

志存高远、责任为先、真诚携手、共创和谐

——《中粮地产（集团）股份有限公司 2009 年度社会责任报告》

引 言

中粮地产是一家上市房地产企业，为全国乃至全球客户提供住宅销售、物业管理和商业运营的服务，我们深感责任重大。

2009 年是意义非凡的一年，迎来了祖国 60 华诞，中国经济尤其是房地产市场获得了迅速发展，成功走出全球金融危机的阴影实现经济全面复苏。中粮地产伴随着经济的浪潮也取得了长足进步，与相关方取得了共同成长，对此，我们深情感恩社会。

与此同时，我们也始终秉承做优秀企业公民的理念，认真踏实地履行了企业公民的社会责任，为企业、社会、环境的和谐发展和创建社会主义和谐社会贡献了力量。2009 年，中粮地产荣获“深圳十大书香企业”称号；北京中粮祥云国际项目荣获 2009 年中国房地产最具投资价值楼盘奖、2009 年中国地产最值得期待楼盘、2009 年度十大明星楼盘等多项大奖；成都中粮御岭湾荣获“全国绿色生态住宅示范项目”；深圳中粮澜山荣获“2009 年度普利策品质大奖”；中粮地产大洋公司被列为“进城务工青年引导工作试点单位”，是团中央直接联系和指导的 11 家进城务工青年试点单位之一……对此，我们深感欣慰。

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 2009 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，本着实事求是、公开透明、真实客观的原则，编制了本报告。

这是中粮地产第二份社会责任报告，这既是一份总结，又是一个崭新的开始，更是对未来的一份承诺。全体中粮地产人将继续秉承“诚信、团队、专业、创新”的价值观，志存高远、责任为先、勇挑重担、真诚携手、共创和谐。

中粮地产简介

中粮地产（集团）股份有限公司是世界 500 强企业、中央国有骨干企业中粮集团成员企业之一，注册资本 18.1 亿，现资产规模 132.9 亿元。

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”。

中粮地产主要经营住宅地产开发、商业地产和工业地产运营等业务，规模遍布全国北京、上海、成都、长沙、深圳、天津、南京、厦门、广州等城市，已成功开发了城市中心高端住宅、城郊大型综合社区、高端别墅等多种产品系列，如：北京祥云国际生活区、深圳中粮澜山、成都中粮御岭湾、长沙北纬 28 度等项目，品牌知名度和市场美誉度稳步攀升。

多年来，中粮地产作为中粮集团房地产开发的专业平台，始终专业专心致力于现代房地产业务的开发、致力于全心全意为客户奉献高品位的生活空间和高品质的生活服务、致力于引领现代社会和谐的生活方式、致力于引导诚实守信、奋力拼搏、专业创新的精神文化。

作为一家国有控股的房地产上市公司，中粮地产秉承优秀企业公民的理念，贯彻可持续发展方针，坚持经济效益和社会效益并重的思想，竭尽所能、诚信经营，实现企业快速发展的同时，为社会的发展也做出了积极贡献，在行业发展、安全生产、节能减排、地区发展、社区建设、慈善事业等方面积极履行了企业应有的社会责任。

“自然之源，重塑你我”，中粮地产倡导尊重自然规律，善用自然的力量，来塑造自身，塑造生活，让人在与自然的和谐关系中生活得更美好。

“有限空间、无限创想”，中粮地产利用不断再生的自然资源为人民奉献高品质、健康、安全的生活空间及生活服务，贡献于民众生活的富足和社会的繁荣稳定，促进企业与社会、利益相关方以及环境之间协调的、可持续发展。

有限空间 无限创想

——打造综合实力靠前的一流房地产企业

中粮地产是一家财务稳健、资产优良、现金流稳定、盈利能力强的公司，发展前景广阔、成长性好。2009 年度，中粮地产围绕“开源节流、夯实基础、现金为王、业绩至上”的经营方针，以精益求精的态度，追求高水平的管理与运营，实现了商业成功，推动企业实现快速、持续、又好又快地发展。

一、直接经济贡献

2009 年度，营业收入 201,353.96 万元，净利润 37,589.64 万元，其中房屋销售面积 209,382 平方米，销售金额 311,452 万元；企业规模迅速扩大，为股东、投资者带来了高回报；为国家，贡献税收 2.55 亿元，为国民经济做出了应有的贡献；系统内企业为社会提供就业机会 2 万多个。为广大业主客户，提供了高质量和高品质的住宅空间和生活服务，提高了国民的生活水平，丰富了人民的生活空间，维护了社会的和谐稳定，也与产业链和社区共同进步。

二、夯实管理基础、优化治理结构

根据国家及上市公司相关规定，中粮地产持续不断地规范公司治理及运作方式，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、制度流程建设等方面夯实了基础。决策方面，首先从制度流程建设出发，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，如：战略执行委员会、设计评审委员会、招标管理制度、三重一大管理机制，确保了公司高效运作，有利保障各利益相关方利益最大化。战略规划方面，本着前瞻性、计划性、执行性、持续发展性的原则，实施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，规划了企业发展蓝图，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。预算管理方面，预算管理是企业发展的核心，中粮地产本着“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。千斤重担众人挑、人人肩上有指标，中粮地产通过预算目标的逐层细分，将责任落实到了各个部门、城市公司、各个项目、经理人和普通员工，保障战略目标和计划的顺利实现。绩效管理方面，人力资源管理的重要职能之一就是抓好绩效管理，中粮地产员工薪酬分配与业绩直接挂钩，采用平衡积分卡工具，将各单位的业绩指标与 KPI 指标相结合。2009 年，绩效激励与考核迈向了新台阶，首推季度考核与年度考核相结合的考核机制，业绩至上的理念深入人心，广泛调动了员工的积极性，发挥了团队与员工潜能，促进公司业绩增长。制度流程管理方面，经过梳理，公司完成梳理制度流程 183 个，制定了内控的标准化文本，初步建立了高效统一、独立客观的内部控制和内部审计机制。信息化建设方面，启动了企业管理系统（ERP）、客户管理系统（CRM）建设，提升了企业信息化运作效率。

三、技术创新、专业卓越

创新、专业是中粮地产的核心企业精神之一，创新是中粮地产发展的灵魂，中粮地产一直坚持创新求发展，通过提高自身的创新能力带动专业技术的提升，为卓越品质的打造奠定基础。2009 年，中粮地产在原有职能部门设计部的基础上成立了研发设计中心，特设规划设计专家委员会，推行了三级评审制度，以其为载体和平台，统一中粮地产各项规划设计管理事宜，整合了公司内部的专业力量，加大产品研发的工作力度，逐步发展成兼具设计管理、设计质量控制、创新产品开发、产品系列化及标准产品复制的研发设计中心。在这种模式运作下，深圳中粮澜山等多个楼盘品质过硬，荣获 2009 年度普利策年度品质大奖。

中粮地产还坚持以技术奉献社会，在产品开发过程中不单纯地追求数量，而是努力创造被社会高度认可、让客户感受到实用便利、产生高附加值的高科技高品质产品，以专业创造卓越。

四、引领行业发展

中粮地产作为央企房地产公司，还肩负使命，为维护国家房地产市场和土地交易市场的稳定积极贡献力量。伴随着国家房地产行业进程的扩张和提升，中粮地产积极参与到国际化浪潮中，通过借鉴国际先进的规划设计理念，通过技术的创新和商业发展模式探索带动行业的发展。

近年来，房地产行业处于转型期，客户对住房的需求不再是最简单的居住需，而是上升到对舒适居住的要求，这包括了环境、园林以及配套服务等，为此，中粮地产确立了“住宅开发+商业持有+增值服务”的新型发展模式并率先提出全服务链发展战略，站在真正有利于城市发展的角度，站在能够最有利于人的生活和发展、最有利于城市的发展的角度，将居住、生态、办公、交通系统化完全结合起来，如北京中粮祥云国际项目中，住宅分院落式别墅、空中景观公寓、空中别墅等四大居住组团，商业部分将引进了众多全球人熟识的酒店、医院、学校、会所、餐饮娱乐、购物品牌，共同组成一个全景式国际生活样板，提供 360 度全景式国际生活方式。

中粮地产将通过对客户需求的整体满足，进而引领现代潮流的、国际化的生活方式，带领城市发展理念从“居住”向“生活”提升转变，使中国房地产行业增值并朝着国际化、现代化的方向发展。

共同携手 共创辉煌

——利益相关方权益保护

中粮地产一直坚持“全心全意服务利益相关方、与利益相关方携手并进”的思想，秉承诚实守信的原则，将保护相关方的利益和满足相关方的需求视为自己的责任，切实保障了全体股东、投资人、合作伙伴、客户消费者、企业职工等各方的合法权益。

一、股东和投资者权益保护

为充分保障公司股东尤其是中小股东的权益，中粮地产严格遵照《公司章程》《股东大会议事规则》等文件精神切实保护股东和投资者的权益。2009 年度，公司召开 2 次股东大会，均按照章程、股东大会会议事规则召集召开，相关关联交易表决时，关联股东均回避表决，必要时还采用电话、网络表决行使，为更多股东参与表决创造便利。本着对股东负责的态度，中粮地产认真履行各项信息披露义务，准确、及时、完整披露信息，并与投资者保持充分的信息沟通，通过稳健的经营和强效管理获取资本市场的信赖。

二、客户和消费者权益保护

中粮地产将满足客户需求视为一切经营活动的起点和归属，客户的信赖是我们永不停息不断追求探索的动力。从社区规划、产品设计、销售流程、物业服务乃至整个经营过程均将客户的体验和感受摆在第一位。中粮地产将物业管理纳入到了价值链之

内，独设物业管理部，下属的深圳物业管理公司属国家一级资质，通过了 ISO9001—2000 质量体系，总资产 1700 多万，物业服务人员数量 405 人，拥有国优示范区 1 个、市优示范区 2 个、区优示范区 5 个。

物业管理是中粮地产品牌的一面旗帜，我们将竭尽所能为业主客户创造美丽的家园。我们的客户服务理念为“买的放心、住的安心、生活舒心、服务省心”，“买的放心”就是有责任感、讲诚信，楼盘绝对对客户负责，“住的安心”是产品质量，有品质保证，我们把为客户提供高质量的产品视为最基本的社会责任，中粮在地产开发方面绝对不偷工减料，让客户住在楼里不会担心有什么问题，“生活舒适”就是指生活配套，为客户提供一个舒心的环境，“服务省心”售前、售中、售后都能享受中粮良好的服务。中粮地产也将不断锐意进取，不断满足客户的需求，让顾客对我们的产品产生“满足感”“尊贵感”“信赖感”“安心感”，提升客户的满意度。

三、职工权益保护

员工是中粮地产发展的基石和原动力，是中粮地产最宝贵的资源和财富，搭班子排在五步组合论的第一位。我们认为，在房地产市场日趋激烈竞争的情况下，最终竞争的焦点将集中于人才的竞争。中粮地产严格遵守《劳动法》《劳动合同法》，保证了员工享有带薪休假、医疗保险、养老保险等合法权益和社会福利政策。2009 年，我们为员工实施了企业年金计划；实施了“4321”计划，用“高境界做人 专业化做事”培养经理人和普通员工梯队；首创“内部竞聘”模式，不拘一格选用人才，把合适的人放在了合适的岗位上；新员工实施展翅计划，并特设内部导师制，加强人才的培养；组织专业培训 136 次，1021 小时。日常运营工作中，通过职工代表大会制度，让员工参与到企业重大方针政策制定、与员工关系密切的自身利益的政策制定中去，切实做好了员工职业生涯的设计和切身利益的保护，也为构建和谐企业、和谐社会贡献了力量。

四、政府、合作伙伴、同业者权益保护

对政府，中粮地产严格遵守国家法律法规、自觉接受政府的指导和监督，服从政府的安排，响应政府号召，积极投身到国民经济的建设中去。

对合作伙伴，公开、公平、公正是合作的基础和前提，诚信经营、合法办事是我们的准则，追求与合作伙伴共同进步的双赢局面。我们与价值链的各合作单位逐步建立起了长期战略合作关系，树立了良好的市场形象，受到了大家的赞赏。如，中粮地

产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，获得了银行的信赖和支持，与多家银行保持了良好的合作关系。此外，中粮地产与销售代理、工程承包方等企业通过实际项目开发运作积累了深厚的合作友谊，相互促进，实现了共赢。

对同业者，中粮地产严格遵守各项法规政策，维护市场的健康运作，既与同业者良性竞争的情况下，又共同携手为促进房地产业的发展而努力。

做优秀企业公民 真诚奉献 直到永远 **——社会责任行使，促进社会和谐发展**

中粮地产在创造经济效益和经济价值的同时，也深情感恩社会，并深知社会责任的重大。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、生死相依，因此，中粮地产严格要求自己要“做优秀企业公民”，超出了对经济利润关注的狭隘理念，注重自身在社会整体中价值的提升和责任的行使，自觉回馈社会，为国家进步、社会的和谐积极贡献力量。

一、祖国六十华诞、深情感怀

2009年迎来了祖国六十华诞，伴随着祖国的繁荣富强，企业和人民获得了幸福安康，回顾过去，中粮地产深知自身受益于祖国改革开放和经济建设的发展，为此，在祖国六十岁生日之际，承办了中粮驻深企业“向祖国致敬”专场演出，组织全体员工向祖国致敬、向历史感恩，鼓励大家奋勇拼搏、为国家的发展壮大贡献力量。

二、扶贫救困和慈善事业

2009年5月，时值四川汶川地震一年之际。中粮地产积极相应党中央、国务院号召，公司内发出“为逝者祈福，为生者祝福，愿灾区少年明天会更好”的关爱活动，真诚关心灾区少年，积极捐赠爱心图书，帮助灾区青年用知识武装自己、乐观的面对灾难以及生活中的困难。本次活动共收集图书1100多册。

同时，中粮地产组织捐款帮助贫困职工，帮助其解决生活困难，大家的爱心让全体员工都更深切地感受到了中粮地产大家庭的温暖。

三、构建和谐社区、明天更美好

中粮地产认为每一个社区都是一个招牌，物业管理一定要尽心尽力、竭尽全力与业主共同打造和谐小区。2009年度，物业管理部精心组织策划了一系列“和谐社区、

越来越好”“我心中的家园”等文艺活动，与近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。

四、关爱少年、筑起新希望

中粮地产定期举办职工子女暑期文化活动，积极倡导中小學生形成良好的阅读习惯，鼓励孩子们多读书、读好书，在暑假期间组织深圳地区职工子女开展了以庆祝建国60周年“我爱我的祖国”为主题的暑期读书活动，扩展了视野、增强了知识。

五、关注务工青年、保一方和谐

团中央根据《共青团工作五年纲要（2009—2013）》部署，在全团开展分类引导青年试点工作，中粮地产大洋公司被列为“进城务工青年引导工作试点单位”，是团中央直接联系和指导的11家进城务工青年试点单位之一。中粮地产下属深圳大洋公司所在大洋社区有近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，中粮地产坚持“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。

自然资源 重塑你我

——善待环境责任

自然是人类的源泉，自然资源和自然环境是中粮地产赖以生存和生长的根基。中粮地产坚持善待自然、回归自然，致力于创造人与自然、人与人之间的和谐，以自然之源，重新塑造美好的生活。2009年度，中粮地产严格按照《安全生产法》《环境保护法》等法律法规的规定从事生产经营活动。

一、规划先行，善待环境

中粮地产具有强烈的环境保护意识，善待每一宗土地，始终强调规划设计前置，在总体规划、产品设计、园林景观设计中，我们都以保护生态环境、绿化美化环境和防止污染环境、节约资源为准则，推动公司与环境的可持续发展。

中粮地产对设计单位出具的节能计算书进行严格审查，必须满足国家节能设计要求；在规划建筑设计中对被动式能源利用也作了较多的研究，充分利用自然通风、采光及各种生态策略来降低能源损耗，同时在保证建筑品质的同时尽量降低建筑的体形系数等来减少能耗。在结构设计时准确计算荷载等技术指标，保证结构安全性的前提下进行用钢量的测算，降低对建筑材料的浪费。这不仅降低了项目开发成本，同时

节约了社会资源。如中粮地产开发了多个高端别墅楼盘，如成都中粮御岭湾，充分尊崇原有的湖景山势及自然资源，运用依山造景的手法，建造与地形相符合的山地别墅，最大限度的体现出山地别墅全景观、高落差、大视角的典范特点，实现了项目与环境相互交融、浑然一体的效果。

二、节约资源、节能减排、降低能耗、履行环境责任

在经营过程中，我们通过一系列节能减排措施保护自然环境，尽量减少土地的开挖量，尽可能多地降低对土地、水体等自然资源的破坏，特殊情况下我司也设法采取其他措施予以补偿，履行我们在环境方面的责任，如：在长沙北纬 28 度项目中，我们对沿湖水面环境加以治理，为人们提供良好的居住环境，同时尽量减少建筑对水面的负面影响；深圳鸿云项目规划设计中由于场地限制，绿化环境有限，我们在架空层采用大面积覆土来布置绿化景观，提供了良好的居住环境，一定程度上补偿了项目建设对场地的不利影响；北京中粮祥云国际项目充分考虑了节能减排的因素，从设计源头做好了把关，充分考虑了相应的节能减排、绿色建筑的要求，现在也在积极的实行关于认证的一些安排，我们有相信在后续的开发过程里面和一些新的项目上都可以更多的体现出关于低碳、节能减排相应的考虑，通过行业越来越集约式的发展，把节能建筑越做越好。同时，在产品制造阶段，我们严把质量关，杜绝资源浪费。

中粮地产坚持环境保护无小事，脚踏实地，从身边做起、从小事做起，在环境保护方面受到了社会的高度认可，被媒体评价为“为推动中国绿色建筑与行业健康发展树立了标杆”。中粮地产将长期致力于绿色建筑课题研究并致力于促进人与自然、建筑与环境和谐。

展望未来 任重道远

2009 年已经过去，迎来了崭新的 2010。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。

面向未来，中粮地产明确了“打造全服务链城市综合体”的发展战略，确立了“做综合实力靠前的房地产企业”的发展目标，一方面将继续本着对利益相关方高度负责的态度，竭尽所能、奋力拼搏、通过打造高效的运营体系和创新商业模式，确保企业保持健康、快速发展的势头，另一方面我们将进一步提升社会责任意识、高度重视对

利益相关者、社会、环境保护、资源利用等方面的非商业贡献，以客户为导向，为客户提供优质产品，并努力探索新理念、新技术、新材料、新工艺等在项目中的运用，降低建筑能耗，同时充分挖掘太阳能、风能等自然能源在项目中利用，善待环境。

中粮地产将竭尽所能继续致力于中国人居事业的发展，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应有的贡献。我们不但把社会责任看作应尽的责任，而把它提升到企业核心竞争力的高度来打造和提升。相信，中粮地产在未来发展中会发挥更大的作用，承担更多的社会责任。