

亲爱的居民，

## **市镇理事会的基金投资**

近来，媒体频频发布有关市镇理事会使用储备金进行高风险投资项目的相关报道。我希望在此向居民解释碧山-大巴窑市镇理事会在处理储备金方面的理念及方针，并保证您每月所缴付的组屋维修杂费都获得妥善的处理。

本市镇理事会的理念是专注于我们的强项——产业管理，为碧山-大巴窑集选区的居民提供最好的服务。我们把基金管理工作交由专业的基金经理代劳，目的是让我们专注管理好您的居住环境。除了新元定期存款以外，本市镇理事会不自行进行任何投资。

我们所雇用的基金经理在进行投资时，必须遵守本市镇理事会所拟定的严格条例。我们的投资方针是不做高风险投资来赚取高利润，投资的主要目的是保护资金的实在价值，不令其价值受通货膨胀影响。我们也嘱咐基金经理必须保证所有投资在最低限度下都能取回本金；所以，我们所采取的是保守投资策略。

以下是我们所拟定的基金经理雇用程序：

1. 由市镇理事会管理层草拟计划，在草案中列明投资期限和担保投资本金的条件。
2. 基金经理受邀提出方案。
3. 管理层进行初步检讨并将获选方案提交给财务与行政委员会。
4. 获选的基金经理向财务与行政委员会提呈他们的方案。
5. 财务与行政委员会推选他们认为适当的基金经理，由市镇理事会批准。
6. 市镇理事会成员考虑及批准聘用。

至于居民对于碧山-大巴窑市镇理事会是否有投资雷曼迷你债券的疑问，我在此向您保证，我们并没有在雷曼迷你债券或任何结构性产品上进行任何投资。

身为碧山-大巴窑市镇理事会主席，我很高兴地向您宣布，我们一路走来谨慎和保守的低风险投资策略，已取得理想的回报。我们将继续秉持谨慎的态度，提供一流的服务，为您和家人创造一个安全及优雅的居住环境。

我在此附上一些居民想知道的讯息，希望有助于解答您大部分的困扰。

**Zainudin Nordin 启**

碧山-大巴窑市镇理事会主席

## 常见疑问解答

### 1. 近 6 年来，本市镇理事会的基金投资表现如何？

过去 6 年来，管理基金的每年平均利润为 5.1%，而这比同时期把基金存入定期存款的每年 0.9% 平均利润来得更高。

由专业基金管理人员所管理的现有资金则总共取得平均 3.0% 的回报率。

### 2. 组屋维修杂费是否会因基金投资亏损或未得到预期的回报而增加？

本市镇理事会在此向居民保证，不会因基金投资亏损或未得到预期的回报而增加杂费。

### 3. 未来的政府组屋翻新或维修计划，是否会因此而被延期或受到影响？是否会出现基金不足于维持目前或未来的计划的情况？

本市镇理事会的基金仍稳固，我们也向居民保证，所有的翻新或维修计划不会受到影响，并且会如期进行。

本市镇理事会将在未来的 5 年内进行总值 1 亿 2700 万元的电梯翻新与周期性翻新工程。

以上的工程包括：电梯翻新工程（7500 万元）、翻新与粉刷工程（1300 万元）、屋顶维修工程（680 万元）、电线更新工程（1100 万元）、更换电梯零件工程（490 万元）及更换水泵/水管工程（1600 万元）。

### 4. 市镇理事会会有多少基金受雷曼兄弟有关产品影响？

碧山-大巴窰市镇理事会基金并没有受到雷曼兄弟有关或任何结构性产品影响。

市镇理事会给予专业基金经理的投资要求是保守和必须严格遵守投资规则。

## 5. 市镇理事会如何投资储备金，并做了哪些投资？

截至 2008 年 9 月，本市镇理事会将总值 1 亿 1 千万元，即等于 75.5% 的基金，投资在新加坡政府/政府部门的债券或存入定期存款。其余的 2900 万元基金由市镇理事会委任的专业基金经理投资在多样化的金融产品。这包括股权及保守性质的证券如债券和单位信托。目前由专业基金管理人员所管理的资金则总共取得平均 3.0% 的回报率。

依据市镇理事会法案，市镇理事会只能把多达 35% 的后备金投资在非政府性质的股票、基金及证券上。

## 6. 市镇理事会是否能挽回任何投资？

国际金融危机对环球金融体系的流动资产带来前所未有的冲击。但我们的专业基金经理确保所有的基金都能获得本金担保。

## 7. 市镇理事会是如何决定投资项目，并且由谁做出投资决定？是否有雇用专业人员管理基金与投资？

市镇理事会将基金管理项目交给专业基金经理管理，而市镇理事会则专心于产业管理。除了新元定期存款，市镇理事会不自行做任何投资。

市镇理事会已拟定了基金经理的委任程序。在委任基金经理之前，市镇理事会将以他们的表现、聘用费用及列出的要求为衡量标准。市镇理事会将在几轮的理事会议上商讨各种方案，并进行磋商后，才选出适当的基金经理。

## 8. 市镇理事会是否能保证投资一定能有基本回报？将采取什么措施避免类似的投资亏损再次发生？

所有的投资都带有一定的风险，而有些投资或许不会带来预计的回报。因此，我们的投资挑战在于如何拟定一个既谨慎又多元化的投资策略，长时期为我们带来稳健的投资回报；这是必要的，因为储备金的用途是支付长期工程，如更换电梯与水供系统、粉刷、屋顶维修及电线更新工程。

## 9. 在这起事件后，市镇理事会是否会改变处理基金的方式？

基于现在不稳定的投资风气，市镇理事会将继续秉持谨慎的态度。我们会依据环球经济的走向和遵守相关政府部门的条规为前提，不停检讨自己的投资策略。在这段非常时期，我们将把大部分的基金投资在新加坡政府证券。

## 10. 储备金作何用途？

储备金是用来进行长期翻新工程，如周期工程及电梯翻新。我们需要有足够的储备金，在有需要的时候能进行这类型的工程。

工程例子包括更换电梯、水泵及水管、屋顶维修、组屋维修与粉刷。平均每 28 年会更换电梯。市镇理事会也运用储备金与居民一同支付电梯翻新费用。这些庞大的开支费用从每月部份的杂费累积而来。这样一来，居民无需因每项翻新工程而支付庞大的费用。通过谨慎的投资带来的回报，市镇理事会才有能力在非常时期保持合理的杂费。

## 11. 为什么有需要投资储备金？

投资是为了长期回报，主要目的是抵消通货膨胀。这也有助于增加储备金的实在价值。

## 12. 组屋维修杂费和辅助基金在后备金里占据多少比例？

目前，市镇理事会必须拨出至少 30%至 35% 的杂费和政府津贴（依据产地房间款式而定）作储备金用途。

<u>房地产类别</u>	<u>杂费和政府津贴 (%)</u>
一房式至三房式	<b>30</b>
四房式以上	<b>35</b>
执行房式以上	<b>35</b>
居住店屋	<b>35</b>
商业产地	<b>35</b>

## 13. 市镇理事会是否会在财务报告中公开投资详情？

和其他团体一样，市镇理事会需依据新加坡财务报告准则来准备财务报告。准则规定财务报告的内容，而这包括公开与投资有关的所有相关详情。这也是依据目前一般的财务报告准则。同时，专业基金经理所进行的投资项目及投资市价也会刊登在我们的年终审计财务报告中。

**14. 市镇理事会是否能提高在处理居民缴付杂费方面的透明度？**

本市镇理事会的年终报告都刊登在我们的网址 [www.btptc.org.sg](http://www.btptc.org.sg)。有关市镇理事会的投资详情也在年终报告里列出。

**15. 是否有足够的透明度和审查步骤来确保基金获得妥善的运用？**

市镇理事会依据新加坡财务报告准则来准备财务报告。准则规定财务报告的内容，而这包括列出投资的有关详情。这也是依据目前一般的财务报告准则。这些财务报告将在总审计师办公室和国家发展部指定的合格审计师审计过后才提交国会。本市镇理事会的现任审计师是 RSM Chio Lim。

**16. 若市镇理事会从投资得到可观的利润，投资本金和利润将如何处理？在这方面是否有足够的透明度？**

依据市镇理事会法案和财务条规，所有的收入及与储备金有关的利润都必须存回储备金户头。储备金则将被使用在大型的周期性翻新工程和电梯翻新工程。

**17. 市镇理事会是否有任何会议记录，记载商讨投资项目的过程和决定？如果有记录，市镇理事会是否有意透露这些资料？**

我们都保有正式的会议纪录，记载所有投资决定和交易。这些记录都必须通过审计师的查证。而委任审计师则有待总审计师和国家