

新上海国际大厦有限公司公司简介
(截止到 2023. 12. 31)

一、 公司中文名称及简称，外文名称及缩写

公司中文名称	新上海国际大厦有限公司
公司英文名称	New Shanghai International Tower Co., Ltd.

二、 公司法定代表人

刘广安

三、 信息披露及对外联络人

姓名	归蕾
联系地址	中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 360 号 7 楼
联系电话	58409939
电子信箱	13916705078@163.com
图文传真	58787345

四、 公司地址及联系方式

公司注册地址	中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 360 号
公司办公地址	中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 360 号 7 楼
邮政编码	200120
电子信箱	13916705078@163.com

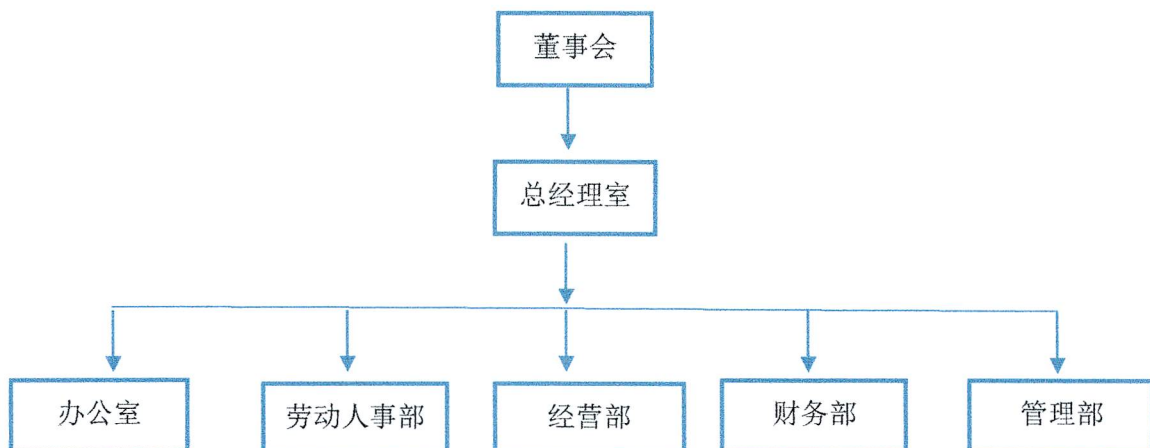
五、 报告期工商注册信息

公司注册登记日期	1992 年 11 月 17 日
公司注册登记地点	中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 360 号 7 楼
统一社会信用代码	91310115607221395X
税务登记号码	与统一社会信用代码三证合一
组织机构代码	与统一社会信用代码三证合一
首次注册情况的相 关查询索引	详见工商局机读档案

六、 股东情况

股东名称	持股情况
上海国际集团资产管理有限公司	60%
中润经济发展有限责任公司	20%
中国东方航空股份有限公司	20%

七、 公司组织机构设置及规模



公司设立董事会。董事会由 9 名董事组成，其中上海国际集团资产管理有限公司 5 名，中润经济发展有限责任公司 2 名，中国东方航空股份有限公司 2 名。截止 2023 年 12 月 31 日公司员工人数为 10 人（包括两 2 名外派管理人员、1 名退休聘用人员）。公司下设办公室、劳动人事部、财务部、经营部、管理部。

八、 公司未来的总体规划、发展方向及公司愿景

作为传统中央商务区陆家嘴金融核心区内最早的一批甲级办公楼，新上海国际大厦未来将面临市场格局演变（去中心化，新兴商务区崛起）、产业结构重塑（产业集聚效应将形成功能定位各异的商务区）、存量周期来临（增量需求不足）、自身竞争优势减弱（楼龄 20 余年、设备设施逐渐老化）、总量供应过剩（新增供应不断累积）等诸多不利因素影响。2024 年，公司将继续坚持“围绕市场，用户导向”的经营策略，在长期供大于求、多格局竞争局面形成的甲级办公楼市场，针对企业对办公空间场景和空间使用功能的不同，创新空间打造模式，探索差异化办公解决方案。公司将继续打磨精装全配、中端标配及第三方服务运营模式三条产品线，尝试打造灵感共享空间，提升配套服务水平，升级办公体验，积极响应市场可持续发展需求，为客户创造长期价值。

新上海国际大厦有限公司 社会责任报告（2023 年度）

一、 积极履行社会责任，稳定运营、合规管理、持续创新

2023 年公司积极应对全球后疫情时代和经济环境日趋复杂给经营发展带来的重大风险和严峻挑战，公司坚持稳定运营、合规管理、持续创新的工作理念，强化战略导向、风险导向和绩效导向，敢于担当、主动作为，努力克服后疫情时代及经济下行带来的不利影响，积极履行社会责任。

后疫情时代，市场充满未知与不确定性，面对非中央商务区的迅速崛起，上海多中心发展模式的确立，作为陆家嘴传统核心商务区年代最久最老的楼宇之一，除了重新思考租赁策略，更要通过差异化竞争方式探索新格局下的自身定位。2023 年，公司根据年初确定的“围绕市场，用户导向”经营策略，针对企业对办公空间场景和空间使用功能的不同，创新空间打造模式，持续优化办公产品功能定位，探索差异化办公产品解决方案。

首先是继续创新产品，持续打磨精装全配一站式解决方案，形成“即租即用，拎包入住”的高端办公产品线。2023 完成两个楼层精装产品的升级改造，楼层位于 17 楼和 31 楼，总建筑面积 3007 平方米。工程于 2023 年 9 月底正式开工，12 月底完工并交付使用。截止 2023 年底，累计共有五个精装修楼层总计 7280 平方米，共计 33 套精装配家具办公用房，占全部可出租面积的 22%。

其次是聚焦中小户型存量房的升级改造，做大中端标配产品线，满足对租金成本敏感又不愿意装修投入的中小型企业，以较低的投入换取快速的去化，增加租赁成交机会。2023 年完成 7 套小面积初始非装修房屋的升级改造，总面积 867 平方米。截止 2023 年底，分散在不同楼层的中端标配办公用房共计 23 套，总计 3602 平方米，占全部可出租面积的 11%。

三是巩固既有第三方定制运营服务办公项目，形成多元化办公产品解决方案。由于大厦裙房面积大、得房率低、分割困难、景观视野受限，其出租受到极大限制，成交租金也远低于主楼。基于裙房的实际情况，公司裙房5楼整层和4楼部分为第三方服务运营，总面积3845平方米，占全部可出租面积的12%。有效促进了公司可持续发展、员工多方面共赢的良好局面。

最后在配套服务方面，2023年成功引进全国性咖啡连锁品牌——邮局咖啡，完成了七楼咖啡品牌的跃升迭代，有效提升七楼公共空间的整体布局和外观形象，丰富了配套服务和餐饮品类，客户体验反馈良好。

二、 优化完善法人治理，加强风险防范管控

2023年公司应对外部风险挑战，不断提升管理水平、规范管理流程，不断创新完善管理体系文件。

根据市国资委《关于进一步完善市国资委监管企业不动产租赁管理工作的实施意见》和国际资管公司统一部署，扎实推进不动产租赁平台，完善进场交易备案。公司2023年10月完成与上海联合产权交易所有限公司不动产租赁合作协议的签署，在上海联交所国资国企不动产租赁平台完成公司主体注册及租赁标的信息登记，同时自主发布部分空置房屋招租信息。公司充分运用市场机制，通过市场交易平台，公开透明参与市场竞争，并择优选取承租人。

2023年7月公司根据国际资管公司关于进一步完善子公司制度的相关通知要求，公司对所有管理制度进行了梳理并制定了制度“废、改、立”完善计划，2023年7月底公司修订了《办公室综合管理制度》（包含公务用车管理规定），制订新的财务管理制度：《银行账户管理办法》、《资金支付管理办法》，进一步完善了公司的制度体系和内控监督约束机制，进一步优化完善法人治理，加强风险防范与管控。

三、 加强资源节约和环境保护

公司坚决贯彻“创新、协调、绿色、开发、共享”的发展理念，严格遵守《环境保护法》、《节约能源法》等法律法规和国家政策要求，坚持从自身实际出发，主动承担环境保护责任，降低企业对环境的负面影响。继续实施垃圾分类管理，管理处指定专人对垃圾收集工作从源头开始全过程管理，严格执行垃圾分类管理法规，同时加大对楼宇客户的宣传、引导、检查力度，加强垃圾消杀频次，保证了大厦垃圾无积存、环境整洁、处理运转高效。

大厦继续进行多方位节能改造，2023年大厦继续推进楼层空调系统电动阀改造工程，共完成11间风机房内29套电动阀的改造，提高了空调供给效果，降低了运行能耗，完善了智能控制功能；进一步优化智能楼宇管理系统，以自行采购零配件组装控制设备的方式，完成13个楼层的公共照明、开水机、风机等设备设施的BA自控改造，实施改良的楼层已无需人工至现场开启和关闭，节假日期间可根据楼层客户需求远程进行控制，达到节能效果。

同时2023年大厦继续对广场水景池及P2层车库照明进行节能改造，经测算改造前原耗能标煤为2.68吨/年，改造后标煤为0.71吨/年，降低标煤1.97吨/年。

新上海国际大厦通过由上海质量体系审核中心认证的能源管理体系GB/T23331-2020/ISO50001:2018，并于23年12月通过外审资格审核。

综上，大厦管理始终坚持确保环境舒适的前提下，通过技术改造，智慧化管理平台、能源分项计量系统等新技术应用，节能减排、低碳环保的效果明显，根据近3年能耗数据情况分析，大厦3年来能耗持续降低，践行节能减排、低碳运行目标。

四、保障大楼安全生产

公司始终坚持“安全第一，预防为主，综合治理”的方针，牢固树立安全管理重于泰山的责任意识，遵循“横向到边、纵向到底、责任到人、不留死角”的安全生产工作原则，有条不紊推进和落实安全生产任务及隐患排查治理工作。完成部署开展冬春安全隐患排查专项整治、冬春火灾防控、有限空间作

业安全风险隐患排查整治、重大事故隐患专项排查整治、防台防汛、燃气用户安全隐患排查、抗寒防冻、安全生产月、消防安全月等专项行动，通过不断完善安全生产体系，建立健全安全岗位责任制，探索制定安全生产的长效机制，从而进一步提升大厦的安全管理水平。

公司与物业公司签订了《2023年度安全生产管理协议书》1份，明确了双方安全生产管理职责，制定了安全生产管理目标9项，完善了安全生产管理奖惩条款。大厦新进租赁客户签订“安全生产协议书”和“治安防火安全协议书”105份；监督大厦物业与其管理部门签订2023年度安全生产和消防工作承诺和责任书4份，与其员工签订2023年度安全生产责任书和责任清单108份，签订率100%。

大厦紧抓安全生产不放松，确保公司各项管理目标和责任任务层层分解并落实到位，2024年3月大厦荣获“2023年度浦东新区平安楼宇”及“陆家嘴地区安全生产先进单位”称号。

五、维护职工合法权益，创造和谐劳动关系

公司工会按照国际资管工会对我们提出的工作目标和要求，在公司党支部、总经理室的支持下，坚持务实、创新工会工作理念，以发展和谐劳动关系为主线，协调员工最关心的合法权益为重点，构建工会坚实的组织体系为基础，创建了和谐团结的劳动关系。

积极推进工会在企业民主管理中的作用，积极维护和保障员工合法权益。组织全体会员会议，传达公司董事会精神，公司新的一年发展目标、计划以及过往一年来公司业绩完成情况，同时听取每位员工对自己工作的总结，以及对企业发展的合理化意见和建议，为创建民主、和谐的企业文化起到积极推动作用。

积极推动公司信息公开，政务公开。通过微信群等公共平台，及时传达公司经营和管理工作的信息，积极推进和建立民主管理、民主监督的良好工作氛围。

积极完善员工福利，关心员工和退休员工的身心健康，为员工创造和谐的企业文化环境。始终把关爱员工健康作为重要工作之一，工会为所有员工包括退休员工购买了总工会医疗互助保险、意外保险，去年还增加了互惠保；同时也参照上级工会有关福利政策，为每位在职员工购买商业医疗保险，为员工建立了全面医疗保障体系。同时工会还及时为员工购买口罩、消毒用品、温度计、手套等防疫物资，让员工安心、安全度过困难时期。

工会积极开展各种形式的员工主题活动，发掘员工潜能，提升员工个人素质和能力，增强企业凝聚力。与桥合、集团大厦兄弟工会一起组织三八妇女节联合活动，六一儿童节，工会组织了亲子观影活动。2023年在国际资管工会的支持下，我们还组织了“品上海”、“看上海”系列活动，让大家工作之余也体验上海文化与美食。同时工会通过为员工组织集体生日、建立职工书屋等活动，加强员工之间的交流和互动，增加企业凝聚力。

六、推进文化创建、提升大楼品质、促进客户关系管理

公司依托陆家嘴金融城发展局、楼宇协会和楼事会等政府组织和资源，开展多种形式丰富多彩的公益与文化艺术活动，大力推动楼宇文化建设。2023年，大厦开展各类演出和工作坊共计12场，分别是“手风琴吟游午间音乐会”、“弦乐四重奏午间音乐会”、“女神节国潮口红DIY”、“手绘星球灯”、“端午提篮插花SHOW”、“Livehouse音乐派对”、“红色照我心-衍纸艺术手工制作”、“中秋灯笼手作”、“唱响金融城-斜杠青年楼宇演唱会”、“音乐美育课堂-学唱一首音乐剧歌曲”、“非遗皮影工作坊”和“珉琅圣诞树手作”。与艺术牵手，和音乐作伴，“午间一小时”成为白领们放松解压的心灵花园，不仅得到美的享受，更有内心的充实和成长。提供是大厦作为文化传播的一个平台，在提升大楼品质的同时，也提高了客户的满意度和忠诚度。

七、全面加强党的领导

公司党支部全面贯彻落实国际资管党委工作部署，将党建工作与企业经营管理有机结合。组织深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的

二十大精神，开展常态化学习教育活动，结合“三会一课”、主题党日等形式，落实完成各项主题教育活动。2023年支部组织全体党员、积极分子学习党的二十大报告、党章、《习近平新时代中国特色社会主义思想专题摘编》、《党的十八大以来习近平总书记对上海工作的重要指示汇编》等文件的主题学习11次；党委班子成员以及党支部书记讲专题党课各1次。

同时支部还积极推动与同行支部开展党建文化共建活动。23年7月支部组织沿着习近平总书记“上海足迹”实践活动，支部与夏阳湖、桥和支部共建参观了陆家嘴党群服务中心；7月支部联合大楼内6家党支部共同组织“红色照我心”衍纸艺术手工制作活动。

支部继续根据国际资管党委要求认真做好党风廉政建设工作，认真开展违反中央八项规定精神问题自查自纠工作，在党风廉政制度建设、三重一大决策制度实施以及业务费用、党费、工会经费使用等方面进行了两次自查，同时接受上级党委现场检查和指导一次。

支部在日常工作中加强党风廉政建设宣传教育，积极落实中央八项规定精神，严格按照《党风廉政建设责任书》所要求的责任原则，认真贯彻落实“四责协同”机制，扎实推进公司党风廉政建设，确保全面从严治党各项决策和部署的贯彻落实。

综上，2023年公司积极履行社会责任，不断加强与客户、股东、员工及政府相关部门的沟通与交流，促进企业与社会、企业与环境可持续发展，扎实推动自身成为有担当、负责任的企业，向社会交出了一份满意的社会责任“答卷”。

