



中粮地产（集团）股份有限公司
COFCO PROPERTY (GROUP) CO.,LTD.

2013 年度社会责任报告

二〇一四年四月

目录

一、	公司概况及发展历程.....	5 -
二、	公司治理.....	5 -
三、	公司主要产品及服务.....	7 -
四、	2013 年经营数据.....	8 -
社会责任理念.....		9 -
一、	公司使命与愿景.....	9 -
二、	企业文化.....	9 -
三、	社会责任理念.....	10 -
四、	公司利益相关方关系.....	10 -
对股东与投资者的责任.....		11 -
一、	不断完善治理结构和管理体制、履行公众公司对股东应尽义务.....	11 -
二、	细化各项管理措施，探寻行业操作标准，全面提升房地产开发专业能力.....	11 -
三、	勤勉执行监管机构关于上市公司的相关规定，严格履行信息披露等义务.....	13 -
对客户和消费者的责任.....		14 -
一、	奉献高品质服务，引领潮流生活方式.....	14 -
二、	以客户需求为导向，不断提升服务质量.....	14 -
关爱员工、造福员工.....		17 -
一、	规范薪酬管理，维护合法权益.....	17 -
二、	加强员工培训，优化人才配置.....	17 -
三、	丰富员工生活，创造阳光文化.....	18 -
完善招标管理，选择优质供应商.....		21 -
一、	机构完善、制度健全.....	21 -
二、	过程透明、程序规范.....	21 -
三、	货比三家、择优选取.....	21 -
四、	廉洁采购、监督保障.....	21 -
生命至高无上、安全责任为天.....		23 -
一、	落实责任、明确目标、建立机制.....	23 -
二、	深化安全环保检查，强化隐患治理.....	23 -
三、	建立应急预案体系，开展应急演练.....	23 -
四、	开展安全教育培训，提高全员安全意识.....	24 -
强化绿色责任，打造优质建筑.....		27 -
公共责任.....		29 -
一、	承担保障房建设，改善居住条件.....	29 -
二、	热心社会公益事业，全面落实为民服务.....	29 -
可持续与稳健发展.....		33 -
忠良荣誉.....		34 -

前言

2013 年，公司始终坚持“强化产品、全面提升、价值创造、持续发展”16 字经营方针的指导，经过全体经理人及员工共同努力，公司全面完成各项预算指标，同比大幅提升，大幅提高了土地储备。同时，大幅提高了公司土地储备，

2013 年，公司实现营业收入 101.79 亿元，较上年增长 28.12%；利润总额 12.27 亿元，较上年增长 23.21 %；归属于上市公司股东的净利润 5.35 亿元，较上年增长 4.58 %；基本每股收益 0.29 元/股，较上年增长 3.57%。

截至 2013 年 12 月 31 日，公司总资产 406.03 亿元，较上年末增长 16.01%；公司所有者权益 89.70 亿元，较上年末增长 16.30%；归属于上市公司股东的所有者权益 54.08 亿元，较上年末增长 10.65%；加权平均净资产收益率 10.48%，较上年减少 0.34 个百分点；资产负债率 77.90%，扣除预收账款后的资产负债率为 61.02%。

关于本报告

本报告是中粮地产（集团）股份有限公司的第六份企业社会责任报告。公司自2009年起，坚持每年对履行社会责任方面的工作进行总结回顾，并于年初向社会公众发布。

报告时间范围

本报告涉及时间跨度为2013年1月1日至2013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/>）。

公司概况

一、 公司概况及发展历程

（一） 公司信息

公司中文名称	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
公司法定代表人	周政
公司董事会秘书	崔捷
公司注册地址	深圳市宝安区新安二区湖滨路 5 号
公司办公地址	深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层
公司所属行业	房地产业
公司经批准的经营范围	房地产开发经营、国内商业、物资供销业、建筑技术咨询、进出口贸易。本公司的主营业务：商品房开发、物业租赁、来料加工业等。

（二） 公司发展历程

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”。

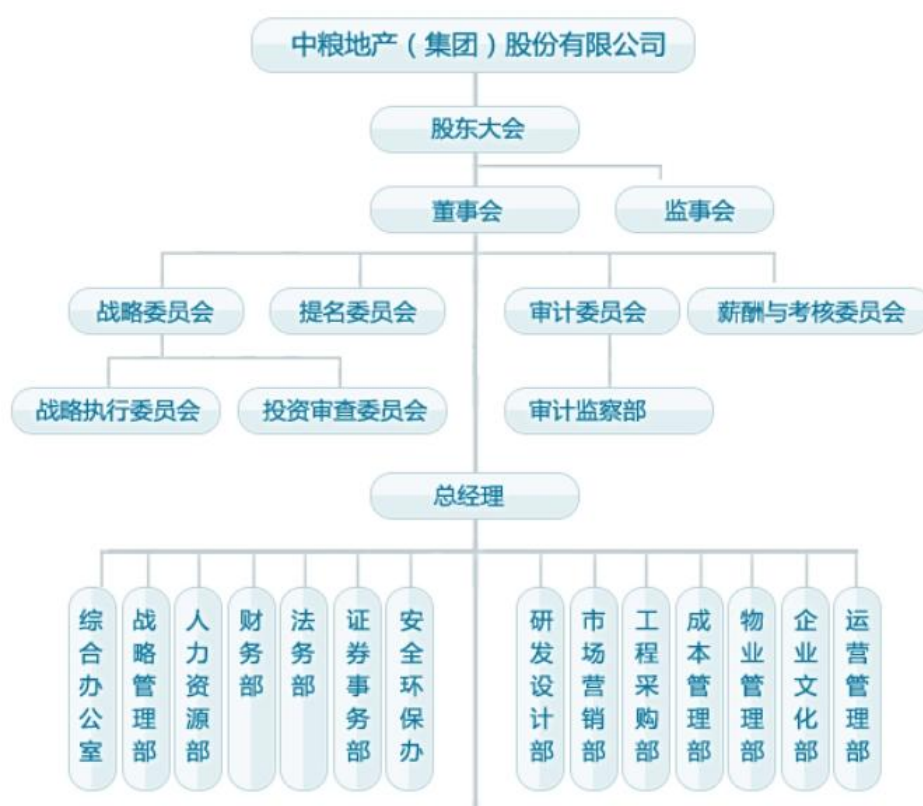
依托中粮集团的强力支持，公司大力整合中粮集团、香港鹏利国际及上市公司的广泛资源，逐步建立中粮集团地产业务开发的平台，充分发挥优势，努力使公司成为具有品牌优势的专业房地产开发公司。2013 年，公司荣获由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院授予的“2013 沪深上市房地产公司财富创造能力 TOP10”及“2013 中国华北房地产公司品牌价值 TOP10”荣誉。

二、 公司治理

公司按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》和其他有关法律法规的要求，结合公司实际，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、

《监事会议事规则》、《独立董事制度》、《总经理工作细则》等内控制度并严格执行。股东大会、董事会、监事会和总经理负责的经理层责权分明，建立了所有权、经营权分离，决策权、执行权、监督权分立，股东大会、董事会、监事会并存的法人制衡管理机制，严格规定了股东大会、董事会、监事会、总经理的权利、义务及职责范围，并明确界定各部门、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。

公司目前的基本治理架构如下：



三、 公司主要产品及服务

公司的主要业务包括商品房销售、房屋租赁及其他。具体业务内容如下：

商品房销售：

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

房屋租赁：

开发工业物业租赁给客户，并提供相关配套服务获取收入

其他：

包括物业管理及来料加工

公司住宅类项目（包含权益类项目）实现销售面积 72.7 万平米，截至 2013 年底，公司的房地产业务已经覆盖到以珠三角、长三角、环渤海和中西部城市经济圈为重点的 10 个城市。公司主要住宅项目分布如下：



- 北京祥云国际
- 北京长阳一号地、五号地
- 北京孙河项目
- 上海翡翠别墅
- 上海南桥半岛
- 深圳中粮锦云
- 深圳中粮鸿云
- 深圳一品澜山
- 成都御岭湾
- 成都祥云国际
- 成都香榭丽都
- 成都中粮锦云
- 成都香颂丽都
- 天津中粮大道
- 沈阳中粮隆玺
- 南京彩云居
- 南京颐和南园
- 南京中粮鸿云坊
- 长沙北纬 28°
- 杭州方圆府
- 杭州云涛名苑

四、 2013 年经营数据

	2013 年	2012 年		本年比上年 增减 (%)	2011 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入（元）	10,178,640,140.51	7,944,889,640.36	7,944,889,640.36	28.12	5,541,073,483.66	5,541,073,483.66
归属于上市公司股东的净利润（元）	534,570,092.14	514,933,158.15	511,183,982.44	4.58	421,995,724.17	406,588,383.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	202,788,438.41	123,654,251.27	119,905,075.56	69.12	181,260,098.35	165,852,757.86
经营活动产生的现金流量净额（元）	-3,281,900,009.57	2,643,336,522.80	2,643,336,522.80	-224.16	-2,413,342,532.57	-2,413,342,532.57
基本每股收益（元/股）	0.29	0.28	0.28	3.57	0.23	0.22
稀释每股收益（元/股）	0.29	0.28	0.28	3.57	0.23	0.22
加权平均净资产收益率（%）	10.48	11.19	10.82	减少 0.34 个百分点	9.22	8.90
	2013 年末	2012 年末		本年末比上年 末增减 (%)	2011 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产（元）	40,602,717,174.27	34,838,562,066.52	34,999,026,330.67	16.01	32,602,592,973.24	32,771,462,251.83
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,407,718,541.92	4,763,805,453.76	4,887,196,015.19	10.65	4,462,847,804.30	4,589,987,541.44

社会责任理念

一、 公司使命与愿景

使命

- 奉献高品质的绿色生活空间和服务，引领时尚潮流的生活方式，全心全意使客户、股东、员工价值最大化。

愿景

- 成为中国最具持续发展能力的**品牌地产**引领者。

二、 企业文化

“忠良文化”是公司一贯坚持的企业文化。“忠”，指的是职业操守和精神修养，忠于职守，忠于股东对我们的信任。“良”指的是专业能力，最终体现为如何为客户、股东和社会创造更大的价值。公司倡导**诚信、团队、专业、创新的企业精神**。

诚信

- 倡导“公开公平公正”的做人做事准则，是中粮发展的基石和中粮人的道德规范。

团队

- 倡导“阳光、透明、真诚、协作”的个性品质，是中粮人在共同使命、愿景下的团结奋斗精神。

专业

- 蕴涵了对事业尽善尽美的追求和不断提高的专业水准，是中粮人应该具备的基本素质。

创新

- 强调富有激情和创造力、进取心，是中粮发展的不竭动力。

三、 社会责任理念

公司的社会责任理念与公司愿景、使命和企业文化是一脉相承的。作为一家国有控股的房地产上市公司，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，努力为客户创造价值、为股东创造价值、为员工创造价值、为社会创造价值。公司持续不断地提升产品力，提高专业能力，通过奉献高品质的绿色生活空间和服务，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；通过对员工的关怀和激励，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。公司同时践行节能减排、生态保护，积极投身社会公益。

四、 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；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、高附加值的高品质产品，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

对股东与投资者的责任

2013年，公司不断完善治理结构，规范运作，保障股东能够充分行使法律赋予的一切基本权利。公司持续完善内部控制体系，努力达到风险可控。同时，公司加强对宏观政策的追踪与研究，及时调整自身的土地储备战略，紧盯重难点项目，保障重大节点顺利推进，审时度势，明确“稳价冲量”的全年基调，分类营销取得佳绩，为上市公司股东投资者全年的收益提供了有利的保证。

一、 不断完善治理结构和管理体制、履行公众公司对股东应尽义务

1、启动内控与风险管理、强化审计监察考核、加强廉洁风险防控

推动内控与风险管理：公司对总部及试点城市公司 18 个流程进行内控审阅，建立风险控制矩阵，识别内部控制缺陷，提出整改措施；识别公司重大风险，确定风险应对方案，促进风险管控落地。

2、强化审计监察考核：确定对城市公司扣分制为基础的审计监察考核指标，强化风险防控的落地。

3、加强廉洁风险防控：逐级签订《党风廉政建设承诺书》，落实党风廉政建设责任制，加强廉洁从业教育，强化廉洁从业意识。

4、完善全生命周期滚动开发的计划管理体系，探索计划分级管理模式

由原来主要监控工程节点调整为监控项目全生命周期开发计划，确保项目按期有序、有效搭接进行开发，使每个阶段都在监控内；在里程碑及一级计划全覆盖的基础上，全面推行专项计划，对价值链上的关键步骤进行监控，抓住关键路径、确保计划执行。

5、完善目标管理责任书管理体系

完善目标管理责任书跟踪机制，各维度月度跟踪，及时预警并纠偏，确保目标达成；完善项目巡检机制，使巡检贯穿项目各开发环节，排查问题、降低运营风险；重点开展项目启动会和后评估工作，确保奠定良好开端和更好地总结反思，以实现持续提升；加强开发线联动机制，对销售价格、总包招标、目标成本联动监控确保过程控制。

二、 细化各项管理措施，探寻行业操作标准，全面提升房地产开发

专业能力

1、积极推动产品设计标准化落地，完善产品线管理框架及管理流程

2013 年共编制完成建筑等专业设计指引 17 篇，包括《长阳半岛模式规划设计指引》、《深基坑支护设计研究》、《美式室内风格设计指引》、《非重点区域景观设计指引》等，完成住宅任务书 5 份，为全面加强项目开发成本的控制力度，针对小高层、高层两种主要结构类型设定了十项限额设计指标。

2、全面提升工程管理水平

通过规范工程检查标准，推行量化考核、施工样板等措施，提高公司开发项目工程质量及管理水平；通过梳理招采管控操作要点，明确管控权责边界，进一步提升公司招采管理水平。

3、落实节流目标，压缩营销成本

2013 年，公司加强费用管控，进一步完善营销费用管控制度，深化营销费用管控工作，规范营销费用科目、形成分类管控规范；建立各项目营销费用台帐体系，结合财务支付口径审核营销费用，强化过程控制。

4、大力加强土地储备，探索多种土地获取方式

目标分解，组织保障：将土地储备目标细化分解到各城市公司，明确责任人和督导人，成立公司土地储备工作总推进小组及城市公司土地储备工作小组，两级联动，落实土地储备工作。

系统研究、锁定重点：总部与城市公司一起，系统研究城市商品房市场和土地市场，根据区位、交通条件、配套设施、景观资源及竞争等要素，确定重点跟踪板块，结合政府推地计划和战略产品线要求，锁定重点地块。

积极行动，实现突破：通过积极参加公开市场竞拍、寻求协议收购机会、内部挖潜等多种方式，在一二线城市新增多个项目。

5、审时度势，明确“稳价冲量”的全年基调，分类营销取得佳绩

对在售项目分为价格型打法和价值型打法，结合项目销售周期，制定不同的营销策略，取得了良好的销售业绩，以“7 步法”、“4 结合”为核心，对项目营销关键路径进行过程管控与策略修正，紧盯重难点项目，保障重大节点顺利推进，建立营销关键路径标准化指引，将营销动作归纳为七个关键

步骤，并结合产品价值展卖支持、销售政策、客户召集及推广支持（四结合）进行过程监控，紧盯重难点项目，结合关键营销节点、现场督导及竞品考察，及时调整销售方案及定价策略，保障重大节点顺利推进，提升业绩。

三、 勤勉执行监管机构关于上市公司的相关规定，严格履行信息披露等义务

2013年，公司共召开三次股东大会，股东大会召开程序规范，对涉及中小股东利益的关联交易、对外担保等重大事项均能采取网络投票的方式进行表决。

公司严格按照相关规定，规范对外接待、回答网络平台提问等投资者关系活动，未发生有选择性地、私下地向特定对象披露、透露或泄露未公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性，维护中小股东利益。

公司在逐步提升经营管理水平、追求业绩增长的同时，重视对投资者的合理投资回报。报告期内，公司按照中国证券监督管理委员会于发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及《公司章程》的要求，严格履行了“在资金充裕，无重大投资计划情况下，公司每年以现金方式分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之十”的义务。独立董事出具了关于公司2012年度利润分配及资本公积金转增股本预案的独立意见，并于2013年6月公司完成了2012年年度分红派息的实施，充分维护了股东的合法权益。

报告期内，公司在深圳证券交易所深市主板上市公司信息披露考核中获得A档（“优秀”）的成绩，这也是我司继2011年以来连续第三年获得深市主板上市公司信息披露考核“优秀”。

对客户和消费者的责任

一、 奉献高品质服务，引领潮流生活方式

致力于达成“奉献高品质的绿色生活空间和服务，引领时尚潮流的生活方式”的企业使命，公司于2013年发起成立客户会，立足于满足客户生活最紧密、最深切的需求，旨在为关注关心我们的业主，客户、社会各界朋友建立一个整合中粮优质食品产业链和全服务链的独特资源平台，为会员提供更加优质的生活空间和自然、愉悦、充满活力的生活服务，为合作伙伴搭建更宽阔的展现舞台，也为社会传递我们始终务实创新的企业责任。

二、 以客户需求为导向，不断提升服务质量

公司一直以来十分注重客户服务，已连续多年展开客户满意度调查，调研涵盖销售服务、收房服务、小区规划设计、房屋内部设计、维修服务、物业服务、施工质量、投诉处理等几大环节。调查结果表现，公司在销售服务得分表现相对最高，产品设计表现也较好，在后续维修服务以及投诉处理的及时性上未达到客户完全满意的程度，但相比去年，公司的物业服务和投诉处理均有提升。在客户满意度调研的基础上，我们将有针对性地对服务短板进行提升，持续发扬并强化表现较好的环节，为客户提供更优质的产品和服务。

公司住宅物业以“关注业主需求，完善生活配套，丰富业主生活”为工作理念，采用“个性化管家”服务模式。大力推行各项增值服务，举办各类贴心活动，营造高尚的居住环境和温馨的生活氛围，使业主得以尽享尊贵安全、便捷、贴心、私密、专业、惊喜等完美居家服务的感受，实现物业服务的再升级。

案例

1、为响应全民低碳环保的倡议，同时为业主提供更加便捷、安全、绿色的服务，中粮澜山花园物业服务中心在全国率先使用一款专为小区物业量身定制的手机应用软件——“小区管家网络平台”。业主通过小区管家的手机平台，可以接收到物业服务中心发出的小区通知、物业账单、便民信息等；通过平台进行投诉建议，物业服务中心进行及时反馈；还可以通过手机平台

预约进行维修工作等——让业主随时随地查看小区的动态，关注家里的情况，让自己的生活更健康、更安心，充分体现了澜山物业服务中心“我在你身边”的服务理念。



2、成都御岭湾、祥云以及香榭丽都:为了更好地方便业主生活，公司在下属楼盘成立配送中心，为业主提供卫生、放心的中粮产品。



3、南京彩云居:为业主提供贴心服务，将众彩农副产品配送点引入小区，方便业主生活。



4、南京颐和南园：项目引入健身会所，举办健身活动，丰富业主的娱乐生活。

5、其它项目还不定期举办了为业主义务修车、便民义诊活动、空调清洗、播放电影、垃圾分类回收等活动。

关爱员工、造福员工

一、 规范薪酬管理，维护合法权益

我们视职工为最宝贵的资源和财富，重视落实职工权益保障，公司的每一个进步都离不开所有员工的勤奋工作，公司在获得不断发展的同时要让所有付出努力的员工得到回报。

公司制定了《薪酬福利管理作业指引》，规范公司薪酬制度，维护公司与员工的合法权益，给员工提供一个有吸引力的、持续稳定的、较为完善的薪酬福利保障体系，增强员工对公司的认同感和归属感，创造人才竞争的优势。

公司根据岗位价值建立系统的薪酬体系，并将按照薪酬水平市场化的原则，提供行业内富有竞争力的薪酬，以吸纳行业内各专业的优秀人才，保留认可公司理念的合格员工为目标，在逐步与市场接轨的过程中走向市场化。

公司定期组织薪酬调研，了解薪酬的市场数据，并结合员工的绩效考核和公司自身的情况制定原则，进行薪酬回顾和调整，逐步完善各种形式的中长期激励，确保对高级人才的吸引和保有。

二、 加强员工培训，优化人才配置

2013 年公司持续推进“金种子”、“金舵手”后备人才加速成长计划，建立了员工培训上升的长效机制。完成了五期“金种子”培训，为各单位加速培养了四十多位总监级后备人才，进一步夯实人才梯队建设，增强优秀人才对企业的归属感和凝聚力，提升专业能力；启动“金舵手培养计划”，以储备和培养城市公司一把手后备人才为目标，完成“金舵手”第一期学员的选拔和测评，拟定专项培养计划。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。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。

公司建立灵活的人才培养机制，提供内部培训平台及鼓励学历教育，为员工的学习提高开辟了更为便利的新途径，努力提升员工队伍素质；逐步建设 ABC 库人才梯队，为实现激励人才、培养继任者和加速人才成长的人才培

养目标夯实了基础；公司注重培养和选拔年轻人员，采用双轨招聘的方式，为员工提供了施展平台，有利于内部人员的合理流动和优化配置，有利于机构的精简和高效，有效控制了人工成本。



三、 丰富员工生活，创造阳光文化

（一）发挥党群工作政治核心作用

公司充分发挥党、工、青、妇作用，营造公司阳光透明的企业文化，在2013年深入开展十八大精神的宣传贯彻和落实，深化学习型企业建设，充分调动广大员工主观能动性。

扎实开展民主评议、党建学习交流活动、主题教育活动、扶贫济困、党员便民活动等多项活动，效果良好：一是全面落实党风廉政建设责任制；二是开展纪律教育月，深化反腐倡廉教育；三是开展廉洁从业专项活动，实现自我净化和自我提高；四是发挥效能监察作用，加强自查整改。团委围绕经营中心，扎实做好青年团员思想引导、技能培训和义工志愿等工作，并适时开展各种文化活动，丰富团员青年业余生活。

（二）丰富多彩的员工生活

公司关心员工的业余生活，积极开展文体活动，营造了全员参与锻炼的氛围，丰富员工的文体生活，增强员工体质。一是开展文化活动。组织队伍参加中粮集团、驻深企业及各城市公司、深圳市市直机关工委系统等大型文艺演出，展示员工的精神面貌；二是开展健身活动。公司专门拨出经费用于员工在工作之余开展体育锻炼，组织成立了各类体育活动小组，每年都举办数十场比赛活动，包括乒乓球、足球和羽毛球、登山、长跑比赛等等，使员

工缓解工作压力的同时，提高了身体素质；三是开展青年活动。组织青年团员开展主题活动，到各地爱国主义教育基地参观，并与公司员工、政府机关、业务合作伙伴和居民小区住户等进行足球、唱歌比赛等，传递青春正能量。四是关爱老员工的退休生活。公司有专门的退管中心，每季度组织退休老员工聚会联谊，聆听他们的需求并尽心尽力服务；长期提供球类活动场所，2013年新成立了老年合唱团，每周举行一次声乐培训，丰富了老员工的退休生活。



工委：
举办乒乓球比赛



团委：
在深圳举办重阳节登山比赛



团委：『一品澜山』杯三人足球邀请赛



退管中心：退休老员工在上声乐课

完善招标管理，选择优质供应商

一、 机构完善、制度健全

公司由集团招标委员会和城市公司招标委员会作为管理购机，工程采购部作为主责部门，组织成本、设计、营销等部门开展工程施工、材料设备和服务类的采购工作。采购管控方式分为集团总部、城市公司、项目三级管控，采购种类分为集团战略采购、集团集中采购和城市公司分散采购。采购方式分为公开招标、邀请招标、内部组织招标、竞争性谈判、直接委托。

公司制定并下发了两个核心业务流程《采购管理流程》、《供方资源管理流程》，及四个作业指引《战略采购作业指引》、《招标采购作业指引》、《直接采购作业指引》、《技术标评标作业指引》，建立了严谨合理的采购管理和供应商管理体系。

二、 过程透明、程序规范

公司成立招标工作小组，负责供应商考察、编制招标文件、组织发标、开标等工作，评标小组负责评标、谈判工作，招标委员会负责审议定标。

招标工作小组严格遵守国家法规和公司制定的制度、流程，严禁与投标方发生利益关系，评标小组集体对投标人的投标文件进行评审、分析和讨论，确定中标候选人，招标委员会对评标结果进行审议确定中标人。招标过程中通过集体决策的方式，避免出现舞弊行为。

三、 货比三家、择优选取

在供应商管理方面，公司制定了《供方资源管理流程》，对供应商的拓展、资格审查、评价、定级、奖励等做出了详细规定。重点开展了供应商履约评价，对在建项目供应商合作情况进行打分，推进供应商库建库工作，加强对供应商的管控力度。

2013 年启动集团集中采购业务，以电梯为试点，开展材料、设备的集中采购，在选取优质供应商的同时，降低采购成本，提高采购效率，确保供货质量和到货时间，保证项目建设持续、高效进行。同时，公司向标杆房地产企业学习，与供应商探讨、交流，探索适应公司现状的战略采购方式。

四、 廉洁采购、监督保障

公司在开展采购工作的同时，高度重视廉洁反腐工作，不仅在采购过程中按照国家要求做到公平、公正、公开，同时严抓检查、监督。每年集团工程采购部对全部城市公司进行两轮招标工作检查，强调合规操作。另外，提供专用举报电子邮箱及举报电话，向全公司、合作供应商、投标供应商公开，鼓励举报与公司有关的违法、违规行为，一经查实、严肃处理。报告期内，公司未发生商业贿赂事件。

生命至高无上、安全责任为天

公司严格遵守国家安全生产相关法律法规的有关规定和要求，倡导“生命至高无上，安全责任为天”的安全环保管理理念，本着以人为本，积极履行企业社会责任，致力于把安全环保管理融入企业经营生产的每一个环节的指导思想，建立和不断完善安全环保管理长效机制，扎实推进安全环保工作，保障公司平稳安全发展。2013 年，公司及下属单位均未发生重伤及以上生产安全责任事故，实现零事故管理目标。北京祥云 C03、C06Y 一期、东小高、北小高 A10 地块被北京市评为市级“绿色文明安全工地”；天津中粮大道项目被天津市评为市级“绿色文明安全工地”。

一、 落实责任、明确目标、建立机制

首先是公司与各单位签订年度《安全环保责任书》，明确安全生产责任人及安全生产及环保管理目标与要求，落实安全环保管理责任。各单位对安全环保责任进行层层分解和落实，并逐级签订《安全环保责任书》。其次，在项目《目标管理责任书》中，对项目全生命周期的安全环保目标、安全管理组织机构、安全环保风险控制进行了明确的约定。第三，公司建立了《建设施工安全文明管理手册》，对施工安全文明进行了全方位明确要求，各施工项目也在该手册指引下建立了由我方与监理、施工单位共同构建三位一体的安全管理机制。

二、 深化安全环保检查，强化隐患治理

根据公司实际情况，组织下属各单位开展了形式多样的安全检查，通过建立时钟化的安全检查机制，确保检查全覆盖、无死角，及时消除各种隐患，遏制事故发生。2013 年，公司总部全年共组织检查 27 次，检查项目 126 个、共整改隐患 162 项。。

三、 建立应急预案体系，开展应急演练

公司建立了较为完善的应急管理体系，每年开展应急预案评审，不定期组织各单位项目开展应急演练，提高应对突发事件的能力。例如：开展在危险源辨识基础上的事故应急演练；建筑工地因季节性自然灾害可能引发生产安全事故演练；商场、写字楼等高层建筑人员密集场所的消防、地震应急疏

散和防灾避险演练等。通过开展多种方式的应急演练，使各级人员熟知应急工作职责、救援程序和应对措施，提高了全体员工自我防护、自救互救、应急处置能力。2013年，公司及各单位共组织开展应急演练55次，参与演练的人数达到5494人。

2013年6月，公司选取天津公司为试点单位，分析、评审应急管理体系及各类应急预案的适应性、有效性，并通过深度访谈、专题研讨、专家指导、明晰责任、优化流程、修订文件、桌面推演、全面演练的方式方法，完善城市公司的应急管理体系；11月，公司在天津策划了一次现场火灾应急演练，并邀请了国家安监总局及集团的领导专家到现场观摩指导。

四、 开展安全教育培训，提高全员安全意识

公司本着深入基层，务求实效的原则，组织下属各单位通过宣传栏、安全橱窗展览，发放宣传手册和参加知识竞赛等方式，开展安全生产培训和教育。通过不同层级的教育培训，提升各类人员的安全意识和安全操作技能，创造了良好的安全文化氛围，为切实贯彻各项安全管理要求提供了有力保障。公司各单位 2013 年共开展安全生产宣传教育培训 159 次，参培人数 7107 人。



物业管理部举办 OHSAS18000 职业健康安全管理体系内审员培训



深圳物业服务公司举行消防应急演练



南京物业分公司抗洪抢险应急演练



杭州物业分公司消防应急演练



成都分公司“11·9 消防宣传日”活动

 案例：

中粮一品澜山自 2010 年底获取土地，项目未开工，就提前介入了安全管理，对施工单位的临建设施进行安全检查，一开始就以高压态势，严格进行安全文明施工管理，彻底打消施工单位的侥幸心理。为使项目的安全文明施工落到实处，项目部贯彻落实全员管安全理念，甲方、监理及施工单位三位一体管安全；践行“人人都是安全员”的工作理念，在全员业绩合同中加入安全指标，通过月度、季度考核来进行安全考核，激励全员管安全的积极性；建立健全安全组织机构，完善安全管理制度，制定安全施工、检查、惩罚制度等多项规章制度督促施工单位严格遵守，按章作业；根据项目特点编制了十五个应急预案，定期进行应急演练计划，检验应急预案编制的合理性及可操作性。

强化绿色责任，打造优质建筑

“十二五”以来，国家为贯彻绿色环保的发展理念，实现节能低碳发展道路。国家相继推出了多项加快推动绿色建筑发展的政策措施。公司致力于在建筑的全寿命周期内，最大限度地节约资源（节能、节地、节水、节材），保护环境和减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，与自然和谐共生的建筑。

公司积极探索绿色环保的房地产经营宗旨，努力打造绿色低碳建筑、提供全装修产品、推进住宅产业化等。公司严把建筑质量关，以保障食品安全的责任心对待工程施工的每一个环节，为消费者提供合格、优质的产品。产品责任具体则包括建筑质量、园林品质、精装修品质、配套设施完备情况、旗下物业服务水平等。

公司在绿色建筑推进小组的领导下，建立了绿色建筑与技术管理平台，积极探索中粮特色的绿色建筑之路，在绿色建筑节材、绿色建筑成熟技术因地制宜应用、能源管理平台建设等方面做出了巨大的努力，取得了一定的成绩。

公司积极推进绿色建筑节材工作。绿色建筑节材等于节能，水泥、钢材、玻璃、面砖、沙石等主要建材在生产过程中不仅消耗了大量能源，而且产生大量的建筑垃圾，增加了自然与环境负荷。成都祥云国际等项目结合《绿色建筑节材技术措施指引》，设计、工程、成本等专业联动，在结构、机电、建筑、景观等面节约了大量的资源与成本。

公司积极推进绿色建筑成熟技术因地制宜应用，提升各项目科技水平与产品性能。结合效益优先、被动优先等原则，结合项目的太阳能辐照、地质、风力、水力、气候等资源禀赋，节材、自然通风、天然采光、外遮阳、太阳能热水系统、地源热泵、热回收、节能灯具、节水器具、透水地面、中水、雨水收集、分项计量、乡土植物、高强钢筋、土建装修一体化等绿色建筑成熟技术得到较广泛应用，上海、深圳及南京等地区的多个项目推进绿色建筑认证。



悦鹏半岛项目

未来，公司将持续推进节能环保，持续推进绿色与科技地产开发，成为资源节约型与环境友好型企业，从而更好地承担企业的社会责任。

公共责任

一、 承担保障房建设，改善居住条件

民生工程无小事，公司以央企责任为己任，先后抽调精干管理团队参与各地保障房建设。以对百姓负责的态度，狠抓工程进度、质量和安全。要求保障房各参建企业必须加强管理，切实将安全质量放在各项工作的首位，确保各项管控工作落到实处，守住“安全质量”的生命线，同时要树立大局思想，将保障房建设上升到政治高度，从上到下都要重视保障房建设的政治意义和社会意义，精心打造让政府放心、百姓舒心的精品工程。

2013 年，公司北京孙河项目配建公共租赁住房面积 33,000 平方米。深圳市宝安 22 区城市更新项目将承担了 1.58 万 m² 保障性住房的建设，深圳光明新区创维城市更新项目及龙岗祥云国际项目将配建保障性住房约 7.5 万平米，90 平米以下小户型约 13.3 万平米；

同时，公司将小户型刚需产品作为建设核心。中粮锦云花园、中粮一品澜山花园等竣工项目，90 m² 以下的刚需小户型产品涵盖 65-88 m² 的两房及三房的各类产品，其面积比例均达到项目住宅建筑面积的 70% 以上。在售一品澜山项目共推出 90 平米以下小户型刚需产品共推出 440 套，面积 37843 平米；锦云项目 90 平米以下小户型刚需产品共推出 113 套，面积 9072 平米。

二、 热心社会公益事业，全面落实为民服务

企业作为社会的一个单元，它的发展与社会的进步休戚与共。我们在不断创造经济效益和经济价值的同时，也深感社会责任的重大。公司时刻要求自己秉承企业“忠良”的特性，牢记作为上市央企肩负的社会责任，注重自身在社会整体中价值的提升，通过积极参与公益事业回馈社会，为国家进步、社会的和谐积极贡献力量。

案例

1、1 月 31 日，深圳公司大洋党支部代表来到了宝安区福利院，看望助养的宝龙雨小朋友，了解她的身体和生活现状，鼓励她好好学习，积极快乐生活，并送上新年祝福与关爱。

深圳公司大洋党支部于 2011 年 11 月 1 日开始正式助养宝安福利院残疾孤儿“宝龙雨”，并于 2013 年 11 月 1 日到期；党支部召开支部会议并在会上通过举手表决全体党员一致同意继续助养“宝龙雨”两年：2013 年 11 月 1 日至 2015 年 11 月 1 日。



2、中国共产党第十八次代表大会代表、深圳公司大洋党支部党员熊永兰在大洋公司第 4 生活区建立了党代表工作室（大洋工业园党代表工作室），于 2013 年 6 月 23 日正式投入使用。

党代表工作室是以“听民声、传民意、解民忧”为指导精神为更好的传达民意而设立的机构，为党代表在闭会期间的活动提供了一个实实在在的落脚点。这对于党内基层民主的发扬，沟通能力的加强，参与性的扩大，是一条非常现实的制度途径



3、深圳公司三联团支部于 2013 年 3 月 3 日-6 日在 68 区中粮科技园、福永艾默生工业园内邀请宝安区同仁医院医生为员工提供免费健康测量及健康咨询服务，期间为约 150 人次提供健康服务；



深圳公司大洋党支部于 2013 年 6 月 23 日联合团委、义工联、福永人民医院开展的义诊活动（学雷锋系列活动），在活动当天为大洋工业区内的广大群众免费义诊；

公司团委、三联团委联合同仁妇科医院到集团下属工业园区免费为女性工友健康知识咨询和诊查服务。



4、响应深圳建设“志愿者之城”的号召，动员青年员工积极申请注册加入“红马甲”行列。目前已有 8 名青年向市义工联提交网上申请，市义工联审核通过后便能正式成为“深圳义工”。并在各义诊活动的同时设立深圳志愿者（义工）证办理柜台，为有意加入志愿者行列的群众现场办理义工证。



5、公司团委和深圳公司大洋团委联合组织团干义工到深圳中心书城为读者义务导路和整理书籍。



6、公司各团组织在公司服务的物业小区、工业园区广泛宣传雷锋事迹和雷锋语录，发动住户“学习雷锋精神、践行文明新风”。



可持续与稳健发展

2013 年，中粮地产在行使社会责任的道路上留下了可喜的成绩，但也认知到与社会的期望、股东与投资者的要求、消费者和员工的期望尚有一定距离，我们明白未来的道路上任重而道远。

2014 年，面对严峻的形势和激烈的竞争环境，中粮地产将常怀忧患意识，及时转变观念，贯彻“优化结构、精细管理、提升效率、价值创造”的经营方针，优化资产结构，聚焦内涵增长，强化管理，开源节流，努力实现公司跨越式、非常规发展，努力为客户创造价值、为股东创造价值、为员工创造价值、为社会创造价值。

忠良荣誉

获奖单位	奖项名称	颁奖单位
中粮地产（集团）股份有限公司	2013 中国华北房地产公司品牌价值 TOP10	国务院发展研究中心企业研究所、清华大学
	2013 沪深上市房地产公司财富创造能力 TOP10	房地产研究所、中国指数研究院
	2013 年度最具发展潜力房企	中国证券市场研究设计中心（SEEC）、和讯网
	2013 年度中国房地产卓越 100 榜	观点地产新媒体
	2013 年度中国房地产品牌价值卓越榜	
	2013 年度中国房地产管理与团队卓越榜	
	2013 年度中国房地产商业模式卓越榜	
中粮地产工委会	深圳市 2011-2013 年度书香企业	深圳市总工会
翡翠别墅	2013 中国创新别墅金奖	第十届中国别墅节
	品质金奖	第三届第一财经 第一地产品质奖公益评选
中粮锦云项目	2013 年华人人居环境科学论坛 商业福宅	南方都市报
中粮一品澜山项目	年度园林大奖	南方都市报
	深都品质人居大奖	深圳都市报
	2013 年度深圳最具网络口碑好楼盘	搜房网
	2013 珠三角（深圳）最受网友热捧楼盘	房掌柜
	一星级绿色建筑标识证书	深圳市住房和建设局
中粮祥云国际	2013 年度写字楼行业推动力先锋	中国写字楼网
	2013 年度北京地区营销创新楼盘奖	新浪乐居
	2013 年度品牌价值影响力企业奖	腾讯房产
	2013 年度最佳人气口碑奖	
	2013 年北京市区域标杆楼盘奖	新京报
	2013 年度最具影响力品牌奖	北京青年报
	2013 最佳城市综合体	北京晚报
	影响力 2013 区域贡献项目	京华时报
中粮祥云 C03、C06Y 一期、东小高、北小高 A10 地	绿色文明安全工地	北京市住房和城乡建设委员会

块		
中粮大道	绿色文明安全工地	天津市建筑业协会