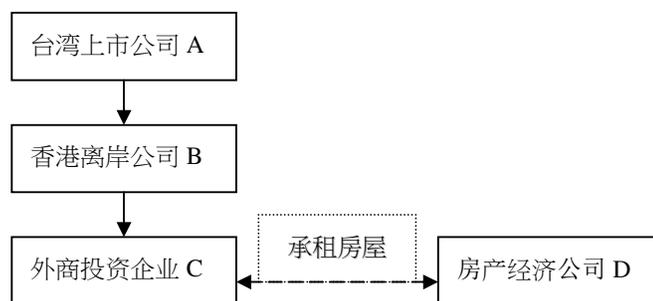


企业注册地址之有效性对成立 WOFE 之影响

如今的商人追求的不仅仅是利润及时效性，他们同样注重稳妥性及安全性。如何将商业风险降至最低？成为了商人们的共同话题。当然，我们即将要讨论的话题并不是如何选择您的客户，而是希望跟您探讨在您的新公司成立之初，需要注意什么？如何避开市场上种种真实存在的“陷阱”。

在上海经济飞速发展的今天，一家台湾上市公司 A 希望以最高效及稳妥的状态融入这个绝佳的经商环境。於是，他们在台湾当地寻求可以帮助其向内地投资的最佳途径及方案，宏杰被台湾“四大”会计师事务所之一的 X 所推荐给 A 公司。在洽谈期间，考虑到台湾籍股东直接投资於内地公司所存在的审批障碍、税务筹划等种种实质性问题后，我司为其设计并推荐了“使用香港公司作为投资中国之外商投资企业之主体”的方案。此高效之运营方案，很快得到客户的认可。

简要架构如图所示：



在香港 B 公司顺利完成注册后，我司即马上为其启动国内之注册工作，但在申报的过程中遇到了一个有趣的问题，即拟设之外商投资企业 C 公司无法按要求提供其上海租赁之经营场所的有效合法的住所证明文件，即：**与所租赁室号相对应的房产租赁备案登记书或房地产权证复印件。**

该房产业主明确表示：除了整幢楼宇的房地产权证复印件，及其自行出具的房屋分割图纸等一系列未经中国有关职能部门登记备案的资料外，无法提供任何一份经过中国当地政府登记备案之有效合法，并与其所租赁室号相对应之房地产权证文件。原来，D 公司所提供的此套房屋是**原国有资产改制之房产**，因此存在很多证照不齐全的“历史遗留问题”。加上 D 公司的背景，与其“短期”的财税规划等目的，D 公司在自行分割了房屋，并实施对外租赁等经营活动后，始终没有去房产交易中心做相关合法的房产租赁备案登记。

我司曾多次通过邮件或电话的形式向 A 公司的管理層強調，只有符合必備租賃條件之商務樓宇方可註冊成立外資公司。此處所稱符合條件之商務樓宇尤其需要注意以下幾點：

一、 申请登记的住所（经营场所）取得与您所租赁或使用之房屋所匹配的《房地产权证》的，应提交由产权单位盖章或产权人签字的《房地产权证》复印件。

二、 申请登记的住所（经营场所）未取得与您所租赁或使用之房屋所匹配的《房地产权证》的，需要提交由当地房地产登记处颁发之“房屋租赁登记备案书”。

三、 房屋提供者是经登记机关核准具有出租房屋经营权的企业，应提交加盖公章的营业执照复印件及房产证明复印件。

四、 使用宾馆、招待所、饭店(酒店)作为住所（经营场所）的，应提交加盖公章的营业执照复印件。

五、 产权为军队房产，应提交加盖中国人民解放军房地产管理局专用章的“军队房地产租赁许可证”复印件。

显然，在选择企业合法注册住所时，A 公司并没有完全听取我司的专业意见。同时，在外商投资企业项目审批过程中，仍未强调要求业主出示合法有效的，与其所租赁或使用之房屋所匹配的房地产权证等重要文件，从而曾一度导致申报工作的长时间停滞，导致金钱与时间上的双重浪费！

在此，宏杰希望提醒您的是，若您也有投资中国内地市场的计划或打算，那么希望您在投资前，仔细阅读本篇文章或致电我司，因为在您投资於大陆期间，其中可能潜伏著不少陷阱。特别是以下几点，希望能再度引起您的警惕：

- 一、 您所租赁的房产，是否存在国内有房产改制等历史遗留问题。
- 二、 您所租赁的房产，是否具备与您所租赁或使用之房屋所匹配的房地产权证或房屋租赁备案登记书（在签订合同时，可要求对方出示）。
- 三、 您所租赁的房产，是否符合注册外商投资企业的资格等等。📍

注册地址的有效性，将直接影响您最终申报的结果。希望我司此番的善意提醒，能够激起您足够的注意及重视，因为在如今的商场上，效率、金钱、时间及安全性皆是您缺一不可的重要筹码。

01/2008