



**中粮地产**  
COFCO PROPERTY



**2015**

**企业社会责任报告**



## 关于本报告

本报告是中粮地产（集团）股份有限公司的第八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2015年1月1日至2015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/>）。

## 董事长致辞



周政

中粮集团副总裁、中粮地产董事长

时序更替，梦想前行！

2015年是“十二五”的收官之年。这一年在党中央、国务院的坚强领导下，全国各族人民攻坚克难，开拓进取，克服了多重困难和严峻挑战，国家发展取得了举世瞩目的新成就。

紧跟时代前进的步伐，中粮地产面对“新常态”，在中粮集团的大力支持和全体员工的努力拼搏下，积极克服市场下行、竞争加剧、行业盈利普降等不利因素，强化变革，锐意创新，最终交出了一份来之不易的成绩单：全年签约金额超150亿元，资产总额由463亿元增长至553亿元。在追赶行业发展的道路上，我们已经大踏步地

走上了一条持续、快速、健康成长的通道。

身为中央企业中粮集团旗下的业务板块之一，我们始终谨记身上肩负的央企责任，致力于把企业及相关方的价值共建根植在社会经济、环境保护、公益事业之中。我们认为，经济、社会和环境的可持续发展是践行企业社会责任的根本前提。本着这一信念，我们始终坚持崇尚自然，尊重客户，用心做好产品，在绿色环保、安全生产、公益慈善、参与保障房建设等方面持续作为，履行好对股东、对员工、对社会应尽的责任。我们希望通过践行央企的经济责任、社会责任、环境责任，力争成为一家受人尊敬的“百年老店”。为了实现这一目标，中粮地产一直在路上。

2016年是“十三五”开局之年，亦是中粮地产乘风破浪前行的新起点。未来，我们将继续秉承“忠于国计，良于民生”的企业精神和“人在上，重诚信，勇创新”的核心价值观，牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，履行好我们应尽的社会责任，与客户、合作伙伴、投资者以及全体员工携手共创美好未来！



# 目 录

公司概况 07  
公司治理 09  
业务布局 11  
忠良荣誉 12

发展与回报共赢 19  
规范治理与运作 22  
保障供应商权益 24  
奉献优质产品 25  
提升服务品质 26  
打造服务平台 27  
丰富社区活动内涵 30

安全保障，点滴用心 43  
呵护环境，绿色行动 46  
热心公益，中粮有爱 50

## 关于中粮地产



## 恪守责任理念

忠良文化体系 14  
社会责任理念 16  
党风廉政建设 17

## 经营管理之道

## 关怀员工成长

员工构成情况 32  
保障员工权益 33  
支持员工发展 34  
完善员工民主管理 37  
丰富员工文化生活 39

## 真诚回馈社会

# 01 关于中粮地产

---

■ 公司概况 07

■ 公司治理 09

■ 业务布局 11

■ 忠良荣誉 12



● 中粮地产集团中心大楼外景



## 公司概况

### ■ 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550亿元。

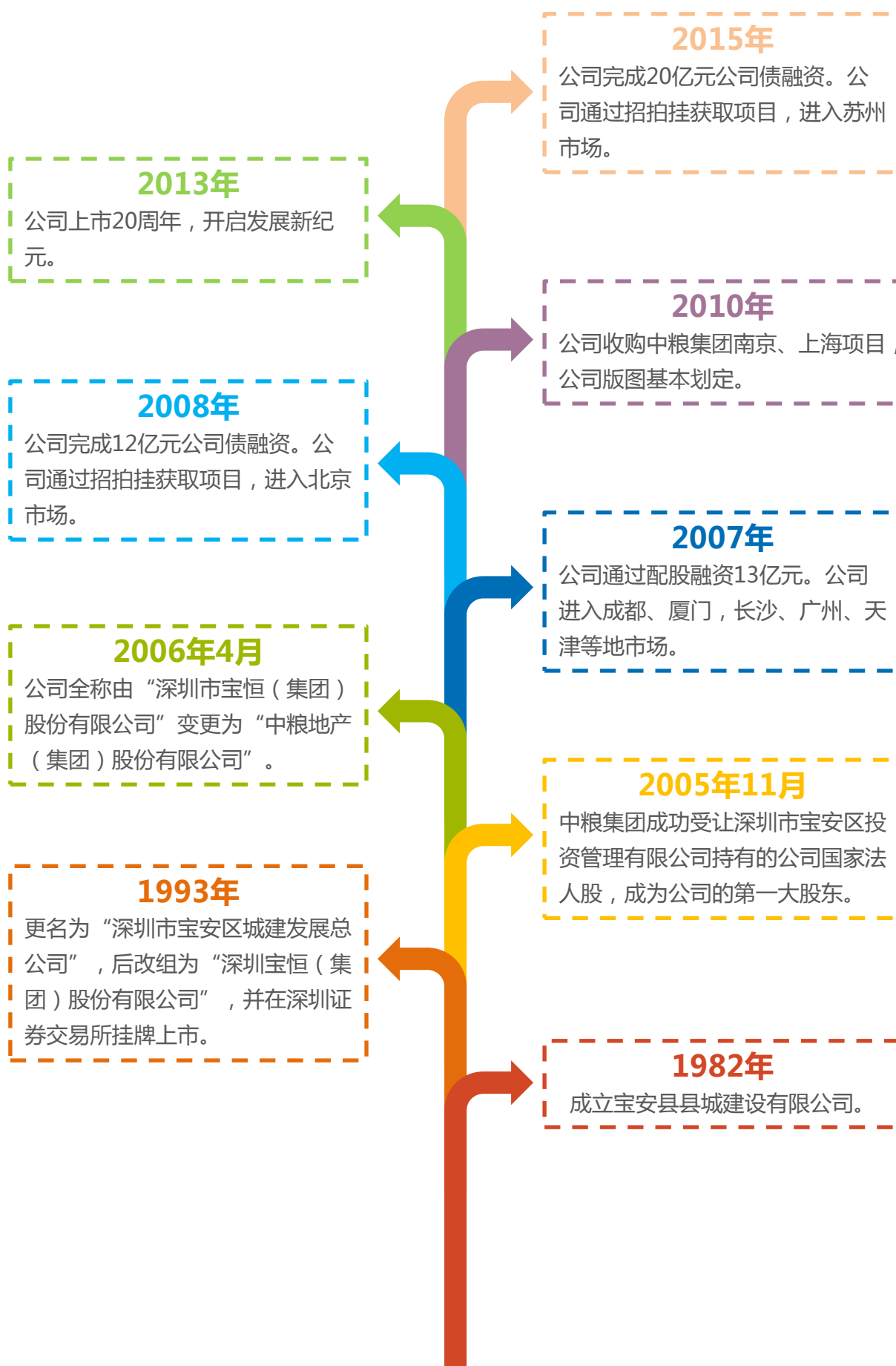
公司主要业务范围包括住宅地产、工业地产和部分自持物业的经营。

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、沈阳等十一个一、二线城市，旗下拥有多个产品线。



## ■公司发展历程



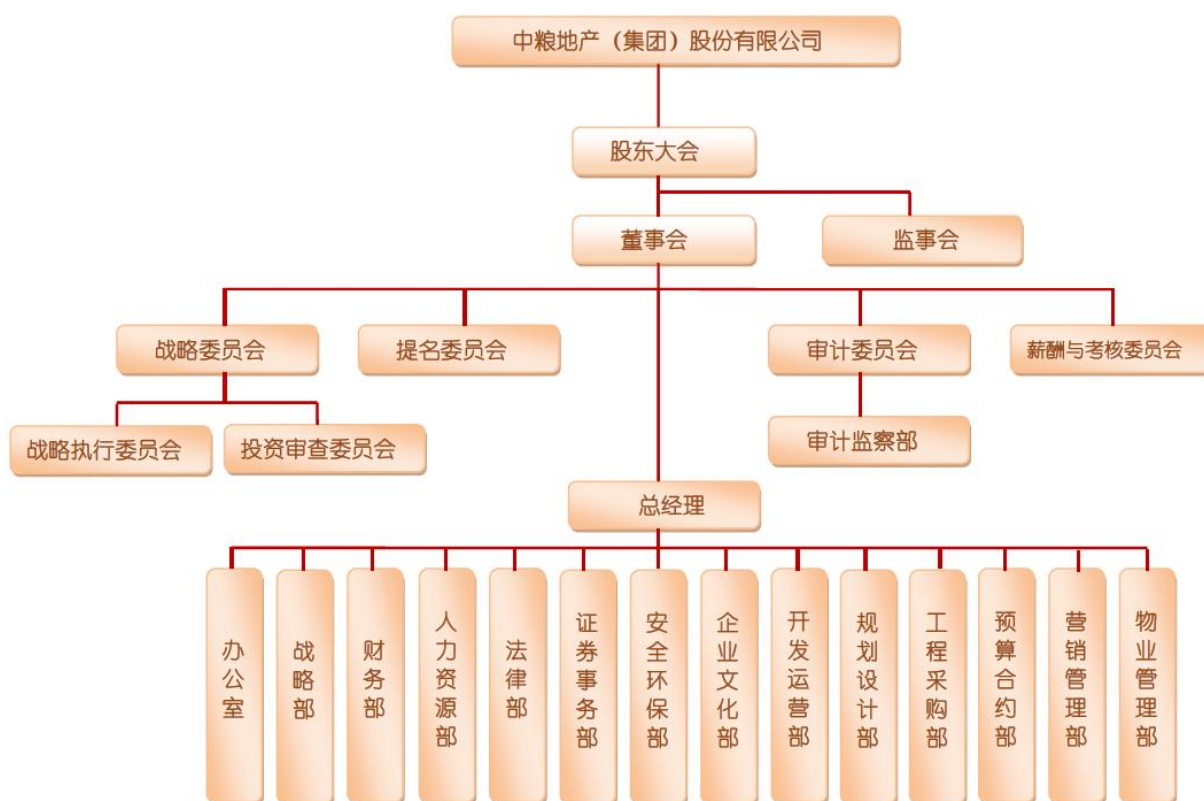


## 公司治理

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。

### ■ 公司治理组织架构

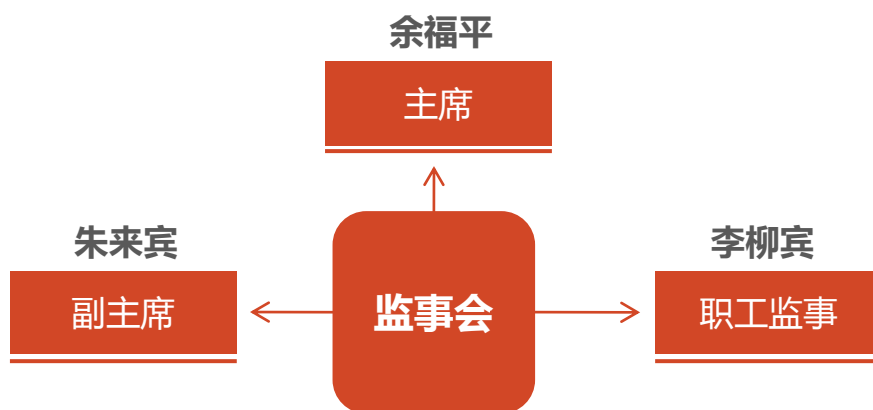
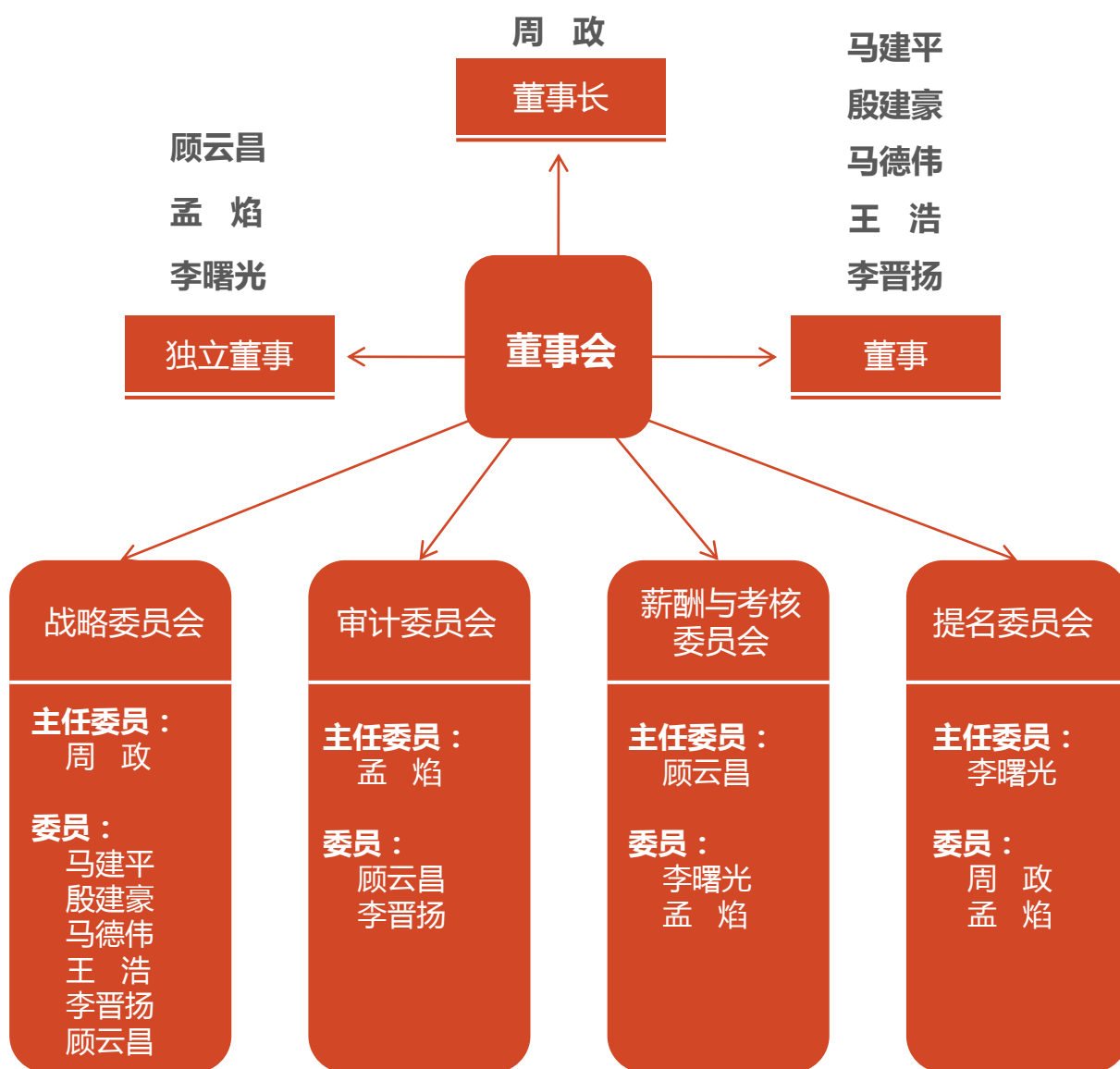


▲ 中粮地产组织架构图



2015年，公司坚决贯彻“优化结构、精细化管理、提升回报、持续发展”的经营方针，强化管理变革，实现经营水平和盈利水平的突破。

- 本年度共召开股东大会1次，董事会16次，监事会4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，2015年累计召开专门委员会7次。



## 业务布局

截至2015年底，中粮地产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11个城市。



## 忠良荣誉

### ■2015年主要奖励与荣誉

获奖单位	荣誉名称
中粮地产	2015中国最具价值地产上市企业
中粮地产	2015中国最受投资者尊重的百家上市公司
中粮地产	最具品牌发展潜力企业
中粮地产	博鳌论坛2015年度中国地产风尚榜
中粮地产	中国（成都）房地产品牌领袖10强
中粮地产	全国职工教育培训示范点
中粮地产	中华全国总工会职工书屋
北京公司	城市乐跑赛最佳组织奖
深圳公司	中粮集团先进工会组织
北京中粮·瑞府	第52届美国PCBC协会“金块奖”
北京中粮祥云小镇	中国商业地产区域标杆项目
深圳一品澜山	2015中国最具影响力楼盘
深圳物业公司	2014年度物业管理业主满意度深圳指数（抽样单位）领先30



● 最具品牌发展潜力企业



● 2015中国最受投资者尊重的百家上市公司



● 博鳌论坛2015年度中国地产风尚榜

## 02 恪守责任理念

---

■ 忠良文化体系 14

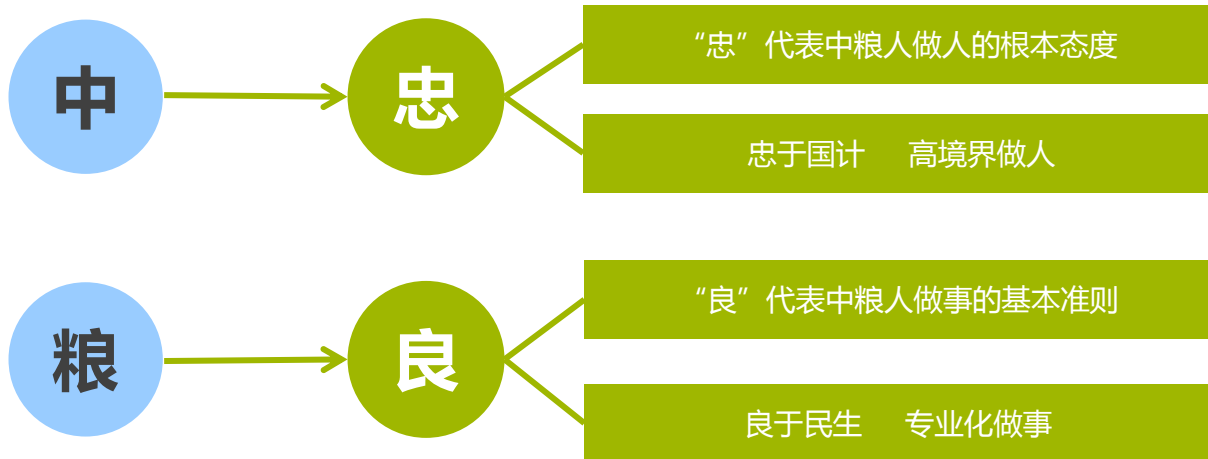
■ 社会责任理念 16

■ 党风廉政建设 17



## 忠良文化体系

### ■我们的企业文化叫“忠良文化”



### ■忠良文化体系“阳光环”



## ■ 中粮地产核心理念

### 公司使命

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。

### 战略目标

成为中国最具持续发展能力的品牌地产引领者。

### 核心价值观

人在上，重诚信，勇创新。

### 公司精神

忠于国计，良于民生。

### 公司品格

高境界做人，专业化做事。



## ■中粮地产文化管理体系

中粮地产文化根植于“忠良文化体系”，是忠良文化在中粮地产上的延续，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。

## 社会责任理念

中粮地产的社会责任理念与公司愿景、使命及文化体系是一脉相承的。

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。



北京中粮·瑞府效果图



## 党风廉政建设

### ■践行“三严三实”，落实“两个责任”

公司以深入“三严三实”教育，推进全面从严治党的要求。

- 坚决落实党委主体责任。党委书记切实履行第一责任人职责，委员履行分管责任，严格执行“三重一大”决策制度，推行党建责任制。
- 坚决落实纪委监督责任。强化宣贯监督和执纪问责，确保公司健康稳定发展。



### ■抓好“纪律教育学习月”活动



组织全体党员分片区集中观看党内纪律教育片，从案例中认真剖析反面典型，转变思想和工作作风，强化纪律意识和底线意识，营造“不想腐”的从业氛围。

### ■强化廉洁意识，开展“阳光行动”

- 对新任经理人及关键岗位人员召开廉洁从业座谈会、集体谈话，提出廉洁从业要求。
- 开展“阳光行动”，设立公示栏，在全体党员中积极开展《党风廉政建设承诺书》和《个人廉洁自律承诺书》签订工作。



## 03 经营管理之道

- 发展与回报共赢 19
- 规范治理与运作 22
- 保障供应商权益 24
- 奉献优质产品 25
- 提升服务品质 26
- 打造服务平台 27
- 丰富社区活动内涵 30

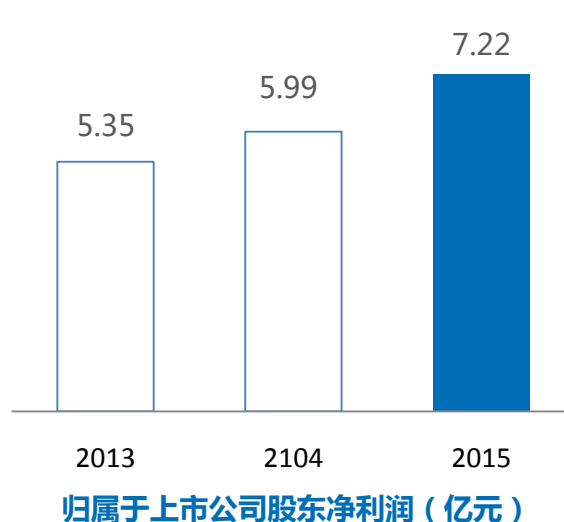
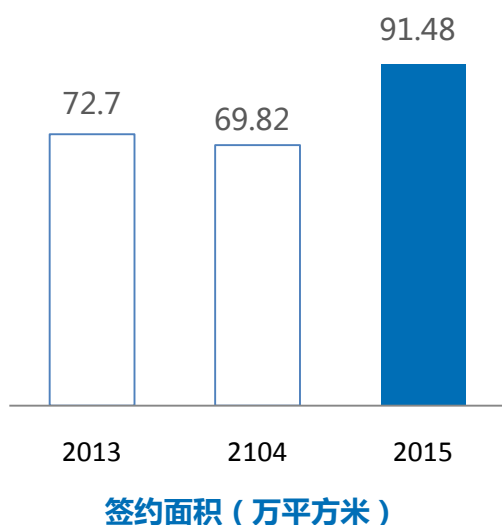
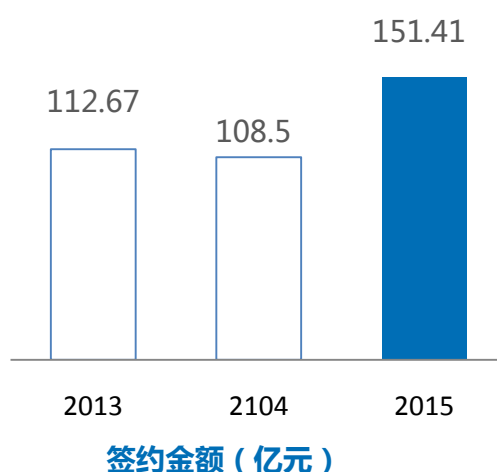
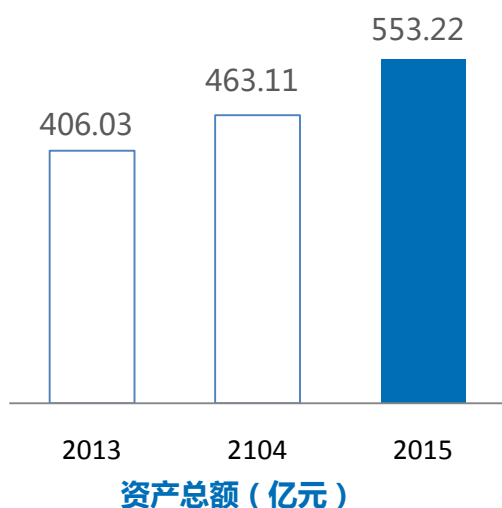


## 发展与回报共赢

### ■公司持续快速发展

面对市场下行带来的业绩挑战，以及标杆企业转型升级所带来的创新挑战，公司经营班子在公司董事会的正确领导下，坚决贯彻“优化结构、精细管理、提升回报、持续发展”的经营方针，增加土地储备，拓宽融资渠道，创新营销方式，强化管理变革。

2015年，公司全年实现营业收入135亿元，较上年同期增长49.32%；归属于上市公司股东的净利润7.22亿元，较上年增长20.6%；基本每股收益0.4元，较上年增长21.21%。截至2015年底，公司总资产553.22亿元，较上年增长19.46%。⬇



## ■始终关注股东回报

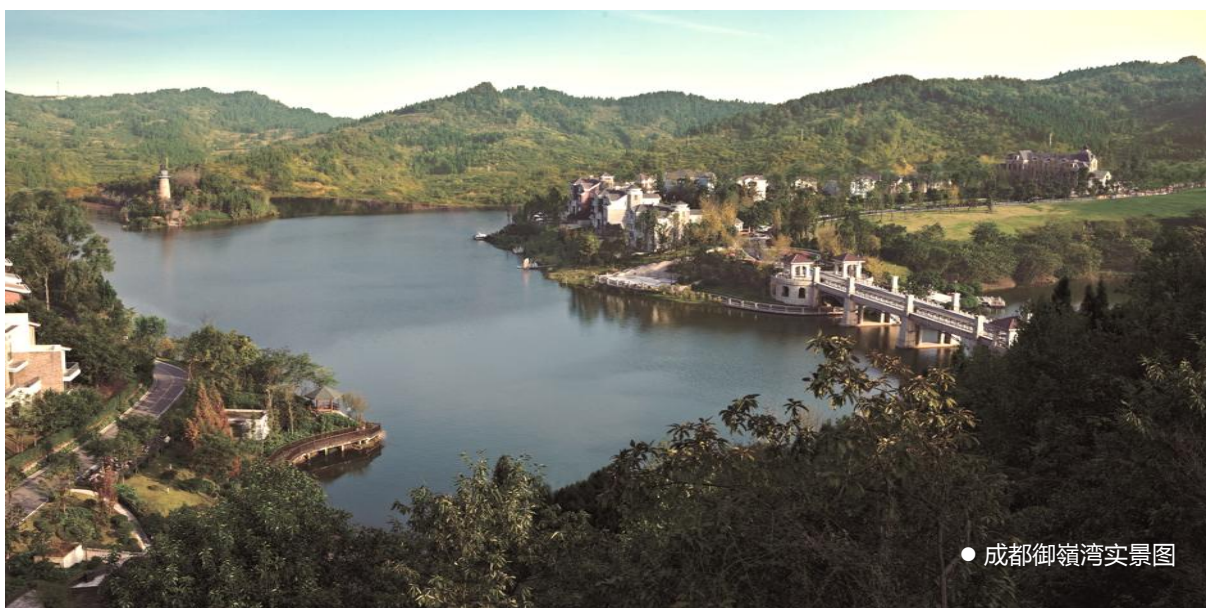
中粮地产的快速发展与股东的支持密不可分，公司始终坚持取之于投资者，报之于投资者。在《公司章程》中明确：“在资金充裕，无重大投资计划情况下，公司每年以现金方式分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之十”。同

时，公司制定明确的股东回报规划，完善董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制，强化了回报股东的意识，充分维护公司股东合法权益公司已连续十一年对投资者予以现金分红。



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(%)
2015年	72,549,263.84	721,812,207.59	10.05
2014年	63,480,605.86	598,526,380.97	10.61
2013年	54,411,947.88	534,570,092.14	10.18



● 成都御嶺湾实景图

## ■积极维护股东权益



**积极与投资者互动交流，传递公司核心价值。**

●公司已制定《中粮地产（集团）股份有限公司投资者关系管理办法》，并严格执行投资者关系制度的各项规定。2015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，始终坚持公平、及时、完整、准确的原则，保证了公司信息披露，维护中小股东的利益。

●2015年，公司共接待机构投资者调研约

18次，并与调研员进行现场沟通，就公司经营情况、发展战略进行交流；公司书面进行回复投资问答约70次，时刻关注深交所投资者关系平台“互动易”上投资者对于公司的书面提问，及时反馈，与投资者保持良好的互动状态；全年接听电话约500次，积极通过电话、传真、邮件、网站等常规方式与投资者开展交流，通过积极、耐心的解释与宣贯，大部分中小股东均对公司情况有了进一步了解，认可公司发展战略，支持公司经营决策。



**公司以投资者需求和权益保护为导向，采取多种措施维护投资者权益。**

●公司保障投资者参与权、知情权和监督权，便利中小投资者行使权利。公司2014年年度股东大会审议通过修改《公司章程》的议案，其中增加了“股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者表决应当单独计票。单独计票结果应当及时公开披露”等内容。

●采取多种有效措施增强投资者信心。2015年6月底至7月初证券市场非理性大幅波动，跌幅超过50%，公司制定了《投资者保护工作方案》，并与投资者耐心进行沟通，增强投资者信心，保护投资者权益。

●强化中小投资者教育和完善保护组织体系，建立长效工作机制。2015年11月，公司积极主动参与投资者教育进社区活动，宣贯投资者保护等内容。

## 规范治理与运作

### ■不断完善风险防控，提升内控意识与安全管理



2015年，公司以风险为导向，实施项目内控评价，积极开展经济责任审计及专项审计，通过督促缺陷整改，防范经营风险，实现审计工作成果转化，促进了业务提升。

●全面开展上市公司合规治理。公司证券事务工作小组在历年工作基础上，2015年，对城市公司人员管理、重大事项决策、合同评审及招采文件评审、关联交易及档案管理等事项进一步梳理，并重点检查。

●公司实现全年“零事故”目标。

2015年公司继续深化安全体系建设，推广试点单位责任分解经验和方法，引导各业务单位层层分解安全责任，细化和明确班组级安全责任，强化基层责任落实和执行。摸索建立责任落实过程跟踪机制，与考核进行挂钩，通过跟踪和考核保障各级责任的有效落实。完善安全风险防控，提升安全生产初始应急能力。



●深圳中粮凤凰里效果图

## ■ 扎实做好信息披露工作



信息披露是上市公司的基本义务，公司高度重视信息披露的透明性。

●公司一直严格按照监管部门的监管要求与格式指引，真实、准确、完整、及时地对所有投资者进行信息披露。

2015年公司共发布公告123份，向投资者及社会公众全面展示公司经营发展过程中的各项事项。

●2015年，公司成立了“信息披露委员会”，利用自身信息披露经验研究并制定《中粮地产（集团）股份有限公司信息披露委员会实施细则》，同时定期组织召开信息披露委员会会议，提升公司信披质量，切实保障投资者的知情权。



● 长沙中粮北纬28°实景图

## ■ 深化独立董事现场办公，提升规范治理水平



公司通过举办独立董事现场办公活动，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。独立董事从维护广大股东特别是中小股东的利益出

发，结合各自专业优势，对城市公司经营战略、财务审计、法务合规等给予全面指导，促进城市公司规范治理，切实保障投资者利益。



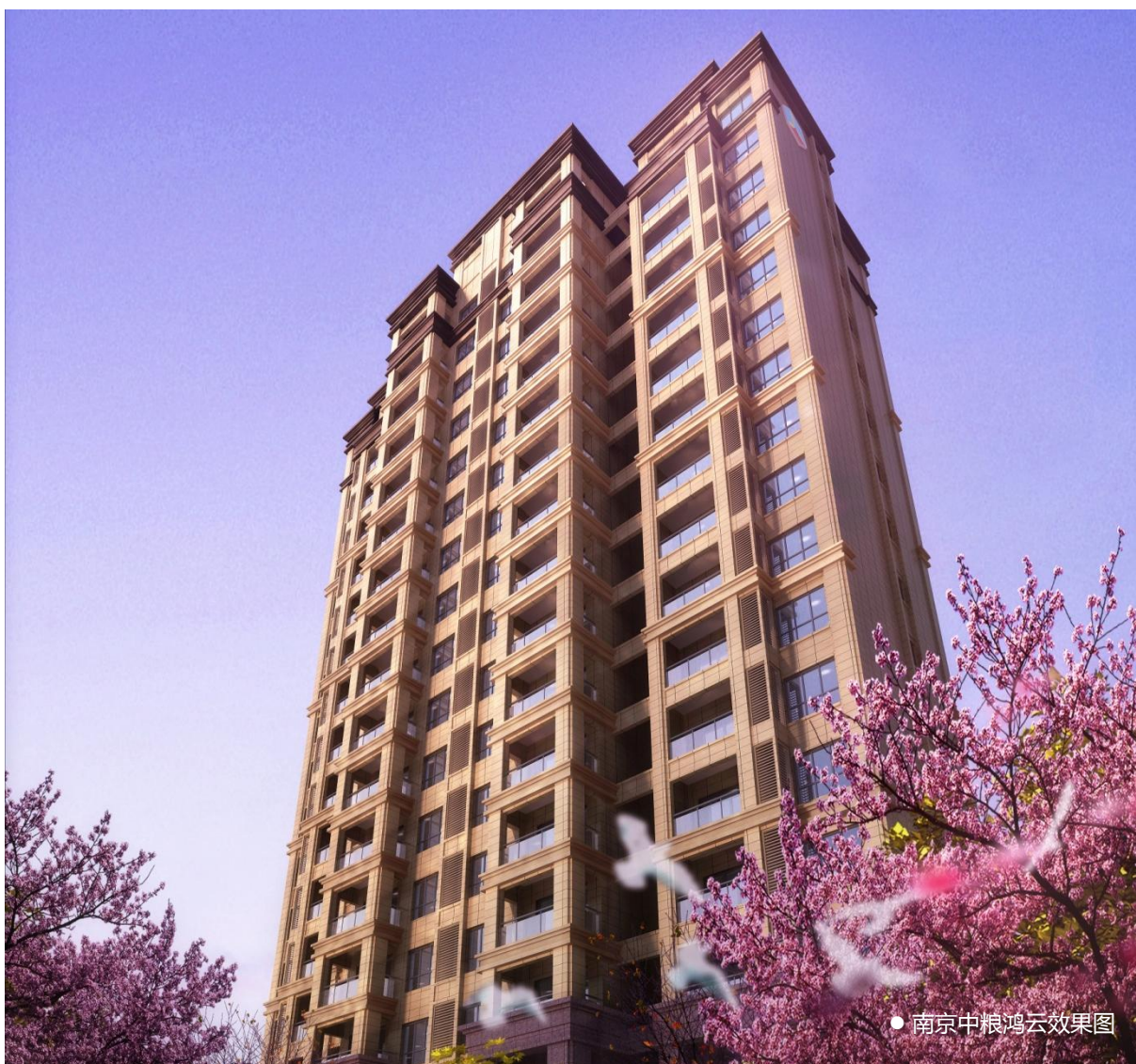
## 保障供应商权益

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。在招标过程中，公司通过集体决策，有效避免出现舞弊行为。

2015年，公司持续开展集中采购，完成材料部品集中采购工作，超额完成全年采购指标；梳理供应商管理体系，优化供应商的管理办法、管理流程和作业指引；建立核心供

应商库，组织召开供应商大会，并对城市公司供应商资源库分级、分类管理。

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，鼓励举报与公司有关的违法、违规行为，一经查实、严肃处理。



● 南京中粮鸿云效果图



## 奉献优质产品

### 持续研发住宅产品，完善产品线的战略布局

面对日渐激烈的市场竞争，中粮地产持续关注住宅类产品研发，完善从刚需到高端的产品线战略布局，既确保首次置业消费者的自住需求得到满足，又能应对改善型客户对产品品质的多元化需求，在当前的市场环境之下，找出适应消费者需求的公司发展道路，为改善中国人居环境和推进城市化进程贡献

我们的力量。

2015年公司在已形成的都市精品和郊区刚需产品线的基础上，梳理以一线城市为主要市场的“壹号系列”及以购买力强二线城市为主要市场的“祥云系列”产品手册，对产品与客户定位、规划建筑设计特征、绿色科技住宅系统、室内精装与景观园林等方面做了大量的研发工作，标志着高端及再改型产品的标准化工作取得了阶段性的成果。



● 沈阳隆玺壹号效果图

## 提升服务品质

为了贯彻“客户导向、以客为尊”的经营理念，公司深入了解客户的真实需求，不断提升改进服务品质，最大化地满足客户期待。2015年，中粮地产连续第八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，本次的满意度调查活动覆盖全国11个城市23个项目，近1500名业主直接参与，为中粮地产2016年改进服务内容、提升服

务水平提供了有价值的建议。

通过不断的改进，中粮地产深圳物业管理有限公司，连续两年荣获物业管理业主满意度深圳指数(抽样单位)“领先30”企业的殊荣。此奖项被业界公认为含金量最高的奖项。特别是2014年度中粮地产取得了业主满意度第四名的好成绩，与其他品牌物业公司一起跻身于“领先30”榜单的前列。

### 所获荣誉



### “衣+衣”



### 业主恳谈



### 中秋晚会



## 打造服务平台

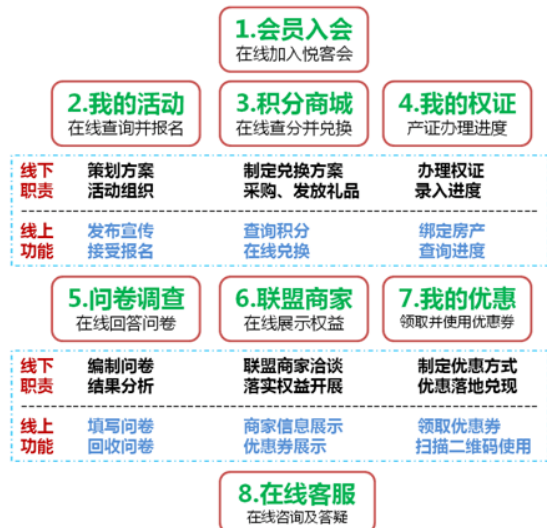
### ■拥抱互联网，打造悦客会

2015年全国客户服务组织平台“悦客会”持续进入运营阶段。各地招募工作取得良好成效，会员数量超5万，会员权益拓展稳步进行，共计为中粮地产11个城市的业主引入了54项会员权益。自悦客会成立以来，围绕悦客会会员开展的活动已超百场。2015年，为了更好地维系、服务客户，公

司10个城市公司投资建设了悦客会微信平台，将会员的信息获取、会员入会、权证查询，获得会员积分信息，会员权益积分兑现，建议投诉等职能全部由线下转到线上，会员从指尖上就能更便捷地获取各项服务，使悦客会工作能更高效。



悦客会微信平台架构



#### 案例

4月，成都中粮悦客会在中粮御嶺湾项目成功举办了“hello！动物

朋友”——成都中粮第二届国际露营节，共计120余户业主，约700人参加了本次活动。 ↓



## ■渠道为王，创新营销

- 启动全民营销。组织首届中粮购房节，嫁接平台资源，全面打开渠道，形成百万经纪人大会战。
- 拓展互联网渠道。借助电商和互联网资源搭建虚拟店铺，通过网络扩大购房节优惠信息的覆盖范围。
- 跨界合作营销。与工行融e购进行合作，利用金融资源和开放式平台，进行营销推广。
- 推出“悦赏品牌中粮行”活动，提升客户品牌粘性和满意度。



### 案例1

2015年国庆期间，“悦赏品牌中粮行”——中粮全产业链、服务链品鉴之旅大型品牌活动正式启动。各城市公司项目利用国庆假期发起客户募集，掀起住宅项目促认购，促签约高潮，分两批出

行。通过让客户全线体验中粮集团两链产品，充分展示中粮的品牌实力与魅力，有效促进客户口碑传播，增强客户对中粮品牌的认可。



### 案例2

2015年10月，中粮地产举办全国性的大型品牌联动促销活动，以“11城联动千套房源亿元钜惠全民突击”为主题的“中粮购房节”。购房节活动充分利用销售旺季，全国楼盘联动，发起热促战役，组织千套房源，统一对外

折扣，形成销售高潮；集中推广资源，引爆市场关注，提升品牌知名度和影响力；同时全面打开客户渠道，全国启动全民经纪人招募，组织社会化营销力量，实现全民卖房。



● 苏州中粮祥云效果图



● 中粮购房节


## ■布局“物业+互联网”

2015年，我们积极探索布局“物业+互联网”，加强物业服务及社区体验，希望通过

开发社区APP，实现以增值服务换市场和发



2015年12月，我们已完成所有地产住宅项目管理软件全覆盖，通过物业管理软件，实现集团级管理流程化、图像化、数据化和标准化。


如右图所示： 

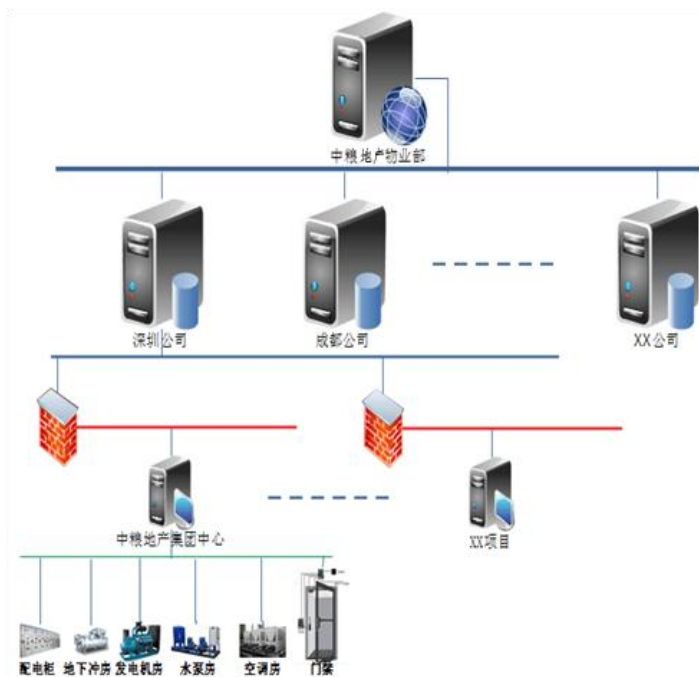
### 物业管理软件系统

基础管理	包括系统管理、客户管理、房产管理
协同办公	包括个人管理、信息管理、个人办公、公共办公
客户关系管理	客户各项资料管理、短信平台、资料中控值班管理、出入证管理、客户投诉及信息反馈、服务派工、装修申请、退租验收等。成立400呼叫中心，对社区居民通过app留言、在线咨询、电话投诉以及物业日常信息等，通过400呼叫中心进行信息分拨管理
收费管理	经营管理、合同管理、抄表管理、车位管理、收费管理、报表管理
物料管理	物资设备、采购管理、采购计划、物资出/入库/调拨/盘点
工程管理	合同管理（供方管理、合同审批管理、款项申请支付管理） 设备管理（设备档案、设备维护管理等）
品质管理	计划管理（计划设置/执行/审批/统计.....） 安全管理、环境管理、巡检管理
停车场管理	停车卡管理、出入管理、缴费管理、系统监控
决策支持	综合收费、客户、物料、工程和品质管理，通过数据提取和数据挖掘，进行财务和运营分析统计，提供决策支撑。



公司物业自主研发设施设备智能化监控管理系统（INTELLIGENT SUPERVISING SYSTEM OF EQUIPMENT 简称 EISS），通过 EISS 平台系统对项目设施设备进行监测及数据收集，集中各系统在一个统

一的平台下进行集中管理，从而满足对安全事故、突发事件的预防及应急响应，对节能减排提供可靠信息及真实数据，确保节能减排工作科学有效的实施。 



▲中粮地产业务EISS系统架构图

### 主要功能

总部实时了解各城市公司设备设施的完好率、能耗状况以便做出决策。

城市公司对各项目统一集中监管，各项目设备设施运行状况一目了然，便于统一安排和协调各项目设备设施的维修保养工作，能耗数据及设备运行状况的数据真实性及时性得到保证。

各项目值班人员的工作量大幅减少，工程人员配置可以大量缩减。设备巡查不再完全依赖人员现场巡视记录，避免由于工程人员责任心不强或技术能力的原因不能及时发现故障隐患。

## 丰富社区活动内涵

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，不断丰富社区活动内涵，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，以完备及时的应急措施，细致周到的服务，让所有业主感到温暖、放心。

### 案例1

8月，宝安分公司举办一年一度的员工物业服务技能竞赛，包括工程维修科目竞赛、理论知识抢答赛和汇操、消防技能竞赛三部分，充分展现了中粮物业服务的专业水平。 ➡



### 案例2

成都公司香榭丽都物业于12月举办了便民服务日活动，特邀资深专业理发师免费修剪头发、免费磨刀、提供冬日爱心姜汤等，得到业主的赞扬和认同。 ➡



### 案例3

沈阳分公司隆玺社区举办乐享大院——趣味亲子运动会，提升了邻居的亲密度，也增进了业主跟物业之间的感情。 ➡



### 案例4

9月，深圳中粮地产物业服务公司中心管理处举办了“中粮地产中心第三届拔河比赛”。 ➡



### 案例5

11月，中粮·方圆府服务中心秩序维护部人员前往和平广场爱心献血屋，为社会健康事业做贡献。 ➡



## 04 关怀员工成长

- 员工构成情况 32
- 保障员工权益 33
- 支持员工发展 34
- 完善员工民主管理 37
- 丰富员工文化生活 39



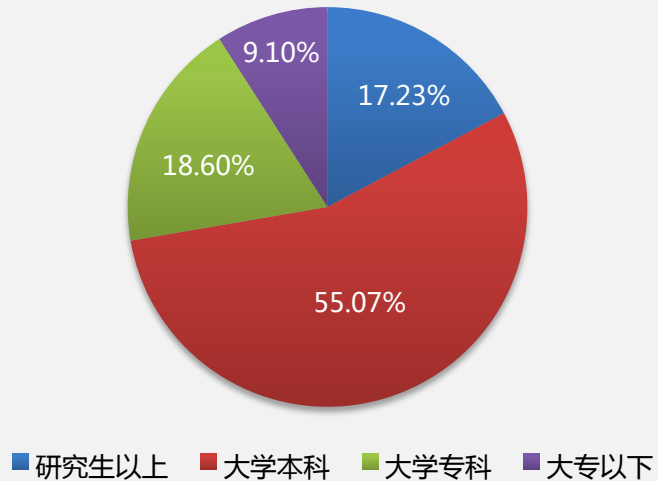
## 员工构成情况

截至2015年12月31日，公司共有在册员工2859人。

### ■从事住宅地产开发业务及工业地产经营管理的人员情况

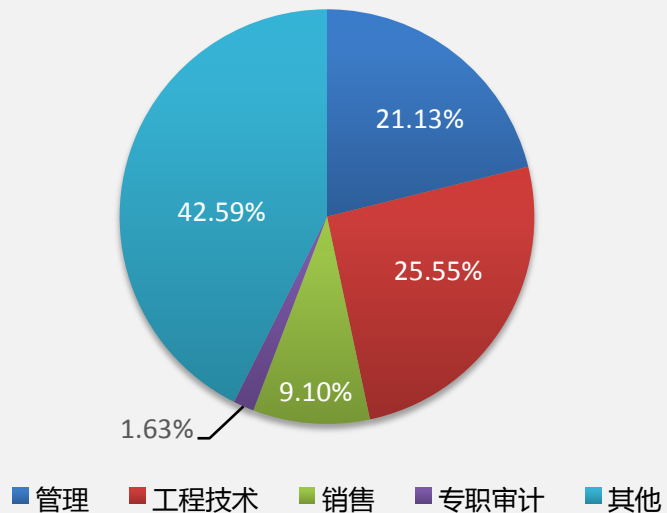
公司从事住宅地产开发业务及工业地产经营管理的人员为1538人，**学历构成**如下：

研究生及以上265人，大学本科847人，大专学历286人，大专以下学历140人。如右图：



公司从事住宅地产开发业务及工业地产经营管理的人员**岗位构成**如下：

管理人员325人，工程技术人员393人，销售人员140人，专职审计人员25人，其他人员655人。如右图：



### ■从事工业地产后勤服务及物业服务的人员情况

●公司从事工业地产后勤服务及物业服务的人员为1321人。

●其中大专以上学历119人，平均年龄约为34岁。



## 保障员工权益

我们视员工为最宝贵的资源和财富，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，切实落实员工权益保障。



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。



公司定期组织开展薪酬调研，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，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。



公司以制度的形式不断完善员工福利和对困难员工的关爱帮扶工作。

●2015年，共慰问困难党员8人，慰问困难员工28人，共计发放慰问金7万元；

●为重大疾病的员工、员工家属开展爱心捐助累计达15万元；

●对重病员工专项帮扶拨款50万元。

## 支持员工发展

### ■推进人才加速成长计划

●2015年，公司在于员工个人知识和技能提高方面共计投入233.19万元，以提升员工的职业发展能力。

●公司持续深圳推进“启明星”、“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。

#### 启明星

2015年，公司组织了“启明星训练营第四期”新员工入职培训，培训旨在让新员工全面了解中粮的历史与文化，清晰掌握公司战略规划，系统研习公司各业态业务，借助形式多样的培训课程帮助新员工快速融入团队，加速完成从“学校人”向“企业人”的转变。



#### 金种子

2015年，公司组织了第二期“金种子”培训多次，为各单位加速培养了三十多位总监级后备人才，进一步夯实了人才梯队建设，增强了优秀人才对企业的归属感和凝聚力。



#### 金舵手

公司持续执行“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，开展了“金舵手”第二期培训工作，以提升城市公司一把手后备人才的领导力、执行力和管理能力。



## ■推行薪酬与业绩挂钩机制

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，有效地促进了公司的业绩增长。

## ■建立人才成长培训系统



● 建立灵活的人才培养机制，提供内 部的学习提高开辟了更为便利的新  
部培训平台及鼓励学历教育，为员 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，并有效控制 了人工成本。

## ■畅通员工职业成长通道

公司根据员工发展的个性需求，设置各岗位 序列及层级，为员工规划了良好、清晰的职 业成长通道。 Ⓣ

强调价值和发展的管理岗位

**5**  
高管  
序列  
具备较强战略领导能力，在公司全局层面做出贡献、研判公司重大事项、制定公司经营方针、创造价值的岗位。

**4**  
管理  
序列  
具备较强管理能力和掌握一定专业知识，在公司、项目、部门等不同层面做出贡献、维持日常运营、创造价值的岗位。

**1**  
支持  
序列  
具有一定相关工作经验，对专业工作有基本了解，能较好的为支持工作服务的人员岗位。

掌握某专业领域的知识技能，在公司、项目、部门等不同层面对业务做出贡献，能够通过自己的专业知识和技能，解决复杂问题，通过独立工作为客户及公司创造价值，并且需要一定专业能力、经验要求的岗位。

**3**  
专业  
序列

掌握一定专业知识，能够独立承担本模块中全部标准化/程序化工作的人员岗位。

**2**  
通用  
序列

强调能力发展的非管理岗位

案例1  
深圳公司开展金牌项目总培训



案例2  
杭州公司系统化培训营销团队



案例3  
成都公司开展项目经理训练营



案例4  
南京公司开展“超级演说家”节目

案例5  
苏州公司“源动力SLP”系列培训



## 完善员工民主管理

公司致力于营造和谐、阳光的企业文化氛围，积极推进民主管理，完善机制制度，鼓励员工对公司经营管理进行民主决策、民主参与

和民主监督。通过广纳贤言，广听民意，广聚民智，以民主管理作为支撑和动力，推进公司的和谐发展。

### ■完善职代会制度

2015年，公司修订完善了《中粮地产职工代表大会制度》；召开了公司三届二次、三届三次职工代表大会，职工代表听取并审议了公司年度经营工作报告，对《中粮地产工会帮扶救助专项资金使用管理办法》、企业年金管理情况等几个重要议题进行了审议，并选举了新一任的工委领导班子。



## ■着力创建多层面的对话机制

多年来，公司坚持以支部书记与职工代表座谈会、青年员工与领导班子面对面等形式，增进公司内部的上下沟通，促进相互了解和支持。对每年通过交流收集到的问题，公司会确定责任部门、时间节点、明确改进措施和效果，让员工的诉求有回音，见成果。



## ■建立民主的评议监督机制

通过全面推行民主评议机制，一方面以360°评价体系为准绳，覆盖全员，从多角度对个人进行评价考核；另一方面，通过党内民主评议，对全体党员进行评价。以上两方面评价结果均作为年终工作绩效的参考权重之一。



## 丰富员工文化生活

### ■健康生活，快乐工作

2015年，公司结合项目宣传，开展了“凤凰里杯”登山及羽毛球比赛、“祥云国际杯”乒乓球比赛、“和谐杯”拔河广播操比赛、

退伍军人活动、深圳湾5公里健步走、青年篮球嘉年华等活动，倡导健康生活，快乐工作的理念。



### ■文化搭台，艺术熏陶

2015年，公司组织开展摄影采风、书法培训、与书法大师近距离接触、写春联送祝福

“紫云杯”书法摄影邀请赛等一系列文化艺术活动，深受广大员工欢迎和喜爱。



● 中粮地产“紫云杯”书法摄影邀请赛



## ■ “夕阳红，夕阳美”

关怀退休老员工，感恩企业曾经的功臣，是公司一直坚守的行动。

目前，公司现有退休员工238名。公司对退休员工活动场所进行了重新装修，每年定期

组织退休员工体检、探望回访、春秋游、喝茶联谊、新年团拜会等活动，并成立了中粮地产夕阳合唱团，每周组织一次声乐培训，深受广大退休员工的欢迎。 ↓



## ■ “请进来”，“走出去”

公司一方面注重扩大参与范围和提升活动影响力，邀请中粮兄弟企业、各业务相关的单位员工参加公司的活动，彰显了大中粮、无边界、一家亲的情谊。

另一方面组织员工开展如“走进魅力前海”“深圳市万人长跑活动”、“中银10公里公益长跑”、与会展中心青年足球联谊等活

动，带领员工外出交流，与其他单位互通有无、增进友谊，共同进步。

此外，公司党委副书记、副总经理崔捷同志光荣当选第六届深圳市党代表，并在每月“党代表接待周”中到社区开展联系服务，受到当地政府机关、党员和群众的一致好评。 ↓





## ■ 全员阅读，书墨飘香

公司以践行“忠良文化”和“建设书香企业”为契机，发挥党群组织力量，开展员工教育培训和“职工书屋”建设工作，倡导全员阅读，积极打造员工交流提升的精神家园。

目前，中粮地产已建立线上线下结合、覆盖面广的员工素质提升硬件体系。其中“中粮地产职工电子书屋”点击量近20万人次，各职工书屋、图书角等藏书近4万册，有效地提升员工素质、激发员工创造力、丰富员工文化生活。

2015年，公司荣获中华全国总工会颁发的“全国职工教育培训示范点”和“职工书屋”两项重大表彰。



## 05 真诚回馈社会

---

- 安全保障，点滴用心 43
- 呵护环境，绿色行动 46
- 热心公益，中粮有爱 50

## 安全保障，点滴用心

公司严格遵守国家相关法律法规及安全环保管理相关要求，强化红线意识，坚守安全底线，持续完善安全管理体系，持续提升安全管理绩效。

2015年，公司安全生产形势平稳，各单位取得良好的安全业绩，下属3家单位共计4个建设工程项目获得“安全文明工地”荣誉称号。其中：沈阳隆玺壹号项目获得了中国

建筑业协会颁发的中国建设施工工程安全文明施工评比的最高奖项“2015年度全国AAA级安全文明标准化工地”荣誉称号；南京鸿云坊项目（一期）被江苏省住建厅、建委评为省级“江苏省建筑施工标准化文明示范工地”；北京祥云国际项目所属C-06商业标段、长阳半岛项目04、07、09地块标段被北京市评为市级“绿色文明安全工地”。

### ■持续完善安全责任体系



公司发挥《安全环保责任书》的指挥棒作用，引导各单位落实安全工作部署，上下齐努力，实现年度安全环保工作目标。公司结合各单位实际情况，组织各单位完善安全责任分解和跟踪考核工作，从部门到岗位

均明确了各层级安全责任，设置了针对性的考评指标，并加强日常工作过程中安全责任落实的监督，完善了安全责任落实与业绩挂钩的机制，通过考核奖惩，督促各级安全责任的落实，持续提升全员责任意识。

### ■狠抓现场检查和隐患治理

公司优化了安全检查与隐患治理的形式、方法，在开展安全检查时做到就隐患深挖管理原因和责任，同时也要求各单位及下属项目分级开展安全检查，确保检查全覆盖、无死角，及时发现和消除隐患，遏制事故发生。

2015年，公司各单位通过安全检查共计发现隐患803项，已督促责任单位整改797项，整改率达99%。

排查隐患 **803** 项

督促整改 **797** 项

整改率达 **99%**

## ■加强承包商安全管理



公司加强了对承包商现场安全管理力度，切实强化对承包商（分包商）的安全检查考核。从危险源动态管理、危险作业治理、脚手架专项治理、施工大型机械（特种设备专项治理、承包商资质审查等方面多措并举，管好

承包商。

2015年，公司将安全违约及经济追偿的相关约定全面纳入了工程招标文件及施工承包合同文件，对施工总承包单位的安全责任、措施不落实的情形进行经济违约追偿。

## ■强化安全培训管理

公司以培训为抓手，组织各单位完善安全教育培训管理。各单位通过组织相关人员学习安全培训课件内容、制作宣传栏和现场发放安全知识手册等形式开展培训，内容包括安全法律法规、制度文件、重点工作要求及方法等，

对象包括领导层、专业线、员工以及相关方。公司还重点对安全专业线人员进行培训，提升安全专业线人员的专业技能和工作水平。

2015年，公司各单位共开展安全生产宣传教育培训148次，参培人数11209人。

宣传教育培训 **148** 次

参加培训 **11209** 人次

### ● 案例1——以“加强安全法治，保障安全生产”为题的“安全生产月”活动

6月为公司“安全生产月”。公司先后开展了“安全生产宣传咨询日”、“生产安全

全事故警示教育周”、“应急预案演练周”、安全知识竞赛等一系列活动。

### ● 案例2——以“参与社区消防，建设平安家园”为题的“11·9全国消防宣传日活动”活动

公司物业服务体系共开展消防知识培训45场次，开展消防应急（疏散）演练33场次。

### ● 案例3——“安全生产百日行动”

9月-12月底，公司开展了为期100天的“安全生产百日行动”，通过宣传、培训、强化训练、应急演练等多种形式，提高了员工的专业水平和操作技能；通过加强安全隐患排查整改、强化危险源和危险作业管理，有效抑制了安全事故。

## ■建立职业健康安全管理体系并推广



公司把安全管理工作标准化、规范化作为重要抓手，推进员工职业健康安全工作。

2015年，公司在深圳、苏州、杭州、上海、成都等城市公

司建立起了OHSAS18000职业健康安全管理体系，并成功通过第三方认证，获取认证证书。

## ■组织开展应急演练

为了实现基层项目工作人员应急响应的规范性、有效性，提升基层项目的初始应急能力，公司及各单位结合自身实际，对照本单位原有的应急预案、现场处置方案编制针对性的应急演练计划、方案和演练脚本，组织开展不

同突发事件的应急演练工作，并重点针对人员密集场所的紧急疏散开展演练。

2015年，公司及下属各单位共组织各类应急演练51次，参演人数6651人次。

应急演练 **51** 次

参加演练 **6651** 人次

### 系列案例



## 呵护环境，绿色行动

中粮地产高度重视环境保护工作，2015年在环保方面共支出了7753.6万元，并成立了绿色建筑推进小组，建立了绿色建筑与技术管理交培训平台，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，取得了一定的成绩。

### ■推进绿色建筑节材的应用

由于水泥、钢材、玻璃、面砖、沙石等主要建材在生产过程中需消耗大量能源，且产生大量建筑垃圾，增加自然与环境负荷。公司积极推进节能环保的绿色建筑节材的应用。

公司项目依据《绿色建筑节材技术措施指引》，将设计、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。



● 北京中粮祥云国际效果图

### ■推进绿色建筑技术的应用

公司积极推进绿色建筑成熟技术的因地制宜应用。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，将节材、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，运用到公司各项目中。



● 杭州云涛名苑效果图

## ■切实降低项目能耗

公司以“节地、节能、节水、节材和环保”为重点，在每一个建筑空间的打造上，坚定不移地执行绿色的设计规划，严格遵循国家节能设计要求，充分利用自然通风、采光以及各种生态策略来降低能源损耗，实现住宅内外物质能源系统的良性循环，在保证建筑品质的同时，尽量降低建筑的体形系数来减

少能耗。

在此背景下，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”；北京长阳项目获得《三星级绿色建筑设计标识证书》等。



未来，中粮地产将持续推进节能环保、推进绿色与科技地产开发，向

资源节约型与环境友好型企业目标迈进，更好地承担企业的社会责任。

## ■开发绿色科技住宅，践行节能减排社会责任

当前越来越严重的环境问题使得绿色科技住宅已成为当前的置业热点之一。在需求倍增的市场环境下，如何真正实现绿色科技住宅的突破是个艰巨的任务。

中粮地产基于人与自然持续共生原则、资源

高效利用原则和以人为本的设计原则，从产品开发前期入手，构建具有中粮特色的绿色科技住宅体系，并在新建项目中推广运用，满足不断增长的客户需求，并积极承担起节能减排的社会责任。



案例——北京中粮·瑞府

以被动节能设计为主，采用可再生能源的利用，包括太阳能热水、太阳能发电、雨水收集、中水灌溉等绿色设备和技术，以及配有空气净化模块的热回收式新风系统、

全屋净化饮用水系统等健康技术体系，系统化地设计和建造出真正绿色、宜居、可持续发展的高端产品。



● 北京中粮·瑞府效果图



## ■全员参与，绿色办公

### 环保打印



- 电子邮件取代纸张影印；
- 废纸再利用，无用的单面纸张反面再次影印；
- 双面影印，节省纸张；
- 传真过滤机：选择打印需要的传真文件，不需要的则无需打印。
- 缩小字体、页边距等格式，节省纸张打印空间。

### 节约能源



- 安装直饮水过滤机，代替桶装水；
- 会议室停用一次性纸杯和瓶装水；
- 离开会议室随手关灯关门；
- 午休时关闭部分电灯，下班后及时关闭电灯及影印设备；
- 签字笔更换笔芯代替一次性签字笔；
- 部分打印机使用循环碳粉盒；
- 离开较长时间前关闭电脑；
- 杂志、过期报纸、废纸等用来填充打包箱；
- 包装箱收集起来，以便重复使用；
- 垃圾袋循环利用。



## 热心公益，中粮有爱

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。中粮地产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，为国家进步和社会和谐贡献积极力量。

### ■ “悦公益·悦美好”

中粮地产期盼将点滴的“小善”汇聚成一份温暖的“大爱”，以实际行动回馈社会。

在2014年成功举办“悦公益·悦美好”图书换绿植系列公益活动的基础上，2015年10月24日，中粮地产在成都御岭湾项目举办了“悦公益·悦美好”升级活动——中粮地产全民健康悦步。来自社会各界的500多人共同参与了本次活动。是一场非商业性、非竞技性的群众体育活动，通过大家参加活动积累公益点数，由中粮地产将公益点数兑换成实物，捐赠给社会上需要帮助的群体。 ➡



12月7日，中粮地产将公益点数兑换的实物捐赠到成都市高新区的希望社区中心，给高新区大源学校的孩子们送去关怀。 ➡ ➡



## ■铸造党员志愿者服务品牌

2015年，公司先后组织开展了：“中粮锦云首届植树节活动”、“中粮鸿云‘洗脸行动’暨便民服务日”、“中秋游园”、“爱心集市”、“环保行动”、“旧衣募捐”等党

员志愿服务17次，参与义工约500人次。

中粮地产党员志愿服务的持续开展，受到了社会各界的好评以及小区业主的欢迎和肯定，大幅提升了居民对物业管理的满意率。

开展党员  
志愿服务 **17** 次

参与  
党员 **500** 人次



信息化  
管理

指导建  
立下属  
义工组  
织



中粮鸿云  
“洗脸行动”



中粮锦云  
首届植树节



## 可持续与稳健发展

2016年，基于对宏观环境和行业趋势的分析和判断，中粮地产将继续肩负起企业的经济责任、社会责任和环境责任，以使命和愿景为引领，以“变革”和“创新”为主线，深耕战略城市，合理储备土地资源，不断提升产品力和市场竞争力，实现可持续和稳健发展。

**产品战略：**继续大力发展品牌住宅业务，调整销售型业务结构，坚持面对主流客群，做主流产品，增加改善型产品比例。继续打造首置首改的刚需产品，强化客户增值服务，不断提升产品的性价比和产品力；同时发展具有科技含量和人文关怀的改善性产品，突出“绿色、环保、健康”等新理念，优化完善壹号系列、祥云系列产品线，打造契合市场需求的高品质、高溢价住宅产品。加大对生态、养生、养老、产业地产产品的研究，探索更多战略产品线，以新兴业务为契机，建立运营模式、塑造产业品牌，积极探索产业地产运营模式，结合自身优势打造特色产业地产。

**城市战略：**结合内外部环境变化，借鉴标杆企业经验，对已进入的城市实施分类管理，明确不同类型城市未来5年的战略定位、发展目标与资源配置，对于不同类型的城市实行动态管理，做到有上有下，有进有退，充分激发城市公司“我要发展”的驱动力，培育出一批具有一定规模和质量、在当地有一定市场影响力和竞争地位的城

市公司，支撑公司业绩持续提升；在所有已进入的城市公司推行同城多项目运作模式，深耕城市，实现规模经济、提升团队的专业能力，真正发挥城市公司二级发动机作用；同时，为满足公司发展需求，在深耕现有城市的基础上，稳健拓展新城市。

**变革创新，持续发展。**强化业务创新，在现有业务基础上，结合自身优势，低成本扩张；积极探索产业地产运营模式，结合自身优势打造特色产业地产，培育新业务增长点。强化精细管理，加强住宅营销创新，去中介化；打造住宅产品品牌，建立高端住宅，精品住宅，刚需住宅等系列产品线的品牌核心价值体系。强化全生命周期动态管理，实现开发运营体系ERP化，优化工程管理制度，提升工程管理水平。强化产品力提升，将住宅产品标准化和创新并举，优化已有产品线，持续更新户型库，加强产品的创新研究，同时完善物业服务信息系统，全面推广自主研发设施设备智能化管理监控（EISS）平台，从软件和硬件设施两个维度提升物业增值服务，提升产品溢价。强化组织保障，继续深化落实“活用人、高绩效、强激励”的工作理念，推动业务发展和变革创新；建立风险管理体系，全面开展内控及审计工作，持续完善并提升法律风险防控体系，持续提升项目安全风险管控能力和管理水平。



自然之源  
重塑你我



中粮地产  
COFCO PROPERTY