

大同市晋瑞物业管理有限责任公司

2023 年度财务等重大信息公开

一、企业基本情况

1、单位名称：大同市晋瑞物业管理有限责任公司

2、法定代表人：闫文军

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：山西省大同市平城区拥军路新和锦城 36 号

5、邮政编码：037006

6、经营范围：物业管理；电梯维修；软件开发；垃圾清运；养老机构经营；热力供应；住宿；餐饮服务；物流服务；建筑施工；建设工程；房地产开发；市政工程；园林绿化工程；物流服务；搬家服务；清洗服务；健身服务；酒店管理；家政服务；房屋租赁；家电维修；票务服务；会议服务；设备维修；销售五金交电；日用百货等。

7、简介：大同市晋瑞物业管理有限责任公司，是由国资委成立的国有独资企业。公司成立于 2018 年 7 月，注册资本 5000 万元，性质为有限责任公司（国有独资）。晋瑞物业接管晋能控股集团有限公司中央机厂、煤峪口矿、宏远分公司、大同水泥厂等 14 家企业家属区的物业服务职能，共计 55 个小区，40872 户，接管面积达 310 万平方米。公司下设两个全资子公司，分别为大同市晋祥物业管理有限责任公司、大同市晋云食品科技

有限公司。其中：晋祥物业的主营业务为物业管理、食品经营；晋云食品科技有限公司的主营业务为食品经营，销售农副产品、土特产等。

二、2023 年度主要会计数据和财务指标

序号	指标	金额（万元）
1	总资产	2951.89
2	总负债	2485.19
3	所有者权益	466.7
4	存货	25.26
5	应收账款	162.92
6	应付账款	137.2
7	固定资产净值	2500.22
8	应交税费	16.88
9	营业收入	1711.89
10	营业成本	1089.65
11	管理费用	876.3
12	财务费用	-0.87
13	利润总额	-270.88
14	净利润	-270.88

三、公司股东出资情况

股东单位	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	人民币	100% (国有独资)

四、董事、监事、高级管理人员及薪酬情况

姓名	性别	年龄	职务	任现职时间	年度薪酬
闫文军	男	50	党支部书记 董事长	2018年7月	未在本单位 领取薪酬
陈刚	男	47	党支部副书记 总经理	2018年9月	89133元
贺斌	男	41	工会主席 纪检部负责人	2018年10月	78064元
杜涛	男	43	副总经理	2018年10月	80704元
屈盛成	男	60	董事	2018年10月	未在本单位 领取薪酬
刘瑞	女	32	监事	2018年10月	未在本单位 领取薪酬
刘晓阳	男	32	监事 工程部部长	2018年10月	69984元
侯甲慧	女	32	监事 资产部部长	2018年10月	40191元
张宇	男	48	监事	2018年10月	未在本单位 领取薪酬
李松林	男	30	监事	2018年10月	未在本单位 领取薪酬

2023年度职工年均收入为26448元/人。

五、重大事件及其对企业的影响

1、重大经营决策。

2023 年无重大经营决策。

2、重要人事任免（董事、监事、高级管理人员）

2023 年 6 月 14 日，按照大同市国资委同国资字[2023]52 号文件任命陈刚同志为晋瑞物业总经理、党支部副书记。

3、重大产权变动。

2023 年无重大产权变动。

4、重大改制改组情况。

2023 年无重大改制改组情况。

5、重大突发事件、热点事件。

2023 年无重大突发事件及热点事件。

6、重大不良资产处置、核销。

2023 年无不良资产处置、核销。

7、重大未决诉讼。

2023 年无重大未决诉讼案件。

8、利润分配等。

2023 年本年利润不分配。

六、企业履行社会责任情况

1、生产经营方面

(1) 结合运营实际开展亏损项目摸底调查工作，锁定公司亏损项目主要集中在物业费征缴，重点制定物业费征缴计划，开展 2018 年 10 月-2022 年 12 月欠费统计。同时开展减亏扭亏专项行动，召开减亏扭亏和提质增效专项会议 12 次，建立并细

化《晋瑞物业扭亏减亏实施方案》，明确公司 2023 年度扭亏减亏具体工作目标，重点把控物业费统计工作并制定“走动式”催缴计划，建立并细化《晋瑞物业经营业绩考核的核心指标》，明确物业费征缴主体责任，并建立相关财务支出台账。

(2) 全心全意为业主服务，提高业主满意度。在绿化保洁方面，开展了修剪树木、清除草坪杂草、绿植补种等一系列美化小区的绿化养护工作；在卫生清洁方面，严格按照五级或高于五级物业服务标准进行服务，清理楼道杂物，消除消防安全隐患；在日常维修方面，由服务部门自行维修，及时协调各部门解决业主户内存在问题，经常上门走访业主，了解业主需求，及时跟进处理，为业主提供 24 小时个性化、零干扰、全方位服务，提高物业费收缴率。

(3) 公司本着“定岗定员、精简机构、整合队伍”的原则，根据工作需求，整合优化队伍。将各物业站维修工整合到服务中心工作，由服务中心统一调配，整合前维修工 35 人，年人力成本为 84 万元，整合后 19 人，年人力成本 47 万元，一年节约人力成本 37 万元，进一步提高了管理效能。

(4) 为节省运营成本，我公司与保洁外包公司协商，在确保服务质量的同时调整实际在岗保洁人员，承包费用由原来的每月 187998 元降为 138325 元，一年承包费用减少 596076 元，进一步推动提质增效工作取得成效。

(5) 规范食堂管理，对职工食堂进行整合。整合前，一年费用约为 43.2 万元，整合后一年费用约为 15.6 万元，一年共

计节约 27.6 万元。在实际工作中加强成本费用管控，力争以最小资源耗费、最低成本投入实现最大价值。

(6) 公司规范资产配置管理，对单位资产配置申报进行审核，严格资产配置行为。完成各类资产报表编报工作，加强国有资产处置及收入监管，防止国有资产流失。同时，积极做好内审工作。我公司成立内审自查自纠工作领导小组，对内审自查中发现的各类问题认真分析原因，结合实际，立行立改，形成自查自纠整改报告，对问题治理形成长效机制，促进公司健康稳定发展。

2、安全责任方面

(1) 完善安全管理制度体系，切实做好安全应急工作

结合实际编写了各项应急预案（综合应急预案、专项应急预案、现场处置应急预案），并整理归档，加强应急值班值守。针对不同的季节特点、气候特点准备应急物资。做好消防器材的管理和检修工作。每个灭火器责任落实到个人，由专人负责，确保遇到火灾火情，能及时使用灭火器进行处理。

(2) 加强安全隐患排查治理，落实安全责任

我公司狠抓安全责任制落实，实施公司领导安全责任分片制度、楼长责任制，强化党政同责、一岗双责、齐抓共管、失职追责，坚决遏制重大事故的发生。公司实施安全生产责任制挂牌制度、维稳情况日报制度，并开展日常无死角安全检查，陆续开展了节前安全生产大检查 18 次、安全巡查 27 次、安全生产隐患大排查大整治 33 次、2023 年“安全生产月”活动等。

对重点区域、重点部位每日进行安全隐患排查，记录安全隐患台账。做好电梯设备安全管理工作。

（3）深化全员安全评价，注重安全教育培训

公司注重抓安全培训，选派工作人员参加应急安全专项培训、应急救援队伍专题安全培训等活动，并相继开展了安全管理人员取证、特种操作人员职业技能鉴定、安全知识学习、安全技能教育、有限空间安全作业大教育大培训等一系列培训工
作，共计培训 9 次。公司积极开展消防安全知识宣传和疏散逃生演练，组织每月安全知识考试、技能大赛，提高了领导者的安全责任意识，专业人员的安全管理水平，作业人员的安全文化素质。

（4）开展安全文化建设，普及安全知识

积极开展了“安全生产月”活动，以会议形式启动安全生产月活动，进行安全教育。在安全生产月活动期间，各物业站以拉条幅、张贴安全宣传海报、发放安全知识普及资料、现场讲解交流等方式积极参与建设。

（5）做好信访接待工作

全年我公司共接信访事项 6 起，中联办交办件 1 起，在接到关于我公司的信访事项后，均立即对相关信访事项进行了落实并将相关内容上报国资委，根据我物业摸底情况，提出了具体可实施的建议，努力把矛盾纠纷化解在基层，最大程度解决好群众的信访举报问题，切实提升群众满意度。

（6）安全生产工作业绩突出

在公司强有力的组织和领导下，在全体员工的共同努力下，2023 年全年全公司未发生重大设备及以上安全事故，未发生人身伤亡事故，未发生火灾事故、交通事故，实现了人身伤亡事故“零”指标，安全生产的稳定形势得到了持续保障。

3、党风建设方面

(1) 党支部研究制定了《晋瑞物业 2023 年履行全面从严治党主体责任工作计划》、《2023 年党建工作安排》和各季度《党建工作计划》，组织召开党员大会 12 次，党支部书记讲党课 6 次，支部主题党日活动 12 次，意识形态工作分析研判 10 次，主题教育集中学习 3 次，建言献策活动 1 次，进一步巩固拓展了严肃活泼、风清气正的党内政治生活氛围。

(2) 完善机制、明确责任。完善责任传导机制，建立《大同市晋瑞物业管理有限责任公司全面从严治党主体责任清单》，明确党支部集体责任 6 项、党支部书记“第一责任人”责任 12 项、领导班子成员“一岗双责”责任 9 项、纪检监督责任 14 项，进一步推进“两个责任”全面落实。

(3) 组织征订《习近平新时代中国特色社会主义思想的世界观和方法论专题摘编》、《习近平关于调查研究论述摘编》、《论党的自我革命》、《党的二十大报告辅导读本》、《党的二十大文件汇编》等学习资料，组织全体党员集中观看中共党史红色教育电影《遵义会议》、《守边人》和《抗日名将卫立煌》。开展学习贯彻党的二十大精神线下宣讲 38 场，受众人数 379 人，牢牢守住意识形态阵地。

(4) 全面统筹推动清廉国企建设任务。截至目前，公司共组织党员领导干部开展警示教育6次，在重大节日期间进行廉政谈话，下发到各子公司和物业站等党风廉政建设和反腐败工作文件共10余份，并组织观看警示教育片3次，开展法律讲堂2次，组织“学习党的二十大 文艺进基层”“以清为美 以廉为荣 全面建设清廉国企”慰问演出1次，营造风清气正的优良工作氛围，维护单位清正廉洁的形象。

(5) 建立并执行“第一议题”制度，始终把党的思想建设摆在首位，制定了《2023年晋瑞物业党支部学习计划》并及时下发学习内容，每月通过“三会一课”、“支部主题党日”等形式开展集中学习，领导班子每月撰写读书笔记。

(6) 积极贯彻落实党组织前置研究讨论重大经营管理事项。建立党支部、董事会、总经理办公会会议议事规则及权责清单，加强“三重一大”制度的落实和重点环节的管控，严格执行会议全程纪实，实现了议事决策科学化、民主化。

(7) 创新用好“学习强国”和“智慧党建”学习平台，制定《晋瑞物业党支部关于学习强国平台学用激励办法》，每月将学习成果进行汇总，每季度评比“学习之星”，促进学习教育向纵深推进。截至12月1日，公司共有59人加入学习强国学习组，学员最高分83461分；三晋先锋共有34人加入党建学习，党支部在大同市国资委党委直属下级积分名列前茅。

(8) 加强党建与生产经营深度融合，推进党建引领“红色物业”。充分利用春节、七一等节日宣传党和国家的大政方针，

市委、市政府的决策部署，市国资委的中心工作和工作安排，从而使党和政府在基层的各项工作得到广大干部群众的理解和支持。开展庆祝中国共产党成立 102 周年系列活动，组织全体党员赴右玉、李二口长城博物馆参观学习，重温党的光辉历程，传承红色基因，赓续红色血脉，在小区广泛悬挂党旗百余面，营造浓厚氛围。

(9) 履行主体责任，扎实推进乡村振兴工作。为实现巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接，我公司选派 4 名同志到天镇县马家皂乡东要泉村推动乡村振兴工作，购买扶贫农产品（小米 1080 斤、糕面 1080 斤），消费帮扶 9720 元；入户走访慰问为村民送去白面 7200 斤、胡麻油 1800 斤，坚决扛起包村责任。

(10) 扎实开展 2023 年全国文明城市创建工作。公司聚焦创城工作任务分解清单，真抓实干，印发《晋瑞物业 2023 年创建全国文明城市工作方案》，结合创建任务，及时调整创城工作领导小组，共召开 4 次创城工作推进会，对照创城小区标准 36 条，逐条部署物业创城工作，对存在的问题及困难进行集中解决，共清理小区垃圾死角 435 处，集中对小区 963 个垃圾桶进行了清洗和分类，更换破损垃圾桶 69 个，整理规范小区飞线 114 处，清除小区小广告 1978 处，粉刷小区居民住宅楼内墙面 1922 平方米；修复小区破损路面 154 处，修复小区公共绿地 127 处，清除安全隐患 98 处；张贴公益广告 110 张；进行创建文明城市宣传，悬挂横幅 38 条，张贴文明行为提示牌 178 张。全体

员工铆足干劲，多措并举，全力完成 2023 年创城工作任务。

七、大额度资金调动和使用情况

1、重大投资

2023 年无重大投资。

2、重大融资

2023 年无重大融资。

3、资产抵押

2023 年无资产抵押。

4、质押及对外担保

2023 年无质押及对外担保。

5、对外提供借款

2023 年无对外提供借款。

6、年度对外捐赠情况。

2023 年无对外捐赠。

八、企业领导人员公务用车及业务招待费等

序号	项目名称	2023 年支出情况（万元）
1	公务用车费用	0
2	业务招待费	0
3	差旅费	0.93
4	出国费用	0

九、有关部门（机构）规定的其他事项

无