



项目所在楼东侧（园区道路）



项目所在楼北侧（国伟路）

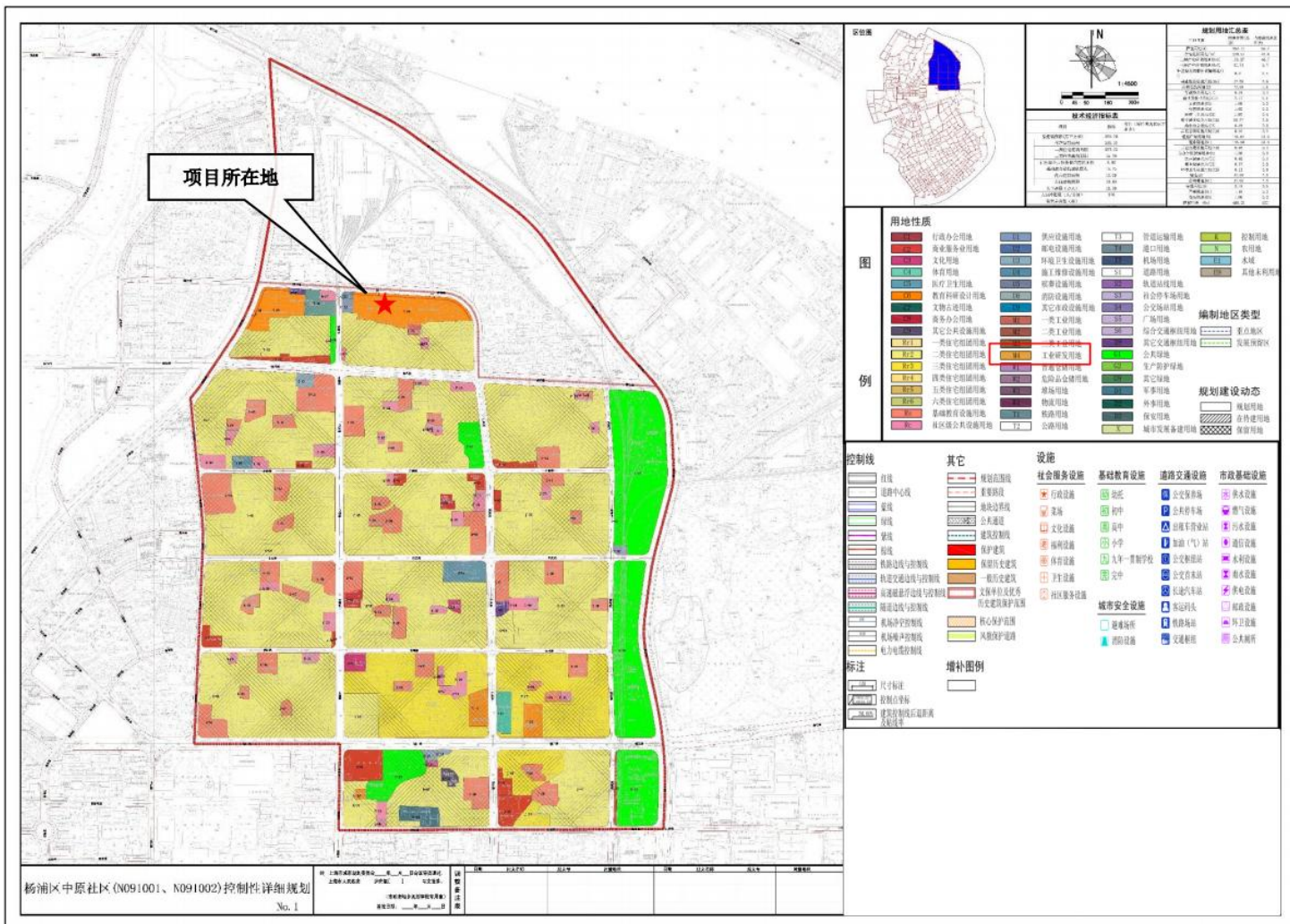


项目所在楼西侧
（园区内部道路）



项目南侧
（园区内部道路）

附图 10 项目四周环境图

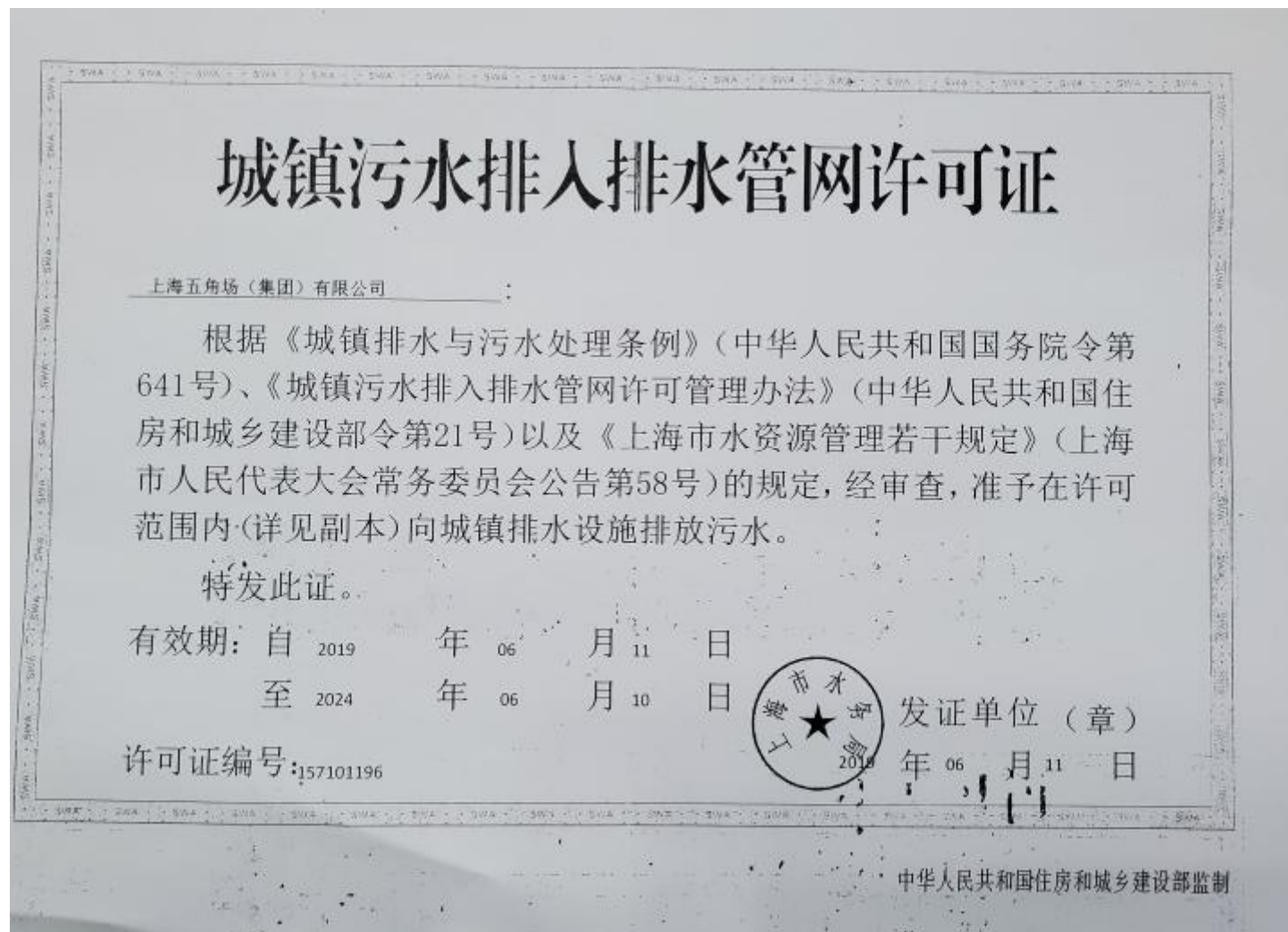


附图 11 本项目土地利用规划图

附件 1 营业执照

		
营 业 执 照		
(副 本)		
统一社会信用代码 91310110MA7E5Y4750 证照编号: 10000000202112160018	扫描二维码登录 “国家企业信用 信息公示系统” 了解更多登记、 备案、许可、监 管信息。	
名 称 上海埃思凯特科技有限公司	注册 资 本 人民币300.0000万元整	
类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)	成 立 日 期 2021年12月16日	
法 定 代 表 人 李静柯	营 业 期 限 2021年12月16日 至 不约定期限	
经 营 范 围 一般项目: 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 生物质液体燃料生产工艺研发; 生物化工产品技术研发; 工程和技术研究和试验发展; 医学研究和试验发展; 化工产品销售(不含许可类化工产品)。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)	住 所 上海市杨浦区国泰路127弄1号三层(集中 登记地)	
 登记机关		
		
2021 年 12 月 16 日		
国家企业信用信息公示系统网址: http://www.gsxt.gov.cn	市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。	国家市场监督管理总局监制

附件 2 排水证



附件 3 房产证

上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership



沪房地杨字(2008)第 024063 号



200825815007

登记日：2008年11月25日



10000000280883

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产登记条例》等有关法律、法规的规定，为保护土地使用权人、房屋所有权人的合法权益，对权利人申请登记的土地、房屋及其它附着物，经审核，准予登记，颁发此证。

本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

In accordance with the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Real Estate Administration of the People's Republic of China and Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legitimate rights and interests of the owner of land-use rights and the house owner, registration is hereby granted and this certificate is given to such owner for the land, house and other appurtenances listed in this his/her registration application after due examination and verification.


This certificate is the proof of the ownership rights to the real estate on State-owned land lot.



上海市房屋土地资源管理局
Shanghai Housing and Land Resources Administration Bureau

权利人		上海丰乐实业公司	
房地坐落		国伟路135号	
土地状况	使用权来源	划拨	
	用途	工业	
	地号	杨浦区殷行街道366街坊11/20丘	
	宗地(丘)面积	22313	
使用期限			
总面积			
其中	独用面积		
	分摊面积		



房屋状况	幢号	详见附记
	室号或部位	详见附记
	建筑面积	详见附记
	类型	详见附记
	用途	详见附记
	层数	详见附记
竣工日期	详见附记	
填证单位:  浦东新区房地产登记处		

面积单位: 平方米

附 记

幢号	室号 部位	建筑面积 (平方米)	房屋 类型	用途	层 数	竣工日期
135	全幢	6508.57	工厂	厂房	5	2008
135	全幢	6503.67	工厂	厂房	5	2008
138	全幢	7317.55	工厂	厂房	5	2008
135	全幢	7417.55	工厂	厂房	5	2008
135	全幢	8608.31	工厂	厂房	5	2008
135	全幢	8609.31	工厂	厂房	5	2008
合计		45058.86				

以下空白

注 意 事 项

- 一、本证是房地产登记的凭证，经上海市房屋土地资源管理局和房地产登记机构共同盖章生效。
- 二、房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产管理的规定。房地产权发生转让、变更等情况，应当及时办理有关登记。
- 三、本证记载的房地产权利是否有变动，应当查阅房地产登记册。
- 四、本证不得涂改，涂改的证书无效。

Points of Attention

1. This certificate is the proof of real estate registration, which shall come into effect by affixing the seals of Shanghai Housing and Land Resources Administration Bureau and the real estate registration organ.
2. The real estate owner must comply with the laws and regulations of the State and the related provisions on real estate administration promulgated by the government. Relevant registration shall be timely made when the real estate is transferred or altered.
3. For any changes to the rights to the real estate recorded in this Certificate, reference shall be made to the Real Estate Register.
4. No alteration shall be made to this certificate. The altered certificate shall be invalid.

附件 4 租赁合同



出租方：上海五角场（集团）有限公司（以下简称甲方）

地 址：国伟路 135 号

电 话：60955388

承租方：上海埃思凯特科技有限公司（以下简称乙方）

地 址：仁德路 148 弄仁德公寓 3 楼

电 话：13310002650（李静柯）

根据《中华人民共和国民法典》及上海市有关房屋租赁的管理规定，为明确出租方与承租方的权利义务关系，经甲、乙双方协商一致，签订本合同。

一. 租赁标的：

甲方同意将其位于上海市杨浦区国伟路 135 号杨浦都市工业园区（简称：园区）内的 6 幢（园区内编号为 10 号楼）309、316 室（以下简称为“租赁物”），共计 316.8 平方米建筑面积的房屋，出租给乙方作为其研发及办公使用。

乙方对于租赁标的状况及其内外环境均已了解和掌握，并予以认可。乙方应自行办理并具备完善的资质和完备合法的证照。

二. 租金等费用及付款：



甲方收款信息：

公司名称：上海五角场（集团）有限公司

纳税人识别号：913100008326730647

开户行及账号：农商行杨浦支行 324549-08010036238

地址、电话：国伟路 135 号 12 号楼 306 室 60955337

3. 退租结算时，以乙方办理完退房手续，退出租赁物之日为准。超过当月 15 天，以整月计收；不满 15 天以半月计收。
4. 乙方应在签约后三个自然日向甲方缴纳 [REDACTED] (整) 作为租赁保证金（若已付，则不再另行支付）。当合同期满，乙方办

理完退租手续、并结清所有各项费用后，凭收据原件及银行账号信息办理租赁保证金（不计利息）退款手续。

5. 乙方向甲方委托的物业管理单位支付租赁期间的物业管理费。
6. 在租赁期内，所有社会管理费（如治安费、卫生费、绿化费等各种费用）由乙方自行承担和缴纳。
7. 租赁期间的水、电费及电话费等杂费，由乙方按实际使用量自行向有关部门缴纳，不得拖欠。逾期不缴，甲方有权停止给乙方使用，而由此产生的滞纳金及相关罚金均由乙方承担。

三. 租赁期限：

1. 租赁期为叁年，自 2023 年 08 月 01 日起至 2026 年 07 月 31 日止。
2. 租赁期内，如甲方中途要收回租赁物或乙方中途需退房，均须提前三个月书面通知对方，并经对方书面同意，同时除承担本合同的违约金以外，还需向对方补偿相应损失。
3. 如提前解除合同或当本合同终止不续约时，乙方应按甲方要求及时办理退租、移交手续。租赁解除或终止之日至完成移交手续之日期间，乙方应按日租金的两倍标准按日向甲方支付租赁物使用费。乙方应在合同解除或终止日前，将属乙方的财物搬迁，乙方搬迁时应保持租赁物原状，不得损坏租赁物结构、装潢及设施，若有损坏，乙方应予以赔偿。租赁期间乙方添置的装潢及设施无偿归甲方所有。租赁解除或终止之日的 3 天后，乙方仍未完成移交手续的，甲方有权自行接收原租赁物，租赁场所内所有的物品被视作为乙方的废弃物，甲方有权自行处置而不负任何责任。

四. 物业管理及相关约定：

1. 上海五角场集团物业管理有限公司（以下简称为“五角场物业”）为甲方指定的物业管理单位，在租赁期内代表甲方行使出租方的权利，并对乙方承租和使用租赁物行使管理职能。
2. 在签订本合同的同时，乙方应与五角场物业同时签订《物业管理协议》及《租赁安全协议书》。
3. 乙方应根据与五角场物业签订的《物业管理协议》，支付具体的物业管理费用。
4. 甲方委托五角场物业代为收取本合同内约定的应由乙方向甲方支付的各项费用，包括但不限于租金、社会管理费、杂费。
5. 乙方应服从五角场物业及其管理人员的管理，按时按约支付各项费用。

五. 房屋结构

1. 乙方不得擅自改变租赁物结构及用途。乙方如对租赁物进行装修或重新装修,均须先报装修方案并得到甲方书面同意。乙方不得搭建任何建筑。
2. 自交房之日起,租赁物及设施(包括但不限于《房屋(场地)交接单》所列的项目)的保养、维修均由乙方自行负责并承担相关的保养费、维修材料费等费用。如造成租赁物或设施、设备损坏,乙方应负责修复直至恢复到交房时的状态,并承担所需一切费用。

六. 出租方的变更

租赁期间,甲方如将出租权转移给第三方,不必征得乙方同意,但应通知乙方。出租权转移给第三方后,该第三方即成为本合同的当然甲方,享有甲方的权利,承担原甲方的义务,合同对第三方继续有效。

七. 甲方责任

1. 甲方应按时将租赁物交付给乙方使用。
2. 在乙方不违反国家法律、法规及本合同各项条款规定的前提下,甲方不应干预乙方的正常经营活动。

八. 乙方责任

1. 乙方须保证按时支付租金和其他各项应缴费用,否则除偿还欠缴费用外,另按欠缴费用金额每日千分之三的比例偿付滞纳金,并且,甲方有权采取封门、断电、断水等措施,惩治违约行为,由此产生的一切后果由乙方负责。
2. 乙方的租赁用途必须事先取得甲方的书面同意,不得擅自改变租赁物的用途及经营范围、经营范围。
3. 未经甲方书面许可,乙方不得将租赁物及其中设施、设备的一部分或全部通过任何方式转租、转让或转借给第三方。
4. 乙方应自行办理本方财产的保险,并承担相应费用,乙方应安排正常的治安值班,并负责租赁物内自有财产的安全。
5. 乙方在租赁期间如需要扩大水、电用量时,须经甲方同意,其增容、施工等相关费用由乙方自行承担。
6. 乙方所使用的店招、广告牌等设施,按照政府部门相关规定每年均需进行检测,并向甲方提供检测合格的报告;否则,视作乙方违约。所需一切相关费用由乙方承担。
7. 乙方的联系地址为仁德路148弄仁德公寓3楼,乙方的联系地址发生变更的,乙方应提前书面通知甲方,乙方未尽通知义务的,由其承担不利后果。

8. 甲方若需对租赁标的设定抵押或其它他项权利，均无需征得乙方同意，乙方应配合甲方办理相应的手续。
9. 乙方作为甲方的入驻单位，愿配合甲方提供税收、经营等相关数据。

九. 合同解除

1. 乙方如发生下列行为之一时，甲方有权不必征得乙方的同意而单方面解除本合同，并保留进一步追索经济赔偿的权利：
 - (1) 租金或物业管理费等超过付款日一个月未付的；
 - (2) 超出经营范围的，未取得相关证照、许可等相应资质而擅自非法经营的或存在其他违法经营情形的；
 - (3) 有明显失信事实的或擅自改变租赁物用途的；
 - (4) 在租赁物内从事违法活动，存在“经营、住宿、烹调三合一”的情形，或因不当行为而对房屋建筑、环保、卫生、噪音、大气污染、安全等造成不良隐患或严重影响的；
 - (5) 经营或从事扰民行业的或未经许可有住宿行为的；
 - (6) 未经甲方许可，以任何方式（包括但不限于联营、合伙等）擅自将租赁物及设施、设备的部分或全部转租、转让或转借的；
 - (7) 未经甲方许可，擅自搭造建筑物，或将建筑物隔断的；
 - (8) 在签约后的3个月内乙方仍未注册或税管未落户于甲方的，或承租期间，乙方及其相关企业注册地变更离开甲方所属范围的。
2. 乙方违反《物业管理协议》，甲方有权要求乙方在按五角场物业要求整改的同时支付本合同约定的违约金，违约金先于租赁保证金中予以抵扣，不足部分由乙方于接到甲方通知后的3个工作日内补足。如乙方未按五角场物业要求整改的或整改不力的，甲方有权单方面解除合同，要求乙方支付违约金，并保留进一步追索经济赔偿的权利。
3. 如遇不可抗力、政府原因或甲方及其主管部门的改造、规划等行为，导致合同部分或全部无法履行时，本合同自动解除，乙方必须在接到甲方通知的30天内撤离，甲方不做任何补偿，乙方应无条件服从搬迁。如乙方未按时撤离租赁场地，乙方承担由此而造成的一切后果和损失，并承担对甲方而造成的所有经济损失和影响。

十. 其它条款

1. 若甲方延迟交付租赁物的，则按甲方实际交付日为起租日，租赁期限及计租日均相应顺延，双方互不承担违约责任。
2. 乙方应严格遵守、执行《上海市生活垃圾管理条例》及政府部门的相关法律法规规定及五角场物业的管理要求，做好垃圾分类工作，并定时、

授权书

上海丰乐实业有限公司为上海市国伟路 135 号和包头路 1135 号杨浦都市工业园区的产权所有人，委托上海五角场（集团）有限公司全权负责房屋租赁、日常管理等各项事宜，委托期限至 2033 年 4 月 24 日。

特此说明



二〇二三年六月十三日

附件 6 噪声现场监测报告

NOA



报告编号: NEV2308-0235

页码: 1/6

检测报告

客户名称: 普瑞法生态环境科技(上海)有限公司

客户地址: /

检测类别: 委托检测

系统编号: SHHJ23102834

发布日期: 2023-10-09

编制人: 李春实 李春实

审核人: 高岩 高岩

批准人: 张东利 张东利

签发日期: 2023-10-09



公司地址: 中国上海市闵行区联川路 169 号
电子邮箱: nevreport@noagroup.com

电话: (+86) 400 821 5138
网址: www.noagroup.com

报告声明

1. 报告无本机构检验检测专用章和骑缝章无效。
2. 报告无批准人签字或等效标识无效。
3. 如无加盖（或印刷）CMA 标志，则报告仅供科研、教学、内部质量控制等活动，不具有对社会的证明作用。
4. 本机构对检测报告中的所有信息负责，客户提供的信息除外。
5. 对委托人送检的样品进行检测的，送检样品的代表性和真实性由委托人负责，检测结果仅适用于送检的样品。
6. 通过采样、抽样等方式获取样品的，本机构按照与委托人约定的要求执行，检测结果仅与被采样、抽样物品有关。
7. 未经本机构书面批准，不得复制（全文复制除外）检测报告，涂改增删一律无效。



报告编号: NEV2308-0235

页码: 3 / 6

检测报告

以下客户及样品信息由客户提供并确认:

客户及样品信息			
委托单位名称	普瑞法生态环境科技(上海)有限公司	委托单位地址	/
项目名称	新一代氟代化学品制备技术研发项目	采样地址	上海市杨浦区国伟路135号杨浦都市工业园区10号楼309、316室
联系人	周挺	联系方式	18217799801
样品类别	噪声	样品获取方式	委托现场采样
检测信息			
采样日期	2023-09-13	检测周期	2023-09-13
检测项目	详见结果页		
检测依据	详见结果页		
检测结果	详见结果页		
备注	1、检测结果仅代表本次现场检测采样时生产工况下排放结果; 2、检测点位、检测频次、检测时段由委托方指定。		

公司地址: 中国上海市闵行区联川路169号
电子邮箱: nevreport@noagroup.com

电话: (+86) 400 821 5138
网址: www.noagroup.com

采样依据

类别	方法标准	采样仪器	仪器型号	仪器编号
噪声	《声环境质量标准》 GB 3096-2008	多功能声级计	AWA6228+型	NOA/NEV/CY/ ZS-04
		多功能声级计	AWA6228+型	NOA/NEV/CY/ ZS-07
		多功能声级计	AWA6228+型	NOA/NEV/CY/ ZS-10
		声级校准器	AWA6021A	NOA/NEV/CY/ FZ-94
		声级校准器	AWA6021A	NOA/NEV/CY/ FZ-97
		声级校准器	AWA6021A	NOA/NEV/CY/ FZ-98
		手持式风速风向仪	FYF-1	NOA/NEV/CY/ FZ-56

检测项目和检测依据:

类别	检测项目	方法标准	样品承载方式	分析仪器	仪器型号	仪器编号
噪声	噪声	《声环境质量标准》 GB 3096-2008	/	多功能声级计	AWA6228 +型	NOA/NEV/C Y/ZS-04
				多功能声级计	AWA6228 +型	NOA/NEV/C Y/ZS-07
				多功能声级计	AWA6228 +型	NOA/NEV/C Y/ZS-10



报告编号: NEV2308-0235

页码: 5/6

噪声检测结果

样品信息:									
噪声类型:	环境噪声	噪声状态:	非稳态噪声	监测日期:	2023-09-13				
校准信息:									
监测时段	天气	监测前校准值 dB(A)		监测后校准值 dB(A)		标准声级值 dB(A)			
昼间	阴	93.8		93.8		94.0			
昼间	阴	93.8		93.8		94.0			
昼间	阴	93.8		93.8		94.0			
检测结果:									
检测点位名称	测点编号	主要声源	监测时间		风速 (m/s)	Leq dB(A)	L ₁₀ dB(A)	L ₅₀ dB(A)	L ₉₀ dB(A)
北厂界外爱久家园1层	N1	交通噪声	昼间	10:25-10:45	2.2	62	65	61	57
北厂界外爱久家园3层		交通噪声		10:25-10:45	2.2	65	69	64	59
北厂界外爱久家园5层		交通噪声		10:25-10:45	2.2	62	66	61	56

术
专用章
Noa

公司地址: 中国上海市闵行区联川路169号
电子邮箱: nevreport@noagroup.com


电话: (+86) 400 821 5138
网址: www.noagroup.com

车流量统计:

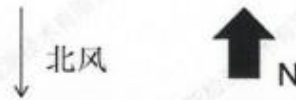
点位	日期	时间段		大型车	中型车	小型车	总计
				辆/20min			
北厂界外爱久家园(1,3,5层)国伟路	2023-09-13	昼间	10:25-10:45	17	23	141	181

采样点位示意图:

图例

 项目地所在厂区

 噪声监测点



点位	经度	纬度
▲1	121.533857°	31.331680°

— 报告结束 —