

大同市国瑞物业管理集团有限公司

2022 年度财务等重大信息公开

一、企业基本情况

- 1、单位名称：大同市国瑞物业管理集团有限公司
- 2、法定代表人：党建忠
- 3、股东名称：大同市人民政府国有资产监督管理委员会
- 4、注册地址：大同市平城区御河西路 98 号 5-7 层
- 5、邮政编码：037006

6、经营范围：“物业管理；建设工程；建筑装修装饰工程；园林绿化工程；建筑智能化工程；安全技术防范系统的设计、安装、监理、运营；管道工程；餐饮服务（以上范围凭有效资质证或许可证经营）；病虫害防治；单位后勤管理服务；房地产中介服务；场地租赁；销售家电及维修；工程设备租赁；代办移动业务（凭有效授权经营）；会展服务；礼仪服务；信息咨询（不含中介）；其他广告服务；机电设备安装与维护；停车服务；家政服务；保洁服务；房屋租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。”

主要业务方向：物业管理服务。

7、简介：

大同市国瑞物业管理集团有限公司是在深化国企改革的大背景下，积极响应山西省国资委《关于对同煤集团分离办社会职能工作试点方案的批复》（晋国资办函〔2016〕39 号）的文件精神，组建起来的物业管理企业。

大同市国瑞物业管理集团有限公司，2017 年 5 月成立，注册地在大同市平城区御河西路 98 号，下设有 5 个子公司分别为：大同市国泽物业服务有限公司、大同市国鼎物业服务有限公司、大同市国盛物业服务有限公司、大同国瑞物业管理集团古城服务有限公司、大同市晋北智能科技有限公司，总注册资金 1.6 亿元人民币。属非自然人投资或控股的法人独资企业，是国有资产公司化运作的经济实体。

二、主要会计数据和财务指标（合并决算报表数）

2022 年度主要会计数据和财务指标

序号	经济指标	金额（万元）
1	总资产	96270
2	总负债	98992
3	所有者权益	-2722
4	存货	43
5	应收账款	1010
6	应付账款	1592
7	固定资产净值	7999
8	应交税费	12
9	营业收入	9318
10	营业成本	5501
11	管理费用	4586
12	财务费用	-92
13	利润总额	-732
14	净利润	-732

三、公司股东出资情况

股东单位	金 额	出资方式	出资比例
大同市人民政府国有资产 监督管理委员会	5000 万元	人民币	100%

四、董事、监事、高级管理人员任职及薪酬情况

姓名	性别	年龄	职务	任现职时间	年度薪酬
党建忠	男	53	党总支书记、董事长	2018 年 2 月	60067 元
闫文军	男	49	党总支副书记、副 董事长、总经理	2018 年 2 月	55519 元
田林宏	男	51	党总支委员、董事、 副总经理	2018 年 2 月	52039 元
陈延明	男	42	党总支委员、副总 经理	2018 年 2 月	50738 元
滕勃文	男	36	党总支委员、副总 经理	2018 年 10 月	44888 元
邓冬梅	女	47	董事	2021 年 8 月	48815 元
赵建强	男	38	监事会主席	2021 年 8 月	46715 元
项润红	男	47	副总经理	2021 年 8 月	48661 元

2022 年度签订正式合同职工总人数为 296 人,工资正常发放,保险正常缴纳,职工年均收入约 29400 元。

五、重大事件及其对企业的影响

1、重大经营决策

2022 年 12 月智慧社区一体化指挥平台项目开始建设,占地面积 3386.6 平方米,建筑面积 1775 平方米,总投资 3450.87

万元，主要服务恒安新区、景兴新区三十万居民，依托智慧平台的系统集成能力，在“三供一业”一期信息化项目成果上建设智慧社区物业综合服务平台。

2、重要人事任免（董事、监事、高级管理人员）

无

3、重大产权变动

2022 年无重大产权变动。

4、重大改制改组情况

2022 年无重大改制改组情况。

5、重大突发事件、热点事件

2022 年新冠疫情大暴发，突如其来的全市静默状态，使企业经营受重大影响，企业计划外投入增加，而且下一步物业管理收费将会遇到更大困难，公司的发展会承受巨大资金压力。

6、重大不良资产处置、核销

2022 年无不良资产处置、核销。

7、重大未决诉讼

2022 年无重大未决诉讼案件。

8、利润分配等

2022 年本年利润不分配。

六、2022 年度企业经营管理情况

为了公司顺利运作发展，为辖区业主提供高效优质的服务，完成各项物业管理及经济指标，发挥物业最大的功能，不断总结管理经验，提升物业管理水平，积极努力地参与市场竞争，拓展业务管理规模，最终走向市场完全转化为经营性物业管理，

达到最佳的经济效益，公司本着降本增效的工作思路，2022年在成本控制和增加营收两方面持续努力，推动公司经营状况持续向上向好。

1. 控制成本持续为企业瘦身，持续推动企业轻装上阵、健康发展

对照过往工作，总结分析相关数据，通过对比找规律、找经验、找漏洞、找改进方法，把避免浪费作为为企业瘦身的主要目标，推动企业健康发展。

（1）财务部牵头，认真分析构成企业运营成本的各项数据，编制年度财务预算，明确全年各项成本费用控制目标，明确责任和奖惩事项，并组织检讨和通报工作，推动年度财务预算工作落地见效，成为企业长效管理机制。

（2）不断夯实基础工作。自我革新，查漏补缺，进一步捋清工作脉络，在优化流程、完善制度、创新机制、加强协调合作上下功夫，全力打通工作环节中的堵点，在集团公司与上、下级单位工作对接上、内部相互协同配合上，构建安全稳定、高效流畅的工作大环境。把完善管理、科学管理、提升工作效率，作为节省人力成本的重要一环。

2. 增加收益，为员工谋福利，为企业创效益，为社会尽责任不断努力

（1）不断提升服务质量，把物业管理和人性化服务结合起来，跳出思维局限，注重“为人服务”而不是为做事而做事的理念，以增加业主的幸福感、获得感、安全感为出发点和落脚点，通过真情服务，与业主建立人与人之间的理解信任，增加

业主黏性，久久为功，为企业拓宽经营渠道，创新营收方式，筑牢客户资源基础。

（2）坚持创新和多元化发展，以便民惠民、造福社会、造福企业、造福员工为出发点和落脚点，围绕“智慧”和“服务”两个关键概念，结合中央省市部署对恒安新区专项治理中云冈区“五个全覆盖”的目标和要求，以软硬件建设及系统运维、物业服务基础管理和服务、物业服务平台的商业运营等三大方面为统领，涉及指挥大厅建设、门户入口建设、安防监控系统的提档运维建设、业主资料管理、业主房屋资产登记管理、业主车辆资产录入管理、业主线上缴费、业主线上报修、线上推送通知、线上人员培训、智慧党建、平台会员资格认证、物业费收费运营模式、建设电子商城管理、商户广告精准投放、入户收费维修、社区居家养老、医养服务等 17 个子项目，全力推进社区物业服务平台的筹划建设，提升物业服务质量，拓展多样化生活服务内容，满足居民多样化、多层次需求，坚持创新发展，向大数据、智慧社区不断靠拢，持续在服务好“最后一公里”上寻求多元化、多领域的发展机会。紧跟国资国企改革步伐，不断探索适合企业发展的新路子，提升服务质量，拓宽经营渠道，增加企业营收，造福员工，回馈社会。

目前，公司通过物业服务收取物业费为主要营收手段，经过全体员工不懈努力，物业费年平均收费率不断攀升，公司一直在积极探索适合自身企业实际发展的改革方法，拓宽服务范围，增加企业营收，在做大量的前期准备工作。

七、大额度资金调动和使用情况

1、重大投资

2022 年无重大投资。

2、重大融资

2022 年无重大融资。

3、资产抵押

2022 年无资产抵押。

4、质押及对外担保

2022 年无质押及对外担保。

5、对外提供借款

2022 年无对外提供借款。

6、年度对外捐赠情况。

2022 年无对外捐赠。

八、企业公务用车及业务招待费等

序号	项目名称	2022 年支出情况（元）
1	公务用车费用	46460 元
2	业务招待费	0
3	差旅费	0
4	出国费用	0

九、有关部门（机构）规定的其他事项

无