



# 港灣尊享 大額存單

## 流动性高



投资期限短至1年，  
每季度派息；

## 固定收益



1年期5.5%，2年期每年6.5%，  
写入合同，  
远高于香港银行定期存款；

## 认购方便



手机上远程电子签署，  
不需本人到香港；

## 税务友好



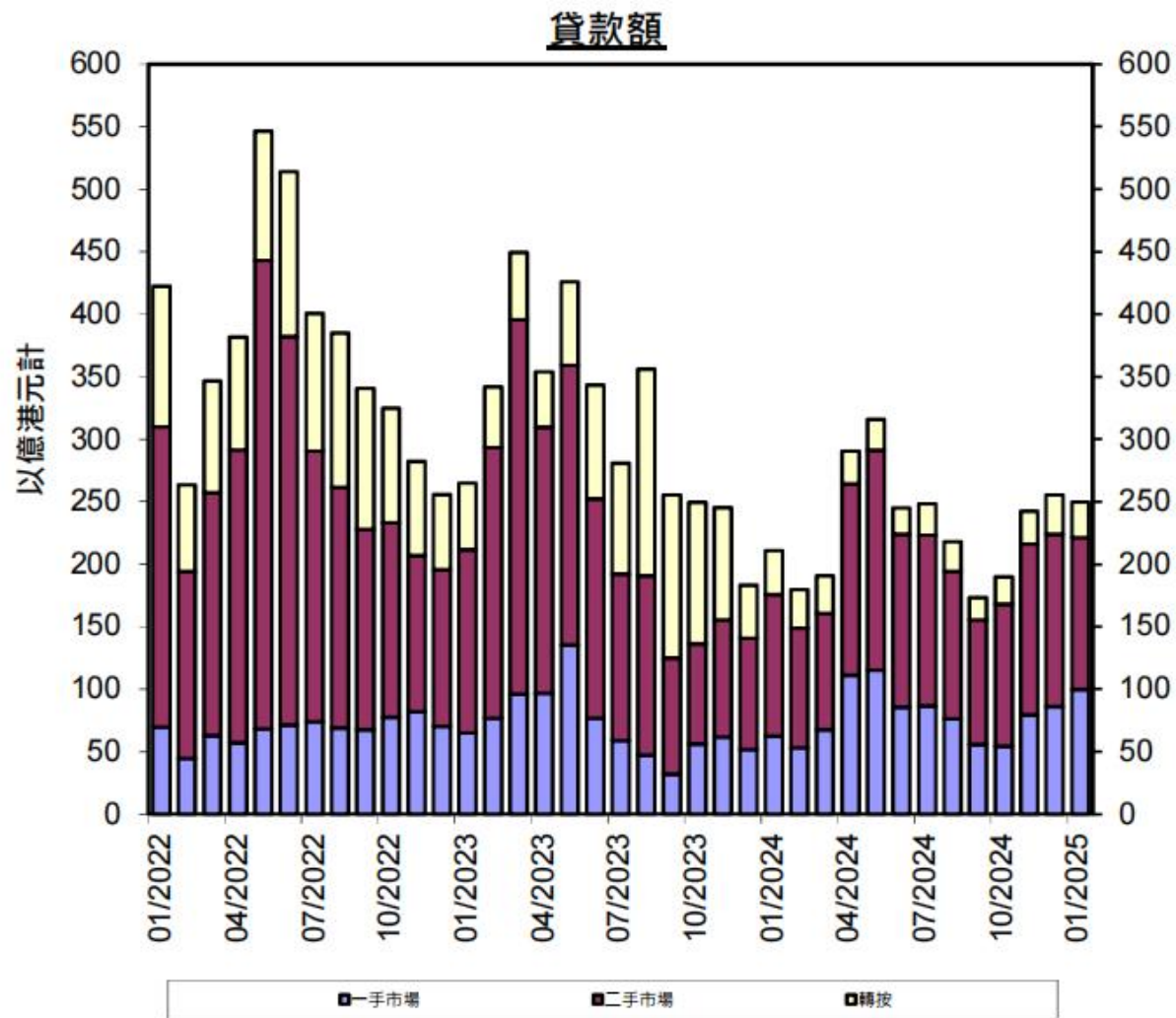
豁免CRS税务申报，  
美国护照持有者可以认购；

# 投资策略 - 存贷差

	银行 (约150间)	信贷公司 (约1200间)
贷款期限	长期 (20年以上)	可提供短期贷款 (6-18个月)
楼契抵押	需要	需要
贷款利息	3%-3.5%/年	10%-12%/年

注：香港银行基于审批成本等考虑，只接受20年以上的长期抵押贷款；  
6-18个月的短期抵押贷款，由拥有“放债人牌照”的信贷公司提供。

# 市场机会 - 香港住宅贷款市场规模庞大



香港房地产市场庞大，包括住宅、商业、工业等多类物业。根据中原地产于2025年初公布数据<sup>①</sup>，香港私人住宅楼价总市值达**8.99万亿港元**。

香港金融管理局<sup>②</sup>公布2025年1月份的住宅按揭统计调查结果。

- 2025年1月份新申请贷款个案较2024年12月份按月增加3.3%，至6,516宗。
- 2025年1月份新取用按揭贷款额较2024年12月份增加17.6%，至**156亿港元**。
- 香港私人住宅二手市场按揭及转按揭市场规模平稳发展。

数据来源：

①中原地产hk.centanet.com

②香港金融管理局 www.hkma.gov.hk

# 市场机会 - 香港住宅是稳定的按揭资产

- 在1997年香港回归之后，在**任意18个月之内**，香港整体房价的**最大**下跌幅度为**17.7%**；
- 短期按揭贷款的期限为6-18个月，最高贷款比率为当时估值的**70%**；
- 在大量新移民(高才/优才/投资移民/读书)涌入香港的背景下，**香港房价已经企稳回升**，未来的**任意18个月内**，出现**破纪录的30%以上**的房价下跌幅度的几率有多少？



# 市场机会 - 香港信用体系完善

The screenshot shows the TransUnion HK website interface. At the top, there is a navigation bar with the TransUnion logo and Chinese characters '環聯'. Below the navigation bar, there is a banner for the mobile application with the text '立即體驗全新環聯手機應用程式!' and icons for the App Store and Google Play. The main content area is divided into two columns. The left column contains a '會員中心' (Member Center) section with a QR code and app download links. The right column features a '信貸評分' (Credit Score) section with a large green circular gauge showing a score of 3534, a grade of 'A級', and a range from 1000 to 4000. A '計算我的信貸評分' (Calculate my credit score) button is also visible.

选择的信贷机构为环联信贷的成员之一，只选择过去信用记录良好的客户群。

即使房价有小幅的下跌，也不会想要违约，影响按揭贷款。

# 固收策略为什么安全稳健？

## 底层优质

- 香港住宅保值性高、抗跌力强，在97回归之后，历史上18个月内最大跌幅17.7%；
- 大量新移民通过高才/优才/投资移民/读书涌入香港，香港房价已经企稳回升；
- 包括香港的多间保险公司，都将香港物业作为长期投资标的；

**香港住宅本身是优质抵押物，  
长期估值稳定**

## 风控严格

- 普通物业借贷比率为70%，豪宅仅为50%；本息同还，很快收回本金；
- 即使出现违约情况，也可以收回抵押的物业；
- 借贷前先为物业在土地注册处注册，防止重复借贷抵押；

**即使房价跌，有抵押，  
本金绝对安全**

## 信用社会

- 在香港的征信系统环联信贷(TU)中，只选择信用记录良好的客户群体；
- 香港信用社会下，信用记录良好的借贷者珍惜信用记录，即使房价出现短期的下跌，也不会想要违约，影响信用记录；

**只借给优质的借款人，  
100%偿付**

# 大额存单

存款期限	1年	2年
固定年化收益	5.5%	6.5%
货币	美金/ 港币	
最低认购额	10万美金 / 100万港币	
起息日	每月1号 / 16号 (起息日前至少3天资金到账)	
本息支付方式	每季度派息, 到期还本	

# 认购流程

客户根据汇款指引，  
将资金汇入托管账户，  
并提供入账成功的凭证

