

重庆渝开发股份有限公司

2022 年度董事会工作报告

2022 年是党和国家发展史上极为重要的一年。胜利召开了党的二十大，确立了全面建设社会主义现代化国家的宏伟蓝图。2022 年中央经济工作会议明确要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，同时要坚决依法打击违法犯罪行为。要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

受宏观环境影响，根据国家统计局公开数据显示，2022 年，全国房地产开发投资 132895 亿元，比上年下降 10.0%；其中，住宅投资 100646 亿元，下降 9.5%。商品房销售面积 135837 万平方米，比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%。商品房销售额 133308 亿元，下降 26.7%。

为贯彻落实 2022 年中央经济工作会议明确的“要确保房地产市场平稳发展”“满足行业合理融资需求”“因城施策，支持刚性和改善性住房需求”等精神；以及《扩大内需战略规划纲要（2022—2035 年）》“支持居民合理自住需求，遏制投资投机性需求，稳地价、稳房价、稳预期”等精神，结合中国人民银行、银保监会《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》要求，重庆市在坚持房子是用来住的、不是用来炒的总基调下，按照党中央、国务院关于房地产工作的决策部署，出台《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，加大金融支持力度，满足企业合理融资需求，因城施策，精准支持刚性和改善性住房需求，促进重庆市房地产市场平稳健康发展。

据重庆市统计局公开数据显示，2022 年重庆市房地产开发投资下降 20.4%，商品房销售面积 4438.98 万平方米，下降 28.4%；商品房销售额 3101.59 亿元，下降 42.5%。

2022年是极其艰难、极不平凡的一年，也是公司爬坡过坎、攻坚克难的一年，公司上下以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，坚持稳字当头、稳中求进，立足新发展阶段，践行新发展理念，融入新发展格局，紧紧围绕“民生住宅专家”奋斗目标，秉承“更懂城市拿好地、更懂建筑建好房、更懂生活服好务，不忘初心只为换您安心”的三好一心经营理念，践行“提升工作能力、提升工作效率、提升项目品质、降低成本”三升一降长效机制，统筹生产经营，着力在“增信心、防风险、稳增长、促改革、强队伍”上下功夫，圆满完成全年目标任务，实现了公司经营业绩稳步增长，开创了公司高质量发展新局面。2022年公司连续9年信用评级维持主体AA、债项AAA，根据中国房地产报数据显示，2022年公司经营稳健性在全国同类规模的67家上市房企中排名第8。

2022年度公司先后荣获“2022年度共建共享安全健康重庆先进单位”“第七届中国不动产供应链行业评选（2022）阳光采购标杆企业”，贯金和府项目荣获“工程建设优秀质量成果奖”，公司所属会展中心斩获“第三届中外会展品牌大会金樽杯2022年度最佳品质服务会展场馆”“2022年度中国最佳会展服务商”，物业公司荣获“2022优秀物业企业”“2022中国西部物业服务50强”，朗福公司获评“重庆市2022年度建筑施工扬尘控制示范工地”“2022年重庆典范别墅楼盘”“2022年度重庆房天下人气楼盘”。

一、董事会日常工作情况

（一）董事会召开情况

公司全体董事严格按照《公司法》《证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》《上市公司治理准则》及《公司章程》等法律、法规及规章制度的规定和要求，履行董事职责，遵守董事行为规范，完善公司内控制度，提高规范运作水平，发挥各自的专业特长，积极履行职责。董事在董事会会议投票表决重大事项或其他对公司有重大影响的事项时，严格遵循公司《董事会议事规则》的有关规定，审慎决策，切实保护公司和股东特别是中小股东的利益。报告期公司共召开了11次董事会（其中现场会议1次，通讯会议8次，现场结合通讯方式会议2次），具体工作情况如下：

1、2022年3月24日，公司以现场方式召开第九届董事会第二十一次会议，会议审议通过了《公司2021年度财务报告》《公司2021年度董事会工作报告》《公司2021年度利润分配议案》《公司2021年度内部控制自我评价报告》《关于公司董事长2021年度薪酬的议案》《关于公司高管人员2021年度薪酬的议案》《公司2021年年度报告全文及摘要》《公司独立董事2021年度述职报告》和《关于补选专业委员会委员的议案》；

2、2022年4月20日，公司以现场结合通讯方式召开第九届董事会第二十二次会议，会议审议通过了《公司2022年第一季度报告》《关于公司2022年度审计工作计划的议案》《关于公司2022年度投资计划的议案》；

3、2022年4月21日，公司以通讯方式召开第九届董事会第二十三次会议，会议审议通过了《关于继续推进全资子公司以公开挂牌方式进行增资扩股的议案》《关于向参股公司提供财务资助的议案》《关于对参股公司履行〈国有建设用地使用权出让合同〉继续承担连带担保责任并与新进投资人分担连带担保责任的议案》和《关于召开公司2022年第三次临时股东大会的议案》；

4、2022年6月1日，公司以通讯方式召开第九届董事会第二十四次会议，会议审议通过了《关于重新制定〈重庆渝开股份有限公司募集资金管理办法〉的议案》《关于召开公司2021年年度股东大会的议案》；

5、2022年7月29日，公司以通讯方式召开第九届董事会第二十五次会议，会议审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》；

6、2022年8月9日，公司以现场结合通讯方式召开第九届董事会第二十六次会议，会议审议通过了《公司2022年半年度报告全文》及《公司2022年半年度报告摘要》；

7、2022年9月2日，公司以通讯方式召开第九届董事会第二十七次会议，会议审议通过了《关于公司2022年度目标的议案》

8、2022年9月13日，公司以通讯方式召开第九届董事会第二十八次会议，会议审议通过了《关于续聘重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）为2022年

度财务审计和内控审计单位的议案》和《关于召开公司 2022 年第四次临时股东大会的议案》；

9、2022 年 10 月 24 日，公司以通讯方式召开第九届董事会第二十九次会议，会议审议通过了《公司 2022 年第三季度报告》《关于调整公司组织机构的议案》；

10、2022 年 12 月 5 日，公司以通讯方式召开第九届董事会第三十次会议，会议审议通过了《关于骏励公司原股东按持股比例共同增资的议案》《关于制定〈企业主要负责人履行推进法治建设第一责任人职责实施办法〉的议案》《关于制定〈法律事务管理办法(试行)〉的议案》《关于颁行〈重庆渝开发股份有限公司参股企业监管办法（试行）〉的议案》；

11、2022 年 12 月 27 日，公司以通讯方式召开第九届董事会第三十一次会议，会议审议通过了《关于公司〈工资总额管理办法（2022 版）〉的议案》《关于修订公司〈员工薪酬管理办法〉的议案》《关于修订公司〈员工绩效考核管理办法〉的议案》。

（二）董事长履行职责情况

公司董事长在履行职责时，严格按照《公司法》《证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》和《公司章程》规定，行使董事长职权，履行职责。在召集、主持董事会会议时，带头执行董事会集体决策机制，积极推动公司规范治理和内部控制建设工作，督促执行股东大会和董事会的各项决议，确保董事会依法正常运作。保证独立董事和董事会秘书的知情权，及时将董事会工作运行情况通报其他董事。积极主动向其他董事、监事、高管人员宣传相关法律法规，提高董事、监事、高管人员的依法履职意识，确保公司规范运作。

（三）独立董事履行职责情况

公司独立董事严格按照有关法律、法规和《公司章程》《独立董事工作制度》和《独立董事年报工作制度》的规定，恪尽职守、勤勉尽责，积极出席公司董事会会议和股东大会。会前主动了解并获取作出决策所需要的资料，会上认真审议每项议案，积极参与讨论并提出合理化建议。同时积极深入公司现场，了解公司

生产经营状况、内部控制建设及董事会决议、股东大会决议的执行情况，关注外部环境变化对公司造成的影响，并利用其专业知识和能力，对报告期内公司发生的日常运作情况、关联交易、对外提供财务资助、公司对参股公司履行《国有建设用地使用权出让合同》继续承担连带担保责任并与新进投资人分担连带担保责任、聘请年度及内控审计机构等事项发表了独立、客观、公正的意见，为董事会科学、客观地决策及公司的良性发展起到了积极的作用，切实维护了公司的整体利益，保障了广大中小股东的合法权益不受侵害。

（四）董事会下设专门委员会履行职责情况

1、公司董事会战略委员会履职情况

公司董事会战略委员会由 2 名独立董事及 3 名董事组成，主任委员由公司现任董事长艾云担任，副主任委员由独立董事曾德珩担任。

报告期内时刻关注国家方针政策和公司的经营发展方向，着眼公司大局，积极参与思考和谋划事关公司长远发展的重大战略问题，发挥了战略性的监督和指导作用。为蔡家项目引入了具有丰富开发经验、业绩优异、品牌价值高的房地产开发企业作为合作伙伴，有利于项目后期的开发运作和 market 价值提升，有利于锻炼人才队伍学习先进经验。

2、公司董事会审计与风险管理委员会履职情况

公司董事会审计与风险管理委员会由 2 名独立董事及 1 名董事组成，其中主任委员由独立董事余剑锋担任。

报告期内为确保 2021 年度报告审计工作的进度与质量，按照证监会相关要求，就公司 2021 年度审计工作安排与会计师事务所进行沟通，协商确定了公司 2021 年度审计工作的时间安排。在年审注册会计师进场前，认真审阅公司编制的 2021 年度财务报告初稿，出具了关于在年审注册会计师进场前公司编制的财务会计报表的书面意见。在 2021 年年报编制期间，通过见面会等形式与年审注册会计师进行沟通，督促审计工作的进度，对年审注册会计师的工作情况进行了评价总结。委员会组织召开了审计与风险管理委员会会议，对公司 2021 年度财

务报告、公司 2021 年度内部控制自我评价报告、公司 2022 年度审计工作计划、以及续聘重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）为 2022 年度财务审计和内控审计单位等事项进行了审议并同意提交董事会审议。

3、公司董事会提名委员会履职情况

公司董事会提名委员会由 2 名独立董事及 1 名董事组成，其中主任委员由独立董事袁林担任。

报告期内严格遵照《公司董事会提名委员会工作制度》，积极参与专业委员会的日常工作，认真负责、勤勉诚信的态度忠实履行职责。对董事候选人的选择标准和程序提出建议，并对相关候选人的当选条件、选任程序进行了核查，以保障董事候选人的选定符合相关规则和企业发展的需要。

4、公司董事会薪酬与考核委员会履职情况

公司董事会薪酬与考核委员会由 2 名独立董事及 1 名董事组成，其中主任委员由独立董事陈煦江担任。

报告期内严格遵照《公司董事会薪酬与考核委员会工作制度》，积极参与专门委员会的日常工作。根据公司 2022 年度生产经营目标的完成情况，结合公司高管人员分管工作范围、主要职责，对公司高管人员进行年度绩效评价，并根据绩效评价结果及薪酬分配政策提出公司高管人员的年度薪酬数额，提交董事会审议。

（五）公司治理结构

公司顺应行业发展趋势，结合自身实际，提出了“民生住宅专家”奋斗目标，立志打造真正符合自住需求的高品质产品。确立了“三好一心”经营理念，即更懂城市拿好地、更懂建筑建好房、更懂生活服好务、不忘初心换您称心。制定了“三升一降”可持续发展长效机制，即提升工作能力、提升工作效率、提升项目品质、降低成本。根据重庆市国资委要求深入开展了对标世界一流管理提升专项行动，广泛到龙湖、万科等头部企业对标，组织团队到龙湖工地蹲点学习，和他们同吃同住同工作，不断完善经营管理机制。同时，大力推进标准化+信息化建

设，完善了工程管理标准体系，建立了技术交底、文明施工、缺陷整改等 10 余项工作标准，优化了全景计划、报批报建等业务流程 190 余项，明晰了项目开发全周期协同工作重点，加强了计划运营、督查督办和监督考核，提升了计划力和执行力，公司运转更加高效顺畅。

二、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会共召集了五次股东大会，董事会提请审议事项都获得了通过。公司董事会严格按照股东大会的决议和授权，认真执行股东大会通过的各项决议。具体内容如下：

（一）公司 2022 年第一次临时股东大会的决议执行情况

1、《关于向控股股东重庆城投借款暨关联交易的议案》执行情况

公司于 2022 年 1 月 20 日与控股股东重庆城投签订了 6.85 亿元借款合同，并全部提款完毕。

（二）公司 2022 年第二次临时股东大会的决议执行情况

1、《关于选举公司董事的议案》执行情况

罗异先生目前任公司董事、总经理，正常履职中。

（三）公司 2022 年第三次临时股东大会的决议执行情况

1、《关于继续推进全资子公司以公开挂牌方式进行增资扩股的议案》执行情况

2022 年 7 月 13 日，骏励公司收到联交所出具的《增资结果确认意见函》，骏励公司增资项目征集到一家意向投资方参与，名称为重庆越嘉房地产开发有限公司（以下简称“越嘉公司”）。2022 年 8 月 18 日，骏励公司工商变更办理完成，越嘉公司持有骏励公司股份比例为 51%，公司持有骏励公司股份比例为 49%。

2、《关于向参股公司提供财务资助的议案》执行情况

2022 年 8 月 18 日，公司收到骏励公司偿还的股东借款 848,111,328.40 元。至此，公司与越嘉公司分别按照持股比例向骏励公司提供无息财务资助，暨越嘉公司向骏励公司提供财务资助 848,111,328.40 元，公司向骏励公司提供财务资助 814,852,060.62 元。

3、《关于对参股公司履行〈国有建设用地使用权出让合同〉继续承担连带担保责任并与新进投资人分担连带担保责任的议案》执行情况

目前越嘉公司和公司按股权比例分担对骏励公司履行《国有建设用地使用权出让合同》的连带担保责任。

（四）公司 2021 年年度股东大会的决议执行情况

1、《公司 2021 年度利润分配议案》执行情况

2022 年 7 月 20 日公司披露了 2021 年度分红派息实施公告，公司 2021 年度利润分配方案已于 2022 年 7 月 28 日实施完毕。

（五）公司 2022 年第四次临时股东大会的决议执行情况

1、《关于修订〈公司章程〉的议案》执行情况

公司修改《公司章程》后向重庆市市场监督管理局申请办理工商变更手续，并于 2023 年 3 月 20 日取得新《营业执照》。

2、《关于续聘重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）为 2022 年度财务审计和内控审计单位的议案》执行情况

重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）按时完成了公司 2022 年度财务审计和内部控制审计工作。

三、公司内幕信息知情人管理制度的执行情况

在定期报告编制、审议和披露期间，公司董事会向所涉内幕信息知情人发出了履行信息保密义务及买卖本公司股票有关规定的通知，明确“在定期报告披露前，任何当事人不得泄露与其有关的信息，或利用这些信息谋取不当利益”；“上市公司董事、监事、高级管理人员和其他知情人负有信息保密义务，不得以任何形式对外泄露年度报告内容，禁止内幕信息知情人利用内幕信息买卖公司股份”，“在年度报告、半年度报告公告前三十日内，季度报告、业绩预告、业绩快报公告前十日内，自可能对本公司股票及其衍生品种交易价格产生较大影响的重大事件发生之日或者进入决策程序之日至依法披露之日，不得买卖本公司股票”，以及“公司应当尽量避免在定期报告披露前 30 日内开展接受投资者调研、媒体采访等活动”的有关规定，以规范相关内幕信息知情人行为，避免违规。

报告期内，公司在日常工作中均严格按照内幕信息知情人登记制度的有关规定对内幕信息知情人进行登记备案，在报送内幕信息知情人档案的同时出具了书面承诺，保证所填报内幕信息知情人信息的真实、准确、完整，并向全部内幕信息知情人通报了有关法律法规对内幕信息知情人的相关规定，董事长及董事会秘书在书面承诺上签字确认。对重大事项进行一事一记，防止了信息泄露，保证了信息披露的公平。

四、对公司未来发展的展望

2023年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年，也是公司成立45周年、上市30周年，公司将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻新发展理念，融入新发展格局，坚持稳字当头、稳中求进，秉承“三好一心”经营理念，践行“三升一降”长效机制，紧紧围绕“民生住宅专家”这一奋斗目标，进一步提振信心，迎难而上，实干争先，励志把产品做专做精做优，打造真正符合自住需求的高品质产品，为老百姓创造更高品质生活，全面推进公司高质量发展。

2023年将继续做精做专房地产主业，加快优质项目拓展、提升产品研发能力、工程管理能力、成本控制能力及营销能力，积极探索资本运作充分利用上市公司平台优势，抢抓资本市场政策机遇，充分发挥资本市场服务企业发展和优化资源配置的功能，助推公司高质量发展。持续深化内部改革，加快标准化+信息化建设，不断提高工作效率，为公司发展增效赋能。持续加强人才队伍建设，为公司改革发展提供持续的人才支撑。营造安全发展环境，加强财务风险管控，聚焦防范化解重大风险，保持资产负债率在合理水平。打造企业品牌文化，不断提升公司的品牌影响力和知名度。坚持和加强党的全面领导，持续推进国企党建与生产经营深度融合，以高质量党建引领公司高质量发展。

重庆渝开发股份有限公司董事会
2023年3月25日