

大同中瑞物业管理有限公司

2022 年度财务等重大信息公开

一、基本信息

1. 公司名称：大同中瑞物业管理有限公司
2. 法定代表人：马恒亮
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：山西省大同市振华南街 1 号
5. 经营范围：物业管理、园林绿化工程、停车服务、家政服务、保洁服务、房屋租赁；热力供应；供热系统维修改造
6. 注册资本：1000 万元
7. 办公地址：大同市平城区康乐里小区物业楼
8. 邮政编码：037006

二、公司基本情况

中瑞物业公司于 2017 年 9 月成立，是大同市政府为推进驻同央企、省企职工家属区“三供一业”物业分离移交工作，专门成立的接收单位。中瑞物业公司与 16 家央企、8 家省企对接，目前在管小区 155 个，面积 614 万平方米，户数 83393 户。服务区域辐射大同市、朔州市以及太原市。

2019 年 7 月，根据国家“三供一业”分离移交相关政策，整建制接收了山西电建二公司的后勤中心，并组建成立全资子公司山西神瑞物业管理有限公司。

三、主要会计数据和财务指标

指 标	金 额 (元)
资 产	22,429,389.12
负 债	18,977,005.46
所有者权益	3,452,383.66
应付账款	23,520.00
应收账款	261,811.44
固定资产净值	9,945,796.78
应交税费	340,308.35
营业收入	38,059,761.84
营业成本	36,986,864.81
管理费用	3,159,504.01
财务费用	-29,077.75
营业利润	-2,118,098.09
营业外收入	284,179.77
利润总额	-1,834,263.57
净利润	-1,834,263.57

四、企业控股股东及实际控制人发生变化的情况

2022 年企业控股股东及实际控制人未发生变化。

五、2022 年度薪酬情况公示

1. 董事长、监事、高级管理人员任职及薪酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任现职务时间	近三年工作经历	年度税后实际报酬(元)
马恒亮	董事长	男	52	2018.10—至今	大同中瑞物业管理有限公司董事长	69124.98
符智军	总经理	男	51	2021.9—至今	大同中瑞物业管理有限公司总经理	67535.2
许时勇	副经理	男	53	2018.6—至今	大同中瑞物业管理有限公司副经理	69178.29
贺彧	副经理	男	39	2018.6—至今	大同中瑞物业管理有限公司副经理	61980
刘文庆	副经理	男	60	2020.12—至今	大同中瑞物业管理有限公司副经理	60355.09
裴斐	副经理	男	52	2020.12—至今	大同中瑞物业管理有限公司副经理	64581

2. 员工年均收入水平

2022年度职工年均收入水平36040元（基本工资）。

六、企业生产经营管理情况

2022年公司营业收入3805.98万元，较上年3657.88万元增加4.05%，增加主要原因：一是将原来委托平城物业管理的小区重新接收，增加了物业管理收费面积，增收134.23万元；二是加大收费力度，对各物业站加大考核力度，提升物业服务质量，部分小区收费率有所提高。

2022年公司成本费用4017.79万元，较上年4274.92万元降低6.01%，降低原因：从2022年2月山橡供热工作移交京能

热力公司，不再承担供热费用而减少。

2022年亏损183.43万元，亏损原因：一是增人增资；二是由于对非收费小区加强管理费用增加；三是疫情原因导致收费工作暂缓，还需负担各项防疫费用。

七、重大事件

1. 重大经营决策

(1) 接收平城物业移交小区。2022年7月，中瑞物业公司正式接收平城物业移交的17个小区，按区域划片集约管理，成立了2个物业站，同时分散小区就近合并到原有物业站，并统筹定编、定岗、定责，接收及经营工作稳步开展。

(2) 移交山橡家属区供热职能。2018年，中瑞物业公司接收了山橡家属区的供热职能。经历四年的艰难供暖期，亏损严重，给公司和市财政造成沉重的负担。2021年9月14日，在国资委领导的大力支持和协调下，与京能大同热力有限公司达成意向，由其全面接管供热工作。中瑞物业公司经过化解敷设管道过程中附近居民阻力、紧急启动原燃气锅炉保障因京能管道无法运行家属区供热、检修二网系统、垫付居民所欠采暖费259万元等多重努力，2022年9月正式与京能大同热力有限公司签订移交协议。

八、履行社会责任情况

1. 安全责任

安全工作重于泰山，有效防范和控制风险是公司工作的前提和保障。公司认真贯彻落实市国资委安全工作的重要精神，制定安全生产及消防安全工作年度计划，树立安全工作中的薄

薄弱环节，开展各项专项检查 and 预案演练工作，加强消防安全宣传、培训及演练工作，通过全体工作人员的共同努力，保障了各家属区的安全，全年无安全责任事故发生，达到了公司管理指标要求。

2. 企业责任

(1) 产品质量和服务

中瑞物业公司恪守“以业主为中心，以服务为己任”的服务宗旨，秉承“以真诚为先导，以务实为基础，以创新为手段，以服务为保障”的文化理念，精心打造一流的物业管理团队，为移交企业职工家属营造一个和谐、安宁的生活环境。

(2) 职工福利

公司严格落实社保工作各项规定，为职工按期足额缴纳“五险一金”。2022年，缴纳基本养老金780,150.24元，医疗保险328,445.27元，工伤保险33,945.8元，失业保险37,064.56元，公积金391,351元。

(3) 企业纳税情况

项目	金额(元)
增值税	1,105,024.74
城市维护建设税	54,087.11
教育费附加	23,180.17
地方教育费附加	15,453.45
残保金	24,721.62
工会经费	31,989.61
合计	1,254,456.7

3. 党风廉政建设

公司在上级党委的正确领导下，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，深入学习贯彻党的二十大精神和上级纪委的要求，聚焦物业各项工作，狠抓公司内部作风建设，践行监督执纪“四种形态”，持续推进“两个责任”落实，为公司各项工作提供强有力的纪律保障。

九、2022 年业务人员业务招待费及差旅费

序号	项目名称	2022 年支出情况（元）
1	业务招待费	0.00
2	差旅费	26,308.00
3	出国费用	0.00

十、2022 年企业公务用车配备、运营、维修情况

2022 年三辆公车共发生保险费用 4,815.44 元，燃油费 20,000 元，车辆保养费 1,360 元，维修费 135 元，再无其他事项发生。