

# 中粮地产（集团）股份有限公司

## 2008 年度社会责任报告

### 前言

2008年，伴随着中国房地产市场发展的脚步，中粮地产已经走过了一年极不平凡的奋斗历程，回首过去，展望未来，我们始终认真履行企业公民的社会责任，努力创造企业公民的社会价值。根据《公司法》、《证券法》、《上市公司社会责任指引》的有关规定以及深圳证券交易所《关于做好上市公司2008年度报告工作的通知》的具体要求，我们结合公司在履行社会责任方面的具体情况，本着真实、客观的原则，编制本报告。

这是中粮地产第一份社会责任报告。它既是我们对以往履行社会责任的总结，也是对未来承担社会责任的一种承诺。希望藉此更好地履行企业公民责任，不断促进自然、社会、企业与人的和谐发展，为国家、为企业、为员工、为股东做出最大的贡献。

### 综 述

#### 1、公司概况

本公司前身为宝安县城建设公司。1993年2月，公司更名为深圳市宝安区城建发展总公司，主要从事宝安区市政建设和房地产开发业务。1993年10月8日，公司在深圳证券交易所上市。

2005年11月，中粮集团成功受让深圳市宝安区投资管理有限公司持有的公司国家法人股，成为公司的第一大股东。2006年4月，公司全称由“深圳市宝恒（集团）股份有限公司”变更为“中粮地产（集团）股份有限公司”。

公司以“建造优雅品味空间，享受舒适完美生活”为使命，以“卓越的现代生活建造者”为企业的愿景，立足于成为具有品牌优势的房地产开发商。经过多年努力，公司品牌知名度不断增强，核心竞争力与过去相比也有了一定的提升。公司先后进入

了深证 100 指数和沪深 300 指数。到 2008 年年底，公司总资产 904,760.68 万元，净资产 317,435.98 万元，股本 1,813,731,596 股，公司资产规模、业务规模和市值规模都得到了较快扩张，并且成功实现了“三个转型”：

- 业务转型：业务重点转向市场规模大、成长性好的住宅开发业务，包括中档、高档住宅的开发销售等；现有的工业地产保留，并基于现有的资源进行发展。
- 地域转型：住宅地产开发业务在继续扩大宝安，乃至深圳的市场份额的同时，逐步进入京沪穗等一线城市，以及天津、成都等有潜力的二线城市，实现从区域性地产开发向全国性地产开发的转型。
- 公司转型：通过整合，将中粮地产从一个地方性的地产公司转变成为全国性的具有品牌优势的房地产开发商。

## 2、公司社会责任发展战略

我们按照科学发展观的要求，始终从回报股东、服务社会和回归自然三个角度构建公司的社会责任发展战略，把履行企业社会责任、推进可持续发展结合到公司发展战略中，通过提供高品质、高附加值的地产作品及高质量的服务，使顾客享受舒适完美生活；通过诚实守信、平等互利的经商原则实现合作各方的共赢；通过员工与企业的共同发展，为员工创造实现自我价值的成长空间；通过理性的、持续的经营发展，为股东提供稳定的、丰厚的回报；通过贡献物质财富和精神财富，为社会创造卓越的城市空间。

2008年，公司努力通过企业的发展增强公司履行社会责任的能力和实力，进一步加强了与广大投资者、供应商、客户等相关利益群体间的沟通交流。公司严格按照《中华人民共和国安全生产法》、《环境保护法》等有关法律、行政法规和国家标准或者行业标准规定的安全生产条件及环境保护要求进行生产经营活动，2008年全年没有发生大的安全生产事故。此外，公司还积极参与到年初南方雪灾和“5·12”地震的救援工作中，一如既往的关怀困难职工，积极履行企业公民的社会责任。

2008年10月集团下属万宝电子厂荣获全国“和谐工业园区”先进称号。集团工委会继续保持“全国模范职工之家”称号；集团公司被授予“深圳十大书香企业”称号；集团工委会被宝安区委、区政府授予“2005—2007年立功创先劳动竞赛先进单位”称号。公司的“中粮·澜山项目”曾荣获“全球人居环境房地产综合奖”——“全球人居环境示范社区”（Global Human Settlements Model Community）。（“全球人居

环境表彰活动”是由联合国友好理事会（FOUN）、国际权威组织美国联邦绿色建筑委员会（LEED）、中国城博会（CCDE）等共同组织的一项高规格的表彰活动，旨在鼓励可持续发展和人居环境建设领域做出贡献的城市、企业和个人，使业界和全社会分享他们的先进理念和经验，促进生态环保，推动联合国千年发展目标的实现。）

## 我们的最终目标：共赢

### ——与利益相关者共享发展成果

面对经济的持续快速发展和行业内激烈的竞争，中粮地产不断提高产品品质，逐步改善管理水平，持续提升开发效率，努力以更强大的实力和更负责的态度去履行一个企业的社会责任。

#### 1、经济贡献

2008 年 1—12 月，中粮地产实现营业收入 10.87 亿元，比上年同期增长 50.57%，纳税总额 1.81 亿元。最近 3 年累计上缴国家税收达 3.35 亿元，为国家财政做出了突出的贡献。

2007 年，中粮地产实现房地产投资额 14.35 亿元；2008 年，实现房地产投资额 50.58 亿元，有效拉动了社会固定资产投资，为国民经济增长做出了贡献。

#### 2、回报股东

在资本市场上，中粮地产出色的经营业绩也给社会投资者带来了丰厚的回报。公司净资产从 2005 年 12.11 亿元迅速增长到 2008 年的 31.74 亿元，复合增长率达 37.88%。最近三年，公司累计送转增股份 11.40 亿股，现金分红 0.92 亿元，与投资者充分分享了公司高速成长的经济成果，同时实现了国有资产的增值。

#### 3、与合作伙伴共赢

截至 2008 年底，中粮地产初步完成了住宅地产业务的全国重点城市战略布局，通过与商业伙伴合作，中粮地产成功地进入各个新拓展城市，并在项目合作开发过程中取长补短，因地制宜，不仅在新城市巩固了发展基础，扩大了市场份额，提升了品牌价值，同时也实现了合作双方的互惠互利。

公司从上世纪 80 年代即开始从事工业地产业务，目前已经成为珠江三角洲地区规模最大的工业地产企业之一，形成了良好的品牌效应。凭借公司的实力和诚信经营，公司的主要客户日本东芝公司、美国艾默生集团、日本精工爱普生株式会社、香港万

宝至实业有限公司、香港汎纳克有限公司等均已与本公司合作十年以上，形成了长期稳定的合作关系。例如，世界 500 强企业日本东芝公司与我公司合作逾二十年，连续建设了五期厂房。同时，工业地产业务的稳定发展也为社会创造了更多的就业机会。

## 我们最大的愿望：和谐

### ——保护利益相关者权益

#### 1、股东和债权人权益保护

公司依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规，不断完善公司治理，逐渐形成行之有效的内部控制制度体系。2008 年，以“上市公司专项治理活动”为契机，持续深入开展公司治理工作，提升公司治理水平，提高公司管控质量，切实保障全体股东和债权人的合法权益。

(1) 为充分保障公司股东尤其是中小股东的权益，《公司章程》和公司《股东大会议事规则》分别对股东大会职责、大会召开程序、股东提案提出和审议、议案表决形式等均作了清晰严格的规定。2008 年，公司召开了三次股东大会，均按照章程、股东大会议事规则召集召开。董事选举采取了累积投票制。关联交易表决时，关联股东均回避了表决。近几年，为给股东参加股东大会提供便利，公司在召开股东大会审议对公众股东利益有重大影响的事项时，均向股东提供了网络投票平台。

公司董事会设立建立了战略、审计、薪酬与考核、提名四个专门委员会。除战略委员会外，各个专门委员会均由独立董事担任召集人。涉及会计师事务所选聘、股权激励计划、提名董事候选人等专业的事项都经专门委员会审议通过后再提交董事会审议，提高了董事会的科学决策水平。

(2) 公司认真履行信息披露义务，平等对待所有投资者。公司根据信息披露事务管理制度及投资者关系管理制度，认真履行各项信息披露义务，切实做好投资者关系工作。公司在信息披露工作中，严格执行公开、公平、公正原则，做到信息披露工作的及时、准确、完整，未发生选择性信息披露情形。在投资者关系管理方面，公司通过回答投资者电话咨询、网站开辟投资者关系专栏及接待投资者来访等多种方式与投资者进行良好的沟通。公司管理层还通过网络路演的方式，主动加强与投资者特别是社会公众投资者的沟通和交流。

(3) 公司在经济效益稳步增长的同时，重视对投资者的合理回报，积极构建与

股东的和谐关系。为此，在兼顾公司发展的前提下，公司实施了较为积极的利润分配政策，积极回报股东，让广大投资者充分分享企业的良好成长和持续回报。2008 年，公司提出每 10 股派 0.2 元（含税）的分红方案。

（4）公司坚持稳健的财务政策，在规模迅速扩张的同时不断强化公司财务风险管理，保证资金安全，维护良好的资信水平，切实保护债权人的利益。公司充分遵守信贷合作的商业规则，按合同约定使用银行贷款，按期归还支付本息，获得了银行的信赖、支持，与多家银行保持了稳定、良好的银企合作关系，为公司的快速发展获取了充裕的资金。

2008 年，公司发行了公司债。经中诚信证券评估有限公司综合评定，公司的主体信用级别为 AA-，本期债券的信用等级为 AAA。中国建设银行股份有限公司深圳市分行还为本期债券提供全额不可撤销连带责任保证担保。同时，公司还承诺在出现预计不能按期偿还债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，将至少采取如下措施：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购、兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）与本期债券相关的公司主要责任人不得调离。以上具体的履约承诺为本期公司债券的债权人提供了强有力的保障。

## 2、职工权益保护

公司一直坚持以人为本、人尽其才、才尽其用的理念，始终把员工看成企业的宝贵财富，不断推进人力资源发展战略和人力资源管理体系建设，给予全体员工与其贡献相称的回报，维护员工的根本利益和长远利益，努力营造既有个人自由发展空间、充分展示自己的才华、发挥自己创造力的平台，又有全员之间的相互协作支持、相互团结友爱、相互促进提高的和谐企业氛围。

（1）公司重视职工代表大会制度，每年召开至少一次以上职工代表大会，让职工知晓公司发展并参与表决与职工切身利益相关的重大事项。党委与工会每年召开职工代表座谈会，征求员工对公司发展的意见与建议，对职工提出的意见与建议进行解答。

（2）公司严格遵守《劳动法》和《劳动合同法》，依法保护职工的合法权益。公司所有员工均已经按照国家 and 地方有关法律法规与公司签订了《劳动合同》。

公司认真遵照国家有关企业职工休假规定，安排落实了员工带薪休假制度。公司依法按时、足额缴纳各项基本保险费用。此外，公司还为全体员工额外办理了补充医疗保险。职工代表大会、董事会于 2008 年底通过了企业年金制度。

(3) 2008 年公司重点加强了安全生产工作制度、责任体系建设、应急管理、隐患排查及综合治理这四个方面工作，同时充分利用演习、观摩等各种宣传方式向员工宣传安全生产理念及安全生产知识。公司还定期组织员工进行体检，安排健康知识讲座，预防职业危害发生，为职工创造健康、安全的工作和生活环境。

(4) 公司重视和加强员工培训工作，紧紧围绕企业发展战略和核心能力培育，积极推动学习型组织建设，通过内部导师制、业务研讨等多种培训和团队学习的形式，不断促进全体员工业务能力的提高。同时，公司还鼓励员工主动学习深造，对利用业余时间参加继续教育并取得教育成果的员工提供一定的资助。

(5) 加强企业文化建设。2008 年，公司通过发挥党、工、团等组织的作用，组织参加各种大型文体活动，丰富了员工的业余生活，加强了内部沟通，开拓了视野，同时也增强了团队成员的凝聚力和向心力以及对企业的归属感。

2008 年初中粮地产成立了一支业余“艺术团”，艺术团成员全部来自集团各企业，大多数为工业地产的工厂劳务工。艺术团的女工们经过刻苦训练，成功排练出了《福到万家》、《绿色家园》等节目，登上了中央电视台的舞台。在广东省、深圳市纪念改革开放三十周年文艺汇演上，艺术团表演的节目一举获得了金奖和优秀奖。

此外，公司还定期组织或参与职工运动会、各种形式的健身锻炼活动和“亲子”活动、青年联谊等员工趣味活动，组织新春晚会，在自娱自乐的同时提升员工的士气。

### 3、供应商、客户和消费者权益保护

公司严格依照《建筑法》、《消费者权益保护法》和国家建设主管部门的规章要求，在项目开发方面，精心策划，精心施工，强化施工管理、注重工程质量，力求取得最佳建设效果，体现了一切为消费者考虑的服务本质。我们结合社会经济发展形势和不同客户的产品需求，有针对性地提供了符合需求的优质产品。同时，公司积极响应国家政策号召，正确判断市场和经济形势，合理制定产品销售价格，将控制房价非理性上涨、维护市场健康有序发展作为企业公民应尽的义务。

作为关注客户的房地产发展商，我们不仅为客户提供优质的产品，也奉献优良的服务。我们将客户的满意度视为行动指南，努力为客户带来完美的购买和居住体验。

因为我们相信，和谐社区是构成和谐社会的基本单位，这也是房地产企业成功和履行社会责任的第一步。

2008 年度公司组织的客户满意度调查结果显示：近一半客户对中粮地产的产品和服务表示满意；近三分之一客户在“满意”的同时“愿意再次选择中粮地产”并“向他人推荐”这一品牌。而且，品牌与口碑的力量为企业带来了可观的持续性营销；项目定位与推广准确把握了细分客户市场，赢得普遍好评；销售与签约过程得到客户中肯评价。

在反商业贿赂方面，公司结合实际制定实施《中粮地产（集团）股份有限公司关于监督、治理商业贿赂的工作规定》，并成立了治理商业贿赂专项工作领导小组，设立了专门举报电话和举报信箱，一旦查实不正当交易行为即严肃处理。同时，通过建立健全内部审计制度、招投标管理制度、采购管理制度、投资管理制度等内控制度，从制度上防范商业贿赂、不正当交易情况的发生。2008年公司未发生商业贿赂和不正当交易行为。

## 我们最高的理想：自然

### ——环境保护与可持续发展

公司把绿色建筑的理念体现在环境延续上，这既包括运用绿色建筑技术，建设环保、高品质的硬环境，也包括社区建设、人文关怀在内的软环境。

本着遵循自然、尊重文化、追求品味、创新开拓的宗旨，从产品设计、建造、使用到和谐社区的创建，公司都将“绿色环保、生态自然”的理念放在首位，努力建设节约型社会。

我们善待每一幅土地，对环境高度负责，因地制宜地规划设计产品，最大限度地保护环境，在构筑产品的过程中形成人与自然的和谐、互动。园林设计讲究自然天成，绿化、景观与原始地貌和谐共生，营造优美的社区环境，倡导一种阳光、健康、环保、和谐、积极的生活态度。

在产品设计上我们采用绿色环保建材、高效能设备，注重户内采光、通风，尽可能提高居住环境的舒适度，不断地为我们的绿色信仰赋予更新的内涵。在产品施工阶段我们严把质量关，用执着、严谨、节约的态度不断提升绿色技术，提高施工工序一次性合格率，减少返工、杜绝浪费，实现可持续发展。

我们亦关注房屋在使用过程中的能耗，采用环保节能门窗及墙体材料、节水型洁具系统，这不仅给使用者带来直接经济效益，同时也是建设节约型社会的重要举措。产品交付后我们努力促进和谐社区建设，在社区实施公共部位节能并推广家庭节能环保活动，鼓励社区居民沟通、交流，支持社区居民自发性公益活动的开展。通过中粮地产人的努力，我们将把每个社区建筑成一个高尚、健康、充满人文关怀的绿色社区。

近年来，节能和环保已成为中粮地产所开发的楼盘的一大竞争优势。如成都御岭湾项目，在成都龙泉驿生态旅游区，2000 亩别墅驻区，拥有 5000 亩自然森林，800 亩原生水域。我们依凭自然景观特性，极力营造人与自然相互融合的氛围，在湖面部分区域专门设计了黄嘴白鹭的栖息地，达到提升项目品质和保护野生动物双赢的目的。

## 积极参与公益事业

**投身抗震救灾第一线。**5 月 12 日地震发生当天，中粮地产立即快速反应，在成都成立西南区前线应急指挥部，由集团副总经理组织实施抗震救灾工作。针对灾区下暴雨的情况，即刻与四川红十字会取得联系，向其捐赠了 200 把大雨伞，同时征调公司车辆，急速赶往灾区运送现场伤病员，定制 500 顶帐篷，送往灾区，专门组织了救灾突击小分队和先遣队，开赴一线，参与现场救灾，购买急救药品，及时送到灾民手中。为安置灾民，为灾民提供医疗、食品、住宿等全方位救助，中粮地产在重灾区彭州市通济镇等地用临建房、帐篷搭建起了“中粮之家”，其中一处较大规模的“中粮之家”搭建面积 856 平方米，可安置灾民 500 余人。震后一周时间内“中粮之家”已入住灾民数百人。

在余震频繁的情况下，中粮地产孙忠人董事长一行于 5 月 17 日晚赶赴成都，将来自中粮地产人的关爱带到了第一线。5 月 18 日，孙忠人董事长听取了西南区抗震救灾的简要汇报后，冒着余震驱车赶往中粮·御岭湾项目现场慰问坚守在工作岗位和抗震救灾第一线的中粮地产人，并询问了解中粮捐赠物资的分发情况。

地震发生的第三天，公司立刻召开董事会，审议同意向地震灾区捐款 100 万元，后又根据董事长审批权限，陆续进行各种形式的捐赠，累计捐款捐物达 709 万元（含员工捐款 50 多万元）。

**真情抚慰受灾员工。**2008 年初雪灾期间，公司积极响应政府号召，为滞留在深



圳无法回家过年的近 6000 名劳务工，免费提供食宿，让其安心的在深圳过年。三联公司、大洋公司为此花费 20 多万元，受到政府及外商的高度赞扬。5·12 地震发生后，集团工委第一时间向受灾员工及其亲属发出慰问信，安抚他们的心情，并摸底调查川籍受灾员工情况。公司专门召开川籍受灾员工慰问会，向受灾员工表示慰问并发放慰问金近 5 万元。集团下属万宝电子厂工会向 70 多位川籍员工每人发放 200 元慰问金，家中有受灾情况的每人发放 1000—2000 元慰问金，集团下属礼兴塑胶厂工会向近 30 位川籍受灾员工每人发放 2000 元慰问金。

### 存在的不足及未来的发展方向

经过多年努力，尤其是经历 2008 年的磨练，中粮地产的各项工作都取得了一定的进步和提升。在承担社会责任方面，也取得了一定成绩。但我们也认识到企业社会责任是一个长期的系统工程，公司目前的社会责任履行状况与国家、社会发展的要求，与股东和消费者的期望相比，仍存在一定差距。这主要体现在客户关系的维护与管理与行业标杆企业相比还不够专业，环境保护及社会公益事业等方面仍需要进一步加强。为此，公司在今后的工作当中，将继续进行客户满意度调查，进一步提升品牌知名度，把以客户为中心的工作理念贯穿到项目运营的每一个环节，将售后跟踪服务、维修服务和投诉处理满意度提升作为项目的工作重点。在环境保护和社区建设、公益活动等社会事业上，继续加强对绿色建筑及节能环保设施的探索和运用，继续把产品开发建设与履行社会责任紧密结合起来，积极投身社会公益事业。

2009 年，我们将勇敢面对严峻的宏观形势，坚定信心，齐心协力，苦练内功，夯实基础，实现企业经济效益的可持续增长，努力为广大投资者带来更稳定、丰厚的回报，为客户提供高品质的地产产品及高质量的服务，为员工创造实现自我价值的成长空间和体面生活的条件，为建立更加和谐的社区环境与自然环境做出更大的贡献，从而用具体的行动践行科学发展观，推动经济社会的可持续发展。