

彼得·M. 法斯 (Peter M. Fass)
[美] 迈克尔·E. 沙夫 (Michael E. Shaff) / 著
唐纳德·B. 泽夫 (Donald B. Zief)

美国房地产投资信托指南

Real Estate Investment Trusts Handbook (2009)

本书引用SEC、NAREIT、NASD、FINRA的权威资料数据，全面阐述有关美国REIT的所有重大问题：

- ★ REIT的性质和税制背景
- ★ REIT证券的发行和交易
- ★ REIT向证券交易委员会提交年报、季报和临时报告
- ★ 公司高管、律师、会计和审计从业者在新规则体系下的权利和义务和执业准则
- ★ REIT的法律和会计准则规范体系在金融危机的冲击下的应变和完善



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

彼得·M. 法斯 (Peter M. Fass)
[美] 迈克尔·E. 沙夫 (Michael E. Shaff) / 著
唐纳德·B. 泽夫 (Donald B. Zief)

美国房地产投资信托指南

Real Estate Investment Trusts Handbook (2009)

邢建东 陶然/译



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

美国房地产投资信托指南 / (美)法斯等著;邢建东,陶然译. —北京:法律出版社,2010. 2

书名原文:Real Estate Investment Trusts Handbook

ISBN 978 - 7 - 5118 - 0406 - 8

I. ①美… II. ①法…②邢…③陶… III. ①房地产—信托投资—美国—基本知识 IV. ①F837. 124. 9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 026173 号

©法律出版社·中国

责任编辑/贾菲

装帧设计/李瞻

出版/法律出版社
总发行/中国法律图书有限公司
印刷/北京北苑印刷有限责任公司

编辑统筹/学术·对外出版分社
经销/新华书店
责任印制/吕亚莉

开本/787 × 1092 毫米 1/16
版本/2010 年 3 月第 1 版

印张/60.5 字数/1391 千
印次/2010 年 3 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010 - 63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010 - 63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010 - 63939781/9782

西安分公司/029 - 85388843

重庆公司/023 - 65382816/2908

上海公司/021 - 62071010/1636

北京分公司/010 - 62534456

深圳公司/0755 - 83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 0406 - 8

定价:260.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

前言

美国房地产投资信托(REIT)是《美国国内税法》创制的法律概念,指发行股票或受益权证以汇集大量投资者的资产,由专业机构进行房地产投资经营管理,并将特定比例的应纳税收入分配给投资者,从而免缴实体层面所得税的公司、信托或商业协会。本书以美国联邦税法、联邦证券法律和州级蓝天法为基础,从证券监管、上市规则、公司治理、会计和审计处理等不同角度入手,全面阐述了美国 REIT 的发展历史、法律地位、组织结构、创立模式和交易结构设计、资金募集方法、会计处理与披露规范、有利税务机制等核心问题。在展示制度架构的过程中,突出了近期重大事件和重大规则演变对 REIT 业的影响,比如《萨班斯-奥克斯利法》(SOX)有关管理层内部控制评估的条款如何适用于不同公司;美国证券交易委员会(SEC)如何根据实际情况调整规则实施进度,在严格治理和经济效率之间取得平衡;法律和会计准则体系在金融危机的冲击下如何应变和完善;公司高管人员、律师、会计和审计从业者在新规则体系下的权利义务和执业准则等。

从美国 1960 年修订版《国内税法典》正式创立 REIT 以来,REIT 作为投资工具经历了曲折的发展过程,如今已成为美国房地产金融市场上的重要组成部分。北美、欧洲、澳洲的 REIT 已经步入成熟阶段,日本、新加坡、香港等亚洲新兴市场也在迅猛成长中,大量实践已经证明 REIT 对金融市场的完善和房地产市场的健康发展具有重大意义。我国尚未正式建立 REIT 制度。国务院已提出 REIT 概念,中国人民银行、证监会等机构正在积极探索适当途径,帮助房地产企业开拓另一个供投资者投资房地产的管道;房地产业、金融业特别是信托公司及大型房地产上市公司在盘活商业地产方面,对 REIT 抱以极大的热情,为中国 REIT 的诞生做出了极有意义的探索。然而,大量投资信托计划、信托基金等都只是根据《公司法》、《证券法》和《证券投资基金法》进行的类 REIT 试探,与 REIT 有本质区别。学术界虽然正在积极探讨我国引进 REIT 制度的构想,但大多是对 REIT 制度的片面细节进行阐述和解释,对整体制度图景缺乏全面把握和深刻理解。

而本书对 REIT 的法律框架(尤其是税制背景)、会计处理规则、市场规范和技术分析、公司治理和交易操作等方面的宏观和微观问题进行全面分析和完美结合,恰恰有助于回答我国 REIT 立法、市场实践和理论研究的基本问题,如中国 REIT 的可行模式、税制设计和筹资规则。在实务有待整顿和理论有待提升的背景下,借助本书全面了解作为全球 REIT 之源的美国 REIT,是提升我国在这一领域的理论和实践水平的明智选择。在目前金融危机尚未完全解除的形势下,借助本书全面了解 REIT 的机制原理,吸收美国这一最成熟的 REIT 市场的经验教训,了解多种金融产品的设计和交易模式,对我国防范金融产品的无限扩张,透过繁荣洞察危机,在危机中利用机遇,创设并运行稳定的 REIT 市场,妥善处理税制和信托机制的配套问题、投资者保护和市场效率的协调问题等,更具有重大的现实意义。

本书的三位作者是 REIT 业内的资深专家,在律师事务所、律师协会和会计师事务所的工作与任职经历使他们对美国 REIT 有全面而深刻的认识。Fass 先生是全美券商协会房地产委员会成员、美国律师协会税务部特殊避税所委员会成员、Proskauer Rose 律师事务所合伙人,曾就房地产投资信托、房地产证券、房地产避税所及合伙组织架构等一系列投资问题发表大量文章和演讲。Zief 先生是注册会计师、Schonbraun McCann 房地产顾问公司 REIT 税务服务部高级主任,曾任美国律师协会房地产委员会下属 REIT 委员会主席、纽约大学继续教育学院房地产研究所副教授、毕马威会计师事务所纽约房地产服务部高级主任。Shaff 先生是 Irvine Venture 律师事务所成员,加州律协认证的税法专家。此外,安永会计师事务所的 REIT 专家也提供了大量珍贵资料。在各位作者的协调努力下,本书每年更新一个版本,是目前关于美国 REIT 证券市场的权威和实用性最强的工具书之一,所引用的材料均为美国 REIT 权威机构公布的资料数据,来源有美国证交会、全美房地产投资信托行业协会(NAREIT)、全美证券交易商协会(NASD)、全美房地产投资受托人理事会、美国金融业监管会(FINRA)等;中译本则是中国目前同类问题研究书籍中最全面、详尽的专著。

在翻译过程中,我们力求用准确、顺畅的语言体现原著的内容和思想。中美法律和金融体系之间存在重大差别,不同语言的理念和词汇也并非一一对应。遇到汉语中不存在的概念时,我们再三斟酌,致力用最恰切的方式表达原意。此外,我们还在书后附一份中英术语表,按汉语拼音字母的顺序排列,以便读者参照查证。作为一本法律金融类著作,本书的专业性极强,加之一千多页的大部头、译出新版的时间压力,我们难免在译本中有所疏漏,在此真诚地请读者批评指正,欢迎您将意见发送到读者邮箱:rantao@ aol. com

感谢法律出版社的贾菲编辑,从本书的版权申请、译稿审校直到出版印制,她都提供了重要的支持与配合。感谢美国夏洛特的证券律师 Charles W. Barkley,他准确分析了许多新奇艰涩的术语,并耐心解释了大量背景理论。

邢建东 陶然
2010 年 1 月于广州

目 录

第一章 房地产投资信托行业概览

第一部分 概述

1.1 导言——房地产投资信托概览	1
1.2 房地产投资信托术语	16
1.3 ——REIT 的类型	16
1.4 ——资本结构术语	17
1.5 ——REIT 投资术语	19
1.6 房地产业的周期	23

第二部分 REIT 发展史

1.7 1960 年以前	24
1.8 REIT 的首个繁荣期	25
1.9 REIT 的第二个繁荣期:限期房地产投资信托(FREIT)	30
1.10 ——限期 REIT 与有限合伙组织	32
1.11 REIT 的第三个繁荣期	36
1.12 ——REIT 对评级债的运用	38
1.13 ——正差幅投资	43
1.14 ——收益率、融资杠杆和利率	44
1.15 ——上 REIT	47
1.16 ——下 REIT	49
1.17 ——房地产证券估值	51
1.18 ——融资杠杆率	60
1.19 ——REIT 股本质上是成长型股票还是收益型股票?	61
1.20 ——价值投资	63
1.21 ——股息税削减的影响	66
1.22 ——收益增长率	68
1.23 ——收益增长来源	68
1.24 ——营运现金流倍数	69
1.25 ——相关倍数分析	71
1.26 ——利率的影响	72
1.27 ——REIT 单位投资信托	76
1.28 ——共同基金和封闭式基金	77
1.29 ——期货股票销售	79
1.30 ——应税 REIT 子公司	80

目 录

1.31	——商业抵押型 REIT 和混合型 REIT——最新进展	81
1.32	——商业抵押型 REIT	82
1.33	——房地产融资公司的关联公司	83
1.34	——偿付能力	84
1.35	——夹层融资	84
1.36	——合资企业	86
1.37	——1998 年和 1999 年纪事	92
1.38	房地产的公开市场估值与私人市场估值——机构投资者直接持有与 REIT 持有	93
1.39	——孰对孰错	96
1.40	——资产净值溢价	97
1.41	商业抵押担保证券 (CMBS) 和债务担保债券 (CDO)	101
1.42	REIT 公开招股数据	105
1.43	REIT 指数	107
1.44	——REIT 入选标准普尔 500 指数	110
1.45	未来——早期预测——1994 年和 1995 年	111
1.46	REIT 专项基金的增长	111
1.47	REIT 周期	112
1.48	——第一阶段——早期扩张	112
1.49	——第二阶段——适度增长阶段	113
1.50	——第三阶段——缓慢增长/无增长阶段	114
1.51	——现处哪一阶段?	114
1.52	——周期更加平和的预期	115
1.53	REIT 管理与平衡	115
1.54	2003 年 REIT 业概况	117
1.55	2004 年 REIT 业概况	118
1.56	2005 年 REIT 业概况	120
1.57	2006 年 REIT 业概况	123
1.58	2007 年 REIT 业概况	125
1.59	2008 年上半年	127
1.60	如何在现代 REIT 市场上选股	131
1.61	REIT 与通货膨胀	134
1.62	贫富悬殊	134
1.63	REIT 业长期走势	136
1.64	REIT 与纵向集成机会	140
1.65	REIT 业的整合	142
1.66	REIT 并购交易和私人化活动概况	145
1.67	REIT 在衰退期的表现	145

第三部分 REIT 的结构

1.68	REIT 的类型	148
1.69	——抵押型 REIT	150
1.70	——权益型 REIT	150
1.71	——权益型 REIT 的类别:住宅类	152
1.72	-零售物业类	153
1.73	-自助仓储类	155
1.74	-卫生保健类	156
1.75	-综合类	156
1.76	-权益型 REIT 业绩	156
1.77	——权益型 REIT 目前的普通业务模式	157
1.78	——混合型 REIT	158
1.79	——卫生保健类 REIT	158
1.80	REIT 的资产和股息	159
1.81	信托与公司	160
1.82	——股东责任	160
1.83	——州级税务	161
1.84	——经营灵活性	163
1.85	——业务经营事宜	164
1.86	REIT 的管理——外部管理型 REIT	164
1.87	——内部管理型 REIT	167
1.88	百名股东测试	169
1.89	反收购条款	171
1.90	举例说明 REIT 的税务和分配要求	173
1.91	——REIT 股息与资本回收因素	174

第二章 与 REIT 证券发行相关的联邦证券法、会计准则 和《雇员退休收入保障法》事宜

第一部分 适用的联邦注册规定

2.1	简介	176
2.2	注册程序的最新改变	179
2.3	发行改革综述	180
2.4	《证券交易法》报告要求的修订	182
2.5	《2002 年萨班斯 - 奥克斯利法》	183
2.6	《萨班斯 - 奥克斯利法》和证交会的执行	183
2.7	——第 906 节规定的证明	183

目 录

2.8	——第 302 节规定的证明	184
2.9	——禁止向董事和高管提供贷款	184
2.10	——对揭发人的保护	185
2.11	——对高管和董事的资格限制与惩罚	185
2.12	——审计委员会	185
2.13	——审计委员会财务专家	186
2.14	——道德准则	187
2.15	——第 16 节之 (a) 所规定报告的电子提交和网上公布	188
2.16	——对审计的不当影响	188
2.17	——退休基金锁定期的内幕交易	188
2.18	——内部控制程序	189

第二部分 特定披露事宜

2.19	招股说明书的内容	190
2.20	——封面	190
2.21	——目录和前瞻性声明	191
2.22	——适合性标准	192
2.23	——REIT 简介和筹资用途	192
2.24	——REIT 发起人及其关联人的报酬和费用	193
2.25	——利益冲突	197
2.26	——发起人和顾问的信托义务	198
2.27	——风险因素	198
2.28	——发起人和关联人的过往业绩	200
2.29	——过往业绩表	202
2.30	——表 I : 筹资与基金投资经历表 (按百分比计)	202
2.31	——表 II : 发起人的报酬	203
2.32	——表 III : 过往项目的经营业绩	204
2.33	——表 IV : 已完成项目的业绩	206
2.34	——表 V : 资产销售或处置表	207
2.35	——表 VI : 项目收购的资产	208
2.36	——管理层	208
2.37	——投资目的和政策	210
2.38	——房地产投资说明	210
2.39	——联邦税务	211
2.40	——REIT 组织文件的概述	213
2.41	——向股东报告	213
2.42	——销售计划	214
2.43	——宣传和销售资料的使用	215

2.44	—法律问题	215
2.45	—《第5指引》的相关要求	216
2.46	—134号规则	217
2.47	—美国金融业监管会有关广告和销售资料的规则	218
2.48	——有关特定活动的政策	220
2.49	——注册人的投资政策	220
2.50	——注册人投资的选择、管理和托管	221
2.51	——关联交易政策	222
2.52	——参照引用	222
2.53	——S-11表的其他要求	224
2.54	招股说明书的内容——简明英语规则	224
2.55	—原则	224
2.56	—标准	224
2.57	—其他简明英语变革	225
2.58	-封面	225
2.59	-封面内页和封底外页	225
2.60	-概述信息	225
2.61	-风险因素	226
2.62	-加速生效请求	226
2.63	-生效日期	226
2.64	—证交会的某些“简明英语”经验	226
2.65	-概述——不使用括号注释	226
2.66	•不调整右边距	226
2.67	•避免自定义术语	227
2.68	•交叉引用	227
2.69	•在封皮上仅列必要信息	227
2.70	•说明内容等	227
2.71	-风险因素——在各项风险因素的标题中指明性质与影响	227
2.72	•避免风险因素的泛化描述	228
2.73	•在“风险因素”节开头用几句话简要描述风险,指明所在语境即可	228
2.74	•不得在风险因素讨论中使用减轻性语言	228
2.75	•将类似的风险归类	228
2.76	发行改革划分的发行人类别	228
2.77	特定发行人的沟通改革	231
2.78	其他沟通改革	234
2.79	《公平披露条例》的修订	236
2.80	发行过程的程序性改革	236
2.81	法律责任改革	238

目 录

2.82	《萨班斯-奥克斯利法》规定的律师报告责任	240
2.83	并购规则	246
2.84	并购规则——股东沟通	246
2.85	——要约收购或交换收购的开始	246
2.86	——要约收购和交换收购的反欺诈条款——14号规则之 e-8	248
2.87	——要约收购的后续要约期	249
2.88	——提早开始的并购如何送达招股说明书	249
2.89	——M-A 条例和 TO 表格	250
2.90	——目标公司的反应	250
2.91	——用简明语言编写现金并购协议概要	250
2.92	——现金要约收购的沟通不适用免责条款	251
2.93	注册声明第二部分	251
2.94	证交会有关房地产证券发行的解释公告	256
2.95	——信息表述——易读性	256
2.96	——标题和题目	257
2.97	——招股说明书的格式——封面	257
2.98	——目录	257
2.99	——概况	257
2.100	——风险因素	257
2.101	——所得税事宜	258
2.102	——过往业绩	258
2.103	——披露质量——卷积交易	258
2.104	——对不同合伙组织的影响	258
2.105	——一部分合伙人参与卷积交易的影响	258
2.106	——后续主体权益的分配	258
2.107	——交易市场	259
2.108	——报告、意见书和估值	259
2.109	——卷积交易、有限合伙和 REIT 发行	259
2.110	——向普通合伙人及其关联人支付的报酬——发起人报酬	259
2.111	——利益冲突	260
2.112	——普通合伙人的信托义务	260
2.113	——管理层	260
2.114	——投资目标和政策	260
2.115	——组织文件概述	261
2.116	——分配与分派	261
2.117	——销售资料	262
2.118	——有限合伙组织和 REIT 的发行活动	262
2.119	——计划筹资用途	262

2.120	—过往业绩	262
2.121	——信息更新	263
2.122	——撮合服务与交叉协议	263
2.123	披露改革提案	263

第三部分 注册声明生效后对证券法的遵守

2.124	概述	264
2.125	用补充文件更新招股说明书	264
2.126	对收购交易的补充说明	265
2.127	有关生效后修订本的规定	267
2.128	S-11 表的修订和《第 5 指引》的政策变化	268
2.129	收购控制条款	270
2.130	筹资用途报告	270
2.131	遵守《证券交易法》——第 12 节之 (g) 的注册规定	270
2.132	《证券交易法》第 16 节规定的报告	271
2.133	——短线利润的没收	272
2.134	——REIT 股票的卖空	272
2.135	内部证券交易的加快报告	272
2.136	退休基金锁定期内幕交易的限制规则	274
2.137	第 3 号、4 号和 5 号报告电子版的提交和网上公布	275
2.138	代理规则	275
2.139	向股东发布年度报告	279
2.140	《证券交易法》的继续报告要求	280
2.141	——10-Q 号季度报告	280
2.142	——8-K 号报告	281
2.143	——10-K 号年度报告	285
2.144	前瞻性披露	286
2.145	私人证券诉讼改革法	286
2.146	对《证券交易法》的继续报告要求的修订——10-Q 表 和 10-K 表的加快呈报	289
2.147	新闻公告	290
2.148	禁止内幕交易	291
2.149	——10-b5-1 规则	292
2.150	公平披露条例	293
2.151	——概述	294
2.152	——选择性披露	295
2.153	——《公平披露条例》的适用范围	295
2.154	——重大性	295

目 录

2.155	—归责标准	297
2.156	—“代表……行事”	297
2.157	—市场专家	298
2.158	—公开与非公开	299
2.159	—有意和无意	299
2.160	—散布方法	299
2.161	—立即	300
2.162	—例外规定	300
2.163	—补救措施	300
2.164	—《证券法》的相关事宜	301
2.165	——修订情况	301
2.166	有关收入公告的临时报告	301
2.167	为首席执行官和高级财务官员制定道德准则	303
2.168	首席执行官和首席财务官的证明与内部程序规定	304
2.169	管理层对财务报告内部控制的年度报告	309
2.170	根据 SOX 和证交会规则开展尽职调查	321
2.171	——公司披露委员会的尽职调查;首席执行官和首席财务官的尽职调查	321
2.172	——制定和评估披露控制程序的建议	323
2.173	纽约证券交易所的报告要求	328
2.174	REIT 对已发行普通股的回购	330
2.175	持股量达 5% 的股东提交 13G 和 13D 号报告的义务	331
2.176	根据 144 号规则出售 REIT 证券	332
2.177	证交会命令自律组织实施上市公司治理准则(包括对审计委员会的 最低要求)	333
2.178	纽约证券交易所和纳斯达克的上市公司治理准则	336
2.179	董事独立性	346
2.180	股息再投资计划和直接购股计划——概述	348
2.181	——计划种类	349
2.182	—注册计划	349
2.183	—银行计划	349
2.184	——《证券法》的适用	350
2.185	——《证券交易法》的相关事宜——M 条例	352
2.186	—雇员股东计划	353
2.187	—公开市场计划	353
2.188	—直接发行计划	354
2.189	—经纪自营商	354
2.190	—过户代理机构	355
2.191	——《1940 年投资公司法》	356

2.192	使用电子媒介——REIT 网站的内容	357
2.193	——发行人对超链接信息的责任	357
2.194	——超链接的语境	358
2.195	——造成疑惑的风险	358
2.196	——超链接信息的外观	359
2.197	——发行人在注册发行期的沟通	359
2.198	关于公司网站用法的解释性公告	361
2.199	《加利福尼亚州公司披露法》	365

第四部分 美国金融业监管会的相关事宜

2.200	美国金融业监管会概况	365
2.201	公开发行承销佣金概述	366
2.202	——须呈报金融业监管会的文件	366
2.203	——组织和发行费用——最高承销费和组织发行费	367
2.204	——纳斯达克有关承销佣金的解释建议	368

第五部分 《投资公司法》的相关事宜

2.205	概述	372
-------	----------	-----

第六部分 《雇员退休收入保障法》的相关事宜

2.206	背景	376
2.207	公开发行的证券	377
2.208	经营性公司	379
2.209	少量参与	380

第七部分 卷积交易立法

2.210	概述	380
2.211	《1993 年有限合伙组织卷积交易改革法》——S. 422	381
2.212	——卷积交易的定义	381
2.213	——代理规则	382
2.214	——对卷积交易的异议权	383
2.215	——生效日期	383
2.216	证交会的卷积交易规则	384
2.217	——简介	384
2.218	——适用情况	385
2.219	——披露要求——概述	386
2.220	——风险因素及其对交易的影响	386
2.221	——对比信息	386

目 录

2.222	—卷积交易对价的分配	386
2.223	—卷积交易的背景、开展原因和替代方法	386
2.224	—利益冲突	387
2.225	—卷积交易的公允性	387
2.226	—报告、意见和评估	387
2.227	—资金和交易费用的来源与数额	388
2.228	—备考财务报表和特选财务数据	388
2.229	—联邦所得税后果	388
2.230	—有关卷积交易的其他规定	388
2.231	——辅助性披露文件	388
2.232	——修订情况	389
2.233	—定义	389
2.234	—被排除的交易	390
2.235	—未被排除的交易	391
2.236	—卷积交易例外规定所指的“常规交易”	391
2.237	—代理规则和要约收购规则的修订——初步沟通的豁免	391
2.238	—通知条款	392
2.239	—差别报酬或或然报酬	392
2.240	—评价、报告和公允性意见的披露	392
2.241	加州卷积交易立法——《第 1753 号参议院案》	393
2.242	——《第 1753 号参议院案》的背景	393
2.243	——有限合伙组织卷积交易条例——“卷积交易参与者”的定义	394
2.244	—“卷积交易”的定义	394
2.245	——合格卷积交易	395
2.246	—异议权	395
2.247	—投票权	396
2.248	——管理层、股本所有权、报酬和费用	396
2.249	—招售和交易成本的分摊	397
2.250	—普通合伙人和发起人应发布的通知	397
2.251	——卷积交易无小额豁免规定	397
2.252	——《1996 年全国证券市场促进法》的影响	398
2.253	——与联邦卷积交易规则、纳斯达克规则、纽约证券交易所规则和 美国证券交易所规则的协调	398
2.254	纳斯达克卷积交易规则——旧纳斯达克规则	399
2.255	——现行规则——适用	399
2.256	—对卷积交易的规范	400
2.257	——加州卷积交易法案和纳斯达克卷积交易规则的对比	402
2.258	纽约证券交易所和美国证券交易所的卷积交易规则	402

第八部分 首次公开招股的关键事项

2.259	概述	403
2.260	REIT 股票定价	403
2.261	IPO 的关键事宜	408
2.262	REIT 分配事宜	411
2.263	IPO 的公司治理事宜	414
2.264	REIT 成立前的私募发行活动	416
2.265	——公开发行转为私募配售	421
2.266	——储架注册	421
2.267	——可转换证券和可转换认股权证	421
2.268	——OP 单位转换为 REIT 股票前的锁定期	422
2.269	——OP 单位转换为 REIT 股票及后续转售	422
2.270	IPO 之后的私募发行活动	423
2.271	合并安全港——第 155 号规则	423
2.272	——私募发行转为注册发行	425
2.273	——注册发行转为私募发行	426
2.274	与公开发行同时进行的私募发行	426
2.275	——撤销注册声明	427
2.276	——抵销申请费	427
2.277	IPO 的重大会计事宜	428

第三章 会计事宜

3.1	REIT 的会计事宜	431
3.2	财务报表——招股说明书中的财务报表——总体要求	431
3.3	——发起人的财务报表——REIT 的前身	433
3.4	——多个发起人	433
3.5	——财务信息收集计划	434
3.6	——备考财务报表	434
3.7	——所获物业的财务报表	436
3.8	——有关 REIT 财务报表的特别规定	440
3.9	房地产财务报表要求概述——证交会公司融资部的会计培训手册	441
3.10	——抵押贷款的财务报表	443
3.11	——借款人有实质性股本投资	445
3.12	——合格的个人担保	447
3.13	——其他重大担保	448
3.14	——接替贷款协议	448

目 录

3.15	——充足的净现金流	448
3.16	——美国注册会计师协会回致抵押借款人的《AICPA 第 97 - 1 号立场声明》	448
3.17	——抵押型 REIT 证券化——会计处理问题	449
3.18	——证券化金融资产受益权的会计处理	451
3.19	现金流使用数据——营运资金——引言	452
3.20	——营运资金指标的使用意图	453
3.21	——全美房地产投资信托行业协会的营运资金白皮书	453
3.22	一折旧和摊销	453
3.23	一非经常性项目	454
3.24	一营运资金定义涉及的实体	454
3.25	一营运资金的披露	455
3.26	一资产出售损益	455
3.27	一有关营运资金的补充披露——资本支出	455
3.28	一直线租金	456
3.29	一披露	460
3.30	——营运资金定义的修订——全美房地产投资信托行业协会的全国 政策公告	461
3.31	——1999 年 10 月对营运资金定义的修订——全美房地产投资信托行业 协会的全国政策公告	462
3.32	"最佳操作"披露模型	463
3.33	——持有待售的收益型物业带来的营运资金—— 全美房地产投资信托行业协会 2002 年 4 月的全国政策公告	465
3.34	非公认会计准则财务信息对 REIT 规则的影响	466
3.35	可分配资金/现金(调整后营运资金、可分配资金和可分配现金)	471
3.36	财务会计准则委员会第 131 号准则与营运资金	473
3.37	经营每股收益	475
3.38	——每股收益的计算方法	476
3.39	——EPS	477
3.40	重大会计进展	478
3.41	——第 101 号会计公报	479
3.42	——或然租金	479
3.43	一多项费用协议	479
3.44	—D -96 号案《据公式计算的管理费的会计处理》,证交会声明	480
3.45	——收购顾问公司或管理公司	480
3.46	——营运合伙组织的可赎回证券	481
3.47	——REIT 的可赎回证券	481
3.48	——合资企业	481
3.49	—第 78 -9 号立场声明和新生问题专案组 04 -5 号案	484