

中粮地产（集团）股份有限公司

2010 年度社会责任报告

关于本报告

本报告是中粮地产（集团）股份有限公司的第三份企业社会责任报告。在此之前，公司分别于2009年和2010年发布过两次社会责任报告。

报告时间范围

本报告涉及时间跨度为2010年1月1日至2010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/>）。

公司概况

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

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市发展总公司，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”。

公司使命和愿景

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，以“团队、诚信、专业、创新”为基本理念，打造“阳光、透明、诚信、实干、进取、包容、简单、欣赏”的企业文化，立足于全国一二线城市，打造高端化品牌，做实城市，形成优势，努力把中粮地产打造成为具有品牌优势的房地产开发商。

多年来，我们积极发展“绿色人居”事业，充分调动公司全体经理人和广大员工的责任感和使命感，外树立形象，内挖潜力，积极维护股东的利益，对社会和客户郑重作出“不捂盘、不拿地王”的承诺，让客户买得放心，住得安心，生活静心，服务省心。经过多年努力，公司品牌知名度不断增强，核心竞争力与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2010年年底，公司总资产201.74亿元，归属于母公司股东的所有者权益46.78亿元，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。

基于对宏观经济环境和市场行业趋势的分析，公司认为未来的房地产行业依然具

有良好的发展机会,将把握机会,科学发展,采用开发销售与持有经营相结合的商业模式,合理布局一二三线城市。

公司管理层在认真系统梳理五年发展战略的基础上,明确提出“三个聚焦”的整体战略发展思路,通过近一年多来的战略执行,“三个聚焦”的战略思想得以践行和深化。在对过去两年战略实践的基础上,公司管理团队进一步提出未来五年的重点发展思路:

聚焦产品。一方面将重点发展大悦城为品牌的城市综合体;另一方面在总结现有成功住宅产品基础上,提炼并固化四大战略住宅产品线,未来将继续复制开发这些有品牌效应的住宅产品;此外,我们也将积极参与保障性住房建设。

聚焦城市。继续完善城市选择标准,综合市场规模、成长性、竞争、收益和政策导向等因素进行比较,并在考虑城市排名、商业排名、十二五规划、高铁规划以及现有城市布局的基础上,初步制定未来战略城市布局规划,在原有 10 个战略城市的基础上,新增 10 个战略城市,提出了未来在全国布局 20 个城市的拓展规划。

聚焦核心竞争力。从房地产开发全价值链角度出发,对核心竞争力进行重新思考,全力打造资源整合能力、项目规划与设计能力、住宅项目运营管理能力、产品复制能力等几项核心竞争力,同时整理相应的工作举措。资源整合能力方面,将积极与所在城市地方政府、银行、合作伙伴签订战略协定;项目规划与设计能力方面,将继续深化产品系列,完成 5 个产品线的操作指引,同时总结实践中的优秀案例和经验,加以借鉴和应用;住宅项目运营管理能力方面,将加强对项目的管控,建立项目计划管理制度及目标管理流程,推行目标管理,继续加强现场工程巡检,对各项目工程质量、进度进行更全面更系统的跟踪、监控;产品复制能力方面,将带着战略产品在战略区域寻找地块,实现战略导向的土地储备,推进城市战略地图全面实行,复制成熟产品。

围绕“三个聚焦”战略,公司还提出了具体可操作的战略举措,包括土地储备、融资、组织、人才、财务、IT等方面。

土地储备方面,将形成战略导向的土地储备思路,即集中精力,集中资源,带着战略产品,在战略城市的战略区域寻找并跟踪合适的地块,在所有城市公司全面推进城市战略地图的编制,为后续的土地储备工作和长期持续发展奠定坚实基础。

融资方面,将积极拓宽融资渠道,满足公司经营发展的资金需求;组织战略与管控模式方面,将深化两级管控,完善管控体系,明确总部与城市公司定位,建立相应的体系,制定并推行科学、有效的制度流程,实现规范管理,提高运营效率,强化执

行力。

人才战略方面,通过优化人才配比,建立人才素质模型,打造人才梯队,提高人均效能,使公司的地产专业管理能力进一步提升,运营效率进一步提高。

财务战略方面,将合理配置财务资源,财务资源优先配置的项目应符合公司整体战略产品和城市布局,并且投资回报高、资金周转速度快、能有效平衡公司及项目现金流,同时融资成本及负债率控制在合理范围内。此外公司还将注重开源节流,加速资金周转,提高投资回报,控制财务风险。

IT战略方面,建设Intranet内网平台分享内部知识,建成OA系统提升公文流转效率。

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规划之中。通过倡导“绿色人居、低碳环保”,切实为国家节能减排作出贡献;通过“不拿地王、不捂盘”,积极响应国家号召,履行央企责任;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。2010年9月至10月,我们通过以“绿色人居、畅想未来”为主题的“中粮2010地产品牌中国行暨七盘联动”大型活动,在北京、上海、成都、长沙、苏州五个重点城市集中了公司开发的七个优质楼盘,向社会全方位展示了我们的综合实力和社会承诺。

2010年,公司努力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。公司成立了企业文化部,加强企业文化和党建工作力度,重塑企业文化,强化社会责任意识通过“三个结合”打造科学的企业文化管理体系:党的核心工作与业务中心工作相结合,为科学发展提供政治保障;文化推进与经营管理相结合,为增强核心竞争力推波助澜;关心员工与价值实现相结合,为提升团队活力创造条件。“三个结合”的企业文化促进了公司的科学发展,形成了“欣赏补台,上下一心,协同共进”的良好文化氛围。

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,2010年全年没有发生大的安全生产事故。此外,公司一如既往的关怀困难职工、劳务工和退休职工,积极履行企业公民的社会责任。

报告期内经营情况

2010年度,公司围绕“打造团队、做实城市、提升业绩、持续发展”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。2010年度,营业收入211,357.25万元,净利润55,459.81万元,其中房屋销售面积14.76万平米,销售金额32.69亿元;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4.76亿元,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;公司为广大业主客户,提供高质量的住宅空间和生活服务,丰富了人民的生活空间。

公司治理结构

公司根据《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,在所有重大方面均建立并运行了较为有效的制度和流程,并通过不断的梳理和优化,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有力的保障。

根据国家及上市公司相关规定,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,确保公司高效运作。

战略规划方面,本着前瞻性、计划性、执行性、可持续发展性的原则,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。

预算管理方面,预算管理是企业发展的核心,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。千斤重

担众人挑、人人肩上有指标，公司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，公司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。2010 年，公司绩效激励与考核迈上了新台阶，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，发挥了团队与员工潜能，促进公司业绩增长。

制度流程管理方面，公司梳理完成了制度流程 218 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，完成了企业管理系统（ERP）、客户管理系统（CRM）的建设，提升了企业信息化运作效率。

技术创新、专业卓越

创新、专业是公司的核心企业精神之一。公司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，为打造卓越品质奠定基础；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。2010 年公司设计研发中心的一种双拼叠加的叠层独院住宅楼技术获得中华人民共和国知识产权局颁发的实用新型专利证书，公司成都祥云国际项目采用该专利，获得了市场高度认同。

2011 年初，公司在原有职能部门的基础上成立了运营管理小组，制定公司的运营计划，跟踪运营指标的落实，公司的规范化运作上了一个新台阶。

引领行业发展

公司作为从事房地产行业的央企，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贡献积极力量。伴随着国家房地产行业的扩张和提升，公司积极参与到国际化浪潮中，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的探索带动行业的发展。

近年来，房地产行业处于转型期，客户对单纯的居住功能以外的其他相关服务提出更高要求。公司因应市场的变化，提出了“全服务链的城市综合体战略”，站在真正有利于城市发展和人们舒适生活的角度，将居住、生态、办公、交通系统完全结合起来，如在北京祥云国际项目中，住宅区分为院落式别墅、空中景观公寓、空中别墅等居住组团，商业部分将引进配套的酒店、医院、学校、会所、餐饮娱乐、购物等公

共设施，共同组成一个全景式国际生活样板。中粮·祥云国际生活区获得 2010 年中国地产财富势力榜中国国民财富资产增值楼盘称号。

公司将通过对客户需求的整体满足，引领“年轻、时尚、潮流、品味”的生活方式，带领人居理念从“简单居住”向“舒适生活”提升转变。

利益相关方权益保护

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，公司严格遵照《公司章程》《股东大会议事规则》等制度精神切实保护股东和投资者的权益。2010 年，公司共召开 3 次股东大会，均按照公司《章程》、《股东大会议事规则》召集召开；关联交易表决时，关联股东均回避表决；必要时还采用网络表决行使，为更多股东参与表决创造便利。本着对股东负责的态度，公司认真履行各项信息披露义务，准确、及时、全面、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。

公司持续的努力获得资本市场广泛的认可。本年度公司获得中国地产金砖奖“2010 年度最具投资价值地产上市公司大奖”、“2010 年行业贡献大奖”及 2010 年中国地产财富年会评选的“中国机构投资者首选地产企业”称号。

客户和消费者权益保护

公司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。物业管理是公司品牌的一面旗帜，我们将竭尽所能为业主客户创造美丽的家园。公司将物业管理纳入到了全价值链管理体系之内，专门设立了物业管理部。下属的深圳物业管理公司拥有国家一级资质，通过了 ISO9001—2000 质量体系，拥有国优示范区 1 个、市优示范区 2 个、区优示范区 5 个。

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；“住的安心”是产品质量有保证，公司把为客户提供高质量的产品视为最基本的社会责任，注重建筑材料与施工工艺的把控，在将产品交付客户前，公司专门组织人力对产品进行检验，确保将优质的产品交给客户；“生活舒适”就是指生活配套完善，为客户提供一个舒心的环境，公司项目十分注重配套设施的建设，项目的园林景观规划与公共设施搭配均充分考虑到顾客居住的需求，努力

为客户营造舒适便利的生活环境；“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。2010年中粮地产分别打造“1拖N式”、“酒店大堂式”及“个性化管家服务”等不同的服务模式，有针对性地开展各具特色的服务。

2010年，中粮地产举办了元宵晚会、“六一”亲子活动日、电影晚会、圣诞礼品派发、元旦晚会等各种丰富多彩的社区文化活动共46次，丰富了小区的文化生活，增进了与业主住户的沟通，受到了广大业主的欢迎和好评。

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。

2010年，我们用“高境界做人，专业化做事”培养经理人和普通员工梯队；用“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。

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。

2010年中粮地产在帮助员工和企业共同成长方面做了很多的工作，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。2010年中粮地产举办的重点培训项目有：领导力培训2期覆盖70位经理人，加速成长培训1期覆盖35位新晋基层管理者，新员工培训1期覆盖63位新入职大学生，另外人力资源部支持财务部、成本管理部等部门举办软件培训，人力资源部举办绩效面谈培训等。2010年职能部门人均培训时长为36.57小时；城市公司人均培训时长为43.96小时。

2010年中粮地产做好困难职工调查摸底工作，对困难职工进行慰问，发放慰问金30000元，并及时对患病职工进行探访。

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行业的发展而努力。

社会公益责任

扶贫救困和慈善事业

2010年，中粮组织组织全体员工向青海玉树地震灾区捐款达24万元，表达“一方有难，八方支援”的爱心。2010年，中粮地产与深圳发展行宝城支行联合举办“我为贫困山区儿童献一本小读物”的活动，发动工会会员发扬互动精神，踊跃向贫困山区儿童捐献读物，有8家基层工会响应，120名会员参与捐赠，共捐出儿童小读物近500本，支援贫困山区儿童教育的发展。

积极参与保障房建设

中粮地产作为社会企业公民，长期关注并积极参与保障房项目的建设，并将多年来积累的项目经验运用其中，确保保障房项目的高效率、高品质。保障房兴建计划的落实对于增加住房供应、改善中低收入家庭居住条件、稳定房地产市场、促进社会和谐发展将起到显著作用。中粮地产积极参与保障性住宅的开发，承担社会责任。2010年，中粮地产承建北京保障房吉祥雅筑的建设，建筑面积合计约6.95万平方米。

构建和谐社区、明天更美好

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。2010年度，物业管理部精心组织策划了一系列文艺活动，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。

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。

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,在全国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,我们坚持“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。

节约资源、节能减排、降低能耗、履行环境责任

我们严格按照《中华人民共和国安全生产法》、《环境保护法》和有关法律、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。

2010年,公司高度重视安全环保工作,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。安全环保责任管理体系已基本确立并纳入业绩考核系统。公司以“生命至高无上,安全责任为天”理念为指导,在完善安全环保制度体系、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,安全环保管理水平上升了一个台阶。公司还注意将隐患排查整改工作落实到位,整改率达到99%。

公司顺利实现了2010年年度安全环保工作目标,未发生重大人员伤亡事故、火灾事故、食品中毒事故及交通事故责任,重伤及以上事故为零。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,万元增加值综合能耗0.02吨标煤/万元,与2009年同期相比下降89%。

展望未来

2010年已经过去,迎来了崭新的2011。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,我们未来的道路任重而道远。

面向未来,我们明确了“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的利用,善待环境。

中粮地产将竭尽所能继续致力于中国绿色人居事业的发展,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。