

2.0 大额存单-港湾尊享

2.0.1 有没有 1~2 年就可以拿出来美元理财产品？/你朋友圈发的这个是什么产品呀？

(客户的理财四问的答案是：1~2 年就要用，不低于 5%的年收入)

我们港湾家族办公室有一款针对我们家办客户的大额存单，可以固定给到 1 年 5.75%，2 年年化 6.75%的利率。

随着美国的降息，现在香港银行 1 到 2 年期的美金定期存款利率，已经降到 3%左右，而且随着美国进一步的降息，还可能继续下降。因为对银行而言，无论我们存多少钱，我们都是一个普通的“小客户”。

而我们的这款大额存单，因为集合了很多客户乃至家族的资金，可以相比银行获得一个更高的利率。

在 2013 年，银行的活期利率只有 1%+，但是余额宝给了 6%~7%的年化收益，是银行的 6 倍左右。因为余额宝背后是天弘基金，它用十几亿的存款，和机构谈了一张大额存单，给到更高的收益。

本质上你去银行存钱，对于银行来讲，是作为零售客户——也就是小客户对待，但家办相当于一个机构客户，能够集合很多客户的资金，特别是一些大客户的家族资金，能够拿到更高的收益。

2.0.2 这个大额存单的底层是什么？

我们港湾家族办公室拥有全金融牌照，其中就包括香港的“放债人牌照”。在香港，有不少拥有香港的住宅，但是想要抵押，做 6 到 18 个月的短期抵押贷款的客户。我们募集来的资金，就是给到这些客户做短期的抵押贷款。

因为香港的住宅是一种非常稳健的抵押物，所以这是一种非常稳健的固收策略。

我们就好像一家“银行”，通过大额存单吸收存款，然后再提供住宅的短期抵押贷款。

2.0.3 这个产品是不是保本保息？

这款大额存单是会在合同上写明到期日和利率，刚性兑付的，就好像银行的 1 年期和 2 年期定期存款一样。

2.0.4 这个产品有没有什么风险？

这款产品源自一款在香港的私人银行，例如 UBS，销售了超过 10 年的基金。

一个金融产品的风险可以分为“信用风险”和“投资风险”。

“信用风险”就是公司像 P2P 一样卷了客户的钱跑路，或者没有把钱投到指定的标的上。在香港，证监会对所有持牌的基金公司有严格的监管，客户的钱和基金的钱严格分开，放在单独的托管银行账户里，防范了跑路的风险。而且，这只基金能够在私人银行销售，经过了像 UBS 瑞士总部法规部的尽职调查，杜绝了“信用风险”。

起源：一款在香港顶级私人银行销售的固收基金



H A R B O U R F I N A N C E

“投资风险”就是产品本身的投资出现亏损，不能给客户兑付。这个主要是由产品的投资策略决定的，而港湾尊享在什么时候会出现亏损，需要同时满足四个条件。

一、香港的房价在短期(18个月内)出现 30%~50%以上的暴跌

而这个前提为什么不会出现？首先，贷款比率是 50%~70%，而其中又采取了本息同还的方式。例如一套 1000 万的房子，贷款人借了 700 万，贷款 12 个月，本息同还，也就是在 6 个月时已经还掉了 350 万的贷款本金。这时候还差剩下的 350 万贷款本金没有还，而这个房子如果从 1000 万要跌掉 350 万以下，贷款人才有动力不还钱。

这个概率是几乎没有的。再加上实际的数据，1997 年香港回归后，18 个月内最大跌幅也只有 17.7%。

二、贷款人因为负资产而违约

本身在贷款审批的时候，选择的是信用记录最良好的，之前从未违约过的客户。这批客户第一次就在这违约的概率很小，而且会继续珍视自己的信用记录。

同时也有一个风险控制机制，如果发现有一些客户的信用评级在迅速恶化，会主动劝他转按揭。

三、大量的贷款人同时违约，而且收回住宅后变卖造成巨额损失

一定要出现大量的同时违约，而且在收回住宅后，变卖不出去，造成了巨额的损失。

四、整个集团的净资产无法履行刚性兑付

我们对于港湾尊享是有担保协议和刚性兑付，整个集团都兜不住亏损才会出现亏损。

您觉得这四个条件同时发生的概率有多少呢？几乎不可能，所以您可以**完全地放心**。

港湾尊享什么情况下会亏损本金？



2.0.5 内地很多理财产品爆雷，香港理财我也不敢买

香港和内地金融监管的成熟度是完全不可同日而语的。

在内地曾经风靡大江南北的 P2P，信托产品……在早期看不到风险，在全国都卖得风风火火，最后爆雷了监管才能够发现其中的风险，这在香港从来没有出现过。就是因为香港的金融监管更加成熟，可以防范这类有着“系统性信用风险”的金融产品出现。

同时，除了产品监管，再加上香港信用体系的信用监管，大家会更加珍视自己的信用。

2.0.6 这个产品这么好，要多少的门槛呢？

我们有 2 种认购方式：

一种是基金：如果在 UBS 这样的私人银行购买，开户就需要最少 500 万美金。

如果单独跟我们认购基金，需要 100 万美金的流动资产证明，65 万美金或者 200 万港币的门槛。

(停顿 4 秒钟，如果客户明显够不到以上门槛)

因为以上的门槛较高，我们港湾独家订制了一个新的认购通道。通过大额存单的方式直接跟我们认购，门槛就可以降到 10 万美金或者 100 万港币。

而这两种认购方式，投资的标的都是同样的短期抵押贷款。

就好像迪士尼的门票 800 块。如果觉得有点贵，可以走我们的“员工通道”，只需要 80 元。进入乐园，玩的设施和正门进去是一模一样的。

现在，基金和大额存单的两种认购方式同时生效。

您是想走正门还是“员工通道”呢？

2.0.7 香港的银行也给我推荐过固收的基金

香港的基金对于客户来说有 2 大痛点：

首先，即使固收的基金也有一定的波动性。每支基金会有一张“投资报告”，上面有过去 6 个月，1 年和几年的收益曲线，客户需要自己根据过去的收益判断未来的收益，而且过去又不代表未来。因此，大部分客户没有能力判断未来的收益情况。

其次，基金都有很多费用：认购费，管理费，赎回费。我在扣掉了所有费用之后，净收益是多少呢？客户需要自己算。

港湾尊享大额存单针对以上两大痛点做了订制：

首先，直接在合同里写明到期收益，客户不需要看复杂的图表自己判断。

其次，直接告诉客户扣掉所有费用之后的净收益，客户不需要自己计算。

所以可以看到，我们港湾家族办公室更“以客户为中心”，设计的产品也更懂客户需求。

2.0.8 房产抵押贷款的利率有多少？为什么会有人用这么高的利息抵押房产出来呢？

短期抵押贷款的利率可以有 10%~12% 甚至更高。

我们想象中可能是穷人才来做房产按揭，事实恰恰相反。能够在香港拥有房产，每套至少价值几百万到一千万，都是中产以上，信用记录良好。

我们其中一个客户，在国内做对冲基金。他在香港拥有 10 套别墅，用 12% 的成本抵押出其中一套价值 3 亿港元的别墅，贷出的 1.5 亿的资金，在自己的对冲基金上获得了超过 20% 的收益。

所以，不一定是缺钱的人才来做短期抵押贷款。对有钱人来说，能够获得更高的收益，12% 的利率也是合算的。

2.0.9 香港银行的抵押贷款利率是多少？客户为什么不去银行抵押贷款呢？

香港银行目前的抵押贷款利率在 4% 左右。

但是香港的银行，只提供长期，也就是 20 年或以上的房产抵押贷款。

因为香港银行处理贷款审批的时间比较长，成本比较高，如果客户只借 6 个月，银行刚审批完放款，又要处理还款。因此，香港的银行不做短期抵押业务，把这个市场留给了像我们这样拥有“放债人牌照”的金融机构。

2.0.10 这个证书是企业债券的证书？企业债券有没有违约风险？

港湾尊享虽然是用企业债券的形式发行，但是它的本质和其他企业债券是完全不同的。

一般的企业债券募集的资金，是为了企业的经营，因此存在企业经营不善，债券违约的风险。

而港湾尊享募集的资金，100% 用于香港房产短期抵押贷款，底层是抵押在我们这里的香港的住宅。因此，不存在经营不善导致资不抵债的情况。

本文档的版权属于港湾金融团队。未经许可，不可自行转发。

这个产品原本的认购方式是基金。我们只是为了降低门槛，让更多的客户受益，才多开放了企业债券募集资金的认购通道。本身企业的经营并不需要通过债券来融资。

2.0.11 这个大额存单会不会有什么情况会让我亏损的？

任何的金融产品都有风险。

但是，港湾尊享大额存单要出现亏损，需要以下 4 个条件“同时”满足，缺一不可：

第一个条件，是香港的房价在短期，也就是 18 个月之内出现 30%~50%以上的暴跌，而这个前提就是基本不会出现的。在 1997 年香港回归之后，香港住宅在 18 个月之内，包括 2008 年的金融危机，出现的最大跌幅是 17.7%。在大量新移民涌入香港的情况下，更不可能出现短期之内的暴跌。

第二个条件，是房价短期暴跌后客户违约。这个概率也是几乎没有的，首先贷款比率是 50%~70%，而其中又采取了“本息同还”的方式。举个例子，比如说 1000 万的房子，借了 700 万，如果是 12 个月的贷款期，本息同还，在 6 个月的时候已经还掉了 50%的本金，也就是 350 万，加上原来就保留的 300 万，这时候还差 350 万没有还，而这个房子要从 1,000 万要跌到 350 万以下，客户才有动力不还钱。并且在贷款审批时，选择的信用记录最良好的客户，之前从来没违约过，而第一次在我这违约的概率很小，而且会继续珍视自己的信用记录。当然我们也有一个风险控制机制，如果发现有客户的信用评级在迅速恶化，我们会建议他把按揭转到别家。

第三个条件，是同时出现大量的违约，而不是只有一个人违约，而且集团在收回住宅后变卖不出去，造成了巨额的损失。根据第二点，这个条件更是很难发生的。

第四个条件，港湾尊享有担保协议和刚性兑付。如果整个集团的净资产无法履行刚性兑付，才会出现客户亏损的情况。基于前 3 个条件都不会出现，所以这个前提更加不存在。

以上四个条件要同时满足基本是不可能的。因此，您可以对港湾尊享的收益稳健性绝对的放心。

2.0.12 任何国籍的人都可以购买吗？

是的，即使是美国护照的持有者也可以认购（不需要填写 W9 表格）。

2.0.13 为什么不用申报 CRS/FATCA？

CRS 和 FATCA 申报的范围包括基金，和上市公司发行的债券。而非上市公司发行的债券，是不在 CRS 和 FATCA 的申报范围的。

因此，我们担心税务申报的客户，大多选择用“港湾尊享”大额存单的方式认购，可以让自己资产的私隐度更高。

2.0.14 这个产品要怎么买？

您确认了认购的金额和年期后，我发您一份信息清单，您可以直接在微信上填好发回给我，并提交身份证件给我(身份证/港澳通行证/护照的扫描件即可),我们会生成认购文件，您电子签署后，将认购资金汇入指定账户，并提供入账成功的凭证给我，等公司确认收到认购资

本文档的版权属于港湾金融团队。未经许可，不可自行转发。

金后，就会把债券确认书邮寄给您。

备注（以下仅供参考，不需要口头回答）

在微信上直接填写的信息：

中文姓名：

英文姓名：

认购金额(美金/港币)：

认购期限(1 年/2 年)

身份证/护照号码：

电话号码：

邮箱：

通讯地址：

开户银行(用于付款和回款)：

账户号码：

需要拍照的证件：

内地居民：

内地身份证号码：

香港永久/非永久居民：

香港身份证号码：

外国居民：

护照号码：

需提交资料：

身份证正面 或 护照资料页（外国居民）

住址证明：内地居民直接用有地址的内地身份证，非内地居民需要 3 个月的住址证明；

账户证明：可以提供银行月结单，或提供网银截图有您的名字和账户在一起的界面

2.0.15 随时可以认购吗？从哪天开始计算利息？

随时可以认购。

每个月有两个认购窗口：如果您的资金在月底之前到账，就从下个月的 **1 号** 开始起息；如果在 **15 号** 之前到账，就从 **16 号** 开始起息。

2.0.16 利息和本金怎么给我呢？

利息会每个季度自动存入您认购时提供的银行账户。

到期之后，您可以选择续存或者赎回本金。我们会给您一个电子表格，也是在手机上电子

本文档的版权属于港湾金融团队。未经许可，不可自行转发。

签署。您如果选择续存，我们会发出新的债券证书；如果选择赎回，本金直接打回您认购时提供的银行账户。

2.0.17 认购会有一份合同给我吗？

认购后，我们都会有一份债券的证书给您，上面会清楚地写明到期的时间，金额和利率。

因为到期之后，我们需要交回证书的原件，因此，一般客户都会把证书的原件寄存在我们公司，我们会给您一份电子版的证书。

除非客户希望自己保存证书的原件，我们就快递给您，但是将来赎回或者续存的时候，您需要把证书的原件快递回给我们。

2.0.18 这个大额存单可以用我公司账户里的钱认购吗？

可以。但是需要提供以下公司的认购材料，**通常需要您是公司的唯一董事的情况下才方便提供：**

- 1.公司注册证书
- 2.商业登记证
- 3.公司近三个月地址证明：银行月结单
- 4.公司组织及章程
- 5.最新的公司年报已在公司注册处登记：(NAR1)
- 6.董事及获授权人之香港身份证/其他身份证明文件及近三个月住址证明
- 7.决议认购鼎盈企业发展有限公司发行的债券及授权人名单之董事会会议记录(港湾会提供模板，签字盖章即可)