

新上海国际大厦有限公司公司简介
(截止到 2021. 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%
中润经济发展责任有限公司	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	1.8 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，中润经济发展责任有限公司 2 名，中国东方航空股份有限公司 2 名。截止 2021 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

随着疫情不断反复，大厦的疫情防控始终是严防死守状态，各项机制及措施绝不出现丝毫的松懈。由大厦运营及管理者组建而成的疫情防控领导小组和工作小组，通过执行和落实一系列的疫情防控措施，牢牢守住了大厦的疫情防线。通过微信、邮件、电子广告屏、走访等多渠道宣传方式，大力宣传疫情防控信息，传播防控知识。各进出口岗严格执行健康码、行程码检查，要求进出人员佩戴口罩并测量体温，对访客实行实名登记制度。大厦公共区域每天坚持每2小时一次的消杀频率。设施保障部坚持每月对空调风口、滤网进行消毒清洗循环作业。完成年度大厦集中空调送风系统空气质量检测，检测结果显示合格。

二、稳定运营，持续创新

2021年，公司表现与市场整体走势基本一致，租金互有涨落，空置率稳步降低，经营业绩有所改善。但由于非中央商务区的挤压导致陆家嘴中央商务区金融及总部经济外溢加剧，本年到期和提前退租客户有所增加。后疫情时代，市场依然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，更需要通过差异化

竞争方式探索新格局下的自身定位。公司根据年初确定的“围绕市场，用户导向”经营策略，锚定需求，精准切入三类目标客户。

首先是持续创新产品，继续推进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。年中交付使用 15 楼 30 楼精装工程，两层总面积 3007 平方米，分割为 133-439 平方米共计 13 种套型。这次的精装产品被定义为 23 楼之上的 2.0 版本，整体设计风格简洁明快，充满现代商务气息。投入市场，得到良好反馈，去化率约 70%，比标准交付的租金价格高出 25%-40%。

其次是对小户型存量房的升级改造，形成中端标配产品线，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。今年，完成 13 套空置房（单套面积 92-308 平方米）共计 2430 平方米的改造，并完成全部去化。

最后是引入裙房定制化办公合作伙伴，形成多元化产品配置。由于大厦裙房面积大、得房率低、景观视野受限，即使对外租金报价远低于标准楼层，成交机会仍然非常渺茫。经过审慎的市场调研，公司决定开放定制办公合作，借用第三方专业公司的定制与运营能力，抢占定制办公市场，形成多元化产品壁垒。该定制办公产品于今年 7 月陆续进入市场，成交情况符合预期。

回顾 2021 年的租赁工作，我们发现，在同质化竞争严重的甲级办公楼市场，针对企业对办公空间场景和空间使用的需求越来越复合多元，创新空间打造模式，做出差异化、有独特性的办公产品，成为我们坚持的价值底线，也是未来相当长时间内持续专注的经营策略。

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。

2021 年，物业公司按照年度计划完成了 4 楼 5 楼二个楼层公共区域（包括电梯间、公共走道、卫生间和茶水间）的升级改造，现状有了一个整体的提升。4 月，7 楼白领餐厅装修改造工程顺利完成。此次全面升级，除了环境氛围、家

具软装的全面提升，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 7 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，公司相应地对 7 楼公共空间进行了重新设计改造，改造后的空间更明亮、时尚、具有格调，营造出一种特有的高级感。在不断提升大楼硬件品质和服务水平的同时，公司也在努力提高公司持续盈利能力。9 月，15、30 楼精装修工程的全新亮相，并在短短三个月时间完成全部去化 80%，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。

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。

推进楼层空调系统电动阀改造工程，共完成 11 个楼层的改造，提高了空调供给效果，降低了运行能耗，增加了智能控制功能；大修后的冷水机组在日常精心维护下，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；4个改建楼层公共区域全部采用LED光源，能耗减少50%以上；在地下车库及P1卸货区继续推进LED光源改造工程，同比能耗降低50%以上；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；设备层百叶窗恢复自动调节功能（夏季通风、冬季保温），通过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。

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，根据近历年能耗数据情况分析，大厦2021年能耗控制良好并处于相对低位，践行节能减排、低碳运行目标。

五、保障大厦安全生产

1、落实责任、完善预案

公司不断完善应急预案，全年共编制修改各类应急预案18项（疫情防控预案、水浸应急预案、突发疫情应急事件、防台防汛应急预案、电梯困人应急预案、消防及疏散逃生应急预案、停水停电应急预案、食物中毒应急预案和爆炸应急预案、治安刑事应急预案等），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。

同时结合本大厦的实际情况，定期召开安全生产工作会议，传达上级文件精神，布置安全生产工作，明确各层级、各岗位的安全生产责任制，建立激励约束机制，确保安全生产整治落到实处。

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

2021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，同时在浦东新区安全生产“风险分级管控和隐患排查治理”双重预防工作机制检查中，获现场最高得分。大厦连续多年荣获上海市平安示范大厦和陆家嘴金融区楼宇自治暨市容环境卫生责任区管理先进单位，同时荣获2020年度陆家嘴金融城璀璨文化楼宇奖和陆家嘴金融城楼宇工作先进个人。

六、维护职工合法权益，创造和谐劳动关系

公司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”自开始投入使用，员工有了午休时间专门吃饭、放松交流的空间。妈咪小屋为楼内哺乳和待孕妈妈创造了良好的休息和放松的环境。

七、宣传消防知识，履行国有企业社会责任

由浦东公安分局及中华志愿者协会消防安全志愿服务队联合发起的“千城万场消防科普”公益行动在大厦落地，

安装 16 台治安消防安全电子宣传屏。通过 24 小时循环不间断地播放消防宣传公益短片、广告和安全提示标语，让大楼客户更好地了解日常生活中常见的火灾防范措施，学习遇到火灾的正确逃生自救等方法，以及日常用电、用火、用气中等消防知识。醒目的宣传提示内容吸引了无数客户的观看，俨然成了一个学习消防知识的“流动课堂”，营造了消防安全齐抓共管的社会氛围，引导大楼客户形成自觉遵守、参与消防安全管理的良好局面。

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。党建和楼宇文化建设方面，公司依托陆家嘴金融城发展局、楼宇协会和金领驿站等政府资源，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。今年开展各类演出和工作坊共计 11 场，分别是迎春送福写春联活动、国潮民乐午间音乐会、弦乐重奏音乐会和歌剧《魔笛》专场，上海教育电视台《智慧父母成长课堂》，多肉植物工作坊、中秋花灯、香囊手作，皮制手帐、木制支架及杯垫手作工作坊等，这些活动不仅丰富了白领的生活，也为楼内白领搭建了交流平台，给闲适的午间时光平添了一抹亮色与温暖。

九、全面加强党的领导

在上级党委指导和引领下，做好建党一百周年各项学习活动的组织和参与；制订学习计划，通过专题组织生活会、主题党日活动、支部书记讲党课、上级党委委员讲党课、主题参观交流活动等形式，做到有计划、有重点、分步骤，全面落实各项学习活动；进一步加强支部建设，健全组织体系；积极开展党风廉政建设工作；继续做好一支部一品牌特色的创建和展示工作，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，将党建文化与楼宇品牌创建紧密结合，通过“党建”主题党日活动，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；有序推进组织建设，充分发挥先锋模范作用。