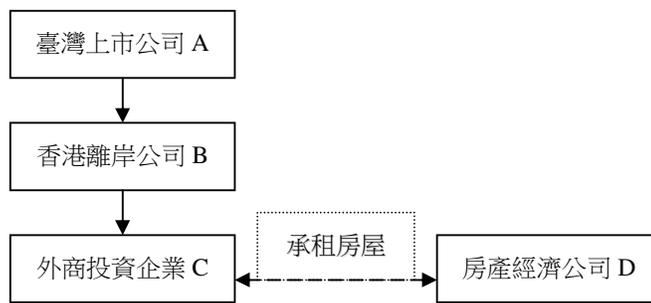


企業註冊地址之有效性對成立 WOFE 之影響

如今的商人追求的不僅僅是利潤及時效性，他們同樣注重穩妥性及安全性。如何將自己的商業風險降至最低？成為了商人們的共同話題。當然，我們即將要討論的話題並不是如何選擇您的客戶，而是希望跟您探討在您的新公司成立之初，需要注意什麼？如何避開市場上種種真實存在的“陷阱”。

在上海經濟飛速發展的今天，一家臺灣上市公司 A 希望以最高效及穩妥的狀態融入這個絕佳的經商環境。於是，他們在臺灣當地尋求可以幫助其向內地投資的最佳途徑及方案，宏傑被臺灣“四大”會計師事務所之一的 X 所推薦給 A 公司。在洽談期間，考慮到臺灣籍股東直接投資於內地公司所存在的審批障礙、稅務籌劃等種種實質性問題後，我司為其設計並推薦了“使用香港公司作為投資中國之外商投資企業之主體”的方案。此高效之運營方案，很快得到客戶的認可。

簡要架構如圖所示：



在香港 B 公司順利完成註冊後，我司即馬上為其啟動國內之註冊工作，但在申報的過程中遇到了一個有趣的問題，即擬設之外商投資企業 C 公司無法按要求提供其上海租賃之經營場所的有效合法的住所證明文件，即：**與所租賃室號相對應的房產租賃備案登記書或房地產權證複印件。**

該房產業主明確表示：除了整幢樓宇的房地產權證複印件，及其自行出具的房屋分割圖紙等一系列未經過中國有關職能部門登記備案的資料外，無法提供任何一份經過中國當地政府登記備案之有效合法，並與其所租賃室號相對應之房地產權文件。原來，D 公司所提供的此套房屋是**原國有資產改制之房產**，因此存在很多證照不齊全的“歷史遺留問題”。加上 D 公司的背景，與其“短期”的財稅規劃等目的，D 公司在自行分割了房屋，並實施對外租賃等經營活動後，始終沒有去房產交易中心做相關合法的房產租賃備案登記。

我司曾多次通過郵件或電話的形式向 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、申請登記的住所（經營場所）取得與您所租賃或使用之房屋所匹配的《房地產權證》的，應提交由產權單位蓋章或產權人簽字的《房地產權證》複印件。

二、申請登記的住所（經營場所）未取得與您所租賃或使用之房屋所匹配的《房地產權證》的，需要提交由當地房地產登記處頒發之“房屋租賃登記備案書”。

三、房屋提供者為經登記機關核准具有出租房屋經營權的企業，應提交加蓋公章的營業執照複印件及房產證明複印件。

四、使用賓館、招待所、飯店(酒店)作為住所（經營場所）的，應提交加蓋其公章的營業執照複印件。

五、產權為軍隊房產，應提交加蓋中國人民解放軍房地產管理局專用章的“軍隊房地產租賃許可證”複印件。

顯然，在選擇企業合法註冊住所時，A公司並沒有完全聽取我司的專業意見。同時，在外商投資企業項目審批過程中，仍未強調要求業主出示合法有效的，與其所租賃或使用之房屋所匹配的房地產權證等重要文件，從而曾一度導致申報工作的長時間停滯，導致金錢與時間上的雙重浪費！

在此，宏傑希望提醒您的是，若您也有投資中國內地市場的計劃或打算，那麼希望您在投資前，仔細閱讀本篇文章或致電我司，因為在您投資於大陸期間，其中可能潛伏著不少陷阱。特別是以下幾點，希望能再度引起您的警惕：

- 一、您所租賃的房產，是否存在國內有房產改制等歷史遺留問題。
- 二、您所租賃的房產，是否具備與您所租賃或使用之房屋所匹配的房地產權證或房屋租賃備案登記書（在簽訂合同時，可要求對方出示）。
- 三、您所租賃的房產，是否符合註冊外商投資企業的資格等等。📍

註冊地址的有效性，將直接影響您最終申報的結果。希望我司此番的善意提醒，能夠激起您足夠的注意及重視，因為在如今的商場上，效率、金錢、時間及安全性皆是您缺一不可的重要籌碼。

01/2008