



中粮地产
COFCO PROPERTY

2016 社会责任报告



前 言

2016年，中粮地产奋勇前行，收获不断。

公司严格贯彻“精细化管理，提升回报，强化变革，守正出新”的年度经营方针，以“提质增效”为核心，整合创新能力，充分发挥公司核心竞争力，提升公司在市场的美誉度。

公司始终谨记身上肩负的央企责任，积极践行社会责任，热衷公益，扶贫帮困。秉承“人为本，重诚信，勇创新”的价值理念，高境界做人，专业化做事。崇尚自然，尊重客户，在绿色环保、安全生产、公益慈善等方面持续作为，履行好对股东、对员工、对社会应尽的责任。

关于本报告

本报告是中粮地产（集团）股份有限公司的第九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2016年1月1日至2016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/>）。

目 录

CONTENTS

Part 1 关于中粮地产

- 一、公司概况
- 二、业务布局
- 三、公司治理
- 四、企业荣誉
- 五、企业文化
- 六、体系建设

Part 4 安全保障 绿色环保

- 一、安全责任
- 二、安全管理
- 三、强化培训
- 四、绿色行动
- 五、环保建筑
- 六、绿色办公

Part 2 规范治理 回报股东

- 一、内控防范
- 二、信息披露
- 三、独董现场办公
- 四、股东权益
- 五、发展与回报共赢

Part 5 关爱员工 共同成长

- 一、员工权益
- 二、员工发展
- 三、民主管理
- 四、文化生活

Part 3 权益保障 品质服务

- 一、保障供应商权益
- 二、加强产品管理
- 三、奉献优秀产品
- 四、提升服务品质
- 五、打造服务平台
- 六、丰富社区活动

Part 6 扶贫帮困 热心公益

- 一、志愿者服务
- 二、员工帮扶
- 三、回馈社会

第一章

关于中粮地产



公司概况

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613亿元。

公司主要业务范围包括房地产开发、经营、销售、出租及管理住宅、商用物业。

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、烟台等十二个一、二线城市，旗下拥有多个产品线。



■ 公司发展历程



业务布局

截至2016年底，中粮地产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12个城市。



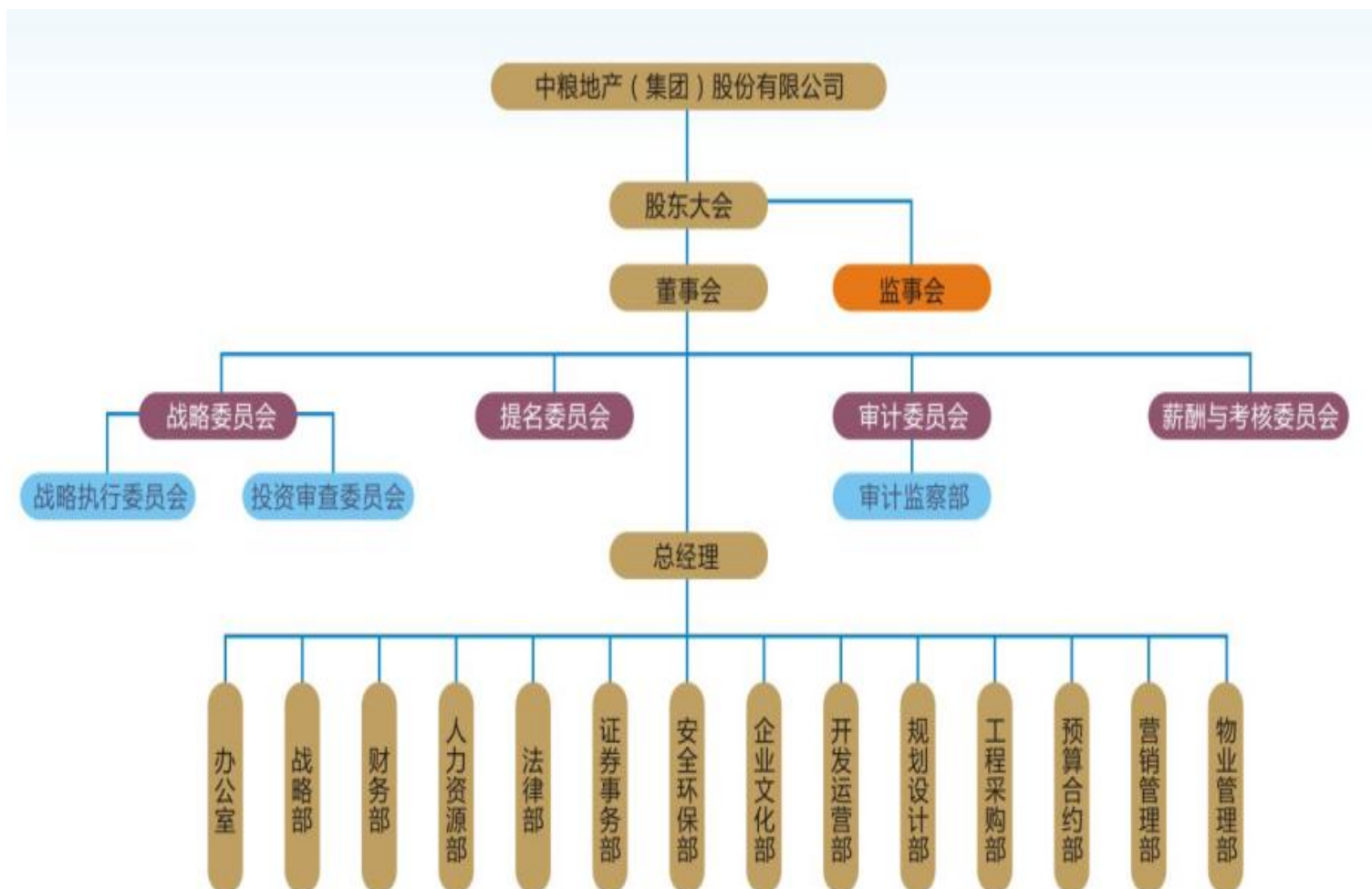
公司治理

2016年，公司始终坚持规范的法人治理，严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》和中国证监会、深交所的相关规定，建立符合公司发展的规章制度，形成了较为完善的法人治理结构。

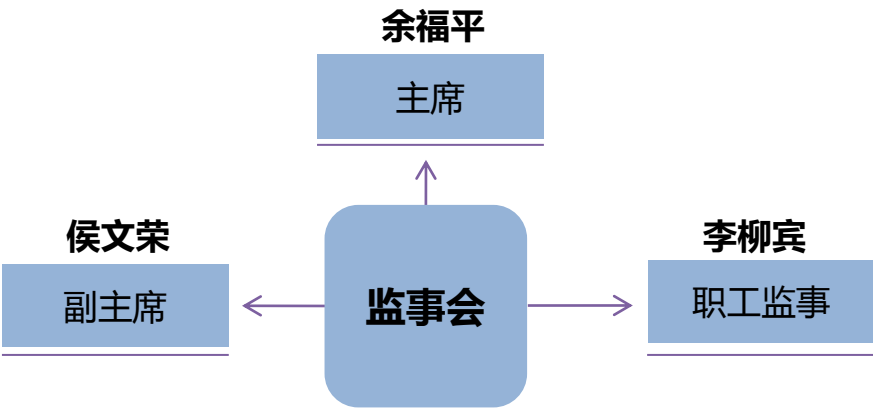
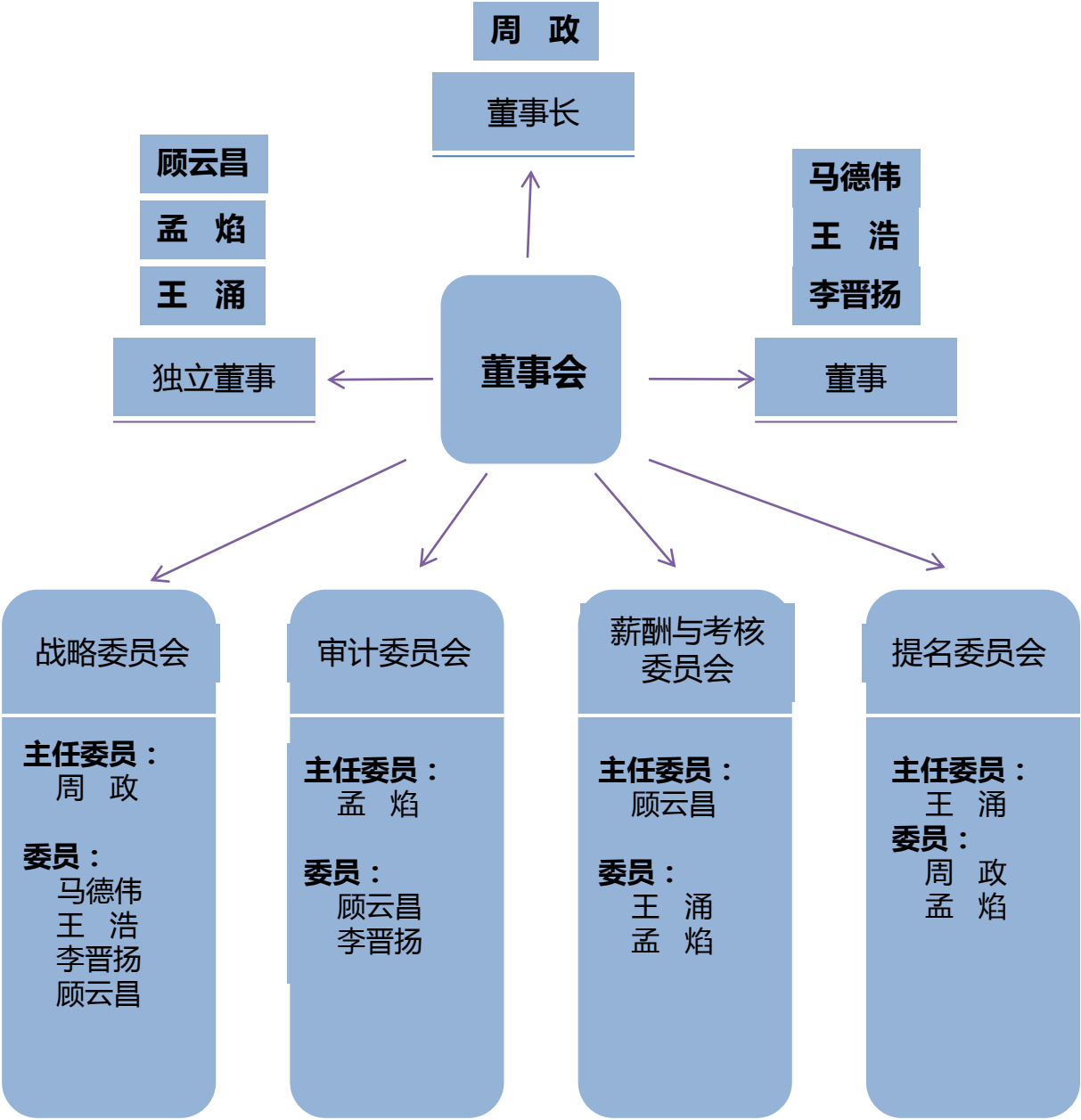
2016年，公司坚决贯彻“精细管理、提升回报、强化变革、守正出新”的经营方针，提升公司治理水平，强化管理变革，努力促进公司的可持续健康发展。

本年度共召开股东大会3次，董事会36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，2016年累计召开专门委员会9次。

■ 公司治理组织架构



■ 董事会 & 监事会



企业荣誉

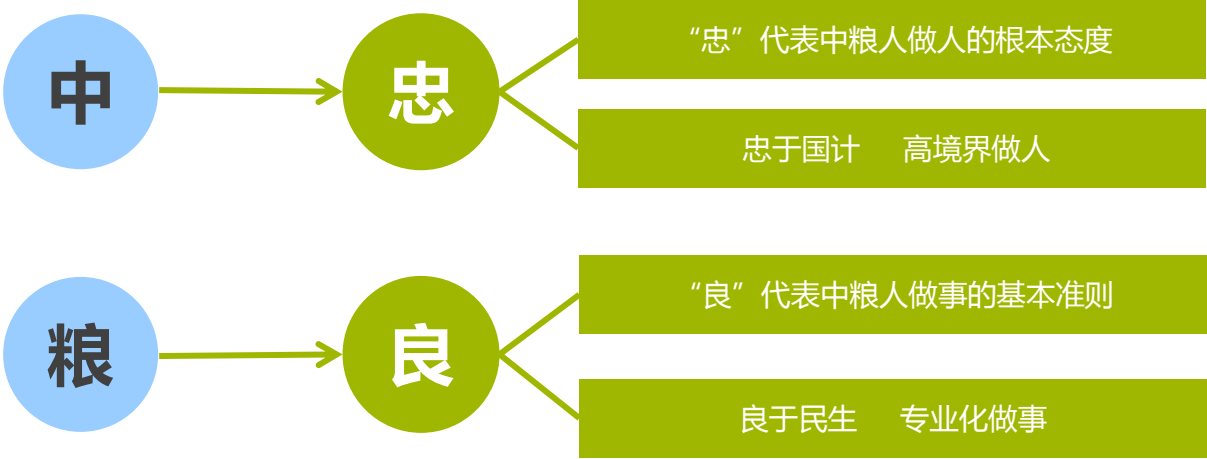
■2016年主要奖励与荣誉

获奖单位	荣誉名称
中粮地产	最具品牌价值企业
中粮地产	最具品牌价值上市公司
中粮地产	2016中国最具投资价值地产企业
中粮地产	2016中国最具社会责任房地产企业
中粮地产	中粮地产党委党员志愿服务队-先进组织奖
中粮地产	2016年深圳资本圈第六届羽毛球团体赛-团体冠军、优秀组织奖
中粮地产	上市公司监事会积极进取50强
中粮地产	2013-2016年度深圳市直机关团工委系统先进团组织
深圳物业服务有限公司	《物业设备智能监控系统》获国家知识产权局颁发实用新型专利
深圳物业服务有限公司	研发小组获“梁世兵技术创新工作室”
北京公司瑞府项目	2016年度中国十大豪宅



企业文化

■ 我们的企业文化叫“忠良文化”



■ 忠良文化体系“阳光环”



核心理念

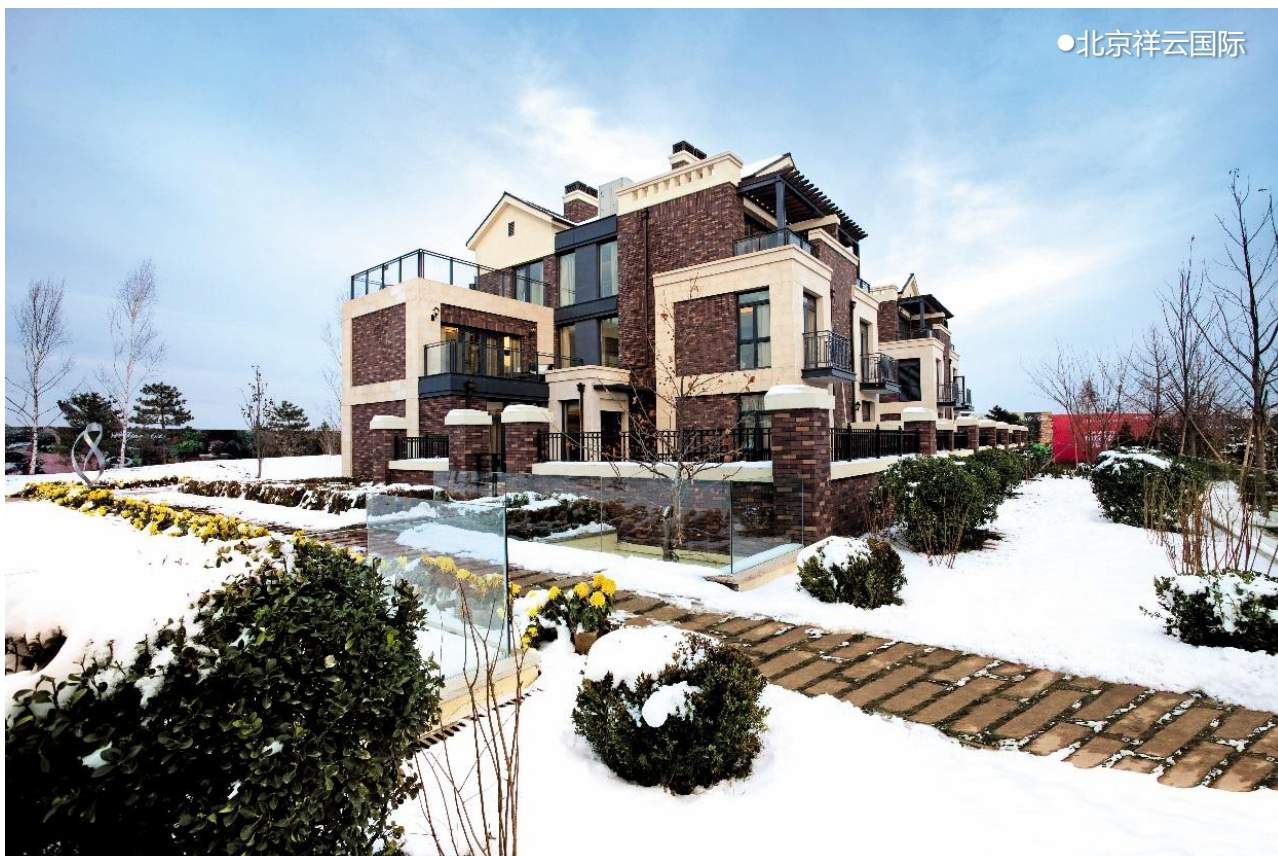
奉献高品质的绿色生活空间和服务，引领时尚潮流的生活方式，全心全意使客户、股东、员工价值最大化。

成为中国最具持续发展能力的品牌地产引领者

人为本，重诚信，勇创新。

忠于国计，良于民生。

高境界做人，专业化做事。



■ 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。



体系建设

■ 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。

■ 党风廉政建设

公司以深入“两学一做”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。坚持将严守纪律规矩摆在更加重要的位置，严格按照“严实廉”工作要求推进纪检监察工作。强化宣贯监督和执纪问责，确保公司健康稳定发展。

强化廉洁意识，开展“阳光行动”。

- 落实党风廉政约谈制度。结合经营班子会、“三会一课”、组织生活会等方式开展常态化的批评与自我批评，及时发现、处理党员干部存在的苗头性、倾向性问题。
- 继续开展“阳光行动”。设立“阳光行动”公示栏，积极开展廉洁从业自查。2016年推动各单位和关键岗位员工签订《个人廉洁自律承诺书》400多份，积极营造阳光氛围。

强化组织观念，严守纪律规矩。

- 组织全体党员观看《致命的决口》警示教育片，并发放了反腐倡廉宣传图书，不断拓宽党员学习载体、丰富学习内容，积极引导党员干部强化组织观念、严守纪律规矩。



第二章

规范治理 回报股东



风险防范



内控管理

公司以风险为导向，不断完善内控与风险管理机制，通过项目内控审计，识别内部控制缺陷，进行整改，防范经营风险，提升业务水平。

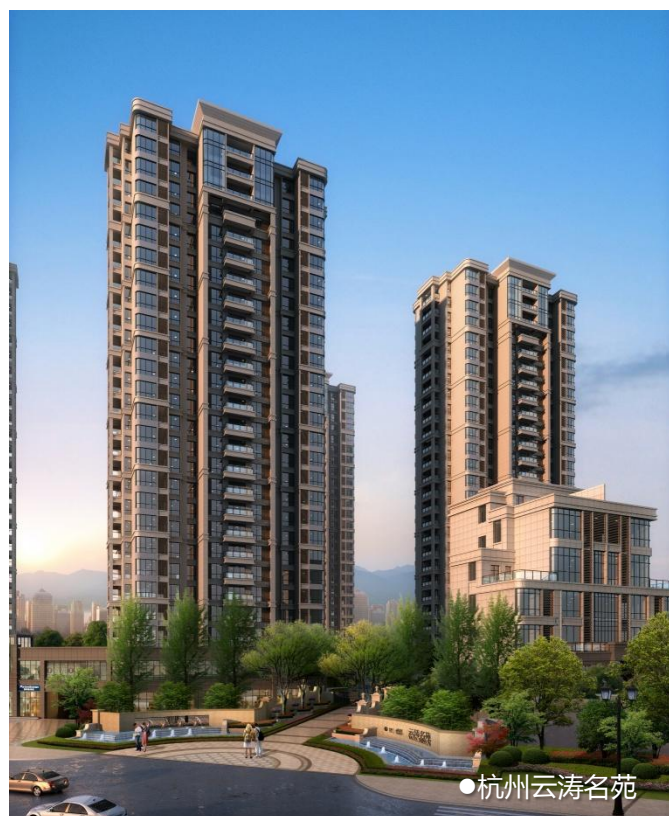
合规培训

2016年，公司继续开展合规培训与调研，公司证券事务小组对重点城市公司进行巡检与培训，提高全员的合规意识，通过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行检查，提出整改措施，进一步提升城市公司的合规运作。



安全管理

2016年，公司对各单位责任书指标进行了优化调整，根据不同业态、不同特点分别设置考核指标，使指标更具针对性，通过安全环保责任书向各单位进行分解和传达；年终对照责任书进行考评，检验各项重点安全工作的完成情况。严格的安全绩效考核推动了公司各级安全责任的落实与各项重点安全工作的推进，提升整体安全管理水平。



信息披露



公司高度重视信息披露的透明性，在持续做好法定信息披露的基础上不断加强自愿性信息披露，完善信息披露内部机制和优化信息披露业务流程切实保障信息披露的质量，并获得监管机构的认可。公司信息披露工作再次被深圳证券交易所评为A等（优秀），2011年以来五次获得深交所对公司的信息披露考核A等（优秀）成绩；崔捷同志连续两个年度（2014年度-2015年度）被深圳证监局评为辖区内上市公司优秀董秘。

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。2016年，公司继续执行信息披露委员会制度，充分发挥信息披露委员会的作用，为公司信息报告、传递搭建重要桥梁，防范重大事件披露遗漏，进一步提升公司信息披露质量，切实保障投资者的知情权，为投资者的决策提供充分依据。



公司对信息披露的完善有助于提高投资者对公司的了解，提升投资者对公司的信心，加强投资者对公司的认可度。



● 2016年，公司对外发布公告198份



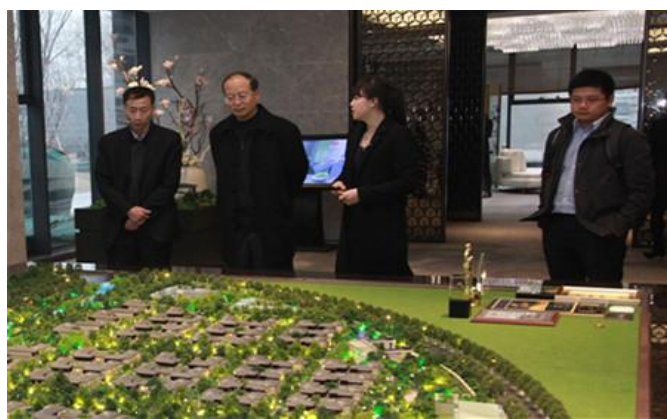
独董现场办公



公司高度重视独立董事的监督职能，切实保障了独立董事的知情权，维护广大股东特别是中小股东的利益。独立董事积极参与董事会决策，从各自的专业角度对公司的运营发展提出专业的意见，对公司重大事项发表意见，对公司的经营战略、财务、合规等方面予以全面指导，提升公司的规范治理水平，切实保障投资者利益。通过安排独立董事现场办公，使独董切实了解了公司的整体发展、战略规划及项目经营销售情况等，为其做出客观、独立判断提供了充分的依据，切实维护了公司和广大投资者的利益。



■ 深圳 中粮凤凰里



■ 北京 中粮瑞府



■ 杭州 方圆府



■ 深圳 云景国际



■ 沈阳 隆玺壹号



■ 苏州 祥云国际

股东权益

积极与投资者互动交流，传递公司核心价值

公司充分尊重和维护股东的合法权益，关注对投资者的保护，重视与投资者的沟通。2016年，公司接待机构投资者调研6次，并与调研员进行现场沟通，就公司经营情况、发展战略等方面进行交流；公司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，公司书面进行回复投资者问答约90次；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。通过与投资者的有效沟通，获得了股东对公司重大事项的支持，涉及公司融资、经营管理的相关股东大会议案均通过股东大会审议。

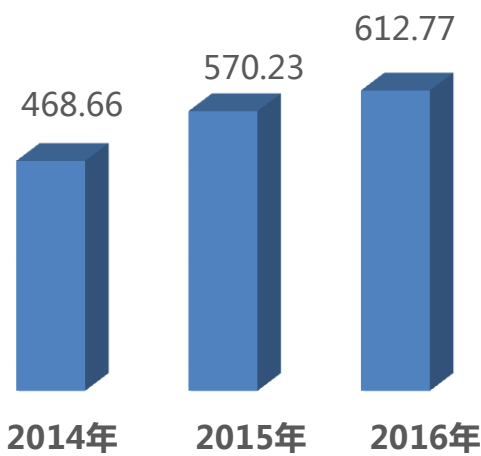


发展与回报共赢

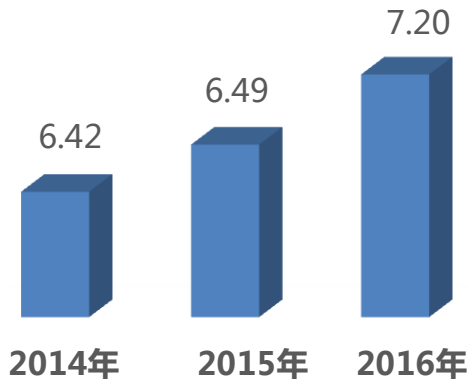
■ 公司持续快速发展

- 2016年，面对房地产市场的激烈竞争，公司严格贯彻“精细化管理，提升回报，强化变革，守正出新”的年度经营方针，以“提质增效”为核心。坚持业绩至上，强化运营跟踪，积极筹措资金，强化风险管控，实现降险增效，实现可持续和稳健发展。
- 2016年，公司全年实现营业收入180.25亿元，较上年同期增长31.34%；归属于上市公司股东的净利润7.20亿元，较上年增长10.89%；经营活动产生的现金流量净额68.38亿元，较上年增长543.86%；基本每股收益0.4元，较上年增长11.11%。截至2016年底，公司总资产612.77亿元，较上年增长7.46%。

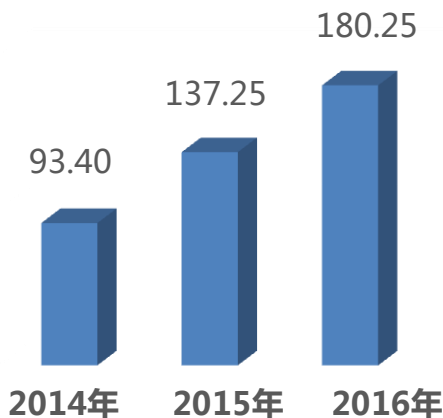
总资产（亿元）



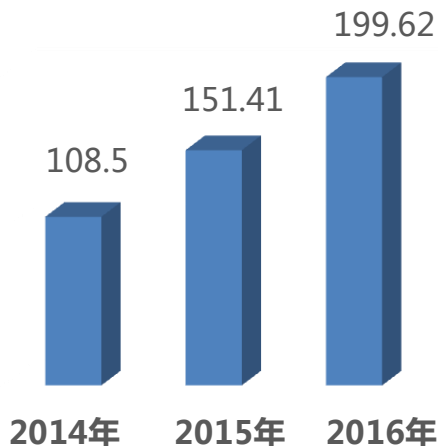
归属于上市公司股东净利润（亿元）



营业收入（亿元）



签约金额（亿元）



■始终关注股东回报

中粮地产的快速发展离不开股东的支持密不可分。公司在兼顾公司的实际经营情况和可持续发展需求的基础上，重视对投资者的合理回报，积极实施连续、稳定的利润分配政策，引导投资者树立长期投资和理性投资的理念。公司高度重视投资者回报，不断增强回报股东意识，坚持现金分红回报股东。截至今年，公司已连续十二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（追溯调整前）	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2016年	72,549,263.84	720,153,948.48	10.17%
2015年	72,549,263.84	721,812,207.59	10.05%
2014年	63,480,605.86	598,526,380.97	10.61%



第三章

权益保障 品质服务



保障供应商权益



公司设置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、营销等部门开展采购工作。

在招标过程中，公司高度重视廉洁反腐工作，通过集体决策避免舞弊行为，每年开展招标工作检查，强调合法合规，鼓励举报有关违法违规行为，一经查实严肃处理。公司持续开展集中采购工作，完成全年采购指标；完善供应商管理体系，修订供应商管理办法，对供应商核心库和城市公司供应商库实行分级、分类管理。



● 南京中粮鸿云

加强产品管理

公司每年进行例行检查、季度巡查、不定期抽查，开展专项检查评估，并且通过对各个项目的质量管理情况进行检查、评估和反馈，实时掌握各项目的质量管理情况。

本年度通过引入第三方质量评估机构，助力产品力提升。

公司不断修订措施指引、管控标准等制度，并确保相关制度指引得以落地执行，保证工程质量管控的加强以及全员质量意识的提升。



● 深圳中粮锦云

奉献优秀产品

持续研发住宅产品，完善产品线的战略布局

公司在现有产品手册的基础上，从打造拳头产品、提高品质、提升效率以及优化成本四个角度出发，从研究土地市场、客户需求入手，重点总结了高端改善型产品、再改型产品、首改型产品和首置型产品的市场竞争策略，梳理出壹号系列、祥云系列、锦云系列、鸿云系列四条产品线，从而提升品牌标识性及品牌价值。结合四条产品线，在现有建造标准的基础上完善了产品限额指标，并设置了各产品线的标准成本对产品类型建筑指标含量限额、标准配置科目综合单价限额标准及建造成本限价示范进行优化，从而提高成本的可控性，并逐步将限额设计要求固化到方案招标、方案二级评审、目标成本及合约规划二级评审标准中，进一步提升效率。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，进一步完善产品线的战略布局。



提升服务品质



为了提升客服能力，履行高品质服务承诺，2016年公司加强了客服体系的建设工作，从总部到城市公司完善了客服组织充实了专业人员，同时增加了在客服方面的预算投入，明确了客服服务方面的独立预算为年度签约额的0.1%，同时公司还完善了客服制度体系，在悦客会会员管理手册，客户系统操作手册，城市公司交付管理流程，城市公司客诉处理操作流程，工程维修指引等关键制度流程上建立了清晰的标准和指引文件，在组织和制度上为公司客服体系的完善工作奠定了基础。

为了加强与客户之间互动，提升客户满意度，2016年公司各城市公司共组织悦客会活动，以亲子、工艺、生活服务为主题，通过组织大型跨界平台互动活动，整合资源提升活动的丰富性和参与度。公司持续组织了品味中粮之旅客服答谢品牌活动，全年共组织一百余组客户参观中粮在北京、深圳的重点项目，体验公司打造的精品项目，通过组织和推广这种全国型的大型客户活动，提升了客户对中粮的品牌认知度和美誉度。



2016年公司持续邀请第三方公司进行客户满意度调查，以客户满意为准绳，建立客户满意度定期调查工作体系，通过神秘客调研、签约、收房节点调研等三方面工作内容对城市公司营销客服工作进行检查督促，强化客户满意度的反馈和提升机制，公司2016年集中交付共有6个项目，一次交付率的平均水平在95%以上，公司整体投诉平均关闭率90%，公司整体的平均维修关闭率达到82%，在2016年公司客户满意度得分有明显提升。

打造服务平台

■ 悦客会

2016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，2016年新吸纳悦客会会员2.3万人，会员数量超12.9万，会员权益拓展稳步进行，2016年中粮地产共组织悦客会活动94次，吸引共计13.4万人次参与，2016年各城市公司围绕悦客会会员开展的活动近百场。

2016年，城市公司不断丰富悦客会的增值权益，充分利用产业链和合作资源扩展会员权益，同时注重客户的日常关怀与维护。两链资源整合、会员关系维护等工作开展顺利，悦客会工作更加高效。



悦客会
COFCO LAND FAMILY
越自然 悦人生

■ 中粮购房节

第二届中粮购房节活动从9月10日启动，至10月10日落幕，以“感恩回馈”为主题，以实际行动回报新老业主。北京、上海、深圳、成都12个城市公司参与到了此次购房节活动中，实现了“12座城市，27盘联动，千套房源”。

成都御岭湾项目举办御岭湾杯2016滑骑跑公开赛，通过倡导健康运动让客户体验御岭湾山水资源，提升御岭湾项目形象。活动参与人员400余人，有效提升了项目的口碑，当月实现销售一套。

沈阳隆玺项目举办了洋房样板间开放活动，现场举办机器人互动表演，现场火爆。

第二届中粮购房节活动自启动之日起在行业网站、网络媒体、微信媒体、知名贴吧、短信等平台发声，集中推广资源，提升了中粮销售型项目在市场的关注度，增强了“中粮”品牌知名度及营销力，促进了中粮销售型项目的到访量与签约量。



● 中粮购房节 沈阳



● 中粮购房节 北京



● 中粮购房节 杭州

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，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

长沙物业公司于3月组织了“拥抱春天、种植希望”的活动，和业主一起参与植树活动。



案例2

深圳物业公司各项目小区共组织开展社区文化和便民活动共计116次，如六一亲子活动、篮球联谊赛等。



案例3

南京物业公司与万科公司进行对标活动，举办义务宣传、妇女节送花、儿童节、端午节、夏季电影季等精彩活动。



第四章

安全保障 绿色环保



安全责任

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。

2016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2家单位共计5个建设工程项目获得“安全文明工地”荣誉称号。其中：南京公司鸿云坊项目（二期）被江苏省住建厅评为“江苏省建筑施工标准化文明示范工地”；深圳凤凰里项目、云景国际7号、9号地块、祥云国际项目、天悦壹号项目均获得深圳市2016年“安全生产与文明施工优良工地”荣誉称号。

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。

2016年，公司对下属各单位责任书指标进行了优化调整，根据不同业态、不同特点分别设置考核指标，使指标更具针对性，并通过安全环保责任书向各单位进行分解和传达；年终对照责任书进行考评，检验各项重点安全工作的完成情况。严格的安全绩效考核推动了公司各级安全责任的落实与各项重点安全工作的推进，提升整体安全管理水平。

案例：长沙公司开展安全生产宣传活动、安全知识培训及应急演练。



安全管理

■ 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。
- 2016年，公司编制并印发了图文并茂的《施工现场典型隐患排查手册》，指导各单位开展日常隐患排查治理工作，加强典型、重复性隐患的防治。

排查隐患 **2037** 项

督促整改 **2033** 项

整改率达 **99%**

■ 加强承包商安全管理

- 公司组织各单位建立承包商清单（含分包商）进行动态管理，按照承包商安全管理评估标准，从多个维度对建设项目进行安全管理评估并纳入考评。
- 2016年，公司下属各单位的评估总体平均分较上年有了较大提升。

■ 实施危险源辨识管控

- 公司建立了危险源月度上报滚动机制，区别于传统的静态风险管控方法，通过审核各单位上报的现场风险是否提前预判、把控是否到位、组织措施是否合理等具体数据信息，掌握了各单位建设项目的施工情况实施动态。
- 2016年，公司总部数次召开危险源辨识管控专项电话会，对基础较弱的单位进行一对一的帮扶、指导，再结合安全检查，验证各单位的安全管控实效。

强化培训

■ 强化安全培训管理

公司将安全宣传与培训教育作为强化基层安全管理工作的助推器，深入开展安全宣传与培训教育工作。公司组织各单位结合自身实际，通过制作安全案例宣传展板、观看电视专题片、召开视频培训会议等形式，严格把握宣传内容与培训课程质量，将宣传与培训教育活动作为国家安全生产法律法规及标准、公司各项安全管理制度及标准学习、落地的主要推手，有效促进了安全管理和全员安全意识的提升。

宣传教
育培训 **165** 次

参加
培训 **4824** 人次

■ 组织开展应急演练

公司围绕基层应急能力建设为重点，总结了各单位在应急预案体系、演练过程实施、应急演练总结等方面存在的问题，督促各单位对上述三个方面的工作进行改进，实现了基层整体应急能力持续提升。

应急演练 **85** 次

参加演练 **3733** 人次

案例：上海公司开展消防、防暴、防汛、防盗及突发事件应急处置培训工作，并建立合理的人防机制，同时加装物防装备。



绿色行动

2016年，公司不断响应政策号召，跟踪行业技术发展，引入住宅装配式施工工艺，现场实施装配作业，大幅减少现浇作业施工；持续探索精装修交付模式；选用四新技术及新材料，提升产品品质的同时实现材料节约。



● 烟台朗云项目

环保建筑

■ 推进绿色建筑节材的应用

公司积极推进节能环保的绿色建筑节能材料的应用，设计、成本、工程等专业联动，试点住宅装配式施工工艺，持续探索精装修交付模式，减少建筑材料的消耗。

案例——成都中粮鸿云

坚持因地制宜的原则，优选节材材料，将限额设计指标列入设计合同并重点控制钢筋含量，减少用钢量；采用外墙内保温、节能门窗等措施；限制窗地比，控制节能成本。



■ 推进绿色建筑技术的应用

部分项目采用雨水收集系统并选用节水器具，设计施工一步到位；采用景观微喷灌系统，减少后期运营成本；选用双层中空玻璃，降低噪音并利于节能；采用节能幕墙，将玻璃幕墙与实体幕墙结合，有利于节能及提升外立面效果。



绿色办公

环保打印

- 电子邮件、扫描件、照片取代纸张影印；
- 废纸再利用，无用的单面纸张反面再次影印，无用的双面纸张用于贴单据底张；
- 材料双面影印，多个幻灯片张数影印在同个纸张上；
- 传真过滤机：过滤掉无用的传真文件，有选择性打印、传真；
- 部分打印机使用循环碳粉盒。

节约能源

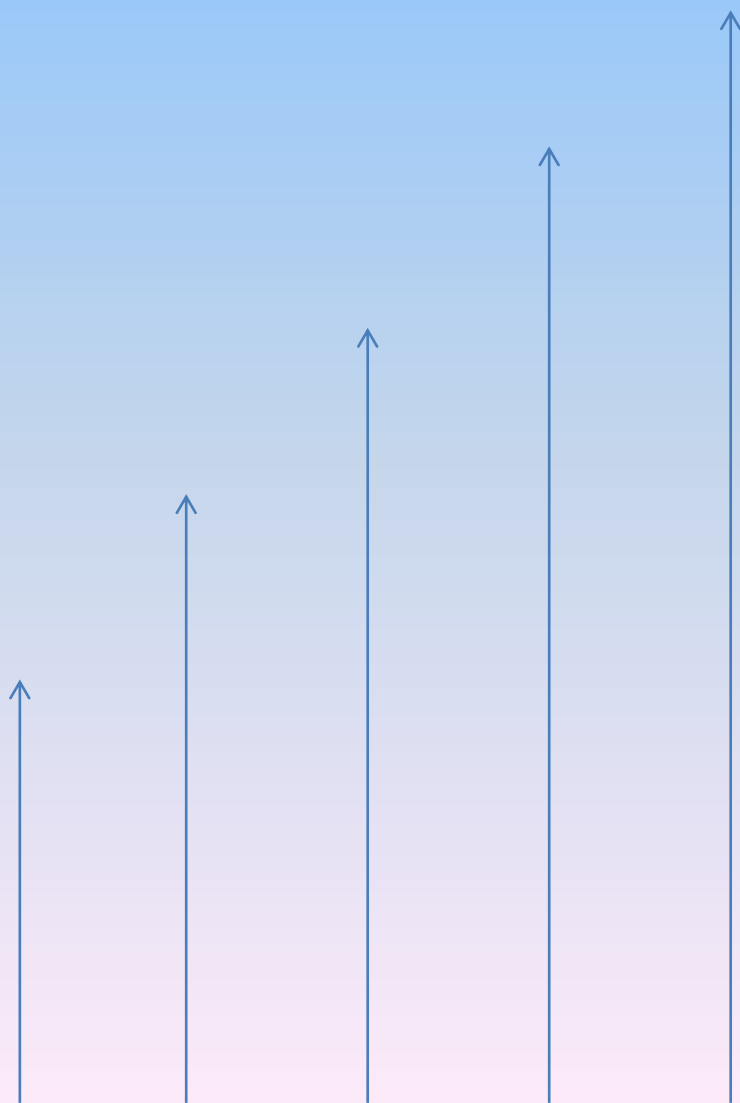
- 使用直饮水过滤机，代替桶装水；
- 会议室停用一次性纸杯和瓶装水；
- 会议室统一管理，需要时方可进入使用，使用完毕随手关灯、投影灯设备等；
- 午休时关闭部分电灯，下班后及时关灯及影音设备；
- 离开较长时间前关闭电脑，关掉不用的电脑程序，减少硬盘工作量，适当调低电脑屏幕亮度，节电又护眼；用电脑时，启用电脑的睡眠模式代替屏幕保护；
- 办公区域空调保持在合理的温度范围。

废物利用

- 杂志、过期报纸、废纸等用来填充打包箱；
- 日常收集纸箱，循环再利用；
- 签字笔更换笔芯代替一次性签字笔，铅笔更换铅笔芯，代替木质铅笔。

第五章

关爱员工 共同成长



员工权益

■ 完善员工福利制度



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。

公司制定了《中粮地产销售型项目创新考核与激励的管理制度（试行）》，激励项目团队主观能动性，通过划小核算单元，考核项目全生命周期的过程性和结果性关键指标，加大对销售回款和利润的考核，按项目业绩考核结果建立奖金池，以创新考核和激励方式事项提质增效，提升人均效能和人力资本回报率。



- 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。

公司制定了《中粮地产总部青年人才轮岗锻炼管理办法（试行）》，断推动“育马计划”落地实施，促进总部青年员工到项目一线锻炼学习，夯实青年人才职业发展基础，增进对公司业务的人适合理解，提升其业务管理技能。



- 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。2016年，公司根据按照《中粮地产集团总部帮扶救助资金管理办法》规定：
- 共慰问困难员工34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13万元。

员工发展

■ 推进人才加速成长计划

公司高度重视人才培养与发展工作，始终秉持“助力业务发展，提升人力回报”的核心理念，通过建立后备人才培养体系和专项人才培养计划等一系列覆盖员工职业生涯各阶段的“全方位、多层次”培养机制，打造具有公司特色的人才培养和发展体系，建立了员工培训上升的长效机制。

启明星

- 启明星计划是集应届毕业生实习、招聘、培养一体的新员工成长计划。
- 2016年，公司组织了“启明星训练营第五期”新员工入职培训。



金种子

- 金种子计划以房地产开发价值链为设计主线，培养城市公司部门负责人后备。
- 2016年，公司组织了第三期“金种子”培训。



金舵手

- 金舵手计划是培养中小城市公司总经理后备的加速培养计划。
- 2016年，公司组织了第二期“金舵手”培训班。



金讲台

- 另外，公司组织各类专业技能，积累公司精品课程。并邀请跨界嘉宾分享职场、文化、生活资讯，开阔视野，传递健康生活理念，传播阳光文化。
- 2016年举办“金讲台”内训师大赛，15期置慧Show培训，累计培训1400人次。



■ 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。

深化岗位ABC机制，打造人才梯队，充实人才储备。充实人才储备。持续深化以“后备ABC库”为主体、以“专业人才分级系统”为补充、以“人才发展档案”为日常管理主要手段的后备人才管理体系，完善、丰富人才梯队建设工作机制，深化“人才一盘棋”人才培养战略。

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 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。
高管序列

4 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。
管理序列

1 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。
支持序列

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

杭州公司开展二级发动机、开发线复盘拓展、组织能力提升工作坊等系列培训



案例3

成都公司开展营销经理训练营培训



案例4

南京公司开展“开讲啦”微课堂系列培训



案例5

天津公司开展住宅智能化系统、装修工程施工管理等系列培训

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

2016年，公司修订完善了工会各项制度，进一步提升了工会工作管理能力：

- 《工会经费预决算管理办法》
- 《工会经费审查监督办法》
- 《工会经费收支管理办法》
- 《工会经会计核算制度》
- 《工会工作规则》
- 《中粮地产集团总部帮扶救助资金管理办法》
- 《工会经费投资运营管理办法》

■ 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。

■ 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。
- 2016年，公司结合“两学一做”学习教育，召开了征求党员群众意见建议座谈会，广泛听取和收集了党员、群众代表对公司发展的意见和建议。



▲ 征求党员群众意见建议座谈会

文化生活

■ 健康生活，快乐工作

2016年，公司结合项目宣传，开展了“云景国际”乒乓球比赛、“天悦壹号杯”羽毛球比赛和第九届“和谐杯”广播操拔河比赛、户外健步走活动、六一亲子活动等，倡导健康生活，快乐工作的理念。



■ 文化搭台，艺术熏陶

2016年，公司组织开展书法培训、与书法大师近距离接触、写春联送祝福，花艺活动等一系列文化艺术活动，深受广大员工欢迎和喜爱。



■ “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256名。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、每周一次声乐培训等活动，深受广大退休员工的欢迎。



■ 大中粮，一家亲

- 公司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。
- 公司组织员工开展如“深圳市万人长跑活动”、“中银10公里公益长跑”、“2016年深圳资本圈第六届羽毛球团体赛”、与广发银行青年羽毛球联谊等活动，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。总工会界别当选政协
- 公司党委委员、工委会主席郭强同志代表宝安区深圳市宝安区第五届委员会委员，切实履行委员职责，为宝安区发展贡献力量。



■ 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。
- 2016年，向市总工会申请5000个“全国工会电子职工书屋”登陆名额，为广大会员提供更快捷方便的阅读平台。

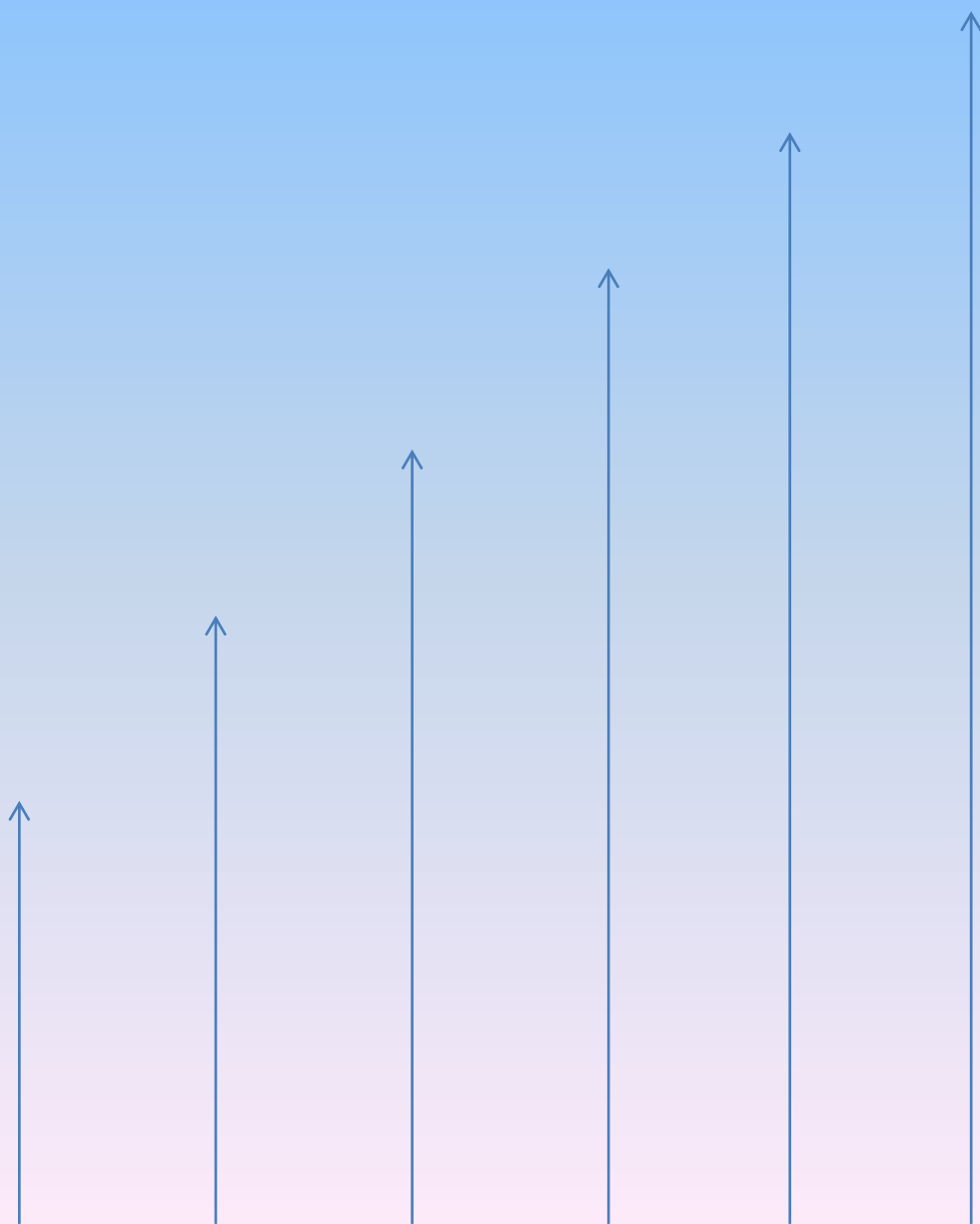


- 12月，物业服务公司孙巍同志获得了2016年“深圳十大读书成才职工”称号。



第六章

扶贫帮困 热心公益



志愿者服务

- 2016年，公司先后组织开展了：“学雷锋，树新风——邻里守望”学雷锋志愿者公益宣传活动、爱心集市感恩母亲节社区志愿服务、等党员志愿服务14次，参与义工约250人次。
- 8月，公司党员志愿服务队获深圳市宝民社区“先进组织奖”。

注册义工 **190** 次

开展服务 **14** 次

参与党员 **250** 人次



学雷锋
公益活动



感恩母亲节
社区志愿服务



爱心集市



东芝公司
义工活动



员工帮扶

- 公司每年扎实开展送温暖，对员工及员工家属进行重大疾病救助和生病探望等一系列帮扶活动。
- 全年，慰问困难员工、特困员工34人，发放慰问金7万多。
- 2016年为重病员工和员工家属提供了13万救助金
- 定期探望生病住院的退休员工

春节前，公司走访慰问了部分退休老党员和生活困难党员。了解他们的困难和需求，增强他们战胜困难的信心与勇气。活动后，委员们为他们发放了慰问金，送去了节日的祝福和组织的问候。



为纪念建党95周年，落实党内探访、重大节日慰问的工作机制，强化党内人文关怀，中粮地产党委走访慰问了部分退休老党员和生活困难党员，为他们发放了慰问金，送去了节日的祝福和组织的问候。经过走访慰问，增强了他们战胜困难的信心与勇气。同时，进一步加深了基层党员的归属感，增强了基层党组织的凝聚力和战斗力。

中粮地产工委会协同深圳市宝安区总工会在退管中心举办中秋慰问会员座谈会。中粮地产工委会协同宝安区总工会组织“庆中秋、迎国庆”双节慰问劳务工座谈会，了解40名来自公司下属各基层工会一线的劳务工的生活、工作状况，并为他们发放了慰问品，送去了节日的祝福和问候。



中粮地产工委会开展了帮扶济困送温暖活动，了解22名来自公司下属各基层工会一线的劳务工的生活、工作状况和困难需求，倾听他们的心声。工委会表达了公司对他们的关怀，并发放了慰问金，送去了节日的祝福和问候。中粮地产工委会将继续做好工会福利工作，深入持续促进帮扶济困工作。



回馈社会

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，公司期盼将点滴的“小善”汇聚成一份温暖的“大爱”，以实际行动回馈社会，为国家进步和社会和谐贡献积极力量。

- 6月23日，在深圳举办的“悦公益·悦美好”公益活动系列之“中粮地产2016全民健康悦步”活动，吸引了来自社会各界的500多位嘉宾参与。本次活动参与者累积的里程点数，由公司兑换成等价实物或现金定向捐赠给社会上需要帮助的群体。
- 成都公司向四川省索玛慈善基金会捐赠一批体育用品及儿童读物，以帮助贫困山区的孩子有更好的运动和学习条件。



- 8月28日，公司将爱心物资和康复卡捐赠给深圳龙华新区可可沙龙党群服务V站长期帮扶的困难脑瘫儿童群体，给孩子们送去关怀。

- 深圳公司捐赠5.9万元给“广东扶贫济困日暨深圳公益慈善月”及“宝安区新安街道宝民社区慈善帮扶协会”（公益基金）。

展望 2017

公司未来将持续以使命和愿景为引领，坚持以品牌住宅为核心业务，依托城市平台深耕城市，不断提升专业化能力，实现可持续和稳健发展。

产品战略：公司将坚持以品牌住宅为核心业务，发展具有科技含量、人文关怀，突出“绿色、环保、健康”等新理念的住宅产品，不断优化完善壹号系列、祥云系列、锦云系列、鸿云系列四大产品线建设，打造高品质拳头产品。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：公司将聚焦一线城市及核心二线城市，对所有已进入城市进行分类管理，划分中心型城市、成长型城市和提升型城市三种类型，并制定升降级激励制度。在资源有限的条件下，优先发展市场好、团队强的城市，并相应制定更高的考核指标、加强考核力度。实行同城多项目，加强城市深耕，做深、做精、做优、做强城市公司。坚持依托城市裂变、辐射发展的原则，找准时机，有计划、有节奏地推进新城市拓展，并逐步退出部分供给过剩城市。

提升能力，有质增长：公司将进一步提升土地储备能力，通过构建土地价值评价模型，公开市场深挖土地价值，同时通过战略合作、股权并购、资源盘活等多渠道寻求低成本扩张机会；提升系统化开发运营能力，持续优化全生命周期开发运营体系，系统提升开发运营质量和效益，加强精细化管理，一项一策，加速库存去化；强化产品标准化，打造产品品牌，持续提升产品力；强化风险管控，实现降险增效。