



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

2014 年度社会责任报告

二〇一五年四月

目 录

第一章 关于我们	- 3 -
一、公司概况.....	- 3 -
二、公司治理.....	- 4 -
三、业务布局.....	- 6 -
第二章 责任理念	- 10 -
一、使命和愿景.....	- 10 -
二、公司企业文化.....	- 10 -
三、公司的社会责任理念.....	- 11 -
第三章 回报股东	- 12 -
一、不断发展，重视回报.....	- 12 -
二、加强管理，规范治理.....	- 13 -
三、加强沟通，提升形象.....	- 15 -
第四章 服务客户	- 17 -
一、奉献优质产品.....	- 17 -
二、提升服务品质.....	- 19 -
三、打造服务平台.....	- 20 -
四、丰富社区活动.....	- 21 -
第五章 关爱员工	- 22 -
一、员工构成情况.....	- 22 -
二、保障员工权益.....	- 23 -
三、支持员工发展.....	- 23 -
三、丰富员工活动.....	- 25 -
第六章 保障权益	- 27 -
一、保障供应商权益.....	- 27 -
二、保障合作方利益.....	- 28 -
第七章 回馈社会	- 29 -
一、保证施工安全.....	- 29 -
二、承担环保责任.....	- 32 -
三、热心社会公益.....	- 34 -
可持续与稳健发展	- 37 -
忠良荣誉	- 38 -



前 言

2014 年，是中粮地产不断前行的一年。

我们肩负着奉献高品质绿色生活空间和服务，引领时尚潮流生活方式的企业使命，奉行“诚信、团队、专业、创新”的企业精神，我们崇尚自然、尊重客户、重视产品和对股东负责。我们始终秉承做优秀企业公民的理念，认真踏实履行社会责任，关注绿色环保、重视员工福祉、热心慈善、抚危助困与相关方共同成长。



关于本报告

本报告是中粮地产（集团）股份有限公司的第七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2014年1月1日至2014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/>）。

第一章 关于我们

一、公司概况

（一）公司简介



中粮地产（集团）股份有限公司（简称：中粮地产）是一家全国性、综合性的房地产开发上市企业，总部位于深圳市。公司控股股东中粮集团有限公司（简称：中粮集团）连续多年位居世界 500 强企业之列，是国务院核定的 16 家以房地产为主业的央企之一。公司经过多年不断发展扩大，资产规模已达约 450 亿元。

公司主要业务范围包括住宅地产、工业地产和部分自持物业的经营。公司在全国已成功开发了一系列品牌知名度较高的住宅项目，各项目以高品质、高定位、高附加值赢得了客户的一致好评。目前，公司项目布局北京、上海、深圳、成都、沈阳等十个一、二线城市，旗下拥有多个产品线。

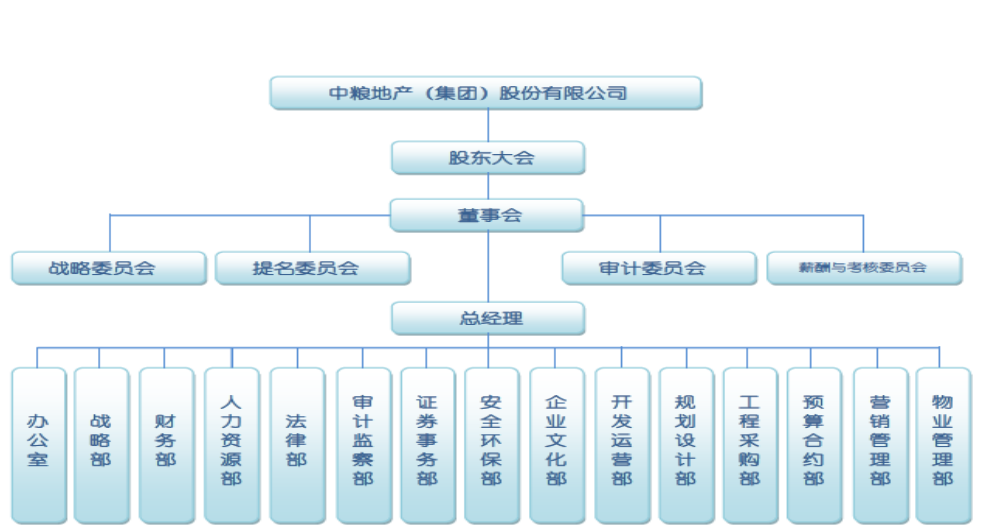
（二）发展历程

- 1982 年** • 1982 年 4 月，成立宝安县县城建设有限公司。
- 1993 年** • 1993 年 10 月 8 日，公司在深圳证券交易所上市。
- 2005 年** • 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** • 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”。
- 2009 年** • 2009 年，公司控股股东限售股全部解禁，公司正式步入全流通时期。
- 2011 年** • 2011 年，第七届董事会成立，以董事长周政为首的新任领导团队锐意进取，不断推动公司进步。
- 2013 年** • 2013 年公司上市 20 周年，开启发展新纪元。

二、公司治理

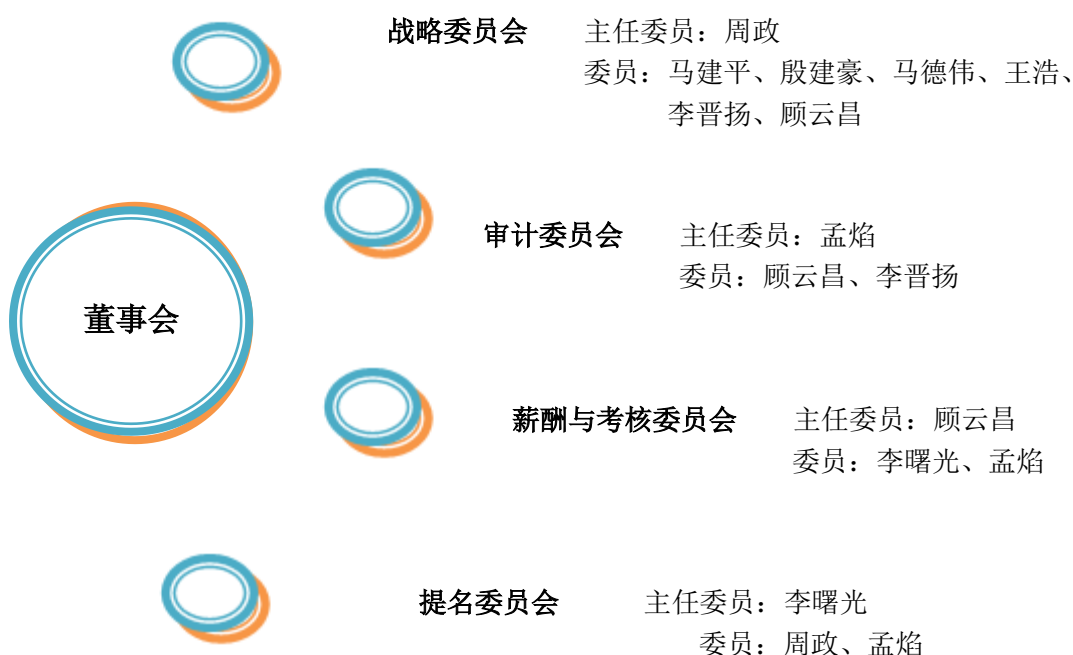
公司始终致力于规范的法人治理，严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》和其他有关法律法规的要求，建立健全规章制度体系，有效推动制度落地，不断提升公司治理水平。

公司基本治理架构

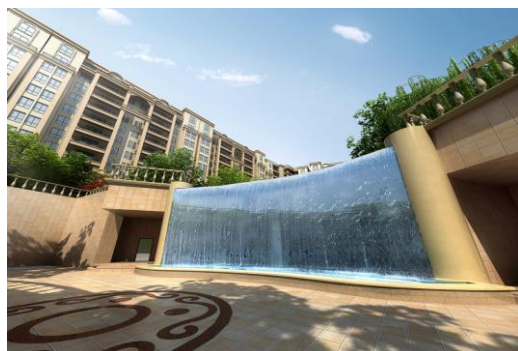


2014 年，公司坚决贯彻“优化结构、精细管理、提升效率、价值创造”的经营方针，提升公司治理水平，努力促进公司的可持续健康发展。本年度公司共召开股东大会 2 次，董事会 9 次，监事会 5 次。董事会各专门委员会及独立董事充分发挥专业优势，积极履行其职责，对公司生产经营、定期报告、财务管理、重大投资等事项进行讨论，2014 年累计召开专门委员会 6 次。

董 事 会	董事长	周政
	独立董事	顾云昌、孟焰、李曙光
	董事	马建平、殷建豪、马德伟、王浩、李晋扬
监 事 会	主席	余福平
	副主席	朱来宾
	职工监事	李柳宾



三、业务布局



房地产开发

中粮地产主要业务范围包括了住宅地产、工业地产和部分自持物业的经营，项目布局北京、上海、深圳、成都、沈阳等十个一、二线城市。

公司住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积实现签约面积 69.82 万平米，签约金额 108.5 亿元；结转面积 54.97 万平米、结转收入 96.4 亿元。截至 2014 年底，公司的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，在建拟建项目共 20 个。公司主要住宅项目分布如下：



- 北京祥云国际
- 北京中粮万科长阳半岛
- 北京中粮瑞府
- 上海翡翠别墅
- 上海南桥半岛
- 深圳云景国际
- 深圳中粮凤凰里
- 成都御岭湾
- 成都祥云国际
- 成都中粮鸿云
- 成都中粮锦云
- 成都香颂丽都
- 天津中粮大道
- 沈阳中粮隆玺
- 南京颐和南园
- 南京中粮鸿云坊
- 长沙北纬 28°
- 杭州方圆府
- 广州金域蓝湾

公司主要项目



北京●祥云国际

祥云国际项目占地面积约 29 万平米，规划建筑面积约 52 万平米。项目位于新国展北侧，首都机场西侧，项目西侧是顺义区规划中的 110 公顷体育运动公园，其中紧邻项目的龙道河绿化整改已开始规划施工。项目整体采用经典英伦风格，浑然大气，历久弥新。



北京●中粮万科长阳半岛

中粮万科长阳半岛项目作为京西百万平米标杆大宅，为中粮万科两大品牌房企共同打造，紧邻地铁长阳站，出行便利，项目产品线涵盖住宅、商业等全产品线，并引进北京四中、北京小学、北京四幼、红黄蓝幼儿园等教育资源，社区规划建设较齐全。户型以人性化的方式规划建设符合现代人居需求的舒适住宅；以创造性的目光和“量身定制”的理念，将建筑的科学性与设计的美学原理完美结合，带来人居空间的完美升级。



上海●南桥半岛

南桥半岛项目占地面积约 11 万平米，规划建筑面积约 20 万平米。项目位于上海奉贤南桥新城解放东路和望园路交汇处。地处新城的核心，近邻南桥百联商厦，与规划中的五号线站点仅 10 分钟路程。整个小区两面环水，一面环林，雄踞南桥核心地段，享老城醇熟配套，拥新城繁华生活，浦南运河与庙泾港双水系生态景观环绕，外加新古典的立面及园林，彰显优雅品味，尽享优质生活。



广东深圳 ● 中粮凤凰里

中粮凤凰里项目占地面积约 4.8 万平米，规划建筑面积约 12.8 万平米。项目位于深圳市宝安区宝安大道与新塘路交汇处，由 01 地块（北地块）和 02 地块（南地块）组成，两地块之间有规划市政路分隔。



广东深圳 ● 中粮云景国际

中粮云景国际项目占地面积约 8.5 万平米，规划建筑面积约 42.3 万平米。项目位于深圳市光明新区公明中心区西部，东接创维路，南至创业路，西邻人民南路，北靠松白路辅道，与宏发公明商业中心项目和 6 号线公明广场站相距不到 400 米。



四川成都 ● 中粮锦云

中粮锦云是中粮地产在成都打造的都市精品住宅项目，是 2014 年重点打造的明星项目。项目占地面积约 6 万平米，规划建筑面积约 18 万平米。项目位于成熟百亿商圈，同时公司斥资沿沙河打造了沙河锦云长滩公园正位于项目门前，并与麻石烟云公园、市政绿地等组成沙河生态公园带，规模堪比浣花溪，在尽享城市繁华的同时，拥有一片难得的城市净土，真正实现“大隐隐于市”的居住最高境界。



辽宁沈阳●中粮隆玺

中粮隆玺项目占地面积约 26 万平米，规划建筑面积约 67 万平米。项目位于沈阳市皇姑区黄河北大街北段沿线，毗邻世界级遗产沈阳最大的公园北陵公园旁，项目分四期开发，产品包括平层豪宅、高层住宅、低密洋房、办公 SOHO、精装公寓、企业独栋、地体商铺、沿街门市以及购物中心的商业配套。项目乃总署城市综合体，是中粮地产扛鼎之作，依托世界五百强企业卓越的城市建设开发能力，打造了核心中央商务集群和高端住宅，为沈阳再打造一座城市中心。



天津●中粮大道

天津中粮大道占地面积约 13 万平米，规划建筑面积约 75 万平米，是南站商务区体内量最大的重要组成部分。作为中粮集团全服务链城市综合体的典范之作，天津中粮大道汇集一站式购物中心、豪华公寓、甲级写字楼和五星级酒店等业态于一身，将六纬路沿线建成体现时尚消费特色，聚合众多知名品牌的商业旗舰商街。



南京●中粮鸿云坊

中粮鸿云坊位于杨庄东路与东麒路交汇处，占地面积约 15 万平米，规划建筑面积约 32 万平米。由 21 栋高层住宅、四栋沿街商业、基层社区中心、幼儿园及公交场站组成，其中绿地率达 31%，住宅地块容积率 2.2，共分二期开发。项目整体采用新古典主义风格设计手法，建筑主色调以深褐色和中黄色搭配，项目内共有 4 个 4000 平方米级集中绿地，楼栋间绿地均达到 3000 平方米。

第二章 责任理念

一、使命和愿景

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、公司企业文化



中粮地产文化是中粮地产灵魂所在，是一种个性的、务实的、创新的企业文化，是企业持续经营的核心竞争力。

中粮地产文化管理体系分三个层次：第一层次是通过建立完善的制度来规范企业决策与员工行为；第二层次是通过企业理念的深入浸润，增强企业核心凝聚力，推进中粮地产精神文明建设，

塑造良好的企业形象；第三层次是以丰富多彩的文化生活，陶冶出中粮地产团队健康高尚的道德情操、团结友爱的精神风貌和求实进取的工作作风，给企业的快速发展注入了无穷的动力。

三、公司的社会责任理念

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。

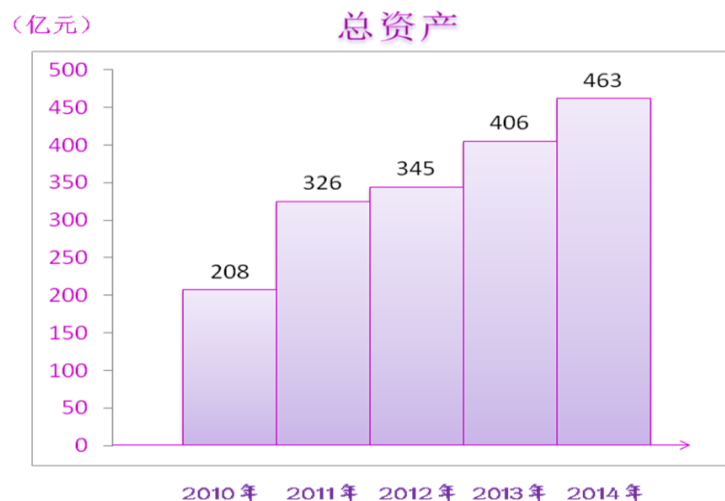
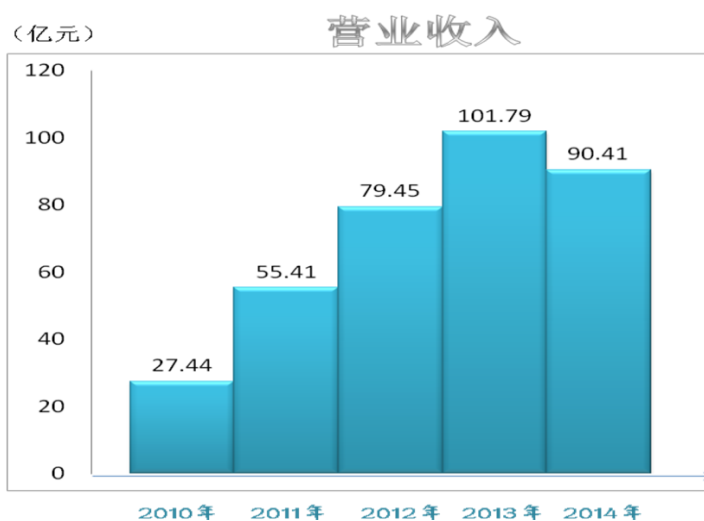
第三章 回报股东

一、不断发展，重视回报

（一）公司继续快速发展

2014 年，在行业全面深化改革的大背景下，公司经营班子在董事会的正确领导下，提升开发管理水平，加强精细化管理能力，研究创新销售策略，积极开拓融资渠道，全年实现营业收入 90.41 亿元，归属于上市公司股东的净利润 5.99 亿元，较好地完成了 2014 年度经营指标。

近几年来，公司主营业务不断发展壮大，资产规模、营业收入、利润规模等实现大幅度增长，实现了公司资产的不断增值，也为广大股东创造了丰厚的投资回报。



（二）公司始终关注股东回报

中粮地产的快速发展与股东的支持密不可分。

公司一向注重对股东的回报，在公司经营规模和盈利能力不断提高的情况下，为回馈股东对公司发展的支持，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 2013 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 2014 年 7 月公司完成了 2013 年年度分红派息的实施，充分维护了股东的合法权益。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014 年	63,480,605.86	598,526,380.97	10.61	—	—
2013 年	54,411,947.88	534,570,092.14	10.18	—	—
2012 年	54,411,947.88	514,933,158.15	10.57	—	—

二、加强管理，规范治理

2014 年，公司全面优化治理结构，不断完善内控与风险管理机制，从公司及所属单位的主要业务和事项以及高风险领域的 18 个流程进行内控审阅，识别内部控制缺陷，提出整改措施。同时，公司继续开展上市公司合规培训与调研，完善各城市公司及项目的管理体系，提高全员合规意识。通过调研对项目各环节进行问题排查，及时预警并纠偏，确保各项目顺利达成。

公司安排了独立董事深入一线办公，切实保障了独立董事的知情权，有效提升了独立董事对公司发展所提出的专业意见的研判水平。独立董事通过对各城市公司经营战略及经营情况的深入了解，从维护广大股东特别是中小股东的利益出发，提出从产品定位、项目规划、运营与营销管理等方面的具体建议，切实保障了投资者的利益。



2014年，公司三位独立董事顾云昌先生、孟焰先生、李曙光先生分别前往北京孙河项目、深圳商务公园、成都香颂丽都、中粮锦云及御岭湾等公司重点项目现场办公，实地了解项目经营销售情况，并对相关工作作出了重要指导。



中粮地产董事长周政先生及其他董事多次前往项目现场，实地了解项目开发具体情况，从提升公司整体运营管控水平的角度出发，对各项目的施工质量、开发进度及销售情况等提出具体的要求。

三、加强沟通，提升形象

公司严格执行投资者关系制度的各项规定，于 2012 年修订了《中粮地产（集团）股份有限公司投资者关系管理办法》。2014 年，公司未发生有选择性地、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，维护了中小股东的利益。同时，公司还下发执行了《中粮地产（集团）股份有限公司城市公司年报信息披露会计差错责任追究细则》，进一步健全和完善了上市公司年报信息披露重大差错责任追究制度，强化了相关工作人员的信息披露责任意识。



2014年，公司共召开两次股东大会，股东大会召开程序规范并采用了安全、经济、便捷的网络和其他方式，为股东参加股东大会提供便利，特别是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。

公司高度重视信息披露的透明性，增强与股东之间的交流沟通，特别是与广大中小股东的沟通。2014年，公司共接待机构投资者约10次，通过互动易平台回复股东提问约50次，通过电话、传真、邮件等方式交流约500次。通过积极、耐心的解释与宣贯，传递公司经营发展情况。

案例：公司通过“互动易”网络平台与投资者进行沟通交流



2014年，公司在社会各界的关注与关怀下，获得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、人民网、全国总工会等单位评选的“第九届人民企业社会责任奖、2014年度中国责任房企荣誉、2014年上市房地产公司财富创造力TOP10、2014年度最具发展潜力房企奖、2014年度中国房地产卓越100榜”等荣誉。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，连续多年取得优异成绩。公司董事会秘书崔捷先生荣获第十届新财富“金牌董秘”，该奖项是在个体投资者、机构投资者以及媒体机构等投票结果的基础上，结合监管机构专业意见而产生，体现了各方市场主体对公司资本市场形象的广泛认可。



第四章 服务客户

一、奉献优质产品

（一）提供高性价比产品，满足刚需客户需求。

民生工程无小事，公司以社会责任为己任，积极响应国家号召，保障刚需，承担保障房建设。公司调整战略产品结构，在住宅开发业务上向刚需和首改客户倾斜，增加以首置首改为主的刚需、自住产品，加大自住刚需型产品的供应，维护社会经济秩序。

2014 年，公司在售项目均以刚需型为主，快速促进小户型刚需产品去化，加大满足客户的根本购房需求，其中，90 平方米以下刚需产品销售总量较 2013 年增加 9 万余方，在公司各个成交面积段中 90 平米以下产品达到 38%，同比上涨 18.75%。公司 2014 年度承担保障房建设共计 88,530 平米。

案例 成都中粮锦云 户型图71m²3室2厅1卫



中粮地产对市场进行了深度调研，从消费者的角度设计户型，尽量为首置置业者提供更紧凑，使用率更高的户型。为首改改善性置业者提供相对宽松绰阔的户型。确保在严厉的政策调控之下寻找到适合消费者和公司发展的道路，并快速复制，为改善中国人居环境和城市化进程贡献自己的力量。

（二）提供高端产品，满足改善型客户需求。

面对日渐激烈的市场竞争，高端住宅市场出现了结构性变化，其消费群体的需求也日渐趋向多元化。中粮地产从地理位置、产品品质、周边配套等方面着手，不断推出高品质产品，满足各层次客户需求。

消费者对高端产品的需求，已不仅限于超高的建筑品质，独特的风格设计，更离不开生活设施等配套的完善。这些需求已将高端产品的定义从“超大面积”等转向舒适的产品和便捷配套。中粮地产奉行“产业链，好产品”的理念，为客户提供方便、精致、尊贵的客户体验。

案例 北京中粮瑞府·以当代中国建筑为蓝本，把中国精髓的园与府的理念重塑到当代建筑产品中，实现了人、自然与建筑三者的融合，并通过健康促进的生活方式，打造出新一代的低密健康高端产品。



二、提升服务品质



为了贯彻“客户导向、以客为尊”的经营理念，公司深入地了解客户的真实体验，促进我们不断改进服务品质，最大化地适应客户需求。截至2014年，中粮地产已连续七年聘请第三方权威机构，对客户满意度、忠诚度进行调查研究。

2014年，中粮地产继续推行客户满意度调查，活动覆盖全国11个城市22个项目，近1500名业主直接参与，为中粮地产2015年不断地改进服务提供了宝贵的建议。

调查结果显示，2014年中粮整体客户忠诚度较上年基本持平，客户满意度较2013年提升12.3%，其中在物业和维修服务、收房服务以及整改返修等服务类指标上，客户满意情况有明显提升。基于客户的反馈，中粮地产将进一步发扬并强化服务优势，并有针对性地弥补短板，为客户提供更优质的产品和服务。

三、打造服务平台

中粮地产“悦客会”于2013年成立，2014年全面启动了全国会员组织运营。公司致力于将“悦客会”建设成为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，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。

2014年，各个城市公司“悦客会”分会纷纷结合当地客户需求，将中粮的产业链相关资源融入“悦客会”的会员权益中，如中粮旗下品牌食品、高端酒店等，让客户切实感受到中粮集团全产业链缔造的美好生活。同时，悦客会长期在各个社区组织大量的客户活动，重视与新老业主维持良好的关系，积极创造与客户的多维度沟通，传达中粮地产对客户的关怀与责任。

案例1 中粮地产成都公司业主提供尊贵的专属服务，成都公司推出了“成都中粮悦生活”的客户服务体系，为客户打造了一个线上移动社区服务平台。



案例2 沈阳公司举行“悦客会”客户答谢会



四、丰富社区活动

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，践行“诚心、细心、放心、省心、舒心”的五心服务理念，大力举办各类贴心活动，营造高尚的居住环境和温馨的生活氛围；及时完备的应急措施，细致周到的服务，让所有业主感到温暖、放心。

案例 1 重阳节前夕，成都中粮●御嶺湾花园物业服务中心组织园区老年人外出踏青赏景。各社区物业特别关注老人文化生活，关爱每个业主家庭，丰富业余生活。



案例 2 因区域供电系统故障，造成沈阳公司隆玺项目园区外源性停电，导致 3 栋楼内电梯困人。隆玺项目物业服务中心第一时间启动停电应急预案，在十分钟内将被困人员成功救出，并对园区内电路进行彻底排查。同时，隆玺物业和地产客服对后续工作进行安排部署，设立应急物资发放点、向业主解释情况、安抚业主情绪，得到了业主们的一致好评。



案例 3 全国各地的各社区举办了形式多样的“六一”社区文化活动。



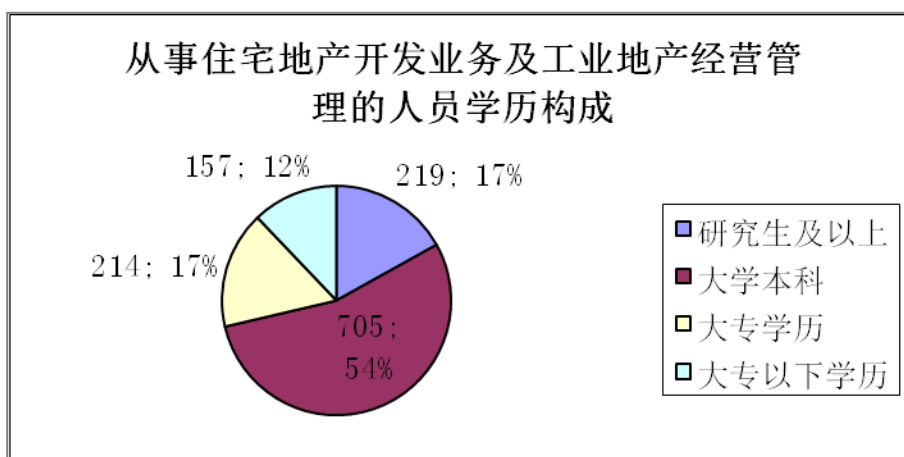
第五章 关爱员工

一、员工构成情况

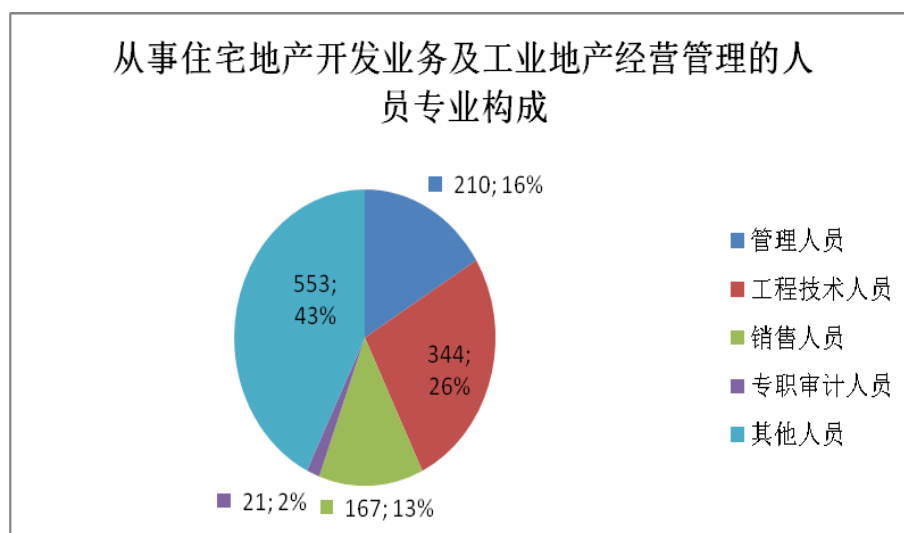
截至2014年12月31日，公司共有在册员工2773人。

1、从事住宅地产开发业务及工业地产经营管理的人员为1295人。

其学历构成如下：研究生及以上219人，大学本科705人，大专学历214人，大专以下学历157人。



其专业构成如下：管理人员210人，工程技术人员344人，销售人员167人，专职审计人员21人，其他人员553人。



2、从事工业地产后勤服务及物业服务的人员为 1278 人。其中大专以上学历 120 人，平均年龄约为 34 岁，主要从事后勤服务及物业服务岗位。

二、保障员工权益

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支持与努力，公司以宽广的平台和完善的体制回报全体员工。

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，逐步与市场接轨。

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。

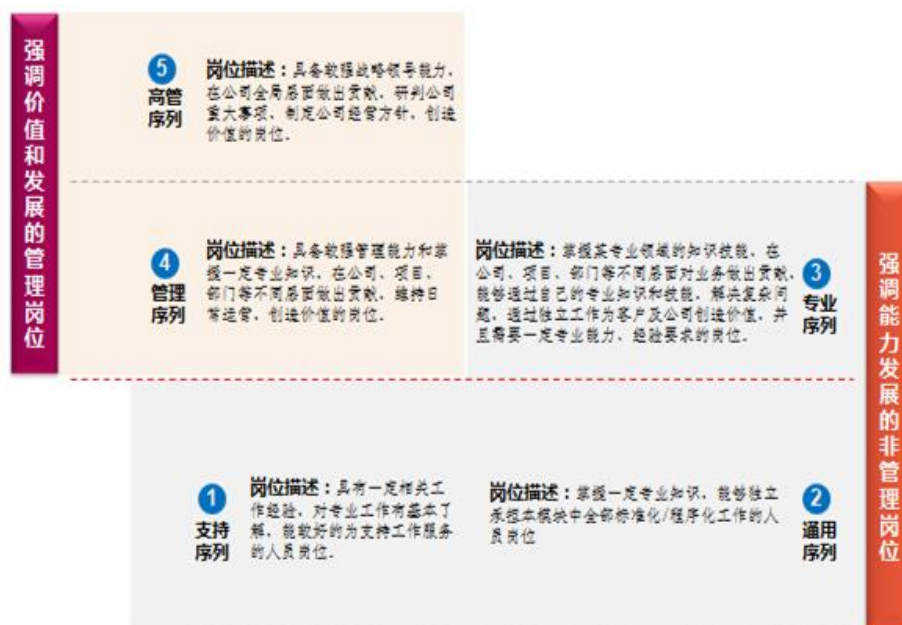
三、支持员工发展

2014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。

公司组织了多期“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；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，已经完成“金舵手”第二期学员的选拔和测评，正在专项培养计划。公司将薪酬与业绩挂钩，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。

公司根据员工发展的个性需求，设置各岗位序列及层级，为员工发展创造空间



案例 1 长沙公司开展高效执行力培训。



案例 2 深圳公司为员工举行优才计划培训。



案例 3 成都公司组织员工进行拓展训练，增强凝聚力。



四、丰富员工活动

1、公司关心员工的身体健康，积极开展各项活动，营造了全员参与锻炼的氛围，增强员工体质。公司专门划拨经费用于员工在工作之余开展体育锻炼，组织成立了健身、球类、户外徒步等活动小组，举办数十场比赛活动，包括乒乓球、足球、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。同时，为丰富员工业余生活，公司成立书法、摄影协会。

案例 1 组织 200 名员工参加“深圳市万人长跑宝安片区活动”，获得“最佳组织奖”。



案例 2 通过书法课的学习，使员工了解书法艺术的性质、特点；了解书法历史概况；掌握书体的艺术特点和方法技巧。



2、中粮地产紧紧把握“关注青年、服务青年”的工作主线，通过搭建舞台展示青年风采、搭建平台促进交流学习等贴近公司经营和青年实际需求的方式，增强了青年员工的凝聚力、创造力。

案例 1 11月11日，联合深圳机场举办“我们一起&不单行”联谊活动。共有60名青年员工参与，最后共有10对青年配对成功。满足当前单身青年员工交友联谊的需求，为公司单身青年搭建阳光、诚信的交友平台。



案例 2 公司组织“唱响青春·活力中粮”青年歌唱邀请赛，为广大青年员工搭建展现自我风采和才华的舞台。



3、中粮地产现有退休员工220余名。公司关心关爱退休员工，每年组织体检，并定期探望回访，尽量满足退休员工们各方面的需求。公司为退休员工们提供文体活动场所，成立了中粮地产夕阳合唱团，每周组织一次声乐培训，并于2014年7月参加了深圳市直机关工委“永远跟党走、共筑中国梦”合唱比赛，获得银奖。



第六章 保障权益

一、保障供应商权益

公司由集团招标委员会和城市公司招标委员会作为管理机构，工程采购部作为牵头部门，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。

公司成立招标工作小组、评标小组及招标委员会。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；招标委员会对评标结果进行审议确定中标人。在招标过程中，公司通过集体决策，有效避免出现舞弊行为。

公司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。

2014 年公司持续开展集团集中采购业务，以防水材料、室内墙地砖为试点，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。

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。

二、保障合作方利益

公司本着合作共赢的原则，强强联手标杆企业与优质战略投资者，共同开发运营项目。公司在与合作方合作中，相互支持，相互借鉴，吸取各方项目管理经验及专业特长，使项目运营及产品品质更加卓越，打造出具有市场竞争力的中粮特色产品体系。

目前，公司与万科地产已合作开发北京长阳半岛项目等项目，项目运营与销售表现优良。



近年公司主要合作项目

2014 年 7 月	与上海景时深光投资中心签署投资协议，合作开发开发创维城市更新项目
2014 年 11 月	与上海景时成攀投资中心签署投资协议，合作开发成都都市锦江区攀成钢地块项目
2013 年 9 月	与上海中城永跃投资中心签署投资协议，合作开发南京中粮鸿云坊项目
2013 年 10 月	与上海中城永玺投资中心签署投资协议，合作开发成都崔家店项目
2013 年 12 月	与中信信诚资产管理有限公司签订投资协议，合作开发北京孙河项目

第七章 回馈社会

一、保证施工安全

公司严格遵守国家安全生产相关法律法规，切实把“安全第一、环保优先、质量至上、以人为本”的理念融入生产经营全过程，健全完善安全环保管理长效机制，加强风险识别防控和隐患排查治理，杜绝各类安全环保事故，为公司发展营造安全平稳和谐的环境。

（一）搭建安全体系

2014年初，公司与各下属单位签订了《安全环保责任书》，并结合各单位实际，将岗位风险、安全制度要求、公司责任书任务及考核结果等进行充分分析，确定各岗位安全责任，层层分解至各单位与其职能部门、下属项目、各关键岗位及员工，逐级签订安全环保责任书。

2014年中，公司新编制、试行了《中粮地产隐患追责及安全处罚管理办法》，并在安全管理失责的有关人员进行追责、处罚，进一步强化了公司各级员工安全生产红线意识，督促各级认真落实自身的安全责任。

2014 年末，公司对各单位《安全环保责任书》的完成情况及各级安全责任的落实情况进行了考核，在年终绩效中兑现了奖惩。

（二）加强日常监控

公司以 2013 年安全风险辨识、评估及管控工作试点为基础，2014 年全面推行在建工程项目安全风险辨识、评估及管控工作。公司组织各下属单位对在建工程项目开展全面、系统的危险源辨识、评估，并结合工程施工计划、现场施工的实际，按月进行小结、分析、纠偏及更新，对项目现场的各类风险实现动态、滚动管理。

（三）推行安全检查

在各下属单位做好自我检查的基础上，公司总部组织开展了春季安全督察和年终安全督察、考评，由上一级审查下一级的检查内容及质量，实现总部到各城市公司，到所属各项目，再到基层单位的层层覆盖。通过各类检查，隐患得到控制，风险大大降低，有效遏制了隐患和事故的发生。2014 年，公司通过安全督察共计发现隐患 843 项，已督促责任单位整改 840 项，整改率达 99%。

案例 杭州物业分公司安全隐患排查和安全标准化建设



（四）推行安全教育

公司除了开展专业线各项培训之外，还充分利用各种资源，组织各下属单位开展了形式多样的安全宣传培训活动。

一是根据自身实际情况制作宣传窗、宣传墙，开展知识竞猜，发放安全知识手册和纪念品，大力宣传安全生产，营造企业安全文化氛围；二是以“安全生产月”为契机，积极组织安全教育培训与讲座，丰富全员安全知识，提升自我保护意识。通过开展各类安全活动，增强了安全意识，进一步落实了安全责任，为今后更好地开展安全生产管理工作打下了坚实的基础。2014年，公司各单位共开展安全生产宣传教育培训 172 次，参训人数逾万人。

案例 各城市公司开展安全培训月活动及职业健康安全知识竞赛



长沙物业分公司区域管家现场向业主发放消防安全知识传单，对装修现场负责人宣传消防和装修安全常识

长沙物业分公司邀请长沙市消防警官来公司举办消防安全专题讲座，宣传消防安全法律法规和安全常识，开展消防安全案例教育，训练使用消防器材





（五）开展安全演练

公司在现有应急管理体系基础上，认真组织各下属单位开展各类应急演练和技能训练。应急演练主要针对坍塌事故、火灾事故、人员的紧急疏散、人身伤害事故等突发事件，大大提升了全员的应急处置能力和自救逃生技能。2014 年，公司各单位共组织不定期的应急演练 36 次，参加人数数千人。

案例 1 各公司开展消防应急演练



案例 2 苏州物业分公司反恐防暴应急演练



二、承担环保责任

（一）改善居住环境，打造绿色建筑

中粮地产致力于改善人们的居住环境，用建筑向自然与环境致敬。

公司成立了绿色建筑推进小组，建立了绿色建筑与技术管理交流培训平台，积极探索中粮特色的绿色建筑之路，在绿色建筑节能材料、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。北京中粮瑞府、深圳中粮凤凰里、南京鸿云坊等多个项目推进绿色建筑认证。结合绿色建筑产品创新，公司对户式冷暖辐射空调等绿色建筑前沿技术进行了深入研究。

未来，中粮地产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。

（二）发挥专业特长，优化城市空间

中粮地产积极参与对旧商业区、旧工业区改造，优化城市空间功能结构，为城市产业的转型升级提供发展空间，带动周边的生活消费升级，改善市容市貌，改善办公就业环境，预计提供超过一万个就业岗位。

目前，参与城市更新的项目有：深圳中粮紫云项目（深圳宝安 22 区项目）、深圳祥云国际项目（深圳龙岗爱联项目）、深圳中粮商务公园（宝安 67 区）等，以上项目现均按照正常开发流程进行审批实施开发。



深圳中粮●商务公园

园区占地面积 3.6 万平米，建筑面积 10.8 万平米。公司着力将该项目打造成集产业办公、商业、居住为一体的生态科技园。

（三）全员参与环保活动，积极提倡绿色办公

公司积极倡导绿色办公，增强全体员工的节能环保意识。从小事做起，从身边做起，珍惜每一度电、每一滴水、每一张纸、每一件办公用品，真正实现办公“绿色化”。鼓励大家低碳生活，绿色出行。

公司绿色办公温馨提示：

一、环保打印

- 1、利用电子邮件取代打印和影印；
- 2、使用打印机或者影印机的时候，尽可能使用再生纸、双面打印。
- 3、缩小字号、减小页边距，使文本的格式更加契合纸张。

二、办公用品回收再利用

- 1、提倡打印、复印时，将单面用过的纸回收再利用；
- 2、提倡使用可替换内芯的笔、碳粉盒和充电电池及其它可循环使用的物品；
- 3、设立回收电池、玻璃瓶、铝罐等回收系统。

三、节约能源

- 1、当离开办公场所超过 45 分钟时，关掉电灯及其他设备；
- 2、上下楼层较近时，鼓励大家步行上下楼梯，少乘电梯；
- 3、电脑、影印机等电子设备不用时，及时切断电源，全员监督。

三、热心社会公益

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。

1、2014 年伊始，中粮地产在全国多个城市刮起一股绿色旋风。“悦公益、悦美好”图书换绿植系列公益活动，先后在北京、成都、深圳三大城市落地，得到社会广泛好评。一本本图书在传递社会关爱的同时，也践行着房企责任。公司通过这种方式既为城市里繁忙工作的人们送上“绿意”，也为需要关爱的孩子们送去渴望的读物。



8月22日，活动在北京福临门大厦拉开帷幕，参加人数200余人，共计换绿植300盆，筹得图书610余册。中粮地产带着首次置换的图书，来到天津静海县王口镇进庄小学，将募集的图书统一捐赠给该校学生，并设置了图书角。



10月26日，活动来到成都，在中粮祥云国际生活区共募集到图书近千册。活动结束后，工作人员便立刻赶往位于成都高新区的顺江社区，为那里“希望之家的孩子们送去爱心图书。



11月8日，活动来到深圳，在深圳中粮锦云、中粮鸿云两个校区启动。当天，深圳虽下着小雨，但依然有不少市民捐献爱心，共计置换绿植270盆，筹得图书300余册。此次募集的图书，被送往福田区中南学校。



2、公司全面打造党员志愿者精品服务平台，2014年初，公司启动“爱满鹏城，情系你我”党员志愿服务系列活动，推动党员志愿者服务工作向常态化、制度化、长效化转变，该项目已被选为深圳市直机关工委系统基层党建“书记项目”的重点项目；公司不断加强文化阵地建设，建立了“全国模范职工之家”、“全国优秀青年中心”、“全国青年文明社区”等一批国家级先进活动阵地，进一步巩固内网专栏、企业文化微博、公司宣传栏等宣传阵地。

案例 1 中粮地产党委组织志愿者红树林环保活动。这次活动，让每个人都为我们赖以生存的环境贡献自己的一份力量。从我做起，就是晴天。



案例 2 中粮地产团委联合深圳公司团委开展以“情系雷锋月、爱洒三月天”的学雷锋志愿者关爱活动，慰问了宝安区社会福利中心，看望了约 60 名孤残儿童，为他们送去了学习、生活必需品，并与他们亲切互动。



案例 3 公司组织党员义工慰问困难住户，帮助他们进行了清洁、整理服务，并在社区设点为小区业主及住户们开展义务法律、家具装修咨询，和磨刀、修鞋、缝补等便民服务。



3、由深圳市绿化委员会、深圳都市报、壹基金、中粮地产共同发起的“壹家人 壹棵树”植树活动。活动当天约有 1000 组客户参与，这次植树活动引导公众关注生态和环保，与中粮集团一直秉承的“自然之源，重塑你我”精神理念相契合，彰显了中粮高度的企业社会责任感。



4、2014 年八月中旬，中粮地产开展了忠良“衣+衣”捐助活动，各城市公司及全体员工积极响应，迅速成立捐赠工作小组，有序组织大家奉献爱心活动。对亟待援助的人们，公司员工慷慨相助，大量被褥、秋冬御寒衣物被清洁后整理收集起来，爱心义举不断涌现。



可持续与稳健发展

经历 2014 年中国房地产业整体调整、变革的一年，在行业外部环境发生深刻变化的情况下，基于对宏观环境和行业趋势的分析和判断，公司将持续提升资产质量，在聚焦产品、聚焦城市的战略基础上，以强化管理为途径，实现经营水平的提升和盈利水平的突破。

聚焦产品。大力发展品牌住宅业务，坚持面对主流客群，做主流产品。加强客户分析，增强对市场的把握，在城市、政策分化情况下，持续调整产品，以首置首改刚需住宅为主。同时不断完善产品线建设，进一步推进住宅产品标准化落地。未来可探索发展更多的战略产品线，如依托中粮集团全产业链的品牌优势及公司现有的资源优势切入产业地产发展。密切关注养老地产市场。

聚焦城市。在深化分类管理的战略思想指导下，进一步加大力度深耕现有城市，将优质资源向优质城市、优秀团队聚集，同时，努力实现现有城市业务的可持续增长和较好的业绩回报水平。对于重点深耕城市，保证业绩的可持续增长和较好的资源占用回报水平；快速完善产品结构，通过各种渠道积极拓展，实现多个项目运作；快速持续提高市场占有率；逐步扩大“中粮”品牌的市场影响力；保持积极的自我滚动、自我拓展能力。对于次重点深耕城市，在保证业绩的可持续经营和较好的资源占用回报水平的前提下，积极拓展，完善产品结构和区域布局，实现多个项目运作，逐渐提升市场份额。

强化管理，实行四个强化。强化产品定位，加强市场和客户的分析，抓住主流客群，实现准确的产品定位；强化城市公司二级发动机作用，强调自我滚动、自我发展；强化市场导向的全生命周期运营体系，推进精细化管理的实现，提升房地产开发各环节的能力，推动从产品导向到市场导向的转变，提高客户满意度，提升股东回报；强化保障体系建设，完善组织架构，深化人才观念、加强团队意识，深入落实已有的薪酬体系和奖励制度，创新融资模式，确保资金流动性，推动公司全面风险管理，细化提升法律风险防控子系统，持续优化全业务链安全风险防控体系。



忠良荣誉



获奖主体	奖项名称
中粮地产	2014 年度中国责任房企荣誉
中粮地产	2014 上市房地产公司财富创造能力 TOP10
中粮地产	2014 年中国房地产价值榜
中粮地产	第九届人民企业社会责任奖
中粮地产	2014 年度最具发展潜力房企奖
中粮地产	2014 年度中国房地产卓越 100 榜
中粮地产	2014 年中国房地产价值榜——沪深 A 股综合价值 TOP20
中粮地产	第九届人民企业社会责任奖
中粮地产	全国职工教育培训示范点
中粮地产 深圳公司	中央企业五四红旗团委
中粮地产 成都公司	中国（成都）房地产品牌领袖 10 强
中粮地产 天津公司	天津市“巾帼文明岗”称号