

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

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



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%

手机版的操作如下：

打开手机版富途牛牛软件后，先点行情 再点市场 最后选港股



然后往下翻，选中行业板块右边的箭头：



然后就会跳到以下界面：



名称	涨跌幅	领涨股
珠宝钟表	+4.62%	周大福
广告及宣传	+1.29%	旅橙文化
家具	+0.75%	卡森国际
支援服务	+0.67%	中智全球
建筑服务	+0.62%	兴铭控股
航天军工	+0.62%	中航科工
建筑工程	+0.53%	WAC HOLDINGS
文体休闲用品	+0.32%	云铜股份
新能源物料	+0.15%	福莱特玻璃
钢铁	+0.10%	昌兴国际
农业产品	+0.04%	超大现代
文娱设施	+0.04%	海昌海洋公园

继续往下翻，找到房地产信托：



名称	涨跌幅	领涨股
铝	-0.83%	麦达斯控股-S
黄金贵金属	-0.84%	坛金矿业
汽车	-0.87%	广汽集团
房地产信托	-0.88%	富豪产业信托
燃气供应	-0.96%	中油燃气
美容护理	-0.98%	自然美
物业管理	-1.00%	雅居投资控股
水务	-1.04%	建禹集团
地产投资	-1.05%	亚证地产
煤炭	-1.07%	丝路物流控股
电话设备及元件	-1.07%	汇聚科技
地产代理	-1.11%	杰地集团

然后点击房地产信托，继续往下翻就看到所有的香港 REITs 了：



那怎么看股息呢？电脑版为例：比如我们要看开元产业信托，双击一下开元产业信托



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

2019/09/11 1股派股息HKD0.03900

股息资料变动

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。

另外手机版富途牛牛也是可以看分红的：

输入代码，点周 K 或者月 K，把走势图双击一下，手机就会自动横屏，横屏以后也可以看到小写 q 了，q 就是每次分红记录。



然后我们分别计算出这 10 只香港 REITs 的动态股息率和好价格，我们需要找出最近 4 个季度的每股分红和现价：（现价我们直接输入代码就能找到）

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：

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%，点击问一下财即可得出：



问财已按美股频道搜索 也可换用 [股票频道](#)
问句中的 房地产 已按 gics 行业(二级) 搜索 也可换用 gics 行业(一级) 主营产品名称 gics 行业(二级) etf 类型

gics 行业(二级)是房地产 (228 个) gics 行业(四级)是信托 (212 个) 所属指数类是标普500 (504 个)

近1年的资产负债率<50% (2096 个) + 添加条件

选出股票数: 15 + 加自选 + 加板块 导出数据

添加指标到表格: ☒ 最新价(美元) ☒ 涨跌幅(%) 美股代码/名称 快速搜

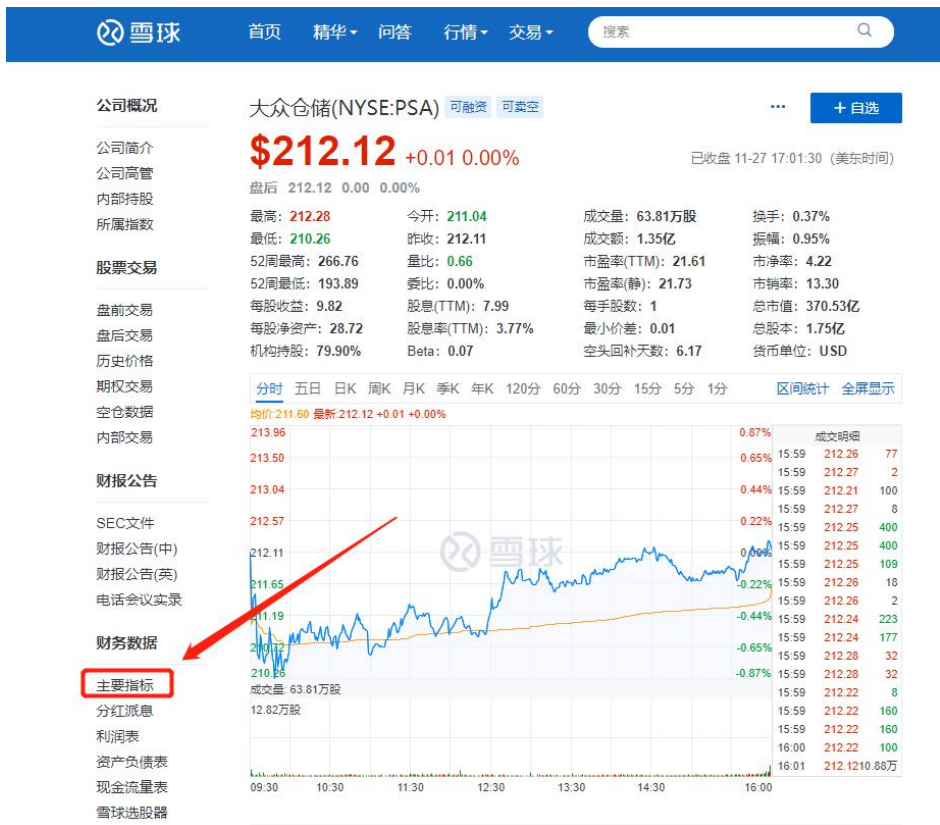
序号	股票代码	股票简称	最新价(美元)	涨跌幅(%)	gics 行业(二级)	gics 行业(四级)	所属指数类	资产净值 2018
1	ARE	亚历山大房地产	152.55	-0.37	房地产	办公房地产投资信托	标准普尔500指数	
2	AVB	艾美隆海湾社区	213.88	-0.87	房地产	住宅房地产投资信托	标准普尔500指数	
3	DRE	杜克房地产	33.16	-0.48	房地产	多样化房地产投资信托	标准普尔500指数	
4	EQR	公平住屋	85.11	-2.00	房地产	住宅房地产投资信托	标准普尔500指数	

我们得到 15 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）

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



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) 上一页 下一页

公司简介 公司高管 持股信息 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 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

全部 年报 中报 一季报 三季报 同比

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)

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	-	-	-	-	-
应付账款周转天数	-	-	-	-	-

然后继续往下翻：

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%

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，也可以在雪球上找到分红数据

大众仓储(PSA)

[上一页](#) [下一页](#)

方案	除权除息日	派息日
每股分配2.0美元	2019-12-12	2019-12-30
每股分配2.0美元	2019-09-11	2019-09-27
每股分配2.0美元	2019-06-11	2019-06-27
每股分配2.0美元	2019-03-12	2019-03-28
每股分配2.0美元	2018-12-11	2018-12-27
每股分配2.0美元	2018-09-11	2018-09-27
每股分配2.0美元	2018-06-12	2018-06-28
每股分配2.0美元	2018-03-13	2018-03-29
每股分配2.0美元	2017-12-12	2017-12-28
每股分配2.0美元	2017-09-12	2017-09-28

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

我们分别计算出精挑细选剩下的美国 REITs 的动态股息率和好价格：（现价我们直接输入代码就能找到）

做到这里案例作业已经完成一半多了，同学们继续加油，胜利就在前方！

下面附上美国 REITs 图：

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%