通过青海电力交易中心电力交易平台[47]进行，市场主体（购电人）与华扬晟源（售电人）通过青海电力交易中心电力交易平台确定交易电量和交易电价，购售电双方以电子交易确认单（或电子合同）作为执行依据。

根据华扬晟源向汉坤出具的《承诺及说明函》以及审阅华扬晟源提供的青海电力交易中心电力交易平台信息，截至 2026 年 6 月 30 日，项目公司（售电人）正在执行的电力直接交易合同共 139 份，青海电力交易中心电力交易平台已显示华扬晟源签订的电力直接交易合同的名称、合同电量、合同电价。

汉坤认为，华扬晟源有权按照该等电力双边交易合同向市场主体供电，并取得电费收入。

10.5 收费权质押情况

经汉坤在动产融资统一登记公示系统[48]以华扬晟源为担保人进行的查询，并结合华扬晟源向汉坤出具的《承诺及说明函》，乌兰风电项目电费收入上不存在应收账款质押登记的情形。

10.6 小结

综上，华扬晟源就乌兰风电项目享有的收费权为基于《中华人民共和国可再生能源法》《可再生能源电价附加资金管理办法》等法律法规、《购售电合同》享有的发电收入，包括列入可再生能源电价附加资金补助目录享有的可再生能源电价附加补助资金。

十一、 不动产项目的合法合规性

11.1 项目公司

持有乌兰风电项目的项目公司为华扬晟源。

11.1.1 华扬晟源的主体资格

根据乌兰县市场监督管理局于 2023 年 7 月 3 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91632821MA757NNF41），华扬晟源的公司章

第八十二条：“购售电合同原则上应采用电子合同签订，电力交易平台应满足国家电子合同有关规定的技术要求，市场成员应依法使用可靠的电子签名，电子合同与纸质合同具备同等效力。”
第八十三条：“在电力交易平台提交、确认的双边协商交易以及参与集中交易产生的结果，各相关市场主体可将电力交易机构出具的电子交易确认单（视同为电子合同）作为执行依据。”

[47] 网址：https://pmos.qh.sgcc.com.cn。

[48] 网址：www.zhongdengwang.org.cn。

程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，华扬晟源的基本情况如下：

名称	乌兰县华扬晟源新能源有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	青海省海西州乌兰县茶卡镇 109 国道 2216 向北 1 公里处
法定代表人	李宝亮
注册资本	35,234 万元人民币
成立日期	2017 年 9 月 6 日
营业期限	2017 年 9 月 6 日至无固定期限
经营范围	风力发电、太阳能发电、水力发电、其它电力的开发、建设、运行、检修及管理；电力供应、电力项目开发及技术咨询；电力系统、电力设备的技术改造、技术服务及电气设备生产维修；新能源科技领域内技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。(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)

经核查华扬晟源的《营业执照》、公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 9 月 28 日，华扬晟源系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形；青海新能源持有华扬晟源 100%股权，于该系统内华扬晟源股权不存在被质押或冻结情形。

11.1.2 华扬晟源的业务资质

华扬晟源现持有国家能源局西北监管局于 2023 年 10 月 20 日颁发的《电力业务许可证》（许可证编号：1031219-00394），许可类别：发电类，有效期自 2019 年 12 月 24 日至 2039 年 12 月 23 日止。

鉴上，华扬晟源已取得《电力业务许可证》，符合《电力业务许可证

管理规定》第四条、第七条[49]规定。

11.1.3 华扬晟源的治理结构

根据华扬晟源的公司章程，华扬晟源的治理结构如下：公司不设股东会，股东对公司行使出资人权利；公司不设董事会，设董事 1 名；公司经理层设总经理 1 名；公司不设监事会和监事。

鉴上，本所认为，华扬晟源的公司治理结构符合《公司法》的相关规定。

11.1.4 华扬晟源的违法违规及失信情况

通过本所在中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局青海省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开媒体渠道检索，截至 2026 年 9 月 28 日，于前述信息渠道，华扬晟源不存在被公布为失信被执行人的情形，华扬晟源在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情形。

11.2 不动产资产的投资和建设

11.2.1 投资立项

2017 年 10 月 11 日，海西州能源局作出《海西州能源局关于同意乌兰县华扬晟源新能源有限公司 20 万千瓦风电项目核准的通知》（西能源〔2017〕96 号），核准项目名称为乌兰 20 万千瓦风电项目，建设单位为华扬晟源，项目建设内容为 100 台单机容量 2000kW 的风力发电机组，同期新建 330kV 升压站（汇集站）一座，项目选址位

[49] 《电力业务许可证管理规定》第四条：“在中华人民共和国境内从事电力业务，应当按照本规定取得电力业务许可证。除电监会规定的特殊情况外，任何单位或者个人未取得电力业务许可证，不得从事电力业务。本规定所称电力业务，是指发电、输电、供电业务。其中，供电业务包括配电业务和售电业务。”
《电力业务许可证管理规定》第七条：“电力业务许可证分为发电、输电、供电三个类别。从事发电业务的，应当取得发电类电力业务许可证。从事输电业务的，应当取得输电类电力业务许可证。从事供电业务的，应当取得供电类电力业务许可证。从事两类以上电力业务的，应当分别取得两类以上电力业务许可证。从事配电或者售电业务的许可管理办法，由电监会另行规定。”

于乌兰县茶卡镇茶德高速以北，用地总规模为 11.275 公顷。

2019 年 5 月 24 日，海西州能源局出具《海西州能源局关于同意变更乌兰县华扬晟源新能源有限公司 20 万千瓦风电项目建设内容及延长核准有效期的通知》（西能源〔2019〕51 号），核准项目建设内容变更为“90 台 2200 千瓦和 1 台 2000 千瓦风电机组”，并将乌兰风电项目核准延期至 2019 年 12 月 30 日。

11.2.2 环境影响评价批复

2018 年 6 月 8 日，海西州环境保护局作出《关于乌兰县华扬晟源新能源有限公司 20 万千瓦风电项目环境影响报告表的批复》（西环审〔2018〕71 号），批复同意按照报告表所列的建设项目的地点、性质、规模建设该项目。

11.2.3 节能审查意见

如本法律意见书第 11.2.1 条所述，乌兰风电项目于 2017 年 10 月 11 日核准立项，于 2018 年 6 月 13 日取得海西州能源局出具的同意开工批复，乌兰风电项目在取得开工批复后施工。

根据项目开工建设时适用的《固定资产投资项目节能审查办法（2016）》（2017 年 1 月 1 日起实施，2023 年 6 月 1 日废止）第三条规定，“企业投资项目，建设单位需在开工建设前取得节能审查机关出具的节能审查意见。”根据国家发展改革委于 2017 年 11 月 15 日发布的《不单独进行节能审查的行业目录》，风电站属于“不单独进行节能审查的行业目录”范围，不再单独进行节能审查，不再出具节能审查意见。

根据上述规定，乌兰风电项目在开工建设前取得节能审查意见即可，但由于乌兰风电项目开工建设前，国家发展改革委出台了《不单独进行节能审查的行业目录》不再对风电项目单独进行节能审查。因此，乌兰风电项目在开工建设时无需再单独进行节能审查并取得节能审查意见。

11.2.4 其他专项审批情况

(1) 接入电网意见的函

国网青海省电力公司于 2018 年 1 月 12 日向华扬晟源转发了《国

网经研院关于乌兰县华扬晟源新能源有限公司 200MW 风电项目接入系统设计报告初审会议纪要的通知》（青电发展〔2018〕43 号），该会议纪要载明同意乌兰风电项目 200MW 风电场接入塔拉 750kV 变方案。

(2) 水土保持批复

海西州水土保持预防监督站于 2017 年 12 月 27 日出具《关于乌兰县华扬晟源新能源有限公司乌兰 20 万千瓦风电项目水土保持方案的批复》（西水保审[2017]73 号），原则同意报告书制定的水土保持治理方案。

(3) 未压覆重要矿产资源情况

青海省国土资源厅于 2017 年 12 月 13 日出具《青海省国土资源厅关于乌兰县华扬晟源新能源有限公司 20 万千瓦风电项目压覆矿产资源调查评估报告的审查意见》（青国土资矿〔2017〕172 号），意见载明乌兰风电项目不在重点勘查区，项目选址区无矿业权设置，无已查明资源储量的矿床，不压覆重要矿产资源。

(4) 用地范围内无文物的意见

乌兰县文物保护管理局于 2017 年 10 月 31 日出具《关于乌兰县华扬晟源新能源有限公司选址内有无文物的答复函》，确认坐标内初步勘查地表无遗址、古建筑，同意建设。

(5) 用地范围内无军事设施的意见

乌兰县人民武装部于 2017 年 10 月 31 日出具《关于乌兰县华扬晟源新能源有限公司 20 万千瓦风电项目建设场地内无军事设施的证明》（乌武字[2017]67 号），确认经现场踏勘，未发现军事设施，同意施工。

11.2.5 规划许可

(1) 建设项目选址意见书

华扬晟源于 2017 年 11 月 21 日取得乌兰县建设和交通运输局核发的《建设项目选址意见书》（选字第 6328002017086 号），证载主要内容如下：

建设项目名称	乌兰县华扬晟源新能源有限公司20万千瓦风电项目
建设单位名称	乌兰县华扬晟源新能源有限公司
建设项目依据	西能源（2017）96号
建设项目拟选位置	乌兰县茶卡镇
拟用地面积	11.275公顷
拟建设规模	安装100台单机容量2000kW的风力发电机组，同期新建330kV升压站一座

如本法律意见书第11.2.1条所述，乌兰风电项目建设内容变更为“90台2200千瓦和1台2000千瓦风电机组”，对此，乌兰自然资源局于2025年8月14日出具《乌兰县自然资源和林业草原局关于<乌兰县华扬晟源新能源有限公司20万千瓦风电项目用地有关事项的请示函>的复函》（乌自然资林函〔2025〕279号），核实乌兰风电项目核准变更后的用地范围未超出已预审的用地范围，用地总规模在预审控制用地规模内，建设项目选址未发生变化，无需重新办理选址意见书。

(2) 建设用地规划许可证

乌兰自然资源局于2025年8月14日出具《乌兰县自然资源和林业草原局关于<乌兰县华扬晟源新能源有限公司20万千瓦风电项目规划有关事项的请示函>的复函》（乌自然资林函〔2025〕278号），核实乌兰风电项目不在乌兰县城乡规划确定的建设用地范围内，无需办理建设用地规划许可证，不开展规划核实相关工作。

(3) 建设工程规划许可证

乌兰自然资源局于2025年8月14日出具《乌兰县自然资源和林业草原局关于<乌兰县华扬晟源新能源有限公司20万千瓦风电项目规划有关事项的请示函>的复函》（乌自然资林函〔2025〕278号），核实乌兰风电项目不在乌兰县城乡规划确定的建设用地范围内，无需办理建设工程规划许可证。

11.2.6 施工许可

根据乌兰风电项目投资立项文件，乌兰风电项目按照“20 万千瓦风电项目”之电力项目立项，升压站相关建（构）筑物为电力专业建筑工程配套建筑，未单独进行立项。

就电力项目开工事项，海西州能源局于 2018 年 6 月 13 日已出具《海西州能源局关于同意乌兰县华扬晟源新能源有限公司乌兰 20 万千瓦风电项目开工建设的函》，原则同意乌兰风电项目开工建设。

乌兰风电项目升压站相关建（构）筑物在建设时未办理建筑工程施工许可证。对此，项目公司于 2026 年 2 月 27 日向乌兰县建设和交通运输局申请补办施工许可证，乌兰县建设和交通运输局于 2026 年 2 月 27 日出具《情况说明》，确认：根据《青海省住房和城乡建设厅关于进一步加强建筑工程施工许可管理工作的通知》（青建工〔2024〕402 号）规定的“（二）下列工程不在建筑工程施工许可范围：……电力等其他专业建筑工程配套的房屋建筑、市政工程”，乌兰风电项目按照电力项目整体立项，其升压站相关建（构）筑物为整体电力工程配套的房屋建筑，不在建筑工程施工许可范围，无需办理建筑工程施工许可证。

11.2.7 竣工验收

(1) 环保验收

2020 年 8 月 26 日，华扬晟源组织验收组就乌兰风电项目进行环保验收并出具《乌兰县华扬晟源新能源有限公司 20 万千瓦风电项目竣工环境保护验收意见》，乌兰风电项目符合竣工环保验收条件，验收组一致同意乌兰风电项目通过竣工环境保护验收。

(2) 水土保持设施验收

青海华顺安全环境技术有限公司于 2020 年 9 月出具了《乌兰县华扬晟源新能源有限公司乌兰 20 万千瓦风电项目水土保持设施验收报告》。根据该报告，验收组认为乌兰风电项目在项目区水土流失防治责任范围内按照国家要求开展了水土保持工作，完成了批复方案报告书的各项水土保持措施建设，各项水土保持措施工程质量达到设计要求，并运行良好，具备验收条件。

海西州水土保持站于 2020 年 9 月 18 日出具《关于乌兰县华扬

晟源新能源有限公司乌兰20万千瓦风电项目水土保持设施自主验收报备的确认函》(西水保函[2020]30号),经核定,乌兰风电项目符合相关规定要求,报备材料完整,现予以报备。

2020年9月27日,华扬晟源已就乌兰风电项目的水土保持验收相关文件于水土保持公示网进行公示。

(3) 消防验收

乌兰县建设和交通运输局于2019年11月8日出具《建设工程消防验收意见书》(行文批号:WL201903030100001),综合评定乌兰风电项目工程消防验收合格。

(4) 节能验收

乌兰风电项目竣工验收时(2020年11月22日)适用的《固定资产投资项目节能审查办法(2016)》第十条规定:"固定资产投资项目投入生产、使用前,应对其节能审查意见落实情况进行验收。"《青海省固定资产投资项目节能审查实施办法》(2017年10月13日实施)第十四条规定:"固定资产投资项目投入生产、使用前,坚持'谁审查、谁验收'的原则,由节能审查机关对其节能审查意见落实情况进行验收。"

如本法律意见书第11.2.3条所述,乌兰风电项目在开工建设时无需再单独进行节能审查并取得节能审查意见。因此,乌兰风电项目亦无需进行节能验收。

(5) 规划验收

乌兰自然资源局于2025年8月14日出具《乌兰县自然资源和林业草原局关于<乌兰县华扬晟源新能源有限公司20万千瓦风电项目规划有关事项的请示函>的复函》(乌自然资林函〔2025〕278号),核实乌兰风电项目不在乌兰县城乡规划确定的建设用地范围内,无需办理建设工程规划许可证,不开展规划核实相关工作。

(6) 综合验收

华扬晟源于2020年11月22日组织验收并出具《乌兰县华扬晟源新能源有限公司20万千瓦风电项目竣工验收鉴定书》,乌兰

风电项目经竣工验收委员会一致同意通过竣工验收，且已经建设单位、设计单位、施工单位、监理单位、电网调度单位、工程质量监督中心、生产运行单位签字确认。

鉴上，不动产资产已完成上述固定资产投资建设的基本程序。

11.3 不动产资产的并网发电情况

根据《电力并网运行管理规定》第七条规定，并网主体应与电网企业根据平等互利、协商一致和确保电力系统安全运行的原则，参照国家有关部门制订的《并网调度协议》《购售电合同》等示范文本及时签订并网调度协议和购售电合同，无协议（合同）不得并网运行。另根据《供电监管办法》第二十条规定，供电企业应当按照国家有关规定，遵循平等自愿、协商一致、诚实信用的原则，与用户、趸购转售电单位签订供用电合同，并按照合同约定供电。

11.3.1 并网质量监督

乌兰风电项目已取得青海省电力建设工程质量监督中心站于2019年12月23日出具的《电力工程质量监督检查并网通知书》（注册登记号：BFYQH00632018043），该通知书载明：“根据《电力工程质量监督检查大纲》，经检查复核，乌兰县华扬晟源新能源有限公司20万千瓦风电项目工程风电机组整套投运阶段通过质量监督检查，同意办理并网手续。”

11.3.2 并网调度协议

国网青海省电力公司与华扬晟源于2022年12月30日签署了《新能源场站并网调度协议》（合同编号：SGQH0000DKBD2310131），根据协议约定，国网青海省电力公司同意华扬晟源在青海省海西蒙古族藏族自治州乌兰县茶卡镇拥有经营管理总装机容量为200兆瓦（MW）的华扬风电场系能源场站并入国网青海省电力公司运行。协议期限自2022年12月30日至2025年12月31日止。协议期限届满前30日，若双方无异议，协议到期后自动延期3年，延期次数不限。

11.3.3 高压供用电合同

国网青海省电力公司海南供电公司与华扬晟源2019年12月24日签署了《高压供用电合同》（合同编号：SGQHHNGHYXGY19015630），

根据合同约定国网青海省电力公司海南供电公司作为供电人向用电人华扬晟源提供单电源、单回路三相交流 50 赫兹电源，用电地址位于青海省海西蒙古族藏族自治州共和县恰卜恰镇光伏园区居委会乌兰县茶卡镇大水桥。合同期限为 5 年，自 2019 年 12 月 24 日至 2024 年 12 月 23 日，合同有效期届满，双方均未提出书面异议的，继续履行，有效期按合同有效期限重复续展。

11.4 不动产资产的合规运营情况

根据本所在应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、生态环境部网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、“中国裁判文书网”、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索并根据青海新能源出具的《承诺函》，截至 2026 年 9 月 28 日，于前述信息渠道，乌兰风电项目近三年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

11.5 不动产资产的保险情况

11.5.1 财产一切险

根据中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司签发的《乌兰县华扬晟源新能源有限公司陆上风电运营期综合保险保险单》（财产一切险保单号：ASHH05002426QAAA18UZ-07WLHY），申能股份、华扬晟源已为乌兰风电项目（主要为风电设备及房屋建筑等）投保了以上海新能源、华扬晟源为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 1,132,848,820.57 元，保险期限自 2026 年 5 月 1 日零时起至 2027 年 4 月 30 日二十四时止。

11.5.2 机器损坏险

根据中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司签发的《乌兰县华扬晟源新能源有限公司陆上风电运营期综合保险保险单》（机器损坏险保单号：ASHH05023426QAAAALNJ-07WLHY），申能股份、华扬晟源已为乌兰风电项目投保了以上海新能源、华扬晟源为被保险人的机器损坏险，保险金额为人民币 823,692,216.82 元，保险期限自 2026 年 5 月 1 日零时起至 2027 年 4 月 30 日二十四时止。

11.5.3 公众责任险

根据中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司签发的《乌兰县华扬晟源新能源有限公司陆上风电运营期综合保险保险单》(公众责任险保单号：ASHH05007026QAAAAU3L-07WLHY)，申能股份、华扬晟源已为乌兰风电项目投保了以上海新能源、华扬晟源为被保险人的公众责任险，每次事故赔偿限额为人民币 10,000,000.00 元；累计赔偿限额为人民币 10,000,000.00 元。保险期限自 2026 年 5 月 1 日零时起至 2027 年 4 月 30 日二十四时止。

11.5.4 营业中断险

根据中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司签发的《乌兰县华扬晟源新能源有限公司陆上风电运营期综合保险保险单》(财产一切险项下营业中断险保单号：ASHH05002126QAAAA1PA-07WLHY)，申能股份、华扬晟源已为乌兰风电项目投保了以上海新能源、华扬晟源为被保险人的财产一切险项下营业中断险，保险金额为人民币 163,709,417.34 元，保险期限自 2026 年 5 月 1 日零时起至 2027 年 4 月 30 日二十四时止。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司签发的《乌兰县华扬晟源新能源有限公司陆上风电运营期综合保险保险单》(机器损坏险项下营业中断险保单号：ASHH05002626QAAAAA9A-07WLHY)，申能股份、华扬晟源已为乌兰风电项目投保了以上海新能源、华扬晟源为被保险人的机器损坏险项下营业中断险，保险金额为人民币 163,709,417.34 元，保险期限自 2026 年 5 月 1 日零时起至 2027 年 4 月 30 日二十四时止。

11.6 不动产资产的权利限制情况

根据在动产融资统一登记公示系统对华扬晟源的查询、乌兰县不动产登记机关出具的《不动产登记信息》、华扬晟源出具的《承诺及说明函》及其提供的相关资料，乌兰风电项目的不动产、电费收费权及其他收费权益上不存在其他抵押、质押、查封、冻结等权利限制。

11.7 小结

综上所述，本所认为，乌兰风电项目已完成投资立项、环评、用地、规划、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设的基本程序；已购买了相应保险；乌兰风电项目的不动产、电费收费权及其他收费权益上不存在其他抵押、质押、查封、冻结等权利限制。

十二、 不动产项目转让行为的合法性

12.1 不动产项目转让行为的内容

为发行不动产基金，青海新能源拟向东证资管（代表专项计划）转让项目公司100%股权（简称“**不动产项目转让行为**”）。

就前述转让行为，根据《股权转让协议》的约定，自交割日（含）起，项目公司股权及其所代表的一切权利义务和损益均由东证资管（代表专项计划）享有和承担；在交割审计报告出具之日（含该日）起10个工作日内，原始权益人应确保东证资管（代表专项计划）取得项目公司股权变更后的公司章程原件、以东证资管（代表专项计划）为新股东的股东名册原件，并根据约定期限在市场监督管理部门完成工商变更登记。

《公司法》第三十四条规定：“公司登记事项发生变更的，应当依法办理变更登记。公司登记事项未经登记或者未经变更登记，不得对抗善意相对人。”第五十六条规定：“记载于股东名册的股东，可以依股东名册主张行使股东权利。”第八十六条规定：“股东转让股权的，应当书面通知公司，请求变更股东名册；需要办理变更登记的，并请求公司向公司登记机关办理变更登记。公司拒绝或者在合理期限内不予答复的，转让人、受让人可以依法向人民法院提起诉讼。股权转让的，受让人自记载于股东名册时起可以向公司主张行使股东权利。”因此，东证资管（代表专项计划）自其被记载于项目公司股东名册时起，可以行使股东权利；同时，自该等股东变更完成公司登记机关的工商变更登记后，东证资管（代表专项计划）作为项目公司股东可对抗善意相对人。

12.2 转让对价的支付及公允性

根据《股权转让协议》的约定，交易双方同意以国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值为依据，根据不动产基金募集资金确定项目公司的股权转让价款，且项目公司的最终转让价款应符合国有产权交易相关规定，若最终确定的项目公司股权转让价款低于按照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值，则交易双方均有权解除《股权转让协议》。

根据《证券法》《基金指引》及《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第2号——发售业务（试行）》的相关规定，不动产基金的询价、定价发行规定按照公开、公平、公正的原则制定，由基金管理人按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价，鉴此，本所认为，基于不动产基金认购价格的定价

程序符合公开、公平和公正的原则，根据该等程序确定的不动产基金募集资金具备公允性。

因此，根据国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值为依据并以不动产基金募集资金情况确定的项目公司转让价款具有公允性。

12.3 股权转让涉及的国有产权交易事项审批

根据青海新能源、华扬晟源的公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统等，青海新能源持有华扬晟源 100%的股权；申能股份持有青海新能源 100%的股权，为青海新能源的控股股东。根据申能股份公开披露的《申能股份有限公司 2025 年年度报告》《申能股份有限公司 2026 年半年度报告》[50]，截至 2026 年 6 月 30 日，申能集团为申能股份的第一大股东，直接持有申能股份 53.67%的股份。经查询上海市国有资产监督管理委员会（简称“**上海市国资委**”）网站[51]并结合青海新能源出具的《承诺及说明函》，青海新能源属于《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第 32 号，简称“**32 号令**”）规定的“国有及国有控股企业、国有实际控制企业”，其所持有的华扬晟源股权属于国有产权，华扬晟源股权转让属于 32 号令规定的“企业国有资产交易行为”，应根据 32 号令履行国有产权转让程序。同时，《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）第（四）条及《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）第三条规定，“国有企业发行基础设施 REITs 涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”

就项目公司股权涉及的国有产权非公开协议转让事项，上海市国资委已于 2026 年 9 月 10 日出具《市国资委关于乌兰风电项目开展基础设施公募 REIT 发行有关事项的批复》（沪国资委产权〔2026〕188 号），原则同意申能股份以乌兰风电项目开展公募 REIT 发行的方案，所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。

12.4 中国法律关于划拨土地使用权的限制及解除情况

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十五条，划拨土地使用权在满足如下条件且经过市县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准后，方可转让：（1）土地使用者为公司、企业、其他经

[50] 网址：https://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/。

[51] 网址：https://www.gzw.sh.gov.cn/shgzw_wsbs/。

济组织和个人；（2）领有国有土地使用证；（3）具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明；（4）签订土地使用权出让合同，向当地市、县人民政府补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金。

《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）第二条第（六）项的规定，划拨建设用地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权的转让，需经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门依法批准，土地用途符合《划拨用地目录》的，可不补缴土地出让价款，按转移登记办理。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十三条，有批准权的人民政府系指批准土地使用权划拨的县级以上人民政府。[52]

本次不动产基金发行通过将持有不动产资产的项目公司 100%股权转让予不动产基金下设资产支持证券专项计划的方式进行，不涉及划拨土地使用权的转让登记，且根据原始权益人和基金管理人出具的承诺函，不动产项目估值中不含不动产资产使用土地的土地使用权市场价值，不动产基金存续期间不转移不动产资产涉及土地的使用权（政府相关部门另有要求的除外），不动产基金清算时或经营收益权到期时将按照相关协议约定以及法律法规规定处理相关土地使用权。鉴此，乌兰风电项目无需办理土地使用权变更登记相关的批准手续，不动产项目转让不涉及违反土地管理的相关法律法规或协议约定。

12.5 不动产项目转让行为的内部决策程序

12.5.1 原始权益人的内部决策程序

青海新能源唯一股东申能股份已于 2026 年 6 月 26 日作出《申能新能源（青海）有限公司股东决定》，决定：（1）同意青海新能源作为原始权益人，以青海新能源全资子公司华扬晟源持有的华扬晟源 20 万千瓦风电项目作为底层不动产资产，申请发行不动产基金，并据此办理申报、注册、发行、募集、设立等阶段的相关事宜；（2）同意青海新能源将项目公司 100%股权转让予不动产基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体，签署并履行股权转让协议，办理股权转让相关的变更登记手续。

[52] 《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十三条：“土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为”。

根据《公司法》及青海新能源的公司章程，本所认为，青海新能源的股东有权作出上述股东决定，该股东决定合法有效。

12.5.2 项目公司的内部决策程序

华扬晟源的唯一股东青海新能源已于 2026 年 6 月 26 日作出《乌兰县华扬晟源新能源有限公司股东决定》，决定：（1）同意华扬晟源以持有的华扬晟源 20 万千瓦风电项目作为底层不动产资产，参与不动产基金，签署并履行华扬晟源作为项目公司的相关文件；（2）同意华扬晟源为实施不动产基金之目的，将 100%股权转让予不动产基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体，并据此签署及履行股权转让协议；办理股权转让变更登记、公司章程修订及工商备案手续。

根据《公司法》及项目公司的公司章程，本所认为，项目公司的股东有权作出上述股东决定，该股东决定合法有效。

12.6 小结

本所认为，项目公司系依法设立并有效存续的企业法人，原始权益人合法持有项目公司全部股权，且该等股权不存在质押、冻结，不属于法律法规所禁止转让的财产或权利，具备可转让性。项目公司股东已作出股东决定，同意原始权益人将其持有的项目公司股权全部转让予不动产基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体。项目公司股权转让不违反中国法律的禁止性规定，根据生效的《股权转让协议》进行的股权转让行为合法、有效。

本所认为，针对法律法规、政策文件、土地出让手续、项目合同协议、融资文件等各种相关规定或协议中对不动产资产的土地使用权、项目公司股权、经营收益权、建筑物等转让或相关资产处置设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，符合相关要求或具备解除条件。

十三、 不动产基金的治理机制

13.1 不动产基金的治理机制

《基金合同》约定了本基金的基金合同当事人及其权利义务，基金份额持有人大会召集和决策，基金管理人、基金托管人的更换条件和程序，基金的托管、投资决策等与不动产基金治理相关的事项。经审查《基金合同》，汉坤认为，《基金合同》有关基金管理人职权、基金议事规则、投资决策机制

的约定符合《证券投资基金法》《基金指引》等相关规定。

13.2 项目公司的治理机制

经审查项目公司的公司章程，汉坤认为，项目公司的公司章程不违反《公司法》的相关规定，公司章程所规定的组织机构不违反《公司法》的相关规定。

十四、 不动产项目的运营管理安排

14.1 基金管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务

基金管理人、运营管理机构拟与项目公司签署的《运营管理服务协议》第 6 条等条款均约定了基金管理人、运营管理机构及项目公司的权利和义务，符合《基金指引》第三十八条[53]、第四十条第二款、第三款[54]、第四十一条[55]等规定。

14.2 运营管理机构的更换

《运营管理服务协议》第 12 条约定了“运营管理机构的解聘情形和程序”事宜。运营管理机构的解聘情形包括法定情形和约定情形，基金管理人解

---

[53] 《基金指引》第三十八条：“基础设施基金运作过程中，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责，包括：（一）及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；（二）建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；（三）建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；（四）为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；（五）制定及落实基础设施项目运营策略；（六）签署并执行基础设施项目运营的相关协议；（七）收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；（八）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；（九）实施基础设施项目维修、改造等；（十）基础设施项目档案归集管理等；（十一）按照本指引要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；（十二）依法披露基础设施项目运营情况；（十三）提供公共产品和服务的基础设施资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；（十四）建立相关机制防范外部管理机构的履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险；（十五）按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；（十六）中国证监会规定的其他职责。”

[54] 《基金指引》第四十条：“外部管理机构应当按照《证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，并持续符合下列要求：（一）具有符合国家规定的不动产运营管理资质（如有）；（二）具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名；（三）公司治理与财务状况良好；（四）中国证监会规定的其他要求。外部管理机构受委托从事基础设施项目运营管理的，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关交易活动。外部管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。外部管理机构不得将受委托运营管理基础设施的主要职责转委托给其他机构。外部管理机构应当配合基金管理人等机构履行信息披露义务，确保提供的文件资料真实、准确、完整。”

[55] 《基金指引》第四十一条：“基金管理人应当对接受委托的外部管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力。

基金管理人应当持续加强对外部管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查外部管理机构就其获委托从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年 1 次。委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案。”

聘运营管理机构后，有权选聘新的运营管理机构提供不动产项目的运营服务。上述约定符合《基金指引》第三十二条[56]、第三十九条[57]、第四十二条[58]等规定。

十五、 关联交易、同业竞争、对外借款等其他事项

15.1 项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人等关联方间的关联交易

15.1.1 关联交易的类型

根据上会出具的编号为“上会师报字（2026）第 15214 号”的《乌兰县华扬晟源新能源有限公司审计报告》，结合华扬晟源出具的《承诺及说明函》，并经抽样核查相关关联交易合同等资料，华扬晟源于报告期（2023 年度、2024 年度、2025 年度、2026 年 1-6 月，下同）内与关联方之间的关联交易主要包括采购商品、接受劳务和关联方资金拆借等。

15.1.2 关联交易合规要求

经核查并根据项目公司出具的《承诺及说明函》，项目公司未制定关联交易制度，适用申能股份关联交易制度，该等制度对关联方、关联交易的认定、关联交易的管理、关联交易的信息披露作出了规定。汉坤认为，前述内部制度中涉及的关联交易公允决策的程序，包括关联交易的认定、决策权限与程序等合法、有效。

项目公司已出具《承诺及说明函》，针对报告期内项目公司关联交易的合法、合规性及交易价格的公允性问题作出了如下承诺：项目公司报告期内关联交易按照内部制度履行了内部审批程序，该等关联

---

[56] 《基金指引》第三十二条：“除《证券投资基金法》规定的情形外，发生下列情形的，应当经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过：（一）金额超过基金净资产 20%且低于基金净资产 50%的基础设施项目购入或出售；（二）金额低于基金净资产 50%的基础设施基金扩募；（三）基础设施基金成立后发生的金额超过基金净资产 5%且低于基金净资产 20%的关联交易；（四）除基金合同约定解聘外部管理机构的法定情形外，基金管理人解聘外部管理机构的。

[57] 《基金指引》第三十九条：“基金管理人可以设立专门的子公司承担基础设施项目运营管理职责，也可以委托外部管理机构负责第三十八条第（四）至（九）项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除。基金管理人委托外部管理机构运营管理基础设施项目的，应当自行派员负责基础设施项目公司财务管理。基金管理人与外部管理机构应当签订基础设施项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、外部管理机构考核安排、外部管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。”

[58] 《基金指引》第四十二条：“外部管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目，发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘外部管理机构：（一）外部管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失；（二）外部管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；（三）外部管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利化已无法继续履职。基金管理人应当在基金合同等法律文件中明确约定上述解聘外部管理机构的法定情形。除上述法定情形外，基金管理人解聘、更换外部管理机构的，应当提交基金份额持有人大会投票表决。与外部管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换外部管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。”

交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及公司章程等公司内部管理制度要求。关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。报告期内的关联交易根据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

原始权益人作为项目公司唯一股东，就项目公司关联交易事项出具承诺函，不动产资产自投资建设以来所涉及的关联交易事项均履行了关联交易的相关内部决策流程，符合《公司法》等法律法规的规定，符合原始权益人内部关于关联交易管理的相关要求，不存在关联方利益输送的情况。

经抽样核查项目公司关联交易涉及的交易合同、采购文件和项目公司的《承诺及说明函》，项目公司已就该等交易按照关联交易管理制度履行了内部审批程序。本所认为，该等关联交易履行了必要的决策程序，符合《公司法》等相关法律法规的规定及公司章程等公司内部管理制度要求，该等基于公允决策程序的关联交易定价具有公允性。

15.2 原始权益人、运营管理机构相关业务与项目公司的同业竞争

根据华扬晟源的《营业执照》(统一社会信用代码:91632821MA757NNF41)、华扬晟源的公司章程，华扬晟源的经营范围为“风力发电、太阳能发电、水力发电、其它电力的开发、建设、运行、检修及管理；电力供应、电力项目开发及技术咨询；电力系统、电力设备的技术改造、技术服务及电气设备生产维修；新能源科技领域内技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。(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)”。

原始权益人已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，确认：(1) 在本基金的存续期间内，青海新能源将根据青海新能源自身和/或青海新能源实际控制的关联方针对风电项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于青海新能源自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。(2) 在本基金的存续期间内，如青海新能源自身和/或青海新能源实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，青海新能源将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待乌兰风电项目和该等竞争性项目，避免可能出现

的利益冲突。青海新能源承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用青海新能源的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。(3) 在本基金的存续期间内，如因乌兰风电项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，青海新能源承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

运营管理机构已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，确认：(1) 上海新能源作为运营管理机构期间，将设立专项的运营管理团队为不动产项目提供运营管理服务，确保不动产项目的账务与竞争性项目相互独立、确保不动产项目在业务方面独立运营、确保隔离不同风电项目之间的商业或其他敏感信息，以降低不动产项目在运营管理方面的同业竞争和利益冲突风险。(2) 在本基金的存续期间内，上海新能源将根据上海新能源自身和/或上海新能源实际控制的关联方针对风电项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于上海新能源自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为不动产项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。(3) 在上海新能源作为运营管理机构期间，如上海新能源自身和/或上海新能源实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，上海新能源将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。上海新能源承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本基金运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。(4) 在本基金的存续期间内，如因乌兰风电项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，上海新能源承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

同时，《运营管理服务协议》中约定：运营管理机构同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。对于其自持不动产项目或为其他项目提供运营管理服务中可能与其履行《运营管理服务协议》下职责出现利益冲突的，运营管理机构应当事先按照监管机构的要求向基金管理人披露，并不得损害不动产基金及其持

有人的利益。

15.3 不动产项目对外借款

根据中国人民银行征信中心出具的华扬晟源《企业信用报告（授信机构版）》，截至该报告的报告日期2026年9月2日，华扬晟源借贷交易余额为人民币100,000万元，无被追偿、关注类及不良类余额，无担保交易余额，无欠税记录、民事判决记录、强制执行记录及行政处罚记录。

根据华扬晟源出具的《承诺及说明函》，除申能股份的委托借款外，华扬晟源不存在其他借款。

十六、 结论

本所认为，东证资管具备担任本基金的基金管理人的资格条件，工商银行具备担任基金托管人的资格条件，主要参与机构具备参与本基金并提供相关服务的资格条件；本基金符合《证券投资基金法》及《公募基金运作办法》等中国法律规定的募集条件，拟投资的不动产项目合法合规，不动产项目转让行为合法合规，不动产项目运营管理安排符合《基金指引》等相关规定，项目公司与其关联方之间的关联交易符合《公司法》等相关法律法规和内部管理制度要求，该等基于公允决策程序的关联交易定价具有公允性；原始权益人、运营管理机构已作出避免同业竞争的承诺；本基金的治理机制符合《证券投资基金法》及《基金指引》的规定。本次向中国证监会申请募集注册本基金符合法律法规规定的条件。

本法律意见书正本一式伍份，无副本。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册东方红申能股份新能源封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》的签章页）

北京市汉坤律师事务所

（盖章）

负责人：

李卓蔚

经办律师：

方　榕

李　小

2026 年 10 月 29 日

附件一：不动产资产设施设备清单

资产编码	资产名称	资产类别
202102020002	运输设备	运输设备
202102020003	风光储人脸识别系统	安全维护设备
202109230001	塔视设备	其他
202112030002	自动消防系统	安全维护设备
202203310002	信息态势感知平台	其他
202207290002	SVG	其他
202212290001	一次调频设备	其他
202309140001	1#风力发电机组	发电及供热设备
202309140002	2#风力发电机组	发电及供热设备
202309140003	3#风力发电机组	发电及供热设备
202309140004	4#风力发电机组	发电及供热设备
202309140005	5#风力发电机组	发电及供热设备
202309140006	6#风力发电机组	发电及供热设备
202309140007	7#风力发电机组	发电及供热设备
202309140008	8#风力发电机组	发电及供热设备
202309140009	9#风力发电机组	发电及供热设备
202309140010	10#风力发电机组	发电及供热设备
202309140011	11#风力发电机组	发电及供热设备
202309140012	12#风力发电机组	发电及供热设备
202309140013	13#风力发电机组	发电及供热设备
202309140014	14#风力发电机组	发电及供热设备
202309140015	15#风力发电机组	发电及供热设备
202309140016	16#风力发电机组	发电及供热设备
202309140017	17#风力发电机组	发电及供热设备
202309140018	18#风力发电机组	发电及供热设备
202309140019	19#风力发电机组	发电及供热设备
202309140020	20#风力发电机组	发电及供热设备
202309140021	21#风力发电机组	发电及供热设备
202309140022	22#风力发电机组	发电及供热设备
202309140023	23#风力发电机组	发电及供热设备
202309140024	24#风力发电机组	发电及供热设备
202309140025	25#风力发电机组	发电及供热设备
202309140026	26#风力发电机组	发电及供热设备
202309140027	27#风力发电机组	发电及供热设备
202309140028	28#风力发电机组	发电及供热设备
202309140029	29#风力发电机组	发电及供热设备
202309140030	30#风力发电机组	发电及供热设备
202309140031	31#风力发电机组	发电及供热设备

资产编码	资产名称	资产类别
202309140032	32#风力发电机组	发电及供热设备
202309140033	33#风力发电机组	发电及供热设备
202309140034	34#风力发电机组	发电及供热设备
202309140035	35#风力发电机组	发电及供热设备
202309140036	36#风力发电机组	发电及供热设备
202309140037	37#风力发电机组	发电及供热设备
202309140038	38#风力发电机组	发电及供热设备
202309140039	39#风力发电机组	发电及供热设备
202309140040	40#风力发电机组	发电及供热设备
202309140041	41#风力发电机组	发电及供热设备
202309140042	42#风力发电机组	发电及供热设备
202309140043	43#风力发电机组	发电及供热设备
202309140044	44#风力发电机组	发电及供热设备
202309140045	45#风力发电机组	发电及供热设备
202309140046	46#风力发电机组	发电及供热设备
202309140047	47#风力发电机组	发电及供热设备
202309140048	48#风力发电机组	发电及供热设备
202309140049	49#风力发电机组	发电及供热设备
202309140050	50#风力发电机组	发电及供热设备
202309140051	51#风力发电机组	发电及供热设备
202309140052	52#风力发电机组	发电及供热设备
202309140053	53#风力发电机组	发电及供热设备
202309140054	54#风力发电机组	发电及供热设备
202309140055	55#风力发电机组	发电及供热设备
202309140056	56#风力发电机组	发电及供热设备
202309140057	57#风力发电机组	发电及供热设备
202309140058	58#风力发电机组	发电及供热设备
202309140059	59#风力发电机组	发电及供热设备
202309140060	60#风力发电机组	发电及供热设备
202309140061	61#风力发电机组	发电及供热设备
202309140062	62#风力发电机组	发电及供热设备
202309140063	63#风力发电机组	发电及供热设备
202309140064	64#风力发电机组	发电及供热设备
202309140065	65#风力发电机组	发电及供热设备
202309140066	66#风力发电机组	发电及供热设备
202309140067	67#风力发电机组	发电及供热设备
202309140068	68#风力发电机组	发电及供热设备
202309140069	69#风力发电机组	发电及供热设备
202309140070	70#风力发电机组	发电及供热设备
202309140071	71#风力发电机组	发电及供热设备

资产编码	资产名称	资产类别
202309140072	72#风力发电机组	发电及供热设备
202309140073	73#风力发电机组	发电及供热设备
202309140074	74#风力发电机组	发电及供热设备
202309140075	75#风力发电机组	发电及供热设备
202309140076	76#风力发电机组	发电及供热设备
202309140077	77#风力发电机组	发电及供热设备
202309140078	78#风力发电机组	发电及供热设备
202309140079	79#风力发电机组	发电及供热设备
202309140080	80#风力发电机组	发电及供热设备
202309140081	81#风力发电机组	发电及供热设备
202309140082	82#风力发电机组	发电及供热设备
202309140083	83#风力发电机组	发电及供热设备
202309140084	84#风力发电机组	发电及供热设备
202309140085	85#风力发电机组	发电及供热设备
202309140086	86#风力发电机组	发电及供热设备
202309140087	87#风力发电机组	发电及供热设备
202309140088	88#风力发电机组	发电及供热设备
202309140089	89#风力发电机组	发电及供热设备
202309140090	90#风力发电机组	发电及供热设备
202309140091	91#风力发电机组	发电及供热设备
202309140092	高压电抗器	发电及供热设备
202309140093	主变	发电及供热设备
202309140094	电缆集电线路	发电及供热设备
202309140095	330kV 配电装置	发电及供热设备
202309140096	330kV 氧化锌避雷器	发电及供热设备
202309140097	35kV 配电装置	发电及供热设备
202309140098	动态无功发生器 SVG	发电及供热设备
202309140099	35KV 站用变	发电及供热设备
202309140100	35KV 小电阻接地成套装置	发电及供热设备
202309140101	风机及箱变监控系统	发电及供热设备
202309140102	通信电源监控子站柜	发电及供热设备
202309140103	远动及计费系统	发电及供热设备
202309140104	一体化电源监控系统	发电及供热设备
202309140105	照明系统	发电及供热设备
202309140106	生活水净化供水系统	发电及供热设备
202309140107	消防水系统	发电及供热设备
202309140108	空调设备	发电及供热设备
202309140109	污水处理系统	发电及供热设备
202309140110	主控楼	房屋建筑物
202309140111	35 千伏配电室	房屋建筑物

资产编码	资产名称	资产类别
202309140112	动态无功发生器 SVG 室	房屋建筑物
202309140113	综合泵房	房屋建筑物
202309140114	蓄水池	房屋建筑物
202309140115	围墙	房屋建筑物
202309140116	大门	房屋建筑物
202309140117	化粪池	房屋建筑物
202309140118	电缆沟	房屋建筑物
202309140119	污水池	房屋建筑物
202309140120	油池	房屋建筑物
202309140121	进站道路	房屋建筑物
202309140122	站区道路	房屋建筑物
202309140123	检修道路	房屋建筑物
202309140124	生产区隔离围栏	房屋建筑物
202309140125	消防设施及生产生活供水工程	房屋建筑物
202309280001	风机耐高频高压能力改造及测试	发电及供热设备
202412100001	危废暂存舱	其他
202505150001	安全维护设备-交换机	安全维护设备
202505150002	安全维护设备-防火墙	安全维护设备
202505150003	安全维护设备-反向隔离装置	安全维护设备
202509160003	发电及供热设备-工业仪表*海康微影 H26 红外热像仪	发电及供热设备
202509160004	发电及供热设备-移动通信设备*荣耀 X60 手机	发电及供热设备
202512310002	监控设备	安全维护设备