

今天我们继续来聊聊REITs的估值，前两期分别用股票、封闭基金、指数基金的方法来对REITs的估值做了一个评估，今天我们最后来讲讲用可转债的方法来预估。

熟悉可转债的人应该都知道，可转债每年都会付息，刚好我们的REITs也有一个规定就是每年要将可分配资产进行分红，这个分红其实和我们的付息非常的相似。还有一个相同点就是我们的可转债一般都有期限，像我们的可转债一般6年，我们的REITs也一样，也有一个规定的到期时间，只是比我们的可转债要长很多。

到期收益率法

一般在买一只可转债时通常会用到到期收益率来判断这只可转债值不值得买，那我们也用这个指标来看看我们的REITs值不值得买。如果你觉得这个到期收益率你能接受，可以间接地说明这个价格对你来说是低估，反之你不能接受对你来说就是高估。

有的小伙伴肯定会说REITs又没有像可转债一样规定好每年的分红是多少，算的到期收益率肯定不准确。但我们去预估一个资产的价值也不一定要完全地正确，大概率是对的，对我们的判断已经足够了。投资大师巴菲特不也说过粗略的正确胜过精确的错误。

那我们先来了解下什么是到期收益率

到期收益率（YTM）是使债券上得到的所有回报的现值与债券当前价格相等的收益率

。有点难懂，简单点就是你购买这只可转债大概能获得的年化收益率。

其计算公式为：到期收益率 = $(\text{收回金额} - \text{购买价格} + \text{总利息}) / (\text{购买价格} \times \text{到期时间}) \times 100\%$ ，

这个公式看上去也太复杂，我们简单点算就是收益/成本/年限，虽然没那么精准，但差别也不大。

比如，一只可转债现价是105元，他还剩3年，后面3年的利息分别是1%，2%

, 3%。到期赎回价是108元。那我们计算的到期收益率就是 = $(3+1+2+3) / 105/3 = 2.857\%$

我们按上面的公式大致算了几家REITs的年化收益率如下：

类型	reits名称	发行价	现价	分红	发行价 到期收益率	现价 到期收益率
产权	中金普洛斯REIT	3.89	5.351	0.18984	4.88%	3.55%
	红土盐田港REIT	2.3	3.317	0.05275	2.29%	1.59%
	张江光大园REIT	2.99	4.418	0.14	4.68%	3.17%
特许权	平安广州广河REIT	13.02	11.851	1.0683	8.21%	9.01%
	富国首创水务REIT	3.7	4.933	0.4177	11.29%	8.47%
	中航首钢绿能REIT	13.38	16.99	1.6758	12.52%	

由于目前REITs的时间短，我把他们从去年6月发行到现在所有的分红大致算了下，得出一个值，大家也可以根据自己的数据去算算。目前因为时间少，算的到期收益率可能不够准确。以后年度分红历史数据多了，可能预估起来会更准确。

目前来看产权类的收益率都不是太高，特许权的收益率看上去很高，但我们前面也说过了，特许权是到期资产会归0，所以这里算出的收益率可能不太准确。所以这个方法不太适用我们的特许权类REITs。

如果你的觉得目前4%左右的年化收益率对于你来说是比较OK的，那你可以说他是低估的，可以买入长期持有。但还有要注意的是，我们目前是以一个年度的分红来计算的收益率，不代表后期一直有这么高的分红，有可能以后比现在高，也可能比现在低，这个就要具体的REITs具体去分析了。

好了REITs的估值，就聊到这了，后面我们会再分享些其他资产的投资思路，感兴趣的可以关注我微信公众号炒菜养基。