

新上海国际大厦有限公司公司简介
(截止到 2020.12.31)

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%
中经信投资有限公司	20%
中国东方航空股份有限公司	20%

七、 公司聘请的会计事务所名称、办公地址及签字会计师姓名

公司聘请会计事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所
办公地址	上海市浦东新区宝钢大厦22楼
签字会计师姓名	郭俊艳、陆旒

八、 年度财务报告审计聘任、解聘会计师事务所情况，报告期内支付给聘任会计师事务所报酬情况，目前审计机构和签字会计师未公司提供审计服务的连续年限

是否改聘会计师事务所	否
报告期内支付给聘任会计师事务所报酬情况	1.5 万元
目前审计机构和签字会计师未公司提供审计服务的连续年限	2 年

九、 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，中经信投资有限公司 2 名，中国东方航空股份有限公司 2 名。截止 2020 年 12 月 31 日公司员工人数为 11 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。

十、 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、扎实开展疫情防控工作

2020年突如其来的新冠疫情，大厦作为一线防疫的窗口，公司和大厦管理处第一时间投入抗疫前线。2月9日正式复工前，公司召集物业召开疫情防控准备工作会议，对疫情防控管理每一个管理流程和环节进行梳理，对应对疫情复工做好充分准备。同时向全体客户发出告知函，发布疫情防控实施细则，明确主体责任，对复工人员健康信息进行详细登记备查，制作发放临时出入证件。2月10日正式复工后，物业管理处实行严格的人员进出管理和严密的环境防控管理。大堂、走道、卫生间、茶水间、电梯、公共通道以及垃圾房等重点部位每天消毒不少于二次。电梯轿厢空间、电梯按钮、扶手、自动扶梯扶手循环消毒，消毒频次间隔小于45分钟。大堂多处设置免洗消毒洗手设施，同时设置“应急隔离室”和“访客接待区”，防止交互感染。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。

二、稳定运营，持续创新

2020年，在新冠疫情与经济不确定性叠加影响下，上海办公楼市场遭遇重创，需求急速放缓，租金持续下滑，空置率一路攀升。公司表现同步于市场整体走势，受疫情冲击，租赁需求大幅萎缩，成交量稀少，租金持续回落，空置率居高不下，经营业绩出现深度下滑。面对如此困难和严峻的市场公司采取稳定运营、持续创新的经营理念积极应对。

1、制定租户挽留计划，尽最大诚意保住基础客户不流失。

当新增需求被抑制，挽留现有租户不流失，成为疫情爆发后公司经营工作的重中之重。公司将本年度到期租约做了详细分类和认真解析，三月底前完成全部到期租户的上门拜访或电话访谈，在初步掌握大部分客户续租意向的同时，公司针对每个租户制定了具体的续租方案。本着贴进市场，灵活应对，保存核心实力，最大化挽留租户的续租策略，公司经营团队克服疫情阻力，经过耐心细致的沟通与反复多次谈判，最终完成续租面积4912平方米，续租率达70%。

2、采取有力措施吸引新租户，定制产品满足多元化客户需求。

受疫情的影响，不少企业调低全年预算，许多搬迁意愿被压制，租户对租金也变得更加敏感。公司根据市场变化及时做出最适合的租赁策略调整，对于新租面积，除了增加装免期、提供更具弹性的租赁条款和更灵活的租期及支付条件，我们还从关注单元租金扩展到关注整个楼宇系统，搜索出自身项目的核心价值和产品优劣性，以适当降低某些低楼层租金，锁定优质客户及其未来扩张机会。依据上述政策我们积极寻找目标客户，最终成功引进一家新筹备的保险公司，完成 10 楼整层 11 楼部分共计 1831 平方米新租面积。

同时为吸引新租户，在同质化竞争严重的甲级办公楼市场，除了降低租金、延长装免期外，公司还根据市场需求，探索定制办公新模式，满足 300 平方米以下灵活办公需求。2019 年正式启动 23 楼精装修工程，到 2020 年 4 月初正式推向市场，新上海【精装修配家具、拎包入住】的定制化产品立即成为抢手货，在三个月时间内，以 8.5 元的平均价格完成全部出租（比正常租金高出 20%），租户涉及期货、融资租赁、资产管理、投资管理、管理咨询及贸易等，即租即用，没有装免期。

三、切实提高产品质量和服务水平，不断提高持续盈利能力

公司坚持稳健经营、可持续发展的经营理念。后疫情时代，除了重新思考租赁策略和租户定位，公司需要在哪些维度提升自身韧性？尤其像我们这种楼龄超过 20 年的老旧办公楼还要更新吗？首先疫情的影响催生了企业和员工对楼宇绿色和健康的关注，安全健康将成为楼宇的标配。其次随着科技赋能产业的发展，各方都在思考办公空间变革的必要性，包括对有效空间的规划、以科技为驱动和对人性化体验的关注，疫情的突发在一定程度上加速了办公空间变革的紧迫性。同时，在既定预算下，老旧办公楼的翻新投入，只能依租户选择办公楼的标准而定，而这些标准就是业主更新改造的方向，并决定翻新项目的优先级。

2020 年，物业公司按照年度计划完成了 17 楼 31 楼 35 楼三个楼层公共区域（包括电梯间、公共走道、卫生间和茶水间）的升级改造。4 月，23 楼精装修工程的全新亮相，并在短短两个月时间完成全部去化。6 月，15 楼 30 楼两个楼层精装修工程全面启动，力争 2021 年二季度推向市场，旨在将“即租即用精装办公产品”发展为新上海的新标签、新特色，走出一条差异化的竞争之路。10 月，七楼白领餐厅续期合同的谈判和签署，餐厅的装修改造工程随之开启。此次承租方对餐厅进行全面升级，除了环境氛围、家具软装全面提升，还将全面更新厨房设备、全自动收银台以及全自动长龙式餐具洗烘干消毒一体机。为了配合七楼餐厅的升级改造，探索“未来办公”的人性化需要与社交体

验，公司对七楼公共空间的更新改造计划亦全面启动。旨在不断提升大楼硬件品质和服务水平，提高公司持续盈利能力。

四、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。

2020 年对中央空调系统冷却塔大修、提高循环冷却水散热效率；对楼层公共区域和大堂部分光源更换为 LED 灯源，降低照明能耗；用好智慧化管理及电力分项计量平台，实施动态管理，运用电力分项计量平台，分析重要耗能设备（如冷水机组、电锅炉等）能耗数据，及时优化运行数据设定。通过智慧化管理平台的数据分析，及时发现故障隐患，提高设备设施的可靠运行可靠性；扩展 BA 智能化管理系统功能，解决公共区域照明集中控制，实现同步亮灯、控制便利、节能增效；对裙房 AHU、新风温度自动控制，不仅提高了现场环境的舒适度，通过自动调节媒水系统实现供水平衡并节能降耗；修复恢复设备层百叶窗自动调节（夏季通风、冬季保温），对百叶窗系统进行调节与控制，保证大厦夏季通风散热、冬季保暖的基本功能，防汛防台恶劣气候环境下，又起到了保护大厦设备层免受狂风暴雨的侵袭；对运行中的 4 号冷水机组解体大修，更换原厂压缩机机头、升级启动控制系统，据测算，通过大修改造，压缩机能效提升，机组启动耗能降低，同时系统制冷效率提升。

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。（自 2018 年起，空调用电及动力照明用电逐年下降，2019 年同比下降 11.6%，2020 年度同比下降 22.5%）。

五、保障大楼安全生产

1、健全组织，完善制度

公司不断完善安全生产管理体系，加强安全生产领导、组织实施安全生产公所。2020年11月公司成立安全生产委员会，并制订颁布公司《安全生产管理办法》，进一步健全和加强公司和大厦安全生产管理制度和管理机制。

同时大厦认真贯彻地区治安防范的要求，结合本大厦的实际情况，每月召开一次“创安”工作班子会议，对治安工作进行布置与检查，认真工作，取得了较明显的成效。

2、强化基础，刚性管理

大厦原有的技术防范硬件比较完备，楼宇每个层面的办公区域与地下车库、设备层均装有监视探头、烟感报警器、消防喷淋装置、消火栓箱与逃生指示灯；楼宇内设置过道灯，夜间亮灯；中央控制室设有24小时安保系统、34台显示屏。大厦聘用经审查、培训合格的保安人员负责大厦安保，24小时值勤和楼宇周围巡查，安保人员巡查时均携带对讲机、警棍及必备物品，所有安全疏散通道保持畅通，逃生灯及照明安装到位、完好，消防设施及灭火器具均作了全面的检查，保持完好，监控中心24小时有人值班，按要求进行值班记录。大厦对管辖的境内外人员的基本情况做到100%掌握。

3、治安良好，客户满意

2020年大厦未发生影响政治、经济、治安稳定的重大事件，未发生重大破坏事故与恶性治安灾害事故，未发生刑事、治安案件。大厦安全得到客户认可和满意，同时大厦获得2019—2020年度上海市平安示范单位及2020年度浦东新区治安保卫先进集体称号。

六、维护职工合法权益，创造和谐劳动关系

公司2019年年底积极响应集团及资产管理公司号召和党建需要，顺应年轻妈妈产后哺乳需求，特在七楼职工餐厅旁边创办了“妈咪小屋”和“职工之家”。这两个项目都做了精心规划和设计，“妈咪小屋”配备冰箱、舒适的沙发和消毒用具、储物橱柜等，将面向楼内所有客户。“职工之家”设置了荣誉展示区、会议区、阅览区、咖啡吧，让员工在工作之余补充能量，放松身心，从而凝聚士气，更好地投入工作。“职工之家”2020年1月开始投入使用，员工有了午休时间专门吃饭、放松交流的空间。妈咪小屋也于2020年下半年投入使用，给楼内哺乳和待孕妈妈创造了良好的休息和放松的环境。

同时2020年6月公司参照上级资管公司薪酬管理办法，对公司薪酬福利管理办法进行了修订，工会组织全体员工进行民主程序审议，听取员工意见。

进一步完善职工薪酬管理制度，保障职工合法权益。新的制度于当年7月正式颁布并施行。

七、应对疫情冲击减免中小企业房租，履行国有企业社会责任

2020年的新冠疫情，给人们的工作生活带来严重影响。面对疫情冲击，公司在上级公司国际资管和陆家嘴管理局的有力指导和统一布署下，沉着应对，采取多重防控保障措施和配套服务安排，确保公司和大厦安全稳定运营。疫情期间，公司积极贯彻落实《上海市全力防控疫情支持服务企业平稳健康发展的若干政策措施》以及上海市国资委《关于本市国有企业减免中小企业房屋租金的实施细则》，秉承与楼内客户同生存、共发展的理念，努力克服自身困难，对楼内符合政策要求的37户非国有中小企业减免2-4月三个月房租，共计709.3751万元，切实肩负起国有企业的社会责任，帮助中小企业度过疫情冲击的难关。

八、推进文化创建、促进客户关系管理

公司致力于构建客户导向型的楼宇生态系统，倡导共生共享共赢的服务理念，着重客户服务体系和投诉快速处理体系的建立和完善，始终保持与客户的良性互动和友好合作关系。2020年，物业管理处开展了客户满意度测评，总满意率在95%以上。公司还将楼宇文化建设融入到日常的客户关系管理之中，通过举办一系列丰富多彩的公益与文化艺术活动，增加客户幸福感，提升客户忠诚度。2020年，因疫情影响和防控需要，8月举办了第一场楼宇文化活动，恰逢七夕，与楼内客户共赴一场“品茗闻香，绘扇插花”的七夕雅集，让闲适的午间时光，流动着温润的人文雅趣，好生欢喜。9月，仲夏爵士音乐会如期而至，歌声悠扬，魔法助兴，欢声笑语一小时，谁说这不是我们向往的午间休闲好时光。金秋十月，曹禺大师的经典名著《原野》拉开午间有戏的舞台，这是上海话剧艺术中心携《原野》第二次登陆新上海，“经典”再现，让我们再次感受了话剧表演的魅力和直观的剧场体验。大厦还获得“2020年度璀璨文化楼宇奖”的光荣称号。

九、全面加强党的领导

在上级党委的引领和指导下，深入学习习近平新时代中国特色社会主义思想。坚持把政治建设摆在首位，组织全体党员学习十九届五中全会、习近平总书记考察上海重要讲话精神等，进一步增强党员党性修养；深入开展“四史”学

学习教育，围绕四史学习教育主题，开展支部书记讲党课、党员轮流讲党课、读“四史”书籍交流心得体会、进行一次红色探访等各种形式，引导党员在历史传承中坚定理想信念、吸取奋进力量。根据上级党委要求开展“一支部、一品牌”党建品牌创建活动，依托陆家嘴金融城区域党建联建平台，通过“党建”主题党日活动，将党建文化与楼宇品牌创建紧密结合。