



红土创新基金
HOTLAND INNOVATION ASSET MANAGEMENT

深创投
全资公募



深安居
SHENZHEN PUBLIC HOUSING



红土创新深圳安居REIT

2025 环境、社会及管治报告

Environmental Social and Governance Report

目录

关于本报告	01
寄语	02
关于红土创新深圳安居REIT	03
基金概况	03
不动产资产	05

01 治理聚力,行稳致远

基金治理	11
ESG治理	12
合规经营	15
投资者关系管理	16

02 精控质量,笃行善治

服务体验	19
智慧管理	20
租户权益	21

03 绿色为基,发展为纲

绿色运营	25
绿色社区	26
应对气候变化	27

04 深耕人本,聚力致远

合理雇佣	31
权益保障	31
人才发展	32

05 履责担当,共创和谐

可持续发展模式创新	35
党建引领	35
供应链管理	36
构建美好社区	37

附录

GRI指标索引	39
读者反馈表	40

关于本报告

本报告是红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式不动产证券投资基金（代码 180501.SZ，以下简称“红土创新深圳安居 REIT”）的首份环境、社会及管治报告（以下简称“本报告”），旨在向公众及利益相关方展示红土创新深圳安居 REIT 在环境、社会及管治（以下简称“ESG”）方面的管理、采取的行动以及绩效表现。

报告范围及边界

本报告的内容覆盖红土创新深圳安居 REIT 旗下不动产项目，包括安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目。本报告的时间范围为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日（以下简称“本年度”“报告期间”“报告期内”）。

报告称谓说明

为便于表述和阅读，在报告中“红土创新深圳安居 REIT”以“我们”“本基金”来表示，红土创新基金管理有限公司以“红土创新基金”“基金管理人”来表示，深圳市房屋租赁运营管理有限公司以“运营管理机构”来表示。

信息及资料来源

本报告披露的信息和数据来源于正式文件、统计报告或公开资料，除有特别说明外，本报告财务数据均以人民币为单位列示。我们保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，报告中所涉及的相关内容、观点及数据仅供展示红土创新深圳安居 REIT 在 ESG 方面的表现，不构成任何投资建议。

报告编制依据

本报告参考全球报告倡议组织（GRI）发布的《可持续发展报告标准》（GRI Standards）、参考联合国可持续发展目标（Sustainable Development Goals，以下简称“SDGs”）、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 17 号——可持续发展报告（试行）》编制。

报告编制依据

如对本报告或 ESG 管理和实践有任何建议或意见，欢迎通过以下方式联系我们：
电话：400-060-3333
电子邮箱：tp@htcxfund.com
地址：广东省深圳市南山区海德三道 1066 号深创投广场 48 层红土创新基金管理有限公司

寄语

在“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的制度背景下，发展保障性租赁住房不仅是面向“十五五”规划目标、优化住房供给结构的系统性惠民工程，还与国家“双碳”战略紧密联系，成为健全住房保障体系、推动城乡建设绿色转型的重要举措。

责任治理，稳中求进。红土创新深圳安居 REIT 充分发挥基金管理人、运营管理机构的专业优势，构建了权责清晰、管控有效的治理架构。我们通过明确的责任划分实现对底层资产的精细化运营，保障项目现金流的稳定，创造长期、可持续的投资回报。

精益运营，匠心服务。我们扎实推进“三大工程”的重要民生关切，建立了完善的租户运营服务体系，依托智能化管理平台提升社区安全与运营效能。同时，我们通过常态化的安全巡查、引入健康服务等方式，对社区安全、租户权益及服务品质进行全方位保障，打造安全温馨的品质社区。

低碳领航，长效发展。我们积极践行生态优先的理念，推进能源、水资源与废弃物的精细化管控，积极打造绿色社区。同时，我们高度重视气候变化，将其风险纳入治理范畴，并建立应急响应机制，保障基金长远发展。

同心聚力，创新共赢。我们严格遵守法律法规，坚持公平雇佣，落实全员福利保障；畅通职业发展通道与培训体系，实现个人与组织的共同成长。在党的全面领导下，我们注重党建引领与业务融合，深度参与社区共建，创造社会价值。

展望未来，红土创新深圳安居 REIT 将不断完善 ESG 治理体系，以服务诠释担当，夯实民生保障基础。我们将与投资者、合作伙伴及社会各界同心协力，共筑安居梦想，推动可持续发展，以实际行动为中国式现代化建设贡献力量。

关于红土创新深圳安居 REIT

基金概况

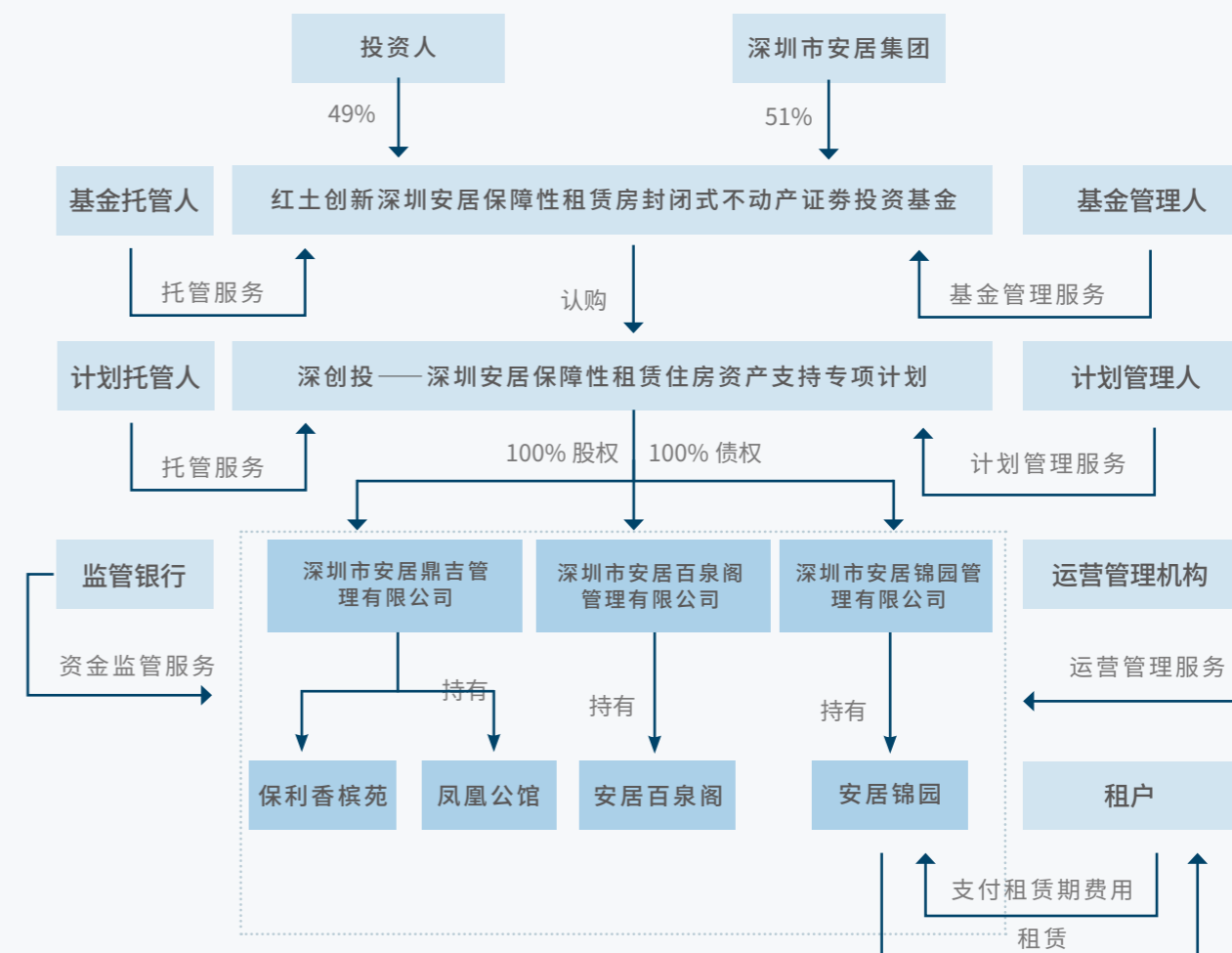
2022 年 8 月 31 日，红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式不动产证券投资基金（代码 180501.SZ，以下简称“红土创新深圳安居 REIT”）正式在深圳证券交易所上市。红土创新深圳安居 REIT 是我国首批保障性租赁住房 REITs 之一，深圳市首单保障性租赁住房 REITs，也是国家发改委评选的全国盘活存量资产扩大有效投资典型案例之一。红土创新深圳安居 REIT 是由红土创新基金管理有限公司担任基金管理人的公募 REITs 产品，聚焦保障性租赁住房这一民生领域，有效盘活存量保障性租赁住房资产，拓宽保障性住房建设资金来源，助力深圳保障性租赁住房体系建设与住房租赁市场的健康发展。



红土创新深圳安居 REIT 在深交所上市

基金管理人

红土创新基金管理有限公司（以下简称“红土创新基金”）作为本基金管理人，始终贯彻落实可持续发展理念，将 ESG 理念与企业价值观和业务深度融合，在不动产公募 REITs 领域积累了丰富的投资管理经验。红土创新基金配备专业的投研团队，不动产投资部配备了 7 名核心成员，其中 6 名拥有 5 年以上不动产项目运营或投资管理经验，研究团队兼具扎实的理论知识与丰富的实践经验，为基金投资决策的科学性、资产运营的稳健性与可持续性提供坚实专业支撑。



红土创新深圳安居 REIT 整体架构

运营管理机构

深圳市房屋租赁运营管理有限公司是深圳市安居集团有限公司（以下简称“安居集团”）的全资子公司，担任本基金核心运营管理机构，专注保障性租赁住房运营服务领域，具备完善的标准化运营管理体系与丰富的社区服务经验。运营管理机构建立了全流程运营服务规范，同步制定《深圳市房屋租赁运营管理有限公司住房运营服务标准化手册》等多项制度文件，为项目稳定运营与服务质量提升提供坚实保障。同时，运营管理机构还组建了专业的项目服务团队，通过标准化服务流程与智能化手段，实现对项目的精细化运营，持续提升租户居住满意度与资产运营效率。

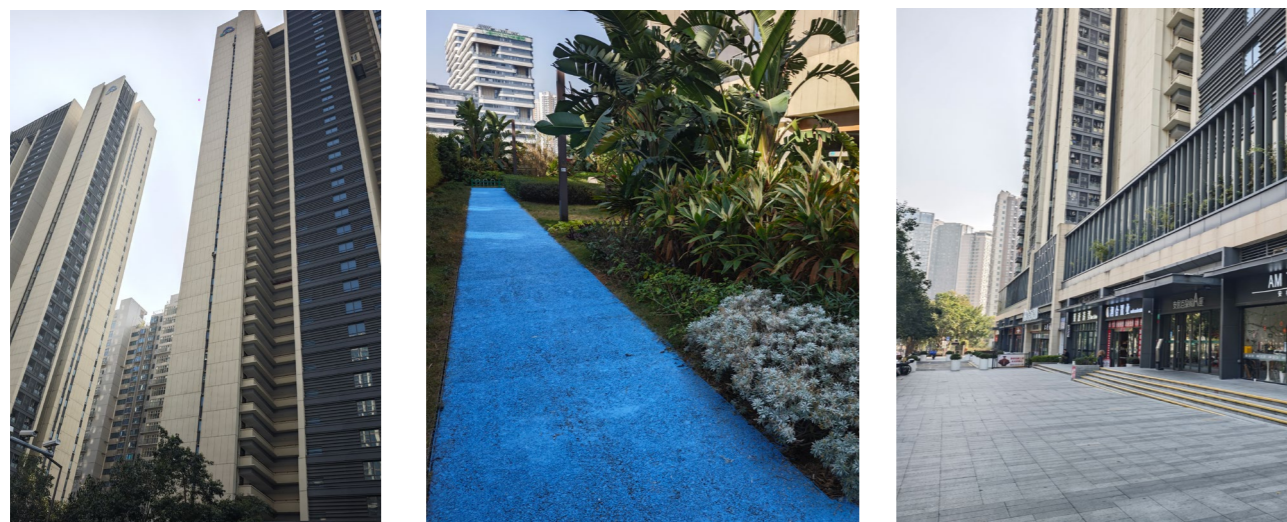
不动产资产

红土创新深圳安居 REIT 旗下核心资产为安居百泉阁、安居锦园、保利香槟苑、凤凰公馆四个保障性租赁住房项目，其原始权益人为安居集团及其控股子公司。不动产项目建筑面积合计 13.47 万平方米，共计 1,830 套保障性租赁住房、9 间商铺以及 510 个停车位。四个项目分别位于深圳市福田区、罗湖区、大鹏新区和坪山区，并于 2020 至 2022 年间投入运营。

安居百泉阁

投入运营时间	地理位置	建设规模
2022 年 1 月	深圳市福田区安托山片区，地处侨香三道与安托山六路交汇处	建筑面积 39,301.32 m ²

	保障性租赁住房	商铺	停车位
数量	594 套	9 间	294 个
出租率 (截至 2025 年 12 月 31 日)	95.96%	76.96%	100.00%
租金收缴率 (截至 2025 年 12 月 31 日)	99.99%	97.27%	100.00%

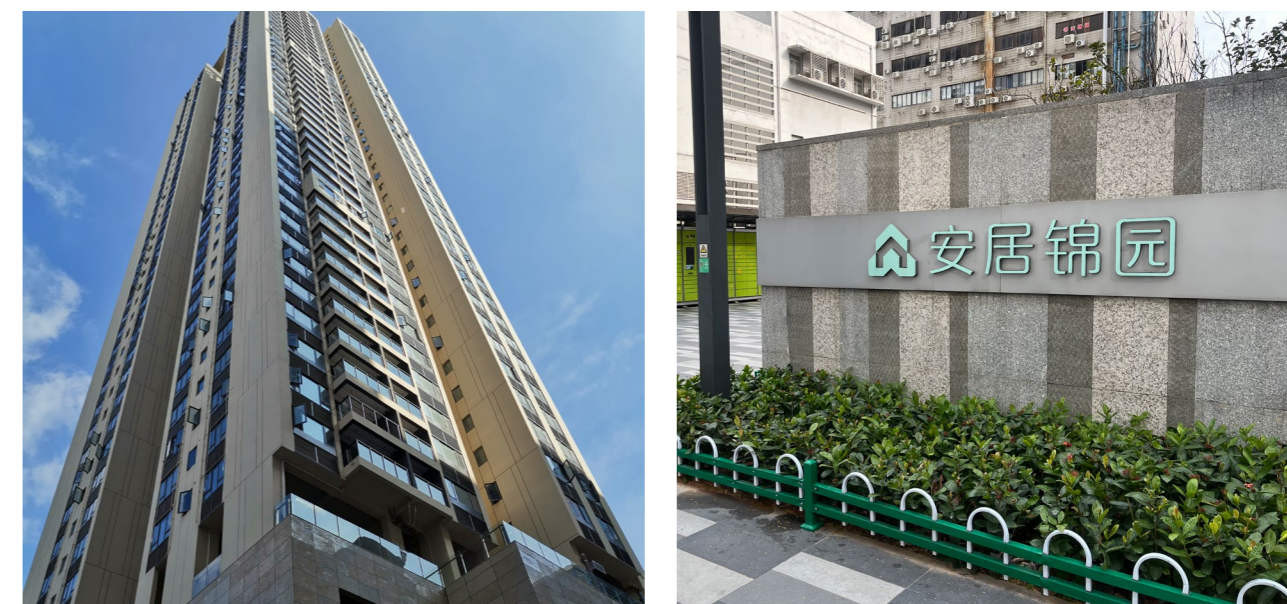


安居百泉阁外景图

安居锦园

投入运营时间	地理位置	建设规模
2021 年 11 月	深圳市罗湖区笋岗片区，地处田西路与宝田路交汇处以东	建筑面积 26,948.60 m ²

	保障性租赁住房	停车位
数量	360 套	216 个
出租率 (截至 2025 年 12 月 31 日)	99.25%	100.00%
租金收缴率 (截至 2025 年 12 月 31 日)	99.90%	100.00%



安居锦园外景图

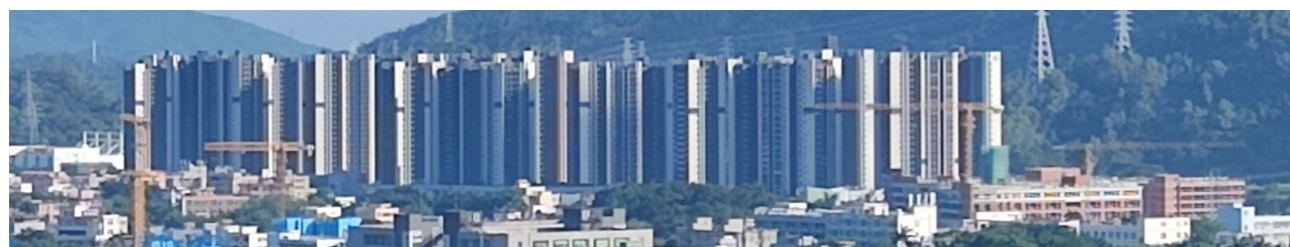
保利香槟苑

投入运营时间	地理位置	建设规模
--------	------	------

2020年7月	深圳市大鹏新区，坐落于大鹏办事处鹏飞路南侧	16,457.28 m ²
---------	-----------------------	--------------------------

保障性租赁住房	
---------	--

数量	210套
出租率 (截至2025年12月31日)	94.65%
租金收缴率 (截至2025年12月31日)	99.95%



保利香槟苑外景图

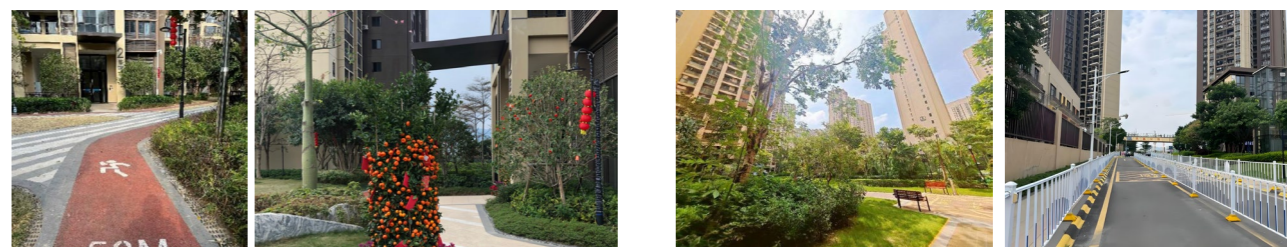
凤凰公馆

投入运营时间	地理位置	建设规模
--------	------	------

2020年11月	深圳市坪山区碧岭街道，坐落于碧沙北路以西龙勤路以南	建筑面积51,553.87 m ²
----------	---------------------------	------------------------------

保障性租赁住房	
---------	--

数量	666套
出租率 (截至2025年12月31日)	98.82%
租金收缴率 (截至2025年12月31日)	99.99%



凤凰公馆外景图

01

治理聚力，行稳致远

治理是基金可持续发展的核心保障。红土创新深圳安居 REIT 构建完善的基金治理与 ESG 治理体系，规范合规经营行为，深化利益相关方协同，强化投资者关系管理，为基金稳健运营与长远发展筑牢根基。



基金治理

基金管理人严格遵循《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规及监管要求，结合保障性租赁住房 REITs 特性，构建了层次分明、权责对等、闭环管控的基金治理体系，保障基金运作的合规性与专业性，兼顾资产运营的稳定性与民生服务属性。

不动产投资决策委员会

- 统筹决策底层不动产项目重大运营事项
- 设 7 名委员，其中 5 名来自基金管理人，即基金管理人总经理、REITs 业务分管领导、监察稽核部负责人、不动产专业研究人员、不动产投资部骨干人员

不动产投资部

- 独立的不动产信托基金投资管理部门
- 负责基金的运营管理相关事项
- 配备 7 名核心人员，其中 6 人具备 5 年以上项目运营或投资管理经验

基金经理

- 负责基金日常运作管理
- 针对红土创新深圳安居 REIT 设置 3 名基金经理专项负责

红土创新深圳安居 REIT 专项管理机制

基金管理人建立健全的全业务链风险管控体系，明确风险识别、评估、分级、应对及复盘的标准化流程，同步制定《红土创新基金管理有限公司风险控制制度》《红土创新基金管理有限公司合规管理制度》《红土创新基金管理有限公司监察稽核制度》《红土创新基金管理有限公司紧急情况处理制度》等一系列内部制度流程，建立健全有效的风险管理制度和流程，保障红土创新深圳安居 REIT 的平稳、合规运行。

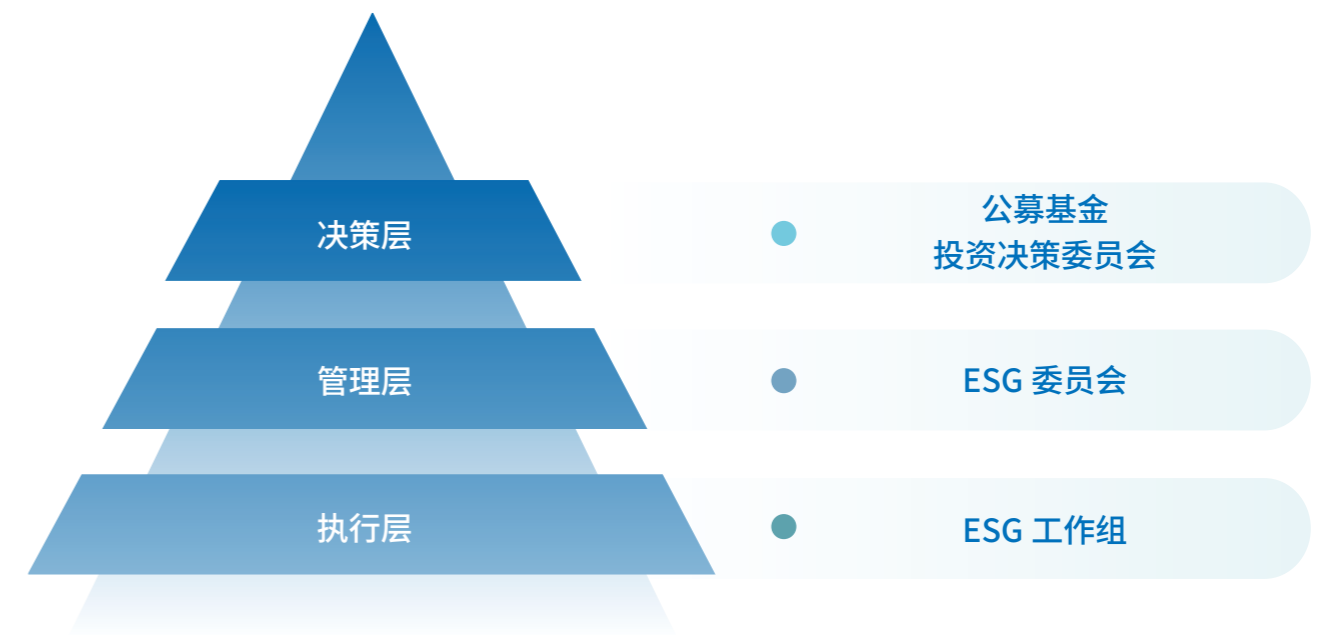
基金管理人将内部控制要求与 ESG 发展理念深度融合、协同落地，通过季度运营管理会议开展工作复盘与目标校准，以规范化内控管理保障项目稳健运营与 ESG 绩效达成。基金管理人同步推行周期性项目现场巡检机制，全面核查项目实际运营状态，督促问题闭环整改，切实筑牢红土创新深圳安居 REIT 运营风控防线，以精细化内控实践推进可持续发展理念有效落地。

ESG 治理

红土创新深圳安居 REIT 将可持续发展要求深度嵌入基金运营与资产管理全流程，通过积极回应利益相关方诉求，识别并分析重大议题，持续提升资产长期收益与社会价值。

ESG 治理架构

基金管理人构建了三层级 ESG 治理架构，明确各层级职责分工，确保 ESG 治理工作全面覆盖、有效落地。



ESG 治理架构及各层级职责



决策层

负责对公募基金资产的重大投资决定，是公司公募基金资产管理的最高决策机构



管理层

负责可持续投资统筹管理与协调，制定基金或委托资产投资的基本政策和重大投资决策中贯彻落实 ESG 投资理念



执行层

负责将 ESG 理念融入业务运行，负责开展 ESG 研究评价、ESG 产品设计开发、ESG 产品绩效管理等，全面落实可持续投资

ESG 治理架构及各层级职责

基金管理人严格遵守深交所业务规则及指南相关要求履行信息披露义务，确保 ESG 相关信息真实、准确、完整披露。同时，基金管理人全面贯彻国家发改委相关规定，以《红土创新基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金尽职调查工作指引（试行）》等文件为指引，在项目投资阶段积极开展 ESG 尽职调查工作，将 ESG 国际先进理念深度融入项目可行性研究，重视经济社会、资源环境等影响评价，有效衔接节能评价、环境影响评价等专项评价结果。此外，基金管理人落实不动产 REITs 项目常态化发行监管要求，确保标的项目无安全、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。

利益相关方沟通及参与

利益相关方的信任与支持是基金可持续发展的重要基础，红土创新深圳安居 REIT 高度重视与各类利益相关方的沟通与互动，针对不同利益相关方的诉求与期望，建立了多元化的沟通与反馈机制。

利益相关方识别	期望与诉求	沟通与回应
 政府及相关部门	<ul style="list-style-type: none"> 基金治理 投资回报 运营情况 风险管理 信息披露 	<ul style="list-style-type: none"> 业绩说明会、投资者开放日、项目路演 定期报告及临时公告 投资者交流与沟通 公司官网 媒体平台
 基金份额持有人	<ul style="list-style-type: none"> 合规经营 依法纳税 经济绩效 社会效益及影响 	<ul style="list-style-type: none"> 政策沟通 合规信息披露 定期沟通汇报
 员工	<ul style="list-style-type: none"> 薪酬福利 员工权益 员工发展 多元平等 职业健康与安全 	<ul style="list-style-type: none"> 员工满意度调研 内部沟通渠道 日常交流 员工考核评价 员工培训及能力建设
 住户	<ul style="list-style-type: none"> 优质服务 安全保障 住户关系管理 畅通的沟通渠道 	<ul style="list-style-type: none"> 热线电话及电子邮件 住户满意度调研 社区活动 安全管理 智慧运营
 环境	<ul style="list-style-type: none"> 绿色社区打造 能源和资源使用 废弃物管理 应对气候变化 	<ul style="list-style-type: none"> 绿色运营 垃圾分类回收 环保宣传 识别气候风险并制定应对措施
 供应商	<ul style="list-style-type: none"> 采购政策 商业道德 沟通渠道 共赢发展 	<ul style="list-style-type: none"> 定期沟通 供应商考核与评估 供应商政策与制度
 社区	<ul style="list-style-type: none"> 社区贡献 促进社区和谐与经济发展 公益慈善 	<ul style="list-style-type: none"> 日常沟通 公益活动 社区活动
 媒体	<ul style="list-style-type: none"> 社会影响力 行业影响力 荣誉奖项 	<ul style="list-style-type: none"> 参与行业交流 常态化沟通 关注舆情

重要议题识别与分析

红土创新深圳安居 REIT 通过对标同行业先进实践，结合基金业务特点及各利益相关方诉求与关注程度，综合考虑议题对环境、社会、管治的潜在影响，最终识别出 18 项重要的 ESG 议题，并在报告中予以回应。



红土创新深圳安居 REIT 重要议题

合规经营

红土创新深圳安居 REIT 将合规要求贯穿经营全流程，坚守商业道德底线，以责任营销为原则规范市场行为，坚决抵制虚假宣传等违规行为，以严谨的合规管理守护基金运营安全与维护投资者权益。

商业道德

基金管理人坚守商业道德底线，严格遵守反贪腐、反不正当竞争、廉洁从业相关法律法规及内部制度，将合规理念融入运营管理全流程。基金管理人联动运营管理机构，建立健全监督检查机制，对基金运作各环节进行全程监控，及时排查违规风险，加强员工商业道德培训，与项目有关人员定期开展谈话与警示教育，普及法律法规知识与职业行为规范，引导员工树立正确的价值观，杜绝贪污、贿赂、不正当竞争等行为，营造风清气正的运营环境。

责任营销

基金管理人坚持诚信营销原则，坚决杜绝虚假宣传行为。针对不法分子假冒公司名义实施的诈骗及虚假宣传活动，基金管理人高度重视对投资者的权益保护，持续加强风险提示工作，有效维护了市场秩序与公众权益，树立了负责任的企业形象。

投资者关系管理

红土创新深圳安居 REIT 秉持以投资者为中心的经营理念，构建系统化、全方位的投资者关系管理体系。我们通过定期报告、临时公告等合规信息披露渠道，持续提升披露质量、丰富披露内容，全面、清晰地传递基金经营成果、财务状况及 ESG 绩效，切实保障投资者相关权益。同时我们还搭建多元化投资者沟通平台，包括线上线下业绩说明会、投资者开放日、项目实地调研等形式，畅通投资者与基金管理人、运营管理机构沟通渠道，推动各方信息有效对接。

本基金持续优化投资者回报机制，立足基金运营实际提升分红频次，向市场传递资产稳健运营信号，为投资者创造长期稳定的投资收益。

	分红期间	可供分配金额	实际分配金额	实际分配比例
第一次分红	2022.08.22-2022.12.31	2,107.76 万元	1,899.99 万元	90.14%
第二次分红	2023.01.01-2023.06.30	2,694.97 万元	2,694.99 万元	100.00%
第三次分红	2023.07.01-2023.12.31	2,414.66 万元	2,413.99 万元	99.97%
第四次分红	2024.01.01-2024.06.30	2,544.32 万元	2,543.99 万元	99.99%
第五次分红	2024.07.01-2024.09.30	1,191.38 万元	1,190.99 万元	99.99%
第六次分红	2024.10.01-2024.12.31	1,204.49 万元	1,203.99 万元	99.96%
第七次分红	2025.01.01-2025.06.30	2,353.39 万元	2,352.99 万元	99.98%
第八次分红	2025.07.01-2025.09.30	1,212.67 万元	1,212.49 万元	99.99%
合计		15,723.64 万元	15,513.42 万元	

红土创新深圳安居 REIT 历次分红情况

02

精控质量，笃行善治

红土创新深圳安居 REIT 始终坚持以租户需求为导向、以服务质量为核心，持续完善服务体系，推进智慧化运营，强化租户权益保障，致力于为租户打造安全、舒适、便捷的居住环境，实现基金与租户的共赢发展。



服务体验

提供高品质的服务体验是基金运营管理的核心目标。红土创新深圳安居 REIT 构建了完善的服务管理体系，持续提升物业管理与租赁服务水平，在为广大租户提供基础居住保障的同时，深度聚焦深圳市、区重点企业与人才的安居需求，以高效、专业、规范的租赁运营服务助力优化区域营商环境。

红土创新深圳安居 REIT 的运营管理机构严格贯彻《深圳市房屋租赁运营管理有限公司住房运营服务标准化手册》等相关制度文件，一方面为项目提供覆盖全场景的多元化物业管理服务，涵盖了房屋公共区域及设施设备维护、环境卫生清洁、公共秩序维护、车辆停放管理及房屋维修等核心环节；另一方面充分发挥租赁运营专业优势，围绕企业与人才的个性化需求优化租赁流程、提升配租效率，通过政策对接、专属服务等方式精准响应各类租住诉求，确保人才引得进、留得住、住得好。



凤凰公馆车辆停放管理



安居锦园 24H 服务热线

在夯实基础服务的同时，红土创新深圳安居 REIT 的运营管理机构同样注重社区长效机制的建设与服务细节的持续优化。通过《业主手册》《临时管理规约》等文件公示社区行为规范，引导租户共同营造安全有序、和谐共治的社区环境。为进一步提升居住便利性与满意度，运营团队聚焦租户日常生活场景，持续推动服务微更新，如升级停车系统以优化出入体验、打造专属晾晒区以满足实际需求、提升维修效率与简化退租退费流程以解决后顾之忧等，通过一系列专业化、人性化的服务实践，以务实之举回应租户期待，赢得企业与人才广泛认可。

智慧管理

红土创新深圳安居 REIT 的运营管理机构以数字化建设赋能运营管理升级，通过智慧化手段提升服务效率与安全管控能力，筑牢项目运营与租户权益保障防线。

智能化监管平台

红土创新深圳安居 REIT 的运营管理机构积极推进运营管理数字化转型，搭建智能化监管平台，实现对项目运营的精准管控。该平台整合用户人脸库管理、租客通行记录、陌生人监测、设备状态监管及核查等功能，通过人脸识别技术强化小区安全防控，实时监控设施设备运行状态，及时发现并处置故障隐患，提升运营效率与管理精度。2025 年，安居百泉阁、安居锦园等项目已全面应用该平台，以科技赋能为租户营造安全、智能的居住环境。

资金与信息安全

红土创新深圳安居 REIT 的运营管理机构高度重视资产资金安全与租户信息保护。在资产资金安全方面，我们严格按照《红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之项目公司资金监管协议》相关规定，开立专项监管账户用于运营收入归集与费用支付，所有支出均需经基金管理人授权后方可划付，确保基金资产封闭运行、合规使用。在租户信息安全保护方面，运营管理机构制定了《深圳市房屋租赁运营管理有限公司档案管理规定》，规范租户信息的收集、存储、使用、传输各环节管理，加强数据安全风险管理和网络安全防护。此外，本基金持续提升员工信息安全意识，严防租户信息泄露，保障租户隐私权益。

租户权益

保障租户权益是基金践行可持续发展的重要体现，红土创新深圳安居 REIT 始终将租户的健康与安全放在首位，并建立了完善的租户关系管理和满意度管理体系，全面维护租户的合法权益。

健康与安全

运营管理机构始终将租户安全作为运营管理的重要课题，持续完善覆盖隐患排查、日常监管与应急响应的全流程安全管理体系，并动态优化标准化应急处置预案。报告期内，运营管理机构扎实开展消防设施日常巡检与定期维护，常态化组织消防安全知识培训及应急演练，通过沉浸式体验强化租户安全防范意识，全面提升租户应急避险与自救互救能力，多举措筑牢物业安全运营防线。在夯实安全基石的基础上，运营管理机构积极践行健康运营理念，一方面精细化管理公共区域设施，根据季节变化与天气动态科学调整公共区域空调运行策略，另一方面主动围绕租户实际健康需求，将专业健康服务引入社区，通过日常保障与专项服务协同发力，全方位、多维度守护租户健康。

案例 安居百泉阁大型活动突发事件应急处置演练

2025年12月，安居百泉阁开展大型活动突发事件应急处置演练，项目服务中心工作人员、租户代表全程参与实操演练，学习并掌握应急处置关键环节，进一步规范应急处置流程、强化人员安全应急能力，为租户安全保障提供实践支撑。



案例 安居锦园开展义诊活动

2025年9月，安居锦园开展义诊活动，聚焦租户实际健康需求，提供便民健康服务。此次活动切实提升了租户健康保障体验，传递人文关怀，是本基金保障租户健康权益，优化租户服务的具体落地举措。



客户满意度管理

运营管理机构以深化与租户的沟通为核心，搭建管家家访、项目经理接待、班子成员接待等多元化沟通渠道，实现与租户的常态化高效沟通，及时精准捕捉租户居住需求与服务诉求。运营管理机构制定标准化投诉处理流程，严格规范投诉响应时限与处置执行标准，对租户投诉事项均高效跟进、妥善处置，切实提升投诉处置质效。在此基础上，运营管理机构针对梳理的问题建立闭环整改机制，明确责任主体及整改举措，靶向推动问题解决。

运营管理机构每年委托第三方专业机构开展两次租户满意度调查，抽样比例不低于 10%，保证调查结果的客观性与科学性。本年度，旗下安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目、凤凰公馆项目的租户满意度分别为 90.91%、92.11%、86.00%、85.87%。

03

绿色为基，发展为纲

红土创新深圳安居 REIT 秉持绿色发展、生态优先理念，将环境保护融入项目运营全流程，积极应对气候变化，持续降低环境影响，推动基金与自然环境和谐共生。



绿色运营

红土创新深圳安居 REIT 秉持绿色发展、生态优先理念，将环境保护融入项目运营全流程，积极应对气候变化，持续降低环境影响，推动基金与自然环境和谐共生。

能源管理

本基金制定了完善的能源使用与管理政策机制，各项目均严格遵循《深圳市房屋租赁运营管理有限公司环境污染控制管理办法》《节约能源管理办法》等相关制度，从技术改造、设备升级、日常管控等多方面发力，持续提升能源使用效率。各项目普遍优先选用节能型设备与电器，从源头控制能源消耗，同时加强水电使用日常巡查，及时发现并整改能源浪费问题，形成“源头把控、过程监管、末端优化”的全流程能源管理模式。安居百泉阁项目在公共区域安装太阳能灯，充分利用可再生能源替代传统电力，减少化石能源依赖，助力低碳运营；保利香槟苑项目针对性地对地下车库照明灯进行节能改造，更换高效节能灯具，有效降低能耗成本，实现能源精细化管理。本年度，红土创新深圳安居 REIT 旗下项目合计消耗 1,578,662.80 千瓦时电力。



水资源管理

本基金建立健全的水资源节约与循环利用体系，严格执行《深圳市房屋租赁运营管理有限公司节约能源管理办法》，将节水理念融入项目运营全流程。我们全面推广节水型器具，从水源头实施精细化管理，在技术层面遏制水资源无效损耗。通过节水举措的体系化实施与常态化运行，各项目水资源消耗实现有效控制，稳步达成水资源高效利用与可持续运营目标。本年度，红土创新深圳安居 REIT 旗下项目合计消耗 61,889.00 立方米水资源。



废弃物管理

本基金高度重视废弃物规范化管理，严格遵循国家及地方垃圾分类相关法规要求，构建完善的废弃物分类收集、贮存与处置体系，保障各类废弃物合规环保处置。我们在项目公共区域科学配置分类垃圾桶、织物回收箱等设施，明确有害与无害废弃物分类标准，通过张贴宣传海报等方式，引导租户及员工树立垃圾分类意识、养成良好分类习惯。本基金运营的多个项目与专业垃圾清运单位建立合作机制，确保无害废弃物及时清运、合规处置。我们严格按照规定实施有害废弃物的单独收集、规范贮存，并委托具备相应资质的专业机构进行专业化处理，全面防范环境风险，践行绿色运营责任。

绿色社区

打造绿色社区是提升租户生活品质、传播环保理念的重要载体。红土创新深圳安居 REIT 通过优化社区环境、开展环保文化活动等举措，积极推进绿色社区建设，营造绿色、健康、和谐的社区氛围。

本基金旗下项目定期开展绿化补种、清理绿化带内垃圾等工作，为租户提供了优美的居住环境。其中安居百泉阁项目为二星级绿色建筑，小区绿化面积约 2,550 m²，绿化率达 25%；保利香槟苑更获官方园林式居住区认定，小区绿化面积约 16,000 m²，绿化率达 32%。此外，本基金积极开展环保文化建设，通过在社区内设置织物回收箱、张贴环保宣传标语等方式，引导租户树立环保意识，养成节约资源、垃圾分类的良好习惯。



安居百泉阁项目
《二星级绿色建筑设计标识证书》

- ◆ 安居百泉阁项目为二星级绿色建筑，小区绿化面积约 2,550 m²，绿化率达 25%；
- ◆ 保利香槟苑获官方园林式居住区认定，小区绿化面积约 16,000 m²，绿化率达 32%。

应对气候变化

气候变化是全球面临的共同挑战，红土创新深圳安居 REIT 高度重视气候变化相关风险与机遇的识别和管理，制定了相应的防范措施和应对策略，积极提升气候适应能力和韧性。

管治

我们严格按照基金 ESG 管治架构开展气候变化管理工作，可持续决策委员会将气候变化相关风险与机遇纳入基金重大战略规划和投资决策核心关注因素。可持续决策委员会强化气候相关风险评估、制定专项应对策略及资源配置方案，ESG 工作组统筹协调跨部门气候管理工作推进。依托这一管治架构，本基金持续紧盯气候变化对项目运营、资产价值的潜在影响，系统性应对气候相关风险，稳步提升气候抵御能力。

策略

为积极应对气候变化挑战、把握绿色发展机遇，本基金紧跟国家政策与行业趋势，确保业务发展与政策导向高度契合，同时严格遵循《深圳市房屋租赁运营管理有限公司环境污染控制管理办法》《新项目环境安全管理办法》《环境因素识别与评价管理办法》等内部制度，多措并举提高气候变化的应对能力。针对极端天气风险，我们建立健全应急响应机制，规范应急处置流程，切实保障不动产项目运营稳定与居住安全。

风险管理

本基金结合自身业务特点与行业基本情况，积极开展潜在风险的识别、评估工作，并制定应对措施。

气候相关机遇	潜在影响	应对措施
业务运营机遇	<ul style="list-style-type: none"> 降低运营能耗、水耗成本，提升资产运营效率 契合“双碳”合规要求，夯实运营基础 	<ul style="list-style-type: none"> 推进项目节能改造，更换节能设备，优化能源调配从运营全周期维度推动低碳化运营
市场机遇	<ul style="list-style-type: none"> 契合绿色投资偏好，提升资产估值与基金流动性 打造绿色租赁差异化优势，提升出租率与租户粘性 	<ul style="list-style-type: none"> 打造绿色租赁产品，强化低碳宜居属性宣传 提升 ESG 信息披露质量，吸引绿色投资者，降低融资成本，提升融资效率
产品与服务机遇	<ul style="list-style-type: none"> 丰富社区服务内涵，提升租户居住体验与归属感 营造低碳社区生态，强化品牌口碑，实现社会责任与商业价值双赢 	<ul style="list-style-type: none"> 完善社区低碳配套，优化绿色居住环境 开展低碳科普、垃圾分类等社区活动，引导租户参与

气候变化相关机遇识别、影响分析及应对措施

气候相关风险	潜在影响	应对措施
实体风险	<p>极端天气</p> <ul style="list-style-type: none"> 如台风、暴雨可能直接威胁租户人身安全造成，资产损坏与设备故障，影响租户正常居住与出行，增加维修成本与运营损失 高温影响租户居住舒适度，设备故障可能引发运营纠纷，用电负荷激增可能增加能源成本与停电风险，特殊群体健康风险可能引发社会责任争议 	<ul style="list-style-type: none"> 日常排查覆盖建筑结构、设施设备及绿化植被，提前加固整改隐患 预警发布后及时推送安全提示，开展人员疏散、重点区域防护等工作 配备应急物资与快速抢修队伍，灾后第一时间开展设施修复 针对高温发布防护指引并关注特殊群体需求
转型风险	<p>政策与法律</p> <ul style="list-style-type: none"> 国家“双碳”政策收紧，可能出台更严格的碳排放核算标准、绿色建筑评价要求或碳税政策，增加合规改造成本与碳履约成本 地方环保监管升级，新增碳足迹追溯、环境信息强制披露等义务 <p>市场与技术风险</p> <ul style="list-style-type: none"> 资本市场对低碳资产偏好提升，转型滞后的资产可能面临估值折价 低碳技术迭代不及时可能导致运营效率落后，削弱市场竞争力 <p>声誉风险</p> <ul style="list-style-type: none"> 低碳转型进展缓慢、气候风险应对不力、环境信息披露不透明等情况，可能引发租户、投资者、公众及媒体的负面评价 极端天气下应急处置不当导致租户权益受损，可能损害基金品牌形象与社会公信力，影响长期合作与招商吸引力 	<ul style="list-style-type: none"> 实时跟进解读国家及地方“双碳”政策、环保法规更新动态 提前开展全项目碳排放核算，制定分阶段减排计划，加大节能降碳技术与设备投入，确保符合政策要求 加快节能设备更新、可再生能源布局等低碳转型举措，强化绿色资产属性 提升 ESG 信息披露质量，重点展示低碳转型成效 定期披露气候管理举措及绩效数据，提升信息透明度 开展利益相关方专项沟通，传递低碳责任与风险管理理念 建立声誉风险监测机制，及时响应社会关切并优化相关工作

气候变化相关风险识别、影响分析及应对措施

04

深耕人本，聚力致远

红土创新深圳安居 REIT 坚持以人为本，以多元包容的用工体系、完善的员工权益保障、系统化的人才培育机制，夯实组织发展根基，凝聚内生发展合力，助力基金可持续运营。



合理雇佣

红土创新深圳安居 REIT 严格遵守《中华人民共和国劳动法》等相关法律法规，坚决杜绝雇佣童工，在招聘过程中坚持公平、公正、公开原则，不存在年龄、性别、民族、宗教信仰等任何形式的歧视。此外，本基金致力于构建多元化、包容性的员工队伍，尊重并接纳不同背景的人才，以包容的文化激发团队活力，促进多元价值共创。

权益保障

红土创新深圳安居 REIT 将保障员工合法权益作为基金运营的重要责任，构建起完善的员工权益保障体系，从薪酬福利、休假管理、健康保障、民主管理等多维度发力，切实维护员工合法权益，增强员工归属感与团队凝聚力。本基金严格遵循公平、合理的薪酬分配原则，结合员工岗位职责、工作业绩等核心因素建立科学薪酬体系，确保员工劳动付出与薪酬回报相匹配。我们全面落实法定休假制度，保障员工依法享有带薪年假、婚假、产假等休假权益，推动员工工作与生活平衡发展。此外，本基金为员工配置年度免费体检等完善福利，建立常态化员工沟通渠道，重视员工民主管理，鼓励员工参与项目运营管理与决策建言，充分倾听员工意见建议，有效调动员工工作积极性与主动性。

人才发展

红土创新深圳安居 REIT 构建“培训 - 晋升 - 激励”一体化人才发展体系，推动员工个人发展与基金发展同频共振。本基金常态化组织专业技能、安全管理、信息安全等多维度培训，持续提升员工业务能力与综合素养，同时搭建清晰的职业晋升通道，结合员工工作表现、能力素质及职业规划，为员工提供多元化内部晋升机会。此外，本基金持续完善激励机制，将工作绩效与薪酬福利深度挂钩，充分激发员工工作积极性与主观能动性，实现人才培养、价值实现与基金发展的有机融合。



05

履责担当，共创和谐

红土创新深圳安居 REIT 积极践行社会责任，实现可持续发展模式创新，以党建为引领，规范供应链管理，深度参与社区共建，致力于打造负责任、有温度的形象，为社会和谐发展贡献力量。



可持续发展模式创新

安居集团以资产证券化创新推动保障性租赁住房可持续发展，有效盘活保障性租赁住房资产，吸引社会资本参与，降低企业资产负债率，有效提升了资金周转效率与资本活力。其中，红土创新深圳安居 REIT 实现净回收资金 6.92 亿元，并用于扩容保障性租赁住房供给，为深圳的产业升级与经济可持续发展筑牢人才基础，切实履行民生保障责任。通过可持续发展模式的创新，形成“盘活存量资产——资金循环再投入——继续新增保障性租赁住房供给——可持续运营”的良性发展格局，为保障性租赁住房行业提供了可复制、可推广的实践样本，打造保障性租赁住房规模发展高质量、可持续发展的新模式。

党建引领

党建引领是基金实现高质量发展的重要保障，红土创新深圳安居 REIT 深受安居集团党建引领的积极影响，将党建工作与基金运营管理深度融合，充分发挥党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用。本基金积极响应党组织号召，组织员工参与各类党建活动，加强员工思想政治教育，提升员工的党性修养和责任意识。党员干部率先垂范，在业务开展过程中全面贯彻法律法规和公司规章制度，积极践行 ESG 理念，发挥示范引领作用，为基金合规稳健运营、实现可持续发展提供坚强的政治引领和坚实的组织保障。

案例 安居百泉阁“党员服务市集”主题活动

2025 年 6 月，红土创新深圳安居 REIT 旗下安居百泉阁项目联合属地社区举办“党员服务市集”主题活动，以党建为纽带融入“百千万工程”。活动中设置金融反诈、安全知识、法治宣传等便民服务摊位，党员志愿者带头参与，将政策宣导与民生服务送到租户身边，强化了安全防范与法治意识，以实际行动践行党建引领下的社区共建共治共享理念。



供应链管理

红土创新深圳安居 REIT 作为我国首批保障性租赁住房 REITs 之一，依托其成熟的供应链资源与管理经验，将阳光透明采购融入体系建设全过程，构建适配保障性住房民生属性的供应链管理体系。本基金始终秉持开放协作的原则，注重与供应商、合作伙伴建立长期稳定的互信关系，推动供应链各方在合规经营、服务品质等维度的协同提升，助力行业生态的健康有序发展。

我们深度衔接安居集团绿色发展战略，将环境友好、资源节约等可持续理念融入采购全流程。我们以采购需求为牵引，优先选取符合环保标准、具备节能属性的产品与服务，同时积极引导供应链伙伴共同践行绿色理念，通过采购端的导向作用，推动上下游形成低碳、循环的协同发展氛围，为旗下项目的长期可持续运营提供坚实支撑，也为行业的绿色转型传递正向动能。



构建美好社区

本基金立足保障性租赁住房定位，将社区建设纳入可持续发展战略核心实践，通过完善硬件设施、优化居住环境、开展多元社区活动、参与社区公益行动，打造宜居且富有人文温度的社区生态，助力构建共建共治共享的社区治理格局。

安居百泉阁“粽享欢乐·‘粽’动员”主题活动

2025 年 5 月，安居百泉阁开展“粽享欢乐·‘粽’动员”端午主题活动，邀请小区居民共同参与包粽子。活动现场不同年龄段居民齐聚一堂，在体验传统民俗的同时增进邻里情感，营造了浓厚的节日氛围，增强了社区凝聚力与居民归属感。

安居锦园“八一”建军节上门慰问公益活动

2025 年 8 月 1 日，安居锦园开展“八一”建军节上门慰问公益活动，工作人员专程走访小区内退役军人，送上慰问物资与诚挚关怀，切实传递对军人保家卫国、无私奉献的尊崇与敬意。本次活动以节日为契机，深耕社区公益服务，厚植拥军爱军的社区风尚，以实际行动践行社会责任，凝聚社区公益共建的正向合力。

保利香槟苑开展便民活动

2025 年 12 月，深圳保利香槟苑物业服务中心开展便民服务活动，面向全体业主提供免费地毯清洗服务。此次活动中秩序维护、保洁、客户服务及工程管理等多个部门员工协同参与，聚焦业主日常居住需求，提升社区服务实效与业主居住体验，进一步增强了业主的归属感与满意度。

凤凰公馆“快乐开学季，物业暖心礼”活动

2025 年 9 月，凤凰公馆服务中心在小区门岗开展“快乐开学季，物业暖心礼”开学主题活动。活动为小业主发放含铅笔、鸡蛋的开学礼包，以美好寓意助力孩子们调整状态、迎接新学期，为社区儿童成长需求提供暖心便民服务，切实提升小业主及家长的居住体验与社区生活幸福感。

附录一：GRI 指标索引

目录	GRI 标准索引	
关于本报告	-	2-2,2-3
寄语	-	2-22
关于红土创新深圳安居 REIT	基金概况	2-1,2-2,2-6
	不动产资产	2-1,2-2
	基金治理	2-9
治理聚力，行稳致远	ESG 治理	2-9,3-1,2-3,3
	合规经营	205-2
	投资者关系管理	201-1
精控质量，笃行善治	服务体验	2-6,203-1
	智慧管理	203-1,4,18-1
	租户权益	403-2
绿色为基，发展为纲	绿色运营	302-1,302-2,302-3,302-4,303-5,403-6,306-1,306-2
	绿色社区	203-1,304-2
	应对气候变化	201-2,305-1,305-2,305-3
深耕人本，聚力致远	合理雇佣	401-1,401-4,405-1,408-1,409-1
	权益保障	401-2,403-3,403-5
	人才发展	404-1,404-2
履责担当，共创和谐	党建引领	2-20,2-43,415-2
	供应链管理	401-2
	构建美好社区	203-1,415-1,415-2

附录二：读者反馈表

尊敬的读者：

您好！

感谢您在百忙之中阅读《红土创新深圳安居 REIT 2025 年环境、社会及管治报告》。为了更好地满足您的需求，向您提供更有价值的信息，同时促进红土创新深圳安居 REIT 持续改善社会责任工作绩效，提高履行社会责任的能力，我们殷切地期望您能够对我们的报告提出宝贵意见，您的观点和见解对我们至关重要。

1. 您对本报告的总体评价：

很好 较好 一般

2. 请您评价本报告反应红土创新深圳安居 REIT 对经济、社会和环境的影响程度：

很好 较好 一般

3. 请您评价本报告对利益相关方关心问题进行的回应和披露：

很好 较好 一般

4. 请您评价本报告披露信息、指标、数据的完整性：

很好 较好 一般

5. 您对红土创新深圳安居 REIT 的 ESG 工作有哪些建议？

衷心感谢您对红土创新深圳安居 REIT 的支持和帮助。



公司总机:0755-33011866

公司传真:0755-33011855

公司网址:www.htcxfund.com

客服邮箱:service@htcxfund.com

公司地址:深圳市南山区海德三道深创投广场48层