

新上海国际大厦有限公司公司简介
（截止到 2022. 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

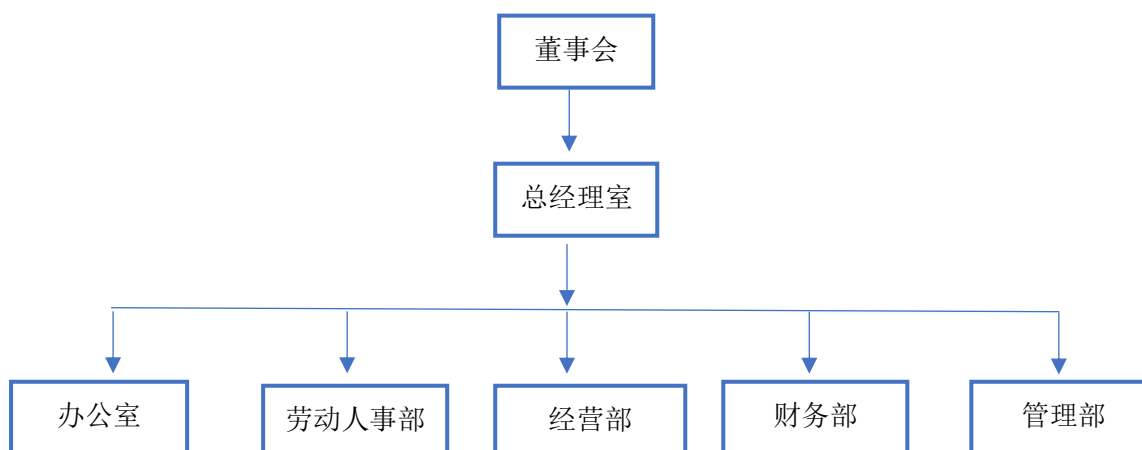
五、 报告期工商注册信息

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 2022 年 12 月 31 日公司员工人数为 10 人（包括两名外派管理人员）。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

新上海国际大厦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，未来很长一段时间，将面临去中心化（区位优势弱化）、新竞争势力崛起（新兴商务区成熟壮大）、自身老旧竞争力减退（楼龄 20 余年、设备设施逐渐老化）、有效需求不足（租赁需求趋于保守），供应过剩（未来三年供应量超过 400 万平方米）等诸多不利因素影响。如何在夹缝中生存？区位优势弱化，对项目定位一定要清晰；有效需求不足，对目标客户一定要准确；楼龄较长是客观事实，逐步着手硬件的升级改造、努力提升软件管理与服务，则是永远不变的策略和始终不懈的追求。

新上海国际大厦有限公司 履行社会责任报告

一、积极履行社会责任，做好一线疫情防控工作

2022年3月新冠疫情再度爆发，大厦作为一线防疫的窗口，大厦安委会第一时间成立疫情防控领导及工作小组，启动并修订大厦疫情防控应急预案，制定封控期间疫情防控方案、预防性消杀方案及复工复产疫情防控方案，并依据政府及上级单位的相关防控要求，根据疫情形势变化，进行多次方案修订，及时调整管控措施和工作部署；4月、5月疫情封控期间，公司分管安全副总理和大厦管理处经理带领20余位员工坚守大厦一线两个多月，配合落实各项防疫措施，有序推进复工复产；6月，大厦全面恢复正常运营，大厦坚持落实常态化疫情防控措施，严格出入口管理，严格扫码和核酸查验，严格预防性消杀，加强外卖管理和外来物品管控，保障防疫物资储备，加强疫情防控宣传，强化内部员工和入住客户自我防护和健康监测，落实企业主体责任，确保大厦安全有序、运转正常，全年未发生一起涉疫事件。同时疫情期间，大厦防疫措施到位，客户复工平稳有序，未发生因疫情引起的风险事故和安全隐患。2022年9月大厦被授予浦东新区疫情防控先进楼宇奖。

二、稳定运营、合规管理、持续创新

2022年，公司表现与市场整体走势基本一致，租金保持稳定，空置率稳步降低。本年实现新租4740平方米，续租8799平方米，续租率达到91%。但受疫情和部分行业整顿引发的不确定性影响，提前退租客户大幅增加，提前退租面积5024平方米，占到可租赁面积的15%。

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，作为地处陆家嘴传统核心商务区的老牌楼宇，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。

2022年，公司根据年初确定的“围绕市场，用户导向”经营策略，锚定目标需求，持续优化办公产品功能定位，提供以客为本的办公解决方案。

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。目前，大厦共有三个楼层（15F/23F/30F），面积4272平方米，总计20套精装全配办公用房，占到可租赁办公面积的13%，针对的目标客户是对选址、环境、空间设计和办公体验有较高要求，团队人员相对精练，行业偏重于金融投资、股权私募、管理咨询和专业服务类公司。自2020年4月和2021年9月分别投入市场以来，得到市场认可，实现上市后6个月内完成去化的预期目标，成交租金比标准交付的租金高出25%以上。

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。2022年下半年，完成4套分别为63-218平方米的办公房改造，年内已完成2套房屋的去化。目前，大厦共有中端标配改造的办公房总计16套，面积2891平方米，占比9%。

巩固既有联合办公和第三方精装定制办公合作项目，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，2016年，公司成功引进国内联合办公头部品牌优客工场，完成3楼整层共享办公空间的打造。2021年，经过审慎的市场调研，公司开放定制办公合作，引入拥有60余个运营场地的定制化空间运营服务商旭兆公司，完成4楼部分和5楼整层的定制化办公产品打造，旨在借用第三方专业公司的运营服务能力，抢占定制办公市场，形成多元化产品壁垒。目前，大厦的联合办公和定制化空间面积共计7366平方米，占比22%，入住各类创新创业群体和中小企业超过50家，与公司传统办公模式和租户类别形成良性互补，促进了楼宇生态更趋多样性和活跃度。

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，2022年完成了4个楼层的空调系统BA调节阀及23个楼层的供回水蝶阀的更新改造工程，提高了空调供给效果，有效降低运行能耗，增加了智能控制功能；同时完成了3个楼层的公区照明、开水机和风机的BA自控系统改造，以及P1层西侧停车区及卸货平台区域的照明节能改造，改造区域同比能耗减少50%以上。

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

进一步完善制度建设，压实安全责任。公司与物业公司在年初完成安全生产管理协议书的签订，进一步强化和落实企业安全生产主体责任，并要求大厦物业管理处在与物业各条线、部门签订2022年度安全生产和消防工作责任书及承诺书的基础上，与所有物业员工签订2022年度安全生产责任书109份，全面压实从项目负责人、部门管理者至每一位基层员工的安全生产责任，从而确保全员安全生产责任清单的建立，促进全员安全生产责任制的履行，强化安全生产职责及建立健全自我约束机制。

2022年是安全生产整治三年行动及工程建设安全生产专项治理的收官之年。公司特别成立了安全生产专项整治领导小组，由专项整治领导小组负责推进落实安全生产专项整治工作，物业负责安全生产专项整治工作的具体实施。

明确安全生产专项整治的重点范围包括二次装修施工管理、设施设备改造工程、高空及有限空间等各类特种作业，涉及专项整治印发文件 6 份；排查整治重大事故隐患 0 项；出台各类制度措施 3 项；出台长效机制 3 项。

积极开展学习培训，包括特种岗位培训、三级安全教育、“新安法”学习、应急预案培训和义务消防队员培训，有效组织应急演练。全年完成 7 项应急预案的现场实操演练，参演人数达 240 余人，分别为水浸应急预案、突发疫情应急预案、防台防汛应急预案、电梯困人应急预案、幕墙玻璃破碎应急预案、反恐防暴应急预案、消防疏散应急预案，通过实操演练，检验应急预案的可行性，以便进一步优化和完善。今年大厦还首次引进 AED 设备，协同合恩培训中心组织开展急救大讲堂及 AED 设备使用培训，学习掌握胸外按压及自动体外除颤器使用，当遇到突发性急救事件时，能在急救人员到来前做出及时有效的处理。11 月 15 日，按惯例组织全体业主和租户代表参加大楼的消防疏散演习，将“消防安全，人人有责”的安全意识、责任意识传递给每一位白领。

五、维护职工合法权益，创造和谐劳动关系

工会按照上级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。

工会为把员工健康放在首位，在总工会医疗保险保障下，同时还为员工购买商业医疗保险，建立全面医疗保障体系。今年由于疫情原因，工会灵活变通，为大家购买了体检机构的体检卡，让特殊时期也能自由选择合适的时间体检。

2022 年是个非常特殊的一年，2 个月的疫情封控，大家线上保持联系，工会也积极联系供应商为员工购买了食品物资，让员工感受到企业的关爱；同时工会定期为员工购买防疫物资，全年共为员工购买四批防疫物资，包括口罩、消毒液、酒精、氧饱和指夹仪等物资，保障员工的健康安全。

工会组织通过为员工组织集体生日、读书分享等活动，加强员工之间的交流和互动，增加企业凝聚力。

六、应对疫情冲击减免中小企业房租，履行国有企业社会责任

2022年，新冠疫情席卷上海，给社会生产和人们生活带来严重影响。疫情期间，公司在上级国际资管公司统一布署领导下，积极贯彻《上海市全力抗疫情助企业促发展的若干政策措施》精神，按照上海市国有资产监督管理委员会《关于上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则》及上海国际集团资产管理有限公司《关于减免小微企业和个体工商户房屋租金实施方案》有关工作要求，落实减免小微企业和个体工商户房屋租金政策，切实减轻小微企业和个体工商户的经营负担，支持企业纾困发展。按照减免政策，公司对楼内符合政策要求的58户非国有小微企业和个体工商户减免最多6个月房租，减免租金总额共计1525万元，切实肩负起国有企业的社会责任，帮助小微企业度过疫情冲击的难关。此次租金减免直接影响公司年度利润1452万元。

七、推进文化创建、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。今年受疫情影响，楼宇文化活动因封控中断了两个多月，6月全面复工复产后，在配合做好防疫工作的同时，大厦开展各类演出和工作坊共计8场，分别为新春剪纸摆件制作、年宵花团圆年、永生花悬浮茶杯、迎中秋月亮球微景观手工作坊、手绘尤克里里涂鸦活动、螺钿胸针DIY活动以及“鹊鸣情长”民乐四重奏午间音乐会和圣诞弦乐四重奏午间音乐会。这些高雅与流行兼具的文化艺术活动不仅丰富了白领的生活，也为楼内邻里搭建起交流平台，给疫情之下的时光增添一抹温暖与喜悦。2022年9月大厦被授予“浦东新区匠心服务楼宇”的光荣称号。

八、全面加强党的领导

2022年是党的二十大召开之年，党支部在上级党委的指导和领导下，认真落实“三会一课”和主题党日相关要求，深入开展学习习近平新时代中国特色社会主义思想

社会主义思想精神；积极开展围绕党的二十大精神和新的党章学习活动，全年共组织 11 次主题学习、2 次组织生活会、2 次党员大会，支部坚持履行基层党建工作职责，使党组织充分地发挥先锋堡垒作用

进一步做好一支部一品牌特色的创建和展示工作。继续借助于区域政府平台，发挥自身优势，以党建带动楼宇文化和公司企业文化的创建，进一步增强党建工作的活力和效率，使党建工作真正落到实处。

加强党风廉政建设宣传教育，积极落实中央八项规定精神。支部严格按照《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；支部书记认真按照“一岗双责”要求，把党风廉政建设融入法人治理和内控机制，将经营管理工作、党建工作紧密结合，做到同部署、同落实、同检查和同考核；党支部要求领导干部、党员带头做群众的表率，做到在工作中做到顾全大局、不谋私利、清正廉洁、一心为民。

新上海国际大厦有限公司

2023 年 5 月 11 日