

新基建系列 - 新能源充电网络（二）：项目转让的关注要点

作者：傅鹏 李杨

前言：在“新基建”的这一新机遇和新命题下，各界期望把握转型机遇、获得高质量发展的机会。我们从“新基建”涉及的不同领域出发，结合政策法规、市场实践和我们参与的有关项目经验，展开一系列的讨论。

海问“新基建”系列之新能源充电网络关注要点系列研究，以三期文章展开讨论。在[《海问·观察 | 新基建系列 - 新能源充电网络（一）：项目建设的关注要点》](#)中，我们介绍了国家及地方在新能源充电站桩建设领域出台的主要政策，以及建设新能源充电站桩项目的常见形式、主要流程及法律合规方面的主要关注要点。

在新能源充电网络运营生态中，除了新建项目外，同样频繁出现的是对现有站点进行转让或者收购。转让或收购交易关注的重点，与新建项目有所不同。本文为海问“新基建”系列主题文章“新能源充电网络”第二期，主要讨论新能源充电站桩转让交易的特征、转让标的的常见范围、重点交易环节的关注要点/风险因素，以及转让交易中的税务关注点。

* * *

关注点1：新能源充电站桩项目转让主要包含哪些交易安排？

新能源充电站桩转让项目实际上包含了资产转让、业务转让两个类型的安排。转让交易流程上，包括业务及法律尽职调查、签署业务及资产转让交易文件、执行交割安排、管理交割后事项等方面。

在一项常规的业务或资产转让交易中，主要涵盖如下类型的转让标的（但如本文“关注点2”所展现的那样，新能源充电桩的转让，在下列一些类型上，具有特殊之处）：

- （1）设备及其他动产类的有形资产；
- （2）土地、房产等不动产（或者是基于土地、房产的租赁权益或运营权益）；
- （3）商标、专利、著作权、域名、专有技术及其他无形资产；
- （4）业务合同；
- （5）政府主管部门登记/备案的经营资质；
- （6）相关行业协会会员、供应商入库资格等业务资源；
- （7）与该充电桩的业务及资产直接关联的债权债务；
- （8）雇员。

上述转让标的，既属于业务及财务人员所需列举的资产清单项目，又属于法务人员需关注的法律交割清单项目。需补充说明的是，严格来讲雇员不属于“资产”或“业务”，但在某些技术性人力密集型行业中，人员转移通常是业务与资产转让的重要配套安排，时间上并列进行。为便于列举，我们在此加入为转让标的之一。

关注点2：新能源充电桩的转让交易，具体包括哪些“转让标的”？

新能源充电桩的转让，既属于资产转让，也属于充电桩所承载的业务转让，有其行业特殊性。

以转让标的举例，上述“关注点1”所列举的一部分转让标的（土地、房产等不动产、知识产权及人员转移），在新能源充电桩转让项目中通常涉及较少，甚至不会涉及。

在项目转让中，大量的法律性、业务性讨论点都将基于具体的转让标的展开，因此，我们在此详述新能源充电桩项目的“转让标的”，通常会包括如下

种类：

（1）租赁合同

新能源充电桩转让时，首要考虑点是租赁合同的转让。《海问·观察 | 新基建系列 – 新能源充电网络（一）：项目建设的关注要点》已有讨论，新能源充电桩的新项目建设环节第一步是选址并制定项目方案，“用地”相关风险因素是法律尽职调查时最重要的关注点之一。

尽管新能源充电桩的建设运营可能存在多种方案，包括在自有土地上建设站桩，但从转让交易而言，市场中最主流的交易类型，是在租赁场地上发生的新能源充电桩转让。关于租赁合同转让时需要特别关注的事项，我们在本文“关注点3”当中具体展开讨论。

（2）保险合同

[《海问·观察 | 新基建系列 – 新能源充电网络（一）：项目建设的关注要点》](#)中分析过新建项目下的相关运营风险，企业通常会购买完整的财产一切险及公众责任险等商业保险，以减轻突发事件发生时的损失。

在转让项目中，新能源充电桩已购买的保险合同，需一并转让给买方。根据保险法及相关司法解释的规定，原则上，对于财产险的保险标的的转让，保险标的的受让人（即转让交易下的买方）承继被保险人（即转让交易下的卖方）的权利和义务，被保险人和受让人应及时通知保险公司；但是，如果转让导致保险标的的危险程度显著增加的，保险公司自收到通知之日起30日内，可增加保险费或者解除合同。

（3）其他特定类型业务合同

典型的与新能源充电桩有关的其他类型合同包括：

A. 工程建设类合同

根据转让时充电桩的建设状态、合同履行情况，如果该充电桩已经运营，工程建设合同已履行完毕，则无需转让该等合同。但是，如果转让的是建设中的充电桩，或者，对于已建成运营的充电桩，卖方仍欠付供应商款项

导致合同未履行完毕，视商业谈判情况，此类工程建设类合同有可能会在项目转让中一并转让给买方。

B. 业务平台协议

在某一新能源充电桩已经开始运营的情况下，卖方应当已经与新能源充电服务平台机构签署平台服务协议，接入运营管理系统或服务平台。

具体而言，可能接入建设方自有的系统平台，也可能接入第三方服务商提供的管理系统或平台。因此，此类平台合同是由项目转让中的买方来承继，还是直接终止，在交易中也需作出具体安排。

C. 预付卡类合同

项目转让中的卖方可能已经向用户售出预付卡，缔结了预付卡合同（或实际上形成了预收款的法律关系）。买方可能会将本项与上述业务平台协议共同考虑如何处理。为防止收购完成后发生消费纠纷，需在转让交易中对此类合同进行预先沟通，约定已经形成的预收款是否相应影响或调整收购价格，约定在消费者提起投诉、纠纷的情况下，有关的风险和损失，如何在卖方和买方之间分配。

D. 广告类合同

与前述合同的考虑方式类似，如有未履行完毕的广告类合同（通常该广告会物理性地附着在充电桩上）可能转移给买方，买卖双方在谈判转让价格时将考虑卖方已收广告费用的影响。

（4）设备及其他有形资产

充电枪、功率模块、断路器、继电器、变压器、保护设备、低压开关配电设备、电度表等设备元器件，通常会列入资产细项清单，进行转让。

（5）相关政府登记程序的变更

这是业务及资产转让中的重要审查点，也可能是决定交易“成败”的关键因素。在项目建设阶段进行的所有政府登记/备案，到转让阶段，需一一考虑办理登记/备案主体变更的问题。

A. 项目备案主体变更

在初期建设运营阶段，项目投资主体通常在当地发改部门或工信部门办理过项目备案手续，登记了项目投资主体的信息（包括基于备案信息申领了当地财政补贴），在转让时需办理变更。

B. 电力账户变更

较多项目中，建设阶段为进行供电设施的增容改造，项目投资主体会向当地电力主管部门申请电力报装。这一过程中，电力账户户名直接登记在项目投资主体名下，其结果是，如果电力账户户名没有变更为买方，那么会需要卖方（即原来的电力账户户名登记主体）缴纳电力费用。

而资产转让交易中，成本（其中相当一部分成本就是电力费用）、收益通常在交割时需要统一切割，因此，应当在交割前完成电力账户户名的变更。如果确实无法完成变更，双方也急于交割的，需要对交割后、电力账户户名变更前卖方继续承担的成本有所约定。

关注点3：转让新能源充电站桩的租约时，要关注哪些要点？

第一，视出租方的具体情况，如果其为产权人，则产权链条简单，直接转让租赁合同即可。

如果出租方不是产权人，则需追溯产权链条，寻求上游产权人、中间转租方（如不止一层转租）对转让交易下租赁合同转让的同意。否则，合同层面存在瑕疵，买方受让充电站桩项目后可能无法正常、持续地使用租赁场地。

第二，需考虑租赁合同“转让”的具体方式。常见方式包括：

1. 出租方、原承租方（转让交易下的卖方）、新承租方（即转让交易下的买方）签署三方协议，原承租方将其在原租赁合同下的权利义务概括转让给新承租方；

2. 出租方、原承租方签署终止协议，同时，出租方、新承租方签署新的租赁合同；或者

3. 如不便对原租赁合同作出任何变动，亦可选择等待原租赁合同下的租赁期限自然到期，再由买方与出租方签署新的租赁合同。在转让交易交割至原租

赁合同到期的过渡时间内，如果原租赁合同已允许承租方转租，则此期间内可直接由买卖双方之间签署租赁合同，如不允许转租，则可能考虑委托经营等变通性的解决方案。

第三，租赁合同中的关键要素，如租赁地点、租赁面积、期限、租金、物业管理费等等，买方在进行尽职调查及租约转签时，均需注意细致审核，以免在合同层面产生漏洞或风险。

最后，整个资产转让的过程，都需要出租方、产权人的配合。上述“关注点2”中提及的政府登记/备案信息，有些事项需由产权人出具新的同意函，方可变更；在资产转让时，为了对成本、收益作出明确切割，需与出租方沟通发票开具对象、押金支付主体等细项的变更问题。

关注点4：项目转让的交割流程中有哪些重大的不确定因素？

如前文所述，新能源充电桩的转让以业务及资产转让的形式居多。在业务及资产转让的方案下，交割流程较为繁琐。在前文中我们用较大的篇幅介绍了业务及资产转让交易中的一般类别转让标的，以及新能源充电桩项目转让中的典型转让标的。而在交割流程中，每一类转让标的基于其不同的属性，可能存在不同的交割标准，只有当每一细项均完成交割后，整个资产转让交易才可交割。

举例而言，设备及有形资产通常交付即交割（新能源充电桩建成后已附着在场地上，甚至不需要移动交付），各类合同需完成转签程序方能交割，相关政府登记/备案程序需根据相关主管部门的要求完成变更方可交割（另有特殊安排的除外）。

正因为业务及资产转让交易交割流程的特殊性，在项目转让实践中，商业、法律方面常常涉及以下不确定因素：

（1）商业上，电费、租金等成本及资产收益，可能无法在统一的交割时间点由买方、卖方之间进行切割，进而导致买卖双方在商业谈判中拉锯。

（2）法律上，产权人拒绝租约转签、相关主管部门不配合办理变更程序（特别是电力主管部门的变更程序，对新能源充电桩业务的开展有直接影响），都可能导致交割无法在预期时间内完成（或者无法以预期的方式完

成)。如果发生了此类不可控因素，业务上却仍希望推进交易，交易买方、卖方可能会考虑转为股权投资模式，或者采用委托经营等等变通方案。

关注点5：项目转让中有哪些税务关注要点？

在项目转让中，需具体结合转让标的的类型及特点，考虑可能产生的中国税务影响。

如前文所述，新能源充电桩交易的转让标的中较少涉及土地、房产、知识产权的转让及人员转移，那么，针对买卖双方均为境内公司的情况，项目转让可能产生如下税务影响：

（1）租赁合同的转让

租赁合同的转让一般存在两种方式，第1种方式是终止原租赁合同、并由出租方与新承租方签署新租赁合同；第2种方式是原承租方将原租赁合同项下的权利义务概括转让给新承租方。

在第1种方式下，出租方与新承租方各自需要按租赁金额的千分之一缴纳印花税；在第2种方式下，若概括转让合同中未涉及具体租赁金额，新承租方可能不需要就该合同的签署缴纳印花税，但实践中也存在税务机关要求新承租方、甚至原承租方和出租方按新承租人所承担租金金额缴纳印花税的情形。

除此之外，若原租赁合同即将到期，也可等待原租赁合同自然到期后，由新承租方与出租方签署新租赁合同，并就新租赁合同的签署各自缴纳印花税。

在确定租赁合同的具体转让方式之前，建议与主管税务机关提前沟通税务处理，以取得主管税务机关的理解和支持。除租赁合同外，若涉及其他印花税应税合同的转让，例如，财产保险合同、建筑安装工程承包合同、货物运输合同等，签署各方也可能涉及印花税的纳税义务。

（2）设备和其他实物资产（如有）的所有权转让

一般而言，卖方可能涉及企业所得税、增值税及附加税费和印花税的纳税

义务，买方可能涉及印花税的纳税义务。其中：

A.企业所得税：卖方应将其取得的资产转让所得并入当期应税所得，计算缴纳企业所得税，适用税率一般为25%。若能适用企业所得税的优惠政策，适用税率可能更低。

B.增值税及附加税费：根据卖方是增值税的一般纳税人或小规模纳税人、其转让的设备类型等具体因素的不同，转让设备和其他实物资产（如有）所适用的增值税税率及计税方法会有所不同。增值税的附加税费通常包括城市维护建设税（税率为1%、5%、7%，视卖方所在地为市区、县城、镇或其他地区而确定）、教育费附加（3%）及地方教育费附加（2%），以实际缴纳的增值税税额为计税依据计征。

C.印花税：因转让设备而签署的转让合同，通常被视为“购销合同”，卖方和买方各自需按照购销金额的万分之三缴纳印花税；若转让中涉及经政府登记机关登记注册的动产，则转让动产而签署的转让合同，将被视为“产权转移书据”，卖方和买方各自需按照合同金额的万分之五缴纳印花税。

应予关注的是，若新能源充电桩的项目转让中，卖方将全部或部分实物资产及与其相关联的债权、负债和劳动力一并转让给买方，其中涉及的货物转让，不征收增值税及附加税费。

实践中，建议在开展项目转让之前，根据项目的具体情况，适当考虑采用资产转让、股权转让或资产重组的方式，尽可能适用现行税收法规项下的优惠政策，起到税务优化的效果。

海问在新能源汽车、新能源充电桩项目建设/转让/线上线下运营等新能源相关业务领域，积累了丰富的项目经验。我们亦持续关注不断更新的法律法规及该领域的时事热点。我们致力于为行业经营者提供建立在行业经验基础上的、基于具体业务场景的法律服务和解决方案。

海此前发布的与“新基建”主题相关的文章如下：

[新基建系列 – 新能源充电网络（一）：项目建设的关注要点](#)

[新基建系列 – 互联网数据中心（一）：外资投资IDC的架构及考量](#)

