

第 7 周实践课

1、计算香港各只好 REITs 好价格

香港的 10 只 REITs 都不错，分别为开元产业信托、阳光房地产基金、汇贤产业信托、越秀房地产信托基金、富豪产业信托、置富产业信托、春泉产业信托、领展房地产基金、冠君产业信托、泓富产业信托

拿开元产业信托举例，我们打开富途，搜索代码 01275，点“Q”



由于香港 REITs 每半年分红一次，我们看下最近两次分红

权息资料变动	权息资料变动
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。

我们可以依次算出香港 10 只 REITs 的好价格，如下：

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	0.0948	1.6	5.93%	0.948
阳光房地产基金	00435	0.273	5.01	5.45%	2.73
汇贤产业信托	87001	0.2484	3.27	7.60%	2.484
越秀房地产信托基金	00405	0.3129	5.17	6.05%	3.129
富豪产业信托	01881	0.144	1.89	7.62%	1.44
置富产业信托	00778	0.5107	9.08	5.62%	5.107
春泉产业信托	01426	0.172	3.26	5.28%	1.72
翎展房地产基金	00823	2.8202	80.1	3.52%	28.202
冠君产业信托	02778	0.2696	5.02	5.37%	2.696
泓富产业信托	00808	0.1823	2.97	6.14%	1.823
平均动态分红率			5.86%		
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%					

2、计算美国各只好 REITs 好价格

首先在 i 问财输入海选条件：房地产信托，标普 500，近一年资产负债率小于 50%

信息 股票 基金 港股 美股 新三板 债券 更多 ▶

问财 房地产信托，标普500，近1年资产负债率小于50% × 问一下财

☐ 我的自选股 ☐ 我的板块股 设为收藏问句

问句已按美股频道搜索 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(三级) 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 (503个) 近1年的资产负债率<

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(%) +

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)
1	ARE	亚历山大房地产	162.31	0.66	房地产	办公房地产投资信托
2	AVB	艾美隆海湾社区	215.57	-0.02	房地产	住宅房地产投资信托
3	DRE	杜克房地产	35.28	0.09	房地产	多样化房地产投资信托
4	EQR	公平住屋	85.63	0.31	房地产	住宅房地产投资信托
5	ESS	埃塞克斯信托	312.96	0.23	房地产	住宅房地产投资信托
6	HST	霍斯特酒店	17.75	1.55	房地产	酒店及度假村房地产投资信托
7	MAA	MAA房产信托	137.11	0.03	房地产	住宅房地产投资信托
8	O	Realty Income	77.69	1.25	房地产	零售业房地产投资信托
9	PEAK	Healthpeak	35.10	0.69	房地产	特种房地产投资信托
10	PLD	安博	92.40	0.08	房地产	工业房地产投资信托
11	PSA	大众仓储	212.12	0.01	房地产	特种房地产投资信托
12	REG	丽晶中心	65.07	0.57	房地产	零售业房地产投资信托
13	SLG	格林不动产	85.00	1.09	房地产	办公房地产投资信托
14	UDR	UDR不动产信托	48.03	0.15	房地产	住宅房地产投资信托
15	WELL	Welltower	85.82	1.49	房地产	特种房地产投资信托

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）

下面我们来精挑细选，首先看下 ARE

财务风险					
资产负债率	45.42%	46.44%	48.02%	51.81%	51.95%

分红派息		
方案	除权除息日	派息日
每股分配1.0美元	2019-09-27	2019-10-15
每股分配1.0美元	2019-06-27	2019-07-15
每股分配0.97美元	2019-03-28	2019-04-15
每股分配0.97美元	2018-12-28	2019-01-15
每股分配0.93美元	2018-09-27	2018-10-15
每股分配0.93美元	2018-06-28	2018-07-16
每股分配0.9美元	2018-03-28	2018-04-16
每股分配0.9美元	2017-12-28	2018-01-16
每股分配0.86美元	2017-09-28	2017-10-16
每股分配0.86美元	2017-06-28	2017-07-17
每股分配0.83美元	2017-03-29	2017-04-17
每股分配0.83美元	2016-12-28	2017-01-17
每股分配0.8美元	2016-09-28	2016-10-17
每股分配0.8美元	2016-06-28	2016-07-15
每股分配0.8美元	2016-03-29	2016-04-15
每股分配0.77美元	2015-12-29	2016-01-15
每股分配0.77美元	2015-09-28	2015-10-15

我们看到 ARE 资产负债率达标，且分红持续稳定，符合。

再看一下 AVB

财务风险					
资产负债率	42.13%	43.56%	43.03%	41.82%	44.00%

分红派息		
方案	除权除息日	派息日
每股分配1.52美元	2019-09-27	2019-10-15
每股分配1.52美元	2019-06-27	2019-07-15
每股分配1.52美元	2019-03-28	2019-04-15
每股分配1.47美元	2018-12-28	2019-01-15
每股分配1.47美元	2018-09-27	2018-10-15
每股分配1.47美元	2018-06-28	2018-07-16
每股分配1.47美元	2018-03-28	2018-04-16
每股分配1.42美元	2017-12-28	2018-01-16
每股分配1.42美元	2017-09-28	2017-10-16
每股分配1.42美元	2017-06-28	2017-07-17
每股分配1.42美元	2017-03-29	2017-04-17
每股分配1.35美元	2016-12-28	2017-01-17
每股分配1.35美元	2016-09-28	2016-10-17
每股分配1.35美元	2016-06-28	2016-07-15
每股分配1.35美元	2016-03-29	2016-04-15
每股分配1.25美元	2015-12-29	2016-01-15
每股分配1.25美元	2015-09-28	2015-10-15

我们看到 DRE 的资产负债率平均值小于 50%，分红持续稳定，符合标准。

其中 PEAK 过去 5 年资产负债率平均值大于 50%，淘汰掉。

SLG 过去 5 年资产负债率平均值大于 50%，淘汰掉。

其中 WELL 的分红是持续的，雪球手机 APP 可以查到

分红派息		
方案	除权除息日	派息日
每股分配0.87美元	2019-11-12	2019-11-21
每股分配0.87美元	2019-08-14	2019-08-22
每股分配0.87美元	2019-05-13	2019-05-28
每股分配0.87美元	2019-02-21	2019-02-28
每股分配0.87美元	2018-11-08	2018-11-21
每股分配0.87美元	2018-08-06	2018-08-21
每股分配0.87美元	2018-05-07	2018-05-23
每股分配0.87美元	2018-02-12	2018-02-21
每股分配0.87美元	2017-11-06	2017-11-20
每股分配0.87美元	2017-08-04	2017-08-21
每股分配0.87美元	2017-05-05	2017-05-22
每股分配0.87美元	2017-02-03	2017-02-21
每股分配0.86美元	2016-11-04	2016-11-21
每股分配0.86美元	2016-08-05	2016-08-22
每股分配0.86美元	2016-05-06	2016-05-20
每股分配0.86美元	2016-02-05	2016-02-22
每股分配0.825美元	2015-11-06	2015-11-20

经过精挑细选之后，最后剩下 12 只 REITs。

股票代码	股票简称
ARE	亚历山大房地产
AVB	艾芙隆海湾社区
DRE	杜克房地产
EQR	公平住屋
ESS	埃塞克斯信托
HST	豪斯特酒店
MAA	MAA房产信托
O	Realty Income
PLD	安博
PSA	大众仓储
REG	丽晶中心
WELL	Welltower

我们可以依次算出美国 12 只好 REITs 的好价格（扣除 10%红利税后），如下：

美国REITs					
香港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	3.94	162.31	2.43%	44.33
艾芙隆海湾社区	AVB	6.03	215.57	2.80%	67.84
杜克房地产	DRE	0.88	35.28	2.49%	9.9
公平住屋	EQR	2.2425	85.63	2.62%	25.23
埃塞克斯信托	ESS	7.71	312.96	2.46%	86.74
豪斯特酒店	HST	0.8	17.75	4.51%	9
MAA房产信托	MAA	3.84	137.11	2.80%	43.2
Realty Income	O	2.7105	77.69	3.49%	30.49
安博	PLD	2.07	92.4	2.24%	23.29
大众仓储	PSA	8	212.12	3.77%	90
丽晶中心	REG	2.34	65.07	3.60%	26.33
Welltower	WELL	3.48	85.82	4.05%	39.15
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%					