



中粮地产（集团）股份有限公司 2011 年度社会责任报告

二〇一二年三月

关于本报告

本报告是中粮地产(集团)股份有限公司的第四份企业社会责任报告。在此之前，公司分别于2009年、2010年、2011年发布过三次社会责任报告。

报告时间范围

本报告涉及时间跨度为2011年1月1日至2011年12月31日，部分内容超出上述范围，适当向前或向后延伸。

报告组织范围说明

列入本报告范围的企业包括中粮地产(集团)股份有限公司及其全资子公司、控股子公司和部分参股企业。

报告数据说明

本报告引用的财务数据与年报保持一致，其他数据来自公司内部统计。

报告参考标准

本报告的编写参考了深圳证券交易所《上市公司社会责任指引》、中国社科院《中国企业社会责任报告编制指南》、广东省房地产协会的《广东省房地产企业社会责任指引》等资料，并注重突出房地产行业特点和公司自身特点。

报告发布形式

本报告以电子版形式发布。电子版请在巨潮资讯网浏览或下载（网址：<http://www.cninfo.com.cn/>）。

一、公司概况

1、基本信息

公司名称：中粮地产（集团）股份有限公司

英文名称：COFCO PROPERTY (GROUP) CO., LTD

股票代码：000031

股票简称：中粮地产

办公地址：深圳市福田区福华1路1号大中华国际交易广场35层

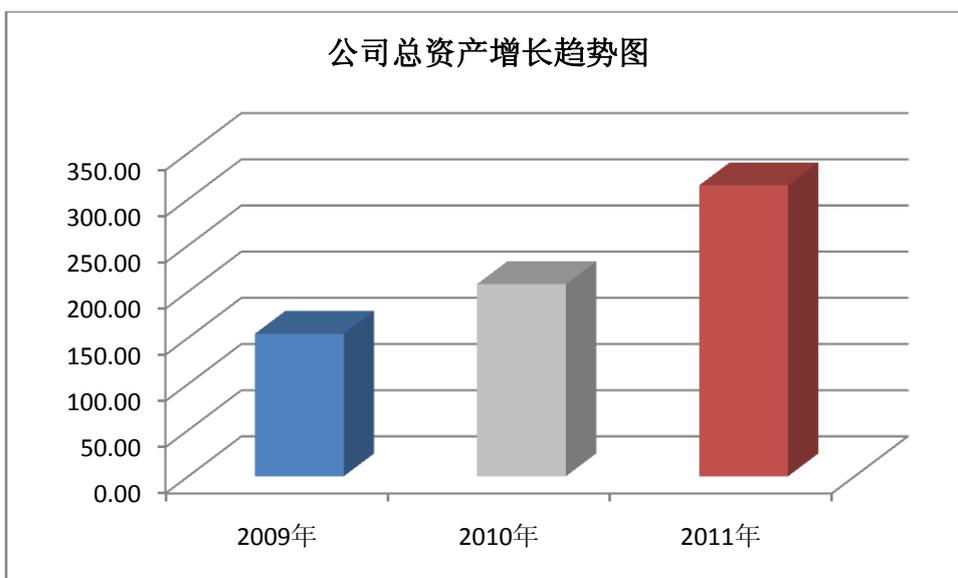
公司法定代表人：周政

2、发展历程

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，中粮集团有限公司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”。

经过多年努力，公司品牌知名度不断增强，核心竞争力已有了较大幅度的提升。公司先后进入深证100指数和沪深300指数。截止到2011年年底，公司总资产326.03亿元，归属于上市公司股东的所有者权益44.63亿元，股本18.14亿股，公司规模和业务规模都得到了较快扩张。



3、公司主要产品及服务

公司的主营业务包括住宅地产开发业务和工业地产业务，其中以住宅地产开发业务为主。具体业务内容如下：

业务板块	业务内容
1、住宅地产开发	以商品住宅为主要开发对象，对商品住宅（包括相关配套设施）进行投资、开发、出售获取收入
2、工业地产	以工业物业为主要开发对象，对工业物业（包括相关配套设施）进行投资、开发、经营、管理、服务，获取收入
2.1 物业租赁	开发工业物业租赁给客户，并提供相关配套服务获取收入
2.2 来料加工	本公司设立来料加工企业，主要通过向合作方提供生产经营场所及员工招聘、员工后勤管理、员工培训等服务获取工缴费收入，产品的加工装配由合作方负责。此种模式在珠江三角洲地区较为普遍

4、2011 年经营情况

项 目	金 额
营业利润	1,065,485,503.36
利润总额	1,072,612,531.57
净利润	732,559,292.56
归属于上市公司股东的净利润	421,995,724.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	181,260,098.35
经营活动产生的现金流量净额	-2,413,342,532.57
资产总额	32,602,592,973.24
负债总额	25,484,767,135.03
归属于上市公司股东的所有者权益	4,462,847,804.30
总股本（股）	1,813,731,596.00

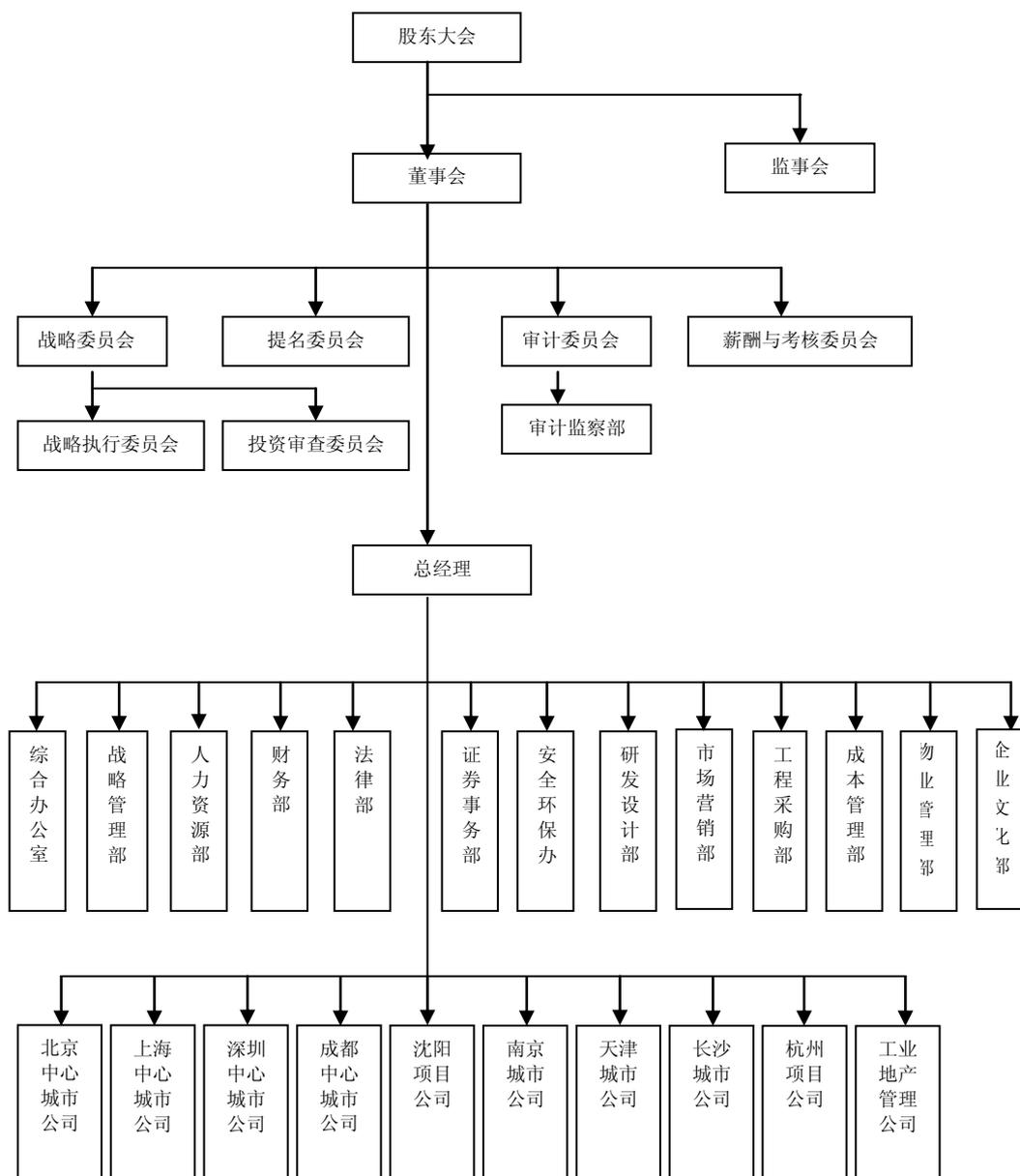
5、公司治理结构及组织架构

公司已设立较为完善的组织控制架构，并制定了各层级之间的控制流程，保证董事会及高级管理人员下达的指令能够被严格执行，并已明确界定各部门、岗位的目标、职责和权限，建立了相应的制衡和监督机制，确保其在授权范围内履行职能。

公司董事会负责内部控制的建立健全和有效实施，经理层负责组织领导企业内部

控制的日常运行。公司董事会已下设了战略、审计、提名、薪酬与考核等委员会，分别就公司相关业务的决策方面履行职责，同时设立了由董事会下属审计委员会领导的内部审计部门，定期对公司的内部控制建立健全情况和执行情况进行检查和监督，评估其执行的效果和效率，及时提出相关的改进建议。监事会对董事会建立与实施内部控制的行为进行监督。

具体组织结构如下图：



6、报告期内公司履行企业社会责任的概述

公司 2011 年已经在履行国有企业责任方面大幅度提高了自律行为，落实诚信守法、重视节能环保、打造绿色人居等理念，在社会公众心目中树立了良好的形象。2011 年，公司全面落实了上一年度工作计划，并在以下方面作出了不懈的努力，取得了良好成效：

①健全公司内部结构治理。严格按照《上市公司治理准则》，使更多的利益相关方参与到公司的治理中来，在保持公司持续发展、实现股东利益最大化。

②完善自律机制。一是提高企业道德标准，二是实行企业道德的内部制度化，使公司经营真正能够体现社会整体的利益，维护市场经济的良性运行和健康发展。

③加强对经理人和员工的引导。通过内部各种途径对经理人和员工进行正面的引导，进一步提升经理人和员工的社会责任意识，使其牢记使命，积极践行社会责任。

④完善披露信息机制。公司严格执行《信息披露事务管理制度》，切实履行信息披露义务，强化内幕信息知情人的制度化管理，确保广大投资者享有公平的知情权，维护证券市场的公平、公开、公正。

二、企业社会责任理念

1、公司社会责任理念与战略

公司按照科学发展观的要求，推崇对人和自然的尊重，对生命和生活的热爱，对社会、股东、客户和员工的感激、关爱。

2011年，公司围绕“一个引领，二个管控，三个结合”，努力增强公司履行社会责任的能力和实力。一个引领即思想引领，大力传导“自然之源、重塑你我”的价值观。二个管控即文化管控、制度管控，用“阳光、透明、诚信、务实”的企业文化进行软管控，引导经理人、员工行为，推崇优秀和谴责落后；结合制度流程建设，用一系列制度进行硬管控，约束公司和经理人、员工行为，表彰先进和批评落后。三个结合即结合业绩提升、结合战略落地、结合企业文化建设。紧紧围绕公司既定经营方针，通过各种宣传载体，传播精神和理念，促进战略落地；一切工作都与企业文化建设相结合，相辅相成、相互促进、相得益彰。

2、公司利益相关方关系

利益相关方	对公司的期望与要求	公司的回应	沟通方式
股东和投资者	保障投入资本安全，并可以获得持续的收益回报； 公司信息披露真实、准确、及时、公平和完整	构建科学的公司治理结构，完善公司信息披露机制；保障股东投入资本的安全；逐步提升经营管理水平，创造持续地、不断提升的投资回报	股东大会 定期报告 公司公告 投资者交流
客户和消费者	优雅舒适的居住空间，细致完善的物业服务。	追求创新专业的企业精神，努力创造实用便利、产生高附加值的高科技高品质产品，打造物管品牌，构建和谐社区。	市场调研 客户沟通 建立诉求渠道 业主座谈会 满意度调查
员工	保障合法权益，提供顺畅的职业发展通道，具有竞争优势的薪酬福利，完善的培训机制。	遵守劳动法律法规，完善培养经理人和普通员工晋升梯队，实行内部竞聘，做好员工职业生涯规划，完善薪酬福利体系。	职工代表大会 领导员工见面会 员工座谈会 员工意见建议收集处理反馈
合作伙伴	市场化运营，公开招标采购，诚信履约。	坚持三公原则，完善重大招标采购制度，纪检介入监督，严格履约。	合作伙伴沟通交流座谈
政府	符合国家宏观政策导向，守法合规经营，依法纳税，吸纳就业，带动相关产业发展。	遵纪守法，响应政府号召，接受政策引导，不捂盘，不拿地王。	定期汇报 主动沟通
社会和公众	保护周边环境，促进社会和谐，树立国企形象。	履行安全环保责任，节能减排，构建和谐小区，支持公益事业。	业主沟通 媒体报道 安全巡检

三、利益相关方权益保护

(一) 股东及投资者

1、不断提升经营管理水平，持续增强业务发展能力

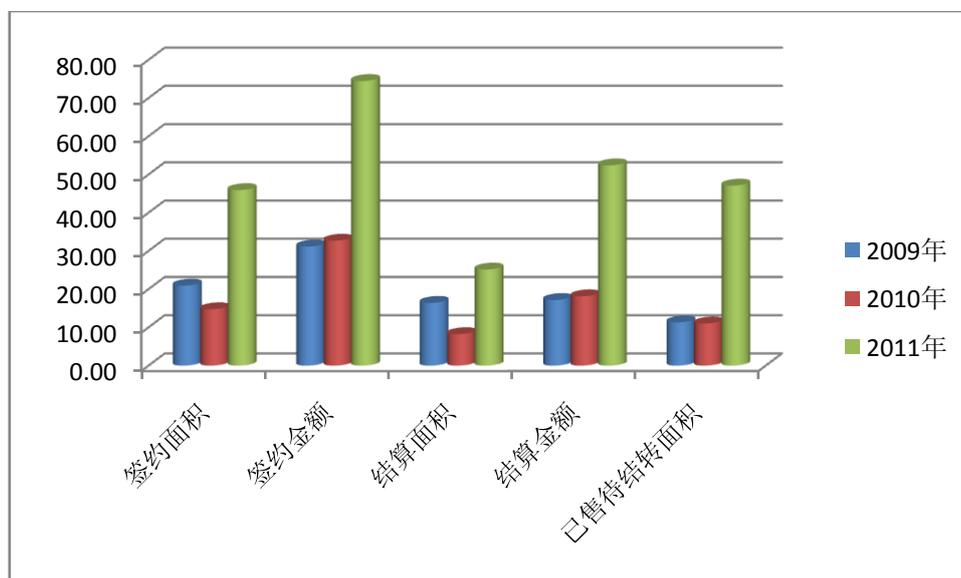
2011年，公司坚定贯彻“聚焦产品、深耕城市、加快周转、持续成长”的经营方针，高度重视产品质量安全，不断加强项目运营管理，全力抓好市场营销工作，最终克服了各种负面影响，应对危机初战告捷，较好地完成了2011年度经营指标，取得了一定成绩。

房地产开发业务

2011年公司房地产开发业务得到了长足的发展。目前公司住宅房地产业务已进入北京、上海、深圳等10个城市，包括一线、二线和三线城市。公司已初步建立以持有经营和开发销售结合的城市选择标准体系，筛选出在全国五大经济圈中综合排名靠前的城市作为潜在优先进入城市，通过跟踪研究，择机进入，逐步完善在环渤海、长三角、珠三角、中部及中西部区域等经济圈内城市的布局。目前公司已经形成了覆盖全国主要重点城市的战略布局，在包括长三角、珠三角、渤海湾、西南地区等重点区域都有在建项目。

2011年全年，公司住宅开发业务能力全面提升。报告期内实现签约面积45.93万平方米，签约金额74.47亿元；结算面积25.13万平方米，结算收入52.40亿元；已售待结转面积47.10万平方米。合作项目广州金域蓝湾、北京中粮万科3号地(按权益计)住宅销售实现签约面积5.97万平方米，签约金额9.75亿元；结算面积2.20万平方米，结算收入3.14亿元；已售待结转面积5.58万平方米。

公司2009-2011年房地产开发业务情况



工业地产

目前工业地产经营业务主要集中在深圳市宝安区，现有各类工业区、工业园、工业厂房共 100 多万平方米。一方面公司积极运作，主动沟通，巩固原有来料加工及厂房租赁业务，为公司提供稳定的收入。2011 年，工业地产项目实现收入 2.55 亿元，实现利润 1.32 亿元。另一方面，随着《深圳市城市更新办法》的出台，工业地产经营拓宽了新的发展思路，未来工业地产将积极参与深圳城市更新改造，实现持有型资产的升级再造。

深圳宝安 25 区城市更新项目

公司 2010 年 12 月 7 日发布公告，宣布根据《深圳市城市更新办法》，公司与深圳市宝安区人民政府签订了关于深圳市宝安区 25 区城市更新项目的意向协议。根据协议，我司将投资建设深圳市宝安区 25 区城市更新项目，该项目位于深圳市宝安区新安 25 区，占地总面积约 16 万平方米，土地用途包括集中式商业物业、甲级写字楼、商务公寓、五星级酒店等。2011 年，该项目已被深圳市规划与国土资源委员会纳入《2011 年深圳市城市更新单元规划制定计划第三批计划》，并完成了政府公示。项目 2011 年 8 月通过深圳市规划与国土资源委员会城市更新计划审批，12 月 8 日深圳市政府发布正式公告，批准 25 区城市更新项目立项。目前，项目已成为宝安区政府确认的重大投资项目，并被纳入深圳市“十二五”规划。



深圳宝安区新安 25 区城市更新项目效果图

2、严格各项规范运作规则，加强公司内部控制建设

公司三会运作与规范治理情况

根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规的要求，公司持续不断地规范公司治理及运作，从决策机制、战略管理、预算管理、绩效管理、风险及安全管理、运营跟踪、制度流程建设等各个方面均建立并运行了规范有效的制度和流程，并通过不断地梳理和优化，形成一套较为完善、有效、合规的内部控制体系，在保证公司正常有序经营、保护资产安全完整、保证会计信息真实准确等方面发挥了重要作用，为公司的可持续发展提供了有力的保障。2011年，公司审议通过了《中粮地产(集团)股份有限公司关联交易管理制度》、《中粮地产(集团)股份有限公司对外担保管理制度》；修订了《中粮地产(集团)股份有限公司章程》及《中粮地产(集团)股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》。公司各项管理制度更趋完善，治理水平进一步提升。2011年公司董事会荣获第四届中国上市公司最佳董事会评选委员会颁布的“2011中国主板上市公司最佳董事会50强”的称号。同时，公司时任董事会秘书厉辉先生也获得了“2011中国上市公司最佳董事会秘书”称号。

公司内部控制及风险防控情况

2011年3月，根据中国证券监督管理委员会深圳监管局《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》（深证局公司字【2011】31号）的要求，公司开展了全面实施内控规范试点工作。在咨询公司的配合下，公司内控工作小组对各单位（部门）内控情况进行梳理、测试等工作。截止2011年底，内控工作小组已经完成全部试点单位（部门）的现场工作并对在现场工作中发现的各单位（部门）内控缺陷进行汇总分析。通过对各单位（部门）内控缺陷及其重要性进行评级，内控工作小组提出需要建立及完善9项制度。这些制度包括：《员工道德行为准则》、《风险管理实施办法》、《投资管理制度》、《筹资管理制度》、《租金定价管理办法》、《资产减值准备管理办法》、《IT管理制度》、《固定资产管理制度》及《在建项目开发成本归集指引》等9项。其中《IT管理制度》、《固定资产管理规定》、《资产减值准备管理办法》及《在建项目开发成本归集指引》等4项制度已经完成并于2011年底下发执行，其余制度正在制定完善过程中。

公司2011年内部控制建设工作的主要内容如下：

建立科学决策机制。结合制度流程的梳理和建设，从集团到项目、从运营链到专

业链，均建立了科学决策的机制，确保公司的良性、高效运作。

建立战略管理体系。本着前瞻性、计划性、执行性、可持续发展的原则，公司建立了有序的战略管理体系，制定了公司五年战略规划及一年运营计划，从销售、工程、成本、土地、运营等角度均建立了不同层级、不同范围的监控网络，强化了战略的执行力度。

实施全面预算管理。公司本着“战略驱动、业绩导向、总体规划、分布实施”的原则，实施了全面预算管理，强化预算目标的细化、分解、跟踪与落实，加强了目标管理、风险控制，真正实现了资源的合理有效配置。公司通过预算目标的逐层细分，将责任落实到了各部门、城市公司、项目、经理人和普通员工，形成了“千斤重担众人挑、人人肩上有指标”的良好格局，保障了战略目标和计划的顺利实现。

将薪酬与业绩挂钩。实行员工薪酬分配与业绩直接挂钩，采用平衡积分卡工具，将各单位业绩指标与KPI指标相结合。2011年，公司绩效激励与考核迈上了一个新台阶，实施季度与年度相结合的考核机制。业绩至上的理念深入人心，广泛调动了员工的积极性，发挥了团队与员工的潜能，促进了公司的业绩增长。

加强制度流程建立。系统梳理了相关制度流程，编制了房地产业务的全价值链开发流程总图和项目全生命周期滚动开发计划，明确了地产业务的管控方式和管控节点，确立了“抓一级、控一级、看一级”的计划管理原则，梳理出17个里程碑节点、37个一级计划、170个二级计划、382个三级计划。

提升信息化运作效率。完成了客户管理系统（CRM）的建设，加强IT管理，提升了企业信息化运作效率。

强化约束机制。与企业中心工作有机结合，充分发挥职工代表大会作用，强化纪检监察和党风廉政建设，进一步完善惩防体系，为“高境界做人、专业化做事”提供制度层面的保障和约束，提供精神层面的激励和标杆，促进良性有效的管理落地。2011年分别召开了征求职工代表意见和征求党支部书记意见座谈会，广泛征求各城市公司和各层次员工的意见、建议，认真查找影响和制约公司科学发展的突出问题，共收集到职工群众普遍关心的、需要重点跟踪落实的意见和建议22条。公司对这些意见和建议高度重视，党委召开了2011年度民主生活会重点意见、建议整改落实方案研究会，归类明确了整改落实的部门、详细方案和时间节点等，并将整改结果及时向相关提案人和全体员工作出书面回复。

发挥企业文化引领作用。公司根据企业实际,针对基层及员工反映的热点、难点问题,进行了一系列的企业文化宣导载体研究和创新,在集团领导的支持下,加强力量管理及更新集团内网《创先争优》网页及外网《企业文化》栏目内容,并创建了企业文化部新浪微博,丰富了企业文化传播的途径和方式。同时实施了《中粮地产(集团)股份有限公司企业文化管理办法》,进一步加大了企业文化建设力度。

提高信息披露质量,加强与投资者的沟通

2011年,公司严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》及相关监管规则的要求,积极履行上市公司信息披露业务,及时地通过指定媒体《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网披露公司经营发展与生产活动的重大事项,并严格保证披露信息的真实、准确、完整。此外公司还通过严格执行《中粮地产(集团)股份有限公司信息披露事务管理制度》、《中粮地产(集团)股份有限公司投资者关系管理办法》、《中粮地产(集团)股份有限公司接待和推广制度》以及《中粮地产(集团)股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》的各项要求,保障投资者公平地获取公司信息。

2011年6月,深圳证券交易所对辖下数百家主板上市公司2010年的信息披露工作进行评价,我司被评为“优秀”。2011年10月,我司被深圳证券交易所列为信息披露直通车试点公司之一。

2011年,公司通过接待投资者现场访谈、接听投资者电话以及通过深圳证券交易所“投资者互动易”等网络平台回答投资者问题等多种方式与投资者展开互动与沟通。在沟通过程中,公司接待人员认真仔细地解答投资者关注的问题,使投资者能及时、准确、清晰地掌握公司公开信息。同时,接待人员严格遵守公平披露的原则,实行无差别对待政策,严格杜绝有选择的、私下的、提前向特定对象披露、透露或泄露公司非公开信息。

(二) 客户与消费者

2011年,公司在已逐步固化的壹号系列、祥云国际系列、中粮澜山系列和长阳半岛模式四大战略产品线的基础上,深化住宅产品线研究,在整体设计、规划设计、建筑单体设计、景观设计、室内装修设计等方面制定标准,初步完成祥云国际、长阳半岛系列产品规划设计的总结提炼,逐步实现标准化。

产品品质不断提升

通过推行项目目标管理责任书, 落实责任, 提升工程管理水平, 提高工程建筑工艺, 公司各产品品质不断提升, 获得了良好的市场反应与评价。

获奖单位	获奖内容
<p>北京·长阳一、五号地项目</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ✚ 2010-2011 第八届地产年度风云榜“年度区域发展推动力领袖楼盘” ✚ 北京日报、北京晚报、北京晨报、京郊日报联合评选的“北京城南十大精品楼盘”
<p>成都·御岭湾</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ✚ 第十二届西博会“成都最具资源价值别墅物业”
<p>成都·香榭丽都</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ✚ 成都透明网评选的“2011 年度优秀宜居楼盘”
<p>成都·祥云国际生活区</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ✚ 成都住宅与房地产业协会评选的“2011 引领成都人居标杆区域榜样楼盘” ✚ 第十二届西博会“成都最具发展价值高端住宅” ✚ 成都透明网评选的“透明诚信楼盘” ✚ 成都电视台评选的“2011 年成都贡献大奖品牌楼盘” ✚ 搜狐焦点评选的“2011 年春交会最受网友关注楼盘” ✚ 第 37 届成都春季房交会“2011 置业成都最具价值楼盘”

<p>杭州·云涛名苑</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ✚ 新浪乐居评选的“2011 年度最受关注楼盘” ✚ 都市快报社、快房网联合评选的“2011 杭州市金牌户型楼盘”
<p>南京·颐和南园</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ✚ 365 网尚机构评选的“2011 年度南京市别墅销售金额五强”
<p>上海·翡翠别墅</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ✚ 第一财经·第一地产“最美家园奖”、“特色奖（住宅类）”
<p>深圳·中粮鸿云</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ✚ 搜房网评选的“2011 年度深圳十大人气楼盘” ✚ 搜狐、搜狐焦点评选的“2010 年中国地产人大会·2011 最值得期待楼盘” ✚ 2011 年（第三届）中国地产年会·年度建筑大奖 ✚ 中国房地产品牌价值峰会·最具创新奖
<p>沈阳·隆玺壹号项目</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ✚ 新浪乐居、百度乐居联合评选的“2011 年度沈阳最具影响力楼盘” ✚ 辽沈晚报豪宅风范奖 ✚ 2011 沈阳市重点建设项目

<p>长沙·北纬 28°</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ✚ 长沙市房屋产权管理局、长沙房产信息中心、潇湘晨报联合评选的“2010 年长沙楼市排行榜别墅类综合竞争力五强” ✚ 人民日报湖南分社、湖南日报报业集团、湖南省房地产业协会联合评选的“2010 年湖南房地产业金芙蓉奖”、‘湖湘经典别墅奖’ ✚ 搜狐焦点地产网评选的“湖南房地产十大品质别墅楼盘” ✚ 湖南省房地产开发协会和长沙创意产业协会联合评选的“湖南十大最具设计价值别墅”奖项 ✚ 《臻品 BOSS》杂志评选的“最佳绿色人居大奖”
<p>广州·金域蓝湾二期</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ✚ 中国土木工程詹天佑大奖住宅小区优秀工程质量奖

深圳鸿云项目

深圳中粮鸿云项目作为公司目标管理责任书的试点单位，在项目的计划管理上取得显著成效：工期成功挑战 450 天，较标准工期缩短三分之一，创造出“中粮速度”；成功总结出“计划先行、工作前置、过程跟踪、结果导向”的实践经验，为在其他城市公司推广经验、全面提升公司的项目运营管理水平奠定了基础。在第三届中国房地产年会中，深圳中粮·鸿云项目以独具魅力的建筑风格 and 恢弘深远的建筑精神，荣获“年度建筑大奖”。

物业服务专业化水平不断提升

物业服务是房地产开发周期的延续，作为房地产开发的最后一个环节，承担着房地产综合开发的完善职能，同时物业管理也是直接面对业主和准业主的一线部门。物业管理在项目的示范区展示、样板间开放、售楼现场、样板间管理、入伙等环节中均起到支持保障的作用。2011 年公司以“提升物业服务品质，打造物业服务品牌”为目标，引领物业公司和物业分公司探索物业服务最优模式，规范物业服务操作，强化物业设施功能，创造产品高附加值，形成集团地产完美的产业链，逐步形成多业态的中高端物业管理能力。

首先，公司成立了质量检查、前期策划、前期介入、接管验收四个专业支持小组，将四种产品模式服务手册和 40 个制度流程向各城市物业分公司进行导入，重点强调基层物业员工按照操作规程完成“三规”即在“规定的时间，按照规定的操作标准，完成规定的内容”。通过一年的不断试行、修正、培训及推广，不但提升了中粮物业团队物业服务水平的基础，还有效的提高了管理水平、提升了物业服务品质和统一了物业服务操作。



第二，根据各项目的导入情况，及时进行了系统的收集、梳理、补充和完善，并再次编撰出住宅前期介入、安全、客服、工程、清洁、绿化、日常投诉案例具体分析及工作指引等 7 个规范操作手册，从全方位更系统、更专业的统筹了物业在各个阶段、各个工种的操作流程和操作方法，为各物业分公司增加产品的附加值创造了条件。



第三，根据战略要求，深耕城市。公司物业管理部根据各重点项目的情况，指导城市物业分公司认真做好前期介入。通过多年来积累的物业管理经验，从物业使用角

度、客户满意角度，会同集团规划设计部编制了物业在平面设计规划、设施设备、安全防备、园林绿化等方面提出专业化建议。

第四，为了进一步规范各物业公司的环境行为，达到节能减排、降低成本、减少环境污染、改善环境质量、有效提升公司品牌形象的目标，2011年深圳物业管理公司完成了ISO9001的升级认证工作，同时完成了ISO14001的环境质量体系认证工作，现已经将ISO9000质量管理体系和ISO14000环境管理体系从深圳物业公司推广至各城市公司重点项目。



最后，公司物业管理部在深圳组织开展“中粮产品进入社区活动”，将“中粮品牌馆”延伸进了社区。通过在社区在积极宣传中粮优质产品和企业理念，让家家户户人人知晓中粮品牌，一方面让业主、客户贴身体验到中粮物业给他们提供的增值服务，另一方面也极大增强了中粮在业主和客户心目中的品牌地位。



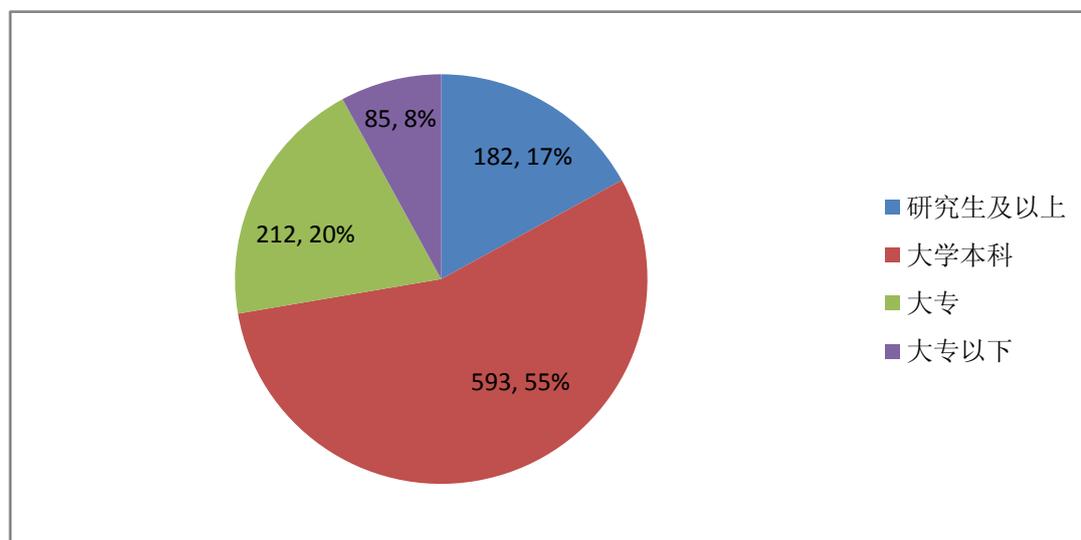
(三) 员工与团队

团队建设

公司始终将人力资源作为企业的核心资源,将人才队伍建设作为企业的重要工作,不断加强人专业化人才的配置。科学规划人才招聘,合理配置专业人员,推动规划、设计、工程、成本、运营等专业人才比例向标杆企业(60%-70%)靠拢。公司已经初步建立起一只年富力强、各项专业能力全面均衡的房地产开发队伍。

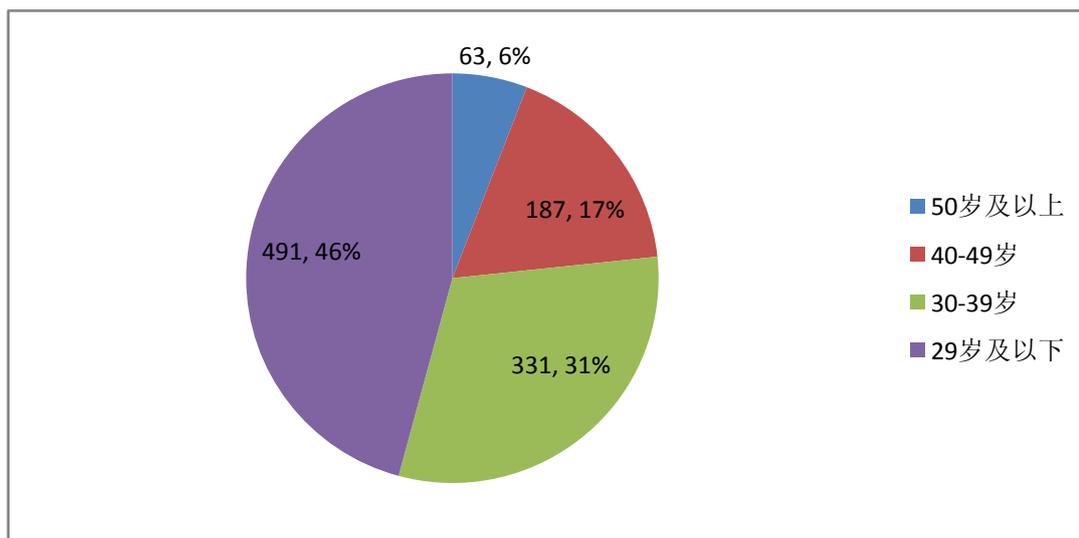
截至 2011 年底,公司从事住宅地产开发业务及工业地产经营管理的人员为 1072 人。

其学历构成如下:研究生及以上 182 人,大学本科 593 人,大专学历 212 人,大专以下学历 85 人。

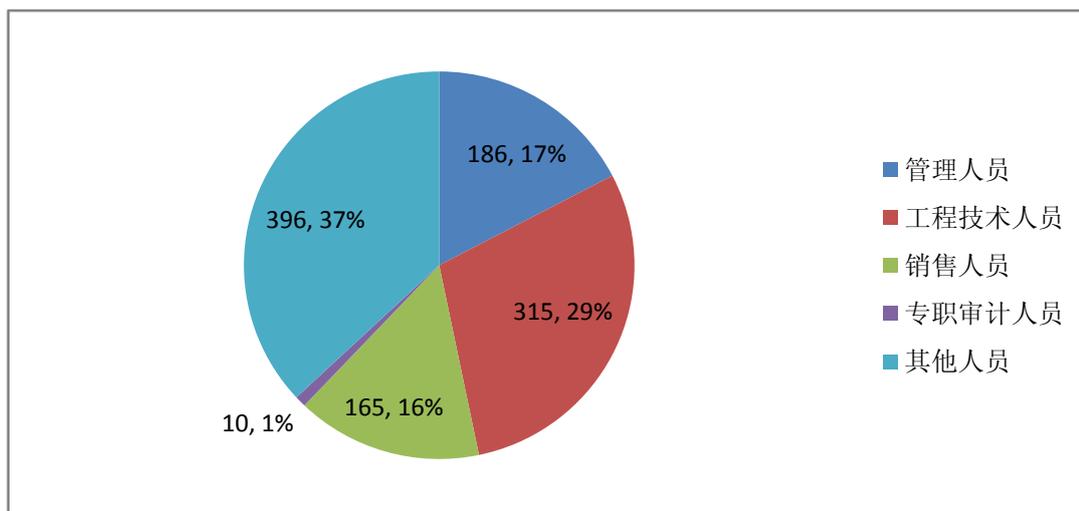


其年龄结构如下: 50 岁以上 63 人, 40—49 岁 187 人, 30—39 岁 331 人,

29 岁以下 491 人。



专业构成如下：管理人员 186 人，工程技术人员 315 人，销售人员 165 人，专职审计人员 10 人，其他人员 396 人。



员工权益保障

公司视职工为最宝贵的资源和财富，重视落实职工权益保障。公司严格遵守《劳动法》和《劳动合同法》，按规定召开职工代表大会，保证职工享有带薪休假、医疗保险、养老保险等合法权益和各项社会福利。

职业发展与员工培训

2011 年，公司积极引导职工和企业共同成长，正在逐步形成以人才发展为主线的培训体系，稳步推进课程体系建设，同时组建了培训管理团队。2011 年公司重点制定了人才规划，建立人才素质模型，开展各类员工培训，全年共组织 35 位经理人

参加领导力培训、65 位业务骨干参加管理能力培训、72 位员工参加业务培训、53 位应届毕业生参加新员工培训。

员工关怀

为倾听生产一线职工的诉求，了解和帮助解决他们遇到的各种困难，让广大一线员工感受到公司的关怀，公司组织了慰问组奔赴全国各地，对奋战在一线的职工开展慰问座谈活动，并送上了慰问金，激励广大职工为公司的发展积极贡献。



公司十分重视职工队伍的身体健康和身心愉悦，每年都安排全体职工参加身体检查和休闲疗养，并举办丰富多彩的文体活动提高职工身体素质、丰富业余文化生活。2011 年，公司团委组织了 200 多名职工参加的“舞出英姿、悟出精彩”舞蹈培训班；公司工会举办了第四届“和谐杯”拔河暨第八套广播体操比赛、举办了第二届“工业地产悦动杯”乒乓球邀请赛；公司还组织职工参加了中粮集团 FENG 会、“我们是忠良、永远跟党走”主题红歌会、“天赋杯”系列比赛等，均取得了良好成绩，同时也极大地陶冶了职工的情操。





公司十分注重青年职工的成长进步，每年都安排公司领导与青年进行面对面的沟通座谈，倾听青年员工的心声，帮助解决他们工作和生活中的困难。5月份，公司团委在深圳组织召开了以“坚定信念、爱岗敬业、融合发展、青年争先”为主题的公司领导与青年阳光面对面座谈会（第二期）。



公司专门成立了女职工委员会，配备专职女工干部，将关爱女工摆上日常议事日程。公司每年定期开展关爱女职工活动，团结动员女职工互助互济，为困难女职工办实事，帮助和引导广大女职工树立健康生活新理念，增强自我保健意识，进一步提高女职工的综合素质。2011年，公司组织了在深的120多名女职工开展“美丽女性、快乐巾帼”主题活动；安排女职工进行体检；同时积极开展“三优忠良花”活动，引导女工建功立业、自立自强。女职工委员会确保了女工的各项福利及时落实和发放等，获得公司女职工的好评。



公司关心退休职工的晚年生活，每年都安排退休老同志定期体检、喝早茶交流感情、组织春游和秋游活动、春节期间还举办退休员工新春团拜会，公司领导与老同志们一道谈心、交流，共同畅谈公司的发展。



（四）行业与伙伴

对合作伙伴，公司注重保护他们的权益，各项经营做到公开、公平、公正，依法依合同办事，追求与合作伙伴共赢。近年来，公司与价值链的各合作单位逐步建立起了长期的战略合作关系，树立了良好的市场形象，受到了大家的赞赏。

对同业者，公司严格遵守各项法规政策，从自身做起，维护国家调控政策，维护市场健康运作，既与同业者良性竞争，又共同携手为促进房地产行业的良性健康发展而努力。

严格管理供应商库， 发展可信赖合作伙伴

公司坚持合作中的诚信、守法理念，注意培养与业内一流承建商、供应商的合作伙伴关系。在现有材料设备供应商库的基础上，通过收集、整理五类供应商市场占有率及相关信息，筛选出拟合作的目标供应商，补充编制了《拟推荐入库供应商名录》。

建立健全规则制度，坚持公平、透明工作原则

2011 年公司还建立健全了《供方资源管理流程》、《采购管理流程》、《战略采购作业指引》、《招商商务标评标作业指引》等制度，在公司内部实现各项工程、材料采购工作公正、透明。公司在与合作方签署协议时，需签署廉洁声明，保证双方工作人员合作行为的合规合法。

（五）政府

公司严格按照国家各项法律法规及政策的规定，规范运营，按章纳税。2011 年，中粮地产成都公司、成都悦城实业有限公司获得成都市武侯区政府评选的“2011 年纳税大户”荣誉称号。成都悦城实业有限公司还获得“房地产业成长型企业”荣誉称号。



公司还积极参与地方建设工作。2011 年，中粮地产（沈阳）公司被沈阳市软环境建设办公室列为 2011 年沈阳市软环境建设联系点，积极配合市软环境建设办公室各项工作，努力提升沈阳市软环境建设水平。

（六）社会与公众

项目对周边地区发展的贡献

公司作为从事房地产行业的央企，还肩负着特定的使命——为维护国家房地产市场和土地交易市场的稳定贡献积极力量。公司业务每进入一个城市，坚持做到“不拿地王、不捂盘”，为响应国家号召、稳定房地产价格做出了应有贡献。

公司每一个项目均贯彻“绿色人居”理念，采用节能环保技术，使用低碳安全材料，带领人居理念从“简单居住”向“舒适生活”提升转变。

公司注重与业主共同打造和谐小区。2011年，公司精心策划组织了微笑服务月、业主节日游园等一系列文艺活动，举办了业主乒乓球赛、羽毛球赛、拔河赛、“六一”亲子活动日、电影晚会、圣诞礼品派发、节日联欢晚会等各种丰富多彩的社区文化活动共56场次，与数千名业主住户建立了其乐融融的社会氛围，共建温馨、和谐、美好的家园。

公益活动

公司热心社会慈善和公益事业。2011年，公司利用大运会在深圳召开的契机，与宝安区福永街道妇联联合举办了“关爱留守儿童，迎大运，看宝安发展”活动，共有80多名儿童参加了此项活动。



关注进城务工青年

公司辖属深圳大洋社区有近2万名进城务工青年，是进城务工青年比较集中的社区。一直以来，公司坚持“五心”服务（安心、放心、舒心、贴心、开心），认真做好进城务工青年的食宿、培训、业余文化生活等服务工作。公司主动与在深院校、成人培训机构联系，在社区内设立学校，使他们足不出户就能接受更高一级的教育。近年来，超过200名务工青年通过业余时间的学习和培训拿到了大中专学历。大洋社区内业余文艺活动精彩纷呈，每周有免费电影；每逢传统节日，都组织游园、包饺子、联谊晚会等活动。公司领导通过走访、谈心等途径，深入掌握务工青年的工作、生活情况，积极主动帮助他们解决生活上的困难。

扶贫与捐助活动

2011年，公司积极发动下属企业与贫困山区学校结成互助对子，以实际行动支援贫困山区儿童教育的发展；发动工会会员，发扬互助精神，踊跃向贫困山区儿童捐献

读物。

公司经常深入了解公司困难职工实际生活情况，建立困难职工档案。2011年，公司组织了慰问困难职工活动，并向他们发放了慰问金，让困难职工深切的感受到了公司给予的关爱和温暖。

2011年7月份，公司还发动职工向患病在家休养的劳务工黄细卿捐款奉献爱心。



四、安全与环保

公司在快速发展的同时十分关注安全工作，通过建立健全各项安全管理制度，贯彻落实安全管理措施，积极开展项目安全监察工作，公司将安全管理落到了实处。同时，公司还十分关注可持续发展与绿色发展理念，通过成立绿色建筑推进小组，积极推动环保技术与材料在项目上的运用。2011年，公司不存在重大环保或其他重大社会安全问题。

（一）安全管理制度体系

制度建立健全

2011年，公司在“安全环保委员会”的领导下，不断完善安全环保管理制度体系。截止2011年底，公司共编制并实施了18项安全环保工作制度：《建筑施工安全文明管理工作指引》、《安全生产管理制度》、《节能减排管理制度》、《安全生产检查制度》、《安全环保事故管理制度》、《安全生产教育培训制度》、《安全环保考核制度》、《工程项目承包方安全管理指南》、《节假日安全值班暂行办法》、《建设工程监理方安全管理指引》、《突发事件总体应急预案》、《安全、环境风险辨识、评价指引》、《物业出租安全管理工作指引》、《安全环保工作台账、记录管理规定（试行）》、《消防安全管理制度》、《动火作业等安全许可标准》、《交通安全管理规定》、《食品安全管理规定》。

安全管理措施

公司以“生命至高无上，安全责任为天”的安全理念为指导，落实安全管理责任，在完善安全制度体系、参建单位安全管理、施工安全管理标准化、宣传教育培训、安全巡查和隐患治理、应急演练、安全环保绩效考核等方面开展了大量卓有成效的工作，取得了良好的效果，安全管理水平上升了一个台阶。2011年，公司与下属各业务单位签订《业绩合同》和《安全环保责任书》，将安全环保工作绩效纳入整体业绩考核。公司在细致调查和充分沟通、讨论的基础上，充分考虑各业务单位的业态、资产规模、项目运作情况等实际，编制了《安全管理机构及专业人员配备指导意见》。公司对安全权责管控流程进行了深入的分析和设计，抓住招标阶段、设计评审阶段等关键点，强调安全管理提前介入，制订并落实了《安全环保权责手册》。

安全管理工作及活动

2011年，公司开展了质量安全专项行动暨事故隐患排查治理专项行动，本次专项行动覆盖了下属各业务单位的商业、写字楼及在建工程项目，并于年底启动了年终安

全检查、考核工作，对各城市公司及项目进行了全面的安全工作考核。

对各项目《目标管理责任书》进行安全评审。在公司项目的三级评审机制中，安全环保评审作为其中一个重要组成部分，在项目开始前确定安全环保管理目标，根据项目规模明确安全管理架构及安全管理人员配备，根据项目风险评估明确项目运行过程中的关键风险控制点和风险控制措施。

倡导安全工作“以人为本”，依靠团队协作，公司建立了一支专业、敬业的安全员队伍，积极推动安全管理工作。每月通过视频连线召开由各城市公司安全分管负责人、安全专业管理人员及项目关键岗位人员等共同参与的安全工作例会，定期开展经验分享和工作体会交流、培训，加强安全管理人员间的沟通和资源共享。同时定期发布安全工作简报，加大安全宣传力度，在总部、城市公司及项目均设立安全宣传栏。

安全管理成果

2011年，公司安全环保责任管理体系已基本确立并纳入业绩考核系统，安全环保资源配备充足，各项安全管理制度齐备、配套，各层级完成了应急预案评审、备案工作，安全演练达标。

(二) 环境责任

环保节能理念

公司致力于绿色人居事业的发展，强调人与自然的和谐发展，在项目评估、设计、施工、销售等各个环节都注重贯彻保护环境、改善环境的环保节能理念。公司建立并实施了能源计量及能耗统计分析机制，在招标、设计评审阶段的关键点，实施环保节能提前介入。

具体措施及案例

2011年度，公司对各城市公司的各个项目进行安全环保数据的采集、统计，全年消耗能源0.6673万吨标煤，其中包括：电力5376.8万千瓦时；汽油76.3吨；柴油13.1吨；万元增加值综合能耗 0.0973吨标煤 / 万元；尚无年能耗5000吨标煤以上的单位、项目。公司主要污染物排放浓度符合国家标准，排放总量不超过政府环保部门分配的总量指标。

公司建立了新型建筑节能材料推广计划，在持有型物业实施节能改造。如中粮地产物业服务公司结合实际，采取有效措施，分别在公共照明、空调制冷、公共用水和日常办公物资等方面进行了节能改造。以该单位管理的其中一个物业——中粮地产集

团中心大楼为例,进行节能改造后,对比改造前公共照明用电量为3.03万度,为改造前8.77万度的35%;空调制冷用电为69.87万度,比2010年70.73万度下降0.86万度;公共用水为2.44万立方,比2010年的2.74万立方下降0.3万立方。

北京长阳项目获得《三星级绿色建筑设计标识证书》

2011年2月中华人民共和国住房和城乡建设部向长阳镇起步区1号地04地块(1-7号楼)及11地块(1-7号楼)项目颁发了《三星级绿色建筑设计标识证书》。该项目56.8%的住户采用太阳能热水,再生能源利用率达65%。非传统水源利用率达32.4%。

五、未来展望

2011年公司在行使社会责任的道路上作出了不懈努力，也取得了可喜的成绩。与此同时，公司也认识到所作的努力与社会的期望、股东与投资者的要求、客户和员工的期望尚有一定距离。

面向未来，公司将在既定的2012年度经营方针指导下，进一步完善商业模式，协调发展开发销售和持有经营两项业务，苦练内功，提升企业经营管理能力和抗风险能力。

在此过程中，公司将继续本着对利益相关方高度负责的态度，贯彻落实“社会和客户满意度比公司任何决策都重要”和“以做食品安全的责任心来做好地产项目”的治企理念，进一步提升社会责任意识，高度重视并付诸行动，努力探索新技术、新材料、新工艺等在项目中的运用，降低建筑能耗，同时充分挖掘清洁能源在项目中的利用，善待环境，力求对利益相关者、社会、环境保护、资源利用等方面的做出新的贡献。

在新的一年里，公司将把国企担当作为发展的基石，把广大股东和客户的关注作为前进的动力，继续致力于中国绿色人居事业的发展，我们有信心、有决心在中国城市化进程及房地产市场化、改善人们居住条件、提高人们居住与生活品质等领域做出的更大的贡献。在成为中国房地产行业领先企业的道路上坚守社会责任，披荆斩棘，勇往直前！

2012年，我们会更努力！

六、2011 年公司部分获奖情况

获奖单位	奖项名称	颁奖单位
中粮地产(集团)股份有限公司	黄金十年社会责任奖	南方都市报
	2011 年度深圳十大影响力品牌房企	搜房网
中粮地产(集团)股份有限公司董事会	“2011 中国主板上市公司最佳董事会 50 强”	理财周报
中粮地产成都有限公司	“2011 成都楼市十大品牌企业” 称号	2011 中国(成都)楼市总评榜
	2011 年度“纳税大户” 荣誉称号	成都市武侯区政府
	2011 年成都年度房地产企业	新浪乐居
	第九届金芙蓉杯(2011) “成都地产年度企业金奖”	四川日报、成都市城乡房产管理局
成都悦城实业有限公司	“房地产业成长型企业”	成都市武侯区政府
	2011 年度“纳税大户” 荣誉称号	
中粮地产南京公司	2011 中国·南京房地产品牌价值榜综合十强奖	中国国际品牌协会、南京日报报业集团
中粮地产(沈阳)公司	2011 年度沈阳品牌地产企业	新浪乐居、百度乐居
	软环境建设联系点证书	沈阳市软环境建设办公室
深圳市宝安三联有限公司团委	2010-2011 年度“先进团组织”	共青团深圳市直属机关工作委员会