

## 第 7 周玩转案例分析

各位同学好，今天带大家看一下具体怎么做第 7 周案例分析  
先看下综合条件：

✌️ (1步) 香港REITs直接选择，不用筛选；

✌️ (2步) 计算好价格：

香港REITs一年分红两次，每半年分红一次，我们把最近两次的股息相加。

☕ 香港reits好价格=最近一年股息/10%

(3步) 香港REITs好价格标准：1.平均动态分红率大于10%，2.目标REITs分红率大于10%

~~~~~

✌️ (1步) 美国REITs，宽选：

房地产信托，标普500，近1年资产负债率小于50%

✌️ (2步) 美国REITs，精选：

a.资产负债率近5年平均值大于50%淘汰

b.近5年分红不持续或者不稳定淘汰

(3步) 美国REITs每季度分红一次，我们需要把最近四次的股息加总；有的特殊，分红了12次，这样的用最近一年的数值。

☕ 美国reits好价格=最近一年股息\*0.9/8%

(4步) 美国REITs好价格标准：1.平均动态分红率大于8%，2.目标REITs分红率大于8%

## 我们先来看一下香港 REITs：

### 一/ 筛选

首先我们打开富途，点港股，再选择行业板块，找到房地产信托

| 序号 | 代码    | 名称       | 最新价    | 涨跌额    | 涨跌幅    | 5分钟涨跌幅 | 60日涨跌幅 | 年初至今涨跌幅 | 买入价   | 卖出价   | 买量     | 已上市新股   |
|----|-------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|-------|-------|--------|---------|
| 1  | 00405 | 越秀房产信托基金 | 5.100  | -0.110 | -2.11% | 0.20%  | -3.22% | 5.12%   | 5.100 | 5.100 | 52.90万 | 28      |
| 2  | 01426 | 春泉产业信托   | 3.300  | -0.020 | -0.60% | 0.00%  | -2.65% | -2.60%  | 3.300 | 3.310 | 90万    | 884.79万 |
| 3  | 87001 | 汇贤产业信托   | 3.190  |        |        |        |        |         |       |       | 10万    | 283.75万 |
| 4  | 00808 | 泓富产业信托   | 3.110  |        |        |        |        |         |       |       | 37.40万 | 51.60万  |
| 5  | 00778 | 置富产业信托   | 9.250  |        |        |        |        |         |       |       | 79.75万 | 84.20万  |
| 6  | 00823 | 领展房产基金   | 86.550 |        |        |        |        |         |       |       | 7000   | 3.00万   |
| 7  | 01275 | 开元产业信托   | 1.600  |        |        |        |        |         |       |       | 6000   | 40.80万  |
| 8  | 00435 | 阳光房地产基金  | 5.230  |        |        |        |        |         |       |       | 47.90万 | 56.40万  |
| 9  | 02778 | 冠君产业信托   | 5.280  |        |        |        |        |         |       |       | 17.80万 | 4.90万   |
| 10 | 01881 | 富豪产业信托   | 2.100  |        |        |        |        |         |       |       |        | 222.47万 |

我们看到香港的 10 只 REITs 如下

| 序号 | 代码    | 名称       | 最新价    | 涨跌额    | 涨跌幅    |
|----|-------|----------|--------|--------|--------|
| 1  | 01426 | 春泉产业信托   | 3.300  | -0.020 | -0.60% |
| 2  | 01881 | 富豪产业信托   | 2.100  | -0.020 | -0.94% |
| 3  | 87001 | 汇贤产业信托   | 3.190  | -0.050 | -1.54% |
| 4  | 01275 | 开元产业信托   | 1.600  | -0.030 | -1.84% |
| 5  | 00808 | 泓富产业信托   | 3.100  | -0.060 | -1.90% |
| 6  | 00405 | 越秀房产信托基金 | 5.100  | -0.110 | -2.11% |
| 7  | 02778 | 冠君产业信托   | 5.280  | -0.120 | -2.22% |
| 8  | 00778 | 置富产业信托   | 9.250  | -0.249 | -2.62% |
| 9  | 00823 | 领展房产基金   | 86.550 | -2.550 | -2.86% |
| 10 | 00435 | 阳光房地产基金  | 5.230  | -0.250 | -4.56% |

## 二/找到股息计算好价格

那怎么看股息呢？比如我们要看开元产业信托，双击一下开元产业信托



输入代码，点周 K 或者月 K

这里的“Q”就是分红记录，由于香港 REITs 一年分红两次，每半年分红一次，我们把最近两次的股息相加，可以得到 TTM 股息

| 股息资料变动                     | 股息资料变动                     |
|----------------------------|----------------------------|
| 2019/09/11 1股派股息HKD0.03900 | 2019/05/02 1股派股息HKD0.05580 |

开元产业信托的 ttm 股息为  $(0.039+0.0558) = 0.0948$ ，则好价格为  $0.0948/10\% = 0.948$  港元。

好价格计算完成。接下来我们看好价格的买入标准：

**三/ 香港 REITs 好价格标准：1.平均动态分红率大于 10%，2.目标 REITs 分红率大于 10%**

我们分别计算出这 10 只香港 REITs 的动态股息率，我们需要找出最近 4 个季度的股息（香港 REITs 一年分红两次，每半年分红一次，我们把最近两次的股息相加。）和现价：（现价我们直接输入代码就能找到）

目标 reits 动态股息率=股息/股价\*100%

平均动态股息率=香港 10 只 reits 的动态股息率的平均值

| 香港 REITs  | 代码    | TTM 股息 | 当前价格 | 动态股息率 | 好价格 (TTM 股息/10%) |
|-----------|-------|--------|------|-------|------------------|
| 开元产业信托    | 01275 |        |      |       |                  |
| 阳光房地产基金   | 00435 |        |      |       |                  |
| 汇贤产业信托    | 87001 |        |      |       |                  |
| 越秀房地产信托基金 | 00405 |        |      |       |                  |

利用下面表格更加方便：

香港 REITs

| 香港 REITs  | 代码    | TTM 股息 | 当前价格 | 动态股息率 | 好价格 (TTM 股息/10%) |
|-----------|-------|--------|------|-------|------------------|
| 开元产业信托    | 01275 |        |      |       |                  |
| 阳光房地产基金   | 00435 |        |      |       |                  |
| 汇贤产业信托    | 87001 |        |      |       |                  |
| 越秀房地产信托基金 | 00405 |        |      |       |                  |
| 富豪产业信托    | 01881 |        |      |       |                  |
| 置富产业信托    | 00778 |        |      |       |                  |
| 春泉产业信托    | 01426 |        |      |       |                  |
| 翎展房地产基金   | 00823 |        |      |       |                  |
| 冠君产业信托    | 02778 |        |      |       |                  |
| 泓富产业信托    | 00808 |        |      |       |                  |
| 平均动态分红率   |       |        |      |       |                  |

香港 REITs 平均动态分红率合理波动区间：5%-10%

香港 REITs 好价格标准：1. 平均动态分红率大于 10%，2. 目标 REITs 分红率大于 10%

我们再来看一下美国 REITs：

一/（宽选）我们在 i 问财海选美国 REITs，输入条件：房地产信托，标普 500，近 1 年资产负债率小于 50%。

房地产信托, 标普500, 近1年资产负债率小于50%

解析后条件如下, 你还可以添加条件

gics行业(二级)是房地产 (228个)    gics行业(四级)是信托 (211个)    所属指数类是标普500 (503个)    近1年的资产负债率<50% (1281个)

**根据目前筛选条件得出12家, 可以等一个月后再重新筛选下**

选出美股数: 12 +加自选 +加板块 导出数据 搜索/代码 筛选 表头

| 序号 | 股票代码 | 股票简称          | 最新价(美元) | 涨跌幅(%) | gics行业(四级)    | 资产负债率(%)<br>2019.12.31 | 美股交易市场        |
|----|------|---------------|---------|--------|---------------|------------------------|---------------|
| 1  | ESS  | 埃塞克斯信托        | 294.16  | 5.34   | 住宅房地产投资信托     | 49.31                  | 美国纽约证券交易所     |
| 2  | WELL | Welltower     | 64.61   | -0.42  | 特种房地产投资信托     | 49.12                  | 美国纽约证券交易所     |
| 3  | EQR  | 公平住屋          | 79.93   | 7.33   | 住宅房地产投资信托     | 48.01                  | 美国纽约证券交易所     |
| 4  | O    | Realty Income | 76.59   | 4.46   | 零售业房地产投资信托    | 47.16                  | 美国纽约证券交易所     |
| 5  | ARE  | 亚历山大房地产       | 157.12  | 5.95   | 办公房地产投资信托     | 44.72                  | 美国纽约证券交易所     |
| 6  | MAA  | MAA房产信托       | 140.07  | 4.30   | 住宅房地产投资信托     | 43.87                  | 美国纽约证券交易所     |
| 7  | REG  | 丽晶中心          | 57.98   | 3.17   | 零售业房地产投资信托    | 43.5                   | 美国NASDAQ证券交易所 |
| 8  | AVB  | 艾美隆海湾社区       | 208.84  | 5.92   | 住宅房地产投资信托     | 42.51                  | 美国纽约证券交易所     |
| 9  | DRE  | 杜克房地产         | 32.71   | 4.97   | 多样化房地产投资信托    | 39.67                  | 美国纽约证券交易所     |
| 10 | HST  | 豪斯特酒店         | 12.62   | 4.56   | 酒店及度假村房地产投资信托 | 39.32                  | 美国纽约证券交易所     |
| 11 | PLD  | 安博            | 80.86   | 3.97   | 工业房地产投资信托     | 34.87                  | 美国纽约证券交易所     |
| 12 | PSA  | 大众仓储          | 229.89  | 2.83   | 特种房地产投资信托     | 20.11                  | 美国纽约证券交易所     |

## 二/ (精选) 我们得到 12 只 REITs, 接下来我们需要精挑细选

- 1、资产负债率近 5 年平均值大于 50%淘汰
- 2、近 5 年分红不持续或者不稳定淘汰 (如果期间没有分红或者分红下降 50%算不稳定)

根据目前查询数据, 这 12 家都符合要求。

先在雪球查询资产负债比率

我们打开雪球网站 <https://xueqiu.com>, 搜索相关 REITs, 这里以 PSA 为例

公司概况

公司简介  
公司高管  
内部持股  
所属指数

股票交易

盘前交易  
盘后交易  
历史价格  
期权交易  
空仓数据  
内部交易

财报公告

SEC文件  
财报公告(中)  
财报公告(英)  
电话会议实录

财务数据

**主要指标**  
分红派息  
利润表  
资产负债表  
现金流量表  
雪球选股器

大众仓储(NYSE:PSA) 可融资 可卖空

**\$212.12** +0.01 0.00%

已收盘 11-27 17:01:30 (美东时间)

盘后 212.12 0.00 0.00%

最高: 212.28

最低: 210.26

52周最高: 266.76

52周最低: 193.89

每股收益: 9.82

每股净资产: 28.72

机构持股: 79.90%

今开: 211.04

昨收: 212.11

量比: 0.66

委比: 0.00%

股息(TTM): 7.99

股息率(TTM): 3.77%

Beta: 0.07

成交量: 63.81万股

成交额: 1.35亿

市盈率(TTM): 21.61

市盈率(静): 21.73

每手股数: 1

最小价差: 0.01

空头回补天数: 6.17

换手: 0.37%

振幅: 0.95%

市净率: 4.22

市销率: 13.30

总市值: 370.53亿

总股本: 1.75亿

货币单位: USD



我们在财务数据里点主要指标，再选择年报，往下拉即可找到资产负债率

公司概况

大众仓储(PSA)

公司简介  
公司高管  
持股信息  
内部持股  
所属指数

全部 年报 中报 一季报 三季报

大众仓储财年为每年的1月1日至12月31日，最新披露财报所属2019财年。

财报币种：美元(USD)

股票交易

盘前交易  
盘后交易  
历史价格  
期权交易  
空仓数据  
内部交易  
市场预期

财报公告

SEC文件  
财报公告(中)  
财报公告(英)  
电话会议实录

财务数据

主要指标

上一頁 下一頁 同比

| 报告期 ▾   | 2018年报 | 2017年报 | 2016年报 | 2015年报 | 2014年报 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 每股指标    |        |        |        |        |        |
| 基本每股收益  | 8.56元  | 6.75元  | 6.84元  | 6.10元  | 5.27元  |
| 稀释每股收益  | 8.54元  | 6.73元  | 6.81元  | 6.07元  | 5.25元  |
| 每股净资产   | 29.26元 | 28.27元 | 29.11元 | 29.58元 | 29.90元 |
| 每股现金流   | 11.84元 | 11.36元 | 11.23元 | 10.02元 | 9.32元  |
| 每股公积金   | 32.84元 | 32.49元 | 32.37元 | 32.39元 | 32.25元 |
| 每股营业总收入 | 15.82元 | 15.35元 | 14.78元 | 13.77元 | 12.73元 |
| 每股营业收入  | -      | -      | -      | -      | -      |
| 营运能力    |        |        |        |        |        |
| 营业周期    | -      | -      | -      | -      | -      |
| 存货周转天数  | -      | -      | -      | -      | -      |

|                   |        |        |        |        |        |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 财务风险              |        |        |        |        |        |
| 资产负债率             | 16.32% | 16.48% | 6.80%  | 5.94%  | 3.17%  |
| 流动比率              | -      | -      | -      | -      | -      |
| 速动比率              | -      | -      | -      | -      | -      |
| 产权比率              | 0.20%  | 0.20%  | 0.07%  | 0.06%  | 0.03%  |
| 权益乘数              | 1.20   | 1.20   | 1.08   | 1.07   | 1.04   |
| 流动资产 / 总资产        | -      | -      | -      | -      | -      |
| 非流动资产 / 总资产       | -      | -      | -      | -      | -      |
| 流动负债 / 负债合计       | -      | -      | -      | -      | -      |
| 非流动负债 / 负债合计      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 归属母公司股东的权益 / 负债合计 | 5.11%  | 5.06%  | 13.67% | 15.80% | 30.44% |

### 三/计算好价格

最后再来算一下好价格，首先看一下分红数据，大家可以根据富途上的分红(雪球有时查询不准确)

点月 K——把两次 Q 相加。



由于美国 REITs 每季度分红一次，我们需要把最近四次的股息加总，为 8 美元。美国权益型 REITs 的平均动态分红率在 4%-8%波动，且分红会扣除 10%的红利税，好价格为  $8 \times 0.9 / 8\% = 90$  美元

好价格计算完成。

### 四/ 美国 REITs 好价格标准：1.平均动态分红率大于 8%，2.目标 REITs 分红率大于 8%

美国目标公司 REITs 的动态股息率=股息/股价\*100%

(美国 REITs 每季度分红一次，我们需要把最近四次的股息加总；有的特殊，分红了 12 次，这样的用最近一年的数值。)

美国 reits 平均动态股息率可以直接用选出来的这几只目标公司的动态分红率计算。和香港 reits 计算方式一样。

下面附上美国 REITs 图方便大家统计：

美国 REITs

| 美国 REITs      | 代码   | TTM 股息 | 当前价格 | 动态股息率 | 好价格 (TTM 股息*90%/8%) |
|---------------|------|--------|------|-------|---------------------|
| 亚历山大房地产       | ARE  |        |      |       |                     |
| 艾美隆海湾社区       | AVB  |        |      |       |                     |
| 杜克房地产         | DRE  |        |      |       |                     |
| 埃塞克斯信托        | ESS  |        |      |       |                     |
| 豪斯特酒店         | HST  |        |      |       |                     |
| MAA 房产信托      | MAA  |        |      |       |                     |
| Realty Income | O    |        |      |       |                     |
| 安博            | PLD  |        |      |       |                     |
| 大众仓储          | PSA  |        |      |       |                     |
| 丽晶中心          | REG  |        |      |       |                     |
| Welltower     | WELL |        |      |       |                     |
| 公平住屋          | EQR  |        |      |       |                     |

平均动态分红率

美国 REITs 平均动态分红率合理波动区间：4%-8%

美国 REITs 好价格标准：1. 平均动态分红率大于 8%，2. 目标 REITs 分红率大于 8%