

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2020年9月25日

【計算期間】 第15期（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

【ファンド名】 リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラスト
（Link Real Estate Investment Trust）

【発行者名】 リンク・アセット・マネジメント・リミテッド
（Link Asset Management Limited）

【代表者の役職氏名】 最高経営責任者兼執行取締役
ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ
（George Kwok Lung HONGCHOY, CEO and Executive Director）

【本店の所在の場所】 香港、カオルーン、クアン・トン、ホイ・ブン・ロード77、ザ・
キーサイド、タワー1 20階
（20/F., Tower 1, The Quayside, 77 Hoi Bun Road, Kwun
Tong, Kowloon, Hong Kong）

【代理人の氏名又は名称】 弁護士 三原 秀 哲

【代理人の住所又は所在地】 東京都千代田区丸の内二丁目7番2号 J Pタワー
長島・大野・常松法律事務所

【事務連絡者氏名】 弁護士 糸川 貴 視
弁護士 横山 晃 大

【連絡場所】 東京都千代田区丸の内二丁目7番2号 J Pタワー
長島・大野・常松法律事務所

【電話番号】 03-6889-7000

【縦覧に供する場所】 該当なし

（注）

1. 別の記載がなされている場合を除き、本書に記載の「香港ドル」及び「HK\$」は香港の法定通貨を指す。日本円への換算は、別の記載がなされている場合を除き、株式会社三井住友銀行が公表した2020年9月1日現在における対顧客電信直物売買相場の仲値である1香港ドル=13.67円の換算率で行われている。
2. 別段の記載がある場合を除き、本書に含まれる本ファンド（以下に定義する。）についての2020年3月期の財務上のデータは、2020年3月31日以降2020年6月1日までの一定の更新及び変更を勘案したものである。
3. 統一性のために、適用可能であり別途記載のない限り、本書における一定のパーセンテージ又は小数による数値は四捨五入により表示されており、一定の財務上の数値は四捨五入により千又は百万のいずれかの単位で表示されている。かかる数値は概数とみなすべきである。本書の表中に記載される合計額及び総額の不一致は、調整によるものである。
4. 本ファンド及びその他第三者は、本書に記載又は表示される情報、資料、商標、ロゴ及びサービスマークをそれぞれ所有している。かかる情報、資料、商標、ロゴ及びサービスマークは、本管理会社、本ファンド又はかかる情報、資料、商標、ロゴ及びサービスマークの所有者の事前の書面による許可なしに、いかなる媒体においてもまたいかなる目的のためにも使用、複製、配布又は公開することはできない。本書よりいずれかの情報を引用する場合は、かかる情報を複写しないこと又はかかる情報に含まれる著作権等の通知若しくは文言を削除又は隠蔽しないことに同意されたい。
5. 本書においては、文脈により他の解釈を必要としない限り、以下の用語は後記に定められた意味を有するものとする。

「2007年LTIプラン」

本受益証券保有者により2007年7月23日付で採用され、2017年7月22日付で期間満了した、本ファンドの長期インセンティブ・プランを意味する。

「2017年LTIスキーム」

取締役会により2017年7月10日付で採用された、本ファンドの長期インセンティブ・スキームを意味する。

「承認鑑定士」又は「本独立不動産鑑定士」

本ファンドの現在の主たる不動産鑑定士（香港不動産投資信託コードに定義する。）に任命されたコリアーズ・インターナショナル（ホンコン）リミテッド（Colliers International (Hong Kong) Limited）を意味し、本不動産の2020年3月31日付の鑑定報告書を作成した。

「定款」

本管理会社の定款を意味する。

「関係会社」

本信託証書に基づき与えられる意味を有する。

「関係者」

本信託証書に基づき与えられる意味を有する。

「取締役会」

本管理会社の取締役会を意味する。

「営業日」	営業を許可された銀行が香港にて通常業務を行っている日(土曜日、日曜日、公の休日、熱帯低気圧警報第8号若しくはそれ以上又は「黒」の暴風雨警告信号が平日の場合午前9時から午後5時の間までのいずれかの時間に発令された日は除く。)を意味する。
「駐車場施設」	本不動産の一部をなす駐車場施設を意味する。
「CCASS」	HKSCCにより設立及び運営される香港中央決済システム(Central Clearing and Settlement System)を意味する。
「最高経営責任者」	本管理会社の最高経営責任者を意味する。
「コンプライアンス・マニュアル」	本ファンドの運営及びコーポレート・ガバナンス方針に関し、とりわけ主要なプロセス、システム、及び措置を定める本管理会社の(その後の改正を含む現時点での)コンプライアンス・マニュアルを意味する。
「関連当事者規則」	不動産投資信託及びその関連当事者の間の取引に関する(その後の改正を含む現時点での)香港不動産投資信託コードに含まれる規則を意味する。
「関連当事者取引」	関連当事者と本ファンド又は特別目的事業体との間の取引を意味する。
「関連当事者」	本信託証書に基づき定義される意味を有する。
「預託財産」	本ファンドのすべての資産を意味し、本信託証書による信託としてその時々において所有するか、又は所有するものとみなされる(とりわけ、本不動産を含む。)。
「取締役」	本管理会社の取締役を意味する。
「EUPP」	従業員受益証券購入プランをいい、所定の基準を満たした従業員について、EUPPルールに基づき、公開市場において独立した第三者の仲介を通じて本受益証券を購入するための資金補助を、本管理会社から得る権利を意味する。
「総資産価値上限」	香港不動産投資信託コードに基づき、本ファンドの不動産開発活動に対する上限値である本ファンドの総資産価値の10%(本信託証書に定める方法により算定される。)を意味する。
「香港政府」	香港政府を意味する。

「香港政府からの賃借権」	香港政府からの制限付利用権又は賃借権（場合による。）であって、それに基づき本不動産を保有するものを意味する。
「香港ドル」	香港の法定通貨である香港ドルを意味する。
「香港会計基準」又は「HKAS」	現時点での改正、補足又はその他変更を含め、香港公認会計士協会（Hong Kong Institute of Certified Public Accountants）の公表する香港会計基準（Hong Kong Accounting Standards）を意味する。
「香港財務報告基準」又は「HKFRS」	現時点での改正、補足又はその他変更を含め、香港公認会計士協会の公表する香港財務報告基準（Hong Kong Financial Reporting Standards）を意味する。
「香港住宅公団」	香港住宅規則（香港法第283章（現時点での改正、補足又はその他変更を含む。））第3条によって設立された法人組織である香港住宅公団（Hong Kong Housing Authority）を意味する。
「HKSCC」	ホンコン・セキュリティーズ・クリアリング・カンパニー・リミテッド（Hong Kong Securities Clearing Company Limited）を意味する。
「HKSCCノミニーズ社」	HKSCCノミニーズ・リミテッド（HKSCC Nominees Limited）を意味する。
「リンク・ホールディングス社」	ケイマン諸島において設立された会社であるザ・リンク・ホールディングス・リミテッド（The Link Holdings Limited）を意味する。
「香港」	中華人民共和国の香港特別行政区を意味する。
「香港証券取引所」	香港証券取引所（The Stock Exchange of Hong Kong Limited）又はその承継会社を意味する。
「本団地」	賃貸住宅購入奨励制度に基づき香港住宅公団から供給される住宅（公営賃貸団地のテナントに対し、手頃な価格で現在賃借しているアパートを購入することが支援されている。）、持ち家奨励制度に基づき香港住宅公団から供給される住宅（審査基準を満たした世帯及び公営住宅のテナントが割引価格で住宅を購入することが支援されている。）及び香港住宅公団の建設した公営賃貸団地を意味する。

「HSBCグループ」	ザ・ホンコン・アンド・シャンハイ・バンキング・コーポレーション・リミテッド(The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited)とその子会社を意味し、本書に明示的に別の記載がなされている場合を除き、本受託会社及びその所有子会社を除く。
「本ファンド」	随時適用される条件に従うことを条件として、ユニット・トラストとして設立され、香港証券先物規則第104条に基づき香港証券先物委員会より認可を受けた集団投資スキームであるリンク・リアル・エステート・インベストメント・トラスト(Link Real Estate Investment Trust)をいい、本ファンドの本受益証券は香港証券取引所に上場されている。
「リンク・コーポレート・ガバナンス方針」	(その後の改正を含む現時点での)コンプライアンス・マニュアルに記載のコーポレート・ガバナンス方針を意味する。
「上場規則」	香港証券取引所の(その後の改正を含む現時点での)上場管理規則を意味する。
「上場規則のコーポレート・ガバナンス規則」	(その後の改正を含む現時点での)上場規則の付表14に含まれるコーポレート・ガバナンス規則及びコーポレート・ガバナンス報告書を意味する。
「リンク証券取引規則」	本ファンドの取締役、上級管理職及びその他の一定の上級従業員による本ファンドの有価証券の取引に関する規則を意味する。
「本管理会社」	本ファンドの管理会社として、香港において設立された、リンク・アセット・マネジメント・リミテッド(Link Asset Management Limited)を意味し、規制業務である資産管理活動を行うことに対する免許を、香港証券先物委員会(Securities and Futures Commission of Hong Kong)より取得している。
「MTNプログラム」	ザ・リンク・ファイナンス(ケイマン)2009リミテッド(本ファンドの完全子会社)が2009年5月に発行した、保証付ユーロ・ミディアム・ターム・ノート・プログラムを意味し、MTNプログラムに従って随時発行された又は発行が予定されているノートを「MTN」という。
「純資産価額」	資産合計から負債合計を差引くことで計算される純資産価額を意味する。

「通常決議」	本受益証券保有者の総会において議決権を有する本人又は代理人の出席及び投票により、議決権数の過半数により可決された本受益証券保有者の決議を意味する。ただし、定足数は、合計して発行済の本受益証券の10%以上を保有する本受益証券保有者2名以上の出席を要する。
「中華人民共和国」又は「中国」	中華人民共和国を意味する。文脈により必要とされる場合を除き、本書における中華人民共和国又は中国という記述は、香港、マカオ又は台湾は含まない。
「本不動産」	本ファンドが所有する不動産(場合により個別の不動産)を意味する。
「不動産評価額」	本信託証書に従い、本受託会社が直接的に、又は特別目的事業体を通じて間接的に所有する、全不動産(土地)の価格を意味する。ただし、特別目的事業体が本ファンドに完全保有されない場合、当該特別事業体に保有されるものの本ファンドに帰属すべき不動産の価格は、本ファンドが有する当該特別目的事業体の持分に相当する、当該不動産の総価格とする。
「基準日」	利益分配を受取る権限のある登録された本受益証券保有者に対し、本管理会社が定める、各会計年度における分配の決定及びその受領のための日程を意味する。
「不動産投資信託」	不動産投資信託を意味する。
「香港不動産投資信託コード」	現時点での改正、補足又はその他変更を含め、香港証券先物委員会の公表する不動産投資信託に関する基準を意味する。
「関連投資」	香港不動産投資信託コードに基づき本ファンドが投資することが随時許容される、()香港証券取引所又はその他の国際的に認識されている取引所における上場証券、()非上場の債務証券、()国債及びその他の公債、並びに()域内又は海外の不動産ファンドを含む金融商品(ただし、これらに限られない。)を意味する。
「商業施設」	本不動産の一部をなす商業施設を意味する。
「任用契約」	本管理会社による雇用に関する、本管理会社及び最高経営責任者の間の任用契約を意味する。
「香港証券先物委員会」	香港証券先物委員会(Securities and Futures Commission of Hong Kong)を意味する。

「香港証券先物規則」	現時点での改正、補足又はその他変更を含め、証券先物規則 (Securities and Futures Ordinance) (香港法第571章) を意味する。
「主要な保有者」	本ファンドの発行済受益証券の10%以上の保有者を意味する。
「特別目的事業体」	香港不動産投資信託コードに従い本ファンドによって所有及び管理される特別目的事業体を意味する。
「特別決議」	本受益証券保有者の総会において議決権を有する本人又は代理人の出席及び投票により、本受益証券議決権数の75%以上の多数により可決された本受益証券保有者の決議を意味する。ただし、定足数は、合計して発行済の本受益証券の25%以上を保有する本受益証券保有者2名以上の出席を要する。
「本追補証書」	本信託証書を補完する2005年11月4日、2005年11月8日、2006年1月16日、2006年11月21日、2007年7月13日、2007年7月23日、2009年10月5日、2010年7月23日、2012年7月25日、2014年2月18日、2015年1月15日、2018年7月25日、2020年4月1日及び2020年7月22日付でそれぞれ締結された本管理会社及び本受託会社の間での14の追補証書を意味する。
「本グループ」	本ファンドに加え、特別目的事業体及び/又はその所有する及び/又は支配する法人を意味する。
「分配可能利益合計」	「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (4) 分配方針」で与えられる意味を有する。
「本信託証書」	本ファンドを構成する、2005年9月6日付の本受託会社及び本管理会社間の信託証書(本追補証書による修正及び補足を含む。)を意味する。
「本受託会社」	本ファンドの受託会社であるHSBCインスティテューショナル・トラスト・サービス(アジア)リミテッド(HSBC Institutional Trust Services (Asia) Limited)を意味する。
「本受益証券」	本ファンドの受益証券を意味する。
「英国」	グレートブリテン及び北アイルランド連合王国を意味する。
「米国」	アメリカ合衆国を意味する。
「本受益証券保有者」	本受益証券の保有者を意味する。

- 「本受益証券登録機関」 コンピュータシェア・ホンコン・インベスター・サービスズ・リミテッド（Computershare Hong Kong Investor Services Limited）を意味する。
- 「米ドル」 米国の法定通貨である米ドルを意味する。
- 「鑑定報告書」 本独立不動産鑑定士が作成する本不動産に関する2020年3月31日現在における鑑定報告書を意味する。その要約は「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2)投資資産 投資不動産物件 鑑定報告書」に記載される。
6. 本書においては、文脈により他の解釈を必要としない限り、以下の専門的な用語は次に定められた意味を有するものとする。
- 「基準賃料」 本賃借権にかかる、本賃借権に基づいて支払われる標準賃料（あらゆる追加的な営業収益に連動した賃料（適用のある場合）並びにその他の費用及び返済金を除く。）を意味する。
- 「延床面積」 バルコニーの全体面積及び建物外壁の厚みを含む、各階（地下階を含む。）において測定された建物外壁内の面積を意味する。
- 「賃貸可能面積」 建物の入居者専用のスペースとして利用できる屋内面積を意味する。ただし、建物全体の共用部分又は共用のサービス部分は除く。商業施設に関しては、賃貸可能面積は商業施設テナントへの賃貸より賃料収入を得るために2020年3月31日現在における、利用可能なスペース及び収入を生みだすことのない自己使用スペースをいう。
- 「本賃借権」 商業施設及び駐車場施設の事業においてテナントに付与される物件についての賃借権若しくは賃貸借契約（それらの両方とも占有権を付与する。）又はライセンス（それは単に何らかの行為を行うことの許諾にすぎない。）を意味し、「賃貸中の」もそれに従って解釈されるものとする。
- 「賃貸中の賃貸可能面積」 現時点での本賃借権に基づく賃貸可能面積を意味する。
- 「市場露店」 露店主から日々の生鮮食料品及び日常必需品を購入することができる、屋外又は屋内に設置された露店を意味する。

「市場価格」	適切なマーケティングの後に行われ、当事者が各々十分な知識を持ち、慎重に、かつ強制されることなく行う独立当事者間での取引において、自発的買主と自発的売主との間で、ある不動産が交換される場合における、鑑定日現在の見積価格を意味する。
「稼働率」	資産の総面積に対する賃貸中の賃貸可能面積のパーセンテージを意味する。
「定着率」	同一のショッピングセンター内で、賃貸借契約の満了まで保持されるテナントの比率を意味する。
「賃料変動率」	同一店舗において、旧賃貸借契約と新規賃貸借契約との間の1平方フィート当たりの平均賃料の変動率を意味する。
「自己使用事務所」	賃貸可能面積に含まれるスペースであって、占有されているが、収益を生みださないものを意味する。
「テナント」	本賃借権に基づく借主、テナント又はライセンサー(場合による。)を意味する。
「営業収益」	商業施設から得られる賃料収入及び駐車場施設からの総受取額を意味する。
「営業収益に連動した賃料」	テナントによる毎月の営業収益(総額ベース)に対するあらかじめ定められた割合を基準として計算される賃料を意味する。
「利用率」	利用可能な月極駐車場の駐車スペース数に対して、月利用者に販売した駐車券枚数のパーセンテージを意味する(疑義を回避するために付言すると、比較して利用率を計算することのできない時間貸駐車は除く。)

* 1平方メートル = 10.764平方フィート

第一部 【ファンド情報】

第1 【ファンドの状況】

1 【ファンドの性格】

(1) 【ファンドの目的及び基本的性格】

不動産投資信託の仕組み

本ファンドは、香港証券先物規則第104条に基づき香港証券先物委員会による認可を受けた集団投資スキームであり、香港不動産投資信託コードの規定により規制される。本ファンドは内部管理体制をとっている。本管理会社及び本ファンドの資産は共に、本受託会社の所有とされ、すべての本受益証券保有者のために信託として保有されている。

本ファンドの目的

本ファンドに関する本管理会社の主な目的は、継続的かつ長期的成長性をもって本受益証券保有者に安定した1口当たりの分配を提供することである。本管理会社は、投資戦略を執行することによりこの目的の達成を目指しており、かかる投資戦略において、香港不動産投資信託コード及び本信託証書への準拠を条件とし、収益をもたらす、長期収益及び資本増強の潜在力を有しかつ広範囲にわたり多様性のあるポートフォリオを維持する不動産に重点を置き、香港及び/又はその他の外国法域の一戸建て並びに総合型多目的開発不動産の一部を成す不動産に対し長期的に投資し、またすべての種別の不動産開発及びその関連行為を行う。

2020年7月22日付で、本ファンドの投資戦略の投資範囲は、本信託証書を修正することにより、現行除外物件に対する投資制限を除外し、すべての不動産への投資を可能とするよう拡大された。

「現行除外物件」とは、本ファンドの既存の投資方針に基づき除外される住宅用不動産、ホテル及びサービス・アパートメント（疑義を避けるために付言すると、あらゆる宿泊又は収容目的のために利用可能な不動産）を意味する。

本管理会社の投資対象及び方針に関する詳細は、「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」を参照のこと。

(2) 【ファンドの沿革】

本ファンドは、香港住宅公団の非中核資産についての当時の売却に従い、香港住宅公団から不動産を取得するために本信託証書の規定により2005年9月6日にユニット・トラストとして設立され、本ファンドの本受益証券の新規公募を通じて当該売却を進めた。本ファンドの本受益証券は、2005年11月25日に香港証券取引所に上場された。

本管理会社は、専ら本ファンドの内部管理会社として行為するために設立された。本受託会社は、本受益証券保有者のために、信託として、本ファンド及び本管理会社を保有した。

本信託証書を修正するために、本追補証書が締結された。本信託証書の詳細に関しては、「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 ファンドの性格 (3) ファンドの仕組み」を参照のこと。

(3) 【ファンドの仕組み】

ファンドの仕組み図

本ファンドの仕組み図に関しては、「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 運用体制 企業構造」を参照のこと。

ファンドの関係法人

本ファンドの運営に関し、本管理会社及び関係法人の名称及び役割並びに本管理会社及び関係法人との間の契約の概要は、以下のとおりである。

(イ) 本管理会社

名称 リンク・アセット・マネジメント・リミテッド

役割

本管理会社は、2004年2月20日に香港の法に基づき香港において設立された。本管理会社は、規制業務である資産管理活動を行うことに対する免許を、香港証券先物委員会より取得している。本管理会社は、本受益証券保有者の利益のためのみに、本ファンドのすべての資産についての責任を負う。本受託会社は、本管理会社の全発行済株式を本受益証券保有者のために本ファンドの資産の一部として保有している。本管理会社に関する詳細は、「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 運用体制 本管理会社の事業」を参照のこと。

(ロ) 本受託会社

名称 HSBCインスティテューショナル・トラスト・サービス(アジア)リミテッド

役割

本受託会社は、香港証券先物規則及び香港不動産投資信託コードに基づく集団投資スキームに関する登録信託会社である。本受託会社は、本ファンドの資産の保管機関(とりわけ、本管理会社の発行済全株式の所有を含む。)であり、本受益証券保有者の利益のためのみに、信託としてこれを保有している。本受託会社と本管理会社は独自に機能しており、それぞれの権利及び義務は本信託証書に定められている。

契約の概要

本信託証書

本管理会社と本受託会社は、2005年9月6日付で本信託証書を締結した（以下の日付において当事者間で締結された本追補証書により随時変更及び補完済。）。そして、以下の追補証書が締結された。

追補証書	発効日
第一追補証書	2005年11月4日
第二追補証書	2005年11月8日
第三追補証書	2006年1月16日に締結され、2006年2月16日付で発効した。
第四追補証書	2006年11月21日
第五追補証書	2007年7月13日
第六追補証書	2007年7月23日
第七追補証書	2009年10月5日
第八追補証書	2010年7月23日
第九追補証書	2012年7月25日
第十追補証書	2014年2月18日
第十一追補証書	2015年1月15日
第十二追補証書	2018年7月25日
第十三追補証書	2020年4月1日
第十四追補証書	2020年7月22日

本信託証書の諸条件は、各本受益証券保有者（及び当該本受益証券保有者を通じて又はその下で権利を請求する者）を拘束するものであり、あたかも本受益証券保有者が当事者として本信託証書及び本追補証書を締結し、これによって当該本受益証券保有者及びかかる者が本信託証書の規定に従い、かつ拘束されること及び本信託証書において本管理会社及び本受託会社それぞれに権限が与えられ又は要求される行為及び物事すべてを行うことについて本受託会社及び本管理会社に権限を与えかつ要求する場合と同様であるものとする。

本受益証券保有者の権利及び利益は本信託証書に記載されている。本信託証書において、本受託会社は、本受益証券保有者の権利を保護するためにデュー・ディリジェンスを実行し注意を払わなければならない。詳細は「第一部 ファンド情報 第2 管理及び運営 3 資産管理等の概要 (5)その他 信託証書の修正等」及び「第一部 ファンド情報 第2 管理及び運営 4 受益者の権利等」を参照のこと。

(八) リンク・ホールディングス社

名称 ザ・リンク・ホールディングス・リミテッド

役割

リンク・ホールディングス社は、ケイマン諸島において設立され、そのすべての発行済株式は本受託会社により直接保有される。リンク・ホールディングス社は、本ファンドのすべての子会社を直接的及び間接的に保有し、本不動産を間接的に所有する。2020年3月31日現在の本ファンドの主要な子会社のリストについては、本書における本ファンドの2020年3月期の連結財務書類の注記33を参照のこと。

契約の概要については、「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3)運用体制 本管理会社の事業 管理契約」を参照のこと。

(二) その他の関係者

コリアーズ・インターナショナル(ホンコン)リミテッドは、2019年11月17日付で本ファンドの本独立不動産鑑定士となり、2020年3月31日現在の本不動産の鑑定評価に関する不動産鑑定書を提供した。

プライスウォーターハウスクーパース(PricewaterhouseCoopers)は、香港における公認会計士事務所であり、本ファンドに関する監査を担当している。

管理会社の概況

(イ) 設立準拠法

本管理会社は、2004年2月20日に香港の法に基づき設立された。本管理会社は、香港証券先物規則に基づき、規制業務である資産管理活動を行うことに対する免許を、香港証券先物委員会より取得している。

(ロ) 事業の目的

本管理会社は、本受益証券保有者の利益のためのみに、本ファンドのすべての資産(本不動産を含む。)の管理に関して責任を負う。

(ハ) 会社の沿革

本管理会社は、香港において、本ファンドの管理のみを行う管理会社となるため2004年2月に設立された。

(ニ) 資本金の額

本書の提出日現在：22,000,000香港ドル(301百万円)

(ホ) 大株主の状況

名称	住所	所有株式数	提出日現在
			発行済株式数 に対する 所有比率
HSBCインスティテューショナル・トラスト・サービス(アジア)リミテッド	香港、クイーンズ・ロード・セントラル 1	22,000,000株	100%

(注) 本管理会社の全発行済株式は、本受益証券保有者の利益のためのみに本受託会社が保有している。

(4) 【ファンドに係る法制度の概要】

準拠法

認可

本ファンドは、香港証券先物規則第104条に基づき香港証券先物委員会より認可を受けた集団投資スキームである。本ファンドは香港法に準拠する。

本ファンドは、香港証券先物規則、香港不動産投資信託コード及び上場規則により規制される。

準拠法の主な内容

香港証券先物規則

香港証券先物規則は、香港における証券先物市場を規制する。香港証券先物委員会は、香港証券先物規則第104条(1)により、香港証券先物委員会が適切と考える条件において本ファンドを認可する権限を付与されている。

香港証券先物委員会は、香港証券先物規則第105条(1)により、香港証券先物委員会が適切と考える条件において、公衆に対する本ファンドへの投資に関する広告又は勧誘若しくは勧誘の文書又は勧誘を含む文書の発行を認可する権限を付与されている。

香港証券先物委員会は、本ファンド又はこれに関連する広告若しくは勧誘の認可を随時見直し、香港証券先物委員会が適切と考える条件において、認可条件を変更、追加若しくは取り消し、又は認可を取り消すことができる。公衆に対し、認可されていない集団投資スキームへの投資に関する虚偽又は誤解を与え得る広告又は勧誘を行った場合、香港証券先物規則第103条(1)に基づき違反となる可能性がある。

さらに、香港証券先物委員会は、香港証券先物規則第116条(1)により、本管理会社に対し、規制業務である資産管理活動を行うことに対する許可を、付与する権限を有する。香港証券先物委員会は、本管理会社を継続的に規制する。

香港不動産投資信託コード

香港不動産投資信託コードは、不動産投資信託である集団投資スキームの認可に関する指針を定めるものである。

本ファンドが従わなければならない香港不動産投資信託コードは、香港証券先物委員会によって公開され、随時改正及び補完されている。最新版（第五版）は2014年8月に公開された。香港不動産投資信託コードには法的拘束力がない。

香港不動産投資信託コードは、本ファンドについて、総資産価値の少なくとも75%は経常的に賃料収益を生み出す不動産に常に投資されなければならない、香港不動産投資信託コードに従って行われる不動産開発及び関連業務に対する開発費用の総額が（本ファンドが取得した不動産の未完成部分の契約価値総額（もしある場合）を含む。）本ファンドの価値総額の10%を超えてはならない、香港不動産投資信託コードに従って行う本ファンドの投資目的又は投資方針の範囲内での不動産開発及び関連業務の一部区画開発への投資の場合を除き、空閑地に投資してはならない、関連する処分についての本受益証券保有者の特別決議による承認を受けた場合を除き、各本不動産を少なくとも2年間所有しなければならない等の一定の投資制約及び一定の配当政策について規定しており、本受益証券保有者に帰属する監査済の税引後当期純利益の少なくとも90%に相当する額を配当として毎年分配することを要求している。また、香港不動産投資信託コードの規定では、本ファンドは本ファンドが所有する不動産に関する年次鑑定を実施するために独立不動産鑑定士を選任しなければならない、年次報告書及び中間報告書並びに財務書類の公表並びに本受益証券保有者へのそれらの配布が義務付けられている。

香港不動産投資信託コードは、信託証書の一定の条件、並びに信託証書に基づく本管理会社、本受託会社及び本受益証券保有者の一定の権利、責務及び義務を規定している。

(5) 【開示制度の概要】

香港における開示

(i) 監督官庁に対する開示

香港不動産投資信託コードにより、香港証券先物委員会に対して以下の開示が要求されている。

- (イ) 本ファンドの認可を条件として、本ファンド、本管理会社及び本受託会社によって、又は本ファンド、本管理会社及び本受託会社のために作成されるすべての財務報告書は、香港不動産投資信託コードに規定される制限期間内において香港証券先物委員会に対して提出しなければならない。
- (ロ) 本管理会社は、要求があれば、本ファンドの財務報告書及び会計書類に関するすべての情報を香港証券先物委員会に提供しなければならない。
- (ハ) 本管理会社は、実務的に可能な限り速やかに、香港証券先物委員会に対して申込書の記載事項の変更を通知しなければならない。

香港不動産投資信託コードにおいて関連当事者取引の開示が義務づけられている。

- (ニ) すべての関連当事者取引に関して公表がなされなければならない。本受益証券保有者の決議が必要となる場合には、かかる関連当事者取引の公表に続き、かかる取引の詳細が招集通知により開示される。本受益証券保有者による承認が必要な場合には、本受益証券保有者の総会における決議の結果の詳細を記載した通知が本受益証券保有者に交付される。その後、取引の簡約が本ファンドの次の中間又は年次報告書に記載される。

(注) 一定の関連当事者取引に関する開示及び/又は本受益証券保有者による承認要件の厳格な遵守の免除が、関連する免除に定められた条件（適用ある場合は特定の取引額又は手数料の限度額を含む。）に準拠することを条件として、香港証券先物委員会により認可されている。

(ii) 香港証券取引所に対する開示

本ファンドは香港証券取引所に対し、以下の情報をただちに報告するものとする。

- (イ) 香港証券先物委員会による本ファンドの認可の撤回の通知
- (ロ) 本ファンドを変更又は終了する意図
- (ハ) 本受益証券保有者が本ファンドの状況を評価することを可能とし、また本ファンドの利益のために虚偽の市場形成の回避が可能となるその他すべての必要情報

本ファンドは、随時、上場規則に基づいて要求される書類の写しを香港証券取引所に送付するものとする。

(iii) 本受益証券保有者に対する開示

香港不動産投資信託コードにより、本受益証券保有者に対して以下の開示が要求されている。

本ファンドに関する会計書類は、香港財務報告基準に従って作成され、その会計年度は3月31日をもって終了し、会計年度半期については9月30日をもって終了する。香港不動産投資信託コードに従い、本ファンドに関する年次報告書及び会計書類は、各会計年度末から4ヶ月以内に発表され、本受益証券保有者に送付される。また、中間報告書については、各会計年度半期末から2ヶ月以内に発表され、本受益証券保有者に送付される。さらに、香港証券先物委員会に認可された不動産投資信託にも適用される上場規則に基づく財務報告要件に従って、年次業績報告は各会計年度末から3ヶ月以内に公表されなければならない。また、中間業績報告は、各会計年度半期末から2ヶ月以内に公表されなければならない。年次報告書及び中間報告書において、本管理会社はとりわけ、対象会計年度又は半期における本ファンドの財務状況及び事業成績を盛り込んでいく。

香港不動産投資信託コードの要請に従い、本管理会社は、本ファンドにつき重要な情報及び発展に関する公表は確実に適時に行われるようにし、本受益証券保有者に対し常に本ファンドの状況が通知されるように図るものとする。公表は、上場規則の要件に従い、香港証券取引所及び本ファンドのウェブサイトを通じて電磁的方法を用いてなされる。

日本における開示

(i) 監督官庁に対する開示

(イ) 金融商品取引法上の開示

本管理会社は日本において1億円（若しくは他の通貨における同等額）以上の本受益証券の募集をする場合、有価証券届出書に本ファンドの本信託証書及び主要な関係法人との契約書の写し等を添付して、日本国関東財務局長に提出しなければならない。投資者及びその他希望する者は、関東財務局及びEDINETのホームページにおいて、これを閲覧することができる。

本受益証券の日本における販売会社は、日本における金融商品取引法(昭和23年法律第25号)(以下「金融商品取引法」という。)及び関係内閣府令に従って目論見書を投資者に交付する。

本管理会社は、本ファンドの財務状況等を開示するために、各会計年度終了後6ヶ月以内に有価証券報告書を、また各半期終了後3ヶ月以内に半期報告書を、さらに、本ファンドに関する重要な事項について変更があった場合にはそのつど臨時報告書を、それぞれ日本国関東財務局長に提出する。投資者及びその他希望する者は、これらの書類を関東財務局及びEDINETのホームページにおいて閲覧することができる。

(ロ) 投資信託及び投資法人に関する法律上の届出等

本管理会社は、本受益証券の募集の取扱等を行う場合、あらかじめ、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号)(以下「投信法」という。)に従い、本ファンドにかかる一定の事項を金融庁長官に届け出なければならない。また、本管理会社は、本ファンドの本信託証書を変更しようとするとき又は本ファンドを他の外国投資信託と併合しようとするときは、あらかじめ、その旨及びその内容を金融庁長官に届け出なければならない。さらに、本管理会社は、本ファンドの資産について、本ファンドの各計算期間終了後遅滞なく、投信法に従って、一定の事項について運用報告書(以下「投資信託財産運用報告書」という。)及び投資信託財産運用報告書に記載すべき事項のうち重要なものを記載した書面(以下「交付運用報告書」という。)を作成し、金融庁長官に提出しなければならない。

(ii) 日本の本受益証券保有者に対する開示

本管理会社は、本ファンドの本信託証書を変更しようとする場合において、その変更の内容が重大なものである場合又は本ファンドが他の外国投資信託と併合する場合、当該変更又は併合の内容及びその理由等を、書面により、変更又は併合の2週間前までに、日本の本受益証券保有者に交付しなければならない。

本管理会社からの通知等で本受益証券保有者の地位に重大な影響を及ぼす事実は、日本における販売会社を通じて日本の本受益証券保有者に通知される。

本ファンドの投資信託財産運用報告書及び交付運用報告書は、日本の知れたる受益者に交付される。ただし、本ファンドの約款において、投資信託財産運用報告書に記載すべき事項を電磁的方法により提供する旨を定めている場合には、日本の受益者から交付の請求がある場合を除き、電磁的方法により日本の知れたる受益者に対して投資信託財産運用報告書を提供することができる。また、日本の知れたる本受益証券保有者の承諾がある場合には、交付運用報告書に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。

(6) 【監督官庁の概要】

名称 香港証券先物委員会

香港証券先物委員会の概要

香港証券先物委員会は、香港の証券先物市場を規制するために設立された、独立の法定機関である。香港証券先物委員会は、香港証券先物規則及びその補則により、調査、修正及び懲罰のための幅広い権限を得ている。

規制対象

香港証券先物委員会は金融監督機関として、一般投資家及び産業界の便益のため、香港の証券先物市場の保全性と健全性を強化し及び保護するために尽力する。

コーポレート・ガバナンス

香港証券先物規則は、香港証券先物委員会が、その委任の遂行のために、信用性、専心性、公平性及び透明性をもって行為することを確保するためにあり、香港証券先物委員会の統治構造を支えている。

香港証券先物委員会の理事会の構成及び手続は香港証券先物規則に定められている。香港証券先物委員会の理事は全員、香港行政長官又は代理権に基づき香港政府の財務長官によって任命される。香港証券先物委員会の理事の過半数は独立の非業務執行委員で構成される。

不動産投資信託の監視

香港証券先物委員会は、香港証券先物規則により、香港証券先物委員会が適切と考える条件において、香港の公衆に対する集団投資スキームへの投資に関する広告又は勧誘を認可する権限を付与されている。

香港証券先物委員会は、香港証券先物規則第104条(1)に基づき、本ファンドに対して認可を付与する権限を有している。

2 【投資方針】

(1) 【投資方針】

本管理会社は、本ファンドに関し、以下に概説する戦略を実行している。

目的

本ファンドに関する本管理会社の主な目的は、継続的かつ長期的成長性をもって本受益証券保有者に対して、本受益証券1口ごとに安定的な分配を行うことである。本管理会社は、以下の投資戦略を執行することで、この目標を達成することを目指している。

投資戦略

本ファンドの現在の投資戦略は、香港不動産投資信託コード及び本信託証書への準拠を条件とし、収益をもたらす、長期収益及び資本増強の潜在力を有しかつ広範囲にわたり多様性のあるポートフォリオを維持する不動産に重点を置き、香港及びその他の外国法域の一戸建て並びに総合型多目的開発不動産の一部を成す不動産に対し長期的に投資するものであり、またすべての種別の不動産開発及びその関連行為を行うことである。

この投資戦略を遂行するにあたり、本管理会社は以下のガイドラインに従う。

- ・長期的に保有する不動産に投資すること
- ・長期的な収益の成長性及び資本増加力に潜在性を有し、収益をもたらす不動産に重点を置くこと
- ・広範囲にわたり多様性のあるポートフォリオを維持すること

2020年7月22日付で、本ファンドの投資戦略の投資範囲は、本信託証書を修正することにより、現行除外物件に対する投資制限を除外し、すべての不動産クラスへの投資を可能とするよう拡大された。2020年3月31日に終了した会計年度に本管理会社に承認された事業戦略及びアプローチの詳細については、「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 5 運用状況 (1) 投資状況」中の「ポートフォリオの成長」を参照のこと。

(2) 【投資対象】

投資対象

本ファンドは、とりわけ不動産（本信託証書に定義する。）を含む、承認された投資対象（本信託証書に定義する。）に対し、直接的又は特別目的事業体を通じて間接的に、投資することができる。

本ファンドには下記に掲げる投資が許容されている。

	本ファンドの総資産価値の常時割合（別途記載された場合を除く）
(a) 関連投資	10%（上限）
(b) 不動産開発及び関連投資	預託財産の総資産価値（本信託証書に定義する。）の10%（上限）
(c) 関連投資、不動産開発及び関連業務並びにその他の非不動産資産	25%（総計での上限）
(d) 経常収入を創出する不動産	75%（下限）

「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」も参照のこと。

投資基準

投資基準については、「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」を参照のこと。

(3) 【運用体制】

適切に統制された事業

当社のコーポレート・ガバナンスの枠組み

当社（本管理会社及び（該当する場合は）本ファンド）は、責任あるガバナンスとは、規制上の要件を単に遵守することを超えて、当社のあらゆる活動の中に組み込まれる価値基準となるべきものであると考えている。当社のコーポレート・ガバナンスの枠組みにおいて特定されている当事者と主要な統制要素は、相互に影響を及ぼし合うことで、取締役会及び経営陣が本ファンドの事業を本受益証券保有者の長期的な利益のために運営すると同時に、当社の他のステークホルダーの期待に応えられる態勢を確保するものである。

<ul style="list-style-type: none"> ・本受益証券保有者に常時最新の状況を伝えるための積極的な投資家向け広報活動プログラム ・香港不動産投資信託コード及び上場規則を完全に遵守した定期的な報告と企業広報 ・包括的な持続可能性イニシアチブ ・コミュニティの住民のためのリンク共存計画（Link Together Initiatives） ・香港政府及びコミュニティとの間の関係構築 	<ul style="list-style-type: none"> ・高水準の独立性 ・スキル、経験、性別、民族の多様性 ・強力な取締役会のプロセス ・定期的な業績評価 ・承継と指名に関するプログラム
本受益証券保有者及び その他のステークホルダー	取締役会及び 取締役会委員会
当社のコーポレート・ガバナンスの枠組み	
経営陣	規制上及びその他の監督
<ul style="list-style-type: none"> ・本ファンドのカルチャーに組み込まれた展望、目標及び価値観 ・取締役会と経営陣の間における明確な権限の委任 ・取締役会に対する定期的な最新情報の提供 ・リスク管理の枠組みと内部統制 	<ul style="list-style-type: none"> ・香港不動産投資信託コード及び香港証券先物規則の遵守と検査を通じた香港証券先物委員会による監督 ・本信託証書と定期的な検査を通じた本受託会社による監督 ・外部の監査及び精査 ・厳格な内部監査システム ・内部通報に関する方針

取締役会

取締役会は、有効な監督と統制を実現する本ファンドのコーポレート・ガバナンスの枠組みの運用の中心を担っている。取締役会の指揮の下、本ファンドの長期的な成功を促進し、本受益証券保有者やその他のステークホルダーに持続可能な価値を提供するように設定された包括的なシステムと手続が本ファンドにおいて実施されている。

会長の指揮の下、取締役会は戦略及びリスク選好度を設定し、経営陣を主導し、洞察を示し、合意された事業目標に照らして事業の進捗状況を監視する。これらの任務は、以下を通じて遂行される。

- ・取締役会及び取締役会委員会の強い独立性
- ・取締役会と取締役会委員会の間における明確な職務の分掌
- ・取締役会と経営陣の間における明確な職責の分掌
- ・取締役会のメンバー間の多様性あるスキル、経験、専門知識、性別、民族構成
- ・強力かつ透明性のある取締役会のプロセス

取締役会の規模、構成、任命

本管理会社の定款により、取締役の人数は9名以上、14名以下と定められている。現在、取締役会のメンバーは12名であり、その内訳は、2名の執行取締役（CEO及びCFO）、1名の非執行取締役、9名の独立非執行取締役である。取締役会は、この構成はバランスが取れており、経営陣のイニシアチブに対する独立性の強い監視と質疑を促進するものであると考えている。2020年6月1日の時点における取締役の経歴は、本書の後述のセクションに記載されている。

当社の現任の非執行取締役及び独立非執行取締役は、年次総会におけるローテーション制による繰り上げ退任及び本受益証券保有者による再任を条件として、それぞれ任期を3年として選任されている。各々の非執行取締役及び独立非執行取締役の任期、職責及び義務は、本管理会社との間に締結される正式な任命書において定められる。非執行取締役及び独立非執行取締役は、いずれも本ファンドの従業員ではない。各々の非執行取締役及び独立非執行取締役は、取締役会に関する業務について本管理会社に十分な時間と関心を傾注できることを誓約している。独立非執行取締役の任期は満了時に更新することができるが、9年間を上限とする。非執行取締役については9年間の任期の上限が適用されないが、独立非執行取締役と同様に、年次総会におけるローテーション制による退任及び本受益証券保有者による再任の要件に従う。

執行取締役はいずれも本ファンドの常勤従業員である。執行取締役と本管理会社との間の雇用契約は具体的な任期を定めておらず、本管理会社又は執行取締役のいずれかが6ヶ月前までに書面で通知することにより終了させることができる。執行取締役は、年次総会におけるローテーション制による退任の対象ではない。ン・コック・ション氏はCFOを務めるとともに、香港証券先物規則に定める本管理会社の責任役員の人であり、取締役会の多様性と指名に関する方針に従って2020年2月1日付で執行取締役に任命された。本管理会社の定款により、新任の取締役であるン氏は、その任命後の最初の年次総会において退任し、本受益証券保有者による選任を受ける。

2020年3月期中間報告書以後の取締役の経歴情報の更新情報は、本書の後述のセクションに記載されている。

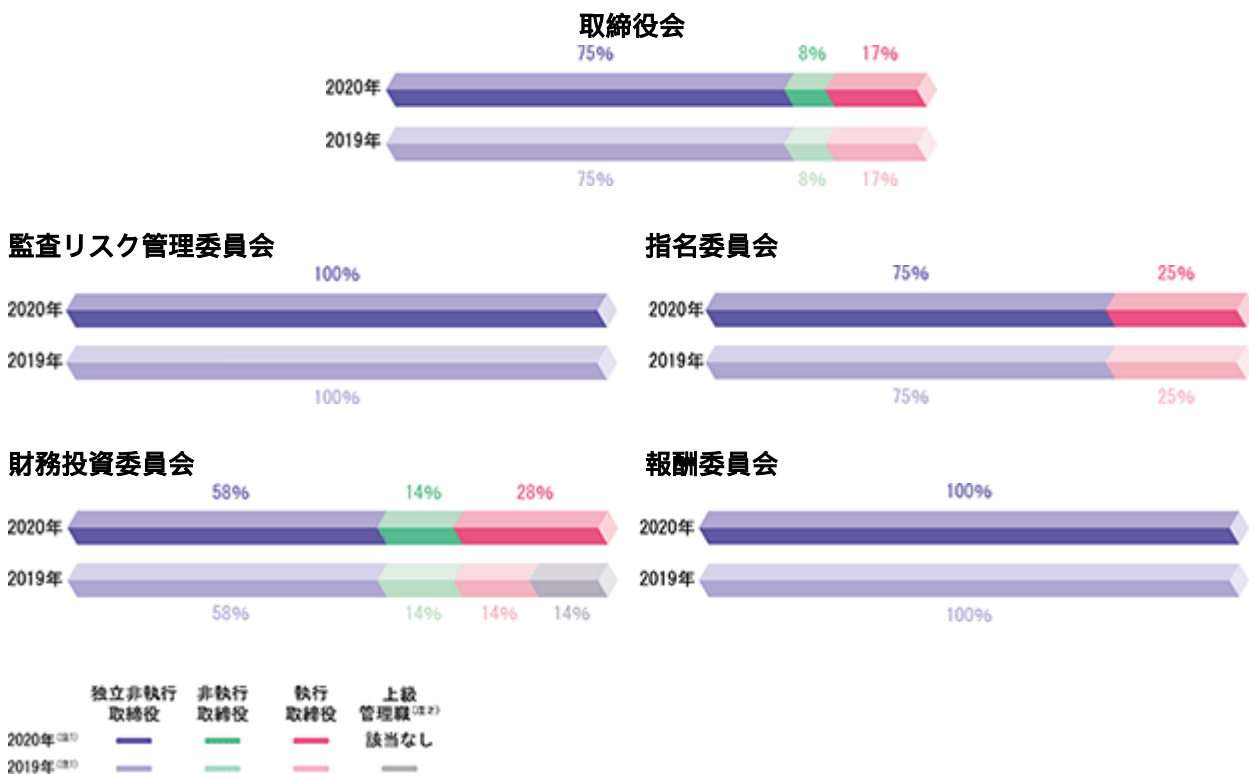
強い独立性

当社の独立非執行取締役及び非執行取締役は、経営陣の提案について建設的な質疑と重要な判断を行い、事業目標に照らして業績を精査し、リスクとコンプライアンスを監視する。

独立性の主要な特徴	リンク・コーポレート・ガバナンス方針において上場規則に基づく要件を上回る追加的な独立性要件
独立非執行取締役は9年を超えて在職することはできない。	取締役会会長は独立非執行取締役が務める。
すべての取締役会委員会の委員長は独立非執行取締役が務める。	独立非執行取締役は、9年の在職期間が満了した場合、退任後3年を経過しない限り、取締役に復帰できない。
取締役12名のうち9名が独立非執行取締役であり、1名が非執行取締役である。	財務投資委員会の委員は、監査リスク管理委員会の委員を兼任することはできない。
指名委員会及び財務投資委員会の委員の大多数が独立非執行取締役である。	監査リスク管理委員会及び報酬委員会の委員長は独立非執行取締役が務め、委員は独立非執行取締役のみで構成する。

各独立非執行取締役の独立性の評価は、上場規則の独立性ガイドラインに倣って、かつ一部の事項については当該ガイドラインより厳格に設定されたリンク・コーポレート・ガバナンス方針に定める独立性基準に基づき行われる。当社は、独立非執行取締役の独立性に関する問題について、主要なプロキシー・アドバイザーの議決権行使に関する助言及びガイドラインを随時参照して処理している。当会計年度を通じて本管理会社は、リンク・コーポレート・ガバナンス方針における独立性要件を遵守している。

独立取締役の比率



(注1) 2020年6月1日現在の12名と2019年6月3日時点の12名の比較。

(注2) 当会計年度を通じてCF0は財務投資委員会のメンバーであり、2020年2月1日付で執行取締役に任命された。

取締役の独立性の評価のプロセス

独立非執行取締役の独立性の評価は、各任命前と年1回の評価に加え、見直しを要する正当な理由が存在する場合にはいつでも実施される。

指名委員会は、すべての独立非執行取締役が引き続き強い独立性を実証していること及び有効な職務の遂行能力を阻害するおそれがある業務上又はその他の関係を有していないことを確認するため、年次評価を実施する。	新任の独立非執行取締役候補の任命プロセスの一部としての独立性評価の実施
	各独立非執行取締役からの独立性に関する年次確認書の提出
	当該取締役の独立性に影響を与える状況の変化に関する継続的な開示（当会計年度中には生じていない。）
	独立非執行取締役の本ファンドの事業に対する持分の開示（当会計年度中は一切存在していない。）

継続的独立性評価プロセスの一環として、取締役は、香港及び海外の上場企業及び組織における役職の数と性質、並びにその他の重要な職務について本管理会社に開示している。当会計年度中に執行取締役はいずれも、他の上場企業において取締役に一切在職していない。CEOは、専門機関、学術及び公共団体に参加している。各々の独立非執行取締役及び非執行取締役は、本ファンド以外において自己の職務に従事した総時間を提示し、本ファンドの業務に十分な時間を割いていることを会長に対して確認している。当会計年度中に、現任の取締役は、いずれも3社を超える公開/上場企業（本ファンドを除く。）の取締役職に就任していない。

リンク・コーポレート・ガバナンス方針に従い、本管理会社は、各独立非執行取締役から、その独立性に関する年次確認書を受領している。これらの確認書に基づき、指名委員会が評価を行い、取締役会は、当会計年度中及び2020年6月1日までの期間を通じて独立非執行取締役全員が独立性を維持していると認めた。

当会計年度中に独立非執行取締役は非公開会議を開き、執行取締役、非執行取締役及び経営陣を同席させずに協議を行った。

取締役会及び取締役会委員会の間における明確な権限委任

取締役会は、経営と業績の監督の過程で、監査リスク管理委員会、財務投資委員会、指名委員会、報酬委員会による支援を受けている。これらの各委員会は、取締役会が随時承認し、審査する特別の権限書面に基づき運営されている。

特定の機能が取締役会委員会に委任されている一方で、本管理会社に重大な影響を及ぼす事項及び一切の主要なコーポレート・ガバナンスに関する事項は、特に取締役会に留保され、その決定又は検討を受ける。

取締役会は、その権限に基づき、本管理会社の事業上及び運営上の必要に応じて、作業委員会又は特別委員会を随時設置することができる。当会計年度中の2020年3月には、喫緊の財務上の課題、特にCOVID-19の感染拡大によって生じた問題に対処するため、会長、並びに財務又は財務上の危機管理に関する専門知識を有する3名の独立非執行取締役、及び上級経営陣（CEO、CFO、CSO及びCLO）から構成される取締役会危機管理特別委員会（ad hoc Board Crisis Management Committee）（以下「取締役会CMC」という。）が設置された。同委員会は、当社市場における急速に変化する状況について協議し、経営陣に対する非公式の諮問グループとして機能するために設置されたものである。取締役会CMCの当初の任期は2021年3月期末までであり、その後は年単位で取締役会による再検討を受ける。

取締役会に委任されている事項及び各取締役会委員会の最新の権限書面は、本ファンドの企業ウェブサイト（Linkreit.com）で参照可能である。各取締役会委員会の報告書は、本書の後述のセクションに記載されている。

監督とリーダーシップ	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 戦略上の指示及びリスク選好度 ・ 経営陣に対する洞察の提示と監視 ・ 年次予算及び主要な企業活動の承認 <ul style="list-style-type: none"> ・ 資産の処分及び取得の承認 ・ 香港政府及び外部団体との関係の監督 	
監査リスク管理委員会 独立非執行取締役100% 主要な職責： <ul style="list-style-type: none"> ・ 財務報告の精査及び財務書類の整合性の監督 ・ リスク管理及びコンプライアンスの監視 ・ 内部統制及び財務報告システム ・ 監査人の監査業務及び非監査業務の実績、報酬、契約条件及び監査人の独立性の精査 	指名委員会 独立非執行取締役75% 主要な職責： <ul style="list-style-type: none"> ・ 取締役会業績評価 ・ 取締役会及び取締役会委員会の構造及び構成の精査 ・ 承継計画の候補者の評価
取締役会	
財務投資委員会 非執行取締役 / 独立非執行取締役72% 主要な職責： <ul style="list-style-type: none"> ・ 資本管理及び財政に関する方針 ・ 資本的支出の承認及び監視 ・ 資産改善計画の承認 ・ 財務上の意思決定並びに資産の処分及び取得の精査 	報酬委員会 独立非執行取締役100% 主要な職責： <ul style="list-style-type: none"> ・ 人事に関する方針の承認 ・ 上級管理職の報酬の承認及び取締役の報酬の提案（取締役会の承認を受ける） ・ 長期インセンティブ・スキームに基づく報奨の付与及び権利確定の管理

取締役会に留保されている事項

- ・ リンク・コーポレート・ガバナンス方針、本ファンドの展望、目標及び価値観、並びに戦略指針の検討
- ・ 本受益証券保有者に対する定款又は本信託証書の条項の改定の提案
- ・ 中間配当及び期末配当、中間報告書及び年次報告書並びに中間財務書類及び年次財務書類、本受益証券保有者向け配布物、会計方針の重要な変更の承認
- ・ 社外監査人の任命及び解任並びに監査人報酬
- ・ 財政及び資本管理に関する方針、本受益証券の発行又は買戻し、資産の取得又は処分、並びに不動産開発及び関連活動の承認
- ・ CEO及びその他一切の取締役並びに会社秘書役の任命又は解任
- ・ 取締役の報酬、取締役及び役員が損害賠償責任保険並びに人事方針の承認
- ・ コンプライアンスの監視、内部統制プロセス及びリスク管理枠組みの検討、並びに本ファンドの財政状態、債務、将来の戦略又は信用に重大な影響を与える一切の事項の承認
- ・ 取締役会委員会に対する権限の委任

取締役会及び経営陣の間における職責の明確な分掌**会長及びCEO**

会長（独立非執行取締役）は、取締役会を指揮し、その運営について責任を負う。CEOは、経営陣を指揮し、本ファンドの事業と日常の業務の運営について責任を負う。これら2つの役職は分離され、異なる個人によって遂行される。

取締役会及び経営陣

取締役会は、戦略の策定と経営実績の監視について責任を負う。取締役会は、CEOが指揮する経営管理チームに日常の事業運営を委任している。

<p>会長</p>	<p>1. ニコラス・チャールズ・アレン (Nicholas Charles ALLEN) (独立非執行取締役)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・取締役会を指揮し、その有効性を確保する。 ・企業の信用と特質を維持する。 ・戦略上の事項を策定し、コーポレート・ガバナンスを指揮する。 ・CEOの業績評価を行う。
<p>非執行取締役 / 独立非執行取締役</p>	<p>2. イアン・キース・グリフィス (Ian Keith GRIFFITHS) (非執行取締役)</p> <p>3. クリストファー・ジョン・ブルック (Christopher John BROOKE) (独立非執行取締役)</p> <p>4. エド・チャン・ユー・チョン (Ed CHAN Yiu Cheong) (独立非執行取締役)</p> <p>5. ブレア・チルトン・ピカレル (Blair Chilton PICKERELL) (独立非執行取締役)</p> <p>6. ポー・リー・タン (Poh Lee TAN) (独立非執行取締役)</p> <p>7. メイ・シュー・ボア・タン (May Siew Boi TAN) (独立非執行取締役)</p> <p>8. ピーター・ツェ・バク・ウィン (Peter TSE Pak Wing) (独立非執行取締役)</p> <p>9. ナンシー・ツェ・ソー・リン (Nancy TSE Sau Ling) (独立非執行取締役)</p> <p>10. エレイン・キャロル・ヤング (Elaine Carole YOUNG) (独立非執行取締役)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・取締役会及び各取締役会委員会の任務を通じて本ファンドの業務を監督する。 ・潜在的な利益相反に対処する。 ・合意された企業目標及び事業目的に関する経営陣の業績を評価する。 ・コンプライアンスと財務報告について監視する。 ・戦略の策定に関する意見を提示する。 ・リスク管理及び内部統制について監督する。 ・本ファンドの主要なリスク及びリスク選好度の申告書を承認する。 ・経営陣の提案及びイニシアチブを詳細に調査し、説明を求める。 ・報酬方針を精査し、取締役に対する報酬を承認する。 ・従業員のリーダーシップ、研修、能力開発を精査する。
<p>CEO兼執行取締役</p>	<p>11. ジョージ・クwok・ルン・ホンチョイ (George Kwok Lung HONGCHOY)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・取締役会で合意された事業計画に照らして、業績を発展させ、推進し、達成する。 ・取締役会と協力して本ファンドの事業戦略を策定する。 ・本ファンドが所定の戦略、方針及び規制に従って運営されていることを確保するために経営管理チームを監督する。 ・組織的及び非組織的な成長並びに事業開発を推進する。 ・香港政府、規制当局及び投資家との間の関係を構築する。

CFO兼執行取締役	12. シン・コック・シオン (NG Kok Siong)	<ul style="list-style-type: none"> ・以下の部門の監督についてCEOを支援する。 <ul style="list-style-type: none"> - 財務管理・報告 - 資本管理 - リスク管理 - 事業分析 - 事業及び情報技術ソリューション - 定量的調査 ・投資家及びアナリストとの会合において、実績と業績の説明についてCEOを補佐する。 ・本ファンドの中国大陸地域の地域部長の役職を務める。
CSO (注1)	エリック・ヤウ・シウ・ケイ (Eric YAU Siu Kei)	<ul style="list-style-type: none"> ・投資家向け広報活動及びステークホルダー周知活動に関する事項についてCEOを支援する。 ・企業戦略イニシアチブの策定、伝達、実施、維持についてCEOを補佐する。 ・投資家及びアナリストとの会合において、本ファンドの成績と業績の説明についてCEOを補佐する。 ・渉外、ステークホルダー管理、企業戦略イニシアチブ(企業活動及びマーケティング、投資家向け広報活動、持続可能性、並びに企業金融を含む。)に関するあらゆる部門を監督する。 ・本ファンドのオーストラリア地域の地域部長の役職を務める。
CLO (注1)	ケネス・タイ・ルン・ウォン (Kenneth Tai Lun WONG)	<ul style="list-style-type: none"> ・本ファンドの法務、会社秘書及びコンプライアンスの機能の監督についてCEOを支援する。 ・規制当局及び本受託会社との連絡についてCEOを補佐する。 ・コーポレート・ガバナンス慣行を精査し、実施する。 ・取締役会に助言と支援を与え、規制とコンプライアンスの問題について取締役会に最新の情報を常時提供する。 ・指定会社秘書役を務める。

(注1) 上級管理職であるが、取締役会のメンバーではない。

(注2) アンディ・チョン・リー・ミン (Andy CHEUNG Lee Ming) 氏は2019年10月2日付で執行取締役を退任したが、2019年12月20日まで引き続き最高執行責任者を務めた。当会計年度中かつ退任の日までの同氏の主要な職責は、企画・開発、不動産管理・運営、法務及び会社秘書業務、中国事業の運営及び統制、(CFOと共同で)中央調達及び定量的調査に関する内部統制の監督についてCEOを支援すること、並びに投資家及びアナリストとの会合において、実績と業績の説明についてCEOを補佐することが含まれていた。

取締役会の多様性

当社は、バランスの取れた多様性ある取締役会によって、実りある協議や重要な意思決定につながる幅広い意見がもたらされるとともに、「集团的意思決定」の潜在的な弊害が軽減されると考えている。当社の取締役会の多様性に関する方針は、性別、民族、年齢に加え、業務経験、スキルセット、知識、専門性に重点を置く多面的なものである。

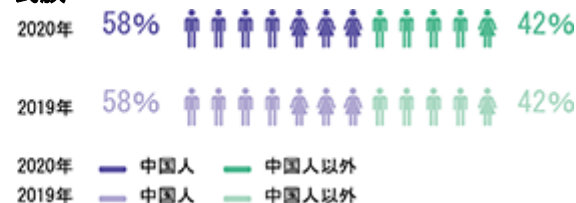
当社は、取締役会の有効性と本ファンドの長期的な成功に寄与する要素として、取締役会の多様性を重視している。当社の取締役会の多様性に関する方針は、取締役会の構成の見直しに関する測定可能な目標を設定している。取締役の選任は、本ファンドの事業目的を踏まえた実力主義に基づいて行われ、適切な範囲とバランスの取れたスキル、経験及び経歴を確保するため、多様性に関するあらゆる側面（業界の専門知識及び経験、経歴、民族、年齢及び性別を含むが、これらに限定されない。）を考慮する。取締役会は、長年にわたって本ファンドとともに進歩発展している。独立非執行取締役の任期が最大で9年であることから、取締役会は絶えず刷新され、本ファンドの事業範囲の拡大に伴って本ファンドを支える新たなスキルと視点を取り入れられている。指名委員会及び取締役会は、業界と投資家の期待を密接に反映させるため、取締役会の多様性に関する方針の年次精査を実施している。

多様性の進捗状況の監視に関する毎年の実務慣行に基づき、指名委員会及び取締役会は、本ファンドの取締役会の多様性に関する方針を審査し、取締役会の多様性が適切な状態にあることを確認した。

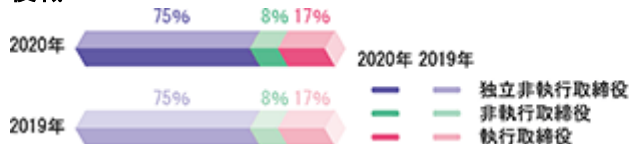
性別



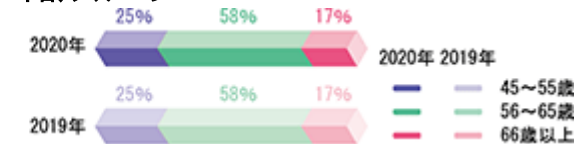
民族



役職



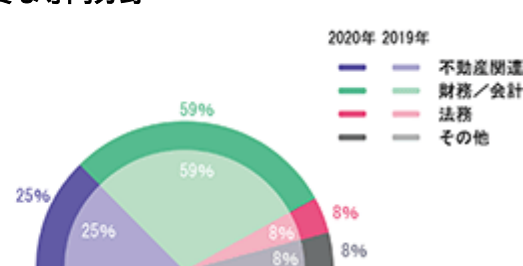
年齢グループ



本ファンドにおける勤続年数



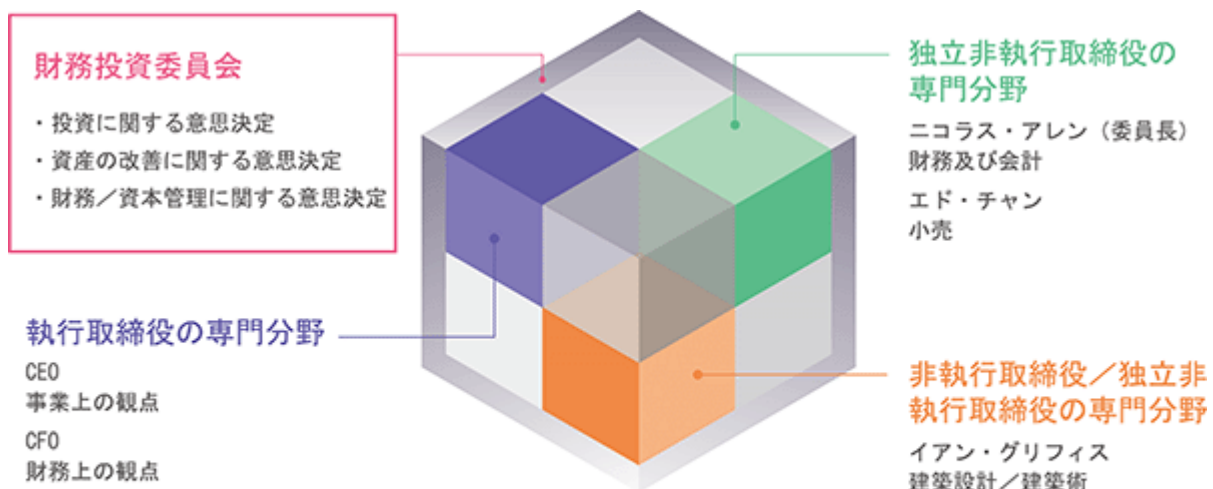
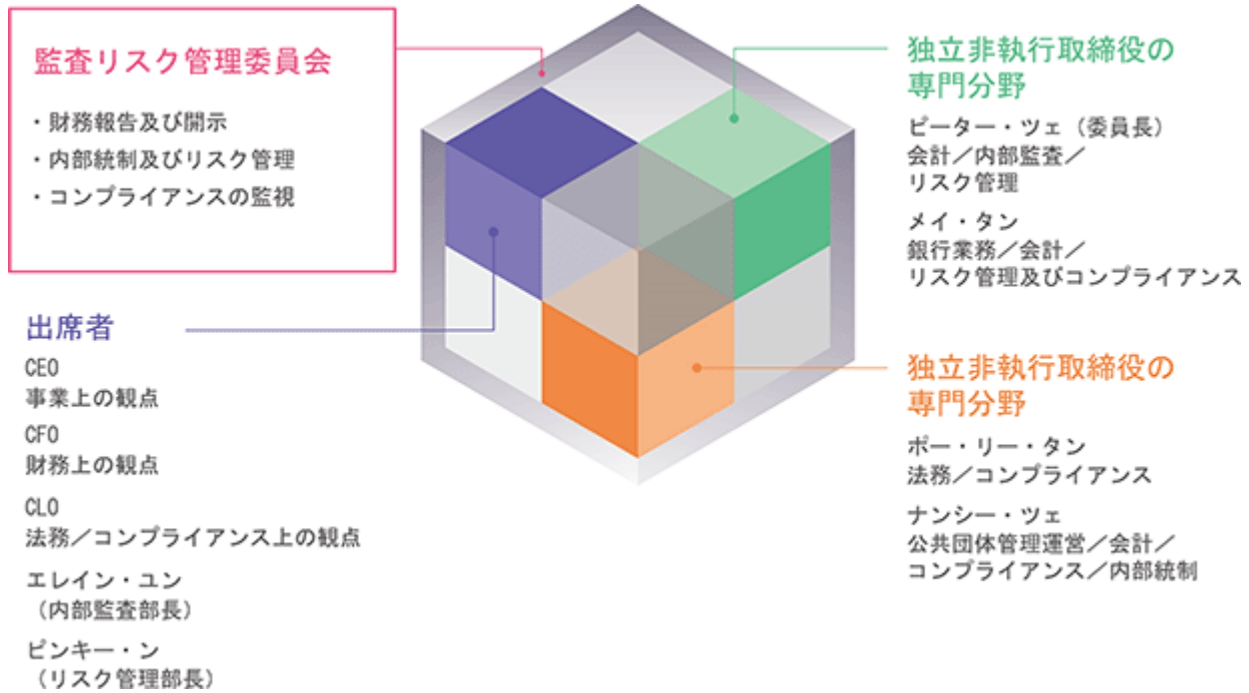
主要な専門分野



(注1) 2020年6月1日現在の12名と2019年6月3日時点の12名の比較。

(注2) 2018年5月3日付でCF0として本ファンドに参加し、2020年2月1日付で執行取締役に任命された。

当社の意思決定を形成するスキルと経験の多様性



指名委員会

- ・取締役会業績評価
- ・新任取締役の指名
- ・承継計画
- ・取締役会の多様性及びコーポレート・ガバナンス

執行取締役の専門分野

CEO

本ファンドの人材要件と
本ファンドの包摂方針に
ついての知識

**独立非執行取締役の
専門分野**

ニコラス・アレン（委員長）
上場企業及びガバナンスに
関する経験

メイ・タン
上場企業のガバナンス/
多国籍企業に関する経験

**独立非執行取締役の
専門分野**

ブレア・ピカレル
国際事業及び多国籍
企業に関する経験

報酬委員会

- ・執行取締役及び
上級管理職の報酬
- ・報酬及び人的資本に関する
方針
- ・コンプライアンスの監視

出席者

CEO

上級管理職の業績及び
経営管理チームの
承継計画に関する情報の提供

フィリス・ン
（取締役（人事担当））
労働市場の条件、同業他社の
ベンチマーク設定、施策及び
市場の状況に関する情報の提供

**独立非執行取締役の
専門分野**

ブレア・ピカレル（委員長）
国際事業/
多国籍企業に関する経験

メイ・タン
多国籍企業/上場企業及び
資本市場に関する経験

**独立非執行取締役の
専門分野**

エド・チャン
小売

エレイン・ヤング
小売市場及び不動産市場に
関する経験

強力な取締役会のプロセス

2020年3月31日に終了した会計年度における取締役会の主要な活動内容

戦略及びコミュニティ		説明責任	
企業戦略的意思決定、事業計画、課題と成長、広報等		取締役会評価及び有効性レビュー並びに取締役会委員会報告書及び議事録のレビュー、本受益証券保有者及びその他のステークホルダーとの定期的な連絡等	
事業及び財務成績、報告及び開示	リスク管理及び内部統制	事業及び投資	
事業及び財務成績レビュー、中間業績及び期末業績のレビュー、年次予算レビュー、本受益証券保有者に対する分配金の支払い、資本管理及び監査人報酬の審査等	リスク管理及び内部統制のシステム及び有効性のレビュー等	資産管理、不動産評価、不動産の処分/取得、投資プロジェクト等	
ガバナンス及びコンプライアンス		リーダーシップ及び人員	
規制上のコンプライアンス審査、業務上のコンプライアンス審査、関連当事者取引のコンプライアンス審査、重要なコーポレート・ガバナンスの状況に関する更新情報等		リーダーシップ・プランニング、承継計画、取締役会の規模、構造、構成、多様性及び独立非執行取締役の独立性、取締役の報酬、上級管理職の育成及び報酬等	

取締役会及び取締役会委員会の会議、情報及びサポート

年次戦略レビュー	<ul style="list-style-type: none"> 毎年秋に開かれる通日の取締役会戦略会議において、取締役は本ファンドの戦略を見直し、審議し、設定する。特定の議題に応じて、ビジネス・リーダーと業界の専門家が招聘される。 取締役会は、事前打合せを開催することを業務慣行としており、その際に経営陣が、取締役会のメンバーに対し、取り上げて協議することを希望する特定の議事項目と議題について意見を求める。
議事、会議資料及び補助資料	<ul style="list-style-type: none"> 取締役が会議の準備ができるように、通知、議事及び会議資料が適時に受領されるように手配する。 議事及び会議資料は、少なくとも会議の3日前までに電子プラットフォームにアップロードされる。 取締役会の議事項目は、会長/CEOによる精査を受ける。 取締役会及び取締役会委員会の定例会において、財務報告、プロジェクトの進捗状況、内部統制及びリスク管理、コンプライアンスに関する事項等の重要事項が確実に審議に付されるように、常設の議事項目が設定されている。
警告及び内部情報の管理	<ul style="list-style-type: none"> 会社秘書役は、リンク証券取引規則に基づき、中間業績又は期末業績に係る「取引禁止措置」及びその他の臨時的「取引禁止措置」の開始前、並びに潜在的な内部情報が存在する場合、取締役に警告する。 会社秘書役は、内部情報の評価に関する経営陣、取締役会及び/又は取締役会委員会の会議及び協議の記録を維持し、内部情報の登録簿を備え置き、取締役に定期的に更新情報を提供する。
電子及びペーパーレス会議	<ul style="list-style-type: none"> 取締役会の会議資料及び補助資料は、専用の安全な電子プラットフォームを通じて取締役に配布される。これは、取締役に対する適時の情報配信、迅速なオンラインの情報参照、取締役相互間の意見交換を可能にするものである。 毎月の事業に関する更新情報、必読資料、その他の情報についても、上記の電子プラットフォームを通じてすべての取締役に送信される。

会議の手続	<ul style="list-style-type: none"> ・自ら会議に出席できない取締役には、電話及び/又はビデオ会議による参加が手配される。 ・会社秘書役は、会議の出席状況の完全な記録を維持する。 ・本ファンドの主たる不動産鑑定士及び社外監査人の上級代表者は、本ファンドのポートフォリオの評価並びに中間業績及び期末業績の承認のための監査リスク管理委員会及び取締役会の会議への出席を要請される。 ・毎年、本ファンドの社外監査人は、経営陣を同席させることなく、監査リスク管理委員会の委員と非公開会合を開く。 ・経営陣は、取締役会及び取締役会委員会の会議に定期的に出席して提案について検討し、事業運営に関する最新情報を提供する。特定の議題については、外部の有識者、ゲスト、コンサルタントが招聘される。
取締役会 / 取締役会委員会の会議の議事録	<ul style="list-style-type: none"> ・会社秘書役は、取締役会 / 取締役会委員会のすべての会議に出席する。 ・議事録草案は会議後可及的速やかに配布され、コメントを求める。 ・取締役会委員会の各会議の議事録は、当該会議の審議事項と決定について常時最新の情報を提供するためにすべての取締役に送付される。 ・すべての署名済みの取締役会 / 取締役会委員会の議事録と決議は、会社秘書役が保管する。 ・会長及び該当する取締役会委員会の委員長の精査を受けた資料及び議事録は、その他のすべての取締役のオンラインによる参照のため、電子プラットフォームにアップロードされる。
通知	<ul style="list-style-type: none"> ・取締役会 / 取締役会委員会の定例会の通知は少なくとも会議の14日前までに送付される。
専門家の助言	<ul style="list-style-type: none"> ・すべての取締役は、自己の職務機能及び職責に関連する事項について、本管理会社の費用負担により独立の専門家の助言を受けることができる。取締役は、あらゆるレベルの経営管理チームと自由に連絡を取ることができる。さらに会長は、経営陣及び従業員の業務に対する洞察を深めるため、経営陣や従業員との昼食会や会合を開いている。
定期報告と更新情報	<ul style="list-style-type: none"> ・CEO、CFO、CSO及びCLOは、取締役会に対し、事業目標の進捗状況、企業戦略及びその他の状況について定期的に報告する。 ・取締役会委員会の委員長は、取締役会の会議において委員会の決定及び提案について報告する。 ・取締役会は、毎月の事業に関する更新情報に加え、中間業績及び期末業績ロードショーにおけるブリーフィングを通じた投資家からのフィードバックの提供を受ける。
活動追跡	<ul style="list-style-type: none"> ・経営陣は、従前の会議からの懸案事項について、取締役会 / 取締役会委員会に折り返し報告する。 ・会社秘書役は、すべての公表物を、香港証券取引所及び本ファンドのウェブサイト上で公開後直ちに取締役に配布する。
3年間の会議予定表	<ul style="list-style-type: none"> ・非執行取締役 / 独立非執行取締役が事前にスケジュールを組めるようにするため、取締役会及び取締役会委員会の会議並びに年次総会について3年分の会議予定表が作成されている。

会社秘書役の役割

会社秘書役は、取締役会の運営について会長を補助し、取締役会委員会の運営を支援し、コーポレート・ガバナンスに関する事項について専門的な助言を提供する。

すべての取締役は、会社秘書役のサービス及び助言を利用することができる。会社秘書役は、取締役会 / 取締役会委員会が実務慣行と手続に従って行われ、適用される法令に準拠した状態を確保することに責任を負う。

会社秘書役は、取締役会と経営陣の間における適切な情報の流れ、新任取締役の導入研修と取締役の専門研修を促進する。当会計年度中に、会社秘書役は専門研修の要件を達成している。

さらに会社秘書役は本管理会社のCLOであるとともに、本管理会社の法務及びコンプライアンス部門の長を務めている。会社秘書役は、本ファンドの香港証券先物委員会コンプライアンス・マネージャーを兼任している。会社秘書役の経歴は、本書の後述のセクションに記載する。

取締役会及び取締役会委員会の会議

当会計年度中に合計で9回の取締役会の会議と19回の取締役会委員会の会議が開かれた。平均会議時間は約2.5時間（通日で行われる取締役会社外戦略会議を除く。）である。取締役会の会議では、取締役が経営陣の提案とイニシアチブについて批判的に質疑し、精査するさらなる機会が得られるように、上級管理職及びその他の従業員が招聘されている。非執行取締役及び独立非執行取締役は、必要に応じて上級管理職や従業員に直接会うことができる。

当会計年度中の取締役会及び取締役会委員会の会議開催回数は、上場規則のコーポレート・ガバナンス規則が推奨する最少会議開催数を上回っている。2019年9月に年次取締役会戦略会議が開催された。

	ARMC NC RC		B FIC AGM		B		B ARMC FIC		B		B ARMC FIC NC RC	
2019年	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
	FIC RC		B		B ARMC FIC		FIC NC		B FIC NC	2020年	B FIC	

B：取締役会会議 NC：指名委員会会議

ARMC：監査リスク管理委員会会議 RC：報酬委員会会議

FIC：財務投資委員会会議 AGM：本受益証券保有者の年次総会

取締役の会議の出席状況

氏名	当会計年度中の取締役の会議出席状況 (出席した会議数 / 出席資格のある会議数)					
	取締役会	監査 リスク管理 委員会	財務投資 委員会	指名 委員会	報酬 委員会	2019年度 年次総会
現任の取締役						
ニコラス・チャールズ・アレ	9/9 (会長)	-	8/8 (委員長)	4/4 (委員長)	-	1/1
ジョージ・クオク・ルン・ホン チョイ	9/9	-	8/8	4/4	-	1/1
ン・コック・ション (注1)	2/2	-	8/8	-	-	-
イアン・キース・グリフィ ス	9/9	-	8/8	-	-	0/1
クリストファー・ジョン・ブル ック	8/9	-	8/8	-	-	1/1
エド・チャン・ユー・チョ ン	7/9	-	8/8	-	3/3	0/1
ブレア・チルトン・ピカレ ル	9/9	-	-	4/4	3/3 (委員長)	1/1
ポー・リー・タン	9/9	4/4	-	-	-	1/1
メイ・シュウ・ポア・タン	9/9	4/4	-	4/4	3/3	1/1
ピーター・ツェ・パク・ウ イン	9/9	4/4 (委員長)	-	-	-	1/1
ナンシー・ツェ・ソー・リ ン	9/9	4/4	-	-	-	1/1
エレイン・キャロル・ヤン グ	9/9	-	7/8	-	3/3	1/1
前取締役						
アンディ・チョン・リー・ミ ン (注2)	3/4	-	-	-	-	1/1
同席						
会社秘書役	9/9	4/4	8/8	4/4	1/1	1/1
社外監査人	2/2	2/2	-	-	-	1/1
内部監査部長及びリスク管 理部長	-	4/4	-	-	-	-
主たる不動産鑑定士	2/2	2/2	-	-	-	-
開催された会議の総数	9	4	8	4	3	1
必要とされる最低会議数 (注3)	4	3	4	2	2	1
会議1回当たりの概算時間	3時間 (注4)	2.5時間	2時間	1.5時間	3時間	0.5時間

(注1) 2018年5月3日付で財務投資委員会の委員に就任し、2020年2月1日付で執行取締役就任した。

(注2) 2019年10月2日付で執行取締役を退任した。

(注3) リンク・コーポレート・ガバナンス方針又はそれぞれの取締役会委員会の権限書面にに基づき要求される最低会議数である。

(注4) 通日の取締役会戦略会議を除く。

会長、取締役会委員会の委員長、CEO及び上記の他の取締役は本ファンドの2019年度年次総会に出席し、本受益証券保有者と会合し、その質問に答えた。2019年度年次総会においてCEOは、前年度の年次総会において本受益証券保有者が提起した事項及び本受益証券保有者からの意見について報告した。

さらに当会計年度中に取締役は、取締役会の会議以外の本ファンドの業務に積極的に関与している。そのような業務には、リンク共存計画プログラムに基づき企画運営されるコミュニティの行事や本ファンドが主催又はその他の方法で参加するイベントが含まれる。会長はCSOの支援を受けて主要な本受益証券保有者との会合に出席した。

指名のプロセスと取締役に対するサポート

潜在的な取締役候補者の指名

本ファンドの指名方針は、すべての取締役の選任を実力主義に基づき、取締役会の多様性に関する方針に則って行うことを義務付けている。取締役の選任は、指名委員会の推薦を受けて取締役会が行う。

取締役会のスキルセットと専門知識をさらに拡充できる分野について指名委員会に助言を行うとともに、取締役の潜在的な候補者を選定するため、独立の外部管理職斡旋会社が利用されている。これに伴って一連の候補者選定基準が指名委員会との間で合意されている。そのような選定基準は、本ファンドの要件を引き続き反映するように毎年見直されている。さらに指名委員会は、本ファンドの取締役会の多様性に関する方針を十分に考慮して、採用可能な取締役候補者プールを毎年見直している。

取締役の選任を行う場合、潜在的な取締役候補者は、最初に指名委員会委員長とCEOによる面接を受け、続いて独立非執行取締役の代表者による面接を受ける。さらに社外コンサルタントが業務経験と経歴の調査を行う。面接の結果は、社外コンサルタントの意見を添えて指名委員会に提出される。その後、指名委員会の推薦が取締役に提出されて検討を受け、適切な場合は承認される。

本管理会社の定款に基づき、すべての新任の取締役は、任命後最初の本ファンドの年次総会において退任し、本受益証券保有者による選任を受ける必要がある。当会計年度中にン・コック・シオン氏が執行取締役に就任しており、同氏は間もなく開催される本ファンドの年次総会において退任し、本受益証券保有者による選任を受けることになる。当会計年度中の指名委員会の活動に関するさらに詳細な情報は本書の後述のセクションに記載されている。

新任取締役のための導入プログラム

新任の各取締役のために、包括的かつテラーメイドの導入プログラムが提供されている。このプロセスの一環として、本信託証書、コンプライアンス・マニュアル及びその他の規制に関する資料を含む導入キットが提供される。これらの資料は、最新の状態を維持するため、会社秘書役により定期的に見直される。

取締役の継続的な専門性開発

取締役が各自の専門知識及び専門職に関連する分野の最新の事情に通じておけるように、継続的な専門性開発・研修プログラムが実施されている。当会計年度中に取締役は、自己の職責に関連がある最近の法令上の進展について会社秘書役からブリーフィングを受けている。また、取締役及び経営陣のスキルと知識の開発及び更新のため、優秀な講師が招聘されている。さらに取締役は、専門機関及び業界団体が運営するセミナーに出席している。会長は、業界会議や専門団体のセミナーにおいて講演を行った。

さらに執行取締役は、投資家及びアナリストに対するプレゼンテーションの実施、業界会議における講演、政府当局者との面会並びに専門機関が実施するセミナーへの出席を含む一連の活動を通じて、本ファンドの事業に関する自己のスキルと知識を開発し、更新している。

会社秘書役は、指名委員会及び取締役会による定期的な見直しのために、取締役の研修の記録を維持している。

当会計年度中に現任の取締役が行った継続研修及び専門性開発は以下のとおりである。

氏名	セミナー出席/ 研修コース/懇談会/ その他の専門性開発 (注)	規制及びコンプライアンスに 関する最新資料の読解/ 取締役会の会議における 最新情報の提供
ニコラス・チャールズ・アレン		
ジョージ・クオク・ルン・ホンチョイ		
ン・コック・ション		
イアン・キース・グリフィス		
クリストファー・ジョン・ブルック		
エド・チャン・ユー・チョン		
ブレア・チルトン・ピカレル		
ポー・リー・タン		
メイ・シュー・ボア・タン		
ピーター・ツェ・パク・ウィン		
ナンシー・ツェ・ソー・リン		
エレイン・キャロル・ヤング		

(注) その他の専門性開発には、フォーラムへの出席及び講演、本ファンドの不動産への訪問、並びにその他の専門機関が企画運営するセミナー、会議及びその他のブリーフィングへの参加等を含む。

承継計画

取締役会は、誠実性、専門性、責任あるガバナンスの強固なカルチャーを備えている。

指名委員会は、取締役会の承継計画に関する継続的なプロセスを維持している。このプロセスは、取締役会のカルチャーを維持し、取締役の退任と任命について円滑な引き継ぎを実現するためのものである。取締役会は、執行取締役及び上級管理職の承継計画の監督について全面的に責任を負っている。当会計年度中に指名委員会は、アンディ・チョン・リー・ミン氏の退任に伴い、ン・コック・ション氏を執行取締役に任命することについて協議し、取締役会に提案した。取締役会は、同氏の任命を正式に承認した。

継続的な取締役会業績評価

取締役会は、企業の業績の重要な成功要因の1つは取締役会の有効性であると認識している。取締役会は、適正なコーポレート・ガバナンス慣行に沿って、指名委員会を通じて、毎年自己評価を行っている。

正式な取締役会業績評価

外部の視点を取り入れるとともに、取締役会の有効性を向上させるさらなる機会を得るため、当社はラッセル・レイノルズ・アソシエイツ（Russell Reynolds Associates）を独立の社外コンサルタントとして採用し、2020年3月期における取締役会の業績の評価（以下「2020年3月期取締役会評価」という。）を行わせた。ラッセル・レイノルズは、2017年3月期に係る本ファンドの前の外部取締役会評価を行ったコンサルタントである。

2020年3月期取締役会評価の過程で取締役会の業務枠組みの以下の点について精査が行われた。

- 取締役会のリーダーシップとトップの姿勢
- 取締役会のダイナミクスと風土
- 構造、構成、能力
- 取締役会と経営陣の関係
- ステークホルダー管理

評価の範囲は、取締役会全体、取締役会の4つのガバナンス委員会（監査リスク管理委員会、財務投資委員会、指名委員会、報酬委員会）、並びに個別の取締役を対象としている。取締役会の評価のために使用された情報は、以下の情報源から引き出されたものである。

- 委員会の権限書面及びコンプライアンス・マニュアル等の重要なガバナンス文書
- 同業他社ベンチマークとして使用される類似企業の慣行に関する調査
- 取締役からの質問票回答、並びに取締役会及びそのガバナンス委員会と密接に連携して業務を行う上級経営陣からの質問票回答
- 取締役及び特定の経営幹部との面接
- 2020年3月に開かれた取締役会会議の視察

この評価の結果と提言は2020年6月に取締役会に提出された。提供された情報、並びに包括的な調査と面接に基づき、取締役会は、上場規則のコーポレート・ガバナンス規則及び適用される規制を遵守し、引き続き有効に業務を行っている。評価の結果は前回の評価から改善を示しており、特にビジョン2025に関して、取締役会とその能力は、設定された戦略に合わせて持続的に更新されている。さらに取締役会と経営陣は、社外戦略会議等のプラットフォームを通じて、ビジョン2025の明確化に積極的に取り組んでいる明白な証拠が示されている。

取締役会は、国際的なベスト・プラクティスに沿って取締役会の有効性を向上させることに引き続き取り組んでおり、優れたコーポレート・ガバナンスを絶え間なく追求していくために当年度の評価からの提言を取り入れていく方針である。

2020年3月期取締役会評価の結果に基づき、指名委員会と取締役会は、当会計年度中に取締役会が効果的に業務を遂行したと判断した。

報酬に関する方針

報酬に関する理念

報酬に対するアプローチは、倫理と価値観に基づく業務カルチャーに裏打ちされた実力主義かつ市場競争的なものとなっており、そのことにより従業員の利益と本受益証券保有者の利益が調和している。報酬戦略は、事業目標と長期的に持続可能な業績のバランスを取ることであり上記目的の達成を支援するものである。

当社は、達成された業績だけでなく、それを現在及び将来にわたって継続的に達成する方法についても評価して業績を判断している。個人の報酬は、達成された業績を短期及び長期の事業目標に照らして評価するとともに、本ファンドの展望、目標及び価値観の遵守状況も考慮して決定されている。

当社の報酬戦略における3つの基盤

いかなる個人も、自己の報酬の決定に関与しない。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幹部報酬に関する2段階モデル - 取締役の報酬は、独立の外部コンサルタントの助言を受け、報酬委員会による審査を経て、その提案に基づき取締役会の承認を受ける。 - 上級管理職の報酬は、報酬委員会による審査と承認を受ける。
市場ベンチマーク評価	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取締役の報酬並びに執行取締役及び上級管理職の給与水準は、現地の公開/上場企業及び同業種の海外企業に対するベンチマーク評価を受ける。
業績、業務の複雑さ、責任、並びに本ファンドの展望、目標及び価値観の反映	<ul style="list-style-type: none"> ・ 能力枠組み - 従業員の実績と報酬を一連の評価基準に照らして総合的に評価し、バランスを取るために財務上の成績と非財務上の貢献度を加重する。執行取締役と上級管理職の業績をより適切に組織の目的に合致させるため、バランス・スコアカード (Balanced Scorecard) が採用されている。 ・ 本ファンドの長期的な成功のために、執行取締役と上級管理職の業績向上を推進する変動賞与金及び長期インセンティブ・スキーム報奨を構成要素とする総合報酬戦略が設定されている。

報酬の承認プロセス

取締役会 (独立非執行取締役が会長を務め、過半数が独立非執行取締役により構成される。)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 執行取締役と経営陣を同席させない非公開協議における報酬委員会の提案に基づくCEO、CFO及び最高執行責任者の報酬の承認 ・ 報酬委員会の提案に基づく取締役報酬の承認 ・ 報酬委員会の提案に基づく取締役に対する長期インセンティブ・スキーム報奨の付与の承認 ・ 本ファンドの従業員報酬方針が市場に合致していることを確認し、本ファンドの成長のために有能な従業員を引きつけ維持する競争力の保持のための報酬方針の見直し
報酬委員会 (全員が独立非執行取締役)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 執行取締役の報酬システム及び執行取締役に対する長期インセンティブ・スキーム報奨の付与の精査と取締役会に対する提案 - 会長は、CEOの業績について報酬委員会に説明する。 - CEOは、最高執行責任者、CFO、CSO及びCLOの業績について報酬委員会に説明する。 ・ 市場データと独立の外部コンサルタントの助言に基づく取締役報酬の精査及び取締役会に対する提案と承認の要請 ・ 上級管理職に対する昇給、変動賞与、長期インセンティブ・スキーム報奨の付与の承認
経営陣 (執行取締役及び上級管理職)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本ファンドの能力枠組みに基づく年次業績レビュー ・ 執行取締役及び上級管理職による、独立の外部コンサルタントの支援を受けた360度の業績及びリーダーシップ評価の実施 ・ 市場の水準に対してベンチマーク評価された給与水準、変動賞与、昇給 ・ 執行取締役及び上級管理職の報酬の大きな部分は、本ファンドの財務成績に加え、合意された主要な業績指標に基づく個人の業績に連動しており、適切な場合は、繰延部分が設定される。

報酬の構造

報酬及び給付の種類	2020年3月期			
	非執行取締役及び独立非執行取締役	執行取締役	上級管理職	その他の従業員
取締役報酬 (注1)		×	×	×
基本給	×			
変動賞与金	×			
長期インセンティブ・スキーム報奨	在職期間ベースのみ			× (注3)
EUPP	×	×	×	
強制年金基金及びその他の給付	× (注2)	(注2)		

(注1) 取締役報酬は、執行取締役に対しては支給されない。

(注2) すべての取締役について、取締役・役員賠償責任保険が付保されている。

(注3) 特定の管理職級以上の従業員は、執行取締役の推薦と報酬委員会の承認を受けて長期インセンティブ・スキーム報奨の付与を受け、当該報奨は実績連動型又は在職期間ベースの権利確定条件を有する。

取締役及び経営陣の報酬

報酬及び給付の種類	枠組み及び方針	ガバナンス
取締役報酬 （独立非執行取締役及び非執行取締役のみ）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 役職、職責、稼働時間に基づき、かつ市場の水準に対してベンチマーク評価される基本給のみが支給される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 年次ベースで報酬委員会による報酬の精査が行われ、取締役会による承認を受ける。 ・ 3年ごとに独立の外部コンサルタントの支援を受けて報酬の全面的な精査が行われる。 ・ 報酬調整は、3年間にわたって行われる。
長期インセンティブ・スキーム報奨 （独立非執行取締役及び非執行取締役）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自己の報酬の所定の固定されたパーセンテージに基づき、実績連動目標を伴わず、在職期間に基づき確定する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取締役会による付与の承認 ・ 報酬委員会による権利確定の承認
基本給 （執行取締役及び上級管理職）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主要なリーダーと管理職を採用し、保持するため、同等の同業他社と比較してベンチマークされた報酬総額の固定現金構成要素である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 独立の外部コンサルタントの支援を受けた報酬委員会が毎年報酬の精査を行い、CEO、CFO及び最高執行責任者については、取締役会の承認を受ける。
変動賞与金 （執行取締役及び上級管理職）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業績を推進し、見返りを与えるための報酬総額における変動額の現金支給部分である。 ・ 本ファンドの戦略目標に照らして測定される財務上及び非財務上の主要な業績指標の達成状況に左右される裁量的な性質を有する。 ・ 執行取締役の変動賞与の大部分と上級管理職の変動賞与の適当な部分は、適切な場合には、上記目標の達成の進捗状況に応じて繰延支給される場合があり、繰延期間中に当該個人が辞任するか、又は「正当な理由により」解任された場合には喪失する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 執行取締役を含むすべての従業員のための総資金について、報酬委員会が全面的な精査と承認を行い、CEO、CFO及び最高執行責任者については、取締役会の承認を受ける。 ・ 独立の外部コンサルタントの支援を受けて現地及び国際的な同業他社に対する市場調査が毎年実施される。 ・ 報酬委員会が独立の外部コンサルタントの支援を受けて毎年精査を行う。
長期インセンティブ・スキーム報奨 （執行取締役及び上級管理職）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本ファンドの戦略目標の達成のため、有能な人材を勧誘し、業績の動機付けを与え、重要な人員を維持するための報酬総額における本受益証券をベースとした要素である。 ・ 裁量的な性質を有し、3年間の確定期間に従う。業績連動型ユニット報奨は、不動産純利益及び本受益証券保有者に対する本受益証券総利回り等の複合的な目標パラメータによって測定される業績に合わせて調整される権利確定条件を満たすことを条件とする。在職期間ベースのユニット報奨は業績連動型目標を伴わない。 ・ 権利確定は、出来高加重平均に基づき、財務業績発表後の一定の連続する取引日における本ファンドの受益証券価格を参照して行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上級管理職及び重要な実績を上げた従業員に対する付与については、報酬委員会の承認 ・ CEO、CFO及び最高執行責任者に対する付与については、（報酬委員会の提案に基づく）取締役会の承認 ・ 長期インセンティブ・スキーム報奨を受ける被付与者は、EUPPに参加する資格を有しない。 ・ 報酬委員会は、社外監査人の助言を受け、該当する主要な業績指標の達成に基づき権利確定を承認する。

年金及びその他の給付	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法定の要件を遵守して従業員給付を行う。 ・ 以下を含むその他の給付は、市場の慣行に合致させる。 - 年次有給休暇、出産 / 育児休暇、誕生日休暇 - 医療保険、生命保険及び傷害保険 - 任意団体の月会費の償還、専門職団体の会費及びセミナー・コース料金の償還、本ファンドが主催する学習・開発プログラム
------------	---

本書の連結財務書類の注記31(d)に記載のとおり、下記のセクションのうち、見出しに「監査済」の表記がある「執行取締役に対する報酬(監査済)」及び「非執行取締役及び独立非執行取締役に支払われ、計上された報酬(監査済)」については本書の連結財務書類の一部をなしており、かつ本グループの監査人による監査済である。

非執行取締役及び独立非執行取締役に対する報酬

2018年に報酬委員会は、マーサー(ホンコン)リミテッド(Mercer (Hong Kong) Limited)(以下「マーサー」という。)の独立の助言を受けて、報酬水準の精査を行った。この精査の結果、非執行取締役/独立非執行取締役の報酬額は、前回の精査以後、適切な同業他社のベンチマークを下回っていることが判明した。報酬委員会は、2018年に全面的な調整を実施するのではなく、2018年4月1日から向こう3会計年度にわたって増額を実施することを勧告し、取締役会は、これに同意した。2020年3月期及び2021年3月期における非執行取締役/独立非執行取締役の報酬年額は以下のとおりである。

	2020年3月期		2021年3月期	
	会長・委員長 (香港ドル)	取締役・委員 (香港ドル)	会長・委員長 (香港ドル)	取締役・委員 (香港ドル)
取締役会	1,960,600	582,900	2,094,000	630,000
監査リスク管理委員会	209,400	150,000	215,000	150,000
財務投資委員会	159,100	81,500	161,200	83,500
指名委員会	102,600	55,000	103,500	55,000
報酬委員会	110,600	62,900	116,500	64,400

上記の役職と職責に基づく基本給に加え、非執行取締役/独立非執行取締役は、個人年間報酬総額の70%で評価される長期インセンティブ・スキーム報奨を受ける権利を有する。この長期インセンティブ・スキーム報奨は、在職期間ベースで付与され、実績連動目標は設定されない。

執行取締役に対する報酬（監査済）

前述のセクションに記載されている報酬に関する枠組みと方針に基づき、独立の外部コンサルタントの意見を受けて、報酬委員会が審査し、取締役会に提案し、取締役会が承認した、2020年3月期について執行取締役に付与された報酬総額及び/又はその内訳は下表のとおりである。

2020年3月期に付与された報酬総額

氏名	短期報酬			長期報酬	合計（注7） （千香港ドル）
	基本給、手当及びその他の給付（注3） （千香港ドル）	年金制度拠出額 （千香港ドル）	実績に関連する変動報酬（注4） （千香港ドル）	長期インセンティブ・スキーム報奨（注5） （注6） （千香港ドル）	
現任の取締役					
ジョージ・クォーク・ルン・ホン チョイ	10,192	18	25,500	35,833	71,543
ン・コック・シヨン（注1）	7,514	18	10,000	7,700	25,232
前取締役					
アンディ・チョン・リー・ミン （注2）	4,606	17	-	8,500	13,123

2019年3月期に付与された報酬総額

氏名	短期報酬			長期報酬	合計（注7） （千香港ドル）
	基本給、手当及びその他の給付（注3） （千香港ドル）	年金制度拠出額 （千香港ドル）	実績に関連する変動報酬（注4） （千香港ドル）	長期インセンティブ・スキーム報奨（注6） （千香港ドル）	
現任の取締役					
ジョージ・クォーク・ルン・ホン チョイ	10,191	18	28,528	39,528	78,265
前取締役					
アンディ・チョン・リー・ミン （注2）	5,166	18	6,152	12,152	23,488

（注1） 2020年2月1日付で執行取締役に任命された。2020年3月期に付与された報酬総額25,232,000香港ドルのうち、2ヶ月分の報酬のみが執行取締役としての業務に帰属する。ン・コック・シヨン氏は、2018年5月3日付でCFOとして本ファンドに参加した時点で本管理会社との間に任用契約を締結している。この任用契約に基づき、ン・コック・シヨン氏は、本ファンドへの参加に伴い同氏の前の雇用者から付与された特定の報奨が失権した結果として生じた収入の喪失の補償として、2020年3月期中に2,450,000香港ドルを付与されている。

（注2） 2019年10月2日付で執行取締役を退任したが、2019年12月20日まで引き続き最高執行責任者を務めた。2020年3月期について付与された報酬総額のうち2019年10月2日までの部分のみが執行取締役としての業務に帰属する。2017年LTIスキームの規則に基づきアンディ・チョン・リー・ミン氏に付与されたLTI（2020年3月期に係る8,500,000香港ドル及び2019年3月期に係る12,152,000香港ドル）は失効した。

（注3） その他の給付には、有給休暇、保険料及び任意団体会費を含む。

（注4） 変動報酬は、実績に関連して付与され、達成された成績を所定の財務上及び非財務上の主要な業績目標（企業取引から創出された価値の増加を含む。）に照らして評価することによって算定される。2020年3月期について付与された変動報酬額のうち、15,300,000香港ドル及び10,200,000香港ドルがそれぞれ2021年3月期及び2022年3月期にジョージ・クォーク・ルン・ホンチョイ氏に支払われる予定であり、6,000,000香港ドル及び4,000,000香港ドルがそれぞれ2021年3月期及び2022年3月期にン・コック・シヨン氏に支払われる予定である。2019年3月期について付与された変動報酬額のうち、2020年3月期にジョージ・クォーク・ルン・ホンチョイ氏に28,528,000香港ドルが支払われ、アンディ・チョン・リー・ミン氏に6,152,000香港ドルが支払われた。

- (注5) 2020年3月期にジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ氏に付与された35,833,000香港ドル及びン・コック・ション氏に付与された7,700,000香港ドルの長期インセンティブ報奨のうち、15,833,000香港ドル及び700,000香港ドルが在職期間ベースで付与されている。
- (注6) 長期インセンティブ・スキーム報奨は、本ファンドの業績と成果に対する主要な経営幹部の貢献度を測定してその見返りを与えることにより経営幹部を動機付けると同時に繋ぎとめるために現金及び/又は制限付ユニットの形で付与することができる。長期インセンティブ・スキーム報奨の価額は、2017年LTIスキームに基づき算定される出来高加重平均の本受益証券価格において権利確定する、本受益証券の目標口数に基づいている。ただし、上記の目標価額による本受益証券口数が権利確定することは保証されない。最終的に権利確定する口数は、特定の財務業績と勤続期間に関連する確定条件の達成度と将来の本受益証券価格に左右される。この制限付ユニット報奨は、2017年LTIスキームに基づき設定される業績目標条件に従って付与される予定である。長期インセンティブ・スキームの詳細は、本書の「長期インセンティブ・スキーム」のセクションに記載されている。
- (注7) 報酬総額は、取締役会の承認を受けた変動報酬と長期インセンティブ・スキーム報奨に基づき算定される。上記(注4)に記載された各年度について実際に支払われた変動報酬額及び当会計年度中に計上された長期インセンティブ・スキームの価額の詳細は、本書の「長期インセンティブ・スキーム」のセクションに記載されている。

非執行取締役及び独立非執行取締役に支払われ、計上された報酬（監査済）

下記の数字は、3月31日に終了した各年度について香港財務報告基準に基づき連結損益計算書に計上された金額を示しており、個別の非執行取締役及び独立非執行取締役に2020年3月期に計上された現金で支払われた報酬額と長期インセンティブ・スキーム報奨の部分は以下のとおりである。

氏名	2020年度			2019年度		
	報酬 (千香港ドル)	長期インセン ティブ・ス キーム引当額 (注4) (千香港ド ル)	合計 (千香港ド ル)	報酬 (千香港ド ル)	長期インセン ティブ・ス キーム引当額 (注4) (千香港ド ル)	合計 (千香港ド ル)
現任の取締役						
ニコラス・チャールズ・アレン	2,222	1,258	3,480	2,095	2,549	4,644
イアン・キース・グリフィス	664	384	1,048	619	789	1,408
クリストファー・ジョン・ブルック(注1)	664	243	907	561	189	750
エド・チャン・ユー・チョン	727	393	1,120	658	775	1,433
ブレア・チルトン・ピカレル	749	400	1,149	684	791	1,475
ポー・リー・タン	733	418	1,151	690	844	1,534
メイ・シュー・ポア・タン	851	478	1,329	807	971	1,778
ピーター・ツェ・パク・ウィン	792	462	1,254	744	979	1,723
ナンシー・ツェ・ソー・リン	733	418	1,151	690	857	1,547
エレイン・キャロル・ヤング	727	416	1,143	681	858	1,539
前取締役						
ウィリアム・チャン・チャク・チョン(注2)	-	32	32	-	346	346
デビッド・チャールズ・ワット(注3)	-	25	25	268	767	1,035
合計	8,862	4,927	13,789	8,497	10,715	19,212

(注1) 2018年5月1日付で就任した。

(注2) 2017年11月9日付で退任した。

(注3) 2018年8月13日付で退任した。

(注4) 上記の数字は、確定期間を通じて連結損益計算書に適切に計上された場合について、本受益証券価格の評価手法及び仮定、報奨の残存期間並びにその他の市場の条件に基づき、独立の社外評価人により評価された在職期間ベースの制限付ユニット報奨の見積額を示している。金額は、当該取締役の就任/退任の時期と本受益証券価格の変動(該当する場合)による影響を受ける。

内部統制及びリスク管理

取締役会の職責

取締役会は、（監査リスク管理委員会の支援を受けて）内部統制及びリスク管理システムの有効性の維持及び精査、並びに戦略目標の達成に当たって本ファンドが引受可能な重要なリスクの性質及び範囲の決定に責任を負っている。取締役会は、このような統制とシステムがリスクを解消するのではなく管理できるのみであり、損失又は重大な虚偽表示について絶対的ではなく合理的な保証を与えることができるに過ぎないことを了解している。

監査リスク管理委員会の補助を受けて、取締役会は、本ファンドの主要なプロセスを考慮したうえで、当会計年度の内部統制及びリスク管理システムの有効性及び適切性を精査し、満足すべき結果を得た。この結果は、主として以下を通じて達成された。

- ・ 内部監査の年次計画及びリゾーシングの承認
- ・ 内部監査業務の調査結果、提案及びフォローアップ措置の精査
- ・ 規制上及び業務上のコンプライアンス報告の精査
- ・ リスク管理部門の作業計画及びリゾーシングの承認
- ・ 四半期リスク管理活動報告の精査
- ・ 企業リスク登録簿の精査及び主要なリスクの動向の監視
- ・ 財務報告の管理と手続並びに中間及び年次財務書類の精査
- ・ 社外監査人の性質、業務範囲及び報告の精査

統制及びリスク管理の構造

取締役会の指揮を受けて、経営陣は、本ファンドの事業に関連するリスクを継続的に監視している。

そのために事業リスク、業務リスク、財務リスク、コンプライアンス及び信用リスクの要素を記録し、その影響の深さと発生蓋然性に基づき計量する企業リスク登録簿の設置を含む手続と統制措置が実施されている。記録されたリスクとその動向は、リスク責任者である部局長とともにリスク管理チームにより監視される。

重要なリスクについては、執行取締役と上級管理職に毎月報告され、監視と軽減措置（必要な場合）が取られるとともに、四半期ごとに監査リスク管理委員会に報告され、精査と継続的な監視を受ける。さらに取締役会は、主要なリスクについて年次精査を行う。

また、その他の継続的な規制上のコンプライアンスと監視に加えて、不正競争行為、データ・プライバシー、共通報告基準（Common Reporting Standard）及びFATCAを含む特定のコンプライアンス分野に対処するための監視及び統制措置が設定されている。

監査リスク管理委員会による精査

監査リスク管理委員会は、内部監査及びリスク管理部門の支援を受けて、重要なリスク、残存リスク、それらのリスクの相対的な動向、さらに必要に応じて本ファンドの全体的なリスク管理枠組みにおける軽減措置について取締役会に報告する。内部統制及びリスク管理部門より、上級管理職と監査リスク管理委員会に対し、定期報告書が提出される。内部監査部門及びリスク管理部門の各部長は、監査リスク管理委員会のすべての会議に出席する。さらに監査リスク管理委員会は、年次リスク評価の結果を精査及び承認し、主要なリスクについて取締役会に勧告し、その精査と承認を求める。当会計年度中の監査リスク管理委員会の活動に関するさらに詳細な情報は本書の後述のセクションに記載されている。

内部通報及び汚職防止

本管理会社は、不正の可能性を検知し、経営陣に注意と対応措置を促すため、内部通報に関する方針を設定している。内部通報報告書は監査リスク管理委員会に提出される。監査リスク管理委員会の委員長に対して直接通報を行うことも可能である。

事業上の基準を設定し、事業慣行の妥当性を強化するため、本管理会社は従業員行動規範に贈収賄及び汚職の防止に関する一連の方針を盛り込むとともに、香港廉政公署（Hong Kong Independent Commission Against Corruption）が実施するセミナーに従業員を出席させている。

社外監査人

社外監査人は、本ファンドの財務成績及び業績に関する中間精査及び年次監査業務の過程で特定された統制上の問題を報告する。経営陣は、本ファンドの社外監査人から、本ファンドの内部統制及びリスク管理システムの妥当性に関する精査と助言の提供を定期的に受けている。

利益相反

本管理会社は、利益相反の問題の監視及び処理のために、厳格な内部手続（利益相反の申告及び回避に関する社内一般ガイドライン（General Guidelines on Declaration and Avoidance of Conflicts of Interest）への準拠のための手続を含む。）を定めている。特に、

- (i) 取締役は、他の会社及び組織において就いている取締役職及び地位の変更について本管理会社に直ちに報告するとともに、定期的に最新の情報を提供しなくてはならない。本管理会社は、取締役の社外における取締役職及び地位に関する登録簿を維持管理し、香港証券先物規則により要求される方法により香港証券先物委員会に提出する。経営陣は、登録簿に照らして取引をチェックするとともに、香港不動産投資信託コードに基づき要求される方法により潜在的な関連当事者取引を発見し、処理するため、その他の定期的な実例検査を実施する。
- (ii) 取締役は、一切の事業上の提案に係る自己の直接又は間接の利益（存在する場合）について明示すること、及びかかる提案に関する会議の部分への出席を控えることを義務付けられる。取締役は、自らが利害関係を有する議事について、その定足数には含まれない。取締役が利益相反を有する提案に関する資料は当該取締役に送付されず、さらに当該取締役は、当該提案に関する審議と意思決定に一切参加しない。

- (iii) 本受益証券保有者は、自らが重要な利害関係を有しており、それが他の本受益証券保有者全体の利害と異なる議事については議決権を行使することはできず、その定足数には含まれない。
- (iv) 本管理会社は、本ファンド以外の不動産投資信託の管理業務を行わない。
- (v) すべての関連当事者取引は、香港不動産投資信託コードの要件、コンプライアンス・マニュアルに規定される手続、及び該当する種類の関連当事者取引について香港証券先物委員会が認可した免除の条件に従って管理される。関連当事者取引は、監査リスク管理委員会による定期的な監視と、本受託会社、内部監査チーム、本ファンドの社外監査人による定期的な精査、さらに香港証券先物委員会による検査時に同委員会の精査の対象となっている。

本受益証券保有者とのコミュニケーション及び本受益証券保有者の権利

透明性は、優れたコーポレート・ガバナンスの重要な鍵である。本管理会社は、本受益証券保有者及びその他のステークホルダーとのコミュニケーションを本ファンドのコーポレート・ガバナンスの枠組みにおける重要な構成要素であると認識している。本管理会社は、本ファンドの事業目標及び発展を明確に示し、本受益証券保有者及びその他のステークホルダーの意見及び提案を収集するために、効果的なチャンネルを通じてこれらの者に率先して関わっている。

執行取締役、CSO、及び投資家向け広報活動チームは、投資コミュニティが企画した会議やセミナーに出席し、機関投資家やアナリストとの間で定期的な会合及び電話会議を開いている。取締役会は、経営陣から投資家向け広報活動に関する定期報告とブリーフィング(機関投資家、機関株式ブローカー及び個人向け株式ブローカー、債券投資家との会合からのフィードバック、アナリストの予測、調査報告、最新の市場動向、本受益証券の価格パフォーマンスに関する市場の予測を含む。)を受けている。

さらに本管理会社は、本ファンドの活動について説明し、当該活動に対する報道機関及び地域利益団体の意見を正しく判断するために、これらの者に率先して関わっている。

投資家及び本受益証券保有者は、いつでも、本管理会社の登録事務所(20/F., Tower 1, The Quayside, 77 Hoi Bun Road, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong)宛の書面又は電子メール(ir@linkreit.com)又はカスタマー・サービス窓口ホットライン(電話番号(852)2122 9000)により取締役会に対する問合せを行うことができる。また、提案を行うことを希望する本受益証券保有者は、本管理会社(会社秘書役宛)に対し書面による要求を送付することができる。本受益証券保有者の権利及び提案の提出手続に関する詳細は、本書の後述のセクションに記載されている。

当会計年度中に本管理会社は以下の活動を行った。

- ・ 2019年3月期年次業績発表後、報道機関向け記者会見及びアナリスト・ブリーフィングを開催した。社会的な状況を考慮して、2020年3月期中間業績に関する記者会見及びアナリスト・ブリーフィングは実会場の会合に代えて、ライブ・ウェブキャストで実施された。質問はオンライン・ポータルを通じて経営陣に伝えられた。中間業績及び期末業績の両方について、会長、CEO及びCFOは記者会見に出席し、CEO、CFO及びCSOはアナリスト・ブリーフィングに出席した。

- ・ 2019年度年次総会を開催し、取締役が本受益証券保有者と会合し、前年度の年次総会で提示された事項及びコメントについてCEOが本受益証券保有者に対する回答を報告した。
- ・ 香港及び海外の双方において、実会場の会合、電話会議、ビデオ会議により、投資家向け会議に出席するとともに業績発表後のノン・ディール・ロードショーを開催して、本ファンドの戦略、事業展開及び持続可能性に関する取組みについて説明し、透明性の向上並びに本受益証券保有者及び投資コミュニティとの双方向コミュニケーションを推進するとともに、アナリスト及び主要な本受益証券保有者の代表者による香港及び中国大陸における本ファンドの特定の不動産への訪問を設定した。
- ・ 報道機関との定期的会議、テレビ及びラジオの生放送のインタビューにおいて、コミュニティの関心事項である最新の社会、事業その他の問題について、本ファンドの立場を明確に説明した。
- ・ コーポレート・ガバナンスに関する最新の動向についての情報の収集に率先してプロキシ・アドバイザーを利用した。
- ・ 本ファンドの中間業績及び通年業績、中間報告書及び年次報告書、その他の企業広報を、香港不動産投資信託コード及び上場規則に定める期間内に、これらの要件に従って公表した。
- ・ 本ファンドの企業ウェブサイト(Linkreit.com)を随時更新し、本受益証券保有者及びその他のステークホルダーに最新状況に関する情報を提供した。
- ・ 本受益証券保有者からの質問に適時に回答した。

分配方針

本管理会社の分配方針は、本ファンドの半期及び通年の業績が取締役に承認された後、本受益証券保有者に対する年2回の定期分配を行うというものである。

香港不動産投資信託コード及び本信託証書に基づき、本ファンドは、各会計年度の分配金として本受益証券保有者に分配される総額が、本ファンドの分配可能利益合計の90%を下回らないようにすることを義務付けられている。本信託証書に基づく分配可能利益合計は、本受益証券保有者に帰属する本ファンドの税引後連結利益に、該当する会計期間の本ファンドの連結損益計算書に計上されている特定の非現金調整項目の影響を除外するための調整を施した金額である。

本信託証書に基づく裁量権の行使により、本管理会社は、本ファンドの分配可能利益合計の100%（正当理由がある場合は100%超）を本受益証券保有者に対する分配金として、一貫して分配している。

分配金再投資制度

2020年6月1日付で取締役会は、2020年3月31日に終了した会計年度について本受益証券1口当たり145.72香港セントの最終分配金（以下「最終分配金」という。）を宣言した。この最終分配金は、2020年6月18日（木）（以下「基準日」という。）現在で本受益証券保有者名簿に記載されている本受益証券保有者に対し、2020年7月30日（木）に支払われる。さらに取締役会は、基準日において適格の本受益証券保有者は分配金再投資制度を利用可能となることを発表した。適格の本受益証券保有者は、最終分配金を全額現金で受け取ること、すべて新規発行の本受益証券で受け取ること、又は両方の組み合わせで受け取ることを選択することができる。この制度に関するさらに詳細な情報は2020年6月18日（木）前後に公表される予定であり、当該制度の詳細を記載した案内状は、関連する選択フォーム又は非適格の通知とともに2020年6月26日（金）前後に本受益証券保有者宛に発送される予定である。分配金再投資制度は、2007年度から2013年度まで本受益証券保有者に利用可能な制度として存在していた。

2020年3月31日に終了した会計年度における本受益証券1口当たりの中間分配金及び最終分配金の詳細は、本書の「連結財務書類」のセクションに記載されている。

投資家向け広報活動

本管理会社は、アナリスト、個人投資家及び機関投資家が本ファンドの事業目的、活動及び将来の方向性について十分な情報の提供を受け、適切な判断を下すことができるように投資コミュニティに対して継続的に情報を発信している。現在、19の株式調査アナリストが本ファンドを積極的な調査対象としている。2019年4月以後、本管理会社は、以下のイベントに参加した。

524回	13回	2回	7回	19回
個別会合及び電話会議	投資家向け会議 / コーポレート・デイ	当社主催の投資家 / アナリスト説明会	アジア、オーストラリア、ヨーロッパ及び米国における業績発表後 / ノン・ディール・ロードショー	関係者向けの現地視察

報告及び透明性

本ファンドは、以下を通じて高度な透明性の水準を維持し、本受益証券保有者が常に本ファンドの状況を十分に評価できるようにしている。

- ・ 会計年度終了から3ヶ月以内に年次報告書を発行し、半期終了から2ヶ月以内に中間報告書を発行する。
- ・ 香港不動産投資信託コード、上場規則及び / 又は香港証券先物委員会の要求に従い、又は取締役会が適切であるとみなす場合は任意に、重要な情報又は進展に関する公表物（及び必要な場合は配布物）を発行する。
- ・ 本ファンドの中間報告書及び年次報告書を企業ウェブサイト上で公表する。

- ・ 香港不動産投資信託コード及び／又は上場規則の要件に基づき本ファンドが発行したすべての企業広報、取締役及び上級管理職の経歴、事業及び持続可能性の状況、財務カレンダー及びその他のニュース並びに本ファンドの最新の状況を企業ウェブサイト上で公表する。
- ・ 本管理会社の登録事務所において検査に供するために設立文書（特に、本信託証書を含む。）を備え付ける。

総会

本信託証書により、本ファンドは、本受益証券保有者の年次総会を年1回開催することを義務付けられている。本信託証書及び香港不動産投資信託コードもまた、本ファンドに対し、本信託証書及び香港不動産投資信託コードにおいて指定される状況において本受益証券保有者のその他の（又は臨時の）総会を開催することを義務付けている。

・ 2019年度年次総会

2019年7月24日に開催された2019年度年次総会において、本受益証券保有者は、エド・チャン・ユー・チョン氏、ブレア・チルトン・ピカレル氏及びメイ・シュー・ボア・タン氏をそれぞれ独立非執行取締役に再任すること、並びに受益証券を買い戻す包括委任を更新することを承認した。上記に関連する2019年7月24日付の投票結果公表物は、本ファンド及び香港証券取引所のウェブサイト上で参照可能である。

会長（財務投資委員会及び指名委員会の委員長を兼務）、監査リスク管理委員会及び報酬委員会の委員長、その他の独立非執行取締役、CEO、CFO及びCSO並びに本ファンドの社外監査人は、2019年度年次総会に出席し、本受益証券保有者と会合し、その質問に答えた。

・ 2020年度年次総会

2020年度年次総会は2020年7月22日に開催される。招集通知及び議事は2020年3月期年次報告書に添付されている本受益証券保有者向け配布物に記載されている。

・ 2020年度年次総会において退任する取締役

2020年度年次総会において、ピーター・ツェ・パク・ウィン氏、ナンシー・ツェ・ソー・リン氏及びエレイン・キャロル・ヤング氏が定款の第125条及び第126条並びにコンプライアンス・マニュアルに基づきローテーション制により退任し、その資格に基づき、本受益証券保有者に自己の再任を提案する予定である。

2020年度年次総会において、2020年2月1日付で取締役に任命されたン・コック・シオン氏が定款の第121条に基づき退任し、本受益証券保有者に自己の再任を提案する予定である。

2020年度年次総会において、すべての退任する取締役は、その資格に基づき、選任又は再任を求める予定である。

本信託証書及びコンプライアンス・マニュアルの改定

本信託証書

2020年4月1日付で本信託証書の規定は、本受託会社の報酬の最低料率（パーセンテージ）を引き下げようように改定された。本受託会社の報酬は、主たる不動産鑑定士が作成した最新の年次鑑定報告書において算定された香港域内及び域外における本ファンドの不動産の評価額に対して、それぞれ年率0.006%（従前は0.008%）以上及び年率0.015%（従前は0.03%）以上とされるものとする（ただし、最低月額150,000香港ドルを条件とする。）。本管理会社及び本受託会社（HSBCインスティテューショナル・トラスト・サービスズ（アジア）リミテッド（HSBC Institutional Trust Services (Asia) Limited））は、本信託証書に対する関連する改定を行うため、2020年4月1日付で第十三追補証書を締結した。

コンプライアンス・マニュアル

本ファンド（本管理会社を含む。）の最新の事業慣行と業務運営を反映させるため、2020年6月1日付でコンプライアンス・マニュアルが更新された。

不動産評価法の変更

本ファンドの2020年3月期中間報告書において開示されているように、本ファンドは、2005年の本ファンドの新規公募以後の中間報告書及び年次報告書のための本ファンドの不動産評価（ザ・キーサイド及びネイザン・ロード700の不動産を除く。）について、収益還元法と割引キャッシュフロー法の2種類の評価法（以下、総称して「従来評価法」という。）を使用している。2020年3月31日に終了した会計年度に係る年次報告書以後の中間報告書及び年次報告書のための本ファンドの不動産評価について、本ファンドは2種類の評価法の使用から収益還元法の1種類のみを使用する評価法（直接比較法を相互参照する）（以下「新評価法」という。）に変更している。

収益還元法（直接比較法を相互参照する。）の使用は、本ファンドの主要な資産クラスである、収益を産む商業用資産についての不動産評価の市場慣行に合致している。収益還元法は、アナリスト、鑑定士、不動産投資家による単独の評価法として、不動産市場及び投資市場において広く受け入れられ、十分に理解されている。さらに収益還元法は、割引キャッシュフロー法に比べて評価に伴う仮想的な前提条件が少ない。市場賃料や還元利回り等、収益還元法で使用される主要な要素は、現行の取引と現在の市場データから導き出される。さらにその他のH-REITに比べて、より直接的で既存ベースであることも本受益証券保有者にとって利益となる。

この評価法の変更に伴って、前会計年度の財務書類に対する過年度調整や修正再表示は要求されない。過去10年間について従来評価法と新評価法に基づき作成された評価間の差異は - 0.3%から3.4%、平均して1.95%であると指摘されている。上記に基づき、評価法の変更により本ファンドの財務書類に重大な影響が生じることはない予想されている。

評価法の変更の提案は、本ファンドの信託証書及びコンプライアンス・マニュアルに準拠している。本受託会社は、本ファンドの年次報告書のための本ファンドの不動産評価報告書において収益還元法のみを使用することについて、本管理会社に異議を唱えていない。

規制及びコンプライアンス

本書の後述のセクションに記載されている規制及びコンプライアンスのセクションは、本コーポレート・ガバナンス報告書と不可分である。

環境、社会及びガバナンスの実績

本ファンドは、国連環境計画・金融イニシアチブ（United Nations Environment Programme Finance Initiative）の加盟企業の地位を維持している。取締役会は、国際的な慣行と基準を踏まえ、環境・社会・ガバナンスに関する実績を監視し、測定している。

会計年度終了後の変化

本書が参照する本ファンドの年次報告書は、2020年3月31日の当会計年度の終了から2020年6月1日の取締役会による当該報告書の承認の日までに発生した変化を考慮したものである。

取締役会の指示により
ケネス・タイ・ルン・ウォン
会社秘書役

香港、2020年6月1日

取締役会委員会の報告

監査リスク管理委員会の報告

監査リスク管理委員会は、財務書類の質と整合性、内部及び社外の監査業務、全体的なリスク管理の監督に加え、コンプライアンスの監視（関連当事者取引、不動産開発及び関連投資活動が該当する香港証券先物委員会の免除の条件と香港不動産投資信託コードの総資産価値上限及び上限値の要件に合致して行われるようにすることを含む。）について、主として責任を負う。

構成及び出席状況

リンク・コーポレート・ガバナンス方針により、監査リスク管理委員会は、独立非執行取締役のみで構成されること、財務投資委員会の委員が監査リスク管理委員会の委員を兼任してはならないことを義務付けられている。

2020年3月31日に終了した会計年度中、監査リスク管理委員会は4回開催された。

委員	独立性	出席した 会議数/ 出席資格 のある会議数	関連議事項目について 招聘される者	出席した 会議数/ 出席資格 のある会議数
ピーター・ツェ・パク・ウィン (委員長)		4/4	CEO	4/4
ポー・リー・タン		4/4	CFO	4/4
メイ・シュー・ポア・タン		4/4	CSO	1/1
ナンシー・ツェ・ソー・リン		4/4	CLO	3/3
			最高情報責任者	1/1
			ブライスウォーターハウ スクーパー ス（「PwC」）（社外監査 人）及びジョーンズ・ラ ング・ラサール・リミ テッド（「JLL」）（前 任の主たる不動産鑑定 士）の上級代表者（注1）	2/2
			取締役（資産管理（香 港）担当）	1/1
			取締役（人事担当）	1/1
			取締役（不動産及び駐車 場管理担当）	1/1
			財務部長	3/3
			内部監査部長及びリスク 管理部長	4/4
			統括マネージャー - 経営 企画・戦略担当	1/1
			統括マネージャー補佐 - 管理室担当	1/1
			シニア・マネージャー - 投資担当	1/1

（注1） JLL及びPwCの上級代表者は、本ファンドのポートフォリオ評価と中間及び期末業績について議論し、精査するために監査リスク管理委員会の会議の部会に出席した。

当会計年度中及び2020年6月1日までの期間における監査リスク管理委員会の業務

審査の主要分野	実施された業務
財務報告の整合性、本ファンド及び本管理会社の財務書類並びにその開示内容、並びに本ファンドの中間及び年次報告書における開示内容の承認	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2020年度3月期の期末業績の発表及び年次報告書並びに2020年3月期の本ファンドの財務書類並びに本管理会社の取締役の報告書及び財務書類を精査し、取締役会に提案して承認を求めた。 ・ 2020年3月期の中間業績の発表及び中間報告書を精査した。 ・ 本ファンドが発行した公表物、配布物その他の企業広報を精査した。 ・ 会計方針を精査した（重要な会計方針及び会計実務を含む。）。 ・ 財務業績の中間及び通年の精査に関する社外監査人の報告における主要な監査事項について社外監査人と検討し、協議した（経営陣が同席しない監査人との非公開協議を含む。）。 ・ 本ファンドの中間業績及び期末業績について前任の主たる不動産鑑定士及び主たる不動産鑑定士とともにポートフォリオ評価報告書を精査し、取締役会に承認を提案した。 ・ 不動産評価法の変更について検討した。
社外監査人の任命及び再任／解任、社外監査人の業績並びに監査及び監査外サービス報酬の精査	<ul style="list-style-type: none"> ・ 社外監査人の業務範囲、質、報酬及び契約条件並びに社外監査人から提供された監査業務及び非監査業務について精査した。 ・ 社外監査人の独立性を評価し、その精査及び評価に基づき、取締役会に対し、本ファンドの社外監査人の再任を推薦した。
内部監査計画及び監査業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内部監査活動報告書を四半期ごとに精査し、提案された措置の実施状況の監視と追跡調査を行った。 ・ 2021年3月期の年次内部監査計画及び2021年3月期から2024年3月期までの4ヶ年継続内部監査計画を承認した。 ・ 内部監査部門が独立しており、効果的であり、人員の配置と研修における十分なリソースが確保されていることについて精査し、いずれも適切であると判断した。 ・ 監査リスク管理委員会の委員長を通じて、内部監査部長及びリスク管理部長と内部統制及び内部監査に関する事項について随時非公開で協議した。
内部統制及びリスク管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内部監査報告書及びリスク管理報告書の四半期精査を通じて、本ファンドの内部統制システム及びリスク管理システムの有効性について精査した。 ・ 本ファンドの企業リスク登録簿に記載されているリスクについて、新たなリスクと残存リスクの確認、リスクの動向の監視、経営陣によるリスクの説明を通じて継続的に監視を行った。 ・ 企業リスク登録簿を承認し、取締役会の年次精査と承認を求めた。 ・ 内部監査部長及びリスク管理部長と内部監査及びリスク管理に関する事項について随時非公開で協議した。 ・ 本管理会社の財務及び会計部門のリソース、従業員の資質、経験、研修及び予算の妥当性について、人事部門の支援を受けて精査し、検討した。 ・ リスク管理部門が独立しており、効果的であり、人員配置と研修における十分なリソースが確保されていることについて精査し、いずれも適切であると判断した。 ・ 関連投資に関する内部統制ガイドラインとリスク監視枠組みについて精査した。 ・ 内部通報事例及び汚職防止事例を精査し、適切に対処した。

<p>香港不動産投資信託コード、上場規則及びその他の規制上の要件の遵守：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 該当する香港証券先物委員会の免除の要件の範囲内の関連当事者取引 - コンプライアンス・マニュアル(リンク証券取引規則及びリンク・コーポレート・ガバナンス方針を含む。)並びに取締役に応用される行動規範の規定 - 中間及び年次報告書並びに中間及び期末業績発表における開示 - その他の規制上及び業務上のコンプライアンス 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 規制上及び業務上のコンプライアンス報告書を継続的に四半期ごとに精査し、コンプライアンスに関する問題を監視した。 ・ 会社秘書役が提出した四半期報告書及び内部監査部門による半期精査を通じて関連当事者取引を精査及び監視し、香港不動産投資信託コードの要件及び該当する香港証券先物委員会の免除条件の遵守を確保した。 ・ コーポレート・ガバナンス報告書における開示内容を精査し、上場規則のコーポレート・ガバナンス規則の遵守を監視し、継続企業申告書及び上場規則のコーポレート・ガバナンス規則の遵守に関する申告書を年次報告書及び財務書類に盛り込むことを承認した。 ・ 不動産開発及び関連業務に関する四半期更新情報並びに本ファンドの不動産開発及び/又は関連投資活動に係る総資産価値上限及び上限値の適用状況(パーセンテージによる)について精査するとともに、これらに関連する年次報告書の開示内容を精査した。 ・ 提出された四半期報告書を通じて、コンプライアンス・マニュアル(リンク・コーポレート・ガバナンス方針及びリンク証券取引規則を定める。)の遵守状況を監視した。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 監査リスク管理委員会の権限書面について精査した。 ・ 新任の主たる不動産鑑定士の任命について精査し、承認した。 ・ 本受託会社の報酬について精査した。 ・ 委員長がリスク管理部長及び内部統制部長の候補者を面接した。2020年4月以後、上記の役職はそれぞれ別の者が務めている。

当委員会のすべての委員の職責遂行における尽力に感謝する。

本委員会の委員は、自己の選任前の直近2年間以内に本ファンドの社外監査人のパートナー又は前パートナーであったことはない。

ピーター・ツェ・バク・ウィン

監査リスク管理委員会委員長

香港、2020年6月1日

財務投資委員会の報告

財務投資委員会は、本ファンドの事業上及び財務上の事項を監督することに責任を負う。

構成及び出席状況

リンク・コーポレート・ガバナンス方針により、財務投資委員会の委員は、監査リスク管理委員会の委員を兼任することはできない。

2020年3月31日に終了した会計年度中、財務投資委員会は8回開催された。

委員	独立性	出席した 会議数/ 出席資格の ある会議数	関連議事項目について 招聘される者	出席した 会議数/ 出席資格の ある会議数
ニコラス・チャールズ・アレン (委員長)		8/8	CSO	3/3
ジョージ・クォク・ルン・ホン チョイ		8/8	CLO	6/6
ン・コック・シヨン		8/8	最高投資責任者(アジア 地域担当)	5/5
イアン・キース・グリフィス		8/8	取締役(資産管理(中 国)担当)	2/2
クリストファー・ジョン・ブルック		8/8	取締役(資産管理(香 港)担当)	2/2
エド・チャン・ユー・チョン		8/8	取締役(企画・事業運営 担当)	4/4
エレイン・キャロル・ヤング		7/8	資産管理部長(香港)	4/4
			資本市場部長	5/5
			財務部長	1/1
			上級法務顧問(M&A担 当)	1/1
			統括マネージャー - 経営 企画・戦略担当	2/2
			統括マネージャー - 投資 担当	2/2
			統括マネージャー - プロ ジェクト・企画立案担当	2/2
			統括マネージャー - 規制 コンプライアンス担当	1/1
			統括マネージャー補佐 - 管理室担当	1/1
			シニア・マネージャー - リスク管理担当	1/1
コンサルタント(資産管 理 - 中国担当)	2/2			

当会計年度中及び2020年6月1日までの期間における財務投資委員会の業務

審査の主要分野	実施された業務
投資、取得及び処分、資本リサイクルに関する意思決定	<ul style="list-style-type: none"> 様々な投資機会、取締役会が承認した投資基準の範囲内の要求収益率及び潜在的な取得案件に関する資金調達計画について協議し、評価を行った。 潜在的なターゲット資産の実地調査のための現地視察を行った。 オーストラリアのシドニーの中心的商業地区に位置する「マーケット・ストリート100（100 Market Street）」と呼ばれるオフィス不動産の取得について、協議し、承認するとともに、この取得案件に関する資金調達計画を取締役に提案し、承認を求めた。 本受益証券の買戻し業務の委任について協議し、取締役会に提案し、承認を求めるとともに、買戻しプログラムの実行と進捗状況を監視した。 2019年9月30日に終了した6ヶ月間に係る変動分配金の支払いについて協議し、取締役会に提案し、承認を求めた。
財務に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> MTNプログラムの更新及びMTNプログラムに基づくノートの発行に関する経営陣への包括委任の更新について精査し、取締役会に提案し、承認を求めた。 12,000百万香港ドルの4年物クラブ・ローンについて精査し、取締役会に提案し、承認を求めた。
予算及び予測	<ul style="list-style-type: none"> 2021年3月期の予算及び事業計画を精査し、取締役会に提案し、承認を求めた。 香港及び中華人民共和国におけるテナントの支援スキームについて精査し、協議し、承認した。
財務上の計画及び戦略	<ul style="list-style-type: none"> 定期的な資本管理報告書及び財政報告書について精査し、財政チームによって定期的に報告される資本市場の状況について検討した。 本ファンドが行った債券投資の成績について精査及び協議し、債券投資マンドートの修正を承認した。
資産の改善	<ul style="list-style-type: none"> 新たな資産改善計画を承認し、既存の資産改善計画の進捗状況を定期的に精査し、既存の資産改善計画の業績を評価し、その他の資本的支出の提案を精査した。 ブレイスメイキング（場の創造）計画と選定施設におけるロールアウト・プログラムについて精査し、協議した。
関連投資	<ul style="list-style-type: none"> 経営陣に対する関連投資マンドートの範囲及び実施取決めについて精査し、協議し、承認した。 関連投資マンドートの範囲内の投資機会について評価を行った。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 本受益証券の取引単位を500口から100口に変更することについて精査し、取締役会に提案し、承認を求めた。 本ファンドの業績に対する政治的混乱の影響について協議した。 当会計年度中に設立された本管理会社の子会社の必要経費に関する財務上及び決済の権限の委任の更新について協議し、取締役会に提案し、承認を求めた。

当会計年度中のすべての委員の職務の遂行に対する献身に謝意を表する。

ニコラス・チャールズ・アレン

財務投資委員会委員長

香港、2020年6月1日

指名委員会の報告

指名委員会は、取締役会及び取締役会委員会の構造、規模及び構成を（メンバーのスキル及び経験、独立性並びに多様性を踏まえて）精査し、新任の取締役の選任と承継計画について取締役会に提案することに責任を負う。さらに指名委員会は、本管理会社のコーポレート・ガバナンスの実務の監督について取締役会を支援する。

指名委員会は、将来の取締役会における要件及び長期勤続の非執行取締役 / 独立非執行取締役の退任予定を考慮して、潜在的な取締役候補者を選定する先見的なアプローチを採用している。

構成及び出席状況

2020年3月31日に終了した会計年度中、指名委員会は4回開催された。

委員	独立性	出席した 会議数 / 出席資格の ある会議数	関連議事項目について 招聘される者	出席した 会議数 / 出席資格の ある会議数
ニコラス・チャールズ・アレン (委員長)		4/4	CLO	3/3
ジョージ・クォク・ルン・ホン チョイ		4/4	独立の外部コンサルタン トの代表者	1/1
ブレア・チルトン・ピカレル		4/4		
メイ・シュー・ボア・タン		4/4		

当会計年度中及び2020年6月1日までの期間における指名委員会の業務

審査の主要分野	実施された業務
取締役の選任、再任及び解任、年次総会において本受益証券保有者による再任を求める取締役の指名	<ul style="list-style-type: none"> ・ イアン・キース・グリフィス氏（非執行取締役）、ピーター・ツェ・パク・ウィン氏及びナンシー・ツェ・ソー・リン氏（いずれも独立非執行取締役）の3年間の任期を更新することについて審査し、取締役会に提案し、承認を求めた。 ・ 各自の貢献度、スキル及び経験、専門知識を検討するとともに、独立性を評価した上、本ファンドの来たる2020年度年次総会において再任を提案する予定の3名の退任予定の取締役（ピーター・ツェ・パク・ウィン氏、ナンシー・ツェ・ソー・リン氏及びエレイン・キャロル・ヤング氏）の再任を推薦するとともに、2020年2月1日付で執行取締役に任命されたン・コック・シヨン氏を2020年度年次総会において選任するよう推薦した。
取締役会の多様性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本ファンドの取締役会の多様性に関する方針を精査し、その適用状況を定期的に監視した。
リンク・コーポレート・ガバナンス方針の範囲内における取締役会及び取締役会委員会の構成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取締役会及び取締役会委員会の構成、規模及び構造、並びに就任資格について、(i)メンバーの専門知識、費やした時間、スキルと経験を考慮し、(ii)本ファンドの取締役会の多様性に関する方針を特に参照し、(iii)リンク・コーポレート・ガバナンス方針及び上場規則のコーポレート・ガバナンス規則を考慮して精査した。 ・ ン・コック・シヨン氏の新任の執行取締役への任命について精査し、取締役会に提案し、承認を求めた。
承継計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 潜在的な独立非執行取締役候補者の選定において独立の外部コンサルタントを利用することについて検討した。
取締役会の業績の評価	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特に当会計年度における取締役の会議の出席状況及び社外における取締役の兼職数の監視を通じて、取締役が職務に費やした時間について精査した。 ・ 当会計年度中に各取締役が行った研修及び継続的専門性開発について精査した。 ・ 取締役会業績評価を行うために独立の外部コンサルタントを採用した。 ・ 独立の外部コンサルタントの支援を受けて、公式の包括的な取締役会業績評価を実施した。
リンク・コーポレート・ガバナンス方針及び実務慣行の遵守の確保における取締役会に対する支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各独立非執行取締役の独立性を評価するとともに、非執行取締役及び独立非執行取締役（就任予定の取締役を含む。）が、本ファンドの事業の監督と取締役会及び取締役会委員会の業務に係る受託者の義務を全うするために要する時間について評価した。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 指名委員会の権限書面について精査した。

当会計年度中のすべての委員の尽力に感謝する。

ニコラス・チャールズ・アレン

指名委員会委員長

香港、2020年6月1日

報酬委員会の報告

報酬委員会は、本ファンドの報酬に関する方針及び戦略の設定について責任を負う。報酬委員会は、CEO、CFO及び最高執行責任者、非執行取締役及び独立非執行取締役の報酬水準について精査し、取締役会に提案するとともに、上級管理職の報酬システムを決定する。報酬委員会は、全員が独立非執行取締役で構成されている。

構成及び出席状況

2020年3月31日に終了した会計年度中、報酬委員会は3回開催された。

委員	独立性	出席した 会議数/ 出席資格の ある会議数	関連議事項目について 招聘される者	出席した 会議数/ 出席資格の ある会議数
ブレア・チルトン・ピカレル (委員長)		3/3	取締役会会長	3/3
エド・チャン・ユー・チョン		3/3	CEO	3/3
メイ・シュー・ボア・タン		3/3	CLO	1/1
エレイン・キャロル・ヤング		3/3	取締役(人事担当)	3/3
			エーオン(独立の外部コンサルタント)の上級代表者	1/1
			マーサー(独立の外部コンサルタント)の上級代表者	1/1

当会計年度中及び2020年6月1日までの期間における報酬委員会の業務

経営幹部の報酬に関する協議と精査において、市場データ、産業分析、経営幹部報酬に関する助言の提供を通じて報酬委員会を支援するため、独立の外部コンサルタントが雇用されている。

当会計年度中に報酬委員会は、執行取締役と上級管理職が、特に本ファンドの長期的な価値創出について競争的な報酬を受けられるようにすることを目的として、2020年3月期以後の本ファンドの経営幹部報酬枠組み(Executive Compensation Framework)の改善について精査し、提案するため、独立の外部コンサルタントのエーオン(Aon)を雇用した。エーオンは、同業他社が採用しているベスト・プラクティスを参照して枠組みを策定した。この枠組みには、固定給に加え、従業員による主要な業績指標の達成に見返りを与えるとともに、当社の長期的な成功に対する貢献を推進及び奨励するための変動短期インセンティブ及び長期インセンティブから構成される適切な報酬構成を含んでいる。

報酬委員会によるCEO、CFO及び最高執行責任者の報酬システムの精査とCSO及びCLOの報酬システムの決定を支援するため、会長は、報酬委員会の会議の該当する部会に出席してCEOの業績に関する意見を提示し、CEOは、最高執行責任者、CFO、CSO及びCLOの業績に関する自己の評価を提示する。取締役(人事担当)は、報酬委員会の会議に常時出席し、市場における報酬の傾向、人材開発及び研修、その他の雇用に関する問題について委員に説明する。

報酬委員会は長期インセンティブ・スキームの管理機関である。報酬委員会は、CEO、CFO、最高執行責任者及びその他の取締役に対する報奨の付与について取締役会に提案し、その承認を求める。報酬委員会は、上級管理職（CSO及びCLOを含む。）に対する報奨の付与を決定する。さらに報酬委員会は、長期インセンティブ・スキーム報奨の権利確定を判断する。

各取締役は、自己の報酬に関する議決権の行使を差し控える。

審査の主要分野	実施された業務
報酬に関する方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 執行取締役、上級管理職及び主要な従業員の報酬に関する枠組み、方針及び構造を精査した。 ・ 独立の外部コンサルタント（エーオン）の支援を受けて、経営幹部の報酬と業績に関する市場の状況及び慣行について精査した。
上級管理職及び従業員の報酬に関する戦略及び方針並びに上級管理職の研修及び継続的専門性開発	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般的な市場の支給傾向について精査し、上級管理職の昇給と業績賞与に係る予算を承認した。 ・ 全従業員の全体的な昇給と賞与の予算について精査し、承認した。 ・ 取締役（人事担当）が提出したリーダーシップ研修・開発計画を精査した。 ・ 上級管理職の研修及び継続的専門性開発について協議した。
執行取締役及び上級管理職の報酬システム	<ul style="list-style-type: none"> ・ CEO（会長の意見を得て）、CFO及び最高執行責任者（CEOの意見を得て）の報酬システムについて（独立の外部コンサルタントの支援を受けて）精査し、取締役会に提案し、承認を求めた。 ・ 上級経営陣（CSO及びCLOを含む。）の報酬システムについて（CEOの意見を得て）精査し、決定した。 ・ 経営幹部の報酬枠組みについて、エーオンの支援を受けて協議した。
長期インセンティブ・スキームの精査	<ul style="list-style-type: none"> ・ エーオンの支援を受けて、長期インセンティブ・スキームの計画設計及び業績条件について精査を行った。
長期インセンティブ・スキームに基づく取締役及び上級管理職のための長期インセンティブ・スキーム報奨の付与及び権利確定	<ul style="list-style-type: none"> ・ CEO、CFO及び最高執行責任者並びにその他の上級管理職に対する2017年LTIスキームに基づく報奨の付与案について精査し、取締役会に提案して承認を求めた。 ・ 当会計年度における2017年LTIスキームに基づく上級経営陣並びにその他の特定の主要従業員に対する報奨の付与を承認した。 ・ 当会計年度に2007年LTIプラン及び2017年LTIスキームに基づき権利確定した制限付ユニット報奨の権利確定実績について精査した。

全委員の献身的な取組みに謝意を表する。

ブレア・チルトン・ピカレル

報酬委員会委員長

香港、2020年6月1日

規制及びコンプライアンス

規制の枠組み

本ファンドは、香港証券先物規則第104条に基づき香港証券先物委員会から承認を受けた集団投資スキームである。本ファンドはまた、ハン・セン指数の構成銘柄であり、本受益証券は香港証券取引所に上場されている。本管理会社は、リンク・アセット・マネジメント・リミテッドである。本受託会社は、HSBCインスティテューショナル・トラスト・サービスズ（アジア）リミテッドである。

・本管理会社

本管理会社は、香港証券先物規則第116条に基づき、資産管理のうち規制されている行為を行うにつき、香港証券先物委員会より免許を取得しており、本受益証券保有者の利益のために本ファンドを管理する。本管理会社は本受託会社により完全に所有されており、費用回収ベースで管理報酬を請求している。本管理会社は、取得/売却手数料、又は管理資産の割合若しくはその他の業績関連指標に基づく報酬を一切請求していない。このことは、利益相反を最小限に抑えるとともに、本受益証券保有者の利益に合致している。

・本受託会社

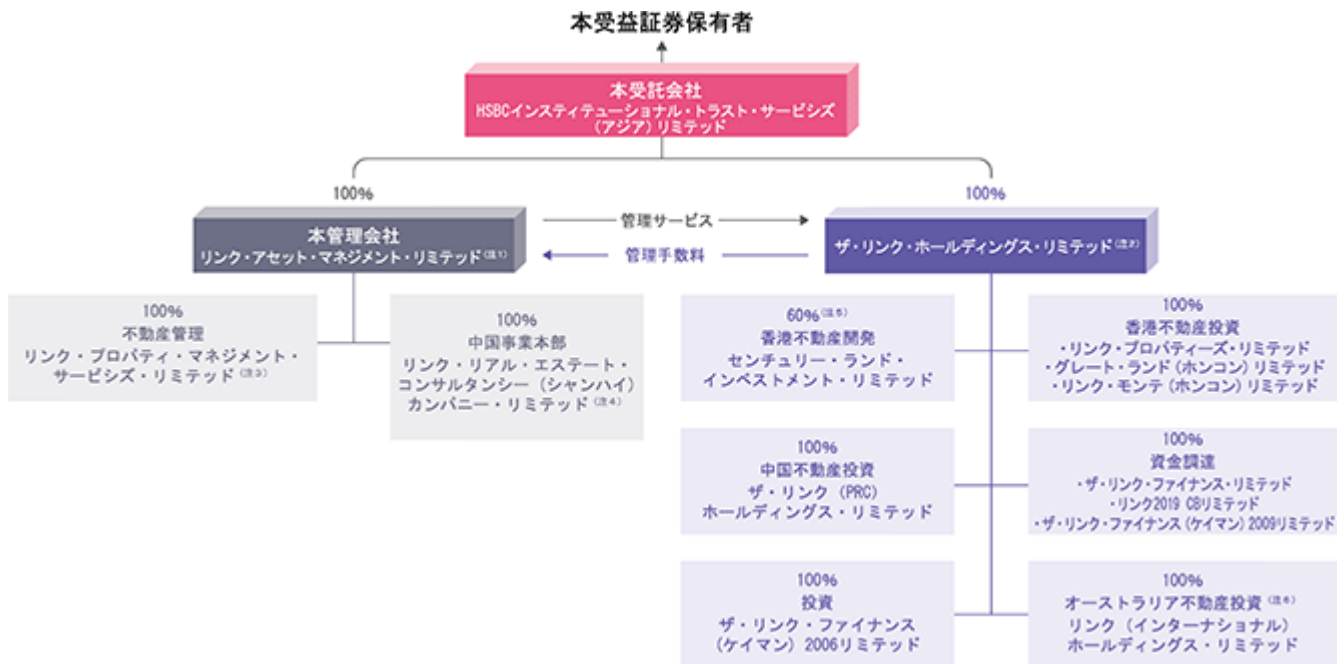
本受託会社は、香港証券先物規則及び香港不動産投資信託コードに基づき、集団投資スキームのための登録を受けた信託会社であり、本ファンドのすべての資産を、専らすべての本受益証券保有者の利益のために信託として保有している。本受託会社と本管理会社は独立して運営されている。

本管理会社及び本受託会社のそれぞれの権利及び義務は、本信託証書により規律されている。本受託会社は、内部監査役及び社外監査人が実施する精査に加え、本管理会社に対する定期的な精査を実施している。本受託会社の報告書は本書の後述のセクションに記載されている。

本管理会社及び本ファンドの活動は、香港不動産投資信託コード及び香港証券先物規則に基づき、香港証券先物委員会による規制を受けている。本ファンドの事業及び本管理会社の活動は、香港証券先物委員会による随時の検査を受けている。

2020年3月31日に終了した当会計年度中、本管理会社は、すべての重要な点において、本信託証書及びコンプライアンス・マニュアルの規定に従い、本ファンドの管理を行った。

企業構造



(注1) 香港証券先物規則に基づく第9種免許事業体。

(注2) ザ・リンク・ホールディングス・リミテッド (The Link Holdings Limited) は、本ファンドのすべての特別目的事業体の持株会社であり、2020年3月31日現在における本ファンドの主たる子会社は、本書の連結財務書類の注記33に記載されている。本受託会社は、すべての本受益証券保有者に代理して、本管理会社及びザ・リンク・ホールディングス・リミテッド (本ファンドのすべての資産を保有している。) の双方の単独の所有者となっている。本受益証券は、これら2つの企業に係るステーブル持分を表章している。

(注3) 2019年7月17日付で設立され、2020年4月1日付で営業を開始した。

(注4) 2019年11月11日付で設立され、2020年1月1日付で営業を開始した。

(注5) 40%の持分は、ナン・フン・ディベロップメント・リミテッド (Nan Fung Development Limited) により保有されている。

(注6) 2020年4月7日付でオーストラリアのシドニーにおける「マーケット・ストリート100 (100 Market Street)」と呼ばれるオフィス不動産の取得を完了した。

上場規則のコーポレート・ガバナンス規則及びその他の規則の遵守

2020年3月31日に終了した会計年度を通じて、

- () 本ファンド及び本管理会社は、香港不動産投資信託コード、香港証券先物規則、適用される上場規則の規定、本信託証書及びあらゆる重要な点についてコンプライアンス・マニュアルを遵守している。
- () 本ファンド及び本管理会社は、上場規則のコーポレート・ガバナンス規則について、第A.4.2条の規定を除き、その原則を適用し、適切な範囲でその規定を遵守している。本管理会社は、執行取締役に対する第A.4.2条の規定の厳格な適用は、本受益証券保有者の最善の利益に合致しないと判断している。トップ・レベルの上級管理職における業務の継続性と長期勤続は、本ファンドの長期的な利益に寄与するものである。安定的かつ支配的な本受益証券保有者が存在しない状態で執行取締役を頻繁に交代させることは、「短期成果主義」を助長する傾向につながる。その一方で役職の固定化のリスクは、取締役会において独立非執行役が圧倒的多数を占めており、その集団的な権限により、頑強に抵抗する取締役であっても解任できることで（さらに本受益証券保有者も本信託証書に基づき同じ権限を有している。）バランスが取られている。

リンク証券取引規則の遵守

リンク証券取引規則は、取締役、上級管理職、及びその他の特定の高級職の従業員並びにそれぞれの関係者による本ファンドの有価証券の取引を統制するものである。リンク証券取引規則の条件は上場規則付表10に定められている「上場会社の取締役による証券取引に関する模範基準（Model Code for Securities Transactions by Directors of Listed Issuers）」の規定と同程度に厳格な条件になるように定期的に精査され、（適切な場合は）更新される。

各取締役に関する具体的な調査により、取締役全員が2020年3月31日に終了した会計年度を通してリンク証券取引規則で要求されている基準を遵守していたことを確認した。

リンク証券取引規則に従い、本ファンドの有価証券の取引を希望する取締役又は上級管理職若しくはその他の該当する上級従業員はまず、インサイダー取引及び市場不正行為に関する香港証券先物規則第13節及び第14節の規定を、当該規定が本ファンドに適用されるものとして考慮しなければならない。さらに、取締役又は上級職の役員は、取得又は処分の計画に関連する協議又は合意を認知しているか、それに内々関与しているか、又はその他の未公開の内部情報を有している場合は、香港不動産投資信託コード及び上場規則に基づく当該内部情報の適切な開示がなされるまで、本ファンドの有価証券の取引を差し控えなければならない。

本ファンドの中間及び年次の業績発表並びに関連する報告書の作成に従事する従業員は、上場規則が定める期間中、上場規則及びコンプライアンス・マニュアルが定める方法により本ファンドの受益証券の取引を禁止される（以下「取引禁止措置」という。）。さらに本管理会社は、上場規則、香港証券先物規則の内部情報に関する規定及びコンプライアンス・マニュアルにより要求される方法により、企業取引に従事する従業員又は当該活動に関連する内部情報を保有している従業員に対し、臨時の取引禁止措置要件を設定し、執行する。取引禁止措置の対象従業員は、当該措置が解除されるまでEUPPへの参加を停止される。

内部情報に関する要件の遵守

本管理会社は上申に関する方針を設定して、経営陣が関連事項を特定し、取締役会が必要に応じて内部情報を適時に開示できるようにするために情報フローを監視している。さらに本管理会社は、内部情報の秘密保持のための厳格な内部手続を設定している。本管理会社は、香港証券先物規則第14A節の規定が本ファンドに適用されるものとして当該規定の要件を遵守している。会社秘書役は、内部情報の評価に関する経営陣、取締役会及び／又は取締役会委員会の会議及び協議の記録を維持し、内部情報登録簿を備え置き、取締役に定期的に更新情報を提供している。

財務書類に対する取締役の責任

取締役は、2020年3月31日に終了した会計年度に係る本ファンドの連結財務書類の作成に責任を負うことについて認識しており、当該財務書類は監査リスク管理委員会の精査と取締役会の承認を受けている。

本ファンドの連結財務書類に係る報告責任に関する監査人の陳述は、本書の「独立監査人の監査報告書」に記載されている。

監査人の再任及び報酬

監査リスク管理委員会は、在任中の社外監査人（プライスウォーターハウスクーパース（PricewaterhouseCoopers））の再任について精査し、取締役会に推薦した。

そのような推薦を行うにあたり、監査リスク管理委員会は、業務の質及び有効性、市場の動向に照らした現行の報酬水準並びに社外監査人の独立性を考慮し、社外監査人は、監査リスク管理委員会に対し、本ファンドに対する自己の独立性、及び（社外監査人としての）同社と本ファンドとの間に両者の独立性に合理的に影響を及ぼすおそれがある関係が一切存在していないことについて確認書を提出した。監査委員会はまた、社外監査人から提供を受ける非監査サービスの範囲を検討し、これらの非監査サービスを提供することにより社外監査人の独立性及び客観性に影響が生じているかどうか及びそのおそれがないか否かを評価した。

当会計年度において社外監査人から提供されたすべてのサービスは、監査リスク管理委員会による精査と承認を受けており、監査リスク管理委員会は、非監査サービスの提供に係る社外監査人との契約に関するガイドライン、非監査サービスの事前承認額及び限度額を設定している。本管理会社は、社外監査人による本ファンドの事業体に係る中間業績の精査並びに報告及び年次税務申告サービス（税務代理人として行う。）が経常項目であり、かかる経常的なサービスの提供が本ファンドの財務書類の監査業務における社外監査人の客観性又は一切の独立性の認識に影響を与えていないと考えている（かつ監査リスク管理委員会もこれに同意している。）。

当会計年度における非監査サービスには、主として取引のデュー・ディリジェンス、会計・税務顧問サービスが含まれる。2020年3月31日に終了した会計年度の監査サービス及び非監査サービスについて、社外監査人に支払ったか、支払うべき報酬の分析は、本書の連結財務書類に対する注記10に記載されている。

2020年3月期中間報告書以後の取締役の経歴情報の更新

- ・ **ン・コック・シオン氏**は、2020年2月1日付で本管理会社の執行取締役に就任した。
- ・ **ブレア・チルトン・ピカレル氏**は、2020年3月25日付で、香港証券取引所のメインボード上場企業であるファースト・パシフィック・カンパニー・リミテッド（First Pacific Company Limited）の独立非執行取締役兼財務委員会及びコーポレート・ガバナンス委員会の委員に就任した。同氏はまた、2020年5月29日付でダー・シン・バンク・リミテッド（Dah Sing Bank, Limited）のリスク管理・コンプライアンス委員会の委員長に就任した。
- ・ **クリストファー・ジョン・ブルック氏**は、2019年12月2日付で英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会（RICS）のグローバル・プレジデントを退任した。加えて同氏は、2020年4月1日付でブルック・ハズバンド・リミテッド（Brooke Husband Limited）（現在の社名はハズバンド・リテール・リミテッド（Husband Retail Limited））の取締役に退任した。
- ・ **ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ氏**は、2020年6月1日付で香港大学の不動産・建設学部の非常勤教授に就任した。

当社取締役の経歴情報は本書の後述のセクションに記載されており、本ファンドの企業ウェブサイト（Linkreit.com）で参照可能である。

本受益証券保有者に対する情報

取締役の選任、解任及び再任の権利

取締役会による場合

本信託証書は、取締役会が（指名委員会の推薦に基づき）以下を行うことができる旨を定めている。

- ・ 取締役に就任する意思がある者を、一時的な欠員を補充するために、又は増員される取締役として（ただし、取締役の定員上限を14名とする。）随時選任すること。
- ・ 取締役を解任すること。かかる場合、取締役会は、他の取締役全員が署名した解任の通知をその現職の取締役に交付する。

取締役は、自らの再任については投票を棄権する。

本受益証券保有者による場合

本信託証書は、本受益証券保有者が、通常決議により、以下の方法により取締役を選任、再任又は解任することができる旨を定めている。

- ・ 発行済本受益証券を合計して10%以上保有する、登録された本受益証券保有者2名以上が本管理会社に書面による要請を提出することができ、本管理会社は、取締役を選任、再任又は解任するために提案された通常決議案を審議するために、本受益証券保有者の集会を開催する。
- ・ 提案された議案が指名委員会の推薦により支持された場合、当該本受益証券保有者集会における有効な定足数は、発行済本受益証券を合計して10%以上保有する、登録された本受益証券保有者2名以上とし、指名委員会の推薦がない場合は、当該本受益証券保有者集会の有効な定足数は、発行済本受益証券を合計して25%以上保有する、登録された本受益証券保有者2名以上とする。

通常決議が採択されることを条件として、本受託会社及び本管理会社は、かかる取締役の選任、再任又は解任を有効にするために必要なすべての措置を講じる。

定款による退任

定款は、以下を義務付けている。

- ・ 取締役会により選任されたいずれの取締役も、次の年次総会において退任するが、当該総会において再選することができる(当該取締役は、当該年次総会においてローテーション制により退任する取締役の数の算定には加算されない。)。
- ・ 執行取締役は、年次総会におけるローテーション制に従った退任の対象とならない。
- ・ 非執行取締役/独立非執行取締役の三分之一が各年次総会においてローテーション制に従った退任の対象となる(ただし、再任を受けることができる)。

さらに、リンク・コーポレート・ガバナンス方針により、独立非執行取締役の三分之一が各年次総会においてローテーション制により退任することが義務付けられている。

総会の招集の権利及び議案の提出の手続

本信託証書に基づき、本受益証券保有者の総会は、以下のいずれかの者により招集することができる。

- ・ 本受託会社
- ・ 本管理会社
- ・ 保有する発行済本受益証券が合計10%以上となる2名以上の登録された本受益証券保有者(本管理会社に書面による要請を交付して、本受益証券保有者の総会を招集し、当該総会で審議する議案を提出するよう本管理会社に依頼することができる。)

本受益証券保有者の年次総会その他の総会を招集する通知は、本信託証書、香港不動産投資信託コード及び上場規則の要件に従い本受益証券保有者に交付される。一般的には、総会における議事の処理に必要な定足数は、発行済本受益証券を合計して10%以上保有しており、自ら又は代理人を通じて出席する登録された本受益証券保有者2名以上とするが、特別決議を採択するためには、発行済本受益証券の25%以上を保有しているものとする。

香港不動産投資信託コード及び本信託証書に基づき、本受益証券保有者の総会における一切の決議は投票により決定するものとする。ただし、(本信託証書により認められ、かつ香港証券先物委員会により認可された免除に基づく場合において)総会の議長が、純粋に手続的かつ事務的な事項について、当該事項が(i)当該総会の議事又は本受益証券保有者向けの追加配布物における議事に含まれておらず、(ii)当該総会の秩序ある進行を維持するため、及び/又は当該総会の議事が適切かつ有効に処理できるようにするための議長の職責に関連するものであって、すべての本受益証券保有者に合理的な意見の表明の機会を与えている場合に、当該事項について挙手による決議を行うことができると誠実に判断した場合はこの限りではない。

特別決議により決定することが要求される事項

本信託証書に従い、以下の事項は、それぞれ、特別決議による本受益証券保有者の特定の承認が必要となる。

- (i) 本ファンドの資産の一部を構成する不動産について、取得の日から(又は不動産開発及び関連業務に従事する場合には、かかる不動産開発及び関連業務が完了した日から)2年以内に行う処分
- (ii) 本受託会社による、本管理会社の発行済株式資本の全部又は一部の処分
- (iii) 本信託証書に定められていない本受託会社の手数料について、上限割合の引上げ又は体系の変更
- (iv) 本信託証書の変更、修正又は追加(本信託証書に明記されている特定の状況における場合を除く。)
- (v) 本ファンドの解散又は合併
- (vi) 特定の状況における本受託会社の解任

取締役の任用契約

2020年度年次総会において退任し、再選を申し出る予定の取締役について、補償の支払(法定の補償を除く。)なしで1年以内に本管理会社により終了させることのできない旨の規定がある任用契約は存在しない。

取締役の取引、取決め又は契約における利益

本書の「関連当事者取引」のセクション及び本書の連結財務書類に対する注記31において開示するものを除き、本ファンドの事業に関連する重要な取引、取決め又は契約であって、本管理会社が当事者であり、かつ直接又は間接を問わず、取締役が実質的な利益を有するものは、当会計年度の末日においても、当会計年度中のいずれの時点においても存在しない。

当会計年度中に本管理会社は、取締役及び特定の主要な従業員との間に、2017年LTIスキームに基づく制限付ユニット報奨の付与に関する契約を締結した。2017年LTIスキームを除き、当会計年度において、本ファンドの受益証券又はその他一切の本ファンドの法人の株式若しくは債券の取得により取締役が利益を得ることを可能にすることを目的とする取決めは存在しない。2017年LTIスキームの詳細は、本書の後述のセクション及び本書の連結財務書類に対する注記21において開示されている。開示されたものを除き、当会計年度中に本管理会社により締結された株式連動型契約は一切存在しない。

補償の承認に係る規定

本管理会社の定款及び本ファンドの関連特別目的事業体の定款には、本管理会社及び本グループのその他のメンバーの取締役がその職責の遂行において負った第三者責任について当該取締役を補償する旨の補償の承認に係る規定が定められている。

本管理会社は、本グループのすべてのメンバーの取締役及び役員（会社秘書役を含む。）が本ファンド、その特別目的事業体並びに本管理会社及びその子会社における訴訟及び第三者に対する潜在的な責任について公正かつ十分に担保される状態を確保するため、取締役及び役員の損害賠償責任保険の担保範囲（保険金額を含む。）を2年ごとに見直している。取締役及び役員の損害賠償責任保険は、2018年12月に更新されており、当会計年度を通じて有効に存続している。

リンク共存計画

リンク共存計画プログラムは、本ファンドが所有及び／又は運営する不動産の近隣の現地コミュニティの持続可能な開発を増進し、そのようなコミュニティの住民の生活を改善することを目的とする寄付又はスポンサーシップを行うために2013年から実施されている本ファンドの慈善・コミュニティ参加プログラム（以下「CCEP」という。）の一部である。

当会計年度に取締役会は、選考委員会の提案に基づき、リンク共存計画プログラムに基づいて選定されたプロジェクトに対する約14.1百万香港ドルの資金提供を承認した。これらの選定プロジェクトのテーマはすべて、本ファンドの不動産の近隣コミュニティにおける高齢者と恵まれない人々の福祉、子供と若者の教育、訓練、育成のサービスの支援を通じて本ファンドの不動産周辺コミュニティの持続可能な開発を推進するリンク共存計画の目的に合致している。

本信託証書に従い、本ファンドは、取締役会が随時採択する規則に基づき本管理会社が決定する寄付又はスポンサーシップとして、いずれかの慈善団体又はコミュニティ・グループに対し、直近の会計年度に係る不動産純利益の0.25%を超えない金額を割り当てることができる。2020年6月1日付で取締役会は、以下を目的とする関連プラン規則の改定を承認した。()追加の目的として、持続可能な生活と環境に優しい習慣の奨励を盛り込むこと。()一切の法域において本ファンドが所有及び/又は運営する不動産の近隣のコミュニティを対象とすること。()慈善団体又はコミュニティ・グループに対する直接的な寄付又はスポンサーシップを行うために本ファンド主導のプロジェクトを設立すること。()CCEPのガバナンスを強化すること。

本管理会社は、早ければ2022年3月期にも香港域外の慈善団体又はコミュニティ・グループに対する寄付又はスポンサーシップを開始する計画である。

従業員受益証券購入プラン

EUPPは、本管理会社が適格従業員に対し本受益証券を購入するための資金補助を提供する制度であり、本ファンドの従業員の間における当事者意識を高めるものである。EUPPの所定の基準を満たした従業員は、独立の第三者の仲介業者(現在はバンク・オブ・チャイナ(ホンコン)リミテッド(Bank of China (Hong Kong) Limited))を通じて公開市場から本受益証券を購入するための資金補助を本管理会社から受ける権利を有する。EUPPに基づく本受益証券の購入は、各会計年度中に4回、事前に定められた日に行われ、各適格従業員の資金補助の金額は、当該従業員の勤続期間及び業績評価を考慮してEUPP規則に基づき決定する。

当会計年度には、EUPPに参加した本管理会社の適格従業員549人が香港証券取引所において合計で226,183口の本受益証券を総額19,069,269.25香港ドルで購入しており、これに対し本管理会社から支払われた資金補助の金額は2,755,324.00香港ドルである。

本ファンドの受益証券に関する情報

本受益証券の新規発行

当会計年度中に2007年LTIプランに基づき付与された制限付ユニット報奨の権利確定に応じて、477,632口の本受益証券が新規発行されている。当会計年度中に新規発行された本受益証券の口数は、2020年3月31日現在の本ファンドの発行済本受益証券口数2,057,898,386口に対し、約0.02%に相当する。

本ファンドの上場された本受益証券の買戻し、売却又は償還

当会計年度中、本管理会社は(本ファンドを代理して)、香港証券取引所において合計51,900,500口の本受益証券を約4,240.3百万香港ドルの対価総額(費用控除後)で買戻した。詳細は以下のとおりである。

月	買戻し口数	1口当たり購入価格		概算支払対価総額 (費用控除後) (百万香港ドル)
		最高値(香港ドル)	最安値(香港ドル)	
2019年				
8月	3,544,000	88.50	86.20	308.0
9月	9,487,000	89.40	86.00	829.5
12月	13,387,000	82.50	78.55	1,072.4
2020年				
1月	14,679,000	86.55	78.95	1,209.7
2月	7,719,800	79.00	74.90	597.6
3月	3,083,700	74.00	71.35	223.1

買い戻された本受益証券はすべて当会計年度末までに消却された。当会計年度中の本管理会社による本受益証券の買戻しは、本受益証券保有者から付与され、当該時点において有効であった本受益証券の買戻しに係る包括委任に従い、本ファンド及び本受益証券保有者全体の利益のために行われたものである。買い戻された本受益証券の平均単価（費用控除後）は、1口当たり約81.70香港ドルであった。

上記で開示されたものを除き、当会計年度中、本管理会社及び本ファンドの子会社はいずれも、本ファンドの上場された本受益証券の買戻し、売却又は償還を一切行っていない。

取引単位の変更

2019年11月13日に取締役会は、2020年1月2日付で本受益証券の取引単位を500口から100口に変更することを発表した。この取引単位の変更により、本受益証券保有者の相対的な権利に一切変化は生じていない。

2024年満期の保証付グリーン転換債の発行

当会計年度中にリンク2019CBリミテッド(Link 2019 CB Limited)（本ファンドの完全所有特別目的事業体）は、4,000,000,000香港ドルの2024年満期1.60%利付保証付グリーン転換債（以下「本転換債」という。）の発行を完了した。本転換債は、5年の満期到来時に1口当たり109.39香港ドルの当初転換価額（調整あり）で本ファンドの新規発行本受益証券に転換することができる。本転換債は、2019年4月4日付で香港証券取引所に正式に上場されており、証券コードは5936である。

本転換債は、本ファンドの満期到来分の借入枠を補充し、本ファンドの資金調達源を多様化するとともに、転換された場合には本受益証券の投資家基盤を拡大し、潜在的な取引の流動性を増大させると思われることから、その発行は本ファンドと本受益証券保有者全体にとって最善の利益に合致するものであると本ファンドは判断している。

本受益証券1口当たり109.39香港ドルの当初転換価額に基づき、本転換債がすべて転換された場合に新規発行される本受益証券は約36,566,413口となる。

本ファンドは、本転換債の発行による約3,974,000,000香港ドル（手数料、コミッション及びその他の関連費用控除後）の手取金を、本ファンドのグリーン・ファイナンス枠組みに基づき設定された特定の適格基準に従って選定された既存及び将来の適格グリーン・プロジェクト、並びにグリーン・ファイナンス枠組みに適合する一般的な企業目的の資金の全部又は一部の補充又は供給のために使用する方針である。当会計年度中に上記の手取金は、サステナリティクス（Sustainalytics）社及び香港品質保証局によるセカンド・オピニオンを受けた、本ファンドの適格グリーン・プロジェクト及び本ファンドのグリーン・ファイナンス枠組みに適合する一般的な企業目的の資金の補充又は供給のために使用された。

2020年6月1日現在、本転換債の保有者の権利行使による本転換債の転換及びリンク2019CBリミテッドによる本転換債の償還は一切行われていない。

本転換債に関する詳細は、本管理会社が2019年3月7日付、3月8日付、4月3日付で発行した公表物を参照のこと。

本受益証券保有者の内訳

2020年3月31日現在、本ファンドの名簿に登録された本受益証券保有者の内訳は、以下のとおりである。

保有口数の範囲	登録された 本受益証券保有者（人）	保有されている 本受益証券の総数（口）	割合（％）
0～1,000口	7,395	4,836,097	0.23
1,001～5,000口	13,110	29,179,140	1.42
5,001～10,000口	1,032	7,239,363	0.35
10,001～100,000口	674	18,838,581	0.92
100,001口以上	75	1,997,805,205	97.08
合計	22,286	2,057,898,386	100.00

2020年3月31日現在、HKSCCノミニーズ社は、1,976,994,158口（約96％）を保有する単独で最大の登録保有者である（本受益証券保有者の大部分が同社を通じて自己の本受益証券を保有している。）。

2020年3月31日現在の本受益証券の終値の1口当たり65.7香港ドル及び発行済本受益証券口数2,057,898,386口に基づく当該時点における本ファンドの時価総額は約1,352億香港ドルである。さらに詳細な情報は、本書の連結財務書類に対する注記27に記載されている。

一般投資家による保有分

本管理会社が公的に入手可能な情報によれば、本ファンドの発行済本受益証券の25％以上が一般投資家により保有されており、本ファンドは一般投資家による保有分の要件を引き続き満たしている。

2020年6月1日現在、本ファンドには支配的な本受益証券保有者又は主要な本受益証券保有者（香港不動産投資信託コードの第8章の第8.1(d)条に基づく「主要な保有者」、すなわち、本受益証券の10％以上を保有する者を意味する。）（以下「主要な本受益証券保有者」という。）は一切存在していない。

子会社の取締役

本管理会社の取締役

当会計年度中から2020年6月1日までの間の本ファンドの取締役は以下のとおりである。

- ・ ニコラス・チャールズ・アレン
- ・ ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ
- ・ ン・コック・シヨン（2020年2月1日付で任命）
- ・ イアン・キース・グリフィス
- ・ クリストファー・ジョン・ブルック
- ・ エド・チャン・ユー・チョン
- ・ ブレア・チルトン・ピカレル
- ・ ポー・リー・タン
- ・ メイ・シュー・ボア・タン
- ・ ピーター・ツェ・パク・ウィン
- ・ ナンシー・ツェ・ソー・リン
- ・ エレイン・キャロル・ヤング
- ・ アンディ・チョン・リー・ミン（2019年10月2日付で退任）

本ファンドの特別目的事業体及び本管理会社の子会社の取締役

当会計年度中から2020年6月1日までの間の本ファンドの特別目的事業体及び本管理会社の子会社の取締役は以下のとおりである。

- ・ ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ
- ・ ン・コック・シヨン
- ・ エリック・ヤウ・シウ・ケイ
- ・ ケネス・タイ・ルン・ウォン
- ・ ピオニー・コン・ポー・ヤン
- ・ ゲーリー・フォク・イップ・サン
- ・ フィリス・ン・ユエン・ファン
- ・ マックス・ウォン・ホン・ケウン
- ・ ウィリアム・ライ・ホン・ミン
- ・ ロニー・ウォン・ヤ・サン
- ・ アンディ・チョン・リー・ミン（注1）

（注1） 2020年6月1日現在、本管理会社又は本ファンドのいずれかの特別目的事業体の取締役ではない。

当会計年度中、いずれの取締役も、本ファンドと何らかの重要な点で競合しているか、又は競合すると思われる企業の持分を有していない。

不動産の取得及び処分

当会計年度中に本ファンドは、オーストラリアのシドニーの中心的商業地区における「マーケット・ストリート100（100 Market Street）」と呼ばれるオフィス不動産を683百万オーストラリアドルの対価で取得した（この取引は、当会計年度終了後の2020年4月7日付で完了した。）。この取引の詳細は、本管理会社が発行した2019年12月19日付及び2020年4月8日付の公表物において開示されている。上記で開示されたものを除き、当会計年度中に本ファンドは、本ファンドのいずれかの不動産の実質的な取得及び処分を一切行っていない。

2020年3月31日現在、本ファンドのポートフォリオは132件の資産（香港における126件の投資不動産及びザ・キーサイド並びに中国大陸における5件の投資不動産を含む。）により構成されている。これらの不動産の完全なリストと詳細については、本書の後述のセクションを参照のこと。

不動産開発及び関連業務

本ファンドは、ナン・フン・ディベロップメント・リミテッドとの合併事業（それぞれの持分比率は、60%及び40%である。）を通じて、現在ザ・キーサイド（The Quayside）と呼ばれている不動産の開発目的で土地区画1筆（N.K.I.L. 6512）を取得した。この不動産開発プロジェクトは当会計年度中に完了した。このプロジェクトに関して、2019年5月10日付で香港の建築局から使用許可書が発行されている。その結果、香港不動産投資信託コード及び本信託証書に基づき、現在では総資産価値の10%全額が開発プロジェクトに使用可能になっている。

本ファンドの2019年3月期年次報告書及び2020年3月期中間報告書において開示されたものを除き、香港不動産投資信託コードの第7.2A条に基づく商業開発プロジェクトに関するその他の更新情報は存在しない。

不動産管理会社及び中国子会社の設立

当会計年度中に本管理会社は、（ ）香港において本ファンドが保有する不動産について、本管理会社の不動産管理機能を引き受ける香港における完全子会社（以下「本不動産管理会社」という。）及び（ ）特に中華人民共和国内に位置する本ファンドの不動産のみに関して本管理会社の企業機能及び管理機能を引き受ける中華人民共和国における完全子会社（以下「本中国子会社」という。）を設立した。

本管理会社は本不動産管理会社を設立し、本信託証書及び香港不動産信託コードに基づく本管理会社の香港の不動産管理に関する権限、裁量権、職責及び義務を本不動産管理会社に委任している。本不動産管理会社は香港先物証券規則の意味の範囲内の一切の規制対象活動を行わず、特に香港不動産管理業規則（Property Management Services Ordinance）（香港法第626章）による規制を受ける見通しである。

本管理会社は、中華人民共和国の不動産に関連する業務を処理するための中国事業本部として本中国子会社を設立した。本中国子会社の主要な機能は、本ファンドの中国戦略を実行、実施、支援することである。

関連投資

2020年5月31日現在、本ファンドにより行われている関連投資は、以下のとおりである。

債券	主たる 上場市場	通貨	信用格付			コスト 総額 (千香港 ドル)	時価 評価額 (千香港 ドル)	総資産価 値に占め る割合 (注1) (%)
			S&P	ムーディ ーズ	フィッチ			
CHJMAO 6.75 04/15/21	シンガ ポール証 券取引所	米ドル	BBB-	Baa3	BBB-	22,647	21,975	0.01
YUEXIU 4.875 04/19/21	香港証券 取引所	米ドル	-	Baa3	BBB-	23,345	22,853	0.01
YXREIT 4.75 04/27/21	香港証券 取引所	米ドル	BBB-	Baa3	-	124,171	122,355	0.06
COGO 4.875 06/01/21	香港証券 取引所	米ドル	BBB-	Baa2	BBB	11,064	10,891	0.005
HRINTH 3.25 06/03/21	香港証券 取引所	米ドル	BBB+	-	A	27,575	27,313	0.01
CHINAM Float 07/16/21	香港証券 取引所	米ドル	BBB+	Baa1	-	39,445	38,652	0.02
CHALHK 4.875 09/07/21	香港証券 取引所	米ドル	-	-	A-	18,537	18,261	0.01
HRINTH 3.625 11/22/21	香港証券 取引所	米ドル	BBB+	-	A	63,401	63,352	0.03
BCLMHK 4 01/22/22	香港証券 取引所	米ドル	A-	-	A	12,530	12,519	0.01
CHJMAO 3.6 03/03/22	香港証券 取引所	米ドル	BBB-	Baa3	BBB-	92,931	91,309	0.04
SINOCE 5.25 04/30/22	香港証券 取引所	米ドル	-	Baa3	BBB-	39,016	37,964	0.02
CICCHK 3.375 05/03/22	香港証券 取引所	米ドル	BBB	-	BBB+	47,067	47,569	0.02
CICCHK Float 05/03/22	香港証券 取引所	米ドル	BBB	-	BBB+	80,349	77,599	0.04
CATIC 3.5 05/31/22	香港証券 取引所	米ドル	-	Baa1	A-	47,082	47,254	0.02
LNGFOR 3.875 07/13/22	シンガ ポール証 券取引所	米ドル	-	-	BBB	59,229	57,664	0.03
HAOHUA 3.5 07/19/22	シンガ ポール証 券取引所	米ドル	BBB	-	A-	94,314	95,015	0.05
CJIANT 3.375 07/25/22	香港証券 取引所	米ドル	-	-	A+	156,185	157,359	0.08
CHIOLI 3.95 11/15/22	香港証券 取引所	米ドル	BBB+	Baa1	-	24,048	24,152	0.01
YUEXIU 4.5 01/24/23	香港証券 取引所	米ドル	-	Baa3	BBB-	47,297	46,648	0.02

POLYRE 3.95 02/05/23	香港証券 取引所	米ドル	BBB-	Baa3	BBB+	266,371	268,490	0.13
HAOHUA 4.625 03/14/23	シンガ ポール証 券取引所	米ドル	BBB	-	A-	65,204	65,575	0.03
VNKRLE 4.15 04/18/23	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa2	BBB+	80,310	81,041	0.04
VNKRLE Float 05/25/23	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa2	BBB+	7,853	7,569	0.004
PINGIN 4.375 09/10/23	シンガ ポール証 券取引所	米ドル	-	Baa2	-	65,035	65,623	0.03
POLYRE 4.75 09/17/23	香港証券 取引所	米ドル	BBB-	Baa3	BBB+	47,203	47,332	0.02
YUEXIU 5.375 10/19/23	香港証券 取引所	米ドル	-	Baa3	BBB-	90,771	89,316	0.04
HYNMTR 4.3 02/01/24	フランク フルト証 券取引所	米ドル	BBB+	Baa1	-	204,052	198,492	0.10
VNKRLE 5.35 03/11/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa2	BBB+	64,328	65,311	0.03
CHIOLI 5.95 05/08/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB+	Baa1	A-	17,426	17,715	0.01
CCBL 3.5 05/16/24	香港証券 取引所	米ドル	A	-	A	156,630	159,791	0.08
SHGANG 4 05/23/24	シンガ ポール証 券取引所	米ドル	-	-	A-	94,278	98,091	0.05
YXREIT 3.6 05/28/24	未上場	香港ドル	-	Baa3	-	30,000	29,592	0.01
HRINTH 3.75 05/29/24	香港証券 取引所	米ドル	-	Baa1	A	39,421	39,361	0.02
VNKRLE 4.2 06/07/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa2	BBB+	38,914	39,808	0.02
HAOHUA 3.375 06/19/24	シンガ ポール証 券取引所	米ドル	-	Baa2	A-	39,863	39,758	0.02
CHJMAO 4 06/21/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB-	-	-	53,159	51,185	0.03
WB 3.5 07/05/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa1	-	39,923	39,857	0.02
CNBG 3.375 07/16/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	-	A-	127,189	126,802	0.06
JOHNEL 4.125 07/30/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa1	-	41,682	41,686	0.02
HRINTH 3.25 11/13/24	香港証券 取引所	米ドル	-	Baa1	A	156,140	154,736	0.08
合計						2,755,987	2,747,835	1.34

(注1) 「総資産価値」は、本ファンドの最新の公表済会計情報を参照し、当該会計情報の公表後に宣言された分配金及び評価額の変動(もしあれば)による調整を施して算定されている。「総資産価値に占める割合」は、関連投資の時価評価額に基づき算定されている。

上記に基づき、2020年5月31日現在の関連投資のポートフォリオは本ファンドの総資産価値の約1.34%を占めており、上限値の範囲内である。また、関連投資に不動産開発及び関連活動の費用総額を合わせた合計額も上限値の範囲内である。本ファンドは当該投資を満期まで保有する方針である。

その他の更新情報

主要な不動産会社 / 不動産アドバイザー

当会計年度中に本ファンドが契約を締結していた上位5社の不動産会社 / 不動産アドバイザーに対し支払われた手数料及びこれらの不動産会社からそれぞれ提供された業務の内容は、以下のとおりである。

名称	業務の内容	手数料 / 顧問料 (百万香港ドル)	関連費用に 占める割合 (%)
ジョーンズ・ラング・ラサール・リミテッド (Jones Lang LaSalle Limited)	リース業務及びマーケティングのコンサルティング / リース仲介	17.0	43.7
CBREリミテッド (CBRE Limited)	リース仲介	9.8	25.1
サビルズ (ホンコン) リミテッド (Savills (Hong Kong) Limited)	リース仲介	4.1	10.4
セントライン・プロパティ・エージェンシー・リミテッド (Centaline Property Agency Limited)	リース仲介	1.7	4.4
上海鄰服企業管理有限公司	リース仲介	1.7	4.4

主要な請負業者

当会計年度中に本ファンドが委託した請負業者上位5社の業務委託契約の価額及びそれぞれの実施された業務は、以下のとおりである。

名称	業務の内容	業務請負 支払金額 (百万香港ドル)	関連費用に 占める割合 (%)
ガモン・コンストラクション・リミテッド (Gammon Construction Limited)	プロジェクト及びメンテナンス	336.4	11.9
ISGアジア (ホンコン) リミテッド (ISG Asia (Hong Kong) Limited)	プロジェクト及びメンテナンス	282.4	10.0
カ・シュン・コンストラクターズ・リミテッド (Ka Shun Contractors Limited)	プロジェクト及びメンテナンス	124.4	4.4
ジェットライン・カンパニー・リミテッド (Jetline Company Limited)	プロジェクト及びメンテナンス	113.8	4.0
パット・デイヴィ・リミテッド (Pat Davie Limited)	プロジェクト及びメンテナンス	105.3	3.7

主要な顧客及び供給者

当会計年度における上位5位までの顧客が本ファンドの収益合計金額に占める割合は、合計で30%に満たなかった。

当会計年度における上位5位までの供給者の合計及び最大の供給者が本ファンドの関連費用総額に占める割合は、それぞれ約34.0%及び約11.9%であった。

取締役、その一切の関係者、又は本受益証券保有者（取締役の知る限りにおいて、本ファンドの発行済受益証券の5%超を所有している者）は、いずれも上位5位までの供給者の持分を一切有していない。

取締役及び経営管理チームの経歴

本管理会社の取締役

会長（兼独立非執行取締役）

ニコラス・チャールズ・アレン（Nicholas Charles ALLEN）氏

アレン氏（65歳）は、2016年2月から本管理会社の独立非執行取締役を務めており、2016年4月から取締役会会長を務めている。同氏はまた、本管理会社の指名委員会及び財務投資委員会の委員長も務めている。

現在アレン氏は、CLPホールディングス・リミテッド（CLP Holdings Limited）及びレノボ・グループ・リミテッド（Lenovo Group Limited）（ともに香港証券取引所のメインボードに上場されている。）の独立非執行取締役である。同氏はまた、モードリル・プロパティーズ・リミテッド（Mordril Properties Limited）（香港を拠点とする非公開不動産会社）、ステヴィン・ロック・エルエルシー（Stevin Rock LLC）及びRAKロック・エルエルシー（RAK Rock LLC）（ともにアラブ首長国連邦に所在する非公開採石企業である。）の独立非執行取締役を務めている。同氏は、香港証券取引所のメインボードに上場されているハイサン・ディベロップメント・カンパニー・リミテッド（Hysan Development Company Limited）及びロンドン証券取引所のAIM市場に上場されていたヴィナランド・リミテッド（VinaLand Limited）の独立非執行取締役を務めていた。

アレン氏は、会計及び監査業務、並びに証券及び規制の問題について広範な経験を有している。同氏は、2007年にプライスウォーターハウスクーパースのパートナーを退任した。アレン氏は、香港証券先物委員会の証券先物上訴パネル（Securities and Futures Appeals Panel）、買収合併パネル（Takeovers and Mergers Panel）、買収上訴委員会（Takeovers Appeal Committee）、株式登録機関規律委員会（Share Registrars' Disciplinary Committee）に参加していた経験があり、香港公認会計士協会（Hong Kong Institute of Certified Public Accountants）の様々な委員会の委員を務めていた。同氏は、香港財務報告審議会（Financial Reporting Council of Hong Kong）の名誉顧問を務めていた。現在同氏は、ヴィジョン2047財団（Vision 2047 Foundation）の理事を務めている。

アレン氏はマンチェスター大学(The University of Manchester)において経済学/社会研究の学士号を取得している。同氏はイングランド及びウェールズのチャータード・アカウンタント協会(Institute of Chartered Accountants in England and Wales)のフェローであり、香港公認会計士協会のメンバーである。同氏は香港取締役協会(The Hong Kong Institute of Directors)から「2017年ディレクターズ・オブ・ザ・イヤー(Directors of the Year 2017)」を授与されている。

執行取締役兼最高経営責任者

ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ(George Kwok Lung HONGCHOY)氏

ホンチョイ氏(58歳)は、2009年2月及び2010年5月から、それぞれ本管理会社の執行取締役及び最高経営責任者を務めており、また、本管理会社の指名委員会及び財務投資委員会のメンバーである。同氏はまた、香港証券先物規則に定める本管理会社の責任役員1人であり、ザ・リンク・ホールディングス・リミテッド、リンク・プロパティーズ・リミテッド、ザ・リンク・ファイナンス・リミテッド及びその他の本ファンドのいくつかの子会社の取締役を務めている。

同氏は、トラッカー・ファンド・オブ・ホンコン(Tracker Fund of Hong Kong)(香港証券先物規則第104条に基づき承認を受けた香港のユニット・トラストであり、その受益証券は香港証券取引所のメインボードに上場されている。)の監督委員会の委員長、ペンシルベニア大学の理事、香港大学の不動産・建設学部の非常勤教授、インターナショナル・カウンスル・オブ・ショッピングセンター(International Council of Shopping Centers)のアジア・パシフィック諮問委員会(Asia-Pacific Advisory Board)のメンバー、アーバン・ランド・インスティテュート(Urban Land Institute)のグローバル担当理事であり、団結香港基金(Our Hong Kong Foundation Limited)の顧問である。同氏は、2016年から2018年までタイのチャロン・ポカパン・グループ(Charoen Pokphand Group)のコーポレート・ガバナンス委員会のメンバーを務めていた。

ホンチョイ氏は、ニュージーランドで自身のキャリアを開始し、その後、金融コンサルティング、投資銀行業、不動産投資に関する上級管理職を歴任した。

同氏は、ハーバード・ビジネス・レビュー(Harvard Business Review)の2019年世界最高実績CEO100人(100 Best-Performing CEOs in the World 2019)の1人に選出され、EYアントレプレナー・オブ・ザ・イヤー2017チャイナ・アワード(EY Entrepreneur of the Year 2017 China Award)において、香港/マカオ地域のカントリー・ウィナー(Country Winner of Hong Kong/Macau Region)、2015年のDHL/SCMP香港・ビジネス・アワード(DHL/SCMP Hong Kong Business Awards)においてビジネス・パーソン・オブ・ザ・イヤー(Business Person of the Year)に指名されるとともに、2011年には香港取締役協会より年間取締役賞(上場会社 執行取締役部門)を授与された。

ホンチョイ氏は、カンタベリー大学(University of Canterbury)にて商学士号、ペンシルベニア大学ウォートン校(The Wharton School, University of Pennsylvania)にて経営学修士号を取得している。同氏は、公認会計士、ホンコン・セキュリティーズ・アンド・インベストメント・インスティテュート(Hong Kong Securities and Investment Institute)のシニア・フェロー及び企業諮問評議会(Corporate Advisory Council)のメンバー、香港取締役協会(The Hong Kong Institute of Directors)のフェロー及びカウンスル・メンバーであり、香港公認会計士協会、オーストラリア・ニュージーランド勅許会計士協会(Chartered Accountants Australia and New Zealand)、英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会(Royal Institution of Chartered Surveyors)及び商業施設管理研究会(Institute of Shopping Centre Management)のフェロー・メンバーである。

執行取締役兼最高財務責任者**ン・コック・シヨン (NG Kok Siong) 氏**

ン氏（48歳）は、2020年2月に本管理会社の執行取締役に就任した。同氏は、2018年5月から本管理会社の最高財務責任者兼財務投資委員会委員を務めている。同氏はまた、香港証券先物規則に定める本管理会社の責任役員の1人であり、リンク・プロパティーズ・リミテッド、ザ・リンク・ファイナンス・リミテッド及び本ファンドのいくつかの子会社の取締役を務めている。

ン氏は、アジア地域の不動産セクターにおいて、財務、投資、経営企画、ビジネス工学の分野で一連の戦略的経営に関する役職を歴任し、幅広い経験を有している。ン氏は、2005年にキャピタランド・グループ（CapitalLand Group）に参加して以後、シンガポール証券取引所に上場しているキャピタランド・リミテッド（CapitalLand Limited）の最高経営企画責任者、キャピタモールズ・アジア・リミテッド（CapitaMalls Asia Limited）（現在の社名はキャピタランド・モール・アジア・リミテッド（CapitalLand Mall Asia Limited））の最高財務責任者、キャピタランド・リミテッドのグループ最高デジタル責任者を含む、様々な上級幹部職を歴任した。同氏はまた、シンガポールとマレーシアにおける2つの不動産投資信託（REIT）である、キャピタランド・リテール・チャイナ・トラスト・マネジメント・リミテッド（CapitalLand Retail China Trust Management Limited）（シンガポール証券取引所に上場されているキャピタランド・リテール・チャイナ・トラスト（CapitalLand Retail China Trust）の管理会社）及びキャピタランド・マレーシア・モールREITマネジメント・エスディーエヌ・ピーエイチディー（CapitalLand Malaysia Mall REIT Management Sdn. Bhd.）（マレーシア証券取引所に上場されているキャピタランド・マレーシア・モール・トラスト（CapitalLand Malaysia Mall Trust）の管理会社）の取締役と監査委員会のメンバーを務めていた。

キャピタランド・グループに参加する以前、ン氏は、エクソンモービルとロイヤル・ダッチ・シェルにおいてアジア及びヨーロッパ地域を通じた計画立案と評価鑑定、情報システム、財務及び投資管理に関するものを含む様々な役職を歴任した。

ン氏は、シンガポールの南洋理工大學（Nanyang Technological University）で（榮譽）会計学士号を取得し、ダートマス大学（Dartmouth College）のタック・エグゼクティブ・プログラム（Tuck Executive Program）に参加した。

非執行取締役**イアン・キース・グリフィス (Ian Keith GRIFFITHS) 氏**

グリフィス氏（65歳）は、2007年9月より本管理会社の非執行取締役に就任している。同氏はまた、本管理会社の財務投資委員会のメンバーである。

グリフィス氏は、1983年から香港に在住している。同氏は、2006年から世界の最大手建築事務所の上位10傑の一角を占めているアエダス社（Aedas）の設立者兼会長である。アエダス社は香港に本社を置き、世界に13のオフィスを構え、アジア、中東、ヨーロッパ、北米において1,400名のスタッフを抱えている。

グリフィス氏は、ケンブリッジ大学のセントジョンズカレッジで建築学を学び、1978年に優等で卒業し、1980年に王立英国建築家協会(The Royal Institute of British Architects)に入会した。同氏は、香港建築士協会(The Hong Kong Institute of Architects)のフェローであり、ウェールズ大学トリニティ・セント・デビッド及びカーディフ大学の名誉フェローである。同氏は、アジア全域で高密度都市計画の策定と、商業用及び居住用高層建築、空港、都市施設の設計における幅広い経験を有している。同氏は、高密度都市化に加え、人口密度の高い生活の需要に応じた新たな建築類型の開発について広範な指導と著作を行っている。

グリフィス氏は、2009年にグリフィス - ロホ財団(Griffiths-Roch Foundation)を設立し、ウェールズの歴史ある高級ホテルのロホ・キャッスル(Roch Castle)、ペニリユー・プライオリ(Penrhiw Priory)、トゥル・ア・フェリン(Twr y Felin)を買収して改修している。

独立非執行取締役

クリストファー・ジョン・ブルック(Christopher John BROOKE)氏

ブルック氏(51歳)は、2018年5月より本管理会社の独立非執行取締役に就任している。同氏はまた、本管理会社の財務投資委員会のメンバーである。

ブルック氏は、チャータード・サーベイヤー、英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会(RICS)のフェロー、香港不動産鑑定士協会の会員である。ブルック氏は、2018年11月から2019年12月までの間、英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会のグローバル・プレジデントを務めており、現在は同協会の運営評議会(Governing Council)の議長を務めている。加えて同氏は、アーバン・ランド・インスティテュートの会員であり、香港ラグビー・フットボール協会(Hong Kong Rugby Union)の理事である。

ブルック氏は、2016年10月から2020年3月までの間、ブルック・ハズバンド・リミテッド(Brooke Husband Limited)の共同設立者兼取締役を務めていた。この期間の前にブルック氏は、2002年7月から2015年12月までの間、CBREにおいて中国及びアジア地域の双方に関連する上級管理職(最終役職は、アジア・パシフィック地域コンサルティング担当エグゼクティブ・マネージング・ディレクター)を歴任した。同氏はまた、CBRE内部のアジア・パシフィック戦略グループ(Asia Pacific Strategic Group)のメンバーを長年務めていた。2003年にインシグニア・ブルック(Insignia Brooke)がCBREにより買収されたことによってCBREに入社する前、ブルック氏は、1992年3月から2003年7月までの間、ブルック・ヒリアー・パーカー(Brooke Hillier Parker)、ブルック・インターナショナル(Brooke International)、インシグニア・ブルックにおいて様々な役職を歴任した。

ブルック氏は、1992年に香港へ移住する以前、1989年に英国のヒリアー・パーカー(Hillier Parker)で新卒のサーベイヤーとして自身のキャリアを開始した後、同氏は、ケンブリッジ大学で土地経済学の学士号を取得している。

独立非執行取締役**エド・チャン・ユウ・チョン (Ed CHAN Yiu Cheong) 氏**

チャン氏（57歳）は、2016年2月より本管理会社の独立非執行取締役に就任している。同氏はまた、本管理会社の財務投資委員会及び報酬委員会のメンバーである。チャン氏は、オーストラリア証券取引所に上場しているトレジャリー・ワイン・エステート・リミテッド（Treasury Wine Estates Limited）の非執行取締役、ニューヨーク証券取引所に上場しているヤム・チャイナ・ホールディングス・インク（Yum China Holdings, Inc.）の独立非執行取締役、ソフトバンク・インベストメント・アドバイザーズ（SoftBank Investment Advisers）のオペレーティング・パートナーを務めている。

チャン氏は、香港証券取引所のメインボードに上場していたC.P. ロータス・コーポレーション（C.P. Lotus Corporation）の執行取締役兼副会長及びチャロン・ポカパン・グループ・カンパニー・リミテッド（Charoen Pokphand Group Company Limited）の副会長をかつて務めていた。加えて、同氏は、2006年11月から2011年10月にかけてウォルマート・チャイナ（Walmart China）のプレジデント兼最高経営責任者を務め、2001年11月から2006年11月にかけてデイリー・ファーム・グループ（Dairy Farm Group）において上級職を歴任した（同氏の最終役職である北アジア担当リージョナル・ディレクターを含む。）。チャン氏はまた、ベルテルスマン・ミュージック・グループ（Bertelsmann Music Group）の大中華圏における事業を指揮していた。

チャン氏は、香港及び米国の双方においてマッキンゼー・アンド・カンパニー（McKinsey & Co）のコンサルタントとしてキャリアを開始した。同氏は、シカゴ大学（The University of Chicago）において学士号を取得し、マサチューセッツ工科大学（Massachusetts Institute of Technology）のスローン・スクール・オブ・マネジメント（Sloan School of Management）において修士号を取得している。

独立非執行取締役**ブレア・チルトン・ピカレル (Blair Chilton PICKERELL) 氏**

ピカレル氏（63歳）は、2016年4月より本管理会社の独立非執行取締役に就任している。同氏はまた、本管理会社の報酬委員会の委員長であり、指名委員会のメンバーである。ピカレル氏は、NASDAQに上場しているプリンシパル・ファイナンシャル・グループ・インク（Principal Financial Group, Inc.）の独立非執行取締役兼財務委員会及び指名ガバナンス委員会のメンバーである。同氏はまた、香港証券取引所のメインボードに上場しているダー・シン・バンキング・グループ・リミテッド（Dah Sing Banking Group Limited）及びダー・シン・バンク・リミテッド（Dah Sing Bank, Limited）の独立非執行取締役、ダー・シン・バンク・リミテッドのリスク管理・コンプライアンス委員会の委員長である。加えて、同氏は、香港証券取引所のメインボードに上場しているファースト・パシフィック・カンパニー・リミテッド（First Pacific Company Limited）の独立非執行取締役であり、同社の財務委員会及びコーポレート・ガバナンス委員会の委員を務めている。

現在ピカレル氏は、香港証券先物規則第104条に基づき承認された香港のユニット・トラストであり、その受益証券が香港証券取引所のメインボードに上場されているトラッカー・ファンド・オブ・ホンコン(Tracker Fund of Hong Kong)の監督委員会のメンバーであり、ロンドンのアンテミス・インシュランス・ベンチャー・グロース・ファンド(Anthemis Insurance Venture Growth Fund)の諮問委員会のメンバーである。同氏はまた、公共サービスの分野で積極的に活動している。同氏は2008年12月から2014年11月までの期間、香港大学(The University of Hong Kong)の顧問委員会のメンバーを務めており、現在は香港大学の経営経済学部(Faculty of Business and Economics)の国際諮問評議会のメンバー、ハーバード・ビジネス・スクール・アソシエーション・オブ・ホンコン(Harvard Business School Association of Hong Kong)の会長を務めている。

ピカレル氏は、2015年7月まで日興アセットマネジメント株式会社のアジア地域チェアマンを務めていた。同氏は1984年にジャーディン・マセソン・ホールディングス・グループ(Jardine Matheson Holdings Group)に参加し、同グループで様々な役職を歴任した。2003年に同氏はHSBCインベストメンツ(ホンコン)リミテッド(HSBC Investments (Hong Kong) Limited)(現在の社名は、HSBCグローバル・アセット・マネジメント(ホンコン)リミテッド(HSBC Global Asset Management (Hong Kong) Limited))にアジア・パシフィック地域最高経営責任者として参加した。ピカレル氏は、2007年から2010年にかけてモルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント(Morgan Stanley Investment Management)のマネージング・ディレクター兼アジア地域最高経営責任者を務め、2013年6月から2017年12月にかけて、香港証券取引所のメインボードに上場しているダー・シン・ファイナンシャル・ホールディングス・リミテッド(Dah Sing Financial Holdings Limited)の独立非執行取締役兼監査委員会のメンバーを務めていた。

ピカレル氏は、ハーバード・ビジネス・スクール(Harvard Business School)においてMBAの学位を取得し、スタンフォード大学(Stanford University)において修士号(東アジア研究)及び学士号(政治学)を取得している。

独立非執行取締役

ポー・リー・タン(Poh Lee TAN)氏

タン氏(61歳)は、2015年11月より本管理会社の独立非執行取締役に就任している。同氏はまた、本管理会社の監査リスク管理委員会のメンバーである。タン氏は、2010年11月から2012年10月まで国際法律事務所のベイカー&マッケンジー(Baker & McKenzie)の香港、北京、上海、ベトナム事務所のマネージング・パートナーを務め、2008年10月から2010年10月までベイカー&マッケンジーのアジア地域チェアマンを務めた。同氏は香港、イングランド及びウェールズ、オーストラリア、シンガポールにおいて開業を承認された事務弁護士であった。同氏はアジア・パシフィック地域における合併、買収、プライベート・エクイティ取引、中国大陸における対外投資について幅広い経験を有している。

タン氏は、社会奉仕活動の分野で積極的に活動している。同氏はマイティ・オークス・ファウンデーション・リミテッド(Mighty Oaks Foundation Limited)の発起人にして取締役であり、過去にインデペンデント・スクール・ファウンデーション(Independent Schools Foundation)の設立委員会のメンバーを務めていた。タン氏は、ロンドン・スクール・オブ・エコノミクス・アンド・ポリティカル・サイエンス(London School of Economics and Political Science)において法学士号を取得し、ケンブリッジ大学(University of Cambridge)のクイーンズ・カレッジ(Queens' College)において法学修士号を取得している。

独立非執行取締役**メイ・シュー・ボア・タン (May Siew Boi TAN) 氏**

タン氏（64歳）は、2013年2月より本管理会社の独立非執行取締役に就任している。同氏はまた、本管理会社の監査リスク管理委員会、指名委員会及び報酬委員会のメンバーである。現在タン氏は、香港証券取引所のメインボードに上場しているCLPホールディングス・リミテッド、ホーム・クレジットN.V. (Home Credit N.V.)、HSBCインシュランス（アジア）リミテッド（HSBC Insurance (Asia) Limited）及びHSBCライフ（インターナショナル）リミテッド（HSBC Life (International) Limited）の独立非執行取締役に務めている。同氏は、過去にスタンダード・チャータード・バンク（ホンコン）リミテッド（Standard Chartered Bank (Hong Kong) Limited）の執行取締役に務め、さらに2014年7月から2017年2月までは同社の最高経営責任者を務めていた。同氏は以前、カザノブ・アジア・リミテッド（Cazenove Asia Limited）の最高経営責任者及びカザノブ・アンド・カンパニー（Cazenove and Co.）のパートナーを務めていた。なお、2009年1月にカザノブ・アジア・リミテッド（現在の社名はスタンダード・チャータード・セキュリティーズ（ホンコン）リミテッド（Standard Chartered Securities (Hong Kong) Limited））は、スタンダード・チャータード・ホンコン(Standard Chartered Hong Kong)の一部となった。

2016年にタン氏は、香港銀行協会（The Hong Kong Association of Banks）会長、香港貿易開発審議会（Hong Kong Trade Development Council）の職権上のメンバー、香港金融管理局（Hong Kong Monetary Authority）の為替資金諮問委員会（The Exchange Fund Advisory Committee）のカレンシー・ボード小委員会（Currency Board Sub-Committee）のメンバーを務めていた。同氏は、2012年5月から2015年7月まで香港証券取引所の上場委員会（Listing Committee）のメンバーを務め、2001年4月から2013年3月までの期間、香港証券先物委員会の買収合併パネル及び買収上訴委員会のメンバーを務めていた。同氏は、ホンコン・ユース・アーツ・ファンデーション（Hong Kong Youth Arts Foundation）の執行委員会のメンバーであり、香港政府の法曹給与と役務条件に関する常設委員会（Standing Committee on Judicial Salaries and Conditions of Service）の委員、オクスファム・ホンコン（Oxfam Hong Kong）のアソシエーション・メンバー及び資金調達・連絡委員会の委員である。

タン氏はシェフィールド大学（The University of Sheffield）を卒業している。同氏は、イングランド及びウェールズのチャータード・アカウンタント協会のフェロー及び香港公認会計士協会のフェローである。

独立非執行取締役**ピーター・ツェ・パク・ウィン (Peter TSE Pak Wing) 氏**

ツェ氏（69歳）は、2014年7月より本管理会社の独立非執行取締役に就任している。同氏はまた、本管理会社の監査リスク管理委員会の委員長である。ツェ氏は、2012年5月まで、香港証券取引所のメインボードに上場しているCLPホールディングス・リミテッドの執行取締役に務めた後、非執行取締役に転じ、2013年4月付で退任した。1981年1月にCLPグループに参加する以前、同氏はロンドン及び香港のデロイト& Co. (Deloitte & Co.) 並びにスワイヤー・グループ（Swire Group）に勤務していた。ツェ氏は、2018年12月1日付で、2018年11月29日の上場廃止まで香港証券取引所のメインボードに上場していたホンコン・エアクラフト・エンジニアリング・カンパニー・リミテッド（Hong Kong Aircraft Engineering Company Limited）の独立非執行取締役に退任した。

ツェ氏は香港大学(The University of Hong Kong)で機械工学の理学士号を取得し、スコットランドのスターリング大学(University of Stirling in Scotland)で技術経済学の理学修士号を取得している。同氏は香港公認会計士協会のフェローである。

独立非執行取締役

ナンシー・ツェ・ソー・リン(Nancy TSE Sau Ling)氏

ツェ氏(67歳)は、2014年7月より本管理会社の独立非執行取締役に就任している。同氏はまた、本管理会社の監査リスク管理委員会のメンバーである。ツェ氏は1991年に香港医院管理局(Hospital Authority)に入庁し、最高財務責任者兼主事(財務及び情報技術サービス担当)を務めた後、2013年8月に退任した。

ツェ氏は、プリンス・フィリップ歯科医院(Prince Philip Dental Hospital)の理事会のメンバーであり、香港中文大学ジョッキークラブ公共衛生基層医療学院(The Jockey Club School of Public Health and Primary Care of The Chinese University of Hong Kong)の非常勤教授、香港財務報告評議会(The Financial Reporting Council)の名誉顧問兼監督・政策・ガバナンス委員会(Oversight, Policy and Governance Committee)委員である。同氏はまた、多数の慈善団体及び非政府組織の理事会及び委員会のメンバーを務めている。ツェ氏は、香港証券取引所のメインボードに上場している会社であるホイーロック・アンド・カンパニー・リミテッド(Wheelock and Company Limited)及びDBSバンク(ホンコン)リミテッド(DBS Bank (Hong Kong) Limited)の独立非執行取締役を務めている。同氏はまた、HSBCプロヴィデント・ファンド・トラスティ(ホンコン)リミテッド(HSBC Provident Fund Trustee (Hong Kong) Limited)の独立非執行取締役兼会長である。

ツェ氏はカリフォルニア大学ロサンゼルス校(University of California, Los Angeles)において数学の(栄誉)学士号及び財務/会計の経営学修士号を取得している。同氏は、カナダにおいて資格を取得した勅許会計士であり、香港公認会計士協会フェロー、香港取締役協会のフェロー・メンバーである。

独立非執行取締役

エレイン・キャロル・ヤング(Elaine Carole YOUNG)氏

ヤング氏(55歳)は、2013年2月より本管理会社の独立非執行取締役に就任している。同氏はまた、本管理会社の財務投資委員会及び報酬委員会のメンバーである。ヤング氏は、シンガポール証券取引所に上場されているアスコット・レジデンス・トラスト(Ascott Residence Trust)の管理会社であるアスコット・レジデンス・トラスト・マネジメント・リミテッド(Ascott Residence Trust Management Limited)の独立非執行取締役とともに、監査委員会の委員を務めている。

ヤング氏は、アジア全域における不動産業と接客業の双方について幅広い経験を有しており、プティック・サービス・アパートメントのブランドであるシャマ(Shama)の共同創設者である。2010年にシャマがオニクス・ホスピタリティ・グループ(ONYX Hospitality Group)に買収された後、ヤング氏は、自ら不動産及びホスピタリティ関連のコンサルタント会社を設立した。

ヤング氏は、上海を拠点とするコリンピング(co-living)ブランド、「TULU」の共同創設者である。

ヤング氏は、ウォーバーグ・ピнкаス(Warburg Pincus)の上海におけるジョイント・ベンチャーの1つであるNOVAプロパティ・インベストメント・カンパニー・リミテッド(NOVA Property Investment Co. Ltd.)で特別顧問を務めるとともに、取締役会に名を連ねている。2009年に同氏は、栄誉あるRBSクーツ/ファイナンシャル・タイムズ・ウーマン・イン・アジア・アワード(RBS Coutts/Financial Times Women in Asia Awards)において「アントレプレナー・オブ・ザ・イヤー(Entrepreneur of the Year)」を授与された。

経営管理チーム

執行取締役兼最高経営責任者

ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ氏

執行取締役兼最高財務責任者

ン・コック・シオン氏

上級管理職

最高戦略責任者

エリック・ヤウ・シウ・ケイ(Eric YAU Siu Kei)氏

ヤウ氏(46歳)は、本管理会社の企業戦略イニシアチブの策定、伝達、実施及び継続を監督するとともに、企業総務及びマーケティング、投資家向け広報活動、持続可能性、コーポレートファイナンスを含む渉外活動とステークホルダー管理に関する部門全般を監督している。同氏は、香港証券先物規則に定める本管理会社の責任役員の一人であり、本ファンドのいくつかの子会社の取締役を務めている。ヤウ氏は、2010年11月に本管理会社に参加しており、当初は投資チームに配属され、合併・買収及び企業持続可能性戦略の策定を担当した。同氏は、2015年9月に投資家向け広報活動・コーポレートファイナンス部長に就任した。本管理会社に参加する以前、ヤウ氏は、DBSアジア・キャピタル・リミテッド(DBS Asia Capital Limited)、CLPホールディングス・リミテッド、UBSインベストメント・バンク(UBS Investment Bank)、ジャーディン・フレミング(Jardine Fleming)において投資銀行業務と企業経営に携わっていた。同氏はまた、香港総合商業連合会(Hong Kong General Chamber of Commerce)の金融財政サービス委員会(Financial Treasury Service Committee)の委員、アジア太平洋不動産協会(Asia Pacific Real Estate Association)の香港支部の理事、香港上場会社連合会(The Chamber of Hong Kong Listed Companies)の常務委員会の委員、香港証券投資学会(Hong Kong Securities and Investment Institute)の試験委員会の委員、香港IR協会(Hong Kong Investor Relations Association)の執行委員会の委員を務めている。ヤウ氏はハーバード・ビジネス・スクールで経営管理学の修士号、ハーバード大学で文学修士号、ブラウン大学で文学士号を取得している。

最高法務責任者兼会社秘書役**ケネス・タイ・ルン・ウォン（Kenneth Tai Lun WONG）氏**

ウォン氏（50歳）は、本ファンドの法務部門、会社秘書部門、コンプライアンス部門を監督している。同氏は2019年8月に本管理会社に参加し、本ファンドのいくつかの子会社の取締役を務めている。ウォン氏は、企業及び商業の分野、特に企業金融を中心として26年を超える法務の経験を有している。本ファンドに参加する直前まで、同氏はHNAグループ（インターナショナル）カンパニー・リミテッド（HNA Group (International) Company Limited）の総合法律顧問、ホンコン・インターナショナル・コンストラクション・インベストメント・マネジメント・グループ・カンパニー・リミテッド（Hong Kong International Construction Investment Management Group Co., Limited）の執行取締役、ヒルトン・グランド・バケーションズ・インク（Hilton Grand Vacations Inc.）の取締役を務めていた。その以前に同氏は、香港において事務弁護士事務所のニクソン・ピーボディCWL（Nixon Peabody CWL）を共同設立し、同事務所のマネージング・パートナーを14年間務めた。2015年からウォン氏は、香港特別行政区政府から高齢者福祉委員会（Elderly Commission）の委員に任命されている。ウォン氏は、ロンドン大学のロンドン・スクール・オブ・エコノミクス・アンド・ポリティカル・サイエンス（London School of Economics and Political Science）において法学士号を取得している。同氏は香港における事務弁護士である。

最高投資責任者（アジア地域）**クリスティン・チャン・スク・ハン（Christine CHAN Suk Han）氏**

チャン氏（45歳）は、本ファンドの資産投資（買収、新規市場開発、及び市場調査研究を含む。）を監督している。同氏は、香港証券先物規則に定める本管理会社の責任役員の一である。チャン氏は不動産及びファンド運営業界において20年を超える経験を有している。本管理会社に参加する以前、チャン氏は、チャイナ・リソース・グループ（China Resources Group）の子会社であるハーベスト・キャピタル・パートナーズ・リミテッド（Harvest Capital Partners Limited）の投資買収担当取締役を務めていた。チャン氏はまた、ARAアセット・マネジメント（プロスペリティー）リミテッド（ARA Asset Management (Prosperity) Limited）及びハチソン・ワンポア・プロパティーズ・リミテッド（Hutchison Whampoa Properties Limited）にかつて在勤していた。チャン氏は、直接資産投資、債券・株式投資及び資金調達、資産運用管理、不動産投資信託、並びに大中華圏におけるプライベート・エクイティ・ファンドの設定及び運営に関する幅広い経験を有している。チャン氏は、香港大学において測量学の学士号を取得し、ニューヨーク大学スターン・スクール・オブ・ビジネス（New York University Stern School of Business）及び香港科技大学商学院から共同でグローバル・ファイナンスの理学修士号を授与されている。同氏はジェネラル・プラクティス・サーベイヤー（General Practice Surveyor）の資格を持ち、香港不動産鑑定士協会（The Hong Kong Institute of Surveyors）及び英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会の会員である。同氏はまた、英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会の香港諮問委員会（Hong Kong Advisory Board）のメンバーである。

取締役（企業総務担当）**ロレイン・チャン・クエン・クエン（Lorraine CHAN Kuen Kuen）氏**

チャン氏（51歳）は、企業広報、ブランディング、並びに主要なステークホルダー（報道機関、政府機関及びコミュニティを含む。）との関係を監督している。同氏は2019年1月に本管理会社に参加し、本ファンドの慈善・コミュニティ参加プログラムであるリンク共存計画（Link Together Initiatives）の運営責任者である。チャン氏は、自身のキャリアをジャーナリズムの分野で開始し、メディア関係、広報、ブランディング、デジタル・コミュニケーションの分野において広範な経験を有する熟練した専門家である。本管理会社に参加する以前、同氏は香港エクステンジ・アンド・クリアリング・リミテッド（Hong Kong Exchanges and Clearing Limited）に20年の長きにわたって勤務し、企業広報部長、企業広報担当マネージング・ディレクターを務めた。チャン氏は、ストラスクライド大学（University of Strathclyde）でMBAの学位を取得し、香港中文大学でジャーナリズム及びコミュニケーションの社会科学士号を取得している。同氏は、2016年にスタンフォード大学経営大学院のスタンフォード・エグゼクティブ・プログラム（Stanford Executive Program）を修了し、2018年に米国マサチューセッツ工科大学で戦略及び技術革新の分野のエグゼクティブ・サーティフィケートを取得している。

取締役（資産管理（中国）担当）**ゲーリー・フォク・イップ・サン（Gary FOK Yip Sang）氏**

フォク氏（53歳）は、中国における本ファンドの不動産の管理（リース、不動産管理及び資産改良を含む。）を監督している。同氏は、本ファンドのいくつかの子会社の取締役である。同氏は2014年7月に本管理会社に参加し、中国及び香港における商業用不動産の資産管理について28年を超える堅実で包括的な経験を有している。本管理会社に参加する以前、フォク氏はインフラレッド・NF・インベストメント・アドバイザーズ・リミテッド（InfraRed NF Investment Advisers Limited）の資産管理部長を務めていた。同氏はまた、ハチソン・ワンポア・プロパティーズ・リミテッド、ニュー・ワールド・グループ（New World Group）、ジョーンズ・ラング・ラサール・リミテッド（Jones Lang LaSalle Limited）、ヘンダーソン・ランド・デベロップメント・カンパニー・リミテッド（Henderson Land Development Company Limited）等の中国及び香港における主要な資産開発・管理会社において様々な上級の役職を経ている。フォク氏は、香港大学において測量学の理学士号を取得しており、登録専門測量士、香港不動産鑑定士協会会員、英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会会員、香港不動産管理業者協会（Hong Kong Institute of Real Estate Administrators）会員である。

取締役（資産管理（香港）担当）**ピオニー・コン・ポー・ヤン（Peonie KONG Po Yan）氏**

コン氏（50歳）は、本ファンドの香港資産ポートフォリオの資産管理及びリーシング業務を監督している。コン氏は、2005年3月に本管理会社に参加し、本ファンドの2つの子会社の取締役を務めている。同氏は不動産業界において27年の経験を有しており、商業施設のリース並びに大規模改修計画及び業種再編の実施について幅広い経験を備えている。本管理会社に参加する以前、同氏は著名な不動産デベロッパーであるスン・フン・カイ・プロパティーズ・リミテッド（Sun Hung Kai Properties Limited）、ニュー・ワールド・デベロップメント・カンパニー・リミテッド（New World Development Company Limited）、ヘンダーソン・ランド・デベロップメント・カンパニー・リミテッド等で管理職を務めてきた。コン氏は、香港大学で地理学の学士号を取得している。

取締役（不動産・駐車場管理担当）**ウィリアム・ライ・ホン・ミン（William Lai Hon Ming）氏**

ライ氏（57歳）は、本ファンドの資産ポートフォリオの不動産管理（駐車場の管理運営を含む。）を監督している。同氏は2019年3月に本管理会社に参加し、本ファンドの1つの子会社の取締役を務めている。ライ氏は、香港において30年を超える幅広い業界経験を有している。本ファンドに参加する以前、同氏は2007年からジョーンズ・ラング・ラサール・リミテッドにおいて香港不動産管理部長を務めていた。ライ氏は、ケネディ・ウェスタン大学（Kennedy Western University）でMBAの学位を取得しており、英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会のフェローである。

取締役（財務担当）**キース・ン・マン・ケウン（Keith NG Man Keung）氏**

ン氏（48歳）は、本ファンドの財務統制部門、税務部門、事業分析部門を監督している。同氏はまた、合併・買収金融プロジェクトを担当している。ン氏は2009年6月に本管理会社に参加した。同氏は、広範な金融・財政の分野で27年を超える経験を有している。本管理会社に参加する以前、同氏は、ハチソン・ワンポア・プロパティ・グループ（Hutchison Whampoa Property Group）、ホンコン・ランド・グループ（Hongkong Land Group）、スタンダード・チャータード・バンク、ダオ・ヘン・バンク・グループ（Dao Heng Bank Group）等の著名な不動産グループと銀行グループにおいて専門職と管理職を歴任した。ン氏は香港大学においてコンピュータ・サイエンスの理学士号を取得し、香港科技大学において投資管理の理学修士号と経営学修士号を取得している。同氏は香港公認会計士協会のフェロー・メンバー、英国勅許公認会計士協会（Association of Chartered Certified Accountants）のフェロー・メンバーであり、CFA協会認定証券アナリスト（Chartered Financial Analyst）資格保有者である。

取締役（人事担当）**フィリス・ン・ユエン・ファン（Phyllis NG Yuen Fan）氏**

ン氏（56歳）は、本ファンドの人事、学習及び能力開発並びに一般管理の部門を監督している。同氏は2016年3月に本管理会社に参加し、本ファンドのいくつかの子会社の取締役を務めている。同氏は経験豊富な専門家であり、ユービーエス・エージーにおける17年間の業務経験を含め、国際的に著名な金融機関において様々な高位の人事管理の役職を歴任している。同氏は、香港、中華人民共和国及びアジア・パシフィック地域を通じてあらゆる種類の人事業務を過去に経験している。このような広範な業務経験に基づき、同氏は2013年に自らコンサルティング企業を設立し、業界横断的な人事プロジェクトに従事している。ン氏は香港大学（The University of Hong Kong）において文学士号を取得し、北京大学光華管理学院（Guanghua School of Management of the Peking University）においてエグゼクティブMBAの学位を取得している。

取締役（企画・事業運営担当）**マックス・ウォン・ホン・ケウン（Max WONG Hon Keung）氏**

ウォン氏（55歳）は、本ファンドの資産ポートフォリオの潜在力を全面的に実現するための資産改善計画の策定と実行、並びに運営及び維持管理部門の管理を監督している。同氏はまた、開発プロジェクトについても担当している。ウォン氏は、2013年5月に本管理会社に参加し、本ファンドの1つの子会社の取締役である。同氏は、香港及びマカオにおける大規模住宅・商業開発プロジェクトについて28年を超える経験を有している。本管理会社に参加する以前、同氏はHKRインターナショナル・リミテッド（HKR International Limited）においてアシスタント・ジェネラル・マネジャー（香港事業プロジェクト長）を務めていた。同氏はまた、アエダス・リミテッド、ウォン・トゥン&パートナーズ・リミテッド（Wong Tung & Partners Limited）、クワン・アンド・アソシエイツ・リミテッド（Kwan and Associates Limited）において上級職を歴任した。ウォン氏は、香港大学で建築学の学士号と建築調査学の文学士号を取得している。同氏は香港における登録建築士及び公認建築士（Authorised Person）であり、香港建築士協会の会員である。

本管理会社の事業

本管理会社は、本受託会社から独立して運営を行い、本受益証券保有者の利益のためのみに本ファンドの資産を専門的に管理する。本管理会社は定款及びコンプライアンス・マニュアルに準拠する。本信託証書に基づく委任により、本管理会社には、費用回収ベースで管理報酬が支払われる。取得/処分手数料は課されず、管理下にある資産の歩合ベースでの手数料又はその他の業績連動指数に基づく手数料も課されない。

本ファンドの投資及び事業の戦略は、本管理会社の取締役会会長が主導する取締役会が設定する。

戦略の実行は、本管理会社の最高経営責任者が主導する経営陣に委任される。最高経営責任者は、取締役会で承認された事業計画を背景に、業績を発展させ、推進し、達成し、本ファンドが所定の戦略、方針及び規制に従って運営されていることを確保するために経営管理チームを監督する。最高経営責任者は、取締役会に報告を行う。

本管理会社の最高財務責任者は、最高経営責任者に報告し、金融、資本管理、リスク管理、事業及び情報技術ソリューション、並びに数量調査リサーチについての本ファンドの各部門を監督する。

本管理会社の最高戦略責任者は、最高経営責任者に報告し、企業戦略イニシアチブの開発、連絡、執行及び維持について責任を負うとともに、対外業務及びステークホルダー管理を網羅するすべての部門（コーポレート業務、マーケティング、投資家向け広報活動、持続可能性並びに企業金融を含む。）についても責任を負う。

本管理会社の最高法務責任者は、最高経営責任者に報告し、法務、会社秘書役及びコンプライアンスについての本ファンドの各部門を監督する。

本管理会社が締結する重要な契約並びにその他の書類及び情報

本不動産に関連して使用されるサービス及び資産に関連する契約

管理契約

本管理会社、リンク・ホールディングス社を含む子会社等との間の2005年11月25日付管理契約（随時修正及び補完済み。）に従い、本管理会社は、とりわけ、本ファンドの特別目的事業体にかかる資産管理、資金調達、情報技術サービス及び管理その他の支援サービスを提供することに合意している。これらサービスの提供の対価として、本ファンドは、原価回収ベースで、合理的に生じた経費及び費用を本管理会社に対して払い戻す。

任用契約

本管理会社は、本管理会社の最高経営責任者であるジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ氏（以下「ホンチョイ氏」という。）と、本管理会社又はホンチョイ氏のいずれかが6ヶ月前に書面で通知することにより終了することができる継続的契約である任用契約を締結した。ホンチョイ氏の報酬（変動賞与を含む。）は、本管理会社の報酬委員会により審査され、取締役会により承認される。ホンチョイ氏はまた、2017年LTIスキームに基づく制限付ユニット報奨を取締役会により付与された。2020年7月29日現在、ホンチョイ氏が最大で2,487,937口の制限付ユニット報奨を得る権利を有することになる残存し未確定の制限付ユニット報奨が同氏により保有され、関係する権利確定条件に合致するか否か又はどの程度かによって権利確定する。かかる制限付ユニット報奨は、確定期間に応じ、2021年6月30日、2022年6月30日及び2023年6月30日に失効する。

関連当事者取引に関する誓約書

2005年11月4日、本受託会社及びザ・ホンコン・アンド・シャンハイ・バンキング・コーポレーション・リミテッドは、（自社及びその子会社のために）本ファンドとの取引において両社が相互に独立して行為を行うことを本管理会社に約束する誓約書に署名した。ただし、関連当事者取引に関する免除は、ザ・ホンコン・アンド・シャンハイ・バンキング・コーポレーション・リミテッド及びその子会社の活動に限定される。さらに、2005年11月4日、本受託会社は、自社の内部統制及び法令遵守手続の妥当性又は有効性に重大な影響を及ぼすいかなる変化をも本管理会社に報告することを本管理会社に約束する誓約書に別途署名した。

(4) 【分配方針】

分配方針

香港不動産投資信託コード規則7.12では、不動産投資信託に対し、監査済税引後当期純利益の90%以上に相当する金額を配当金として毎年受益証券保有者に分配することを要求している。

本信託証書に従い、本ファンドは、本受益証券保有者に対し各会計年度の分配金として分配される合計金額が、分配可能利益合計の90%に、本管理会社はその裁量により分配可能と判断する金額(本ファンドの会計方針に従い、資本を含む。)を加えた額を、下回らないことを確保することが要求される。本受益証券保有者に対する分配可能利益合計は、資本的支出等の科目により、本ファンドの利用可能な現金の合計額を超えることがある。従って、分配金は、資産の売却により生み出される現金及び/又は香港不動産投資信託コードに従って借り入れられる借入金からの充当を要することがある。本ファンドの総借入額が、香港不動産投資信託コードに定める借入上限額に達し、かつ本ファンドに分配を行うに足りる十分な現金がない場合には、分配を行うことができるだけの十分なキャッシュ・フローが生み出されるまで、分配は支払われない。香港不動産投資信託コードの要求する範囲で、本管理会社及び本受託会社は、その時々における本ファンドの各特別目的事業体をして、各会計年度におけるかかる特別目的事業体の利益のすべてを、直接的に又は間接的に、本ファンドに対して分配せしめる(その設立準拠法の法令により許諾されている場合)ために最善を尽くすものとする。分配に利用可能な特別目的事業体の収益額は、かかる特別目的事業体が設立又は登録された管轄地における適用ある法令に準拠する。

これらの目的上及び本信託証書の条件に基づき、ある会計年度の「分配可能利益合計」とは、当該会計年度における、本ファンド及び本ファンドの子会社の、本受益証券保有者に帰属する監査済の税引後連結利益(当該連結純利益は、当該会計年度の損益計算書に計上される本調整(以下に定義する。)の効果を除外するための調整がなされたもの。)である。

「本調整」とは、次の各場合につき該当する会計年度に関する損益計算書に記録される(i)貸倒引当金及び貸倒引当金の戻入益を含む未実現不動産再評価利益及び損失、(ii)プラス計上されたのれん(借方計上)及び/又はマイナス計上されたのれん(貸方計上)、(iii)関連投資(本信託証書に定義する。)、不動産及び/又は特別目的事業体が保有する不動産の処分に関する実現利益、(iv)金融商品の公正価値利益及び損失、(v)不動産再評価変動に関する繰延税額負担/資産、(vi)その他の主要な現金以外の利益、及び(vii)本ファンド(及び/又はそのいずれかの子会社)が直接若しくは間接に所有し若しくは使用している不動産及び/又は不動産関連資産(本信託証書に定義する。)、並びにその賃貸借物件の改良費並びにその付属の機械、設備及び前述のものに関連するその他の資産の減価償却費の加算(分配のために利用可能な現金は当該会計原則に基づく。)による影響を意味する。本ファンドはまた、不動産の処分と同じ視点で特別目的事業体の処分利益を計上するために、特別目的事業体の処分利益も本調整に含めるものとする。

本信託証書に従い、分配可能利益があること及び適用ある法的要件に服することを条件として、本管理会社は各会計年度に少なくとも1回の分配が行われ、当該会計年度末から6暦月後までに支払われるよう確保するものとする。中間配当がある場合は、当該中間期末から6暦月後までに支払われるものとする。本ファンドは現在、各会計年度中、9月30日に終了する6ヶ月間及び3月31日に終了する各6ヶ月毎に、2回の分配を行っている。取締役は現在、中間及び最終分配金は、毎年12月及び7月頃にそれぞれ支払われると予測している。

本受益証券保有者への分配は、香港ドルで宣言され支払われるが、本ファンドの財産から香港ドル以外の通貨で分配金の支払が行われる場合は、当該その他の通貨で支払われた香港ドルの相当額は、関連し得るプレミアム又は割引及び両替費用を考慮に入れた状況で本管理会社が適切と判断する為替レート(公式又はその他を問わない。)で計算されるものとする。

本ファンドは、2019年9月30日に終了した6ヶ月間及び2020年3月31日に終了した会計年度において、それぞれ、中間配当及び最終配当について現金で宣言し及び支払を行った。

2020年3月31日に終了した会計年度に関する分配に関しては、「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (1) 投資状況」中の「ポートフォリオの成長」を参照のこと。

(5) 【投資制限】

本ファンドの構成、戦略及び投資方針は、本ファンドに以下の事項を求める香港不動産投資信託コードによる制約を受ける。

不動産による賃料収入により獲得される利益を本受益証券保有者に提供する目的で、主に不動産に投資すること

各会計年度に関する監査済税引後純利益の少なくとも90%を分配すること(詳細は、「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (4) 分配方針」を参照のこと。)

借入金総額の総資産価値に占める割合が45%を上回らないように健全な資本構成を維持すること

不動産において積極的に取引しないこと

香港不動産投資信託コードの要件に従い本ファンドが当該土地の一部又は一区画の不動産開発及び関連業務を行う場合を除き、空閑地への投資は行わないこと

不動産開発及び関連業務不動産への投資は、開発費用総額が本ファンドの総資産価値の10%を超えないこと

本信託証書に従い、以下の投資制限が本ファンドに適用される。以下の用語は、本書に別段の定めがある場合又は文脈により別段の解釈を要する場合を除き、本信託証書に定義する意味を有するものとする。

香港不動産投資信託コードの制約及び要件に従うことを条件に、本管理会社は以下の投資制限が遵守されるよう確保する。

本信託証書の規定に従い、本ファンドは香港不動産投資信託コード及び上場規則において適用ある投資規制(もしあれば)、適用法令及び本信託証書に抵触する結果となる運用は一切行わないものとする。

本ファンドは承認された投資対象又は香港不動産投資信託コードが認めるその他の投資対象にのみ投資することができる。

本ファンドは、本ファンドの投資目的又は投資方針の範囲内で不動産開発及び関連業務の一部区画開発へ行う投資である場合を除き、空閑地に投資してはならないものとする。

本ファンドは無限責任の引受を伴う投資対象を取得してはならない。

本ファンドは不動産である各投資対象を、取得の日から（又は、本ファンドが不動産開発及び関連業務に従事する場合は、かかる投資対象に関する不動産開発及び関連業務が完了した日から）最低2年間保有するものとする。ただし、本受益証券保有者が、本信託証書の条項に従い本管理会社が招集する会議において、特別決議によりかかる投資対象の処分を承認した場合はこの限りではない。

本ファンドは本ファンドが終了するまで本管理会社の発行済株式資本の全株式を保有するものとする。ただし、本受益証券保有者が、本信託証書の条項に従い本管理会社が招集する会議において、特別決議によりかかる株式のすべて又は一部の処分を承認した場合はこの限りではない。

本ファンドの総資産価値の少なくとも75%は、経常的な賃料収入を常に生み出す不動産に投資されるものとする。

(a) 関連投資の価値は、常時本ファンドの総資産価値の10%を超えてはならず、(b) 関連投資と本ファンドの他の非不動産資産とを併せた合計価値（本ファンドの開発費用総額と合算した場合）は、常時本ファンドの総資産価値の25%（又は上限値）を超えてはならない。

本ファンドは、単一グループの企業が発行する関連投資について、本ファンドの総資産の5%を超えて保有してはならない。

本信託証書の条項に従うことを条件にして、本管理会社は各特別目的事業体が前記に規定する条件を遵守するよう確保するものとする。

特別目的事業体に関する以下の投資制限もまた、本ファンドに適用される。

本ファンドにとって必要又は望ましいと本管理会社が判断する場合には、本ファンドは香港不動産投資信託コードに従って特別目的事業体を法的にかつ実質的に取得し、保有することができる。この場合、本管理会社は本受託会社に対して本ファンドを代理して特別目的事業体に出資するか、又は譲渡により特別目的事業体を取得するよう指図し、本受託会社は指図に従うものとする。ただし、(i) 特別目的事業体が本ファンドにより完全に所有されていること、又は(ii) 本ファンドが当該特別目的事業体の過半数の所有権（香港不動産投資信託コード及び/又は香港証券先物委員会が交付したガイドライン、方針、実務規定、若しくはその他の指導に定義する。）及び支配権を有しており、完全に所有していないことから生じるリスクに対処するための、特別目的事業体に関する十分かつ適切な保護措置があること、またかかる投資が本信託証書、香港不動産投資信託コード及びその他の適用法に抵触していないこと、並びに、香港不動産投資信託コードで要求される範囲内において、かかる特別目的事業体が、香港で設立された会社が遵守する法及び企業統治基準と同等であると本管理会社が判断する法及び基準を設定している管轄地で設立又は移設された事業体であることを条件とする。

香港不動産投資信託コードで認められる場合を除き、本管理会社は本ファンドがいかなる投資対象に対しても2層以下の特別目的事業体を設立又は取得するよう確保するものとする。特別目的事業体が2つの階層である場合には、最上層の特別目的事業体は、不動産を直接又は間接的に保有し、及び本ファンドのために資金調達をアレンジすることのみを目的として設立された1つ以上の特別目的事業体の法的及び/又は実質的権利を保有する目的のみで設立されるものとする。

借入れに関する以下の制限が本ファンドに適用される。

新規の資金借入れ又は資金調達を実行した場合に、本受託会社が本ファンドの名義で(直接であるか特別目的事業体を通じて間接であるかを問わない。)行い、かつ、返済中であるその他のすべての資金調達又は資金借入の総額と合計して、かかる借入が行われる直前の本ファンドの直近の公表済の監査済財務書類((i) かかる監査済財務書類で本管理会社が提案した分配額及びかかる財務書類の公表後に本管理会社が宣言した分配額、並びに(ii) かかる財務書類の公表後に本ファンドの資産の評価が公表された場合には、直近の本ファンドの資産の評価(調整が適切な場合)により調整される。)に記載された預託財産の総資産価値の45%(又は香港不動産投資信託コードが許容する若しくは関連当局が明確に同意するそれよりも高い若しくは低い割合)を超える場合には、本管理会社は新たな資金の借入れ又は調達を要求することはできず、また本管理会社は新たな資金の借入れ又は調達を行うことはできない。

不動産開発及び関連業務の実行に関する以下の制限が本ファンドに適用される。

本管理会社は、香港不動産投資信託コード及び本信託証書への準拠を条件として、すべての種別の不動産開発及び関連業務を行うことができるが、とりわけ、すべての不動産開発及び関連業務の開発費用総額は、常に、本信託証書に定める総資産価値上限を常時超えないものとする。

3 【投資リスク】

(1) リスク要因

本ファンドの主要な目的は、持続的な長期にわたって成長性のある安定した分配を本受益証券ごとに投資家に提供することである。従って、投資家は短期キャピタルゲインの達成を期待すべきではない。

投資家は、本受益証券の価格が上下することがあることを認識しておかなければならない。また、本受益証券につき本受益証券保有者に支払われる収益は増減することがある。従って、本受益証券の売却にあたり、投資家は、本ファンドにおける当初投資額を回収することができない可能性があり、本受益証券について受領した収益をもって発生した損失を補填できない可能性がある。

本ファンドの組織及び運営に関するリスク

公的部門の運営者から引き継いだ不動産を民間部門が運営することに関するリスク及び不確定要素がある。

本書の日付現在、123件の本不動産は、公的部門の運営者である香港住宅公団から取得した不動産（以下「住宅公団不動産」という。）である。本管理会社は、民間の管理者として、住宅公団不動産の実績を改善し、より多くの収益を上げるためのイニシアチブ及び政策を実施している。しかしながら、住宅公団不動産の管理に関する政治的な圧力は未だ公然と作用しており、社会経済的要素が過大であることから、本管理会社が住宅公団不動産についての一定の戦略を実施することに困難をもたらす可能性がある。

本ファンドが第三者による請求を受ける可能性がある。

本ファンドに対して第三者により請求がなされる可能性がある。本管理会社は、現在、本ファンドに重大な影響を及ぼし得る重大な第三者請求を認識していないが、もしかかる第三者請求が生じ及び成立した場合は、本ファンド、その事業及び財務状況に重大な影響が及び、さらに、この種の請求の結果として、経営が影響を受け、本受益証券の価格が下がる可能性がある。

本管理会社の運営は規制を受ける。

本管理会社は、規制された資産運用活動につき、香港証券先物規則に基づく認可を受けた。本管理会社は、自らの運営及び管理はかかる認可が有効であり続けるような方法で行われると信じているが、本管理会社がかかる認可が有効であり続けるように運営及び管理されるという保証はなく、又は本ファンドの管理会社であり続けられるという保証はない。本管理会社が香港証券先物規則に基づく認可を失った場合、本ファンドは他の管理会社を指名しなければならなくなる可能性がある。このことは本ファンドの経営に重大な悪影響を及ぼす可能性がある。他の管理会社が見つからない場合、本ファンドは終了する可能性がある。

本管理会社はその戦略を実施できるとは限らない。

本管理会社の本ファンドに対する主要な目的は、本受益証券保有者に、持続的な長期にわたって成長性のある安定した分配を本受益証券ごとに提供することである。本管理会社はこの目的を達成するために明確な事業プラン及び特定の戦略を設定しているが、かかる事業プラン及び戦略の実施が成功するという保証はなく、又はタイムリーにかつコスト効率良く実施できるという保証はない。よって、本管理会社が達成することを狙いとしているコスト効率化及び収益増加のいくつかは、予定の期限内に実現できるとは限らず、また状況の変化により調整すべき場合がある。本不動産における集客、賃料収入及び売上を改善させるために本管理会社が計画している支出については、かかる支出が狙いどおりの結果又は事業を生み出す保証はない。かかる支出は、追加債務又は増資に充てられる見込みである。本管理会社は、本ファンドのために最善の資本構成を達成することを目的としているが、その目的達成能力は、とりわけ、本ファンドが追加の借入れを行いたいときにその実行に関して制約を受けるかどうか、本ファンドの増資が可能かどうか、また、かかる資金調達が有利な条件で行うことができるかどうかにより左右される。

さらに、本ファンドの構成、戦略及び投資方針は、香港不動産投資信託コードによる制約を受ける。たとえば、香港不動産投資信託コードは、本ファンドの借入れが本ファンドの総資産価値の45%を超えてはならないと制限しており、また、本ファンドに対し、各会計年度の監査済税引後利益の90%以上を本受益証券保有者に分配することを要求している。このような制限は、本ファンドの運営に影響を及ぼす本ファンドのレバレッジの能力を制約する可能性があり、それによってその戦略をタイムリーに達成する能力又はそもそも戦略を遂行する能力を制限する可能性がある。本管理会社が自らの戦略の実施に成功しない場合、本ファンドの事業、財務状況及び経営成績は重大な悪影響を受ける可能性があり、また本受益証券価格が低下し、分配が制約される可能性がある。

本ファンドの投資戦略の地理的範囲は香港以外に拡大されている。本書の日付現在、本ファンドは、中華人民共和国において、本不動産を3物件所有しており、従って、中華人民共和国における投資に一般的に適用される追加的なリスク要因にさらされる。

本ファンドの投資戦略は、不動産開発及び関連事業を認めるように拡大された。本ファンドの不動産開発業務は、(i) 建築リスク、(ii) 建築プロジェクトのカウンターパーティーによる債務不履行リスク、(iii) 開発プロジェクトのための法定の承認が取得されないか又は取得が遅延するリスク、(iv) 不動産開発のための財務費用、及び(v) 合併事業により不動産開発を請け負う場合における合併パートナーとの紛争等、不動産開発に関連するリスクにさらされる。

2020年7月22日付で、本ファンドの投資戦略の投資範囲は、本信託証書を修正することにより、現行除外物件に対する投資制限を除外し、すべての不動産クラスへの投資を可能とするよう拡大された。2020年3月31日に終了した会計年度に本管理会社に承認された事業戦略及びアプローチの詳細については、「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 5 運用状況 (1) 投資状況」中の「ポートフォリオの成長」を参照のこと。

レバレッジの利用について本ファンドに課せられる制限が存在する。

本ファンドはその投資に関してレバレッジを利用することを想定している。

本ファンドによる借入は、香港不動産投資信託コードにより総資産価値の45%を超えないよう制限されている。しかしながら、本不動産の下落再評価が発生した場合、本ファンドは追加借入を行うことなく45%の借入限度額を超えることがある。従って、本ファンドの借入が、資産の再評価等の後、総資産価値の45%を常に下回るという保証はない。

本ファンドは、随時、自己の金融機関からの借入及び当座借越を必要とすることがあるものの、(i) 香港不動産投資信託コードに規定された45%の借入限度額、(ii) バンク・ローンに関する一定のファシリティ契約に含まれている財務制限条項、及び(iii) 担保付借入に関して本ファンドが提供する有価証券を、不動産の総額の30%を超えない総額に制限するバンク・ローンに関する一定のファシリティ契約に含まれている誓約条項を理由として、そのような借入及び当座借越ができない場合がある。また、本ファンドは、不動産を担保とする資産担保融資や無担保融資において、タイムリーかつ商業的に有利な資金調達を確保することが困難になる可能性もある。

さらに、レバレッジを利用することによって、金利の上昇及び景気の悪化といった不利な経済要因に対する本ファンドのリスクが増大する可能性がある。本ファンドは、(i) 元金返済及び必要資本の支払に必要なキャッシュ・フローの不足及び(ii) 貸付市場の規模が小さいため及び/又は不利な金利条件のため、将来、債務を最適な水準で維持できない、といった、債務による資金調達に関する一般的なリスクにさらされている。

本ファンドは、投資戦略の変更により投資活動に付随するリスクにさらされる可能性がある。

本ファンドの投資戦略は、香港不動産投資信託コードに規定される関連投資を含めるようさらに拡大された。関連投資は、本ファンドの総資産の10% (一方、香港不動産投資信託コードにおいては25%に制限されている。) を一度に超えないものとされている。関連投資とは、香港不動産投資信託コードに基づき随時許容される金融商品を意味し、香港証券取引所又はその他の国際的に認識された証券取引所における上場証券、非上場の債務証券、国債及びその他の公債、並びに域内又は海外の不動産ファンドを含むがそれらに限られない。

あらゆる投資活動と同様に、関連投資に対する投資は、以下に掲げるものを含む財務的側面に関連する一定のリスク(ただし、これらに限られない。)を伴う。

- (i) 関連投資の価値が、商品価格、為替レート並びに金利を含む市場概況及び経済状況に応じて変動する市場リスク。
- (ii) 関連投資の発行者又はカウンターパーティーが、支払不能又は支払能力の低下に陥った場合のデフォルト/信用リスク。
- (iii) 金融商品の価額の大幅な変動が投資に悪影響を及ぼす価額変動リスク。
- (iv) 関連投資は一般的に通常の市場環境下で流動的であり、香港不動産投資信託コードが要求する通りに透明性をもって価格設定されているにもかかわらず、関連投資に対するある時点における需要が低いため、本ファンドが満足する価格において、本ファンドが望む時点で十分な金額で関連投資を売却することができない場合の流動性リスク。
- (v) 本ファンドが、投資家としての本ファンドの利益に悪影響を及ぼす取引を実行している不適切な経営実績を有する会社に投資する可能性がある、経営方針リスク。
- (vi) 域内又は海外の不動産ファンドに対して投資した場合に追加的に伴う、不動産ファンドに関するリスク。不動産ファンドが投資目的及び投資戦略を達成する保証はない。

上述のリスクは、関連投資の価値に悪影響を及ぼし、本受益証券保有者に対する分配金の水準に悪影響を及ぼす可能性がある。関連投資に関するリスクの詳細は、2018年6月21日付で香港証券取引所に公開された本ファンドの配布物を参照のこと。

本受益証券保有者及び投資を考えている投資家は、香港不動産投資信託コードの要件、本信託証書、上場規則及び適用法令並びに規制に従うことを条件として、本管理会社が本ファンドの投資戦略を変更する可能性があることに留意しなければならない。かかる投資戦略の変更は本受益証券保有者の特別決議による承認を条件とするものの、承認された投資戦略に基づき本管理会社によりなされる各関連投資決定の承継に関しては、リスク及び不確実性が存在する。

本ファンドは、本管理会社の主たる経営幹部に著しく依存する。

本ファンドの成功は、本管理会社の上層部経営チームの努力及び能力に著しく依存する。本管理会社は、これらの主たる経営幹部の後任を探すことは可能であると信じているものの、これらいずれかの個人が欠けることによって、本ファンドの財務状況及び経営成績に重大な悪影響が及ぶ可能性がある。

不動産投資に関するリスク

不動産投資に属する一般的なリスクがある。

不動産への投資は、以下のような様々なリスクにさらされる。(i) グローバル、国、域内又はマクロ若しくはミクロ経済状況の悪化、(ii) 現地の不利な市場状況及び投資マインド、(iii) 不動産のテナント、買主及び売主の財務状況、(iv) 債務による資金調達の利用可能性の変化、(v) 金利及びその他の運営費の変動、(vi) 環境法令、都市計画法、税法及び会計法並びにその他の政府規制及び財政政策の変更、(vii) 未公表若しくは未発見の環境問題を含んだまま取得した不動産であって、汚染された土地に存在するか、又はそれに関して十分な引当金が積立てられていないものに関して発生した環境に関する請求、(viii) エネルギー価格の変動、(ix) スペースの供給過剰につながる、不動産タイプ及びロケーションに対する相対的な人気の変化、又はある市場における特定のタイプの不動産に対するテナントの需要の減少、(x) 不動産所有者間のテナントをめぐる競争、(xi) 付保範囲が不十分であること、(xii) ポートフォリオの管理会社が十分なメンテナンスその他のサービスを供給できないか、又はかかる供給の手配ができないこと、(xiii) 不動産投資の非流動性、(xiv) ポートフォリオ不動産のメンテナンス及び改善がキャッシュ・フローに著しく依存していること、(xv) 一定の建築資材の存在から発生するリスク及び運営上の問題、並びに(xvi) 天災、保険が適用できない損失及びその他の要因。

これらの要因の多くは、稼働率、賃料明細又は運営費の変動を引き起こす可能性があり、不動産の価値及び不動産からの収益に悪影響を及ぼすことになりかねない。本不動産の年次鑑定ではかかる要因を反映させる予定であり、その結果、評価額が上下することがある。本不動産の資本価値は、不動産市場価格又は香港経済(本書の日付現在、ほとんどの本不動産は香港に位置する。)又は中国経済が急落した場合、著しく減少する可能性がある。

本ファンドの海外投資は、香港域外の投資に一般的に適用され、及び該当する海外の法域に特有な追加的なリスク要因にさらされる。

本ファンドはテナントの業績に依存し、その債務支払能力は、テナントを失った場合又はテナントの事業の悪化により悪影響を受ける可能性がある。

本ファンドの財務状況及び業績は、テナントの支払不能又は事業の悪化によって（テナントが本賃借権の更新をしないことを決定したり、（テナントが書面の通知により終了する権利を有する場合には）満期前に本賃借権を終了したりすることを決定する場合を含む。）、悪影響を受ける可能性がある。テナントの商取引が著しく減少した場合、テナントはその最低賃料又は費用償還請求額を支払えない可能性がある。そのような状況において、本ファンドは、賃貸人として自己の権利の履行が遅れ、また関係するテナントに対する経費を負担する可能性がある。また、主要なテナントが賃貸スペースを縮小する場合も、本ファンドの財務状況及び経営成績に重大な悪影響を与えることがある。

保険の適用のない又は保険の適用額が少ないための損失が存在する可能性がある。

本ファンドは、香港不動産投資信託コードに従い、不動産損害保険及び一般損害賠償責任保険について保険に加入しており、法令上付保を要求される労災保険及び第三者自動車賠償保険も導入した。これらの保険の種類には、火災及び賃料損失に関するリスクに対する保障が含まれる。しかしながら、これらのリスクの一部又はすべてに対する保険が将来もかけ続けられるか、又は付保対象資産の市場価値若しくは再調達費用の全額に相当する金額について保険がかけられるかどうか、保証はない。加えて、現在付保されている特定のリスクが、経済的に可能な基準で付保し続けられるか、そもそも付保し続けられるか、保証はない。

香港における非常に伝染力の強い疾病の発生が、本ファンドの事業、財務状況及び経営成績に影響を与える可能性がある。

香港（現在、大部分の本不動産は香港に位置する。）において深刻な伝染病の発生がないという保証はない。かかる発生があった場合、香港に位置する本不動産は、その営業に重大な悪影響を受ける。そのような状況は、本不動産のテナントに対して重大な悪影響を及ぼす可能性があり、結果として本ファンドの経営成績が損なわれる可能性がある。また、深刻な伝染病の発生は、一般に香港経済に悪影響を及ぼし（現在、大部分の本不動産は香港に位置する。）、従って、本ファンドの財務状況及び経営成績に悪影響を及ぼす可能性がある。

本ファンドは不動産投資の非流動性により悪影響を受ける可能性がある。

不動産投資は、比較的、非流動的である。さらに、香港不動産投資信託コードに従い、本ファンドは、いかなる不動産も、その取得の日から（又は、本ファンドが不動産開発及び関連業務に従事する場合は、かかる投資対象に関する不動産開発及び関連業務が完了した日から）2年間は処分することを禁じられている（ただし、本受益証券保有者が特別決議によりかかる投資対象の処分を承認した場合はこの限りではない。）。かかる非流動性は、本ファンドが経済、財務、不動産市場その他の状況の変化に応じてその投資ポートフォリオを変更し、又はその資産の一部を流動化させる能力に影響を及ぼす可能性がある。また、本ファンドの全投資の最終的な流動性は、各投資に対して提案される最終的な投資実現に向けての戦略の成功に依存するが、これはリスク要因の多様性により悪影響を受けることがある。たとえば、本ファンドはその資産を直前の通知で流動化させることができない可能性があり、又は即座の売却を確実にするために、本来その資産につけられる価格よりも大幅な値下げを強いられる可能性がある。これらの要因は、本ファンドの財務状況及び業績に悪影響を及ぼすことがある。

本不動産又はその一部が強制収用される可能性がある。

香港政府は、香港における適用規則の規定に基づき、香港の土地（本書の日付現在、本ファンドのほぼすべての不動産は香港に位置する。）を強制収用する権限を有する。

香港において本不動産の強制収用が行われる場合、不動産の市場価格を基に補償金が支払われ、関連規則の規定を基準に評価される。香港に位置する本不動産のいずれかが香港政府によって強制収用された場合、この計算に基づき本ファンドに支払われる可能性がある補償金の水準は、本ファンドが個別の本不動産のために支払った価格を下回る可能性がある。

本ファンドの不動産ポートフォリオに関するリスク

本不動産には、満了する本賃借権が更新されないリスクがある。

本不動産に対する商業施設の本賃借権のほとんどは期間が3年以下であり、本不動産の一定のテナントは、自己の本賃借権に基づき、賃貸借を終了させる権利を有する。賃貸借の周期及び更新の頻度は、本ファンドに賃貸借市場の変動の影響を受けやすくさせ、市場が縮小する場合、空室率の上昇と賃料の低下を引き起こす可能性がある。言い換えると、本ファンドの総賃料収益が減少することになる。

本ファンドは、相互約定証書に基づく少数者の権利及び少数共有持分しか保有していないため、悪影響を受ける可能性がある。

住宅公団不動産のうち、本団地の一部において本ファンドの権利が少数持分であるため、かかる本団地の相互約定証書に基づく本ファンドの権利に悪影響を及ぼす可能性がある。そのような状況では、本ファンドは本団地の一部に関する一定の主要な決定を支配することができない。このことは、たとえば、本団地に関し、その管理及びメンテナンスに関する事項を含め、多数保有者が、そのときに本ファンドにとって最大の利益にはならないような決定をする可能性があることを意味する。そういった決定により、住宅公団不動産に関して本ファンドが支払う管理費が増額されるか、又は本ファンドに追加の費用が課されることとなる可能性もある。

住宅公団不動産に隣接する建物が閉鎖又は再開発されないという保証はない。

住宅公団不動産に隣接する本団地の中の建物が別の目的のために閉鎖又は再開発されないという保証はなく、又は香港住宅公団が、現在提供している本団地内の公営賃貸住宅（住宅公団不動産がかかる本団地に隣接している。）を、すべての本団地について今後も提供し続けるという保証はない。かかる閉鎖又は再開発は、住宅公団不動産に頻繁に出入りする現地の居住者数を減らしたり、代わりに住宅公団不動産と競争する不動産を増加させたりすることもあり得る。いずれも本ファンドの財務状況及び経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性がある。

本不動産の売却価格が現在価値又は本ファンドによって支払われる購入価格を下回ることがある。

本独立不動産鑑定士による本不動産の鑑定は、割引キャッシュ・フロー分析及び収益還元法の利用を強調している（後記「鑑定分析が本ファンドの投資を表すものではないと判明する可能性がある。」を参照のこと。）。

本不動産の鑑定は、現在の又は将来のいずれかの時点における売却価格を示すものではなく、かつこれを保証するものではない(前記「不動産投資に関するリスク 本ファンドは不動産投資の非流動性により悪影響を受ける可能性がある。」を参照のこと。)。従って、本ファンドが現在又は将来のいずれかの時点で本不動産を売却できるという保証はなく、又は、かかる売却において実現可能な価格がかかる本不動産の現在価値又は本ファンドが購入者に支払う価格を下回らないという保証はない。

鑑定分析が本ファンドの投資を表すものではないと判明する可能性がある。

本独立不動産鑑定士は、2019年3月31日時点、本不動産を鑑定する主たる手段として、竣工済み不動産(ネイザン・ロード700を除く。)に関しては割引キャッシュ・フロー分析及び収益還元法の両方を採用し、開発中不動産に関しては残余法を採用し、2020年3月31日現在の本不動産を鑑定する主たる手段としては、収益還元法のみを採用した。いずれの場合も、独立不動産鑑定士は市場取引及び競合物件を参考とした。

割引キャッシュ・フロー分析は、一定の保有期間における特定の不動産からの想定キャッシュ・フロー(かかる保有期間の期間純営業利益(資本的支出を控除する。))と保有期間末における当該不動産の最終価値から構成される。)をベースとする。収益還元法は、特定の不動産からの純営業利益が安定かつ通常水準であると想定し、かかる収益を期待収益率又は資本化率で資産計上する方法である。残余法には、評価の日付において竣工したと仮定した不動産の公正価値の評価が含まれており、開発中不動産の残余価値に対し、発生したと推定する開発費用が控除されている。鑑定は、とりわけ、本管理会社により作成された資本的支出予測にも依存する。

これらの分析方法は、投資家が、賃貸及び自己資本の成長の両方により本不動産から得られる可能性のある長期的収益を予想することを可能とする一方で、見積キャッシュ・フロー、本不動産の仮説に基づく最終価値、又は評価のために使用されたその他の想定が、正確若しくは信頼できるものであるという保証はなく、又は本独立不動産鑑定士が採用した割引率が、関連する期間における同等の又は代わりとなる投資からの収益を表すという保証はない。従って、本不動産の鑑定価値は、現在又は将来における売却価格を示すものではない。

建物又は施設の潜在的瑕疵による損失又は債務が、収益及びキャッシュ・フローに悪影響を及ぼす可能性がある。

本不動産のいずれかに、建築又は施設の設計上又は構造上その他の潜在的瑕疵が存在する場合、資本的支出、特別修繕若しくは維持費が追加で要求されるか、又は第三者に対する損害賠償若しくはその他の債務の支払が要求される可能性がある。かかる建築又は施設の瑕疵より発生する費用又は債務は、著しい、かつ場合によっては予測不可能な傾向及び水準の支出を伴う可能性がある。このことは、本ファンドの収益及びキャッシュ・フローに重大な悪影響を及ぼす可能性がある。

不動産の売主が法に従って又は契約上行う表明、約束及び補償は、かかる不動産又は施設の瑕疵により発生する費用又は債務に対する十分な防御になり得るようにはない。

本ファンドは、一定の法律上及び規制上のコンプライアンス義務に服する。

本ファンドは、本不動産が位置する香港及び中国における一定の法令遵守義務に服する。本管理会社がすべての適用法令の要件を遵守できるという保証はなく、又はかかる要件若しくは本不動産に課されるかもしれない追加の要件を本不動産が確実に遵守するために著しい支出が必要とされないという保証はない。

環境汚染又はコンプライアンス問題のために本ファンドに重大な経費が生じる可能性がある。

香港住宅公団は、本管理会社及びリンク・ホールディングス社の発行済全株式の売買についての2005年9月6日付の株式売買契約（2015年11月8日付の株式売買補完契約書により変更済み）に基づき、（住宅公団不動産に関する限り）適用ある環境法令に従って事業を行ったこと及び本ファンドに譲渡された住宅公団不動産のうちいずれからも汚染が発生しなかったことを保証したが、香港住宅公団及び本管理会社はどちらも、かかる住宅公団不動産のいずれについても詳細な環境調査を行っていない。

住宅公団不動産の一部には、以前、アスベストを含む建築資材（ACBMs）が含まれていた。香港住宅公団によるアスベスト除去計画により、当該住宅公団不動産からのACBMsは実質上すべて除去された、との香港住宅公団の考えが表明されている。しかしながら、残っているACBMsについて、調整又は改善措置をとらなければならない可能性があり、かかる調整又は改善措置に関して発生する経費が多額になる可能性がある。環境法では、ACBMsが適切に管理及び整備されることを要求しており、かかる要件が遵守されない場合、建物の所有者又は管理者に過料又は罰金が課される可能性がある。第三者は、建物の所有者又は管理者に対し、アスベスト繊維を含む（ただし、これに限定されない。）汚染物質にさらされていたことに関連する身体障害について求償することが法により認められる可能性がある。

加えて、住宅公団不動産のうちの1物件又は複数の物件につき、未発見の土壌若しくは地下水汚染物質又はその他の環境問題が存在する可能性もあり、そのことで調査又は改善が要求される可能性もある。場合によっては、このことが個人の身体障害又は不動産損害賠償請求という結果をもたらす可能性がある。環境請求又は違反が発生した場合、本ファンドは、経費のかかる調査若しくは浄化、又は悪くすると汚染された住宅公団不動産の一時的又は恒久的な閉鎖を要求される可能性がある。環境問題は、賃料収入若しくは転売価格の低下を引き起こすか、又はその他の形で本ファンドが一部の住宅公団不動産を賃貸又は売却する能力を制限する可能性がある。

本ファンドのほとんどの不動産は香港に所在するため、本ファンドは地理的及び市場集中リスクにさらされる。

本ファンドの地理的投資対象の香港以外への拡大にもかかわらず、本書の日付現在の本不動産がほぼすべて香港に存在している。香港の政治的及び社会経済的環境又は香港経済の全般的な低迷は、本ファンドのポートフォリオが地理的に分散していると仮定した場合に比べて、本ファンドにより大きな影響を及ぼすことになる。香港経済の低迷が香港における本不動産に及ぼし得る影響という意味においては、当該本不動産がその近隣の居住者の日常的な需要に応える必要品を提供することを狙いとしていることで軽減され得るとはいえ、当該本不動産が香港経済の低迷をもたらす帰結から完全に独立しているということではない。

香港の商業施設用不動産市場及び駐車場市場の競争は激しい。

香港又は本ファンドの中国における不動産が位置する広州、上海及び北京における本不動産の周辺の新施設から生じる競争は、当該本不動産に関する現在の稼働率及び利用率、賃料及び駐車料金を維持する本ファンドの能力に影響を及ぼす可能性がある。香港における本不動産に関する稼働／利用水準、賃料及び駐車料金の下降を避けるために、賃料及び料金を引下げ、追加の設備改良又はテナントに対する魅力ある条件の提示が必要となる可能性があり、これらはすべて、本ファンドの収益に悪影響を及ぼす可能性がある。香港、広州、上海及び北京における小売業者間の競争の激しい事業環境もまた、テナントの事業に不利な影響を及ぼす可能性があり、それによって、テナントの賃料支払能力にも不利な影響を及ぼす可能性がある。

本ファンドの不動産の多くは、制限的な約定に従っている。

本ファンドが所有する住宅公団不動産のうちの多くには、制限的な約定が課せられていた。当該制限的な約定とは、当時の住宅公団不動産の中に存在する本団地内の駐車場施設を譲渡するか、抵当権を設定するか又は賃貸することを望んだ場合、本団地内に位置する香港住宅公団が当該本団地内の残存部分の所有者で、かつそのいかなる住宅区分も処分していない場合は、当該譲渡、抵当権設定、又は賃貸は、当該本団地内の駐車場施設の全体（一部ではない。）についてでなければならないということの意味する。同様に、当該住宅公団不動産のうちのいずれかの中に存在する本団地内の商業施設のいずれを譲渡するか、抵当権を設定するか又は賃貸することを望んだ場合、当該譲渡、抵当権設定、又は賃貸は、当該本団地内の商業施設の全体（一部ではない。）についてでなければならない。しかしながら、商業施設に関する制限は、当該商業施設の位置する本団地内の住戸が香港住宅公団により処分された後も適用される。

本受益証券への投資に関するリスク**本受益証券保有者は自らの本受益証券の償還を求める権利を有さない。**

本受益証券保有者は、自らの本受益証券の償還を求める権利を有さない。よって、本受益証券保有者が自らの本受益証券を、任意の価格で処分できるか、又はそもそも処分できるか、保証はない。従って、本受益証券保有者は、自らの本受益証券を、流通市場において第三者に売却することによってしか、換金又は処分することができない可能性がある。

本受益証券の価格は多くの要因に左右され、下降する可能性がある。

本受益証券は、香港証券取引所で取引されており、本受益証券の価格は不安定になり得る。本受益証券の価格は、本ファンドの事業及び財務成績、香港不動産投資信託市場の規模及び流動性、広範囲の市場変動、及び国内外の全般的な経済又は市場状況の変化を含む（ただし、これらに限定されない。）様々な要因に依存する。本受益証券は、本受益証券1口に対する純資産価額を上回るか、又は下回る価格で取引される可能性がある。

加えて、本受益証券は個人による又は公的な保証はなされない。本ファンドが終了する場合、本受益証券保有者は、当初投資額を大幅に下回る金額しか回収できない可能性があり、終了時に受領する最終分配金を超えて追加的に給付を受けることも、また、本不動産の収益又は利益に参加することも一切できなくなる。

本書の見通しの記載が不正確と判明する可能性がある。

本書には本ファンドの見通しの記載が含まれている。このような見通しは、本ファンドの将来の業績及び発展についての本管理会社の現在の見解であり、実際の実績は既知及び未知のリスク、不確定要素及びその他の要因にさらされ、本ファンド又は本管理会社の実際の業績、実績又は成果が、かかる現在の見通しと著しく異なることがある。従って、包含されたかかる情報を、本管理会社又はその他の者による前提の正確性に関する表明、保証又は予測とみなしてはならず、かかる成果が達成される、又は達成される可能性があるともみなしてはならない。

本受益証券保有者への分配は、キャッシュ・フローに影響されやすい。

不動産投資からの純営業利益は、とりわけ、受領した賃料収入の金額並びに発生した営業その他の費用（利息の支払及び元金返済に関する費用を含む。）の水準に左右される。本不動産及び本ファンドが所有する他の資産が、時折十分な純営業利益を上げることができなかつたり、又は本ファンドがタイムリーにかつコスト効率よく市場から資金の借入ができなかつたりする場合、本ファンドの収益、キャッシュ・フロー及び分配の支払能力は悪影響を受ける。

本信託証書に従い、本ファンドはいかなる場合においても、本受益証券保有者に対し各会計年度の分配金として分配される合計金額が、分配可能利益合計の90%に、本管理会社はその裁量により分配可能と判断する金額（本ファンドの会計方針に従い、資本を含む。）を加えた額を、下回らないことを確保することが要求される。本管理会社は、2020年3月31日に終了する会計年度も引き続き、本ファンドの分配可能利益合計の100%に相当する金額を本受益証券保有者に分配金として分配する方針である。詳細は、「第一部 ファンド情報 - 第1 ファンドの状況 - 2 投資方針 - (4) 分配方針」を参照のこと。

本ファンドの分配金の支払又は維持能力について、保証することはできない。分配金の水準が時間とともに増加する保証はなく、賃料収入が本受益証券保有者に分配可能な本ファンドの利益を増加させる保証はない。加えて、本受益証券保有者に分配可能な本ファンドの利益は、特別目的事業体の収益額に部分的に依存し、かかる収益額はかかる特別目的事業体が設立又は登録された管轄地における適用ある法令に準拠する。

本ファンドの残存する借入れの一部は金利変動のエクスポージャーを受ける。

2020年3月31日現在における本ファンドの債務の借入枠のうち固定金利によるものは、約56.5%となっている（金利スワップ契約によりヘッジされているエクスポージャーを含む。）。

本ファンドの借入残高でヘッジされていない部分については、金利の上昇に比例して支払利息が増加することになる。さらに、本管理会社はこれらの金利スワップの手續の有効性について積極的に監視しており、随時ヘッジ割合の調整を行う場合がある。これらの手續の結果が本ファンドにとって有利となる可能性もあれば不利となる可能性もある。

本不動産の年次再評価による不動産評価額の減少は、当該年度における本ファンドの年間連結純利益及びその分配可能利益合計の減少をもたらす可能性がある。

本不動産は、毎年再評価される。香港会計基準第40号「投資不動産」に従って、本ファンドの投資不動産評価額の減少は連結損益計算書の非現金費用となることがあり、当該年度の年間連結純利益の実質的な減少を引き起こす可能性がある。かかる減少は、分配可能利益合計の水準低下をもたらし、本受益証券保有者に対する分配に重大な影響を及ぼす可能性がある。本信託証書に基づき、「分配可能利益合計」とは、当該会計年度における、本ファンド並びに本ファンドのために及び本ファンドに代わって本受託会社が信託勘定で保有する本ファンドの各子会社の、本受益証券保有者に帰属する監査済の税引後連結純利益（当該連結純利益は、当該会計年度の連結損益計算書に計上される一定の本調整（「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (4) 分配方針」に定義する。）の効果を除外するための調整がなされたもの）である。従って、本信託証書に定める分配可能利益合計の定義に基づき、投資不動産の価値が減少した場合には分配可能利益合計額は減少する。しかし、投資不動産の価値が増加しても分配可能利益合計額は増加しない。

本ファンドが有する不動産に対する不動産利回りが本受益証券の利回りと同じにならない可能性がある。

一般に、不動産利回りは、不動産純利益（該当する本不動産から得られた収益から、本不動産の維持、管理及び賃貸において発生した費用を控除した金額で、本不動産の現在価値に対する割合として計算される。）の金額によって決まる。しかしながら、本受益証券の利回りは、本受益証券の購入価格に対して本受益証券に支払可能な分配によって決まる。これら2つの利回りの間にはある程度の相関関係があるものの、同一ではない。

本受益証券の純資産価額は、今後の発行において純資産を下回る価格がつけられた場合に、希薄化する。

本信託証書では、そのときの本ファンドの現在の純資産価額を上回るか、又は下回る発行価格で本受益証券の新規発行が行われることがあることを考慮している。本受益証券保有者は、2007年7月23日付で開催された総会において、通常決議により2007年LTIプランを採用することを決議した。当該プランに基づき、その合計が採用日の時点で発行されている本受益証券の10%を超えない範囲において、本受益証券の新規発行が発生することとなる。新規の本受益証券が純資産価額を下回る価格で発行された場合、既存の本受益証券の純資産価額は希薄化する。

2020年3月31日に終了した会計年度において、本ファンドは、2007年LTIプランに従って、477,632口の本受益証券を新規発行した。

本受益証券の将来の売却に関するリスクがあり得る。

本受益証券の将来の売却又は先物売買における本受益証券の入手可能性が（もしあったとしても）本受益証券の市場価格に及ぼす影響について何の予測も立てられない。香港証券取引所のウェブサイトによって公表されている情報によると、本書の日付現在、本ファンドには、発行済本受益証券の10%を超える持分を保有する主要な保有者（香港不動産投資信託コードに定義する意味を有する。）は存在しないものの、本受益証券の5%を超える持分を保有するその他の当事者が存在する。大量の本受益証券が公開市場で売却された場合、又はかかる売却が起こり得るといふ認識は、本受益証券の実勢市場価格に悪影響を及ぼす可能性がある。

本ファンドの本受益証券の持分の開示に関する情報

香港不動産投資信託コードにより、本ファンドの関連当事者（香港不動産投資信託コードに定義する意味を有する。）が保有する本受益証券の持分は、本ファンドの中間報告書及び年次報告書において開示されることが要求されている。さらに、本信託証書には、本受益証券の持分の開示に関連する規程が含まれる。

一定の者が利害関係を有するか、有するとみなされる本受益証券の一定の権利が、本信託証書の規定に基づき停止される可能性がある。

本信託証書には、本受益証券の持分及びその変更を本管理会社に開示するよう、定められた状況において一定の者に要求する規定が含まれている。ある者が本信託証書の中の持分開示規定を遵守していないと本管理会社が考える場合、本管理会社は、その絶対的裁量により、その者が持分を有するか、若しくは有すると考えられる本受益証券の全部又は一部につき一定の措置をとることができる。かかる措置には、対象となる受益証券にかかる議決権の停止、分配支払の停止、登録の停止又はその全部若しくは一部の譲渡の登録の却下、並びにかかる違反の日毎に支払われるべき管理料の日割での賦課が含まれる。

本受益証券が香港証券取引所から上場廃止されることもある。

香港証券取引所は、本受益証券の香港証券取引所における継続的な上場について一定の要件を課している。投資家に対し、香港証券取引所に上場し続けるために必要な要件を本ファンドが満たし続けるという確約はできず、又は香港証券取引所が上場要件を変更しないという確約はできない。本受益証券が香港証券取引所の上場を廃止した場合、本ファンドは終了する可能性がある。

(2) 投資リスク管理

本ファンドは、本受益証券保有者のために本管理会社の発行済全株式を信託として保有する本受託会社と共に、内部管理組織を採用している。本受託会社及び本管理会社は、業務の上でそれぞれ独立し、その権能及び義務は、本信託証書に記載されている。

本管理会社は、費用回収ベースで管理報酬を受領している。取得/売却手数料、又は管理資産の割合若しくはその他の業績関連指標に基づく報酬は一切支払われていない。その結果、利益相反は最小限に抑えられている。

本管理会社の取締役会は、独立非執行取締役が多数を占めている。取締役会又は取締役会委員会の意思決定を支配する個人や小集団は存在しない。独立非執行取締役は、本管理会社の計画及び業績を検証する。

取締役会は、独立非執行取締役である会長が指揮する。執行取締役である最高経営責任者は、本管理会社の日常的な事業について経営チームを指揮する取締役会に対し報告する。取締役会会長と最高経営責任者の役割は分離され、異なる個人により履行される。取締役会は、関連する書面により定められる独自の権限に従い、任務及び責務を、その設立する各取締役会委員会に付与する。とりわけ、監査委員会は内部監査部門長及びリスク管理部門長の支援を得て、内部統制及びリスク管理事項を監督する。

本信託証書に基づき、全取締役による考慮がなされるべき留保事項及び本受益証券保有者による特別決議を要する事項が存在する。

4 【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当なし。

(2) 【買戻し手数料】

本受益証券保有者は、自らの本受益証券の償還を求める権利を有さない。

香港証券先物委員会は、2008年1月31日、香港証券先物委員会に認可された香港不動産投資信託が市場において自己の受益証券を買い戻すことを許可する配布物を発行した。2020年7月22日に開催された本受益証券保有者の年次総会において、香港証券取引所における本受益証券の買戻しに関する包括委任が通常決議によって採択された。当該委任は、本受益証券保有者の通常決議により無効とされるか又は修正される場合を除き、2021年の本受益証券の次期年次総会の日程終了まで有効とされる。

(3) 【管理報酬等】

本管理会社に支払う手数料、費用及び経費

本管理会社は、預託財産から本ファンドを管理する際に、本管理会社（又はその代理人若しくは子会社）に合理的に生じた費用及び経費の払戻しを受ける権利を有するものとする。その金額は1暦月当たり最低150万香港ドル（又は本受託会社と本管理会社の間で別途合意した金額）であり、該当する暦月の最初の日に前払いされ、その残高（もしある場合）はかかる費用の発生から7暦日以内に支払われる。ただし、本管理会社（又はその代理人若しくは子会社）が実際に負担した費用及び経費を上回る管理報酬は常に、分配可能利益合計の計算のために、関連する会計年度（又は特別期間においては当該年度途中）における本ファンドの連結損益計算書に計上されるという条件に従う。特別期間に関する本管理会社の報酬は時間ベースで計算される。

2020年3月31日に終了した会計年度における管理報酬の金額は約697.3百万香港ドルであった。

本受託会社に支払う手数料

本受託会社は、本管理会社と本受託会社が合意した額で、かつ独立不動産鑑定士の直近の年次鑑定報告書によって決定された、関連する不動産の直近の不動産評価額の(a)(香港に所在する不動産の場合)年率0.006%（従前は0.008%）（注）以上0.02%以下、又は(b)(香港外に所在する不動産の場合)年率0.015%（従前は0.03%）（注）以上0.06%以下の額の報酬を、その預託財産により、固有の口座にて毎暦月の最終日から30日以内に受領する権限を有する。ただし、その最低額は、月々150,000香港ドル（又は本管理会社と本受託会社が合意するそれより低い金額）として計算され、毎月預託財産の中から後払いで支払われるものとする。特別期間に本受託会社に対して支払われる報酬は、時間ベースで計算される。本管理会社及び本受託会社がかかる最低率の引き上げによる本受託会社の報酬の増額に合意した場合、かかる引上げは、本受益証券保有者に対して少なくとも3ヶ月前に通知し、当該期間の終了をもって初めて有効になるものとする。上限率の増加又は（以下に記載される本受託会社の追加報酬以外の）本受託会社手数料の構成を変更する場合には、本受益証券保有者の総会の特別決議により可決されなければならない。本受託会社が本管理会社により、例外的な性質の又はその他本ファンドの事業の標準及び通常の業務過程における本受託会社の標準的職務の範囲外の職務を行うことを要求される場合、本受託会社は、本管理会社が随時合意する追加報酬を預託財産の中から受領することができる（以下「本受託会社の追加報酬」という。）。ただし、通常決議の方法により本受益証券保有者が別途承認しない限り、(i) 本受託会社が締結する各取引に関連して本受託会社が請求する可能性のある本受託会社の追加報酬の総額は、(a)取得価格（本ファンドが直接か若しくは間接かを問わず保有することになる不動産の取得の場合）、又は(b)売却価格（本ファンドが直接か若しくは間接かを問わず保有する不動産の売却若しくは処分の場合）の0.05%を超えないものとし、(ii)上記(i)に記載の特定の取引に関係しない、各会計年度について本受託会社が請求する可能性のある本受託会社の追加報酬の総額は、上述のとおり、承認鑑定士が作成する直近の年次鑑定報告書を参照して計算される当該会計年度にかかる本受託会社の報酬の20%と同等の金額を超えないものとする。

本受託会社は、預託財産を、本ファンドのために負担したすべての費用・経費及びその他の債務の弁済に充当し、かつ預託財産の中から弁済を受ける権限を有する。

2020年3月31日に終了した会計年度における本受託会社に支払う手数料の金額は約23.2百万香港ドルであった。

（注） 2020年4月1日付で、本受託会社の手数料の最低料率を引き下げるために、本信託証書の条項が修正された。本受託会社の報酬は、独立不動産鑑定士が作成した最新の年次鑑定報告書において算定された香港域内及び域外における本ファンドの不動産の評価額に対して、それぞれ年率0.006%（従前は0.008%）以上及び年率0.015%（従前は0.03%）以上とされた（ただし、最低月額150,000香港ドルを条件とする。）。

(4) 【その他の手数料等】

本ファンド及び本管理会社はまた、年間上場手数料、監査報酬、年次及び中間報告書の印刷費その他の企業広報費、並びに法律家その他の専門家に対する報酬等、本ファンドの業務に関するその他の一定の継続的な手数料及び費用を支払う必要がある。

(5) 【課税上の取扱い】

香港

以下は、投資家に対する一般的なガイダンス目的のためだけに記載されたものであり、税制に関する助言をなすものではない。従って、投資家には、本受益証券の購入、保有、売却その他の処分により各々の設立国、市民権のある国、居住国又は定住国の法令に基づき起こり得る課税その他の結果について、専門の顧問から助言を求めることを勧める。

投資家は、以下の税制に関する記載は、本書日付現在有効な法令及び慣習に関して本管理会社により入手可能な情報及び知識に基づくものであることに留意されたい。どの投資でも同じことだが、本ファンドに投資する時点で一般的であった課税状況がいつまでも持続するという保証はない。

本ファンド

事業所得税

本ファンドは、香港証券先物規則第104条に基づき集団投資スキームの認可を受け、香港事業所得税が免除されている。本ファンドから本受益証券保有者に支払われた分配は、香港のいかなる源泉徴収税にも服さない。

本管理会社及び本ファンドの一定の子会社は、2020年3月31日に終了した会計年度において、香港において取引、専門業又は事業を行ったとみなされる場合には、香港において又は香港から生じる収益につき16.5%の香港事業所得税が課せられる。

香港ではキャピタルゲインに課税されないため、本不動産（売買目的で保有する本不動産がもしあれば、それを除く。）の処分により生じるキャピタルゲインについては、香港事業所得税を課されない。

印紙税

新規の本受益証券の発行に際して本ファンドが支払わなければならない香港の印紙税は存在しない。

香港における不動産の取得又は処分の場合、かかる取得又は処分には、香港の印紙税が必要となる。香港の印紙税は購入価格によっては、関連する不動産の対価の価額又は価値のいずれか高い方で、8.5%を上限として課される。

投資家

事業所得税

香港において、現在の香港政府内国歳入庁の実務では、本ファンドが支払う分配に対して投資家は香港の事業所得税を支払う必要はないことが了解されている。本受益証券保有者は、各々の特定の課税上の取扱いについて、それぞれ専門の顧問から助言を求めるべきである。

投資家は、本受益証券の売却その他の処分によるキャピタルゲインに対して香港の事業所得税を支払う必要はない（投資家が香港において取引、専門業又は事業を行っており、かつ本受益証券を取引目的で保有する場合を除く。）。

日本

日本の居住者又は日本法人である投資家に対する課税上の一般的取扱いは、以下のとおりである。なお、以下の内容は外国金融商品市場に上場され、売買される公募の外国投資信託（所得税法第2条に規定する公社債投資信託及び公社債等運用投資信託に該当しないもの）についての2020年8月31日現在の日本の税法に基づく取扱いであり、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがある。また、以下は国税当局の確認を得たものではなく、個々の投資家の固有の事情によっては、異なる取扱いがなされることがある。

日本の個人投資家（以下「個人投資家」という。）に対する課税

本受益証券は、税法上、上場株式等として取り扱われる。

（イ） 収益分配金に係る税務

個人投資家が国内の支払の取扱者を通じて支払を受ける収益分配金（外国所得税が課されている場合にはその金額を控除した金額）に対しては、20%（所得税15%及び地方税5%）の税率による源泉徴収が行われる。なお、2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる収益分配金に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額とあわせて源泉徴収される。個人投資家は収益分配金の金額にかかわらず申告不要制度の選択が可能となり、源泉徴収のみで課税関係を終了することができる。個人投資家が申告を行う場合には、収益分配金は配当所得として総合課税の対象となるが、配当控除の対象とはならない。収益分配金に外国所得税が課されている場合には、一定の条件のもと外国税額控除の対象とすることができる。

収益分配金については、上場株式等に係る配当所得等に含まれ、上場株式等に係る配当所得等の金額について総合課税に代えて、申告分離課税を選択することができる。申告分離課税を選択した場合、上場株式等に係る配当所得等の金額に対し20%（所得税15%及び地方税5%）の税率が適用される。なお、2013年1月1日から2037年12月31日までの各年分の上場株式等に係る配当所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課される。また、個人投資家が申告分離課税を選択する場合には、上場株式等に係る配当所得等と上場株式等に係る一定の譲渡損失の金額との損益通算が可能である。

個人投資家が支払を受ける収益分配金については、金融商品取引業者等における源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できる。

2014年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座（租税特別措置法第37条の14第5項第1号に定める口座をいう。）内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第3号に定めるものをいう。）に係るもの（2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円（2016年1月1日以後に設けられる非課税管理勘定に係るものについては120万円）を超えないもの等一定のものに限る。）及び特定非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第8号に定めるものをいう。）に係るもの（2024年1月1日から2028年12月31日までの5年間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が102万円を超えないもの等一定のものに限る。）の収益分配金で、非課税口座に非課税管理勘定及び特定非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されない。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上（2023年以後は満18歳以上）の個人投資家に限られる。

2016年4月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座（租税特別措置法第37条の14の2第5項第1号に定める口座をいう。）内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14の2第5項第3号に定めるものをいう。）に係るもの（2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限る。）の配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されない。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満（2023年は満18歳未満）である個人投資家又は年中に出生した個人投資家に限られる。

個人投資家が収益分配金を国内の支払の取扱者を経ないで支払を受ける場合、源泉税は課されないが、確定申告が必要となり、配当所得として総合課税又は申告分離課税の対象となる。

（ロ） 受益証券の譲渡に係る税務

個人投資家が本受益証券を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、原則として上場株式等に係る譲渡所得等として20%（所得税15%及び地方税5%）の税率により申告分離課税の対象となる。なお、2013年1月1日から2037年12月31日までの各年分の上場株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課される。

個人投資家が本受益証券の譲渡を行うに際して譲渡損が生じた場合は、申告分離課税の適用上、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺は認められるが、上場株式等に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失は他の所得と相殺することはできない。ただし、日本の金融商品取引業者等を通じて本受益証券を譲渡したこと等の場合には以下の特例の対象となる。

- (i) 本受益証券の譲渡により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、一定の条件のもとその年の翌年以後3年内の各年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額からの繰越控除が認められる。
- (ii) 本受益証券の譲渡により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、申告を要件に当該損失をその年分の上場株式等に係る配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限る。）から控除することが認められる。

本受益証券は特定口座制度の対象となる。個人投資家が金融商品取引業者等に特定口座を開設し、その特定口座に保管されている本受益証券を含む上場株式等に係る譲渡所得等について「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件のもと、本受益証券の譲渡に係る所得について譲渡対価の支払の際に源泉徴収がなされ、申告不要制度の選択が可能となる。源泉税率は、20%（所得税15%及び地方税5%）となる。2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる上場株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額とあわせて源泉徴収される。

個人投資家が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において収益分配金を受け取ることを選択した場合において、その源泉徴収選択口座における本受益証券の譲渡につき損失が生じているときは、その源泉徴収選択口座における収益分配金の総額から当該損失の金額が控除され、控除後の金額に源泉徴収税率を乗じた金額へと源泉徴収税額が調整される。

2014年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定及び特定非課税管理勘定に係るものについて、非課税口座に非課税管理勘定及び特定非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、当該譲渡による当該譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されない。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上（2023年以後は満18歳以上）である個人投資家に限られる。

2016年4月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場会社株式等のうち、非課税管理勘定に係るものについて、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場会社株式の譲渡をした場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されない。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満（2023年は満18歳未満）である個人投資家又はその年中に出生した個人投資家に限られる。

（八） 外国子会社合算税制

法人投資家及び個人投資家（これらと特殊関係のある非居住者を含む。）等が、本受益証券の総口数の50%超を直接及び間接に保有する場合、本ファンド等の所得が日本の課税対象となる可能性がある。すなわち、本受益証券の総口数のうち10%以上の口数を直接及び間接に保有する個人投資家においては、本ファンド等の所得のうち当該個人投資家の有する本受益証券の口数に対応する部分の金額について、当該個人投資家の所得に合算して課税される可能性がある。

日本の法人投資家（以下「法人投資家」という。）に対する課税

（イ） 収益分配金に係る税務

法人投資家が国内の支払の取扱者を通じて支払を受ける収益分配金（外国所得税が課されている場合にはその金額を控除した金額）に対して15%の税率による源泉徴収が行われる。2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる収益分配金に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額とあわせて源泉徴収される。

法人投資家が収益分配金を国内の支払の取扱者を経ないで支払を受ける場合、源泉税は課されない。

収益分配金は法人税法上の所得金額の計算上、益金の額に算入される。受取配当等の益金不算入の規定の適用はない。法人投資家は、収益分配金に課された日本の源泉税について、収益分配金を受けた事業年度の法人税額の計算上、元本所有期間に応じて控除又は還付を受けることができる。収益分配金に外国所得税が課されている場合には、一定の条件のもと外国税額控除の対象とすることができる。

(ロ) 受益証券の譲渡に係る税務

法人投資家が本受益証券を譲渡した場合に生ずる譲渡損益は、譲渡の日の属する事業年度の法人税法上の所得金額の計算上、益金又は損金に算入される。

(ハ) 外国子会社合算税制

法人投資家及び個人投資家（これらと特殊関係のある非居住者を含む。）等が、本受益証券の総口数の50%超を直接及び間接に保有する場合、本ファンド等の所得が日本の課税対象となる可能性がある。すなわち、本受益証券の総口数のうち10%以上の口数を直接及び間接に保有する法人投資家においては、本ファンド等の所得のうち当該法人投資家の有する本受益証券の口数に対応する部分の金額について、当該法人投資家の所得に合算して課税される可能性がある。

5 【運用状況】

(1) 【投資状況】

2020年3月31日現在				
資産の種類	用途	地域	保有総額 (百万香港ドル)	投資比率(%) (純資産総額に対する比率)
投資有価証券		香港	2,076	1.300
		シンガポール	438	0.274
		フランクフルト	202	0.126
		非上場	30	0.019
投資不動産		香港における商業施設	127,515	79.841
		香港における駐車場施設	31,732	19.868
		香港におけるオフィス施設	8,660	5.422
		中国大陸における商業施設	19,146	11.988
		中国大陸におけるオフィス施設	6,171	3.864
		投資不動産合計	193,224	120.983
		その他の資産	11,649	7.294
		負債	(47,502)	(29.742)
		非支配持分	(406)	(0.254)
		合計(純資産総額)	159,711	100.000

(注1) 「投資有価証券」の投資比率は、関連投資の償却原価で計算される。

(注2) 投資不動産に関する評価方法については、後記「第一部 ファンド情報 第2 管理及び運営 3 資産管理等の概要 (1) 資産の評価」を参照のこと。

過去5年間の運用実績の概要
財務データ

	2020年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル	2019年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル	2018年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル	2017年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル	2016年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル
連結損益計算書					
収益	10,718	10,037	10,023	9,255	8,740
不動産運営費	(2,498)	(2,348)	(2,360)	(2,261)	(2,227)
不動産純利益	8,220	7,689	7,663	6,994	6,513
一般管理費	(416)	(405)	(417)	(342)	(368)
投資不動産の公正価値の変動	(23,948)	12,269	35,493	11,494	11,263
投資不動産処分益	-	2,761	7,306	1,387	396
受取利息	183	85	19	4	6
財務費用	(630)	(598)	(665)	(567)	(508)
税引前利益（損失）（本受益証券保有者との取引控除前）	(16,591)	21,801	49,399	18,970	17,302
税金	(712)	(1,359)	(1,420)	(1,057)	(953)
当期利益（損失）（本受益証券保有者との取引控除前）	(17,303)	20,442	47,979	17,913	16,349
本受益証券保有者への 分配金支払額	(5,930)	(5,517)	(5,254)	(4,898)	(4,368)
	(23,233)	14,925	42,725	13,015	11,981
内訳：					
本受益証券保有者に帰属する 純資産の変動（本受益証券の新 規発行及び買戻分を除く。）	(24,835)	13,260	44,609	12,461	11,404
為替剰余金及びキャッシュ・フ ロー・ヘッジ剰余金の変動から 生じた額	1,783	1,552	(2,102)	352	523
非支配持分	(181)	113	218	202	54
	(23,233)	14,925	42,725	13,015	11,981
連結分配金計算書					
当期利益（損失）（本受益証券 保有者に帰属する本受益証券保 有者との取引控除前）	(17,122)	20,329	47,761	17,711	16,295
調整：					
-本受益証券保有者に帰属する 投資不動産の公正価値 の変動	23,831	(12,151)	(35,270)	(11,290)	(11,209)
-本受益証券保有者に帰属する 投資不動産の公正価値 の変動に係る繰延税金	(454)	250	368	73	24
-転換債のデリバティブ部分の 公正価値の変動	(157)	-	-	-	-
-金融商品の公正価値の変動	(276)	90	-	-	-
-投資不動産処分益（取引費用 控除後）	-	(2,761)	(7,306)	(1,312)	(375)
-不動産及び関連資産の減価償 却費及び償却費	41	-	-	-	-
-その他非現金収益	(189)	(87)	(122)	(107)	(101)
-中国会計基準に基づく投資不 動産の減価償却費	-	-	(150)	(83)	(67)

変動分配金	291	53	150	83	67
分配可能金額合計	5,965	5,723	5,431	5,075	4,634
本受益証券1口当たりの 分配金（香港セント）					
本受益証券1口当たりの 中間分配金	141.47	130.62	121.50	111.75	98.99
本受益証券1口当たりの 最終分配金	145.72	140.55	128.28	116.66	107.19
本受益証券1口当たりの 分配金合計	287.19	271.17	249.78	228.41	206.18

	2020年 3月31日 現在	2019年 3月31日 現在	2018年 3月31日 現在	2017年 3月31日 現在	2016年 3月31日 現在
資産及び負債					
投資不動産 百万 香港ドル	193,224	218,496	203,091	174,006	160,672
その他資産 百万 香港ドル	14,395	8,441	13,313	1,934	2,780
資産合計 百万 香港ドル	207,619	226,937	216,404	175,940	163,452
負債合計 (本受益証券保有者に 帰属する純資産を除 く。) 百万 香港ドル	47,502	37,611	37,336	37,443	36,011
非支配持分 百万 香港ドル	406	587	474	256	54
本受益証券保有者に帰 属する純資産 百万 香港ドル	159,711	188,739	178,594	138,241	127,387
総資産に対する借入金 合計比率 %	16.7	10.7	11.9	15.6	16.5
総資産に対する総負債 比率 %	22.9	16.6	17.3	21.3	22.0
投資不動産の 評価額 百万 香港ドル	193,224	218,496	203,091	174,006	160,672
還元利回り					
-香港					
-商業施設 %	3.10-4.50	3.00-4.20	3.00-4.20	3.00-5.20	3.40-5.20
-駐車場 %	3.10-5.30	3.50-4.80	3.50-4.80	3.80-5.70	3.80-6.00
-オフィス %	3.00	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし
-中国大陸					
-商業施設 %	4.25-4.75	4.25-4.75	4.50-4.75	4.50	4.50-5.00
-オフィス %	4.25	4.25	4.25	4.25	4.00
本受益証券保有者に帰 属する本受益証券1口 当たりの純資産 香港 ドル	77.61	89.48	83.06	62.47	56.79
本受益証券1口当たり の終値 香港 ドル	65.70	91.80	67.00	54.45	46.00
時価総額 百万 香港ドル	135,204	193,636	144,054	120,498	103,185
本受益証券保有者に帰 属する1口当たりの純 資産に対する本受益証 券価格の上昇/(下 降)幅 %	(15.3)	2.6	(19.3)	(12.8)	(19.0)
発行済本受益証券 口数	2,057,898,386	2,109,321,254	2,150,058,972	2,213,002,276	2,243,148,136

ポートフォリオデータ

	2020年 3月31日に 終了した 会計年度	2019年 3月31日に 終了した 会計年度	2018年 3月31日に 終了した 会計年度	2017年 3月31日に 終了した 会計年度	2016年 3月31日に 終了した 会計年度
香港商業施設・駐車場 ポートフォリオ					
会計年度末現在の 月額平均賃料	1平方 フィート 当たり 香港ドル 70.3	68.0	62.4	55.3	50.0
会計年度末現在の月額 平均賃料（自己使用事 務所、教育／福祉施設 及び付属施設を除 く。）	1平方 フィート 当たり 香港ドル 74.9	72.5	66.7	58.9	53.7
賃料変動率					
-店舗	% 12.1	21.0	31.2	23.4	29.0
-全体	% 12.6	22.5	29.1	23.8	25.9
会計年度末現在の 稼働率	% 96.5	97.1	97.0	96.1	96.0
不動産純利益率	% 77.1	76.4	76.4	75.3	74.6
会計年度末現在の 営業収益に連動した賃 料の賃貸の数（付属施 設を除く。）	4,423	4,380	4,463	4,927	5,250
駐車場1スペース当 たり月額収入	香港 ドル 2,827	2,719	2,492	2,239	2,022
中国大陸ポートフォ リオ					
賃料変動率					
-商業施設	% 29.6	30.2	38.9	32.6	39.1
-オフィス	% 7.1	23.8	13.3	10.8	12.8
会計年度末現在の 稼働率					
-商業施設	% 97.8	98.5	99.5	99.6	99.5
-オフィス	% 97.4	95.5	99.3	100.0	100.0
運用実績データ					
本受益証券保有者に帰 属する本受益証券1口 当たりの純資産に対す る取引価格の最大上昇 幅（注1）	香港 ドル 22.19	2.77	該当なし	該当なし	該当なし
本受益証券保有者に帰 属する本受益証券1口 当たりの純資産に対す る取引価格の最大下降 幅（注1）	香港 ドル (14.21)	(23.68)	(28.86)	(17.37)	(16.29)
本受益証券1口当 たりの正味利回り（注2）	% 4.4	3.0	3.7	4.2	4.5
上場価格である10.30 香港ドルに対する正味 利回り	% 27.9	26.3	24.3	22.2	20.0

- (注1) 最大上昇幅及び最大下降幅は、それぞれ会計年度中の香港証券取引所における最高値である99.80香港ドル(2019年度、92.25香港ドル)及び最安値である63.40香港ドル(2019年度、65.80香港ドル)に基づいて算出されている。
- (注2) 本受益証券1口当たりの正味利回りは、2020年3月31日の終値である65.70香港ドル(2019年度、91.80香港ドル)に対する、2020年3月31日に終了した会計年度の本受益証券1口当たりの分配金である287.19香港セント(2019年度、271.17香港セント)に基づいて算出されている。

ポートフォリオの成長

本ファンドは、組織的な成長と戦略的かつ慎重な資産の取得を通じた成長の両面でポートフォリオの成長実績を上げている。このような成長の目的は、本受益証券保有者に安定的な収益をもたらすことである。

商業施設の稼働率		商業施設の賃料変動率		評価額の変動
96.5% 香港	97.8% 中国大陸	12.6% 香港	29.6% 中国大陸	-11.6% (前年度比)

財務業績の概要

当会計年度の収益及び不動産純利益は、それぞれ前年度比6.8%及び6.9%増加して、収益は10,718百万香港ドル(2019年度:10,037百万香港ドル)、不動産純利益は8,220百万香港ドル(2019年度:7,689百万香港ドル)となった。既存ベースでは、それぞれ前年度比で収益は5.6%の増加、不動産純利益は6.3%の増加となっている。

投資不動産ポートフォリオの評価額は11.6%減少して193,224百万香港ドル(2019年3月31日時点:218,496百万香港ドル)となった。その結果、当会計年度の損失(本受益証券保有者との取引控除前)は17,303百万香港ドル(2019年度:20,442百万香港ドルの利益)となった。本受益証券1口当たり純資産価額は13.3%減少して77.61香港ドル(2019年3月31日時点:89.48香港ドル)となった。

分配可能金額合計(調整後及び291百万香港ドルの変動分配金(2019年度:53百万香港ドル)支払後)は、5,965百万香港ドル(2019年度:5,723百万香港ドル)となった。当会計年度における本受益証券1口当たり分配金は5.9%増の287.19香港セント(2019年度:271.17香港セント)となり、その内訳は中間分配金が本受益証券1口当たり141.47香港セント(2019年度:130.62香港セント)、最終分配金が本受益証券1口当たり145.72香港セント(2019年度:140.55香港セント)となっている。

試練の年

2020年3月期は、香港の社会的混乱、COVID-19の世界的な感染拡大、米中貿易紛争等の空前の出来事が続発した試練の年になった。これらの出来事は香港と中国大陸に非常に大きな圧力を及ぼしている。

当社の香港ポートフォリオは生活必需品業種に重点を置いていることから、2020年3月期前半はポートフォリオが弾力性を示し、成長を達成した。ただし、2020年第1四半期から始まったCOVID-19の感染拡大は当社の事業にある程度の悪影響を生じさせている。

2020年初頭から世界経済が縮小しているにもかかわらず、現在の困難な時期に本ファンドは機動性を維持しており、ステークホルダーを支援している。当社はテナントが難局を乗り切ることを支援するため、香港と中国大陸においてテナント支援スキームを設定している。当社は引き続きコミュニティに重点を置いており、テナントと買物客の健康と安全を考慮しつつ、消費支出と小売売上高の向上を推進している。

管理

当社はコミュニティの不可欠な一部を担う企業として、現在の不安定な時期に事業の安定性を維持することを目指している。当社の香港と中国大陸全域にわたる商業施設、駐車場、オフィス施設の管理運営を支援するため、専門的な資産マネージャーのチームが養成されている。全体的な経済の低迷によって小売セクターの活動が妨げられている中で、資産マネージャーのチームはステークホルダーとの緊密な対話を維持し、協力して速やかな回復を達成することに取り組んでいる。

香港ポートフォリオ

収益の分析

商業施設

現在の困難な事業環境における不安定な状況にもかかわらず、本ファンドの商業施設賃料は相当の成長を達成した。当会計年度における商業施設収益合計は既存ベースで7.0%の増加になった。

2019年中盤の社会的な混乱の発生以後、当社は警戒を怠ることなく、ショッピングセンターの通常営業をできる限り維持するように努めている。当社の経営管理チームの総力を挙げた取組みの結果、テナントの混乱は比較的軽微に抑えられている。

ただし、2020年1月末にかけて、COVID-19の感染拡大による消費者マインドの深刻な落ち込みによって、ほぼすべての業種カテゴリーが影響を受けている。食品及び飲料のテナント、特に中国料理店はソーシャル・ディスタンス政策による影響を受けており、この期間中に多くの教育サービス機関が授業を休止している。また、2020年4月にはジムやマッサージ/美容サービス等の特定の娯楽/サービス業のテナントも香港政府から一時閉鎖の要請を受けている。

収益の内訳

	2020年3月31日に 終了した会計年度 (百万香港ドル)	2019年3月31日に 終了した会計年度 (百万香港ドル)	前年比変動率 (%)	既存ベースの 前年比変動率 (%)
商業施設賃料				
店舗(注1)	5,592	5,420	3.2	7.6
市場/総菜屋台	916	925	(1.0)	2.8
教育/福祉施設及び付属施設	139	137	1.5	6.9
ショッピングモール	168	178	(5.6)	(1.8)
費用回収及びその他の雑収益	407	369	10.3	11.8
商業施設収益合計	7,222	7,029	2.7	7.0

(注1) 店舗からの賃料には、基準賃料5,525百万香港ドル(2019年度:5,322百万香港ドル)及び営業収益に連動した賃料67百万香港ドル(2019年度:98百万香港ドル)が含まれている。

2020年3月31日現在のポートフォリオの稼働率は96.5%の安定した水準を維持している。賃貸借契約の交渉は消費者マインドの落ち込みによる影響を受けやすく、その結果、当会計年度におけるポートフォリオ全体の賃料変動率(1年未満の短期リースを除く。)は12.6%に低下した。2020年3月31日現在の月額平均賃料は前年度比で3.4%の緩やかな改善を示して1平方フィート当たり70.3香港ドルとなっている。

当社のポートフォリオは生活必需品業種中心の性質を維持しており、月額賃料の64%超が食品関連のテナントから得られている。とはいえ、当社のポートフォリオが市場の停滞から全く影響を受けていないわけではなく、当会計年度中、特にCOVID-19の感染拡大後のテナントの業績は低下している。全体的なテナントの1平方フィート当たりの小売総売上高は1.7%の減少となった。

運営状況

	稼働率		賃料変動率		総面積 に占める 割合(注1)
	2020年 3月31日 現在 (%)	2019年 3月31日 時点 (%)	2020年 3月31日に 終了した 会計年度 (%)	2019年 3月31日に 終了した 会計年度 (%)	2020年 3月31日 現在 (%)
店舗	96.4	97.4	12.1	21.0	84.2
市場/総菜屋台	95.0	92.2	18.1	28.7	9.0
教育/福祉施設及び付属施設	99.4	99.5	12.2	9.6	6.8
合計	96.5	97.1	12.6	22.5	100.0

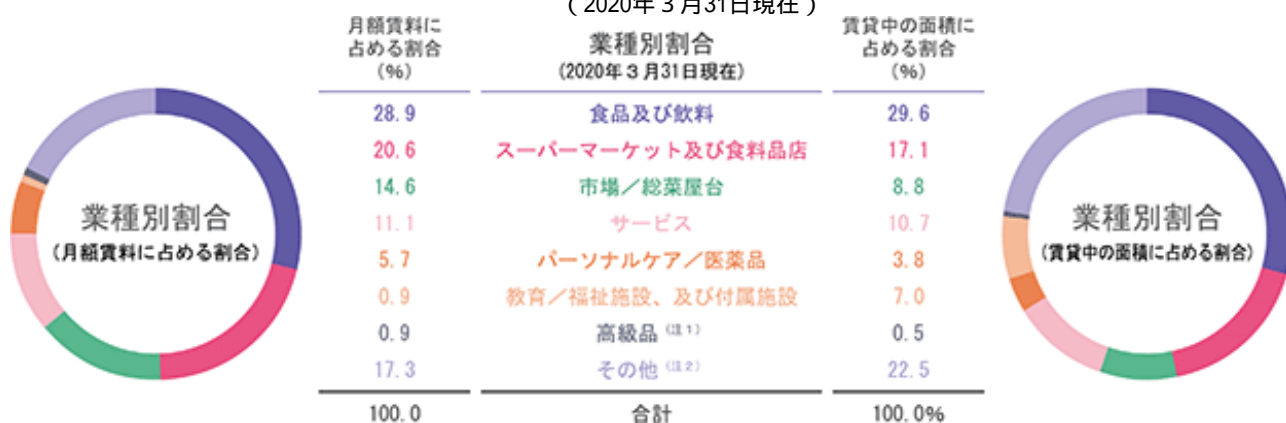
(注1) 自己使用事務所を除く総面積。

ポートフォリオの内訳

	不動産件数	商業用 不動産 評価額	商業施設 賃料	月額平均 賃料		稼働率	
		2020年 3月31日 現在 (百万香港 ドル)	2020年 3月31日に 終了した 会計年度 (百万香港 ドル)	2020年 3月31日 現在 (1平方 フィート 当たり 香港ドル)	2019年 3月31日 時点 (1平方 フィート 当たり 香港ドル)	2020年 3月31日 現在 (%)	2019年 3月31日 時点 (%)
不動産							
集客施設	6	27,599	1,381	91.1	86.7	93.3	95.4
コミュニティ	35	69,948	3,815	77.5	75.2	96.9	97.7
近隣	57	29,968	1,619	50.1	48.4	97.4	97.0
合計	98	127,515	6,815	70.3	68.0	96.5	97.1

業種別割合

(2020年3月31日現在)



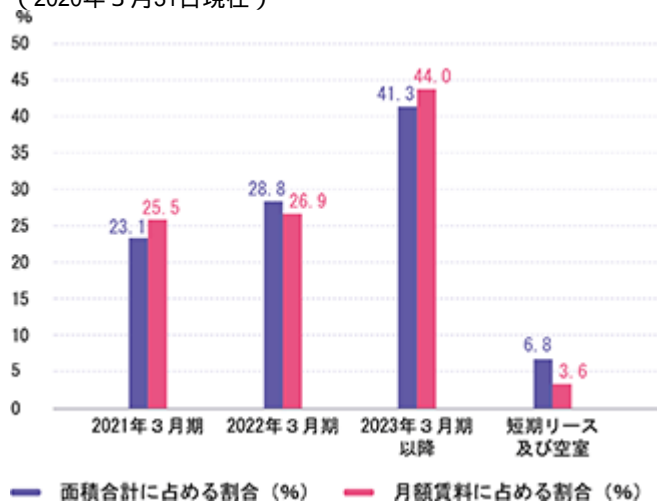
(注1) 宝飾品及び時計を含む。

(注2) 衣料品、百貨店、電気製品・家庭用品、眼鏡、書籍及び文具、新聞、レジャー・エンターテインメントを含む。

業種カテゴリー別に見ると、スーパーマーケット及び食料品店のテナントは例外的に好調であり、1平方フィート当たりの総売上高は8.3%の増加になった。一方、食品及び飲料テナントの1平方フィート当たりの総売上高は3.4%のマイナス成長を記録した。小売一般のテナントの1平方フィート当たりの総売上高は6.8%の減少になった。スーパーマーケット及び食料品店のテナントは引き続き弾力性を示すことが予想されるが、その他のテナントはソーシャル・ディスタンス政策が持続する限り影響を受け続けると思われる。

ポートフォリオの賃貸借契約の期間満了時期による分類

（2020年3月31日現在）



当会計年度中に当社の香港ポートフォリオの対売上高賃料比率は14.7%の水準で安定を保っており、テナント別では食品及び飲料が15.7%、スーパーマーケット及び食料品店が11.9%、小売り一般が16.8%となっている。

2020年の残りの期間についても香港の経済と消費は圧迫された状態が続くと思われるが、本ファンドは現在の難局を乗り切るためにテナントと密接に協力して取り組んでいる。期間が満了する一部の賃貸借契約については、短期的な賃貸借期間の延長を可能にするようにリース構造を調整する機動的な対応を取っている。2020年2月には特に食品及び飲料の事業者や教育サービス機関を対象として、賃料免除期間の設定、賃料の減額、分割支払いの容認等の措置を通じて特定の中小規模テナントを支援する80百万香港ドル規模のスキームを立ち上げた。2020年4月にこの支援スキームは、2019年下半年以後に最大の打撃を受けたセクターにも支援の対象を拡大して300百万香港ドルに増額されている。現在までに当社の香港ポートフォリオの約3分の1相当が賃料の減免措置を受けているが、その大部分は中小企業であり、教育サービス機関が多く含まれている。

また、支出を奨励するとともにコミュニティを支援するため、その他の減免措置による支援（スクールバス事業者に対する駐車料金の割引を含む。）、消毒キット引換券、無料の果物が提供されている。当社は300百万香港ドルの支援スキームが十分な規模であり、さらなる経済の急激な悪化の防止に役立っていると考えている。現在の困難な時期を克服するために当社はテナントやコミュニティと協力して積極的に取り組んでいる。さらに当社はテナントとの協議に応じて追加的な減免措置を検討することも考えている。

駐車場

当社の香港における約57,000台分の駐車スペースのポートフォリオは、限られた供給と効率的な駐車場管理によって安定した収入を生み出している。駐車場の賃料収益は、駐車スペース需要の減少を受けて既存ベースで4.2%の小幅な増加にとどまった。区域外からの買物客による時間貸駐車場の利用は、社会的な混乱とCOVID-19に関連したソーシャル・ディスタンスの習慣のために減少した。さらに月極駐車場も違法駐車の影響を受けている。

一方で、当会計年度の駐車場1スペース当たり月額収入は2,827香港ドルであり、市場全体に比べて依然として相対的に低水準であるものの、当社は中長期的には明るい見通しを維持している。また、スクールバス事業者の事業に対する圧迫の高まりを受けて、休校による事業者への影響を軽減するために6ヶ月間の駐車場料金の割引が実施されている。当社は市場の状況に応じて引き続き料金調整計画の見直しを行っていく方針である。

収益の内訳

	2020年3月31日に 終了した会計年度 (百万香港ドル)	2019年3月31日に 終了した会計年度 (百万香港ドル)	前年比変動率 (%)	既存ベースの 前年比変動率 (%)
駐車場賃料				
月極	1,494	1,496	(0.1)	8.0
時間貸	418	483	(13.5)	(8.2)
費用回収及びその他の雑収益	5	3	66.7	150.0
駐車場収益合計	1,917	1,982	(3.3)	4.2

主要な駐車場の業績指標

	2020年3月31日に 終了した会計年度	2019年3月31日に 終了した会計年度
駐車場1スペース当たり月額収入(香港ドル)	2,827	2,719
	2020年3月31日現在	2019年3月31日時点
評価額合計(百万香港ドル)	31,732	35,059
1スペース当たり平均評価額(千香港ドル)	561	625

オフィス

2019年に本ファンドとナン・フン・グループ(Nan Fung Group)が共同で開発したザ・キーサイド(The Quayside)は商業活動とライフスタイルの現代的な拠点と位置付けられている。2020年6月1日現在、オフィスのフロアスペースの約80%が予約済みである。JPモルガンやガモン(Gammon)といった他の一流企業のテナントに加えて、3つの新たなテナントとしてマニユライフ(Manulife)、現地の金融会社、アディダスが合計でさらに2つ以上のフロアを予約している。3層式の商業施設ポディアムは、主として近隣の需要に対応する食品及び飲料の店舗からなる様々なテナントによって約72%が予約済みである。

費用の分析

不動産運営費合計は既存ベースで3.6%の緩やかな増加となり、香港ポートフォリオの不動産純利益率は77.2%（2019年度：76.6%）の水準で安定を維持している。

不動産管理手数料並びにセキュリティ及び清掃費用は、2019年5月から法定最低賃金が8.7%引き上げられたことを受けて既存ベースで前年度比7.9%の増加となった。人件費の減少は、主として本受益証券価格の下落の結果として長期インセンティブ・スキーム報奨が減少したことによるものである。香港政府に支払う賃料及び税金の増加は、当社不動産の課税見積額が上昇したことが一因である。その他の不動産運営費の増加は、主としてCOVID-19感染拡大以後の貸倒引当金の計上と新たな自己使用事務所の減価償却費の増加によるものである。

不動産運営費用の内訳

	2020年3月31日に 終了した会計年度 (百万香港ドル)	2019年3月31日に 終了した会計年度 (百万香港ドル)	前年比変動率 (%)	既存ベースの 前年比変動率 (%)
不動産管理手数料 並びにセキュリティ及び清掃費用	578	542	6.6	7.9
人件費	380	484	(21.5)	(17.0)
修繕維持費	207	203	2.0	8.9
水道光熱費	263	249	5.6	4.6
香港政府に支払う賃料及び税金	313	274	14.2	13.5
販売促進費	113	131	(13.7)	(17.7)
不動産共益費	85	87	(2.3)	7.6
その他の不動産運営費	229	159	44.0	42.9
不動産運営費合計	2,168	2,129	1.8	3.6

中国大陸ポートフォリオ

当社の中国大陸ポートフォリオは、4つの1級都市にわたって存在する5件の不動産で構成されている。当会計年度において、2019年度に新たに取得された2件の不動産を併せて、中国大陸ポートフォリオの収益合計は前年度比41.1%増の1,448百万香港ドル、不動産純利益は前年度比38.5%増の1,118百万香港ドルとなった。

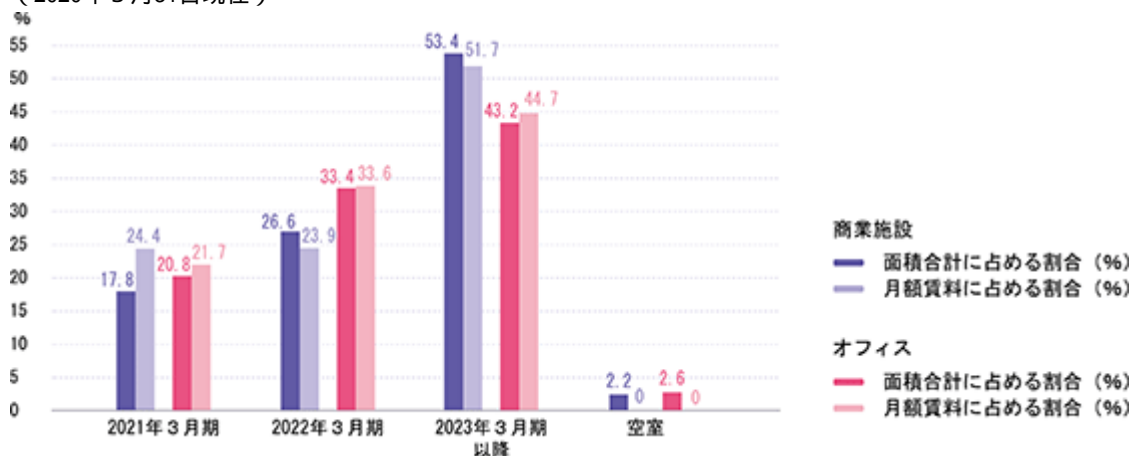
4件の商業用不動産では、食品及び飲料とスーパーマーケット及び食料品店のテナントが面積の43%超を占めており、近隣の住民とオフィス・ワーカーの日常的な支出を取り込んでいる。2020年3月31日現在の平均稼働率は97.8%の健全な水準を維持している。2020年3月期の商業施設の賃料変動率は29.6%の好調な実績を上げている。中国大陸ポートフォリオは、2020年2月にCOVID-19の感染拡大を受けて中央政府が導入したソーシャル・ディスタンス政策によって多数のテナントが閉鎖又は営業規模縮小を余儀なくされるまでは安定した業績を上げていた。その後の数ヶ月間は全国的なロックダウンによって来客数が大幅に落ち込んだ。2020年2月と3月のショッピングセンターは閑散とした状態になり、当社は影響を受けたテナントに対する救済措置を実施するとともに、これらのテナントの競争力の維持を目的とした支援を行っている。一方で2020年3月中旬からテナントの事業が復旧しつつあることは明るい兆候である。映画館やジム等の一部の娯楽産業は依然として一定の営業制限を受けているとはいえ、2020年4月以後の来客数は徐々に回復しつつあり、2020年5月の来客数は前年度の約60%となった。

2019年に取得された深セン市福田(Futian)区のセントラルウォーク(CentralWalk)と北京市通州(Tongzhou)区の北京京通ルーズベルト・プラザ(Beijing Jingtong Roosevelt Plaza)は満足できる業績を上げており、当会計年度中の賃料変動率は40%を超えている。現在までにこれらの商業施設の業種構成と不動産運用管理の改善に対しては肯定的な反応が示されており、継続的な投資を通じてこれらの資産の魅力と全体的な価値が向上すると思われる。

オフィス不動産のリンク・スクエア(Link Square)は上海市静安(Jingan)区に位置しており、当会計年度中に比較的影響を受けていない資産である。2020年3月31日現在のオフィス稼働率は97.4%の安定した水準を示しており、オフィス賃料変動率は7.1%となっている。COVID-19の感染拡大と上海における供給の増加を受けてオフィス賃料の勢いは減速しているが、リンク・スクエアは質の高さと優れた立地条件によって上海のオフィス市場で競争力を維持していくと当社は考えている。

ポートフォリオの賃貸借契約の期間満了時期による分類

(2020年3月31日現在)



安定的な業績を記録する中国大陸ポートフォリオ

2015年から当社は中国大陸における事業範囲を漸進的に拡大している。当社の中国不動産のネットワークは4つの1級都市に位置する5件の不動産から構成されており、大きな困難に直面しつつも有望な業績を上げている。賃料変動率と稼働率はともに有望な水準に達しており、当社は事業の統合と資産運用管理の面で大きな進展を遂げている。

2019年3月期に新たに取得された北京市の京通ルーズベルト・プラザと深セン市のセントラルウォークは引き続き良好な実績を上げており、賃料変動率は予想を上回っている。運営チームは本ファンドのグループの一員へと円滑に移行している。さらに資産管理チームの拡張と再編を通じて、資産管理計画をより適切に実行するためにテナントとの関係の拡充が図られている。

2020年前半にCOVID-19の感染拡大によって当社の中国大陸事業に混乱が生じたものの、2020年5月末までに大部分のテナントが事業を再開しており、全体的な来客数が前年同期の約60%まで回復していることは望ましい兆候である。

改善

当会計年度中に資本的支出合計789百万香港ドルの7件の資産改善計画が完了しており、そのうち4件で生鮮市場の改良が実施された。本ファンドは新規公募以後85件の資産改善計画を完了しており、その結果、買物客はより広範な品揃えを、テナントはより良好な事業運営環境を得ることで、組織的なポートフォリオの成長潜在力が最適化されている。当社は資産改善戦略の対象を中国大陸にまで拡大する方針であり、深セン市のセントラルウォークの改良を予定している。これは中国大陸における当社の最初の資産改善計画として、資産の市場における位置付けを向上させるとともに、深セン市福田区における「必須」のショッピング・娯楽集客施設としての魅力を再構築することが期待されている。

本ファンドの初期に実施されたツ・ワン・シャン・ショッピングセンター（Tsz Wan Shan Shopping Centre）の最初の資産改善計画は成功を収め、現在この資産は当社のポートフォリオにおける評価額で第3位を占めている。2018年3月期には同ショッピングセンターの2回目の資産改善計画が開始され、スーパーマーケットと中国料理店が新たな小売店舗に改装され、業種の重複が低減された。当会計年度に完了した次の段階の改善計画では、大規模なコミュニティの中心地としての魅力のいっそうの向上が図られ、新たな飲食・娯楽施設に加え、子供向けの屋外遊戯場が設置された。

チョン・クワン・オー（Tseung Kwan O）地区のション・タック・プラザ（Sheung Tak Plaza）の改善計画では、22年目の施設を同地区の魅力ある集客施設へと再生する事業が行われた。このショッピングセンターは「TK0スポット（TK0 Spot）」に改称され、地域に生活する若者をターゲットにした健康的な生活と健康増進をテーマとした施設に生まれ変わった。3階の小売店舗が整理された後にフランスのスポーツ用品販売店のデカトロン（Decathlon）が誘致され、アウトドア用品の試用ゾーンを伴う香港で最大の30,467平方フィートの面積のスポーツ用品店がオープンした。さらに生鮮市場も「スポット・マート（Spot Mart）」に改称され、50を超える店舗が生鮮品や軽食を販売している。TK0スポットは正面玄関が一新されるとともにアトリウムが改良され、地下鉄でわずか一駅の距離にある当社の集客施設のTK0ゲートウェイ（TK0 Gateway）を補完する戦略的なコミュニティの中心施設になっている。

主として基準賃料の上昇と2019年中盤以後の社会的混乱による影響を受けたリース環境の悪化のため、当会計年度中に完了した一部の資産改善計画の投資収益率は予想を下回っている。当社は今後の資産改善計画の規模を縮小する方針であるが、引き続きポートフォリオの潜在力の活用を通じて今後も2桁台の投資収益率を達成することを目指している。社会的混乱とCOVID-19によって生じた小売セクターの活動に対する影響の長期化を受けて、当社は資産改善計画の予定表の策定をより選択的に行っていく方針である。

現在、香港と中国大陸において20件を超える資産改善計画が進行中又は立案中であり、予定表は2026年3月期まで作成されている。深セン市のセントラルウォークの資産改善計画については、小売の品揃えとサービスの提供を拡充するためのスペースを確保することを目的として、既存テナントの店舗移転又はレイアウト変更に関する交渉に着手している。改修工事は2020年第3四半期に開始される予定である。当社は賃料収入の流れをできる限り安定した状態に保ちつつ、経済効率を最大化し、資産の業績を向上させるため、資産改善計画の策定と進行について引き続き柔軟に対応していく方針である。

2020年3月31日に終了した会計年度に完了した資産改善計画の投資収益率

	プロジェクトの 資本的支出合計 (百万香港ドル)	推定投資収益率 (注1) (%)
ナム・チョン・プレイス (Nam Cheong Place) (注2)	174	14.0
チョイ・ミン・ショッピングセンター (Choi Ming Shopping Centre)	104	18.3
ツ・ワン・シャン・ショッピングセンター (Tsz Wan Shan Shopping Centre)	157	10.2
TKOスポット (TKO Spot) (注2)	183	12.0
フン・タック・ショッピングセンター (Fung Tak Shopping Centre) (注2)	60	15.8
ヒン・ケン・マーケット (Hin Keng Market) (注2)	76	15.6
ユー・オン・ショッピングセンター (Yiu On Shopping Centre)	35	6.1
合計	789	

(注1) 推定投資収益率は、計画後予想不動産純利益から計画前不動産純利益を差し引いた金額を推定計画資本支出及び逸失賃料で除した金額として計算される。

(注2) 改善計画には生鮮市場を含む。

資産改善計画の予定

	プロジェクト数	推定費用 (百万香港ドル)
進行中	4	411
立案中	19超	1,300超
合計	23超	1,711超

承認済み進行中資産改善計画

	推定費用 (百万香港ドル)	目標完了時期
ロク・フー・プレイス (Lok Fu Place)	172	2020年後半
カイ・ティン・ショッピングセンター (Kai Tin Shopping Centre)	153	2020年後半
チョイ・ユン・プラザ (Choi Yuen Plaza)	29	2021年前半
タイ・ウォー・プラザ (Tai Wo Plaza)	57	2021年前半
合計	411	

取得及び売却

2019年12月に当社は大中華圏以外で最初の取得物件であるオーストラリアのシドニーのマーケット・ストリート100 (100 Market Street) を683百万オーストラリアドルの対価で取得することを発表した。この10階建てのA級オフィス不動産は3つの高評価のテナントによって満床となっており、加重平均賃貸借契約満了期間が8年超と長く、毎年4%までの賃料の上昇があることから、安定した持続可能な成長を推進することが期待されている。当該取得は当会計年度終了後の2020年4月7日付で完了した。

今後も本ファンドの中核的な市場は香港であるとはいえ、当社は資産取得の機会の模索を通じて収入の安定と成長の間のバランスを引き続き追求していく方針である。当社は香港と中国大陸の1級都市及びその周辺の河川デルタ地帯の不動産の取得を優先している。一方で、その他の先進国市場、すなわち、オーストラリア、シンガポール、日本、英国におけるゲートウェイ都市についても、相対的な市場の安定性と流動性、好適な規制環境があることから機会を模索していく方針である。

当社は香港の資産がポートフォリオ価値全体の70～75%を占めるようになると予想している。中国大陸及び海外の資産は、それぞれ最大で当社ポートフォリオの20%及び10%を占めるようになると思われる。資産クラスについては、引き続き商業施設を中心として、オフィス不動産は拡大したポートフォリオの15～20%を占めることが予想されている。当社は、非組織的な成長を支えるとともに質の高い成長軌道に寄与する長期的な成長潜在力をもたらず適切な不動産の規律ある選定に引き続き取り組んでいく方針である。

当社は資産を長期投資として保有することを常に念頭に置いている。現在のところ、本ファンドは資産の処分を予定していないが、資産の生産性を継続的に精査していく方針である。適切なポートフォリオ管理は、ビジョン2025の一翼を担う長期的な価値の創出を推進するものである。

開発

当社はナン・フン・グループとの合併事業を通じてA級商業複合施設のザ・キーサイドの開発を行った。この開発事業は順調に完了しており、2019年5月に使用許可書を取得している。現在当社は、香港不動産投資信託コード及び本ファンドの信託証書(以下「本信託証書」という。)に従って、最大で総資産価値の10%を不動産開発及び関連活動を行うために使用することができる。不動産開発事業は当社独自の仕様に合わせて資産の構築すること及びより低い算入費用で開発の初期段階から参加することが可能になるため、当社は収入の増加と資本の増価の両面で長期的に魅力的な成果をもたらすことができる適切な開発の機会を引き続き模索していく方針である。

評価額に関するレビュー

本ファンドの新任の主たる不動産鑑定士であるコリアーズ・インターナショナル(ホンコン)リミテッド(Colliers International (Hong Kong) Limited)は、香港不動産投資信託コードの要件に基づき、収益還元法を使用し、かつ直接比較法を通じて市場の比較対象不動産を相互参照して当社の不動産ポートフォリオの評価を行った。2020年3月31日現在の当社の投資不動産の評価額合計は11.6%減少して193,224百万香港ドル(2019年3月31日時点:218,496百万香港ドル)となった。

香港の商業用不動産と駐車場の評価額は、経済と不動産市場の低迷を踏まえて不動産鑑定士による賃料予測が引き下げられるとともに、還元利回りが引き上げられたことを受けて、それぞれ、前年度比で11.5%及び9.5%減少して127,515百万香港ドル及び31,732百万香港ドルとなった。2020年3月31日現在の商業施設と駐車場の加重平均還元利回りは、2019年3月31日時点の4.01%から4.27%に上昇している。2020年3月31日現在の香港のオフィス不動産の評価額は9,914百万香港ドルとなっている。

当社の中国大陸における不動産の評価額は25,317百万香港ドル(2019年3月31日時点:28,793百万香港ドル)となっている。評価額が3,476百万香港ドル減少した要因は、不動産鑑定士による見積市場賃料が引き下げられたことに加え、人民元の下落により1,791百万香港ドルの為替差損が生じたためである。

評価額

	評価額		還元利回り	
	2020年 3月31日現在 (百万香港ドル)	2019年 3月31日時点 (百万香港ドル)	2020年 3月31日現在	2019年 3月31日時点
香港				
商業用不動産	127,515	144,096	3.10 -4.50%	3.00 -4.20%
駐車場	31,732	35,059	3.10 -5.30%	3.50 -4.80%
オフィス不動産	9,914 (注2)	-	3.00%	該当なし
開発中不動産	-	10,548 (注1)	該当なし	該当なし
	169,161	189,703		
中国大陸				
商業用不動産	19,146	21,264	4.25 -4.75%	4.25 -4.75%
オフィス不動産	6,171	7,529	4.25%	4.25%
	25,317	28,793		
評価額合計	194,478	218,496		
投資不動産の評価額合計	193,224 (注3)	218,496		

(注1) 開発中の商業用不動産(ザ・キーサイド)は、2019年5月に竣工した。

(注2) 上記金額は、ザ・キーサイドのオフィス部分のみを示している。

(注3) 上記金額は、ザ・キーサイドの2つのフロア(本ファンドが自己使用事務所として占有し、有形固定資産として計上している。)を除く。

資本管理

2020年3月31日に終了した会計年度において、世界経済は当初は米中貿易摩擦によって冷え込み、続いてCOVID-19の感染拡大によって大きな打撃を受けた。世界各国の中央銀行は、米国準備制度による大幅な量的緩和を含む歴史的な金融緩和政策パッケージを実施した。米国準備制度は5回にわたって合計で2.25%の金利引下げを実施した。フェデラル・ファンド金利誘導目標の下限値は2015年以来初めて0になった。さらに2020年3月には、10年物米国債の利回りが0.5%の歴史的な低水準にまで落ち込んだ。

当会計年度における香港ドルの市場金利は、2019年の長期にわたる社会的混乱と2020年のCOVID-19の感染拡大を受けて米ドルの市場金利を上回る変動を示した。1ヶ月物HIBORは、2019年4月に3.0%でピークを迎え、2020年3月上旬に1.1%まで低下したものの、2020年3月末には2.1%まで反発した。

変動の激しい世界の金融市場と経済の不安定の中にあつて、本ファンドは市場の下落局面における保護と資産取得の機会の確保の両方を可能にする強力な財務状態を実現する流動性水準を維持するために引き続き注意を払っている。

新たな資金調達取引

- 2019年4月に本ファンドは、40億香港ドルの2024年満期保証付グリーン転換債を年率1.6%の利率で発行した。これは不動産セクターにおいて香港の発行体が全世界向けに売り出した最初のグリーン転換債である。

- ・ 2019年7月及び8月に本ファンドは、716百万香港ドルの5年物ノートを年率2.28%の利率で、10億香港ドルの7年物ノートを年率2.50%の利率で発行した。
- ・ 2019年9月に本ファンドは、年率でHIBORを0.8%上回る諸経費込みの金利コストによる120億香港ドルの4年物クラブ・ローン借入枠の募集を締め切った。当会計期間中の香港における社会的混乱にもかかわらず、この借入枠に対しては18の銀行から非常に大きな反応があった。このことは、本ファンドの事業の経済サイクルに対する弾力性に金融市場が大きな信頼を寄せていることを実証している。
- ・ 2020年3月に本ファンドは、DBSバンクから5年満期の条件で212百万オーストラリアドルの本ファンド最初の持続可能性リンク・ローンを起債した。
- ・ 当会計年度終了直後の2020年4月2日付で本ファンドは、10.1億香港ドルの5年物ノートを年率2.35%の利率で条件設定した。
- ・ 2020年4月7日付で本ファンドのオーストラリアにおける最初の取得物件であるシドニーのマーケット・ストリート100の取得が完了した。この取得資金を現地調達するため、本ファンドはANZバンク(ANZ Bank)から5年物ターム・ローンを通じて414百万オーストラリアドルを調達した。
- ・ 2020年5月に本ファンドは、OCBCバンク(OCBC Bank)との間に新たに10億香港ドルの5年物持続可能性リンク・ローンを締結した。

持続可能性リンク・ローンは、いずれも、本ファンドがグローバル不動産持続可能性ベンチマーク(Global Real Estate Sustainability Benchmark)(GRESB)の実績に基づく持続可能性目標を達成した場合、金利コストを割引する価格低減構造を組み込むように仕組まれたローンである。これらのローンは、本ファンドの日常の業務に持続可能性に関するベスト・プラクティスを取り入れるものである。

負債特性と利用可能な資金源

2020年3月31日現在の本ファンドの借入額合計は346億香港ドル(2019年3月31日時点:245億香港ドル)に増加している。また、ギアリング比率は、投資不動産の評価額の引下げを一因として、16.7%(2019年3月31日時点:10.7%)に上昇した。利用可能な流動性資産は162億香港ドル(2019年3月31日時点:161億香港ドル)の力強い水準を維持しており、その内訳は現金及び預金が79億香港ドル(2019年3月31日時点:68億香港ドル)、確定済み未使用借入枠が83億香港ドル(2019年3月31日時点:93億香港ドル)であった。条件確定済みの借入枠の平均残存期間は4.0年(2019年3月31日時点:4.0年)の高い水準を維持している。本ファンドの利用可能な資金源は、新たな資金調達なしで少なくとも24ヶ月間の事業継続に十分な水準にある。

2020年3月31日現在、当社の香港ドル建てポートフォリオの実効金利コストは2.94%(2019年3月31日時点:3.12%)に低下している。当社の香港ドル建て債務の56.5%(2019年3月31日時点:69.8%)が固定金利で維持されている。香港ドル建て固定金利債務の平均残存期間(香港ドル建て固定金利債務による金利保証の平均期間を測定する指標)は5.0年(2019年3月31日時点:4.8年)の水準で安定を維持している。

関連投資

当社の余剰資金と投資能力をより適切に運用して本受益証券保有者の収益の増大につなげるため、本ファンドは満期5年までの投資適格債に28億香港ドルを投資している。2020年3月31日現在、当社の債券ポートフォリオの満期までの平均残存期間は3.1年である。債券の平均利回りは3.5%であり、債券ポートフォリオの信用格付けは平均してほぼBBB+である。COVID-19の感染拡大以後、債券市場の変動は大きくなっている。当社は投資の信用の質を継続的に監視しながら、それぞれの満期まで保有する方針である。負債証券以外についても、当社は2018年に本受益証券保有者の承認を受けた投資戦略に従って、当該投資が本ファンドの戦略的機会を創出又は拡大する潜在力を備えている場合には、上場株式、REIT又は不動産ファンドに対する投資機会を追求していく方針である。

資本還元プログラム

2019年6月に本ファンドは、当社の資本還元プログラムの一環として最大で60百万口の本受益証券を買い戻す計画を発表した。買い戻しプログラムの実行は、市場の条件、本受益証券の価格、取引高、その他の規制上の検討事項を踏まえて判断される。当会計年度中に当社は42億香港ドルを使用して81.7香港ドルの平均単価で約52百万口の本受益証券を買い戻した。次の会計年度については、市場の条件とその他の規制上の要件に従って、さらに本受益証券を買い戻すことを検討する方針である。

2019年3月13日付で完了した前回の資産処分を受けて、当社は2020年3月31日に終了した会計年度から3年間にわたって、年間本受益証券1口当たり約14香港セントの変動分配金を予算に計上している。この変動分配金は、上記の資産処分から生じた本受益証券1口当たり分配金の喪失のうち、新規資産の取得からの利益によって埋め合わせられない不足分を補填するものである。この変動分配金の資金は、公表された買い戻しの資金と併せて、資産処分から得られた28億香港ドルのプレミアムによって調達されている。従って、2020年3月期の下半期における146百万香港ドル（本受益証券1口当たり7.07香港セント）の変動分配金は最終分配金に含まれることになる。

為替管理

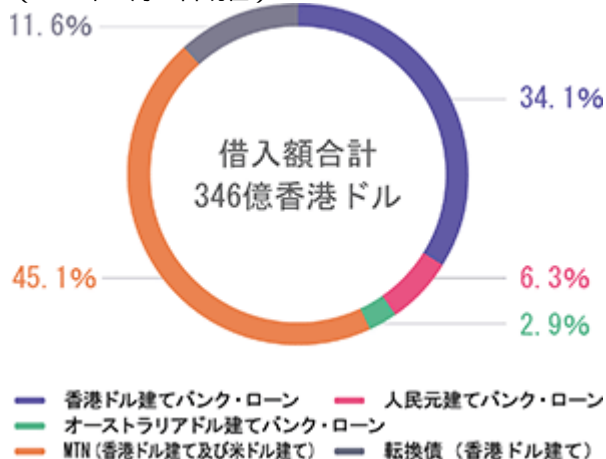
当社は、2021年3月期における分配可能利益を為替相場の変動に対して概ねヘッジできるように、2021年3月期の人民元建て及びオーストラリアドル建ての純利益を香港ドル建てで確定する約600百万人民元及び15百万オーストラリアドルの先渡取引を締結している。2020年3月期に当社は為替ヘッジ戦略を通じた約29百万香港ドルのヘッジ利益を計上している。

信用格付け

2019年6月にムーディーズ（Moody's）は、本ファンドの主要な格付トリガーをEBITDA有利子負債倍率6.0~6.5倍からEBITDA純負債倍率6.5倍に緩和した。このムーディーズの最新の格付トリガーを受けて、将来に本ファンドが資産の取得を行う場合に借入可能な金額の上限が引き上げられている。2019年11月28日付でムーディーズは、本ファンドに対する信用格付けを「A2/安定的」に維持している。また、スタンダード・アンド・プアーズは、2019年8月13日付で本ファンドの信用格付けを「A/安定的」に維持しており、フィッチ・レーティングスは、2019年11月13日付で本ファンドに対する信用格付けを「A/安定的」に維持している。

資金調達基盤

(2020年3月31日現在)



条件確定済みの借入枠 (注1)

(2020年3月31日現在)

(十億香港ドル)	固定金利 債務 (注2)	変動金利 債務 (注2)	使用済借入枠	未使用借入枠	借入枠合計
香港					
香港ドル建てバンク・ローン	3.0	8.8	11.8	8.3	20.1
オーストラリアドル建て バンク・ローン	-	1.0	1.0	-	1.0
メディアム・ターム・ノート (MTN)	10.8	4.8	15.6	-	15.6
転換債 (CB)	4.0	-	4.0	-	4.0
小計	17.8	14.6	32.4	8.3	40.7
中国大陸					
人民元建てバンク・ローン	-	2.2	2.2	-	2.2
小計	-	2.2	2.2	-	2.2
合計	17.8	16.8	34.6	8.3	42.9

(注1) すべて額面金額による。

(注2) 金利スワップ後の値である。

借入枠の弁済期 (注1)

(2020年3月31日現在)

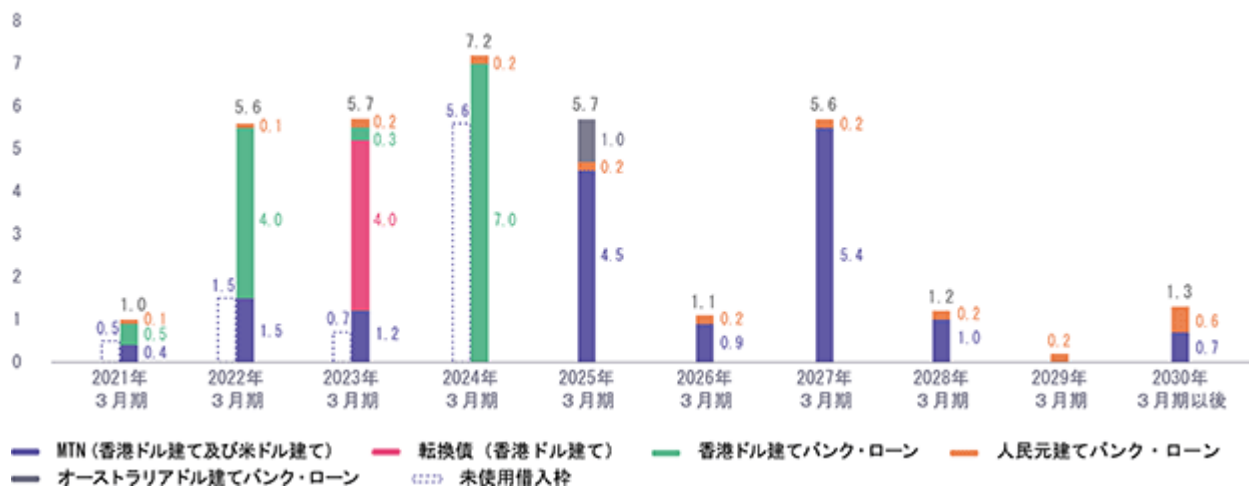
(十億香港ドル)	MTN	CB	香港ドル建て バンク・ ローン	人民元建て バンク・ ローン	オーストラ リアドル建 て バンク・ ローン	未使用 借入枠	合計
2021年3月期満期	0.4	-	0.5	0.1	-	0.5	1.5
2022年3月期満期	1.5	-	4.0	0.1	-	1.5	7.1
2023年3月期満期	1.2	4.0	0.3	0.2	-	0.7	6.4
2024年3月期満期	-	-	7.0	0.2	-	5.6	12.8
2025年3月期満期以後	12.5	-	-	1.6	1.0	-	15.1
合計	15.6	4.0	11.8	2.2	1.0	8.3	42.9

(注1) すべて額面金額による。

借入枠の弁済期（注1）

（2020年3月31日現在）

十億香港ドル



（注1）すべて額面金額による。

（注2）40億香港ドルの転換債であり、5年満期で2023年3月期に行使可能な3年のプット・オプションが付けられている。

受託会社の報告書

「我々は、本管理会社が、2020年3月31日に終了した会計年度中、すべての重要な点において、2005年9月6日付の本信託証書（12の追補証書により修正及び補完済）の規定に従って、本ファンドを運営していたと我々が判断していることを確認する。」

本ファンドの受託会社

HSBCインスティテューショナル・トラスト・サービシズ(アジア)リミテッド

2020年6月1日 香港

(2) 【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

2020年3月31日現在

	債券名 / 金利 (%) / 償還日	発行地	簿価 (千香港ドル)	時価評価額 (千香港ドル)	総資産価値に占める割合 (%)
1	POLYRE 3.95 02/05/23	香港証券取引所	264,838	266,958	0.165
2	HYNMTR 4.3 02/01/24	フランクフルト証券取引所	202,250	194,041	0.126
3	CCBL 3.5 05/16/24	香港証券取引所	156,831	166,216	0.098
4	CJIANT 3.375 07/25/22	香港証券取引所	155,988	157,468	0.098
5	HRINTH 3.25 11/13/24	香港証券取引所	156,676	150,592	0.098
6	YXREIT 4.75 04/27/21	香港証券取引所	123,950	122,945	0.078
7	CNBG 3.375 07/16/24	香港証券取引所	126,572	122,845	0.079
8	SHGANG 4 05/23/24	シンガポール証券取引所	94,499	95,329	0.059
9	HAOHUA 3.5 07/19/22	シンガポール証券取引所	93,807	92,755	0.059
10	CHJMAO 3.6 03/03/22	香港証券取引所	92,066	92,077	0.058
11	YUEXIU 5.375 10/19/23	香港証券取引所	91,118	90,330	0.057
12	CICCHK Float 05/03/22	香港証券取引所	79,916	79,581	0.050
13	VNKRL 4.15 04/18/23	香港証券取引所	80,623	79,483	0.050
14	PINGIN 4.375 09/10/23	シンガポール証券取引所	64,058	64,646	0.040
15	VNKRL 5.35 03/11/24	香港証券取引所	63,104	64,084	0.040
16	HAOHUA 4.625 03/14/23	シンガポール証券取引所	64,081	64,077	0.040
17	HRINTH 3.625 11/22/21	香港証券取引所	63,412	63,821	0.040
18	LNGFOR 3.875 07/13/22	シンガポール証券取引所	58,887	58,399	0.037
19	CHJMAO 4 06/21/24	香港証券取引所	53,024	54,101	0.033
20	CATIC 3.5 05/31/22	香港証券取引所	47,066	48,423	0.029
21	POLYRE 4.75 09/17/23	香港証券取引所	46,499	48,396	0.029
22	CICCHK 3.375 05/03/22	香港証券取引所	47,166	48,290	0.030
23	YUEXIU 4.5 01/24/23	香港証券取引所	46,988	47,237	0.029
24	JOHNEL 4.125 07/30/24	香港証券取引所	41,451	41,465	0.026
25	WB 3.5 07/05/24	香港証券取引所	39,739	39,010	0.025
26	CHINAM Float 07/16/21	香港証券取引所	39,269	38,639	0.025
27	HRINTH 3.75 05/29/24	香港証券取引所	39,572	38,486	0.025
28	HAOHUA 3.375 06/19/24	シンガポール証券取引所	39,756	38,248	0.025
29	VNKRL 4.2 06/07/24	香港証券取引所	38,879	38,075	0.024
30	SINOCE 5.25 04/30/22	香港証券取引所	39,200	37,547	0.025

【投資不動産物件】

鑑定報告書

コリアーズ・インターナショナル(ホンコン)リミテッド 電話(代) (852) 2828 9888
香港、ワンチャイ(灣仔) ファクス (852) 2828 9899
ハーバー・ロード18 ウェブサイト www.colliers.com
セントラル・プラザ 5701号スイート

当社リファレンス: 20-15162

2020年5月15日

リンク・アセット・マネジメント・リミテッド

取締役会

(リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラスト(以下「本ファンド」という。))の管理会社として、及び本ファンドのために行為する)

香港、カオルーン、クワン・トン、ホイ・ブン・ロード77、ザ・キーサイド、タワー1、20階

受託者

HSBCインスティテューショナル・トラスト・サービス(アジア)リミテッド

香港、クイーンズ・ロード・セントラル1

拝啓

本ファンド - 2020年3月31日現在における年次鑑定

当社は、香港証券先物委員会(SFC)の公表する香港不動産投資信託コード、2005年9月6日付の本ファンドの信託証書(適宜補充済)及び(該当する場合には)香港証券取引所(SEHK)における有価証券の上場に関する規則(Rules Governing the Listing of Securities on The Stock Exchange of Hong Kong Limited)に規定されている関連要件に従い、2020年3月期年次報告書に掲出する本ファンドの不動産のグループ(以下、総称して「本不動産」という。)について不動産鑑定を実施すべき旨の、リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラスト(以下「本ファンド」という。)の管理会社として行為するリンク・アセット・マネジメント・リミテッド(以下「貴社」という。)及びHSBCインスティテューショナル・トラスト・サービス(アジア)リミテッド(以下「受託者」という。)の指示を参照する。

- ・ 香港における127件の不動産(以下「香港不動産」という。詳細は、不動産価値一覧を参照のこと。)
- ・ 中華人民共和国における5件の不動産(以下「中国不動産」という。詳細は、不動産価値一覧を参照のこと。)

鑑定士の利害関係

当社は、コリアーズ・インターナショナル（ホンコン）リミテッドが、香港証券先物委員会（SFC）の公表する香港不動産投資信託コードのとおり、スキーム、受託者、管理会社及びスキームの主要な各保有者から独立していることをここに保証する。

鑑定の基礎

鑑定は、一般的に普及している鑑定基準、すなわち、国際評価基準委員会（以下「IVSC」という。）の国際評価基準、香港不動産鑑定士協会の2017年HKIS評価基準及び2014年8月に香港証券先物委員会が公表した香港不動産投資信託コードの第6章を組み込んだ王立勅許鑑定士協会のRICS評価 - グローバル基準に従って行われている。

当社の鑑定は、IVSC（並びにRICS及びHKIS）によって定義された市場価格、すなわち、適切なマーケティングの後に行われ、当事者が各々十分な知識を持ち、慎重に、かつ強制されることなく行う独立当事者間での取引において、自発的買主と自発的売主との間で、ある資産又は負債が交換される場合における、鑑定日現在の見積価格に基づいて行われている。

当社の鑑定は、ポートフォリオの100%持分を表しており、不動産持分を所有する企業の株主持分を反映していない。

測量

当社は、貴社から提供された文書及び図面に示された面積が正確であると仮定している。すべての文書及び契約は参照のみに使用されており、従ってすべての寸法、測定値及び面積は近似値である。面積の正確さを検証するための現地測量は一切行われていない。

鑑定手法

当社は、本不動産の市場価格を算出するための主たる評価法として、収益還元法に依拠しており、直接比較法を参照して検証を行った。

収益還元法

収益還元法は、現在進行している賃料収益及び鑑定日からの不動産の潜在的な将来収入を適切な投資利回りで資本還元することによって還元価格を算出する手法である。賃料無料期間、継続的な空室・マーケティング期間及び空室の回収不可能な費用については適切な調整・控除が行われている。

当社が鑑定において使用した還元利回りの範囲は以下のとおりである。

香港不動産

商業用： 3.25% ~ 4.50%
駐車場： 4.00% ~ 5.30%
オフィス用： 3.01%（混合）
混合： 3.01% ~ 5.10%

中国不動産

オフィス用： 4.25%
商業用： 4.25% ~ 4.75%
駐車場： 4.25% ~ 4.75%

直接比較法

直接比較法は、評価対象資産を、価格情報を入手可能な同一又は類似の資産と比較することによって価格の指標を得る手法である。自発的な買主と売主の間の独立当事者間取引とみなされる販売の分析の際には、評価対象資産の価格を評価するために、この評価法における比較対象資産と評価対象資産の取引日、規模、立地、質、経過年数、快適性（アメニティ）、その他一切の関連要因の間の差異を反映するように調整が行われる。この評価法は、信頼できる販売の証拠資料が入手可能である資産の評価を行う際に一般的に用いられている。

また、直接比較法は、同じ基準による市場賃料の水準を評価するためにも用いられる。このようにして評価された市場賃料は、本不動産の潜在的な将来収入の裏付けとして使用される。

鑑定上の仮定

鑑定は、本不動産が、公開市場において現状有姿で、現行の賃借権又は即時使用可能な空室の条件で売却されるものとし、分割払契約、リースバック、合併事業、管理契約又は本不動産の価値に影響を及ぼす可能性のある類似の取り決めの利益を考慮しないという仮定がなされている。

当社は、それぞれの本不動産について個別に鑑定を行った。本不動産を1つのポートフォリオとして単一の当事者に売却する場合の一括販売割引、又は本不動産がすべて同時に売りに出される場合に生じ得る価格に対する影響は一切考慮されていない。

いずれかの本不動産に関する手数料、担保及び未払い金は考慮されておらず、また、売買の効力発生のために生じる可能性のある費用及び税金も考慮されていない。本不動産には、価格に影響を与えると思われる不利な性質の担保権、リーエン、土地に対する負担は一切存在していないと仮定する。

当社は、本不動産がすべての法令を完全に遵守して建設、占有、使用されているものと仮定している。さらに当社は、本報告書が依拠している本不動産の一切の使用について、すべての要求される免許、許可、証明書、認可が取得されていると仮定している。

権利調査及び負担

当社は、中国不動産に関する権利証書の写しを提供されている。貴社より提供された情報によると、鑑定日現在、すべての本不動産は、法定所有権を取得している。香港に所在する本不動産について、当社は、土地登記所において照会及び関連調査を行った。しかしながら、当社は原本を確認しておらず、従って当社に提供された謄本に記載されていない可能性のある変更について関知していない。

現地調査

当社は、地盤の状態を判断するための調査を実施しておらず、本不動産に引かれている水道光熱設備の検査を行っていない。当社の鑑定書は、これらの要素がそれぞれの開発について許容可能かつ適切な状態にあるという仮定に基づいて作成されている。構造調査は行われていないが、当社の検査の過程でいかなる瑕疵も見つかっていない。しかしながら、当社は、本不動産に腐食、害獣・害虫の侵入又はその他一切の構造上の瑕疵が存在するかどうかについて報告することはできない。さらに当社は、本不動産が汚染されていないと仮定している。

機械設備

当社は、建物設備の一環をなすあらゆる機械設備を市場価格の評価に反映させている。ただし、テナントの占有に関連してその全部が設置されている加工施設、機械及び設備（調度品、造作物、テナントの設備及び備品を含むが、これらに限定されない。）は除く。

駐車スペース

当社は、通常は計画の承認及び免除が必要となる非居住者への余剰駐車場の賃貸を行う本不動産について、関連当局から認可を既に取得しているか、又は取得しようとしている最中であると認識している。

通信施設

当社は、本不動産におけるすべての通信施設は、すべての法令を完全に遵守して設置、占有及び使用されており、関連当局からの必要なすべての承認が取得されていると仮定している。

情報の証明

すべての調査は独立に実施されており、いかなる第三者からの影響も受けていない。当社は、貴社より提供された情報にきわめて強く依拠しており、また、本不動産の識別、計画の承認、法定通知、地役権、保有期間、占有、間取図、床面積、テナント一覧その他のあらゆる関連事項の細目に関して、当社に提供されたアドバイスを信用している。

また、当社の鑑定の過程で、当社は、貴社より提供された以下の情報をとりわけ参照している。

香港不動産

1. 2020年3月31日現在のテナント一覧及びその後の更新
2. 2019年3月から2020年2月までのその他商業施設及び駐車場収入
3. 2019年3月から2020年2月までの商業施設収入
4. 2019年3月から2020年2月までのオフィス収入（ザ・キーサイド）
5. 2019年3月から2020年2月までの営業費用
6. 2020年3月31日現在の資本的支出一覧及びその後の更新
7. 本不動産の資産改善計画及び区画計画（存在する場合）
8. それぞれ2018年8月2日付及び2017年10月12日付のザ・キーサイド及びネイザン・ロード700の商業開発に関する承認済み建設計画書

中国不動産

1. 2020年3月31日現在のテナント一覧及びその後の更新
2. 2019年3月から2020年2月までのその他商業施設及び駐車場収入
3. 2019年3月から2020年2月までの商業施設収入
4. 2019年3月から2020年2月までのオフィス収入（上海のリンク・スクエア）
5. 2019年3月から2020年2月までの営業費用
6. 関連権利証書

価格概要

添付の不動産価値一覧において、以下の項目の概要が示されている。

- () 香港不動産における商業用賃貸可能面積、駐車可能台数、評価市場価格、収益還元法において用いられた還元利回り、並びに当初利回り。
- () ザ・キーサイドにおける延床面積及び評価市場価格。
- () 中国不動産における商業用及び/又はオフィス用延床面積、駐車可能台数、評価市場価格、収益還元法において用いられた還元利回り、並びに当初利回り。

鑑定

1. 香港不動産

当社は、現行の賃借権及び条件並びに本報告書に記載されている前提条件に服する、香港不動産のうち負担のない賃借権の総市場価格は、2020年3月31日現在、合計で169,161,100,000香港ドル(1,691億6,110万香港ドル)であると考えている。

- ・ 当初利回り： 4.48%

商業施設及び駐車場の部分並びにザ・キーサイドに付けられた価格は、それぞれ以下のとおりである。

香港商業施設

- ・ 市場価格： 127,005,600,000香港ドル(1,270億560万香港ドル)
- ・ 当初利回り： 4.56%

香港駐車場施設

- ・ 市場価格： 31,280,100,000香港ドル(312億8,010万香港ドル)
- ・ 当初利回り： 4.99%

ザ・キーサイド

- ・ 市場価格： 10,875,400,000香港ドル(108億7,540万香港ドル)

2. 中国不動産

当社は、現行の賃借権と本報告書に記載されている前提条件に服する、中国不動産のうち負担のない賃借権の市場価格は、2020年3月31日現在、合計で23,180,000,000人民元(231億8,000万人民元)であると考えている。

- ・ 当初利回り： 4.37%

リンク・スクエア(上海)

- ・ 市場価格： 6,740,000,000人民元(67億4,000万人民元)
- ・ 当初利回り： 4.78%

ECモール(北京)

- ・ 市場価格： 2,910,000,000人民元(29億1,000万人民元)
- ・ 当初利回り： 5.38%

メトロポリタン・プラザ(広州)

- ・ 市場価格： 4,350,000,000人民元(43億5,000万人民元)
- ・ 当初利回り： 4.94%

北京京通ルーズベルト・プラザ(北京)

- ・ 市場価格： 2,570,000,000人民元(25億7,000万人民元)
- ・ 当初利回り： 4.23%

セントラルウォーク(深セン)

- ・ 市場価格： 6,610,000,000人民元(66億1,000万人民元)
- ・ 当初利回り： 3.20%

換算率

本報告書において使用した換算率

1平方メートル=10.764平方フィート

1メートル=3.2808フィート

敬具

コリアーズ・インターナショナル(ホンコン)リミテッドを代表して

ハンナ・ジョン MSc(不動産) MRICS MHKIS RPS(GP)

鑑定及びアドバイザー・サービス主任

[次へ](#)

不動産価値一覧

本鑑定には、以下の不動産が含まれています。

香港の竣工済み不動産

番号	不動産名	番号	不動産名
127	ネイザン・ロード700(モン・コック) (700 Nathan Road, Mong Kok)	90	ワン・ファク・コート内の駐車場 (Car Park within Wang Fuk Court)
15	バタフライ・プラザ (Butterfly Plaza)	105	イー・コック・コート内の駐車場 (Car Park within Yee Kok Court)
110	チン・ワン・コート内の駐車場 (Car Park within Ching Wang Court)	113	イー・ガー・コート内の駐車場 (Car Park within Yee Nga Court)
124	チャク・ユン(ノース)・エステート内の駐車場 (Car Park within Chuk Yuen (North) Estate)	96	イン・ミン・コート内の駐車場 (Car Park within Ying Ming Court)
116	フン・ライ・コート内の駐車場 (Car Park within Fung Lai Court)	100	ユエ・オン・コート内の駐車場 (Car Park within Yue On Court)
118	ホン・キョン・コート内の駐車場 (Car Park within Hong Keung Court)	11	チョン・ファツ・プラザ (Cheung Fat Plaza)
83	カ・ティン・コート内の駐車場 (Car Park within Ka Tin Court)	62	チョン・ワー・ショッピングセンター (Cheung Wah Shopping Centre)
104	カム・オン・コート内の駐車場 (Car Park within Kam On Court)	16	チョイ・ミン・ショッピングセンター (Choi Ming Shopping Centre)
73	キン・ミン・エステート内の駐車場 (Car Park within Kin Ming Estate)	30	チョイ・ワン・コマーシャル・コンプレックス (Choi Wan Commercial Complex)
115	キン・ライ・コート内の駐車場 (Car Park within King Lai Court)	10	チョイ・ユン・プラザ (Choi Yuen Plaza)
121	クワイ・ホン・コート内の駐車場 (Car Park within Kwai Hong Court)	21	チャク・ユン・プラザ (Chuk Yuen Plaza)
101	ライ・オン・エステート内の駐車場 (Car Park within Lai On Estate)	25	チュン・オン・ショッピングセンター (Chung On Shopping Centre)
123	ロウワー・ウォン・タイ・シン(I)エステート内の駐車場 (Car Park within Lower Wong Tai Sin (I) Estate)	55	フー・ヘン・ショッピングセンター (Fu Heng Shopping Centre)
95	ミン・ガー・コート内の駐車場 (Car Park within Ming Nga Court)	32	フー・シン・ショッピングセンター (Fu Shin Shopping Centre)
93	ニン・フン・コート内の駐車場 (Car Park within Ning Fung Court)	47	フー・タイ・ショッピングセンター (Fu Tai Shopping Centre)
122	パン・チン・コート内の駐車場 (Car Park within Pang Ching Court)	24	フー・トゥン・プラザ (Fu Tung Plaza)
97	ポー・プイ・コート内の駐車場 (Car Park within Po Pui Court)	45	フン・タック・ショッピングセンター (Fung Tak Shopping Centre)
112	サン・ワイ・コート内の駐車場 (Car Park within San Wai Court)	36	ヘン・オン・コマーシャル・センター (Heng On Commercial Centre)
108	サウ・マウ・ピン(I)エステート内の駐車場 (Car Park within Sau Mau Ping (I) Estate)	35	ヒン・ケン・ショッピングセンター (Hin Keng Shopping Centre)
87	ティン・キン・エステート内の駐車場 (Car Park within Tin King Estate)	67	ヒン・トゥン・ショッピングセンター (Hing Tung Shopping Centre)
78	ティン・ユット・エステート内の駐車場 (Car Park within Tin Yuet Estate)	57	ヒン・ワー・プラザ (Hing Wah Plaza)
114	ティン・ヤウ・コート内の駐車場 (Car Park within Tin Yau Court)	64	ヒウ・ライ・ショッピングセンター (Hiu Lai Shopping Centre)
99	ツイ・ピン・サウス・エステート内の駐車場 (Car Park within Tsui Ping South Estate)	63	ホイ・フー・ショッピングセンター (Hoi Fu Shopping Centre)
92	ツ・マン・エステート内の駐車場 (Car Park within Tsz Man Estate)	33	ホマンティン・プラザ (Homantin Plaza)
107	アッパー・ガウ・タウ・コック・エステート内の駐車場 (Car Park within Upper Ngau Tau Kok Estate)	6	カイ・ティン・ショッピングセンター (Kai Tin Shopping Centre)
84	ワー・ライ・エステート内の駐車場 (Car Park within Wah Lai Estate)	68	キン・サン・ショッピングセンター (Kin Sang Shopping Centre)

番号	不動産名	番号	不動産名
56	クウォン・ファク・コマーシャル・センター (Kwong Fuk Commercial Centre)	109	サウ・マウ・ピン(III)エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Sau Mau Ping (III) Estate)
40	クウォン・ユン・ショッピングセンター (Kwong Yuen Shopping Centre)	91	ティン・ワー・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tin Wah Estate)
39	レク・ユン・プラザ (Lek Yuen Plaza)	119	ティン・ワン・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tin Wang Court)
12	リョン・キン・プラザ (Leung King Plaza)	89	ティン・ヤット・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tin Yat Estate)
1	ロク・フー・プレイス (Lok Fu Place)	86	トン・ミン・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tong Ming Court)
60	ロク・ワー・コマーシャル・センター (Lok Wah Commercial Centre)	94	ツイ・ワン・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tsui Wan Estate)
50	ロン・ピン・コマーシャル・センター (Long Ping Commercial Centre)	102	ツ・オイ・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tsz Oi Court)
54	ルン・ハン・コマーシャル・センター (Lung Hang Commercial Centre)	71	トゥン・タウ・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tung Tau Estate)
59	マリタイム・ベイ (Maritime Bay)	81	ウォー・ミン・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Wo Ming Court)
49	メイ・ラム・ショッピングセンター (Mei Lam Shopping Centre)	98	ヤン・ミン・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Yan Ming Court)
46	ナム・チョンプレイス (Nam Cheong Place)	111	イン・ファク・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Ying Fuk Court)
31	ナン・フン・プラザ (Nan Fung Plaza)	65	サム・シン・コマーシャル・センター (Sam Shing Commercial Centre)
29	オイ・マン・プラザ (Oi Man Plaza)	9	サウ・マウ・ピン・ショッピングセンター (Sau Mau Ping Shopping Centre)
52	オイ・トゥン・ショッピングセンター (Oi Tung Shopping Centre)	28	シャ・コック・コマーシャル・センター (Sha Kok Commercial Centre)
70	ピン・ティン・ショッピングセンター (Ping Tin Shopping Centre)	37	シュン・リー・コマーシャル・センター (Shun Lee Commercial Centre)
80	ポー・ヘイ・コート・コマーシャル・センター (Po Hei Court Commercial Centre)	72	シュン・オン・コマーシャル・センター (Shun On Commercial Centre)
51	ポー・ラム・ショッピングセンター (Po Lam Shopping Centre)	23	シウ・サイ・ワン・プラザ (Siu Sai Wan Plaza)
42	ポー・タット・ショッピングセンター (Po Tat Shopping Centre)	41	スタンレー・プラザ (Stanley Plaza)
75	チョン・オン・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Cheung On Estate)	44	スン・チュイ・ショッピングセンター (Sun Chui Shopping Centre)
76	チョン・ワン・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Cheung Wang Estate)	2	Tタウン (T Town)
85	チン・ワー・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Ching Wah Court)	48	タイ・ピン・コマーシャル・センター (Tai Hing Commercial Centre)
77	ホン・パク・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Hong Pak Court)	17	タイ・ウォー・プラザ (Tai Wo Plaza)
120	ホン・シュイ・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Hong Shui Court)	34	タイ・ユン・コマーシャル・センター (Tai Yuen Commercial Centre)
88	ホン・ヤット・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Hong Yat Court)	27	タク・ティン・プラザ (Tak Tin Plaza)
117	フン・ホーム・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Hung Hom Estate)	8	テンプル・モール・ノース (Temple Mall North)
82	コ・チョン・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Ko Chun Court)	4	テンプル・モール・サウス (Temple Mall South)
125	コ・イー・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Ko Yee Estate)	126	ザ・キーサイド (The Quayside)
106	ロク・ガー・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Lok Nga Court)	18	ティン・チャク・ショッピングセンター (Tin Chak Shopping Centre)
79	ロク・ワー(サウス)・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Lok Wah (South) Estate)	20	ティン・シン・ショッピングセンター (Tin Shing Shopping Centre)
103	ナム・チョン・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Nam Cheong Estate)	26	ティン・シュイ・ショッピングセンター (Tin Shui Shopping Centre)

番号	不動産名
66	ティン・ツ・ショッピングセンター (Tin Tsz Shopping Centre)
22	ティン・ユウ・プラザ (Tin Yiu Plaza)
5	TKOゲートウェイ (TKO Gateway)
7	TKO スポット (TKO Spot)
43	ツイ・ピン・ノース・ショッピング・サーキット (Tsz Ping North Shopping Circuit)
3	ツ・ワン・シャン・ショッピングセンター (Tsz Wan Shan Shopping Centre)
53	ウン・チャウ・ショッピングセンター (Un Chau Shopping Centre)
58	ワン・ツイ・コマーシャル・コンプレックス (Wan Tsui Commercial Complex)

番号	不動産名
13	ウォー・チェ・プラザ (Wo Che Plaza)
14	ヤット・トゥン・ショッピングセンター (Yat Tung Shopping Centre)
19	ヤウ・メイ・アンド・コ・チョン(レイ・ユエ・ミュン・プラザ) (Yau Mei & Ko Cheung (Lei Yue Mun Plaza))
74	イン・ライ・コート・ショッピングセンター (Yin Lai Court Shopping Centre)
61	ユウ・オン・ショッピングセンター (Yiu On Shopping Centre)
69	ユウ・トゥン・ショッピングセンター (Yiu Tung Shopping Centre)
38	ユウ・チュイ・ショッピングセンター (Yu Chui Shopping Centre)

中国不動産

番号	不動産名
1	リンク・スクエア(上海) (Link Square, Shanghai)
2	ECモール(北京) (EC Mall, Beijing)
3	メトロポリタン・プラザ(広州) (Metropolitan Plaza, Guangzhou)
4	北京京通ルーズベルトプラザ、北京 (Beijing Jingtong Roosevelt Plaza, Beijing)
5	セントラルウォーク、深セン (CentralWalk, Shenzhen)

[次へ](#)

香港不動産

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2020年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
1	ロク・フー・プレイス (Lok Fu Place)	371,348	793	290.5	4.22%	6,749.2	4.30%
	本不動産概要	本不動産(旧称ロク・フー・プラザ(Lok Fu Plaza))は、1983年から1991年の間に完成し、構成は以下のとおりである。 <ul style="list-style-type: none"> ・第1商業センター(商業施設) ・第2商業センター(商業施設) ・第1駐車場 ・第2駐車場 ・ワン・シュン・ハウス(Wang Shun House)、ワン・タット・ハウス(Wang Tat House)及びワン・ヤット・ハウス(Wang Yat House)の駐車場及び商業設備 ・ロク・フー・エステート(Lok Fu Estate)内の関連エリア ・鑑定日時点において、資産改善工事が進行中 ・資産改善工事前の賃貸可能面積:358,510平方フィート ・資産改善工事後の賃貸可能面積:371,348平方フィート ・駐車スペース:793台 					
	所有権の詳細	所有者:リンク・プロパティーズ・リミテッド(Link Properties Limited) 区分:ニュー・カオロン・インランド(New Kowloon Inland)区画番号6451番内の107,428/335,530の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2007年12月31日より50年間					
2	Tタウン(T Town)	206,649	1,177	264.7	4.03%	5,653.8	4.68%
	本不動産概要	本不動産(旧称チュン・フー・プラザ(Chung Fu Plaza))は、1999年から2000年に完成し、構成は以下のとおりである。 <ul style="list-style-type: none"> ・フェーズ1商業/駐車場ビル ・フェーズ2商業ビル ・ティン・チュン・コート(Tin Chung Court)付属施設ブロックの1階にある幼稚園及び付属施設ブロックの2階にある託児所 ・駐車スペース:1,177台 					
	所有権の詳細	所有者:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: フェーズ1 ティン・シュイ・ワイ・タウン(Tin Shui Wai Town)区画番号18番のセクションA及び残存部分内の2,021/363,535の均等な共有持分割合 フェーズ2 ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号41番の50,802/297,568の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年1月8日より50年間					

3	ツワン・シャン・ショッピング センター (Tsz Wan Shan Shopping Centre)	198,712	940	221.4	4.34%	4,692.9	4.72%
---	--	---------	-----	-------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1997年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業/駐車場ブロック
 - ・立体駐車場
 - ・駐車場ブロックA
 - ・駐車場ブロックB
 - ・エレベータータワー
 - ・付属施設ブロックの商業駐車場設備
 - ・ツ・ロク・エステート(Tsz Lok Estate)内の屋外駐車場及び関連エリア
- 駐車スペース:940台

現在、資産改善計画が進行中であるため、小売店舗に利用可能な賃貸可能面積合計は、198,250平方フィートである。小売店舗の賃貸可能面積合計は、198,712平方フィートに調整されるとの鑑定を受けている。

所有権の詳細

所有者:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6442番の残存部分内の81,055/481,546の均等な共有持分
香港政府からの賃借権:2007年10月8日より50年間

4	テンプル・モール・サウス (Temple Mall South)	146,528	688	184.0	4.12%	4,074.4	4.52%
---	-------------------------------------	---------	-----	-------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産(旧称ウォン・タイ・シン・プラザ(Wong Tai Sin Plaza))は、1982年から1983年の間に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・多層商業/駐車場設備
 - ・商業/駐車場ブロック
 - ・駐車場ブロック
 - ・商業ブロック 総菜屋台
 - ・ルン・クウォン・ハウス(Lung Kwong House)、ルン・ファイ・ハウス(Lung Fai House)、ルン・ロク・ハウス(Lung Lok House)及びルン・オン・ハウス(Lung On House)内にある商業駐車場設備
 - ・ロウワー・ウォン・タイ・シン (II) エステート(Lower Wong Tai Sin (II) Estate)内の屋外駐車場及び関連エリア
- 駐車スペース:688台

所有権の詳細

所有者:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6438番内の51,200/323,235の均等な共有持分割合
香港政府からの賃借権:2007年5月17日より50年間

5	TKOゲートウェイ(TKO Gateway)	165,935	623	181.2	4.01%	4,045.1	4.48%
---	------------------------	---------	-----	-------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産(旧称ハウ・タック(II)ショッピングセンター(Hau Tak (II) Shopping Centre))は、1993年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・東棟 立体駐車場
 - ・西棟 立体駐車場
 - ・ハウ・タック・エステート(Hau Tak Estate)内の屋外駐車場及び関連エリア
- 駐車スペース:623台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:チョン・クワン・オー・タウン(Tseung Kwan O Town)区画番号99番内の49,962/324,918の均等な共有持分割合
香港政府からの賃借権:2005年10月14日より50年間

6	カイ・ティン・ショッピングセンター(Kai Tin Shopping Centre)	184,936	461	178.7	4.32%	3,988.5	4.48%
---	--	---------	-----	-------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1999年と2003年に段階的に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業/駐車場ブロック
- ・多層商業/駐車場設備
- ・カイ・ティン・エステート(Kai Tin Estate)内の駐車場及び関連エリア
- ・鑑定日時点において資産改善工事が進行中
- ・資産改善工事前の賃貸可能面積: 184,362平方フィート
- ・資産改善工事後の賃貸可能面積: 184,936平方フィート

駐車スペース: 461台

所有権の詳細

所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分: ニュー・カオルーン・インランド区画番号6481番内の65,207/256,946の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権: 2009年9月29日より50年間

7	TKOスポット(TKO Spot)	129,951	1,280	170.6	4.24%	3,780.8	4.51%
---	-------------------	---------	-------	-------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産(旧称ション・タック・ショッピングセンター(Sheung Tak Shopping Centre))は、1998年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業/駐車場ブロック
- ・駐車場A
- ・駐車場B
- ・駐車場C
- ・ション・メイ・ハウス(Sheung Mei House)の1階にある商業/駐車場設備
- ・ション・タック・エステート(Sheung Tak Estate)内の屋外駐車場及び関連エリア

駐車スペース: 1,280台

本不動産は、現在、資産改善工事が進行中であるため、小売店舗に利用可能な賃貸可能面積合計は129,816平方フィートである。小売店舗の賃貸可能面積合計は、129,951平方フィートに調整されるとの鑑定を受けている。

所有権の詳細

所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分: チョン・クワン・オー・タウン区画番号98番内の95,092/467,545の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権: 2007年3月26日より50年間

8	テンプル・モール・ノース(Temple Mall North)	137,622	473	158.1	3.94%	3,724.0	4.24%
---	---------------------------------	---------	-----	-------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産(旧称ルン・チョン・プラザ(Lung Cheung Plaza))は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・アッパー・ウオン・タイ・シン・エステート(Upper Wong Tai Sin Estate)内の商業駐車場設備及び関連エリア

駐車スペース: 473台

所有権の詳細

所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分: ニュー・カオルーン・インランド区画番号6439番内の53,974/311,854の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権: 2007年2月23日より50年間

9	サウ・マウ・ピン・ショッピングセンター(Sau Mau Ping Shopping Centre)	155,118	611	177.4	4.31%	3,561.4	4.98%
---	---	---------	-----	-------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、2002年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業/駐車場ブロック
- ・立体駐車場A及び付属施設ビル
- ・サウ・マウ・ピン・エステート(Sau Mau Ping Estate)内の関連エリア

駐車スペース: 611台

所有権の詳細

所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分: ニュー・カオルーン・インランド区画番号6453番内の57,670/833,450の均等な共有持分割合及び残存部分内の10/833,450の均等な共有持分割合の一部

香港政府からの賃借権: 2007年2月23日より50年間

10	チョイ・ユン・プラザ (Choi Yuen Plaza)	127,754	536	165.7	4.41%	3,317.6	4.99%
----	------------------------------	---------	-----	-------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1982年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業 / 駐車場ブロック
- ・総合商業 / 駐車場ビル チョイ・チュー・ハウス (Choi Chu House)、チョイ・ユック・ハウス (Choi Yuk House)、チョイ・ピン・ハウス (Choi Ping House) 及びチョイ・ワー・ハウス (Choi Wah House) 内にある各種店舗、屋外駐車場及び関連エリア
- ・鑑定日時点において資産改善工事が進行中
- ・資産改善前の賃貸可能面積: 125,394平方フィート
- ・資産改善前の賃貸可能面積: 127,754平方フィート

駐車スペース: 536台

所有権の詳細

所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分: ファンリン・ション・シュイ・タウン (Fanling Sheung Shui Town) 区画番号230番内の34,746/286,392の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権: 2005年9月17日より50年間

11	チョン・ファツ・プラザ (Cheung Fat Plaza)	165,572	590	152.3	4.34%	3,313.1	4.60%
----	--------------------------------	---------	-----	-------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1987年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・ショッピングセンター
- ・チョン・ファツ・エステート (Cheung Fat Estate) 内の変電所
- ・駐車場ブロック

駐車スペース: 590台

所有権の詳細

所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分: チン・イ・タウン (Tsing Yi Town) 区画番号172番内の49,331/171,904の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権: 2005年より50年間

12	リョン・キン・プラザ (Leung King Plaza)	183,796	616	157.3	4.45%	3,108.4	5.06%
----	-------------------------------	---------	-----	-------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1988年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業 / 駐車場ブロック
- ・リョン・キン・エステート (Leung King Estate) 内の香港住宅公団屋外駐車場
- ・香港住宅公団道路

駐車スペース: 616台

所有権の詳細

所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分: ツン・ムン・タウン (Tuen Mun Town) 区画番号458番内の54,922/426,295の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権: 2001年2月8日より50年間

13	ウォー・チェ・プラザ (Wo Che Plaza)	170,625	828	141.4	4.13%	3,036.1	4.66%
----	---------------------------	---------	-----	-------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1977年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業 / 駐車場ブロック
- ・総合商業 / 駐車場設備 タイ・ウォー・ハウス (Tai Wo House)、フォー・ウォー・ハウス (Foo Wo House)、ハウ・ウォー・ハウス (Hau Wo House)、チ・ウォー・ハウス (Chi Wo house) 及びキン・ウォー・ハウス (King Wo House) 内の1階の小売店舗
- ・ウォー・チェ・エステート (Wo Che Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア

駐車スペース: 828台

所有権の詳細

所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分: シャ・ティン・タウン (Sha Tin Town) 区画番号549番内の55,437/474,742の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権: 2007年2月23日より50年間

14	ヤット・トン・ショッピング センター (Yat Tung Shopping Centre)	193,063	1,900	147.4	4.41%	3,000.8	4.91%
----	---	---------	-------	-------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、2001年から2003年の間に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・第1商業センター
- ・第2商業センター
- ・第1駐車場
- ・第3駐車場
- ・商業/駐車場ブロック
- ・ヤット・トン・エステート(Yat Tung Estate)内の屋外駐車場及び関連エリア

所有権の詳細

駐車スペース:1,900台

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:トン・チュン・タウン(Tung Chung Town)区画番号30番内の107,811/930,819の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:2009年2月5日より50年間

15	バタフライ・プラザ (Butterfly Plaza)	174,331	313	148.7	4.53%	2,951.6	5.04%
----	--------------------------------	---------	-----	-------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1983年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業複合施設
- ・立体駐車場
- ・商業エリア 総菜屋台
- ・総合商業/駐車場施設 ティップ・リン・ハウス(Tip Ling House)及びティップ・サム・ハウス(Tip Sum House)内の店舗
- ・バタフライ・エステート(Butterfly Estate)の屋外駐車場、屋外荷物積み下ろしスペース及び関連エリア

駐車スペース:313台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:ツン・ムン・タウン区画番号473番内の38,316/248,783の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:2005年10月14日より50年間

16	チョイ・ミン・ショッピングセンター (Choi Ming Shopping Centre)	92,857	765	144.4	4.33%	2,914.4	4.95%
----	--	--------	-----	-------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、2001年から2003年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業/駐車場ブロック
- ・カーポート・ビル
- ・屋根付き駐車スペース チョイ・ミン・コート(Choi Ming Court)
- ・キン・ミン・エステート(King Ming Estate)の増築ブロック

駐車スペース:765台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:チョン・クワン・オー・タウン区画番号82番内の44,614/346,996の均等な共有持分割合及びチョン・クワン・オー・タウン区画番号109番内の39,133/420,644の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:2001年5月4日より50年間(チョン・クワン・オー・タウン区画番号82番)及び2010年3月15日より50年間(チョン・クワン・オー・タウン区画番号109番)

17	タイ・ウォー・プラザ(Tai Wo Plaza)	125,452	454	140.8	4.40%	2,771.0	5.08%
----	--------------------------	---------	-----	-------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業/駐車場ブロック(フェーズ1)
 - ・商業/駐車場ブロック(フェーズ2)
 - ・調理済み食品センター
 - ・香港住宅公団集合住宅の一部
- オイ・ウォー・ハウス(Oi Wo House)の店舗、商店、オフィス及び病院
 オン・ウォー・ハウス(On Wo House)の店舗、オフィス及び病院
 フェーズ1の商業ブロックの1階につながるヘイ・ウォー・ハウス(Hei Wo House)の1階にある入口
- ・鑑定日時点において、資産改善工事が進行中
 - ・資産改善工事前に利用可能な賃貸可能面積:127,470平方フィート
 - ・資産改善工事後に利用可能な賃貸可能面積:125,452平方フィート
- 駐車スペース:454台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド
 区分:タイ・ポー・タウン(Tai Po Town)区画番号176番内の40,117/414,930の均等な共有持分割合
 香港政府からの賃借権:2000年2月10日より50年間

18	ティン・チャク・ショッピング センター (Tin Chak Shopping Centre)	130,719	302	130.1	4.31%	2,652.5	4.90%
----	--	---------	-----	-------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業ブロック(入り口のキオスク含む。)
 - ・駐車場ビル
 - ・ティン・チャク・エステート(Tin Chak Estate)内の関連エリア
- 駐車スペース:302台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド
 区分:ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号37番内の38,810/272,897の均等な共有持分割合
 香港政府からの賃借権:2005年10月14日より50年間

19	ヤウ・メイ・アンド・コ・チョン(レイ・ユエ・ ミュン・プラザ)(Yau Mei & Ko Cheung (Lei Yue Mun Plaza))	100,769	0	131.7	4.30%	2,642.7	4.98%
----	--	---------	---	-------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・ヤウ・メイ・コート(Yau Mei Court)のブロックJ、K及びLの商業設備

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド
 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6459番内の19,357/392,161の均等な共有持分割合
 香港政府からの賃借権:2005年6月3日より50年間

20	ティン・シン・ショッピングセンター (Tin Shing Shopping Centre)	78,235	1,458	118.2	4.33%	2,404.6	4.91%
----	--	--------	-------	-------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、2000年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・コマースナル・センター 商業/駐車場ビル
 - ・付属施設ブロック ティン・シン・コート(Tin Shing Court)内の幼稚園、遊び場及び託児所
- 駐車スペース:1,458台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド
 区分:ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号17番のセクションA及び残存部分内の1,480/357,800の均等な共有持分割合
 香港政府からの賃借権:1997年11月28日より50年間

21	チャク・ユン・プラザ (Chuk Yuen Plaza)	138,546	1,103	117.6	4.44%	2,398.2	4.90%
----	------------------------------	---------	-------	-------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1984年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業/駐車場ブロック
- ・チュイ・ユン・ハウス(Chui Yuen House)の多層駐車場設備
- ・調理済み食品露店(総菜屋台)
- ・サウ・ユン・ハウス(Sau Yuen House)の店舗
- ・チャク・ユン(サウス)エステート(Chuk Yuen (South) Estate)内の屋外駐車スペース及び関連エリア

所有権の詳細

駐車スペース:1,103台

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6452番の残存部分内の62,198/354,665の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:2007年8月16日より50年間

22	ティン・ユー・プラザ(Tin Yiu Plaza)	93,297	480	120.3	4.34%	2,396.7	5.02%
----	---------------------------	--------	-----	-------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1992年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業/駐車場ブロック
- ・ティン・ユー・エステート(Tin Yiu Estate)内の屋外駐車場及び関連エリア

所有権の詳細

駐車スペース:480台

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:ティン・シュー・ワイ区画番号38番内の31,581/574,611の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:2005年9月17日より50年間

23	シウ・サイ・ワン・プラザ(Siu Sai Wan Plaza)	99,942	558	118.1	4.47%	2,281.1	5.18%
----	---------------------------------	--------	-----	-------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・ショッピングセンター
- ・駐車場ブロック
- ・シウ・サイ・ワン・エステート・フェーズ3の駐車場及び駐車スペース
- ・総合商業設備 スイ・イック・ハウス(Sui Yick House)の郵便局

所有権の詳細

駐車スペース:558台

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:チャイ・ワン・インランド(Chai Wan Inland)区画番号176番内の34,606/418,894の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:2007年3月26日より50年間

24	フー・トゥン・プラザ(Fu Tung Plaza)	104,879	537	114.3	4.45%	2,246.6	5.09%
----	---------------------------	---------	-----	-------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1997年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業/駐車場ブロック
- ・駐車場ブロック
- ・フー・トゥン・エステート(Fu Tung Estate)内の屋外駐車場及び関連エリア

所有権の詳細

駐車スペース:537台

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:トゥン・チュン・タウン区画番号40番内の44,218/209,377の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:2008年4月30日より50年間

25	チュン・オン・ショッピング センター (Chung On Shopping Centre)	82,430	995	101.9	4.44%	2,049.6	4.97%
	本不動産概要	本不動産は、1996年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・屋根付き商業駐車場ブロック ・チュン・ピン・ハウス(Chung Ping House)内の総合商業/駐車場設備 ・チュン・オン・エステート(Chung On Estate)内の屋外駐車場 駐車スペース:995台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号544番内の41,385/223,886の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2005年10月14日より50年間					
26	ティン・シュイ・ショッピング センター (Tin Shui Shopping Centre)	74,948	577	102.1	4.40%	2,029.4	5.03%
	本不動産概要	本不動産は、1992年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業/駐車場ブロック及び内部で連結する商業/駐車場ブロック ・ティン・シュイ・エステート(Tin Shui Estate)内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:577台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号39番内の34,646/599,404の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2007年9月5日より50年間					
27	タク・ティン・プラザ(Tak Tin Plaza)	97,580	754	90.8	4.47%	1,968.1	4.61%
	本不動産概要	本不動産は、1991年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業ブロック ・駐車場ブロックA ・駐車場ブロックB ・タク・ホン・ハウス(Tak Hong House)の駐車場ブロックC ・タク・キン・ハウス(Tak King House)の香港住宅公団集合住宅の一部 ・タク・シン・ハウス(Tak Shing House)付近の屋外駐車場 駐車スペース:754台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6326番内の25,782/308,756の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年3月18日より50年間					
28	シャ・コック・コマーシャル・ センター (Sha Kok Commercial Centre)	96,488	662	94.6	4.34%	1,965.2	4.81%
	本不動産概要	本不動産は、1980年に完成し、構成は以下のとおりである。 商業/駐車場ビル ・総菜屋台 ・総合商業/駐車場設備 オスプレイ・ハウス(Osprey House)及びサンド・マーティン・ハウス(Sand Martin House)の店舗、並びにシャ・コック・エステート(Sha Kok Estate)内の屋外駐車場 駐車スペース:662台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号552番内の32,438/340,309の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2008年7月3日より50年間					

29	オイ・マン・プラザ(Oi Man Plaza)	183,846	808	88.3	4.48%	1,923.0	4.59%
----	-------------------------	---------	-----	------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1975年に完成し、構成は以下のとおりである。

・多層商業 / 駐車場設備(ガレージAからDを含む)

・第1商業ブロック 総菜屋台

・第2商業ブロック 生鮮市場

・チウ・マン・ハウス(Chiu Man House)ホン・マン・ハウス(Hong Man House)及びチュン・マン・ハウス(Chung Man House)の店舗

・オイ・マン・エステート(Oi Man Estate)内の屋外駐車場及び関連エリア

駐車スペース:808台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号9826番の残存部分内の54,395/204,983の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:1968年4月1日より75年間

30	チョイ・ワン・コマーシャル・コンプレックス (Choi Wan Commercial Complex)	161,150	859	90.5	4.44%	1,908.7	4.74%
----	---	---------	-----	------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1980年に完成し、構成は以下のとおりである。

・第1商業 / 駐車場ブロック

・第2商業 / 駐車場ブロック

・第1商業ブロック

・第2商業ブロック及びフェイ・フン・ハウス(Fei Fung House)の店舗、総菜屋台

・チョイ・ワン・エステート(Choi Wan Estate)内の屋外駐車場、関連設備及び総合設備

駐車スペース:859台

所有権の詳細

本不動産は、現在改修工事中であり、小売店舗に利用可能な賃貸可能面積合計は、167,585平方フィートである。小売店舗の賃貸可能面積合計は、161,150平方フィートに調整されるとの鑑定を受けている。

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6461番の残存部分内の61,003/394,552の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:2008年12月29日より50年間

31	ナン・フン・プラザ(Nan Fung Plaza)	81,246	0	77.7	4.00%	1,851.7	4.19%
----	---------------------------	--------	---	------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。

・187件の小売店舗

・幼稚園

・外壁の広告スペース

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:チョン・クワン・オー・タウン区画番号23番内の154,634/1,485,995の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:新規授權番号8648番:1995年11月21日に開始し2047年6月30日に終了する。

32	フー・シン・ショッピングセンター (Fu Shin Shopping Centre)	105,549	525	82.9	4.36%	1,824.6	4.54%
----	--	---------	-----	------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1986年に完成し、構成は以下のとおりである。

・商業 / 駐車場ビル

・総菜屋台

・フー・シン・エステート(Fu Shin Estate)内の屋外駐車スペース及び関連エリア

駐車スペース:525台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:タイ・ポー・タウン区画番号189番内の33,761/330,620の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:2005年10月14日より50年間

33	ホマンティン・プラザ (Homantin Plaza)	101,179	299	86.2	4.43%	1,764.4	4.89%
	本不動産概要	本不動産は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業/駐車場ビル ・ホー・マン・ティン・エステート(Ho Man Tin Estate)内の駐車場ビル					
	所有権の詳細	駐車場スペース:299台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:カオルーン・インランド区画番号11119番のセクションA内の3,411/57,202の均等な共有持分割合及び残存部分内の20,327/214,270の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1998年11月20日より50年間					
34	タイ・ユン・コマーシャル・センター (Tai Yuen Commercial Centre)	136,435	594	78.5	4.42%	1,752.4	4.48%
	本不動産概要	本不動産は、1980年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業ブロックA ・商業ブロックB ・駐車場ブロック ・タイ・マン・ハウス(Tai Man House)、タイ・タック・ハウス(Tai Tak House)及びタイ・ウィン・ハウス(Tai Wing House)内の店舗 ・タイ・ユン・エステート(Tai Yuen Estate)内の関連エリア、ポンプ室及び屋外駐車場					
	所有権の詳細	駐車場スペース:594台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:タイ・ポー・タウン区画番号192番内の38,718/396,392の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2007年6月29日より50年間					
35	ヒン・ケン・ショッピングセンター (Hin Keng Shopping Centre)	94,383	636	81.8	4.36%	1733.5	4.72%
	本不動産概要	本不動産は、1987年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業/駐車場複合施設 ・総菜屋台 ・ヒン・ケン・エステート(Hing Keng Estate)内の屋外駐車場					
	所有権の詳細	駐車場スペース:636台 本不動産は、現在、資産改善工事が進行中であるため、小売店舗に利用可能な賃貸可能面積合計は94,374平方フィートである。資産改善計画後の小売店舗の推定賃貸可能面積合計は、94,383平方フィートに調整されるとの鑑定を受けている。 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号503番内の37,320/396,392の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2000年2月10日より50年間					
36	ヘン・オン・コマーシャル・センター (Heng On Commercial Centre)	114,747	585	77.6	4.32%	1,723.5	4.50%
	本不動産概要	本不動産は、1987年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業/駐車場ブロック ・ヘン・オン・エステート(Heng On Estate)内の関連エリア及び貨物自動車用駐車場					
	所有権の詳細	駐車場スペース:585台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号500番のセクションC内の39,206/40,831の均等な共有持分割合及び残存部分内の812/247,314の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1998年4月8日より50年間					

37	シュン・リー・コマーシャル・センター (Shun Lee Commercial Centre)	201,691	731	79.3	4.46%	1,722.7	4.60%
----	---	---------	-----	------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1978年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・第I商業複合施設
- ・第II商業複合施設
- ・駐車場ブロックA
- ・駐車場ブロックB
- ・駐車場ブロックC
- ・リー・フー・ハウス(Lee Foo House)、リー・ホン・ハウス(Lee Hong House)、リー・ヤット・ハウス(Lee Yat House)及びリー・イップ・ハウス(Lee Yip House)内にある小売店舗
- ・シュン・リー・エステート(Shun Lee Estate)内の屋外駐車場

所有権の詳細

駐車スペース:731台
 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド
 区分:ニュー・カオールン・インランド区画番号6465番内の56,354/295,872の均等な共有持分割合
 香港政府からの賃借権:2010年3月31日より50年間

38	ユウ・チュイ・ショッピングセンター (Yu Chui Shopping Centre)	112,784	1,175	78.5	4.21%	1,675.7	4.68%
----	---	---------	-------	------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業複合施設
 - ・駐車場及び付属施設ブロック
 - ・ユウ・チュイ・コート(Yu Chui Court)内の屋外荷物積み下ろしスペース
- 駐車スペース:1,175台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド
 区分:シャ・ティン・タウン区画番号462番内の48,967/361,200の均等な共有持分割合
 香港政府からの賃借権:2001年5月18日より50年間

39	レク・ユン・プラザ(Lek Yuen Plaza)	106,208	438	68.8	4.23%	1,640.5	4.20%
----	---------------------------	---------	-----	------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1976年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業/駐車場ブロック
- ・ウィン・シュイ・ハウス(Wing Shui House)、ワー・フン・ハウス(Wah Fung House)、フー・ユウ・ハウス(Fu Yu House)、フック・ホイ・ハウス(Fook Hoi House)及びクワイ・ウォー・ハウス(Kwai Wo House)内の総合商業/駐車場設備
- ・レク・ユン・エステート(Lek Yuen Estate)内の屋外駐車場及び関連エリア

所有権の詳細

駐車スペース:438台
 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド
 区分:シャ・ティン・タウン区画番号550番内の28,600/199,774の均等な共有持分割合
 香港政府からの賃借権:2007年5月7日より50年間

40	クウォン・ユン・ショッピングセンター (Kwong Yuen Shopping Centre)	81,542	736	76.2	4.34%	1,604.7	4.75%
----	---	--------	-----	------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1991年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業複合施設 - 第1商業ブロックから第5商業ブロック
- ・第1駐車場ブロック 生鮮市場含む
- ・第2駐車場ブロック
- ・クウォン・ユン・エステート(Kwong Yuen Estate)内の屋外駐車場

所有権の詳細

駐車スペース:736台
 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド
 区分:シャ・ティン・タウン区画番号506番内の29,929/279,026の均等な共有持分割合
 香港政府からの賃借権:2001年2月8日より50年間

41	スタンレー・プラザ(Stanley Plaza)	98,382	411	66.7	4.15%	1,603.3	4.16%
----	--------------------------	--------	-----	------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1999年から2000年の間に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・第1部分は、商業ノ駐車場ブロックであるマレー・ハウス(Murray House)及びヴィレッジ・スクエア(Village Square)

- ・第2部分は、マー・ハン・エステート(Ma Hang Estate)内の屋外駐車場

- ・第3部分は、マー・ハン・エステート内の店舗及び地下駐車場

駐車スペース:411台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:スタンレー・インランド(Stanley Inland)区画番号98番内の37,045/116,974の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:2009年6月11日より50年間

42	ポー・タット・ショッピングセンター(Po Tat Shopping Centre)	82,838	1,083	76.9	4.30%	1,587.4	4.85%
----	---	--------	-------	------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、2002年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業センター

- ・第I駐車場ポディウム

- ・第II駐車場ポディウム

- ・タット・チョン・ハウス(Tat Cheung House)にある総合商業ノ駐車場設備

駐車スペース:1,083台

所有権の詳細

ポー・タット・エステート(Po Tat Estate)の関連エリア

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6470番内の75,195/546,029の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:2009年4月9日より50年間

43	ツイ・ピン・ノース・ショッピング・サーキット(Tsui Ping North Shopping Circuit)	113,912	421	74.0	4.22%	1,570.1	4.71%
----	--	---------	-----	------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1990年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業複合施設

- ・駐車場ブロック

- ・ツイ・ツ・ハウス(Tsui Tsz House)、ツイ・ラウ・ハウス(Tsui Lau House)、ツイ・パク・ハウス(Tsui Pak House)、ツイ・オン・ハウス(Tsui On House)、ツイ・ユエ・ハウス(Tsui Yue House)及びツイ・ト・ハウス(Tsui To House)にある香港住宅公団集合住宅の一部

- ・ツイ・ピン(ノース)・エステート(Tsui Ping (North) Estate)内の屋外駐車場

駐車スペース:421台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:クワン・トン・インランド(Kwun Tong Inland)区画番号754番内の31,542/345,220の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:2002年1月24日より50年間

44	スン・チュイ・ショッピングセンター(Sun Chui Shopping Centre)	75,506	620	66.2	4.28%	1,415.3	4.68%
----	---	--------	-----	------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1983年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業センター

- ・生鮮市場

- ・第1駐車場

- ・第2駐車場

- ・第3駐車場

- ・総菜屋台

- ・スン・イー・ハウス(Sun Yee House)にある香港住宅公団集合住宅の一部

- ・スン・チュイ・エステート(Sun Chui Estate)内の屋外駐車場

駐車スペース:620台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:シャ・ティン・タウン区画番号554番内の27,934/395,903の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:2009年5月25日より50年間

45	フン・タック・ショッピングセンター (Fung Tak Shopping Centre)	71,917	487	62.2	4.29%	1,336.1	4.65%
----	---	--------	-----	------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1991年に完成し、構成は以下のとおりである。

・商業センター
・駐車場ビル
・バン・フン・ハウス(Bang Fung House)及びニャン・フン・ハウス(Ngan Fung House)にある店舗
駐車スペース:487台

本不動産は現在資産改善工事が進行中であり、小売店舗に利用可能な賃貸可能面積合計は、71,998平方フィートである。小売店舗の賃貸可能面積合計は、71,917平方フィートに調整されるとの鑑定を受けている。

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6318番のセクションA及びC並びに残存部分内の1,070/202,138の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:1998年4月8日より50年間

46	ナム・チョン・プレイス(Nam Cheong Place)	56,541	547	64.0	4.33%	1,319.2	4.85%
----	-------------------------------	--------	-----	------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産(旧称フー・チョン・ショッピングセンター(Fu Cheong Shopping Centre))は、2002年に完成し、構成は以下のとおりである。

・多層商業設備
・付属施設ブロック 総合商業/駐車場設備
・多層駐車場設備
駐車スペース:547台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6437番内の31,469/355,647の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:2005年9月17日より50年間

47	フー・タイ・ショッピングセンター (Fu Tai Shopping Centre)	61,270	635	62.6	4.18%	1,315.5	4.76%
----	--	--------	-----	------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、2000年に完成し、構成は以下のとおりである。

・商業/駐車場設備
・フー・タイ・エステート(Fu Tai Estate)内の屋外駐車場及び関連エリア
駐車スペース:635台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:ツン・ムン・タウン区画番号418番内の38,769/382,833の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:2001年3月12日より50年間

48	タイ・ヒン・コマーシャル・センター(Tai Hing Commercial Centre)	101,698	672	58.7	4.42%	1,304.2	4.50%
----	---	---------	-----	------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1977年に完成し、構成は以下のとおりである。

・商業ブロック1
・商業ブロック2
・タイ・ヒン・エステート(Tai Hing Estate)内の屋外駐車場及び関連エリアが含まれる。
駐車スペース:672台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:ツン・ムン・タウン区画番号484番内の27,288/474,882の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:2009年3月18日より50年間

49	メイ・ラム・ショッピングセンター (Mei Lam Shopping Centre)	75,843	375	57.2	4.24%	1,257.4	4.55%
----	--	--------	-----	------	-------	---------	-------

本不動産概要 本不動産(旧称メイ・ラム・コマーシャル・センター(Mei Lam Commercial Centre))は、1981年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業複合施設
- ・立体駐車場
- ・商業ブロック 総菜屋台
- ・香港住宅公団集合住宅の一部 メイ・フン・ハウス(Mei Fung House)の店舗

所有権の詳細

駐車スペース:375台
 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド
 区分:シャ・ティン・タウン区画番号558番内の29,125/273,313の均等な共有持分割合
 香港政府からの賃借権:2010年3月22日より50年間

50	ロン・ピン・コマーシャル・センター (Long Ping Commercial Centre)	92,061	564	62.6	4.50%	1,250.3	5.01%
----	---	--------	-----	------	-------	---------	-------

本不動産概要 本不動産は、1987年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業/駐車場ブロック
- ・駐車場/コミュニティセンター・ブロック
- ・ユック・ピン・ハウス(Yuk Ping House)、セック・ピン・ハウス(Shek Ping House)及びカン・ピン・ハウス(Kang Ping House)の店舗
- ・ロン・ピン・エステート(Long Ping Estate)内関連エリア及び屋外駐車場

所有権の詳細

駐車スペース:564台
 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド
 区分:ユン・ロン・タウン(Yuen Long Town)区画番号521番内の32,958/498,969の均等な共有持分割合
 香港政府からの賃借権:2006年3月15日より50年間

51	ポー・ラム・ショッピングセンター (Po Lam Shopping Centre)	86,730	398	60.1	4.45%	1,243.6	4.83%
----	---	--------	-----	------	-------	---------	-------

本不動産概要 本不動産は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・第I商業複合施設
- ・第II商業複合施設
- ・駐車場ブロック
- ・香港住宅公団集合住宅 ポー・ニン・ハウス(Po Ning House)及びポー・カン・ハウス(Po Kan House)の店舗
- ・屋外駐車場
- ・ポー・ラム・エステート(Po Lam Estate)内の変電所

所有権の詳細

駐車スペース:398台
 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド
 区分:チョン・クワン・オー・タウン区画番号88番内の25,495/341,494の均等な共有持分割合
 香港政府からの賃借権:2004年10月19日より50年間

52	オイ・トゥン・ショッピングセンター (Oi Tung Shopping Centre)	81,029	634	59.4	4.36%	1,222.9	4.86%
----	---	--------	-----	------	-------	---------	-------

本不動産概要 本不動産は、2000年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業センター
- ・オイ・シン・ハウス(Oi Sin House)内の福祉施設が入った多層商業/駐車場設備
- ・オイ・トゥン・エステート(Oi Tung Estate)内の総合商業/駐車場設備及び関連エリア

所有権の詳細

駐車スペース:634台
 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド
 区分:シャウ・ケイ・ワン・インランド(Shau Kei Wan Inland)区画番号849番内の34,910/194,191の均等な共有持分割合
 香港政府からの賃借権:2005年9月17日より50年間

53	ウン・チャウ・ショッピング センター (Un Chau Shopping Centre)	50,180	213	52.4	3.87%	1,177.5	4.45%
	本不動産概要	本不動産は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業ポディウム ・駐車場ポディウム					
	所有権の詳細	駐車スペース:213台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6478番内の17,388/355,830の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年3月11日より50年間					
54	ルン・ハン・コマーシャル・ センター (Lung Hang Commercial Centre)	63,197	440	55.3	4.25%	1,167.7	4.74%
	本不動産概要	本不動産は、1983年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業複合施設 ・生鮮市場 ・駐車場ブロック ・総菜屋台 ・屋外駐車場					
	所有権の詳細	駐車スペース:440台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号557番内の23,047/289,255の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年3月31日より50年間					
55	フー・ヘン・ショッピングセンター (Fu Heng Shopping Centre)	55,030	517	55.2	4.39%	1,162.3	4.75%
	本不動産概要	本不動産は、1990年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業/駐車場ビル ・多目的複合施設(屋内娯楽センターを除く) ・駐車場ブロック ・フー・ヘン・エステート(Fu Heng Estate)内の屋外駐車場					
	所有権の詳細	駐車スペース:517台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:タイ・ポー・タウン区画番号178番内の22,900/358,013の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2000年2月10日より50年間					
56	クウォン・ファク・コマーシャル・ センター (Kwong Fuk Commercial Centre)	69,768	461	52.5	4.45%	1,157.1	4.54%
	本不動産概要	本不動産は、1983年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業/駐車場/生鮮市場複合施設 ・クウォン・ヤン・ハウス(Kwong Yan House)の店舗 ・総菜屋台 ・クウォン・ファク・エステート(Kwong Fuk Estate)内の屋外駐車場及び関連エリア					
	所有権の詳細	駐車スペース:461台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:タイ・ポー・タウン区画番号196番内の23,946/351,384の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年3月17日より50年間					

57	ヒン・ワー・プラザ(Hing Wah Plaza)	80,525	268	56.7	4.38%	1,143.2	4.96%
----	---------------------------	--------	-----	------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、2000年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業センター
- ・駐車場ブロック
- ・メイ・ワー・ハウス(May Wah House)の総合商業 / 駐車場設備
- ・ヒン・ワー・エステート(Hing Wah Estate)内の関連エリア
- ・鑑定日時点において、資産改善工事が進行中
- ・資産改善工事前の賃貸可能面積: 82,011平方フィート
- ・資産改善工事後の賃貸可能面積: 80,525平方フィート
- ・駐車スペース: 268台

所有権の詳細

所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド
 区分: チャイ・ワン・インランド区画番号177番内の27,675/160,197の均等な共有持分割合
 香港政府からの賃借権: 2007年2月28日より50年間

58	ワン・ツイ・コマーシャル・コンプレックス(Wan Tsui Commercial Complex)	82,792	359	52.9	4.39%	1,084.4	4.88%
----	---	--------	-----	------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1978年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業ブロック
- ・生鮮市場 / 駐車場ブロック
- ・駐車場ブロック
- ・駐車場ボディウム
- ・イー・ツイ・ハウス(Yee Tsui House)及びシン・ツイ・ハウス(Shing Tsui House)の店舗
- ・リー・ツイ・ハウス(Lee Tsui House)の政府系医療機関
- ・ワン・ツイ・エステート(Wan Tsui Estate)内の屋外駐車場及び関連エリア
- ・駐車スペース: 359台

所有権の詳細

所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド
 区分: チャイ・ワン・インランド区画番号180番内の残存部分内の26,208/222,534の均等な共有持分割合
 香港政府からの賃借権: 2010年3月31日より50年間

59	マリタイム・ベイ(Maritime Bay)	41,017	0	49.3	4.00%	1,082.1	4.55%
----	------------------------	--------	---	------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1998年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業設備

所有権の詳細

所有: グレート・ランド(HK)リミテッド(Great Land (HK) Limited)
 区分: チョン・クワン・オー・タウン区画番号49番内の573/5,411の均等な共有持分割合
 香港政府からの賃借権: 新規授權番号SK 8530番(1995年3月27日に開始し2047年6月30日に終了する。)

60	ロク・ワー・コマーシャル・センター(Lok Wah Commercial Centre)	98,078	650	50.6	4.31%	1,076.6	4.70%
----	--	--------	-----	------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1985年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業 / 駐車場複合施設
- ・ポー・ワー・ハウス(Po Wah House)、カン・ワー・ハウス(Kan Wah House)、ラップ・ワー・ハウス(Lap Wah House)、タット・ワー・ハウス(Tat Wah House)、ニン・ワー・ハウス(Ning Wah House)及びシュン・ワー・ハウス(Shun Wah House)の総合商業 / 駐車場設備
- ・ロク・ワー(ノース)・エステート(Lok Wah (North) Estate)内の屋外駐車場及び関連エリア
- ・駐車スペース: 650台

所有権の詳細

所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド
 区分: ニュー・カオルーン・インランド区画番号6460番内の38,134/513,788の均等な共有持分割合
 香港政府からの賃借権: 2008年9月9日より50年間

61	ユー・オン・ショッピングセンター (Yiu On Shopping Centre)	50,698	547	49.2	4.27%	1,004.6	4.90%
----	---	--------	-----	------	-------	---------	-------

本不動産概要

本不動産は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・多目的複合施設 小売店、生鮮市場及び駐車スペース
- ・ユー・オン・エステート(Yiu On Estate)内の屋外駐車スペース

駐車スペース:547台

本不動産では、現在資産改善工事が進行中であり、小売店舗に利用可能な賃貸可能面積合計は50,765平方フィートである。小売店舗の賃貸可能面積合計は、50,698平方フィートに調整されるとの鑑定を受けている。

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:シャ・ティン・タウン区画番号505番内の12,616/306,501の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:1999年3月18日より50年間

62	チョン・ワー・ショッピングセンター (Cheung Wah Shopping Centre)	72,204	353	46.3	4.34%	978.8	4.73%
----	--	--------	-----	------	-------	-------	-------

本不動産概要

本不動産は、1984年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・商業センター
- ・第1駐車場
- ・第2駐車場
- ・屋上の惣菜屋台
- ・生鮮市場
- ・チョン・ライ・ハウス(Cheung Lai House)及びチョン・チュン・ハウス(Cheung Chung House)内の店舗
- ・チョン・ワー・エステート(Cheung Wah Estate)内の屋外駐車場

駐車スペース:353台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:ファンリン・ション・シュイ・タウン区画番号226番内の26,310/299,811の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:2014年6月16日より50年間

63	ホイ・フー・ショッピングセンター (Hoi Fu Shopping Centre)	40,360	225	43.6	4.20%	956.0	4.56%
----	---	--------	-----	------	-------	-------	-------

本不動産概要

本不動産は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・ブロックE部分 商業ビル
- ・ブロックD部分 駐車場 / 高齢者住宅 / 介護施設ビル

駐車スペース:225台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号11141番内の9,413/204,120の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:1999年7月16日より50年間

64	ヒウ・ライ・ショッピングセンター (Hiu Lai Shopping Centre)	34,560	637	45.3	4.32%	940.9	4.81%
----	--	--------	-----	------	-------	-------	-------

本不動産概要

本不動産は、1996年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・ヒウ・ティン・ハウス(Hiu Tin House)内の商業 / 駐車場ブロック
- ・ヒウ・オン・ハウス(Hiu On House)の幼稚園

駐車スペース:637台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6205番のセクションA及び残存部分内の1,000/249,375の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:1994年11月11日より2047年6月30日

65	サム・シン・コマーシャル・センター(Sam Shing Commercial Centre)	69,580	176	40.3	4.38%	849.8	4.75%
	本不動産概要	本不動産は、1980年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業複合施設 ・生鮮市場 ・総菜屋台 ・売店 ・チョン・ユウ・ハウス(Chun Yu House)、ムーン・ユウ・ハウス(Moon Yu House)及びフン・ユウ・ハウス(Fung Yu House)内にある総合商業 / 駐車場設備 駐車スペース:176台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ツン・ムン・タウン区画番号481番内の14,434/115,271の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年3月22日より50年間					
66	ティン・ツ・ショッピングセンター(Tin Tsz Shopping Centre)	36,865	289	40.1	4.26%	824.7	4.86%
	本不動産概要	本不動産は、1997年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業 / 駐車場ブロック ・駐車場ブロック ・ツ・ピン・ハウス(Tsz Ping House)内の店舗 ・ティン・ツ・エステート(Tin Tsz Estate)内の関連エリア及び駐車場が含まれる。 駐車スペース:289台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号40番内の17,511/202,482の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2007年6月29日より50年間					
67	ヒン・トゥン・ショッピングセンター(Hing Tung Shopping Centre)	53,034	420	26.8	4.36%	579.4	4.62%
	本不動産概要	本不動産は、1995年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業 / 駐車場ブロック ・第1リフトタワー 関連エリア及び店舗 駐車スペース:420台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャウ・ケイ・ワン・インランド区画番号851番内の23,786/155,258の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年2月8日より50年間					
68	キン・サン・ショッピングセンター(Kin Sang Shopping Centre)	36,623	273	25.5	4.26%	560.4	4.54%
	本不動産概要	本不動産は、1990年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業ブロック ・駐車場ブロック ・キン・サン・エステート(Kin Sang Estate)内の関連エリア 駐車スペース:273台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ツン・ムン・タウン区画番号441番のセクションA内の14,100/28,621の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1998年4月8日より50年間					

69	ユー・トゥン・ショッピングセンター (Yiu Tung Shopping Centre)	63,147	685	23.7	4.45%	512.4	4.62%
	本不動産概要	本不動産は、1994年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業センター ・第1駐車場ブロック ・第2駐車場ブロック ・ユー・トゥン・エステート(Yiu Tung Estate)内のユニット 駐車スペース:685台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャウ・ケイ・ワン・インランド区画番号852番内の35,548/381,831の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年3月29日より50年間					
70	ピン・ティン・ショッピングセンター (Ping Tin Shopping Centre)	24,344	406	25.1	4.51%	510.0	4.92%
	本不動産概要	本不動産は、1997年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業センター ・駐車場ブロック ・付属施設ブロック ・ピン・ティン・エステート(Ping Tin Estate)内の屋外駐車場 駐車スペース:406台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6446番内の16,966/362,174の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2009年3月30日より50年間					
71	トゥン・タウ・エステート内の商業施設及び駐車場(Retail and Car Park within Tung Tau Estate)	38,060	493	21.3	4.44%	484.0	4.41%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、1982年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業複合施設 ・駐車場ブロック ・商業複合施設前の店舗 ・チョン・トゥン・ハウス(Cheung Tung House)、ホン・トゥン・ハウス(Hong Tung House)、オン・トゥン・ハウス(On Tung House)、ユエ・トゥン・ハウス(Yue Tung House)及びウォン・トゥン・ハウス(Wong Tung House)の店舗 ・トゥン・タウ・エステート(Tung Tau Estate)内の屋外駐車場 駐車スペース:493台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6413番内の16,942/349,186の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2002年1月24日より50年間					
72	シュン・オン・コマーシャル・センター(Shun On Commercial Centre)	80,993	459	20.1	4.43%	467.1	4.31%
	本不動産概要	本不動産は、1978年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・第1商業ブロック 一部 ・第2商業ブロック 一部 ・商業/駐車場ブロック ・オン・クワン・ハウス(On Kwan House)、オン・チュン・ハウス(On Chung House)及びオン・ヤット・ハウス(On Yat House)にある総合商業/駐車場設備 ・シュン・オン・エステート(Shun On Estate)内の商業施設、関連エリア及び屋外駐車場 駐車スペース:459台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6472番の20,130/179,429の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2008年7月28日より50年間					

73	キン・ミン・エステート内の駐車場 (Car Park within Kin Ming Estate)	0	763	20.1	5.00%	379.2	5.31%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、2003年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業/駐車場ビルの駐車場 ・キン・ミン・エステート(Kin Ming Estate)内の駐車スペース 駐車スペース:763台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チョン・クワン・オー・タウン区画番号109番内の39,133/420,644の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年3月15日より50年間					
74	イン・ライ・コート・ショッピング センター(Yin Lai Court Shopping Centre)	10,584	150	18.3	4.26%	377.9	4.84%
	本不動産概要	本不動産は、1991年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業/駐車場ビル 駐車スペース:150台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:クワイ・チュン・タウン区画番号389番のセクションA 香港政府からの賃借権:1990年9月21日から2047年6月30日まで					
75	チョン・オン・エステート内の商業施設 及び駐車場(Retail and Car Park within Cheung On Estate)	3,915	484	18.0	4.57%	363.8	4.95%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、1988年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・第1駐車場 ・第2駐車場 ・オン・タオ・ハウス(On Tao House)の店舗及び医療機関 駐車スペース:484台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チン・イ・タウン区画番号160番のセクションD及びセクションFの土地の全ての部分又は区画並びに 残存部分内の403/293,522の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1998年4月8日より50年間					
76	チョン・ワン・エステート内の商業施設 及び駐車場(Retail and Car Park within Cheung Wang Estate)	11,532	333	18.6	4.60%	355.5	5.23%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・立体駐車場設備 ・商業/駐車場ブロック ・関連エリア及び屋外駐車場 駐車スペース:333台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チン・イ・タウン区画番号178番内の13,010/259,640の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2009年3月25日より50年間					
77	ホン・パク・コート内の商業施設及び 駐車場(Retail and Car Park within Hong Pak Court)	17,956	549	16.1	4.39%	345.1	4.67%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、1993年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・2件の幼稚園を有する駐車場ビル 駐車スペース:549台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6095番のセクションA 香港政府からの賃借権:1991年9月25日から2047年6月30日まで					

78	ティン・ユット・エステート内の駐車場 (Car Park within Tin Yuet Estate)	0	560	13.2	4.40%	277.0	4.76%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、2000年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル					
	所有権の詳細	駐車スペース:560台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ティン・シュイ・ワイ区画番号41番内の50,802/297,568の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年6月8日より50年間					
79	ロク・ワー(サウス)・エステート内の商業施設及び駐車場(Retail and Car Park within Lok Wah (South) Estate)	16,086	226	12.2	4.63%	264.2	4.62%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、1982年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・チン・ワー・ハウス(Chin Wah House)にある市場露店 ・駐車場ブロック ・オン・ワー・ハウス(On Wah House)近くの総菜屋台 ・オン・ワー・ハウスの店舗 ・関連エリア及び屋外駐車場					
	所有権の詳細	駐車スペース:226台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6460番内の13,231/513,788及び667/513,788の一部の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2008年9月9日より50年間					
80	ポー・ヘイ・コート・コマーシャル・センター (Po Hei Court Commercial Centre)	13,686	0	9.8	3.30%	263.6	3.72%
	本不動産概要	本不動産は、1993年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・ブロックA及びブロックBの小売店舗					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6117番内の1,354/20,256の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1992年7月17日から2047年6月30日まで					
81	ウォー・ミン・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Wo Ming Court)	7,342	379	11.2	4.30%	245.6	4.55%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル ・ウォー・ヤット・ハウス(Wo Yat House)内の幼稚園					
	所有権の詳細	駐車スペース:379台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チョン・クワン・オー・タウン区画番号52番のセクションA及び残存部分内の728/82,796の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1997年11月28日より50年間					

82	コ・チョン・コート内の商業施設及び駐車場(Retail and Car Park within Ko Chun Court)	7,332	323	11.6	4.47%	244.3	4.76%
	本不動産概要	本不動産は、1993年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業/駐車場ビル ・チョン・ムーン・ハウス(Chun Moon House)の幼稚園					
	所有権の詳細	駐車スペース:323台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6189番のセクションA及び残存部分内の530/81,791の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1993年6月3日から2047年6月30日まで					
83	カ・ティン・コート内の駐車場(Car Park within Ka Tin Court)	0	348	11.4	4.40%	232.7	4.90%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1988年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル					
	所有権の詳細	駐車スペース:348台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号290番のセクションA 香港政府からの賃借権:1898年7月1日より99年間(最後の3日間を除き、法令により2047年6月30日まで延長された。)					
84	ワー・ライ・エステート内の駐車場(Car Park within Wah Lai Estate)	0	411	11.6	4.60%	227.9	5.09%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル					
	所有権の詳細	駐車スペース:411台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:クワイ・チュン・タウン区画番号445番のセクションAの残存部分内の21,700/102,614の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2001年5月25日より50年間					
85	チン・ワー・コート内の商業施設及び駐車場(Retail and Car Park within Ching Wah Court)	9,118	348	10.6	4.39%	227.0	4.65%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル					
	所有権の詳細	駐車スペース:348台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チン・イ・タウン区画番号137番の2,516/36,665の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年4月20日より50年間					
86	トン・ミン・コート内の商業施設及び駐車場(Retail and Car Park within Tong Ming Court)	21,283	291	9.2	4.29%	219.9	4.19%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・小売店舗及び青少年センターを有する駐車場ビル ・トン・ウォン・ハウス(Tong Wong House)の託児所 ・トン・フー・ハウス(Tong Fu House)の幼稚園					
	所有権の詳細	駐車スペース:291台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チョン・クワン・オー・タウン区画番号54番のセクションA及び残存部分内の1,153/98,512の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1997年6月26日に開始し2047年6月30日に終了する。					

87	ティン・キン・エステート内の駐車場 (Car Park within Tin King Estate)	0	380	10.5	4.30%	219.5	4.79%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ブロック ・屋外駐車場					
	所有権の詳細	駐車スペース:380台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ツン・ムン・タウン区画番号444番内の4,036/197,161の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年3月18日より50年間					
88	ホン・ヤット・コート内の商業施設及び 駐車場(Retail and Car Park within Hong Yat Court)	7,040	355	9.8	4.39%	209.5	4.68%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、1993年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・幼稚園を有する駐車場ビル					
	所有権の詳細	駐車スペース:355台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6329番内の4,582/99,200の均等な共通持分割合 香港政府からの賃借権:2001年2月5日より50年間					
89	ティン・ヤット・エステート内の商業施設 及び駐車場(Retail and Car Park within Tin Yat Estate)	8,784	446	10.0	4.56%	207.1	4.83%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・幼稚園を有する駐車場ビル					
	所有権の詳細	・屋外駐車場 駐車スペース:446台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号42番内の15,485/22,221の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2008年10月28日より50年間					
90	ワン・ファク・コート内の駐車場 (Car Park within Wang Fuk Court)	0	408	9.2	4.10%	204.9	4.48%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1983年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル					
	所有権の詳細	駐車スペース:408台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:タイ・ポー・タウン区画番号27番のセクションA 香港政府からの賃借権:1898年7月1日より99年間(最後の3日間を除き、法令により2047年6月30日まで 延長された。)					
91	ティン・ワー・エステート内の商業施設 及び駐車場 (Retail and Car Park within Tin Wah Estate)	1,476	287	9.9	4.36%	204.0	4.84%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・付属施設ブロックの店舗及び駐車スペース					
	所有権の詳細	駐車スペース:287台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号43番内の11,225/236,423の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年5月12日より50年間					

92	ツ・マン・エステート内の駐車場 (Car Park within Tsz Man Estate)	0	364	11.0	4.90%	202.4	5.45%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1994年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル ・関連エリア					
	所有権の詳細	駐車スペース:364台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6441番の残存部分内の9,121/139,291の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2008年2月28日より50年間					
93	ニン・フン・コート内の駐車場 (Car Park within Ning Fung Court)	0	299	8.9	4.20%	192.7	4.60%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル					
	所有権の詳細	駐車スペース:299台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:クワイ・チュン・タウン区画番号477番内の3,072/78,707の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年10月15日より50年間					
94	ツイ・ワン・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tsui Wan Estate)	13,631	182	8.7	4.38%	190.5	4.54%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、1993年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・独立型小売店舗 ・商業設備 ・駐車場ブロック ・屋外駐車場					
	所有権の詳細	駐車スペース:182台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チャイ・ワン・インランド区画番号166番内の3,254/123,068の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年3月18日より50年間					
95	ミン・ガー・コート内の駐車場 (Car Park within Ming Nga Court)	0	345	8.2	4.00%	184.1	4.47%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1985年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル					
	所有権の詳細	駐車スペース:345台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:タイ・ポー・タウン区画番号36番のセクションA 香港政府からの賃借権:1898年7月1日より99年間(最後の3日間を除き、法令により2047年6月30日まで延長された。)					
96	イン・ミン・コート内の駐車場 (Car Park within Ying Ming Court)	0	274	8.1	4.30%	173.8	4.63%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・カーポート・ビル					
	所有権の詳細	駐車スペース:274台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ジャンク・ベイ・タウン(Junk Bay Town)区画番号4番のセクションA 香港政府からの賃借権:1898年7月1日より99年間(最後の3日間を除き、法令により2047年6月30日まで延長された。)					

97	ポー・プイ・コート内の駐車場 (Car Park within Po Pui Court)	0	277	8.2	4.30%	173.6	4.74%
----	--	---	-----	-----	-------	-------	-------

本不動産概要 本不動産(駐車場)は、1995年に完成し、構成は以下のとおりである。

・駐車場ビル

駐車スペース:277台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:クアン・トン・インランド区画番号728番のセクションA

香港政府からの賃借権:1994年2月8日から2047年6月30日まで

98	ヤン・ミン・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Yan Ming Court)	7,019	262	7.2	4.38%	162.1	4.44%
----	---	-------	-----	-----	-------	-------	-------

本不動産概要 本不動産(商業施設及び駐車場)は、1990年に完成し、構成は以下のとおりである。

・商業/駐車場センター

駐車スペース:262台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:ジャンク・ベイ・タウン区画番号9番のセクションA

香港政府からの賃借権:1987年1月22日から2047年6月30日まで

99	ツイ・ピン・サウス・エステート内の駐車場 (Car Park within Tsui Ping South Estate)	5,275	229	8.5	5.05%	155.3	5.49%
----	--	-------	-----	-----	-------	-------	-------

本不動産概要 本不動産(駐車場)は、1990年に完成し、構成は以下のとおりである。

・駐車場ブロック

・屋外駐車場

駐車スペース:229台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:クアン・トン・インランド区画番号755番の残存部分内の6,785/291,576の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:2009年11月27日より50年間

100	ユエ・オン・コート内の駐車場 (Car Park within Yue On Court)	0	296	6.9	4.30%	148.3	4.65%
-----	--	---	-----	-----	-------	-------	-------

本不動産概要 本不動産(駐車場)は、1988年に完成し、構成は以下のとおりである。

・オフィスを有する駐車場ビル

駐車スペース:296台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:アブ・レイ・チャウ・インランド区画番号117番のセクションA

香港政府からの賃借権:1982年2月1日から75年間(さらに75年間更新可能。)

101	ライ・オン・エステート内の駐車場 (Car Park within Lai On Estate)	0	181	7.0	4.80%	140.6	5.01%
-----	---	---	-----	-----	-------	-------	-------

本不動産概要 本不動産(駐車場)は、1993年に完成し、構成は以下のとおりである。

・駐車場ビル

・屋外駐車場

駐車スペース:181台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6482番の残存部分内の5,099/90,111の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:2009年3月6日より50年間

102	ツ・オイ・コート内の商業施設及び駐車場(Retail and Car Park within Tsz Oi Court)	13,306	199	6.4	4.73%	137.0	4.66%
-----	--	--------	-----	-----	-------	-------	-------

本不動産概要

本不動産(商業施設及び駐車場)は、1997年から2000年の間に段階的に完成し、構成は以下のとおりである。

・幼稚園を有する駐車場ビル

・フェーズIII内の幼稚園

駐車スペース:199台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

1. 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6211番のセクションA

香港政府からの賃借権:1995年6月9日から2047年6月30日まで

2. 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6265番内の699/113,761の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:1999年5月7日より50年間

103	ナム・チョン・エステート内の商業施設及び駐車場(Retail and Car Park within Nam Cheong Estate)	8,112	156	5.8	4.31%	134.0	4.34%
-----	---	-------	-----	-----	-------	-------	-------

本不動産概要

本不動産(商業施設及び駐車場)は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。

・駐車場ブロック

・チョン・シュン・ハウス(Cheong Shun House)、チョン・ヤット・ハウス(Cheong Yat House)、チョン・オン・ハウス(Cheong On House)及びチョン・イン・ハウス(Cheong Yin House)の店舗

・屋外駐車場

駐車スペース:156台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6427番内の3,670/109,764の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:2005年8月17日より50年間

104	カム・オン・コート内の駐車場(Car Park within Kam On Court)	0	238	6.3	4.30%	133.1	4.73%
-----	--	---	-----	-----	-------	-------	-------

本不動産概要

本不動産(駐車場)は、1987年に完成し、構成は以下のとおりである。

・駐車場ビル

駐車スペース:238台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:シャ・ティン・タウン区画番号283番のセクションA

香港政府からの賃借権:1898年7月1日より99年間(最後の3日間を除き、法令により2047年6月30日まで延長された。)

105	イー・コック・コート内の駐車場(Car Park within Yee Kok Court)	0	240	5.6	4.10%	129.1	4.35%
-----	--	---	-----	-----	-------	-------	-------

本不動産概要

本不動産(駐車場)は、1981年に完成し、構成は以下のとおりである。

・駐車場ビル

駐車スペース:240台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号5911番のセクションA

香港政府からの賃借権:1898年7月1日より99年間(最後の3日間を除き、法令により2047年6月30日まで延長された。)

106	ロク・ガー・コート内の商業施設及び 駐車場 (Retail and Car Park within Lok Nga Court)	12,616	265	5.3	4.13%	128.6	4.14%
-----	--	--------	-----	-----	-------	-------	-------

本不動産概要

本不動産(商業施設及び駐車場)は、1984年に完成し、構成は以下のとおりである。

・屋内運動場を有する駐車場ブロック

・屋外駐車場

駐車スペース:265台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号5969番のセクションA及び残存部分内の1/28,952の均等な

共有持分割合

香港政府からの賃借権:1898年7月1日より99年間(最後の3日間を除き、法令により2047年6月30日まで延長された。)

107	アッパー・ガウ・タウ・コック・エステート 内の 駐車場 (Car Park within Upper Ngau Tau Kok Estate)	0	228	6.7	4.80%	128.5	5.22%
-----	--	---	-----	-----	-------	-------	-------

本不動産概要

本不動産(駐車場)は、2002年に完成し、構成は以下のとおりである。

・駐車場ビル

・関連エリア

駐車スペース:228台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6471番内の9,334/126,664の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:2008年5月6日より50年間

108	サウ・マウ・ピン(I)エステート内の駐 車場 (Car Park within Sau Mau Ping (I) Estate)	0	395	5.1	4.00%	124.6	4.10%
-----	--	---	-----	-----	-------	-------	-------

本不動産概要

本不動産(駐車場)は、2002年に完成し、構成は以下のとおりである。

・立体駐車場B

・総合商業/駐車場設備

・関連エリア

駐車スペース:395台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6453番内の14,364/833,450の均等な共有持分割合及び残

存部分の10/833,450の均等な共有持分割合の一部

香港政府からの賃借権:2007年2月23日より50年間

109	サウ・マウ・ピン(III)エステート内の 商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Sau Mau Ping (III) Estate)	1,507	205	6.0	4.53%	119.3	5.07%
-----	--	-------	-----	-----	-------	-------	-------

本不動産概要

本不動産(商業施設及び駐車場)は、1996年に完成し、構成は以下のとおりである。

・1階部分に小売店舗を有する駐車場ブロック

駐車スペース:205台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6453番内の残存部分の7,222/833,450の均等な共有持分

割合

香港政府からの賃借権:2007年2月23日より50年間

110	チン・ワン・コート内の駐車場 (Car Park within Ching Wang Court)	0	179	5.2	4.30%	114.9	4.53%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル					
	所有権の詳細	駐車スペース:179台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チン・イ・タウン区画番号137番内の2,516/36,665の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年4月20日より50年間					
111	イン・ファク・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Ying Fuk Court)	786	163	5.3	4.54%	113.9	4.62%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・店舗を有する駐車場ブロック					
	所有権の詳細	駐車スペース:163台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6266番の残存部分 香港政府からの賃借権:1999年5月7日より50年間					
112	サン・ワイ・コート内の駐車場 (Car Park within San Wai Court)	0	185	5.1	4.30%	105.9	4.85%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1990年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・立体駐車場					
	所有権の詳細	駐車スペース:185台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ツン・ムン・タウン区画番号326番のセクションA 香港政府からの賃借権:1992年1月3日から2047年6月30日まで					
113	イー・ガー・コート内の駐車場 (Car Park within Yee Nga Court)	0	159	4.5	4.10%	103.4	4.32%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1993年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場					
	所有権の詳細	駐車スペース:159台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:タイ・ポー・タウン区画番号120番のセクションA 香港政府からの賃借権:1991年5月22日から2047年6月30日まで					
114	ティン・ヤウ・コート内の駐車場 (Car Park within Tin Yau Court)	0	192	4.6	4.30%	101.9	4.53%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1992年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・カーポート					
	所有権の詳細	駐車スペース:192台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号10番のセクションA 香港政府からの賃借権:1992年1月23日から2047年6月30日まで					

115	キン・ライ・コート内の駐車場 (Car Park within King Lai Court)	0	158	3.8	4.20%	89.5	4.29%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ブロック ・駐車場					
	所有権の詳細	駐車スペース:158台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号5943番内のセクションA 香港政府からの賃借権:1985年3月4日から2047年6月30日まで					
116	フン・ライ・コート内の駐車場 (Car Park within Fung Lai Court)	0	134	3.3	4.10%	80.3	4.15%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1997年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル ・屋外駐車場					
	所有権の詳細	駐車スペース:134台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6240番内の1,512/33,911の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1996年6月7日から2047年6月30日まで					
117	フン・ホーム・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Hung Hom Estate)	3,994	45	2.8	4.09	73.7	3.85%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ブロック ・フン・ファイ・ハウス(Hung Fai House)の店舗 ・屋外駐車場					
	所有権の詳細	駐車スペース:45台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:フン・ホーム・インランド(Hung Hom Inland)区画番号554番内の1,573/51,548の均等な共通持分割合 香港政府からの賃借権:2008年8月29日より50年間					
118	ホン・キョン・コート内の駐車場 (Car Park within Hong Keung Court)	0	93	3.2	4.70%	67.2	4.74%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ブロック ・自己使用事務所					
	所有権の詳細	駐車スペース:93台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6239番の残存部分 香港政府からの賃借権:1999年1月8日より50年間					
119	ティン・ワン・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tin Wang Court)	9,946	79	2.6	4.37%	61.7	4.17%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、1992年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・幼稚園を有する駐車場ブロック					
	所有権の詳細	駐車スペース:79台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6131番の残存部分 香港政府からの賃借権:1991年5月21日から2047年6月30日まで					

120	ホン・シュイ・コート内の商業施設及び 駐車場 (Retail and Car Park within Hong Shui Court)	345	102	2.6	4.30%	55.1	4.65%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業店舗を有する駐車場ブロック					
	所有権の詳細	駐車スペース:102台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6227番のセクションA 香港政府からの賃借権:1998年5月14日より50年間					
121	クワイ・ホン・コート内の駐車場 (Car Park within Kwai Hong Court)	0	88	2.2	4.50%	52.1	4.19%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1993年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル					
	所有権の詳細	駐車スペース:88台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:クワイ・チュン・タウン区画番号420番内の1,100/35,351の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1990年3月1日から2047年6月30日まで					
122	パン・チン・コート内の駐車場 (Car Park within Pang Ching Court)	0	67	2.0	4.70%	41.5	4.81%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1991年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・屋外駐車場					
	所有権の詳細	駐車スペース:67台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6121番のセクションA 香港政府からの賃借権:1990年9月21日から2047年6月30日まで					
123	ロウワー・ウォン・タイ・シン (I) エス テート内の駐車場 (Car Park within Lower Wong Tai Sin (I) Estate)	0	70	1.6	4.10%	34.4	4.52%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1982年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・屋外駐車場					
	所有権の詳細	駐車スペース:70台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6373番内の674/240,107の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2001年2月8日より50年間					
124	チャク・ユン(ノース)・エステート内の 駐車場 (Car Park within Chuk Yuen (North) Estate)	0	61	1.0	5.10%	20.8	4.60%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1987年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・屋外駐車場エリア					
	所有権の詳細	駐車スペース:61台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6327番内の687/364,071の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年3月18日より50年間					

125	コ・イー・エステート内の商業施設及び駐車場(Retail and Car Park within Ko Yee Estate)	485	38	0.6	4.02%	14.5	4.18%
-----	---	-----	----	-----	-------	------	-------

本不動産概要

本不動産(商業施設及び駐車場)は、1994年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・駐車場ブロック
- ・商業ブロック
- ・屋外駐車場

駐車スペース:38台

所有権の詳細

所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド

区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6480番内の1,518/80,343の均等な共有持分割合

香港政府からの賃借権:2010年1月8日より50年間

上記の不動産価値一覧は、完全な鑑定報告書の要約である。英語による総合版は、本管理会社の登録事務所において閲覧することができる。

番号	最大延床面積 (平方フィート)	評価 2020年3月31日現在(百万香港ドル)	
126	ザ・キーサイド(The Quayside)	883,127	10,875.4*

本不動産概要

本不動産は、2019年に完成し、構成は以下のとおりである。

- ・オフィスタワー1
- ・オフィスタワー2
- ・商業ポディウム
- ・地下駐車場

駐車スペース:457台

所有権の詳細

所有:センチュリー・ランド・インベストメント・リミテッド(Century Land Investment Limited)

区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6512番

売却条件第20240号:2015年2月23日より50年間

*自己使用事務所である2床の鑑定価値は、1,253.9百万香港ドルである。

127	ネイザン・ロード700(モン・コック)(700 Nathan Road, Mong Kok)	176,563	4,341.1
-----	--	---------	---------

本不動産概要

本不動産(旧称 貿易産業部門タワー(Trade and Industry Department Tower))は、2017年に改修され、構成は以下のとおりである。

- ・商用ポディウム(T.O.P ディス・イズ・アワ・プレイス(T.O.P This is our Place))
- ・オフィスタワー

所有権の詳細

所有:リンク・モンテ香港リミテッド(Link Monte Hong Kong Limited.)

区分:カオルーン・インランド区画番号10470番内の24,750/25,000の均等な共有持分割合

売却条件第11419号:1980年5月30日より75年間

上記の不動産価値一覧は、完全な鑑定報告書の要約である。英語による総合版は、本管理会社の登録事務所において閲覧することができる。

中国不動産

番号	不動産名	商業施設	オフィス	駐車可能 台数	純経過収益 (百万人民元)	収益還元	評価	分析
		延床面積 (平方メートル)	延床面積 (平方メートル)			還元利回り	2020年3月31日現在 (百万人民元)	当初利回り
1	リンク・スクエア(上海) (Link Square, Shanghai)	7,375	75,780	226	322.1	4.29%	6,740.0	4.78%
	本不動産概要	本不動産は、2003年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・オフィスタワー1 ・オフィスタワー2 ・商業ポディウム ・パビリオン ・地下駐車場 駐車スペース:226台						
	所有権の詳細	所有:シャanghai・シン・バン・プロパティーズ・カンパニー・リミテッド(Shanghai Xing Bang Properties Co., Ltd.) 土地所有権は、2001年5月16日付で開始し2051年5月15日付で満了する50年間、複合用途として付与されている。						
2	ECモール(北京)(EC Mall, Beijing)	55,423	0	367	156.5	4.50%	2,910.0	5.38%
	本不動産概要	本不動産は、2009年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・ショッピングセンター ・地下駐車場 駐車スペース:367						
	所有権の詳細	所有:ECM プロパティーズ・ホールディング(天津)カンパニー・リミテッド(ECM Property Holding (Tianjin) Co., Ltd.) 土地所有権は、2011年5月13日付で開始し2051年5月12日付で満了する40年間、商業用途として付与されている。						
3	メトロポリタン・プラザ(広州) (Metropolitan Plaza, Guangzhou)	88,726	0	1,034	215.1	4.75%	4,350.0	4.94%
	本不動産概要	本不動産は、2011年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・ザ・リバーサイド(The Riverside)のショッピングモール部分 ・地下駐車場 駐車スペース:1,034台						
	所有権の詳細	本不動産は、広州チー・チン・ファイ・リアルエステート・カンパニー・リミテッド(Guangzhou Qian Qing Hui Real Estate Company Ltd.)の名義で271号不動産所有権証明書の地層所有権に基づき登録されている。 土地所有権は、2002年10月21日付で開始し2042年10月20日付で満了する40年間、商業用途として付与されている。						
4	北京京通ルーズベルト・プラザ (北京)(Beijing Jingtong Roosevelt Plaza, Beijing)	67,546	0	576	108.7	4.75%	2,570.0	4.23%
	本不動産概要	本不動産は、2014年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・B1からL6までの商用階層 ・地下駐車場 駐車スペース:576台						
	所有権の詳細	本不動産の登録所有者は、北京ヤータン・リアルエステート・マネジメント・カンパニー・リミテッド(Beijing Yateng Real Estate Management Company Limited)である。 土地所有権は、2010年12月9日付で開始し2050年12月8日付で満了する40年間、商業用途として付与されている。						

5	セントラルウォーク(深セン) (CentralWalk, Shenzhen)	83,900	0	741	221.6	4.25%	6,610.0	3.20%
	本不動産概要	本不動産は、2006年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・ショッピングセンター ・地下駐車場 駐車スペース：741台						
	所有権の詳細	本不動産は、バオイ・プロパティ・マネジメント(深セン)カンパニー・リミテッド(Baoyi Property Management (Shenzhen) Co., Ltd.)の名義で344号不動産所有権証明書の地層所有権に基づき登録されている。 土地使用权は、2002年9月29日付で開始し2042年9月28日付で満了する40年間、商業用途として付与されている。						

上記の不動産価値一覧は、完全な鑑定報告書の要約である。英語による総合版は、本管理会社の登録事務所において閲覧することができる。

[前へ](#)

[次へ](#)

鑑定報告書 参考

A 本ファンドは2020年3月31日現在のすべての本不動産を所有していた。

B 各本不動産の用途（以下に使用される番号は鑑定報告書に記載されている番号である。）

a. 駐車場施設のない香港商業施設

- 19 ヤウ・メイ・アンド・コ・チョン（レイ・ユエ・ミュン・プラザ）
- 31 ナン・フン・プラザ
- 59 マリタイム・ベイ
- 80 ポー・ヘイ・コート・コマーシャル・センター

b. 商業施設のない香港駐車場施設

- 73 キン・ミン・エステート内の駐車場
- 78 ティン・ユット・エステート内の駐車場
- 83 カ・ティン・コート内の駐車場
- 84 ワー・ライ・エステート内の駐車場
- 87 ティン・キン・エステート内の駐車場
- 90 ワン・ファク・コート内の駐車場
- 92 ツ・マン・エステート内の駐車場
- 93 ニン・フン・コート内の駐車場
- 95 ミン・ガー・コート内の駐車場
- 96 イン・ミン・コート内の駐車場
- 97 ポー・プイ・コート内の駐車場
- 99 ツイ・ピン・サウス・エステート内の駐車場
- 100 ユエ・オン・コート内の駐車場
- 101 ライ・オン・エステート内の駐車場
- 104 カム・オン・コート内の駐車場
- 105 イー・コック・コート内の駐車場
- 107 アッパー・ガウ・タウ・コック・エステート内の駐車場
- 108 サウ・マウ・ピン（I）エステート内の駐車場
- 110 チン・ワン・コート内の駐車場
- 112 サン・ワイ・コート内の駐車場
- 113 イー・ガー・コート内の駐車場
- 114 ティン・ヤウ・コート内の駐車場
- 115 キン・ライ・コート内の駐車場
- 116 フン・ライ・コート内の駐車場
- 118 ホン・キョン・コート内の駐車場
- 121 クワイ・ホン・コート内の駐車場
- 122 パン・チン・コート内の駐車場
- 123 ロウワー・ウォン・タイ・シン（I）エステート内の駐車場
- 124 チャク・ユン（ノース）・エステート内の駐車場

c. 駐車場施設付き香港商業施設

上記a.及びb.に記載された以外の不動産

d. 開発済み不動産

1 ザ・キーサイド

e. 商業施設付きオフィス不動産

1 ネイザン・ロード700 (モン・コック)

f. 中国不動産

1 リンク・スクエア(上海)

2 ECモール(北京)

3 メトロポリタン・プラザ(広州)

4 北京京通ルーズベルト・プラザ(北京)

5 セントラルウォーク(深セン)

C 投資比率(本ファンドの純資産総額に対する当該資産の価額の比率をいう。)及び担保の有無(以下に使用される番号は鑑定報告書中に記載されている番号である。)

番号	不動産名	投資比率	担保(注)
1	ロク・フー・プレイス (Lok Fu Place)	4.226%	
2	Tタウン (T Town)	3.540%	
3	ツ・ワン・シャン・ショッピングセンター (Tsz Wan Shan Shopping Centre)	2.938%	
4	テンプル・モール・サウス (Temple Mall South)	2.551%	
5	TKOゲートウェイ (TKO Gateway)	2.533%	
6	カイ・ティン・ショッピングセンター (Kai Tin Shopping Centre)	2.497%	
7	TKO スポット (TKO Spot)	2.367%	
8	テンプル・モール・ノース (Temple Mall North)	2.332%	
9	サウ・マウ・ピン・ショッピングセンター (Sau Mau Ping Shopping Centre)	2.230%	
10	チョイ・ユン・プラザ (Choi Yuen Plaza)	2.077%	
11	チョン・ファツ・プラザ (Cheung Fat Plaza)	2.074%	
12	リョン・キン・プラザ (Leung King Plaza)	1.946%	
13	ウォー・チェ・プラザ (Wo Che Plaza)	1.901%	
14	ヤット・タウン・ショッピングセンター (Yat Tung Shopping Centre)	1.879%	
15	バタフライ・プラザ (Butterfly Plaza)	1.848%	
16	チョイ・ミン・ショッピングセンター (Choi Ming Shopping Centre)	1.825%	
17	タイ・ウォー・プラザ (Tai Wo Plaza)	1.735%	

18	ティン・チャク・ショッピングセンター (Tin Chak Shopping Centre)	1.661%
19	ヤウ・メイ・アンド・コ・チョン(レイ・ユエ・ミュン・プラザ) (Yau Mei & Ko Cheung (Lei Yue Mun Plaza))	1.655%
20	ティン・シン・ショッピングセンター (Tin Shing Shopping Centre)	1.506%
21	チャク・ユン・プラザ (Chuk Yuen Plaza)	1.502%
22	ティン・ユー・プラザ (Tin Yiu Plaza)	1.501%
23	シウ・サイ・ワン・プラザ (Siu Sai Wan Plaza)	1.428%
24	フー・トゥン・プラザ (Fu Tung Plaza)	1.407%
25	チュン・オン・ショッピングセンター (Chung On Shopping Centre)	1.283%
26	ティン・シュイ・ショッピングセンター (Tin Shui Shopping Centre)	1.271%
27	タク・ティン・プラザ (Tak Tin Plaza)	1.232%
28	シャ・コック・コマーシャル・センター (Sha Kok Commercial Centre)	1.230%
29	オイ・マン・プラザ (Oi Man Plaza)	1.204%
30	チョイ・ワン・コマーシャル・コンプレックス (Choi Wan Commercial Complex)	1.195%
31	ナン・フン・プラザ (Nan Fung Plaza)	1.159%
32	フー・シン・ショッピングセンター (Fu Shin Shopping Centre)	1.142%
33	ホマンティン・プラザ (Homantin Plaza)	1.105%
34	タイ・ユン・コマーシャル・センター (Tai Yuen Commercial Centre)	1.097%
35	ヒン・ケン・ショッピングセンター (Hin Keng Shopping Centre)	1.085%
36	ヘン・オン・コマーシャル・センター (Heng On Commercial Centre)	1.079%
37	シュン・リー・コマーシャル・センター (Shun Lee Commercial Centre)	1.079%
38	ユウ・チュイ・ショッピングセンター (Yu Chui Shopping Centre)	1.049%
39	レク・ユン・プラザ (Lek Yuen Plaza)	1.027%
40	クウオン・ユン・ショッピングセンター (Kwong Yuen Shopping Centre)	1.005%
41	スタンレー・プラザ (Stanley Plaza)	1.004%
42	ポー・タット・ショッピングセンター (Po Tat Shopping Centre)	0.994%
43	ツイ・ピン・ノース・ショッピング・サーキット (Tsui Ping North Shopping Circuit)	0.983%
44	スン・チュイ・ショッピングセンター (Sun Chui Shopping Centre)	0.886%
45	フン・タック・ショッピングセンター (Fung Tak Shopping Centre)	0.837%
46	ナム・チョンプレイス (Nam Cheong Place)	0.826%
47	フー・タイ・ショッピングセンター (Fu Tai Shopping Centre)	0.824%
48	タイ・ヒン・コマーシャル・センター (Tai Hing Commercial Centre)	0.817%

49	メイ・ラム・ショッピングセンター (Mei Lam Shopping Centre)	0.787%
50	ロン・ピン・コマーシャル・センター (Long Ping Commercial Centre)	0.783%
51	ポー・ラム・ショッピングセンター (Po Lam Shopping Centre)	0.779%
52	オイ・トゥン・ショッピングセンター (Oi Tung Shopping Centre)	0.766%
53	ウン・チャウ・ショッピングセンター (Un Chau Shopping Centre)	0.737%
54	ルン・ハン・コマーシャル・センター (Lung Hang Commercial Centre)	0.731%
55	フー・ヘン・ショッピングセンター (Fu Heng Shopping Centre)	0.728%
56	クウォン・ファク・コマーシャル・センター (Kwong Fuk Commercial Centre)	0.724%
57	ヒン・ワー・プラザ (Hing Wah Plaza)	0.716%
58	ワン・ツイ・コマーシャル・コンプレックス (Wan Tsui Commercial Complex)	0.679%
59	マリタイム・ベイ (Maritime Bay)	0.678%
60	ロク・ワー・コマーシャル・センター (Lok Wah Commercial Centre)	0.674%
61	ユー・オン・ショッピングセンター (Yiu On Shopping Centre)	0.629%
62	チョン・ワー・ショッピングセンター (Cheung Wah Shopping Centre)	0.613%
63	ホイ・フー・ショッピングセンター (Hoi Fu Shopping Centre)	0.599%
64	ヒウ・ライ・ショッピングセンター (Hiu Lai Shopping Centre)	0.589%
65	サム・シン・コマーシャル・センター (Sam Shing Commercial Centre)	0.532%
66	ティン・ツ・ショッピングセンター (Tin Tsz Shopping Centre)	0.516%
67	ヒン・トゥン・ショッピングセンター (Hing Tung Shopping Centre)	0.363%
68	キン・サン・ショッピングセンター (Kin Sang Shopping Centre)	0.351%
69	ユー・トゥン・ショッピングセンター (Yiu Tung Shopping Centre)	0.321%
70	ピン・ティン・ショッピングセンター (Ping Tin Shopping Centre)	0.319%
71	トゥン・タウ・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tung Tau Estate)	0.303%
72	シュン・オン・コマーシャル・センター (Shun On Commercial Centre)	0.292%
73	キン・ミン・エステート内の駐車場 (Car Park within Kin Ming Estate)	0.237%
74	イン・ライ・コート・ショッピングセンター (Yin Lai Court Shopping Centre)	0.237%
75	チョン・オン・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Cheung On Estate)	0.228%
76	チョン・ワン・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Cheung Wang Estate)	0.223%
77	ホン・パク・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Hong Pak Court)	0.216%
78	ティン・ユット・エステート内の駐車場 (Car Park within Tin Yuet Estate)	0.173%
79	ロク・ワー(サウス)・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Lok Wah (South) Estate)	0.165%

80	ポー・ヘイ・コート・コマーシャル・センター (Po Hei Court Commercial Centre)	0.165%
81	ウォー・ミン・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Wo Ming Court)	0.154%
82	コ・チョン・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Ko Chun Court)	0.153%
83	カ・ティン・コート内の駐車場 (Car Park within Ka Tin Court)	0.146%
84	ワー・ライ・エステート内の駐車場 (Car Park within Wah Lai Estate)	0.143%
85	チン・ワー・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Ching Wah Court)	0.142%
86	トン・ミン・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tong Ming Court)	0.138%
87	ティン・キン・エステート内の駐車場 (Car Park within Tin King Estate)	0.137%
88	ホン・ヤット・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Hong Yat Court)	0.131%
89	ティン・ヤット・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tin Yat Estate)	0.130%
90	ワン・ファク・コート内の駐車場 (Car Park within Wang Fuk Court)	0.128%
91	ティン・ワー・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tin Wah Estate)	0.128%
92	ツ・マン・エステート内の駐車場 (Car Park within Tsz Man Estate)	0.127%
93	ニン・フン・コート内の駐車場 (Car Park within Ning Fung Court)	0.121%
94	ツイ・ワン・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tsui Wan Estate)	0.119%
95	ミン・ガー・コート内の駐車場 (Car Park within Ming Nga Court)	0.115%
96	イン・ミン・コート内の駐車場 (Car Park within Ying Ming Court)	0.109%
97	ポー・プイ・コート内の駐車場 (Car Park within Po Pui Court)	0.109%
98	ヤン・ミン・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Yan Ming Court)	0.101%
99	ツイ・ピン・サウス・エステート内の駐車場 (Car Park within Tsui Ping South Estate)	0.097%
100	ユェ・オン・コート内の駐車場 (Car Park within Yue On Court)	0.093%
101	ライ・オン・エステート内の駐車場 (Car Park within Lai On Estate)	0.088%
102	ツ・オイ・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tsz Oi Court)	0.086%
103	ナム・チョン・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Nam Cheong Estate)	0.084%
104	カム・オン・コート内の駐車場 (Car Park within Kam On Court)	0.083%
105	イー・コック・コート内の駐車場 (Car Park within Yee Kok Court)	0.081%
106	ロク・ガー・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Lok Nga Court)	0.081%
107	アッパー・ガウ・タウ・コック・エステート内の駐車場 (Car Park within Upper Ngau Tau Kok Estate)	0.080%
108	サウ・マウ・ピン(Ⅰ)エステート内の駐車場 (Car Park within Sau Mau Ping (I) Estate)	0.078%
109	サウ・マウ・ピン(Ⅲ)エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Sau Mau Ping (III) Estate)	0.075%
110	チン・ワン・コート内の駐車場 (Car Park within Ching Wang Court)	0.072%

111	イン・ファク・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Ying Fuk Court)	0.071%	
112	サン・ワイ・コート内の駐車場 (Car Park within San Wai Court)	0.066%	
113	イー・ガー・コート内の駐車場 (Car Park within Yee Nga Court)	0.065%	
114	ティン・ヤウ・コート内の駐車場 (Car Park within Tin Yau Court)	0.064%	
115	キン・ライ・コート内の駐車場 (Car Park within King Lai Court)	0.056%	
116	フン・ライ・コート内の駐車場 (Car Park within Fung Lai Court)	0.050%	
117	フン・ホーム・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Hung Hom Estate)	0.046%	
118	ホン・キョン・コート内の駐車場 (Car Park within Hong Keung Court)	0.042%	
119	ティン・ワン・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tin Wang Court)	0.039%	
120	ホン・シュイ・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Hong Shui Court)	0.034%	
121	クワイ・ホン・コート内の駐車場 (Car Park within Kwai Hong Court)	0.033%	
122	パン・チン・コート内の駐車場 (Car Park within Pang Ching Court)	0.026%	
123	ロウワー・ウォン・タイ・シン(Ⅰ)エステート内の駐車場 (Car Park within Lower Wong Tai Sin (I) Estate)	0.022%	
124	チャク・ユン(ノース)・エステート内の駐車場 (Car Park within Chuk Yuen (North) Estate)	0.013%	
125	コ・イー・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Ko Yee Estate)	0.009%	
126	ザ・キーサイド* (The Quayside)	6.023%	
127	ネイザン・ロード700(モン・コック) (700 Nathan Road, Mong Kok)	2.718%	
128	リンク・スクエア(上海) (Link Square, Shanghai)	4.609%	
129	ECモール(北京) (EC Mall, Beijing)	1.990%	
130	メトロポリタン・プラザ(広州) (Metropolitan Plaza, Guangzhou)	2.975%	
131	北京京通ルーズベルト・プラザ、北京 (Beijing Jingtong Roosevelt Plaza, Beijing)	1.758%	抵当権
132	セントラルウォーク、深セン (CentralWalk, Shenzhen)	4.520%	抵当権
合計		120.983%	

(注) 「抵当権」とは、本ファンドの負債の担保として当該不動産に付された抵当権が存在することを意味する。

* ザ・キーサイドは、開発済みの不動産である。

香港不動産投資信託コードに規定される要件に従い、本管理会社は、本独立不動産鑑定士に、2020年3月31日現在の本不動産の鑑定を実施させた。2020年3月31日現在の鑑定は、香港不動産鑑定士協会により発行された「2017年HKIS評価基準」、英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会の「RICS評価 - グローバル基準」、及び国際評価基準委員会が発行する「国際評価基準」を参照した。上記に加え、本鑑定は、香港証券先物委員会が発行する香港不動産投資信託コードに従って作成された。

テナントに関する情報

A 投資不動産全体

香港商業施設及び駐車場施設

下表は、香港商業施設全体の数値を示している。

	2020年 3月31日		2019年 3月31日		
本賃借権の数	9,007		9,082		
賃貸中の賃貸可能面積合計	7,791,925平方フィート		7,758,604平方フィート		
全賃料収入	6,815百万香港ドル		6,660百万香港ドル		
賃貸可能な賃貸可能面積合計（注2）	8,074,377平方フィート		7,990,671平方フィート		
最近5年の稼働率の推移	2020年 3月31日	2019年 3月31日	2018年 3月31日	2017年 3月31日	2016年 3月31日
	96.5%	97.1%	97.0%	96.1%	96.0%

（注1） 上記の数値は、2018年4月1日から2019年3月31日までの会計年度を対象としている2019年の全賃料収入及び2019年4月1日から2020年3月31日までの会計年度を対象としている2020年の全賃料収入を除き、3月31日現在の数値である。

（注2） 賃貸可能な賃貸可能面積の数値には、収益を生みださない自己使用事務所は含まれていない。

香港の開発済み不動産

（2020年3月31日現在）

延床面積合計	883,127平方フィート
駐車場台数	457
完了日	2020年3月期末日

中国不動産

下表は、中国の商業施設及びオフィス施設全体の数値を示している。

	2020年 3月31日		2019年 3月31日		
本賃借権の数	733		752		
全賃料収入	1,407百万香港ドル		988百万香港ドル		
延床面積合計	378,750平方メートル		378,750平方メートル		
最近5年の稼働率の推移	2020年 3月31日	2019年 3月31日	2018年 3月31日	2017年 3月31日	2016年 3月31日
	商業施設	97.8%	98.5%	99.5%	99.6%
オフィス施設	97.4%	95.5%	99.3%	100.0%	100.0%

B 主要な物件（当該物件の総賃料収入が全賃料収入の10%以上を占めるもの）

該当なし。

C 主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が全賃貸面積の10%以上を占めるもの）

該当なし。

[前へ](#)

【その他投資資産の主要なもの】

該当なし。

(3) 【運用実績】

【純資産の推移】

本ファンドの第13会計年度末、第14会計年度末及び第15会計年度末の純資産総額及び1口当たり純資産額は以下のとおりである。なお、純資産総額及び1口当たり純資産額について、各年度中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していない。

	純資産総額				1口当たり純資産額			
	百万香港 ドル (分配付) (中間分配 金支払後)	百万円 (分配付) (中間分配 金支払後)	百万香港 ドル (分配落) (中間分配 金支払後)	百万円 (分配落) (中間分配 金支払後)	香港ドル (分配付) (中間分配 金支払後)	円 (分配付) (中間分配 金支払後)	香港ドル (分配落) (中間分配 金支払後)	円 (分配落) (中間分配 金支払後)
第13会計年度末 (2018年3月末) (注1)	178,594	2,441,380	175,836	2,403,678	83.06	1,135	81.78	1,118
第14会計年度末 (2019年3月末) (注2)	188,739	2,580,062	185,775	2,539,544	89.48	1,223	88.07	1,204
第15会計年度末 (2020年3月末) (注3)	159,711	2,183,249	156,712	2,142,253	77.61	1,061	76.15	1,041

(注1) 2017年12月1日付で約2,673百万香港ドルの中間分配金が本受益証券保有者に対して支払われた。

(注2) 2018年12月10日付で約2,759百万香港ドルの中間分配金が本受益証券保有者に対して支払われた。

(注3) 2019年12月10日付で約2,966百万香港ドルの中間分配金が本受益証券保有者に対して支払われた。

本受益証券は2005年11月25日に香港証券取引所に最初に上場した。同取引所における本受益証券の最近の市場相場は以下のとおりである。

	終値	
	香港ドル	円
2019年9月末	86.45	1181.77
2019年10月末	85.45	1168.10
2019年11月末	80.00	1093.60
2019年12月末	82.50	1127.78
2020年1月末	79.00	1079.93
2020年2月末	72.20	986.97
2020年3月末	65.70	898.12
2020年4月末	69.60	951.43
2020年5月末	57.95	792.18
2020年6月末	63.35	865.99
2020年7月末	60.15	822.25
2020年8月末	61.70	843.44

【分配の推移】

1口当たり分配金は以下のとおりである。

会計年度	分配総額 (百万香港ドル)	1口当たり分配金 (香港セント)
第13会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	5,431	249.78
第14会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	5,723	271.17
第15会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	5,965	287.19

【収益率の推移】

下記表は本ファンドの収益率及び分配利回りを示したものである。

会計年度	収益率 (注1)	分配利回り (注2)
第13会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	37.5%	3.7%
第14会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	11.0%	3.0%
第15会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	(10.3)%	4.4%

(注1) 収益率の計算方法は以下のとおりである。

$$\text{収益率}(\%) = (A - B) \div B \times 100$$

A = 会計年度末の1口当たり純資産額 (中間分配及び最終分配付)

B = 直前の会計年度末の1口当たり純資産額 (分配落)

(注2) 分配利回りの計算方法は以下のとおりである。

$$\text{分配利回り}(\%) = A \div B \times 100$$

A = 会計年度の1口当たり分配金総額

B = 会計年度末の1口当たり市場価格

(4) 【販売及び買戻しの実績】

直近3会計年度の発行、販売及び買戻しの実績は以下のとおりである。

	新規発行された口数	本邦内における	買戻口数
		販売口数	
第13期 2017年4月1日から2018年3月31日まで	1,561,196口	0口	64,504,500口
第14期 2018年4月1日から2019年3月31日まで	1,407,782口	0口	42,145,500口
第15期 2019年4月1日から2020年3月31日まで	477,632口	0口	51,900,500口

注： 2020年3月31日に終了した年度において、本ファンドの2007LTIプランに基づき477,632口の本受益証券が新規発行され、買い戻された51,900,500口の本受益証券は消却された。

第2 【管理及び運営】

1 【申込（販売）手続等】

該当なし。

2 【買戻し手続等】

香港証券先物委員会が発行した2008年1月31日付の配布物（以下「香港証券先物委員会配布物」という。）に従い、香港の不動産投資信託は、香港証券先物委員会配布物に定められた要件（とりわけ、受益証券保有者に対する買戻し委任に関する説明文書（香港証券先物委員会配布物に定められた内容を含む。）の発送を含む。）に従っていること及び本ファンドの本受益証券保有者から当該買戻しの実施に対する包括委任を付与する承認が得られていることを条件として、香港証券取引所において自己の受益証券を買い戻すことができる。

2020年7月22日に開催された本ファンドの本受益証券保有者の年次総会において、関連期間（以下に定義する。）中の香港証券取引所の本受益証券の買戻しに関する通常決議が可決され、買戻し委任を承認する決議の可決日における本ファンドの発行済本受益証券総数の10%を上限とする包括委任（以下「買戻し委任」という。）が本管理会社に付与された。買い戻された本受益証券はすべて消却される。本管理会社は、当該買戻しの決済後可及的速やかに、買い戻した本受益証券の名義の文書を確実に消却及び破棄する。

2020年7月22日付で買戻し委任を付与する旨の通常決議が本受益証券保有者により可決され、発行済本受益証券数は2,057,898,386口であった。かかる数値に基づきすべての買戻し委任が関連期間において行使された場合は、205,789,838口を上限とする買戻しが本管理会社にとって可能となる。あらゆる場合において買い戻される本受益証券数、並びにその際の価格及びその他の条件は、その時点において本管理会社はその時点の状況並びに本受益証券保有者及び本ファンド全体の利益を考慮の上、決定するものとする。

買戻し委任に基づく本買戻しは、本信託証書、適用ある香港法、香港不動産投資信託コード及び香港証券先物委員会が随時発行したガイドラインに従って行われるものとする。本ファンドはまた、上場規則のルール10.06に基づき、香港証券取引所において自己株式を買い戻す上場会社に適用される他の制限及び通知要件を（当該制限及び通知要件の規定が本ファンドに適用されるように必要な修正を加えた上で）遵守するものとする。取引制限、その後の発行についての制限、報告要件及び買い戻した株式の状況が含まれるがそれらに限定されない。

買戻しは、本信託証書及び適用ある香港の法令に従い、かかる目的のために利用可能な資金から行われる。

上記で規定される買戻しの目的における「関連期間」とは、関連する通常決議の採択から下記のいずれか最も早く到来する期間までをいう。

- (1) 買戻し委任を承認する通常決議を可決した回に続く本受益証券保有者の次期年次総会の閉会
- (2) 本信託証書、香港不動産投資信託コード又は適用ある法令により上記(1)の次の本受益証券保有者の年次総会の開催が要求される期間の経過
- (3) 総会における本受益証券保有者の通常決議の可決による、買戻し委任を承認する通常決議に基づく権限の撤回又は変更

買戻し委任は、関連期間の終了時に失効する。

3 【資産管理等の概要】

以下の用語は、本書に別段の定めがない限り、本信託証書に定義する意味を有するものとする。

(1) 【資産の評価】

投資対象の評価

本管理会社は、一定の日に承認された投資対象の評価額が以下となるようにするものとする。

本信託証書において規定される「承認された投資対象」の定義の項に該当する投資対象のうち不動産（本受託会社が直接保有するか又は特別目的事業体を通じて間接的に保有するかは問わない。本信託証書の条項に服することを条件とする。）の場合は、(イ)承認された投資対象を本ファンドが取得した時は、その取得日におけるその取得費用、又は(ロ)かかる承認された投資対象を本ファンドが取得した日以後における、かかる承認された投資対象についての承認鑑定士による鑑定を本信託証書の規定に基づき入手した場合には、かかる鑑定で決定されたかかる承認された投資対象の評価額。

本信託証書において規定される「承認された投資対象」の定義の項に該当する投資対象のうち現金又は現金等価物は、本管理会社が本受託会社と協議の上、その価値を反映するために調整が必要であると判断しない限りは、かかる投資対象は（利息発生後の場合は）経過利息を含む時価で評価されるものとする。

本信託証書において規定される「承認された投資対象」の定義の項に該当する投資対象のうち本管理会社及びその子会社（もしあれば）の発行済株式資本にかかる株式である場合は、本受託会社と協議の上、かかる投資対象は本管理会社の直近の監査済財務書類（適用に応じ、連結ベース）に従い評価されるものとする。

本信託証書において規定される「承認された投資対象」の定義の項に該当する投資対象のうち金融事業体の発行済株式資本にかかる株式である場合は、かかる投資対象はかかる金融事業体の直近の監査済財務書類に従い評価される。

本信託証書において規定される「承認された投資対象」の定義の項に該当する投資対象で、関連投資又は派生商品の性質を有する投資対象の場合、かかる投資対象の価値は本管理会社が決定し、以下のとおり計算される。

- (i) 証券取引所、商品取引所、先物取引所又は店頭市場において、相場表示、上場、売買又は取引が行われる商品のすべての計算は、当該計算が行われる日の、主要な証券取引所における営業終了時の当該商品の終値をもとに行われるものとする。
- (ii) 証券取引所、商品取引所、先物取引所又は店頭市場が存在しない場合、当該商品のマーケット・メーカーとなる人、会社又は機関(かかるマーケット・メーカーが二つ以上ある場合、本管理会社が指定するマーケット・メーカーとする。)による商品価値の相場表示に基づくすべての計算は、香港において現行の一般に公正と認められた会計原則に従い行われるものとする。

本信託証書において規定される「承認された投資対象」の定義の項に該当する投資対象で、不動産の特定の一部の性質を有さない又は本信託証書の定めに服さない投資対象の場合、該当する会計年度に適用される香港公認会計士協会が公表している一般に公正と認められた会計原則に従うものとする。

一定の日における預託財産の評価額はその日に預託財産を構成するすべての承認された投資対象の評価額の総額である。ただし、あらゆる場合においても、かかる評価額は該当する会計年度に適用される香港公認会計士協会が公表している一般に公正と認められた会計原則に従うものとする。

ヘッジ目的及び効率的なポートフォリオ管理目的で使用されるデリバティブ商品の価値は、以下のとおり計算される。

- (イ) 証券取引所、商品取引所、先物取引所又は店頭市場において、相場表示、上場、売買又は取引が行われる商品のすべての計算は、当該計算が行われる日の、主要な証券取引所における営業終了時の当該商品の終値をもとに行われるものとする。
- (ロ) 証券取引所、商品取引所、先物取引所又は店頭市場が存在しない場合、当該商品のマーケット・メーカーとなる人、会社又は機関(かかるマーケット・メーカーが二つ以上ある場合、本管理会社が指定するマーケット・メーカーとする。)による商品価値の相場表示に基づくすべての計算は、その最終の買呼値及び売呼値の仲値をもとに行われるものとする。ただし、本受託会社の承認があれば、本管理会社は、本受託会社の承認を得て、当該商品の評価を行うのに適格であると本管理会社がみなす専門家による当該商品の再評価を要請することができる。

預託財産の総資産価値

総資産価値上限の目的に使用される分母の計算にあたっては、預託財産の総資産価値は、以下の数式に従って決定されるものとする。

預託財産の総資産価値 = $GAV - D \pm V - DRI$

GAV	=	本ファンドの最新の公表計算書に記載の資産合計
D	=	本ファンドの最新の公表計算書において提案されている分配の金額及び本ファンドの最新の公表計算書の発行以後に宣言された分配の金額
V	=	本ファンドの最新の公表計算書の発行の後に公表される鑑定報告書に基づく、承認鑑定士による本ファンドの不動産価値の決定についての変更（もしあれば）
DRI	=	開発中の不動産への投資価値（疑義を避けるために付言すると、再開発が進行中の既存の不動産の価値は含まれないものとする。）

本上限値の計算のための総資産価値及び本関連投資の制限

本ファンドの本上限値の目的に使用される分母の計算にあたっては、本ファンドの総資産価値は、下記の式に従って決定されるものとする。

総資産価値 = $GAV - D \pm V$

GAV	=	本ファンドの最新の公表計算書に記載の資産合計
D	=	本ファンドの最新の公表計算書において提案されている分配の金額及び本ファンドの最新の公表計算書の発行以後に宣言された分配の金額
V	=	本ファンドの最新の公表計算書の発行の後に公表される鑑定報告書に基づく、承認鑑定士による本ファンドの不動産価値の決定についての変更（もしあれば）

不動産投資対象の鑑定

本管理会社は、本ファンドが保有する不動産のうち土地（本受託会社が直接保有するか又は特別目的事業体を通じて間接的に保有するかは問わない。）のそれぞれの完全な鑑定は、香港不動産鑑定士協会により随時公表される「不動産評価基準」又は国際評価基準委員会により随時公表される「国際評価基準」、香港不動産投資信託コード及び適用ある資産鑑定のための実務規程に従い、承認鑑定士によって少なくとも年に1回行われるようにするものとする。ただし、本ファンドの設定後初回の本ファンドの不動産の土地の鑑定は、当該会計年度末付で行われるものとする（最初の鑑定は、本ファンドの新規公募が完了した会計年度末において行われる）。さらに、以下に定められる場合を除き、本管理会社は、承認鑑定士が（i）本ファンドが取得する又は売却する不動産、（ii）本信託証書の条項に従い本受益証券の発行について受領した不動産である非現金の対価又は（iii）香港不動産投資信託コードが定めるその他の場合につき、鑑定報告書を作成するよう確保するものとする。

(i) 本信託証書の条項に基づく戦略的パートナーに基づく本受益証券の発行、(ii) インセンティブ・スキームに基づく本受益証券の発行、(iii) 本信託証書の条項に基づく分配再投資による本受益証券の発行、又は(iv) 香港証券先物委員会が交付したガイドライン、方針、実務規定、若しくはその他の指導、又は特定の場合に本管理会社及び/若しくは本受託会社の特別な要求に応じて香港証券先物委員会が発行する書面による特定の指導により、香港証券先物委員会が随時許可するその他の場合における本受益証券の発行については、承認鑑定士による鑑定報告書の作成を要しない。

鑑定の基準

本管理会社は、承認鑑定士が本信託証書の条項に基づき行うすべての評価が承認鑑定士がそれぞれ適切と判断する基準（常に本信託証書及び香港不動産投資信託コードに服することを条件とする。）に基づき、誠実に市場慣行に従い行われるよう確保するものとする。

承認鑑定士

本管理会社は、1名以上の承認鑑定士を選出し、これを本受託会社に対して推薦し、本受託会社は本管理会社が推薦した承認鑑定士の中から本ファンドの本不動産を鑑定する承認鑑定士を自己の裁量で任命するが、香港不動産投資信託コードに従うことを条件とする。承認鑑定士を任命するに当たり、本受託会社は、常に本信託証書の条項に従って行為するものとし、かつ本受託会社が適格不十分であるとみなすか又はその誠実性において本受託会社が満足しない、本管理会社から推薦された承認鑑定士を任命することを拒否するに当たり、裁量権を行使することができる。かかる状況において、本管理会社から推薦された承認鑑定士が本受託会社により任命されない場合、本管理会社は、本信託証書の条項に従って、代替の承認鑑定士を推薦するものとする。本受託会社に対して承認鑑定士を推薦する際に、本管理会社は承認された投資対象の種類又は当該鑑定の対象、推薦若しくは報告を考慮するものとする。ただし、本ファンドの本不動産のうち土地（本受託会社が直接保有するか又は特別目的事業体を通じて間接的に保有するかは問わない。）である投資対象に関しては、推薦される者は香港において不動産鑑定業を営み、その主要な従業員が香港不動産鑑定士協会又は英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会（香港支部）のフェロー又は会員である不動産鑑定士で、かつ香港不動産投資信託コードに従い不動産鑑定を実施する資格のある者でなければならない。承認鑑定士の報酬（預託財産から支払う。）は本受託会社の同意の上で本管理会社が決定し、本受益証券保有者に通知するものとする。本受託会社はかかる承認鑑定士の行為又は不作為について責を負わないものとする。ただし、かかる承認鑑定士の選任の際に本受託会社が誠実にかつ過失なく行動したことを条件とする。

承認鑑定士が受領する情報

本管理会社は、本ファンドの本不動産の鑑定を行うように選任された各承認鑑定士が鑑定のためにそれぞれが合理的に要求するすべての情報（賃貸及び/又は使用許諾の明細並びにそれらに基づき現時点で支払われている賃料及び/又は手数料の明細）を受領するように確保するものとする。

鑑定結果は本受託会社及び本管理会社に対して送付され、鑑定費用は預託財産から負担する

本信託証書の条項に基づき行われた各評価結果は本受託会社及び本管理会社に対して送付し、本受託会社及び本管理会社がそれぞれ依頼することができる鑑定結果である旨承認鑑定士が書面により承認するものとする。かかる鑑定の費用はそれぞれ本ファンドの負担とし、それぞれ預託財産から支払われる。本管理会社は本受託会社に対して各鑑定報告書の写しが直ちに提供されるよう確保する。

承認されていない投資対象

投資対象が承認された投資対象を構成しない場合（かかる投資対象を「承認されていない投資対象」という。）、本管理会社及び本受託会社は直ちにその事実をその他の者に報告する。本管理会社はかかる承認されていない投資対象について、本ファンドが香港証券先物規則第104条に基づく香港証券先物委員会による承認を受けている限り、香港証券先物委員会に報告し（本受託会社は本管理会社がそうするように確保する。）、本管理会社は保有期間中の承認されていない投資対象の評価基準を決定するものとする。本管理会社は、本受益証券保有者の総体的な利益を前提として、実務的に可能な限り直ちにかかる承認されていない投資対象を処分するものとする。本管理会社は、速やかにかかる承認されていない投資対象の処分のための措置を香港証券先物委員会及び本受託会社に通知し、その措置の進行状況を香港証券先物委員会及び本受託会社に逐次報告するものとする。

純資産価額

本管理会社は、承認鑑定士の不動産についての鑑定結果、本ファンドの資産を構成する現金及び現金等価物並びにその他の預託財産の評価（負債を控除する。）に基づき、預託財産の純資産価額を決定するものとする。

承認鑑定士の解任

承認鑑定士は、以下のいずれかの場合に、本受託会社の書面による通知により解任されるものとする。

- (イ) 承認鑑定士が、清算し、破産し及びその資産に関して管財人が任命される場合
- (ロ) 本受託会社が書面により承認鑑定士の変更が本受益証券保有者の最善の利益のために望ましい旨を正当かつ十分な理由で提示する場合
- (ハ) 承認鑑定士を解任する旨の通常決議が本受益証券保有者により可決される場合

鑑定の頻度

承認鑑定士は、年1回及び本受益証券を新規発行する場合（本信託証書の規定に基づき、承認鑑定士による鑑定報告書の作成が要求されない本受益証券の発行を除く。）、本ファンドが保有するすべての本不動産について、不動産用地に関する実査並びに用地上に建てられている建物及び施設の検査を伴う完全な鑑定に基づき評価する。承認鑑定士は、本ファンドが取得し又は処分する不動産の鑑定報告書も作成するものとする。

公表の方法

本ファンドの全資産の純資産価額は、本ファンドの年次報告書において公表される。かかる年次報告書は、毎年3月31日に終了する会計年度のために作成され、かかる会計年度末より4ヶ月以内に本ファンドの本受益証券保有者登録簿に登録された本受益証券保有者に配布される。

(2) 【保管】

CCASSへの参加

本受益証券はHKSCCによってCCASSへの預託、清算及び決済の適格証券として認定されている。香港証券取引所の参加者の間の取引の決済は、取引日から香港証券取引所の2営業日後の日にCCASSにおいて行われる。

CCASSのもとでの全活動は、そのときに有効なCCASSの総則及びCCASSオペレーション・プロシージャーに従う。

日本における本受益証券に関する事務の概要

以下は、日本における本受益証券に関する事務、権利行使の方法及び関連事項の概要である。

本受益証券の取扱事務

本受益証券を取得する者（本（2）において以下「実質受益者」という。）と、その取得窓口となった証券会社（以下「窓口証券会社」という。）との間の外国証券取引口座に関する規則（以下「外国証券取引口座約款」という。）により、実質受益者の名義で外国証券取引口座（以下「取引口座」という。）が開設される。売買の執行、売買代金の決済、証券の保管及びその他本受益証券の取引に関する事項はすべてこの取引口座を通じて処理される。

なお、外国証券取引口座約款の定めるところにかかわらず、本受益証券の外国取引においては、一般に、各窓口証券会社の「所定の取次手数料」が原則発生する。

以下は、外国証券取引口座約款に従った、本受益証券に関する事務手続の概要である。

(イ) 本受益証券の保管

本受益証券は、窓口証券会社のために香港における保管機関（以下「香港保管機関」という。）又はその名義人の名義で登録され、香港保管機関により保管される。

(ロ) 本受益証券の譲渡に関する手続

実質受益者は、その持分の保管替え又は売却注文をなすことができる。実質受益者と窓口証券会社との間の決済は、円貨又は窓口証券会社が応じ得る範囲内で実質受益者が指定した外貨による。

(ハ) 実質受益者に対する諸通知

本ファンドが本受益証券保有者に対して行い、窓口証券会社が受領したすべての通知及び通信は、窓口証券会社が保管し、窓口証券会社の店頭において実質受益者の閲覧に供される。実質受益者がかかる通知及び通信を希望する場合は、窓口証券会社はかかる実質受益者にそれらを送付し、実費は当該実質受益者に請求される。

(二) 実質受益者の議決権の行使に関する手続

議決権の行使は、実質受益者が窓口証券会社を通じて行う指示に基づき、香港保管機関又はその名義人が行う。実質受益者が指示をしない場合、香港保管機関又はその名義人は議決権を行使しない。

(ホ) 分配金の交付手続

外国証券取引口座約款に従い、分配金は、窓口証券会社が香港保管機関又はその名義人からかかる分配金を一括受領することを条件として、取引口座を通じて実質受益者に交付される。

(ヘ) 受益証券による分配の交付手続

受益証券による分配により割り当てられた本受益証券は、実質受益者が特に要請した場合を除き、窓口証券会社を代理する香港保管機関により香港で売却され、その純手取金は、窓口証券会社が香港保管機関又はその名義人からかかる手取金を一括受領することを条件として、取引口座を通じて実質受益者に支払われる。

受益証券分割の方法により発行される本受益証券は、一般に、香港保管機関又はその名義人に対して交付される。

日本における実質受益者の権利行使方法

(イ) 名義書換代理人及び名義書換取扱場所

日本には本受益証券に関する本ファンドの受益証券保有の名義書換代理人又は名義書換取扱場所はない。各窓口証券会社は、取引口座を有するすべての実質受益者の明細表（以下「実質受益者明細表」という。）を維持し、かかる明細表には各実質受益者の名前及びそれら実質受益者の各人の代わりに保有される本受益証券の口数が記載される。

(ロ) 実質受益者明細表の基準日

本ファンドは分配の支払のための基準日を定めることができる。かかる分配を受領する資格を有する実質受益者を決定するための実質受益者明細表の基準日は、通常当該基準日と同一の暦日となる。

(ハ) 会計年度の終了

本ファンドの会計年度は毎年3月31日に終了する。

(二) 公告

日本において公告を行わない。

(ホ) 実質受益者に対する受益証券事務に関する手数料

実質受益者は、取引口座を開設するときに窓口証券会社の定めるところにより年間口座管理料を支払う他、必要に応じて実費を支払う。

(ヘ) 本受益証券の譲渡制限

本受益証券に譲渡制限はない。

(3) 【信託期間】

本信託証書において、本ファンドは本信託証書の締結日から80年から1日差し引いた期間又は本信託証書の規定に従って早期に終了するときまで継続することが定められている。

(4) 【計算期間】

本ファンドの会計期間は4月1日に開始し、翌年の3月31日に終了する。

(5) 【その他】

本ファンドの終了

本ファンドの終了

本信託証書に明記する状況において、本ファンドは、本信託証書の規定に従い、終了することがある。

本ファンドの終了は、本受益証券保有者の特別決議による特定の事前の承認を要する。本管理会社が本ファンドの終了を提案した場合、本管理会社及びその関連当事者（香港不動産投資信託コードに定義する。）が本受益証券に関する利害関係を有し、かつ、本ファンドの終了に関する利害関係（本受託会社の単独の決定による。）がその他すべての本受益証券保有者のものと異なるときは、投票を棄権するものとする。本受託会社は、詐欺、忠実義務違反、故意の不履行又は過失がない場合には、本管理会社によって提案され、特別決議により可決された終了によって生じる結果に対していかなる責任も負わないものとする。本管理会社は、本ファンドの終了の決定を、公表により、可及的速やかに本受益証券保有者に通知するものとする。

特別決議による本ファンドの終了の提案に関連して、本管理会社は、本信託証書に従い前記の公表から21日以内に関連する公表を行い、本受益証券保有者に対し、以下の情報を記載した臨時集会の招集通知を送付するものとする。

(i) 本ファンドの終了の理由

(ii) 終了の効力発生日

(iii) 預託財産（本管理会社を含む。）の取扱方法

- (iv) 終了による手取金の分配の手順及び時期
- (v) 承認鑑定士が作成した本ファンドの鑑定報告書
- (vi) 本受益証券保有者の選択肢（可能であれば、香港証券先物委員会に承認された別の不動産投資信託への手数料なしでの切替を含む。）
- (vii) 終了にかかる費用の見積もり及びかかる費用の負担者、及び
- (viii) 本管理会社が本受益証券保有者に通知すべきと考えるその他の重要な情報

本ファンドの終了が決定された場合、本受託会社は、本管理会社による本ファンドの資産の現金化を監督し、本管理会社が未払いの借入金を返済することを確実にし、並びに本ファンドの他のすべての義務及び債務から適切に免責されることを確実にするものとする。本信託証書及び本ファンドの終了の直前に、本受託会社は、本管理会社により構成された本ファンドの資産を処分するものとする。かかる処分及びかかる処分の純手取金（もしあれば）の分配後、本ファンドは終了するものとする。

さらに、本信託証書は、法的異議申立てにより、本不動産の使用又はその所有権に著しい影響を与えると本受託会社及び本管理会社が考えるような決定を、管轄裁判所が下すこととなった場合、この状況において本受託会社及び本管理会社が本ファンドの終了が適切であると判断すれば、本ファンドは、本信託証書に記載された終了の取決めに従い、特別決議又はその他本受益証券保有者の承認を必要とせずに終了すると定めている。当該状況において、本受益証券保有者は、終了により分配される分配金を受領する権利を有するが、終了時に受領した最終分配金を超えて何らかの分配を受領する権限を有さず、また、預託財産にさらに参加することはできない。このような状況下では、本受益証券保有者は、補償を受ける権利を有さない。

本受益証券の発行及び償還

本受益証券の発行

以下は、本受益証券の発行に関連する本信託証書の規定の要約である。以下の記載における用語は、本書に別段の定めがない限り、本信託証書に定義する意味を有するものとする。

本管理会社は、本信託証書に従い、本ファンドの本受益証券を発行するための排他的権利を有するものとする。すべての既存の本受益証券保有者に対しては、本受益証券保有者の事前の承認を得ることなく新規の本受益証券の募集を案分比例により行われること以外に、本信託証書には、ある会計年度において、（条件付きで又は条件無しで）本受益証券が新規発行される場合又はかかる発行の合意がされた場合（直接的なものか、転換証券による間接的なものかを問わない。）の規定及びその状況の定めが含まれる。

本受益証券の香港証券取引所における取引が承認されている限りにおいて、本管理会社は、本信託証券の規定に従い、市場価格に相当する1口当たり発行価格、又は、本信託証券の規定に従いその裁量により、市場価格の20%以下の割引価格にて((i) 株主割当発行、(ii) 本管理会社が、本ファンドは深刻な財政状態にあり、市場価格の20%を超える割引価格による本受益証券の発行を含む緊急の支援活動によってのみ存続することができるということ、又は、その他の例外的な事情があるということ、香港証券先物委員会に納得させることができる場合における、現金対価による本受益証券の発行、及び(iii) 無償発行を除く。) 若しくは市場価格より割増しで、すべての営業日において、本ファンドを代理して、本受益証券の発行(直接的なものか、転換証券による間接的なものかを問わない。) の効力を生じさせ又は生じさせる旨の合意を行うことができる。疑義の発生を回避するために付言すると、発行価格とは、転換証券の場合には、当該転換証券に基づく転換、交換若しくは引受又は類似の権利の行使により本受益証券が発行されることとなる1口当たりの当初の価格で、当該転換証券に基づき適用される調整の前のものを意味する。市場価格の20%を超えて割引かれた発行価格での新規の本受益証券の発行(本項の上記(i)、(ii)及び(iii) の場合を除く。) は、通常決議による本受益証券保有者の特定の事前の承認が必要である。

本受益証券の買戻し

2020年3月31日に終了した会計年度において、51,900,500口の本受益証券の買戻しが行われた。「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況(4) 販売及び買戻しの実績」及び「第一部 ファンド情報 第2 管理及び運営 2 買戻し手続等」を参照のこと。

信託証券の修正等

本信託証券の修正

本受益証券保有者集会在招集された場合、その特別決議により、また、本信託証券の規定に従い、本信託証券において規定されている本信託証券の修正、変更又は追加(以下「本修正」という。) を認める。

本信託証券の本修正が特別決議により承認されている場合を除き、以下の事項が本受託会社により書面にて証明されない限り、本管理会社及び本受託会社は、本信託証券に本修正を行うことはできない。

- (イ) 本受益証券保有者の利益に重大な損害を与えるものではなく、本受託会社又は本管理会社の本受益証券保有者に対する責任をいかなる重要な範囲においても免除するものではなく、また、本ファンドから支払われるべき費用及び経費を増加させるものではないこと、
- (ロ) 適用ある財務上の要件、法的要件又は当局による要件(法的拘束力があるか否かを問わない。) を遵守するために必要なものであること、又は
- (ハ) 明白な誤りを訂正するために必要であること

かかる修正により、本受益証券に関して追加の支払をなし、又は何らかの義務を本受益証券保有者が負担することはない。

本受託会社

本ファンドの本受託会社は、ザ・ホンコン・アンド・シャンハイ・バンキング・コーポレーション・リミテッドの直接的な完全子会社であるHSBCインスティテューショナル・トラスト・サービズ（アジア）リミテッドである。本受託会社は、香港において設立され、香港受託者規則（香港法第29章）に基づき信託会社として登録された会社であり、香港証券先物規則及び香港不動産投資信託コードに基づき認可された集団投資スキームの受託者として行為する資格を有する。2020年3月31日において、本受託会社は、50,000,000香港ドルの払込済資本金を有していた。

本受託会社の退任及び更迭

本受託会社は、以下の条件で退任又は更迭されるものとする。

- (イ) 本受託会社は、新任の受託者を選任する場合（かかる選任は、本ファンドが香港証券先物委員会から承認されている間は香港証券先物委員会の事前の書面による同意を得て、本信託証書の規定に従い行うものとする。）を除いて、自主的に退任する権限を有さないものとし、及び/又は
- (ロ) 以下のいずれかに該当する場合、本管理会社の本受託会社に対する30営業日前の書面による通知をもって本受託会社を解任することができるものとする。
 - A. 本受託会社が清算する場合（本管理会社が事前に書面により承認した条件に基づく再編若しくは合併のための任意清算を除く。）、本受託会社の資産に関して管財人が任命された場合、若しくは、本受託会社に関して法的管理人が任命された場合（又は本受託会社に関して類似の手続が行なわれ、若しくは類似の者が任命された場合）
 - B. 本受託会社がその事業の運営を中止した場合
 - C. 本受託会社が本信託証書において本受託会社に課せられた重要な義務を履行若しくは充足できない場合、又は本管理会社からのかかる義務の履行若しくは充足を求める合理的な通知を放置した場合、又は
 - D. 本管理会社が書面により本受託会社の解任が本受益証券保有者の最善の利益になる旨を正当かつ十分な理由に基づき提示し、本受益証券保有者が特別決議によりかかる解任に同意した場合（本受託会社の関連当事者又は本受託会社の残留につき利害関係を有するその他の本受益証券保有者が保有する本受益証券（本管理会社の単独の裁量により決定される。）を除く。）

本ファンドの合併

本ファンドは、本受益証券保有者の特別決議による特定の事前の承認を得ることを条件として、合併することができる。

本管理会社が本ファンドの合併を提案した場合、本管理会社及びその関連当事者は、本受益証券を保有しており、かつ本ファンドの合併に関する利害関係（本受託会社の単独の決定による。）がその他すべての本受益証券保有者のものと異なるときは、投票を棄権するものとする。かかる合併により本受託会社が退任した場合、預託財産と本ファンドの債務の合併を発効させる証書に、本受託会社の満足のいく本受託会社に対する補償を含むものとする。合併の時をもって、合併により合併後の団体により免責された限度で、合併の時点において存在していた本ファンドに対する本受託会社の義務及び債務は終了するものとし、本受託会社は、本管理会社によって提案され、特別決議により可決された本ファンドの合併の結果生じるその他のいかなる責任も負わないものとする（本受託会社の詐欺、故意の不履行、忠実義務違反又は過失により生じる責任を除く。）。本管理会社は、本ファンドを合併する旨を、公表により、可及的速やかに本受益証券保有者に通知するものとする。

本管理会社は、前記の公表から21日以内に、本受益証券保有者に対し、以下の情報を記載した臨時集会の招集通知を送付するものとする。

- (イ) 本ファンドの合併の理由
- (ロ) 合併の効力発生日
- (ハ) 預託財産の取扱方法
- (ニ) 合併により生じる新規本受益証券の発行又は交換の手順及び時期
- (ホ) 承認鑑定士が作成した本ファンドの鑑定報告書
- (ヘ) 本受益証券保有者の選択肢（可能であれば、香港証券先物委員会に承認された別の不動産投資信託への手数料なしでの切替を含む。）
- (ト) 合併にかかる費用の見積及びかかる費用の負担者
- (チ) 本管理会社が本受益証券保有者に通知すべきと考えるその他の重要な情報

本信託証書の規定に従った合併は、（本管理会社が預託財産の一部を構成する場合）本管理会社が組成した本ファンドの資産が合併後の信託又は団体に譲渡されることにより発効し、かかる合併後の信託又は団体は、合併の時点において存在していた本ファンドのすべての義務及び債務の遂行及び履行に対する責任を引受ける。

本信託証書のその他の規定にかかわらず、本ファンドが何らかの形態の合併、買収、合体又は再編に関与した場合、香港証券先物委員会が公布する買収及び合併並びに買戻しに関する香港規則に従わなければならない。

4 【受益者の権利等】

(1) 【受益者の権利等】

本受益証券及び本受益証券保有者

本受益証券保有者の権利及び利益は本信託証書に記載されている。本信託証書に基づき、本受託会社は、本受益証券保有者の権利及び利益を保護すべく、あらゆる正当な努力及び注意を怠らないものとする。

各本受益証券は本ファンドの共有持分割合を表章している。本信託証書に従い、本受益証券保有者は、預託財産に対していかなる衡平な又は独占的な権利も有さず、預託財産（若しくはその一部）、又は預託財産（若しくはその一部）に関する一切の不動産若しくは権利の譲渡を受ける権利を有さない。

主要な保有者

本信託証書には、本ファンドの受益証券保有者に対し、香港証券先物規則第15節に基づく本受益証券の持分の開示の義務を適用するための、開示レジームが組み込まれている。本信託証書に基づき、本ファンドの本受益証券の5%以上の持分又はショート・ポジションを有する者は、香港証券取引所及び本管理会社に対するかかる持分又はショート・ポジションの取得、放棄またその変更について、香港証券先物規則の関連する規定が求める方法で、開示する義務を負う。その者（本受益証券保有者であるか否かを問わない。）が関連する開示要件を履行しなかった場合には、本管理会社は、その絶対的な裁量権で、開示要件が実施されるまで（i）かかる本受益証券保有者又はかかる者が保有する本受益証券（以下「不履行受益証券」という。）の一部若しくは全部に付随する議決権を一時停止することを宣言し、（ii）かかる不履行受益証券に関する分配の支払を一時停止し、（iii）かかる不履行受益証券に1口当たり0.10香港ドルを上限とする事務管理費を当該開示の締め切り日からかかる義務を怠った日ごとに課し、又は、（iv）かかる不履行受益証券の一部若しくは全部の譲渡を登録するのを停止するか、及び/又はかかる不履行受益証券について登録することを拒否することができる。本受託者及び本管理会社は、香港証券先物規則に従って、香港の上場会社と同様に、本受益証券の持分の所有権を調査するための権原を有する。

本受益証券保有者の権利及び義務

本受益証券保有者の主要な権利には以下のものが含まれる。

本受益証券による利益分配を受領する権利

本ファンドの監査済財務書類を受領する権利

本ファンドの終了に関与して、本ファンドの資産の売却又は現金化により得たすべての現金受取金の分担金から債務を控除した金額を、本ファンドへの持分に応じて、本ファンドの終了日に受領する権利

いかなる本受益証券保有者も本ファンドの資産を譲渡するよう要求する権利を有さない。

本信託証書には、本受益証券保有者の債務を各本受益証券に関して支払われる又は支払うべき金額に限定するために作成された規定が含まれる。かかる規定は、本受益証券保有者が保有する本受益証券の発行価格が全額支払われたときには、かかる本受益証券保有者は、本受益証券保有者であったとしても、本ファンドが債務超過となった場合に個人的に本受託会社若しくは本管理会社又は本ファンドの債権者を保証する責任がない旨を明確にする目的がある。

ある者が投資することができる本受益証券の最小口数は、1口である。本信託証書に従い、1口未満の本受益証券は発行されない。

本受益証券保有者集会

適用法令及び本信託証書の規定に基づき、本管理会社は、毎暦年に少なくとも1回、年次総会として本受益証券保有者集会を招集する（以下「年次総会」という。）。本受託会社又は本管理会社はそれぞれ随時本受益証券保有者集会を招集することができ、また、本管理会社は、当該時点で発行済の本受益証券のあわせて10%以上を保有する2名以上の本受益証券保有者の書面による請求により随時本受益証券保有者集会を招集する。

本受益証券保有者の決議によりなされる決定は、香港不動産投資信託コードにより特別決議が求められている場合を除き、通常決議によるものとする。

本信託証書に従い、各年次総会又は本受益証券保有者のその他の集会に関して、少なくとも正味日数21日前までに本信託証書に規定される方法により本受益証券保有者に対して通知するものとする。前述の本信託証書の要件を常に条件として、本管理会社は上場規則のコーポレート・ガバナンス規則にも従い、年次総会に関して少なくとも正味日数で20営業日前、及び年次総会以外のすべての総会については少なくとも正味日数で10営業日前までに、本受益証券保有者に対して通知するものとする。

本受益証券保有者の集会の定足数は、合計でその時点で発行済の本受益証券の10%以上を有する2名以上の本受益証券保有者による出席、又は、かかる保有者の代理人による出席とする。ただし、特別決議の場合の定足数は、合計でその時点で発行済の本受益証券の25%以上を有する2名以上の本受益証券保有者による出席、又は、かかる保有者の代理人による出席とする。各招集通知には、集会の場所、日時、決議事項が明記されるものとする。

本受益証券保有者の集会における決議は、議長が「純粋に手続的又は事務的な事項」（本信託証書に詳述する。）に関係する決議を挙手により決定することができるものと誠実に判断した場合を除き、投票によるものとする。かかる投票（又は上記の場合の挙手）の結果が当該集会の決議とみなされるものとする。投票に関しては、各本受益証券保有者本人の出席又は委任状により、保有者である各本受益証券に関して1個の議決権を有する。ただし、かかる本受益証券が全額払込済であることを条件とする。

本信託証書には、非香港居住者又は外国の本受益証券保有者が本受益証券を保有すること、又はその本受益証券保有について議決権を行使することを制限する規定はないが、かかる本受益証券保有者は自ら又は本信託証書に従い任命された代理人が出席し及び投票するものとする。

本受益証券保有者の特別決議による決定事項

本信託証書に従い、特定事項の決定については、特別決議による本受益証券保有者の特定の事前の承認が必要となる。当該事項とは、(i)本ファンドの終了、(ii)本ファンドの合併、(iii)本信託証書の修正、変更又は追加（本信託証書に定める一定の条件を除く。）、(iv)本受託会社による本管理会社の発行済株式資本のすべて又はその一部の処分、(v)本受託会社に支払う手数料の上限の変更又は本受託会社の手数料の仕組みの変更、(vi)本管理会社が本受託会社の更迭が本受益証券保有者の最大の利益になると書面で提示した場合における本受託会社の更迭、(vii)本ファンドの資産の一部を構成する不動産を取得してから（又は本ファンドが不動産開発又は関連業務に従事する場合は、当該不動産開発及び関連業務に関する投資が完了した日から）2年以内に処分する場合、及び(viii)本受託会社が本管理会社の変更が本受益証券保有者の利益のために望ましいと書面で提示した場合における本管理会社の更迭に対する合意である。

本受益証券の追加発行

本受益証券保有者の持分が大きく希薄化する可能性を縮小するために、本受益証券を追加発行する場合には、香港不動産投資信託コードに含まれる優先引受条項に従うものとする。当該条項では、本受益証券を追加して発行する場合には、優先引受権が保有持分に比例して発生するものとし、まず既存の本受益証券保有者に対して勧誘を行うものとして規定されている。ただし、(i)発行総額の上限が前会計年度末における発行済本受益証券数の20%である場合に限り、会計年度を問わず、当該優先引受権に関係なく本受益証券の追加発行を行うことができ、また(ii)通常決議に基づく本受益証券保有者の承認を得ている場合に限りその他の状況においても当該優先引受権に関係なく本受益証券の追加発行を行うことができる。

2007年7月23日に開催された総会において本受益証券保有者の通常決議により、2007年LTIプランが採択された。これにより、その合計が、当該制度の採用される日において発行されている本受益証券の10%を超えない範囲において、本管理会社の取締役及び主要な適格従業員に対して本受益証券の発行が行われることとなる。当該プランの採用（2007年7月23日付）は、本信託証書の規定に従い承認された。また、「第二部 特別情報 第1 管理会社の概況 4 利害関係人との取引制限 関連当事者取引」に記載のとおり、本管理会社及び本ファンドは、香港不動産投資信託コードに定められる要請に基づき、(i)本受益証券保有者が総会において通常決議によって特別に承認しており、かつ(ii)公告、案内又は通知が発行されている場合を除き、関連当事者に対する新規の本受益証券の発行を禁止する香港不動産投資信託コードで定められる規制についても遵守する。2007年LTIプランは2017年7月22日付で期間満了した。ただし、期間満了前に付与及び承諾されているが未確定の報奨は引き続き有効であり、2007年LTIプランの規則に基づき管理される。2007年のLTIプランに基づいて付与された最後のトランシェは2019年6月30日に権利確定し、その後2007年のLTIプランに基づく権利は使い果たされた。

持分の開示

香港証券先物規則に基づき開示が要求される本受益証券保有者の持分及びショート・ポジション

香港証券先物規則第15節に基づき香港証券取引所及び本管理会社になされた持分の開示並びに本管理会社が保管する登録簿を基にすると、2020年3月31日現在、本ファンドの受益証券及び潜在的な持分の5%以上を有する者は以下のとおりであった。

名称	保有の資格	本受益証券 / 潜在的な持分の保有口数 ロング・ポジション (L) / ショート・ポジション (S) / レンディング・プール (LP)	発行済本受益 証券総口数に 対する割合 (注 4) (%)
スティッチング・ペンションフォonds ABP (Stichting Pensioenfonds ABP) (注1)	投資管理会社	(L) 113,471,409 (注1)	5.51
JPモルガン・チェイス・アンド・ カンパニー (JPMorgan Chase & Co.) (「JPMC」) (注2)	受託会社 投資管理会社 株式担保権保 有者 被支配企業の 持分 公認融資機関	(L) 80,879 (L) 13,203,863 (L) 4,638,537 (L) 15,980,694 (S) 13,892,431 (L&LP) 153,385,134	(L) 187,289,107 (注2) (S) 13,892,431 (注2) (LP) 153,385,134 (注2) (L) 9.10 (S) 0.67 (LP) 7.45
ステート・ストリート・コーポレー ション (State Street Corporation)	投資管理会社	(L) 125,667,924	6.10
ザ・キャピタル・グループ・ カンパニーズ・インク (The Capital Group Companies, Inc.)	被支配企業の 持分	(L) 124,124,695	6.03
ブラックロック・インク (BlackRock, Inc.) (注3)	被支配企業の 持分	(L) 190,923,853 (注3) (S) 901,000 (注3)	9.27 0.04

(注1) APGアセット・マネジメントN.V.は、APGグループN.V.の完全子会社であり、さらにAPGグループN.V.自体が、スティッチング・ペンションフォondsABPの不完全子会社である。従って、APGアセット・マネジメントN.V.、APGグループN.V.及びスティッチング・ペンションフォondsABPは、上表に示されている同一の113,471,409口の本受益証券に係る持分を有しているか、又は有しているものとみなされる。

(注2) JPMCのロング・ポジションの持分は、同社の様々な被支配企業を通じて、又は受託会社、投資管理会社、株式担保権保有者、公認融資機関の資格において保有されている。そのようなロング・ポジションの持分には9,402,927口の潜在的な持分によるデリバティブの持分が含まれており、そのうち632,000口の潜在的な持分が現物決済上場デリバティブ、162,750口の潜在的持分が現金決済上場デリバティブ、1,200,000口の潜在的持分が現物決済非上場デリバティブ、3,193,899口の潜在的持分が現金決済非上場デリバティブ、4,214,278口の潜在的持分が転換金融商品上場デリバティブとなっている。また、ショート・ポジションの持分は、同社の様々な被支配企業を通じて保有されている。そのようなショート・ポジションの持分には13,182,827口の潜在的な持分によるデリバティブの持分が含まれており、そのうち657,000口の潜在的持分が現物決済上場デリバティブ、1,316,710口の潜在的持分が現金決済上場デリバティブ、3,320,649口の潜在的持分が現物決済非上場デリバティブ、6,928,600口の潜在的持分が現金決済非上場デリバティブ、959,868口の潜在的持分が転換型金融商品上場デリバティブとなっている。

(注3) ブラックロック・インクのロング・ポジションの持分190,923,853口及びショート・ポジションの持分901,000口は、同社の様々な被支配企業を通じて保有されている。上表に示されている持分には、現金決済非上場デリバティブにおける特定のロング・ポジションの持分(766,500口の潜在的な持分)と特定のショート・ポジションの持分(413,000口の潜在的な持分)が含まれている。

(注4) 割合は、2020年3月31日現在の発行済本受益証券2,057,898,386口を基に算出された(小数点第3位以下切り捨て)。

香港証券先物規則第15節に基づき香港証券取引所及び本管理会社になされた持分の開示並びに本管理会社が保管する登録簿を基にすると、上記に開示されたものを除き、2020年3月31日現在、本受益証券及び潜在的な持分の5%以上を有する者は存在しない。

取締役の本受益証券の持分

香港証券先物規則第15節に基づき香港証券取引所及び本管理会社になされた持分の開示並びに本管理会社が保管する登録簿によれば、2020年3月31日現在、取締役の本ファンドの本受益証券の持分及びその潜在的な持分は、以下のとおりであった。

氏名	口数				潜在的な持分 (注2)	2020年 3月31日 現在の 持分合計	発行済本 受益証券 総口数に 対する割 合(注 3) (%)	2019年 9月30日 現在の 持分合計
	個人の 持分 (注1)	親族の 持分	企業の 持分	その他 持分				
現任の取締役								
会長 (兼独立非執行取締役)								
ニコラス・ チャールズ・ アレン	88,750 (注4)	-	-	-	48,394	137,144	0.0066	137,144
執行取締役								
ジョージ・クオク・ ルン・ホンチョイ	118,089	-	-	-	2,489,987	2,608,076	0.1267	4,108,076
ン・コック・シヨン(注 5)	-	-	-	-	364,486	364,486	0.0177	-
非執行取締役								
イアン・キース・ グリフィス	72,220	-	-	-	14,828	87,048	0.0042	87,048
独立非執行取締役								
クリストファー・ジョ ン・ブルック	-	-	-	-	11,328	11,328	0.0005	11,328
エド・チャン・ユー・ チョン	8,000	-	-	-	15,284	23,284	0.0011	23,284
ブレア・チルトン・ ピカレル	8,500	-	-	-	15,438	23,938	0.0011	23,938
ポー・リー・タン	12,750	-	12,000	-	16,074	40,824	0.0019	40,824
メイ・シュー・ボア・ タン	108,750	-	-	-	18,432	127,182	0.0061	127,182
ピーター・ツェ・ パク・ウィン	25,000	-	-	-	17,755	42,755	0.0020	42,755
ナンシー・ツェ・ ソー・リン	20,750	-	-	-	16,074	36,824	0.0017	36,824
エレイン・キャロル・ ヤング	9,750	-	-	-	16,034	25,784	0.0012	31,784
前任の執行取締役								
アンディ・チョン・ リー・ミン(注6)	792,300	-	-	-	776,188	1,568,488	0.0762	1,568,488

- (注1) 上記の取締役の本受益証券の個人の持分は、ロング・ポジションの持分である。いずれの取締役もショート・ポジションの持分を保有していない。
- (注2) 上記の取締役の潜在的な持分は、ロング・ポジションの持分であり、長期インセンティブ・スキームに基づき当該取締役について権利確定することのできる本受益証券の最大口数を示している。詳細は、本書の「長期インセンティブ・スキーム」のセクションを参照のこと。
- (注3) 割合は、2020年3月31日現在における発行済本受益証券2,057,898,386口を基に算出された(小数第5位以下切り捨て)。
- (注4) ニコラス・チャールズ・アレン氏の個人の持分63,750口は、同氏の配偶者と共同名義の口座に保有されている。
- (注5) N・コック・ション氏は、2020年2月1日付で執行取締役就任した。
- (注6) アンディ・チョン・リー・ミン氏は、2019年10月2日付で執行取締役を退任した。上記の同氏の個人の本受益証券持分は、同氏の退任の日におけるポジションのみを示しており、同氏の潜在的な持分は、2017年LTIスキームに基づき同氏が保有する権利未確定の制限付ユニット報奨を示している。同氏の退任時の権利未確定の制限付ユニット報奨に対する権利の詳細については、本書の「適切に統制された事業」のセクションの「2019年3月期に付与された報酬総額」の注記2を参照のこと。

上記に開示されたものを除き、かつ本管理会社が知る限りにおいて、取締役又はその関係者は、2020年3月31日現在、香港証券先物規則第15節の規定に基づき開示を要求される本受益証券(若しくは、該当する場合は株式)の持分若しくは潜在的な持分(若しくは、該当する場合は潜在的な株式の持分)又は本ファンド及び/若しくはその子会社の債券を保有していない。

関連当事者の本受益証券及び有価証券の持分

合理的な範囲での照会を行い、かつ本管理会社により入手可能な情報によれば、2020年3月31日現在、本ファンドの関連当事者(香港不動産投資信託コード第8章に定義する。)である以下の者(主要な本受益証券保有者並びに取締役及びその関係者^(注4)は除く。)が以下のとおり本受益証券及び本ファンド又は本ファンドの特別目的事業体が発行した有価証券の持分を保有していた。

1. 本受益証券の持分

名称	2020年3月31日現在の保有口数	発行済本受益証券総口数に対する割合 ^(注3) (%)	2019年9月30日現在の保有口数
ザ・ホンコン・アンド・シャンハイ・バンキング・コーポレーション・リミテッド(The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited) (「HSBC」) 及びその子会社 ^(注1)	7,616,772	0.37	10,239,473
プリンシパル・ファイナンシャル・サービス・インク(Principal Financial Services, Inc.) ^(注2)	31,000	0.00	1,000

(注1) 本受託会社がHSBCの直接的な子会社であることから、HSBC及びその子会社は、本ファンドの関連当事者である。上表で開示されたもの以外に、2020年3月31日現在、HSBCの兄弟会社も682,022口の持分を保有している。

(注2) プリンシパル・ファイナンシャル・サービス・インクは、取締役のブレア・チルトン・ピカレルの関係者である。

(注3) 当該割合は、2020年3月31日現在における発行済本受益証券2,057,898,386口を基に算出された。

(注4) 2020年3月31日現在、本ファンドには主要な本受益証券保有者は存在しない。2020年3月31日現在、取締役（本管理会社の上級職の役員とみなされるCEO及びCF0を含む。）が保有している本受益証券の持分は、前記セクションの「取締役の本受益証券の持分」において開示されている。

これに加えて、2020年3月31日現在、エリック・ヤウ・シウ・ケイ氏（本ファンドのいくつかの子会社の取締役）、ゲーリー・フォク・イップ・サン氏（本ファンドのいくつかの子会社の取締役）、ピオニー・コン・ポー・ヤン氏（本ファンドのいくつかの子会社の取締役）、フィリス・ン・ユエン・ファン氏（本ファンドのいくつかの子会社の取締役）及びマックス・ウォン・ホン・ケウン氏（本ファンドの1つの子会社の取締役）がその関係者（香港不動産投資信託コードの定義による。）と合わせて、それぞれ、135,819口、115,085口、276,471口、55,527口及び105,230口の持分を保有している。

2. 米ドル建てグリーンボンドの持分

(MTNプログラムに基づき、本ファンドの子会社であるザ・リンク・ファイナンス（ケイマン）2009リミテッド（The Link Finance (Cayman) 2009 Limited）により2016年7月21日付で発行された2026年満期表面利率2.875%の500百万米ドルのグリーンボンド（以下「本グリーンボンド」という。））

名称	2020年3月31日現在の保有額面価額（米ドル）	額面価額合計に対する割合（注2）（%）	2019年9月30日現在の保有額面価額（米ドル）
ダー・シン・バンク・リミテッド（Dah Sing Bank, Limited）（以下「ダー・シン・バンク」という。）（注1）	49,700,000	9.94	49,700,000
HSBC及びその子会社	35,000	0.01	35,000

(注1) ダー・シン・バンクは、取締役のブレア・チルトン・ピカレル氏の関係者である。

(注2) 当該割合は、本グリーンボンドの額面価額合計500百万米ドルを基に算出された。

3. 米ドル建てノートの持分

(MTNプログラムに基づき、ザ・リンク・ファイナンス（ケイマン）2009リミテッドにより2014年9月3日付で発行された2024年満期表面利率3.6%の500百万米ドルの米ドル建てノート（以下「本米ドル建てノート」という。））

名称	2020年3月31日現在の保有額面価額（米ドル）	額面価額合計に対する割合（注1）（%）	2019年9月30日現在の保有額面価額（米ドル）
ダー・シン・バンク	7,800,000	1.56	-
HSBC及びその子会社	34,171,000	6.83	34,921,000

(注1) 当該割合は、本米ドル建てノートの額面価額合計500百万米ドルを基に算出された。

4．2024年満期の保証付グリーン転換債の持分

（本ファンドの子会社であるリンク2019CBリミテッド（Link 2019 CB Limited）により2019年4月3日付で発行された2024年満期表面利率1.6%の4,000百万香港ドルの香港ドル建てグリーン転換債（以下「本転換債」という。））

名称	2020年3月31日 現在の 保有価額合計 (香港ドル)	元本価額総計に対 する割合 (注1) (%)	2019年9月30日 現在の 保有価額合計 (香港ドル)
HSBC及びその子会社	22,000,000	0.55	33,000,000

（注1） 当該割合は、本転換債の元本価額合計40億香港ドルを基に算出された。

長期インセンティブ・スキーム

2017年LTIスキーム

2017年7月10日付で採択された2017年LTIスキームに基づき、本管理会社、本管理会社の子会社及び本ファンドの特別目的事業体の取締役及び特定の主要な従業員は報奨の付与を受けることができる。

取締役会は、2017年7月22日をもって期間満了した2007年LTIプランに基づき主要な経営幹部と従業員を勧誘し、保持するためのユニット報奨の使用が成功を収めたこと、人材獲得競争における報酬ツールとして上場企業の間で株式報奨制度がますます一般的になっていることを踏まえ、2017年LTIスキームを採択した。

2017年LTIスキームに基づき付与することができる報奨は、(i)制限付ユニット報奨（権利確定時に公開株式市場から第三者の仲介業者を通じて本受益証券を購入することにより履行される。）及び(ii)条件付現金報奨（確定期間を通じた1口当たりの分配金の合計額に最終的に権利確定する実際の本受益証券口数を乗じた金額に等しい現金の支払いにより履行される。）から構成される。

2017年LTIスキームに基づき権利確定した報奨を履行するため、2019年7月9日及び2019年7月10日に香港証券取引所において合計366,239口の本受益証券が購入された。これらすべての本受益証券は第三者の仲介業者を通じて購入され、被付与者に直接交付された。

2017年LTIスキームの主要な条件

主要な条件	2017年LTIスキーム
期間	採択日から10年間
ユニット・オプション	利用できない。
参加者	本管理会社、本管理会社の子会社及び本ファンドの特別目的事業体の取締役及び主要な従業員
付与可能な総数	採択日における発行済本受益証券口数の10%
参加者（独立非執行取締役 / 非執行取締役を除く。）に対する制限	任意の12ヶ月間の発行済本受益証券口数の1%
独立非執行取締役 / 非執行取締役に対する制限	独立非執行取締役及び非執行取締役について、任意の12ヶ月間の発行済本受益証券口数の0.1%
履行の方法	権利確定時の報奨の履行を目的とする市場における購入
確定期間	通常は3年間にわたり、付与日の2年目の応当日に50%が確定し、3年目の応当日に50%が確定する。
条件付現金報奨	制限付ユニット報奨と併せて付与され、権利確定した本受益証券のみについて支払われる。
確定目標	<ul style="list-style-type: none"> ・実績連動目標を伴わない勤続期間ベースのみ。 ・実績連動目標： <ul style="list-style-type: none"> - 実績は、不動産純利益により測定される業績及び当該確定期間中の本受益証券保有者に対する本受益証券総利回りに対する適切な加重を伴う尺度に沿って測定される。 - 権利確定0%となる可能性もあり、確定口数の上限が設定される。

2017年LTIスキーム規則の概要

2017年LTIスキームは、その規則（以下「本規則」という。）に基づき報酬委員会が管理運営している。本規則の概要は以下のとおりである。

目的

2017年LTIスキームの目的は、以下のとおりである。

- (i) 本ファンド及び本受益証券保有者にとっての価値の創出の観点から、参加者の利益を本受益証券保有者全体の利益に合致させること。
- (ii) 本ファンドの戦略目標と長期的成長の達成に不可欠な貢献をする有能な経営陣と主要な従業員を本管理会社が勧誘し、保持できるようにすること。
- (iii) 本管理会社、本管理会社の子会社、本ファンドの特別目的事業体（以下「本ファンド事業体」という。）の経営陣と主要な従業員に対し、本ファンドの業績と成功に対する各自の貢献に応じた報奨を付与することを通じて、これらの経営陣と従業員を動機付けること。

参加者

2017年LTIスキームに参加する資格を有する者は、本ファンド事業体の（a）取締役及び（b）主要な従業員であって、報酬委員会の見解により、本ファンドの成功に貢献しているか、貢献する潜在能力を有している者からなる。

報奨の付与

本報奨の付与は、報酬委員会による承認を受けるものとする。ただし、本管理会社の取締役、CEO、又はこれらのいずれかの関係者（香港不動産投資信託コードの第8章の第8.1条（d）に定めるところによる。）（本管理会社による雇用という理由のみによる関係者は除く。）に対する付与は、取締役会（独立非執行取締役を含む。）の承認を受けるものとする。取締役のいずれも、自身に対する本報奨の付与に関する決定に関与しないものとする。

除外当事者、関連取締役（本規則において定義する。）若しくは本ファンドの主要な本受益証券保有者又はこれらのそれぞれの関係者に対しては、いかなる報奨も付与されない。

適用される制限

本報奨の付与により、2017年LTIスキーム（及びその他一切の本ファンド事業体のインセンティブ・スキーム）に基づき付与されたすべての報奨に基づき権利確定可能な本受益証券が、2017年LTIスキームの採択日（2017年7月10日）時点における発行済本受益証券口数の10%（221,456,347口）を超えて、その最大口数に達することになる場合、それ以上の報奨は付与されない。

いずれかの参加者（又はその関係者）に対する本報奨の付与により、付与が提案された日の直前12ヶ月以内に2017年LTIスキーム（及びその他一切の本ファンド事業体のインセンティブ・スキーム）に基づき当該参加者（又はその関係者）に付与されたすべての報奨に基づき権利確定可能な本受益証券が、随時の発行済本受益証券口数の1%を超えて、その最大口数に達することになる場合、かかる報奨の付与は行われぬ。

独立非執行取締役若しくは非執行取締役（又はその関係者）に対する本報奨の付与により、付与が提案された日の直前12ヶ月以内に2017年LTIスキーム（及びその他一切の本ファンド事業体のインセンティブ・スキーム）に基づき当該独立非執行取締役若しくは非執行取締役（又はその関係者）に付与されたすべての報奨に基づき権利確定可能な本受益証券が、随時の発行済本受益証券口数の0.1%を超えて、その最大口数に達することになる場合、かかる報奨の付与は行われぬ。

権利確定

通常、制限付ユニット報奨は、公開株式市場において独立の第三者である仲介業者を通じて購入された本受益証券により履行される。ただし、本規則に定める限定的な状況（被付与者の死亡等）の場合には、該当する制限付ユニット報奨に基づき権利確定すべき本受益証券に代えて、現金により支払うことができる。

確定期間

本報奨の確定期間は、通常1年間から3年間、又は報酬委員会により該当する報奨の付与に際して別途決定される期間とする。

実績目標

報酬委員会は、本報奨に関する実績目標、確定基準及び/又はその他の確定条件（存在する場合）を決定するものとし、権利確定時に、当該実績目標及び/又は確定条件（存在する場合）が報酬委員会の絶対的な裁量権において充足されているか否か、及びどの程度充足されているかについて（又は、場合によっては、免除されるかについて）決定する。

当会計年度中に取締役会は、2020年3月期以後の本ファンドの経営幹部報酬枠組みの精査及び拡充を目的として、独立の外部コンサルタントであるエーオン（Aon）を雇用した。詳細については、本書の「報酬委員会の報告」のセクションに記載されている。

報奨の承諾及び支払われるべき対価

本報奨の付与の申し出は、報酬委員会が該当する付与に際して定める期間内に、対価の支払い（もしあれば）とともに承諾される。

有効期間

2017年LTIスキームは、採択日から10年間有効とする。ただし、取締役会により延長される場合又は本規則において定める早期終了の場合は、この限りではない。

2017年LTIスキームに基づく制限付ユニット報奨の変動

2020年3月31日に終了した会計年度中の2017年LTIスキームに基づく制限付ユニット報奨の変動^{（注1）}並びに当会計年度の期首及び期末における残高は、以下のとおりであった。

氏名(役職)	付与日	確定期間	2019年 4月1日 現在残高 (注2)	当会計年度 における 付与 (注3)	当会計年度 における 権利確定 (注4)	当会計年度 における 取消 (注5)	当会計年度 における 失効 (注5)	2020年 3月31日 現在残高 (注2)	当会計年度 における 計上額(注 6) (千香港ド ル)	2020年 3月31日ま での計上額 合計(注7) (千香港ド ル)
現任の取締役										
ニコラス・チャールズ・アレン (独立非執行取締役)	2017年 7月14日	2017年7月14日 - 2019年6月30日	11,250	-	(11,250)	-	-	-	211	1,236
	2017年 7月14日	2017年7月14日 - 2020年6月30日	11,250	-	-	-	-	11,250	119	764
	2018年 7月4日	2018年7月4日 - 2020年6月30日	10,500	-	-	-	-	10,500	275	642
	2018年 7月4日	2018年7月4日 - 2021年6月30日	10,500	-	-	-	-	10,500	183	428
	2019年 7月5日	2019年7月5日 - 2021年6月30日	-	8,072	-	-	-	8,072	203	203
	2019年 7月5日	2019年7月5日 - 2022年6月30日	-	8,072	-	-	-	8,072	135	135
ジョージ・クォーク・ルン・ホン チョイ (執行取締役)	2017年 7月14日	2017年7月14日 - 2019年6月30日	269,075	-	(111,981)	-	(157,094)	-	414	18,652
	2017年 7月14日	2017年7月14日 - 2020年6月30日	269,075	-	-	-	-	269,075	(2,902)	13,090
	2018年 7月4日	2018年7月4日 - 2020年6月30日	518,763	-	-	-	-	518,763	1,893	15,863
	2018年 7月4日	2018年7月4日 - 2021年6月30日	518,763	-	-	-	-	518,763	3,984	14,885
	2019年 7月5日	2019年7月5日 - 2021年6月30日	-	591,693	-	-	-	591,693	8,239	8,239
	2019年 7月5日	2019年7月5日 - 2022年6月30日	-	591,693	-	-	-	591,693	5,506	5,506
ン・コック・ション(注8) (執行取締役)	2018年 7月4日	2018年7月4日 - 2020年6月30日	65,800	-	-	-	-	65,800	240	2,012
	2018年 7月4日	2018年7月4日 - 2021年6月30日	65,800	-	-	-	-	65,800	505	1,888
	2019年 7月5日	2019年7月5日 - 2021年6月30日	-	116,443	-	-	-	116,443	1,621	1,621
	2019年 7月5日	2019年7月5日 - 2022年6月30日	-	116,443	-	-	-	116,443	1,083	1,083
イアン・ケース・グリフィス (非執行取締役)	2017年 7月14日	2017年7月14日 - 2019年6月30日	3,500	-	(3,500)	-	-	-	66	385
	2017年 7月14日	2017年7月14日 - 2020年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	37	238
	2018年 7月4日	2018年7月4日 - 2020年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	85	199
	2018年 7月4日	2018年7月4日 - 2021年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	57	132
	2019年 7月5日	2019年7月5日 - 2021年6月30日	-	2,414	-	-	-	2,414	61	61
	2019年 7月5日	2019年7月5日 - 2022年6月30日	-	2,414	-	-	-	2,414	40	40
クリストファー・ジョン・ブ ルック (独立非執行取締役)	2018年 7月4日	2018年7月4日 - 2020年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	85	199
	2018年 7月4日	2018年7月4日 - 2021年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	57	132
	2019年 7月5日	2019年7月5日 - 2021年6月30日	-	2,414	-	-	-	2,414	61	61
	2019年 7月5日	2019年7月5日 - 2022年6月30日	-	2,414	-	-	-	2,414	40	40
エド・チャン・ユウ・チョン (独立非執行取締役)	2017年 7月14日	2017年7月14日 - 2019年6月30日	3,500	-	-	(3,500) (注9)	-	-	66	385
	2017年 7月14日	2017年7月14日 - 2020年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	37	238
	2018年 7月4日	2018年7月4日 - 2020年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	85	199
	2018年 7月4日	2018年7月4日 - 2021年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	57	132
	2019年 7月5日	2019年7月5日 - 2021年6月30日	-	2,642	-	-	-	2,642	66	66
	2019年 7月5日	2019年7月5日 - 2022年6月30日	-	2,642	-	-	-	2,642	44	44

氏名(役職)	付与日	確定期間	2019年 4月1日 現在残高 (注2)	当会計年度 における 付与 (注3)	当会計年度 における 権利確定 (注4)	当会計年度 における 取消 (注5)	当会計年度 における 失効 (注5)	2020年 3月31日 現在残高 (注2)	当会計年度 における 計上額(注 6) (千香港ド ル)	2020年 3月31日ま での計上額 合計(注7) (千香港ド ル)
ブレア・チルトン・ピカレル (独立非執行取締役)	2017年 7月14日	2017年7月14日 - 2019年6月30日	3,500	-	-	(3,500) (注9)	-	-	66	385
	2017年 7月14日	2017年7月14日 - 2020年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	37	238
	2018年 7月4日	2018年7月4日 - 2020年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	85	199
	2018年 7月4日	2018年7月4日 - 2021年6月30日	3,250	-	-	-	-	3,250	57	132
	2019年 7月5日	2019年7月5日 - 2021年6月30日	-	2,719	-	-	-	2,719	68	68
	2019年 7月5日	2019年7月5日 - 2022年6月30日	-	2,719	-	-	-	2,719	46	46
ポー・リー・タン (独立非執行取締役)	2017年 7月14日	2017年7月14日 - 2019年6月30日	3,750	-	(3,750)	-	-	-	70	412
	2017年 7月14日	2017年7月14日 - 2020年6月30日	3,750	-	-	-	-	3,750	40	255
	2018年 7月4日	2018年7月4日 - 2020年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	92	214
	2018年 7月4日	2018年7月4日 - 2021年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	61	143
	2019年 7月5日	2019年7月5日 - 2021年6月30日	-	2,662	-	-	-	2,662	67	67
	2019年 7月5日	2019年7月5日 - 2022年6月30日	-	2,662	-	-	-	2,662	45	45
メイ・シュー・ポア・タン (独立非執行取締役)	2017年 7月14日	2017年7月14日 - 2019年6月30日	4,250	-	(4,250)	-	-	-	80	467
	2017年 7月14日	2017年7月14日 - 2020年6月30日	4,250	-	-	-	-	4,250	45	289
	2018年 7月4日	2018年7月4日 - 2020年6月30日	4,000	-	-	-	-	4,000	105	244
	2018年 7月4日	2018年7月4日 - 2021年6月30日	4,000	-	-	-	-	4,000	70	163
	2019年 7月5日	2019年7月5日 - 2021年6月30日	-	3,091	-	-	-	3,091	78	78
	2019年 7月5日	2019年7月5日 - 2022年6月30日	-	3,091	-	-	-	3,091	52	52
ピーター・ツェ・バク・ウィン (独立非執行取締役)	2017年 7月14日	2017年7月14日 - 2019年6月30日	4,500	-	(4,500)	-	-	-	84	494
	2017年 7月14日	2017年7月14日 - 2020年6月30日	4,500	-	-	-	-	4,500	47	306
	2018年 7月4日	2018年7月4日 - 2020年6月30日	3,750	-	-	-	-	3,750	98	229
	2018年 7月4日	2018年7月4日 - 2021年6月30日	3,750	-	-	-	-	3,750	65	153
	2019年 7月5日	2019年7月5日 - 2021年6月30日	-	2,878	-	-	-	2,878	72	72
	2019年 7月5日	2019年7月5日 - 2022年6月30日	-	2,877	-	-	-	2,877	48	48
ナンシー・ツェ・ソー・リン (独立非執行取締役)	2017年 7月14日	2017年7月14日 - 2019年6月30日	3,750	-	(3,750)	-	-	-	70	412
	2017年 7月14日	2017年7月14日 - 2020年6月30日	3,750	-	-	-	-	3,750	40	255
	2018年 7月4日	2018年7月4日 - 2020年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	92	214
	2018年 7月4日	2018年7月4日 - 2021年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	61	143
	2019年 7月5日	2019年7月5日 - 2021年6月30日	-	2,662	-	-	-	2,662	67	67
	2019年 7月5日	2019年7月5日 - 2022年6月30日	-	2,662	-	-	-	2,662	45	45
エレイン・キャロル・ヤング (独立非執行取締役)	2017年 7月14日	2017年7月14日 - 2019年6月30日	3,750	-	(3,750)	-	-	-	70	412
	2017年 7月14日	2017年7月14日 - 2020年6月30日	3,750	-	-	-	-	3,750	40	255
	2018年 7月4日	2018年7月4日 - 2020年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	92	214
	2018年 7月4日	2018年7月4日 - 2021年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	61	143
	2019年 7月5日	2019年7月5日 - 2021年6月30日	-	2,642	-	-	-	2,642	66	66
	2019年 7月5日	2019年7月5日 - 2022年6月30日	-	2,642	-	-	-	2,642	44	44

氏名（役職）	付与日	確定期間	2019年 4月1日 現在残高 （注2）	当会計年度 における 付与 （注3）	当会計年度 における 権利確定 （注4）	当会計年度 における 取消 （注5）	当会計年度 における 失効 （注5）	2020年 3月31日 現在残高 （注2）	当会計年度 における 計上額 （注6） （千香港ドル）	2020年 3月31日ま での計上額 合計（注7） （千香港ドル）
前任の取締役										
アンディ・チョン・リー・ミン （注10） （前執行取締役）	2017年 7月14日	2017年7月14日～ 2019年6月30日	68,738	-	(28,607)	-	(40,131)	-	(1,641)	2,935
	2017年 7月14日	2017年7月14日～ 2020年6月30日	68,738	-	-	-	(68,738)	-	(3,480)	-
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2020年6月30日	175,075	-	-	-	(175,075)	-	(4,224)	-
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	175,075	-	-	-	(175,075)	-	(3,280)	-
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2021年6月30日	-	178,650	-	-	(178,650)	-	-	-
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日	-	178,650	-	-	(178,650)	-	-	-
その他の参加者										
合計	2017年 7月14日	2017年7月14日～ 2019年6月30日	458,686	-	(190,901)	-	(267,785)	-	(1,184)	29,027
	2017年 7月14日	2017年7月14日～ 2020年6月30日	457,948	-	-	-	(107,642)	350,306	(3,781)	17,285
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2020年6月30日	473,543	-	-	-	(110,011)	363,532	1,326	11,114
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	473,543	-	-	-	(114,868)	358,675	2,756	10,292
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2021年6月30日	-	441,103	-	-	(57,682)	383,421	5,341	5,341
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日	-	441,103	-	-	(57,682)	383,421	3,569	3,569
合計			4,225,622	2,720,169	(366,239)	(7,000)	(1,689,083)	4,883,469	20,381	175,430

- (注1) 上表における制限付ユニット報奨は、すべて条件付現金報奨と併用して付与された。当会計年度末現在における制限付ユニット報奨の残高に付属する条件付現金報奨の残高の総加重平均価値は1口当たり3.2165香港ドルであった。
- (注2) これらの数値（非執行取締役及び独立非執行取締役に関するものを除く。）は、被付与者の該当する制限付ユニット報奨の権利確定に基づき当該被付与者のために購入可能な本受益証券の最大口数を示している。実際に各被付与者について最終的に権利確定し、購入される本受益証券の口数は、該当する確定条件（もしあれば）を充足しているかどうか、及びどの程度充足しているかに応じ、0口から上記に記載される最大口数となり得る。非執行取締役及び独立非執行取締役に関する制限付ユニット報奨は、勤続期間のみに基づき処理される。
- (注3) 当会計年度において制限付ユニット報奨が付与された日の直前の取引日における本受益証券の終値は、1口当たり98香港ドルであった。当会計年度において付与された制限付ユニット報奨が最大口数で最終的に権利確定したと仮定する場合、当該制限付ユニット報奨の推定公正価値は、独立の鑑定士による鑑定に基づき、2020年3月31日現在において約182.6百万香港ドルとされる。
- (注4) 当会計年度において該当する制限付ユニット報奨が権利確定した日の直前の取引日における本受益証券の終値は、1口当たり96香港ドルであった。当会計年度中に制限付ユニット報奨と同時に権利確定した条件付現金報奨について支払われた金額は約1.9百万香港ドルであった。
- (注5) これらの数値は、当会計年度中に失効し、又は取り消された制限付ユニット報奨に関する本受益証券の最大口数を示している。当該制限付ユニット報奨に併用して付与された条件付現金報奨も同時に失効し、又は取り消された。
- (注6) 当会計年度における計上額は、2020年3月31日に終了した会計年度について香港財務報告基準に基づき連結損益計算書に計上された金額を示している。この金額は、独立の外部評価人が、本受益証券価格の評価に関する手法及び仮定、本報奨の残存期間、その他の市場の条件（該当する場合）に基づき推定し、確定期間にわたって連結損益計算書に計上される。
- (注7) 2020年3月31日までの計上額合計は、付与日から2020年3月31日までの期間に香港財務報告基準に基づき財務書類に計上された合計額を示している。
- (注8) ン・コック・ション氏は、2020年2月1日付で執行取締役に就任した。
- (注9) 2017年LTIスキームに基づき、エド・チャン・ユー・チョン氏及びブレア・チルトン・ピカレル氏に対して本受益証券に代えて現金が支払われた。
- (注10) アンディ・チョン・リー・ミン氏は、2019年10月2日付で執行取締役に退任した。

2017年LTIスキームに基づき付与される制限付ユニット報奨及び条件付現金報奨は、該当する確定期間にわたり本ファンドの連結損益計算書に費用計上される。2017年LTIスキームの詳細は、本書の連結財務書類の注記21に記載されている。

2007年LTIプラン

2007年7月23日付で採択された本ファンドの2007年LTIプランは、2017年7月22日に期間満了した。2007年LTIプランに基づき、本受益証券を受領する条件付権利を付与する制限付ユニット報奨及び条件付現金報奨による現金の形でのインセンティブが本管理会社の取締役及びその他の適格従業員に付与された。

2007年のプランの採択から2020年3月31日までに、2007年LTIプランに基づき権利確定した報奨の履行のため、合計15,684,034口の本受益証券が新規発行された。新規発行された本受益証券の総数は、2020年3月31日現在の発行済受益証券数2,057,898,386口の約0.8%を占める計算になる。2017年7月22日の期間満了後、2007年LTIプランに基づく新たな報奨は一切付与されておらず、今後一切付与されることはない。すでに付与されているが未確定の報奨は引き続き有効であり、2007年LTIプランの規則に基づき管理される。2007年LTIプランに基づき付与された報奨の最後のトランシェは2019年6月30日に権利確定しており、以後は2007年LTIプランに基づく権利確定はなされていない。

2007年LTIプランの規則の概要

2007年LTIプランの規則の概要は、本ファンドの2018年3月期年次報告書の「ガバナンス、開示及び財務書類」の報告を参照のこと。

2007年LTIプランに基づく制限付ユニット報奨の変動

2020年3月31日に終了した会計年度中における2007年LTIプランに基づく制限付ユニット報奨の変動^(注1)、並びに当会計年度の期首及び期末における残高は、以下のとおりであった。

氏名(役職)	付与日	確定期間	2019年 4月1日 現在残高 (注2)	当会計年度 における 付与	当会計年度 における 権利確定 (注3)	当会計年度 における 取消	当会計年度 における 失効 (注4)	2020年 3月31日 現在残高	当会計年度 における 計上額(注 5) (千香港ド ル)	2020年 3月31日ま での計上額 合計(注6) (千香港ド ル)
現任の取締役(注7)										
ニコラス・チャールズ・アレン (独立非執行取締役)	2016年 11月14日	2016年11月14日 - 2019年6月30日	13,750	-	(13,750)	-	-	-	132	1,467
ジョージ・クォーク・ルン・ ホンチョイ (執行取締役)	2016年 11月14日	2016年11月14日 - 2019年6月30日	231,000	-	(143,737)	-	(87,263)	-	1,558	15,336
イアン・キース・グリフィス (非執行取締役)	2016年 11月14日	2016年11月14日 - 2019年6月30日	4,000	-	(4,000)	-	-	-	38	427
エド・チャン・ユー・チョン (独立非執行取締役)	2016年 11月14日	2016年11月14日 - 2019年6月30日	4,000	-	(4,000)	-	-	-	38	427
ブレア・チルトン・ピカレル (独立非執行取締役)	2016年 11月14日	2016年11月14日 - 2019年6月30日	4,250	-	(4,250)	-	-	-	41	453
ポー・リー・タン (独立非執行取締役)	2016年 11月14日	2016年11月14日 - 2019年6月30日	4,500	-	(4,500)	-	-	-	43	480
メイ・シュー・ポア・タン (独立非執行取締役)	2016年 11月14日	2016年11月14日 - 2019年6月30日	5,000	-	(5,000)	-	-	-	48	533
ピーター・ツェ・バク・ウイン (独立非執行取締役)	2016年 11月14日	2016年11月14日 - 2019年6月30日	5,000	-	(5,000)	-	-	-	48	533
ナンシー・ツェ・ソー・リン (独立非執行取締役)	2016年 11月14日	2016年11月14日 - 2019年6月30日	4,500	-	(4,500)	-	-	-	43	480
エレイン・キャロル・ヤング (独立非執行取締役)	2016年 11月14日	2016年11月14日 - 2019年6月30日	4,500	-	(4,500)	-	-	-	43	480
前任の取締役										
アンディ・チョン・リー・ミン (注8)(前執行取締役)	2016年 11月14日	2016年11月14日 - 2019年6月30日	54,500	-	(33,912)	-	(20,588)	-	368	3,618
その他の参加者										
合計	2016年 11月14日	2016年11月14日 - 2019年6月30日	403,472 (注9)	-	(250,483) (注9)	-	(152,989) (注9)	-	2,709	26,726
合計			738,472	-	(477,632)	-	(260,840)	-	5,109	50,960

(注1) 上表における制限付ユニット報奨は、すべて条件付現金報奨と併用して付与された。

(注2) これらの数値(非執行取締役及び独立非執行取締役に関するものを除く。)は、該当する制限付ユニット報奨の権利確定に基づき発行可能な本受益証券の最大口数を示している。実際に該当する各被付与者に対し最終的に権利確定し、発行される本受益証券の口数は、該当する確定条件(もしあれば)を充足しているかどうか、及びどの程度充足しているかに応じ、0口から上記に記載される最大口数となり得る。非執行取締役及び独立非執行取締役に関する制限付ユニット報奨は、勤続期間のみに基づき処理される。

(注3) 当会計年度において該当する制限付ユニット報奨が権利確定した日の直前の取引日における本受益証券の終値は、1口当たり96香港ドルであった。当会計年度中に制限付ユニット報奨と同時に権利確定した条件付現金報奨について支払われた総額は約3.6百万香港ドルであった。

(注4) これらの数値は、当会計年度中に失効した制限付ユニット報奨に関する本受益証券の最大口数を示している。当該制限付ユニット報奨に併用して付与された条件付現金報奨も同時に失効した。

(注5) 当会計年度における計上額は、2020年3月31日に終了した会計年度について香港財務報告基準に基づき連結損益計算書に計上された金額を示している。この金額は、独立の外部評価人が、本受益証券価格の評価に関する手法及び仮定、報奨の残存期間、その他の市場の条件(該当する場合)に基づき推定し、確定期間にわたって連結損益計算書に計上される。

(注6) 2020年3月31日までの計上額合計は、付与日から2020年3月31日までの期間に香港財務報告基準に基づき財務書類に計上された合計額を示している。

(注7) ン・コック・ション氏及びクリストファー・ジョン・ブルック氏は、それぞれ2007年LTIプランの期間満了後に執行取締役及び独立非執行取締役に就任したため、上表には含まれていない。

(注8) アンディ・チョン・リー・ミン氏は、2019年10月2日付で執行取締役に退任した。

(注9) これらの数値には、以下の2名の前独立非執行取締役が保有する制限付ユニット報奨残高が含まれる。(i)当会計年度の期首時点においてウィリアム・チャン・チャク・チョン氏が保有していた最大5,750口の本受益証券に係る制限付ユニット報奨。そのうち当会計年度中に2,604口が権利確定し、発行され、残余の部分は失効した。(ii)当会計年度の期首時点においてデビッド・チャールズ・ワット氏が保有していた最大4,750口の本受益証券に係る制限付ユニット報奨。そのうち当会計年度中に3,357口が権利確定し、発行され、残余の部分は失効した。

2007年LTIプランに基づき付与された制限付ユニット報奨及び条件付現金報奨は、該当する確定期間にわたり本ファンドの連結損益計算書に費用計上される。2007年LTIプランの詳細については、本書の連結財務書類に対する注記21に記載されている。

本ファンドはまた、当該2007年LTIプラン及び2017年LTIスキームに従った本受益証券の発行に関する特定の規制に服している。

(2) 【為替管理上の取扱い】

日本の本受益証券保有者に対する本受益証券の分配金、買戻代金等の送金に関して、香港における外国為替管理上の制限はない。

(3) 【本邦における代理人】

弁護士 三原 秀哲
東京都千代田区丸の内二丁目7番2号 J Pタワー
長島・大野・常松法律事務所

上記代理人は、本管理会社から日本国内において、

本管理会社に対する法律上の問題及び日本証券業協会の規則上の問題について一切の通信、請求を受領する権限、並びに

日本における本受益証券の募集販売及び買戻しの取引に関する一切の紛争、争訟に関し、本管理会社のために一切の裁判上、裁判外の行為を行う権限を委任されている。

なお、日本国関東財務局長に対する継続開示等に関する届出代理人は、

弁護士 三原 秀哲
同 糸川 貴視
同 横山 晃大
東京都千代田区丸の内二丁目7番2号 J Pタワー
長島・大野・常松法律事務所

である。

(4) 【裁判管轄等】

上記(3)の取引に関連して日本の投資者が提起する訴訟については、その裁判管轄権は下記の裁判所が有することを本管理会社は承認している。

東京地方裁判所 東京都千代田区霞が関一丁目1番4号

第3 【ファンドの経理状況】

1 【財務諸表】

- (1) 以下に記載されている直近2会計年度の本ファンド及びその子会社（以下あわせて「本グループ」という。）の原文（英文）の財務書類は、本信託証書の規定、香港不動産投資信託コード付表Cの該当する開示要件及び香港財務報告基準に準拠して作成されたものである。日本文は、これらの原文の財務書類を翻訳したものである。

以下に記載されている本グループの財務書類は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含む。）第131条第5項但書の規定の適用を受けている。

- (2) 以下に記載されている本グループの財務書類（原文）は、本ファンドの本国における独立監査人であり、外国監査法人等（公認会計士法（昭和23年法律第103号）第1条の3第7項に規定される外国監査法人等をいう。）であるプライスウォーターハウスクーパース 香港による、香港公認会計士協会（Hong Kong Institute of Certified Public Accountants）が公表した香港監査基準に準拠した監査手続を受けており、金融商品取引法第193条の2第1項第1号に規定される監査証明に相当すると認められる独立監査人の監査報告書（Independent Auditor's Report）を添付のとおり受領している。
- (3) 本グループの財務書類（原文）は、香港ドルで表示されている。主要な勘定科目について円で表示されている金額は、2020年9月1日現在の株式会社三井住友銀行の対顧客電信直物売買取相場の仲値である1香港ドル=13.67円で換算された金額である。金額は百万円単位で表示されている。この換算は、その金額が上記レートで実際に日本円に交換されるか、又は交換され得たであろうというように解釈すべきものではない。日本円に換算された金額は、四捨五入のため合計欄の数値が総数と一致しない場合がある。

(1) 【貸借対照表】

連結損益計算書

2020年3月31日に終了した会計年度

		3月31日に終了した会計年度			
		2020年		2019年	
	注記	(百万香港ドル)	(百万円)	(百万香港ドル)	(百万円)
収益	6	10,718	146,515	10,037	137,206
不動産運営費	8	(2,498)	(34,148)	(2,348)	(32,097)
不動産純利益		8,220	112,367	7,689	105,109
一般管理費		(416)	(5,687)	(405)	(5,536)
投資不動産の公正価値の変動	15(a)	(23,948)	(327,369)	12,269	167,717
投資不動産処分益		-	-	2,761	37,743
受取利息		183	2,502	85	1,162
財務費用	9	(630)	(8,612)	(598)	(8,175)
税引前(損失)/利益 (本受益証券保有者との取引控除前)	10	(16,591)	(226,799)	21,801	298,020
税金	12	(712)	(9,733)	(1,359)	(18,578)
当期(損失)/利益 (本受益証券保有者との取引控除前)		(17,303)	(236,532)	20,442	279,442
本受益証券保有者への分配金支払額:					
2020年度中間分配金		(2,966)	(40,545)	-	-
2019年度最終分配金		(2,964)	(40,518)	-	-
2019年度中間分配金		-	-	(2,759)	(37,716)
2018年度最終分配金		-	-	(2,758)	(37,702)
		(23,233)	(317,595)	14,925	204,025
内訳:					
本受益証券保有者に帰属する純資産の変動 (本受益証券の新規発行及び買戻分を除く) 為替剰余金及びキャッシュ・フロー・ヘッジ 剰余金の変動から生じた額	28	(24,835)	(339,494)	13,260	181,264
非支配持分		(181)	(2,474)	113	1,545
		(23,233)	(317,595)	14,925	204,025
以下に帰属する当期(損失)/利益 (本受益証券保有者との取引控除前)					
本受益証券保有者(脚注)	13	(17,122)	(234,058)	20,329	277,897
非支配持分		(181)	(2,474)	113	1,545
		(17,303)	(236,532)	20,442	279,442

98ページから143ページ(訳者注:原文のページ。)に記載の注記は、本連結財務書類と不可分な一部である。

脚注:本受益証券保有者に帰属する本受益証券1口当たりの(損失)/利益は、本連結財務書類に対する注記13に記載のとおり、当期(損失)/利益(本受益証券保有者との取引控除前)及び本受益証券の加重平均発行済口数に基づいている。

連結包括利益計算書

2020年3月31日に終了した会計年度

	本受益証券 保有者との 取引控除前	本受益証券 保有者 との取引 (脚注())	本受益証券 保有者との 取引控除後 (脚注())	非支配持分	合計
	(百万香港 ドル)	(百万香港 ドル)	(百万香港 ドル)	(百万香港 ドル)	(百万香港 ドル)
2020年3月31日に終了した会計年度					
当期損失	(17,122)	18,905	1,783	(181)	1,602
その他の包括利益					
その後の連結損益計算書への振替予定額					
キャッシュ・フロー・ヘッジ剰余金	(96)	-	(96)	-	(96)
為替剰余金	(1,687)	-	(1,687)	-	(1,687)
当期の包括損失合計	(18,905)	18,905	-	(181)	(181)

2019年3月31日に終了した会計年度

当期利益	20,329	(18,777)	1,552	113	1,665
その他の包括利益					
その後の連結損益計算書への振替予定額					
キャッシュ・フロー・ヘッジ剰余金	(236)	-	(236)	-	(236)
為替剰余金	(1,316)	-	(1,316)	-	(1,316)
当期の包括利益合計	18,777	(18,777)	-	113	113

	本受益証券 保有者との 取引控除前	本受益証券 保有者 との取引 (脚注())	本受益証券 保有者との 取引控除後 (脚注())	非支配持分	合計
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)
2020年3月31日に終了した会計年度					
当期損失	(234,058)	258,431	24,374	(2,474)	21,899
その他の包括利益					
その後の連結損益計算書への振替予定額					
キャッシュ・フロー・ヘッジ剰余金	(1,312)	-	(1,312)	-	(1,312)
為替剰余金	(23,061)	-	(23,061)	-	(23,061)
当期の包括損失合計	(258,431)	258,431	-	(2,474)	(2,474)

2019年3月31日に終了した会計年度

当期利益	277,897	(256,682)	21,216	1,545	22,761
その他の包括利益					
その後の連結損益計算書への振替予定額					
キャッシュ・フロー・ヘッジ剰余金	(3,226)	-	(3,226)	-	(3,226)
為替剰余金	(17,990)	-	(17,990)	-	(17,990)
当期の包括利益合計	256,682	(256,682)	-	1,545	1,545

98ページから143ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の注記は、本連結財務書類と不可分な一部である。

脚注：

- () 本受益証券保有者との取引は、本受益証券保有者への分配金5,930百万香港ドル(81,063百万円)(2019年：5,517百万香港ドル(75,417百万円))及び本受益証券保有者に帰属する純資産の変動(本受益証券の新規発行及び買戻分を除く。)の24,835百万香港ドル(339,494百万円)減少(2019年：13,260百万香港ドル(181,264百万円)増加)からなる。
- () 本信託証書に基づいて、リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラストの本受益証券は、本受益証券保有者への現金分配金の支払に加え、トラストの終了に際して、終了日現在のトラストに対する持分に依りて、負債控除後のトラストの資産の売却又は実現により生じたすべての正味現金収入に対する持分の支払を行う契約上の義務がある。従って、本受益証券保有者の資金は、香港会計基準第32号「金融商品：表示」に準拠して、資本ではなく金融負債として分類される。本受益証券保有者の資金が金融負債として分類されることに従い、本受益証券保有者への分配金及び本受益証券保有者に帰属する純資産の変動(本受益証券の新規発行及び買戻分を除く。)とは「財務費用」である。このため、本受益証券保有者との取引控除後の本受益証券保有者に帰属する包括利益合計はゼロである。

連結分配金計算書

2020年3月31日に終了した会計年度

注記	3月31日に終了した会計年度			
	2020年		2019年	
	(百万香港ドル)	(百万円)	(百万香港ドル)	(百万円)
本受益証券保有者に帰属する当期（損失） / 利益（本受益証券保有者との取引控除前）	(17,122)	(234,058)	20,329	277,897
調整：				
本受益証券保有者に帰属する投資不動産の公正価値の変動	23,831	325,770	(12,151)	(166,104)
本受益証券保有者に帰属する投資不動産の公正価値の変動に係る繰延税金	(454)	(6,206)	250	3,418
転換債のデリバティブ要素の公正価値の変動	(157)	(2,146)	-	-
金融商品の公正価値の変動	(276)	(3,773)	90	1,230
投資不動産処分益（取引費用控除後）	-	-	(2,761)	(37,743)
不動産及び関連資産の減価償却費及び償却費	41	560	-	-
その他非現金収益	(189)	(2,584)	(87)	(1,189)
変動分配金（脚注（ ））	291	3,978	53	725
分配可能額合計（脚注（ ））	5,965	81,542	5,723	78,233
中間分配金支払額	2,966	40,545	2,759	37,716
本受益証券保有者への未払最終分配金	2,999	40,996	2,964	40,518
当期分配金合計	5,965	81,542	5,723	78,233
3月31日現在、発行済本受益証券口数	27	2,057,898,386口	2,109,321,254口	
本受益証券保有者への本受益証券1口当たりの分配金：				
本受益証券1口当たりの中間分配金支払額（脚注（ ））	141.47香港セント	19円	130.62香港セント	18円
本受益証券保有者への本受益証券1口当たりの未払最終分配金（脚注（ ））	145.72香港セント	20円	140.55香港セント	19円
本受益証券1口当たりの当期分配金	287.19香港セント	39円	271.17香港セント	37円

98ページから143ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の注記は、本連結財務書類と不可分な一部である。

脚注：

- () 本信託証書の条件に基づき、リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラストは、各会計年度の分配可能利益の90%以上を本受益証券保有者に分配するよう求められている。本信託証書に基づき、分配可能利益とは、本受益証券保有者に帰属する本グループの税引後の連結利益から、関連する会計年度の連結損益計算書に計上されている一定の非現金調整額の影響を除外した額である。2020年3月31日に終了した会計年度において、本管理会社は、分配可能利益の100%（2019年：100%）を本受益証券保有者に分配することを決定した。
- また、本管理会社は、変動分配金の形で投資利益の分配291百万香港ドル（3,978百万円）（2019年：53百万香港ドル（725百万円））を提案した。変動分配金と合わせると、2020年3月31日に終了した会計年度の分配可能額は本グループの分配可能利益の105%（2019年：101%）を占めていた。
- () 2019年9月30日に終了した6ヶ月間に係る本受益証券1口当たりの中間分配金141.47香港セント（19円）（2019年：130.62香港セント（18円））は、当該期間に係る中間分配金支払額2,966百万香港ドル（40,545百万円）（2019年：2,759百万香港ドル（37,716百万円））及び2019年9月30日現在の発行済本受益証券2,096,767,886口（2019年：2,111,986,754口）に基づき算定されている。中間分配金は2019年12月10日に本受益証券保有者に支払われた。
- () 2020年3月31日に終了した会計年度の本受益証券1口当たりの最終分配金145.72香港セント（20円）（2019年：140.55香港セント（19円））は、当年度下半期に係る本受益証券保有者への未払最終分配金2,999百万香港ドル（40,996百万円）（2019年：2,964百万香港ドル（40,518百万円））及び2020年3月31日現在の発行済本受益証券2,057,898,386口（2019年：2,109,321,254口）に基づき、本連結財務書類の承認後における発行済本受益証券口数の変動を一切考慮に入れずに算定されている。最終分配金は2020年7月30日に本受益証券保有者に支払われる予定である。

連結財政状態計算書

2020年3月31日現在

	注記	2020年		2019年	
		(百万香港ドル)	(百万円)	(百万香港ドル)	(百万円)
資産					
のれん	14	424	5,796	433	5,919
投資不動産	15	193,224	2,641,372	218,496	2,986,840
有形固定資産	16	1,389	18,988	138	1,886
償却原価で測定する金融資産	17	2,746	37,538	-	-
預け金及び前払金		497	6,794	106	1,449
デリバティブ金融商品	25	231	3,158	42	574
営業未収金及びその他の未収金	18	1,231	16,828	933	12,754
銀行預金	19	-	-	4,095	55,979
現金及び現金同等物	19	7,877	107,679	2,694	36,827
資産合計		207,619	2,838,152	226,937	3,102,229
負債					
(本受益証券保有者に帰属する純資産を除く)					
繰延税金負債	20	2,871	39,247	3,191	43,621
長期インセンティブ・スキーム引当金	21	136	1,859	200	2,734
その他負債	22	5,017	68,582	5,100	69,717
有利子負債	23	30,688	419,505	24,217	331,046
転換債	24	3,910	53,450	-	-
敷金		1,782	24,360	1,751	23,936
デリバティブ金融商品	25	88	1,203	246	3,363
税金引当金		370	5,058	321	4,388
営業未払金、前受金及び未払費用	26	2,640	36,089	2,585	35,337
負債合計		47,502	649,352	37,611	514,142
(本受益証券保有者に帰属する純資産を除く)					
非支配持分		406	5,550	587	8,024
本受益証券保有者に帰属する純資産		159,711	2,183,249	188,739	2,580,062
発行済本受益証券口数	27	2,057,898,386口		2,109,321,254口	
本受益証券保有者に帰属する 本受益証券1口当たりの純資産価額		77.61香港ドル	1,061円	89.48香港ドル	1,223円

98ページから143ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の注記は、本連結財務書類と不可分な一部である。

リンク・アセット・マネジメント・リミテッド（リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラストの管理会社）の取締役会を代表して

ニコラス・チャールズ・アレン

会長

2020年6月1日

ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ

最高経営責任者

2020年6月1日

持分及び本受益証券保有者に帰属する純資産の連結変動計算書

2020年3月31日に終了した会計年度

	本受益証券保有者に 帰属する純資産		剰余金合計		非支配持分		
	注記	(百万香港 ドル)	(百万円)	(百万香港 ドル)	(百万円)	(百万香港 ドル)	(百万円)
2019年4月1日現在		188,739	2,580,062	580	7,929	587	8,024
2007年LTIプランによる本受益証券発行		47	642	-	-	-	-
消却目的の買戻本受益証券		(4,240)	(57,961)	-	-	-	-
2020年3月31日に終了した会計年度にお ける当期損失(本受益証券保有者との取 引控除前)		(17,122)	(234,058)	-	-	(181)	(2,474)
本受益証券保有者への分配金支払額							
2020年度中間分配金		(2,966)	(40,545)	-	-	-	-
2019年度最終分配金		(2,964)	(40,518)	-	-	-	-
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値 の変動	28	-	-	(58)	(793)	-	-
連結損益計算書への振替額	28	-	-	(38)	(519)	-	-
財務書類の換算に係る為替差損	28	-	-	(1,687)	(23,061)	-	-
為替剰余金及びキャッシュ・フロー・ ヘッジ剰余金の変動から生じた額	28	(1,783)	(24,374)	1,783	24,374	-	-
2020年3月31日に終了した会計年度にお ける本受益証券保有者及び非支配持分に 帰属する純資産の変動(本受益証券の 新規発行及び買戻分を除く)		(24,835)	(339,494)	-	-	(181)	(2,474)
2020年3月31日現在		159,711	2,183,249	580	7,929	406	5,550
2018年4月1日現在		178,594	2,441,380	580	7,929	474	6,480
2007年LTIプランによる本受益証券発行		101	1,381	-	-	-	-
消却目的の買戻本受益証券		(3,216)	(43,963)	-	-	-	-
2019年3月31日に終了した会計年度にお ける当期利益(本受益証券保有者との取 引控除前)		20,329	277,897	-	-	113	1,545
本受益証券保有者への分配金支払額							
2019年度中間分配金		(2,759)	(37,716)	-	-	-	-
2018年度最終分配金		(2,758)	(37,702)	-	-	-	-
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値 の変動	28	-	-	(162)	(2,215)	-	-
連結損益計算書への振替額	28	-	-	(74)	(1,012)	-	-
財務書類の換算に係る為替差損	28	-	-	(1,316)	(17,990)	-	-
為替剰余金及びキャッシュ・フロー・ ヘッジ剰余金の変動から生じた額	28	(1,552)	(21,216)	1,552	21,216	-	-
2019年3月31日に終了した会計年度にお ける本受益証券保有者及び非支配持分に 帰属する純資産の変動(本受益証券の 新規発行及び買戻分を除く)		13,260	181,264	-	-	113	1,545
2019年3月31日現在		188,739	2,580,062	580	7,929	587	8,024

98ページから143ページ(訳者注:原文のページ。)に記載の注記は、本連結財務書類と不可分な一部である。

連結キャッシュ・フロー計算書

2020年3月31日に終了した会計年度

		3月31日に終了した会計年度			
		2020年		2019年	
		(百万香港ドル)	(百万円)	(百万香港ドル)	(百万円)
事業活動					
事業活動により生じた正味現金	29(a)	6,589	90,072	5,941	81,213
投資活動					
事業買収		(67)	(916)	(7,085)	(96,852)
投資不動産の処分による収入		-	-	12,010	164,177
投資不動産の増加		(1,388)	(18,974)	(2,623)	(35,856)
有形固定資産の増加		(218)	(2,980)	(49)	(670)
償却原価で測定する金融資産の購入		(2,777)	(37,962)	-	-
利息受取額		188	2,570	92	1,258
不動産取得のための手付金		(365)	(4,990)	-	-
銀行預金（当初満期3ヶ月超）の減少		4,095	55,979	4,430	60,558
投資活動に（使用した）/より生じた正味現金		(532)	(7,272)	6,775	92,614
財務活動					
有利子負債による収入（取引費用控除後）		21,629	295,668	14,804	202,371
有利子負債の返済		(15,474)	(211,530)	(19,124)	(261,425)
転換債による収入（取引費用控除後）		3,974	54,325	-	-
非支配持分に対する債務の増加		159	2,174	559	7,642
利息支払額		(882)	(12,057)	(648)	(8,858)
リース負債の返済		(2)	(27)	-	-
本受益証券保有者への分配金支払額		(5,930)	(81,063)	(5,517)	(75,417)
消却目的の買戻本受益証券		(4,240)	(57,961)	(3,216)	(43,963)
財務活動に使用した正味現金		(766)	(10,471)	(13,142)	(179,651)
現金及び現金同等物の純増加/（減少）額		5,291	72,328	(426)	(5,823)
4月1日現在の現金及び現金同等物残高		2,694	36,827	3,164	43,252
為替変動の現金及び現金同等物への影響		(108)	(1,476)	(44)	(601)
3月31日現在の現金及び現金同等物残高	19	7,877	107,679	2,694	36,827

98ページから143ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の注記は、本連結財務書類と不可分な一部である。

連結財務書類に対する注記

1 企業情報

リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラスト（以下「本ファンド」という。）は、香港証券先物規則第104条（香港法第571章）に基づき認可を受けた集合的投資スキームである。本ファンドは、2005年9月6日付の信託証書（2005年11月4日付、2005年11月8日付、2006年1月16日付、2006年11月21日付、2007年7月13日付、2007年7月23日付、2009年10月5日付、2010年7月23日付、2012年7月25日付、2014年2月18日付、2015年1月15日付、2018年7月25日付、並びに2020年4月1日付の13通の追補証書により修正及び追補）（以下、あわせて「本信託証書」という。）に準拠している。

本ファンド及びその子会社（以下「本グループ」という。）の主要事業は、不動産への投資（住宅、ホテル及びサービス・アパートメントの性質のものを除く。）並びに不動産開発及び様々な種類の開発（商業用及びノ又はオフィス用を含む。）に関連する業務である。本管理会社であるリンク・アセット・マネジメント・リミテッド及び受託会社であるHSBCインスティテューショナル・トラスト・サービスズ（アジア）リミテッドの登記上の本社所在地は、それぞれ、香港、カオルーン、クアン・トン、ホイ・ブン・ロード77、ザ・キーサイド、タワー1 20階、及び香港、クイーンズ・ロード・セントラル1である。

2 作成基準

(a) 遵守基準

本連結財務書類は、香港財務報告基準（以下「HKFRS」という。）、本信託証書の要件及び香港証券先物委員会によって公表された不動産投資信託コード（以下「本REITコード」という。）付表Cに規定される関連の開示要件に準拠して作成されている。HKFRSは、香港公認会計士協会が公表した適用されるすべてのHKFRS、香港会計基準（以下「HKAS」という。）及び解釈指針の総称である。

(b) 会計慣行

当会計年度において、本グループは、流動性ベースを適用して連結財政状態計算書の表示を変更しているが、これは市況により正当化される資産及び負債の実現又は決済の時期に基づき、読者にとってより目的適合性があり、かつ有意義であると考えられるためである。この表示の変更は遡及適用されている。

本連結財務書類は取得原価主義に基づいて作成されているが、注記3に記載の重要な会計方針に説明されているとおり、デリバティブ金融商品、長期インセンティブ・スキーム引当金、転換債のデリバティブ要素、投資不動産及び非支配持分プット・オプション債務は公正価値で計上され、再評価される。

(c) 新規及び改訂会計方針の適用

2020年3月31日に終了した会計年度に、本グループは、発効している又は早期適用が可能な以下の新たな基準、修正及び解釈指針を適用した。

HKAS第19号修正	制度改訂、縮小又は清算
HKAS第28号修正	関連会社及び共同支配企業に対する長期持分
HKFRS第3号修正	事業の定義
HKFRS第9号修正	負の補償を伴う期限前償還要素
HKFRS第16号	リース
HK(IFRIC) - 解釈指針第23号	法人所得税務処理に関する不確実性
HKFRSの年次改善 2015年-2017年サイクル	

これらの新たな基準、修正及び解釈指針の適用は、本グループの報告済の経営成績及び財政状態に重要な影響を与えていない。会計方針は、これらの新たな基準、修正及び解釈指針により適宜アップデートされている。

以下の新たな基準及び修正は、公表済であるが発効前のものであり、本連結財務書類には早期適用されていない。これらは2020年4月1日以降に開始する本グループの会計期間に適用される。

HKAS第1号修正及びHKAS第8号修正	「重要性がある」の定義 ⁽¹⁾
HKAS第39号修正、HKFRS第7号修正及びHKFRS第9号修正	金利指標改革 ⁽¹⁾
HKFRS第10号修正及びHKAS第28号修正	投資者とその関連会社又は共同支配企業の間での資産の売却又は拠出 ⁽³⁾
HKFRS第17号	保険契約 ⁽²⁾
財務報告に関する2018年概念フレームワーク	財務報告に関する概念フレームワークの改訂 ⁽¹⁾

(1) 2020年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。

(2) 2021年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。

(3) 強制適用日は未決定であるが、早期適用は認められる。

本グループは、これらの新規基準及び修正が初度適用時に与える影響を評価中である。

3 重要な会計方針の要約

本連結財務書類の作成にあたって適用された重要な会計方針は、以下のとおりである。新規及び改訂会計方針の適用を除き、これらの会計方針は、すべての表示会計年度に継続して適用されている。

(a) 連結の基礎

本連結財務書類は、2020年3月31日現在の本ファンド及びその全子会社の資産及び負債並びに同日をもって終了した会計年度の経営成績を含んでいる。

子会社とは、本グループが支配を有している会社であり、これにはストラクチャード・エンティティも含まれる。本グループは、会社への関与により生じる変動リターンに対するエクスポージャー又は権利を有し、かつ当該会社に対するパワーにより当該リターンに影響を及ぼす能力を有している場合には、当該会社を支配している。

子会社は、支配が本グループに移譲された日より連結される。また、支配を終えた日より連結から除外される。

グループ内部取引、グループ会社間の債権債務残高及び未実現利益は消去される。また、取引により譲渡された資産の減損の証拠が示される場合を除いて、未実現損失も消去される。

本グループは企業結合の会計処理に取得法を適用する。子会社の取得のために移転した対価は、移転した資産、被取得企業の元所有者において発生した負債及び本グループが発行した本受益証券の公正価値である。移転した対価には、条件付対価契約から生じた資産又は負債の公正価値が含まれる。企業結合で取得した識別可能資産並びに引受けた負債及び偶発債務は、取得日現在の公正価値で当初測定される。取得関連費用は、発生した会計期間に連結損益計算書に費用計上される。

部分所有する子会社の株式を非支配持分から取得するために契約上の義務(例えば、契約の相手方が権利行使可能な売建プット・オプション)を含む契約を本グループが締結する際、それが企業結合の一環ではない場合には、本グループは、本受益証券保有者に帰属する純資産に直接計上される付随費用とともに償還額の現在価値で金融負債を計上する。金融負債の価値の変動は、連結損益計算書に認識される。

2019年4月1日より、本グループは事業の定義を明確にし、集中テストをオプションとして導入するHKFRS第3号修正を適用した。取得日が2019年4月1日以降となる企業結合及び資産取得では、オプションとして集中テストの適用を選択することができ、取得した総資産の実質的にすべての公正価値が単一の識別可能資産又は類似の識別可能な資産グループに集中している場合には、取得した一連の活動及び資産は事業ではなく、当該取引は企業結合ではないとされる。集中テストが適用されない又は満たされない場合、実質的なプロセスが取得されていない場合は、取引は依然として資産取得とみなされる場合がある。実質的なプロセスとは、インプットを開発又は変換してアウトプットする能力である。

(b) セグメント報告

セグメントは、本グループの区別のできる構成要素であり、特定の種類のサービスを提供するか、特定の経済環境内でサービスを提供するかのどちらかに従事している。各セグメントは他のセグメントとは異なるリスクと便益を受ける。最高執行意思決定者である本管理会社が資源の配分及び業績の評価について判断することを目的とした本グループ内部の財務報告様式と同様に、セグメント資産は主として有形資産と未収金で構成され、セグメント負債は主に営業負債で構成される。

(c) 為替換算

() 機能通貨及び表示通貨

本グループの各企業の財務書類に含まれる項目は、当該企業が営業活動を行う主たる経済環境の通貨(以下「機能通貨」という。)を用いて測定される。本連結財務書類は、本ファンドの機能通貨であり、本グループの表示通貨である百万香港ドルで表示されている。

() 取引及び残高

外貨建取引は、取引日又は項目が再測定される評価日における実勢為替レートを用いて機能通貨に換算される。当該取引の決済及び報告日における為替レートでの外貨建貨幣性資産・負債の換算から生じる為替差損益は、適格キャッシュ・フロー・ヘッジや適格純投資ヘッジとしてその他の包括利益において繰延べられる場合を除いて、連結損益計算書において認識される。

() グループ企業

表示通貨と異なる機能通貨を有する本グループのすべての企業の経営成績及び財政状態は、以下のとおり表示通貨に換算される。

- 本グループ企業の各財政状態計算書の資産・負債は報告日における終値で換算される。
- 本グループ企業の各損益計算書の収益・費用は平均レートで換算される。(ただし、当該平均レートが取引日における実勢レートの累積的影響に合理的に近似するものではない場合には、収益・費用は取引日のレートで換算される。)
- すべての換算差額はその他の包括利益において認識される。

在外企業の取得から生じるのれん及び公正価値の調整は、在外企業の資産・負債として扱われ、報告日における終値で換算される。これにより生じる換算差額はその他の包括利益において認識される。

(d) 投資不動産

長期賃料収入又は評価益、若しくはその両方を得る目的で保有される不動産は、投資不動産として分類される。投資不動産として将来使用される、建設中又は開発中の不動産もこれに含まれる。

投資不動産は、香港政府からの賃借権により保有しファイナンス・リースとして扱われる土地及びファイナンス・リースにより保有される建物で構成される。

投資不動産は、関連の取引費用を含めて、当初は取得原価で測定される。

当初の認識後、投資不動産は、報告日に算定される公開市場価格である公正価値で計上される。投資不動産の帳簿価額は6ヶ月毎に見直され、少なくとも毎年独立した外部の不動産鑑定士により評価される。

投資不動産の処分により生じる利益又は損失（当資産の処分収入と再評価を含む帳簿価額の差額から算定される。）は、その投資不動産が処分される会計期間の連結損益計算書に認識される。

投資不動産の公正価値の変動は、連結損益計算書に認識される。

その後の支出については、当該項目に関する将来の経済的便益が本グループにもたらされ、当該項目の原価が信頼性をもって測定される場合にのみ、資産の帳簿価額に計上される。その他の修繕維持費はすべて、それらが発生した会計期間の連結損益計算書に計上される。

(e) 有形固定資産

自己使用目的で賃借した不動産から生じる使用権資産を含む有形固定資産は、取得原価から減価償却累計額及び減損累計額を控除した額で計上される。取得原価は当該項目の取得に直接帰属する支出を含んでいる。

その後に発生する費用は、当該項目に関する将来の経済的便益が本グループにもたらされる可能性が高く、当該項目の原価が信頼性をもって測定される場合にのみ、資産の帳簿価額に含められるか、単独の資産として適宜認識される。その他の修繕維持費はすべてそれらが発生した会計期間の連結損益計算書に費用計上される。

有形固定資産の減価償却は、取得原価から見積残存価値及び減損累計額を控除した額を、以下の見積耐用年数にわたり配賦するよう、定額法を用いて計算されている。

土地及び建物	リース期間
賃借物件改良	5年又は残存リース期間（適切な場合）
使用権資産	リース期間
設備	3 - 5年
車両	5年

資産の残存価値及び耐用年数は、各報告日に見直され、適切な場合、調整される。

資産の帳簿価額は、資産の帳簿価額が見積回収可能価額を超過する場合、減損損失として回収可能価額まで直ちに評価減される。

除却損益は収入と帳簿価額を比較して算定され、連結損益計算書において認識される。

(f) 償却原価で測定する金融資産

償却原価で測定する金融資産は、当初は公正価値で認識され、その後は減損引当金控除後に償却原価で測定される。本グループは、元本及び利息の支払のみを表す契約上のキャッシュ・フローを回収することを目的として、特定の債務証券を保有しており、従って、それらを実効金利法を用いて償却原価で事後測定する。債務証券の売買は、通常は取引日ベースで認識及び認識中止される。

償却原価で測定する金融資産から生じる受取利息は、実効金利法を用いて認識される。本グループは、償却原価で測定する金融資産に関連する予想信用損失を将来予測的に評価している。適用される減損の手法は、信用リスクの著しい増加があったかどうかにより異なる。

(g) 営業未収金及びその他の未収金

営業未収金及びその他の未収金は、当初は公正価値で認識され、その後は貸倒引当金控除後に償却原価で測定される。本グループは、契約上のキャッシュ・フローの回収を目的とする営業未収金及びその他の未収金を保有しており、従って、それらを実効金利法を用いて償却原価で事後測定する。本グループは、予想信用損失を評価する際にHKFRS第9号に基づく簡便的アプローチを適用し、当該アプローチでは営業未収金に係る全期間の予想損失評価引当金が用いられる。営業未収金に係る予想信用損失は引当マトリクスを用いて計算されており、当該マトリクスでは、過去に観察された債務不履行率の実績値に現在の情報及び将来予測的情報を調整した引当率が適用される。

(h) 現金及び現金同等物

現金及び現金同等物は、手元現金、通知預金、当初の満期までの期間が3ヶ月以内のその他の流動性の高い短期投資及び当座借越である。

(i) のれん

のれんは、取得した企業の識別可能純資産における本グループ持分の公正価値を、取得日現在において取得原価が超過する額である。企業結合によるのれんは、個別の資産として表示される。個別に認識されたのれんは毎年減損をテストされ、累積減損損失を控除後の取得原価で計上される。のれんの減損は戻入れない。会社の除売却に係る損益には、売却された当該会社ののれんの帳簿価額が含まれる。減損テストの目的上、のれんは現金生成単位に割り当てられる。

(j) 金融負債としての本受益証券保有者の資金

本信託証書に基づいて、本ファンドは、各会計年度の分配可能利益合計の90%以上を本受益証券保有者に分配するよう求められている。また、本ファンドは設立日から80年の期限が設けられている。このため本受益証券には、本受益証券保有者への現金分配金の支払に加え、本ファンドの終了に際して、終了日現在の本ファンドに対する持分に応じて、負債控除後の本ファンドの資産の売却又は実現により生じたすべての正味現金収入に対する持分の支払を行う契約上の義務がある。従って、本受益証券保有者の資金は、HKAS第32号「金融商品：表示」に準拠して、資本ではなく金融負債として分類される。当該負債は、連結財政状態計算書において本受益証券保有者に帰属する純資産として表示される。本受益証券保有者への分配は連結損益計算書において認識される。

(k) 営業未払金及び引当金**() 営業未払金**

営業未払金は、当初は公正価値で認識され、その後は実効金利法を用いて償却原価で測定される。

() 引当金

過去の事象の結果、現在法的又は推定上の債務があり、当該債務の清算のために資源の流出が要求される可能性が高く、また当該債務の金額について信頼できる見積りが可能な場合に、引当金が認識される。引当金の払戻しが予想される場合、払戻しは、払戻しが事実上確実である場合にのみ別個の資産として認識される。

引当金は、貨幣の時間的価値及び当該債務に特有のリスクに関する現在の市場評価を反映する税引前利率を用いて、当該債務の清算に必要であると予想される支出の現在価値で測定される。時間の経過に伴う引当金の増加は、支払利息として認識される。

(l) リース

2019年4月1日より、本グループはHKFRS第16号を遡及適用し、本グループが借手であるリースの会計方針を変更している。

本グループの解約不能オペレーティング・リースは、HKFRS第16号の当初適用日から12ヶ月以内に満了するため、本グループはHKFRS第16号で認められている実務上の便法を用いて、これらを短期リースとして会計処理した。従って、HKFRS第16号の適用に伴う、期首連結財政状態計算書に対する調整は行われていない。

リース期間が12ヶ月以内の短期リース及び少額資産のリースを除き、リースは、リース資産が本グループにより利用可能となった日に、使用権資産及びそれに対応する負債として認識される。リースから生じる資産及び負債は、当初、現在価値で測定される。リース負債は、リースに内在する利子率を用いて固定リース料を割り引いた正味現在価値であり、その後は償却原価で計上される。

支払リース料は、元本と財務費用の間で配分される。財務費用は、各期の負債残高に対して每期一定の率の金利を生じさせるように、リース期間にわたって連結損益計算書に計上される。

本グループの連結財政状態計算書上、使用権資産は有形固定資産に、リース負債は未払費用に含まれている。

(m) 当期税金及び繰延税金

当会計年度における税金費用は、当期税金及び繰延税金から構成される。税金は、連結損益計算書上で認識されるが、その他の包括利益又は直接資本に認識される項目に係る税金はこの限りではない。この場合、税金はそれぞれ、その他の包括利益又は直接資本に認識される。

当期法人税費用は、本グループの子会社が事業を行い、課税所得が生じる国における報告日現在に施行されている又は実質的に施行されている税法に基づいて計算される。経営陣は、適用される税務規則が解釈の対象となる場合の納税申告上のポジションを定期的に評価する。また必要に応じて税務当局に対する支払予定額に基づく引当金を設定する。

資産及び負債の税務上の額と連結財務書類上の帳簿価額に生じる一時差異について、負債法を用いて、全額が繰延税金に計上される。繰延税金は、報告日までに施行又は実質上施行され、かつ関連する繰延税金資産が実現するか繰延税金負債が清算される際に適用される予定の税率（及び税法）を用いて決定される。

繰延税金資産は、一時差異の解消に使用できる将来の課税対象利益がある可能性が高い場合に認識される。

子会社への投資の際に生じた一時差異について繰延税金が計上されるが、一時差異の解消の時期が本グループによって制御され、かつ一時差異が予測可能な将来に解消しない可能性が高い場合を除く。

投資不動産から生じる繰延税金は、投資不動産の予想回収方法（売却又は使用）に基づき、相当する税率を適用して算出する。

(n) 有利子負債

有利子負債は当初、発生した取引費用を控除した公正価値で認識される。有利子負債はその後償却原価で計上され、発行価額（取引費用控除後）と買戻し価額との差額は、実効金利法を用いて商品の有効期間にわたり連結損益計算書において認識される。

(o) 転換債

転換権が付された転換債は、デリバティブ要素と負債要素からなる。

当初認識時に、転換債のデリバティブ要素は公正価値で測定される。デリバティブ要素として当初認識される金額を超える分の収入は、負債要素として認識される。転換債の発行に関連する取引費用は、収入の配分に比例して、負債要素とデリバティブ要素に配分される。負債要素に関連する取引費用の部分は、当初は負債要素の一部として認識され、デリバティブ要素に関連する部分は、直ちに連結損益計算書で認識される。

デリバティブ要素はその後、公正価値で再測定され、公正価値の変動は直ちに連結損益計算書で認識される。負債要素は、その後、償却原価で測定される。負債要素に関して連結損益計算書で認識される支払利息は、実効金利法を用いて計算される。

(p) 非金融資産の減損

減価償却及び償却の対象である資産は、事象又は状況の変化により帳簿価額が回収できない可能性が示される場合はいつでも、本グループにより減損の有無を検討される。減損は、資産の帳簿価額が回収可能額を超過する額について認識される。回収可能額は、売却コストを控除後の資産の公正価値と使用価値のいずれか高い方である。のれんを除く、減損が発生した非金融資産は、各報告日に減損の戻入の可能性について検討される。

(q) 収益の認識**(i) 商業用・オフィス用不動産による賃料**

オペレーティング・リースによる賃料収入は、リース契約期間にわたり定額法で認識される。営業収益に連動した賃料等の偶発的な賃料収入（基準賃貸料を超える収入を表す。）は、稼得する会計期間において金額が確実に測定可能な場合、リース契約条件に従って認識される。家賃無料期間等のリース・インセンティブが提供された場合は、それぞれのリース期間にわたり定額法で償却され、賃料収入からの控除として認識される。

() 駐車場による賃料

駐車場による賃料は、発生時に収益として認識される。

() サービス手数料

空調設備収入等のサービスの提供により生じるサービス手数料は、サービスが提供された時点で認識される。

() 受取利息

受取利息は実効金利法を用いて時間の経過に応じて認識される。

(r) 費用

不動産関連支出及びその他の費用を含む費用は、発生時に認識される。

(s) 従業員給付

賃金、給与及び賞与等の従業員給付は、従業員が役務を提供した時点で費用として認識される。

従業員の年次有給休暇は、従業員に発生した時点で認識される。報告日までに従業員が提供した役務の結果として見積られる年次有給休暇に係る債務に対し、引当金が設定される。従業員の病気休暇及び産休は休暇の取得時点まで認識されない。雇用者による従業員のための強制年金基金への拠出は、発生時に費用計上される。

(t) 従業員長期インセンティブ・スキーム

長期インセンティブ・スキームの形式によるインセンティブが適格従業員（取締役を含む。）に対して提供される。

長期インセンティブ・スキームの報奨の付与と引換えに提供された従業員の役務は費用として認識され、負債が同額分増加する。この費用は権利確定期間にわたり連結損益計算書に計上される。当該債務が決済されるまで、当該債務の価値は、各報告日及び決済日において再測定され、価値の変動はすべて当該会計年度の連結損益計算書において認識される。各報告日に、権利確定が予想される長期インセンティブ・スキームの見積報奨数は修正され、修正の影響は連結損益計算書において認識される。長期インセンティブ・スキームの報奨の帳簿価額は6ヶ月毎に見直され、少なくとも毎年独立した外部評価者により評価される。報奨の権利が確定日に確定しない場合、連結損益計算書に計上された金額は戻入れられる。

(u) デリバティブ金融商品及びヘッジ活動

デリバティブは、当初デリバティブ契約が締結された日の公正価値で認識され、その後公正価値で再測定される。デリバティブに係る損益の認識方法は、デリバティブがヘッジ手段として指定されているか、またヘッジ手段として指定されている場合、ヘッジ対象項目の性質による。

本グループはヘッジ開始時に、ヘッジ手段とヘッジ対象項目との経済的関係並びにリスク管理目的及びヘッジ取引の実行に対する戦略を文書化している。

() キャッシュ・フロー・ヘッジ

ヘッジ関係が認識資産又は負債の特定のリスクに帰属するキャッシュ・フローの変動に対するエクスポージャーをヘッジするため用いられる場合で、この変動が損益に影響を及ぼす可能性がある場合、そのヘッジ関係はキャッシュ・フロー・ヘッジに分類される。

キャッシュ・フロー・ヘッジとして設計され、適格であるデリバティブの有効部分の公正価値の変動は、その他の包括利益で認識され、キャッシュ・フロー・ヘッジ剰余金に繰延べられる。非有効部分に関する損益は直ちに連結損益計算書において認識される。

ヘッジ剰余金に累積された金額は、ヘッジ対象項目が損益に影響を与える期間の連結損益計算書に振替られる。しかし、ヘッジ対象項目によりその後、非金融資産又は非金融負債が認識された場合、キャッシュ・フロー・ヘッジ剰余金へ繰延べられた損益はヘッジ剰余金から振替えられ、当該資産又は負債の当初取得原価に含められる。

ヘッジ商品が満期となるか、売却若しくは終了した場合、又はヘッジがヘッジ会計の基準を満たさなくなった場合、その時点のキャッシュ・フロー・ヘッジ剰余金の累積繰延損益及び繰延ヘッジ費用はヘッジ剰余金に留保され、予定取引が発生した時に棚卸資産等の非金融資産が認識される。予定取引がもはや発生しないと予想される場合、ヘッジ剰余金に計上されていた累積損益は、直ちに連結損益計算書に振替えられる。

() 公正価値ヘッジ

認識資産又は負債の公正価値をヘッジするためのヘッジ商品として指定されたデリバティブは、公正価値ヘッジとみなされることがある。

本グループは、認識負債の公正価値の変動に対するエクスポージャーをヘッジするため、市場金利の変動に関する金利スワップ契約を用いている。

本グループは、認識された外貨建負債の公正価値の変動に対するエクスポージャーをヘッジするため、為替レート及び市場金利の変動に関するクロス・カレンシー・スワップ契約を使用している。クロス・カレンシー・スワップ契約の公正価値の変動は連結損益計算書において直接認識されている。

これらデリバティブ契約の公正価値の変動は、ヘッジされているリスクに起因するヘッジ対象項目の負債の公正価値の変動と共に、連結損益計算書上で有利子負債に係る財務費用として認識される。それと同時に、連結財政状態計算書上のヘッジ対象項目の負債の帳簿価額は、公正価値の変動を反映するよう調整される。

() ヘッジの非有効性

ヘッジの有効性は、ヘッジ関係の開始時に、また将来に向かっての定期的な有効性評価を通じて決定され、これは、ヘッジ対象項目とヘッジ手段との間に経済的關係が存在することを確実にするためのものである。

本グループは、ヘッジ手段の重要な条件がヘッジ対象項目の条件と完全に一致するようなヘッジ取引を行うため、有効性の定性的評価を実施する。状況の変化がヘッジ対象項目の条件に影響を及ぼし、重要な条件がヘッジ手段の重要な条件と完全に一致しなくなった場合、本グループは仮定上のデリバティブ手法を用いて有効性を評価する。

外貨購入のヘッジにおいては、予定取引の時期が当初の見積りから変更された場合や、デリバティブの相手方の信用リスクに変動があった場合に非有効性が生じる可能性がある。

(v) 借入費用

目的とする利用又は売却までに十分な期間が必要である適格資産の取得、建設若しくは生産に直接帰属する借入費用は、当該資産の目的とする利用又は売却が実質的に可能な時期まで、これら資産の取得原価に加えられる。すべてのその他の借入費用は発生した期間に連結損益計算書に認識される。

4 金融リスク管理

(a) 金融リスク要素

本グループの事業により、本グループは、市場リスク（金利リスク及び通貨リスクを含む。）、信用リスク及び流動性リスクなど様々な金融リスクにさらされている。

リスク管理は本管理会社により行われている。本グループの総合的なリスク管理プログラムは、金融市場の予測不能性に重点を置き、本グループの経営成績に対する潜在的な悪影響を最低限に抑えることに努めている。本グループは金融リスクを管理するため、金利スワップ契約やクロス・カレンシー・スワップ契約等のデリバティブ金融商品を利用している。

() 市場リスク

(A) 金利リスク

本グループは、有利子負債及び資産における金利変動の影響により金利リスクにさらされている。当該リスクは、キャッシュ・フローの金利リスク及び公正価値の金利リスクに分けられる。

キャッシュ・フローの金利リスクは、市場金利の変動が変動利付金融商品から生じるキャッシュ・フローに影響を与えるリスクである。そのため変動利付借入金は、本グループをキャッシュ・フローの金利リスクにさらす。本グループは変動から固定への金利スワップ契約を用いてキャッシュ・フローの金利リスクを管理している。この金利スワップ契約は、借入金の変動金利を固定金利へ転換する経済的效果を有する。

公正価値の金利リスクは、市場金利の変動により金融負債の価値が変動するリスクである。本グループは、借入金を固定金利から変動金利へ転換する経済的效果のある金利スワップを締結することにより公正価値の金利リスクを管理している。

金利スワップが本グループの財政状態及び経営成績に及ぼした影響は、以下のとおりである。

(単位：百万香港ドル)

	2020年	2019年
帳簿価額 - (負債) / 資産	(69)	11
想定元本	5,400	10,400
満期日	2020年 8月 ~ 2030年 3月	2019年 4月 ~ 2026年 2月
ヘッジ比率	1 : 1	1 : 1
4月1日以降の未決済ヘッジ手段の公正価値の変動	(42)	(157)
ヘッジの有効性の算定に使用されたヘッジ対象項目の価値の変動	42	157
当期の加重平均ヘッジ比率	0.90%	1.17%

2020年3月31日現在、変動有利子負債（変動有利子資産と相殺後）の金利が100ベース・ポイント高く / 低くなり、その他すべての変数には変動がないと仮定した場合、当期損失（本受益証券保有者との取引控除前）は、主に変動利付借入金の支払利息が高く / 低くなる結果として77百万香港ドル高く / 低く（2019年：当期利益（本受益証券保有者との取引控除前）59百万香港ドル低く / 高く）なる。2020年3月31日現在、金利が100ベース・ポイント高い / 低いと仮定した場合、ヘッジ剰余金は、主に上記キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の増 / 減の結果として、54 / 60百万香港ドル（2019年：199 / 194百万香港ドル）高く / 低くなる。

(B) 通貨リスク

通貨リスクは、機能通貨以外の通貨建貨幣性資産及び負債において生じる。

本グループは中国大陸において特定の投資を行っており、その純資産は為替換算リスクにさらされている。その結果、これら事業の純資産を本グループの報告通貨である香港ドルに換算する際に未実現損失約1,687百万香港ドル（2019年：1,316百万香港ドル）が生じ、これは為替剰余金の項目において剰余金の変動として反映されている。

2020年3月31日現在、本グループは米ドル建の特定のメディアム・ターム・ノート及び償却原価で測定する金融資産（2019年：特定のメディアム・ターム・ノート）を有している。本グループはメディアム・ターム・ノートに係る為替レート変動に対するエクスポージャーをヘッジするためクロス・カレンシー・スワップ契約を使用している。香港ドルが米ドルに対して固定されていることから、経営陣は償却原価で測定する金融資産に関する重要な通貨リスクはないと考えている。

2020年3月31日現在、米ドル建メディアム・ターム・ノートの香港ドル相当額は、それぞれ7,918百万香港ドル(2019年:7,481百万香港ドル)である。クロス・カレンシー・スワップ契約が本グループの財政状態及び経営成績に及ぼした影響は、以下のとおりである。

	(単位:百万香港ドル)	
	2020年	2019年
帳簿価額 - 資産 / (負債)	212	(215)
想定元本	7,753	7,753
満期日	2024年9月～ 2026年7月	2024年9月 ～2026年7月
ヘッジ比率	1 : 1	1 : 1
4月1日以降の未決済ヘッジ手段の公正価値の変動	(427)	(123)
ヘッジの有効性の算定に使用されたヘッジ対象項目の価値の変動	427	123
当期の加重平均ヘッジ比率	3.33%	3.33%

2020年3月31日現在、本グループは豪ドル建の現金及び現金同等物と有利子負債をそれぞれ1,003百万香港ドル(2019年:なし)及び1,003百万香港ドル(2019年:なし)有している。経営陣は、豪ドルに関する正味通貨リスク・エクスポージャーは存在しないと考えている。

() 信用リスク

信用リスクは、本グループの相手方が金融契約に基づく債務を履行できない可能性から生じる。本グループは現金及び現金同等物、銀行及び金融機関に対する預金、償却原価で測定する金融資産、デリバティブ金融商品並びに営業未収金において信用リスクにさらされている。

信用リスクはグループ全体で管理されている。本グループは銀行及び金融機関に対する預金を、相手方に対する預金水準を制限することにより管理している。個別の相手方に対する預金は、当該個別の相手方に対する事前に決められた制限を超えることはできない。2020年3月31日現在、銀行預金のすべてが外部機関により「BBB」以上に格付けされた金融機関に預けられている。

償却原価で測定する金融資産については、本管理会社は、回収不能な債務に対して適切な減損損失が認識されることを確実にするために、発行体の経営成績及びその信用格付を注意深く監視している。この点について、本管理会社は、本グループの信用リスクは低いと考えている。

テナントに対する信用エクスポージャーに関して、信用リスク・エクスポージャーは、多くの相手方と取引を実施し、将来のテナントの信用レビューを実施することにより最小限に抑えられている。本グループはまた、賃貸開始前にテナントに敷金を確実に要求するための方針を有している。期限を過ぎた債務を回収するためにフォローアップ・アクションが確実にとられるためのその他の監視手続も有している。さらに、本グループは、妥当な減損引当金を潜在的な回収不能額に対して確実に計上するため、定期的に個々の営業未収金の回収可能額を見直している。本グループには重要な信用リスクの集中はない。

連結財政状態計算書における各金融資産の減損引当金控除後の帳簿価額は、信用リスクの最大のエクスポージャーを示している。償却原価で測定する金融資産から生じる本グループの信用リスク・エクスポージャーは、2,746百万香港ドル(2019年:なし)であり、注記17に記載されている。営業未収金から生じる本グループの信用リスク・エクスポージャーは、210百万香港ドル(2019年:111百万香港ドル)であり、注記18に記載されている。現金及び現金同等物並びに銀行預金から生じる本グループの信用リスク・エクスポージャーは、7,877百万香港ドル(2019年:6,789百万香港ドル)であり、注記19に記載されている。デリバティブ金融商品から生じる本グループの信用リスク・エクスポージャーは、231百万香港ドル(2019年:42百万香港ドル)であり、注記25に記載されている。

() 流動性リスク

慎重な流動性リスク管理には潤沢な現金を維持し、信用枠及び営業キャッシュ・フローからの安定した資金調達を維持することが含まれる。

本グループは、2020年3月31日現在、7,877百万香港ドル(2019年:6,789百万香港ドル)の現金及び現金同等物並びに銀行預金を保有している。この現金資源に加えて、本グループは総額42,896百万香港ドル(2019年:33,875百万香港ドル)の借入枠を有しており、うち、34,589百万香港ドル(2019年:24,545百万香港ドル)が2020年3月31日現在使用されていた。バンク・ローンの形による未使用の借入枠は、2020年3月31日現在、合計8,307百万香港ドル(2019年:9,330百万香港ドル)であった。

下表は本グループの金融負債の内訳であり、報告日における契約期限日までの残存期間に基づく期限別に表示されている。下表で開示された額は、利息及び元本の両キャッシュ・フローからなる契約上の割引前予想キャッシュ・フローである。

	(単位:百万香港ドル)			
	1年未満	1年から2年	2年から5年	5年超
2020年3月31日現在				
営業未払金及び未払費用	2,328	2	-	-
デリバティブ金融商品(決済後純額)	15	24	28	25
敷金	585	423	635	139
転換債	64	64	4,129	-
有利子負債	7,628	3,307	13,257	11,092
非支配持分に対する借入額	-	3,956	-	-
非支配持分プット・オプション債務	-	596	-	-
事業買収目的の留保額	710	-	-	-
本受益証券保有者の資金	-	-	-	159,711
2019年3月31日現在				
営業未払金及び未払費用	2,300	-	-	-
デリバティブ金融商品(決済後純額)	9	19	59	178
敷金	600	410	619	122
有利子負債	4,112	3,590	7,016	15,070
非支配持分に対する借入額	-	-	3,824	-
非支配持分プット・オプション債務	-	-	965	-
事業買収目的の留保額	-	758	-	-
本受益証券保有者の資金	-	-	-	188,739

(b) 資本管理

資本を管理する際の本グループの目的は、本受益証券保有者への便益の最大化を求めるとともに、継続企業として存続する本グループの能力を維持することである。

本グループは定期的に資本を監視し、本REITコードの最大株主資本負債比率が45%であるように監視している。この比率は、連結財政状態計算書上の借入金総額(有利子負債及び転換債)を資産価額合計で除して算定される。

	(単位:百万香港ドル)	
	2020年	2019年
借入金総額	34,598	24,217
資産価額合計	207,619	226,937
株主資本負債比率	16.7%	10.7%

(c) 公正価値の見積**() 公正価値ヒエラルキー**

HKFRS第13号は公正価値の測定を以下の公正価値測定のヒエラルキーの3つのレベル別に開示することを要求している。以下の表は、本グループの公正価値で測定される資産及び負債を示している。

レベル1：同一資産又は負債に関する活発な市場における相場価格（無調整）。

レベル2：レベル1に含まれる相場価格以外のインプットで、資産又は負債について直接的に（つまり、価格として）又は間接的に（つまり、価格からの派生として）観察可能なもの。

レベル3：資産又は負債に関する観察可能な市場データに基づかないインプット（つまり、観察不能なインプット）。

	(単位：百万香港ドル)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
2020年3月31日現在				
資産				
投資不動産	-	-	193,224	193,224
デリバティブ金融商品	-	231	-	231
資産合計	-	231	193,224	193,455
負債				
デリバティブ金融商品	-	88	-	88
非支配持分プット・オプション債務	-	-	530	530
負債合計	-	88	530	618
2019年3月31日現在				
資産				
投資不動産	-	-	218,496	218,496
デリバティブ金融商品	-	42	-	42
資産合計	-	42	218,496	218,538
負債				
デリバティブ金融商品	-	246	-	246
非支配持分プット・オプション債務	-	-	790	790
負債合計	-	246	790	1,036

当会計年度においては、3つのレベル間の振替はなかった（2019年：なし）。

本グループの金融資産と金融負債との相殺は行われていない。

公正価値ヒエラルキーのレベル間の振替について、振替の原因となった事象又は状況の変化が発生した日現在で認識することが本グループの方針である。

() 公正価値の開示

営業未収金の貸倒引当金控除後の帳簿価額並びに1年以内に回収又は決済が見込まれる営業未払金、未払費用、銀行預金及び有利子負債の帳簿価額は、期限までの期間が短いため、公正価値の合理的近似値である。

1年超後に決済が見込まれる有利子負債、転換債の負債要素及び未払費用の公正価値は時価に基づいているか、あるいは市場金利で割り引いた将来の予想支払額を用いて見積もられる。

5 重要な会計上の見積及び判断

HKFRSに準拠した連結財務書類の作成には一定の重要な会計上の見積の使用が求められる。また、本グループの会計方針を適用する過程において本管理会社の判断が求められる。

見積及び判断は継続的に評価されており、過去の実績及びその他の要因（現状では合理的であると考えられる将来の事象に関する予想を含む。）に基づいている。

本グループは、将来に関する見積及び仮定を行っている。これによる会計上の見積は、本質的に、関連する実績と等しくなることがほとんどない。見積及び仮定のうち、翌会計年度において資産及び負債の帳簿価額に対する重要な調整が必要となる重要なリスクを有するものは、以下のとおりである。

(a) 投資不動産

各投資不動産の公正価値は、市場価格に基づき、独立した不動産鑑定士により各報告日に個別に決定される。主たる方法は収益還元法であり、該当する場合、直接比較する方法により相互参照される。評価技法及び仮定の詳細については注記15に開示されている。

(b) 金融商品

金融商品の公正価値を見積もる際に、本グループは、ディーラーの呼値及び割引キャッシュ・フローといった評価技法を用いる。本グループはまた、各報告日現在の市況に基づく仮定も行う。

(c) 長期インセンティブ・スキームの評価

付与される報奨の公正価値は評価技法並びに本受益証券価格、報奨の残存期間、分配支払率及びその他の市況といった様々な仮定に基づき見積もられる。報告日現在、この報奨に関する負債の公正価値として最善の見積を表していると経営陣が考えるものである。長期インセンティブ・スキームの報奨の帳簿価額は6ヶ月毎に見直しされ、少なくとも毎年独立した外部評価者により評価される。

(d) 非支配持分プット・オプション債務

非支配持分プット・オプション債務の公正価値は、市場価格評価に基づき、独立した評価者により各報告日に算定される。評価者は、割引キャッシュ・フローを評価技法として使用している。この評価は、プット・オプションの行使の予想時点における非完全子会社の資本持分の見積公正価値、行使そのものの予想時点、キャッシュ・フロー及び使用した割引率を含む、様々な仮定に基づいている。評価技法及び仮定の詳細については注記22に開示されている。

6 収益

当会計年度に認識された収益は、以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)	
	2020年	2019年
賃料		
香港商業用不動産	6,815	6,660
香港駐車場	1,912	1,979
中国大陸商業用不動産	1,073	646
その他（脚注）	443	342
	10,243	9,627
その他の収益		
空調設備サービス手数料	384	348
その他の不動産関連収入	91	62
	475	410
収益合計	10,718	10,037

脚注：その他には香港及び中国大陸のオフィス用不動産からの賃料が含まれる。

テナントとのリースは、月額基準賃料及び特定の出費の回収について規定している。営業収益に連動した追加賃料114百万香港ドル（2019年：133百万香港ドル）が賃料収入に含まれている。

7 セグメント情報

(単位:百万香港ドル)

	香港 商業用不動産	香港 駐車場	中国大陸 商業用不動産	その他	合計
2020年3月31日に終了した会計年度					
収益	7,222	1,917	1,101	478	10,718
セグメント損益	5,576	1,469	819	(60)	7,804
投資不動産の公正価値の変動	(17,981)	(4,046)	(894)	(1,027)	(23,948)
受取利息					183
財務費用					(630)
税引前損失(本受益証券保有者との取引控除前)					(16,591)
税金					(712)
当期損失(本受益証券保有者との取引控除前)					(17,303)
資本的支出	989	207	107	505	1,808
減価償却費	-	-	(1)	(74)	(75)
2020年3月31日現在					
セグメント資産	128,337	31,801	19,475	16,728	196,341
のれん					424
償却原価で測定する金融資産					2,746
デリバティブ金融商品					231
現金及び現金同等物					7,877
資産合計					207,619
セグメント負債	2,334	142	695	1,251	4,422
税金引当金					370
長期インセンティブ・スキーム引当金					136
有利子負債					30,688
転換債					3,910
デリバティブ金融商品					88
繰延税金負債					2,871
その他負債					5,017
負債合計(本受益証券保有者に帰属する純資産を除く)					47,502
非支配持分					406
本受益証券保有者に帰属する純資産					159,711

2020年3月31日に終了した会計年度において、収益のうち1,448百万香港ドル(2019年:1,026百万香港ドル)が中国大陸の外部顧客によるもので、9,270百万香港ドル(2019年:9,011百万香港ドル)が香港の外部顧客によるものである。

2020年3月31日現在、特定の資産(投資不動産、有形固定資産及びのれんを含む。)のうち25,474百万香港ドル(2019年:28,956百万香港ドル)が中国大陸に所在し、169,563百万香港ドル(2019年:190,111百万香港ドル)が香港に所在している。

(単位:百万香港ドル)

	香港 商業用不動産	香港 駐車場	中国大陸 商業用不動産	その他	合計
2019年3月31日に終了した会計年度					
収益	7,029	1,982	668	358	10,037
セグメント損益	5,374	1,508	498	(96)	7,284
投資不動産の公正価値の変動	7,358	3,210	1,000	701	12,269
投資不動産処分益					2,761
受取利息					85
財務費用					(598)
税引前利益(本受益証券保有者との取引控除前)					21,801
税金					(1,359)
当期利益(本受益証券保有者との取引控除前)					20,442
資本的支出	1,202	44	10,707	1,588	13,541
減価償却費	-	-	(1)	(21)	(22)
2019年3月31日現在					
セグメント資産	144,741	35,132	21,493	18,307	219,673
のれん					433
デリバティブ金融商品					42
銀行預金					4,095
現金及び現金同等物					2,694
資産合計					226,937
セグメント負債	2,337	143	643	1,213	4,336
税金引当金					321
長期インセンティブ・スキーム引当金					200
有利子負債					24,217
デリバティブ金融商品					246
繰延税金負債					3,191
その他負債					5,100
負債合計(本受益証券保有者に帰属する純資産を除く)					37,611
非支配持分					587
本受益証券保有者に帰属する純資産					188,739

8 不動産運営費

(単位：百万香港ドル)

	2020年	2019年
不動産管理手数料、セキュリティ及び清掃費用	619	570
人件費	461	535
修繕維持費	226	216
水道光熱費	297	274
香港政府に支払う賃料及び税金	313	274
販売促進費	132	141
不動産共益費	88	89
中国大陸の固定資産税	94	74
その他の不動産運営費	268	175
	2,498	2,348

9 財務費用

(単位：百万香港ドル)

	2020年	2019年
有利子負債に係る支払利息	813	714
転換債に係る支払利息(注記24)	125	-
その他の借入費用(脚注())	162	72
	1,100	786
控除：投資不動産の資産化(脚注())	(53)	(278)
	1,047	508
転換債のデリバティブ要素の公正価値の変動(注記24)	(157)	-
非支配持分プット・オプション債務に係る公正価値の評価(益)/損(注記22)	(260)	90
	630	598

脚注：

- () その他の借入費用には主に、非支配持分に対する支払利息111百万香港ドル(2019年：96百万香港ドル)、キャッシュ・フロー・ヘッジに指定された金利スワップ契約に係る純利益38百万香港ドル(2019年：74百万香港ドル)、公正価値ヘッジに指定されたクロス・カレンシー・スワップ契約及び金利スワップ契約に係る純損失13百万香港ドル(2019年：純利益14百万香港ドル)並びに様々な銀行借入及び財務費用が含まれている。
- () 支払利息は、年率3.3%(2019年：3.2%)の平均金利で投資不動産に資産化されている。

10 税引前（損失）／利益（本受益証券保有者との取引控除前）

当期税引前（損失）／利益（本受益証券保有者との取引控除前）は、以下の項目を控除／（加算）後のものである。

	(単位：百万香港ドル)	
	2020年	2019年
人件費（注記11）	689	830
有形固定資産の減価償却費	75	22
受託者報酬	23	20
鑑定報酬	4	5
監査人報酬		
監査及び監査関連保証サービス	10	8
買収関連専門家報酬	2	2
その他	1	-
監査人報酬合計	13	10
銀行手数料	6	5
不動産エージェント手数料	10	134
寄付金	14	13
為替差益	(48)	(49)
短期リース費用	13	-
オペレーティング・リース費用	-	36
その他の弁護士及び専門家報酬	31	36

11 人件費

	(単位：百万香港ドル)	
	2020年	2019年
賃金及び給与	723	715
強制年金基金制度への拠出（脚注（ ））	14	14
長期インセンティブ・スキーム報酬	25	174
	762	903
控除：投資不動産の資産化	(73)	(73)
人件費（注記10）	689	830

脚注：

（ ）本グループは年金制度 強制年金基金制度を運営している。当該制度は、信託管理されたファンドへの支払を通して積立を行う確定拠出制度である。確定拠出制度は、雇用主が別の企業（ファンド）へ定額の拠出金を支払うという年金制度である。一度拠出金が支払われると、本グループにはそれ以上の支払義務がない。

12 税金

香港事業所得税は、当会計年度の見積課税対象利益に対し16.5%（2019年：16.5%）の税率で引当金が計上されている。中国大陸の法人所得税は、当会計年度の見積課税対象利益に対し適用される税率で引当金が計上されている。

連結損益計算書に借方／（貸方）計上された税金は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)	
	2020年	2019年
当期税金		
香港	814	850
中国大陸	174	171
繰延税金	(276)	338
税金計上額	712	1,359

香港事業所得税率を用いた本グループの予想税金と、本グループの当会計年度の税金との差異は以下のとおりであった。

	(単位：百万香港ドル)	
	2020年	2019年
税引前（損失）／利益	(16,591)	21,801
香港事業所得税率16.5%（2019年：16.5%）で計算した予想税金	(2,738)	3,597
異なる税率の税効果	(86)	140
損金不算入費用の税効果	3,664	26
益金不算入利益の税効果	(92)	(2,358)
その他一時差異の税効果	(59)	(71)
過年度に認識されていない税務上の欠損金の使用	(10)	(2)
子会社の未送金利益に係る源泉徴収税	33	27
税金計上額	712	1,359

13 本受益証券保有者に帰属する本受益証券1口当たり当期（損失）／利益（本受益証券保有者との取引控除前）

	2020年	2019年
本受益証券保有者に帰属する当期（損失）／利益（本受益証券保有者との取引控除前）	(17,122百万香港ドル)	20,329百万香港ドル
基本的本受益証券1口当たり当期（損失）／利益算定のための当会計年度に係る加重平均本受益証券口数	2,096,244,109口	2,125,852,061口
長期インセンティブ・スキームの下で偶発的に発行可能な希薄化後本受益証券の調整	-	482,173口
希薄化後本受益証券1口当たり当期（損失）／利益算定のための当会計年度に係る加重平均本受益証券口数	2,096,244,109口	2,126,334,234口
基本的本受益証券1口当たり当期（損失）／利益	(8.17香港ドル)	9.56香港ドル
希薄化後本受益証券1口当たり当期（損失）／利益	(8.17香港ドル)	9.56香港ドル

2019年4月3日に発行された転換債には、2020年3月31日に終了した会計年度に係る基本的本受益証券1口当たり当期損失に対する逆希薄化効果があるため、希薄化後本受益証券1口当たり当期損失は基本的本受益証券1口当たり当期損失と同額である。

14 のれん

	(単位：百万香港ドル)	
	2020年	2019年
4月1日現在	433	416
為替調整	(9)	(13)
事業買収	-	43
処分	-	(13)
3月31日現在	424	433

15 投資不動産

(a) 投資不動産の変動の詳細は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)		
	完成した不動産	開発中の不動産	合計
2019年4月1日現在	207,948	10,548	218,496
為替調整（注記(e)）	(1,791)	-	(1,791)
取得	1,029	554	1,583
有形固定資産への振替額（注記(g)）	-	(1,116)	(1,116)
完成した不動産への振替額	9,986	(9,986)	-
公正価値の変動	(23,948)	-	(23,948)
2020年3月31日現在	193,224	-	193,224
2018年4月1日現在	194,358	8,733	203,091
為替調整（注記(e)）	(1,270)	-	(1,270)
事業買収	10,663	-	10,663
取得	1,311	1,522	2,833
処分	(9,090)	-	(9,090)
公正価値の変動	11,976	293	12,269
2019年3月31日現在	207,948	10,548	218,496

(b) 評価プロセス

2020年3月31日現在、投資不動産は、不動産評価のために本ファンドの主たる不動産鑑定士として新たに任命された独立した適格専門鑑定会社であるコリアーズ・インターナショナル（ホンコン）リミテッド（以下「主たる不動産鑑定士」という。）により、市場価格に基づき再評価された。2019年3月31日現在の独立した不動産評価は、ジョーンズ・ラング・ラサール・リミテッドにより実施された。

本管理会社は主たる不動産鑑定士と協議し、主たる不動産鑑定士により使用されたすべての重要なインプットを見直した。本管理会社と主たる不動産鑑定士は、評価プロセス及び各報告日現在の結果について協議する。

(c) 評価技法

2020年3月31日現在、主たる不動産鑑定士は、主たる方法として、収益還元法に依拠しており、直接比較法による相互参照がなされている（2019年：主たる方法として、収益還元法、割引キャッシュ・フロー分析及び残余法に依拠し、直接比較法による相互参照がなされている）。収益還元法の使用は本ファンドの主要な資産クラスである利益を生み出す商用資産の不動産評価の市場慣行に沿ったものであり、この変更は本信託証書に準拠するものである。

収益還元法は、資本価値を算定するために、現在発生中の賃料収入と評価日以降の当該不動産の潜在的な復帰収入を適切な投資利回りで資本還元するものである。フリーレント期間、継続的な空室／販売期間及び空きスペースの回収不能費用に関する調整／控除が適宜考慮される。

割引キャッシュ・フロー分析では、定期的なネット・キャッシュ・フローを投資期間にわたって予想し、リスク調整後の資本の機会コストで割引くことにより現在価値が算定される。割引キャッシュ・フロー分析では、支出額控除後の年間ネット・キャッシュ・フローを考慮に入れ、また、賃料増加予測、空室、フリーレント、取替積立金、回収不能な出費及びリース費用に関連する仮定を考慮する。割引キャッシュ・フロー分析では、保有期間を10年間とし、11年目における復帰価値を取り込み、適切な割引率で割引いて正味現在価値が算定される。

残余法では、まず評価日時点で開発案が完成したと仮定した場合の価値である開発価値総額を査定する。そして建設費用、専門家報酬、財務費用及びその他関連費用を含む未決済の見積開発費用並びにデベロッパーのリスク及び利潤相当を、開発価値総額から控除する。こうして算定された数値が残余価値である。

3つの評価技法は、それぞれの重要な観察不能なインプットにより以下の表に要約される。

重要な観察不能なインプット	重要な観察不能な インプットと公正価値 との関係	
収益還元法		
完成した不動産 - 商業用・オフィス用 不動産並びに駐車場)還元利回り（混合）： 3.01% - 5.10% (2019年：3.00% - 4.75%))発生中の年間正味賃料収入： 0.6百万香港ドル - 351.8百万香港ドル (2019年：0.6百万香港ドル - 360.4百万 香港ドル)	還元利回りが高い程、 公正価値は低い 発生中の正味賃料収入が高 い程、公正価値は高い
割引キャッシュ・フロー分析		
完成した不動産 - 商業用・オフィス用 不動産並びに駐車場 (2019年3月31日現在のみ該当))割引率： 該当なし (2019年：7.25% - 8.50%))発生中の年間正味賃料収入 該当なし (2019年：0.6百万香港ドル - 360.4百万 香港ドル)	割引率が高い程、 公正価値は低い 発生中の正味賃料収入が高 い程、公正価値は高い
残余法		
開発中の不動産 (2019年3月31日現在のみ該当)	見積開発費用並びにデベロッパーのリスク 及び利潤相当	見積開発費用並びにデベ ロッパーのリスク及び利潤 相当が高い程、公正価値は 低い

投資不動産は、公正価値ヒエラルキーのレベル3（2019年：レベル3）に含まれている。

(d) 本REITコードの制限

本ファンドは、2015年2月23日に商業用不動産開発のためのカオルーン・イースト、ホイ・ブン・ロード77、2019年1月23日に北京市の北京京通ルーズベルト・プラザ、及び2019年3月14日に深セン市のセントラルウォークの取得を完了した。ホイ・ブン・ロード77（現在はザ・キーサイドとして知られる）の商業用不動産開発は、当会計年度に完了した。本REITコードに従い、本ファンドはかかる不動産取得時又は不動産開発の完了日から少なくとも2年間は、本受益証券保有者が、本信託証書に基づいて、特別決議の可決により不動産の売却案を承認しない限り、かかる不動産の売却が禁じられている。

(e) 為替調整

換算に係る為替差損は中国大陆における本グループの投資不動産によるものであり、人民元安に起因するものである。当該金額は、注記28に記載のとおり為替剰余金に含まれる。

(f) 本グループの融資枠の担保

2020年3月31日現在、中国大陆における本グループの投資不動産の一部、約10,026百万香港ドル（2019年：10,701百万香港ドル）は、本グループの2,177百万香港ドル（2019年：2,580百万香港ドル）の融資枠の担保に供された。

(g) 有形固定資産への振替

当会計年度において、本グループはザ・キーサイドの2フロアを本グループの事務所として自己使用することになった。その価額は投資不動産から有形固定資産に振替えられた。

16 有形固定資産

(単位：百万香港ドル)

	土地、建物 及び 賃借物件改良	使用権資産	車両	設備	合計
2019年4月1日現在	15	-	2	121	138
取得	164	9	1	51	225
投資不動産からの振替額	1,116	-	-	-	1,116
処分	(1)	-	-	(14)	(15)
当期減価償却計上額	(40)	(2)	(1)	(32)	(75)
2020年3月31日現在	1,254	7	2	126	1,389
2020年3月31日現在					
取得原価	1,316	9	7	213	1,545
減価償却累計額	(62)	(2)	(5)	(87)	(156)
純帳簿価額	1,254	7	2	126	1,389
2018年4月1日現在	12	-	2	101	115
取得	6	-	1	38	45
当期減価償却計上額	(3)	-	(1)	(18)	(22)
2019年3月31日現在	15	-	2	121	138
2019年3月31日現在					
取得原価	80	-	6	255	341
減価償却累計額	(65)	-	(4)	(134)	(203)
純帳簿価額	15	-	2	121	138

17 償却原価で測定する金融資産

償却原価で測定する金融資産には、以下の債務投資が含まれている。

(単位：百万香港ドル)

	2020年	2019年
上場社債	2,716	-
非上場社債	30	-
	2,746	-

当会計年度において、本グループには、償却原価で測定する金融資産から生じた受取利息が68百万香港ドル（2019年：なし）ある。償却原価で測定する金融資産の帳簿価額は、1年超後に回収される予定である。

18 営業未収金及びその他の未収金

(単位：百万香港ドル)

	2020年	2019年
営業未収金	270	117
控除：貸倒引当金	(60)	(6)
営業未収金 - 純額	210	111
その他の未収金	1,021	822
	1,231	933

これら未収金の帳簿価額は公正価値に近似しており、大半は1年以内に回収される予定である。

テナントに対する特定の与信条件はない。営業未収金純額は、通常、各テナントからの敷金/銀行保証ですべてカバーされている。

営業未収金の期間別内訳は以下のとおりである。

(単位：百万香港ドル)

	2020年	2019年
0 - 30日	187	105
31 - 90日	66	7
90日超	17	5
	270	117

商業用・オフィス用不動産に関連する月次の賃料は、リースに基づいてテナントにより前払いされ、駐車場からの日次の総受取額は、駐車場運営者から後払いで支払われる。上記の営業未収金純額210百万香港ドル（2019年：111百万香港ドル）には、2020年3月31日現在期限が到来していない未収駐車場料金52百万香港ドル（2019年：60百万香港ドル）及び未収賃料9百万香港ドル（2019年：23百万香港ドル）が含まれている。

営業未収金の貸倒引当金の変動は以下のとおりである。

(単位：百万香港ドル)

	2020年	2019年
4月1日現在	6	6
営業未収金の貸倒引当金繰入額	55	4
回収不能として当期消却された未収金	(1)	(4)
3月31日現在	60	6

営業未収金の貸倒引当金の繰入額及び戻入額は、連結損益計算書上、不動産運営費に含まれる。引当金繰入額は、追加現金回収の見込みがない場合、消却される。

営業未収金及びその他の未収金に含まれるその他の種類の未収金は、減損資産を含まない。

報告日現在の信用リスクに対する最大エクスポージャーは、営業未収金の公正価値である。

19 現金及び現金同等物並びに銀行預金

(単位：百万香港ドル)

	2020年	2019年
銀行預金	6,317	1,955
当初満期が3ヶ月未満の銀行預金	1,560	739
現金及び現金同等物	7,877	2,694
当初満期が3ヶ月超の銀行預金	-	4,095
	7,877	6,789

20 繰延税金負債

繰延税金は、負債法に基づく一時差異に関する全額が計算される。

繰延税金負債の純額の分析は以下のとおりである。

(単位：百万香港ドル)

	2020年	2019年
繰延税金資産	(115)	(93)
繰延税金負債	2,986	3,284
	2,871	3,191

繰延税金資産及び繰延税金負債は、1年超後に回収及び解消される予定である。

当会計年度中の繰延税金資産及び繰延税金負債の増減は以下のとおりである。

(単位：百万香港ドル)

	投資不動産に係る 再評価及び 加速償却控除	その他	合計
2019年4月1日現在	3,204	(13)	3,191
為替調整	(38)	(6)	(44)
連結損益計算書における計上額	(287)	11	(276)
2020年3月31日現在	2,879	(8)	2,871
2018年4月1日現在	2,909	(16)	2,893
為替調整	(35)	(5)	(40)
連結損益計算書における計上額	330	8	338
2019年3月31日現在	3,204	(13)	3,191

21 長期インセンティブ・スキーム引当金

(単位：百万香港ドル)

	2020年	2019年
長期インセンティブ・スキーム引当金		
1年以内に決済予定	81	102
1年超後に決済予定	55	98
	136	200

2007年LTIプラン

長期インセンティブ・プラン（以下「2007年LTIプラン」という。）は2007年7月23日に採用され、10年間の有効期間ののち、2017年7月22日に期間満了となった。期間満了以後は、2007年LTIプランに基づき新たに報奨が付与されることはない。ただし、期間満了以前に付与及び承諾されたが、権利確定していない報奨については、引き続き効力を有するものとし、2007年LTIプランの規定に準拠するものとする。

2007年LTIプランに基づき、本管理会社は、本管理会社の取締役及び主要従業員に対して、3種類の報奨、すなわち制限付ユニット報奨、ユニット・オプション及び条件付現金報奨を付与することが可能であった。2007年LTIプランの採用以降期間満了まで、2007年LTIプランに基づき付与されたユニット・オプションはなかった。

業績目標を伴い付与される制限付ユニット報奨について、権利確定時に該当する被付与者に最終的に発行される新たな本受益証券口数は、投資利回り合計（以下「TUR」という。）、不動産純利益（以下「NPI」という。）又は特定の権利確定条件に関して本ファンドの業績に連動する。条件付現金報奨は制限付ユニット報奨と併用して付与され、権利確定期間における分配金の合計額に相当する現金支払額を受取る条件付権利を各被付与者に対し与える。

当会計年度において、本グループは2007年LTIプランに基づき権利が確定された制限付ユニット報奨に対し、477,632口（2019年：1,407,782口）を発行した。

2017年LTIスキーム

2017年7月10日、本ファンドは新たな長期インセンティブ・スキーム（以下「2017年LTIスキーム」という。）を採用した。2017年LTIスキームに基づき、本管理会社は、本管理会社の取締役及び本グループの主要従業員に対して、制限付ユニット報奨及び条件付現金報奨を付与することができる。

当会計年度に、本管理会社の特定の取締役及び従業員は、金銭的对価なしで制限付ユニット報奨及び条件付現金報奨を2017年LTIスキームに基づき付与された。2017年LTIスキームに基づき付与される制限付ユニット報奨は、一般的に付与日より約2年間から3年間で権利確定する予定である。2017年LTIスキームの下では、本受益証券は、被付与者の利益となるよう、権利が確定された制限付ユニット報奨を満たすために公開株式市場で購入される。業績目標を伴い付与される制限付ユニット報奨について、権利確定時に各被付与者の利益となるよう購入される最終的な本受益証券口数は、TUR、NPI又は特定の権利確定条件に基づき本ファンドの業績に連動する。条件付現金報奨は制限付ユニット報奨と併用して付与され、権利確定期間における分配金の合計額に相当する現金支払額を受取る条件付権利を各被付与者に対し与える。

当会計年度に、本グループは2017年LTIプランに基づき権利が確定した制限付ユニット報奨について、366,239口（2019年：8,000口）を市場で購入した。

権利確定期間にわたり、2007年LTIプラン及び2017年LTIスキームの双方に基づき付与された本報奨並びに権利確定期間失効部分の報告日における見積価値を示す負債が認識される。本報奨の価値は、評価技法、並びに本受益証券の価格、本報奨の残存期間、分配支払率及び（該当する場合）その他の市況に関する仮定に基づき、独立した外部評価者であるタワーズ・ワトソン・ホンコン・リミテッドにより報告日現在において見積もられている。付与済の本報奨の価値の変動は連結損益計算書へ計上された。権利確定条件が満たされない時には、過年度に発生した金額は、戻入れられる。

当会計年度における制限付ユニット報奨数の増減及び制限付ユニット報奨の権利確定時における本受益証券の最大権利確定予定口数は以下のとおりである。

付与日	権利確定期間	2019年 4月1日 現在残高	当年度 付与	当年度 権利確定 ^()	当年度 消却	当年度 失効	2020年 3月31日 現在残高	権利確定日 における 最大権利確定 予定数 ^()
2007年LTIプラン								
2016年11月14日	2016年11月14日から 2019年6月30日	399,236	-	(341,937)	-	(57,299)	-	-
2007年LTIプラン小計		399,236	-	(341,937)	-	(57,299)	-	-
2017年LTIスキーム								
2017年7月14日	2017年7月14日から 2019年6月30日	380,679	-	(264,560)	(7,000)	(109,119)	-	-
	2017年7月14日から 2020年6月30日	380,365	-	-	-	(75,054)	305,311	661,131
2018年7月4日	2018年7月4日から 2020年6月30日	566,500	-	-	-	(121,312)	445,188	989,845
	2018年7月4日から 2021年6月30日	566,500	-	-	-	(123,379)	443,121	984,988
2019年7月5日	2019年7月5日から 2021年6月30日	-	597,249	-	-	(100,566)	496,683	1,123,753
	2019年7月5日から 2022年6月30日	-	597,248	-	-	(100,566)	496,682	1,123,752
2017年LTIスキーム小計		1,894,044	1,194,497	(264,560)	(7,000)	(629,996)	2,186,985	4,883,469
小計		2,293,280	1,194,497	(606,497)	(7,000)	(687,295)	2,186,985	4,883,469
付与された制限付ユニット報奨の100%を上回って権利が確定した追加の本受益証券		-	-	(237,374) ^()	-	-	-	-
2019年 / 2020年合計		2,293,280	1,194,497	(843,871)	(7,000)	(687,295)	2,186,985	4,883,469
2018年 / 2019年合計		2,051,130	1,159,000	(1,415,782)	(4,500)	(106,549)	2,293,280	4,964,094

脚注：

- () 当会計年度における制限付ユニット報奨の権利確定の割合は54%から200%までの範囲にある。
- () 特定の権利確定条件が満たされた場合。
- () 関連する権利確定条件に従い、付与された制限付ユニット報奨の100%を上回って追加の本受益証券の権利が確定した。

22 その他負債

(単位：百万香港ドル)

	2020年	2019年
非支配持分に対する債務	3,777	3,552
非支配持分プット・オプション債務	530	790
事業買収目的の留保額	710	758
	5,017	5,100

脚注：

- () 2015年2月23日に、本グループは、非完全子会社（本ファンドが間接的に60%の持分を保有し、ナン・フン・ディベロップメント・リミテッド（以下「ナン・フン」という。）が間接的に40%の持分を保有する。以下「プロジェクト会社」という。）を通じて、商業用不動産開発のためのカオルーン・イースト、ホイ・ブン・ロード77を取得した。当該商業用不動産開発の資金調達のため、プロジェクト会社の非支配株主であるナン・フンは、プロジェクト会社へ持株比率に応じた現金を拠出した。この非支配持分に対する債務は、無担保、実効金利は3.3%（2019年：3.2%）の有利子であり、返済期限がなく、1年以内に返済期限は到来しない。未払利息を含む当該債務は、プロジェクト会社の債務返済後に、プロジェクト会社の余剰現金から返済がなされる予定である。
- () 株主間契約に従い、商業用不動産開発の完成から2年が経過し、特定の条件が満たされた後に、ナン・フンは、ナン・フンが保有するプロジェクト会社のすべての発行済株式をその時点の公正市場価格で買い入れるよう本ファンドに要求するためのプット・オプションを行使する権利を有する。当非支配持分プット・オプション債務は、独立した適格専門鑑定会社であるクロウ・ホーワース・ファースト・トラスト・アプレイザル・ピーティーイー・リミテッドにより実施された評価に基づき、金融負債として認識されている。評価者は、割引キャッシュ・フローを評価技法として用いている。この評価は、様々な仮定に基づき、プット・オプションの行使の予想時点におけるプロジェクト会社の資本持分の見積公正価値、行使そのものの予想時点、キャッシュ・フロー及び使用した割引率を含む多くの観察不能なインプットを参照して算定される。本管理会社は評価者と協議し、使用されたすべての重要なインプットを見直した。本管理会社と評価者は、評価プロセス及び各報告日現在の結果について協議する。プット・オプション債務の公正価値は、公正価値ヒエラルキーのレベル3（2019年：レベル3）に含まれる。行使の時点におけるプロジェクト会社の資本持分の見積公正価値がより高い場合には、プット・オプション債務の公正価値も高くなる。行使の予想時点がより遅い、又は割引率がより高い場合には、プット・オプション債務の公正価値は低くなる。
- () パオイヤー・プロパティ・マネジメント（深セン）カンパニー・リミテッドの全発行済株式資本の取得に関する2019年2月20日付の枠組み合意に基づき、本グループは留保額650百万人民元（約710百万香港ドルに相当）を留保し、取引完了日の2年目の応答日までに本グループが売手に支払うものとする。

当会計年度における非支配持分プット・オプション債務の増減は以下のとおりである。

(単位：百万香港ドル)

	2020年	2019年
4月1日現在	790	700
連結損益計算書における計上額：		
公正価値の評価（益）/ 損（注記9）	(260)	90
3月31日現在	530	790

23 有利子負債

(単位：百万香港ドル)

	2020年	2019年
無担保銀行借入金	12,737	6,732
担保付銀行借入金	2,177	2,580
メディアム・ターム・ノート	15,774	14,905
	30,688	24,217

有利子負債の帳簿価額は以下のとおり決済される予定である。

(単位：百万香港ドル)

	2020年	2019年
1年目に期限到来		
無担保銀行借入金	499	1,998
担保付銀行借入金	88	63
メディアム・ターム・ノート	350	1,306
	937	3,367
2年目に期限到来		
無担保銀行借入金	3,962	2,491
担保付銀行借入金	114	93
メディアム・ターム・ノート	1,439	350
	5,515	2,934
3年目に期限到来		
無担保銀行借入金	298	1,030
担保付銀行借入金	141	128
メディアム・ターム・ノート	1,227	1,438
	1,666	2,596
4年目に期限到来		
無担保銀行借入金	6,975	797
担保付銀行借入金	158	160
メディアム・ターム・ノート	-	1,226
	7,133	2,183
5年目に期限到来		
無担保銀行借入金	1,003	416
担保付銀行借入金	161	175
メディアム・ターム・ノート	4,715	-
	5,879	591
5年目を超える期限		
担保付銀行借入金	1,515	1,961
メディアム・ターム・ノート	8,043	10,585
	9,558	12,546
	30,688	24,217

脚注：

- () 米ドル建であるメディアム・ターム・ノート7,918百万香港ドル（2019年：7,481百万香港ドル）並びに人民元建及び豪ドル建である銀行借入金のそれぞれ2,177百万香港ドル（2019年：2,580百万香港ドル）及び1,003百万香港ドル（2019年：なし）を除き、すべての有利子負債は香港ドル建である。
- () 本ファンドの米ドル建借入金は全て香港ドルに全額ヘッジされている。
- () 報告日現在の香港ドル建及び米ドル建の有利子負債（クロス・カレンシー・スワップ契約及び金利スワップ契約を含む。）の実効金利は2.94%（2019年：3.12%）であり、人民元建及び豪ドル建の有利子負債の実効金利はそれぞれ5.58%（2019年：5.71%）及び1.43%（2019年：なし）であった。

24 転換債

2019年4月3日、本グループは、2024年に満期を迎える年率1.6%の転換債40億香港ドルを発行した。当該社債は、保有者の任意で、1口当たり当初転換価額109.39香港ドルで、本ファンドの新規受益証券に転換可能である。本ファンドは、本受益証券の終値が当初転換価額の130%以上である場合には社債を償還するオプションを有しており、保有者は、2022年4月3日に社債の全部又は一部のみを償還することを本ファンドに要求する権利を有している。当該転換債は無担保である。報告日現在の転換債の実効金利は、3.12%であった。

(単位：百万香港ドル)

負債要素

2019年4月1日現在	-
転換債の発行	3,817
財務費用（注記9）	125
利息支払額	(32)
2020年3月31日現在	3,910
デリバティブ要素	
2019年4月1日現在	-
転換債の発行	157
公正価値の変動（注記9）	(157)
2020年3月31日現在	-
	3,910

25 デリバティブ金融商品

(単位：百万香港ドル)

	2020年	2019年
デリバティブ資産		
キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定された金利スワップ契約	-	15
公正価値ヘッジとして指定されたクロス・カレンシー・スワップ契約	212	21
公正価値ヘッジとして指定された金利スワップ契約	19	6
	231	42
デリバティブ負債		
キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定された金利スワップ契約	(88)	(7)
公正価値ヘッジとして指定されたクロス・カレンシー・スワップ契約	-	(236)
公正価値ヘッジとして指定された金利スワップ契約	-	(3)
	(88)	(246)
デリバティブ資産 / (負債) - 純額	143	(204)

脚注：

- () 活発な市場で取引されていない金融商品の公正価値は評価技法を用いて算定される。これらの評価技法では、観察可能な市場データが入手可能な場合は、それを最大限に利用し、会社固有の見積への依拠を可能な限り低く抑えている。金融商品を公正価値で評価するのに必要なすべての重要なインプットが観察可能であれば、当該商品は公正価値ヒエラルキーのレベル2に含まれる。
- () クロス・カレンシー・スワップ契約及び金利スワップ契約の公正価値は、各報告日現在での市場で観察可能なイールド・カーブ及び先渡為替レートを考慮し、見積将来キャッシュ・フローの現在価値を参照して算定される。クロス・カレンシー・スワップ契約及び金利スワップ契約は、公正価値ヒエラルキーのレベル2（2019年：レベル2）に含まれている。

デリバティブ資産/（負債）純額の帳簿価額は、以下のとおり決済される予定である：

（単位：百万香港ドル）

	2020年	2019年
1年以内	(2)	6
1年超	145	(210)
	143	(204)

本グループは、有利子負債の為替レート変動及び金利変動に係るエクスポージャーを最小にするため、クロス・カレンシー・スワップ契約（外貨から香港ドルへのスワップ）及び金利スワップ契約を用いている。金利スワップ契約に関するキャッシュ・フロー・ヘッジの有効部分の公正価値の変動は、すべてヘッジ剰余金において認識されている。金利スワップ契約に関する公正価値ヘッジの公正価値の変動及びクロス・カレンシー・スワップ契約の公正価値の変動は連結損益計算書においてすべて直接認識されている。注記28に詳述されているとおり、純額で96百万香港ドル（2019年：236百万香港ドル）が当会計年度においてヘッジ剰余金に借方計上されている。

2020年3月31日現在、キャッシュ・フロー・ヘッジとして適格であるデリバティブ金融商品は、実質的に、本グループに報告日より借入金3,000百万香港ドルに係る6.50年（2019年：借入金6,000百万香港ドルに係る3.59年）の平均固定金利期間を提供している。2020年3月31日現在、未決済の変動金利から固定金利へのスワップ契約の想定元本及び加重平均固定金利は、それぞれ3,000百万香港ドル（2019年：6,000百万香港ドル）及び1.58%（2019年：1.82%）であった。2020年3月31日現在、未決済の変動金利から変動金利へのスワップ契約の想定元本は、2,000百万香港ドル（2019年：3,000百万香港ドル）であった。

2020年3月31日現在、公正価値ヘッジとして適格であるデリバティブ金融商品は、実質的に、本グループの借入金の一部を香港ドル建の固定及び変動利付債務に転換している。2020年3月31日現在の公正価値ヘッジとして適格である未決済のクロス・カレンシー・スワップ契約及び金利スワップ契約の想定元本は、それぞれ7,753百万香港ドル（2019年：7,753百万香港ドル）及び1,400百万香港ドル（2019年：1,400百万香港ドル）であった。

2020年3月31日現在のヘッジ剰余金（注記28）に認識されている金利スワップ契約の損益は、要約連結損益計算書に振替えられる予定である。

2020年3月31日現在、本グループは、香港ドルに対して594百万人民元（2019年：702百万人民元）を売却する未決済の先渡契約を有している。これらの先渡契約は、中国大陸における本グループの将来の人民元建純利益の一部を香港ドルの条件で固定するために締結され、ヘッジ会計に指定されていない。

注記28に開示されている本グループのヘッジ剰余金は、以下のヘッジ手段に関連している。

（単位：百万香港ドル）

	キャッシュ・フロー・ヘッジに指定された金利スワップ	ヘッジ剰余金
2019年4月1日現在	8	8
その他の包括利益において認識されたヘッジ手段の公正価値の変動	(58)	(58)
その他の包括利益から連結損益計算書への組替	(38)	(38)
2020年3月31日現在	(88)	(88)
2018年4月1日現在	244	244
その他の包括利益において認識されたヘッジ手段の公正価値の変動	(162)	(162)
その他の包括利益から連結損益計算書への組替	(74)	(74)
2019年3月31日現在	8	8

26 営業未払金、前受金及び未払費用

(単位：百万香港ドル)

	2020年	2019年
営業未払金	80	192
前受金	310	285
未払費用	2,250	2,108
	2,640	2,585

これら未払金の帳簿価額は公正価値に近似しており、下記の通り決済される予定である。

(単位：百万香港ドル)

	2020年	2019年
1年以内	2,638	2,585
1年超	2	-
	2,640	2,585

営業未払金の期間別内訳は以下のとおりである。

(単位：百万香港ドル)

	2020年	2019年
0 - 30日	55	178
31 - 90日	13	9
90日超	12	5
	80	192

27 発行済本受益証券口数

	2020年 本受益証券口数	2019年 本受益証券口数
4月1日現在	2,109,321,254	2,150,058,972
消却目的の買戻本受益証券	(51,900,500)	(42,145,500)
2007年LTIプランに基づく発行本受益証券	477,632	1,407,782
3月31日現在	2,057,898,386	2,109,321,254

本受益証券保有者が本管理会社に与えた一般委任により、本管理会社は(本ファンドの代理として)合計51,900,500口(2019年:42,145,500口)を総額4,240百万香港ドル(2019年:3,216百万香港ドル)で買戻した。買戻本受益証券は全て当会計期間に消却された。

2020年3月31日現在の本受益証券の終値は、本受益証券1口当たり65.70香港ドル(2019年:91.80香港ドル)であった。時価総額は、2020年3月31日現在の発行済本受益証券2,057,898,386口(2019年:2,109,321,254口)により、135,204百万香港ドル(2019年:193,636百万香港ドル)であった。

28 剰余金

	(単位：百万香港ドル)				
	その他の 剰余金	ヘッジ 剰余金	為替 剰余金	為替換算調整 及びキャッ シュ・フ ロー・ヘッジ に関する利益 剰余金の調整	剰余金合計
2019年4月1日現在	(580)	8	(384)	376	(580)
キャッシュ・フロー・ヘッジ：					
公正価値の変動	-	(58)	-	-	(58)
連結損益計算書への振替額 (脚注())	-	(38)	-	-	(38)
	-	(96)	-	-	(96)
財務書類の換算に係る為替差損	-	-	(1,687)	-	(1,687)
本受益証券保有者に帰属する純資産：					
為替剰余金及びキャッシュ・フロー・ ヘッジ剰余金の変動から生じた額(脚 注())	-	-	-	1,783	1,783
2020年3月31日現在	(580)	(88)	(2,071)	2,159	(580)
2018年4月1日現在	(580)	244	932	(1,176)	(580)
キャッシュ・フロー・ヘッジ：					
公正価値の変動	-	(162)	-	-	(162)
連結損益計算書への振替額 (脚注())	-	(74)	-	-	(74)
	-	(236)	-	-	(236)
財務書類の換算に係る為替差損	-	-	(1,316)	-	(1,316)
本受益証券保有者に帰属する純資産：					
為替剰余金及びキャッシュ・フロー・ ヘッジ剰余金の変動から生じた額(脚 注())	-	-	-	1,552	1,552
2019年3月31日現在	(580)	8	(384)	376	(580)

脚注：

- () キャッシュ・フロー・ヘッジに関して連結損益計算書に振替えられた額は、「財務費用」(注記9)に含まれる。
() 為替剰余金及びキャッシュ・フロー・ヘッジ剰余金の変動を相殺する当年度の利益剰余金を示している。

29 連結キャッシュ・フロー計算書に対する注記

(a) 事業活動により生じた正味現金

	(単位：百万香港ドル)	
	2020年	2019年
税引前(損失)/利益(本受益証券保有者との取引控除前)	(16,591)	21,801
長期インセンティブ・スキーム報奨	25	174
減価償却費	75	22
投資不動産処分益	-	(2,761)
有形固定資産処分損	15	-
受取利息	(183)	(85)
財務費用	630	598
為替差額	(48)	(49)
投資不動産の公正価値の変動	23,948	(12,269)
営業未収金及びその他の未収金、預け金及び前払金の増加	(300)	(90)
営業未払金、前受金及び未払費用の減少	(32)	(296)
敷金の増加	25	8
長期インセンティブ・スキーム決済	(42)	(10)
法人税支払額	(933)	(1,102)
事業活動により生じた正味現金	6,589	5,941

(b) 主要な非現金取引

当会計年度に2007年LTIプランに基づき、追加の本受益証券47百万香港ドル(2019年:101百万香港ドル)が発行された。

(c) 財務活動により生じた負債の調整

	(単位：百万香港ドル)					
	有利子負債	転換債	未払費用	デリバティブ金融商品	非支配持分 に対する 債務	合計
2019年4月1日現在	24,217	-	81	204	3,552	28,054
財務活動に係る キャッシュ・フローによる変動						
有利子負債による収入 (取引費用控除後)	21,629	-	-	-	-	21,629
有利子負債の返済	(15,474)	-	-	-	-	(15,474)
転換債による収入 (取引費用控除後)	-	3,974	-	-	-	3,974
非支配持分に対する債務の増加	-	-	-	-	159	159
利息(支払)/受取額	-	(32)	(841)	36	(45)	(882)
リース負債の返済	-	-	(2)	-	-	(2)
財務活動による変動合計	6,155	3,942	(843)	36	114	9,404
非現金変動						
キャッシュ・フロー・ヘッジの公 正価値の変動	-	-	-	58	-	58
財務費用	485	(32)	857	(441)	111	980
その他	(169)	-	6	-	-	(163)
非現金変動合計	316	(32)	863	(383)	111	875
2020年3月31日現在	30,688	3,910	101	(143)	3,777	38,333

	有利子負債	未払費用	デリバティブ 金融商品	非支配持分 に対する 債務	合計
2018年4月1日現在	25,785	86	96	2,897	28,864
財務活動に係る キャッシュ・フローによる変動					
有利子負債による収入（取引費用控除後）	14,804	-	-	-	14,804
有利子負債の返済	(19,124)	-	-	-	(19,124)
非支配持分に対する債務の増加	-	-	-	559	559
利息（支払）/受取額	-	(748)	100	-	(648)
財務活動による変動合計	(4,320)	(748)	100	559	(4,409)
非現金変動					
キャッシュ・フロー・ヘッジ の公正価値の変動	-	-	162	-	162
財務費用	171	747	(154)	96	860
事業買収	2,575	10	-	-	2,585
その他	6	(14)	-	-	(8)
非現金変動合計	2,752	743	8	96	3,599
2019年3月31日現在	24,217	81	204	3,552	28,054

30 コミットメント

(a) 資本コミットメント

	(単位：百万香港ドル)	
	2020年	2019年
当会計年度終了時における契約されているが提供されていない投資不動産の資本的支出	691	1,159

(b) 短期リース・コミットメント

2020年3月31日現在、解約不能短期リースに基づく本グループの将来の最低支払リース賃料の総額は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)	
	2020年	2019年
1年以内	-	6

31 関連当事者取引並びに重要な関連当事者との取引及び債権債務残高

関連当事者取引に関して開示が求められる情報は、本連結財務書類の他の部分に開示されているものを除き、当該注記に記載されている。

(a) 関連当事者との関係

以下に記載する表は、本REITコード/HKAS第24号（改訂）「関連当事者の開示」に定義される関連当事者の名称及び2020年3月31日現在の本グループとの関係の内容をまとめたものである。

関連当事者	本グループとの関係
HSBCインスティテューショナル・トラスト・サービス（アジア）リミテッド （「本受託会社」）*	本ファンドの受託会社
ザ・ホンコン・アンド・シャンハイ・バンキング・コーポレーション・リミテッド 及びその子会社（本受託会社及びその所有子会社を除く）（「HSBCグループ」）*	本受託会社の関係会社 [#]
コリアーズ・インターナショナル（ホンコン）リミテッド（脚注(i)）	本ファンドの主たる不動産 鑑定士
ジョーンズ・ラング・ラサール・リミテッド（「前の主たる不動産鑑定士」）（脚 注（ ））	本ファンドの前の主たる不 動産鑑定士
ジョーンズ・ラング・ラサール・マネジメント・サービス・リミテッド（脚注 （ ））	前の主たる不動産鑑定士の 関係会社 [#]
北京ジョーンズ・ラング・ラサール・プロパティ・マネジメント・サービス・カン パニー・リミテッド 深セン支店（脚注（ ））	前の主たる不動産鑑定士の 関係会社 [#]
アエダス・リミテッド*	取締役の関係会社 [#]
アエダス北京リミテッド*	取締役の関係会社 [#]
ダー・シン・バンク・リミテッド	取締役の関係会社 [#]
ザ・チャンパー・オブ・ホンコン・リステッド・カンパニーズ	取締役の関係会社 [#]

* これらの関連当事者は、本グループの関連当事者でもある。

「関係会社」とは、本REITコードに定義される意味を有する。

脚注：

- () コリアーズ・インターナショナル（ホンコン）リミテッドは、2020年3月31日現在の本ファンドの不動産評価に責任を負う本ファンドの主たる不動産鑑定士である。コリアーズ・インターナショナル（ホンコン）リミテッドは、2019年11月17日付で本ファンドの主たる不動産鑑定士として任命された。
- () ジョーンズ・ラング・ラサール・リミテッドは、2019年9月30日まで本ファンドの不動産評価に責任を負っていた本ファンドの前の鑑定士である。ジョーンズ・ラング・ラサール・リミテッドは、本REITコードに従い、2019年11月17日付で本ファンドの主たる不動産鑑定士を退任しており、これに伴いジョーンズ・ラング・ラサール・リミテッド及びその関連会社は本ファンドの関連当事者ではなくなった。

(b) 関連当事者との取引

HKFRSに基づき認識される関連当事者との取引は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)	
	2020年	2019年
本受託会社に対する支払受託者報酬及び未払受託者報酬(脚注())	(23)	(20)
HSBCグループとの取引(脚注())		
投資不動産の処分に係る仲介手数料	-	(55)
有利子負債、クロス・カレンシー・スワップ契約及び金利スワップ契約に係るHSBCグループへの支払利息及び様々な財務費用	(61)	(65)
商業施設ユニットのリースに係るHSBCグループからの賃料収入	38	39
銀行預金に係るHSBCグループからの受取利息	20	10
主たる不動産鑑定士との取引(脚注()及び())		
鑑定報酬	(4)	(5)
コンサルタント・サービス報酬	(2)	(2)
仲介手数料	(2)	(1)
整備サービスの提供に係るジョーンズ・ラング・ラサール・マネジメント・サービス・リミテッドに対する支払費用及び未払費用(脚注())	(9)	(16)
北京ジョーンズ・ラング・ラサール・プロパティ・マネジメント・サービス・カンパニー・リミテッド 深セン支店に対する支払不動産管理手数料及び未払不動産管理手数料(脚注())	(13)	(1)
アエダス・リミテッドに対する建築/改修コンサルタント・サービスの支払報酬及び未払報酬(脚注()及び())	(1)	(5)
アエダス北京リミテッドに対する建築/改修コンサルタント・サービスの支払報酬及び未払報酬(脚注()及び())	(5)	-
商業施設ユニットのリースに係るダー・シン・バンク・リミテッドからの賃料収入(脚注()及び())	9	8
ダー・シン・バンク・リミテッドへの支払利息及び様々な財務費用(脚注()及び())	(1)	-

脚注：

- () 関連当事者との取引はすべて、通常の業務の過程において取引を規定する関連する契約条件に準拠して行われた。
- () 本受託会社は、本管理会社がある時々に本ファンドのために本ファンドを代表して推薦し本受託会社が任命する独立不動産鑑定士による、直近の年次鑑定報告書に定められている直近の不動産評価額の年率0.008%から年率0.03%に相当する年間受託者報酬(月次で計算され支払われる。)を受取る権利を有する。ただし、かかる報酬の最低額は月々150,000香港ドルとする。2020年4月1日付で、受託者報酬が年率0.006%から0.015%に変更された。
- () 取引は、独立企業間の通常の取引条件に従って実施された。
- () コリアーズ・インターナショナル(ホンコン)リミテッドは、2019年11月17日付で本ファンドの主たる不動産鑑定士として任命された。前の主たる不動産鑑定士であるジョーンズ・ラング・ラサール・リミテッドは、2019年9月30日に終了した期間まで、本ファンドの不動産評価について責任を負っていた。2020年3月31日に終了した会計年度の鑑定報酬は、コリアーズ・インターナショナル(ホンコン)リミテッド及びジョーンズ・ラング・ラサール・リミテッドに対してそれぞれ3百万香港ドル及び1百万香港ドル支払済み及び未払いとなっており、2019年3月31日に終了した会計年度の鑑定報酬5百万香港ドルは、ジョーンズ・ラング・ラサール・リミテッドに対して支払済みである。2020年3月31日に終了した会計年度のコンサルタント・サービス報酬2百万香港ドル及び仲介手数料2百万香港ドルは、ジョーンズ・ラング・ラサール・リミテッドに対して支払済み及び未払いとなっており、2019年3月31日に終了した会計年度のコンサルタント・サービス手数料2百万香港ドル及び仲介手数料1百万香港ドルは、ジョーンズ・ラング・ラサール・リミテッドに対して支払済みである。
- () アエダス・リミテッド及びアエダス北京リミテッドはイアン・キース・グリフィス氏の関係会社である。
- () ダー・シン・バンク・リミテッドはブレア・チルトン・ピカレル氏の関係会社である。

(c) 関連当事者との債権債務残高

関連当事者との債権債務残高は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)	
	2020年	2019年
本受託会社に対する未払受託者報酬	(4)	(2)
HSBCグループに対する有利子負債	(2,820)	(1,940)
HSBCグループに対する未払仲介手数料	-	(55)
HSBCグループに対する未払利息 - 純額	(5)	(3)
HSBCグループからの敷金	(4)	(3)
HSBCグループとのクロス・カレンシー・スワップ契約及び金利スワップ契約	(1)	(123)
HSBCグループへの預金	6,569	2,002

(d) 主要経営陣の報酬

2020年3月31日現在、主要経営陣は、執行取締役2名、非執行取締役10名及び上級管理職10名で構成されている。取締役の報酬に関する詳細は、コーポレート・ガバナンス報告書の「監査済」(“Audited”)の見出しが付いたハイライトされたセクション(26ページから28ページ(訳者注：原文のページ。))で開示している。これらのセクションは、コーポレート・ガバナンス報告書の「監査済」部分を構成し、財務書類の一部である。

本グループの主要経営陣に対する報酬総額は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)	
	2020年	2019年
報酬	9	8
基本給、手当及びその他の給付	128	143
長期インセンティブ・スキーム報酬	33	122
	170	273

以下の報酬幅に反映されている金額は、2019/2020年度のHKFRSに基づく財務書類に記載されている金額であり、執行取締役及び上級管理職に帰属するものとして2019/2020年度に認識された、現金及び長期インセンティブ・スキームの一部により支払われた短期報酬(ただし、その一部は権利未確定である。)を含んでいる。

報酬幅(注記())	2020年 人数	2019年 人数
1,000,001香港ドル - 3,000,000香港ドル	1	2
3,000,001香港ドル - 5,000,000香港ドル	2	-
5,000,001香港ドル - 7,000,000香港ドル	2	-
7,000,001香港ドル - 9,000,000香港ドル	2	4
9,500,001香港ドル - 10,000,000香港ドル	1	1
10,000,001香港ドル - 10,500,000香港ドル	1	1
11,000,001香港ドル - 11,500,000香港ドル	1	-
11,500,001香港ドル - 12,000,000香港ドル	-	1
12,500,001香港ドル - 13,000,000香港ドル	-	2
13,500,001香港ドル - 14,000,000香港ドル	1 ^(b)	-
32,000,001香港ドル - 32,500,000香港ドル	-	1 ^(d)
73,500,001香港ドル - 74,000,000香港ドル	1 ^(a)	-
112,500,001香港ドル - 113,000,000香港ドル	-	1 ^(c)
執行取締役及び上級管理職の合計人数(注記())	12	13

脚注：

- () 報酬幅ごとの報酬総額の計算は、当年度に認識された長期インセンティブ報奨及び当年度中に支払われ認識された短期報酬の価値に基づいている。
- () 執行取締役であるジョージ・クック・ルン・ホンチョイ氏(a)及びン・コック・シオン氏(b) (2019年：ジョージ・クック・ルン・ホンチョイ氏(c)及びアンディ・チョン・リー・ミン氏(d)) に対して報酬が支払われ、認識された。ン・コック・シオン氏は、2020年2月1日付で執行取締役に任命された。支払われた報酬合計のうち、執行取締役として提供されたサービスに帰属する報酬は2ヶ月分のみであった。詳細については、26ページから27ページ(訳者注：原文のページ。)の「執行取締役に対する報酬」に記載されている。各氏の報酬には当年度に認識された長期インセンティブ・スキームの一部が含まれており、その詳細は71ページ及び74ページ(訳者注：原文のページ。)の「長期インセンティブ・スキーム」のセクションに記載されている。残りの部分は、支払われた短期報酬である。
- () 退職した上級管理職1名(2019年1名)を含む。

当年度において報酬が最も高かった上位5名のうち2名(2019年：2名)の取締役の報酬は、上記に反映されている。残りの3名(2019年：3名)に当年度中に支払われ、認識された報酬は、以下のとおりである。

(単位：百万香港ドル)

	2020年	2019年
基本給、その他手当及び現物給付	9	10
変動賞与	21	16
長期インセンティブ・スキーム報奨	2	11
	32	37

32 将来の最低受取賃料

2020年3月31日現在、解約不能オペレーティング・リースに基づく本グループの最低受取賃料総収入の内訳は以下のとおりである。

(単位：百万香港ドル)

	2020年	2019年
1年以内	6,384	6,259
1年超5年以内	10,061	10,432
5年超	1,125	1,416
	17,570	18,107

オペレーティング・リースの大半は期日が確定しており、期限は3年間(2019年：3年間)である。

33 主要子会社

本ファンドは、2020年3月31日現在、以下の子会社を有している。

名称	設立場所及び 法人組織の種類/ 事業の場所	主要業務	発行済株式資本/ 登録資本金の 詳細	保有持分
直接保有:				
ザ・リンク・ホールディングス・リミテッド	ケイマン諸島、有限責任会社/香港	投資持株	1米ドル	100%
リンク・アセット・マネジメント・リミテッド	香港、有限責任会社/香港	資産管理	22,000,000香港ドル	100%
間接保有:				
アフォード・リミテッド	香港、有限責任会社/香港	投資持株	160,539,360香港ドル	100%
アトランティック・ベスト・リミテッド	香港、有限責任会社/香港	投資持株	2香港ドル	100%
バオイ・プロパティ・マネジメント(深セン)カンパニー・リミテッド	中華人民共和国、有限責任会社/中華人民共和国	不動産保有及びリース	39,500,000米ドル	100%
北京ヤーテン・リアル・エステート・マネジメント・カンパニー・リミテッド	中華人民共和国、有限責任会社/中華人民共和国	不動産保有及びリース	162,500,000米ドル	100%
センチュリー・ランド・インベストメント・リミテッド	香港、有限責任会社/香港	不動産開発	1香港ドル	60%
チャイナ・イースト・インベストメント・リミテッド	香港、有限責任会社/香港	投資持株	5,000香港ドル	100%
ECMプロパティ・ホールディング(天津)カンパニー・リミテッド	中華人民共和国、有限責任会社/中華人民共和国	不動産保有及びリース	1,242,300,418人民元	100%
ファースト・ベンチャーR.E.リミテッド	香港、有限責任会社/香港	投資持株	1香港ドル	100%
グレート・ランド(HK)リミテッド	香港、有限責任会社/香港	不動産保有及びリース	1,000,000香港ドル	100%
クワンチョウ・チェン・チン・フイ・リアル・エステート・カンパニー・リミテッド	中華人民共和国、有限責任会社/中華人民共和国	不動産保有及びリース	600,000,000人民元	100%
リンク2019 CBリミテッド	英領バージン諸島、有限責任会社/香港	金融	1米ドル	100%
リンク・モンテ(HK)リミテッド	香港、有限責任会社/香港	不動産保有及びリース	1香港ドル	100%
リンク・プロパティーズ・リミテッド	ケイマン諸島、有限責任会社/香港	不動産保有及びリース	1米ドル	100%
リンク・プロパティ・マネジメント・サービス・リミテッド	香港、有限責任会社/香港	不動産管理	1,000,000香港ドル	100%
リンク・リアル・エステート・コンサルティング(上海)リミテッド	中華人民共和国、有限責任会社/中華人民共和国	コーポレート・マネジメント・サービス	5,000,000人民元	100%
プレストン・リバー(HK)リミテッド	香港、有限責任会社/香港	投資持株	1香港ドル	100%
シャンハイ・シン・バン・プロパティーズ・カンパニー・リミテッド	中華人民共和国、有限責任会社/中華人民共和国	不動産保有及びリース	287,595,000人民元	100%
ザ・リンク・ファイナンス(ケイマン)2006リミテッド	ケイマン諸島、有限責任会社/香港	投資	1米ドル	100%
ザ・リンク・ファイナンス(ケイマン)2009リミテッド	ケイマン諸島、有限責任会社/香港	金融	1米ドル	100%
ザ・リンク・ファイナンス・リミテッド	香港、有限責任会社/香港	金融	1香港ドル	100%

本管理会社は、センチュリー・ランド・インベストメント・リミテッドに関する非支配持分については本グループにとって重要ではないと考えている。

本管理会社は、すべての子会社の詳細を示す完全なリストは冗長になり過ぎると考えているため、上のリストは本グループの経営成績又は資産及び負債に大きな影響を及ぼす子会社の詳細についてのみ示している。

34 報告日以降の事象

2020年4月7日、本ファンドは完全子会社を通じて、オーストラリアにおけるオフィス不動産の取得を完了しており、対価総額は約683百万豪ドル(約3,649百万香港ドル相当)であった。取得した不動産は、「マーケット・ストリート100」として知られており、オーストラリアのシドニー中心業務地区のミックストユース開発内に位置するマーケット・ストリート100に建つ10階建ての商業オフィス棟で構成されている。

35 連結財務書類の承認

本連結財務書類は、2020年6月1日付で本管理会社の取締役会及び本受託会社により発行を承認された。

[次へ](#)

Consolidated Income Statement

For the year ended 31 March 2020

	Note	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Revenue	6	10,718	10,037
Property operating expenses	8	(2,498)	(2,348)
Net property income		8,220	7,689
General and administrative expenses		(416)	(405)
Change in fair values of investment properties	15(a)	(23,948)	12,269
Gains on disposals of investment properties		-	2,761
Interest income		183	85
Finance costs	9	(630)	(598)
(Loss)/profit before taxation and transactions with Unitholders	10	(16,591)	21,801
Taxation	12	(712)	(1,359)
(Loss)/profit for the year, before transactions with Unitholders		(17,303)	20,442
Distributions paid to Unitholders:			
- 2020 interim distribution		(2,966)	-
- 2019 final distribution		(2,964)	-
- 2019 interim distribution		-	(2,759)
- 2018 final distribution		-	(2,758)
		(23,233)	14,925
Represented by:			
Change in net assets attributable to Unitholders, excluding issues of new units and units bought back		(24,835)	13,260
Amount arising from exchange reserve and cash flow hedging reserve movements	28	1,783	1,552
Non-controlling interest		(181)	113
		(23,233)	14,925
(Loss)/profit for the year, before transactions with Unitholders attributable to			
- Unitholders (Note)	13	(17,122)	20,329
- Non-controlling interest		(181)	113
		(17,303)	20,442

The notes on pages 98 to 143 are an integral part of these consolidated financial statements.

Note: (Loss)/earnings per unit, based upon (loss)/profit for the year, before transactions with Unitholders attributable to Unitholders and the weighted average number of units in issue, is set out in Note 13 to the consolidated financial statements.

Consolidated Statement of Comprehensive Income

For the year ended 31 March 2020

	Before transactions with Unitholders HK\$'M	Transactions with Unitholders (Note (i)) HK\$'M	After transactions with Unitholders (Note (i)) HK\$'M	Non-controlling interest HK\$'M	Total HK\$'M
For the year ended 31 March 2020					
Loss for the year	(17,122)	18,905	1,783	(181)	1,602
Other comprehensive income					
Items that may be reclassified subsequently to the consolidated income statement					
- Cash flow hedging reserve	(96)	-	(96)	-	(96)
- Exchange reserve	(1,687)	-	(1,687)	-	(1,687)
Total comprehensive loss for the year	(18,905)	18,905	-	(181)	(181)
For the year ended 31 March 2019					
Profit for the year	20,329	(18,777)	1,552	113	1,665
Other comprehensive income					
Items that may be reclassified subsequently to the consolidated income statement					
- Cash flow hedging reserve	(236)	-	(236)	-	(236)
- Exchange reserve	(1,316)	-	(1,316)	-	(1,316)
Total comprehensive income for the year	18,777	(18,777)	-	113	113

The notes on pages 98 to 143 are an integral part of these consolidated financial statements.

Notes:

- (i) Transactions with Unitholders comprise the distributions to Unitholders of HK\$5,930 million (2019: HK\$5,517 million) and change in net assets attributable to Unitholders, excluding issues of new units and units bought back, which is a decrease of HK\$24,835 million (2019: an increase of HK\$13,260 million).
- (ii) In accordance with the Trust Deed, the units of Link Real Estate Investment Trust contain contractual obligations to pay to its Unitholders cash distributions and also upon termination of the trust, a share of all net cash proceeds derived from the sale or realisation of the assets of the trust less any liabilities, in accordance with their proportionate interests in the trust at the date of the termination. The Unitholders' funds are therefore classified as a financial liability rather than equity in accordance with Hong Kong Accounting Standard 32: Financial Instruments: Presentation. Consistent with Unitholders' funds being classified as a financial liability, the distributions to Unitholders and change in net assets attributable to Unitholders, excluding issues of new units and units bought back, are finance costs. Accordingly, the total comprehensive income attributable to Unitholders, after the transactions with Unitholders, is zero.

Consolidated Statement of Distributions

For the year ended 31 March 2020

	Note	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
(Loss)/profit for the year, before transactions with Unitholders attributable to Unitholders		(17,122)	20,329
Adjustments:			
- Change in fair values of investment properties attributable to Unitholders		23,831	(12,151)
- Deferred taxation on change in fair values of investment properties attributable to Unitholders		(454)	250
- Change in fair values of derivative components of convertible bonds		(157)	-
- Change in fair values of financial instruments		(276)	90
- Gains on disposals of investment properties, net of transaction costs		-	(2,761)
- Depreciation and amortisation of real estate and related assets		41	-
- Other non-cash income		(189)	(87)
Discretionary distribution (Note (i))		291	53
Total Distributable Amount (Note (i))		5,965	5,723
Interim distribution, paid		2,966	2,759
Final distribution, to be paid to the Unitholders		2,999	2,964
Total distributions for the year		5,965	5,723
Units in issue at 31 March	27	2,057,898,386	2,109,321,254
Distributions per unit to Unitholders:			
- Interim distribution per unit, paid (Note (ii))		HK141.47 cents	HK130.62 cents
- Final distribution per unit, to be paid to the Unitholders (Note (iii))		HK145.72 cents	HK140.55 cents
Distribution per unit for the year		HK287.19 cents	HK271.17 cents

The notes on pages 98 to 143 are an integral part of these consolidated financial statements.

Notes:

- (i) Under the terms of the Trust Deed, Link Real Estate Investment Trust is required to distribute to Unitholders no less than 90% of its distributable income for each financial year. Distributable income, according to the Trust Deed, is the Group's consolidated profit after taxation attributable to Unitholders, as adjusted to eliminate the effect of certain non-cash adjustments which have been recorded in the consolidated income statement for the relevant year. For the year ended 31 March 2020, the Manager has decided to distribute 100% (2019: 100%) of its distributable income to Unitholders. In addition, the Manager recommended a capital return in the form of a discretionary distribution of HK\$291 million (2019: HK\$53 million). Together with the discretionary distribution, Total Distributable Amount represented 105% (2019: 101%) of the distributable income of the Group for the year ended 31 March 2020.
- (ii) The interim distribution per unit of HK141.47 cents (2019: HK130.62 cents) for the six months ended 30 September 2019 was calculated based on the interim distribution of HK\$2,966 million (2019: HK\$2,759 million) for the period and 2,096,767,886 units (2019: 2,111,986,754 units) in issue as at 30 September 2019. The interim distribution was paid to Unitholders on 10 December 2019.
- (iii) The final distribution per unit of HK145.72 cents (2019: HK140.55 cents) for the year ended 31 March 2020 is calculated based on the final distribution to be paid to the Unitholders of HK\$2,999 million (2019: HK\$2,964 million) for the second half of the financial year and 2,057,898,386 units (2019: 2,109,321,254 units) in issue as at 31 March 2020, without taking into account any change in the number of units in issue subsequent to the approval of the consolidated financial statements. The final distribution will be paid to Unitholders on 30 July 2020.

Consolidated Statement of Financial Position

As at 31 March 2020

	Note	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Assets			
Goodwill	14	424	433
Investment properties	15	193,224	218,496
Property, plant and equipment	16	1,389	138
Financial assets at amortised cost	17	2,746	-
Deposits and prepayments		497	106
Derivative financial instruments	25	231	42
Trade and other receivables	18	1,231	933
Bank deposits	19	-	4,095
Cash and cash equivalents	19	7,877	2,694
Total assets		207,619	226,937
Liabilities, excluding net assets attributable to Unitholders			
Deferred tax liabilities	20	2,871	3,191
Long-term incentive schemes provision	21	136	200
Other liabilities	22	5,017	5,100
Interest bearing liabilities	23	30,688	24,217
Convertible bonds	24	3,910	-
Security deposits		1,782	1,751
Derivative financial instruments	25	88	246
Provision for taxation		370	321
Trade payables, receipts in advance and accruals	26	2,640	2,585
Total liabilities, excluding net assets attributable to Unitholders		47,502	37,611
Non-controlling interest		406	587
Net assets attributable to Unitholders		159,711	188,739
Units in issue	27	2,057,898,386	2,109,321,254
Net assets per unit attributable to Unitholders		HK\$77.61	HK\$89.48

The notes on pages 98 to 143 are an integral part of these consolidated financial statements.

On behalf of the Board of Directors of
Link Asset Management Limited, as manager of Link Real Estate Investment Trust

Nicholas Charles ALLEN
Chairman
1 June 2020

George Kwok Lung HONGCHOY
Chief Executive Officer
1 June 2020

Consolidated Statement of Changes in Equity and Net Assets Attributable to Unitholders

For the year ended 31 March 2020

	Note	Net assets attributable to Unitholders HK\$'M	Total reserves HK\$'M	Non-controlling interest HK\$'M
At 1 April 2019		188,739	580	587
Issuance of units under the 2007 LTI Plan		47	-	-
Units bought back for cancellation		(4,240)	-	-
Loss for the year ended 31 March 2020, before transactions with Unitholders		(17,122)	-	(181)
Distributions paid to Unitholders				
- 2020 interim distribution		(2,966)	-	-
- 2019 final distribution		(2,964)	-	-
Change in fair values of cash flow hedges	28	-	(58)	-
Amount transferred to the consolidated income statement	28	-	(38)	-
Exchange loss on translation of financial statements	28	-	(1,687)	-
Amount arising from exchange reserve and cash flow hedging reserve movements	28	(1,783)	1,783	-
Change in net assets attributable to Unitholders and non-controlling interest for the year ended 31 March 2020, excluding issues of new units and units bought back		(24,835)	-	(181)
At 31 March 2020		159,711	580	406
At 1 April 2019		178,594	560	474
Issuance of units under the 2007 LTI Plan		101	-	-
Units bought back for cancellation		(1,216)	-	-
Profit for the year ended 31 March 2019, before transactions with Unitholders		20,329	-	113
Distributions paid to Unitholders				
- 2019 interim distribution		(2,759)	-	-
- 2018 final distribution		(2,758)	-	-
Change in fair values of cash flow hedges	28	-	(162)	-
Amount transferred to the consolidated income statement	28	-	(74)	-
Exchange loss on translation of financial statements	28	-	(1,316)	-
Amount arising from exchange reserve and cash flow hedging reserve movements	28	(1,552)	1,552	-
Change in net assets attributable to Unitholders and non-controlling interest for the year ended 31 March 2019, excluding issues of new units and units bought back		13,260	-	113
At 31 March 2019		188,739	580	587

The notes on pages 98 to 143 are an integral part of these consolidated financial statements.

Consolidated Statement of Cash Flows

For the year ended 31 March 2020

	Note	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Operating activities			
Net cash generated from operating activities	29(a)	6,589	5,941
Investing activities			
Acquisition of businesses		(67)	(7,085)
Proceeds from disposals of investment properties		-	12,090
Additions to investment properties		(1,388)	(2,623)
Additions to property, plant and equipment		(218)	(40)
Purchase of financial assets at amortised cost		(2,777)	-
Interest income received		188	92
Deposit paid for acquisition of a property		(365)	-
Decrease in bank deposits with original maturity of more than three months		4,095	4,430
Net cash (used in)/generated from investing activities		(532)	6,775
Financing activities			
Proceeds from interest bearing liabilities, net of transaction costs		21,629	14,804
Repayment of interest bearing liabilities		(15,474)	(19,124)
Proceeds from convertible bonds, net of transaction costs		3,974	-
Increase in amount due to non-controlling interest		159	559
Interest expenses paid		(882)	(648)
Payment of lease liabilities		(2)	-
Distributions paid to Unitholders		(5,930)	(5,517)
Units bought back for cancellation		(4,240)	(3,216)
Net cash used in financing activities		(766)	(13,142)
Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents		5,291	(426)
Cash and cash equivalents at 1 April		2,694	3,164
Effect on exchange rate changes on cash and cash equivalents		(108)	(44)
Cash and cash equivalents at 31 March	19	7,877	2,694

The notes on pages 98 to 143 are an integral part of these consolidated financial statements.

Notes to the Consolidated Financial Statements

1 Corporate Information

Link Real Estate Investment Trust ("**Link**") is a collective investment scheme authorised under section 104 of the Securities and Futures Ordinance (Chapter 571 of the Laws of Hong Kong). Link is governed by a trust deed entered into on 6 September 2005 (as amended and supplemented by 13 Supplemental Deeds dated 4 November 2005, 8 November 2005, 16 January 2006, 21 November 2006, 13 July 2007, 23 July 2007, 5 October 2009, 23 July 2010, 25 July 2012, 18 February 2014, 15 January 2015, 25 July 2018 and 1 April 2020) (together the "**Trust Deed**").

The principal activity of Link and its subsidiaries (the "**Group**") is investing in real estate (other than real estate of a residential, hotel or serviced apartment nature) and undertaking property development and related activities in respect of all types of developments that contain retail and/or commercial portions. The addresses of the registered offices of the Manager, Link Asset Management Limited, and the Trustee, HSBC Institutional Trust Services (Asia) Limited, are 20/F, Tower 1, The Quayside, 77 Hoi Bun Road, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong and 1 Queen's Road Central, Hong Kong, respectively.

2 Basis of Preparation

(a) Statement of Compliance

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with the Hong Kong Financial Reporting Standards ("**HKFRSs**"), the requirements of the Trust Deed and the relevant disclosure requirements as set out in Appendix C of the Code on Real Estate Investment Trusts (the "**REIT Code**") issued by the Securities and Futures Commission of Hong Kong. HKFRSs is a collective term which includes all applicable HKFRSs, Hong Kong Accounting Standards ("**HKASs**") and Interpretations issued by the Hong Kong Institute of Certified Public Accountants.

(b) Accounting Convention

During the year, the Group has changed the presentation of the consolidated statement of financial position by adopting the liquidity basis as it is considered to be more relevant and meaningful to readers based on the timing of their realisation or settlement of assets and liabilities as justified by the market situation. The change in the presentation has been applied retrospectively.

The consolidated financial statements have been prepared under the historical cost convention, as modified by the revaluation of derivative financial instruments, long-term incentive schemes provision, derivative components of convertible bonds, investment properties and non-controlling interest put option obligation, which are stated at fair values as explained in the significant accounting policies set out in Note 3.

2 Basis of Preparation (Continued)**(c) Adoption of New and Revised Accounting Policies**

For the year ended 31 March 2020, the Group has adopted the following new standards, amendments and interpretations which became effective or available for early adoption.

HKAS 19 Amendments	Plan Amendment, Curtailment or Settlement
HKAS 28 Amendments	Long-term Interests in Associates and Joint Ventures
HKFRS 3 Amendments	Definition of a Business
HKFRS 9 Amendments	Prepayment Features with Negative Compensation
HKFRS 16	Leases
HK(IFRIC)-Int 23	Uncertainty over Income Tax Treatments
Annual Improvements to HKFRSs 2015-2017 Cycle	

The adoption of these new standards, amendments and interpretations has not had any significant effect on the results reported and financial position of the Group. The accounting policies have been updated where applicable for these new standards, amendments and interpretations.

The following new standards and amendments, which have been published but are not yet effective, have not been early adopted in the consolidated financial statements. These are effective for the Group's accounting periods beginning on or after 1 April 2020.

HKAS 1 and HKAS 8 Amendments	Definition of Material ⁽ⁱ⁾
HKAS 39, HKFRS 7 and HKFRS 9 Amendments	Interest Rate Benchmark Reform ⁽ⁱⁱ⁾
HKFRS 10 and HKAS 28 Amendments	Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture ⁽ⁱⁱⁱ⁾
HKFRS 17	Insurance Contracts ⁽ⁱⁱ⁾
Conceptual Framework for Financial Reporting 2018	Revised Conceptual Framework for Financial Reporting ⁽ⁱ⁾

⁽ⁱ⁾ effective for accounting periods beginning on or after 1 January 2020

⁽ⁱⁱ⁾ effective for accounting periods beginning on or after 1 January 2021

⁽ⁱⁱⁱ⁾ no mandatory effective date is determined yet but early application is permitted

The Group is in the process of making an assessment of the impact of these new standards and amendments upon initial application.

Notes to the Consolidated Financial Statements

3 Summary of Significant Accounting Policies

The significant accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements are set out below. Save as the adoption of new and revised accounting policies, these policies have been consistently applied to all the years presented.

(a) Basis of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the assets and liabilities of Link and all its subsidiaries as at 31 March 2020 and their results for the year then ended.

Subsidiaries are entities, including structured entities, over which the Group has control. The Group controls an entity when the Group is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity.

Subsidiaries are consolidated from the date on which control is transferred to the Group. They are deconsolidated from the date that control ceases.

Inter-company transactions, balances and unrealised gains on transactions between group companies are eliminated. Unrealised losses are also eliminated unless the transaction provides evidence of impairment of the asset transferred.

The Group applies the acquisition method to account for business combinations. The consideration transferred for the acquisition of a subsidiary is the fair values of the assets transferred, the liabilities incurred to the former owners of the acquiree and the units issued by the Group. The consideration transferred includes the fair value of any asset or liability resulting from a contingent consideration arrangement. Identifiable assets acquired and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at their fair values at the acquisition date. Acquisition related costs are expensed in the consolidated income statement during the period in which they are incurred.

Where the Group enters into a contract that contains an obligation (for example a written put option exercisable by the contract counterparty) to acquire shares in a partly-owned subsidiary company from the non-controlling interest, which is not part of a business combination, the Group records a financial liability for the present value of the redemption amount with a corresponding charge directly to net assets attributable to Unitholders. Changes to the value of the financial liability are recognised in the consolidated income statement.

From 1 April 2019, the Group has adopted the HKFRS 3 amendments, which clarifies the definition of a business and introduces an optional concentration test. Business combinations and asset acquisitions for which the acquisition date is on or after 1 April 2019 may elect to apply an optional concentration test, where substantially all of the fair value of gross assets acquired is concentrated in a single identifiable asset or a group of similar identifiable assets, the acquired set of activities and assets is not a business and the transaction is then not a business combination. Where the concentration test is not applied nor met, a transaction may still be considered to be an asset acquisition if a substantive process has not been acquired. A substantive process is the ability to develop or convert inputs into outputs.

(b) Segment Reporting

A segment is a distinguishable component of the Group that is engaged either in providing a particular type of service, or in providing services within a particular economic environment, and which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments. Consistent with the Group's internal financial reporting to the Manager, being the chief operating decision maker, for the purpose of making decisions about allocating resources and assessing performance, segment assets consist primarily of tangible assets and receivables and segment liabilities mainly comprise operating liabilities.

3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

(c) Foreign Currency Translation

(i) Functional and Presentation Currencies

Items included in the financial statements of each of the Group's entities are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates (the "functional currency"). The consolidated financial statements are presented in millions of Hong Kong Dollars, which is the functional currency of Link and the Group's presentation currency.

(ii) Transactions and Balances

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions or valuation where items are re-measured. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at the reporting date exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognised in the consolidated income statement, except when deferred in other comprehensive income as qualifying cash flow hedges and qualifying net investment hedges.

(iii) Group Companies

The results and financial position of all the Group's entities that have a functional currency different from the presentation currency are translated into the presentation currency as follows:

- assets and liabilities for each statement of financial position of the Group's entities are translated at the reporting date closing rate;
- income and expenditures for each income statement of the Group's entities are translated at average exchange rates (unless this average is not a reasonable approximation of the cumulative effect of the rates prevailing on the transaction dates, in which case income and expenditures are translated at the rates on the dates of the transactions); and
- all resulting currency translation differences are recognised in other comprehensive income.

Goodwill and fair value adjustments arising on the acquisition of a foreign entity are treated as assets and liabilities of the foreign entity and translated at the reporting date closing rate. Currency translation differences arising are recognised in other comprehensive income.

(d) Investment Properties

A property that is held for long-term rental yields or for capital appreciation or both, is classified as an investment property. It also includes properties that are being constructed or developed for future use as investment properties.

Investment property comprises land held under government leases and treated under finance lease and buildings held under finance leases.

An investment property is measured initially at its cost, including related transaction costs.

After initial recognition, an investment property is carried at fair value, representing open market value determined at each reporting date. The carrying value of the investment property is reviewed every six months and is independently valued by external valuer at least annually.

Any gain or loss arising on disposal of the investment property (calculated as the difference between the disposal proceeds and the carrying amount, including revaluation, of the asset) is recognised in the consolidated income statement in the period in which the investment property is disposed of.

Changes in fair values of the investment properties are recognised in the consolidated income statement.

Subsequent expenditure is capitalised to the asset's carrying amount only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. All other repair and maintenance costs are expensed in the consolidated income statement during the period in which they are incurred.

Notes to the Consolidated Financial Statements

3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)**(e) Property, Plant and Equipment**

Property, plant and equipment, including right-of-use assets arising from property leased for own use, are stated at historical cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses. Historical cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the items.

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognised as a separate asset, as appropriate, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. All other repair and maintenance costs are expensed in the consolidated income statement during the period in which they are incurred.

Depreciation of property, plant and equipment is calculated using the straight-line method to allocate cost less estimated residual value less accumulated impairment losses over the estimated useful lives as follows:

Land and building	Lease terms
Leasehold improvements	Five years or lease terms (if applicable)
Right-of-use assets	Lease terms
Equipment	Three to five years
Motor vehicles	Five years

An asset's residual value and useful life are reviewed and adjusted if appropriate, at each reporting date.

An asset's carrying amount is written down immediately to its recoverable amount if the asset's carrying amount is greater than its estimated recoverable amount, as an impairment loss.

Gains and losses on disposals are determined by comparing the proceeds with the carrying amounts and are recognised in the consolidated income statement.

(f) Financial Assets at Amortised Cost

Financial assets at amortised cost are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost, less provision for impairment. The Group holds certain debt securities with the objective to collect the contractual cash flows which represents solely payments of principal and interests and therefore measures them subsequently at amortised cost using the effective interest method. Regular way purchases or sales of debt securities are recognised and derecognised on a trade date basis.

Interest income from financial assets at amortised cost is recognised using the effective interest rate method. The Group assesses on a forward-looking basis the expected credit losses associated with the financial assets at amortised cost. The impairment methodology applied depends on whether there has been a significant increase in credit risk.

(g) Trade and Other Receivables

Trade and other receivables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost, less provision for impairment. The Group holds the trade and other receivables with the objective to collect the contractual cash flows and therefore measures them subsequently at amortised cost using the effective interest method. The Group applies the HKFRS 9 simplified approach in assessing expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for trade receivables. The expected credit losses on trade receivables are calculated using a provision matrix where a provision rate applies based on its historical observed default rates adjusted by current and forward-looking information.

3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

(h) Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents include cash in hand, deposits held at call with banks, other short-term highly liquid investments with original maturities of three months or less and bank overdrafts.

(i) Goodwill

Goodwill represents the excess of the cost of an acquisition over the fair value of the Group's share of the net identifiable assets of the acquired business at the date of acquisition. Goodwill on business combinations is stated as a separate asset. Separately recognised goodwill is tested annually for impairment and carried at cost less accumulated impairment losses. Impairment losses on goodwill are not reversed. Gains and losses on the disposal of an entity include the carrying amount of goodwill relating to the entity sold. Goodwill is allocated to cash-generating units for the purpose of impairment testing.

(j) Unitholders' Funds as a Financial Liability

In accordance with the Trust Deed, Link is required to distribute to Unitholders not less than 90% of the Group's Total Distributable Income for each financial year. The trust also has a limited life of 80 years from the date of establishment. Accordingly, the units contain contractual obligations of the trust to pay to its Unitholders cash distributions and also upon termination of the trust, a share of all net cash proceeds derived from the sale or realisation of the assets of the trust less any liabilities, in accordance with their proportionate interests in the trust at the date of the termination. The Unitholders' funds are therefore classified as a financial liability rather than equity in accordance with HKAS 32: Financial Instruments: Presentation. This liability is shown on the consolidated statement of financial position as the net assets attributable to Unitholders. Distributions to Unitholders are recognised in the consolidated income statement.

(k) Trade Payables and Provisions

(i) Trade Payables

Trade payables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

(ii) Provisions

Provisions are recognised when there is a present legal or constructive obligation as a result of past events, it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation and a reliable estimate of the amount can be made. Where a provision is expected to be reimbursed, the reimbursement is recognised as a separate asset but only when the reimbursement is virtually certain.

Provisions are measured at the present value of the expenditures expected to be required to settle the obligation using a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the obligation. The increase in the provision due to passage of time is recognised as interest expense.

3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

(l) Leases

From 1 April 2019, the Group has adopted the HKFRS 16 retrospectively and changed its accounting policy for leases where the Group is the lessee.

As the Group's non-cancellable operating leases expired within 12 months from the date of initial application of HKFRS 16, the Group used the practical expedient permitted by HKFRS 16 to account for these as short term leases. Consequently, the adoption of HKFRS 16 has not led to an adjustment to the opening consolidated statement of financial position.

Leases are recognised as a right-of-use asset and a corresponding liability at the date at which the leased asset is available for use by the group, except for short-term leases that have a lease term of 12 months or less and leases of low-value assets. Assets and liabilities arising from a lease are initially measured on a present value basis. Lease liabilities are the net present value of the fixed lease payments discounted using the interest rate implicit in the lease and subsequently stated at amortised cost.

Lease payments are allocated between principal and finance cost. The finance cost is charged to the consolidated income statement over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

On the Group's consolidated statement of financial position, right-of-use asset has been included in property, plant and equipment and lease liabilities have been included in accruals.

(m) Current and Deferred Taxation

The tax expense for the year comprises current and deferred tax. Tax is recognised in the consolidated income statement, except to the extent that it relates to items recognised in other comprehensive income or directly in equity. In this case the tax is also recognised in other comprehensive income or directly in equity, respectively.

The current income tax charge is calculated on the basis of the tax laws enacted or substantively enacted at the reporting date in the countries where the Group's subsidiaries operate and generate taxable income. Management periodically evaluates positions taken in tax returns with respect to situations in which applicable tax regulation is subject to interpretation. It establishes provisions where appropriate on the basis of amounts expected to be paid to the tax authorities.

Deferred taxation is provided in full, using the liability method, on temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts in the consolidated financial statements. Deferred taxation is determined using tax rates (and laws) that have been enacted or substantially enacted by the reporting date and are expected to apply when the related deferred tax asset is realised or the deferred tax liability is settled.

Deferred tax assets are recognised to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilised.

Deferred taxation is provided on temporary differences arising on investments in subsidiaries, except where the timing of the reversal of the temporary differences is controlled by the Group and it is probable that the temporary differences will not reverse in the foreseeable future.

Deferred taxation arising from investment property is determined based on the expected manner as to how the investment properties will be recovered (through sale or through use) with the corresponding tax rate applied.

3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

(n) Interest Bearing Liabilities

Interest bearing liabilities are recognised initially at fair value, net of transaction costs incurred. Interest bearing liabilities are subsequently stated at amortised cost; any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the redemption value is recognised in the consolidated income statement over the period of the instrument using the effective interest method.

(o) Convertible Bonds

Convertible bonds with conversion right comprise a derivative component and a liability component.

At initial recognition the derivative component of the convertible bonds is measured at fair value. Any excess of the proceeds over the amount initially recognised as the derivative component is recognised as the liability component. Transaction costs relating to the issue of the convertible bonds are allocated to the liability and derivative components in proportion to the allocation of proceeds. The portion of the transaction costs relating to the liability component is recognised initially as part of the liability component and the portion relating to the derivative component is recognised immediately in the consolidated income statement.

The derivative component is subsequently remeasured at fair value, with changes in fair value recognised immediately in the consolidated income statement. The liability component is subsequently measured at amortised cost. The interest expense recognised in the consolidated income statement on the liability component is calculated using the effective interest method.

(p) Impairment of Non-financial Assets

Assets that are subject to depreciation and amortisation are reviewed by the Group for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs to sell and value in use. Non-financial assets other than goodwill that suffer impairment are reviewed for possible reversal of the impairment at each reporting date.

(q) Revenue Recognition

(i) Rentals from Retail and Commercial Properties

Operating lease rental income is recognised on a straight-line basis over the term of the lease agreement. Contingent rental income (representing income over and above base rent) such as turnover rent, is recognised according to the terms of the lease agreements when the amount can be reliably measured, in the accounting period in which it is earned. Lease incentives provided, such as rent-free periods, are amortised on a straight-line basis and are recognised as a reduction of rental income over the respective term of the lease.

(ii) Rentals from Car Parks

Rentals from car parks are recognised as revenue on an accrual basis.

(iii) Service Fees and Charges

Service fees and charges such as air conditioning income arising from the provision of services are recognised when such services are rendered.

(iv) Interest Income

Interest income is recognised on a time-proportion basis using effective interest method.

Notes to the Consolidated Financial Statements

3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)**(r) Expenditure**

Expenditures, including property related outgoings and other expenses, are recognised on an accrual basis.

(s) Employee Benefits

Employee benefits such as wages, salaries and bonuses are recognised as an expense when the employee has rendered the service.

Employee entitlements to annual leave are recognised when they accrue to employees. A provision is made for the estimated liability for annual leave as a result of services rendered by employees up to the reporting date.

Employee entitlements to sick leave and maternity leave are not recognised until the time of leave. The employer's contributions to the Mandatory Provident Fund for employees are expensed as incurred.

(t) Employees' Long-term Incentive Schemes

Incentives in the form of a long-term incentive schemes are provided to eligible employees (including directors).

Employee services rendered in exchange for the grant of the long-term incentive schemes awards are recognised as an expense, with a corresponding increase in the liability incurred. This expense is charged to the consolidated income statement over the vesting periods. Until the liability is settled, the value of the liability is re-measured at each reporting date and at the date of settlement, with any changes in value recognised in the consolidated income statement for the year. At each reporting date, estimates of the number of long-term incentive schemes awards that are expected to vest will be revised and the impact of the revision is recognised in the consolidated income statement. The carrying value of the long-term incentive schemes awards is reviewed every six months and is independently valued by external valuer at least annually. If the awards do not vest on the vesting dates, the amounts charged to the consolidated income statement will be written back.

(u) Derivative Financial Instruments and Hedging Activities

A derivative is initially recognised at fair value on the date a derivative contract is entered into and is subsequently re-measured at its fair value. The method of recognising the resulting gain or loss depends on whether the derivative is designated as a hedging instrument, and if so, the nature of the item being hedged.

At the inception of the hedging, the Group documents the economic relationship between hedging instruments and hedged items, as well as its risk management objective and strategy for undertaking its hedge transactions.

(i) Cash Flow Hedge

Hedging relationships are classified as cash flow hedges when such relationships are used to hedge against exposure to variability in cash flows that are attributable to a particular risk associated with a recognised asset or liability and such variability could affect profit or loss.

The changes in the fair value of the effective portion of derivatives that are designed and qualify as cash flow hedges are recognised in other comprehensive income and deferred in a cash flow hedging reserve. The gain or loss relating to the ineffective portion is recognised immediately in the consolidated income statement.

Amounts accumulated in hedging reserves are transferred to the consolidated income statement in the periods when the hedged item affects profit or loss. However, where the hedged item subsequently results in the recognition of a non-financial asset or a non-financial liability, the gains or losses deferred in cash flow hedging reserve are transferred from hedging reserve and included within the initial cost of the asset or liability.

3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

(u) Derivative Financial Instruments and Hedging Activities (Continued)

(i) Cash Flow Hedge (Continued)

When a hedging instrument expires, or is sold or terminated, or when a hedge no longer meets the criteria for hedge accounting, any cumulative deferred gain or loss and deferred costs of hedging in the cash flow hedging reserve at that time remains in hedging reserve until the forecast transaction occurs, resulting in the recognition of a non-financial asset such as inventory. When the forecast transaction is no longer expected to occur, the cumulative gain or loss that was reported in hedging reserve are immediately reclassified to the consolidated income statement.

(ii) Fair Value Hedge

Derivatives designated as hedging instruments to hedge the fair value of recognised assets or liabilities may qualify as fair value hedges.

The Group uses interest rate swap contracts to hedge its exposure to variability in fair values of recognised liabilities against changes in market interest rates.

The Group uses cross currency swap contracts to hedge its exposure to variability in fair value of recognised foreign currency liabilities against changes in foreign currency exchange rates and market interest rates. The changes in fair values of the cross currency swap contracts are recognised directly in the consolidated income statement.

Changes in the fair values of these derivative contracts, together with the changes in the fair values of the hedged liabilities attributable to the hedged risk are recognised in the consolidated income statement as finance costs on interest bearing liabilities. At the same time the carrying amounts of the hedged liabilities in the consolidated statement of financial position are adjusted for the changes in fair values.

(iii) Hedge Ineffectiveness

Hedge effectiveness is determined at the inception of the hedge relationship, and through periodic prospective effectiveness assessments to ensure that an economic relationship exists between the hedged item and hedging instrument.

The Group enters into hedge relationships where the critical terms of the hedging instrument match exactly with the terms of the hedged item. The Group therefore performs a qualitative assessment of effectiveness. If changes in circumstances affect the terms of the hedged item such that the critical terms no longer match exactly with the critical terms of the hedging instrument, the Group uses the hypothetical derivative method to assess effectiveness.

In hedges of foreign currency purchases, ineffectiveness may arise if the timing of the forecast transaction changes from what was originally estimated, or if there are changes in the credit risk of the derivative counterparty.

(v) Borrowing Costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale. All other borrowing costs are recognised in the consolidated income statement in the period in which they are incurred.

Notes to the Consolidated Financial Statements

4 Financial Risk Management**(a) Financial Risk Factors**

The Group's activities expose it to a variety of financial risks: market risk (including interest rate risk and currency risk), credit risk and liquidity risk.

Risk management is carried out by the Manager. The Group's overall risk management programme focuses on the unpredictability of financial markets and seeks to minimise potential adverse effects on the Group's financial performance. The Group uses derivative financial instruments such as interest rate swap contracts and cross currency swap contracts to manage financial risk.

(i) Market Risk**(A) Interest Rate Risk**

The Group is exposed to interest rate risk through the impact of rate changes in interest bearing liabilities and assets. The risks can be separated into cash flow interest rate risk and fair value interest rate risk.

Cash flow interest rate risk is the risk that changes in market interest rates will impact cash flows arising from variable rate financial instruments. Borrowings at floating rates therefore expose the Group to cash flow interest rate risk. The Group manages its cash flow interest rate risk by using floating-to-fixed interest rate swap contracts. Such interest rate swap contracts have the economic effect of converting borrowings from floating rates to fixed rates.

Fair value interest rate risk is the risk that the values of financial liabilities will fluctuate because of changes in market interest rates. The Group manages its fair value interest rate risk by entering into interest rate swap contracts which have the economic effect of converting borrowings from fixed rates to floating rates.

The effects of the interest rate swaps on the Group's financial position and performance are as follows:

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Carrying amount – (liabilities)/assets	(69)	11
Notional amount	5,400	10,400
Maturity date	August 2020 – March 2030	April 2019 – February 2026
Hedge ratio	1:1	1:1
Change in fair value of outstanding hedging instruments since 1 April	(42)	(157)
Change in value of hedged item used to determine hedge effectiveness	42	157
Weighted average hedged rate for the year	0.90%	1.17%

As at 31 March 2020, if interest rates on floating rate interest bearing liabilities net of floating rate interest bearing assets had been 100 basis points higher/lower with all other variables held constant, loss for the year, before transactions with Unitholders, would have been HK\$77 million higher/lower (2019: profit for the year, before transactions with Unitholders, would have been HK\$59 million lower/higher), mainly as a result of higher/lower interest expense on floating rate borrowings. As at 31 March 2020, if interest rates had been 100 basis points higher/lower, the hedging reserve would have been HK\$54/60 million (2019: HK\$199/194 million) higher/lower mainly as a result of an increase/decrease in the fair values of the cash flow hedges as described above.

Notes to the Consolidated Financial Statements

4 Financial Risk Management (Continued)**(a) Financial Risk Factors (Continued)****(i) Market Risk (Continued)****(B) Currency Risk**

Currency risk arises on account of monetary assets and liabilities denominated in a currency that is not the functional currency.

The Group has certain investments in Mainland China, whose net assets are exposed to foreign currency translation risk. This gave rise to an unrealised loss of approximately HK\$1,687 million (2019: HK\$1,316 million) on translation of these operations' net assets to the Group's Hong Kong Dollar reporting currency, which is reflected as a movement in reserves under the heading of exchange reserve.

As at 31 March 2020, the Group's has certain medium term notes and financial assets at amortised cost (2019: certain medium term notes) denominated in United States Dollars. The Group uses cross currency swap contracts to hedge its exposure against changes in foreign exchange rate on its medium term notes. Since Hong Kong Dollars is pegged to the United States Dollars, management considers that there is no significant currency risk with respect to financial assets at amortised cost.

As at 31 March 2020, the Hong Kong Dollars equivalent of United States Dollars medium term notes stands at HK\$7,918 million (2019: HK\$7,481 million). The effects of the cross currency swap contracts on the Group's financial position and performance are as follows:

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Carrying amount – assets/(liabilities)	212	(215)
Notional amount	7,753	7,753
Maturity date	September 2024 – July 2026	September 2024 – July 2026
Hedge ratio	1:1	1:1
Change in fair value of outstanding hedging instruments since 1 April	(427)	(123)
Change in value of hedged item used to determine hedge effectiveness	427	123
Weighted average hedged rate for the year	3.33%	3.33%

As at 31 March 2020, the Group has Australian Dollars denominated cash and cash equivalents and interest bearing liabilities amounted to HK\$1,003 million (2019: Nil) and HK\$1,003 million (2019: Nil) respectively. Management considers that there is no net currency risk exposure with respect to Australian Dollars.

Notes to the Consolidated Financial Statements

4 Financial Risk Management (Continued)**(a) Financial Risk Factors (Continued)****(i) Credit Risk**

Credit risk arises from the potential failure of the Group's counterparties to meet their obligations under financial contracts. The Group is exposed to credit risk on its cash and cash equivalents and deposits with banks and financial institutions, financial assets at amortised cost, derivative financial instruments as well as trade receivables.

Credit risk is managed on a group basis. The Group manages its deposits with banks and financial institutions by limiting the level of deposits to be placed with any counterparties. Deposits placed with any individual counterparty cannot exceed a pre-defined limit assigned to the individual counterparty. As at 31 March 2020, all bank deposits were placed with financial institutions with external credit ratings of no less than "BBB".

For financial assets at amortised cost, the Manager closely monitors the financial performance of the issuers and their credit ratings to ensure that adequate impairment losses are recognised for irrecoverable debts. In this regard, the Manager considers that the Group's credit risk is low.

In respect of credit exposures to tenants, credit risk exposure is minimised by undertaking transactions with a large number of counterparties and conducting credit reviews on prospective tenants. The Group also has policies in place to ensure that rental security deposits are required from tenants prior to commencement of leases. It also has other monitoring procedures to ensure that follow-up action is taken to recover overdue debts. In addition, the Group regularly reviews the recoverable amount of each individual trade receivable to ensure that adequate provision for impairment losses is made for potentially irrecoverable amounts. The Group has no significant concentrations of credit risk.

The maximum exposure to credit risk is represented by the carrying amount of each financial asset in the consolidated statement of financial position after deducting any impairment allowance. The Group's exposure to credit risk arising from financial assets at amortised cost amounted to HK\$2,746 million (2019: Nil) and is set out in Note 17. The Group's exposure to credit risk arising from trade receivables amounted to HK\$210 million (2019: HK\$111 million) and is set out in Note 18. The Group's exposure to credit risk arising from cash and cash equivalents and bank deposits amounted to HK\$7,877 million (2019: HK\$6,789 million) and is set out in Note 19. The Group's exposure to credit risk arising from derivative financial instruments amounted to HK\$231 million (2019: HK\$42 million) and is set out in Note 25.

(ii) Liquidity Risk

Prudent liquidity risk management includes maintaining sufficient cash and the availability of funding from committed credit facilities and operating cash flow.

The Group has cash and cash equivalents and bank deposits of HK\$7,877 million (2019: HK\$6,789 million) as at 31 March 2020. In addition to the cash resources, the Group has total available borrowing facilities amounting to HK\$42,896 million (2019: HK\$33,875 million), of which HK\$34,589 million (2019: HK\$24,545 million) was drawn as at 31 March 2020. The undrawn committed facilities, in the form of bank loans, totalled HK\$8,307 million (2019: HK\$9,330 million) as at 31 March 2020.

Notes to the Consolidated Financial Statements

4 Financial Risk Management (Continued)**(a) Financial Risk Factors (Continued)****(iii) Liquidity Risk (Continued)**

The table below analyses the Group's financial liabilities into relevant maturity groupings based on the remaining period at the reporting date to the contractual maturity dates. The amounts disclosed in the table are the expected contractual undiscounted cash flows which comprise both interest and principal cash flows.

	Less than 1 year HK\$'M	Between 1 and 2 years HK\$'M	Between 2 and 5 years HK\$'M	Over 5 years HK\$'M
At 31 March 2020				
Trade payables and accruals	2,328	2	–	–
Derivative financial instruments (net settled)	15	24	28	25
Security deposits	585	423	635	139
Convertible bonds	64	64	4,129	–
Interest bearing liabilities	7,628	3,307	13,257	11,092
Amount due to non-controlling interest	–	3,956	–	–
Non-controlling interest put option obligation	–	596	–	–
Retention amount for acquisition of a business	710	–	–	–
Unitholders' funds	–	–	–	159,711
At 31 March 2019				
Trade payables and accruals	2,300	–	–	–
Derivative financial instruments (net settled)	9	19	59	178
Security deposits	600	410	619	122
Interest bearing liabilities	4,112	3,590	7,016	15,070
Amount due to non-controlling interest	–	–	3,824	–
Non-controlling interest put option obligation	–	–	965	–
Retention amount for acquisition of a business	–	758	–	–
Unitholders' funds	–	–	–	188,739

(b) Capital Management

The Group's objectives when managing capital are to safeguard the Group's ability to continue as a going concern whilst seeking to maximise benefits to Unitholders.

The Group monitors capital on a regular basis and observes the REIT Code's maximum gearing ratio of 45%. This ratio is calculated as total borrowings (interest bearing liabilities and convertible bonds) divided by total asset value as shown in the consolidated statement of financial position.

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Total borrowings	34,598	24,217
Total asset value	207,619	226,937
Gearing ratio	16.7%	10.7%

Notes to the Consolidated Financial Statements

4 Financial Risk Management (Continued)**(c) Fair Value Estimation****(i) Fair Value Hierarchy**

HKFRS 13 requires disclosure of fair value measurement by three levels of fair value measurement hierarchy. The following table presents the Group's assets and liabilities that are measured at fair value:

Level 1: Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.

Level 2: Inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (that is, as prices) or indirectly (that is, derived from prices).

Level 3: Inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (that is, unobservable inputs).

	Level 1 HK\$'M	Level 2 HK\$'M	Level 3 HK\$'M	Total HK\$'M
At 31 March 2020				
Assets				
Investment properties	-	-	193,224	193,224
Derivative financial instruments	-	231	-	231
Total assets	-	231	193,224	193,455
Liabilities				
Derivative financial instruments	-	88	-	88
Non-controlling interest put option obligation	-	-	530	530
Total liabilities	-	88	530	618
At 31 March 2019				
Assets				
Investment properties	-	-	218,496	218,496
Derivative financial instruments	-	42	-	42
Total assets	-	42	218,496	218,538
Liabilities				
Derivative financial instruments	-	246	-	246
Non-controlling interest put option obligation	-	-	790	790
Total liabilities	-	246	790	1,036

There were no transfers between these three levels during the year (2019: Nil).

There is no offsetting arrangement between the Group's financial assets and financial liabilities.

The Group's policy is to recognise transfers into and out of fair value hierarchy levels as of the date of the event or change in circumstances that caused the transfer.

4 Financial Risk Management (Continued)

(c) Fair Value Estimation (Continued)

(ii) Fair Value Disclosure

The carrying values less impairment provision of trade receivables and the carrying values of trade payables, accruals, bank deposits and interest bearing liabilities that are expected to be recovered or settled within one year are a reasonable approximation of their fair values due to their short-term maturities.

The fair values of interest bearing liabilities, liability components of convertible bonds and accruals, that are expected to be settled after one year are based on market prices or are estimated by using the expected future payments discounted at market interest rates.

5 Critical Accounting Estimates and Judgements

The preparation of the consolidated financial statements in conformity with HKFRSs requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires the Manager to exercise its judgement in the process of applying the Group's accounting policies.

Estimates and judgements are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances.

The Group makes estimates and assumptions concerning the future. The resulting accounting estimates will, by definition, seldom equal the related actual results. The estimates and assumptions that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next year are discussed below.

(a) Investment Properties

The fair value of each investment property is individually determined at each reporting date by independent valuer based on a market value assessment. The valuers have relied on the income capitalisation approach as their primary method, cross-referenced to the direct comparison approach where applicable. Details of the valuation techniques and assumptions have been disclosed in Note 15.

(b) Financial Instruments

In estimating the fair value of its financial instruments, the Group uses valuation techniques such as dealer quotes and discounted cash flows. The Group also makes assumptions that are based on market conditions existing at each reporting date.

(c) Long-term Incentive Schemes Valuation

The value of awards granted is estimated based on valuation techniques and assumptions on unit prices, outstanding length of the awards, distribution pay-out rates and other market conditions, which management considers as representing the best estimate of the value of the liability for such awards at the reporting date. The carrying value of the long-term incentive schemes awards is reviewed every six months and is independently valued by external valuer at least annually.

(d) Non-controlling Interest Put Option Obligation

The fair value of the non-controlling interest put option obligation is determined at each reporting date by independent valuer based on a market value assessment. The valuer has used discounted cash flow as the valuation technique. The valuation is based on various assumptions, including the estimated fair value of the equity interests of the non-wholly owned subsidiary at the expected time of exercise of the put option, the expected time of exercise itself, the cash flow and the discount rate used. Details of the valuation technique and assumptions have been disclosed in Note 22.

Notes to the Consolidated Financial Statements

6 Revenue

Revenue recognised during the year comprises:

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Rentals		
– Hong Kong retail properties	6,815	6,660
– Hong Kong car parks	1,912	1,979
– Mainland China retail properties	1,073	646
– Others (Note)	443	342
	10,243	9,627
Other revenue		
– Air conditioning service fees	384	348
– Other property related revenue	91	62
	475	410
Total revenue	10,718	10,037

Note: Others include rentals from commercial properties in Hong Kong and the Mainland China.

Leases with tenants provide for monthly base rent and recovery of certain outgoings. Additional rents based on business turnover amounted to HK\$114 million (2019: HK\$133 million) and have been included in the rental income.

Notes to the Consolidated Financial Statements

7 Segment Information

	Hong Kong retail properties HK\$'M	Hong Kong car parks HK\$'M	Mainland China retail properties HK\$'M	Others HK\$'M	Total HK\$'M
For the year ended 31 March 2020					
Revenue	7,222	1,917	1,101	478	10,718
Segment results	5,576	1,469	819	(60)	7,804
Change in fair values of investment properties	(17,981)	(4,046)	(894)	(1,027)	(23,948)
Interest income					183
Finance costs					(630)
Loss before taxation and transactions with Unitholders					(16,591)
Taxation:					(712)
Loss for the year, before transactions with Unitholders					(17,303)
Capital expenditure	989	207	107	505	1,808
Depreciation	-	-	(1)	(74)	(75)
As at 31 March 2020					
Segment assets	128,337	31,801	19,475	16,728	196,341
Goodwill					424
Financial assets at amortised cost					2,746
Derivative financial instruments					231
Cash and cash equivalents					7,077
Total assets					207,619
Segment liabilities	2,334	142	695	1,251	4,422
Provision for taxation					370
Long-term incentive schemes provision					136
Interest bearing liabilities					30,688
Convertible bonds					3,910
Derivative financial instruments					88
Deferred tax liabilities					2,871
Other liabilities					5,017
Total liabilities, excluding net assets attributable to Unitholders					47,502
Non-controlling interest					406
Net assets attributable to Unitholders					159,711

For the year ended 31 March 2020, revenue of HK\$1,448 million (2019: HK\$1,026 million) is attributable to external customers from Mainland China and HK\$9,270 million (2019: HK\$9,011 million) is attributable to external customers from Hong Kong.

As at 31 March 2020, specified assets (which include investment properties, property, plant and equipment, and goodwill) of HK\$25,474 million (2019: HK\$28,956 million) is located in Mainland China and HK\$169,563 million (2019: HK\$190,111 million) is located in Hong Kong.

Notes to the Consolidated Financial Statements

7 Segment Information (Continued)

	Hong Kong retail properties HK\$M	Hong Kong car parks HK\$M	Mainland China retail properties HK\$M	Others HK\$M	Total HK\$M
For the year ended 31 March 2019					
Revenue	7,029	1,982	668	358	10,037
Segment results	5,374	1,508	498	(96)	7,284
Change in fair values of investment properties	7,358	3,210	1,000	701	12,269
Gains on disposals of investment properties					2,761
Interest income					85
Finance costs					(598)
Profit before taxation and transactions with Unitholders					21,801
Taxation					(1,359)
Profit for the year, before transactions with Unitholders					20,442
Capital expenditure	1,202	44	10,707	1,588	13,541
Depreciation	-	-	(1)	(21)	(22)
As at 31 March 2019					
Segment assets	144,741	35,132	21,493	18,307	219,673
Goodwill					433
Derivative financial instruments					42
Bank deposits					4,095
Cash and cash equivalents					2,694
Total assets					226,937
Segment liabilities	2,337	143	643	1,213	4,336
Provision for taxation					321
Long-term incentive schemes provision					200
Interest bearing liabilities					24,217
Derivative financial instruments					246
Deferred tax liabilities					3,191
Other liabilities					5,300
Total liabilities, excluding net assets attributable to Unitholders					37,611
Non-controlling interest					587
Net assets attributable to Unitholders					188,739

Notes to the Consolidated Financial Statements

8 Property Operating Expenses

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Property managers' fees, security and cleaning	619	570
Staff costs	461	535
Repair and maintenance	226	216
Utilities	297	274
Government rent and rates	313	274
Promotion and marketing expenses	132	141
Estate common area costs	88	89
Real estate taxes in Mainland China	94	74
Other property operating expenses	268	175
	2,498	2,348

9 Finance Costs

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Interest expenses on interest bearing liabilities	813	714
Interest expenses on convertible bonds (Note 24)	125	-
Other borrowing costs (Note (i))	162	72
	1,100	786
Less: capitalised under investment properties (Note (ii))	(53)	(278)
	1,047	508
Change in fair values of derivative components of convertible bonds (Note 24)	(157)	-
Fair value (gain)/loss on non-controlling interest put option obligation (Note 22)	(260)	90
	630	598

Notes:

- (i) Other borrowing costs mainly include HK\$111 million (2019: HK\$96 million) interest expenses to non-controlling interest, HK\$38 million (2019: HK\$74 million) net gains on interest rate swap contracts designated as cash flow hedges, HK\$13 million net losses (2019: HK\$14 million net gains) on cross currency swap contracts and interest rate swap contracts designated as fair value hedges and various banking and financing charges.
- (ii) Interest expenses have been capitalised under investment properties at an average interest rate of 3.3% (2019: 3.2%) per annum.

Notes to the Consolidated Financial Statements

10 (Loss)/Profit Before Taxation and Transactions With Unitholders

(Loss)/profit before taxation and transactions with Unitholders for the year is stated after charging/(crediting):

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Staff costs (Note 11)	689	830
Depreciation of property, plant and equipment	75	22
Trustee's fee	23	20
Valuation fee	4	5
Auditor's remuneration		
Audit and audit-related assurance services	10	8
Acquisition related professional fees	2	2
Others	1	-
Total auditor's remuneration	13	10
Bank charges	6	5
Commission to property agents	10	134
Donations	14	13
Exchange gain	(48)	(49)
Short-term lease expenses	13	-
Operating lease charges	-	36
Other legal and professional fees	31	36

11 Staff Costs

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Wages and salaries	723	715
Contributions to mandatory provident fund scheme (Note (i))	14	14
Long-term incentive schemes awards	25	174
	762	903
Less: capitalised under investment properties	(73)	(73)
Staff costs (Note 10)	689	830

Note:

- (i) The Group operates a pension scheme – Mandatory Provident Fund. The scheme is a defined contribution plan funded through payments to trustee-administered funds. A defined contribution plan is a pension plan under which the employer pays fixed contributions into a separate entity (a fund). The Group has no further payment obligations once the contributions have been paid.

Notes to the Consolidated Financial Statements

12 Taxation

Hong Kong profits tax has been provided for at the rate of 16.5% (2019: 16.5%) on the estimated assessable profit for the year. Corporate income tax in Mainland China has been provided for at the applicable rate on the estimated assessable profit for the year.

The amount of taxation charged/(credited) to the consolidated income statement represents:

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Current taxation		
– Hong Kong	814	850
– Mainland China	174	171
Deferred taxation	(276)	338
Taxation	712	1,359

The differences between the Group's expected tax charge, using the Hong Kong profits tax rate, and the Group's taxation for the year were as follows:

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
(Loss)/profit before taxation	(16,591)	21,801
Expected tax calculated at the Hong Kong profits tax rate of 16.5% (2019: 16.5%)	(2,738)	3,597
Tax effect of different taxation rates	(86)	140
Tax effect of non-deductible expenses	3,664	26
Tax effect of non-taxable income	(92)	(2,358)
Tax effect of other temporary differences	(59)	(71)
Utilisation of previously unrecognised tax loss	(10)	(2)
Withholding tax on unremitted earnings of subsidiaries	33	27
Taxation	712	1,359

Notes to the Consolidated Financial Statements

13 (Loss)/Earnings Per Unit Based Upon (Loss)/Profit for the Year, Before Transactions With Unitholders Attributable to Unitholders

	2020	2019
(Loss)/profit for the year, before transactions with Unitholders attributable to Unitholders	(HK\$17,122 million)	HK\$20,329 million
Weighted average number of units for the year for calculating basic (loss)/earnings per unit	2,096,244,109	2,125,852,061
Adjustment for dilutive contingently issuable units under long-term incentive schemes	-	482,173
Weighted average number of units for the year for calculating diluted (loss)/earnings per unit	2,096,244,109	2,126,334,234
Basic (loss)/earnings per unit	(HK\$8.17)	HK\$9.56
Diluted (loss)/earnings per unit	(HK\$8.17)	HK\$9.56

The convertible bonds issued on 3 April 2019 have an anti-dilutive effect on the basic loss per unit for the year ended 31 March 2020, thus the diluted loss per unit is equivalent to the basic loss per unit.

14 Goodwill

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
At 1 April	433	416
Exchange adjustments	(9)	(13)
Acquisition of business	-	43
Disposals	-	(13)
At 31 March	424	433

Notes to the Consolidated Financial Statements

15 Investment Properties

(a) Details of the Movements of Investment Properties are as follows:

	Completed properties HK\$'M	Property under development HK\$'M	Total HK\$'M
At 1 April 2019	207,948	10,548	218,496
Exchange adjustments (Note (e))	(1,791)	-	(1,791)
Additions	1,029	554	1,583
Transfer to property, plant and equipment (Note (g))	-	(1,116)	(1,116)
Transfer to completed properties	9,986	(9,986)	-
Change in fair values	(23,948)	-	(23,948)
At 31 March 2020	193,224	-	193,224
At 1 April 2018	194,358	8,733	203,091
Exchange adjustments (Note (e))	(1,270)	-	(1,270)
Acquisition of business	10,663	-	10,663
Additions	1,311	1,522	2,833
Disposals	(9,090)	-	(9,090)
Change in fair values	11,976	293	12,269
At 31 March 2019	207,948	10,548	218,496

(b) Valuation Process

The investment properties were revalued on a market value basis by Colliers International (Hong Kong) Limited (the "Principal Valuer"), an independent firm of professional qualified valuers, which was newly appointed as the Principal Valuer of Link for property valuation as at 31 March 2020. The independent property valuation as at 31 March 2019 was performed by Jones Lang LaSalle Limited.

The Manager held discussions with the Principal Valuer and reviewed all significant inputs used by the Principal Valuer. Discussions of the valuation processes and results at each reporting date are held between the Manager and the Principal Valuer.

15 Investment Properties (Continued)**(c) Valuation Techniques**

As at 31 March 2020, the Principal Valuer has relied on the income capitalisation approach as the primary approach with cross-referenced to the direct comparison approach (2019: income capitalisation approach, discounted cash flow analysis and residual approach as the primary approaches, cross-referenced to the direct comparison approach). The use of income capitalisation approach is in line with market practice of property valuation for income-producing commercial assets which are the main asset class of Link and is in compliant with the Trust Deed.

The income capitalisation approach is based on the capitalisation of the current passing rental income and potential reversionary income of the property from the date of valuation at appropriate investment yields to arrive at the capital value. The appropriate adjustments/deductions for rent-free period, ongoing vacancy voids/ marketing periods and non-recoverable expenses for the vacant space have been allowed.

The discounted cash flow analysis requires periodic net cash flows to be forecasted over the life of the investment and discounted at a risk-adjusted opportunity cost of capital to arrive at a present value. The discounted cash flow analysis takes into consideration the yearly net cash flows after deductions for expenditure, and having regard to the assumptions made relating to rental growth projections, vacancies, rent frees, replacement reserve, non-recoverable outgoings and leasing costs. The discounted cash flow analysis incorporates an assumed 10-year holding period and the reversionary value in year eleven, discounted by an appropriate discount rate to derive at a net present value.

The residual valuation method involves firstly the assessment of gross development value, which is the value of the proposed development, as if completed, at the date of valuation. Estimated outstanding cost of the development including costs of construction, professional fee, finance costs and associated costs, plus an allowance for developer's risk and profit are deducted from the gross development value. The resultant figure is the residual value.

Notes to the Consolidated Financial Statements

15 Investment Properties (Continued)**(c) Valuation Techniques (Continued)**

The three valuation techniques are summarised in the below table with their respective significant unobservable inputs.

	Significant unobservable inputs	Relationship of significant unobservable inputs to fair value
Income capitalisation approach Completed properties – retail and commercial properties and car parks	<p>i) Capitalisation rate (Blended): 3.01% – 5.10% (2019: 3.00% – 4.75%)</p> <p>ii) Net passing income per annum: HK\$0.6M – HK\$351.8M (2019: HK\$0.6M – HK\$360.4M)</p>	<p>The higher the capitalisation rate, the lower the fair value.</p> <p>The higher the net passing income, the higher the fair value.</p>
Discounted cash flow analysis Completed properties – retail and commercial properties and car parks (applicable for 31 March 2019 only)	<p>i) Discount rate: Not applicable (2019: 7.25% – 8.50%)</p> <p>ii) Net passing income per annum: Not applicable (2019: HK\$0.6M – HK\$360.4M)</p>	<p>The higher the discount rate, the lower the fair value.</p> <p>The higher the net passing income, the higher the fair value.</p>
Residual approach Property under development (applicable for 31 March 2019 only)	Estimated development costs and allowance for developer's risk and profit	The higher the estimated development costs and allowance for developer's risk and profit, the lower the fair value.

The investment properties are included in Level 3 (2019: Level 3) of the fair value hierarchy.

(d) Restriction of the REIT Code

Link acquired 77 Hoi Bun Road in Kowloon East for commercial development, Beijing Jingtong Roosevelt Plaza in Beijing and CentralWalk in Shenzhen, the completion of which were on 23 February 2015, 23 January 2019 and 14 March 2019 respectively, while the commercial development at 77 Hoi Bun Road, now known as The Quayside, was completed during the year. In accordance with the REIT Code, Link is prohibited from disposing of its properties for at least two years from either the time such properties are acquired or the dates of the completion of the development of the properties, unless the Unitholders approved the proposed disposal by way of special resolution passed in accordance with the Trust Deed.

(e) Exchange Adjustments

The exchange loss on translation is attributable to the Group's investment properties in Mainland China as a result of the depreciation of Renminbi. This amount is included in exchange reserve as set out in Note 28.

(f) Security for the Group's Loan Facilities

As at 31 March 2020, certain of the Group's investment properties in Mainland China, amounting to approximately HK\$10,026 million (2019: HK\$10,701 million), were pledged to secure Group's loan facilities of HK\$2,177 million (2019: HK\$2,580 million).

(g) Transfer to Property, Plant and Equipment

During the year, the Group has occupied two floors of The Quayside for self-used office. The value of which was transferred from investment properties to property, plant and equipment.

Notes to the Consolidated Financial Statements

16 Property, Plant and Equipment

	Land, building and leasehold improvements HK\$'M	Right-of-use assets HK\$'M	Motor vehicles HK\$'M	Equipment HK\$'M	Total HK\$'M
At 1 April 2019	15	-	2	121	138
Additions	164	9	1	51	225
Transfer from investment properties	1,116	-	-	-	1,116
Disposals	(1)	-	-	(14)	(15)
Depreciation charge for the year	(40)	(2)	(1)	(32)	(75)
At 31 March 2020	1,254	7	2	126	1,389
At 31 March 2020					
Cost	1,316	9	7	213	1,545
Accumulated depreciation	(62)	(2)	(5)	(87)	(156)
Net book value	1,254	7	2	126	1,389
At 1 April 2018	12	-	2	101	115
Additions	6	-	1	38	45
Depreciation charge for the year	(3)	-	(1)	(10)	(22)
At 31 March 2019	15	-	2	121	138
At 31 March 2019					
Cost	80	-	6	255	341
Accumulated depreciation	(65)	-	(4)	(134)	(203)
Net book value	15	-	2	121	138

17 Financial Assets at Amortised Cost

Financial assets at amortised cost include the following debt investments:

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Listed corporate bonds	2,716	-
Unlisted corporate bonds	30	-
	2,746	-

During the year, the Group has interest income arising from financial assets at amortised cost amounted to HK\$68 million (2019: Nil). The carrying amounts of the financial assets at amortised cost are expected to be recovered after one year.

Notes to the Consolidated Financial Statements

18 Trade and Other Receivables

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Trade receivables	270	117
Less: provision for impairment of trade receivables	(60)	(6)
Trade receivables – net	210	111
Other receivables	1,021	822
	1,231	933

The carrying amounts of these receivables approximate their fair values and are expected to be mostly recovered within one year.

There are no specific credit terms given to the tenants. The net trade receivables are generally fully covered by the rental deposits/bank guarantees from corresponding tenants.

The ageing of trade receivables, presented based on the due date, is as follows:

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
0–30 days	187	105
31–90 days	66	7
Over 90 days	17	5
	270	117

Monthly rentals in respect of retail and commercial properties are payable in advance by tenants in accordance with the leases while daily gross receipts from car parks are received from the car park operators in arrears. Included in the net trade receivables of HK\$210 million (2019: HK\$111 million) presented above were HK\$52 million (2019: HK\$60 million) of accrued car park income and HK\$9 million (2019: HK\$23 million) of accrued turnover rent, which were not yet due as at 31 March 2020.

Movements on the provision for impairment of trade receivables are as follows:

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
At 1 April	6	6
Provision for impairment of trade receivables	55	4
Receivables written off during the year as uncollectible	(1)	(4)
At 31 March	60	6

The creation and release of provision for impairment of trade receivables have been included in property operating expenses in the consolidated income statement. Amounts charged to the provision account will be written off when there is no expectation of recovering additional cash.

The other classes of receivables included in the trade and other receivables do not contain impaired assets.

The maximum exposure to credit risk at the reporting date is the fair value of trade receivables.

Notes to the Consolidated Financial Statements

19 Cash and Cash Equivalents and Bank Deposits

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Cash at bank	6,317	1,955
Bank deposits with original maturity of less than three months	1,560	739
Cash and cash equivalents	7,877	2,694
Bank deposits with original maturity of more than three months	-	4,095
	7,877	6,789

20 Deferred Tax Liabilities

Deferred taxation is calculated in full on temporary differences under the liability method.

Analysis of net deferred tax liabilities as follows:

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Deferred tax assets	(115)	(93)
Deferred tax liabilities	2,986	3,284
	2,871	3,191

Deferred tax assets and liabilities are expected to be recoverable and settled after one year.

The movements in deferred tax assets and liabilities during the year were as follows:

	Investment properties revaluation and accelerated depreciation allowance HK\$'M	Others HK\$'M	Total HK\$'M
At 1 April 2019	3,204	(13)	3,191
Exchange adjustments	(38)	(6)	(44)
Recognised in the consolidated income statement	(287)	11	(276)
At 31 March 2020	2,879	(8)	2,871
At 1 April 2018	2,909	(16)	2,893
Exchange adjustments	(35)	(5)	(40)
Recognised in the consolidated income statement	330	8	338
At 31 March 2019	3,204	(13)	3,191

Notes to the Consolidated Financial Statements

21 Long-term Incentive Schemes Provision

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Long-term incentive schemes provision		
– expected to be settled within one year	81	102
– expected to be settled after one year	55	98
	136	200

2007 LTI Plan

A long-term incentive plan (the **"2007 LTI Plan"**) was adopted on 23 July 2007 and expired on 22 July 2017 after being in operation for 10 years. After its expiry, no further awards shall be granted under the 2007 LTI Plan. Nonetheless, awards granted and accepted prior to its expiry but yet to vest shall continue to have effect and be governed by the rules of the 2007 LTI Plan.

Under the 2007 LTI Plan, the Manager might grant three types of awards – restricted unit award, unit option and conditional cash award – to directors and key employees of the Manager. No unit option has ever been granted under 2007 LTI Plan since its adoption up till expiry.

For those restricted unit awards granted with performance goals, the eventual numbers of new units to be issued to the relevant grantees on vesting are linked to the performance of Link in terms of total Unitholders return ("**TUR**") and net property income ("**NPI**") or certain vesting conditions. Conditional cash awards are granted in conjunction with restricted unit awards, bestowing upon each grantee a conditional right to receive a cash payment representing an amount equivalent to the aggregate of the distributions during the vesting period.

During the year, the Group issued 477,632 units (2019: 1,407,782 units) for restricted unit awards which have vested in accordance with the 2007 LTI Plan.

2017 LTI Scheme

On 10 July 2017, Link adopted a new long-term incentive scheme (the **"2017 LTI Scheme"**). Under the 2017 LTI Scheme, the Manager may grant restricted unit awards and conditional cash awards to directors of the Manager and key employees of the Group.

During the year, certain directors and employees of the Manager were granted restricted unit awards and conditional cash awards at nil monetary consideration under the 2017 LTI Scheme. The restricted unit awards granted under the 2017 LTI Scheme, in general, will vest approximately two to three years from the date of grant. Under the 2017 LTI Scheme, units will be purchased in the grantees' favour from open stock market to satisfy restricted units awards vested. For those restricted unit awards granted with performance goals, the eventual numbers of units to be purchased in each grantee's favour upon vesting are linked to the performance of Link based on the TUR, NPI or certain vesting conditions. Conditional cash awards were also granted in conjunction with the restricted unit awards, bestowing upon each grantee a conditional right to receive a cash payment representing an amount equivalent to the aggregate of the distributions during the vesting period.

During the year, the Group purchased 366,239 units (2019: 8,000 units) from the market for restricted units awards which have vested in accordance with the 2017 LTI plan.

Notes to the Consolidated Financial Statements

21 Long-term Incentive Schemes Provision (Continued)

During the vesting period, a liability is recognised representing the estimated value of the awards granted under both the 2007 LTI Plan and the 2017 LTI Scheme and the portion of the vesting period expired as at the reporting date. The value of the awards was estimated at the reporting date by Towers Watson Hong Kong Limited, an independent external valuer based on valuation techniques and assumptions on unit prices, outstanding length of the awards, distribution pay-out rates and other market conditions, if appropriate. The change in value of the outstanding awards was charged to the consolidated income statement. In the event that the vesting conditions are not met, the amount previously accrued will be written back accordingly.

Movements in the number of restricted unit award during the year and the maximum number of units to be vested upon vesting of restricted unit award are as follows:

Date of grant	Vesting period	Outstanding as at 1 April 2019	Granted during the year	Vested during the year ⁽ⁱ⁾	Cancelled during the year	Lapsed during the year	Outstanding as at 31 March 2020	Maximum to be vested on vesting date ⁽ⁱⁱ⁾
2007 LTI Plan								
14 November 2006	14 November 2006 to 30 June 2019	399,236	-	(341,937)	-	(57,299)	-	-
2007 LTI Plan subtotal		399,236	-	(341,937)	-	(57,299)	-	-
2017 LTI Scheme								
14 July 2017	14 July 2017 to 30 June 2019	380,679	-	(264,560)	(7,000)	(109,119)	-	-
	14 July 2017 to 30 June 2020	380,365	-	-	-	(75,054)	305,311	661,371
4 July 2018	4 July 2018 to 30 June 2020	566,500	-	-	-	(121,312)	445,188	989,845
	4 July 2018 to 30 June 2021	566,500	-	-	-	(121,379)	445,121	984,988
5 July 2019	5 July 2019 to 30 June 2021	-	597,248	-	-	(100,566)	496,682	1,123,753
	5 July 2019 to 30 June 2022	-	597,248	-	-	(100,566)	496,682	1,123,752
2017 LTI Scheme subtotal		1,894,044	1,194,497	(264,560)	(7,000)	(628,996)	1,196,985	4,883,469
Subtotal		2,293,280	1,194,497	(606,497)	(7,000)	(687,295)	1,196,985	4,883,469
Additional units vested over 100% of restricted unit award granted		-	-	(207,174) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	-
2019/2020 total		2,293,280	1,194,497	(813,671)	(7,000)	(687,295)	1,196,985	4,883,469
2018/2019 total		2,051,130	1,159,000	(745,782)	(4,500)	(106,549)	2,293,280	4,954,094

Notes:

- (i) Restricted unit award vesting percentages during the year ranged from 54% to 200%.
(ii) If certain vesting conditions are met.
(iii) Additional units over 100% of restricted unit award granted were vested pursuant to the relevant vesting conditions.

Notes to the Consolidated Financial Statements

22 Other Liabilities

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Amount due to non-controlling interest	3,777	3,552
Non-controlling interest put option obligation	530	790
Retention amount for acquisition of a business	710	758
	5,017	5,100

Notes:

- (i) On 23 February 2015, the Group through a non-wholly owned subsidiary (the "Project Company", in which Link has an indirect 60% interest and Nan Fung Development Limited ("Nan Fung") has an indirect 40% interest) acquired 77 Hoi Bun Road in Kowloon East for commercial development. For the purpose of funding the commercial development, Nan Fung, a non-controlling interest of the Project Company has contributed cash in proportion to the shareholding ratio to the Project Company. The amount due to non-controlling interest is unsecured, interest bearing at an effective interest rate of 3.3% (2019: 3.2%), has no fixed repayment term and is not repayable within one year. Such amount including any accrued interest will be repaid from the Project Company's surplus cash after meeting its payment obligations.
- (ii) Pursuant to the shareholders' agreement, Nan Fung has a right to exercise a put option to require Link to purchase all the issued shares Nan Fung holds in the Project Company at the then fair market value, after the second anniversary of the completion of the commercial property development and certain conditions have been satisfied. The non-controlling interest put option obligation was recognised as a financial liability based on a valuation performed by Crowe Horwath First Trust Appraisal Pte Ltd, an independent firm of professional qualified valuers. The valuer has used discounted cash flow as the valuation technique. The valuation is based on various assumptions and calculated by reference to a number of unobservable inputs, including the estimated fair value of the equity interests of the Project Company at the expected time of exercise of the put option, the expected time of exercise itself, the cash flow and the discount rate used. The Manager held discussions with the valuer and reviewed all significant inputs used. Discussions of the valuation processes and results at each reporting date are held between the Manager and the valuer. Fair value of the put option obligation is included in Level 3 (2019: Level 3) of the fair value hierarchy. If the estimated fair value of the equity interests of the Project Company at the time of exercise is higher, the fair value of the put option obligation would also be higher. If the expected time of exercise is later or if the discount rate is higher, then the fair value of the put option obligation would be lower.
- (iii) Pursuant to the Framework Agreement dated 20 February 2015 in relation to the acquisition of entire issued share capital of 保怡物業管理(深圳)有限公司 (Baoyi Property Management (Shenzhen) Company Limited), a retention amount of RMB650 million (equivalent to approximately HK\$710 million) shall be retained by the Group, and shall be paid by the Group to the seller on or before the second anniversary of the transaction completion date.

The movement of non-controlling interest put option obligation during the year is as follows:

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
At 1 April	790	700
Recognised in the consolidated income statement:		
– Fair value (gain)/loss (Note 9)	(260)	90
At 31 March	530	790

Notes to the Consolidated Financial Statements

23 Interest Bearing Liabilities

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Unsecured bank borrowings	12,737	6,732
Secured bank borrowings	2,177	2,580
Medium term notes	15,774	14,905
	30,688	24,217

The carrying amount of interest bearing liabilities are expected to be settled below:

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Due in the first year		
Unsecured bank borrowings	499	1,998
Secured bank borrowings	88	63
Medium term notes	350	1,306
	937	3,367
Due in the second year		
Unsecured bank borrowings	3,962	2,491
Secured bank borrowings	114	93
Medium term notes	1,439	350
	5,515	2,934
Due in the third year		
Unsecured bank borrowings	298	1,030
Secured bank borrowings	141	128
Medium term notes	1,227	1,438
	1,666	2,596
Due in the fourth year		
Unsecured bank borrowings	6,975	797
Secured bank borrowings	158	160
Medium term notes	-	1,226
	7,133	2,183
Due in the fifth year		
Unsecured bank borrowings	1,003	416
Secured bank borrowings	161	175
Medium term notes	4,715	-
	5,879	591
Due beyond the fifth year		
Secured bank borrowings	1,515	1,961
Medium term notes	8,043	10,585
	9,558	12,546
	30,688	24,217

Notes to the Consolidated Financial Statements

23 Interest Bearing Liabilities (Continued)

Notes:

- (i) Except for medium term notes of HK\$7,918 million (2019: HK\$7,481 million) which are denominated in United States Dollars and bank borrowings of HK\$2,177 million (2019: HK\$2,580 million) and HK\$1,003 million (2019: Nil) which are denominated in Renminbi and Australian Dollars respectively, all the other interest bearing liabilities are denominated in Hong Kong Dollars.
- (ii) All of Link's borrowings denominated in United States Dollars are fully hedged into Hong Kong Dollars.
- (iii) The effective interest rate of the interest bearing liabilities which are denominated in Hong Kong Dollars and United States Dollars (taking into account cross currency swap contracts and interest rate swap contracts) at the reporting date was 2.94% (2019: 3.12%) and that of the interest bearing liabilities which are denominated in Renminbi and Australian Dollars were 5.58% (2019: 5.71%) and 14.3% (2019: N/A) respectively.

24 Convertible Bonds

On 3 April 2019, the Group issued HK\$4 billion convertible bonds at 1.6% per annum due 2024. These bonds are convertible into new Link units at an initial conversion price of HK\$109.39 per unit at the option of the bondholder. Link has the option to redeem the bonds if the closing price of the units is 130% or above the initial conversion price while bondholders have the right to require Link to redeem all or some only of the bonds on 3 April 2022. The convertible bonds are unsecured. The effective interest rate of the convertible bonds at the reporting date was 3.12%.

	HK\$'M
Liability components	
At 1 April 2019	-
Issuance of convertible bonds	3,817
Finance costs (Note 9)	125
Interest expenses paid	(12)
At 31 March 2020	3,910
Derivative components	
At 1 April 2019	-
Issuance of convertible bonds	157
Change in fair value (Note 9)	(157)
At 31 March 2020	-
	3,910

Notes to the Consolidated Financial Statements

25 Derivative Financial Instruments

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Derivative assets		
Designated as cash flow hedge		
– interest rate swap contracts	–	15
Designated as fair value hedge		
– cross currency swap contract	212	21
– interest rate swap contracts	19	6
	231	42
Derivative liabilities		
Designated as cash flow hedge		
– interest rate swap contracts	(88)	(7)
Designated as fair value hedge		
– cross currency swap contracts	–	(236)
– interest rate swap contracts	–	(3)
	(88)	(246)
Net derivative assets/(liabilities)	143	(204)

Notes:

- (i) The fair values of financial instruments that are not traded in an active market are determined by using valuation techniques. These valuation techniques maximise the use of observable market data where it is available and rely as little as possible on entity specific estimates. If all significant inputs required to fair value an instrument are observable, the instrument is included in Level 2 of the fair value hierarchy.
- (ii) The fair values of cross currency swap contracts and interest rate swap contracts are calculated by reference to the present values of the estimated future cash flows, taking into account market observable yield curves and forward exchange rates at each reporting date. Cross currency swap contracts and interest rate swap contracts are included in Level 2 (2019: Level 2) of the fair value hierarchy.

The carrying amounts of net derivative assets/(liabilities) are expected to be settled as below:

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Within one year	(2)	6
After one year	145	(210)
	143	(204)

Notes to the Consolidated Financial Statements

25 Derivative Financial Instruments (Continued)

The Group uses cross currency swap contracts (swapping from foreign currencies to Hong Kong Dollars) and interest rate swap contracts to minimise its exposure to movements in foreign currency exchange rates and interest rates in relation to its interest bearing liabilities. Any change in fair values of the effective portion of the cash flow hedges in relation to interest rate swap contracts is recognised in the hedging reserve. Any change in fair values of the fair value hedges in relation to interest rate swap contracts and any change in fair value of cross currency swap contracts are recognised directly in the consolidated income statement. A net amount of HK\$96 million (2019: HK\$236 million) had been debited to the hedging reserve during the year as further set out in Note 28.

As at 31 March 2020, the derivative financial instruments qualifying as cash flow hedges have, in effect, provided the Group with an average fixed interest rate period of 6.50 years on HK\$3,000 million borrowings (2019: 3.59 years on HK\$6,000 million borrowings) from the reporting date. The notional principal amount and the weighted average fixed interest rate of the outstanding floating rates to fixed rates interest rate swap contracts as at 31 March 2020 were HK\$3,000 million (2019: HK\$6,000 million) and 1.58% (2019: 1.82%) respectively. The notional principal amount of the outstanding floating rates to floating rates interest rate swap contracts as at 31 March 2020 was HK\$2,000 million (2019: HK\$3,000 million).

As at 31 March 2020, the derivative financial instruments qualifying as fair value hedges have, in effect, converted part of the Group borrowings into Hong Kong Dollars fixed rate and floating rates interest bearing liabilities. The notional principal amounts of the outstanding cross currency swap contracts and interest rate swap contracts qualifying as fair value hedges as at 31 March 2020 were HK\$7,753 million (2019: HK\$7,753 million) and HK\$1,400 million (2019: HK\$1,400 million) respectively.

Gains and losses on interest rate swap contracts recognised in the hedging reserve (Note 28) as at 31 March 2020 will be released to the consolidated income statement.

As at 31 March 2020, the Group has outstanding forward contracts of selling Renminbi 594 million (2019: Renminbi 702 million) against Hong Kong Dollars. These forward contracts were entered for the purpose of locking in part of the Group's future Renminbi denominated net income in Mainland China in Hong Kong Dollars term, and not designed for hedge accounting.

The Group's hedging reserves disclosed in Note 28 relate to the following hedging instruments:

	Interest rate swaps designated as cash flow hedge HK\$'M	Hedging reserve HK\$'M
At 1 April 2019	8	8
Change in fair value of hedging instrument recognised in other comprehensive income	(58)	(58)
Reclassified from other comprehensive income to consolidated income statement	(38)	(38)
At 31 March 2020	(88)	(88)
At 1 April 2018	244	244
Change in fair value of hedging instrument recognised in other comprehensive income	(162)	(162)
Reclassified from other comprehensive income to consolidated income statement	(74)	(74)
At 31 March 2019	8	8

Notes to the Consolidated Financial Statements

26 Trade Payables, Receipts in Advance and Accruals

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Trade payables	80	192
Receipts in advance	310	285
Accruals	2,250	2,108
	2,640	2,585

The carrying amounts of these payables approximate their fair values and are expected to be settled as below:

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Within one year	2,638	2,585
After one year	2	-
	2,640	2,585

The ageing of trade payables, presented based on the due date, is as follows:

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
0-30 days	55	178
31-90 days	13	9
Over 90 days	12	5
	80	192

27 Units in Issue

	2020 Number of units	2019 Number of units
At 1 April	2,109,321,254	2,150,058,972
Units bought back for cancellation	(51,900,500)	(42,145,500)
Units issued under the 2007 LTI Plan	477,632	1,407,782
At 31 March	2,057,898,386	2,109,321,254

Pursuant to the general mandate granted to the Manager by the Unitholders, the Manager (on behalf of Link) bought back a total of 51,900,500 units (2019: 42,145,500 units) at an aggregate price of HK\$4,240 million (2019: HK\$3,216 million). All units bought back were cancelled during the year.

Closing price of the units as at 31 March 2020 was HK\$65.70 (2019: HK\$91.80) per unit. Based on 2,057,898,386 units in issue as at 31 March 2020 (2019: 2,109,321,254 units), market capitalisation was HK\$135,204 million (2019: HK\$193,636 million).

Notes to the Consolidated Financial Statements

28 Reserves

	Other reserve HK\$'M	Hedging reserve HK\$'M	Exchange reserve HK\$'M	Earnings retained for exchange and cash flow hedge adjustments HK\$'M	Total reserves HK\$'M
At 1 April 2015	(580)	8	(384)	376	(580)
Cash flow hedges:					
– Change in fair values	-	(58)	-	-	(58)
– Amount transferred to the consolidated income statement (Note (i))	-	(38)	-	-	(38)
	-	(96)	-	-	(96)
Exchange loss on translation of financial statements	-	-	(1,687)	-	(1,687)
Net assets attributable to Unitholders:					
– Amount arising from exchange reserve and cash flow hedging reserve movements (Note (ii))	-	-	-	1,783	1,783
At 31 March 2020	(580)	(88)	(2,071)	2,159	(580)
At 1 April 2018	(580)	244	932	(1,176)	(580)
Cash flow hedges:					
– Change in fair values	-	(162)	-	-	(162)
– Amount transferred to the consolidated income statement (Note (i))	-	(74)	-	-	(74)
	-	(236)	-	-	(236)
Exchange loss on translation of financial statements	-	-	(1,316)	-	(1,316)
Net assets attributable to Unitholders:					
– Amount arising from exchange reserve and cash flow hedging reserve movements (Note (ii))	-	-	-	1,552	1,552
At 31 March 2019	(580)	8	(384)	376	(580)

Notes:

- (i) Amount transferred to the consolidated income statement in respect of cash flow hedges was included in "Finance costs" (Note 9).
(ii) The amount represented earnings retained for the year to offset the exchange reserve and cash flow hedging reserve movements.

Notes to the Consolidated Financial Statements

29 Note to the Consolidated Statement of Cash Flows

(a) Net Cash Generated from Operating Activities

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
(Loss)/profit before taxation and transactions with Unitholders	(16,591)	21,801
Long-term incentive schemes awards	25	174
Depreciation charge	75	22
Gains on disposals of investment properties	-	(2,761)
Loss on disposal of property, plant and equipment	15	-
Interest income	(183)	(85)
Finance costs	630	598
Exchange difference	(48)	(49)
Change in fair values of investment properties	23,948	(12,269)
Increase in trade and other receivables, deposits and prepayments	(300)	(90)
Decrease in trade payables, receipts in advance and accruals	(32)	(296)
Increase in security deposits	25	8
Long-term incentive schemes settled	(42)	(10)
Income tax paid	(933)	(1,102)
Net cash generated from operating activities	6,589	5,941

(b) Major Non-cash Transactions

During the year, additional units of HK\$47 million (2019: HK\$101 million) were issued under the 2007 LTI Plan.

(c) Reconciliation of Liabilities Arising from Financing Activities

	Interest bearing liabilities HK\$'M	Convertible bonds HK\$'M	Accruals HK\$'M	Derivative financial instruments HK\$'M	Amount due to non-controlling interest HK\$'M	Total HK\$'M
As at 1 April 2019	24,217	-	81	204	3,552	28,054
Changes from financing cash flows						
Proceeds from interest bearing liabilities, net of transaction costs	21,629	-	-	-	-	21,629
Repayment of interest bearing liabilities	(15,474)	-	-	-	-	(15,474)
Proceeds from convertible bonds, net of transaction costs	-	3,974	-	-	-	3,974
Increase in amount due to non-controlling interest	-	-	-	-	159	159
Interest (paid)/received	-	(32)	(841)	36	(45)	(882)
Payment of lease liabilities	-	-	(2)	-	-	(2)
Total changes from financing activities	6,155	3,942	(843)	36	114	9,404
Non-cash changes						
Changes in fair values of cash flow hedges	-	-	-	58	-	58
Finance costs	485	(32)	857	(441)	111	980
Others	(169)	-	6	-	-	(163)
Total non-cash changes	316	(32)	863	(383)	111	875
As at 31 March 2020	30,688	3,910	101	(143)	3,777	38,333

Notes to the Consolidated Financial Statements

29 Note to the Consolidated Statement of Cash Flows (Continued)**(c) Reconciliation of Liabilities Arising from Financing Activities (Continued)**

	Interest bearing liabilities HK\$'M	Accruals HK\$'M	Derivative financial instruments HK\$'M	Amount due to non-controlling interest HK\$'M	Total HK\$'M
As at 1 April 2018	25,785	86	96	2,897	28,864
Changes from financing cash flows					
Proceeds from interest bearing liabilities, net of transaction costs	14,804	-	-	-	14,804
Repayment of interest bearing liabilities	(19,124)	-	-	-	(19,124)
Increase in amount due to non-controlling interest	-	-	-	559	559
Interest (paid)/received	-	(748)	100	-	(648)
Total changes from financing activities	(4,320)	(748)	100	559	(4,409)
Non-cash changes					
Changes in fair values of cash flow hedges	-	-	162	-	162
Finance costs	171	747	(154)	96	860
Acquisition of business	2,575	10	-	-	2,585
Others	6	(14)	-	-	(8)
Total non-cash changes	2,752	743	8	96	3,599
As at 31 March 2019	24,217	81	204	3,552	28,054

30 Commitments**(a) Capital Commitments**

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Capital expenditure of investment properties contracted but not provided for at the end of the year	691	1,159

(b) Short-term Leases Commitments

As at 31 March 2020, the analysis of the Group's aggregate future minimum lease rental payables under non-cancellable short-term leases is as follows:

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Within one year	-	6

Notes to the Consolidated Financial Statements

31 Connected Party Transactions and Significant Related Party Transactions and Balances

Information required to be disclosed concerning related party transactions is set out in this note unless disclosed elsewhere in these consolidated financial statements.

(a) Nature of Relationship With Connected/Related Parties

The table set forth below summarises the names of the connected/related parties, as defined in the REIT Code/HKAS 24 (Revised) "Related Party Disclosures", and the nature of their relationship with the Group as at 31 March 2020:

Connected/related party	Relationship with the Group
HSBC Institutional Trust Services (Asia) Limited (the "Trustee") *	The Trustee of Link
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited and its subsidiaries (excluding the Trustee and its proprietary subsidiaries) (the "HSBC Group") *	Associates * of the Trustee
Colliers International (Hong Kong) Limited (Note (i))	The Principal Valuer of Link
Jones Lang LaSalle Limited (the "Former Principal Valuer") (Note (ii))	The former Principal Valuer of Link
Jones Lang LaSalle Management Services Limited (Note (ii))	Associate * of the Former Principal Valuer
Beijing Jones Lang LaSalle Property Management Services Company Limited Shenzhen Branch (Note (ii))	Associate * of the Former Principal Valuer
Aedas Limited *	Associate* of director
Aedas Beijing Limited *	Associate* of director
Dah Sing Bank, Limited	Associate* of director
The Chamber of Hong Kong Listed Companies	Associate* of director

* These connected parties are also considered as related parties of the Group.

* "Associate" has the meaning ascribed to it under the REIT Code.

Note:

(i) Colliers International (Hong Kong) Limited is the Principal Valuer of Link who is responsible for the property valuation of Link as at 31 March 2020. Colliers International (Hong Kong) Limited was appointed as the Principal Valuer of Link with effect from 17 November 2019.

(ii) Jones Lang LaSalle Limited was the former valuer of Link who was responsible for the property valuation of Link up till 30 September 2019. Jones Lang LaSalle Limited retired as the Principal Valuer of Link in accordance with the REIT Code on 17 November 2019 and since then, Jones Lang LaSalle Limited and its associates ceased to be connected parties of Link.

Notes to the Consolidated Financial Statements

31 Connected Party Transactions and Significant Related Party Transactions and Balances (Continued)

(b) Transactions With Connected/Related Parties

The following transactions recognised under HKFRSs were carried out with connected/related parties:

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Trustee's fee paid and payable to the Trustee (Note (i))	(23)	(20)
Transactions with the HSBC Group (Note (ii))		
Agency fee on disposals of investment properties	-	(55)
Interest expense and various financing charges to the HSBC Group on interest bearing liabilities, cross currency swap contracts and interest rate swap contracts	(61)	(65)
Rental income from the HSBC Group on leasing of retail units	38	39
Interest income from the HSBC Group on bank deposits	20	10
Transactions with the Principal Valuer (Notes (ii) and (iv))		
Valuation fee	(4)	(5)
Consultancy services fees	(2)	(2)
Agency fee	(2)	(1)
Charges for provision of fitter services paid and payable to Jones Lang LaSalle Management Services Limited (Note (iii))	(9)	(16)
Property management fee paid and payable to Beijing Jones Lang LaSalle Property Management Services Company Limited Shenzhen Branch (Note (iii))	(13)	(1)
Architectural/renovation consultancy services fees paid and payable to Aedas Limited (Notes (ii) and (v))	(1)	(5)
Architectural/renovation consultancy services fees paid and payable to Aedas Beijing Limited (Notes (ii) and (v))	(5)	-
Rental income from Dah Sing Bank, Limited on leasing of retail units (Notes (ii) and (vi))	9	8
Interest expenses and various financing charges to Dah Sing Bank, Limited (Notes (ii) and (vi))	(1)	-

Notes:

- (i) All connected/related parties transactions were carried out in accordance with the terms of the relevant agreements governing the transactions and in the ordinary course of business.
- (ii) The Trustee is entitled to receive an annual trustee's fee (calculated and paid monthly) at rates ranging from 0.008% per annum to 0.03% per annum of the latest property value as determined in the latest annual valuation report of an independent property valuer recommended by the Manager and appointed by the Trustee for and on behalf of Link from time to time, subject to a minimum of HK\$150,000 per month. With effect from 1 April 2020, the trustee fee changed at rates ranging 0.006% per annum to 0.015% per annum.
- (iii) The transactions were entered into at arm's length on normal commercial terms.
- (iv) Colliers International (Hong Kong) Limited was appointed as the Principal Valuer of Link with effect from 17 November 2019. The Former Principal Valuer, Jones Lang LaSalle Limited, was responsible for the property valuation of Link up till the period ended 30 September 2019. Valuation fee for the year ended 31 March 2020 of HK\$3 million and HK\$1 million were paid and payable to Colliers International (Hong Kong) Limited and Jones Lang LaSalle Limited respectively while valuation fee of HK\$5 million was paid to Jones Lang LaSalle Limited for the year ended 31 March 2019. Consultancy services fees of HK\$2 million and agency fee of HK\$2 million were paid and payable to Jones Lang LaSalle Limited for the year ended 31 March 2020 while consultancy services fees of HK\$2 million and agency fee of HK\$1 million were paid to Jones Lang LaSalle Limited for the year ended 31 March 2019.
- (v) Aedas Limited and Aedas Beijing Limited are associates of Mr Ian Keith GRIFFITHS.
- (vi) Dah Sing Bank, Limited is an associate of Mr Blair Chilton PICKERELL.

Notes to the Consolidated Financial Statements

31 Connected Party Transactions and Significant Related Party Transactions and Balances

(Continued)

(c) Balances With Related Parties

Balances with related parties are set out below:

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Trustee's fee payable to the Trustee	(4)	(2)
Interest bearing liabilities with the HSBC Group	(2,820)	(1,940)
Agency fee payable to the HSBC Group	-	(55)
Net interest payable to the HSBC Group	(5)	(3)
Security deposits from the HSBC Group	(4)	(3)
Cross currency swap contracts and interest rate swap contracts with the HSBC Group	(1)	(123)
Deposits placed with the HSBC Group	6,569	2,002

(d) Key Management Compensation

As at 31 March 2020, key management composed of two Executive Directors, 10 Non-Executive Directors and 10 senior management staff. Further details of the remuneration of the Directors on a named basis are disclosed in highlighted sections of the Corporate Governance Report with a heading of "Audited" on pages 26 to 28. These sections form the "Audited" part of Corporate Governance Report and are part of the financial statements.

The aggregate amounts of emoluments of the key management staff of the Group are as follows:

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Fees	9	8
Basic salaries, allowances and other benefits	128	143
Long-term incentive schemes awards	33	122
	170	273

Notes to the Consolidated Financial Statements

31 Connected Party Transactions and Significant Related Party Transactions and Balances (Continued)

(d) Key Management Compensation (Continued)

The amounts reflected in the emolument bands below are those in the financial statements under HKFRSs in the year 2019/2020, and include short term remuneration paid in cash and portion of the long-term incentive schemes recognised (although a portion of which has not been vested) in the year 2019/2020 attributable to the Executive Directors and senior management.

Emolument bands (Note (i))	2020 Number of Individuals	2019 Number of Individuals
HK\$1,000,001-HK\$3,000,000	1	2
HK\$3,000,001-HK\$5,000,000	2	-
HK\$5,000,001-HK\$7,000,000	2	-
HK\$7,000,001-HK\$9,000,000	2	4
HK\$9,500,001-HK\$10,000,000	1	1
HK\$10,000,001-HK\$10,500,000	1	1
HK\$11,000,001-HK\$11,500,000	1	-
HK\$11,500,001-HK\$12,000,000	-	1
HK\$12,500,001-HK\$13,000,000	-	2
HK\$13,500,001-HK\$14,000,000	1 ⁽ⁱⁱ⁾	-
HK\$32,000,001-HK\$32,500,000	-	1 ⁽ⁱⁱ⁾
HK\$71,500,001-HK\$74,000,000	1 ⁽ⁱⁱ⁾	-
HK\$112,500,001-HK\$113,000,000	-	1 ⁽ⁱⁱ⁾
Total number of Executive Directors and senior management (Note (ii))	12	13

Notes:

- (i) The calculation of the total remuneration for the emolument bands is based on the value of the long-term incentive awards recognised during the year and the short term remuneration paid and recognised during the year.
- (ii) Emoluments paid and recognised for the Executive Directors, Mr George Kwok Lung HONGCHOY⁽ⁱ⁾ and Mr Kok Siang NG⁽ⁱⁱ⁾ (2019: Mr George Kwok Lung HONGCHOY⁽ⁱ⁾ and Mr Andy CHEUNG Lee Ming⁽ⁱⁱⁱ⁾). Mr Kok Siang NG was appointed as an Executive Director with effect from 1 February 2020. Out of the total remuneration awarded, only 2 month's remuneration was attributable to services provided as an Executive Director. Details are set out in the "Remuneration Awarded to Executive Directors" section on pages 26 to 27. The respective emoluments include the portion of the long-term incentive schemes recognised for the year, which the details are set out in the "Long-term Incentive Schemes" section on pages 71 and 74. The remaining is the paid short-term remuneration.
- (iii) Included one (2019: one) retired senior management staff.

The five highest paid individuals for the year include two (2019: two) directors whose emoluments reflected in the above emolument bands. The emoluments paid and recognised to the remaining three (2019: three) individuals during the year are as follows:

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Basic salaries, other allowances and benefits in kind	9	10
Discretionary bonus	21	16
Long-term incentive schemes awards	2	11
	32	37

Notes to the Consolidated Financial Statements

32 Future Minimum Rental Receivables

As at 31 March 2020, the analysis of the Group's aggregate future minimum rental income receivables under non-cancellable operating leases is as follows:

	2020 HK\$'M	2019 HK\$'M
Within one year	6,384	6,259
Between one and five years	10,061	10,432
Beyond five years	1,125	1,416
	17,570	18,107

Most of the operating leases are on fixed terms and for terms of three years (2019: three years).

33 Principal Subsidiaries

Link held the following principal subsidiaries as at 31 March 2020:

Name	Place of establishment and kind of legal entity/ place of operations	Principal activities	Particulars of issued share capital/ registered capital	Interest held
<i>Directly held:</i>				
The Link Holdings Limited	Cayman Islands, limited liability company/ Hong Kong	Investment holding	US\$1	100%
Link Asset Management Limited	Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong	Asset management	HK\$22,000,000	100%
<i>Indirectly held:</i>				
Afford Limited	Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong	Investment holding	HK\$160,539,360	100%
Atlantic Best Limited	Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong	Investment holding	HK\$2	100%
保怡物業管理(深圳)有限公司 (Baoyi Property Management (Shenzhen) Company Limited)	People's Republic of China, limited liability company/ People's Republic of China	Property holding and leasing	US\$39,500,000	100%
北京亞騰房地產經營管理有限公司 (Beijing Yateng Real Estate Management Company Limited)	People's Republic of China, limited liability company/ People's Republic of China	Property holding and leasing	US\$162,500,000	100%
Century Land Investment Limited	Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong	Property development	HK\$1	60%
China East Investment Limited	Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong	Investment holding	HK\$5,000	100%
益楓美置業(天津)有限公司 (ECM Property Holding (Tianjin) Co., Ltd.)	People's Republic of China, limited liability company/ People's Republic of China	Property holding and leasing	RMB1,242,300,418	100%
First Venture RE Limited	Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong	Investment holding	HK\$1	100%
Great Land (HK) Limited	Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong	Property holding and leasing	HK\$1,000,000	100%

Notes to the Consolidated Financial Statements

33 Principal Subsidiaries (Continued)

Name	Place of establishment and kind of legal entity/ place of operations	Principal activities	Particulars of issued share capital/ registered capital	Interest held
<i>Indirectly held (Continued):</i>				
廣州華晴置業房地產有限公司 (Guangzhou Qian Qing Hui Real Estate Company Limited)	People's Republic of China, limited liability company/ People's Republic of China	Property holding and leasing	RMB600,000,000	100%
Link 2019 CB Limited	British Virgin Islands, limited liability company/ Hong Kong	Financing	US\$1	100%
Link Monte (HK) Limited	Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong	Property holding and leasing	HK\$1	100%
Link Properties Limited	Cayman Islands, limited liability company/ Hong Kong	Property holding and leasing	US\$1	100%
Link Property Management Services Limited	Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong	Property management	HK\$1,000,000	100%
領匯房地產諮詢(上海)有限公司 (Link Real Estate Consultancy (Shanghai) Co., Limited)	People's Republic of China, limited liability company/ People's Republic of China	Corporate management service	RMB5,000,000	100%
Preston River (HK) Limited	Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong	Investment holding	HK\$1	100%
上海興邦房地產有限公司 (Shanghai Xing Bang Properties Co., Ltd.)	People's Republic of China, limited liability company/ People's Republic of China	Property holding and leasing	RMB287,595,000	100%
The Link Finance (Cayman) 2006 Limited	Cayman Islands, limited liability company/ Hong Kong	Investment	US\$1	100%
The Link Finance (Cayman) 2009 Limited	Cayman Islands, limited liability company/ Hong Kong	Financing	US\$1	100%
The Link Finance Limited	Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong	Financing	HK\$1	100%

The Manager considers the non-controlling interest in respect of Century Land Investment Limited is not material to the Group.

The Manager is of the opinion that a complete list of the particulars of all subsidiaries will be of excessive length and therefore the above list contains only the particulars of the subsidiaries which principally affect the results or assets and liabilities of the Group.

34 Event After the Reporting Date

On 7 April 2020, Link, through a wholly-owned subsidiary, completed the acquisition of an office property in Australia at an aggregate consideration of approximately Australian Dollars 683 million (equivalent to approximately HK\$3,649 million). The acquired property, known as "100 Market Street", comprises a 10-storey commercial office tower located at 100 Market Street, which is situated within a mixed-use development in the central business district of Sydney, Australia.

35 Approval of the Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements were authorised for issue by the Board of Directors of the Manager and the Trustee on 1 June 2020.

(2) 【損益計算書】

本ファンドの損益計算書については、(1)「貸借対照表」の項目に記載されている本ファンド及びその子会社の連結損益計算書をご参照ください。

(3) 【投資有価証券明細表等】

該当なし。

2 【ファンドの現況】

【純資産額計算書】

2020年3月31日現在

	百万香港ドル	百万円
I. 資産総額	207,619	2,838,151
II. 負債総額	47,908 (注)	654,902
III. 純資産総額 (I - II)	159,711	2,183,249
IV. 発行済数量		2,057,898,386口
V. 1単位当たり純資産額 (III / IV)	77.61香港ドル	1,061円

(注) 2020年3月31日現在の非支配持分である406百万香港ドル(5,550百万円)を含む。

第4 【外国投資信託受益証券事務の概要】

1. 本受益証券の名義書換

本受益証券の登録機関は以下のとおりである。

取扱及び名義書換機関

コンピュータシェア・ホンコン・インベスター・サービス・リミテッド
(Computershare Hong Kong Investor Services Limited)

住所

香港、ワンチャイ、クイーンズ・ロード・イースト183、ホープウェル・センター17階、1712-1716号室
(Shops 1712-1716, 17th Floor, Hopewell Centre, 183 Queen 's Road East, Wanchai, Hong Kong)

すべての譲渡証券には、適用法が要求する限りにおいて、適式に印紙を貼付した上で、(i)その時点で有効な法制上要求される必要な宣言書又はその他の書類、(ii)譲渡される本受益証券に関する証券等がある場合はその本証券及び(iii)譲渡人の権限又は本受益証券を譲渡する権利を証明するために本受益証券登録機関がその絶対的な裁量で要求するその他の証拠とともに、登録のために本受益証券登録機関に預けなければならない。

本受益証券の香港証券取引所への上場時において、本受益証券がCCASSにおいて預託、決済及び清算される場合には、その限りにおいて、HKSCCノミニーズ社はかかる本受益証券の唯一の登録保有者となり、CCASSの一般規則に従いかかる本受益証券を保有する。

2. 香港証券取引所における本受益証券の取引についての印紙税、手数料及びその他の費用

印紙税

新規の本受益証券の発行に際して本ファンドが支払わなければならない印紙税は存在しない。

以下の仲介手数料及び手数料は各証券取引に適用される^(注)。

仲介手数料

香港証券取引所の本受益証券の仲介手数料はブローカーとその顧客との間で自由に交渉することが可能である。

取引賦課金

香港証券取引所における本受益証券の取引に対する取引対価として0.0027%の取引賦課金（1香港セント未満は四捨五入）が徴収される。かかる金額は回収され香港証券先物委員会に提出される。

投資家補償手数料

取引対価として0.002%の投資家補償手数料（1香港セント未満は四捨五入）が徴収された。ただし、2005年12月19日から、証券先物（投資家補償手数料）規則2005年（改訂版）により投資家補償手数料の支払は香港証券先物委員会により一時停止中である。支払停止は香港証券先物委員会よりさらなる通知があるまで有効である。

取引手数料

取引対価として0.005%の取引手数料（1香港セント未満は四捨五入）が香港証券取引所に支払われる。

取引料金

0.50香港ドルの取引料金が各売買取引において香港証券取引所に支払われる。取引料金を投資家に課すか否かについての決定は、ブローカーの裁量で行われる。

株取引に対する印紙税

別途定められない限り、すべての香港証券取引所の上場証券には買主と売主の両方に取引価格の0.1%の印紙税（1香港ドル未満は四捨五入）が課される。

譲渡証券の印紙税

本受益証券の取引量とは関係なく、香港政府は関連する本受益証券の登録保有者（売主）に対して新規譲渡証券ごとに5.00香港ドルの譲渡証券の印紙税を課す。

譲渡手数料

本受益証券の取引量とは関係なく、本受益証券登録機関は登録された本受益証券保有者（売主）に対して新規発行される証券について1口当たり2.50香港ドルの譲渡手数料を課す。

（注）ブローカーやカストディアンはCCASSが提供する清算、決済、保管及び名義人サービスの利用についてHKSCCにサービス手数料を支払わなければならない。投資家はCCASSが提供する当該サービスについてブローカーやカストディアンから徴収される場合がある。ただし、CCASS外のブローカーやカストディアンを利用して決済する場合はこの限りではない。かかる手数料を投資家に移転させるか否か及びその方法は完全にブローカーやカストディアンの裁量で決定される。

3. 本受益証券保有者名簿の閉鎖の時期

本ファンドの本受益証券保有者の登録簿（以下「本登録簿」という。）は本管理会社及び本受託会社の両者が共同して随時決定する時期及び期間これを閉鎖することができる。ただし、1年に合計して30営業日を超えて閉鎖することはできない。本登録簿が閉鎖される場合には、本受託会社又は本受益証券登録機関（選任されている場合）は本受益証券保有者に対し通知するものとし、また本受益証券が香港証券取引所に上場されている場合には香港証券取引所に対し通知するものとする。当該通知は本ファンド及び香港証券取引所のウェブサイト上に掲載する方法によって行われ、本信託書証書に従い、香港において1紙以上の英字新聞及び中国語の新聞で広告するものとする。

4. 本受益証券保有者に対する特典

本受益証券保有者に対する特典はない。

5. 譲渡制限

各本受益証券保有者は自己の所有する本受益証券を共通の様式又は本受託会社が随時承認するその他の様式の文書による証書により譲渡することができる。ただし、以下の場合はこの限りではない。

- (1) 譲渡を登録することによって、譲渡人又は譲受人がその時点で本管理会社が譲渡のために最低本受益証券数と定めた数を下回る本受益証券数を保有することになる場合には、譲渡は登録しないものとする。最低本受益証券数は1口とする。
- (2) 譲渡を登録することが本信託証書に記載された適用法令に違反する場合又は本受託会社若しくは本管理会社が譲渡を登録することが本ファンドの規制上の地位を損ない、若しくは本ファンドの最善の利益に反すると判断する場合には、譲渡は登録しないものとする。
- (3) ある本受益証券保有者の保有する本受益証券のすべてが譲渡される場合を除き、本受益証券は本管理会社が一部譲渡のために定めた取引単位の整数倍でのみ譲渡可能である。かかる取引単位は1口とする。

第二部 【特別情報】

第1 【管理会社の概況】

1 【管理会社の概況】

(1) リンク・アセット・マネジメント・リミテッド

資本金の額

22,000,000香港ドル（301百万円）

本管理会社が発行可能な株式数の上限

本管理会社は、受託者の承認に従い、いかなる数の株式も発行することができる。

発行済株式数

22,000,000株

最近5年間における資本の額の増減

日付	資本金額
2017年3月31日付	5,000,001香港ドル
2018年3月28日付	12,000,000香港ドル
2019年4月9日付	22,000,000香港ドル

資本の額は、本管理会社の普通株式10,000,000口を、本受託会社に対し1株当たり1香港ドルで割り当てることにより、2019年4月9日付で12,000,000香港ドルから22,000,000香港ドルに引き上げられた。

(2) 本管理会社の機構

「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 運用体制」を参照のこと。

2 【事業の内容及び営業の概況】

香港証券先物規則に基づき、本管理会社は、規制業務である資産管理活動を行うことに対する免許を、香港証券先物委員会より取得している。

本書の日付現在、本管理会社が資産の運用を行う投資信託は、本ファンドのみである。

3 【管理会社の経理状況】

- (1) 以下に記載されている直近2事業年度の本管理会社の原文（英文）の財務書類は、香港証券先物（帳簿記録）規則に基づいて記された記録に準拠し、香港証券先物（会計処理及び監査）規則の要件を満たして作成されたものであり、日本語は、これらの原文の財務書類を翻訳したものである。

以下に記載されている本管理会社の財務書類は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含む。）第131条第5項但書の規定の適用を受けている。

- (2) 以下に記載されている本管理会社の財務書類（原文）は、香港財務報告基準及び香港会社規則に準拠して作成されたものである。以下に記載されている本管理会社の財務書類（原文）は、本管理会社の本国における独立監査人であり、外国監査法人等（公認会計士法（昭和23年法律第103号）第1条の3第7項に規定される外国監査法人等をいう。）であるプライスウォーターハウスクーパース 香港による、香港公認会計士協会（Hong Kong Institute of Certified Public Accountants）が公表した香港監査基準に準拠した監査手続を受けており、金融商品取引法第193条の2第1項第1号に規定される監査証明に相当すると認められる独立監査人の監査報告書（Independent Auditor's Report）を添付のとおり受領している。
- (3) 本管理会社の財務書類（原文）は、香港ドルで表示されている。主要な勘定科目について円で表示されている金額は、2020年9月1日現在の株式会社三井住友銀行の対顧客電信直物売買相場の仲値である1香港ドル=13.67円で換算された金額である。この換算は、その金額が上記レートで実際に日本円に交換されるか、又は交換され得たであろうというように解釈すべきものではない。日本円に換算された金額は、四捨五入のため合計欄の数値が総数と一致しない場合がある。

(1) 【貸借対照表】

損益計算書

2020年3月31日に終了した事業年度

	注記	3月31日に終了した事業年度			
		2020年		2019年	
		香港ドル	円	香港ドル	円
受取管理報酬	6	697,278,232	9,531,793,431	881,356,826	12,048,147,811
直接費用		(452,556,620)	(6,186,448,995)	(580,352,860)	(7,933,423,596)
受取利息		6,269,540	85,704,612	3,482,416	47,604,627
一般管理費		(244,774,611)	(3,346,068,932)	(288,924,300)	(3,949,595,181)
税引前利益		6,216,541	84,980,115	15,562,082	212,733,661
税金利益 / (費用)	8	52,999	724,496	(12,079,666)	(165,129,034)
当期利益	9	6,269,540	85,704,612	3,482,416	47,604,627

17ページから30ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の注記は、本財務書類の一部である。

包括利益計算書

2020年3月31日に終了した事業年度

	3月31日に終了した事業年度			
	2020年		2019年	
	香港ドル	円	香港ドル	円
当期利益	6,269,540	85,704,612	3,482,416	47,604,627
その他の包括利益	-	-	-	-
当期の包括利益合計	6,269,540	85,704,612	3,482,416	47,604,627

17ページから30ページ(訳者注:原文のページ。)に記載の注記は、本財務書類の一部である。

財政状態計算書

2020年3月31日現在

	注記	3月31日現在			
		2020年		2019年	
		香港ドル	円	香港ドル	円
資産及び負債					
資産					
子会社に対する投資	10	6,602,500	90,256,175	-	-
未収金、預け金及び前払金		5,021,104	68,638,492	4,794,594	65,542,100
未収還付税金		9,342,516	127,712,194	-	-
兄弟会社に対する債権	11	34,518,241	471,864,354	237,596,887	3,247,949,445
リンク・リアル・エステート・イン ベストメント・トラストに対する債権	11	1,386,882	18,958,677	2,614,268	35,737,044
現金及び現金同等物	12	381,733,462	5,218,296,426	305,370,777	4,174,418,522
資産合計		438,604,705	5,995,726,317	550,376,526	7,523,647,110
負債					
長期インセンティブ・スキーム引当金	13	136,518,194	1,866,203,712	200,272,418	2,737,723,954
兄弟会社からの承認済劣後借入金	14	10,000,000	136,700,000	10,000,000	136,700,000
課税引当金		-	-	9,427,330	128,871,601
営業未払金及びその他の未払金		247,954,220	3,389,534,187	303,621,418	4,150,504,784
兄弟会社に対する債務	11	2,162,541	29,561,935	1,355,150	18,524,901
負債合計		396,634,955	5,421,999,835	524,676,316	7,172,325,240
純資産		41,969,750	573,726,483	25,700,210	351,321,871
資本					
資本金	15	22,000,000	300,740,000	12,000,000	164,040,000
利益剰余金		19,969,750	272,986,483	13,700,210	187,281,871
メンバーの資本		41,969,750	573,726,483	25,700,210	351,321,871

17ページから30ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の注記は、本財務書類の一部である。

12ページから30ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の本財務書類は、2020年6月1日付で当社の取締役会により承認され、以下の者が代表で署名した。

（署名）
 ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ
 取締役

（署名）
 ン・コック・シヨン
 取締役

持分変動計算書

2020年3月31日に終了した事業年度

	資本金		利益剰余金		合計	
	香港ドル	円	香港ドル	円	香港ドル	円
2019年4月1日現在	12,000,000	164,040,000	13,700,210	187,281,871	25,700,210	351,321,871
当期の包括利益合計	-	-	6,269,540	85,704,612	6,269,540	85,704,612
株主との取引						
株式発行	10,000,000	136,700,000	-	-	10,000,000	136,700,000
2020年3月31日現在	22,000,000	300,740,000	19,969,750	272,986,483	41,969,750	573,726,483
2018年4月1日現在	12,000,000	164,040,000	10,217,794	139,677,244	22,217,794	303,717,244
当期の包括利益合計	-	-	3,482,416	47,604,627	3,482,416	47,604,627
2019年3月31日現在	12,000,000	164,040,000	13,700,210	187,281,871	25,700,210	351,321,871

17ページから30ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の注記は、本財務書類の一部である。

キャッシュ・フロー計算書

2020年3月31日に終了した事業年度

	注記	3月31日に終了した事業年度			
		2020年		2019年	
		香港ドル	円	香港ドル	円
事業活動					
事業活動により生じた正味現金	16	66,929,700	914,928,999	79,349,646	1,084,709,661
投資活動					
利息受取額		6,035,485	82,505,080	3,694,704	50,506,604
当初満期が3ヶ月超の短期銀行預金の減少		-	-	165,000,000	2,255,550,000
子会社に対する投資		(6,602,500)	(90,256,175)	-	-
投資活動（に使用した）/により生じた正味現金		(567,015)	(7,751,095)	168,694,704	2,306,056,604
財務活動					
株式発行による収入		10,000,000	136,700,000	-	-
財務活動により生じた正味現金		10,000,000	136,700,000	-	-
現金及び現金同等物の純変動					
4月1日現在の現金及び現金同等物の残高		305,370,777	4,174,418,522	57,326,427	783,652,257
3月31日現在の現金及び現金同等物の残高	12	381,733,462	5,218,296,426	305,370,777	4,174,418,522

17ページから30ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の注記は、本財務書類の一部である。

財務書類に対する注記**1 会社情報**

リンク・アセット・マネジメント・リミテッド（以下「当社」という。）は香港で設立された有限責任会社であり、主たる事業は資産管理である。登記上の本社所在地は、香港、カオルーン、クアン・トン、ホイ・ブン・ロード77、ザ・キーサイド、タワー1 20階である。

当社は、証券先物規則（香港法第571章）に規制されるタイプ9の「資産管理」行為を行うための免許を取得している。

当社は、リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラスト（以下「リンク」という。）の管理会社として活動している。

2 表示基準**(a) 遵守基準**

本財務書類は、香港財務報告基準（以下「HKFRS」という。）及び香港会社規則に準拠して作成されている。HKFRSは、香港公認会計士協会が公表した適用されるすべての香港財務報告基準、香港会計基準（以下「HKAS」という。）及び解釈指針の総称である。

(b) 会計慣行及び機能通貨

当事業年度において、当社は、流動性ベースを適用して財政状態計算書の表示を変更しているが、これは資産及び負債の実現又は決済の時期に基づき、より目的適合性があり、かつ有意義であると考えられるためである。この表示の変更は遡及適用されており、比較数値の組替が行われている。

本財務書類は取得原価主義に基づいて作成されている。

本財務書類は、当社の機能通貨である香港ドルで表示されている。

(c) 新規及び改訂会計方針の適用

2020年3月31日に終了した事業年度に、当社は、発効済又は早期適用可能な以下の新たな基準、修正及び解釈指針を適用した。

HKAS第19号修正	制度改訂、縮小又は清算
HKAS第28号修正	関連会社及び共同支配企業に対する長期持分
HKFRS第3号修正	事業の定義
HKFRS第9号修正	負の補償を伴う期限前償還要素
HKFRS第16号	リース
HK(IFRIC) - 解釈指針第23号	法人所得税務処理に関する不確実性
HKFRSの年次改善 2015年-2017年 サイクル	

これらの新たな基準、修正及び解釈指針の適用は、当社の報告済の経営成績及び財政状態に重要な影響を与えていない。

以下の新基準及び修正は、公表済であるが発効前のものであり、本財務書類には早期適用されていない。これらは2020年4月1日以降に開始する当社の会計期間に適用される。

HKAS第1号修正及びHKAS第8号修正	「重要性がある」の定義 ⁽¹⁾
HKAS第39号修正、HKFRS第7号修正及びHKFRS第9号修正	金利指標改革 ⁽¹⁾
HKFRS第10号修正及びHKAS第28号修正	投資者とその関連会社又は共同支配企業の間での資産の売却又は抛却 ⁽³⁾
HKFRS第17号	保険契約 ⁽²⁾
財務報告に関する2018年概念フレームワーク	財務報告に関する概念フレームワークの改訂 ⁽¹⁾

(1) 2020年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。

(2) 2021年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。

(3) 強制適用日は未決定であるが、早期適用は認められる。

当社は、これらの新基準及び修正が初度適用時に与える影響を評価中である。

3 重要な会計方針の概要

本財務書類の作成にあたって適用された重要な会計方針は、以下のとおりである。これらの会計方針は、全表示年度に継続して適用されている。

(a) 子会社に対する投資

子会社とは、当社が支配を有している会社であり、これにはストラクチャード・エンティティも含まれる。当社は、会社への関与により生じる変動リターンに対するエクスポージャー又は権利を有し、かつ当該会社に対するパワーにより当該リターンに影響を及ぼす能力を有している場合には、当該会社を支配している。

当社の財政状態計算書において、子会社に対する投資は、取得原価から減損損失引当金を控除した価額で計上されている。子会社の損益は、受取及び未収配当金に基づいて会計処理されている。

HKFRS第10号「連結財務書類」の免除規定に基づき、連結財務書類は作成されていない。当社の最終持株会社はリンクであり、リンクの連結財務書類はHKFRSに従って作成され、公表されている。

(b) 未収金

未収金は、当初は公正価値で認識され、その後は減損引当金控除後に償却原価で測定される。当社は、契約上のキャッシュ・フローの回収を目的とする未収金を保有しており、従って、それらを実効金利法を用いて償却原価で事後測定する。当社は、予想信用損失を評価する際にHKFRS第9号を適用する。未収金はリスクが低いと考えられるため、減損引当金は12ヶ月の予想信用損失として決定される。

(c) 現金及び現金同等物

現金及び現金同等物は、手元現金、通知預金、当初の満期が3ヶ月以内のその他の流動性の高い短期投資及び当座借越である。

(d) 営業未払金及びその他の未払金

(i) 営業未払金

営業未払金は、当初は公正価値で認識され、その後は実効金利法を用いて償却原価で測定される。

() 引当金

過去の事象の結果、現在の法的又は推定上の債務があり、当該債務の清算のために資源の流出が要求される可能性が高く、また当該債務の金額について信頼できる見積りが可能な場合に、引当金が認識される。引当金の払戻しが予想される場合、払戻しは、払戻しが事実上確実である場合にのみ別個の資産として認識される。

引当金は、貨幣の時間的価値及び当該債務に特有のリスクに関する現在の市場評価を反映する税引前利率を用いて、当該債務の清算に必要であると予想される支出の現在価値で測定される。時間の経過に伴う引当金の増加は、支払利息として認識される。

(e) 非金融資産の減損

資産は年次で、また事象及び状況の変化により帳簿価額が回収できない可能性が示される場合はいつでも、減損の有無を検討される。減損損失は、資産の帳簿価額が回収可能額を超過する額について認識される。回収可能額は、売却コストを控除後の資産の公正価値と使用価値のいずれか高い方である。のれんを除く、減損が発生した非金融資産は、各報告日に減損の戻入りの可能性について検討される。

(f) 収益の認識

管理報酬はサービスが提供された時点で認識される。

受取利息は実効金利法を用いて時間の経過に応じて認識される。

(g) 支出

支出は発生時に認識される。

(h) 従業員給付

賃金、給与及び賞与等の従業員給付は、従業員が役務を提供した時点で費用として認識される。

従業員の年次有給休暇は、従業員に発生した時点で認識される。報告日までに従業員が提供した役務の結果として見積られる年次有給休暇に係る債務に対し、引当金が設定される。従業員の病気休暇及び産休は休暇の取得時まで認識されない。雇用主による従業員のための強制年金基金への拠出は、発生時に費用計上される。

(i) 従業員長期インセンティブ・スキーム

長期インセンティブ・スキームの形式によるインセンティブが適格従業員（取締役を含む。）に対して、提供される。

長期インセンティブ・スキームの報奨の付与と引換えに提供された従業員の役務は費用として認識され、負債が同額分増加する。この費用は確定期間にわたり損益計算書に計上される。当該債務が決済されるまで、当該債務の価値は各報告日及び決済日において再測定され、価値の変動はすべて当該事業年度の損益計算書において認識される。各報告日現在、確定が予想される長期インセンティブ・スキームの見積報奨数は修正され、修正の影響は損益計算書において認識される。長期インセンティブ・スキームの報奨の帳簿価額は6ヶ月毎に見直され、少なくとも毎年独立した外部評価者により評価される。報奨の権利が確定日に確定しない場合、損益計算書に計上された金額は戻入れられる。

4 金融リスク管理

(a) 金融リスク要素

当社の事業により、当社は、市場リスク（金利リスク及び通貨リスクを含む。）、信用リスク及び流動性リスクなど様々な金融リスクにさらされている。

リスク管理は当社により行われている。当社の総合的なリスク管理プログラムは、金融市場の予測不能性に重点を置き、当社の経営成績に対する潜在的な悪影響を最低限に抑えることに努めている。

(i) 市場リスク

(A) 金利リスク

金利リスクは、市場金利の変動が当社の利益に影響を与えるリスクである。当社の銀行預金に変動金利が付されているため、当社は金利リスクにさらされている。

2020年3月31日現在、銀行預金の金利が100ベース・ポイント（2019年：100ベース・ポイント）高く／低くなり、その他すべての変数には変動がないと仮定した場合、主に銀行預金からの受取利息が増加／減少する結果、当期利益が約3,600,000香港ドル（2019年：2,900,000香港ドル）増加／減少していたと考えられる。

(B) 通貨リスク

通貨リスクは、機能通貨以外の通貨建貨幣性資産及び負債において生じる。2019年及び2020年3月31日現在、機能通貨以外の通貨で保有する貨幣性残高において重要なものはなかった。

() 信用リスク

信用リスクは最終持株会社によりグループ全体で管理されている。信用リスクは、当社の相手方が金融契約に基づく債務を履行できない可能性から生じる。当社はグループ会社／リンクに対する未収金、現金及び現金同等物並びに短期銀行預金において信用リスクにさらされている。

当社は銀行預金を、相手方に対する預金水準を制限することにより管理している。個別の相手方に対する預金は、当該個別の相手方に対して割り当てられた所定の制限を超えることはできない。2020年3月31日現在、銀行預金のすべては外部機関により「BBB+」以上に格付けされた銀行に預けられている。

財政状態計算書における各金融資産の帳簿価額（減損引当金控除後）は、信用リスクの最大のエクスポージャーを示している。2020年3月31日現在、グループ会社／リンクに対する未収金から生じる当社の信用リスク・エクスポージャーは、35,905,123香港ドル（2019年：240,211,155香港ドル）であった。現金及び現金同等物並びに短期銀行預金から生じる当社の信用リスク・エクスポージャーは、381,733,462香港ドル（2019年：305,370,777香港ドル）であり、注記12に記載されている。

() 流動性リスク

慎重な流動性リスク管理には潤沢な現金を維持し、信用枠及び営業キャッシュ・フローからの安定した資金調達を維持することが含まれる。

2020年3月31日現在、当社は、381,733,462香港ドル（2019年：305,370,777香港ドル）の現金及び現金同等物並びに短期銀行預金を保有している。当社は重要な流動性リスクを有していないと経営陣は判断している。

下表は当社の金融負債の内訳であり、報告日における契約期限日までの残存期間に基づく期限別に表示されている。下表で開示された額は、契約上の割引前キャッシュ・フローである。

	（単位：香港ドル）	
	2020年	2019年
1年未満		
兄弟会社からの承認済劣後借入金	10,000,000	10,000,000
営業未払金及びその他の未払金	247,954,220	303,621,418
兄弟会社に対する債務	2,162,541	1,355,150

(b) 資本管理

資本を管理する当社の目的は、メンバーへの便益の最大化を求める一方、継続企業としての当社の存続能力を維持することである。

当社は、当社の持分資本（財政状態計算書に表示）が当社の資本であると考えている。

当社は証券先物規則（香港法第571章）に規制されるタイプ9の「資産管理」事業を行うための免許を取得した会社であるため、証券先物（財源）規則において規定された資本に関する以下の要件を満たさなければならない。

(i) 払込済資本金の最低水準が満たされなければならない

() 流動資本の最低水準が満たされなければならない

当社は定期的に資本構造を見直し、配当金の支払及び新株の発行を通じて全体的な資本構造を管理している。当社の資本金及び流動資本の水準は、法定最低要件を厳密に満たすために厳しく監視されている。

(c) 公正価値の見積

() 公正価値ヒエラルキー

HKFRS第13号は公正価値の測定を以下の公正価値測定のヒエラルキーの3つのレベル別に開示することを要求している。

- ・ レベル1：同一資産又は負債に関する活発な市場における相場価格（無調整）。
- ・ レベル2：レベル1に含まれる相場価格以外のインプットで、資産又は負債について直接的に（つまり、価格として）又は間接的に（つまり、価格からの派生として）観測可能なもの。
- ・ レベル3：資産又は負債に関する観測可能な市場データに基づかないインプット（つまり、観測不能なインプット）。

当事業年度においては、3つのレベル間の振替はなかった（2019年：なし）。

公正価値ヒエラルキーのレベル間の振替について、振替の原因となった事象又は状況の変化が発生した日現在で認識することが当社の方針である。

() 公正価値の開示

未収金の貸倒引当金控除後の帳簿価額並びに銀行預金並びに営業未払金及びその他の未払金の帳簿価額は、期限までの期間が短いため、公正価値の合理的近似値である。

5 重要な会計上の見積及び判断

HKFRSに準拠した財務書類の作成には、一定の重要な会計上の見積の使用が求められる。また、当社の会計方針を適用する過程において経営陣の判断が求められる。

見積及び判断は継続的に評価されており、過去の実績及びその他の要因（現状では合理的であると考えられる将来の事象に関する予想を含む。）に基づいている。

当社は、将来に関する見積及び仮定を行っている。これによる会計上の見積は、本質的に、関連する実績と等しくなることがほとんどない。見積及び仮定のうち、翌事業年度において資産及び負債の帳簿価額に対する重要な調整が必要となる重要なリスクを有するものは、以下のとおりである。

(a) 長期インセンティブ・スキームの評価

付与される報奨の価値は評価技法、並びに受益証券の価格、報奨の残存期間、分配支払率及びその他の市況に関する仮定に基づき見積もられており、これは、報告日現在のこの報奨に関する負債の価値として最善の見積を表していると経営陣が考えるものである。長期インセンティブ・スキームの報奨の帳簿価額は6ヶ月毎に見直され、少なくとも毎年独立した外部評価者により評価される。

6 受取管理報酬

受取管理報酬	(単位：香港ドル)	
	2020年	2019年
	697,278,232	881,356,826

7 人件費（取締役報酬を含む）

	（単位：香港ドル）	
	2020年	2019年
賃金及び給与	639,907,107	664,675,941
強制年金基金制度への拠出	14,134,391	13,912,750
長期インセンティブ・スキーム報奨（注記13）	25,489,997	173,688,163
人件費（注記9）	679,531,495	852,276,854

取締役報酬

	（単位：香港ドル）	
	2020年	2019年
報酬	8,863,100	8,496,552
基本給、手当及びその他の給付	13,621,073	15,356,321
年金制度への拠出	30,049	36,000
業績に連動する報酬	55,294,310	54,664,000
長期インセンティブ・スキーム報奨（脚注）	12,333,917	85,642,583
	90,142,449	164,195,456

脚注：

長期インセンティブ・スキーム報奨の価値は、受益証券の価格、本報奨の残存期間、分配支払率及びその他の市況に関する仮定を使用した評価技法に基づき、見積もられている。引当てられた見積価値を実際に支払うとの約定はない。最終的な支払額は、特定の業績の達成度及び役務に関連する権利確定条件に拠る。報奨のうち確定日に確定しない部分については、過年度において損益計算書に計上された額が戻入れられる。長期インセンティブ・スキームに関する詳細については、注記13に記載されている。

2020年3月31日に終了した事業年度において、長期インセンティブ・スキーム報奨の一部が確定し、2007年LTIプランに基づきリンクの受益証券（以下「本受益証券」という。）が発行された。費用として認識された額は、注記3(i)に記載された会計方針に基づき認識された、2007年LTIプランと2017年LTIスキームの両方に基づき付与された報奨の引当金を表す。

8 税金（利益）/費用

当事業年度においては見積課税対象利益が発生していないため香港事業所得税の引当金は計上されていない。香港事業所得税は、2019年3月31日に終了した事業年度の見積課税対象利益に対し16.5%の税率で引当金が計上されていた。

香港事業所得税率を用いた当社の税金費用の予想額と、当社の当事業年度の税金との差異は、以下のとおりであった。

	（単位：香港ドル）	
	2020年	2019年
税引前利益	6,216,541	15,562,082
香港事業所得税率16.5%（2019年：16.5%）で計算した税金の予想額	1,025,729	2,567,744
損金不算入費用の税効果	8,745	10,463,544
益金不算入利益の税効果	(1,034,474)	(574,599)
過年度に認識されていない税務上の欠損金の使用	-	(377,023)
過年度調整額	(52,999)	-
税金（利益）/費用	(52,999)	12,079,666

9 当期利益

当期利益は以下の費用が控除されている。

	(単位：香港ドル)	
	2020年	2019年
人件費（注記7）	679,531,495	852,276,854
監査人報酬		
監査及び監査関連保証サービス	1,820,754	1,755,790
その他	291,000	22,200
監査人報酬合計	2,111,754	1,777,990

10 子会社に対する投資

	(単位：香港ドル)	
	2020年	2019年
投資、取得原価		
非上場株式	6,602,500	-

2020年3月31日現在、当社は以下の子会社を保有している。

名称	設立場所及び 法人組織の種類	主要業務	発行済株式資本 / 登録資本金の 詳細	保有持分
<u>直接保有：</u>				
リンク・プロパティ・マネジメン ト・サービス・リミテッド	香港、有限責任会社	不動産管理	1,000,000香港ドル	100%
リンク・リアル・エステート・コン サルタント（上海）リミテッド	中華人民共和国、有限 責任会社	コーポレー ト・マネジ メント・ サービス	5,000,000人民元	100%

11 グループ会社/リンクに対する債権債務

グループ会社/リンクに対する債権債務は主に未収管理報酬である。グループ会社に対する債権/債務及びリンクに対する債権は無担保、無利息で返済期限が設定されておらず、かつ香港ドル建である。

12 現金及び現金同等物並びに短期銀行預金

	(単位：香港ドル)	
	2020年	2019年
銀行預金	21,733,462	15,370,777
当初満期が3ヶ月未満の短期銀行預金	360,000,000	290,000,000
	381,733,462	305,370,777

現金及び現金同等物の帳簿価額は1年以内に回収される予定である。

13 長期インセンティブ・スキーム引当金

	(単位：香港ドル)	
	2020年	2019年
長期インセンティブ・スキーム引当金		
1年以内に決済予定	81,045,194	102,367,209
1年超後に決済予定	55,473,000	97,905,209
	136,518,194	200,272,418

2007年LTIプラン

長期インセンティブ・プラン（以下「2007年LTIプラン」という。）は、リンクの本受益証券保有者によって2007年7月23日に採用され、10年間の有効期間ののち、2017年7月22日に期間満了となった。期間満了以後は、2007年LTIプランに基づき新たに報奨が付与されることはない。ただし、期間満了以前に付与及び承諾されたが、権利確定していない報奨については、引き続き効力を有するものとし、2007年LTIプランの規定に準拠するものとする。

2007年LTIプランに基づき、当社の取締役及び主要従業員に対して、3種類の報奨、すなわち制限付ユニット報奨、ユニット・オプション及び条件付現金報奨を付与することが可能であった。2007年LTIプランの採用以降期間満了まで、2007年LTIプランに基づき付与されたユニット・オプションはなかった。

業績目標を伴い付与される制限付ユニット報奨について、権利確定時に該当する被付与者に最終的に発行される新たな本受益証券口数は、投資利回り合計（以下「TUR」という。）、不動産純利益（以下「NPI」という。）又は特定の権利確定条件に関してリンクの業績に連動する。条件付現金報奨は制限付ユニット報奨と併用して付与され、確定期間における分配金の合計額に相当する現金支払額を受取る条件付権利を各被付与者に対し与える。

当事業年度において、2007年LTIプランに基づき権利が確定された制限付ユニット報奨に対し、477,632口（2019年：1,407,782口）が発行された。

2017年LTIスキーム

2017年7月10日、リンクは新たな長期インセンティブ・スキーム（以下「2017年LTIスキーム」という。）を採用した。2017年LTIスキームに基づき、当社の取締役及び本グループの主要従業員に対して、制限付ユニット報奨及び条件付現金報奨を付与することができる。

当事業年度に、当社の特定の取締役及び主要従業員は、2017年LTIスキームに基づき金銭的対価なしで制限付ユニット報奨及び条件付現金報奨を付与された。2017年LTIスキームに基づき付与される制限付ユニット報奨は、一般的に付与日より約2年間から3年間で確定する予定である。2017年LTIスキームの下では、本受益証券は、被付与者の利益となるよう、権利が確定された制限付ユニット報奨を満たすために公開株式市場で購入される。業績目標を伴い付与される制限付ユニット報奨について、権利確定時に各被付与者の利益となるよう購入される最終的な本受益証券口数は、TUR、NPI又は特定の権利確定条件に基づきリンクの業績に連動する。条件付現金報奨は制限付ユニット報奨と併用して付与され、確定期間における分配金の合計額に相当する現金支払額を受取る条件付権利を各被付与者に対し与える。

当事業年度において、2017年LTIプランに基づき権利が確定した制限付ユニット報奨について、366,239口（2019年：8,000口）を市場で購入した。

確定期間にわたり、2007年LTIプラン及び2017年LTIスキームの双方に基づき付与された本報奨並びに確定期間失効部分の報告日における見積価値を示す負債が認識される。本報奨の価値は、評価技法、並びに本受益証券の価格、本報奨の残存期間、分配支払率及び（該当する場合）その他の市況に関する仮定に基づき、独立した外部評価者であるタワーズ・ワトソン・ホンコン・リミテッドにより報告日現在において見積もられている。付与済の本報奨の価値の変動は損益計算書へ計上された。権利確定条件が満たされない時には、過年度に発生した金額は、戻入れられる。

当事業年度における制限付ユニット報奨数の増減及び制限付ユニット報奨の権利確定時における本受益証券の最大発行予定口数は以下のとおりである。

付与日	確定期間	2019年 4月1日 現在残高	当年度 付与	当年度 権利確定()	当年度 消却	当年度 失効	2020年 3月31日 現在残高	確定日 における 最大発行 予定口数()
2007年LTIプラン								
2016年11月14日	2016年11月14日から 2019年6月30日	399,236	-	(341,937)	-	(57,299)	-	-
2007年LTIプラン小計		399,236	-	(341,937)	-	(57,299)	-	-
2017年LTIスキーム								
2017年7月14日	2017年7月14日から 2019年6月30日	380,679	-	(264,560)	(7,000)	(109,119)	-	-
	2017年7月14日から 2020年6月30日	380,365	-	-	-	(75,054)	305,311	661,131
2018年7月4日	2018年7月4日から 2020年6月30日	566,500	-	-	-	(121,312)	445,188	989,845
	2018年7月4日から 2021年6月30日	566,500	-	-	-	(123,379)	443,121	984,988
2019年7月5日	2019年7月5日から 2021年6月30日	-	597,249	-	-	(100,566)	496,683	1,123,753
	2019年7月5日から 2022年6月30日	-	597,248	-	-	(100,566)	496,682	1,123,752
2017年LTIスキーム小計		1,894,044	1,194,497	(264,560)	(7,000)	(629,996)	2,186,985	4,883,469
小計		2,293,280	1,194,497	(606,497)	(7,000)	(687,295)	2,186,985	4,883,469
付与された制限付ユニット報奨の100%を上回って権利が確定した追加の受益証券		-	-	(237,374) ()	-	-	-	-
2019 / 2020年度合計		2,293,280	1,194,497	(843,871)	(7,000)	(687,295)	2,186,985	4,883,469
2018 / 2019年度合計		2,051,130	1,159,000	(1,415,782)	(4,500)	(106,549)	2,293,280	4,964,094

脚注：

- () 当事業年度における制限付ユニット報奨の権利確定の割合は54%から200%までの範囲にある。
- () 特定の権利確定条件が満たされた場合。
- () 関連する権利確定条件に従い、付与された制限付ユニット報奨の100%を上回って追加の受益証券の権利が確定した。

14 兄弟会社からの承認済劣後借入金

兄弟会社からの承認済劣後借入金	(単位：香港ドル)	
	2020年	2019年
	10,000,000	10,000,000

2009年3月27日に、当社、兄弟会社及び証券先物委員会は、10百万香港ドルの兄弟会社からのリボルビング劣後借入枠に関する契約を締結しており、当借入枠は2021年3月26日までに延長されている。2020年3月31日現在、10百万香港ドル(2019年：10百万香港ドル)が当借入枠から使用された。

兄弟会社からの承認済劣後借入金は、無担保、無利息、引出日から2年後以降の要求払による返済であり、香港ドル建てである。

兄弟会社からの承認済劣後借入金の帳簿価額は公正価値に近似している。

15 資本金

	株数	香港ドル
全額払込済：		
2019年4月1日現在	12,000,000	12,000,000
2019年4月9日発行	10,000,000	10,000,000
2020年3月31日現在	22,000,000	22,000,000
2018年4月1日及び2019年3月31日現在	12,000,000	12,000,000

当社は2019年4月9日に10,000,000株をリンクに対して発行しており、現金対価は10,000,000香港ドルであった。

16 事業活動により生じた正味現金

	2020年	2019年
税引前利益	6,216,541	15,562,082
受取利息	(6,269,540)	(3,482,416)
未収金、預け金及び前払金の減少 / (増加)	7,545	(249,819)
兄弟会社に対する債権の減少 / (増加)	203,078,646	(8,066,656)
リンクに対する債権の減少	1,227,386	6,218
営業未払金及びその他の未払金の(減少) / 増加	(55,667,198)	14,102,397
兄弟会社に対する債務の増加	807,391	714,758
長期インセンティブ・スキーム引当金の(減少) / 増加	(63,754,224)	63,415,418
香港事業所得税支払額	(18,716,847)	(2,652,336)
事業活動により生じた正味現金	66,929,700	79,349,646

17 関連当事者取引

当事業年度に、当社は通常の業務において関連当事者と相互に同意した料率で以下の取引を行った。

	2020年	2019年
受取管理報酬（注記6）：		
リンク	9,265,620	10,263,230
兄弟会社	688,012,612	871,093,596

受取管理報酬は関係者が同意した条件によるものであり、当社において発生した実費の払戻しに基づいている。

18 最終持株会社

取締役はリンクが最終持株会社であるとみなしている。

19 財務書類の承認

本財務書類は、2020年6月1日付で当社の取締役会により承認された。

[次へ](#)

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED
領展資産管理有限公司

INCOME STATEMENT
FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 2020

	Note	2020 HK\$	2019 HK\$
Management fee income	6	697,278,232	881,356,826
Direct costs		(452,556,620)	(580,352,860)
Interest income		6,269,540	3,482,416
Administrative expenses		(244,774,611)	(288,924,300)
Profit before taxation		6,216,541	15,562,082
Taxation credit/(charge)	8	52,999	(12,079,666)
Profit for the year	9	<u>6,269,540</u>	<u>3,482,416</u>

The notes on pages 17 to 30 form part of these financial statements.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED
領展資産管理有限公司**STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME**
FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 2020

	2020 HK\$	2019 HK\$
Profit for the year	6,269,540	3,482,416
Other comprehensive income	-	-
Total comprehensive income for the year	<u>6,269,540</u>	<u>3,482,416</u>

The notes on pages 17 to 30 form part of these financial statements.


LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED
領展資產管理有限公司STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS AT 31 MARCH 2020

	Note	2020 HK\$	2019 HK\$
ASSETS AND LIABILITIES			
Assets			
Investments in subsidiaries	10	6,602,500	-
Receivables, deposits and prepayments		5,021,104	4,794,594
Taxation recoverable		9,342,516	-
Amounts due from fellow subsidiaries	11	34,518,241	237,596,887
Amount due from Link Real Estate Investment Trust	11	1,386,882	2,614,268
Cash and cash equivalents	12	381,733,462	305,370,777
Total assets		<u>438,604,705</u>	<u>550,376,526</u>
Liabilities			
Long-term incentive schemes provision	13	136,518,194	200,272,418
Approved subordinated loan from a fellow subsidiary	14	10,000,000	10,000,000
Provision for taxation		-	9,427,330
Trade and other payables		247,954,220	303,621,418
Amounts due to fellow subsidiaries	11	2,162,541	1,355,150
Total liabilities		<u>396,634,955</u>	<u>524,676,316</u>
Net assets		<u>41,969,750</u>	<u>25,700,210</u>
EQUITY			
Share capital	15	22,000,000	12,000,000
Retained earnings		19,969,750	13,700,210
Member's funds		<u>41,969,750</u>	<u>25,700,210</u>

The notes on pages 17 to 30 form part of these financial statements.

The financial statements on pages 12 to 30 were approved by the board of directors of the Company on 1 June 2020 and were signed on its behalf by:


George Kwok Lung HONGCHOY
Director


NG Kok Siang
Director

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED
領展資産管理有限公司

STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 2020

	Share capital HK\$	Retained earnings HK\$	Total HK\$
At 1 April 2019	12,000,000	13,700,210	25,700,210
Total comprehensive income for the year	-	6,269,540	6,269,540
Transaction with equity holder			
Issue of shares	10,000,000	-	10,000,000
At 31 March 2020	<u>22,000,000</u>	<u>19,969,750</u>	<u>41,969,750</u>
At 1 April 2018	12,000,000	10,217,794	22,217,794
Total comprehensive income for the year	-	3,482,416	3,482,416
At 31 March 2019	<u>12,000,000</u>	<u>13,700,210</u>	<u>25,700,210</u>

The notes on pages 17 to 30 form part of these financial statements.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED
領展資産管理有限公司

STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 2020

	Note	2020 HK\$	2019 HK\$
Operating activities			
Net cash generated from operating activities	16	66,929,700	79,349,646
Investing activities			
Interest income received		6,035,485	3,694,704
Decrease in short-term bank deposits with original maturity of more than three months		-	165,000,000
Investment in subsidiaries		(6,602,500)	-
Net cash (used in)/generated from investing activities		(567,015)	168,694,704
Financing activity			
Proceeds from issuance of shares		10,000,000	-
Net cash generated from financing activity		10,000,000	-
Net change in cash and cash equivalents			
Cash and cash equivalents at 1 April		305,370,777	57,326,427
Cash and cash equivalents at 31 March	12	381,733,462	305,370,777

The notes on pages 17 to 30 form part of these financial statements.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED
領展資産管理有限公司**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS****1 Corporate information**

Link Asset Management Limited (the "Company") is a limited liability company incorporated in Hong Kong and its principal activity is asset management. The address of its registered office is 20/F., Tower 1, The Quayside, 77 Hoi Bun Road, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong.

The Company is licensed to carry out Type 9 "Asset Management" regulated activity under the Securities and Futures Ordinance (Chapter 571 of the Laws of Hong Kong).

The Company acts as the management company of Link Real Estate Investment Trust ("Link").

2 Basis of preparation**(a) Statement of compliance**

The financial statements have been prepared in accordance with the Hong Kong Financial Reporting Standards ("HKFRSs") and the Hong Kong Companies Ordinance. HKFRSs is a collective term which includes all applicable Hong Kong Financial Reporting Standards, Hong Kong Accounting Standards ("HKASs") and Interpretations issued by the Hong Kong Institute of Certified Public Accountants.

(b) Accounting convention and functional currency

During the year, the Company has changed the presentation of the statement of financial position by adopting the liquidity basis as it is considered to be more relevant and meaningful based on the timing of their realisation or settlement of assets and liabilities. The change in the presentation has been applied retrospectively and comparative figures have been reclassified accordingly.

The financial statements have been prepared under the historical cost convention.

The financial statements are presented in Hong Kong Dollars, the functional currency of the Company.

(c) Adoption of new and revised accounting policies

For the year ended 31 March 2020, the Company has adopted the following new standards, amendments and interpretations which became effective or available for early adoption.

HKAS 19 Amendments	Plan Amendment, Curtailment or Settlement
HKAS 28 Amendments	Long-term Interests in Associates and Joint Ventures
HKFRS 3 Amendments	Definition of a Business
HKFRS 9 Amendments	Prepayment Features with Negative Compensation
HKFRS 16	Leases
HK(IFRIC)-Int 23	Uncertainty over Income Tax Treatments
Annual Improvements to HKFRSs 2015-2017 Cycle	

The adoption of these new standards, amendments and interpretations has not had any significant effect on the results reported and financial position of the Company.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED
領展資産管理有限公司**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)****2 Basis of preparation (Continued)****(c) Adoption of new and revised accounting policies (Continued)**

The following new standards and amendments, which have been published but are not yet effective, have not been early adopted in the financial statements. These are effective for the Company's accounting periods beginning on or after 1 April 2020.

HKAS 1 and HKAS 8 Amendments	Definition of Material ⁽¹⁾
HKAS 39, HKFRS 7 and HKFRS 9 Amendments	Interest Rate Benchmark Reform ⁽¹⁾
HKFRS 10 and HKAS 28 Amendments	Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture ⁽³⁾
HKFRS 17	Insurance Contracts ⁽²⁾
Conceptual Framework for Financial Reporting 2018	Revised Conceptual Framework for Financial Reporting ⁽¹⁾

⁽¹⁾ effective for accounting periods beginning on or after 1 January 2020

⁽²⁾ effective for accounting periods beginning on or after 1 January 2021

⁽³⁾ no mandatory effective date is determined yet but early application is permitted

The Company is in the process of making an assessment of the impact of these new standards and amendments upon initial application.

3 Summary of significant accounting policies

The significant accounting policies adopted in the preparation of the financial statements are set out below. These policies have been consistently applied to all the years presented.

(a) Investments in subsidiaries

Subsidiaries are entities, including structured entities, over which the Company has control. The Company controls an entity when the Company is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity.

In the Company's statement of financial position, the investments in subsidiaries are stated at cost less provision for impairment losses. The results of subsidiaries are accounted for by the Company on the basis of dividend received and receivable.

No consolidated financial statements are prepared as exempted under HKFRS 10 "Consolidated Financial Statements". The Company's ultimate holding entity is Link and the consolidated financial statements of Link have been prepared in accordance with HKFRSs and are publicly available.

(b) Receivables

Receivables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost, less provision for impairment. The Company holds the receivables with the objective to collect the contractual cash flows and therefore measures them subsequently at amortised cost using the effective interest method. The Company applies the HKFRS 9 in assessing expected credit losses. Receivables are considered to be low risk, and therefore the impairment provision is determined as 12 months expected credit losses.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED
領展資産管理有限公司**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)****3 Summary of significant accounting policies (Continued)****(c) Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents include cash in hand, deposits held at call with banks, other short-term highly liquid investments with original maturities of three months or less and bank overdrafts.

(d) Trade and other payables**(i) Trade payables**

Trade payables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

(ii) Provisions

Provisions are recognised when there is a present legal or constructive obligation as a result of past events, it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation and a reliable estimate of the amount can be made. Where a provision is expected to be reimbursed, the reimbursement is recognised as a separate asset but only when the reimbursement is virtually certain.

Provisions are measured at the present value of the expenditures expected to be required to settle the obligation using a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the obligation. The increase in the provision due to passage of time is recognised as interest expense.

(e) Impairment of non-financial assets

Assets are reviewed for impairment annually and whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs to sell and value in use. Non-financial assets other than goodwill that suffer impairment are reviewed for possible reversal of the impairment at each reporting date.

(f) Revenue recognition

Management fee income is recognised when services are rendered.

Interest income is recognised on a time proportion basis using the effective interest method.

(g) Expenditure

Expenditure is recognised on an accrual basis.

(h) Employee benefits

Employee benefits such as wages, salaries and bonuses are recognised as an expense when the employee has rendered the service.

Employee entitlements to annual leave are recognised when they accrue to employees. A provision is made for the estimated liability for annual leave as a result of services rendered by employees up to the reporting date. Employee entitlements to sick leave and maternity leave are not recognised until the time of leave. The employer's contributions to the Mandatory Provident Fund for employees are expensed as incurred.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED
領展資產管理有限公司**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)****3 Summary of significant accounting policies (Continued)****(i) Employees' long-term incentive schemes**

Incentives in the form of a long-term incentive schemes are provided to eligible employees (including directors).

Employee services rendered in exchange for the grant of the long-term incentive schemes awards are recognised as an expense, with a corresponding increase in the liability incurred. This expense is charged to the income statement over the vesting periods. Until the liability is settled, the value of the liability is re-measured at each reporting date and at the date of settlement, with any changes in value recognised in the income statement for the year. At each reporting date, estimates of the number of long-term incentive schemes awards that are expected to vest will be revised and the impact of the revision is recognised in the income statement. The carrying value of the long-term incentive schemes awards is reviewed every six months and is independently valued by external valuers at least annually. If the awards do not vest on the vesting dates, the amounts charged to the income statement will be written back.

4 Financial risk management**(a) Financial risk factors**

The Company's activities expose it to a variety of financial risks: market risk (including interest rate risk and currency risk), credit risk and liquidity risk.

Risk management is carried out by the Company. The Company's overall risk management programme focuses on the unpredictability of financial markets and seeks to minimise potential adverse effects on the Company's financial performance.

(i) Market risk**(A) Interest rate risk**

Interest rate risk is the risk that changes in market interest rates will impact the earnings of the Company. The Company is exposed to interest rate risk since the Company's deposits at banks bear variable interest rates.

As at 31 March 2020, if interest rates on deposits at banks had been 100 basis points (2019: 100 basis points) higher/lower with all other variables held constant, profit for the year would have been approximately HK\$3,600,000 (2019: HK\$2,900,000) higher/lower, mainly as a result of higher/lower interest income from deposits at banks.

(B) Currency risk

Currency risk arises on account of monetary assets and liabilities denominated in a currency that is not the functional currency. As at 31 March 2019 and 2020, there are no significant monetary balances that are held in a non-functional currency.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED
領視資産管理有限公司

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4 Financial risk management (Continued)

(a) Financial risk factors (Continued)

(ii) Credit risk

Credit risk is managed by the ultimate holding entity on a group basis. Credit risk arises from the potential failure of the Company's counterparties to meet their obligations under financial contracts. The Company is exposed to credit risk on its receivables due from group companies/Link as well as cash and cash equivalents and short-term bank deposits.

The Company manages its deposits with banks by limiting the level of deposits to be placed with any counterparties. Deposits placed with any individual counterparty cannot exceed a pre-defined limit assigned to the individual counterparty. As at 31 March 2020, all deposits were placed with banks with external credit ratings of no less than "BBB+".

The maximum exposure to credit risk is represented by the carrying amount of each financial asset in the statement of financial position after deducting any impairment allowance. As at 31 March 2020, the Company's exposure to credit risk arising from amounts due from group companies/Link amounted to HK\$35,905,123 (2019: HK\$240,211,155). The Company's exposure to credit risk arising from cash and cash equivalents and short-term bank deposits amounted to HK\$381,733,462 (2019: HK\$305,370,777) and is set out in Note 12.

(iii) Liquidity risk

Prudent liquidity risk management includes maintaining sufficient cash and the availability of funding from committed credit facilities and operating cash flow.

As at 31 March 2020, the Company has cash and cash equivalents and short-term bank deposits of HK\$381,733,462 (2019: HK\$305,370,777). Management considers that the Company does not have significant liquidity risk.

The table below analyses the Company's financial liabilities into relevant maturity groupings based on the remaining period at the reporting date to the contractual maturity dates. The amounts disclosed in the table are the contractual undiscounted cash flows.

	2020 HK\$	2019 HK\$
<u>Less than 1 year</u>		
Approved subordinated loan from a fellow subsidiary	10,000,000	10,000,000
Trade and other payables	247,954,220	303,621,418
Amounts due to fellow subsidiaries	<u>2,162,541</u>	<u>1,355,150</u>

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED
領展資產管理有限公司**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)****4 Financial risk management (Continued)****(b) Capital management**

The Company's objectives when managing capital are to safeguard the Company's ability to continue as a going concern whilst seeking to maximise benefits to member.

The Company considers the equity of the Company (as shown in the statement of financial position) as its capital.

As the Company is a licensed corporation for Type 9 "Asset Management" regulated activity under the Securities and Futures Ordinance (Chapter 571 of the Laws of Hong Kong), it has to comply with the following requirements regarding its capital as stipulated in the Securities and Futures (Financial Resources) Rules:

- (i) a minimum level of paid up share capital has to be met; and
- (ii) a minimum level of liquid capital has to be met.

The Company reviews the capital structure periodically and manages its overall capital structure through the payment of dividends and issuance of new shares. Its share capital and liquid capital levels are closely monitored to ensure strict compliance with the statutory minimum requirements.

(c) Fair value estimation**(i) Fair value hierarchy**

HKFRS 13 requires disclosure of fair value measurement by three levels of fair value measurement hierarchy:

- Level 1: Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2: Inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (that is, as prices) or indirectly (that is, derived from prices).
- Level 3: Inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (that is, unobservable inputs).

There were no transfers between these three levels during the year (2019: Nil).

The Company's policy is to recognise transfers into and out of fair value hierarchy levels as of the date of the event or change in circumstances that caused the transfer.

(ii) Fair value disclosure

The carrying values less impairment provision of receivables and the carrying values of bank deposits and trade and other payables are a reasonable approximation of their fair values due to their short-term maturities.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED
領展資産管理有限公司**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)****5 Critical accounting estimates and judgements**

The preparation of the financial statements in conformity with HKFRSs requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgement in the process of applying the Company's accounting policies.

Estimates and judgements are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances.

The Company makes estimates and assumptions concerning the future. The resulting accounting estimates will, by definition, seldom equal the related actual results. The estimates and assumptions that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next year are discussed below.

(a) Long-term incentive schemes valuation

The value of awards granted is estimated based on valuation techniques and assumptions on unit prices, outstanding length of the awards, distribution pay-out rates and other market conditions, which management considers as representing the best estimate of the value of the liability for such awards at the reporting date. The carrying value of the long-term incentive schemes awards is reviewed every six months and is independently valued by external valuers at least annually.

6 Management fee income

	2020 HK\$	2019 HK\$
Management fee income	<u>697,278,232</u>	<u>881,356,826</u>

7 Staff costs (including directors' emoluments)

	2020 HK\$	2019 HK\$
Wages and salaries	639,907,107	664,675,941
Contributions to Mandatory Provident Fund Scheme	14,134,391	13,912,750
Long-term incentive schemes awards (Note 13)	<u>25,489,997</u>	<u>173,688,163</u>
Staff costs (Note 9)	<u>679,531,495</u>	<u>852,276,854</u>

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED
領展資産管理有限公司

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

7 Staff costs (including directors' emoluments) (Continued)

Directors' emoluments

	2020 HK\$	2019 HK\$
Fees	8,863,100	8,496,552
Base pay, allowance and other benefits	13,621,073	15,356,321
Contribution to pension scheme	30,049	36,000
Variable remuneration related to performance	55,294,310	54,664,000
Long-term incentive schemes awards (Note)	12,333,917	85,642,583
	<u>90,142,449</u>	<u>164,195,456</u>

Note: Values of the long-term incentive schemes awards are estimated based on valuation techniques with assumptions on unit prices, outstanding length of the awards, distribution pay-out rates and other market conditions. There is no commitment to pay out the estimated values provided. The eventual amounts to be paid depend on the scale of achievement against certain performance and service related vesting conditions. For the portion of the awards which do not vest on the vesting dates, the amounts previously charged to the income statement will be written back. Details on the long-term incentive schemes are set out in Note 13.

For the year ended 31 March 2020, certain long-term incentive schemes awards have been vested and units of Link ("Units") have been issued under the 2007 LTI Plan. The amounts recognised as expenses represent the provision of the awards granted under both the 2007 LTI Plan and the 2017 LTI Scheme recognised as set out in the accounting policy Note 3(i).

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED
領展資産管理有限公司**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)****8 Taxation (credit)/charge**

No Hong Kong profits tax has been provided for as there is no estimated assessable profit for the year. Hong Kong profits tax had been provided for at the rate of 16.5% on the estimated assessable profit for the year ended 31 March 2019.

The differences between the Company's expected tax charge, using the Hong Kong profits tax rate, and the Company's taxation for the year were as follows:

	2020 HK\$	2019 HK\$
Profit before taxation	<u>6,216,541</u>	<u>15,562,082</u>
Expected tax calculated at the Hong Kong profits tax rate of 16.5% (2019: 16.5%)	1,025,729	2,567,744
Tax effect of non-deductible expenses	8,745	10,463,544
Tax effect of non-taxable income	(1,034,474)	(574,599)
Utilisation of previously unrecognised tax loss	-	(377,023)
Adjustment to prior year	<u>(52,999)</u>	<u>-</u>
Taxation (credit)/charge	<u>(52,999)</u>	<u>12,079,666</u>

9 Profit for the year

Profit for the year is stated after charging:

	2020 HK\$	2019 HK\$
Staff costs (Note 7)	679,531,495	852,276,854
Auditor's remuneration		
Audit and audit-related assurance services	<u>1,820,754</u>	<u>1,755,790</u>
Others	<u>291,000</u>	<u>22,200</u>
Total auditor's remuneration	<u>2,111,754</u>	<u>1,777,990</u>

10 Investments in subsidiaries

	2020 HK\$	2019 HK\$
Investments, at cost		
Unlisted shares	<u>6,602,500</u>	<u>-</u>

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED
領展資産管理有限公司

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

10 Investments in subsidiaries (Continued)

The Company held the following subsidiaries as at 31 March 2020:

Name	Place of establishment and kind of legal entity	Principal activities	Particulars of issued share capital/registered capital	Interest held
<i>Directly held:</i>				
Link Property Management Services Limited	Hong Kong, limited liability company	Property management	HK\$1,000,000	100%
領展房地產諮詢(上海)有限公司	People's Republic of China, limited liability company	Corporate management services	RMB5,000,000	100%

11 Balances with group companies/Link

The balances with group companies/Link are mainly management fee receivables. Amounts due from/to group companies and amount due from Link were unsecured, interest free, repayable on demand and denominated in Hong Kong Dollars.

12 Cash and cash equivalents and short-term bank deposits

	2020 HK\$	2019 HK\$
Cash at bank	21,733,462	15,370,777
Short-term bank deposits with original maturity of less than three months	360,000,000	290,000,000
	<u>381,733,462</u>	<u>305,370,777</u>

The carrying amounts of cash and cash equivalents are expected to be recovered within 1 year.

13 Long-term incentive schemes provision

	2020 HK\$	2019 HK\$
Long-term incentive schemes provision		
- expected to be settled within 1 year	81,045,194	102,367,209
- expected to be settled after 1 year	55,473,000	97,905,209
	<u>136,518,194</u>	<u>200,272,418</u>

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED
領展資產管理有限公司**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)****13 Long-term incentive schemes provision (Continued)****2007 LTI Plan**

A long-term incentive plan (the "2007 LTI Plan") was adopted on 23 July 2007 by Link's Unitholders which was expired on 22 July 2017 after being in operation for 10 years. After its expiry, no further awards shall be granted under the 2007 LTI Plan. Nonetheless, awards granted and accepted prior to its expiry but yet to vest shall continue to have effect and be governed by the rules of the 2007 LTI Plan.

Under the 2007 LTI Plan, three types of awards - restricted unit award, unit option and conditional cash award - might be granted to directors and key employees of the Company. No unit option has ever been granted under 2007 LTI Plan since its adoption up till expiry.

For those restricted unit awards granted with performance goals, the eventual numbers of new Units to be issued to the relevant grantees on vesting are linked to the performance of Link in terms of total Unitholders return ("TUR") and net property income ("NPI") or certain vesting conditions. Conditional cash awards are granted in conjunction with restricted unit awards, bestowing upon each grantee a conditional right to receive a cash payment representing an amount equivalent to the aggregate of the distributions during the vesting period.

During the year, 477,632 Units (2019: 1,407,782 Units) were issued for restricted unit awards vested in accordance with the 2007 LTI Plan.

2017 LTI Scheme

On 10 July 2017, Link adopted a new long-term incentive scheme (the "2017 LTI Scheme"). Under the 2017 LTI Scheme, restricted unit awards and conditional cash awards may be granted to directors of the Company and key employees of the group.

During the year, certain directors and key employees of the Company were granted restricted unit awards and conditional cash awards at nil monetary consideration under the 2017 LTI Scheme. The restricted unit awards granted under the 2017 LTI Scheme, in general, will vest approximately two to three years from the date of grant. Under the 2017 LTI Scheme, Units will be purchased in the grantees' favour from open stock market to satisfy restricted units awards vested. For those restricted unit awards granted with performance goals, the eventual numbers of Units to be purchased in each grantee's favour upon vesting are linked to the performance of Link based on the TUR, NPI or certain vesting conditions. Conditional cash awards were also granted in conjunction with the restricted unit awards, bestowing upon each grantee a conditional right to receive a cash payment representing an amount equivalent to the aggregate of the distributions during the vesting period.

During the year, 366,239 units (2019: 8,000 units) purchased from the market for restricted units awards which have vested in accordance with the 2017 LTI plan.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED
領展資産管理有限公司

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

13 Long-term incentive schemes provision (Continued)

During the vesting period, a liability is recognised representing the estimated value of the awards granted under both the 2007 LTI Plan and the 2017 LTI Scheme and the portion of the vesting period expired as at the reporting date. The value of the awards was estimated at the reporting date by Towers Watson Hong Kong Limited, an independent external valuer based on valuation techniques and assumptions on unit prices, outstanding length of the awards, distribution pay-out rates and other market conditions, if appropriate. The change in value of the outstanding awards was charged to the income statement. In the event that the vesting conditions are not met, the amount previously accrued will be written back accordingly.

Movements in the number of restricted unit award during the year and the maximum number of units to be issued upon vesting of restricted unit award are as follows:

Date of grant	Vesting period	Outstanding as at 1 April 2019	Granted during the year	Vested during the year ⁽ⁱ⁾	Cancelled during the year	Lapsed during the year	Outstanding as at 31 March 2020	Maximum to be vested on vesting date ⁽ⁱⁱ⁾
2007 LTI Plan								
14 November 2006	14 November 2016 to 30 June 2019	399,236	-	(341,937)	-	(57,299)	-	-
2007 LTI Plan subtotal		399,236	-	(341,937)	-	(57,299)	-	-
2017 LTI Scheme								
14 July 2017	14 July 2017 to 30 June 2019	380,679	-	(264,560)	(7,000)	(109,119)	-	-
	14 July 2017 to 30 June 2020	380,363	-	-	-	(75,054)	305,311	661,231
4 July 2018	4 July 2018 to 30 June 2020	566,500	-	-	-	(221,312)	445,188	989,845
	4 July 2018 to 30 June 2021	566,500	-	-	-	(123,379)	442,121	984,988
5 July 2019	5 July 2019 to 30 June 2021	-	597,249	-	-	(100,566)	496,683	1,123,753
	5 July 2019 to 30 June 2022	-	597,248	-	-	(100,566)	496,682	1,123,752
2017 LTI Scheme subtotal		1,894,044	1,194,497	(264,560)	(7,000)	(629,595)	2,186,985	4,883,469
Subtotal		2,293,280	1,194,497	(606,497)	(7,000)	(687,295)	2,186,985	4,883,469
Additional units vested over 100% of restricted unit award granted		-	-	(237,374) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	-
2019/2020 total		2,293,280	1,194,497	(843,871)	(7,000)	(687,295)	2,186,985	4,883,469
2018/2019 total		2,051,130	1,152,000	(1,415,782)	(4,500)	(104,549)	2,293,180	4,966,094

Notes:

- (i) Restricted unit award vesting percentages during the year ranged from 54% to 200%.
(ii) If certain vesting conditions are met.
(iii) Additional units over 100% of the restricted unit award granted were vested pursuant to the relevant vesting conditions.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED
領股資産管理有限公司**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)****14 Approved subordinated loan from a fellow subsidiary**

	2020 HK\$	2019 HK\$
Approved subordinated loan from a fellow subsidiary	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>

On 27 March 2009, an agreement in respect of a revolving subordinated loan facility of HK\$10 million from a fellow subsidiary was signed among the Company, the fellow subsidiary and The Securities and Futures Commission and the availability of the facility had been extended to 26 March 2021. As at 31 March 2020, HK\$10 million (2019: HK\$10 million) was drawdown from the facility.

The approved subordinated loan from the fellow subsidiary is unsecured, interest free, repayable on demand after two years from the drawdown date and denominated in Hong Kong Dollars.

The carrying amount of the approved subordinated loan from the fellow subsidiary approximates its fair value.

15 Share capital

	Number of shares	HK\$
<u>Issued and fully paid:</u>		
At 1 April 2019	12,000,000	12,000,000
Issuance on 9 April 2019	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>
At 31 March 2020	<u>22,000,000</u>	<u>22,000,000</u>
At 1 April 2018 and 31 March 2019	<u>12,000,000</u>	<u>12,000,000</u>

The Company issued 10,000,000 shares on 9 April 2019 to Link at a cash consideration of HK\$10,000,000.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED
領展資產管理有限公司**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)****16 Net cash generated from operating activities**

	2020 HK\$	2019 HK\$
Profit before taxation	6,216,541	15,562,082
Interest income	(6,269,540)	(3,482,416)
Decrease/(increase) in receivables, deposits and prepayments	7,545	(249,819)
Decrease/(increase) in amounts due from fellow subsidiaries	203,078,646	(8,066,656)
Decrease in amount due from Link	1,227,386	6,218
(Decrease)/increase in trade and other payables	(55,667,198)	14,102,397
Increase in amounts due to fellow subsidiaries	807,391	714,758
(Decrease)/increase in long-term incentive schemes provision	(63,754,224)	63,415,418
Hong Kong profits tax paid	(18,716,847)	(2,652,336)
Net cash generated from operating activities	<u>66,929,700</u>	<u>79,349,646</u>

17 Related party transactions

During the year, the Company undertook the following transactions with related parties at mutually agreed rates in the normal course of its business:

	2020 HK\$	2019 HK\$
Management fee income (Note 6) from:		
Link	9,265,620	10,263,230
Fellow subsidiaries	<u>688,012,612</u>	<u>871,093,596</u>

The management fee income is subject to the terms agreed by the parties involved, which is based on reimbursement of the actual costs incurred by the Company.

18 Ultimate holding entity

The directors regard Link as being the ultimate holding entity.

19 Approval of the financial statements

The financial statements were approved by the board of directors of the Company on 1 June 2020.

(2) 【損益計算書】

本管理会社の損益計算書については、(1)「貸借対照表」の項目に記載されている本管理会社の損益計算書をご参照ください。

4 【利害関係人との取引制限】

関連当事者取引

現在までに、そして、今後引き続き、本ファンド及び／又はその子会社により、香港不動産投資信託コード第8章に規定する本ファンドの関連当事者取引を構成する本ファンドの関連当事者との現行の取引が行われる。香港不動産投資信託コード第8章は、不動産投資信託とその関連当事者との間の関連当事者取引を規制する。

2020年3月31日に終了した会計年度中に、本グループが行った取引にかかる関連当事者の名称及び当該関連当事者取引の詳細、並びに当該年度中に当該関連当事者取引に関連して本管理会社及び本ファンドの社外監査役が実行した審査及び監視手続は、以下のとおりである。

2020年3月31日に終了した会計年度における関連当事者取引

厳格な遵守の免除

本ファンドの上場時並びにその後の2007年6月8日、2015年10月5日及び2018年1月19日に、本ファンドの一定の関連当事者取引について、香港不動産投資信託コード第8章に基づく開示及び受益証券保有者の承認に係る要件の厳格な遵守の免除が香港証券先物委員会により認可されている。

2020年3月31日に終了した会計年度中、本ファンドは、特に(i)独立企業間の通常の業務過程における通常の商取引条件に基づき、かつ本受益証券保有者の利益のために取引を行うこと、(ii)適用ある場合には、取引金額又は支払手数料を特定の上限の範囲内にとどめること、(iii)当該取引について、監査人及び監査リスク管理委員会による精査を受け、取締役会の承認を得ることを含む当該関連当事者取引に係る該当する免除の明文化された条件を遵守した。

関連当事者及び関連当事者取引

下表は、当会計年度中に香港不動産投資信託コード第8章に定義される関連当事者から、又はかかる関連当事者との間において、本ファンド及び／又はその特別目的事業体が獲得した収益又は負担した費用を示したものである。

関連当事者の名称	本ファンドとの関係	取引の内容	獲得した収益(百万香港ドル)	負担した費用(百万香港ドル)
リンク・アセット・マネジメント・リミテッド	本管理会社	管理報酬(注1)	該当なし	(697.3)
HSBCインスティテューショナル・トラスト・サービス(アジア)リミテッド	本受託会社	受託手数料(注2)	該当なし	(23.2)
ジョーンズ・ラング・ラサール・リミテッド(Jones Lang LaSalle Limited)(「JLL社」)及びその子会社(注3)	前任の主たる不動産鑑定士	鑑定報酬	該当なし	(0.8)
		コンサルタント・サービス報酬	該当なし	(1.9)
		代理手数料	該当なし	(17.0)
		不動産管理サービス報酬(注4)	該当なし	(12.2)
		フィッター・サービス報酬(注5)	該当なし	(8.5)
コリアーズ・インターナショナル(ホンコン)リミテッド(Colliers International (Hong Kong) Limited)(「コリアーズ」)及びその子会社(注6)	主たる不動産鑑定士	鑑定報酬	該当なし	(2.5)
		代理手数料	該当なし	(0.3)
HSBC及びその子会社(本受託会社及びその所有子会社を除く。)(「HSBCグループ」)	本受託会社の関係者	賃貸借契約・ライセンス契約(注7)	38.5 (注8)	該当なし
		受取利息	20.4	該当なし
		支払利息及び財務費用	該当なし	(46.4)
		アレンジメントフィー/銀行手数料/取引手数料(注9)	該当なし	(21.7)
アエダス・リミテッド(Aedas Limited)	イアン・キース・グリフィス氏の関係者	建築及び改良コンサルタント・サービス	該当なし	(0.8)
アエダス北京リミテッド(Aedas Beijing Limited)	イアン・キース・グリフィス氏の関係者	建築及び改良コンサルタント・サービス	該当なし	(4.5)
ザ・チャンパー・オブ・ホンコン・リステッド・カンパニーズ(The Chamber of Hong Kong Listed Companies)(「CHKLC」)(注10)	アンディ・チョン・リー・ミン氏の関係者	スポンサーシップ料及び会費	該当なし	(0.09)
ダー・シン・バンク(Dah Sing Bank)	ブレア・チルトン・ピカレル氏の関係者	賃貸借契約・ライセンス契約(注7)	8.6 (注8)	該当なし
		支払利息	該当なし	(0.5)
		アレンジメントフィー及び銀行手数料	該当なし	(1.2)
DBSバンク(ホンコン)リミテッド(DBS Bank (Hong Kong) Limited)(「DBS(HK)リミテッド」)	ナンシー・ツェ・ソー・リン氏の関係者	ライセンス契約(注7)	0.3	該当なし

- (注1) 本管理会社は、費用回収ベースにて本ファンドから費用を回収する。
- (注2) 本受託会社の手数料は、月々150,000香港ドルを最低額として、主たる不動産鑑定士が作成した直近の年次鑑定報告書において設定されている、香港域内及び域外における本ファンドの不動産の評価額の、それぞれ、年率0.008%及び0.03%で計算されたものである。
- 2020年4月1日付で本信託証書の規定は、本受託会社の報酬の最低料率(パーセンテージ)を引き下げるように改定された。その結果、本受託会社の報酬は、主たる不動産鑑定士が作成した最新の年次鑑定報告書において算定された香港域内及び域外における本ファンドの不動産の評価額に対して、それぞれ年率0.006%以上及び年率0.015%以上とされている(ただし、最低月額150,000香港ドルに従う。)
- (注3) JLL社は2019年11月17日付で本ファンドの主たる不動産鑑定士を退任しているため、2019年11月17日をもってJLL社は本ファンドの関連当事者でなくなった。
- (注4) 本ファンドの特別目的事業体と北京ジョーンズ・ラング・ラサール・プロパティ・マネジメント・サービス・カンパニー・リミテッド(Beijing Jones Lang LaSalle Property Management Services Co., Ltd.)(深セン支社)(以下「北京JLLPM」という。)との間に締結された不動産管理サービス契約に基づき北京JLLPMに支払われた報酬総額である。2019年11月17日付でJLL社が本ファンドの主たる不動産鑑定士でなくなったことに伴い、同日付で北京JLLPMは本ファンドの関連当事者でなくなった。
- (注5) この報酬は、ジョーンズ・ラング・ラサール・マネジメント・サービス・リミテッド(Jones Lang LaSalle Management Services Limited)(以下「JLLMSL社」という。)との間に締結されたフィッター・サービス契約に基づき当会計年度中に発生したフィッター・サービス報酬である。2019年11月17日付でJLL社が本ファンドの主たる不動産鑑定士でなくなったことに伴い、同日付でJLLMSL社は本ファンドの関連当事者でなくなった。
- (注6) コリアーズは、2019年11月17日付で本ファンドの主たる不動産鑑定士に就任しており、その結果、コリアーズ及びその子会社は2019年11月17日をもって本ファンドの関連当事者になった。
- (注7) 本ファンドの不動産内の様々な場所の店舗、ATM、ショーケース及び小規模な賃貸を含む。
- (注8) 受領済みの敷金を除く。
- (注9) 当会計年度中に本ファンドの受益証券の買戻しについて本管理会社により支払われた取引手数料及びHSBCから請求されたその他の管理手数料を含む。
- (注10) 2019年10月2日付でアンディ・チョン・リー・ミン氏が執行取締役を退任したことに伴い、CHKLCは2019年10月2日をもって本ファンドの関連当事者でなくなった。

関連当事者との賃貸借取引

当会計年度中に本ファンドの特別目的事業体が下記関連当事者との間で締結した、又は当会計年度末現在で存続している、年間賃料が1百万香港ドルを超える賃貸借契約は、以下のとおりである。

テナントの名称	取引の内容	賃貸借期間	年間賃料 (注1) (百万香港ドル)	2020年3月31日に 終了した会計年度 中に受領された敷 金 (百万香港ドル)
ダー・シン・バンク	ロク・フー・プレイス (Lok Fu Place)の店 舗1101番及び1102番の 賃貸借	賃貸借期間は2年で、 2021年3月7日に期間 満了となる。	3.2	該当なし
	テンプル・モール・サ ウス(Temple Mall South)の店舗G3C番の 賃貸借	賃貸借期間は3年で、 2021年6月9日に期間 満了となる。	2.7	該当なし
	ティン・シン・ショッ ピングセンター(Tin Shing Shopping Centre)の店舗L120番 の賃貸借	賃貸借期間は6年で、 2021年11月30日に期間 満了となる。	1.4	該当なし
ハン・セン・バンク・ リミテッド(Hang Seng Bank, Limited) (「ハン・セン社」)	テンプル・モール・サ ウスの店舗121A番の賃 貸借	賃貸借期間は2年で、 2021年7月2日に期間 満了となる。	3.4	1.0
	ロク・フー・プレイス の店舗G202番の賃貸借	当初賃貸借期間は3年 で、2019年10月31日 に期間満了となり、202 2年10月31日までの3年 の期間で更新されている。	3.5	1.0
HSBC	ロク・フー・プレイス (Lok Fu Place)の店 舗 L201番からL206番の 賃貸借	賃貸借期間は3年で、 2022年8月21日に期間 満了となる。	5.1	該当なし
	テンプル・モール・ ノース(Temple Mall North)の店舗N119番の 賃貸借	賃貸借期間は2年で、 2021年8月31日に期間 満了となる。	1.3	該当なし
	ヒン・ケン・ショッピ ングセンター(Hin Keng Shopping Centre)ウイングBの店 舗118番から120番の賃 貸借	賃貸借期間は3年で、 2020年12月12日に期間 満了となる。	1.0	該当なし
HSBCバンク(チャイ ナ)カンパニー・リミ テッド(HSBC Bank (China) Company Limited)(「HSBCバ ンク(チャイナ)」) 広州支店	広州市メトロポリタ ン・プラザ (Metropolitan Plaza)の店舗186番の 賃貸借	賃貸借期間は1年で、 2020年4月14日に期間 満了した。	4.2	該当なし

(注1) 年間賃料は、月額基準賃料を用いて、12ヶ月間の月額基準賃料が会計年度の初めに受領されたと仮定して計算されている。

(注2) 当会計年度中にDBS(HK)リミテッドと本ファンドの特別目的事業体の間に年間賃料1百万香港ドルを超える賃貸借契約は締結されていない。

関連当事者による銀行業務及び金融サービス業務の提供

本ファンド及び/又はその特別目的事業体は、当会計年度中、HSBCグループ（特にハン・セン社及びHSBCバンク（チャイナ）を含む。）及びダー・シン・バンクから、通常の銀行業務及び金融サービス業務の提供を受けた。この詳細については本書の連結財務書類の注記31に記載されている。HSBCグループはまた、本ファンドの特別目的事業体に対し、強制年金基金口座並びに支払及び受取業務に関するサービス業務の提供も行った。さらに当会計年度中、HSBCグループ及びダー・シン・バンクにおいても、預金及び/又は賃料回収目的の銀行口座が維持されていた。当会計年度中にDBS（HK）リミテッドは、本ファンド又はそのいずれかの特別目的事業体に対し、通常の銀行・金融サービス業務を一切提供していない。

ローン

当会計年度における（本ファンドの完全所有特別目的事業体である）ザ・リンク・ファイナンス・リミテッドと本ファンドの関連当事者である銀行との間のローン取引の内容は以下のとおりである。

- (i) 2016年3月に15億香港ドルの相対ローンがハン・セン社から提供され、2020年3月31日現在の当該ローンに係るハン・セン社に対する未払残高は、15億香港ドルであった。
- (ii) 2019年9月に（HSBC、ハン・セン社及びダー・シン・バンクの3社を関連銀行として）120億香港ドルの4年間のクラブ・ローンが提供され、2020年3月31日現在における当該クラブ・ローンに係る未払残高は、HSBCが880百万香港ドル、ハン・セン社が440百万香港ドル、ダー・シン・バンクが165百万香港ドルであった。

さらに当会計年度中、ザ・リンク・ファイナンス・リミテッド（本ファンドの完全所有特別目的事業体）は、HSBCとの間の金利スワップ契約、クロス・カレンシー・スワップ契約及びパー・フォワード契約を維持していた。2020年3月31日現在、HSBCとの間の当該契約に係る想定元本残高合計は約65億香港ドルであった。

預金

2020年3月31日現在、本ファンドの特別目的事業体は、HSBCグループに、約66億香港ドルの預金を有していた。

その他の取引

企業金融取引

当会計年度中、本書の「2024年満期の保証付グリーン転換債の発行」のセクションにおいて言及されている本転換債が2019年4月3日付でリンク2019CBリミテッド（Link 2019 CB Limited）によって発行された。

HSBC及びJPモルガン・セキュリティーズ・ピーエルシー(J.P. Morgan Securities plc)は共同主幹事会社(以下「**本共同主幹事会社**」という。)として、2019年3月7日付の引受契約(以下「**本引受契約**」という。)に定める条件に基づき、本転換債の発行を個別的に引き受けている。HSBCを本共同主幹事会社に任命することは、2005年11月8日付の香港証券先物委員会の免除状において同委員会が認可した免除(以下「**HSBC免除**」という。)の範囲内である。この取引は、独立企業間の通常の商取引条件により行われた。本共同主幹事会社は、本転換債の発行(本引受契約の締結及びこれに基づき意図される取引を含む。)が、HSBC免除のあらゆる該当する条件並びに本管理会社が発行した2019年3月8日付の公表物の「HSBCとの間の関連当事者取引及びHSBC免除」のセクションに記載されている制限及び約定を遵守していることを確認している。

HSBCに対し、本共同主幹事会社としての業務について支払われた報酬の総額は9.6百万香港ドルであった。

2020年3月31日現在、本転換債はHSBCに対して一切発行されていない。HSBCによる本転換債の持分は本書の「持分の開示」のセクションに記載されている。

本転換債の引受けは、2019年4月3日をもって終了した。HSBCは、本管理会社に対し、同社が引き受けた本転換債はすべて、HSBCグループの構成企業ではない第三者に割り当てられたことを確認した。

本転換債の発行の詳細については、本管理会社が発行した2019年3月7日付、3月8日付及び4月3日付の公表物を参照のこと。

HSBCグループとの企業金融取引に関する本管理会社及び本受託会社による確認

本受託会社及び本管理会社は、当会計年度にHSBCグループとの間に締結された企業金融取引について、以下の内容を確認する。(i)当該取引は、独立企業間の通常の取引条件により実行されたものである。(ii)本受託会社は、香港不動産投資信託コード及び本信託証書に基づくその監督の義務のみに従い、当該取引の締結の決定に関与していない。(iii)HSBC免除(詳細は、2005年11月14日付の本ファンドの目論見書において開示されている。)に基づく現行の一般条件は遵守されている。上記以外に、当会計年度中に本ファンド及びその特別目的事業体とHSBCグループとの間に締結された企業金融取引は存在しない。

特定の関連当事者取引に関連する監査人による報告

当会計年度中に行われた継続的な関連当事者取引は、香港保証業務基準(Hong Kong Standard on Assurance Engagements)3000(改訂)「過去財務情報の監査又はレビュー以外の保証業務(Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information)」及び香港公認会計士協会により発行された実務指針(Practice Note)740「香港上場規則に基づく継続的関連取引における監査報告書(Auditor's Letter on Continuing Connected Transactions under the Hong Kong Listing Rules)」に従い、監査人により精査されている。監査人は、香港証券先物委員会により認可された香港不動産投資信託コード第8章に基づく情報開示及び本受益証券保有者による承認の要件の厳格な遵守の該当する免除に従い、賃貸借取引、企業金融取引を含む関連当事者取引に関する発見及び結論を記載した無限定適正報告書(unqualified letter)を発行した。

監査リスク管理委員会による確認

経営陣は、（特に）関連当事者取引に関する四半期コンプライアンス報告書を監査リスク管理委員会に提出して精査を求めた。当該報告書は、監査リスク管理委員会による承認を受けた後に取締役会に提出された。

監査リスク管理委員会は、当会計年度中にHSBCグループ及びダー・シン・バンクにより、それぞれ提供された通常の業務過程における銀行及び金融サービス業務、並びにHSBCとの間に締結された企業金融取引の全般的な性質及び種類を精査し、それらが香港証券先物委員会により認可された各免除において意図されている種類のものであり、かつ、通常の業務過程で独立企業間の通常の商取引条件にて行われる性質及び種類のものであり、本受益証券保有者に通知すべき本管理会社の内部手続との重大な不一致は存在しないと確信している。

監査リスク管理委員会はまた、すべての該当する関連当事者取引（賃貸借取引、企業金融取引を含む。）の条件の精査後に、かかる関連当事者取引はすべて当会計年度中に以下のとおりに行われたと同委員会が確信していることを確認した。

- (i) 独立企業間の通常の商取引条件によること。
- (ii) 本ファンドの通常の業務過程にあること。
- (iii) 公正かつ合理的であること。
- (iv) 本受益証券保有者の利益に寄与すること。

本管理会社による確認

取締役会（独立非執行取締役を含む。）は、以下を確認した。

- (i) 本受託会社により提供された情報及び本受託会社によりなされた表明によれば、取締役会は、本受託会社の内部統制とコンプライアンスの手続により、本受託会社の運営がHSBCグループの他の銀行若しくは金融の機能又は運営とは独立して行われていることが実証されていると確信していること。
- (ii) 該当する免除に定められている企業金融に係るアドバイス提供のための企業顧問取引に関する上限額の根拠は、本ファンドの目的及び戦略、本ファンドの不動産ポートフォリオの規模、地理的構成及びテナント構成並びに本ファンドの経営構造を含め、本ファンドの運営及び受益証券保有構成に照らして引き続き公正かつ合理的であること。
- (iii) 該当する免除の範囲及び条件は、（引き続き）公正かつ合理的であり、本受益証券保有者の最善の利益に寄与するものであること。
- (iv) 認可されたHSBC免除にかかわらず、本管理会社は、HSBCグループとの間で企業金融取引を締結することを義務付けられていなかった（かつ現在もかかる義務を負っていない）こと。

本受益証券保有者の承認なしに認可された免除の継続

監査リスク管理委員会は、該当する免除の条件を精査した。監査リスク管理委員会及び全取締役（独立非執行取締役を含む。）はともに、（該当する免除の条件並びに所定の内部統制及び手続に基づき）本受益証券保有者の承認がなくとも、該当する免除が継続されることが（引き続き）公正かつ合理的であり、本受益証券保有者の最善の利益に寄与するものであると確信している。

5 【その他】

(1) 定款の変更その他の重要事項

本管理会社の定款の変更は、本管理会社の株主総会の特別決議によつてのみ行うことができる。

(2) 訴訟事件等

本書の日付現在、本管理会社はいかなる重大な訴訟についても当事者ではなく、取締役の知る限りにおいて、本管理会社に対して重大な訴訟は提起されていない。

第2 【その他の関係法人の概況】

1 【名称、資本金の額及び事業の内容】

本受託会社

名称

HSBCインスティテューショナル・トラスト・サービス（アジア）リミテッド

資本金の額

2020年6月1日現在 50,000,000香港ドル（684百万円）（払込資本）

事業の内容

本受託会社は、信託会社である。

本受託会社は、香港において設立され、香港受託者規則第77条（香港法第29章）に基づき信託会社として登録された会社である。香港不動産投資信託コードに基づき、香港証券先物規則において認可された集団投資スキームの受託者として行為する資格を有する。

2 【関係業務の概要】

本受託会社

本受託会社は、本管理会社の発行済全株式の所有者であり、本受益証券保有者の利益のために信託勘定でこれを保有している。本受託会社は、本信託証書に基づき、本受益証券保有者のために、本ファンドの資産を安全に保管することにつき責任を負っている。

3 【資本関係】

本管理会社及びリンク・ホールディングス社の発行済株式資本のすべては本受託会社が信託勘定で保有し、本受益証券保有者の利益のために保管されている。リンク・ホールディングス社は本ファンドのすべての子会社を保有している。

第3 【投資信託制度の概要】

投資手段としての不動産投資信託

不動産投資信託は、主に稼動不動産資産に投資を行い、その利益を受益証券保有者に提供するために使用するユニット型投資信託として設立された集団投資スキームである。不動産投資信託の受益証券を購入することにより、投資家は、不動産投資信託が所有する不動産資産による便益及びリスクを共有することができる。香港における不動産投資信託の受益証券に対する投資は、主に香港不動産投資信託コードに準拠し、以下の便益を提供する。

- ・ 不動産投資信託が不動産部門以外に事業展開し重大な非不動産資産を所有する裁量を有していないために得られる事業の焦点に関する確実性
- ・ 香港不動産投資信託コードにより各会計年度に関する不動産投資信託の監査済税引後純利益の少なくとも90%となるべきと求められる分配（ただし、本ファンドの場合は、分配可能利益合計の100%を支払うのが現在の方針である。）
- ・ 不動産に対する直接投資と比べ著しく強化された流動性
- ・ 香港証券先物委員会により現行の基準に基づき許可を受け、また、規制を受ける管理会社
- ・ 法規制によるコーポレート・ガバナンスの枠組及び独立受託者により管理される内部コーポレート・ガバナンスの枠組

(1) 不動産投資信託の認可及びその一般原則

評釈

香港証券先物委員会は、香港証券先物規則により、香港証券先物委員会が適切と考える条件において集団投資スキームを認可する権限を付与されている。

香港不動産投資信託コードは、随時発行される実務注釈とともに、不動産投資信託である集団投資スキームの認可に関する指針を定めるものである。

香港証券先物委員会は、香港証券先物規則により、香港証券先物委員会が適切と考える条件において、香港の公衆に対する集団投資スキームへの投資に関する広告又は勧誘を認可する権限を付与されている。

香港証券先物委員会は、不動産投資信託の認可、又は当該不動産投資信託に関する広告若しくは勧誘の認可を随時見直し、香港証券先物委員会が適切と考える条件において、認可条件を変更し、追加し若しくは取り消しを行い、又は認可を取り消すことができる。

香港証券先物委員会は、一定の状況において、要件の厳格な適用が過度に負担であるか又は不必要に限定的であるとみなす場合に、香港不動産投資信託コードにおける要件の適用を変更及び緩和することができる。

香港の公衆に対し、認可されていない集団投資スキームへの投資に関する虚偽又は誤解を与え得る広告又は勧誘を行った場合、香港証券先物規則により法律違反となる可能性がある。

香港不動産投資信託コードは、法的強制力を有するものではなく、また、いかなる法律の条項にも優先しないものと解される。

(2) 一般原則

香港証券先物委員会は、証券監督者国際機構（International Organization of Securities Commissions）が作成した原則、及び香港証券先物委員会が不動産投資信託の適切な規制上重要と判断する、その他の原則にあわせて、香港不動産投資信託コードを作成した。管理会社、受託者及びそれらの代理人又は受任者は、不動産投資信託の運営に関する事項の管理においてこれらの原則の精神を遵守することが期待されている。

法的形態及び所有構造の明確さ

不動産投資信託の資産は、信託で保有し、不動産投資信託の受託者、管理会社、関連団体、他の集団投資スキーム及びその他の団体の資産から分別しなければならない。

受託者による有効な監視

受託者は、不動産投資信託の管理会社から業務上独立し、不動産投資信託の資産の法的な完全性を維持する上で受益証券保有者の利益を最優先にして行動しなければならない。受託者は、勤勉かつ慎重にその業務を履行するよう図らなければならない。

適格管理会社

不動産投資信託の管理会社は、自社の公表されている投資方針の実行を含め、不動産投資信託に関する業務を効果的かつ責任を持って履行するために人的資源、技術的資源及び財務資源を有することを香港証券先物委員会に納得させなければならない。この点に関して、管理会社は、高いレベルの誠実性、市場行動、公正な取引及びコーポレート・ガバナンスを遵守しなければならない。また、管理会社は、不動産投資信託の設立書類によって管理会社に付与された権限を超えてはならない。

管理業務の委託

不動産投資信託の管理会社は、不動産投資信託の管理に関するすべての主要な業務を履行する。管理会社が受任者による適切な履行を適切に監視し、保証することができない限り、いかなる管理業務も委託してはならない。一定の補助業務を第三者に委託することはできるが、管理会社は、不動産投資信託の受益証券保有者及び受託者に対し、それらの業務の履行について引き続き全責任を負う。管理会社は、受任者が当該業務を引き受ける能力を有することを保証しなければならない。管理会社と受任者との間の法的関係は明瞭でなければならない。

関連要件の遵守

不動産投資信託の管理会社は、すべての適用可能な規制その他の法律上の要件の遵守を確保するために十分なシステム、管理及び手続が整っていることを香港証券先物委員会に納得させなければならない。不動産投資信託の管理会社及び受託者は、香港不動産投資信託コードの遵守を保証する最終的な責任を負い、率直かつ協調的に香港証券先物委員会と交渉しなければならない。

適正なガバナンス及び利益相反の回避

管理会社は不動産投資信託の受益証券保有者に対して信任義務を負っており、不動産投資信託の受益証券保有者の利益を最優先にして行動しなければならない。管理会社が不動産投資信託のために行う取引は、独立当事者間の取引とし、通常取引条件によるものとする。管理会社は、その職員が不動産投資信託に関して、不動産投資信託の受益証券保有者の利益を損なう可能性のある取引を行わないよう確実に手続を整えなければならない。香港不動産投資信託コードに別段の記載がない限り、不動産投資信託に関連する当事者が関与する取引は、受益証券保有者の承認を得ることを条件とし、当該取引に関して他のすべての受益証券保有者の利益と異なる重大な利益を有する受益証券保有者は、議決を棄権しなければならない。

管理会社は、不動産投資信託に関連して行うすべての行為及び取引並びに証券取引所における不動産投資信託の上場又は売買に起因して生じる問題に関して、適正なコーポレート・ガバナンスの原則及び最高の業界標準を遵守、維持しなければならない。不動産投資信託の受託者、管理会社、不動産鑑定士及びその他の受任者は、最高水準のガバナンスを遵守しなければならない。

不動産投資信託の評価

管理会社は、不動産投資信託の資産が市場慣行に従って誠実に、かつ香港証券先物委員会の承認を受け、一般に認められた会計原則に従い作成された手続に従って、定期的に評価されるよう図らなければならない。

投資及び借入れの制限

不動産投資信託に必要とされる投資目標、リスク特性及び流動性を考慮した投資制限及び借入制限を設けなければならない。このような制限については不動産投資信託の募集資料において明確に開示しなければならない。

管理報酬及び投資家の権利

管理報酬は、募集資料において明確に開示しなければならない。不動産投資信託は、受益証券保有者が不動産投資信託に関する重要な決定に参加できること、及び公平かつ公正に扱われることを保証しなければならない。不動産投資信託の事業の重大な変更により受益証券保有者の権利が不当に損なわれてはならない。

マーケティング及び情報開示

不動産投資信託の潜在的投資家及び現在の受益証券保有者は、不動産投資信託の投資対象及びリスク特性を十分理解できるようにし、十分な情報に基づいた投資決定を行う助けとなるよう、不動産投資信託に関する完全かつ正確でタイムリーな情報の提供を受けなければならない。利益相反を生じる可能性のある、又は利益相反を生じると認められるすべての取引、取決め又は行為は、投資家及び受益証券保有者に開示しなければならない。広告は、虚偽又は誤解を与え得る情報を含んではならず、詐欺的な方法により提示してはならない。

香港不動産投資信託コード違反の効果

香港不動産投資信託コードの適用規定の遵守に違反した場合、

- (a) 当該違反によって違反者が司法手続その他の手続の対象となるものではないが、裁判所の香港証券先物規則に基づく手続においては香港不動産投資信託コードは証拠として認められ、香港不動産投資信託コードに定める規定が当該手続において生じる問題に関連すると裁判所が考える場合、当該規定はその問題に関する判断の際に考慮される。
- (b) 当該違反が違反者の適性及び不動産投資信託が引き続き認可されるための不動産投資信託の適合性に悪影響を及ぼすか否かを香港証券先物委員会が判断する場合がある。

(3) 不動産投資信託認可の基本要件

不動産投資信託は、信託として設立される集団投資スキームであり、不動産の賃料収入から得られる収益を受益証券保有者に提供することを目的に主として不動産に投資する。不動産投資信託の受益証券の販売により不動産投資信託が得る資金は、設立書類に基づき、そのポートフォリオの不動産の維持、管理及び取得のために使用される。

不動産投資信託認可の必要条件

香港証券先物委員会の認可を求める不動産投資信託は、以下の性質を有しなければならない。

- (a) 経常的な賃料収入を生み出す不動産にもっぱら投資すること
- (b) 不動産の積極的な売買が制限されていること
- (c) 収益の大部分は不動産の賃貸から得られること
- (d) 収益の大部分が通常配当の形で受益証券保有者に分配されること
- (e) 借入金限度額が定められていること
- (f) 関連当事者との取引は受益証券保有者の承認を得ることを条件とすること

(4) 受託者

本章は、受託者の一般的義務について列挙するものである。受託者は、一般的な信託法により受託者に課せられる義務も履行しなければならない。

受託者の選任

認可を申請するすべての不動産投資信託は、信託として組成されるものとし、香港証券先物委員会が承認できる受託者を選任しなければならない。

受託者の一般的義務

受託者は、受益証券保有者のために信託の形式で不動産投資信託の資産を保有し、管理会社の活動が不動産投資信託の設立書類及び不動産投資信託に適用ある法制を遵守するよう監視する信任義務を負う。これは、管理会社が行うすべての投資活動が不動産投資信託の投資目標及び投資方針並びにその設立書類に従い、かつ、受益証券保有者の利益のために行われることを確保することを含む。

受託者は、

- (a) (i) その業務及び職務を遂行する際並びに受益証券保有者の権利及び利益を保護する際にすべてのデューディリジェンスを行い、注意を怠らないものとし、不動産投資信託の管理において受託者は、適切と考える場合には独立の専門アドバイザーに意見又は助言を求めることができる。
 - (ii) 設立書類の規定に従い、不動産投資信託の全資産が受益証券保有者のために適切に分離され、保有されるよう図らなければならない。
 - (iii) 不動産投資信託の財産の一部を成す資産に関する受託者の被指名者及び代理人の作為及び不作為について責任を負う。
- (b) 不動産投資信託が行う受益証券の販売、発行、買戻し及び消却が設立書類の規定に従って行われるよう、あらゆる合理的な注意を払う。
 - (c) 香港不動産投資信託コードに定める、不動産投資信託の不動産の評価及び香港不動産投資信託コードに基づく不動産投資信託の不動産に関する鑑定報告書の作成のための資格要件を満たす主たる不動産鑑定士を随時選任する。
 - (d) 不動産投資信託の不動産のいずれかについて評価を行うことが適切であると受託者又は管理会社が合理的に判断する場合には、かかる評価を行わせる。
 - (e) 投資に関する管理会社の指図が募集資料若しくは設立書類若しくは香港不動産投資信託コードの規定又は一般法の規定に抵触しない限り、かかる指図を実行する。
 - (f) 設立書類に定める投資制限及び借入制限並びに不動産投資信託の認可条件が遵守されるよう、あらゆる合理的な注意を払う。
 - (g) 受託者が書面により選任、指示した不動産鑑定士の最新の鑑定報告書を受託者が入手するまで、受託者により、又は受託者に代わっていかなる不動産も取得又は処分されないよう、あらゆる合理的な注意を払う。

- (h) 不動産投資信託により、又は不動産投資信託に代わって行われる取引はすべて、独立当事者間の取引として行われるよう、かつ関連当事者との取引は香港不動産投資信託コードに従って行われるよう、あらゆる合理的な注意を払う。また、ある取引が関連当事者との取引が否かにつき受託者が確信を持っていない場合、受託者は当該取引が香港不動産投資信託コードの規定に従うよう要求する。
- (i) 受益証券保有者に対し、受託者の意見によれば管理会社がすべての重要な点において設立書類の規定に従って不動産投資信託を管理したか否かにつき、年次報告書に含むべき報告書を発行する。管理会社がすべての重要な点において設立書類の規定に従って不動産投資信託を管理しなかった場合、報告書には、いかなる点においてそうであったか、及び受託者がそれに関して講じた措置について明記しなければならない。
- (j) 申込金が支払われるまで受益証券が発行されないよう、あらゆる合理的な注意を払う。
- (k) 不動産投資信託がその所有する不動産の適切な法的所有権及び不動産投資信託の資産に関して不動産投資信託に代わって締結される契約（例えば、不動産約定、賃貸契約、合併契約又は共同協定の契約及びその他の契約等）の適切な法的所有権を有するよう、また、かかる個々の契約が法的に有効で拘束力を有し、不動産投資信託の条件に従って不動産投資信託により、又は不動産投資信託に代わって強制できるものであるよう、あらゆる合理的な注意を払う。不動産は良好で市場性のある権原を有しなければならない。
- (l) 不動産投資信託の不動産に関して管理会社が十分な損害保険及び一般損害賠償責任保険を付保するよう、あらゆる合理的な注意を払う。
- (m) 該当する期間に関する年次鑑定報告書が鑑定士から発行された場合は不動産投資信託の受益証券1口当たりの純資産価額が算出され、かかる純資産価額が年次報告書において公表されるよう、あらゆる合理的な注意を払う。
- (n) 香港不動産投資信託コードの規定の違反について管理会社が受託者に実務的に可能な限り速やかに報告するよう要求するものとする。受託者は、適切な場合には、管理会社から通知を受け次第、当該違反を香港証券先物委員会に知らせなければならない。
- (o) 不動産投資信託が保有するすべての特別目的事業体の取締役会の選任について責任を負う。

受託者の要件

受託者は、以下のいずれかとする。

- (a) 銀行規則（香港法第155章）に基づき認可された銀行
- (b) 前記銀行の子会社である信託会社
- (c) 香港域外で設立され、香港証券先物委員会が承認できる金融機関又は信託会社

受託者は、独自に監査を受けるものとし、発行済及び払込済資本金並びに分配不可の資本準備金を10百万香港ドル又はこれに相当する外貨建て金額以上保有するものとする。

前記にかかわらず、受託者が香港証券先物委員会が承認できる実質的な金融機関（以下「持株会社」という。）の完全子会社であり、かつ以下のいずれかに該当する場合には、受託者の払込済資本金及び分配不可の資本準備金は10百万香港ドル未満であってもよい。

- (a) 香港証券先物委員会が要求した場合において、持株会社が規定額に達するまで受託者への十分な追加出資を行うことを継続的に確約するとき
- (b) 持株会社が完全子会社を債務不履行に陥らせないこと、及び香港証券先物委員会の事前承認を得ることなく、受託者が持株会社の完全子会社でなくなるように受託者の株式資本を任意に処分し、又はその処分若しくは発行を許可しないことを約束するとき

受託者は、(a) 香港不動産投資信託コードにより認可される不動産投資信託の不動産と同様の方法で機能する不動産投資信託の不動産の保有に関する知識、組織上の資源及び経験を有する主たる職員を有するか、又は(b) (i) 定評があり、(ii) 不動産投資信託又は外国法域における同種のスキームの受託者として行為したことがあり、(iii) 受託者が不動産投資信託に関する業務を履行できるよう、すべての重要な点において受託者に十分な支援を提供できる企業グループに属していなければならない。

受託者の辞任

受託者は、香港証券先物委員会の事前承認を条件として新受託者が選任された場合を除き、辞任してはならない。受託者の辞任は、新受託者の就任と同時に有効となる。

受託者の独立性

受託者と管理会社は相互に独立していなければならない。

前記にかかわらず、受託者及び管理会社が、香港域内での設つか域外での設つかを問わず、同一の最終的持株会社を有する会社である場合において、以下のすべての事項に該当する場合には、受託者と管理会社は相互に独立しているとみなされる。

- (a) 受託者及び管理会社はいずれも実質的な金融機関の子会社であること
- (b) 受託者及び管理会社がそれぞれ他方の子会社ではないこと
- (c) 受託者と管理会社の取締役を兼務する者がいないこと
- (d) 受託者及び管理会社は不動産投資信託を取り扱う際に相互に独立して行為する旨の約束にそれぞれ署名していること
- (e) 受託者及び管理会社の最終的持株会社が、同一グループの会員会社としての相互の関係に関するものを除き、受託者及び管理会社は相互に独立している旨並びに最終的持株会社が受託者及び管理会社は相互に独立し続けることを保証する旨の宣言書及び約束を香港証券先物委員会に提出していること

(5) 管理会社及び監査人

管理会社の選任

認可を申請するすべての不動産投資信託は、香港証券先物委員会が承認できる管理会社を選任しなければならない。

管理会社の一般的義務

管理会社は、

- (a) 受益証券保有者のみの利益を図るために不動産投資信託の設立書類に従って不動産投資信託を管理する。管理会社は、一般法により管理会社に課せられる義務も履行しなければならない。
- (b) 受益証券保有者のみの利益を図るために不動産投資信託の資産の財務面及び経済的側面が専門的に管理されていることを保証しなければならない。かかる管理には以下を含むがこれらに限定されない。
 - (i) 不動産投資信託の投資戦略及び投資方針の策定並びに不動産投資信託に関するリスクの効率的な管理
 - (ii) 不動産投資信託の借入金限度額の設定
 - (iii) 不動産投資信託の投資目標に適う不動産への投資
 - (iv) 不動産投資信託のキャッシュ・フローの管理
 - (v) 不動産投資信託の融資取決めの管理
 - (vi) 不動産投資信託の分配金支払予定の作成
 - (vii) 不動産投資信託の不動産に関する十分な損害保険及び一般損害賠償責任保険の付保（また、権原保険への加入が一般的であるとされる法域においては、管理会社はその法域に所在する不動産に関して権原保険を付保するものとする。）
 - (viii) テナント構成の計画及び潜在的なテナントの特定
 - (ix) 賃貸戦略の策定及び実行
 - (x) 賃借条件の履行
 - (xi) 管理下にある不動産に関する政府規制の遵守の確保
 - (xii) テナントの建物使用及び付属設備の管理など、賃借権管理業務の遂行並びに賃借権の付与、放棄及び更新、賃料見直し、解約並びに施設の転貸に関するテナントとの交渉
 - (xiii) 賃料の評価、賃借条件の設定、賃貸借契約の作成、賃料の徴収及び会計処理、未払金の回収及び所有の回復
 - (xiv) セキュリティ管理、防火対策、通信システム及び緊急事態の処理など、日常管理業務の引き受け及び管理
 - (xv) 建物の管理、メンテナンス及び改修に関する方針及び計画の策定及び実施
 - (xvi) 改装の提案及び監督
- (c) 不動産投資信託がその所有する不動産の適切な法的所有権及び不動産投資信託の資産に関して、不動産投資信託に代わって締結される契約（例えば、賃貸契約）の適切な法的所有権を有するよう、また、かかるすべての契約が法的に有効で拘束力を有し、不動産投資信託の条件に従って不動産投資信託により、又は不動産投資信託に代わって強制できるものであるよう図らなければならない。

- (d) 管理会社による入念な調査後にのみ投資が行われるように適切な政策を実施しデューディリジェンスを行わなければならない。かかるすべての手続及び処理の実施並びに特定の国又は不動産に対して投資を行うか否かに関する不動産投資信託による決定は、管理会社の記録管理機能の一環として、完全、適切かつ明確に文書化するものとする。
- (e) 香港における不動産投資信託（及び該当する場合にはすべての特別目的事業体及び共同所有の協定等）の適切な帳簿類を維持し、又は維持させ、不動産投資信託の財務書類を作成しなければならない。かかる財務書類は、不動産投資信託の帳簿類と一致し、香港不動産投資信託コード、不動産投資信託に関する設立書類及び募集資料の関連規定に合致し、会計年度末現在の不動産投資信託の状況及びその時点で終了する会計年度における不動産投資信託の財務取引の真実かつ公正な概観を表示するものとする。
- (f) 報告書を作成、公表する。報告書は各会計年度につき少なくとも2回公表するものとし、かかる報告書は香港不動産投資信託コードに定める期間内にすべての受益証券保有者に送付し、香港証券先物委員会に提出しなければならない。
- (g) 不動産投資信託に関する全書類（上場に関する書類を含むが、取引上の秘密情報を含む書類は除く。）が管理会社の営業所及び承認された者の営業所において、通常の営業時間中いつでも無料で香港の住民の閲覧に供されるようにし、いずれかの者から請求された場合において相応の料金が支払われるときは、当該書類の写しを提供する。
- (h) 受益証券保有者が、管理報酬の値上げ、投資目標の変更又は不動産投資信託の認可取消しの提案など、不動産投資信託の重大な変更について十分な事前通知及び該当する場合には議決権を与えられることを保証しなければならない。
- (i) 不動産投資信託の業務又はその管理に関して政府機関、監督機関、取引所その他の組織が定める、適用可能な法律、規則、コード又は指針が遵守されるようにする。

管理会社及びその各取締役は、不動産投資信託の募集資料、発表又は発行済みのすべての案内書及び通知並びに公表に含まれる情報の内容、完全性及び正確性に関して連帯して責任を負い、また、かかる募集資料、案内書及び通知並びに公表のすべての重要な記載事項についての真実性が確認され、かつ、それらが関連するすべての法令を遵守していることを確保することに関して連帯して責任を負う。

管理会社の辞任

管理会社は、以下の事由のいずれかに該当する場合、書面による通知をもって受託者により解任される。

- (a) 管理会社が清算、破産し、又はその資産の全部若しくは一部について管財人が指定されたとき
- (b) 正当にして十分な理由により、受益証券保有者の利益を図る上で管理会社の変更が望ましい旨を受託者が書面により明らかにしたとき
- (c) 管理会社の解任のための受益証券保有者による通常決議が通過したとき

また、管理会社は、以下の場合に辞任しなければならない。

- (a) 設立書類に定める他のすべての場合であって、かかる辞任が重大な点において受益証券保有者の利益に悪影響を及ぼさないとき
- (b) 香港証券先物委員会が管理会社の承認を取り消したとき

受託者は、管理会社の解任の提案又は決定について直ちに香港証券先物委員会に通知する。

管理会社が辞任し、又は解任された場合、受託者は、受益証券保有者の通常決議の承認及び香港証券先物委員会の事前承認を条件として、できる限り速やかに新たな管理会社を選任しなければならない。

監査人の選任

管理会社は、当初及び欠員が生じた場合、不動産投資信託及び不動産投資信託が取得し、又は取得予定の特別目的事業体について監査人を選任しなければならない。

監査人は、通常、国際的に有名で定評があり、職業会計士規則（香港法第50章）（Professional Accountants Ordinance (Chapter 50 of the Laws of Hong Kong)）により会社の監査人として選任される資格を有し、管理会社、受託者及び他の関連当事者から独立しているものとする。

管理会社は、不動産投資信託の財務書類を監査人に監査させなければならない。

(6) 不動産鑑定士

主たる不動産鑑定士の選任

認可を申請する不動産投資信託はすべて、香港不動産投資信託コードに従って独立不動産鑑定士を選任しなければならない。

主たる不動産鑑定士の一般的義務

主たる不動産鑑定士は、年1回及び新規受益証券を発行する場合、不動産投資信託が保有するすべての不動産について、不動産用地に関する実査並びに用地上に建てられている建物及び施設の検査を伴う完全な鑑定に基づき評価する。また、不動産投資信託の主たる不動産鑑定士は、不動産投資信託が取得又は売却する不動産について、不動産投資信託が新規受益証券を募集する場合又は香港不動産投資信託コードに定めるその他の場合に鑑定報告書を作成する。

評価方式は、香港不動産鑑定士協会が随時発行する「不動産評価基準（Valuation Standards on Properties）」又は国際評価基準委員会が随時発行する「国際評価基準（International Valuation Standards）」に従う。かかる基準の採用後は、同一の不動産投資信託が保有する不動産の評価にはすべて、同じ基準が適用される。

主たる不動産鑑定士の要件

不動産投資信託の主たる不動産鑑定士は、以下の条件を満たす会社とする。

- (a) 不動産鑑定業務を定期的に行っていること
- (b) 香港において不動産鑑定事業を営んでいること
- (c) 香港不動産鑑定士協会又は英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会（香港支部）の会員であり、不動産鑑定資格を有する主たる職員を有していること
- (d) 自由に使用可能な十分な財務資源を有しており、事業を効率的に行い、その責任を果たせること。特に、発行済及び払込済資本金並びに資本準備金を1百万香港ドル以上又は外貨の相当額以上保有し、会社の最新の監査済貸借対照表において資産が負債を1百万香港ドル以上上回ること
- (e) 確固たる内部統制及びチェック・アンド・バランス機構を有し、鑑定報告書の完全性、及びこれらの報告書が国際的な最善の慣行に従って適切かつ専門的に作成されることが保証されること
- (f) 主たる不動産鑑定士の通常のリスクに対し十分な専門職業賠償保険を付保していること

主たる不動産鑑定士は、不動産投資信託、受託者、管理会社及び不動産投資信託の各主要な保有者から独立していなければならない。

主たる不動産鑑定士は、その意見及び評価が自らの事業又は他者との取引関係とは無関係であり、それらの影響を受けないことを保証しなければならない。

鑑定報告書

不動産投資信託の主たる不動産鑑定士は、以下の事項を最低限含む鑑定報告書を作成する。

- (a) 使用した評価基準及び仮定に関するすべての重要な詳細
- (b) 採用した評価方式の記載及び説明
- (c) 市場の全体構造及び状況（需要と供給の状況、市場動向及び投資活動の分析を含む。）
- (d) 各不動産に関する以下の事項、例えば、
 - (i) 不動産を特定できる住所。一般に、住所、地番及び政府の所轄当局に登録されている詳細な表示を含むこと
 - (ii) 不動産投資信託が不動産に関して有する権利の性質（例えば、自由保有権か賃借権か、及び賃借権の場合は残存期間など。）
 - (iii) 現在の用途（例えば、店舗、オフィス、工場、住宅など。）

- (iv) 建物の築年数、敷地面積、延床面積、賃貸可能な正味床面積及び現在の用途地域など、不動産の簡単な説明
 - (v) 不動産に関する、又は不動産に影響を与える買取選択権又は優先買取権及び他の不動産上の負担
 - (vi) 稼働率
 - (vii) 賃貸借契約の周期の長さ
 - (viii) 賃貸借契約期間の終了時期の分析
 - (ix) 修繕義務など、不動産のテナントに与えられた転貸又は賃借権の条件の概要
 - (x) 評価日現在の現況による資本価値
 - (xi) 不動産が全部又は一部賃貸されている場合の事業所得税引前の現在の月額賃料並びに賃料からの経費及び支出額及びその明細、並びに著しい差がある場合には、不動産の評価日にその不動産が賃貸可能であったことに基づき、入手可能な現在の推定市場賃料の月額
 - (xii) 現在の正味利回りの見積り
 - (xiii) 重要であれば、賃料見直し規定の概要
 - (xiv) 重要であれば、空室スペース
 - (xv) 法律意見書に記載される対象不動産の所有権に関する重要な情報及び不動産の評価においてかかる法律意見書を考慮に入れたか否か又は考慮した方法に関する記載
 - (xvi) 不動産又はその価値に影響を与える可能性のあるその他の事項
- (e) 不動産投資信託が買取選択権を有する不動産の詳細((d) に記載のとおり)
- (f) 不動産鑑定士の独立性及び鑑定報告書が公正かつ公平に作成された旨を記載したレター
- (g) 評価方式及び使用した前提並びにかかる前提の正当性に関する記載
- (h) 複数の評価方法が採用された場合は、個々の方法の採用理由に関する説明

主たる不動産鑑定士の辞任

主たる不動産鑑定士は、3年間連続して不動産投資信託の不動産の評価を行った後、辞任しなければならない。また、同一の鑑定士は、辞任から3年後に限り再選任することができる。

主たる不動産鑑定士は、以下の事由のいずれかに該当する場合、書面による通知をもって受託者により解任される。

- (a) 主たる不動産鑑定士が清算、破産し、又はその資産について管財人が指定されたとき
- (b) 正当にして十分な理由により、受益証券保有者の利益を図る上で主たる不動産鑑定士の変更が望ましい旨を受託者が書面により明らかにしたとき
- (c) 主たる不動産鑑定士の解任を求める通常決議が受益証券保有者によって可決されたとき

また、主たる不動産鑑定士は、設立書類に定める他のすべての場合に辞任しなければならない。

主たる不動産鑑定士が辞任し、又は解任された場合、受託者は、香港不動産投資信託コードの資格要件を満たす新たな主たる不動産鑑定士を選任しなければならない。

(7) 投資制限と配分方針

主な要件

不動産投資信託では主として不動産に投資するものとする。

- 注：(1) 一般的にはその不動産から収益をあげられるものでなければならない。不動産投資信託の総資産価値の少なくとも75%は、経常的な賃料収入を常に生み出す不動産に投資されるものとする。
- (2) 不動産投資信託において取得できる不動産は、占有及び収益状態にない、又は相当規模の開発、再開発若しくは改造中の建物の中の未完成区画とする。ただし、(a)そのような不動産の総契約価格と、(b)香港不動産投資信託コードに記載の不動産開発費用との合計は、不動産投資信託の総資産価額総額の10%を常に超えないものとする。前述の(a)に基づき参照する総契約価格は、かかる目的上締結された契約に従う取得に関連するすべての費用を構成するものとする。
- (3) 不動産投資信託において上場当初の12ヶ月間にさらなる不動産取得を予定している場合には、募集資料で明確に開示するものとする。

不動産投資信託において空閑地への投資は、当該投資が、管理会社が香港不動産投資信託コードに従いまた不動産投資信託の投資目的又は投資方針の範囲で従事することが可能であり、管理会社が不動産開発の一部区画開発へ行った投資である場合を除いて禁止される。

不動産投資信託は、不動産開発及び関連業務に従事し又は参加してはならないが、不動産投資信託により行われるすべての不動産開発に対する投資総額が、香港不動産投資信託コードに従って取得された不動産の未完成部分の契約価値総額と合わせて不動産投資信託の価値総額の10%を常に超えない場合はこの限りではない。本項の解釈上、不動産開発及び関連業務には改修、改装及び修理は含まれない。

不動産投資信託は、設立関連書類の条項に従い、以下の金融商品(以下「関連投資」という。)に投資することができる。

- (a) 取引所又は国際的に認知されている他の証券取引所に上場されている証券
- (b) 非上場債券
- (c) 政府債及びその他の公共債
- (d) 香港又は海外の不動産ファンド

ただし、以下の事項を条件とする。

- (i) 同一グループ会社により発行された関連投資につきスキームが保有する価値は、スキームの総資産価値の5%を超過しないこと

- (ii) 関連投資は十分に流動的であるものとし、通常の市場環境において取引制限なしで、透明性のある値付けで直ちに取得/処分することができること
- (iii) スキームの総資産価値の少なくとも75%は常に十分な賃料収入を生み出す不動産に投資されること

不動産投資信託において、いずれかの者の義務又は負債に対して若しくは関連して、貸与、引受、保証、若しくは裏書をし、又はその他により直接若しくは偶発的に債務を負担することはできない。また不動産投資信託の資産は、いずれかの者の負債を担保するために使用できず、さらに受託者の書面による事前の同意がなければ、いかなる義務、債務若しくは負債を担保するためにも使用できない。

不動産投資信託において無限責任の引受を伴う資産取得を行うことはできない。

特別目的事業体の使用

不動産投資信託においては、以下の場合にのみ特別目的事業体を經由して不動産を保有できる。

- (a) 特別目的事業体が法的及び実質的に不動産投資信託によって所有されていること
- (b) 不動産投資信託が特別目的事業体の所有権の過半数を所有し、特別目的事業体を支配していること
- (c) 特別目的事業体が、香港で設立される会社が遵守するものと同程度の、法律及び企業統治基準を設定している法域で設立されていること
- (d) 下記のいずれかが存在すること
 - (i) 不動産投資信託のために不動産を直接保有する及び/又は不動産投資信託のために融資の手配を行うことだけを目的にして設立されている特別目的事業体の一層構造、又は、
 - (ii) 特別目的事業体の二層構造であって、その上層の特別目的事業体が、(i)に記載する特別目的事業体の1つ若しくは複数に対する持分を保有するためだけに設立されているもの
- (e) 不動産投資信託には特別目的事業体は二層構造までとすること
- (f) 特別目的事業体の基本定款若しくは通常定款又はそれらに相当する設立書類、及びその事業体の組織、取引又は活動のいずれもが、いかなる状況下においても、香港不動産投資信託コードの要件に反しないこと
- (g) 特別目的事業体の各々の取締役会が、不動産投資信託の受託者によって任命されること
- (h) 不動産投資信託と特別目的事業体が同一の監査人を任命し、同一の会計原則と会計方針を採用していること

保有期間

不動産投資信託においては、各不動産を2年以上保有するものとする。ただし、不動産投資信託がこの最低保有期間の前に処分する根本的理由を受益証券保有者に明確に伝え、かつ、受益証券保有者が総会の特別決議によって売却に同意した場合は、この限りでない。不動産を特別目的事業体経由で保有している場合は、そのような特別目的事業体が行う処分に対して本規定を適用する。香港不動産投資信託コードに従って行われるスキームの不動産開発に基づく不動産に対する投資の場合、本項は、不動産の竣工から少なくとも2年間の当該不動産の保有及び処分についても適用する。

借入れに対する制限

不動産投資信託においては、投資又は事業運営の資金調達を目的にして、（直接に若しくはその特別目的事業体を經由して）借入れを行うことができるが、借入れ総額は、いかなる時でもその不動産投資信託の総資産価値の45%を超えてはならない。不動産投資信託では、そのような借入れを担保するためにその資産に質権を設定することができる。募集資料の中で、不動産投資信託の借入れ方針（借入れ限度額を含む。）とその限度額の算定根拠を開示するものとする。

- 注：(1) 限度額を超過した場合は、受益証券保有者と香港証券先物委員会に対してその違反の程度、違反の原因、及び是正方法の案を通知しなければならない。不動産投資信託の資産を処分することによって受益証券保有者の利益が損なわれる場合には、不動産投資信託が借入金の一部を返済するために資産処分を要求されることはないが、さらなる借入れは認められない。管理会社は、超過借入れ分を削減するよう最大限の努力を払わなければならない。さらに、受益証券保有者と香港証券先物委員会には是正措置の進展状況につき定期的に通知するものとする。
- (2) 借入れはすべて独立当事者間の取引として行うものとし、その条件は、同じような規模及び性質の取引のものと同等でなければならない。
- (3) 借入れ限度額を計算する目的のためには、不動産投資信託において保有するすべての特別目的事業体の借入れを合算するものとする。

配当方針

不動産投資信託は、毎年、その年の監査済税引後純利益の90%以上の配当金を、受益証券保有者へ分配するものとする。

- 注：(1) 受託者は、(i) 収益に貸方計上された再評価剰余金、又は(ii) 不動産処分益が受益証券保有者に分配する純利益の一部であるか否かを決定しなければならない。
- (2) 不動産投資信託において不動産を特別目的事業体経由で保有する場合、各特別目的事業体は、当該法域の法令が許可するところに従って、その利益のすべてを不動産投資信託に分配しなければならない。

(8) 関連当事者との取引

関連当事者

不動産投資信託の関連当事者には以下が含まれる。

- (a) 不動産投資信託の管理会社
- (b) 不動産投資信託の主たる不動産鑑定士

(c) 不動産投資信託の受託者

(d) 主要な保有者

- 注：(1) ある受益証券保有者が不動産投資信託における発行済受益証券の10%以上を保有する場合、その受益証券保有者は、主要な保有者である。
- (2) 以下の保有分は受益証券保有者の保有分とみなされる。
- (i) 個人である受益証券保有者の関係者 / 関係会社の保有分
 - (ii) 受益証券保有者が団体である場合、その受益証券保有者の取締役、上級職の役員、役員、支配主体、持株会社、子会社又は関係会社の保有分

(e) 前記(a)、(b)、(c)又は(d)に記載する団体の取締役、上級職の役員又は役員

(f) (d)又は(e)に記載する者の関係者

(g) (a)ないし(d)に記載する団体の支配主体、持株会社、子会社又は関係会社

関連当事者取引に関する以下の事項は、不動産投資信託の募集資料、中間報告書、年次報告書、及び配布物において開示しなければならない。

(a) 不動産投資信託における関連当事者の実質的権利及びその変更

(b) 関連当事者にまで及ぶ何らかの利害の対立の可能性、及びそのような対立の解消に向けて講じられる措置

上記の関連当事者が、不動産投資信託における活動と直接又は間接的に競合するか、若しくは競合しそうな事業（以下「関連事業」という。）に利害関係を有する場合は、募集資料において以下の事項を明確に開示しなければならない。

- (a) 関連当事者及びその管理会社の関連事業に関する記述。これは、投資家はその事業の内容、範囲及び規模を知ることができるようにするためであり、それにはその事業が不動産投資信託とどのように競合しそうであるかの説明を付すこと。
- (b) 該当する場合には、当該関連当事者が、関連事業とは切り離して、不動産投資信託と受益証券保有者の利益のために不動産投資信託に関する義務を遂行する能力を有しており、かつ遂行する旨の、その当事者の言明。
- (c) 不動産投資信託において将来、関連事業のいずれか若しくは関連当事者の資産を取得することがあり得るか、又はそのような取得の意向はないかの言明。前者である場合は、そのような取得が行われる日程を付すこと。不動産投資信託が認可された後においてそのような情報に変更がある場合、管理会社は、自分若しくは受託者がそのような変更気づいた後速やかに、新聞発表によってそのことを公表しなければならない。

注： 管理会社がその不動産投資信託以外の不動産投資信託も管理している場合、管理会社は、他の不動産投資信託の各々があたかも自分の関連事業であるかのように、(a)、(b)及び(c)が定める事項と同じことを、募集資料及び次に発行する中間報告書若しくは年次報告書において開示しなければならない。

上記の関連当事者が、不動産投資信託を確実に実行する目的で、不動産をその不動産投資信託に売却することに同意した場合は、募集資料において以下の事項を明確に開示しなければならない。

- (a) その関連当事者が売却に同意した不動産の鑑定報告書
- (b) 対象不動産のために不動産投資信託から支払う価格とその他の取引条件

関連当事者取引

取引の種類

香港不動産投資信託コードの目的上、関連当事者取引とは、不動産投資信託と前記の当事者との間における一切の取引、又は次の文で述べる一切の取引である。

管理会社が2つ以上の不動産投資信託を管理しており、1つの取引がその管理会社の管理する2つ以上の不動産投資信託に関係する場合、このような複数の不動産投資信託の間の取引は、その取引に関係する不動産投資信託の各々にとっての関連当事者取引とみなされるものとする。

不動産投資信託において、又は不動産投資信託のためになされる取引は、すべてが以下のとおりでなければならない。

- (a) 独立当事者間の取引として行われること
注： 管理会社は、すべての取引の実施方法における公開性と透明性を確保しなければならない。状況が許す場合は、公開入札又は競争入札によって行うものとする。
- (b) 不動産取引に関しては、香港不動産投資信託コードの要件に合致する独立鑑定士が評価すること
- (c) 不動産投資信託の投資目的と投資戦略に一致すること
- (d) 受益証券保有者の最適利益に適うこと
- (e) 受益証券保有者に対して適切に開示すること

以下の場合、関連当事者取引に対する受益証券保有者の事前承認は必要ない。

- (a) 取引の取得価格又は評価額の合計が、公表された最新の監査済計算書での開示内容と、その計算書公表以降の後発取引の調整に基づく、不動産投資信託の最近の純資産価額の5%未満である場合
注： 同じ関連当事者と2件以上の取引が行われ、かつその個々の取引の評価額が5%制限を超えない場合は、その予定取引の前の12ヶ月間に行われた、その者と不動産投資信託との間の全取引の累計評価額に対してその制限を適用する。
- (b) 不動産投資信託において、現行取引の前の12ヶ月間に、同じ関連当事者（その関係者／関係会社、支配主体、持株会社、子会社又は関係会社を含む。）とそれ以外の取引を行ったことがない場合

そのような場合、管理会社は、香港不動産投資信託コードに従って受益証券保有者に対し公表しなければならない。

関連当事者取引のうち、修復及び維持管理作業など普通の日常的な不動産管理の一環として、不動産投資信託の不動産に関してなされるサービス提供的内容のものは、通常の商業的条件で、かつ受託者の事前承認に従って契約されるものとする。

注： 契約されるサービスが、独立型かつ単発のものであり、その契約金が、その契約の前の12ヶ月間に不動産投資信託が関与した、不動産関連サービスの総額の15%を超える場合は、受益証券保有者による総会での通常決議による事前の承認が要求される。ただし、当該サービスが、透明性のある入札手続により契約される場合は除く。受益証券保有者に対する公表、配布物及び通知における必要事項は、サービスの性質及び評価額、関連当事者の名称、総会の日付、並びに受益証券保有者の投票結果等の詳細とする。

前記した種類のいずれにも属さない関連当事者取引には受益証券保有者の事前承認が必要である。そのような承認は、総会での可決を経た通常決議により取得するものとする。受益証券保有者には配布物と通知書を発行し、かつ香港不動産投資信託コードに従って総会を開催しなければならない。

(9) 運営上の要件

受益証券保有者登録簿

受託者又は受託者からそのような任命を受けた者は、香港において受益証券保有者登録簿を維持管理し、香港証券先物委員会に登録簿を保管する場所の住所（複数のこともある。）を通知しなければならない。登録簿は、受益証券保有者が閲覧できるように業務時間中公開する。不動産投資信託での受益証券保有者又はその関係者／関係会社の保有に関する事項の開示を命令する権限を、設立書類において受託者に与えている場合には、受託者がそのような命令に基づいて入手する事項の適正な記録を保管するものとする。

受益証券の募集

受益証券の最初の募集を行う場合、当初価格による受益証券の最初の発行が終結するまでは引受金を投資できない。

集会

不動産投資信託は、以下のとおり受益証券保有者総会の開催を取り決めなければならない。

- (a) 受益証券保有者は代理人を任命できない。
- (b) 議決権は保有受益証券の数、又は、累積受益証券がある場合は、保有受益証券評価額に比例しなければならない。
- (c) 集会の定足数は、特別決議を検討するときは発行済受益証券の25%を有する受益証券保有者、通常決議だけのときは発行済受益証券の10%でなければならない。

- (d) 集会のために指定された時刻から30分以内に定足数に達しない場合は、その集会を15日以上延期するものとする。延期後の集会の定足数は、その集会に本人又は代理人が出席した受益証券保有者の人数である。
- (e) 受益証券保有者の種類によりその間に利害の対立が生ずる可能性のある場合は、種類別集会の規定を設けなければならない。
- (f) 事業上の契約を行う場合であって、ある受益証券保有者がその契約に重大な利害関係を有しており、かつその利害が他の受益証券保有者全員の利害とは異なる場合、その受益証券保有者は、その集会で自分の受益証券の投票を行い、又は定足数に算入されることを禁止される。
- (g) 通常決議は、適法に開催された集会において、本人又は代理人が出席しかつ投票する権限を有する者の、単純過半数の投票によって可決することができる。
- (h) 特別決議は、適法に開催された集会において、本人又は代理人が出席しかつ投票する権限を有する者の、75%以上の投票によってのみ可決することができ、その採決は、投票によって行わなければならない。特別決議は、香港不動産投資信託コードが指定する状況にある場合、又はそれ以外でも不動産投資信託の設立書類が定める場合に、要求されるものとする。
- (i) 不動産投資信託の発行済受益証券の10%以上を保有する2名以上の受益証券保有者は、不動産投資信託の設立書類が定める定足数の要件を満たすことを条件に、不動産投資信託の総会開催を要求する権利を有するものとする。

(10) 香港不動産投資信託コードに基づく報告及び文書化

管理会社は、不動産投資信託に関する重要な情報を、適時にかつ透明性をもって受益証券保有者に知らせておかなければならない。香港不動産投資信託コードが定める報告要件は、その上場取引所の上場規則に従って、不動産投資信託が投資家へ情報を提供することを、阻害するものではなくまたそのことに影響を及ぼすものでもない。

公表、配布物及び通知書は、すべて香港証券先物委員会に送って事前承認を得なければならない。承認が得られ次第実務上合理的な速やかさをもって、受益証券保有者に周知させるものとする。

注： 公表は、香港の主要英字日刊紙最低1紙と中国語日刊紙1紙によって行わなければならない。香港証券先物委員会は、その他の電子的手段による広報についても検討することができる。

公表

管理会社は、不動産投資信託に関する以下の情報又は取引につき、可及的速やかに受益証券保有者に知らせなければならない。

- (a) 不動産投資信託の状況について受益証券保有者が評価する上で必要なもの
- (b) 不動産投資信託の受益証券について虚偽市場を回避するために必要なもの

- (c) 不動産投資信託における市場活動に重大な影響を与えるか、又は不動産投資信託の受益証券の価格に影響を与えることが合理的に予測されるもの
- (d) 受益証券保有者の承認が必要なもの

通知書

総会における受益証券保有者の投票結果については、通知書によって受益証券保有者に知らせるものとする。

配布物

以下の事項に関する配布物が発行されるものとする。

- (a) 受益証券保有者の承認を要する取引、又は受託者の合理的な意見において受益証券保有者の承認を要するか若しくは管理会社が受益証券保有者の承認を要する場合
- (b) 不動産投資信託の受益証券についての重要な情報

報告要件

香港の受益証券保有者への報告

報告書は、各会計年度に2回以上発行されなければならない。年次報告書と計算書は、不動産投資信託の会計年度終了後4ヶ月以内に発行して香港内の受益証券保有者に配布し、中間報告書は、対象期間終了後2ヶ月以内に、同様にして発行及び配布するものとする。年次報告と中間報告書の内容は、香港不動産投資信託コードが定める要件に合致しなければならない。

香港証券先物委員会への報告

不動産投資信託が認可された後、不動産投資信託、その管理会社若しくは受託者により又はそれらのために作成される会計報告は、すべてを香港不動産投資信託コードが定める期限内に香港証券先物委員会に提出しなければならない。

管理会社は、要請により、不動産投資信託の会計報告と計算書に関連する情報のすべてを香港証券先物委員会に提供しなければならない。

管理会社は、実務的にできるだけ速やかに、申込フォームの中のデータ変更につき香港証券先物委員会に通知しなければならない。

広告宣伝

広告宣伝及びその他の不動産投資信託への投資勧誘は、香港での発行又は公表の前に提出して承認を得なければならない。一般原則は、誤った、偏った、誤解を生じやすい、又は詐欺的な広告宣伝はできないということである。受託者に係る広告宣伝又は新聞発表は、その書面による同意を得た上で行うものとする。香港証券先物委員会が適当とみなしたときは、承認を変更又は撤回することができる。

香港証券先物委員会が認可したのものとして不動産投資信託を記述する場合、認可は正式承認又は勧告を示唆するものでないことを記載しなければならない。

広告宣伝及び営業用資料には、不動産投資信託におけるリスク要因についての詳細な考察を募集資料に記載する等、適切なリスク警告文を掲載しなければならない。

(11) 不動産投資信託の終了又は統合

不動産投資信託は裁判所によって解散されることはあるが、その他の場合は、その終了には総会での特別決議による受益証券保有者の承認が必要である。管理会社が不動産投資信託の終了案を提案した場合であって、管理会社及びその香港不動産投資信託コード記載の関連当事者がその不動産投資信託の受益証券に利害関係を有し、かつ、不動産投資信託を終了させることによるそれらの者の利害が他の受益証券保有者全員の利害と異なる場合は、それらの者が投票を棄権しなければならない。

不動産投資信託は、香港不動産投資信託コードに基づいて、香港証券先物委員会が認可した他の不動産投資信託（複数のこともある。）と統合することができる。そのような統合は、両方の不動産投資信託の設立書類又は準拠法が定める手順に従うものとし、かつ総会の特別決議による受益証券保有者の承認を得なければならない。管理会社が不動産投資信託の統合案を提案した場合であって、管理会社及びその香港不動産投資信託コード記載の関連当事者がその不動産投資信託（複数のこともある。）の受益証券に利害関係を有し、かつ、不動産投資信託を統合することによるそれらの者の利害が他の受益証券保有者全員の利害と異なる場合は、それらの者が投票を棄権しなければならない。

(12) 新規受益証券の発行

不動産投資信託は、新規受益証券の発行に際して引受の機会を受益証券保有者に与えることで、保有する受益証券全体に対するその受益証券保有者の割合を確保できるような仕組みを備えるものとする。従って、香港不動産投資信託コードによる別段の許可がない限り、不動産投資信託における受益証券の発行は、すべてが現在の受益証券保有者を対象にして現在の保有数と比例的に募集することになり、それらの受益証券保有者による契約がされない募集受益証券の範囲においてのみ、他の者に対して、又は現行保有数での比例配分によらずに、割当又は発行を行うことができる。

新規受益証券の募集を受益証券保有者に対する比例配分で行わない場合は、総会での通常決議による受益証券保有者の承認が必要である。ただし、ある会計年度中に香港不動産投資信託コードに基づいて発行される新規受益証券の総数が、前会計年度末の発行済受益証券数の合計の20%（又は、香港証券先物委員会が随時定めるそれよりも少ない数量）を超えて増加しないときは、この限りでない。

- 注：(1) 新規受益証券は、香港不動産投資信託コードに基づき、独立した第三者に対して不動産と交換に発行することができる。
- (2) 香港不動産投資信託コードに基づいて発行される受益証券が、
- (a) 関連当事者に対して発行されるか、又は
 - (b) 香港不動産投資信託コードに基づく受益証券保有者の承認が必要な関連当事者取引に関して発行される場合には、

このような新規受益証券が20%の枠内に入るときであっても、(a)の場合は受益証券の発行、又は(b)の場合は取引について、総会での通常決議による受益証券保有者の承認が必要であるものとする。香港不動産投資信託コードに従って、公表、配布物及び通知書の発行を行わなければならない。そのような承諾の結果発行される受益証券は、香港不動産投資信託コード上のその他すべての規定において、20%の枠内に算入されるものとする。

第4 【参考情報】

当会計年度（2019年4月1日から2020年3月31日）において本有価証券報告書提出日までの間において本管理会社により関東財務局長に提出された、金融商品取引法第25条第1項各号に掲げる書類は以下のとおりである。

- | | | |
|-----|-----------------|---------------|
| (1) | 有価証券報告書及びその添付書類 | 2019年9月20日提出 |
| (2) | 半期報告書及びその添付書類 | 2019年12月20日提出 |

第5 【その他】

該当なし。

（ 訳 文 ）**独立監査人の監査報告書****リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラスト**

（証券先物規則第104条（香港法第571章）に基づき認可を受けた集団投資スキーム）

受益証券保有者各位**連結財務書類監査に関する報告****監査意見****監査対象**

92ページから143ページ（訳者注：原文のページを指す。）に記載されている、リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラスト（以下「ファンド」という。）及びその子会社（以下あわせて「グループ」という。）の連結財務書類は以下で構成される。

- ・2020年3月31日現在の連結財政状態計算書
- ・同日に終了した会計年度の連結損益計算書
- ・同日に終了した会計年度の連結包括利益計算書
- ・同日に終了した会計年度の連結分配金計算書
- ・同日に終了した会計年度の持分及び本受益証券保有者に帰属する純資産の連結変動計算書
- ・同日に終了した会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書
- ・連結財務書類に対する注記（重要な会計方針の要約を含む。）

私どもの監査意見

私どもは、連結財務書類が、香港公認会計士協会（以下「HKICPA」という。）が公表した香港財務報告基準（以下「HKFRS」という。）に準拠して、グループの2020年3月31日現在の連結財政状態、並びに同日をもって終了した会計年度の連結経営成績及び連結キャッシュ・フローの状況について、真実かつ公正な概観を与えているものと認める。

監査意見の根拠

私どもは、HKICPAが公表した香港監査基準（以下「HKSA」という。）に準拠して監査を実施した。これらの基準に基づく私どもの責任は、本報告書の「連結財務書類監査に対する監査人の責任」のセクションに詳述されている。

私どもは、私どもの監査意見の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

独立性

私どもは、HKICPAによる職業会計士のための倫理規定（以下「本倫理規定」という。）に基づきグループに対して独立性を保持しており、また、本倫理規定で定められるその他の倫理上の責任を果たした。

監査上の主要な事項

監査上の主要な事項とは、私どもの職業的専門家としての判断において、当期における連結財務書類監査で最も重要な事項である。これらの事項は、全体としての連結財務書類に関する私どもの監査において、また、それに対する私どもの監査意見の形成において対応されているが、私どもは当該事項に対して個別の意見を表明しない。私どもの監査において識別された監査上の主要な事項は、投資不動産の評価に関連するものである。

監査上の主要な事項	監査上の対応手続
-----------	----------

投資不動産の評価

連結財務書類に対する注記3(d)、5(a)及び15を参照のこと。

グループの投資不動産は、受益証券保有者に帰属する純資産価額の主要な構成要素であり、グループの当期の経営成績の基盤である。2020年3月31日現在の連結財政状態計算書上の投資不動産の評価額合計は193,224百万香港ドルであった。当期の投資不動産の公正価値の評価損は23,948百万香港ドルであり、これは連結財務書類の重要な構成要素であった。2020年3月31日現在、グループの投資不動産ポートフォリオは、香港及び中国大陸における商業用・オフィス用不動産及び駐車場で構成されている。

評価は第三者である鑑定士（以下「鑑定士」という。）により実施された。香港証券先物委員会によって公表された不動産投資信託コード（以下「本REITコード」という。）に基づき、鑑定士は3年間連続して評価を実施した後は退任することとなっており、再任は3年経過後に可能となる。2020年3月31日に終了した会計年度において新しい鑑定士が任命され、ファンドの受託会社によって採用された。

グループの完成した投資不動産の評価は、とりわけ各不動産の特有の性質、その立地及び特定の不動産に対する将来の期待賃料といった要素により、本質的に主観的なものとなる。

2020年3月31日現在の不動産評価額の算定において、鑑定士はテナント契約、賃料収入及び不動産直接費用といった各不動産特有の情報を考慮した。主として収益還元法が使用され、適宜、直接比較法による相互参照がなされた。鑑定士は、市場実勢利回り及び比較可能な市場取引により影響を受ける還元利回り及び発生中の正味賃料収入に仮定を適用して、最終的な評価額を算定した。

2019年3月31日現在の不動産評価額の算定において、完成した不動産については、主として収益還元法及び割引キャッシュ・フロー分析が使用され、適宜、直接比較法による相互参照がなされた。開発中の不動産については残余法が使用され、これに基づき、プロジェクトの完成時における開発価値総額（直接比較法を用いて見積られた）から未決済の見積開発費用並びにデ

鑑定士の経験及び鑑定士の業務の適切性

私どもは、鑑定士の報告書を通読し、評価が国際評価基準委員会の国際評価基準を織り込んだ英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会のRICS評価 グローバル基準、香港不動産鑑定士協会の2017年HKIS評価基準及び本REITコード第6章に準拠して実施されたことを理解した。私どもは、鑑定士の資格及び専門知識を評価し、鑑定士の客観性に影響を及ぼした可能性のある事項又は鑑定士の作業範囲に制約を課した可能性のある事項の有無を検討するためグループとの契約条件を通読した。

鑑定士が使用した評価技法

私どもは、評価及び不動産業界に関する私どもの知識と照らし合わせて、鑑定士が使用した評価技法及び評価モデルの合理性を協議、査定及び評価するために、不動産評価の専門家を関与させた。

鑑定士が使用したデータ

私どもは、鑑定士が評価に使用したデータをサンプルベースで確認し、以下を含む適切な裏付け文書と照らし合わせた。

- ・リース契約の主要条項
- ・営業費用の詳細
- ・賃料収入スケジュール

鑑定士が使用した仮定及び見積り

私どもは、鑑定士との会議に出席し、使用した評価技法及び主要な仮定について協議した。使用した仮定は、各不動産の築年数、性質及び立地によりポートフォリオ毎に異なるが、見積還元利回り及び発生中の正味賃料収入を含んでいた。これら各領域において、私どもは、鑑定士が使用した見積り及び仮定を、公表されている業界のベンチマーク及び比較可能な市場取引、並びにこの分野における私どもの経験とサンプルベースで照らし合わせた。不動産に関する仮定が、関連する不動産セクターの市場データと乖離している可能性のある場合、私どもは、その不動産について更なる作業を実施した。仮定が予想の範囲外である又は異常である場合、及び/又は評価額が予想外の変動を示している場合には、私どもは、その論理的根拠を理解する

ベロッパーのリスク及び利潤相当を控除して評価額が算定された。

収益還元法のための適用は、不動産評価の市場慣行に沿ったものであり、この変更は本信託証書に準拠するものである。

重要な見積りが存在することから、この領域を特定の監査重点項目とする。

私どもが判断を下す際に考慮した当期の評価に影響を及ぼす特定の要素は数多く存在し、これには以下が含まれる。

- ・グループの資産改善計画を通じた特定の投資不動産の再生
- ・グループの投資不動産ポートフォリオのパフォーマンス

ために鑑定士と更なる協議を行い、その説明を裏付ける追加的な監査証拠を入手した。

私どもは、評価の作成において使用された手法は適切であり、主要な仮定は入手可能かつ比較可能な市場の証拠に照らして、裏付け可能であると判断した。

その他の記載内容

リンク・アセット・マネジメント・リミテッド（以下、ファンドの「管理会社」という。）は、その他の記載内容について責任を有する。その他の記載内容は、連結財務書類及び私どもの監査報告書を除く年次報告書に含まれているすべての情報で構成されている。

連結財務書類に対する私どもの監査意見は、その他の記載内容を対象としていないため、私どもは、その他の記載内容に対していかなる保証の結論も表明しない。

連結財務書類監査に関連して、私どもの責任はその他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務書類又は私どもが監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか考慮すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な虚偽表示の兆候があるかどうか留意することにある。

私どもは、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な虚偽表示があると判断した場合には、当該事実を報告することが求められている。私どもは、その他の記載内容に関して報告すべき事項はない。

連結財務書類に対する管理会社及び監査・リスク管理委員会の責任

管理会社は、HKICPAが公表したHKFRSに準拠して、真実かつ公正な概観を与える連結財務書類を作成する責任を負っており、かつ不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務書類を作成するために管理会社が必要であると判断した内部統制について責任を負っている。

連結財務書類の作成において、管理会社は、グループの継続企業の前提の評価、継続企業に関連する事項の開示（該当する場合）及び継続企業の前提による会計処理の実施に責任を有する。ただし、管理会社がグループを清算若しくは業務を停止する意思を有する場合、又はそうするより他に現実的な代替方法がない場合はこの限りでない。

また、管理会社は、連結財務書類が2005年9月6日付の信託証書（13通目の追補証書により修正）（以下「本信託証書」という。）の関連条項、及び本REITコード付表Cの関連開示条項に準拠して適切に作成されていることを保証するよう求められている。

監査・リスク管理委員会はグループの財務報告プロセスを監視する責任を負っている。

連結財務書類監査に対する監査人の責任

私どもの目的は、全体としての連結財務書類に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかに関する合理的な保証を得て、私どもの監査意見を含む監査報告書を発行することである。私どもは、受益証券保有者全体に対してのみ私どもの監査意見を報告するものであり、他のいかなる目的も意図していない。私どもは、本報告書の内容に関して、他のいかなる者に対しても責任を負っておらず、また、義務を受け入れるものでもない。合理的な保証は、高い水準の保証であるが、HKSAに準拠して実施された監査が、存在する重要な虚偽表示を常に発見することを保証（guarantee）するものではない。虚偽表示は、不正又は誤謬から発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務書類の利用者の経済的意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。また、私どもは、グループの連結財務書類がすべての重要な点において本信託証書の関連条項及び本REITコード付表Cの関連開示条項に準拠して適切に作成されているかどうかを評価するよう求められている。

HKSAに準拠した監査の一環として、私どもは、監査を通じて職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持する他、以下を行う。

- ・不正又は誤謬による連結財務書類の重要な虚偽表示リスクを識別、評価し、当該リスクに対応した監査手続を立案、実施し、私どもの監査意見の基礎を提供する十分かつ適切な監査証拠を入手する。不正による重要な虚偽表示を発見できないリスクは、誤謬による重要な虚偽表示を発見できないリスクよりも高くなる。これは、不正には、共謀、文書の偽造、取引等の記録からの除外、虚偽の陳述、又は内部統制の無効化が伴うためである。
- ・状況に応じて適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を理解するが、グループの内部統制の有効性に対する意見を表明することを目的としていない。
- ・管理会社が採用した会計方針の適切性並びに管理会社によって行われた会計上の見積り及び関連する開示の妥当性について評価する。
- ・管理会社が継続企業を前提として連結財務書類を作成することが適切であるか否か、また、入手した監査証拠に基づき、グループの継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が存在するか否かを結論付ける。重要な不確実性が存在するとの結論に至った場合は、監査報告書において連結財務書類の関連する開示に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務書類の開示が不適切な場合は、連結財務書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。私どもの結論は、当監査報告書の日付までに入手した監査証拠に基づいている。しかし、将来の事象又は状況により、グループが継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・連結財務書類の表示方法が適切であるかどうかを評価すること、関連する注記を含めた全体としての連結財務書類の表示、構成及び内容を検討し、連結財務書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

・連結財務書類に対する監査意見を表明するため、グループ内の企業又は事業活動の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。私どもは、グループ監査の指示、監督及び実施について責任を有する。私どもは、私どもの監査意見に単独で責任を負う。

私どもは、特に、計画した監査の範囲とその実施時期、及び監査上の重要な発見事項（監査の過程で識別した内部統制の重要な不備を含む。）に関して監査・リスク管理委員会に対して報告を行っている。

また、私どもは、監査・リスク管理委員会に、独立性についての職業倫理に関する規定を遵守している旨、並びに、独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び該当する場合、阻害要因を除去・軽減するために講じた措置（セーフガード）について報告を行う。

私どもは、監査・リスク管理委員会に報告した事項のうち、監査人の職業的専門家としての判断において、当年度の連結財務書類監査で特に重要な事項を、監査上の主要な事項と決定する。私どもは、これらの事項を監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めてまれではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

本信託証書の関連条項及び本REITコード付表Cの関連開示条項に基づく事項に係る報告

私どもは、連結財務書類が、本信託証書の関連条項及び本REITコード付表Cの関連開示条項に準拠してすべての重要な点において適切に作成されているものと認める。

本独立監査人の監査報告書の基礎となった監査に関する監査責任者はウォン・ハン・ナムである。

プライスウォーターハウスクーパース

公認会計士

香港、2020年6月1日

[次へ](#)

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE UNITHOLDERS OF LINK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(a collective investment scheme authorised under section 104 of the Securities and Futures Ordinance (Chapter 571 of the Laws of Hong Kong))

Report on the Audit of the Consolidated Financial Statements

Opinion

What we have audited

The consolidated financial statements of Link Real Estate Investment Trust (“**Link**”) and its subsidiaries (together the “**Group**”) set out on pages 92 to 143, which comprise:

- the consolidated statement of financial position as at 31 March 2020;
- the consolidated income statement for the year then ended;
- the consolidated statement of comprehensive income for the year then ended;
- the consolidated statement of distributions for the year then ended;
- the consolidated statement of changes in equity and net assets attributable to Unitholders for the year then ended;
- the consolidated statement of cash flows for the year then ended; and
- the notes to the consolidated financial statements, which include a summary of significant accounting policies.

Our opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 March 2020, and of its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Hong Kong Financial Reporting Standards (“**HKFRSs**”) issued by the Hong Kong Institute of Certified Public Accountants (“**HKICPA**”).

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Hong Kong Standards on Auditing (“**HKSAs**”) issued by the HKICPA. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor’s Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements section of our report.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Independence

We are independent of the Group in accordance with the HKICPA's Code of Ethics for Professional Accountants (“**the Code**”), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the Code.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgement, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters. The key audit matter identified in our audit relates to the valuation of investment properties.

Key Audit Matters	How our audit addressed the Key Audit Matters
-------------------	---

Valuation of Investment Properties

Refer to notes 3(d), 5(a) and 15 to the consolidated financial statements

The Group's investment properties are the key component of the net asset value attributable to the unitholders and underpins the Group's result for the year. The aggregated valuation of investment properties in the consolidated statement of financial position as at 31 March 2020 was HK\$193,224 million and the fair value loss of investment properties for the year was HK\$23,948 million, which were significant components of the consolidated financial statements. As at 31 March 2020, the Group's investment properties portfolio comprises of retail and office properties and car parks in Hong Kong and Mainland China.

The valuations were carried out by a third party valuer (the "Valuer"). Under the Code on Real Estate Investment Trusts issued by the Hong Kong Securities and Futures Commission (the "REIT Code"), the Valuer shall retire after it has conducted valuations for three consecutive years, and may only be reappointed after three years. During the year ended 31 March 2020, a new Valuer was appointed and was engaged by the Trustee of Link.

The valuation of the Group's completed investment properties is inherently subjective due to, among other factors, the individual nature of each property, its location and the expected future rentals for that particular property.

In determining a property's valuation as at 31 March 2020, the Valuer took into account property-specific information such as tenancy agreements, rental income and direct property expenses. The income capitalisation approach was primarily used, with cross reference to direct comparison approach where

Experience of Valuer and relevance of their work

We read the Valuer's report and understand that the valuation was carried out in accordance with the Royal Institution of Chartered Surveyors' RICS Valuation – Global Standards, incorporating the International Valuation Standards Council's International Valuation Standards, the Hong Kong Institute of Surveyors' HKIS Valuation Standards 2017 and Chapter 6 of the REIT Code. We assessed the Valuer's qualifications and expertise and read their terms of engagement with the Group to determine whether there were any matters that might have affected their objectivity or may have imposed scope limitations upon their work.

Valuation methodology used by the Valuer

We involved our experts in property valuation to discuss, assess and evaluate the reasonableness of the valuation methodologies and models used by the Valuer by comparing against our knowledge in valuation and the properties industry.

Data used by the Valuer

We checked, on a sample basis, the data used by the Valuer to perform the valuation to appropriate supporting documents, including:

- key terms of lease agreements;
- operating expenditure details; and
- rental income schedules.

Assumptions and estimates used by the Valuer

applicable. The Valuer applied assumptions for capitalisation rates and net passing income, which were influenced by the prevailing market yields and comparable market transactions to arrive at the final valuation.

In determining a property's valuation as at 31 March 2019, the income capitalisation approach and discounted cash flow analysis were primarily used for completed properties, with cross reference to direct comparison approach where applicable. For properties under development, the residual approach was used, whereby the valuation was derived from the gross development value of the project upon completion (estimated using a direct comparison approach) less estimated outstanding development costs and allowance for developer's risk and profit.

The adoption of income capitalisation approach only is in line with market practice of property valuation and the change is compliant with the Trust Deed.

The existence of significant estimation warrants specific audit focus in this area.

There were a number of specific factors affecting the valuations in the year which we considered when making our judgements including:

- the revitalisation of certain investment properties through the Group's Asset Enhancement Program; and
- the performance of the Group's investment property portfolio.

We attended meetings with the Valuer where we discussed the valuation approaches and the key assumptions used. The assumptions used varied across the portfolio depending on the age, nature and location of each property but they included estimated capitalisation rate and net passing income. In each of these areas, and on a sample basis, we compared the estimates and assumptions used by the Valuer against the published industry benchmarks and comparable market transactions, and our experience in this sector. We performed further work on the properties with assumptions suggesting a possible outlier versus market data for the relevant property sector. Where assumptions were outside the expected range or were otherwise unusual, and/or valuations showed unexpected movements, we held further discussions with the Valuer to understand the rationale and obtained additional audit evidence to support the explanations received.

We considered that the methodologies used in preparing the valuation were appropriate and key assumptions were supportable in light of available and comparable market evidence.

Other Information

Link Asset Management Limited (the "**Manager**" of Link) is responsible for the other information. The other information comprises all of the information included in the annual report other than the consolidated financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated.

If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of the Manager and the Audit and Risk Management Committee for the Consolidated Financial Statements

The Manager is responsible for the preparation of the consolidated financial statements that give a true and fair view in accordance with HKFRSs issued by the HKICPA, and for such internal control as the Manager determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, the Manager is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the Manager either intends to liquidate the Group or to cease operations, or have no realistic alternative but to do so.

In addition, the Manager is required to ensure that the consolidated financial statements have been properly prepared in accordance with the relevant provisions of the Trust Deed dated 6 September 2005, as amended by 13 Supplemental Deeds (the "**Trust Deed**"), and the relevant disclosure provisions of Appendix C of the REIT Code.

The Audit and Risk Management Committee is responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. We report our opinion solely to you, as a body, and for no other purpose. We do not assume responsibility towards or accept liability to any other person for the contents of this report. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with HKSAAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements. In addition, we are required to assess whether the consolidated financial statements of the Group have been properly prepared, in all material respects, in accordance with the relevant provisions of the Trust Deed and the relevant disclosure provisions of Appendix C of the REIT Code.

As part of an audit in accordance with HKSAAs, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Manager.
- Conclude on the appropriateness of the Manager's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with the Audit and Risk Management Committee regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide the Audit and Risk Management Committee with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with the Audit and Risk Management Committee, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Report on Matters Under the Relevant Provisions of the Trust Deed and the Relevant Disclosure Provisions of Appendix C of the REIT Code

In our opinion, the consolidated financial statements have been properly prepared, in all material respects, in accordance with the relevant provisions of the Trust Deed and the relevant disclosure provisions of Appendix C of the REIT Code.

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditor's report is Wong Hung Nam.

PricewaterhouseCoopers
Certified Public Accountants

Hong Kong, 1 June 2020

() 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本書提出代理人が別途保管しております。

[次へ](#)

（訳 文）

独立監査人の監査報告書

リンク・アセット・マネジメント・リミテッド
（香港で設立された有限責任会社）
メンバー各位

監査意見

監査対象

12ページから30ページ（訳者注：原文のページを指す。）に記載されている、リンク・アセット・マネジメント・リミテッド（以下「会社」という。）の個別財務書類は以下で構成される。

- ・ 2020年3月31日現在の財政状態計算書
- ・ 同日に終了した事業年度の損益計算書
- ・ 同日に終了した事業年度の包括利益計算書
- ・ 同日に終了した事業年度の持分変動計算書
- ・ 同日に終了した事業年度のキャッシュ・フロー計算書
- ・ 財務書類に対する注記（重要な会計方針の要約を含む。）

私どもの監査意見

私どもは、財務書類が、香港公認会計士協会（以下「HKICPA」という。）が公表した香港財務報告基準（以下「HKFRS」という。）に準拠して、会社の個別の2020年3月31日現在の財政状態、並びに同日をもって終了した事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況について、真実かつ公正な概観を与え、かつ香港会社規則に準拠して適正に作成されているものと認める。

監査意見の根拠

私どもは、HKICPAが公表した香港監査基準（以下「HKSA」という。）に準拠し、かつ実行覚書820号（改訂）「登録会社及び仲介業者の関連会社の監査」に準拠して監査を実施した。これらの基準に基づく私どもの責任は、本報告書の「個別財務書類監査に対する監査人の責任」に詳述されている。

私どもは、私どもの監査意見の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

独立性

私どもは、HKICPAによる職業会計士のための倫理規定（以下「倫理規定」という。）に基づき会社に対して独立性を保持しており、また、倫理規定で定められるその他の倫理上の責任を果たした。

その他の記載内容

取締役は、その他の記載内容に対して責任を有している。その他の記載内容は、取締役の報告書のうち、財務書類及び監査報告書以外の情報である。

私どもの監査意見の対象範囲には、その他の記載内容は含まれておらず、したがって、私どもは当該その他の記載内容に対していかなる保証の結論も表明しない。

財務書類監査における私どもの責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務書類又は私どもが監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか考慮すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な虚偽表示の兆候があるかどうか留意することにある。

私どもは、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な虚偽表示があると判断した場合には、当該事実を報告することが求められている。私どもは、その他の記載内容に関して報告すべき事項はない。

個別財務書類に対する取締役の責任

取締役は、HKICPAが公表したHKFRS及び香港会社規則に準拠して、真実かつ公正な概観を与える財務書類を作成する責任を負っており、かつ不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務書類を作成するために取締役が必要であると判断した内部統制について責任を負っている。

財務書類の作成において、取締役は、会社の継続企業の前提の評価、継続企業に関連する事項の開示（該当する場合）及び継続企業の前提による会計処理の実施に責任を有する。ただし、取締役が会社を清算もしくは業務を停止する意思を有する場合、又はそうするより他に現実的な代替方法がない場合はこの限りでない。

また、取締役は、財務書類が香港証券先物（帳簿記録）規則に基づいて記された記録に準拠し、香港証券先物（会計処理及び監査）規則の要件を満たしていることを保証するよう求められている。

個別財務書類監査に対する監査人の責任

私どもの監査の目的は、全体としての財務書類に、不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかに関する合理的な保証を得て、監査意見を表明することにある。私どもは、香港会社規則の第405条に準拠して、株主全体に対してのみ私どもの監査意見を報告するものであり、他のいかなる目的も意図していない。私どもは、本報告書の内容に関して、他のいかなる者に対しても責任を負っておらず、また、義務を受け入れるものでもない。合理的な保証は、高い水準の保証であるが、HKSAに準拠して行った監査が、すべての重要な虚偽表示を常に発見することを保証（guarantee）するものではない。虚偽表示は、不正又は誤謬から発生する可能性があり、個別に又は集計すると、当該財務書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。また、私どもは、財務書類が香港証券先物（帳簿記録）規則に基づいて記された記録に準拠し、香港証券先物（会計処理及び監査）規則の要件を満たしているかどうかについての合理的な保証を得るよう求められている。

私どもは、HKSAに準拠して実施する監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持し、また、以下を行う。

- ・不正又は誤謬による財務書類の重要な虚偽表示リスクを識別、評価し、当該リスクに対応した監査手続を立案、実施し、監査意見の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。不正による重要な虚偽表示リスクを発見できないリスクは、誤謬による重要な虚偽表示を発見できないリスクよりも高くなる。これは、不正には、共謀、文書の偽造、取引等の記録からの除外、虚偽の陳述、及び内部統制の無効化が伴うためである。
- ・状況に応じて適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を理解する。ただし、これは、会社の内部統制の有効性に対する意見を表明するためではない。
- ・取締役が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに取締役によって行われた会計上の見積りの合理性を評価し、関連する開示の妥当性を検討する。
- ・取締役が継続企業を前提として財務書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、会社の継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうかを結論付ける。重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務書類の関連する開示に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務書類の開示が適切でない場合は、財務書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。私どもの結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、会社は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・財務書類の表示方法が適切であるかどうかを評価すること、関連する注記を含めた全体としての財務書類の表示、構成及び内容を検討し、財務書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

私どもは、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む及び監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について、取締役に対して報告を行っている。

香港証券先物規則の香港証券先物（帳簿記録）規則及び香港証券先物（会計処理及び監査）規則に基づく事項に係る報告

私どもは、財務書類が、香港証券先物（帳簿記録）規則に基づいて記された記録に準拠し、香港証券先物（会計処理及び監査）規則の要件を満たしているものと認める。

プライスウォーターハウスクーパース

公認会計士

香港、2020年6月1日

[前へ](#) [次へ](#)

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
TO THE MEMBER OF LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED
(Incorporated in Hong Kong with limited liability)

Opinion

What we have audited

The financial statements of Link Asset Management Limited (the “Company”) standing alone set out on pages 12 to 30, which comprise:

- the statement of financial position as at 31 March 2020;
- the income statement for the year then ended;
- the statement of comprehensive income for the year then ended;
- the statement of changes in equity for the year then ended;
- the statement of cash flows for the year then ended; and
- the notes to the financial statements, which include a summary of significant accounting policies.

Our opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company standing alone as at 31 March 2020, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with Hong Kong Financial Reporting Standards (“HKFRSs”) issued by the Hong Kong Institute of Certified Public Accountants (“HKICPA”) and have been properly prepared in compliance with the Hong Kong Companies Ordinance.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Hong Kong Standards on Auditing (“HKSA”) and with reference to Practice Note 820 (Revised), “The Audit of Licensed Corporations and Associated Entities of Intermediaries” issued by the HKICPA. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements Standing Alone of our report.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Independence

We are independent of the Company in accordance with the HKICPA's Code of Ethics for Professional Accountants (the “Code”), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the Code.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
TO THE MEMBER OF LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED (CONTINUED)**

(Incorporated in Hong Kong with limited liability)

Other Information

The directors are responsible for the other information. The other information comprises the information included in the Directors' Report, but does not include the financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated.

If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of Directors for the Financial Statements Standing Alone

The directors are responsible for the preparation of the financial statements that give a true and fair view in accordance with HKFRSs issued by the HKICPA and the Hong Kong Companies Ordinance, and for such internal control as the directors determine is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, the directors are responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the directors either intend to liquidate the Company or to cease operations, or have no realistic alternative but to do so.

In addition, the directors are required to ensure that the financial statements are in accordance with the records kept under the Hong Kong Securities and Futures (Keeping of Records) Rules and satisfy the requirements of the Hong Kong Securities and Futures (Accounts and Audit) Rules.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**TO THE MEMBER OF LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED (CONTINUED)**

(Incorporated in Hong Kong with limited liability)

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements Standing Alone

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. We report our opinion solely to you, as a body, in accordance with section 405 of the Hong Kong Companies Ordinance and for no other purpose. We do not assume responsibility towards or accept liability to any other person for the contents of this report. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with HKSA's will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements. In addition, we are required to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are in accordance with the records kept under the Hong Kong Securities and Futures (Keeping of Records) Rules and satisfy the requirements of the Hong Kong Securities and Futures (Accounts and Audit) Rules.

As part of an audit in accordance with HKSA's, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control;
- obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control;
- evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the directors;
- conclude on the appropriateness of the directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern; and
- evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
TO THE MEMBER OF LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED (CONTINUED)**

(Incorporated in Hong Kong with limited liability)

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements Standing Alone (Continued)

We communicate with directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Report on matters under the Hong Kong Securities and Futures (Keeping of Records) Rules and Hong Kong Securities and Futures (Accounts and Audit) Rules of the Hong Kong Securities and Futures Ordinance

In our opinion, the financial statements are in accordance with the records kept under the Hong Kong Securities and Futures (Keeping of Records) Rules and satisfy the requirements of the Hong Kong Securities and Futures (Accounts and Audit) Rules.

PricewaterhouseCoopers

Certified Public Accountants

Hong Kong, 1 June 2020

() 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本書提出代理人が別途保管しております。

[前へ](#)