

**【表紙】**

<b>【提出書類】</b>	有価証券報告書
<b>【提出先】</b>	関東財務局長
<b>【提出日】</b>	2019年 9 月20日
<b>【計算期間】</b>	第14期（自 2018年 4 月 1 日 至 2019年 3 月31日）
<b>【ファンド名】</b>	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）
<b>【発行者名】</b>	リンク・アセット・マネジメント・リミテッド （Link Asset Management Limited）
<b>【代表者の役職氏名】</b>	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）
<b>【本店の所在の場所】</b>	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）
<b>【代理人の氏名又は名称】</b>	弁護士 三 原 秀 哲
<b>【代理人の住所又は所在地】</b>	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
<b>【事務連絡者氏名】</b>	弁護士 糸 川 貴 視 弁護士 横 山 晃 大
<b>【連絡場所】</b>	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
<b>【電話番号】</b>	03-6889-7000
<b>【縦覧に供する場所】</b>	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2019年9月2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＝13.54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2019年3月期の財務上のデータは、2019年3月31日以降2019年6月3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。）に任命されたジョーンズ・ラング・ラサール・リミテッド（Jones Lang LaSalle Limited）を意味し、本不動産の2019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」	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。
「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。

「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」	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。
「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・ミディウム・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（但し、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日及び2018年7月25日付でそれぞれ締結された本管理会社及び本受託会社との間の12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・サービスズ（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2019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2019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出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、継続的に収益をもたらす、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（但し、住宅用不動産、ホテル及びサービス・アパートメントを除く。）に対し長期的に投資し、また商業施設部分及び／又は商用部分を含むすべての種別の不動産開発及びその関連行為を行う。

2018年7月25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、香港不動産投資信託コードに定める関連投資への投資を含めるよう拡大された。

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、12の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・サービシズ(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

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。

(ハ) 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。2019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2019年3月期の連結財務書類の注記32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

ジョーンズ・ラング・ラサール・リミテッドは、2016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、2019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（298百万円）

## (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を場合を除き、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。

- (二) 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のを可能とし、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、継続的に収益をもたらす、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（但し、住宅用不動産、ホテル及びサービス・アパートメントを除く。）に対し長期的に投資するものであり、また商業施設部分及び／又は商用部分を含む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、継続的に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（但し、住宅用不動産、ホテル及びサービス・アパートメントを除く。）

2018年7月25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、香港不動産投資信託コードに定める関連投資への投資を含めるよう拡大された。2019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「戦略的優先事項1」及び「戦略的優先事項2」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。

2018年7月25日に開催された本ファンドの年次総会における本受益証券保有者による承認に従い、本ファンドの投資戦略は拡大され、下記に掲げる投資が許容された。

	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、単に規制上の要件を満たすこと以上に、長期的な成功のために本ファンド内部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様々な要素は、相互に影響を及ぼし合うことで、経営陣が本ファンドの事業を本受益証券保有者の利益のために運営するとともに、そ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"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・積極的な持続可能性イニシアチブ</li> <li>・コミュニティの住民のためのリンク共存計画（Link Together Initiatives）</li> <li>・香港政府及びコミュニティとの間の関係構築</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一貫して高水準の独立性</li> <li>・スキル、経験、性別、民族の多様性</li> <li>・強力な取締役会のプロセス</li> <li>・業績の有効性に関する定期的な評価</li> <li>・承継と指名に関するプログラム</li> </ul>
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
経営陣	規制上及びその他の監督
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・取締役会と経営陣の間における明確な権限の委任</li> <li>・取締役会に対する定期的な最新情報の提供</li> <li>・リスク管理の枠組みと内部統制</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・外部の監査及び精査</li> <li>・厳格な内部監査システム</li> <li>・内部通報に関する方針</li> </ul>

## 取締役会

取締役会は、本ファンドのコーポレート・ガバナンスの枠組みの中枢を担っている。この枠組みは、あらゆるコーポレート・ガバナンスの要素を最適の方法で関係させることにより、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ことを目的としている。

現在、取締役会のメンバーは12名であり、その内訳は、2名が執行取締役（CEO及びCOO）、1名が非執行取締役、9名が独立非執行取締役である。2名の執行取締役は、本ファンドの常勤従業員であるが、非執行取締役及び独立非執行取締役は、常勤従業員ではない。2019年6月3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、それぞれ、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。この任期は満了時に更新することができるが、独立非執行取締役の任期については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。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。

２名の執行取締役は、本管理会社との間に雇用契約を締結しているが、具体的な任期は設定されていない。これらの執行取締役は、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。

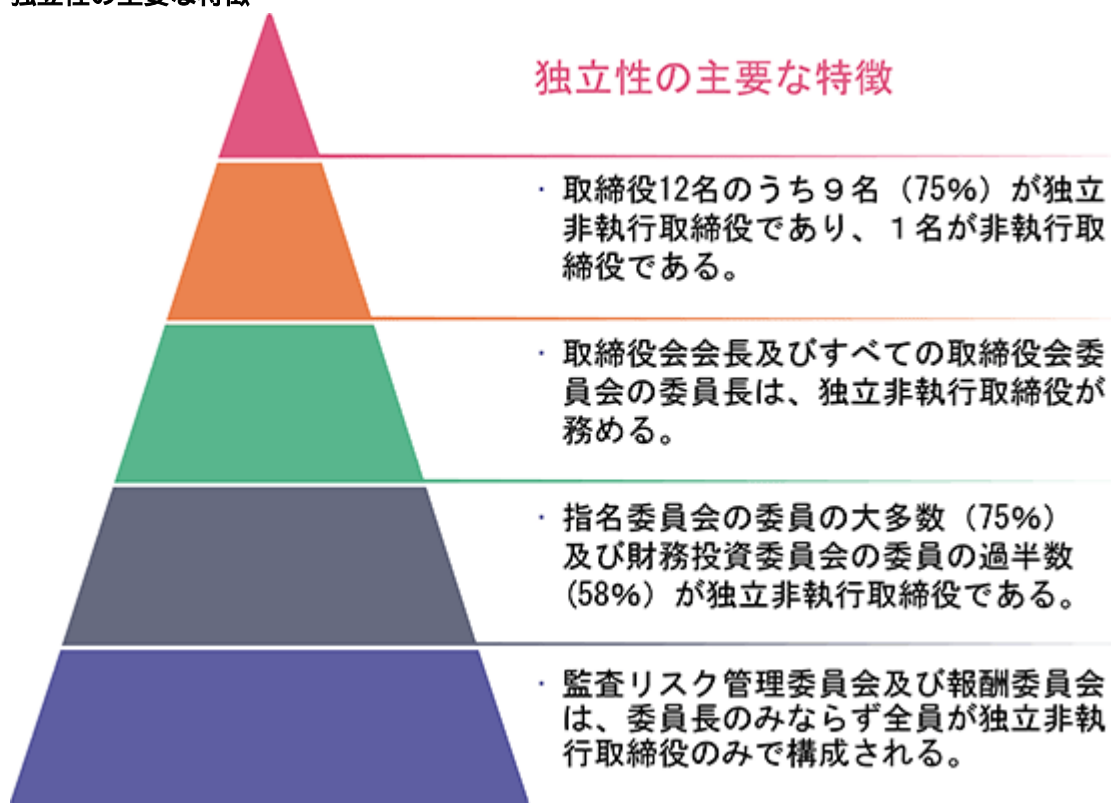
会長の指揮の下、取締役会は戦略及びリスク選好度を設定し、経営陣を主導し、洞察を示し、合意された事業目標に照らして事業の進捗状況を監視する。これらの任務は、以下を通じて遂行される。

- ・ 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権限の委任
- ・ 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

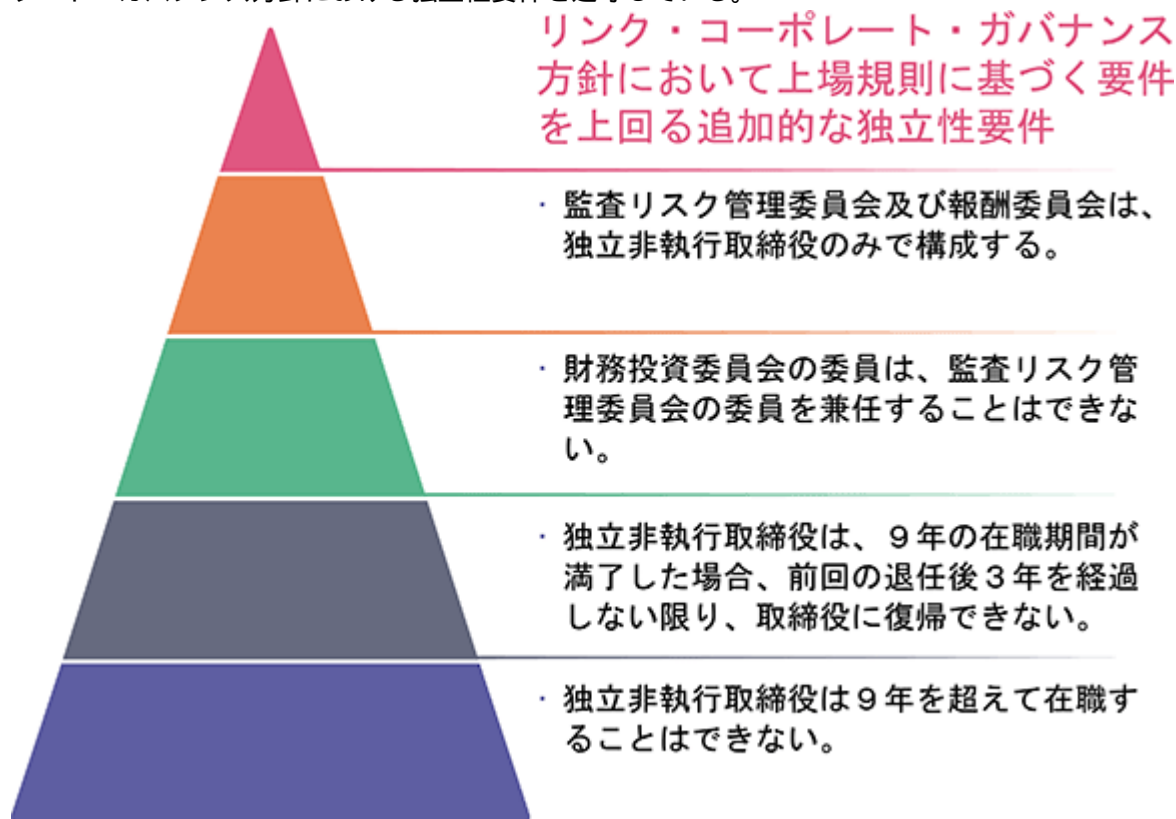
### 強い独立性

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分析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。

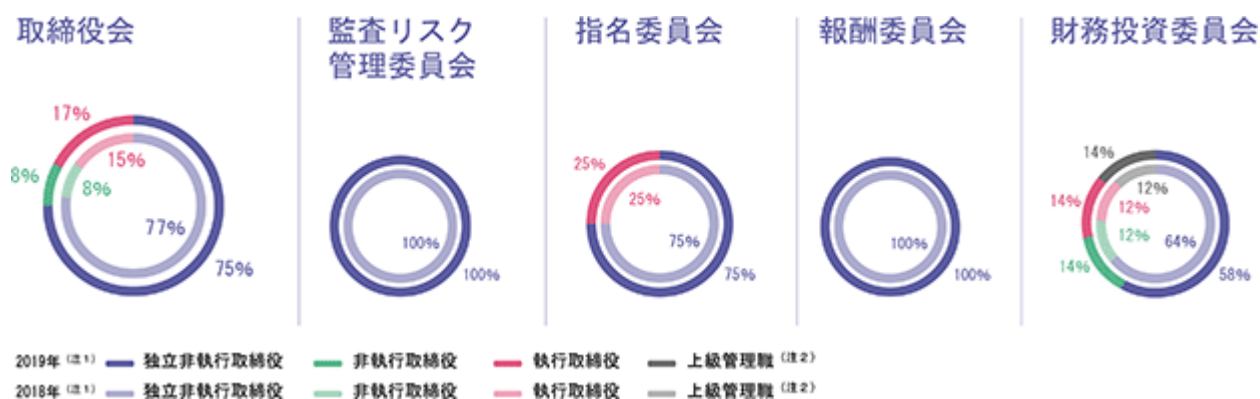
### 独立性の主要な特徴



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・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） 2019年6月3日現在の12名と2018年6月6日時点の13名の比較。

（注2） CFOは財務投資委員会のメンバーであるが、取締役会のメンバーではない。

## 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、再検討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。

	新任取締役の任命時の評価	
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。）	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ないことについて年次評価を行う。	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
	すべての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、並びにその他の自己の重要な職務について本管理会社へ開示している。2名の執行取締役は、他の上場企業において取締役は一切在職していないが、専門機関、学術及び公共団体に参加している。さらに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（本ファンドを含む。）の取締役職に就任していない。

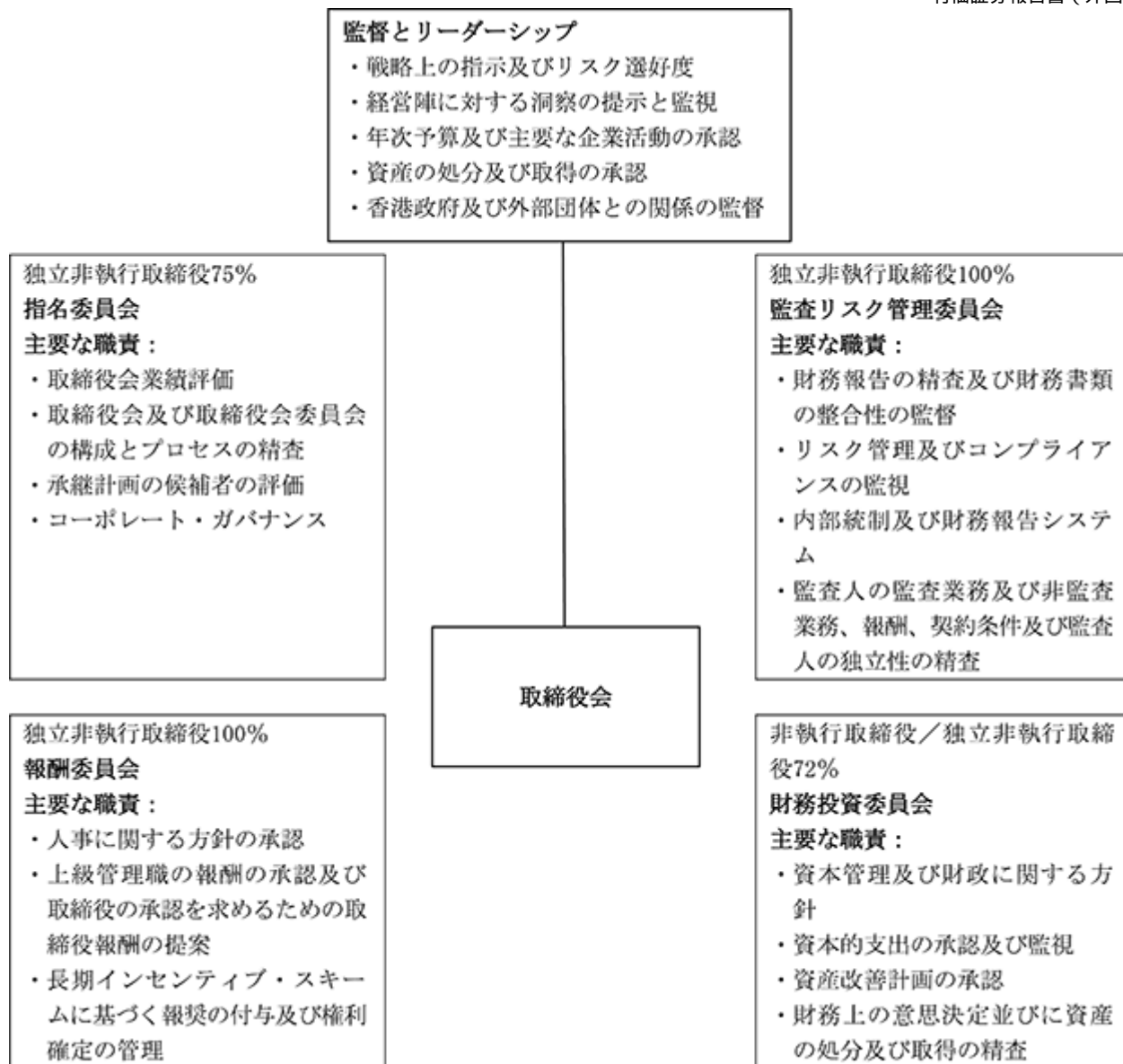
リンク・コーポレート・ガバナンス方針に従い、本管理会社は、各独立非執行取締役から、その独立性に関する年次確認書を受領している。これらの確認書に基づき、指名委員会が評価を行い、取締役会は、当会計年度中及び2019年6月3日までの期間を通じて独立非執行取締役全員が独立性を維持していると認めた。

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除外して協議を行った。

## 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おり、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に基づき運営されている。これら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）に掲載されている。

コーポレート・ガバナンスに不可欠な事項は、特に取締役会に留保される。



#### 取締役会に留保されている事項

- ・ 本ファンドのコーポレート・ガバナンス方針、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、社外監査人の任命及び解任並びに監査人報酬の承認
- ・ 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、取締役及び役員の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



取締役会委員会の報告は、本書の後述のセクションに記載する。

## 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。

会長	<b>1．ニコラス・チャールズ・アレン</b> <b>(Nicholas Charles ALLEN)</b> （独立非執行取締役）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取締役会を指揮し、その有効性を確保する。</li> <li>・企業の信用と特質を維持する。</li> <li>・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。</li> <li>・CEOの業績評価を行う。</li> </ul>
非執行取締役 / 独立非執行取締役	<b>2．イアン・キース・グリフィス</b> <b>(Ian Keith GRIFFITHS)</b> （非執行取締役） <b>3．クリストファー・ジョン・ブルック</b> <b>(Christopher John BROOKE)</b> （独立非執行取締役） <b>4．エド・チャン・ユウ・チョン</b> <b>(Ed CHAN Yiu Cheong)</b> （独立非執行取締役） <b>5．ブレア・チルトン・ピカレル</b> <b>(Blair Chilton PICKERELL)</b> （独立非執行取締役） <b>6．ポー・リー・タン</b> <b>(Poh Lee TAN)</b> （独立非執行取締役） <b>7．メイ・シュー・ボア・タン</b> <b>(May Siew Boi TAN)</b> （独立非執行取締役） <b>8．ピーター・ツェ・バク・ウィン</b> <b>(Peter TSE Pak Wing)</b> （独立非執行取締役） <b>9．ナンシー・ツェ・ソー・リン</b> <b>(Nancy TSE Sau Ling)</b> （独立非執行取締役） <b>10．エレイン・キャロル・ヤング</b> <b>(Elaine Carole YOUNG)</b> （独立非執行取締役）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・潜在的な利益相反が生じた場合に主導的役割を果たす。</li> <li>・合意された企業目標及び事業目的の達成について経営陣の業績を詳細に調査し、説明を求める。</li> <li>・コンプライアンスと財務報告について監視する。</li> <li>・戦略の策定を支援する。</li> <li>・リスク分析、リスク管理、内部統制について監督する。</li> <li>・経営陣の提案を詳細に調査し、説明を求める。</li> <li>・報酬方針を精査し、取締役に対する報酬を承認する。</li> <li>・従業員のリーダーシップ、研修、能力開発に関する提案を精査する。</li> </ul>

CEO兼執行取締役	11. ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ (George Kwok Lung HONGCHOY)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、達成する。</li> <li>・取締役会と協力して本ファンドの事業戦略を策定する。</li> <li>・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。</li> <li>・組織的及び非組織的な成長並びに事業開発を推進する。</li> <li>・香港政府、規制当局及び投資家との間の関係を構築する。</li> </ul>
COO兼執行取締役	12. アンディ・チョン・リー・ミン (Andy CHEUNG Lee Ming)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・以下の部門の監督についてCEOを支援する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 企画・開発</li> <li>- 不動産管理・運営</li> <li>- 法務及び会社秘書業務</li> <li>- 中国事業の運営及び統制</li> <li>- (CFOと共同で) 中央調達及び定量的調査に関する内部統制</li> </ul> </li> <li>・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。</li> </ul>
CFO (注1)	ン・コック・シヨン (NG Kok Siong)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・以下の部門の監督についてCEOを支援する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 財務管理・報告</li> <li>- 財政及び保険</li> <li>- リスク管理</li> <li>- リサーチ及びデータ分析</li> <li>- 情報技術</li> <li>- (COOと共同で) 中央調達及び定量的調査に関する内部統制</li> </ul> </li> <li>・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。</li> </ul>
CSO (注1)	エリック・ヤウ・シウ・ケイ (Eric YAU Siu Kei)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資家及びステークホルダー向け広報活動に関する事項についてCEOを支援する。</li> <li>・企業戦略の策定についてCEOを支援する。</li> <li>・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。</li> </ul>

(注1) 上級管理職であるが、取締役会のメンバーではない。

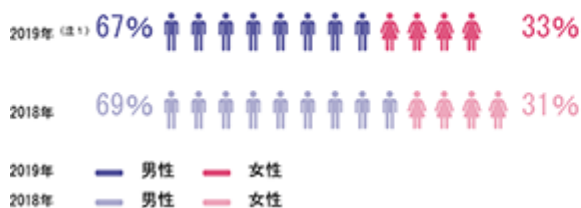
## 取締役会の多様性

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、「集団的意思決定」に対してバランスを取ることができると考えている。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。

当社の取締役会の多様性に関する方針は、取締役会がその構成を見直し、新任取締役を選任するための検討の際に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き、多様性に関するあらゆる側面を考慮して行われる。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。本ファンドの独立非執行取締役の任期は9年に限定されていることを考慮すると、新たなスキルと識見を備えた新任のメンバーを迎えて取締役会を刷新することは、特に本ファンドの事業範囲の拡大の点からよりいっそう重要になっている。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最適の状態にあることを確認した。

## 性別



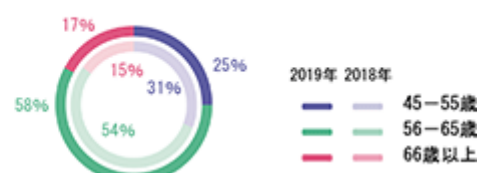
## 民族



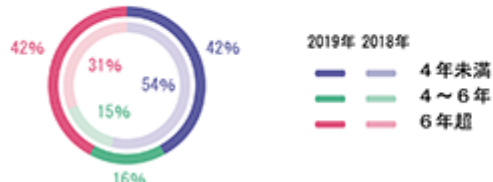
## 役職



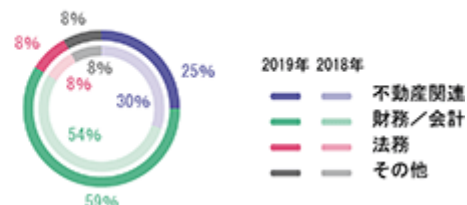
## 年齢（歳）



## 勤続年数（本ファンドにおいての概算年数）



## 主要な専門分野



（注1） 2019年6月3日現在の12名と2018年6月6日時点の13名の比較。

## 意思決定の形成において多様性の果たす役割

## 財務投資委員会

リーダーシップ及び  
委員会メンバーとの関係

CEO  
事業上の観点  
CFO  
財務上の観点

独立非執行取締役の専門分野に  
おける貢献

ニコラス・アレン（委員長）  
財務及び会計  
エド・チャン  
小売

非執行取締役／独立非執行取締役の  
専門分野における貢献

イアン・グリフィス  
建築設計／建築術  
クリストファー・ブルック  
不動産投資  
エレイン・ヤング  
不動産投資／小売

## 財務投資委員会

- ・投資に関する意思決定
- ・資産の改善に関する意思決定
- ・財務／資本管理に関する意思決定

## 監査リスク管理委員会

## 出席者

CEO  
事業上の観点  
CFO  
財務上の観点  
パティ・ウー  
（内部監査・リスク管理部長）

独立非執行取締役の専門分野に  
おける貢献

ピーター・ツェ（委員長）  
会計／内部監査／リスク管理  
メイ・タン  
銀行取引及び会計

## 独立非執行取締役の専門分野における貢献

ポー・リー・タン  
法務／コンプライアンス  
ナンシー・ツェ  
公共団体管理運営／会計／コンプライアンス

## 監査リスク管理委員会

- ・財務報告及び開示
- ・内部統制及びリスク管理
- ・コンプライアンスの監視

## 指名委員会

### 執行取締役の専門分野における貢献

CEO

本ファンドの人材ニーズと「一体性」に関する方針についての知識

### 独立非執行取締役の専門分野における貢献

ブレア・ピカレル

国際事業及び多国籍企業に関する経験

### 独立非執行取締役の専門分野における貢献

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

#### 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

## 報酬委員会

### 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））

労働市場の状況、同業他社のベンチマーク設定に関する方針及び市場開発に関する情報の提供

### 独立非執行取締役の専門分野における貢献

エレイン・ヤング

小売市場及び不動産市場に関する経験

エド・チャン

小売

### 独立非執行取締役の専門分野における貢献

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

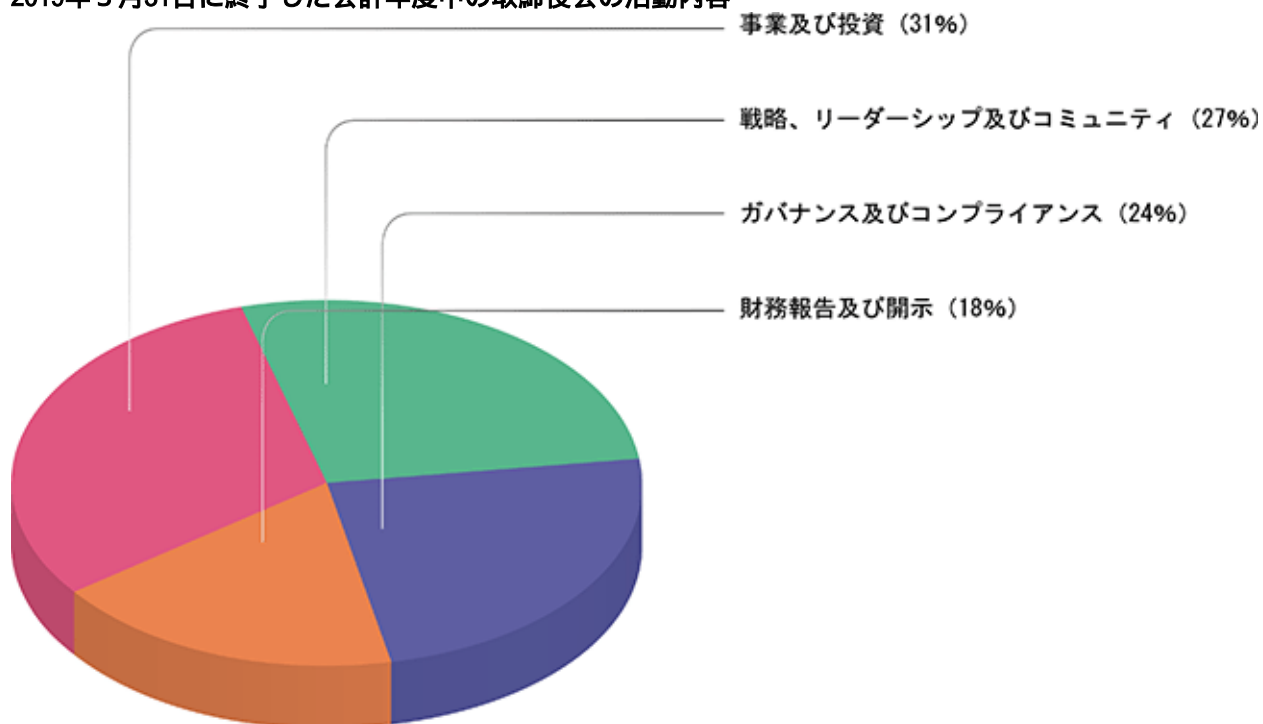
多国籍企業／上場企業及び資本市場に関する経験

#### 報酬委員会

- ・ 執行取締役及び上級管理職の報酬
- ・ 報酬全般及び人的資本に関する方針
- ・ 取締役の報酬の精査

## 強力な取締役会のプロセス

### 2019年3月31日に終了した会計年度中の取締役会の活動内容



取締役会は、下記の重要な意思決定に時間を費やした。

事業及び投資	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
戦略、リーダーシップ及びコミュニティ	企業戦略的意思決定、承継計画、リーダーシップ・プランニング、広報等
ガバナンス及びコンプライアンス	取締役会委員会の構成、法定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、内部統制、リスク管理、関連当事者取引の監視等
財務報告及び開示	中間業績のレビュー、期末業績のレビュー、予算の審査、分配金の支払い、資本管理、監査人報酬の審査等

## 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"> <li>・毎年秋に香港域外における社外会議として通日の社外取締役会戦略会議が開かれ、この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。議題に応じて、業界のリーダーとコンサルタントが招聘され、特定の事項について取締役会と議論する。</li> <li>・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議事項目と議題について意見を求める。</li> </ul>
議事、会議資料及び補助資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取締役会において、取締役が情報を十分に理解した上で会議の準備ができるように適時に通知、議事及び会議資料を受領するための取決めが設定されている。</li> <li>・議事及び会議資料は、少なくとも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。</li> <li>・取締役会の議事項目は、会長／CEOによる精査を受ける。</li> <li>・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。</li> </ul>
警告	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会社秘書役は、インサイダー情報に関する事態が発生した場合には、リンク証券取引規則に基づく期末業績又は中間業績に係る「取引禁止措置」並びにその他の臨時的「取引禁止措置」の開始前に、取締役に対し、証券取引について警告する。</li> </ul>
電子及びペーパーレス会議	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、取締役に對する適時の情報配信、取締役による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。</li> <li>・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。</li> </ul>
会議の手続	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自ら会議に出席できない取締役に、電話による参加が手配される。</li> <li>・会社秘書役は、会議の出席状況の完全な記録を維持する。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
取締役会／取締役会委員会の会議の議事録	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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（取締役（人事担当）が委員会の書記を務める報酬委員会の会議を除く。）。</li> <li>・議事録は、コメントを付すために草案の形式で配布された後、取締役が署名する。</li> <li>・取締役会委員会の議事録の最終版は、取締役委員会の委員長の精査を受けた後、そのコピーが、当該取締役会委員会の委員でない取締役に對し、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送付される。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
通知	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取締役会／取締役会委員会の定例会の通知は14日前までに送付される。</li> </ul>
専門家の助言	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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ついて理解するため、経営陣や従業員との昼食会や会合を開いている。</li> </ul>

定期報告と更新情報	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ CEO、COO、CFO及びCSOは、取締役会に対し、本ファンドの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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 取締役会は、毎月の事業に関する更新情報に加え、期末業績及び中間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。</li> </ul>
回答の報告	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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会に配布する。</li> <li>・ さらに経営陣は、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。</li> </ul>
3年間の会議予定表	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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むことを容易にするため、3年分の会議予定表が作成されている。</li> </ul>

## 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する。

すべての取締役は、会社秘書役のサービス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15時間を超える専門研修を実行した。

さらに会社秘書役は、本管理会社の法務部門の長を務めるとともに、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。

## 取締役の会議の出席状況

当会計年度中に合計で10回の実務取締役会と19回の実務取締役会委員会の会議が開かれた。これらの会議の平均所要時間は約2時間（通日で行われる取締役会社外戦略会議を除く。）であり、その中で取締役は、経営陣からの提案を批判的に検討し、質疑を行った。

取締役会及び取締役会委員会の合計会議開催回数は、上場規則のコーポレート・ガバナンス規則が推奨する取締役会 / 取締役会委員会の会議開催数を一貫して上回っている。取締役会の会議のうち1回は、2018年9月に中華人民共和国の広州で開かれた年次取締役会戦略会議である。



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)						
氏名	取締役会	監査 リスク管理 委員会	報酬 委員会	指名 委員会	財務投資 委員会	2018年度 年次総会
現任の取締役						
ニコラス・チャールズ・アレ	10/10 (委員長)	-	-	3/3 (委員 長)	8/8 (委員 長)	1/1
ジョージ・クォーク・ルン・ ホンチョイ	10/10	-	-	3/3	8/8	1/1
アンディ・チョン・リー・ ミン	10/10	-	-	-	-	1/1
イアン・キース・グリフィ ス	9/10	-	-	-	8/8	0/1
クリストファー・ジョン・ ブルック (注1)	9/9	-	-	-	6/6	1/1
エド・チャン・ユー・チョ ン (注2)	10/10	-	2/2	-	8/8	1/1
ブレア・チルトン・ピカレ ル (注3)	10/10	-	4/4 (委員 長)	2/3	-	1/1
ポー・リー・タン	10/10	4/4	-	-	-	1/1
メイ・シュウ・ボア・タン	10/10	4/4	) 4/4	3/3	-	1/1
ピーター・ツェ・パク・ ウィン	10/10	4/4 (委員長)	-	-	-	1/1
ナンシー・ツェ・ソー・リ ン	9/10	4/4	-	-	-	1/1
エレイン・キャロル・ヤン グ	10/10	-	4/4	-	8/8	1/1
上級管理職						
ン・コック・ション (注4)	-	-	-	-	7/7	-
前取締役						
デビッド・チャールズ・ ワット (注5)	3/3	-	2/2	-	3/3	1/1
同席						
社外監査人	2/2	2/2	-	-	-	1/1
内部監査・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	10	4	4	3	8	1
必要とされる最低会議数 (注6)	4	3	2	2	4	1
会議1回当たりの概算時間 (注7)	2.5時間 (注7)	2.5時間	2.5時間	1.5時間	1.5時間	1.5時間

(注1) 2018年5月1日付で独立非執行取締役役に就任し、2018年6月6日付で財務投資委員会の委員に就任した。

(注2) 2018年8月14日付で報酬委員会の委員に就任した。

(注3) 2018年8月14日付でデビッド・チャールズ・ワット氏の後任として報酬委員会の委員長に新規就任した。

(注4) 2018年5月3日付でCF0に就任し、財務投資委員会の委員となった。

(注5) 2018年8月13日付で独立非執行取締役役を退任するとともに、報酬委員会の委員長及び財務投資委員会の委員でなくなった。

(注6) 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7) 通日の社外年次戦略会議を除く。

会長、取締役会委員会の委員長、2名の執行取締役及び9名の独立非執行取締役は本ファンドの2018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。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について報告した。

さらに当社の取締役は、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おり、当会計年度中に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参加するセミナーに参加した。

## 取締役に対するサポート

### 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。

取締役の退任時に生じる専門分野のギャップについて指名委員会に助言を行い、適切な候補者を選定して人材プールを更新するため、独立の外部管理職斡旋会社が利用されている。指名委員会との間で合意された候補者選定基準は毎年見直され、本ファンドの専門分野と多様性のニーズに合わせて更新される。指名委員会は、本ファンド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。

取締役の選任の機会が生じた場合、取締役候補者との面接が設定され、最初に指名委員会委員長とCEOによる面接、続いて独立非執行取締役の代表者による面接が行われる。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、検討を受ける。さらに指名委員会の推薦が取締役会に提出され、承認を受ける。

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再任を受けなければならない。

### 新任取締役に対する導入プログラム

新任の各取締役が、包括的かつターラーメイドのオリエンテーション・プログラムを熟読し十分に理解するために、セキュリティ保護されたオンライン電子プラットフォームが設定されている。導入キットには、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が含まれ、これらは最新の状態を確保するため、会社秘書役により定期的に見直される。

当会計年度中に、クリストファー・ジョン・ブルック氏に対するオリエンテーションが設定され、CEO及び上級管理職が出席して、本ファンドの最新の状況について説明した。さらにン・コック・ション氏に対しても、CFOとして取締役会に参加する前に同様のオリエンテーションが実施された。

## 取締役の継続的な専門性開発

当会計年度中に取締役は、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ずるために継続的な専門研修プログラムを実施した。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。さらに取締役は、会社秘書役が定期的に推奨する専門機関及び業界団体により社外で運営されるセミナーに出席している。会長は、専門団体の業界会議やセミナーにおいて講演を行った。

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外部セミナーへの出席を通じて、本ファンドの事業に関する自己のスキルと知識を開発、更新している。

会社秘書役は、指名委員会のために、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）
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		
アンディ・チョン・リー・ミン		
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・シュウ・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、取締役会の承継に関する継続的なプログラムを設定している。このプログラムは、取締役会のカルチャーを維持し、円滑な引き継ぎを確保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、不測事態の発生時及びより長期の場合におけるCEOの承継計画について討議し、取締役会に報告した。また、取締役会は、CEOから報告された上級管理職のリーダーシップ開発について検討した。

## 継続的な取締役会業績評価

取締役会は、取締役会及び取締役会委員会の有効性に関する定期的な独立の評価に取り組んでいる。取締役会の業績は、指名委員会により継続的に評価され、その結果は取締役会に報告される。

## 正式な取締役会業績評価

取締役会は、３年ごとに取締役会の業績の正式評価を実施する実務慣行を設けている。この評価は、独立の外部コンサルタントの支援を通じて行われる。前回の正式な取締役会業績評価は2017年３月期に実施された。次回の正式な取締役会業績評価は2020年３月期に実施される予定である。

## 中間期の正式な取締役会業績評価

正式な取締役会業績評価の狭間における取締役会の業績は、指名委員会の委員長（会長を兼任する独立非執行取締役）が年次審査を行う。

2019年３月期における取締役会の業績は、指名委員会の委員長により審査された。会社秘書役が非執行取締役及び独立非執行取締役に対し、体系的な質問票一式を送付し、これらの取締役は、指名委員会の委員長に直接回答した。さらに指名委員会の委員長がそれぞれの非執行取締役及び独立非執行取締役と１対１の会合を持ち、当会計年度における取締役会全体の業績、自己の個別的な貢献、個別的な研修と開発の必要性、引き続き職責を有効に果たすために必要とされる職務時間に関する当該取締役の考え方について話し合った。独立非執行取締役が回答を求められた主要な分野には下記が含まれる。

- ・取締役会の動向
- ・取締役会のメンバー間、及び取締役会のメンバーと経営陣の間における連絡状況
- ・会議の運営
- ・取締役会のサポート
- ・戦略的な監督

さらに上級管理職のメンバーも、当会計年度中の取締役会の業績について指名委員会の委員長から送付された別の質問票に回答を求められた。

2019年３月期の取締役会業績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"> <li>・ 幹部報酬に関する2段階モデル</li> <li>- 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。</li> <li>- 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。</li> </ul>
市場ベンチマーク評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
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"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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が実績を上げることが推進する変動給与部分（変動賞与金）と実績連動給与部分（本受益証券をベースとしたインセンティブ報奨）を伴う総合報酬戦略が設定されている。</li> </ul>

## 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と非執行取締役により構成される。）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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執行取締役の報酬の承認</li> <li>・ 報酬委員会の提案に基づく取締役報酬の承認</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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本管理会社の競争力の保持のための報酬方針の見直し</li> </ul>
報酬委員会 （全員が独立非執行取締役）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>- 会長は、CEOの業績について報酬委員会に説明する。</li> <li>- CEOは、COO、CFO及びCSOの業績について報酬委員会に説明する。</li> <li>・ 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</li> <li>・ 上級管理職（CFO及びCSOを含む。）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</li> </ul>
経営陣 本書の後述のセクションに経歴が記載されている者は、本管理会社の上級管理職である。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本ファンドの能力枠組みに基づく年次業績評価</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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。</li> </ul>

## 報酬の構造

	2019年3月期			
報酬及び給付の種類	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	実績連動型	実績連動型	×（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、執行取締役に對しては支給されない。

（注2） すべての取締役に對して、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（実績連動型）の付与を受けることができる。

## 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"> <li>役職、職責、勤務時間に基づき、かつ市場の水準に對してベンチマーク評価される基本給のみが支給される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>3年ごとに外部の独立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。</li> <li>報酬調整は、3年間にわたって行われる。</li> </ul>
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"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>取締役会による付与の承認</li> <li>報酬委員会による権利確定の承認</li> </ul>
基本給 （執行取締役及び上級管理職）	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>外部の独立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、執行取締役に對しては、取締役会の承認を受ける。</li> </ul>
変動賞与金 （執行取締役及び上級管理職）	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、執行取締役に對しては、取締役会の承認を受ける。</li> <li>外部の独立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對する市場調査が毎年実施される。</li> <li>報酬委員会が外部の独立コンサルタントの支援を受けて毎年精査を行う。</li> </ul>

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"> <li>・ 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部分である。</li> <li>・ 裁量的な性質を有し、3年間の確定期間に従い、不動産純利益により測定される業績と本受益証券保有者に対する本受益証券総利回り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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- 執行取締役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</li> <li>- 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。</li> <li>- 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。</li> </ul>
年金及びその他の給付	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法定の要件を遵守して従業員給付を行う。</li> <li>・ 以下を含むその他の給付は、市場の慣行に合致させる。 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 年次有給休暇、出産／育児休暇、誕生日休暇</li> <li>- 医療保険、生命保険及び傷害保険</li> <li>- 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</li> </ul> </li> </ul>	

本書の連結財務書類の注記30（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。2019年3月期、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。

	2019年3月期		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	会長・委員長 香港ドル	取締役・委員 香港ドル
取締役会	1,836,500	540,000	1,960,600	582,900	2,094,000	630,000
監査リスク管理委員会	204,400	150,000	209,400	150,000	215,000	150,000
報酬委員会	105,000	61,500	110,600	62,900	116,500	64,400
指名委員会	101,200	55,000	102,600	55,000	103,500	55,000
財務投資委員会	157,000	79,400	159,100	81,500	161,200	83,500

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、2019年3月期（実績年度）について2名の執行取締役に付与された報酬総額とその内訳は下表のとおりである。

## 2019年3月期（実績年度）に付与された報酬総額

	短期報酬			長期報酬	
取締役氏名	基本給、手当及びその他の給付 （注1） （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2） （千香港ドル）	長期インセンティブ・スキーム報奨（注3） （千香港ドル）	合計（注4） （千香港ドル）
ジョージ・クォク・ルン・ホン チョイ	10,191	18	28,528	39,528	78,265
アンディ・チョン・リー・ミン	5,166	18	6,152	12,152	23,488

## 2018年3月期（実績年度）に付与された報酬総額

	短期報酬			長期報酬	
取締役氏名	基本給、手当及びその他の給付 （注1） （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2） （千香港ドル）	長期インセンティブ・スキーム報奨（注3） （千香港ドル）	合計（注4） （千香港ドル）
ジョージ・クォク・ルン・ホン チョイ	9,160	18	54,504	30,450	94,132
アンディ・チョン・リー・ミン	5,014	18	10,925	8,250	24,207

（注1） 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2） 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。2019年3月期（実績年度）について付与された変動報酬額のうち、28,528,000香港ドルが2020年3月期にジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ氏に支払われる予定であり、6,152,000香港ドルが2020年3月期にアンディ・チョン・リー・ミン氏に支払われる予定である（2018年3月期（実績年度）について付与された変動報酬額：ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ氏に対し、2019年3月期に34,504,000香港ドル、後続年度に20,000,000香港ドル、アンディ・チョン・リー・ミン氏に対し、2019年3月期に7,100,000香港ドル、後続年度に3,825,000香港ドルがそれぞれ支払われる。）。また、2018年3月期より前の実績年度に付与された変動報酬のうち、2019年3月期中にジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ氏に対し9,550,000香港ドル、アンディ・チョン・リー・ミン氏に対し3,510,000香港ドルがそれぞれ支払われた。

（注3） 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2019年7月に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4） 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2）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について2019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	2019年度			2018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)
<b>現任の取締役</b>						
ニコラス・チャールズ・アレ	2,095	2,549	4,644	1,975	1,416	3,391
イアン・キース・グリフィス	619	789	1,408	577	594	1,171
クリストファー・ジョン・ブルック (注1)	561	189	750	-	-	-
エド・チャン・ユー・チョン	658	775	1,433	577	421	998
ブレア・チルトン・ピカレル	684	791	1,475	615	438	1,053
ポー・リー・タン	690	844	1,534	650	466	1,116
メイ・シュウ・ボア・タン	807	971	1,778	728	735	1,463
ピーター・ツェ・パク・ウィン	744	979	1,723	727	755	1,482
ナンシー・ツェ・ソー・リン	690	857	1,547	650	636	1,286
エレイン・キャロル・ヤング	681	858	1,539	638	638	1,276
<b>前取締役</b>						
ウィリアム・チャン・チャク・チョン (注2)	-	346	346	475	636	1,111
デビッド・チャールズ・ワット (注3)	268	767	1,035	678	697	1,375
<b>合計</b>	<b>8,497</b>	<b>10,715</b>	<b>19,212</b>	<b>8,290</b>	<b>7,432</b>	<b>15,722</b>

(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。

- ・ 年次内部監査計画の対象範囲の承認
- ・ 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
- ・ 法定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年次及び中間財務書類の精査
- ・ 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、その影響の深刻度と発生の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随時の動向は、リスク管理チームにより監視される。ビジネス・ユニットの長がリスク責任者となる。

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、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等の特定のコンプライアンス分野については、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、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・リスク管理部長は、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。

## 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とともに、監査リスク管理委員会に対する報告を支援するため、内部通報に関する方針を設定している。さらに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の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）が企画運営する汚職防止に関するセミナーに様々な機能部門の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 Conflict of Interest）への準拠を含む。）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、CFO、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（33/F, AXA Tower, Landmark East, 100 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong<sup>（注1）</sup>）宛の書面又は電子メール（[ir@linkreit.com](mailto:ir@linkreit.com)）又は投資家ホットライン（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。

- ・ 本ファンドの中間及び期末の業績発表後、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。会長、CEO及びCFOは、記者会見に出席した。CEO、CFO及びCSOはアナリスト・ブリーフィングに出席し、財務業績に関する質問に答えた。
- ・ 2018年度年次総会を開催し、取締役が本受益証券保有者と「直接」顔を合わせ、直接の対話による「質疑応答」を行い、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ける業績発表後の投資家向け会議及びノン・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り組みについて説明し、透明性並びに本受益証券保有者及び投資コミュニティとの相互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陆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ー・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。

（注１） 2019年７月１日をもって、本管理会社の登録事務所は、20/F., Tower 1, The Quayside, 77 Hoi Bun Road, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kongに移転する予定である。

## 分配方針

本管理会社の分配方針は、本ファンドの通年及び半期の業績が取締役会に承認された後、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。

2019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期末分配金の詳細は、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、17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。2018年４月以後、本管理会社は、以下のイベントに参加した。

570回超	15回	1回	9回	17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。

- ・ 会計年度終了後 3 ヶ月以内に年次報告書を発行し、半期終了後 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。

### ・ 2018年度年次総会

2018年 7 月25日に開催された2018年度年次総会において、本受益証券保有者は、イアン・キース・グリフィス氏を非執行取締役に再任すること、ニコラス・チャールズ・アレン氏、ポー・リー・タン氏、ピーター・ツェ・パク・ウィン氏及びクリストファー・ジョン・ブルック氏をそれぞれ独立非執行取締役に再任すること、受益証券を買い戻す包括委任を更新すること、並びに本信託証書を修正することを承認した。上記に関連する2018年 7 月25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で参照可能である。

会長（指名委員会及び財務投資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、COO、CSO及びCFO並びに本ファンドの社外監査人は、2018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

2019年度年次総会は2019年 7 月24日に開催される。招集通知及び議事は2019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。

## ・2019年度年次総会において退任する取締役

2019年度年次総会において、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・ポア・タン氏が定款の第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。

## 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上及びコンプライアンス上の情報は、本コーポレート・ガバナンス報告書の不可欠な部分を構成する。

## 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、2019年3月31日の当会計年度の終了から2019年6月3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

**リッキー・チャン・ミン・タク**

会社秘書役

香港、2019年6月3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。

2019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	特定事項について 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（注1）	4/4
ポー・リー・タン		4/4	CFD（注1）	4/4
メイ・シュウ・ボア・タン		4/4	ブライスウォーターハウ スクーパーズ （「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」）（主 たる不動産鑑定士）の上 級代表者（注2）	2/2
ナンシー・ツェ・ソー・リン		4/4	内部監査・リスク管理部 長（注1）	4/4
			取締役（人事担当） （注3）	1/1
			財務部長（注3）	2/2
			資本市場部長（注3）	1/1

（注1） 委員ではないが、監査リスク管理委員会のあらゆる該当する部会に出席した。

（注2） 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。

（注3） 関連部門の担当取締役／長は、監査リスク管理委員会の会議における該当する部会に出席した。

## 当会計年度中及び2019年6月3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	当会計年度において実施された業務
・ 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"> <li>・ 2019年度3月期の期末業績の発表及び年次報告書並びに2019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、取締役会に承認を提案した。</li> <li>・ 2019年3月期の中間業績の発表及び中間報告書を精査した。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。）。</li> <li>・ 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。）。</li> <li>・ 本ファンドの中間業績及び期末業績について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。</li> </ul>
・ 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"> <li>・ 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 された監査及び監査外のサービスについて精査した。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
・ 内部監査計画及び監査業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 2020年3月期の年次内部監査計画及び2020年3月期から2022年3月期まで の3ヶ年継続内部監査計画を承認した。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ （監査リスク管理委員会の委員長を通じて）内部監査・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。</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 内部統制及びリスク管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 内部監査活動報告書及びリスク管理活動報告書の四半期精査を通じて、本ファンドの内部統制及びリスク管理システムの有効性について四半期ごとに精査を行った。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 内部監査・リスク管理部長と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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 香港不動産投資信託コード、上場規則の遵守及びその他の法定のコンプライアンス：</li> <li>- 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</li> <li>- 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</li> <li>- 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</li> <li>- その他の法定及び業務上のコンプライアンス</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法定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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 本管理会社のコンプライアンス・マニュアルの更新について精査し、取締役会に承認を提案した。</li> <li>・ HSBCが転換債の発行に関して提供する企業財務サービスについて精査し、香港証券先物委員会の該当する免除の条件の範囲内であることを確認した。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ その他</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 監査リスク管理委員会の権限書面の更新について精査した。</li> </ul>

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、2019年6月3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になることはできない。

2019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	特定事項について 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	C00	1/1
ジョージ・クォク・ルン・ホン チョイ		8/8	CS0	2/2
イアン・キース・グリフィス		8/8	取締役（資産管理 - 中国 担当）	1/1
クリストファー・ジョン・ブルック （注1）		6/6	取締役（投資担当）	5/5
エド・チャン・ユー・チョン		8/8	資産計画・戦略部長	4/4
デビッド・チャールズ・ワット （注2）		3/3	資本市場部長	7/7
エレイン・キャロル・ヤング		8/8	財務部長	1/1
ン・コック・シヨン（注3）		7/7	企画・開発部長 統括マネージャー - 経営 企画・戦略担当 統括マネージャー - 投資 担当	3/3 1/1 2/2

（注1） クリストファー・ジョン・ブルック氏は、2018年6月6日付で財務投資委員会の委員に就任した。

（注2） デビッド・チャールズ・ワット氏は、2018年8月13日付で財務投資委員会の委員を退任した。

（注3） ン・コック・シヨン氏は、2018年5月3日付で本管理会社のCFOに就任し、財務投資委員会の委員となった。

## 当会計年度中及び2019年6月3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	当会計年度において実施された業務
・ 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"> <li>・ 取締役会が承認した投資基準の範囲内で様々な投資機会と要求収益率について協議し、評価を行った。</li> <li>・ 中華人民共和国の通州と深センにおける2件の不動産の取得及び香港における12件の不動産の処分について、協議し、承認した。</li> <li>・ 本受益証券の買戻し業務の委任の更新とその実行の定期的な監視について協議し、取締役会に提案し、承認を求めた。</li> </ul>
・ 財務に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 40億香港ドルの保証付グリーン転換債の発行について精査し、取締役会に提案し、承認を求めた。</li> </ul>
・ 予算及び予測	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3年間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。</li> </ul>
・ 財務上の計画及び戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 証券先物（財源）ルールを満たすための本管理会社の株式資本の増額について精査し、取締役会に承認を提案した。</li> </ul>
・ 資産の改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、資産改善計画終了後の業績を評価し、その他の資本的支出の提案を精査した。</li> </ul>
・ 関連投資	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
・ その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 財務投資委員会の権原書面の更新について精査し、取締役会に提案し、承認を求めた。</li> </ul>

デビッド・チャールズ・ワット氏は、2018年8月13日付で財務投資委員会から退任した。全委員を代表して、デビッド・チャールズ・ワット氏の過年度における貢献に謝意を表し、さらに当会計年度中のその他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、2019年6月3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、取締役会のレベルで必要とされる能力のギャップ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特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

2019年3月31日に終了した会計年度中、指名委員会は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	特定事項について 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）		3/3	取締役（人事担当）	2/2
ジョージ・クオク・ルン・ホン チョイ		3/3		
ブレア・チルトン・ピカレル		2/3		
メイ・シュウ・ボア・タン		3/3		

## 当会計年度中及び2019年6月3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	当会計年度において実施された業務
・ 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"> <li>ニコラス・チャールズ・アレン氏、エド・チャン・ユー・チョン氏、ブレア・チルトン・ピカレル氏、ポー・リー・タン氏、メイ・シュウ・ボア・タン氏及びエレイン・キャロル・ヤング氏の独立非執行取締役としての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。</li> <li>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2019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（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・シュウ・ボア・タン氏）の再任を推薦した。</li> </ul>
・ 取締役会の多様性	<ul style="list-style-type: none"> <li>本ファンドの取締役会の多様性に関する方針を精査し、その実施の進捗状況を定期的に監視した。</li> </ul>
・ 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"> <li>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。</li> </ul> <p>当会計年度中に指名委員会のメンバーは、クリストファー・ジョン・ブルック氏及びエド・チャン・ユー・チョン氏を、それぞれ、財務投資委員会と報酬委員会の委員に任命することについて精査し、取締役会に承認を提案した。</p>
・ 承継計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>CEOの承継計画について精査した。</li> <li>本ファンドの退職に関する方針及びCEOの定年の延長について精査した。</li> </ul>
・ 取締役会の業績の評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>取締役会業績審査を実施した。</li> </ul>
・ 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"> <li>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各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。</li> </ul>
・ その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>指名委員会の権原書面について精査した。</li> </ul>

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、2019年6月3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、執行取締役、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

2019年3月31日に終了した会計年度中、報酬委員会は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	特定事項について 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 (注1) (委員長)		4/4	会長(注4)	2/2
エド・チャン・ユー・チョン (注2)		2/2	CEO(注4)	4/4
メイ・シュウ・ボア・タン		4/4	マーサー（独立の外部コ ンサルタント）の上級代 表者	3/3
デビッド・チャールズ・ワット (注3)		2/2		
エレイン・キャロル・ヤング		4/4	取締役（人事担当） (注4)	4/4

(注1) 2018年8月14日付でデビッド・チャールズ・ワット氏の後任として報酬委員会の委員長に就任した。

(注2) 2018年8月14日付で報酬委員会の委員に就任した。

(注3) 2018年8月13日付で独立非執行取締役を退任するとともに、報酬委員会の委員長でなくなった。

(注4) 委員ではないが、報酬委員会のあらゆる該当する部会に出席した。

### 当会計年度中及び2019年6月3日までの期間における報酬委員会の業務

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、COO及びその他の取締役に對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（CFO及びCSOを含む。）に對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。

報酬委員会による2名の執行取締役の報酬システムの精査とCFO及びCSO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、COO、CFO及びCSO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。

報酬委員会による経営幹部の報酬枠組みに関する協議と精査を支援するため、独立の外部コンサルタントが雇用され、市場データと業界分析を提供している。

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	当会計年度において実施された業務
・ 報酬に関する方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 独立の外部コンサルタント（マーサー）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について精査した。</li> </ul>
・ 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"> <li>・ 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。</li> <li>・ 取締役（人事担当）が提出したリーダーシップ開発計画を精査した。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
・ 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"> <li>・ CEO（会長の意見を得て）及びCOO（CEOの意見を得て）の報酬システムについて（マーサーの支援を受けて）精査し、取締役会に提案し、承認を求めた。</li> <li>・ 上級経営陣（CFO及びCSO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。</li> <li>・ 経営幹部の報酬枠組みについて、マーサーの支援を受けて協議した。</li> </ul>
・ 非執行取締役／独立非執行取締役の報酬水準の精査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ マーサーの支援を受けて、非執行取締役及び独立非執行取締役の報酬の構造と水準について年次精査を行い、2020年3月期について設定された取締役の報酬増額の予定に従って当該取締役の報酬増額を行うことを確認した。</li> </ul>
・ 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"> <li>・ CEO及びCOO並びにその他の取締役に対する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。</li> <li>・ 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（CFO及びCSOを含む。）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。</li> <li>・ 当会計年度に2007年LTIプラン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。</li> <li>・ 新任の独立非執行取締役に関する2017年LTIスキームの付与方針について協議した。</li> </ul>

デビッド・チャールズ・ワット氏は、2018年8月13日付で報酬委員会の委員を退任した。全委員を代表して、過年度におけるデビッド・チャールズ・ワット氏の貢献に謝意を表す。さらに、全委員の献身的な取組みに謝意を表す。

**ブレア・チルトン・ピカレル**

報酬委員会委員長

香港、2019年6月3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、本ファンドの資産を本受益証券保有者の利益のために管理する。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

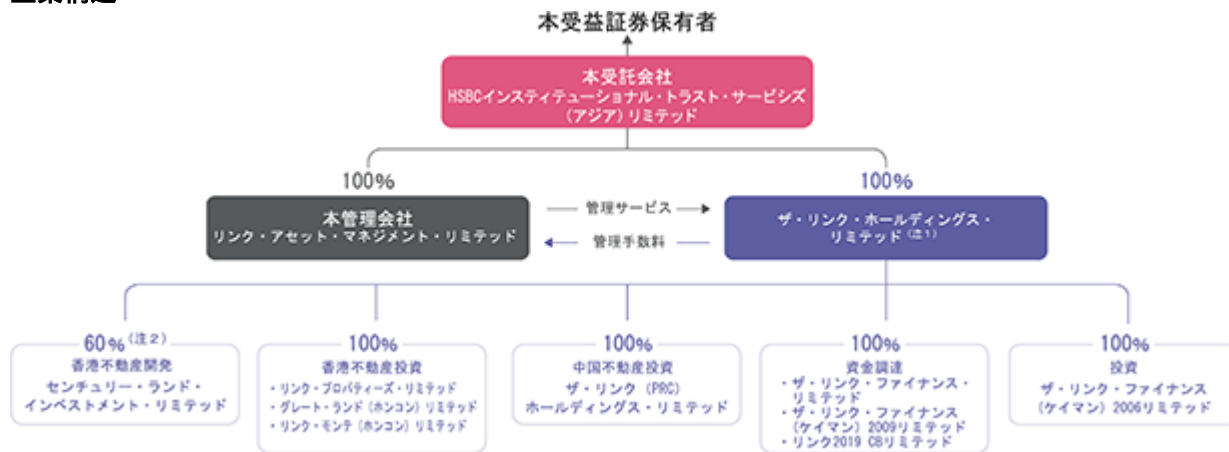
本受託会社は、香港証券先物規則及び香港不動産投資信託コードに基づき、集団投資スキームのための登録を受けた信託会社であり、本ファンドのすべての資産を、専らすべての本受益証券保有者の利益のために信託として保有している。本受託会社と本管理会社は独立して運営されている。

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において後述する。

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おり、2019年3月期における検査は実施され、完了している。

2019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) 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、2019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32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プル持分を表章している。

(注2) 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。

## 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

2019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上级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、（必要な場合は）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2019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、経営陣による事象の特定と、取締役会による内部情報の適時の開示の検討のための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、本ファンドを含む非法人事業体に対しても拡大適用される香港証券先物規則第14A節の要件を遵守している。

### 財務書類に対する取締役の責任

取締役は、2019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経常的な性質の非監査サービスには、取引のデュー・ディリジェンス及び保証、並びにITセキュリティ評価及び会計・税務顧問サービス等の臨時業務が含まれる。2019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。

## 2019年3月期中間報告書以後の取締役の経歴情報の更新

- ・ ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ氏は、2019年1月1日付でペンシルベニア大学の理事に就任した。
- ・ クリストファー・ジョン・ブルック氏は、2018年11月27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・プレジデントに就任した。
- ・ エド・チャン・ユー・チョン氏は、2019年6月3日付でソフトバンク・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・パートナーとなった。
- ・ ブレア・チルトン・ピカレル氏は、2018年11月28日付でプリンシパル・ファイナンシャル・グループ・インク（Principal Financial Group, Inc.）（NASDAQに上場している。）の戦略問題委員会（Strategic Issues Committee）の委員を退任した。
- ・ ピーター・ツェ・パク・ウィン氏は、2018年12月1日付でホンコン・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）（香港証券取引所のメインボードに2018年11月29日の上場廃止まで上場していた。）の独立非執行取締役を退任した。

## 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、又は取締役に追加するために（ただし、取締役の定員上限を14名とする。）取締役に随時選任すること。
- ・ 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の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の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

2019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」のセクション及び連結財務書類に対する注記30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「長期インセンティブ・スキーム」のセクション及び連結財務書類に対する注記20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及び本管理会社における勤務中の第三者に対する潜在的な責任を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、本ファンドの持続可能な開発とコミュニティ参加に向けた継続的な取り組みの一部である。

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14.4百万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、育成のサービスを支援するリンク共存計画の目的に合致している。

## 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ファンドの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ファンドの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558人が香港証券取引所において合計で234,572口の本受益証券を総額18,375,598.75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2,633,823.00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、1,407,782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、2019年3月31日現在の本ファンドの発行済本受益証券口数2,109,321,254口に対し、約0.07%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42,145,500口の本受益証券を約3,216.4百万香港ドルの対価総額（費用控除後）で買い戻した。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）	
2018年				
7月	13,611,500	77.80	71.35	1,019.9
8月	25,868,500	78.30	75.05	1,987.5
12月	966,500	79.00	77.35	76.1
2019年				
1月	1,699,000	79.00	77.60	132.9

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、2018年度年次総会において本受益証券保有者から付与され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76.32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。

### 2024年満期の保証付グリーン転換債の発行

当会計年度中に本ファンドは、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。）の発行について、2019年3月7日付で、特に本ファンドの完全所有特別目的事業体であるリンク2019CBリミテッド（Link 2019 CB Limited）を発行会社とし、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）（以下「HSBC」という。）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）を共同主幹事会社とする引受契約を締結した。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。

本ファンドは、本転換債の発行による約3,974,193,050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い、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に則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。

本転換債の発行は、本ファンドの満期到来分の借入金を補充し、本ファンドの資金調達源を多様化し、本受益証券の投資家基盤と取引の流動性を拡大すると思われることから、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。

2019年 6 月 3 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。

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

2019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	7,423	4,895,637	0.23
1,001～5,000口	13,450	29,939,331	1.42
5,001～10,000口	1,048	7,346,629	0.35
10,001～100,000口	698	19,217,660	0.91
100,001口以上	87	2,047,921,997	97.09
合計	22,706	2,109,321,254	100.00

2019年 3 月31日現在、HKSCC ノミニーズ社は、2,023,807,352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。）。

2019年 3 月31日現在の本受益証券の終値の 1 口当たり91.8香港ドル及び発行済本受益証券口数2,109,321,254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1,936億香港ドルである。さらに詳細な情報は、本書の連結財務書類に対する注記25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。

2019年 6 月 3 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（すなわち、本受益証券の10％以上を保有する者）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2019年6月3日までの間の本管理会社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・クオク・ルン・ホンチョイ  
アンディ・チョン・リー・ミン  
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  
デビッド・チャールズ・ワット（2018年8月13日付で退任）

### 本ファンドの特別目的事業体の取締役

ジョージ・クオク・ルン・ホンチョイ氏及びアンディ・チョン・リー・ミン氏は、本ファンドのすべての特別目的事業体の取締役である。ゲーリー・フォク・イップ・サン（Gary FOK Yip Sang）氏は、本ファンドの5つの中国子会社の取締役であり、さらにフィリス・ン・ユエン・ファン（Phyllis NG Yuen Fan）氏及びロニー・ウォン・ヤ・サン（Ronnie WONG Yat San）氏は、それらの中国子会社のうち3社と1社でそれぞれ取締役を務めている。また、ピオニー・コン・ポー・ヤン（Peionie KONG Po Yan）氏は、本ファンドとナン・フン・ディベロップメント・リミテッド（Nan Fung Development Limited）の間の合併企業と、ザ・キーサイド（The Quayside）を保有しているその子会社の取締役である。

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が行った不動産の取得及び処分は、以下のとおりである。

- (i) 中華人民共和国の北京市通州区の北京京通ルーズベルト・プラザ（Beijing Jingtong Roosevelt Plaza）を2,560,000,000人民元の対価で取得した（この取引は、2019年1月23日に完了した。）。
- (ii) 2019年3月13日付で12件の不動産の処分が12,010,000,000香港ドルの対価総額によりすべて完了した。
- (iii) 中華人民共和国深セン市福田区のセントラルウォーク（CENTRALWALK）を6,600,000,000人民元の対価で取得した（この取引は、2019年3月14日に完了した。）。



2019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1件の不動産開発プロジェクト並びに中国大陆における5件の投資不動産を含む。）により構成されている。これらの不動産及び不動産開発プロジェクト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。

香港不動産投資信託コード第7.2A条に基づき要求される本ファンドの2019年3月期中間報告以後における当該商業開発プロジェクトに係る更新情報は、以下のとおりである。

- ・ 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。
- ・ （i）99億香港ドルの開発費用総額（土地権利金を含む。）及び（ii）合併事業における本ファンドの60%の持分に基づき、当該開発費用総額における本ファンドの負担部分は約59.4億香港ドルと推定されており、この金額は、（a）2019年3月31日現在の本ファンドの総資産価値（2019年3月31日に終了した会計年度に係る最終分配金の影響による調整後）の約2.8%に相当し、かつ（b）総資産価値上限の範囲内である。

2019年3月31日現在、合併事業における本ファンドの60%の持分に帰属するザ・キーサイドに係る未払開発費用総額は約4億香港ドルであり、これは2019年3月31日現在の本ファンドの総資産価値の約0.2%に相当する。

## 関連投資

2018年7月25日付で本受益証券保有者は、本ファンドの投資戦略における投資範囲を、関連投資（香港不動産投資信託コードにおいて定義される。）に対する投資を含めるように拡大することを承認した。

2019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			
YXREIT 4.75 04/27/21	香港証券 取引所	米ドル	BBB-	Baa3	－	51,312	51,351	0.02
CHINAM Float 07/16/21	香港証券 取引所	米ドル	BBB+	Baa1	－	39,445	39,371	0.02
HRINTH 3.625 11/22/21	香港証券 取引所	米ドル	BBB+	－	－	63,401	63,586	0.03
BCLMHK 4 01/22/22	香港証券 取引所	米ドル	A-	－	A	12,530	12,571	0.01
CICCHK 3.375 05/03/22	香港証券 取引所	米ドル	BBB	－	BBB+	47,067	47,232	0.02
CICCHK Float 05/03/22	香港証券 取引所	米ドル	BBB	－	BBB+	80,349	80,247	0.04
CATIC 3.5 05/31/22	香港証券 取引所	米ドル	－	－	A-	47,082	47,208	0.02
HAOHUA 3.5 07/19/22	シンガ ポール証 券取引所	米ドル	BBB	－	A-	94,314	94,441	0.04
CHIOLI 3.95 11/15/22	香港証券 取引所	米ドル	BBB+	Baa1	－	24,048	24,095	0.01
POLYRE 3.95 02/05/23	香港証券 取引所	米ドル	BBB-	Baa3	BBB+	196,209	197,493	0.09
HAOHUA 4.625 03/14/23	シンガ ポール証 券取引所	米ドル	BBB	－	A-	40,706	40,779	0.02
PINGIN 4.375 09/10/23	シンガ ポール証 券取引所	米ドル	－	Baa2	－	12,164	12,219	0.01
YUEXIU 5.375 10/19/23	香港証券 取引所	米ドル	－	Baa3	BBB-	23,725	23,781	0.01
VNKRLE 5.35 03/11/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa2	－	50,043	50,228	0.02
CHIOLI 5.95 05/08/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB+	Baa1	A-	17,426	17,553	0.01
CCBL 3.5 05/16/24	香港証券 取引所	米ドル	A	A2	A	156,630	158,463	0.07
SHGANG 4 05/23/24	シンガ ポール証 券取引所	米ドル	－	－	A-	54,588	55,354	0.02
合計						1,011,039	1,015,972	0.45

（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、2019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0.45%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。

## 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 (%)
クッシュマン＆ウェイクフィールド（ホンコン）リミテッド（Cushman & Wakefield (HK) Limited）	リース仲介／本ファンドの資産ポートフォリオの精査及び12件の不動産の処分に係る不動産アドバイザー	55.7	40.5
HSBC	本ファンドの資産ポートフォリオの精査及び12件の不動産の処分に係る財務アドバイザー	55.2	40.1
コリアーズ・インターナショナル・パシフィック・リミテッド（Colliers International Pacific Limited）	仲介	17.0	12.3
CBREリミテッド（CBRE Limited）	リース仲介	1.2	0.9
カボ・リミテッド（Kabo Limited）	リース仲介	1.0	0.8

### 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）	杭基礎、水平支持工事及び主要請負業者	1,230.0	34.0
チン・リー・エンジニアリング・リミテッド（Ching Lee Engineering Limited）	プロジェクト及びメンテナンス	231.1	6.4
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	146.8	4.1
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	116.5	3.2
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	115.1	3.2

## 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50.9%及び約34.0%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（64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、2018年5月付でステヴィン・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に就任した。2019年4月に同氏は、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）の独立非執行取締役に就任した。同氏は、2009年11月から2016年5月まで、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）の独立非執行取締役を務め、2010年6月から2016年10月まで、ロンドン証券取引所のAIM市場に上場されているヴィナランド・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、2010年から2017年まで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）の会長を務めている。

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（57歳）は、2009年及び2010年から、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、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すべて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（1）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、インターナショナル・カウンシル・オブ・ショッピングセンター（International Council of Shopping Centres）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2018年世界最高実績CEO100人（100 Best-Performing CEOs in the World 2018）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シル・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。

**執行取締役兼最高執行責任者****アンディ・チョン・リー・ミン（Andy CHEUNG Lee Ming）氏**

チョン氏（52歳）は、2010年6月に執行取締役兼最高財務責任者として本管理会社に参加し、2018年2月に最高執行責任者に就任した。同氏はまた、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子会社の取締役を務めている。

チョン氏は、事業開発、財務及び監査の分野において27年を超える経験を有している。同氏は、ボストン大学（Boston University）にて経営学士号、マックマスター大学（McMaster University）において経営学修士号を取得している。同氏は、米国イリノイ州の公認会計士であり、香港総合商業連合会（The Hong Kong General Chamber of Commerce）の不動産・インフラストラクチャ委員会の副委員長、及び香港上場会社連合会（The Chamber of Hong Kong Listed Companies）の一般委員会のメンバーでもある。

本管理会社に参加する以前、チョン氏は、ポール・Y・エンジニアリング・グループ・リミテッド（Paul Y. Engineering Group Limited）の執行取締役兼最高財務責任者及びホープウェル・ホールディングス・リミテッド（Hopewell Holdings Limited）の執行取締役を務めていた（両社は香港証券取引所のメインボードに上場している。）。

**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（64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）、ペニリュー・プライオリ（Penrhiw Priory）、トゥル・ア・フェリン（Twr 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（50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、香港を拠点とする不動産投資コンサルティング会社であるブルック・ハズバンド・リミテッド（Brooke Husband Limited）の共同設立者兼取締役である。同氏は、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のフェロー、香港不動産鑑定士協会の会員である。現在ブルック氏は、英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会の運営評議会（Governing Council）のグローバル・プレジデント兼会長を務めている。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、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年に香港への移住する以前、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・ユー・チョン（Ed CHAN Yiu Cheong）氏**

チャン氏（56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である。2019年6月にチャン氏は、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・パートナーに就任した。

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る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（62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メンバーである。

現在ピカレル氏は、香港証券先物規則第104条(1)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（60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、中国大陆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（63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、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を務めている。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）の執行取締役を務め、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勤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（68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（66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ロック・アンド・カンパニー・リミテッド（Wheelock and Company Limited）、DBSバンク（ホンコン）リミテッド（DBS Bank (Hong Kong) Limited）及び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（榮譽）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（54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、ブティック・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・ピンカス（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

### 執行取締役兼最高執行責任者

アンディ・チョン・リー・ミン氏

## 上級管理職

### 最高財務責任者

ン・コック・シオン（NG Kok Siong）氏

ン氏（47歳）は、2018年5月に本管理会社に参加し、財務、財政及び保険、リスク管理、リサーチ及びデータ分析の部門で陣頭指揮を取る一方で、最高執行責任者と共同で中央調達及び建築積算部門を監督している。同氏は、本ファンドの2つの中国子会社でスーパーバイザーを務めている。同氏は、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（CapitaLand 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（CapitaLand 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・モールズ・アジア（CapitaLand Mall Asia））の最高財務責任者、直近では、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。ン氏はまた、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（CapitaLand 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（CapitaLand 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・ビーエイチディー（CapitaLand 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（CapitaLand 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策定と評価鑑定、情報システム、財務及び投資管理に関する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。

**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（45歳）は、本管理会社の企業戦略イニシアチブの策定、伝達と実施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、香港証券先物規則上の本管理会社の責任役員の一人である。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、本ファンドの合併・買収戦略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。本ファンドに参加する以前、ヤウ氏は、DBS社、CLP社、UBS社、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、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。

**取締役（企業総務・マーケティング担当）****ロレイン・チャン・クエン・クエン (Lorraine CHAN Kuen Kuen) 氏**

チャン氏（50歳）は、2019年1月に本管理会社に参加し、企業広報、ブランディング、マーケティング、顧客経験管理、並びに主要なステークホルダー（報道機関、政府、官公庁、非政府組織、業界団体及び専門団体とその加盟者を含む。）との関係を監督している。チャン氏は、自身のキャリアをジャーナリズムで開始し、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幅広い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、香港証券取引所において20年の長きにわたって勤務し、企業広報部長、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の学位を取得している。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（法務担当）兼会社秘書役****リッキー・チャン・ミン・タク (Ricky CHAN Ming Tak) 氏**

チャン氏（60歳）は、本ファンドの法務及び会社秘書役業務並びに法規則遵守を監督している。同氏は、本ファンドの3つの中国子会社でスーパーバイザーを務めている。チャン氏は、2010年8月より本管理会社に参加し、不動産、コーポレートファイナンス、上場案件及びクロスボーダー取引に関する法律専門家として35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、コスダック市場に上場しているリタウェル・テクノロジー・カンパニー・リミテッド（Littauer Technologies Co., Ltd.）のグループ・ゼネラル・カウンセル、K・ワー・インターナショナル・ホールディングス・リミテッド（K. Wah International Holdings Limited）の法務部長兼会社秘書役、及びパシフィック・センチュリー・プレミアム・ディベロップメント・リミテッド（Pacific Century Premium Developments Limited）のゼネラル・カウンセルを務めていた。チャン氏は、香港大学で法学士号、ロンドン大学（University of London）で法学修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り、シンガポールにおける外国弁護士である。同氏はまた、香港ロー・ソサイエティ（The Law Society of Hong Kong）の社内弁護士委員会のメンバーであり、香港上場会社連合会の上場関連問題担当グループのメンバーである。

**取締役（投資担当）****クリスティン・チャン・スク・ハン（Christine CHAN Suk Han）氏**

チャン氏（44歳）は、本ファンドの資産投資（買収、新規市場開発、及び関連市場調査研究を含む。）を監督している。同氏は、香港証券先物規則上の本管理会社の責任役員の一人である。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）及び香港科技大学ビジネス・スクール（HKUST Business School）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（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（52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5つの中国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27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、中華人民共和国の登録不動産鑑定士、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（49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26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（不動産管理担当）****ウィリアム・ライ・ホン・ミン（William LAI Hon Ming）氏**

ライ氏（56歳）は、2019年3月に本管理会社に参加し、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。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（人事担当）****フィリス・ン・ユエン・ファン（Phyllis NG Yuen Fan）氏**

ン氏（55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3つの中国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・営業担当）****マックス・ウォン・ホン・ケウン（Max WONG Hon Keung）氏**

ウォン氏（54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た。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。

本管理会社の最高執行責任者は最高経営責任者に報告し、プロジェクト及び開発、不動産管理及び運営、法務及び会社秘書役、並びに中国事業運営管理についての本管理会社の各部門の監督に責任を負う。

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全ての部門（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。

本管理会社の最高財務責任者は、最高経営責任者に報告し、金融、財務及び保険、リスク管理、情報技術、リサーチ及びデータ解析についての本管理会社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、2007年LTIプラン及び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。2019年7月10日現在、ホンチョイ氏が最大で2,489,987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、2020年6月30日、2021年6月30日及び2022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。）の効果を除く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、2018年9月30日に終了した6ヶ月間及び2019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。

2019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「戦略的優先事項1」及び「戦略的優先事項2」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に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、商業施設部分及び／又は商用部分を含むすべての種別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い可能性がある。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。

**本管理会社が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。

**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たち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提供できないか、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日現在、本不動産を鑑定する主たる手段として、竣工済み不動産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が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ものと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、時折充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、本管理会社が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、2019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。**

2019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69.8%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す、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。

2019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、1,407,782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う認識は、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。2019年7月24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、2020年の本受益証券の時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。

2019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881.4百万香港ドルであった。

## 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0.008%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0.03%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、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、かかる引き上げは、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。

2019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19.9百万香港ドルであった。

### (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、2019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、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2019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。）の収益分配金で、非課税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年以後は満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、非課税管理勘定に係るものについて、非課税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年以後は満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。

#### （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】

2019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		該当なし	該当なし	該当なし
投資不動産	香港における商業施設		144,096	76.347
	香港における駐車場施設合計		35,059	18.575
	香港における開発中不動産		10,548	5.589
	中国大陆における不動産		28,793	15.255
	投資不動産合計		218,496	115.766
その他の資産		8,441	4.472	
負債		(37,611)	(19.927)	
非支配持分		(587)	(0.311)	
合計（純資産総額）			188,739	100.000

（注） 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

	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	2015年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル
<b>連結損益計算書</b>					
収益	10,037	10,023	9,255	8,740	7,723
不動産運営費	(2,348)	(2,360)	(2,261)	(2,227)	(2,054)
不動産純利益	7,689	7,663	6,994	6,513	5,669
一般管理費	(405)	(417)	(342)	(368)	(437)
投資不動産の公正価値の変動	12,269	35,493	11,494	11,263	22,699
投資不動産処分益	2,761	7,306	1,387	396	445
受取利息	85	19	4	6	32
財務費用	(598)	(665)	(567)	(508)	(359)
税引前利益（本受益証券保有者 との取引控除前）	21,801	49,399	18,970	17,302	28,049
税金	(1,359)	(1,420)	(1,057)	(953)	(819)
当期利益（本受益証券保有者 との取引控除前）	20,442	47,979	17,913	16,349	27,230
本受益証券保有者への 分配金支払額	(5,517)	(5,254)	(4,898)	(4,368)	(4,030)
	14,925	42,725	13,015	11,981	23,200
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。）	13,260	44,609	12,461	11,404	23,217
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	1,552	(2,102)	352	523	(17)
非支配持分	113	218	202	54	-
	14,925	42,725	13,015	11,981	23,200
<b>連結分配金計算書</b>					
当期利益（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）	20,329	47,761	17,711	16,295	27,230
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	(12,151)	(35,270)	(11,290)	(11,209)	(22,699)
- 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	250	368	73	24	-
- 金融商品の公正価値の変動	90	-	-	-	-
- その他非現金収益	(87)	(122)	(107)	(101)	(46)
- 投資不動産処分益（取引費用 控除後）	(2,761)	(7,306)	(1,312)	(375)	(421)
- 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	53	150	83	67	128
分配可能金額合計	5,723	5,431	5,075	4,634	4,192
<b>本受益証券1口当たりの 分配金（香港セント）</b>					
本受益証券1口当たりの 中間分配金	130.62	121.50	111.75	98.99	89.56
本受益証券1口当たりの 最終分配金	140.55	128.28	116.66	107.19	93.28
本受益証券1口当たりの 分配金合計	271.17	249.78	228.41	206.18	182.84

		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	2015年 3月31日 現在
<b>資産及び負債</b>						
投資不動産	百万 香港ドル	218,496	203,091	174,006	160,672	138,383
その他固定資産	百万 香港ドル	607	811	669	1,816	934
流動資産（売却目的保有投資不動産を除く。）	百万 香港ドル	7,834	12,502	1,265	964	3,827
資産合計	百万 香港ドル	226,937	216,404	175,940	163,452	143,144
流動負債	百万 香港ドル	8,126	7,225	4,046	4,387	4,880
固定負債	百万 香港ドル	29,485	30,111	33,397	31,624	20,158
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	37,611	37,336	37,443	36,011	25,038
非支配持分	百万 香港ドル	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	188,739	178,594	138,241	127,387	118,106
総資産に対する有利子負債比率	%	10.7	11.9	15.6	16.5	11.9
総資産に対する総負債比率	%	16.6	17.3	21.3	22.0	17.5
投資不動産の評価額	百万 香港ドル	218,496	203,091	174,006	160,672	138,383
還元利回り						
-香港（加重平均）	%	4.01	4.01	4.57	4.59	4.61
-中国大陸						
-商業施設	%	4.25-4.75	4.50-4.75	4.50	4.50-5.00	該当なし
-オフィス	%	4.25	4.25	4.25	4.00	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	香港 ドル	89.48	83.06	62.47	56.79	51.53
本受益証券1口当たりの終値	香港 ドル	91.80	67.00	54.45	46.00	47.80
時価総額	百万 香港ドル	193,636	144,054	120,498	103,185	109,547
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	%	2.6	(19.3)	(12.8)	(19.0)	(7.2)
発行済本受益証券口数		2,109,321,254	2,150,058,972	2,213,002,276	2,243,148,136	2,291,770,269

## ポートフォリオデータ

		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	2015年 3月31日に 終了した 会計年度
<b>香港ポートフォリオ</b>						
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	68.0	62.4	55.3	50.0	45.4
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	72.5	66.7	58.9	53.7	48.7
賃料変動率						
-店舗	%	21.0	31.2	23.4	29.0	23.3
-全体	%	22.5	29.1	23.8	25.9	22.0
会計年度末現在の稼働 率	%	97.1	97.0	96.1	96.0	94.8
不動産純利益率	%	76.4	76.4	75.3	74.6	73.4
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。）		4,380	4,463	4,927	5,250	5,124
駐車場1スペース当た り月額収入	香港 ドル	2,719	2,492	2,239	2,022	1,767
<b>中国大陸ポートフォ リオ</b>						
賃料変動率						
-商業施設	%	30.2	38.9	32.6	39.1	該当なし
-オフィス	%	23.8	13.3	10.8	12.8	該当なし
会計年度末現在の稼働 率						
-商業施設	%	98.5	99.5	99.6	99.5	該当なし
-オフィス	%	95.5	99.3	100.0	100.0	該当なし
<b>運用実績データ</b>						
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	2.77	該当なし	該当なし	該当なし	2.12
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	(23.68)	(28.86)	(17.37)	(16.29)	(14.13)
本受益証券1口当たり の正味利回り（注2）	%	3.0	3.7	4.2	4.5	3.8
上場価格である10.30 香港ドルに対する正味 利回り	%	26.3	24.3	22.2	20.0	17.8

（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92.25香港ドル（2018年度、75.00香港ドル）及び最安値である65.80香港ドル（2018年度、54.20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、2019年3月31日の終値である91.80香港ドル（2018年度、67.00香港ドル）に対する、2019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271.17香港セント（2018年度、249.78香港セント）に基づいて算出されている。

## 戦略的優先事項 1

### 生産性の高いポートフォリオの構築

香港における稼働率	97.1%
中国大陆における稼働率	98.5%
完了した資産改善計画（注1）	11件
香港におけるテナント売上高の成長率	5.4%
中国大陆における不動産の取得	2件
2019年3月期に処分された資産の評価額に対するプレミアム	32%

（注1） 生鮮市場を有する3件の不動産を含む。

当社の成長の勢いを維持するためには、質の高いポートフォリオと強力な資本管理が必要とされている。当社は、ワールドクラスの不動産投資・運営管理会社としての強みをさらに活用して、持続可能な収益を達成するとともに、ヴィジョン2025（Vision 2025）の戦略に基づき設定された野心的な目標を実現することに取り組んでいく方針である。

### 財務業績の概要

#### 財務業績

当会計年度の収益及び不動産純利益は、それぞれ既存ベース（注1）で前年度比7.2%及び7.1%の増加となった。既報のとおり、取得、売却及び/又は新規開業した資産（該当する場合）を考慮した結果、収益は前年度比0.1%増の10,037百万香港ドル（2018年度：10,023百万香港ドル）、不動産純利益は前年度比0.3%増の7,689百万香港ドル（2018年度：7,663百万香港ドル）となっている。営業利益の増加により後押しされた評価益が12,269百万香港ドル（2018年度：35,493百万香港ドル）になったことに下支えされて、本受益証券保有者との取引控除前の当期利益は20,442百万香港ドル（2018年度：47,979百万香港ドル）となった。

（注1） 分析対象年度中に取得、売却及び/又は新規開業した（該当する場合）不動産を除外する。

投資不動産ポートフォリオの評価額は、2018年3月31日時点から7.6%増を示し218,496百万香港ドル（2018年3月31日時点：203,091百万香港ドル）に達している。分析対象年度中に売却及び取得された不動産を除外した既存ベースによる投資不動産ポートフォリオ（開発中不動産及び中国大陆における不動産を含む。）の評価額は前年度比6.9%の増加となっている。1口当たり純資産価額は前年度比7.7%増の89.48香港ドル（2018年3月31日時点：83.06香港ドル）となった。

分配可能金額合計（調整後及び53百万香港ドルの変動資本分配後（2018年度：なし））は、5,723百万香港ドル（2018年度：5,431百万香港ドル）となった。当会計年度における1口当たり分配金は8.6%増の271.17香港セント（2018年度：249.78香港セント）となり、その内訳は中間分配金が1口当たり130.62香港セント（2018年度：121.50香港セント）、最終分配金が1口当たり140.55香港セント（2018年度：128.28香港セント）となっている。分配金と1口当たり純資産価額の増加を合わせた、当会計年度における本ファンドの1口当たり簿価総利回りは11%となった。

2019年3月期の最終取引日である2019年3月29日における本受益証券の市場の終値は91.80香港ドル（2018年3月29日：67.00香港ドル）であった。1口当たりの分配金を合算した当会計年度における本ファンドの受益証券総収益率は41%であり、分配利回りは3.0%となった。

## 評価額に関するレビュー

当会計年度中に当社の投資不動産（香港における開発中不動産及び中国大陆における不動産を含む。）の評価額合計は7.6%増加して218,496百万香港ドル（2018年3月31日時点：203,091百万香港ドル）となった。

当社の資産管理の取組みを通じて、香港の商業用不動産と駐車場の評価額は、それぞれ1.8%増の144,096百万香港ドル（2018年3月31日時点：141,513百万香港ドル）及び1.6%増の35,059百万香港ドル（2018年3月31日時点：34,510百万香港ドル）となった。また、当会計年度中に売却された不動産を除外した既存ベースによる香港の商業用不動産と駐車場の評価額は、それぞれ、前年度比で6.5%及び9.9%の増加となっている。さらに、香港のカオルーン・イースト地区における開発中不動産（ザ・キーサイド）の評価額は10,548百万香港ドル（2018年3月31日時点：8,733百万香港ドル）に増加しており、2019年3月31日現在の中国大陆における不動産の評価額は28,793百万香港ドル（2018年3月31日時点：18,335百万香港ドル）となっている。

当社の香港及び中国大陆における竣工済不動産は、当社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（Jones Lang LaSalle Limited）により、収益還元法と割引キャッシュフロー（DCF）法を用いるとともに、直接比較法により市場における同等の資産を相互参照して評価されている。一方、開発中不動産に対しては残余法が適用されている。

経営陣は、当社の投資不動産を安定した継続的な利益を得るための長期投資として維持する方針である。

## 評価手法

	2019年3月31日現在	2018年3月31日時点
<b>収益還元法（還元利回り）</b>		
<b>香港</b>		
商業用不動産（加重平均率）	3.98%	3.98%
駐車場（加重平均率）	4.14%	4.14%
総加重平均率	4.01%	4.01%
<b>中国大陆</b>		
商業用不動産	4.25% - 4.75%	4.50 - 4.75%
オフィス用不動産	4.25%	4.25%

## 管理

資産管理は、ビジョン2025の達成に不可欠な役割を果たしている。当社は独自の資産管理モデルを通じて、資産価値を最適化し、将来のポートフォリオの成長を推進し、優れた企業カルチャーを醸成するとともに、コミュニティに対する奉仕における創造性を磨き上げている。当会計年度は本ファンドにとって記念すべき年となり、北京市通州区の北京京通ルーズベルト・プラザ（Beijing Jingtong Roosevelt Plaza）と深セン市のセントラルウォーク（CentralWalk）の取得により、中国大陆の4つの1級都市のすべてに営業区域を拡大するとともに、非中核的な12件の不動産を売却して非常に大きな成果を収めた。

## 香港ポートフォリオ

## 収益の分析

香港の小売市場の見通しは、貿易紛争に関する状況が不透明なことから、特に高級品セクターで冷え込んでいる。一方で当社のポートフォリオの業績は、弾力性のあるポートフォリオと機動的な資産管理計画を背景に比較的安定した状態を維持しており、それぞれ既存ベースで、収益合計は7.2%増、商業施設賃料は7.1%増、駐車場賃料は9.4%増となっている

## 収益の内訳

	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)	前年比変動率 (%)	既存ベースの 前年比変動率 (%)
<b>商業施設賃料</b>				
店舗（注1）	5,420	5,460	(0.7)	6.5
市場／総菜屋台	925	905	2.2	11.1
教育／福祉施設及び付属施設	137	149	(8.1)	2.4
ショッピングモール	178	177	0.6	7.5
<b>駐車場賃料</b>				
月極	1,496	1,537	(2.7)	10.6
時間貸	483	509	(5.1)	5.8
<b>費用回収及びその他の雑収益</b>				
不動産関連収益（注2）	372	402	(7.5)	(0.8)
<b>収益合計</b>	<b>9,011</b>	<b>9,139</b>	<b>(1.4)</b>	<b>7.2</b>

（注1） 店舗からの賃料には、基準賃料5,322百万香港ドル（2018年度：5,339百万香港ドル）及び営業収益に連動した賃料98百万香港ドル（2018年度：121百万香港ドル）がそれぞれ含まれている。

（注2） 不動産関連収益には、その他の商業不動産からの収益369百万香港ドル（2018年度：397百万香港ドル）及び駐車場からの収益3百万香港ドル（2018年度：5百万香港ドル）が含まれている。

## 費用の分析

当社はポートフォリオの合理化を進め、運営管理能力を中核的なポートフォリオに集中的に投入している。不動産運営費合計は既存ベースで8.2%の増加となった。

## 不動産運営費用の内訳

	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)	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	542	570	(4.9)	6.1
人件費(注1)	484	431	12.3	23.8
修繕維持費(注2)	203	211	(3.8)	5.7
水道光熱費	249	284	(12.3)	(3.7)
香港政府に支払う賃料及び税金	274	288	(4.9)	4.5
販売促進費	131	136	(3.7)	(4.0)
不動産共益費	87	100	(13.0)	2.6
その他の不動産運営費	159	140	13.6	22.6
<b>不動産運営費合計</b>	<b>2,129</b>	<b>2,160</b>	<b>(1.4)</b>	<b>8.2</b>

(注1) 人件費の増加は、主として2019年3月29日の本受益証券の終値が過去最高の91.80香港ドルに上昇した結果、(前回の2018年3月29日時点の終値の67.00香港ドルと比べて)長期インセンティブ報奨の会計上の発生額が大幅に増加したこと及び経営陣の業務処理能力を拡大するために経営管理チームを増員したことによるものである。

(注2) 2018年9月の台風22号の襲来に伴って発生した不測の費用は、その大部分が当会計年度中に実施された規律ある費用管理を通じて達成された費用節減によって相殺されている。

## 商業施設

香港の生活必需品市場は、全世帯及び公営住宅居住者の世帯月収の健全な成長とほぼ完全な雇用を背景として比較的安定を維持している。2019年3月31日現在のポートフォリオの稼働率は97.1%の安定した水準を維持しており、ポートフォリオ全体の賃料変動率は22.5%となっている。2019年3月31日現在の月額平均賃料は、2018年3月31日時点の1平方フィート当たり62.4香港ドルから、1平方フィート当たり68.0香港ドルに上昇した。

## 商業施設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(注1)		稼働率	
		2019年 3月31日 現在 (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)	2019年 3月31日 現在 (1平方 フィート 当たり 香港ドル)	2018年 3月31日 時点 (1平方 フィート 当たり 香港ドル)	2019年 3月31日 現在 (%)	2018年 3月31日 時点 (%)
<b>不動産</b>							
集客施設	6	31,985	1,313	86.7	83.0	95.4	96.3
コミュニティ	33	78,978	3,533	75.1	70.6	97.8	97.7
近隣	58	33,133	1,535	48.9	45.0	97.0	96.8
処分不動産(注2)	-	該当なし	279	該当なし	44.2	該当なし	94.6
<b>合計</b>	<b>97</b>	<b>144,096</b>	<b>6,660</b>	<b>68.0</b>	<b>62.4</b>	<b>97.1</b>	<b>97.0</b>

(注1) 月額平均賃料は、賃貸エリアの1平方フィート当たりの月額平均基準賃料に月額運用管理手数料を加算した金額を示している。

(注2) 2019年3月に売却された12件の不動産に関する数値。

## 商業施設ポートフォリオの運営状況

	稼働率		賃料変動率		賃貸可能面積 合計に占める 割合（注１）
	2019年 3月31日 現在（％）	2018年 3月31日 時点（％）	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（％）	2019年 3月31日 現在（％）
店舗	97.4	97.4	21.0	31.2	84.0
市場／総菜屋台	92.2	92.9	28.7	12.9	9.1
教育／福祉施設及び付 属施設	99.5	97.1	9.6	15.0	6.9
合計	97.1	97.0	22.5	29.1	100.0

（注１） 自己使用事務所を除く総面積。

## 賃貸借契約の期間満了時期による分類

（2019年3月31日現在）

	面積合計に占める割合（％）	月額賃料に占める割合（％）
2020年3月期	26.4	25.9
2021年3月期	20.7	23.7
2022年3月期以降	43.8	47.1
短期リース及び空室	9.1	3.3
合計	100.0	100.0

テナントの売上実績は、小売業の事業環境と当社の資産管理戦略の有効性を測る重要な指標となっている。香港全体で9,000件に達するテナントの1平方フィート当たりの平均月額商業施設総売上高は成長を続けており、前年度比5.4%の増加となった。生活必需品業種である「食品及び飲料」と「スーパーマーケット及び食料品店」は引き続き香港の市場全体を上回る成長実績を上げており、1平方フィート当たりの総売上高は、それぞれ前年度比5.1%及び5.0%の増加となった。一方、「小売り一般」は6.7%の増加となった。

当会計年度における香港ポートフォリオ全体の対売上高賃料比率は13.5%であり、それぞれ業種カテゴリー別では「食品及び飲料」が13.9%、「スーパーマーケット及び食料品店」が12.2%、「小売り一般」が14.3%となっている。

## 香港ポートフォリオにおける商業施設の業種別割合

（2019年3月31日現在）

業種	月額賃料に占める 割合（％）	賃貸中の面積に占める割合 （％）
食品及び飲料	28.3	28.9
スーパーマーケット及び食料品店	20.6	17.0
市場／総菜屋台	14.5	8.7
サービス	10.9	10.6
パーソナルケア／医薬品	5.9	4.0
教育／福祉施設、及び付属施設	0.9	7.0
高級品（宝飾品、時計）	0.9	0.5
その他（注１）	18.0	23.3
合計	100.0	100.0

（注１） 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。



## 駐車場

当社は約56,000台分の駐車スペースを所有しており、その大部分が当社のショッピングセンターの近隣にある。駐車場ポートフォリオの業績は、市場の需給関係の不均衡と当社の資産管理計画の成果から恩恵を受けている。駐車場による収益は既存ベースで前年度比9.4%の増加を記録している。2019年3月31日に終了した会計年度における駐車場1スペース当たり月額収入は前年度比9.1%増の2,719香港ドルとなった。

### 主要な駐車場の業績指標

	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
駐車場1スペース当たり月額収入（香港ドル）	2,719	2,492
	2019年3月31日現在	2018年3月31日時点
評価額合計(百万香港ドル)	35,059	34,510
1スペース当たり平均評価額（千香港ドル）	625	567

### 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、当会計年度中の2019年1月に北京市通州区、2019年3月に深セン市において新たな資産を追加したことにより強化されている。全体として、現在当社は中国大陸において合計5件の営業中の不動産、すなわち北京のECモール（EC Mall）及び北京京通ルーズベルト・プラザ（Beijing Jingtong Roosevelt Plaza）、広州市のメトロポリタン・プラザ（Metropolitan Plaza）、上海のリンク・スクエア1&2（Link Square 1 & 2）、深セン市のセントラルウォーク（CentralWalk）を保有しており、これらは2019年3月31日現在の当社のポートフォリオ価額の13.2%を占めている。

中国大陸ポートフォリオの全体的な業績は満足すべき水準を維持しており、総収益は1,026百万香港ドル、不動産純利益は807百万香港ドルとなり、それぞれ前年度比で16.1%及び18.0%の増加を示した。分析対象年度中に取得された不動産を除外した既存ベースでは、それぞれ前年度比で収益は7.6%、不動産純利益は9.4%の増加となっている。

当社の商業用資産に対するリース需要は好調を維持しており、これらの資産はほぼ満室の状態であり、稼働率は98.5%、賃料変動率は30.2%となっている。中国大陸におけるポートフォリオの成長に伴い、当社はこのように挑戦的な事業環境において人員を強化し、機動性を維持する方針である。

上海のリンク・スクエア1&2において期間満了するオフィス賃貸借契約の大部分は、当会計年度下半期に良好な成績とともに更新されている。当会計年度における全体的なオフィスの賃料変動率は23.8%に達しており、2019年3月31日現在のオフィスの稼働率は95.5%となっている。当社は、この質の高いA級オフィス・ビルが中国大陸ポートフォリオに引き続き安定した財務上の利益をもたらすと見込んでいる。

## 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

（2019年3月31日現在）

	商業施設		オフィス	
	面積合計に 占める割合（％）	月額賃料に 占める割合（％）	面積合計に 占める割合（％）	月額賃料に 占める割合（％）
2020年3月期	22.4	29.7	19.8	20.5
2021年3月期	15.9	23.5	20.7	22.3
2022年3月期以降	60.2	46.8	55.0	57.2
空室	1.5	-	4.5	-
合計	100.0	100.0	100.0	100.0

## 改善

当社は資産改善計画を通じて不動産の設備の更新と魅力の向上に引き続き取り組んでいる。2019年3月期には11件の資産改善計画が完了しており、そのうち7件は当会計年度下半期に完了している。当会計年度下半期に完了したすべての計画が、目標投資収益率15%を上回る実績を達成している。これらの計画は、チョン・ファツ・プラザ（Cheung Fat Plaza）、チョイ・ユン・プラザ（Choi Yuen Plaza）、フー・タイ・ショッピングセンター（Fu Tai Shopping Centre）、カイ・ティン・ショッピングセンター（Kai Tin Shopping Centre）、ロク・フー・プレイス（Lok Fu Place）、シュン・リー・コマーシャル・センター（Shun Lee Commercial Centre）及びウォー・チェ・プラザ（Wo Che Plaza）を網羅し、様々な地区と資産規模から構成されている。

## 2019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) (％)
フー・シン・ショッピングセンター（Fu Shin Shopping Centre）（注2）	98	25.9
ホマンティン・プラザ（Homantin Plaza）（注2）	116	24.2
サム・シン・コマーシャル・センター（Sam Shing Commercial Centre）	35	20.9
ワン・ツイ・コマーシャル・コンプレックス（Wan Tsui Commercial Complex）	154	13.8
チョン・ファツ・プラザ（Cheung Fat Plaza）	108	21.8
チョイ・ユン・プラザ（Choi Yuen Plaza）（注3）	45	18.1
フー・タイ・ショッピングセンター（Fu Tai Shopping Centre）	58	26.7
カイ・ティン・ショッピングセンター（Kai Tin Shopping Centre）（注3）	22	35.6
ロク・フー・プレイス（Lok Fu Place）（注3）	159	16.6
シュン・リー・コマーシャル・センター（Shun Lee Commercial Centre）	70	15.2
ウォー・チェ・プラザ（Wo Che Plaza）（注2）	154	15.4
合計	1,019	

（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） 生鮮市場改良計画を含む。

（注3） 将来に追加的な段階が実施される予定である。

ロク・フー・プレイスの資産改善事業は、ジャンクション・ロード（Junction Road）側の入り口を全面ガラス張りにすることによって、視覚的なアピール度を向上させ、より多くの自然光を取り入れるとともに、ショッピングモールの全体的な雰囲気と営業効率の向上につながっている。さらに新規テナントの導入を通じて、ショッピングセンターの品揃えがいっそう多様化されている。ウォー・チェ・プラザの生鮮市場改善計画は当会計年度中に完了した。当社の生鮮市場に関する基準を満たすため、空調が完備されるとともに、バリアフリー・アクセスを確保するために通路の幅を広げた新たなレイアウトが導入されている。

当社の資産改善計画は様々な段階にあり、そのうち4件の計画が現在進行中、6件が開始準備中であり、18件が審査中である。

#### 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	580
法定の承認待ち	6	516
その他立案中	18	750超
合計	28	1,846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
チョイ・ミン・ショッピングセンター（Choi Ming Shopping Centre）	94	2019年初頭
ナム・チョン・プレイス（Nam Cheong Place）（注1）	170	2019年中盤
ツ・ワン・シャン・ショッピングセンター（Tsz Wan Shan Shopping Centre）	150	2019年末
ション・タック・プラザ（Sheung Tak Plaza）（注1）	166	2020年初頭
合計	580	

（注1） 改善事業には生鮮市場を含む。

#### 取得及び売却

2019年3月期は、3件の大規模な不動産取引が行われた実りある年となった。2019年1月に当社は北京において北京京通ルーズベルト・プラザを取得し、2019年3月には12件の不動産の売却を完了した。さらに当会計年度末には深セン市のセントラルウォークを取得した結果、中国大陸の4つの1級都市のすべてに進出するという節目の目標を達成した。

北京京通ルーズベルト・プラザは2,560百万人民元の対価で取得された。この物件は、北京市政府の総合計画に基づき北京の副都心に指定されている通州区の翠景北里（Cuijingbei Lane）21に戦略的に立地している。この地区は、成熟した住宅地域の力強い消費需要によって支えられている。この資産は良好な接続性と近い将来のテナントの再編の機会があることから、当社の資産管理の専門的な能力を通じてさらに大きな潜在力を発揮できると思われる。この取得は、2019年1月23日付で完了した。

さらに当社は、2019年3月にもう1つの記録的な売却取引を完了した。当社は12件の不動産を一括してコンソーシアムに売却し、その対価は2018年9月30日時点の売却資産ポートフォリオの鑑定価値を32.1%上回った。市場の不安定にもかかわらず、この売却取引は、世界的あるいは地域的なプライベート・エクイティ・ファンドを含む主要な国際投資家から非常に大きな関心を集めた。この売却による処分益は約2,761百万香港ドルであり、取引は2019年3月13日付で完了した。売却収入は、香港及び中国大陸の1級都市における新たな投資機会、債務の弁済、資本の払戻しに加え、一般的な企業目的に使用される予定である。

2019年3月に当社は深セン市のセントラルウォークを6,600百万人民元の対価で取得した。この取引は、本ファンドの深セン市における最初のベンチャー事業であり、中国大陸では5番目となる。セントラルウォークは深セン市福田区のセントラル・ビジネス・ディストリクトの中心部、福華路（Fuhua Road）に戦略的に立地しており、周辺にはA級オフィス、五つ星ホテル、都市のランドマークが存在している。さらにこの物件は良好な接続性を備えており、地下鉄の乗換駅に直接接続するとともに、セントラルウォークと香港及び珠江デルタ地帯の大部分の地域をつなぐ福田高速鉄道駅から歩いて5分以内の距離にある。セントラルウォークは、同地区の増大する居住人口と労働人口に加え、高速鉄道の接続と広東・香港・マカオ大湾区（Greater Bay Area）の開発によってもたらされる潜在的な商圈に対応できる良好な立地条件を備えている。当社のチームは、資産管理とプレイスメイキング（場の創造）に関する専門知識を活用して、このショッピングモールの商圈と魅力の拡大に取り組んでいく方針である。

現在当社は、4つの1級都市の合計で約5百万平方フィートの商業施設スペースとオフィス・スペースを所有している。当社の中国大陸ポートフォリオは本ファンドのポートフォリオ価額合計の約13.2%を占めており、これは当社が独自に設定した管理運営指針の20.0%を下回っている。当社は資産配分指針において具体的な期限を設定していないが、経営陣は資産の取得と売却に関する戦略の規律ある実行と機会の模索に引き続き取り組んでいく方針である。当社は引き続き、香港及び中国大陸の1級都市とその周辺の河川デルタ地帯における商業用不動産及び超A級オフィスを優先的な目標としている。

## 開発

2019年5月に当社は、ナン・フン・ディベロップメント・リミテッド（Nan Fung Development Limited）との合弁事業プロジェクトであるカオルーン・イースト（Kowloon East）地区のホイ・ブン・ロード（Hoi Bun Road）77におけるザ・キーサイド（The Quayside）の使用許可書を取得した。この最先端のA級オフィス・ビルは当社の新本社屋となる予定であり、オフィスの移転は2019年6月末までに完了する見通しである。その他のテナントのJPモルガン、ウィワーク（WeWork）、ガモン（Gammon）等は内装・取付工事の完了後に漸次入居する予定である。商業施設ポディアムには、オフィス・ワーカーのニーズに対応したコーヒーパー、国際的な飲食店、地元の料理店、生活用品、コンビニエンス・ストアから、フィットネス・スタジオに到るまでの様々なテナントが入る予定である。2019年3月末現在で商業施設スペースとオフィス・スペースの半分以上が賃貸借契約済であり、残りの大部分のスペースについても、交渉が進行しているか、最終的な書類作成の段階にある。

この高級物件は、プレイスメイキング（場の創造）と持続可能性に特に重点を置いて設計、管理運営されている。さらに、効率的な事業運営と環境保護の促進のためにグリーン・イニシアチブが段階的に導入される予定である。当社は働く人々の健康と福祉を考慮しつつ、非常に生産性の高い職場を創造し、ザ・キーサイドを最適の職場とすることを目指している。

## 戦略的優先事項 2

## バランスの取れた資本構造の維持

ギアリング比率	10.7%
固定金利債務の借入額合計に対する比率	69.8%（注1）
実効金利	3.12%（注1）
信用格付	A / A2 / A（安定的）

（注1） 香港ドル建て債務ポートフォリオによる。

2019年3月に終了した当会計年度中に、米国連邦準備制度は3回の金利引上げ（合計0.75%）を実施した。一方で2019年第1四半期には、米国の経済成長の減速と低インフレ率の中で米国準備制度は金利引上げ計画を撤回した。10年物米国債の利回りは、2018年11月のピーク時の3.2%から2019年3月末現在には2.4%に低下している。

米ドル建て金利の上昇が香港ドル建て金利に及ぼす影響は、当会計期間中にいっそう明白になり始めており、現地の銀行間流動性を測る指標である香港金融管理局（Hong Kong Monetary Authority）のアグリゲート・バランスは1,210億香港ドル減少して650億香港ドルとなっている。また、当会計期間中に1ヵ月物香港ドル建てHIBORは0.67%上昇して1.66%になっている。ただし、2019年3月31日現在の当グループの債務ポートフォリオの実効金利コストは若干の上昇にとどまり、3.12%（2018年3月31日時点：2.89%）となっている。2019年3月31日現在、当社の香港ドル建て債務の69.8%（2018年3月31日時点：75.8%）が固定金利で維持されている。固定金利債務の平均残存期間（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4.8年（2018年3月31日時点：5.3年）となっている。

当会計年度中に12件の香港の非中核的不動産が売却され、総額120億香港ドルの収入が得られており、一方で中国大陸の2件の不動産が合計107億香港ドルの対価で取得された。2018年6月に当社は、2018年3月期の資産売却から生じた分配金額の喪失を埋め合わせるため、2019年3月期中に最大80百万口の本受益証券を買い戻す意向を公表した。2019年3月31日までに当社は42.1百万口の本受益証券を総額32億香港ドルで買い戻したに過ぎないが、これは主として当会計年度中の資産の売却と取得に関連して長期間の取引禁止措置が取られたためである。当会計年度における買い戻しが37.9百万口の不足となったことを踏まえ、経営陣は本受益証券保有者に対する資本の払戻しのために最終分配金において53百万香港ドル（1口当たり2.51香港セント）の追加分配を行うことを提案した。

今後も経営陣は、市場の状況と規制が許す限り、望ましくは約60百万口の本受益証券の買い戻しを通じて、本受益証券保有者に対し、従前の売却から生じた資本の払戻しを継続する意向である。

2019年3月7日付で本ファンドは、40億香港ドルを調達するため、2024年満期のグリーン転換債を年率1.6%の利率で条件設定することに成功した。この利率は過去5年間にアジア地域の不動産投資信託が実現した最も低い表面利率である。このグリーン転換債は、本ファンドの持続可能な開発に対する取組みを強調するものであり、世界の不動産セクターで最初に発行されたグリーン転換債であるとともに、香港の発行体による最初のグリーン転換債である。この転換債は2019年4月3日付で発行されており、1口当たり109.39香港ドルの当初転換価額（取引条件設定時点における本受益証券価格を22.5%上回る価格に相当する。）で本ファンドの新規発行受益証券に転換可能である。この転換債の発行は、本ファンドの満期到来分の借入枠を補充し、当社の資金調達源を多様化するとともに、投資家基盤を拡大することに役立っている。本転換債からの収入は、サステナリティクス（Sustainalytics）及び香港品質保証局（Hong Kong Quality Assurance Agency）によるセカンド・オピニオンを受けたグリーン・ファイナンス枠組み（Green Finance Framework）に基づく本ファンドの既存及び将来の適格グリーン・プロジェクトに対する資金の補充又は供給、並びに当該枠組みに適合する一般的な企業目的のために使用される予定である。

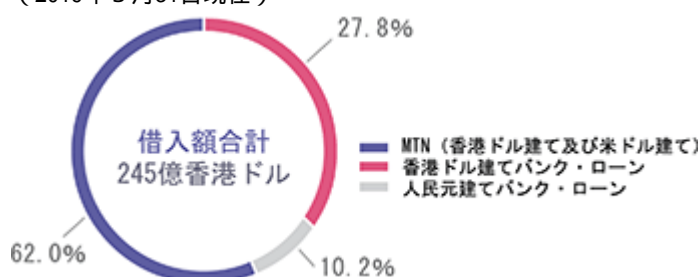
2019年3月31日現在の当グループの借入額合計は、若干減少して245億香港ドル（2018年3月31日時点：263億香港ドル）となっている。また、当グループの利用可能な流動性資産は161億香港ドル（2018年3月31日時点：227億香港ドル）に減少しており、その内訳は現金及び預金が68億香港ドル（2018年3月31日時点：117億香港ドル）、確定済み未使用借入枠が93億香港ドル（2018年3月31日時点：110億香港ドル）であった。条件確定済みの借入枠の平均残存期間は3.6年（2018年3月31日時点：3.9年）の水準で安定を維持している。さらにギアリング比率も10.7%（2018年3月31日時点：11.9%）の安定した水準にある。

当社の企業信用格付けについて、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有利子負債倍率で5.0～5.5倍から6.0～6.5倍に緩和するとともに、2018年8月24日付で本ファンドの信用格付けを「A2/安定的」に維持した。これらの格付トリガーの緩和により本ファンドは、将来に資産取得の機会が生じた場合に借入れによる買収資金調達にの余地が大きくなっている。一方、スタンダード・アンド・プアーズは、2018年9月5日付で本ファンドの信用格付けを「A/安定的」に維持した。2019年1月に当社は、本ファンドの信用格付けの幅を広げるため、第3の格付機関としてフィッチ・レーティングス（Fitch Ratings）を導入した。2019年2月26日付でフィッチ・レーティングスは本ファンドに対する最初の格付けとして「A/安定的」を設定した。

為替管理の面では、人民元と香港ドルの間の金利差が縮小した結果、当グループの人民元建て収益のエクスポージャーをヘッジする際の費用対効果が向上している。2019年3月に本ファンドは、当社の中国大陸における人民元建て純利益の一部を香港ドル建てに固定するため、約700百万人民元の香港ドルに対する先渡取引を締結した。

## 資金調達基盤

（2019年3月31日現在）



## 条件確定済みの借入枠（注1）

（2019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
<b>香港</b>					
香港ドル建てバンク・ローン	6.0	0.8	6.8	9.3	16.1
MTN	9.3	5.9	15.2	-	15.2
<b>小計（香港）</b>	<b>15.3</b>	<b>6.7</b>	<b>22.0</b>	<b>9.3</b>	<b>31.3</b>
<b>中国大陸</b>					
人民元建てバンク・ローン	-	2.5	2.5	-	2.5
<b>小計（中国大陸）</b>	<b>-</b>	<b>2.5</b>	<b>2.5</b>	<b>-</b>	<b>2.5</b>
<b>合計</b>	<b>15.3</b>	<b>9.2</b>	<b>24.5</b>	<b>9.3</b>	<b>33.8</b>

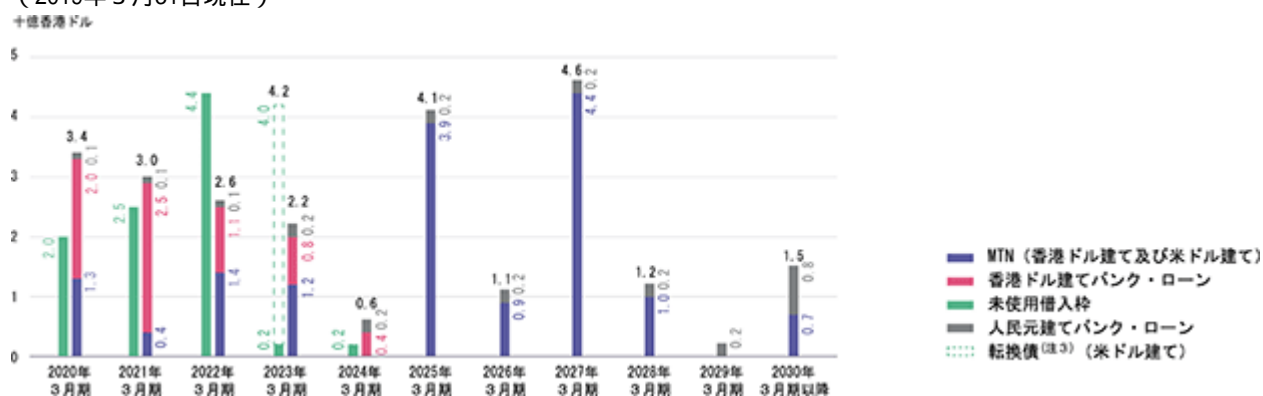
## 借入枠の弁済期（注１）

（2019年3月31日現在）

（十億香港ドル）	香港ドル建て バンク・ ローン	人民元建て バンク・ ローン	MTN	未使用借入枠	合計
2020年3月期満期	2.0	0.1	1.3	2.0	5.4
2021年3月期満期	2.5	0.1	0.4	2.5	5.5
2022年3月期満期	1.1	0.1	1.4	4.4	7.0
2023年3月期満期	0.8	0.2	1.2	0.2	2.4
2024年3月期満期以後	0.4	2.0	10.9	0.2	13.5
合計	6.8	2.5	15.2	9.3	33.8

## 借入枠の弁済期（注１）

（2019年3月31日現在）



（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。

（注３）2019年3月7日付で条件設定され、その後、2019年4月3日付で発行された40億香港ドルのグリーン転換債であり、5年満期で3年間のプット・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、2019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・サービスズ（アジア）リミテッド

2019年6月3日 香港



(2) 【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当なし。

【投資不動産物件】

**鑑定報告書**

ジョーンズ・ラング・ラサール・リミテッド  
バリュエーション・アドバイザリー・サービス  
香港、クオーリー・ベイ、キングス・ロード979  
ワン・タイコー・プレイス 7階  
電話：+852 2846 5000 ファクシミリ：+852 2968 0078  
カンパニー・ライセンス・ナンバー：C-003464

当社リファレンス：2/19/00129

2019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、クアン・トン、ホウ・ミン・ストリート100、ランドマーク・イースト、アクサ・タワー 33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 - 2019年3月31日現在における年次鑑定****指示**

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日付の本信託証書（追補信託証書によって適宜補完済）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、2019年3月期年次報告書に掲出する本ファンドの及び下記不動産について不動産鑑定（以下「鑑定」という。）を実施すべき旨の、リンク・リアル・エーステート・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。）の指示に言及する。

- ・ 香港における125件の竣工済み不動産（以下「香港竣工済み不動産」という。詳細は、不動産価値一覧を参照のこと。）
- ・ ホイ・ブン・ロード77のザ・キーサイド（The Quayside）（以下「開発中不動産」という。詳細は、不動産価値一覧を参照のこと。）
- ・ ネイザン・ロード700における竣工済みの不動産（以下「モン・コック不動産」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件の竣工済み不動産（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。）

（上記を総称して、以下「本不動産」という。）

**鑑定士の利害関係**

当社は、ジョーンズ・ラング・ラサール・リミテッドが、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**

別段の記載がない限り、当社の鑑定は、現地の制定法に対応するための変更があることを前提として、香港不動産鑑定士協会（以下「HKIS」という。）により発行された「2017年HKIS評価基準」、国際評価基準委員会（以下「IVSC」という。）により発行された「2017年国際評価基準」及び王立勅許鑑定士協会（以下「RICS」という。）により発行された「RICS評価 - 2017年グローバル基準」に従って作成されている。別段の記載がない限り、当社の評価は、該当する評価基準において定義される外部不動産鑑定士として行われている。

本不動産の鑑定は、IVSCにより定義され、HKIS及びRICSによって採用され、以下のとおり規定されている「市場価格」に基づいて行われる。

「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」

当社の鑑定業務は、ISO 9001: 2015によってHKQAAから認可されている当社の品質保証システム、並びに当社の評価一般原則に規定されている仮定、定義及び制約条件に準拠して作成された当社のレポートに従って実施されている。

## 測量

すべての測量は、HKISにより発行された「測量実務規則」ブックレットに基づき実行されている。現地の実務慣行に合わせるため、当社は2015年5月にRICSにより発行された「RICS不動産測量法」からの逸脱を宣言している。別段の記載がない限り、当社は書面により特に同意する場合を除き、当社に提示された実物の不動産の物理的な測量又は床面積の検証を行わないが、入手できる場合には登録間取図を参照する。

## 鑑定手法

当社は、香港竣工済み不動産及び中国不動産の主たる評価方法として、収益還元法及び割引キャッシュ・フロー（以下「DCF」という。）分析に依拠しており、直接比較法による相互参照がなされる。開発中不動産については、残余法を用いて評価を行った。モン・コック不動産については、主として収益還元法を用いて評価を行い、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、及び還元価格に達する適切な投資利回りでの鑑定日からの不動産の潜在的な復帰価格の資産計上に基づいている。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のための適切な調整・控除は認められている。

収益還元法は、マーケット・エビデンスの分析を通じて生じた様々な具体的な仮定の活用によって、不動産の特殊要因をより正確に反映することができる。投資家の収益獲得に対する重視が極めて重要な場合には、収益還元法におけるこれらの仮定の応用能力は、投資不動産を評価するためにはるかに適切である。

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。

### 香港竣工済み不動産

商業用：	3.0%	～	4.2%
駐車場：	3.5%	～	4.8%
混合：	3.0%	～	4.7%

### モン・コック不動産

全不動産：	3.0%
-------	------

## 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%

## 割引キャッシュ・フロー分析

DCF分析は、投資期間にわたって予測され、かつ、リスク調整された資本の機会費用で現在価値に達するために割引かれる一定期間のネット・キャッシュ・フローを必要とする。

DCFは、支出の控除後の年間ネット・キャッシュ・フローを勘案し、また、賃料増加予測、空室、賃料無料、補充充当金、回収不可能な出費及びリース費用に関して立てられた仮定を考慮する。DCF分析は、現在価値を引き出すために適切な割引率で割り引いて、10年の仮定保有期間及び11年目の復帰価値を組み入れている。

## 直接比較法

直接比較法は、最も広範に使用されている評価法であり、評価対象の不動産と、最近譲渡又は賃貸借された他の同等の不動産との直接比較に基づき評価を行う。このような物件は、通常は周辺地域又は本不動産と比較可能な別の市場に位置している。ただし、不動産物件の性質上、同一のものは存在しないため、検討対象の不動産から得られると思われる価格／賃料に影響を与える可能性がある一切の定量的及び定性的な差異を反映するように適切な調整を行うことが通常は必要とされる。

テナント契約、業種構成等の要因は、比較対象の全体的な単価において定量化することは困難である。さらに、市場において適切な比較対象物件がすぐに見つからない場合もある。従って、当社は本不動産の特徴を踏まえ、評価の結論を出すに当たって収益還元法とDCF分析により重きを置いている。

## 残余法

残余評価法は、最初に総開発価値（提案された開発が完了したと仮定した場合の鑑定日における価値）の評価を行う。さらに建設費、専門家報酬、財務費用及び関連費用を含む未払いの開発費用見積額にデベロッパーのリスク及び利益引当金を加算した金額を総開発価値から控除する。その結果得られた金額が残余価値となる。

残余法は、一連の仮定的な前提条件が適用される。これらの前提条件の1つあるいは複数がわずかに変更された場合であっても、得られる結論に大きな影響が生じる。一般的には、残余法は開発完了物件の売却価格の変化に最も敏感に反応する点に注意が必要である。

## 鑑定上の調整

該当する鑑定方法の結果は調整され、評価額は、当初経過利回り及び内部収益率の観点から、また、平方フィート又は平方メートル当たり単価ベースで、分析がなされる。

## 鑑定上の仮定

鑑定は、本ファンドが、分割払契約、リースバック、合併事業、管理契約又は不動産持分の価値に影響を及ぼす役割を果たす可能性のある類似の取り決めの便益なしに、公開市場において不動産持分を売却するという仮定がなされている。

当社の鑑定においては、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。別段の記載がない限り、本不動産には、負担、制限及び還元価格に影響を及ぼす可能性のある重大な費用はないと仮定する。

## 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、全ての本不動産は、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本不動産の土地調査を実施している。しかしながら、当社は、所有権を確認するための、又は当社に渡された写しに記載されていない可能性のある賃貸借の変更の有無を確認するための、原本調査を行っていない。全ての証書及び賃貸借契約は参照のみに使用され、全ての寸法、測定値及び面積は近似値である。

## 現地調査

当社は、将来の再開発のために、地盤条件及び施設等の適合性を決定するために現地調査を実施しておらず、考古学的、生態学的な、又は環境上の調査も実施していない。当社の鑑定は、これらの要素は問題ないということに基づいており、開発が予定される場合には、これらの事項のために、又は考古学的もしくは生態学的な事項のために、工事期間中、臨時の費用又は遅延が発生しないということに基づいている。評価の過程で、当社は、本不動産又は隣接地に影響を及ぼす汚染はないと仮定している。しかしながら、汚染が本不動産もしくは隣接地に存在すること、又は物件が汚染を生じる用途に供されていたこと、もしくは現に供されていることがその後確定されるならば、当社は、本鑑定書において報告した鑑定を調整する権利を留保している。

## 機械設備

当社の鑑定は、通常、建物施設設備の一環をなす全ての機械設備を含んでいる。しかしながら、占有者の商業的活動に全面的に関連して、調度品、テナントの設備及び備品に加えて、設置される可能性のある加工機械設備は、当社の鑑定においては除かれる。

## 駐車スペース

当社は、非居住者への余剰駐車場の賃貸のために、一時的・永続的な計画の承認又は権利放棄が必要である本不動産に関しては、政府の関連当局から、これら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いう通知を受けている。

## 通信施設

当社は、本不動産における全ての通信施設は許可され、関連当局からの必要な全ての承認は取得していると仮定している。

## 情報の証明

当社は、貴社より提供された情報に相当程度依拠しており、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取りわけ参照している。

## 香港不動産

1. 2019年3月31日現在のテナント一覧及びその後の更新の写し
2. 2018年3月から2019年2月までのその他商業施設及び駐車場収入の写し
3. 2018年3月から2019年2月までの商業施設収入の写し
4. 2018年3月から2019年2月までの営業費用の写し
5. 2019年3月31日現在の資本的支出一覧及び後続更新の写し
6. 本不動産の資本改善計画及び区画計画の写し（存在する場合）
7. 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の写し

## 中国不動産

1. 2019年3月31日現在のテナント一覧及びその後の更新の写し
2. 2018年3月から2019年2月までのその他商業施設及び駐車場収入の写し
3. 2018年3月から2019年2月までの商業施設収入の写し
4. 2018年3月から2019年2月までのオフィス収入の写し（上海のリンク・スクエア）
5. 2018年3月から2019年2月までの営業費用の写し
6. 関連権利証書の写し

報告に記載する寸法、測定値及び面積は、当社に提供された文書の写しに含まれた情報を基にしており、近似値にすぎない。現地測定は実施されていない。当社は、当社に提供された情報を独立して検証するよう指示されていない。当社の鑑定は、提供情報及び／又は仮定の適切性及び精度に完全に依拠している。これらが誤りか、又は不適切であることが判明すれば、鑑定の精度は影響を受ける可能性がある。

当社は、原計画及び／又は開発並びに占有の承認を閲覧していない。当社は、本不動産は、当該承認に従って、建設され、占有され、及び使用されており、また、未処理の法定通知が存在しないと仮定している。

## 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。

- ( ) 香港竣工済み不動産の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、割引キャッシュフロー分析において用いられた割引率、当初利回り及び算出された内部収益率。
- ( ) 開発中不動産の敷地面積、延床面積、評価市場価格。
- ( ) モン・コック不動産の延床面積及び評価市場価格。
- ( ) 中国不動産の商業用及び／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、割引キャッシュフロー分析において用いられた割引率、当初利回り及び算出された内部収益率。

## 鑑定

### 香港の竣工済み不動産

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、香港竣工済み不動産のうち負担のない賃借権の市場価格は、2019年3月31日現在、合計で173,685,100,000香港ドル（1,736億8,510万香港ドル）であると考えている。

- ・ 当初利回り： 4.05%

香港の竣工済み商業施設及び竣工済み駐車場施設についての概念的な配分は以下のとおりである。

#### 香港の竣工済み商業施設

- ・ 市場価格： 138,625,800,000香港ドル（1,386億2,580万香港ドル）
- ・ 当初利回り： 4.01%

#### 香港の竣工済み駐車場施設

- ・ 市場価格： 35,059,300,000香港ドル（350億5,930万香港ドル）
- ・ 当初利回り： 4.23%

## 開発中不動産

当社は、本報告書に記載されている前提条件に服する、開発中不動産のうち担保に供されていない賃借権の市場価格は、2019年3月31日現在、合計で10,548,000,000香港ドル（105億4,800万香港ドル）であると考えている。

## モン・コック不動産

当社は、本報告書に記載されている既存の賃借権及び前提条件に服する、モン・コック不動産のうち担保に供されていない賃借権の市場価格は、2019年3月31日現在、合計で5,470,100,000香港ドル（54億7,010万香港ドル）であると考えている。

## 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、中国不動産のうち担保に供されていない賃借権の市場価格は、2019年3月31日現在、合計で24,702,000,000人民元（247億200万人民元）であると考えている。

- ・ 当初利回り： 4.12%

## リンク・スクエア（上海）

- ・ 市場価格： 7,680,000,000人民元（76億8,000万人民元）
- ・ 当初利回り： 4.39%

## ECモール（北京）

- ・ 市場価格： 3,024,000,000人民元（30億2,400万人民元）
- ・ 当初利回り： 4.69%

## メトロポリタン・プラザ（広州）

- ・ 市場価格： 4,817,000,000人民元（48億1,700万人民元）
- ・ 当初利回り： 4.82%

## 北京京通ルーズベルト・プラザ（北京）

- ・ 市場価格： 2,581,000,000人民元（25億8,100万人民元）
- ・ 当初利回り： 3.24%



**セントラルウォーク（深セン）**

- ・ 市場価格： 6,600,000,000人民元（66億人民元）
- ・ 当初利回り： 3.36%

**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

**ジョーンズ・ラング・ラサール・リミテッド**を代表して

**ラウ・チュン・コン** FHKIS、MRICS、RPS（GP）

エグゼクティブ・ディレクター

ライセンス・ナンバー： E-131615

ラウ・チュン・コン氏（FHKIS、MRICS、RPS（GP））は、適格一般鑑定士及び勅許鑑定士であり、香港、中華人民共和国、アジア地域における不動産鑑定業務について30年を超える経験を有している。

[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
17	バタフライ・プラザ (Butterfly Plaza)	64	チョン・ワー・ショッピングセンター (Cheung Wah Shopping Centre)
110	チン・ワン・コート内の駐車場 (Car Park within Ching Wang Court)	16	チョイ・ミン・ショッピングセンター (Choi Ming Shopping Centre)
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)	30	チョイ・ワン・コマーシャル・コンプレックス (Choi Wan Commercial Complex)
116	フン・ライ・コート内の駐車場 (Car Park within Fung Lai Court)	11	チョイ・ユン・プラザ (Choi Yuen Plaza)
118	ホン・キョン・コート内の駐車場 (Car Park within Hong Keung Court)	21	チャク・ユン・プラザ (Chuk Yuen Plaza)
86	カ・ティン・コート内の駐車場 (Car Park within Ka Tin Court)	27	チュン・オン・ショッピングセンター (Chung On Shopping Centre)
111	カム・オン・コート内の駐車場 (Car Park within Kam On Court)	57	フー・ヘン・ショッピングセンター (Fu Heng Shopping Centre)
72	キン・ミン・エステート内の駐車場 (Car Park within Kin Ming Estate)	33	フー・シン・ショッピングセンター (Fu Shin Shopping Centre)
112	キン・ライ・コート内の駐車場 (Car Park within King Lai Court)	51	フー・タイ・ショッピングセンター (Fu Tai Shopping Centre)
121	クワイ・ホン・コート内の駐車場 (Car Park within Kwai Hong Court)	24	フー・トゥン・プラザ (Fu Tung Plaza)
100	ライ・オン・エステート内の駐車場 (Car Park within Lai On Estate)	47	フン・タック・ショッピングセンター (Fung Tak 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)	35	ヘン・オン・コマーシャル・センター (Heng On Commercial Centre)
99	ミン・ガー・コート内の駐車場 (Car Park within Ming Nga Court)	39	ヒン・ケン・ショッピングセンター (Hin Keng Shopping Centre)
89	ニン・フン・コート内の駐車場 (Car Park within Ning Fung Court)	67	ヒン・トゥン・ショッピングセンター (Hing Tung Shopping Centre)
122	パン・チン・コート内の駐車場 (Car Park within Pang Ching Court)	50	ヒン・ワー・プラザ (Hing Wah Plaza)
95	ポー・ブイ・コート内の駐車場 (Car Park within Po Pui Court)	63	ヒウ・ライ・ショッピングセンター (Hiu Lai Shopping Centre)
113	サン・ワイ・コート内の駐車場 (Car Park within San Wai Court)	62	ホイ・フー・ショッピングセンター (Hoi Fu Shopping Centre)
103	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)	36	ホマンティン・プラザ (Homantin Plaza)
91	ティン・キン・エステート内の駐車場 (Car Park within Tin King Estate)	6	カイ・ティン・ショッピングセンター (Kai Tin Shopping Centre)
114	ティン・ヤウ・コート内の駐車場 (Car Park within Tin Yau Court)	69	キン・サン・ショッピングセンター (Kin Sang Shopping Centre)
79	ティン・ユット・エステート内の駐車場 (Car Park within Tin Yuet Estate)	56	クウォン・ファク・コマーシャル・センター (Kwong Fuk Commercial Centre)
96	ツイ・ピン・サウス・エステート内の駐車場 (Car Park within Tsui Ping South Estate)	42	クウォン・ユン・ショッピングセンター (Kwong Yuen Shopping Centre)
90	ツ・マン・エステート内の駐車場 (Car Park within Tsz Man Estate)	34	レク・ユン・プラザ (Lek Yuen 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)	13	リョン・キン・プラザ (Leung King Plaza)
83	ワー・ライ・エステート内の駐車場 (Car Park within Wah Lai Estate)	1	ロク・フー・プレイス (Lok Fu Place)
88	ワン・ファク・コート内の駐車場 (Car Park within Wang Fuk Court)	60	ロク・ワー・コマーシャル・センター (Lok Wah Commercial Centre)
105	イー・コック・コート内の駐車場 (Car Park within Yee Kok Court)	46	ロン・ピン・コマーシャル・センター (Long Ping Commercial Centre)
115	イー・ガー・コート内の駐車場 (Car Park within Yee Nga Court)	54	ルン・ハン・コマーシャル・センター (Lung Hang Commercial Centre)
97	イン・ミン・コート内の駐車場 (Car Park within Ying Ming Court)	58	マリタイム・ベイ (Maritime Bay)
101	ユエ・オン・コート内の駐車場 (Car Park within Yue On Court)	49	メイ・ラム・ショッピングセンター (Mei Lam Shopping Centre)
10	チョン・ファット・プラザ (Cheung Fat Plaza)	55	ナム・チョンプレイス (Nam Cheong Place)

番号	不動産名
29	ナン・フン・プラザ (Nan Fung Plaza)
28	オイ・マン・プラザ (Oi Man Plaza)
48	オイ・トゥン・ショッピングセンター (Oi Tung Shopping Centre)
71	ピン・ティン・ショッピングセンター (Ping Tin Shopping Centre)
80	ポー・ヘイ・コート・コマーシャル・センター (Po Hei Court Commercial Centre)
44	ポー・ラム・ショッピングセンター (Po Lam Shopping Centre)
41	ポー・タット・ショッピングセンター (Po Tat Shopping Centre)
74	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)
77	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)
84	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)
76	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)
119	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)
85	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)
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)
81	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)
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)
108	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)
78	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)
104	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)
106	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)
93	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)
120	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)
94	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)
87	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)
92	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)
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)
70	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)
82	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)
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)
109	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)
65	サム・シン・コマーシャル・センター (Sam Shing Commercial Centre)
9	サウ・マウ・ピン・ショッピングセンター (Sau Mau Ping Shopping Centre)

番号	不動産名
31	シャ・コック・コマーシャル・センター (Sha Kok Commercial Centre)
7	ション・タック・プラザ (Sheung Tak Plaza)
40	シュン・リー・コマーシャル・センター (Shun Lee Commercial Centre)
73	シュン・オン・コマーシャル・センター (Shun On Commercial Centre)
22	シウ・サイ・ワン・プラザ (Siu Sai Wan Plaza)
32	スタンレー・プラザ (Stanley Plaza)
45	スン・チュイ・ショッピングセンター (Sun Chui Shopping Centre)
2	Tタウン (T Town)
52	タイ・ヒン・コマーシャル・センター (Tai Hing Commercial Centre)
15	タイ・ウォー・プラザ (Tai Wo Plaza)
38	タイ・ユン・コマーシャル・センター (Tai Yuen Commercial Centre)
25	タク・ティン・プラザ (Tak Tin Plaza)
8	テンプル・モール・ノース (Temple Mall North)
5	テンプル・モール・サウス (Temple Mall South)
18	ティン・チャク・ショッピングセンター (Tin Chak Shopping Centre)
23	ティン・シン・ショッピングセンター (Tin Shing Shopping Centre)
26	ティン・シュイ・ショッピングセンター (Tin Shui Shopping Centre)
66	ティン・ツ・ショッピングセンター (Tin Tsz Shopping Centre)
20	ティン・ユー・プラザ (Tin Yiu Plaza)
4	TKOゲートウェイ (TKO Gateway)
43	ツイ・ピン・ノース・ショッピング・サーキット (Tsui 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)
61	ワン・ツイ・コマーシャル・コンプレックス (Wan Tsui Commercial Complex)
12	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・ミン・プラザ) (Yau Mei & Ko Cheung (Lei Yue Mun Plaza))
75	イン・ライ・コート・ショッピングセンター (Yin Lai Court Shopping Centre)
59	ユー・オン・ショッピングセンター (Yiu On Shopping Centre)
68	ユー・トゥン・ショッピングセンター (Yiu Tung Shopping Centre)
37	ユウ・チュイ・ショッピングセンター (Yu Chui Shopping Centre)

**開発中不動産****番号 不動産名**

- 1 ザ・キーサイド  
(The Quayside)

**モン・コック不動産****番号 不動産名**

- 1 ネイザン・ロード700(モン・コック)  
(700 Nathan Road, Mong Kok)

**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](#)

## 香港竣工済み不動産

番号	不動産名	賃貸可能		純経過		収益還元		DCF分析		評価		分析	
		面積 (平方 フィート)	駐車 可能 台数	収益 (百万 香港ド ル)	還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ドル)	2019年 3月31日 現在 (百万 香港ドル)	算出 された 内部 収益率 (IRR)	当初 利回り	
1	ロク・フー・プレイス(Lok Fu Place)	385,301	793	273.8	3.92%	7,836.2	7.50%	7,243.2	7,539.7	3.63%	8.88%		
本不動産概要		本不動産(旧称ロク・フー・プラザ(Lok Fu Plaza))は、6階建て(地階を含む。)商業施設ビル(「第1商業センター」)、4階建て駐車場ビル(「第1駐車場」)、7階建て(地階を含む。)商業施設ビル(「第2商業センター」)、2階建て駐車場ビル(「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)の総合商業/駐車場設備並びにロク・フー・エステート(Lok Fu Estate)内の関連エリアで構成されている。本不動産は、1983年から1991年の間に完成した。本不動産には、合計793台分の駐車スペースがある。											
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッド(Link Properties Limited)が保有している。本不動産は、ニュー・カオルーン・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を構成し、香港政府からの賃借権(2007年12月31日より50年間)の対象となっている。											
2	Tタウン(T Town)	206,671	1,177	260.5	3.90%	6,460.9	7.50%	6,052.1	6,256.5	4.16%	8.97%		
本不動産概要		本不動産(旧称チュン・フー・プラザ(Chung Fu Plaza))は、9階建て商業/駐車場ビル(フェーズ1)及び2階部分に架かる歩道橋でこれと連結した3階建て商業ビル(フェーズ2)で構成されている。さらに本不動産には、ティン・チュン・コート(Tin Chung Court)内の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階にある託児所が含まれる。本不動産のフェーズ1は1999年に、フェーズ2は2000年にそれぞれ完成した。本不動産には、合計1,177台分の駐車スペースがある。本不動産では、											
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産のフェーズ1は、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の土地のすべての部分又は区画、及びティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号18番の残存部分内の2,021/363,535の均等な共有持分割合を構成している。香港政府からの賃借権(1999年1月8日より50年間)の対象となっている。本不動産のフェーズ2は、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の一部を構成し、香港政府からの賃借権(2010年6月8日より50年間)の対象となっている。											
3	ツ・ワン・シャン・ショッピング センター(Tsz Wan Shan Shopping Centre)	198,305	940	202.9	4.02%	5,439.0	7.50%	5,127.8	5,283.4	3.84%	9.00%		
本不動産概要		本不動産は、隣接駐車施設を有する8階建て商業ビル(商業/駐車場ブロック)、3階建て駐車場ビル(立体駐車場)、3階建て駐車場ビル(駐車場ブロックA)、別の乱平面造りの4階建て駐車場ビル(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総合商業/駐車場設備の各設備、ツ・ロク・エステート(Tsz Lok Estate)内の各種屋外駐車場及び関連エリア(屋外駐車場)で構成されている。本不動産は、1997年に完成した。本不動産には、合計940台分の駐車スペースがある。2019年3月31日時点において、資産改善計画が進行中であったため、利用可能な賃貸可能面積合計は、183,073平方フィートであった。資産改善後の推定賃貸可能面積は、約198,305平方フィートである。											
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドにより保有される。本不動産は、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の均等な共有持分割合を構成し、香港政府からの賃借権(2007年10月8日より50年間)の対象となっている。											
4	TKOゲートウェイ(TKO Gateway)	165,935	623	185.8	3.79%	5,072.4	7.50%	4,613.9	4,843.2	3.84%	8.77%		
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、5階建て商業/駐車場ブロック2棟(東棟及び西棟)、ハウ・タック・エステート(Hau Tak Estate)内の各種屋外駐車場並びに関連エリアで構成されている。本不動産には、合計623台分の駐車スペースがある。											
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2005年10月14日より50年間)の対象となっている。											

番号	不動産名	賃貸可能 面積 (平方 フィート)		純経過		収益還元		DCF分析		評価		分析	
				収益 (百万 香港ド ル)	還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ド ル)	2019年 3月31日 現在 (百万 香港ドル)	算出 された 内部 収益率 (IRR)			
5	テンブル・モール・サウス(Temple Mall South)	146,528	688	188.8	3.81%	4,815.4	7.50%	4,384.1	4,599.8	4.10%	8.77%		
	本不動産概要	本不動産(旧名称ウォン・タイ・シン・プラザ(Wong Tai Sin Plaza))は、4階建て商業／駐車場ビル(多層商業／駐車場設備)、5階建て商業／駐車場ビル(商業／駐車場ブロック)、平屋建て駐車場ビル(駐車場ブロック)及び様々な総菜屋台(商業ブロック)で構成されている。さらに本不動産には、ルン・クワン・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)の住居ブロック内にある総合商業／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)内の各種屋外駐車場及び関連エリアが含まれる。本不動産は、1982年から1983年の間に段階的に完成した。本不動産には、合計688台分の駐車スペースがある。											
	所有権の詳細	本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2007年5月17日より50年間)の対象となっている。											
6	カイ・ティン・ショッピングセンター(Kai Tin Shopping Centre)	185,117	461	178.6	4.01%	4,576.8	7.50%	4,329.7	4,453.3	4.01%	9.00%		
	本不動産概要	本不動産は、7階建て商業／駐車場ブロック、5階建て多層商業／駐車場設備、並びにカイ・ティン・エステート(Kai Tin Estate)内の各種関連エリア及び駐車場で構成されている。本不動産は、1999年と2003年に段階的に完成した。本不動産には、合計461台分の駐車スペースがある。											
	所有権の詳細	本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2009年9月29日より50年間)の対象となっている。											
7	ション・タック・プラザ(Sheung Tak Plaza)	129,372	1,280	169.6	4.00%	4,427.9	7.50%	4,168.8	4,298.4	3.94%	8.95%		
	本不動産概要	本不動産は、4階建て商業／駐車場ビル(商業／駐車場ブロック)、5階建て駐車場ビル3棟(駐車場A、B及びC)、ション・メイ・ハウス(Sheung Mei House)の1階にある総合商業／駐車場設備、ション・タック・エステート(Sheung Tak Estate)内の各種屋外駐車場並びに関連エリアで構成されている。本不動産は、1998年に完成した。本不動産には、合計1,280台分の駐車スペースがある。ション・タック・ショッピングセンター(Sheung Tak Shopping Centre)は、名称がション・タック・プラザ(Sheung Tak Plaza)に変更になり、ション・タック・エステートの駐車場A、B、Cもション・タックの駐車場1(Sheung Tak Car Park 1)、ション・タックの駐車場2(Sheung Tak Car park 2)及びション・タックの駐車場3(Sheung Tak Car Park 3)と名称が変更された。かかる変更は2013年4月1日から有効である。2019年3月31日時点において、資産改善計画が進行中であったため、利用可能な賃貸可能面積は131,678平方フィートであった。資産改善計画後の推定賃貸可能面積は、約129,372平方フィートである。											
	所有権の詳細	本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、ション・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を構成し、香港政府からの賃借権(2007年3月26日より50年間)の対象となっている。											
8	テンブル・モール・ノース(Temple Mall North)	137,622	473	161.5	3.72%	4,385.5	7.50%	3,943.1	4,164.3	3.88%	8.69%		
	本不動産概要	本不動産(旧名称ルン・チョン・プラザ(Lung Cheung Plaza))は、5階建て(地階を含む。)商業／駐車場設備及びアップパー・ウォン・タイ・シン・エステート(Upper Wong Tai Sin Estate)内の関連エリアで構成されている。本不動産は、2001年に完成した。本不動産には、合計473台分の駐車スペースがある。											
	所有権の詳細	本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2007年2月23日より50年間)の対象となっている。											

番号	不動産名	賃貸可能 面積 (平方 フィート)	純経過 収益 (百万 香港ド ル)	収益還元		DCF分析		評価		分析	
				還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ドル)	3月31日 現在 (百万 香港ドル)	2019年	当初 利回り	算出 された 内部 収益率 (IRR)
9	サウ・マウ・ピン・ショッピング セ ン タ ー (Sau Mau Ping Shopping Centre)	154,847	611	171.4	4.00%	4,248.5	7.50%	3,954.2	4,101.4	4.18%	8.93%
本不動産概要		本不動産は、4階建て商業／駐車場ブロック、付属施設ビルの5階建て駐車場ボディウム(立体駐車場A)及びサウ・マウ・ピン・エステート(Sau Mau Ping Estate)内の関連エリアで構成されている。本不動産は、2002年に完成した。本不動産には、合計611台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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番内の残存部分内の10/833,450の均等な共有持分割合の一部を構成し、香港政府からの賃借権(2007年2月23日より50年間)の対象となっている。									
10	チョン・ファット・プラザ (Cheung Fat Plaza)	165,550	590	165.6	4.03%	4,100.1	7.50%	3,829.6	3,964.9	4.18%	8.95%
本不動産概要		本不動産は、7階建て(地階を含む。)ショッピングセンター及びチョン・ファット・エステート(Cheung Fat Estate)内の変電所で構成されている。本不動産は、1987年に完成した。本不動産には、合計590台分の駐車スペースがある。2019年3月31日時点において、資産改善計画が進行中であったため、利用可能な賃貸可能面積合計は、165,734平方フィートであった。資産改善後の推定賃貸可能面積は、約165,550平方フィートである。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2005年12月22日より50年間)の対象となっている。									
11	チョイ・ユン・プラザ (Choi Yuen Plaza)	125,384	536	168.4	4.10%	3,957.8	7.50%	3,682.4	3,820.1	4.41%	8.93%
本不動産概要		本不動産は、6階建て(地階を含む。)商業／駐車場ビル(商業／駐車場ブロック)で構成されている。さらに本不動産には、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)(総合商業／駐車場設備)の住居ブロック内にある屋外駐車場、関連エリア及び各種店舗が含まれる。本不動産は、1982年に完成した。本不動産には、合計536台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2005年9月17日より50年間)の対象となっている。									
12	ウォー・チェ・プラザ (Wo Che Plaza)	170,625	828	147.3	3.80%	3,897.3	7.50%	3,556.2	3,726.8	3.95%	8.79%
本不動産概要		本不動産は、1977年に完成し、4階建て商業／駐車場ブロック、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)(総合商業／駐車場設備)の1階の各種小売店舗、並びにウォー・チェ・エステート(Wo Che Estate)内の関連エリア及び屋外駐車場で構成されている。本不動産には、合計828台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2007年2月23日より50年間)の対象となっている。									

番号	不動産名	賃貸可能 面積 (平方 フィート)	純経過 収益 (百万 香港ド ル)	収益還元		DCF分析		評価		分析	
				還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ドル)	2019年 3月31日 現在 (百万 香港ドル)	算出 された 内部 収益率 (IRR)	当初 利回り	
13	リョン・キン・プラザ (Leung King Plaza)	177,935	616	155.6	3.97%	3,836.4	7.50%	3,584.6	3,710.5	4.19%	8.96%
本不動産概要		本不動産は、1988年に完成し、4階建て商業 / 駐車場ビル(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及び香港住宅公団道路で構成されている。本不動産には、合計616台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権 (2001年2月8日より50年間) の対象となっている。									
14	ヤット・トン・ショッピング センター (Yat Tung Shopping Centre)	193,042	1,900	137.5	4.07%	3,527.5	7.50%	3,309.6	3,418.6	4.02%	8.99%
本不動産概要		本不動産は、3階建て第1商業センター(商業ブロック)、4階建て第2商業センター(商業ブロック)、2棟の6階建て駐車場ビル(第1立体駐車場及び第3立体駐車場)、6階建て商業 / 駐車場ブロック(商業 / 駐車場ブロック)、及びヤット・トン・エステート (Yat Tung Estate) 内の各種屋外駐車場及び関連エリアで構成されている。本不動産は、2001年から2003年の間に段階的に完成した。本不動産には、合計1,900台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権 (2009年2月5日より50年間) の対象となっている。									
15	タイ・ウォー・プラザ (Tai Wo Plaza)	128,116	454	142.8	4.08%	3,496.0	7.50%	3,232.6	3,364.3	4.24%	8.89%
本不動産概要		本不動産は、MTR東線タイ・ウォー駅と歩道橋で接続している地階付き3階建て商業 / 駐車場ブロック(フェーズ1)及び地階付き2階建て商業 / 駐車場ブロック(フェーズ2)で構成される。さらに本不動産には、平屋建て調理済み食品センター、並びにオイ・ウォー・ハウス (Oi Wo House) の1階、3階及び4階にある各種店舗、商店、オフィス及び病院、オン・ウォー・ハウス (On Wo House) の1階、3階及び4階にある店舗、オフィス及び病院並びにタイ・ウォー・エステート (Tai Wo Estate) 内のフェーズ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階にある入口で構成される香港住宅公団集合住宅の一部が含まれている。本不動産は、1989年に完成した。本不動産には、合計454台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権 (2000年2月10日より50年間) の対象となっている。									
16	チョイ・ミン・ショッピングセンター (Choi Ming Shopping Centre)	91,492	765	134.6	4.01%	3,450.4	7.50%	3,198.2	3,324.3	4.05%	8.90%
本不動産概要		本不動産は、5階建て(地階を含む。)商業 / 駐車場ビル(商業 / 駐車場ブロック)、8階建て駐車場ビル(カーポート・ビル)、及びチョイ・ミン・コート (Choi Ming Court) の1階にあるすべての屋根付き駐車スペース、並びにキン・ミン・エステート (Kin Ming Estate) の6階建て商業 / 駐車場ビル(増築ブロックとして知られる。)の1階で構成されている。チョイ・ミン・ショッピングセンターは、2001年に完成し、増築ブロックは2003年に完成した。本不動産には、合計765台分の駐車スペースがある。2019年3月31日時点において、資産改善計画が進行中であったため、利用可能な賃貸可能面積合計は、91,492平方フィートであった。資産改善後の推定賃貸可能面積は、約91,492平方フィートである。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成している。香港政府からの賃借権は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)となっている。									



番号	不動産名	賃貸可能 面積 (平方 フィート)	駐車 可能 台数	収益還元		DCF分析		評価		分析	
				純経過 収益 (百万 香港ド ル)	還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ド ル)	2019年 3月31日 現在 (百万 香港ドル)	当初 利回り	算出 された 内部 収益率 (IRR)
17	バタフライ・プラザ (Butterfly Plaza)	174,730	313	139.2	4.22%	3,422.2	7.50%	3,219.9	3,321.1	4.19%	9.01%
本不動産概要		本不動産は、市場を有する3階建て商業施設ビル(商業複合施設)、4階建て駐車場ビル(立体駐車場)及びブロック6付近の商業エリアにある各種総菜屋台で構成されている。さらに本不動産には、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)(総合商業/駐車場施設)の住居ブロック内の1階及び2階にある各種店舗、並びにバタフライ・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が含まれる。本不動産は、1983年に完成した。本不動産には、合計313台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2005年10月14日より50年間)の対象となっている。									
18	ティン・チャク・ショッピングセンター (Tin Chak Shopping Centre)	130,309	302	130.8	4.00%	3,261.8	7.50%	3,012.6	3,137.2	4.17%	8.88%
本不動産概要		本不動産は、4階建て商業ビル(商業ブロック)及び4階建て駐車場ビルで構成されている。さらに本不動産には、商業ブロックの入口にある売店及びティン・チャク・エステート(Tin Chak Estate)内の関連エリアが含まれる。本不動産は、2001年に完成した。本不動産には、合計302台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2005年10月14日より50年間)の対象となっている。									
19	ヤウ・メイ・アンド・コ・チョン(レイ・ユェ・ミュン・プラザ) (Yau Mei & Ko Cheung (Lei Yue Mun Plaza))	100,769	0	128.4	4.00%	3,066.5	7.50%	2,830.2	2,948.4	4.35%	8.88%
本不動産概要		本不動産は、ヤウ・メイ・コート(Yau Mei Court)のブロックJ、K及びLの下での4階建て商業ポディウム(商業設備)で構成されている。本不動産は、2001年に完成した。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。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を構成し、本不動産は、香港政府からの賃借権(2005年6月3日より50年間)の対象となっている。									
20	ティン・ユー・プラザ (Tin Yiu Plaza)	93,297	480	119.0	4.02%	2,869.5	7.50%	2,656.0	2,762.8	4.31%	8.89%
本不動産概要		本不動産は、4階建て商業/駐車場ビル(商業/駐車場ブロック)並びにティン・ユー・エステート(Tin Yiu Estate)内の屋外駐車場及び関連エリアで構成されている。本不動産は、1992年に完成した。本不動産には、合計480台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号38番内の31,581/574,611の均等な共有持分割合を構成し、香港政府からの賃借権(2005年9月17日より50年間)の対象となっている。									

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		収益還元		DCF分析		評価		分析	
				純経過 収益 (百万 香港ド ル)		還元 利回り		価値 (百万 香港ドル)		価値 (百万 香港ド ル)	3月31日 現在 (百万 香港ドル)	算出 された 内部 収益率 (IRR)	
21	チャク・ユン・プラザ (Chuk Yuen Plaza)	138,546	1,103	119.1	4.20%	2,830.2	7.50%	2,678.1	2,754.2	4.33%	9.05%		
本不動産概要		本不動産は、地下駐車場付き5階建て商業ビル(商業ノ駐車場ブロック)、チュイ・ユン・ハウス(Chui Yuen House)の4階建て駐車場がディウム(多層駐車場設備)、及び独立した各種調理済み食品露店(総菜屋台)で構成されている。さらに本不動産には、サウ・ユン・ハウス(Sau Yuen House)の1階及び3階の各種店舗、並びにチャク・ユン(サウス)エステート(Chuk Yuen (South) Estate)内の各種屋外駐車スペース(屋外駐車場)及び関連エリアが含まれる。本不動産は、1984年に完成した。本不動産には、合計1,103台分の駐車スペースがある。											
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2007年8月16日より50年間)の対象となっている。											
22	シウ・サイ・ワン・プラザ (Siu Sai Wan Plaza)	99,942	558	115.5	3.96%	2,817.2	7.50%	2,606.0	2,711.6	4.26%	8.89%		
本不動産概要		本不動産は、12レベルの駐車場ブロックと連結している5階建てショッピングセンター、2階建て駐車場ブロック(シウ・サイ・ワン・エステート・フェーズ3駐車場)、スイ・イック・ハウス(Sui Yick House)の1階にある郵便局(総合商業設備)及びシウ・サイ・ワン・エステート(Siu Sai Wan Estate)内の各種駐車スペースで構成されている。本不動産は、1989年に完成した。本不動産には、合計558台分の駐車スペースがある。											
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2007年3月26日より50年間)の対象となっている。											
23	ティン・シン・ショッピングセンター (Tin Shing Shopping Centre)	78,245	1,458	109.7	4.00%	2,754.8	7.50%	2,547.5	2,651.2	4.14%	8.89%		
本不動産概要		本不動産は、8階建て商業ノ駐車場ビル(ティン・シン・コマーシャル・センター(Tin Shing Commercial Centre))、ティン・シン・コート(Tin Shing Court)内の3階建て幼稚園、遊び場及び託児所(付属施設ブロック)で構成されている。本不動産は、2000年に完成した。本不動産には、合計1,458台分の駐車スペースがある。											
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、香港政府からの賃借権(1997年11月28日より50年間)の対象となっているティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号17番のセクションA全体及びティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号17番の残存部分内の1,480/357,800の均等な共有持分割合で構成されている。											
24	フー・トゥン・プラザ (Fu Tung Plaza)	104,879	537	109.1	4.21%	2,581.3	7.50%	2,445.1	2,513.2	4.34%	9.06%		
本不動産概要		本不動産は、4階建て商業ノ駐車場ビル(商業ノ駐車場ブロック)、3階建て駐車場ビル(駐車場ブロック)並びにフー・トゥン・エステート(Fu Tung Estate)内の各種屋外駐車場(屋外駐車場)及び関連エリアで構成されている。本不動産は、1997年に完成した。本不動産には、合計537台分の駐車スペースがある。											
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2008年4月30日より50年間)の対象となっている。											

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		収益還元		DCF分析		評価		分析	
				純経過 収益 (百万 香港ド ル)		還元 利回り		価値 (百万 香港ドル)		価値 (百万 香港ド ル)	2019年 3月31日 現在 (百万 香港ドル)	算出 された 内部 収益率 (IRR)	
25	タク・ティン・プラザ (Tak Tin Plaza)	97,580	754	96.5	4.05%	2,384.9	7.50%	2,223.2	2,304.1	4.19%	8.94%		
本不動産概要		本不動産は、4階建て商業ビル(商業ブロック)、7階建て(14レベルの乱平面造り)駐車場ビル(駐車場ブロックA)、6階建て(10レベルの乱平面造り)駐車場ビル(駐車場ブロックB)、及びタク・ホン・ハウス(Tak Hong House)の住居ブロックの下の方平屋建て駐車場ボディウム(駐車場ブロックC)で構成されている。さらに本不動産には、タク・キン・ハウス(Tak King House)の3階にある香港住宅公団集合住宅の一部及びタク・シン・ハウス(Tak Shing House)付近の屋外駐車場が含まれる。本不動産は、1991年に完成した。本不動産には、合計754台分の駐車スペースがある。											
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、ニュー・カオールン・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を構成し、香港政府からの賃借権(1999年3月18日より50年間)の対象となっている。											
26	ティン・シュイ・ショッピングセンター (Tin Shui Shopping Centre)	74,948	577	98.6	4.00%	2,360.6	7.50%	2,199.3	2,280.0	4.32%	8.94%		
本不動産概要		本不動産は、2階建て商業ビル及び隣接する4階建て商業/駐車場ブロック(内部で連結。あわせて商業/駐車場ブロックという。)、並びにティン・シュイ・エステート(Tin Shui Estate)内の各種屋外駐車場及び関連エリアで構成されている。本不動産は、1992年に完成した。本不動産には、合計577台分の駐車スペースがある。											
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号39番内34,646/599,404の均等な共有持分割合を構成し、香港政府からの賃借権(2007年9月5日より50年間)の対象となっている。											
27	チュン・オン・ショッピングセンター (Chung On Shopping Centre)	82,430	995	97.1	4.18%	2,322.9	7.50%	2,194.1	2,258.5	4.30%	9.04%		
本不動産概要		本不動産は、5階建て商業/屋根付き駐車場ビル(商業/駐車場ブロック)及び関連エリア、チュン・ピン・ハウス(Chung Ping House)(総合商業/駐車場設備)の1階の屋根付き駐車スペース並びにチュン・オン・エステート(Chung On Estate)内のすべての屋外駐車場で構成されている。本不動産は、1996年に完成した。本不動産には、合計995台分の駐車スペースがある。											
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2005年10月14日より50年間)の対象となっている。											
28	オイ・マン・プラザ (Oi Man Plaza)	187,244	808	86.2	4.13%	2,322.3	7.50%	2,167.0	2,244.7	3.84%	8.96%		
本不動産概要		本不動産は、3階建てガレージ・ビル4棟(すなわち、ガレージAからD)に連結されている3階建て商業ビル(多層商業/駐車場設備)、平屋建て生鮮市場ビル(第2商業ブロック)及び各種総菜屋台(第1商業ブロック)で構成されている。さらに本不動産には、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)の住居ブロック内の1階にある各種店舗並びにオイ・マン・エステート(Oi Man Estate)内の各種屋外駐車場及び関連エリアが含まれる。本不動産は、1975年に完成した。本不動産には、合計808台分の駐車スペースがある。											
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、ニュー・カオールン・インランド(New Kowloon Inland)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を構成し、香港政府からの賃借権(1968年4月1日より75年間)の対象となっている。											

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		収益還元		DCF分析		評価		分析	
				収益 (百万 香港ド ル)	還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ド ル)	3月31日 現在 (百万 香港ドル)	2019年 3月31日 現在 (百万 香港ドル)	当初 利回り	算出 された 内部 収益率 (IRR)	
29	ナン・フン・プラザ (Nan Fung Plaza)	81,434	0	78.9	3.70%	2,356.6	7.50%	2,122.4	2,239.5	3.52%	8.70%		
本不動産概要		本不動産は、1999年に完成し、ナン・フン・プラザ内の1階及びボディウム・レベル1部分にある様々な商業ユニット及び幼稚園、並びに商業ボディウムの外壁の広告スペースで構成されている。											
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、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。)の対象となっている。											
30	チョイ・ワン・コマーシャル・コンプレックス (Choi Wan Commercial Complex)	162,670	859	81.4	4.18%	2,245.5	7.50%	2,115.8	2,180.7	3.73%	9.02%		
本不動産概要		本不動産は、ブロック6(第1商業/駐車場ブロック)に隣接する(下層地上階、1階及び2階が乱平面造りになっている)5階建て商業/駐車場ビル、ブロック15(第2商業/駐車場ブロック)に隣接する7階建て商業/駐車場ビル、2階建てビル(第1商業ブロック)、フェイ・フン・ハウス(Fei Fung House)の1階及び2階の各種店舗、各種総菜屋台(第2商業ブロック)で構成されている。さらに本不動産には、チョイ・ワン・エステート(Choi Wan Estate)内の各種屋外駐車スペース、関連エリア及び総合設備が含まれる。本不動産は、1980年に完成した。本不動産には、合計859台分の駐車スペースがある。											
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、ニュー・カオールン・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を構成し、香港政府からの賃借権(2008年12月29日より50年間)の対象となっている。											
31	シャ・コック・コマーシャル・センター (Sha Kok Commercial Centre)	96,488	662	88.0	4.07%	2,208.2	7.50%	2,079.3	2,143.8	4.10%	9.01%		
本不動産概要		本不動産は、4階建て商業/駐車場ビル(商業ブロック)及び複数の独立した総菜屋台で構成されている。さらに本不動産には、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)(総合商業/駐車場設備)の住居ブロック内の1階にある各種店舗、並びにシャ・コック・エステート(Sha Kok Estate)内の屋外駐車場で構成されている。本不動産は、1980年に完成した。本不動産には、合計662台分の駐車スペースがある。											
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2008年7月3日より50年間)の対象となっている。											
32	スタンレー・プラザ (Stanley Plaza)	98,533	411	71.9	3.80%	2,128.1	7.50%	2,002.3	2,065.2	3.48%	8.99%		
本不動産概要		本不動産は、1999年から2000年の間に段階的に完成し、3部分を構成する。第1部分は、6階建て商業/駐車場ビル(商業/駐車場ブロック)、3階建て商業ビル(マレー・ハウス(Murray House))、及び屋外スペースを有するヴィレッジ・スクエア(Village Square)に建てられた平屋建て露店/売店3棟で構成されている。第2部分は、マー・ハン・エステート(Ma Hang Estate)内のルン・タック・コート(Lung Tak Court)付近の各種屋外駐車場で構成されている。第3部分は、マー・ハン・エステート内のリョン・マー・ハウス(Leung Ma House)の1階にある店舗2棟及びリョン・マー・ハウスに隣接する2階建て地下駐車場ビル(地下駐車場ブロック)で構成されている。本不動産には、合計411台分の駐車スペースがある。											
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2009年6月11日より50年間)の対象となっている。											

番号	不動産名	賃貸可能 面積 (平方 フィート)	純経過 収益 (百万 香港ド ル)	収益還元		DCF分析		評価		分析	
				還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ド ル)	3月31日 現在 (百万 香港ドル)	2019年 当初 利回り	算出 された 内部 収益率 (IRR)	
33	フー・シン・ショッピングセンター (Fu Shin Shopping Centre)	105,549	525	80.2	4.00%	2,020.8	7.50%	1,887.8	1,954.3	4.11%	8.95%
本不動産概要		本不動産は、8階建て商業ノ駐車場ビル、平屋建て総菜屋台、並びにフー・シン・エステート(Fu Shin Estate)内の各種関連エリア及び屋外駐車スペースで構成されている。本不動産は、1986年に完成した。本不動産には、合計525台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2005年10月14日より50年間)の対象となっている。									
34	レク・ユン・プラザ (Lek Yuen Plaza)	106,208	438	78.0	4.03%	1,952.2	7.50%	1,809.5	1,880.9	4.15%	8.90%
本不動産概要		本不動産は、3階建て商業ノ駐車場ビル(商業ノ駐車場ブロック)、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)(総合商業ノ駐車場設備)の住居ブロック内の1階から3階にある各種店舗、並びにレク・ユン・エステート(Lek Yuen Estate)内の屋外駐車場及び関連エリアで構成されている。本不動産は、1976年に完成した。本不動産には、合計438台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2007年5月7日より50年間)の対象となっている。									
35	ヘン・オン・コマーシャル・センター (Heng On Commercial Centre)	110,395	585	76.7	4.07%	1,932.2	7.50%	1,818.5	1,875.4	4.09%	9.00%
本不動産概要		本不動産は、5階建ての商業ノ駐車場ビル(商業ノ駐車場ブロック)で構成され、1987年に完成した。さらに本不動産には、ヘン・オン・エステート(Heng On Estate)内の関連エリア及び敷地内の道路沿いにある貨物自動車用駐車スペースが含まれる。本不動産には、585台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、及びシャ・ティン・タウン区画番号500番の残存部分内の812/247,314の均等な共有持分割合を構成する。それらは、香港政府からの賃借権(1998年4月8日より50年間)の対象となっている。									
36	ホマンティン・プラザ (Homantin Plaza)	101,179	299	80.8	4.12%	1,945.0	7.50%	1,803.3	1,874.2	4.31%	8.91%
本不動産概要		本不動産は、ホー・マン・ティン・エステート(Ho Man Tin Estate)内の4階建て商業ノ駐車場ビル及び隣接する3階建て駐車場ビルで構成されている。本不動産は、2001年に完成した。本不動産には、合計299台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、香港政府からの賃借権(1998年11月20日より50年間)の対象となっているカオルーン・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カオルーン・インランド区画番号11119番の残存部分内の20,327/214,270の均等な共有持分割合を構成している。									
37	ユウ・チュイ・ショッピングセンター (Yu Chui Shopping Centre)	105,873	1,175	74.4	4.00%	1,930.1	7.50%	1,804.8	1,867.5	3.99%	8.96%
本不動産概要		本不動産は、中2階を含む7階建て商業ビル(商業複合施設)、独立した4階建て付属施設ビル(駐車場及び付属施設ブロック)並びにユウ・チュイ・コート(Yu Chui Court)内の各種屋外荷物積み下ろしスペースで構成されている。本不動産は、2001年に完成した。本不動産には、1,175台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、シャ・ティン・タウン区画番号462番内の48,967/361,200の均等な共有持分持分割合を構成し、香港政府からの賃借権(2001年5月18日より50年間)の対象となっている。									

番号	不動産名	賃貸可能 面積 (平方 フィート)	純経過 収益 (百万 香港ド ル)	収益還元		DCF分析		評価		分析	
				還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ドル)	3月31日 現在 (百万 香港ドル)	2019年	当初 利回り	算出 された 内部 収益率 (IRR)
38	タイ・ユン・コマーシャル・ センター(Tai Yuen Commercial Centre)	136,548	594	69.5	4.06%	1,924.7	7.50%	1,794.6	1,859.7	3.74%	8.94%
本不動産概要		本不動産は、4階建て商業ビル(商業ブロックB)、3階建て(地階を含む。)商業施設ビル(商業ブロックA)、及び独立した4階建て駐車場ビル(駐車場ブロック)で構成されている。さらに本不動産には、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)の住居ブロック内にある各種店舗、タイ・ユン・エステート(Tai Yuen Estate)内の各種関連エリア、ポンプ室並びに各種屋外駐車場が含まれる。本不動産は、1980年に完成した。本不動産には、合計594台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、タイ・ポー・タウン区画番号192番内の38,718/353,530の均等な共有持分割合を構成し、香港政府からの賃借権(2007年6月29日より50年間)の対象となっている。									
39	ヒン・ケン・ショッピングセンター (Hin Keng Shopping Centre)	90,946	636	71.7	4.16%	1,894.1	7.50%	1,792.6	1,843.4	3.89%	9.05%
本不動産概要		本不動産は、地階付き6階建て商業/駐車場ビル(商業/駐車場複合施設)、複数の独立した総菜屋台、並びにヒン・ケン・エステート(Hin Keng Estate)内の屋外駐車場及び香港住宅公団道路で構成されている。本不動産は、1987年に完成した。本不動産には、合計636台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2000年2月10日より50年間)の対象となっている。									
40	シュン・リー・コマーシャル・ センター(Shun Lee Commercial Centre)	201,691	731	69.3	4.25%	1,845.3	7.50%	1,738.4	1,791.9	3.87%	9.02%
本不動産概要		本不動産は、4階建て商業ビル(第1商業複合施設)、3階建て商業施設ビル(第2商業複合施設)、2棟の3階建て駐車場ビル(駐車場ブロックA及びC)、平屋建ての駐車場ビル(駐車ブロックB)で構成されている。さらに本不動産には、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)の住居ブロック内にある各種小売店舗、並びに、シュン・リー・エステート(Shun Lee Estate)内の屋外駐車場が含まれる。本不動産は、1978年に完成した。本不動産には、合計731台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、ニュー・カオルーン・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を構成し、香港政府からの賃借権(2010年3月31日より50年間)の対象となっている。									
41	ポー・タット・ショッピングセンター (Po Tat Shopping Centre)	83,133	1,083	71.4	3.97%	1,839.1	7.50%	1,730.1	1,784.6	4.00%	9.00%
本不動産概要		本不動産は、7階建て商業/駐車場ビル(商業センター)、ブロックAからC(第1駐車場ポディウム)及びブロックDからF(第2駐車場ポディウム)の下にある2棟の3階建て駐車場ポディウム、タット・チョン・ハウス(Tat Cheung House)にある総合商業/駐車場設備、並びにポー・タット・エステート(Po Tat Estate)内の各種関連エリアで構成されている。本不動産は、2002年に完成した。本不動産には、合計1,083台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2009年4月9日より50年間)の対象となっている。									

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		DCF分析		評価		分析
					還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ドル)	2019年	算出 された 内部 収益率 (IRR)	
									現在 (百万 香港ドル)		
42	クウォン・ユン・ショッピング センター (Kwong Yuen Shopping Centre)	81,542	736	73.5	4.20%	1,762.5	7.50%	1,668.4	1,715.5	4.28%	9.05%
本不動産概要		本不動産は、2階建てから3階建て商業ビル5棟(商業複合施設 - 第1商業ブロックから第5商業ブロック)及び関連エリア、5階に生鮮市場がある5階建て駐車場ビル(第1駐車場ブロック)及び6階建ての駐車場ビル(第2駐車場ブロック)、並びにクウォン・ユン・エステート(Kwong Yuen Estate)内の屋外駐車場で構成されている。本不動産は、1991年に完成した。本不動産には、合計736台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2001年2月8日より50年間)の対象となっている。									
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	70.6	4.10%	1,735.1	7.50%	1,632.8	1,684.0	4.19%	9.01%
本不動産概要		本不動産は、多様に連結された住居ブロックにある2階建て商業ボディウム(商業複合施設)、関連エリア及び外壁を有する4階建て駐車場ビル(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・バク・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、並びにツイ・ピン(ノース)・エステート(Tsui Ping (North) Estate)内の各種屋外駐車場で構成されている。本不動産は、1990年に完成した。本不動産には、合計421台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2002年1月24日より50年間)の対象となっている。									
44	ポー・ラム・ショッピングセンター (Po Lam Shopping Centre)	87,075	398	62.7	4.24%	1,524.7	7.50%	1,451.1	1,487.9	4.21%	9.09%
本不動産概要		本不動産は、4階建て商業ビル(第1商業複合施設)、3階建て商業施設ビル(第2商業複合施設)、3階建て駐車場ビル(駐車場ブロック)で構成される。さらに、本不動産には、ポー・ニン・ハウス(Po Ning House)及びポー・カン・ハウス(Po Kan House) (香港住宅公団集合住宅)の住居ブロックにある各種店舗、各種屋外駐車場並びにポー・ラム・エステート(Po Lam Estate)内の変電所が含まれる。本不動産は、1989年に完成した。本不動産には、合計398台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2004年10月19日より50年間)の対象となっている。									
45	スン・チュイ・ショッピング センター (Sun Chui Shopping Centre)	75,506	620	60.1	4.02%	1,517.3	7.50%	1,391.3	1,454.3	4.13%	8.83%
本不動産概要		本不動産は、平屋建て生鮮市場ビル(市場)が連結する2階建て商業ビル(商業センター)、3階建て駐車場ビル(第1駐車場)、2棟の平屋建て駐車場ビル(第2駐車場及び第3駐車場)及び複数の独立した総菜屋台で構成されている。さらに、本不動産には、スン・イー・ハウス(Sun Yee House)の1階及び3階にある物件(香港住宅公団集合住宅の一部)及びスン・チュイ・エステート(Sun Chui Estate)内の屋外駐車場で構成されている。本不動産は、1983年に完成した。本不動産には、合計620台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2009年5月25日より50年間)の対象となっている。									

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		収益還元		DCF分析		評価		分析	
				収益 (百万 香港ド ル)	還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ド ル)	3月31日 現在 (百万 香港ドル)	2019年 3月31日 現在 (百万 香港ドル)	当初 利回り	算出 された 内部 収益率 (IRR)	
46	ロン・ピン・コマーシャル・ セ ン タ ー (Long Ping Commercial Centre)	89,358	564	58.1	4.02%	1,506.9	7.50%	1,397.8	1,452.4	4.00%	8.91%		
本不動産概要		本不動産は、1987年に完成し、6階建て(中2階を含む。)商業ノ駐車場ブロック、2階建て駐車場ノコミュニ ティセンター・ブロックで構成されている。さらに、本不動産には、ユック・ピン・ハウス(Yuk Ping House)、セツ ク・ピン・ハウス(Shek Ping House)及びカン・ピン・ハウス(Kang Ping House)の住居ブロックにある各種店 舗、並びにロン・ピン・エステート(Long Ping Estate)内のブロック4、ブロック5及びブロック6の一部エリア 及び屋外駐車場が含まれる。本不動産には、合計564台分の駐車スペースがある。											
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2006 年3月15日より50年間)の対象となっている。											
47	フン・タック・ショッピングセンター (Fung Tak Shopping Centre)	71,858	487	53.9	4.00%	1,461.4	7.50%	1,353.7	1,407.6	3.83%	8.90%		
本不動産概要		本不動産は、4階建て商業ビル(商業センター)及び隣接する6階建て駐車場ビルで構成されている。本不 動産にはまた、バン・フン・ハウス(Ban Fung House)及びニャン・フン・ハウス(Ngan Fung House)にある各種 店舗が含まれる。本不動産は、1991年に完成した。本不動産には、合計487台分の駐車スペースがある。											
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、香港政府からの賃借権(1998年 4月8日より50年間)の対象となっているニュー・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の 全体並びにニュー・カオルーン・インランド区画番号6318番の残存部分内の1,070/202,138の均等な共有持 分割合で構成されている。											
48	オイ・トゥン・ショッピングセンター (Oi Tung Shopping Centre)	81,029	634	58.3	4.14%	1,443.9	7.50%	1,362.8	1,403.4	4.15%	9.03%		
本不動産概要		本不動産は、3階建て商業ビル(商業センター)、各種福祉施設が入った6階建て駐車場ボデウム及びオイ ・シン・ハウス(Oi Sin House)(多層商業ノ駐車場設備及び総合商業ノ駐車場設備)の住居ブロック内に ある駐車スペース、並びにオイ・トゥン・エステート(Oi Tung Estate)内の各種関連エリアで構成されている。 本不動産は、2000年に完成した。本不動産には、合計634台分の駐車スペースがある。											
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府 からの賃借権(2005年9月17日より50年間)の対象となっている。											
49	メイ・ラム・ショッピングセンター (Mei Lam Shopping Centre)	75,843	375	56.8	4.05%	1,431.2	7.50%	1,337.4	1,384.3	4.10%	8.96%		
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、3階建て商業ビル(商 業複合施設)、1階が生鮮市場である隣接する4階建て駐車場ビル(立体駐車場)、及び各種総菜屋台(商業 ブロック)で構成されている。さらに、本不動産には、メイ・フン・ハウス(Mei Fung House)(香港住宅公団集合 住宅の一部)の住居ブロック内にある各種店舗が含まれる。本不動産は、1981年に完成した。本不動産に は、合計375台分の駐車スペースがある。											
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2010年3月22日より50年 間)の対象となっている。											



番号	不動産名	賃貸可能 面積 (平方 フィート)	純経過 収益 (百万 香港ド ル)	収益還元		DCF分析		評価		分析	
				還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ド ル)	3月31日 現在 (百万 香港ドル)	2019年	当初 利回り	算出 された 内部 収益率 (IRR)
50	ヒン・ワー・プラザ (Hing Wah Plaza)	82,011	268	57.8	4.04%	1,435.8	7.50%	1,330.1	1,383.0	4.18%	8.90%
本不動産概要		本不動産は、2階建て商業ビル(商業センター)、9階建て駐車場ビル(駐車場ブロック)、メイ・ワー・ハウス (May Wah House) の1階にある総合商業 / 駐車場設備及びヒン・ワー・エステート (Hing Wah Estate) 内の関連エリアで構成されている。本不動産は、2000年に完成した。本不動産には、合計268台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2007年2月28日より50年間)の対象となっている。									
51	フー・タイ・ショッピングセンター (Fu Tai Shopping Centre)	61,726	635	60.9	4.13%	1,423.0	7.50%	1,335.5	1,379.3	4.42%	9.00%
本不動産概要		本不動産は、6階建て商業 / 駐車場設備(商業 / 駐車場設備)、並びにフー・タイ・エステート (Fu Tai Estate) 内の各種屋外駐車場及び関連エリアで構成されている。本不動産は、2000年に完成した。本不動産には、合計635台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2001年3月12日より50年間)の対象となっている。									
52	タイ・ヒン・コマーシャル・センター (Tai Hing Commercial Centre)	101,698	672	55.0	4.20%	1,405.3	7.50%	1,324.0	1,364.7	4.03%	9.02%
本不動産概要		本不動産は、1977年に完成し、2階建て商業施設ビル2棟(商業ブロック1及びブロック2)で構成されている。さらに、本不動産には、タイ・ヒン・エステート (Tai Hing Estate) 内の各種屋外駐車場及び関連エリアが含まれる。商業ブロック1は、タイ・フォン・ストリート (Tai Fong Street) により分断されており、2階の歩道橋で接続されている。本不動産には、合計672台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、ツン・ムン・タウン区画番号484番内の残存部分の27,288/474,882の均等な共有持分割合を構成し、香港政府からの賃借権(2009年3月18日より50年間)の対象となっている。									
53	ウン・チャウ・ショッピングセンター (Un Chau Shopping Centre)	50,180	213	53.3	3.65%	1,429.8	7.50%	1,290.3	1,360.1	3.92%	8.71%
本不動産概要		本不動産は、ウン・チャウ・エステート (Un Chau Estate) 内の2階建て商業ビル(商業ボディウム)、2階建て駐車場ビル、ウン・ホン・ハウス (Un Hong House) の下の平屋建て駐車場ボディウム(駐車場ボディウム)で構成されている。本不動産は、1999年に完成した。本不動産には、合計213台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2010年3月11日より50年間)の対象となっている。									

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		収益還元		DCF分析		評価		分析	
				収益 (百万 香港ド ル)	還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ド ル)	3月31日 現在 (百万 香港ドル)	2019年	当初 利回り	算出 された 内部 収益率 (IRR)	
54	ルン・ハン・コマーシャル・ セ ン タ ー (Lung Hang Commercial Centre)	63,197	440	53.2	4.02%	1,326.6	7.50%	1,236.0	1,281.3	4.15%	8.94%		
本不動産概要		本不動産は、3階建て商業／駐車場ビル(商業複合施設)、平屋建て市場ビル(市場)、個別の平屋建て駐車場ビル(駐車場ブロック)、並びにルン・ハン・エステート(Lung Hang Estate)内の総菜屋台3台及び屋外駐車場で構成されている。本不動産は、1983年に完成した。本不動産には、合計440台分の駐車スペースがある。											
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2010年3月31日より50年間)の対象となっている。											
55	ナム・チョン・プレイス(Nam Cheong Place)	56,519	547	41.5	4.00%	1,303.9	7.50%	1,214.0	1,259.0	3.29%	8.88%		
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、3階建て商業ビル(多層商業設備及び総合商業／駐車場設備、フー・ユン・ハウス(付属施設ブロック))並びにフー・ホイ・ハウス(Fu Hoi House)及びフー・イー・ハウス(Fu Yee House)の下4階建て駐車場ビル(多層駐車場設備)で構成されている。本不動産は、2002年に完成した。本不動産には、合計547台分の駐車スペースがある。2019年3月31日時点において、資産改善計画が進行中であったため、利用可能な賃貸可能面積は32,222平方フィートであった。資産改善計画後の推定賃貸可能面積は、約56,519平方フィートである。											
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2005年9月17日より50年間)の対象となっている。											
56	クウォン・ファク・コマーシャル・ セ ン タ ー (Kwong Fuk Commercial Centre)	69,294	461	50.6	4.09%	1,273.8	7.50%	1,194.4	1,234.1	4.10%	8.99%		
本不動産概要		本不動産は、2階建て駐車場及び商業複合施設上に建てられた3階建て商業複合施設、クウォン・ヤン・ハウス(Kwong Yan House)の住居ブロックにある各種店舗及び各種総菜屋台で構成されている。さらに、本不動産には、クウォン・ファク・エステート(Kwong Fuk Estate)内の関連エリア及び屋外駐車場が含まれる。本不動産は、1983年に完成した。本不動産には、合計461台分の駐車スペースがある。											
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2010年3月17日より50年間)の対象となっている。											
57	フー・ヘン・ショッピングセンター (Fu Heng Shopping Centre)	55,030	517	53.0	4.23%	1,245.5	7.50%	1,186.1	1,215.8	4.36%	9.09%		
本不動産概要		本不動産は、2階建て駐車場／屋内娛樂センターが付設した3階建て(半地階を含む。)商業／駐車場ビル(多目的複合施設)、3階建て駐車場ブロック、及びフー・ヘン・エステート(Fu Heng Estate)内の各種屋外駐車スペースで構成されている。なお、屋内娛樂センターは本不動産の中には含まれない。本不動産は、1990年に完成した。本不動産には、合計517台分の駐車スペースがある。											
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2000年2月10日より50年間)の対象となっている。											
58	マリタイム・ベイ(Maritime Bay)	41,017	0	47.0	3.70%	1,252.7	7.50%	1,125.5	1,189.1	3.96%	8.68%		
本不動産概要		本不動産は、1998年に完成し、マリタイム・ベイの商業設備の1階及び2階にある様々な商業ユニットで構成されている。											
所有権の詳細		本不動産は、グレート・ランド(HK)リミテッド(Great Land (HK) Limited)が保有している。本不動産は、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を構成し、新規授權番号SK8530番(1995年3月27日に開始し2047年6月30日に終了する。)の対象となっている。											

番号	不動産名	賃貸可能 面積 (平方 フィート)	純経過 収益 (百万 香港ド ル)	収益還元		DCF分析		評価		分析	
				還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ドル)	3月31日 現在 (百万 香港ドル)	2019年 算出 された 内部 収益率 (IRR)	当初 利回り	
59	ユー・オン・ショッピングセンター (Yiu On Shopping Centre)	47,684	547	47.3	4.03%	1,232.1	7.50%	1,144.8	1,188.5	3.98%	8.92%
本不動産概要		本不動産は、1989年に完成し、小売店、市場及び駐車スペースを有する7階建て多目的複合施設で構成されている。さらに、本不動産には、ユー・オン・エステート(Yiu On Estate)内の各種屋外駐車スペースで構成されている。本不動産には、合計547台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(1999年3月18日より50年間)の対象となっている。									
60	ロク・ワー・コマーシャル・ センター (Lok Wah Commercial Centre)	98,078	650	48.0	4.10%	1,203.6	7.50%	1,122.7	1,163.2	4.12%	8.95%
本不動産概要		本不動産は、4階建て商業ノ駐車場複合施設で構成されている。さらに、本不動産には、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)の住居ブロック内にある各種総合商業ノ駐車場設備、並びにロク・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で構成されている。本不動産は、1985年に完成した。本不動産には、合計650台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、ニュー・カオールン・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及び667/513,788の均等な共有持分割合の一部を構成し、香港政府からの賃借権(2008年9月9日より50年間)の対象となっている。									
61	ワン・ツイ・コマーシャル・コンプ レックス(Wan Tsui Commercial Complex)	82,792	359	49.0	4.18%	1,134.0	7.50%	1,058.0	1,096.0	4.47%	8.96%
本不動産概要		本不動産は、5階建て商業ビル(商業ブロック)、2階建て(地階を含む。)商業ビル(市場ノ駐車場ブロック)、ヘイ・ツイ・ハウス(Hei Tsui House)に隣接した平屋建て駐車場ビル(駐車場ブロック)、チャク・ツイ・ハウス(Chak Tsui House)の住居ブロック内にある2階建て駐車場ボディウム(駐車場ボディウム)で構成されている。本不動産には、イー・ツイ・ハウス(Yee Tsui House)及びシン・ツイ・ハウス(Shing Tsui House)の住居ブロック内にある各種店舗、リー・ツイ・ハウス(Lee Tsui House)の1階にある政府系医療機関並びにワン・ツイ・エステート(Wan Tsui Estate)内の関連エリア及び敷地内の道路沿いの各種屋外駐車場(屋外駐車場)が含まれる。本不動産は、1979年に完成した。本不動産には、合計359台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、チャイ・ワン・インランド区画番号180番の残存部分内の26,208/222,534の均等な共有持分割合を構成し、香港政府からの賃借権(2010年3月31日より50年間)の対象となっている。									
62	ホイ・フー・ショッピングセンター (Hoi Fu Shopping Centre)	40,360	225	46.4	3.97%	1,136.5	7.50%	1,050.5	1,093.5	4.24%	8.88%
本不動産概要		本不動産は、ホイ・フー・コート(Hoi Fu Court)内の2階建て商業ビルの一部(ブロックE)及び6階建て駐車場ノ高齢者住宅ノ介護施設ビル(ブロックD)の一部で構成されている。本不動産は、1999年に完成した。本不動産には、合計225台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、ニュー・カオールン・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を構成し、香港政府からの賃借権(1999年7月16日より50年間)の対象となっている。									

番号	不動産名	賃貸可能 面積 (平方 フィート)	純経過 収益 (百万 香港ド ル)	収益還元		DCF分析		評価		分析	
				還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ドル)	3月31日 現在 (百万 香港ドル)	2019年	当初 利回り	算出 された 内部 収益率 (IRR)
63	ヒウ・ライ・ショッピングセンター (Hiu Lai Shopping Centre)	34,560	637	45.0	4.10%	1,096.3	7.50%	1,033.4	1,064.9	4.23%	9.02%
本不動産概要		本不動産は、9階建て商業ノ駐車場ブロック（レベル2からレベル8にかけて乱平面造りになっている。）並びにヒウ・ティン・ハウス(Hiu Tin House)及びヒウ・オン・ハウス(Hiu On House)の1階にある2棟の幼稚園で構成され、それぞれ1996年に完成した。本不動産には、合計637台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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全体及びニュー・カオルーン・インランド区画番号6205番の残存部分内の1,000/249,375の均等な共有持分割合を構成し、香港政府からの賃借権（1994年11月11日より2047年6月30日）の対象となっている。									
64	チョン・ワー・ショッピング センター (Cheung Wah Shopping Centre)	71,123	353	42.5	3.98%	1,067.1	7.50%	1,001.0	1,034.1	4.11%	8.98%
本不動産概要		本不動産は、4階建て商業ビル(商業センター)、4階建て駐車場ビル(第1駐車場)、屋上に総菜屋台を有する2階建て駐車場ビル(第2駐車場)、及び隣接する3階建て市場ビル(市場)で構成されている。さらに、本不動産には、並びにチョン・ライ・ハウス(Cheung Lai House)及びチョン・チュン・ハウス(Cheung Chung House)の住居ブロック内にある各種店舗、並びにチョン・ワー・エステート(Cheung Wah Estate)内の屋外駐車場が含まれる。本不動産は、1984年に完成した。本不動産には、合計353台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、ファンリン・ション・シュエイ・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を構成し、香港政府からの賃借権（2004年6月16日より50年間）の対象となっている。									
65	サム・シン・コマーシャル・ セ ン タ ー (Sam Shing Commercial Centre)	67,725	176	36.2	4.02%	912.4	7.50%	852.4	882.4	4.10%	8.95%
本不動産概要		本不動産は、3階建て商業ノ駐車場ビル(商業複合施設)、各種総菜屋台及び売店で構成されている。さらに、本不動産には、サム・シン・エステート(Sam Shing Estate)内のチョン・ユウ・ハウス(Chun Yu House)（第1ブロック）、ムーン・ユウ・ハウス(Moon Yu House)（第2ブロック）並びにフン・ユウ・ハウス(Fung Yu House)（第3ブロック）の住居ブロック内にある総合商業ノ駐車場設備が含まれる。本不動産は、1980年に完成した。本不動産には、合計176台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成しており、香港政府からの賃借権（2010年3月22日より50年間）の対象となっている。									
66	ティン・ツ・ショッピングセンター (Tin Tsz Shopping Centre)	36,865	289	36.1	3.98%	908.9	7.50%	847.5	878.2	4.12%	8.95%
本不動産概要		本不動産は、2階建て商業ビル(商業ノ駐車場ブロック)、隣接する4階建て駐車場ビル(駐車場ブロック)、及びツ・ピン・ハウス(Tsz Ping House)の住居ブロック内にある各種店舗で構成されている。本不動産は、1997年に完成した。さらに、本不動産には、ティン・ツ・エステート(Tin Tsz Estate)内の関連エリア及び屋外駐車場が含まれる。本不動産には、合計289台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、ティン・シュエイ・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を構成し、香港政府からの賃借権（2007年6月29日より50年間）の対象となっている。									

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		DCF分析		評価 分析		算出 された 内部 収益率 (IRR)
					還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ドル)	2019年 3月31日 現在 (百万 香港ドル)	当初 利回り	
67	ヒン・トゥン・ショッピングセンター (Hing Tung Shopping Centre)	53,034	420	26.6	4.00%	691.1	7.50%	642.3	666.7	3.99%	8.92%
本不動産概要		本不動産は、7階建て商業／駐車場ビル(商業／駐車場ブロック)並びにヒン・トゥン・エステート(Hing Tung Estate)内の独立した2階建てリフトタワー(すなわち、ユー・ヒン・ロード(Yiu Hing Road)に架かる歩道橋により商業／駐車場ブロックに連結されている第1リフトタワー)にある関連エリア及び1店舗で構成されている。本不動産は、1995年に完成した。本不動産には、合計420台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2010年2月8日より50年間)の対象となっている。									
68	ユー・トゥン・ショッピングセンター (Yiu Tung Shopping Centre)	63,838	685	22.9	4.20%	625.9	7.50%	601.0	613.5	3.73%	9.14%
本不動産概要		本不動産は、1994年に完成し、3階建て商業ビル(商業センター)、2階建て駐車場ビル(第1駐車場ブロック)、8階建て駐車場ビル(第2駐車場ブロック)及びユー・トゥン・エステート(Yiu Tung Estate)内の1階ユニットで構成されている。ユー・トゥン・エステート内のエスカレーター及び歩道橋は、ユー・ヒン・ロード(Yiu Hing Road)及びナム・ホン・ストリート(Nam Hong Street)に直接通じている。本不動産には、合計685台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、本不動産は、香港政府からの賃借権(2010年3月29日より50年間)の対象となっている。									
69	キン・サン・ショッピングセンター (Kin Sang Shopping Centre)	36,623	273	23.7	3.97%	607.0	7.50%	561.5	584.3	4.05%	8.89%
本不動産概要		本不動産は、1990年に完成し、3階建て商業ビル(商業ブロック)、4階建て駐車場ビル(駐車場ブロック)及びキン・サン・エステート(Kin Sang Estate)内の関連エリアで構成されている。本不動産には、合計273台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(1998年4月8日より50年間)の対象となっている。									
70	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)	37,909	493	20.8	4.14%	557.8	7.50%	528.2	543.0	3.83%	9.05%
本不動産概要		本不動産は、地下駐車場付きの乱平面造りの平屋建て商業ビル(商業複合施設)、3階建て駐車場ビル(駐車場ブロック)で構成されている。さらに、本不動産には、商業複合施設前の1階店舗並びにチョン・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)の住居ブロック内の1階にある各種店舗並びにトゥン・タウ (II) エステート(Tung Tau (II) Estate)内の屋外駐車場が含まれる。本不動産は、1982年に完成した。本不動産には、合計493台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2002年1月24日より50年間)の対象となっている。									

番号	不動産名	賃貸可能 面積 (平方 フィート)	純経過 収益 (百万 香港ド ル)	収益還元		DCF分析		評価		分析	
				還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ド ル)	2019年 3月31日 現在 (百万 香港ドル)	算出 された 内部 収益率 (IRR)		
71	ピン・ティン・ショッピングセンター (Ping Tin Shopping Centre)	24,344	406	23.2	4.29%	552.5	7.50%	526.2	539.4	4.30%	9.10%
本不動産概要		本不動産は、3階建て商業ビル(商業センター)、それに付設された乱平面造りの4階建て駐車場ビル(駐車場ブロック)、4階建て付属施設ビル(付属施設ブロック)の1階及び2階並びにピン・ティン・エステート(Ping Tin Estate)内の駐車場ビルの入口付近の屋外駐車場で構成されている。本不動産は、1997年に完成した。本不動産には、合計406台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、本不動産は、香港政府からの賃借権(2009年3月30日より50年間)の対象となっている。									
72	キン・ミン・エステート内の駐車場 (Car Park within Kin Ming Estate)	0	763	21.8	4.60%	483.0	7.50%	477.3	480.2	4.54%	9.37%
本不動産概要		本不動産は、6階建て商業ノ駐車場ビルで構成されている。さらに、本不動産には、キン・ミン・エステート(Kin Ming Estate)内の各種駐車スペースが含まれる。本不動産は、2003年に完成した。本不動産には、合計763台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、本不動産は、香港政府からの賃借権(2010年3月15日より50年間)の対象となっている。									
73	シュン・オン・コマーシャル・ センター(Shun On Commercial Centre)	81,478	459	15.8	4.10%	477.5	7.50%	448.1	462.8	3.41%	8.99%
本不動産概要		本不動産は、第1及び第2商業ブロックの2箇所の一部、2階建て商業施設ビルとそれに隣接する4階建て駐車場ビル(商業ノ駐車場ブロック)、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)にある総合商業ノ駐車場設備、各種商業施設、並びにシュン・オン・エステート(Shun On Estate)内の関連エリア及び屋外駐車場で構成されている。本不動産は、1978年に完成した。本不動産には、合計459台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、ニュー・カオルーン・インランド区画番号6472番の残存部分内の20,130/179,429の均等な共有持分割合を構成し、香港政府からの賃借権(2008年7月28日より50年間)の対象となっている。									
74	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	18.7	4.18%	450.1	7.50%	430.1	440.1	4.26%	9.12%
本不動産概要		本不動産は、4階建て駐車場ビル(第1駐車場)、乱平面造りの2階建て駐車場ビル(第2駐車場)並びにチョン・オン・エステート(Cheung On Estate)内のオン・タオ・ハウス(On Tao House)の1階部分の各種店舗及び医療機関で構成されている。本不動産は、1988年に完成した。本不動産には、合計484台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、香港政府からの賃借権(1998年4月8日より50年間)の対象となっているチン・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チン・イ・タウン区画番号160番の残存部分内の403/293,522の均等な共有持分割合で構成されている。									

番号	不動産名	賃貸可能 面積 (平方 フィート)	純経過 収益 (百万 香港ド ル)	収益還元		DCF分析		評価		分析	
				還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ドル)	2019年 3月31日 現在 (百万 香港ドル)	算出 された 内部 収益率 (IRR)	当初 利回り	
75	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	17.0	3.98%	435.1	7.50%	404.0	419.6	4.06%	8.92%
本不動産概要		本不動産は、1991年に完成し、4階建て商業／駐車場ビルで構成されている。地下2階からライ・キン(Lai King)駅への直通路がある。本不動産には、合計150台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、クワイ・チュン・タウン区画番号389番のセクションAの土地の全ての部分又は区画で構成され、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)の対象となっている。									
76	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	16.3	3.91%	429.9	7.50%	403.9	416.9	3.92%	8.99%
本不動産概要		本不動産は、1993年に完成し、レベル7部分に2件の幼稚園を有する7階建て駐車場ビルで構成されている。本不動産には、合計549台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産はリンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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の土地の全ての部分又は区画を構成し、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)の対象となっている。									
77	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	17.7	4.38%	404.2	7.50%	389.8	397.0	4.46%	9.18%
本不動産概要		本不動産は、2階建て立体駐車場設備、平屋建て商業／駐車場ブロック(商業／駐車場ブロック)で構成されている。さらに、本不動産には、チョン・ワン・エステート(Cheung Wang Estate)内の関連エリア及び屋外駐車場が含まれる。本不動産は、2001年に完成した。本不動産には、合計333台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2009年3月25日より50年間)の対象となっている。									
78	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)	16,183	226	12.5	4.35%	325.5	7.50%	314.2	319.9	3.91%	9.18%
本不動産概要		本不動産は、チン・ワー・ハウス(Chin Wah House)にある市場露店、4階建て駐車場ビル(駐車場ブロック)、オン・ワー・ハウス(On Wah House)近くの独立した総菜屋台3店舗、及びオン・ワー・ハウスの住居ブロックの1階部分にある各種店舗、並びにロク・ワー(サウス)・エステート(Lok Wah (South) Estate)内の関連エリア及び屋外駐車場で構成されている。本不動産は、1982年に完成した。本不動産には、合計226台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2008年9月9日より50年間)の対象となっている。									

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		DCF分析		評価		分析
					還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ド ル)	2019年 3月31日 現在 (百万 香港ドル)		
										当初 利回り	
79	ティン・ユット・エステート内の駐 車 場 (Car Park within Tin Yuet Estate)	0	560	11.9	4.00%	300.6	7.50%	284.1	292.4	4.05%	9.03%
本不動産概要		本不動産は、2000年に完成し、ティン・ユット・エステート(Tin Yuet Estate)内の4階建て(中2階を含む。)駐 車場ビルで構成されている。本不動産には、合計560台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番 号41番内の50,802/297,568の均等な共有持分割合を構成し、また、香港政府からの賃借権(2010年6月8 日より50年間)の対象となっている。									
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	3.00%	311.5	7.50%	265.1	288.3	3.41%	8.30%
本不動産概要		本不動産は、1993年に完成し、ポー・ヘイ・コート(Po Hei Court)内のブロックA及びブロックBの1階にある小 売店舗で構成されている。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、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)の対象となっている。									
81	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	11.3	4.11%	284.1	7.50%	270.3	277.2	4.09%	9.09%
本不動産概要		本不動産は、1993年に完成し、12面の乱平面造りで6階建ての商業ノ駐車場ビル及びコ・チョン・コート(Ko Chun Court)内のチョン・ムーン・ハウス(Chun Moon House)(ブロックC)の1階部分にある幼稚園で構成され ている。本不動産には、合計323台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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)の対象となっているニュー・カオルーン・インランド区画番号6189番のセク ションAの土地の全ての部分又は区画並びにニュー・カオルーン・インランド区画番号6189番の残存部分内 の530/81,791の均等な共有持分割合で構成されている。									
82	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	10.8	3.92%	282.5	7.50%	265.1	273.8	3.93%	8.99%
本不動産概要		本不動産は、1999年に完成し、6階建て駐車場ビル及びウォー・ヤット・ハウス(Wo Yat House)(ブロックA)の 住居ブロック内の1階部分にある幼稚園で構成されている。本不動産には、合計379台分の駐車スペースが ある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、香港政府からの賃借権(1997年 11月28日より50年間)の対象となっているチョン・クワン・オー・タウン区画番号52番のセクションAの土地の全 ての部分又は区画、並びにチョン・クワン・オー・タウン区画番号52番の残存部分内の728/82,796の均等な 共有持分割合で構成されている。									
83	ワー・ライ・エステート内の駐車場 (Car Park within Wah Lai Estate)	0	411	11.5	4.20%	272.5	7.50%	261.5	267.0	4.32%	9.15%
本不動産概要		本不動産は、2001年に完成し、5階建て駐車場ビルで構成されている。本不動産には、合計411台分の駐車 スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借 権(2001年5月25日より50年間)の対象となっている。									



番号	不動産名	賃貸可能 面積 (平方 フィート)	純経過 収益 (百万 香港ド ル)	収益還元		DCF分析		評価		分析	
				還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ドル)	2019年 3月31日 現在 (百万 香港ドル)	算出 された 内部 収益率 (IRR)	当初 利回り	
84	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	9.9	4.03%	269.9	7.50%	255.2	262.6	3.78%	9.04%
本不動産概要		本不動産は、3階建て商業ノ駐車場ビルで構成されている。本不動産は、1984年に完成した。本不動産には、合計348台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、チン・イ・タウン区画番号100番のセクションAの土地の全ての部分又は区画で構成され、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日間を除く。))。法令により2047年6月30日まで延長された。)の対象となっている。									
85	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	9.9	4.01%	254.2	7.50%	240.3	247.3	4.02%	9.04%
本不動産概要		本不動産は、1993年に完成し、ホン・ヤット・コート(Hong Yat Court)内のレベル13(7階)部分に幼稚園を有する7階建て駐車場ビルで構成されている。本不動産には、合計355台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2001年2月5日より50年間)の対象となっている。									
86	カ・ティン・コート内の駐車場 (Car Park within Ka Tin Court)	0	348	10.1	4.00%	250.4	7.50%	236.6	243.5	4.15%	9.04%
本不動産概要		本不動産は、カ・ティン・コート(Ka Tin Court)内の3階建て駐車場ビルで構成されている。本不動産は、1988年に完成した。本不動産には、合計348台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、シャ・ティン・タウン区画番号290番のセクションAの土地の全ての部分又は区画で構成され、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日間を除く。))。法令により2047年6月30日まで延長された。)の対象となっている。									
87	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	8.2	3.96%	242.5	7.50%	230.2	236.4	3.48%	9.05%
本不動産概要		本不動産は、1階部分に各種小売店舗及び青少年センターを有する5階建て駐車場ビル並びにトン・ウォン・ハウス(Tong Wong House)の1階にある託児所及びトン・フー・ハウス(Tong Fu House)の1階にある幼稚園で構成されている。本不動産は、1999年に完成した。本不動産には、合計291台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産はリンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、チョン・クワン・オー・タウン区画番号54番のセクションAの土地の全ての部分又は区画、及びチョン・クワン・オー・タウン区画番号54番の残存部分内の1,153/98,512の均等な共有持分割合を構成し、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。)の対象となっている。									
88	ワン・ファク・コート内の駐車場 (Car Park within Wang Fuk Court)	0	408	8.5	3.60%	238.7	7.50%	218.6	228.7	3.72%	8.81%
本不動産概要		本不動産は、1983年に完成し、地階付きの5階建て駐車場で構成されている。本不動産には、合計408台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、タイ・ポー・タウン区画番号27番のセクションAの土地の全ての部分又は区画で構成され、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日間を除く。))。法令により2047年6月30日まで延長された。)の対象となっている。									

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		DCF分析		評価		分析 算出 された 内部 収益率 (IRR)
					還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ド ル)	2019年 3月31日 現在 (百万 香港ドル)		
89	ニン・フン・コート内の駐車場 (Car Park within Ning Fung Court)	0	299	8.9	3.70%	236.8	7.50%	218.6	227.7	3.89%	8.87%
本不動産概要		本不動産は、2001年に完成し、3階建て駐車場ビルで構成されている。本不動産には、合計299台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(1999年10月15日より50年間)の対象となっている。									
90	ツ・マン・エステート内の駐車場 (Car Park within Tsz Man Estate)	0	364	10.3	4.50%	228.2	7.50%	223.9	226.1	4.57%	9.31%
本不動産概要		本不動産は、1994年に完成し、4階建て駐車場ビル及びツ・マン・エステート (Tsz Man Estate) 内の関連エリアで構成されている。本不動産には、合計364台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2008年2月28日より50年間)の対象となっている。									
91	ティン・キン・エステート内の駐車場 (Car Park within Tin King Estate)	0	380	9.0	3.90%	229.4	7.50%	215.1	222.3	4.06%	8.98%
本不動産概要		本不動産は、1989年に完成し、5階建て駐車場ブロックのうちの地上階、2階及び3階部分、4階及び5階部分の一部並びに屋上及び屋上より上層階の屋上部分並びにティン・キン・エステート (Tin King Estate) 内の屋外駐車場で構成されている。本不動産には、合計380台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(1999年3月18日より50年間)の対象となっている。									
92	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	8.5	3.91%	223.1	7.50%	206.3	214.7	3.96%	8.88%
本不動産概要		本不動産は、1993年に完成し、各種独立型平屋建て小売店舗、3階建て商業施設/オフィスビル(商業設備)及び平屋建て駐車場ビル(駐車場ブロック)、並びにツイ・ワン・エステート (Tsui Wan Estate) 内の屋外駐車場で構成されている。本不動産には、合計182台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(1999年3月18日より50年間)の対象となっている。									
93	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	8.8	3.95%	220.4	7.50%	206.0	213.2	4.13%	8.96%
本不動産概要		本不動産は、1999年に完成し、ティン・ワー・エステート (Tin Wah Estate) 内の7階建て付属施設ブロックの1階部分にある2件の小売店舗及び1階から3階部分にある駐車スペースで構成されている。本不動産には、合計287台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、また、香港政府からの賃借権(2010年5月12日より50年間)の対象となっている。									

番号	不動産名	賃貸可能 面積 (平方 フィート)	純経過 収益 (百万 香港ド ル)	収益還元		DCF分析		評価		分析	
				還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ド ル)	2019年 3月31日 現在 (百万 香港ドル)	当初 利回り	算出 された 内部 収益率 (IRR)	
94	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	8.7	4.20%	216.1	7.50%	207.2	211.7	4.13%	9.14%
本不動産概要		本不動産は、2001年に完成し、1階部分に幼稚園を有する7階建て駐車場ビル及びティン・ヤット・エステート(Tin Yat Estate)内の屋外駐車場で構成されている。本不動産には、合計446台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号42番内の15,485/226,221の均等な共有持分割合を構成し、香港政府からの賃借権(2008年10月28日より50年間)の対象となっている。									
95	ポー・ブイ・コート内の駐車場 (Car Park within Po Pui Court)	0	277	8.2	3.90%	208.8	7.50%	195.8	202.3	4.07%	8.98%
本不動産概要		本不動産は、1995年に完成し、3階建て駐車場ビルで構成されている。本不動産には、合計277台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、クアン・トン・インランド区画番号728番のセクションAの土地の全ての部分又は区画で構成され、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)の対象となっている。									
96	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	8.7	4.66%	198.3	7.50%	196.6	197.5	4.42%	9.39%
本不動産概要		本不動産は、1990年に完成し、3階部分に不動産管理事務所を有する3階建て駐車場ビル(駐車場ブロック)及びツイ・ピン(サウス)エステート(Tsui Ping (South) Estate)内の屋外駐車場で構成されている。本不動産には、合計229台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、また、香港政府からの賃借権(2009年11月27日より50年間)の対象となっている。									
97	イン・ミン・コート内の駐車場(Car Park within Ying Ming Court)	0	274	7.6	3.90%	198.1	7.50%	185.8	192.0	3.97%	8.98%
本不動産概要		本不動産は、1989年に完成し、2階建てカーポート・ビルで構成されている。本不動産には、合計274台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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の土地の全ての部分又は区画で構成され、また、香港政府からの賃借権(1898年7月1日より99年間。法令により2047年6月30日まで延長された。)の対象となっている。									
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	7.1	3.93%	191.9	7.50%	180.3	186.1	3.82%	9.00%
本不動産概要		本不動産は、1990年に完成し、3階建て商業/駐車場センターで構成されている。本不動産には、合計262台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、ジャンク・ベイ・タウン区画番号9番のセクションAの土地の全ての部分又は区画で構成され、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)の対象となっている。									

番号	不動産名	賃貸可能 面積 (平方 フィート)	純経過 収益 (百万 香港ド ル)	収益還元		DCF分析		評価		分析	
				還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ドル)	2019年 3月31日 現在 (百万 香港ドル)	算出 された 内部 収益率 (IRR)		
99	ミン・ガー・コート内の駐車場(Car Park within Ming Nga Court)	0	345	6.6	3.50%	190.5	7.50%	173.0	181.8	3.66%	8.75%
本不動産概要		本不動産は、1985年に完成し、ミン・ガー・コート(Ming Nga Court)内の3階建て(地階レベルを含む。)駐車場ビルで構成されている。本不動産には、合計345台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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日間を除く。))。法令により2047年6月30日まで延長された。)の対象となっているタイ・ポー・タウン区画番号36番のセクションAの土地の全ての部分又は区画で構成されている。									
100	ライ・オン・エステート内の駐車場(Car Park within Lai On Estate)	0	181	7.5	4.40%	176.9	7.50%	172.3	174.6	4.30%	9.26%
本不動産概要		本不動産は、1993年に完成し、3階建て駐車場ビル及びライ・オン・エステート(Lai On Estate)内の屋外駐車場で構成されている。本不動産には、合計181台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、香港政府からの賃借権(2009年3月6日より50年間)の対象となっているニュー・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で構成されている。									
101	ユエ・オン・コート内の駐車場(Car Park within Yue On Court)	0	296	6.3	3.90%	166.4	7.50%	155.8	161.1	3.90%	8.97%
本不動産概要		本不動産は、1988年に完成し、1階部分にオフィス有する5階建て駐車場ビルで構成されている。本不動産には、合計296台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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の土地の全ての部分又は区画で構成され、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。)の対象となっている。									
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	6.3	4.38%	158.9	7.50%	154.1	156.5	4.05%	9.23%
本不動産概要		本不動産は、6階部分に幼稚園を有する6階建て駐車場ビル(駐車場ブロック)及びツ・オイ・コートのフェーズIII(Phase III of Tsz Oi Court)内の独立した幼稚園で構成されている。本不動産は、1997年から2000年の間に段階的に完成した。本不動産には、合計199台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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の土地の全ての部分又は区画を構成し、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)の対象となっている。また、本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(1999年5月7日より50年間)の対象となっている。									
103	sau・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	5.4	3.50%	160.7	7.50%	145.9	153.3	3.51%	8.75%
本不動産概要		本不動産は、2002年に完成し、sau・ミン・ハウス(Sau Ming House)の住居ブロック内にある3階建て駐車場(立体駐車場B)、sau・ミン・ハウスの1階及び屋上にある総合商業/駐車場設備並びにsau・マウ・ピン(I)エステート内の関連エリアで構成されている。本不動産には、合計395台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2007年2月23日より50年間)の対象となっている。									

番号	不動産名	賃貸可能 面積 (平方 フィート)	純経過 収益 (百万 香港ド ル)	収益還元		DCF分析		評価		分析	
				還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ドル)	2019年 3月31日 現在 (百万 香港ドル)	算出 された 内部 収益率 (IRR)	当初 利回り	
104	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	5.5	3.93%	156.8	7.50%	146.6	151.7	3.63%	8.96%
本不動産概要		本不動産は、平屋建て駐車場ビル(駐車場ブロック)で構成されている。さらに、本不動産には、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)の住居ブロックの1階部分の各種店舗並びにナム・チョン・エステート(Nam Cheong Estate)内の各種屋外駐車場で構成されている。本不動産は、1989年に完成した。本不動産には、合計156台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2005年8月17日より50年間)の対象となっている。									
105	イー・コック・コート内の駐車場 (Car Park within Yee Kok Court)	0	240	5.6	3.70%	156.6	7.50%	144.5	150.6	3.75%	8.86%
本不動産概要		本不動産は、1981年に完成し、地階付きの5階建て駐車場ビルで構成されている。本不動産には、合計240台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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日間を除く。))。法令により2047年6月30日まで延長された。)の対象となっている。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の土地の全ての部分又は区画で構成されている。									
106	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	4.15%	141.2	7.50%	134.6	137.9	4.37%	9.10%
本不動産概要		本不動産は、1996年に完成し、サウ・マウ・ピン(III)エステート(Sau Mau Ping (III) Estate)の1階部分に小売店舗を有する4階建て駐車場(駐車場ブロック)で構成されている。本不動産には、合計205台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2007年2月23日より50年間)の対象となっている。									
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	5.9	4.40%	136.5	7.50%	133.0	134.8	4.35%	9.25%
本不動産概要		本不動産は、2002年に完成し、3階建て駐車場ビル及びアッパー・ガウ・タウ・コック・エステート(Upper Ngau Tau Kok Estate)内の関連エリアで構成されている。本不動産には、合計228台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2008年5月6日より50年間)の対象となっている。									

番号	不動産名	賃貸可能 面積 (平方 フィート)	純経過 収益 (百万 香港ド ル)	収益還元		DCF分析		評価		分析	
				還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ド ル)	2019年 3月31日 現在 (百万 香港ドル)	算出 された 内部 収益率 (IRR)		
108	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	4.6	3.66%	140.0	7.50%	128.7	134.4	3.45%	8.83%
本不動産概要		本不動産は、1984年に完成し、レベル6部分に屋内運動場を有する5階建て駐車場ブロック及びロク・ガー・コート(Lok Nga Court)の中心部分にある屋外駐車場で構成されている。本不動産には、合計265台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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日間を除く。))。法令により2047年6月30日まで延長された。)の対象となっている。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の土地の全ての部分又は区画及びニュー・カオルーン・インランド区画番号5969番の残存部分内の1/28,952の均等な共有持分割合で構成されている。									
109	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	5.1	4.06%	135.3	7.50%	128.0	131.7	3.87%	9.05%
本不動産概要		本不動産は、2001年に完成し、1階部分に店舗を有する4階建ての乱平面造りの駐車場ビル(駐車場ブロック)で構成されている。本不動産には、合計163台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、ニュー・カオルーン・インランド区画番号6266番の残存部分の土地の全ての部分又は区画で構成され、香港政府からの賃借権(1999年5月7日より50年間)の対象となっている。									
110	チン・ワン・コート内の駐車場 (Car Park within Ching Wang Court)	0	179	5.0	3.90%	134.0	7.50%	125.6	129.8	3.86%	8.98%
本不動産概要		本不動産は、2001年に完成し、チン・ワン・コート(Ching Wang Court)内の2階建て駐車場ビルで構成されている。本不動産には、合計179台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(1999年4月20日より50年間)の対象となっている。									
111	カム・オン・コート内の駐車場 (Car Park within Kam On Court)	0	238	5.1	3.90%	132.4	7.50%	124.2	128.3	3.95%	8.98%
本不動産概要		本不動産は、1987年に完成し、3階建て駐車場ビルで構成されている。本不動産には、合計238台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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日間を除く。))。法令により2047年6月30日まで延長された。)の対象となっている。シャ・ティン・タウン区画番号283番のセクションAの土地の全ての部分又は区画で構成されている。									
112	キン・ライ・コート内の駐車場 (Car Park within King Lai Court)	0	158	3.9	3.70%	111.9	7.50%	103.3	107.6	3.63%	8.87%
本不動産概要		本不動産は、1989年に完成し、3階建て駐車場ブロック及びキン・ライ・コート内の屋外駐車場で構成されている。本不動産には、合計158台分の駐車スペースがある。									
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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の土地の全ての部分又は区画で構成され、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)の対象となっている。									

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		DCF分析		評価		分析	
					還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ド ル)	2019年 3月31日 現在 (百万 香港ドル)	当初 利回り	算出 された 内部 収益率 (IRR)	
113	サン・ワイ・コート内の駐車場(Car Park within San Wai Court)	0	185	4.3	3.90%	108.9	7.50%	102.1	105.5	4.10%	8.98%	
	本不動産概要	本不動産は、1990年に完成し、3階建て駐車場ビル(立体駐車場)で構成されている。本不動産には、合計185台分の駐車スペースがある。										
	所有権の詳細	本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、ツン・ムン・タウン区画番号326番のセクションAの土地の全ての部分又は区画で構成され、香港政府からの賃借権(1989年1月3日から2047年6月30日まで)の対象となっている。										
114	ティン・ヤウ・コート内の駐車場(Car Park within Tin Yau Court)	0	192	3.9	3.90%	105.9	7.50%	99.3	102.6	3.81%	8.98%	
	本不動産概要	本不動産は、1992年に完成し、3階建て駐車場ビル(カーポート)で構成されている。本不動産には、合計192台分の駐車スペースがある。										
	所有権の詳細	本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号10番のセクションAの土地の全ての部分又は区画で構成され、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)の対象となっている。										
115	イー・ガー・コート内の駐車場(Car Park within Yee Nga Court)	0	159	3.7	3.70%	106.7	7.50%	98.5	102.6	3.57%	8.87%	
	本不動産概要	本不動産は、1993年に完成し、イー・ガー・コート(Yee Nga Court)の1階にある合計159台分の駐車スペースで構成されている。										
	所有権の詳細	本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、タイ・ポー・タウン区画番号120番のセクションAの土地の全ての部分又は区画で構成され、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)の対象となっている。										
116	フン・ライ・コート内の駐車場(Car Park within Fung Lai Court)	0	134	3.1	3.70%	91.9	7.50%	84.9	88.4	3.52%	8.87%	
	本不動産概要	本不動産は、1997年に完成し、3階建て駐車場ビル及びフン・ライ・コート(Fung Lai Court)内の各種屋外駐車場で構成されている。本不動産には、合計134台分の駐車スペースがある。										
	所有権の詳細	本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、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)の対象となっている。										
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	2.9	3.78%	89.1	7.50%	81.9	85.5	3.38%	8.84%	
	本不動産概要	本不動産は、平屋建て駐車場ビル(駐車場ブロック)で構成されている。さらに、本不動産には、フン・ファイ・ハウス(Hung Fai House)の下層地上階にある各種店舗及びフン・ホーム・エステート(Hung Hom Estate)内の屋外駐車場が含まれる。本不動産は、1999年に完成した。本不動産には、合計45台分の駐車スペースがある。										
	所有権の詳細	本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権(2008年8月29日より50年間)の対象となっている。										

番号	不動産名	賃貸可能 面積 (平方 フィート)	純経過 収益 (百万 香港ド ル)	収益還元		DCF分析		評価		分析	
				還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ド ル)	2019年 3月31日 現在 (百万 香港ドル)	算出 された 内部 収益率 (IRR)	当初 利回り	
118	ホン・キョン・コート内の駐車場 (Car Park within Hong Keung Court)	0	93	3.3	4.20%	85.4	7.50%	81.9	83.7	4.00%	9.14%
	本不動産概要	本不動産は、1999年に完成し、2階建て駐車場ブロック及びホン・キョン・コート(Hong Keung Court)内の自己使用事務所で構成されている。本不動産には、合計93台分の駐車スペースがある。									
	所有権の詳細	本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、ニュー・カオルーン・インランド区画番号6239番の残存部分で構成され、香港政府からの賃借権(1999年1月8日より50年間)の対象となっている。									
119	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	2.7	3.90%	67.7	7.50%	63.5	65.6	4.15%	8.98%
	本不動産概要	本不動産は、1999年に完成し、レベル2部分に商業店舗を有する2階建ての駐車場ブロックで構成されている。本不動産には、合計102台分の駐車スペースがある。									
	所有権の詳細	本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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の土地の全ての部分又は区画で構成され、香港政府からの賃借権(1998年5月14日より50年間)の対象となっている。									
120	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	2.3	4.03%	66.7	7.50%	63.2	65.0	3.58%	9.04%
	本不動産概要	本不動産は、1992年に完成し、3階部分に幼稚園を有する3階建て駐車場ブロックで構成されている。本不動産には、合計79台分の駐車スペースがある。									
	所有権の詳細	本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、ニュー・カオルーン・インランド区画番号6131番の残存部分の土地の全ての部分又は区画で構成され、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)の対象となっている。									
121	クワイ・ホン・コート内の駐車場 (Car Park within Kwai Hong Court)	0	88	2.3	4.00%	65.8	7.50%	62.2	64.0	3.57%	9.05%
	本不動産概要	本不動産は、1993年に完成し、3階建て駐車場ビルで構成されている。本不動産には、合計88台分の駐車スペースがある。									
	所有権の詳細	本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、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)の対象となっている。									
122	パン・チン・コート内の駐車場 (Car Park within Pang Ching Court)	0	67	1.8	4.30%	45.2	7.50%	43.7	44.5	3.99%	9.18%
	本不動産概要	本不動産は、1991年に完成し、パン・チン・コート(Pang Ching Court)内の各種屋外駐車場で構成されている。本不動産には、合計67台分の駐車スペースがある。									
	所有権の詳細	本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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の土地の全ての部分又は区画で構成され、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)の対象となっている。									



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		DCF分析		評価		分析	
					還元 利回り	価値 (百万 香港ドル)	割引率	価値 (百万 香港ドル)	2019年 3月31日 現在 (百万 香港ドル)	当初 利回り	算出 された 内部 収益率 (IRR)	
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	1.4	3.70%	37.1	7.50%	34.3	35.7	3.86%	8.87%	
本不動産概要		本不動産は、1982年に完成し、ルン・ワー・ハウス (Lung Wah House) 及びルン・チャック・ハウス (Lung Chak House) の並びの2箇所の屋外駐車場エリア (屋外駐車場) で構成されている。本不動産には、合計70台分の駐車スペースがある。										
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権 (2001年2月8日より50年間) の対象となっている。										
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	0.9	4.70%	24.3	7.50%	24.2	24.3	3.88%	9.38%	
本不動産概要		本不動産は、1987年に完成し、チャク・ユン (ノース) ・エステート内の2箇所の屋外駐車場エリアで構成されている。本不動産には、合計61台分の駐車スペースがある。										
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権 (1999年3月18日より50年間) の対象となっている。										
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	38	0.6	3.62%	16.4	7.50%	13.9	15.2	3.81%	8.26%	
本不動産概要		本不動産は、1994年に完成し、平屋建て駐車場ビル (駐車場ブロック) 及び平屋建て商業ビル (商業ブロック)、並びにコ・イー・エステート (Ko Yee Estate) 内の屋外駐車場で構成されている。本不動産には、合計38台分の駐車スペースがある。										
所有権の詳細		本不動産は、リンク・プロパティーズ・リミテッドが保有している。本不動産は、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を構成し、香港政府からの賃借権 (2010年1月8日より50年間) の対象となっている。										

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。

#### 開発中不動産

番号	敷地面積 (平方フィート)	最大延床面積 (平方フィート)	評価
			2019年3月31日現在 (百万香港ドル)
1	ザ・キーサイド (The Quayside)	73,658	883,524
本不動産概要		本不動産 (ホイ・ブン道路77 (Hoi Bun Road 77) は、カオルーンのクアン・トン内のハン・イップ通り (Hung Yip Street)、ワイ・イップ通り (Wai Yip Street)、シュン・イップ通り (Shun Yip Street) 及びホイ・ブン道路 (Hoi Bun Road) の交差点に位置する。本不動産は、現在建設中である。	
所有権の詳細		本不動産は、ニュー・カオルーン・インランド区画番号6512番の全体を構成し、売却条件第20240号に基づきセンチュリー・ランド・インベストメント・リミテッド (Century Land Investment Limited) が保有し、香港政府からの賃借権 (2015年2月23日より50年間) の対象となっている。本不動産は、ニュー・カオルーン・インランド区画番号6512番の完全な賃借権を保有する。	

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。

## モン・コック不動産

番号	延床面積 (平方フィート)	評価 2019年3月31日現在 (百万香港ドル)
1 ネイザン・ロード700(モン・コック)(700 Nathan Road, Mong Kok)	284,767	5,470.1
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、地下2階を含む23階建ての商業ビル(商業設備)である。本不動産は、オフィスタワー向けのカーテンウォールファサードを伴う鉄筋コンクリート造である。建物の最下となる8階の商用ポデウムは「T.O.P ディス・イズ・アウ・プレイス(T.O.P This is our Place)」としても知られており、上階部分(又はサービスタワーとして知られている。)はオフィス用途に指定されている。	
所有権の詳細	本不動産は、リンク・モンテ(香港)リミテッド(Link Monte (HK) Limited.)が保有している。本不動産は、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を構成し、売却条件第11419号に基づき、香港政府からの賃借権(1980年5月30日より75年間)の対象となっている。	

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。

## 中国不動産

番号	不動産名	収益還元					DCF分析		評価		分析	
		商業施設	オフィス	純経過	価値	価値	2019年 3月31日	算出				
		延床面積 (平方 メートル)	延床面積 (平方 メートル)						駐車 台数	収益 (百万 人民元)	還元 利回り	人民元)
1	リンク・スクエア(上海) (Link Square, Shanghai)	7,375	75,780	226	337.4	4.29%	7,913.0	7.25%	7,456.0	7,680.0	4.39%	6.87%
本不動産概要		本不動産は、2棟のオフィスタワー、連結商業施設エリア及び別館、並びに地下駐車場エリアで構成されており、延床面積は98,080平方メートルである。駐車場を除く延床面積は、83,155平方メートルである。本不動産は、2003年後半に完成した。										
所有権の詳細		本不動産は、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(Shanghai Xing Bang Properties Co., Ltd.)が保有している。										
2	ECモール(北京)(EC Mall, Beijing)	55,423	0	251	141.9	4.50%	2,994.0	7.50%	3,053.0	3,024.0	4.69%	7.62%
本不動産概要		本不動産は、商業モール及び251台分の地下駐車場スペースで構成されており、延床面積は70,946平方メートルである。駐車場を除く延床面積は、55,423平方メートルである。本不動産は、2009年に完成した。										
所有権の詳細		本不動産は、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.)が保有している。										
3	メトロポリタン・プラザ(広州) (Metropolitan Plaza, Guangzhou)	88,726	0	1,034	232.1	4.75%	4,918.0	7.75%	4,716.0	4,817.0	4.82%	7.50%
本不動産概要		本不動産は、居住用及びショッピングモールの8タワーから成る総合開発物件であるザ・リバーサイド(The Riverside)(開発物件全体)の、ショッピングモールの一部である。本不動産は、2011年に完成した5階建てのショッピングモール(B1、B2、L1-L3)で構成され、駐車場を除いた延床面積は88,726.34平方メートルである。										
所有権の詳細		本不動産は、広州チー・チン・フイ・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。										
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	83.7	4.75%	2,575.0	8.50%	2,587.0	2,581.0	3.24%	8.35%
本不動産概要		本不動産は、B1からL6までの商用階層で構成され、延床面積は約86,377平方メートルである。駐車場を除いた延床面積は67,546平方メートルである。地下2階及び3階は、駐車場用に指定され、576台分の駐車スペースがある。										
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。										

番号	不動産名	収益還元					DCF分析		評価		分析	
		商業施設	オフィス	純経過	収益	価値	還元	価値	2019年	算出	された	
		延床面積	延床面積						3月31日			
		(平方	(平方						現在			
		メートル)	メートル)						内部			
		可能	台数	(百万	利回り	(百万	人民元)	(百万	(百万	当初	収益率	
		台数	台数	人民元)	利回り	人民元)	人民元)	人民元)	人民元)	利回り	(IRR)	
5	セントラルウォーク(深セン) (CentralWalk, Shenzhen)	83,900	0	741	221.9	4.25%	6,634.0	8.25%	6,568.0	6,600.0	3.36%	8.26%
本不動産概要		本不動産は、全5階(B2、B1、L1、UG、G)の地下階段型大型ショッピングセンターであり、買物、レジャー、旅行、飲食、娯楽及び文化的経験のための設備を有している。本不動産は、B1からL1までの商用階で構成され、商用延床面積の合計は約83,900平方メートルである。地下2階及びB1の一部は駐車場用に指定され、約741台分の駐車スペースがある。										
所有権の詳細		本不動産は、バオイー・プロパティ・マネジメント(深セン)カンパニー・リミテッド(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。										

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2019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）

29 ナン・フン・プラザ

58 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

72 キン・ミン・エステート内の駐車場

79 ティン・ユット・エステート内の駐車場

83 ワー・ライ・エステート内の駐車場

86 カ・ティン・コート内の駐車場

88 ワン・ファク・コート内の駐車場

89 ニン・フン・コート内の駐車場

90 ツ・マン・エステート内の駐車場

91 ティン・キン・エステート内の駐車場

95 ポー・ブイ・コート内の駐車場

96 ツイ・ピン・サウス・エステート内の駐車場

97 イン・ミン・コート内の駐車場

99 ミン・ガー・コート内の駐車場

100 ライ・オン・エステート内の駐車場

101 ユエ・オン・コート内の駐車場

103 サウ・マウ・ピン（I）エステート内の駐車場

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

110 チン・ワン・コート内の駐車場

111 カム・オン・コート内の駐車場

112 キン・ライ・コート内の駐車場

113 サン・ワイ・コート内の駐車場

114 ティン・ヤウ・コート内の駐車場

115 イー・ガー・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. 開発中不動産

## 1 ザ・キーサイド

## e. モン・コック不動産

## 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)	3.995%	
2	Tタウン (T Town)	3.315%	
3	ツ・ワン・シャン・ショッピングセンター (Tsz Wan Shan Shopping Centre)	2.799%	
4	TKOゲートウェイ (TKO Gateway)	2.566%	
5	テンプル・モール・サウス (Temple Mall South)	2.437%	
6	カイ・ティン・ショッピングセンター (Kai Tin Shopping Centre)	2.360%	
7	ション・タック・プラザ (Sheung Tak Plaza)	2.277%	
8	テンプル・モール・ノース (Temple Mall North)	2.206%	
9	サウ・マウ・ピン・ショッピングセンター (Sau Mau Ping Shopping Centre)	2.173%	
10	チョン・ファツ・プラザ (Cheung Fat Plaza)	2.101%	
11	チョイ・ユン・プラザ (Choi Yuen Plaza)	2.024%	
12	ウォー・チェ・プラザ (Wo Che Plaza)	1.975%	
13	リョン・キン・プラザ (Leung King Plaza)	1.966%	
14	ヤット・トゥン・ショッピングセンター (Yat Tung Shopping Centre)	1.811%	
15	タイ・ウォー・プラザ (Tai Wo Plaza)	1.783%	
16	チョイ・ミン・ショッピングセンター (Choi Ming Shopping Centre)	1.761%	

番号	不動産名	投資比率	担保（注）
17	バタフライ・プラザ (Butterfly Plaza)	1.760%	
18	ティン・チャク・ショッピングセンター (Tin Chak Shopping Centre)	1.662%	
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))	1.562%	
20	ティン・ユー・プラザ (Tin Yiu Plaza)	1.464%	
21	チャク・ユン・プラザ (Chuk Yuen Plaza)	1.459%	
22	シウ・サイ・ワン・プラザ (Siu Sai Wan Plaza)	1.437%	
23	ティン・シン・ショッピングセンター (Tin Shing Shopping Centre)	1.405%	
24	フー・トゥン・プラザ (Fu Tung Plaza)	1.332%	
25	タク・ティン・プラザ (Tak Tin Plaza)	1.221%	
26	ティン・シュイ・ショッピングセンター (Tin Shui Shopping Centre)	1.208%	
27	チュン・オン・ショッピングセンター (Chung On Shopping Centre)	1.197%	
28	オイ・マン・プラザ (Oi Man Plaza)	1.189%	
29	ナン・フン・プラザ (Nan Fung Plaza)	1.187%	
30	チョイ・ワン・コマーシャル・コンプレックス (Choi Wan Commercial Complex)	1.155%	
31	シャ・コック・コマーシャル・センター (Sha Kok Commercial Centre)	1.136%	
32	スタンレー・プラザ (Stanley Plaza)	1.094%	
33	フー・シン・ショッピングセンター (Fu Shin Shopping Centre)	1.035%	
34	レク・ユン・プラザ (Lek Yuen Plaza)	0.997%	
35	ヘン・オン・コマーシャル・センター (Heng On Commercial Centre)	0.994%	
36	ホマンティン・プラザ (Homantin Plaza)	0.993%	
37	ユウ・チュイ・ショッピングセンター (Yu Chui Shopping Centre)	0.989%	
38	タイ・ユン・コマーシャル・センター (Tai Yuen Commercial Centre)	0.985%	
39	ヒン・ケン・ショッピングセンター (Hin Keng Shopping Centre)	0.977%	
40	シュン・リー・コマーシャル・センター (Shun Lee Commercial Centre)	0.949%	
41	ポー・タット・ショッピングセンター (Po Tat Shopping Centre)	0.946%	
42	クウォン・ユン・ショッピングセンター (Kwong Yuen Shopping Centre)	0.909%	
43	ツイ・ピン・ノース・ショッピング・サーキット (Tsui Ping North Shopping Circuit)	0.892%	
44	ポー・ラム・ショッピングセンター (Po Lam Shopping Centre)	0.788%	

番号	不動産名	投資比率	担保（注）
45	スン・チュイ・ショッピングセンター (Sun Chui Shopping Centre)	0.770%	
46	ロン・ピン・コマーシャル・センター (Long Ping Commercial Centre)	0.770%	
47	フン・タック・ショッピングセンター (Fung Tak Shopping Centre)	0.746%	
48	オイ・タウン・ショッピングセンター (Oi Tung Shopping Centre)	0.744%	
49	メイ・ラム・ショッピングセンター (Mei Lam Shopping Centre)	0.733%	
50	ヒン・ワー・プラザ (Hing Wah Plaza)	0.733%	
51	フー・タイ・ショッピングセンター (Fu Tai Shopping Centre)	0.731%	
52	タイ・ヒン・コマーシャル・センター (Tai Hing Commercial Centre)	0.723%	
53	ウン・チャウ・ショッピングセンター (Un Chau Shopping Centre)	0.721%	
54	ルン・ハン・コマーシャル・センター (Lung Hang Commercial Centre)	0.679%	
55	ナム・チョン・プレイス (Nam Cheong Place)	0.667%	
56	クウオン・ファク・コマーシャル・センター (Kwong Fuk Commercial Centre)	0.654%	
57	フー・ヘン・ショッピングセンター (Fu Heng Shopping Centre)	0.644%	
58	マリタイム・ベイ (Maritime Bay)	0.630%	
59	ユー・オン・ショッピングセンター (Yiu On Shopping Centre)	0.630%	
60	ロク・ワー・コマーシャル・センター (Lok Wah Commercial Centre)	0.616%	
61	ワン・ツイ・コマーシャル・コンプレックス (Wan Tsui Commercial Complex)	0.581%	
62	ホイ・フー・ショッピングセンター (Hoi Fu Shopping Centre)	0.579%	
63	ヒウ・ライ・ショッピングセンター (Hiu Lai Shopping Centre)	0.564%	
64	チョン・ワー・ショッピングセンター (Cheung Wah Shopping Centre)	0.548%	
65	サム・シン・コマーシャル・センター (Sam Shing Commercial Centre)	0.468%	
66	ティン・ツ・ショッピングセンター (Tin Tsz Shopping Centre)	0.465%	
67	ヒン・タウン・ショッピングセンター (Hing Tung Shopping Centre)	0.353%	
68	ユー・タウン・ショッピングセンター (Yiu Tung Shopping Centre)	0.325%	
69	キン・サン・ショッピングセンター (Kin Sang Shopping Centre)	0.310%	
70	タウン・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)	0.288%	
71	ピン・ティン・ショッピングセンター (Ping Tin Shopping Centre)	0.286%	
72	キン・ミン・エステート内の駐車場 (Car Park within Kin Ming Estate)	0.254%	

番号	不動産名	投資比率	担保（注）
73	シュン・オン・コマーシャル・センター (Shun On Commercial Centre)	0.245%	
74	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)	0.233%	
75	イン・ライ・コート・ショッピングセンター (Yin Lai Court Shopping Centre)	0.222%	
76	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)	0.221%	
77	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)	0.210%	
78	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)	0.169%	
79	ティン・ユット・エステート内の駐車場 (Car Park within Tin Yuet Estate)	0.155%	
80	ポー・ヘイ・コート・コマーシャル・センター (Po Hei Court Commercial Centre)	0.153%	
81	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)	0.147%	
82	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)	0.145%	
83	ワー・ライ・エステート内の駐車場 (Car Park within Wah Lai Estate)	0.141%	
84	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)	0.139%	
85	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%	
86	カ・ティン・コート内の駐車場 (Car Park within Ka Tin Court)	0.129%	
87	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)	0.125%	
88	ワン・ファク・コート内の駐車場 (Car Park within Wang Fuk Court)	0.121%	
89	ニン・フン・コート内の駐車場 (Car Park within Ning Fung Court)	0.121%	
90	ツ・マン・エステート内の駐車場 (Car Park within Tsz Man Estate)	0.120%	
91	ティン・キン・エステート内の駐車場 (Car Park within Tin King Estate)	0.118%	
92	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)	0.114%	
93	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)	0.113%	
94	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)	0.112%	
95	ポー・プイ・コート内の駐車場 (Car Park within Po Pui Court)	0.107%	
96	ツイ・ピン・サウス・エステート内の駐車場 (Car Park within Tsui Ping South Estate)	0.105%	
97	イン・ミン・コート内の駐車場 (Car Park within Ying Ming Court)	0.102%	
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)	0.099%	
99	ミン・ガー・コート内の駐車場 (Car Park within Ming Nga Court)	0.096%	
100	ライ・オン・エステート内の駐車場 (Car Park within Lai On Estate)	0.093%	



番号	不動産名	投資比率	担保（注）
101	ユエ・オン・コート内の駐車場 (Car Park within Yue On Court)	0.085%	
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)	0.083%	
103	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)	0.081%	
104	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)	0.080%	
105	イー・コック・コート内の駐車場 (Car Park within Yee Kok Court)	0.080%	
106	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)	0.073%	
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)	0.071%	
108	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)	0.071%	
109	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)	0.070%	
110	チン・ワン・コート内の駐車場 (Car Park within Ching Wang Court)	0.069%	
111	カム・オン・コート内の駐車場 (Car Park within Kam On Court)	0.068%	
112	キン・ライ・コート内の駐車場 (Car Park within King Lai Court)	0.057%	
113	サン・ワイ・コート内の駐車場 (Car Park within San Wai Court)	0.056%	
114	ティン・ヤウ・コート内の駐車場 (Car Park within Tin Yau Court)	0.054%	
115	イー・ガー・コート内の駐車場 (Car Park within Yee Nga Court)	0.054%	
116	フン・ライ・コート内の駐車場 (Car Park within Fung Lai Court)	0.047%	
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)	0.045%	
118	ホン・キョン・コート内の駐車場 (Car Park within Hong Keung Court)	0.044%	
119	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)	0.035%	
120	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)	0.034%	
121	クワイ・ホン・コート内の駐車場 (Car Park within Kwai Hong Court)	0.034%	
122	パン・チン・コート内の駐車場 (Car Park within Pang Ching Court)	0.024%	
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)	0.019%	
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)	0.008%	
126*	ザ・キーサイド (The Quayside)	5.589%	
127	モン・コック不動産 (700 Nathan Road, Mong Kok)	2.898%	
128	リンク・スクエア（上海） (Link Square, Shanghai)	4.743%	

番号	不動産名	投資比率	担保（注）
129	ECモール（北京） （EC Mall, Beijing）	1.867%	
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）	1.594%	抵当権
132	セントラルウォーク、深セン （CentralWalk, Shenzhen）	4.076%	抵当権
合計		115.766%	

（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、開発中の不動産である。

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、香港不動産鑑定士協会により発行された「HKIS不動産評価基準」に従った2019年3月31日現在の本不動産の鑑定を実施させた。2019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 - 2017年グローバル基準」、及び国際評価基準委員会が発行する「2017年国際評価基準」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。

	2019年 3月31日			2018年 3月31日		
本賃借権の数	9,082			9,541		
賃貸中の賃貸可能面積合計	7,758,604平方フィート			8,088,471平方フィート		
全賃料収入	6,660百万香港ドル			6,691百万香港ドル		
賃貸可能な賃貸可能面積合計（注2）	7,990,671フィート			8,339,374平方フィート		
最近5年の稼働率の推移	2019年 3月31日	2018年 3月31日	2017年 3月31日	2016年 3月31日	2015年 3月31日	
	97.1%	97.0%	96.1%	96.0%	94.8%	

（注1） 上記の数値は、2017年4月1日から2018年3月31日までの会計年度を対象としている2018年の全賃料収入及び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。

## 香港の開発中不動産

（2019年3月31日現在）

最大延床面積合計	883,524平方フィート
駐車場予定台数	457
完了予定日	2019年

## 中国不動産

下表は、中国不動産全体の数値を示している。

	2019年 3月31日	2018年 3月31日
本賃借権の数	752	441
全賃料収入	988百万香港ドル	863百万香港ドル
延床面積合計	378,750平方メートル	227,304平方メートル
最近5年の稼働率の推移	97.7%	99.4%

## 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12会計年度末、第13会計年度末及び第14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12会計年度末 (2017年3月末) (注1)	138,241	1,871,783	135,660	1,836,836	62.47	846	61.30	830
第13会計年度末 (2018年3月末) (注2)	178,594	2,418,163	175,836	2,380,819	83.06	1,125	81.78	1,107
第14会計年度末 (2019年3月末) (注3)	188,739	2,555,526	185,775	2,515,394	89.48	1,212	88.07	1,192

(注1) 2016年12月2日付で約2,494百万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) 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3) 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。

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
2018年9月末	77.05	1043.26
2018年10月末	69.50	941.03
2018年11月末	74.50	1008.73
2018年12月末	79.30	1073.72
2019年1月末	86.00	1164.44
2019年2月末	88.75	1201.68
2019年3月末	91.80	1242.97
2019年4月末	91.50	1238.91
2019年5月末	93.80	1270.05
2019年6月末	96.00	1299.84
2019年7月末	91.40	1237.56
2019年8月末	88.00	1191.52

## 【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12会計年度 (自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	5,075	228.41
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

## 【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12会計年度 (自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	14.1%	4.2%
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%

(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12期 2016年４月１日から2017年３月31日まで	1,600,140口	0口	31,746,000口
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

注： 2019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1,407,782口の本受益証券が新規発行され、買い戻された42,145,500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。

2019年7月24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。

2019年7月24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2,109,798,886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、210,979,888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が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。

「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。

「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従わ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。

## 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拠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へ通知し、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へ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、本信託証書の規定に従い、市場価格に相当する１口当たり発行価格、又は、本信託証書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

2019年３月31日に終了した会計年度において、42,145,500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。

### 信託証書の修正等

## 本信託証書の修正

本受益証券保有者集会が招集された場合、その特別決議により、また、本信託証書の規定に従い、本信託証書において規定されている本信託証書の修正、変更又は追加（以下「本修正」という。）を認める。

本信託証書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、本信託証書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・サービシズ（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。2019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。そのような報奨残高の権利確定時の履行のため、本受益証券を新規発行することができる。

## 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、2019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・ペンションフォンドズ ABP (Stichting Pensioenfonds ABP) (注1)	投資管理会社	(L) 113,471,409 (注1)	5.37
JPモルガン・チェイス・アンド・ カンパニー (JPMorgan Chase & Co.) (注2) (「JPMC」)	受託会社 投資管理会社 株式担保権保 有者 JPMCによる被 支配企業の持 分 公認融資機関	(L) 80,915 (L) 5,310,163 (L) 6,297,192 (L) 39,402,381 (S) 13,140,223 (L&LP) 69,217,989	(L) 120,308,640 (注2) (S) 13,140,223 (注2) (LP) 69,217,989 (注2) (L) 5.70 (S) 0.62 (LP) 3.28
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) 125,568,484	5.95
ザ・キャピタル・グループ・ カンパニー・インク (The Capital Group Companies, Inc.)	被支配企業の 持分	(L) 148,553,191	7.04
ブラックロック・インク (BlackRock, Inc.) (注3)	被支配企業の 持分	(L) 190,280,708 (注3) (S) 961,000 (注3)	9.02  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・ペンションフォンドズABP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・ペンションフォンドズABP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、これらの持分は重複している。

(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、又は投資管理会社、受託会社、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25,006,215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1,400,000口の潜在的な持分が現物決済上場デリバティブ、4,585,000口の潜在的持分が現金決済上場デリバティブ、532,740口の潜在的持分が現物決済非上場デリバティブ、607,500口の潜在的持分が現金決済非上場デリバティブ、17,880,975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4,652,858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1,451,000口の潜在的持分が現物決済上場デリバティブ、638,500口の潜在的持分が現金決済上場デリバティブ、212,311口の潜在的持分が現物決済非上場デリバティブ、2,351,047口の潜在的持分が現金決済非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190,280,708口及びショート・ポジションの持分961,000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（146,500口の潜在的な持分）と特定のショート・ポジションの持分（167,000口の潜在的な持分）が含まれている。
- (注4) 割合は、2019年3月31日現在の発行済本受益証券2,109,321,254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、2019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、2019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)	2019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) (%)	2018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	63,750 (注1)	-	-	-	57,250	121,000	0.0057	121,000
執行取締役								
ジョージ・クォク・ ルン・ホンチョイ	1,362,371	-	-	-	1,806,676	3,169,047	0.1502	3,168,847
アンディ・チョン・ リー・ミン	729,781	-	-	-	542,126	1,271,907	0.0603	1,271,907
非執行取締役								
イアン・キース・ グリフィス	64,720	-	-	-	17,500	82,220	0.0039	82,220
独立非執行取締役								
クリストファー・ジョ ン・ブルック(注4)	-	-	-	-	6,500	6,500	0.0003	6,500
エド・チャン・ユー・ チョン	4,000	-	-	-	17,500	21,500	0.0010	21,500
ブレア・チルトン・ ピカレル	4,250	-	-	-	17,750	22,000	0.0010	22,000
ポー・リー・タン	4,500	-	12,000	-	19,000	35,500	0.0017	35,500
メイ・シュウ・ボア・ タン	99,500	-	-	-	21,500	121,000	0.0057	121,000
ピーター・ツェ・ バク・ウィン	15,500	-	-	-	21,500	37,000	0.0018	37,000
ナンシー・ツェ・ ソー・リン	12,500	-	-	-	19,000	31,500	0.0015	31,500
エレイン・キャロル・ ヤング	37,500	-	-	-	19,000	56,500	0.0027	56,500
前任の独立非執行取締役								
デビッド・ チャールズ・ワット(注 5)	111,615	-	-	-	4,750	116,365	0.0055	116,365



- (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。ニコラス・チャールズ・アレン氏の個人の持分50,000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、2019年3月31日現在における発行済本受益証券2,109,321,254口を基に算出された。
- (注4) クリストファー・ジョン・ブルック氏は、2018年5月1日付で独立非執行取締役に就任した。同氏の就任前に長期インセンティブ・スキームに基づき同氏に付与された制限付ユニット報奨は存在しない。
- (注5) デビッド・チャールズ・ワット氏は、2018年8月13日をもって退任した。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、2007年LTIプラン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「長期インセンティブ・プラン」のセクションの「2007年LTIプランに基づく制限付ユニット報奨の変動」の注記7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、2019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の持分及びMTNプログラムに基づき発行されたノートの持分

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、2019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<sup>(注3)</sup>は除く。）が以下のとおり本受益証券及び本ファンドのMTNプログラムに基づき発行されたノートの持分を保有していた。

### 1. 本受益証券の持分

名称	2019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2) (%)	2018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 <sup>(注1)</sup>	6,296,499	0.30	8,260,908

- (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、2019年3月31日現在、HSBCの兄弟会社も699,722口の持分を保有している。
- (注2) 当該割合は、2019年3月31日現在における発行済本受益証券2,109,321,254口を基に算出された。
- (注3) 2019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。2019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COO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、2019年3月31日現在、リッキー・チャン・ミン・タク氏（本管理会社の会社秘書役及び役員）、ゲーリー・フォク・イップ・サン氏（本ファンドの5つの子会社の取締役）、ピオニー・コン・ポー・ヤン氏（本ファンドの2つの子会社の取締役）及びフィリス・ン・ユエン・ファン氏（本ファンドの3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、405,646口、93,104口、247,912口及び28,591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	2019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） (%)	2018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）	36,500,000	7.30	36,500,000
HSBC及びその子会社	35,000	0.01	40,035,000

（注1） ダー・シン・バンクは、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	2019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） (%)	2018年9月30日 現在の 保有額面価額 (米ドル)
HSBC及びその子会社	34,171,000	6.83	109,321,000

（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．香港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2011年から2015年にかけて発行された2021年から2030年に満期を迎える表面利率2.4%から3.55%の額面価額総計2,979百万香港ドルの数の香港ドル建てノート（以下「本香港ドル建てノート」という。））

名称	2019年3月31日 現在の 保有額面価額合計 (香港ドル)	額面価額総計に対 する割合（注1） (%)	2018年9月30日 現在の 保有額面価額合計 (香港ドル)
HSBC及びその子会社	なし	該当なし	985,000,000

（注1） 当該割合は、本香港ドル建てノートの額面価額総計2,979百万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スキームの採択

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。

2007年LTIプランと異なり、2017年LTIスキームは、本受益証券の新規発行を伴うものではなく、従って、本受益証券保有者に希薄化の影響が生じない。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	市場における購入による。権利確定した報奨を履行するために本受益証券の新規発行を一切行わない。
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"> <li>・独立非執行取締役又は非執行取締役については、勤続期間のみに基づき、実績連動目標は一切設定されない。</li> <li>・執行取締役並びに特定の上級管理職及び主要な従業員に関する実績連動目標： <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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。</li> <li>- 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。</li> </ul> </li> </ul>

#### 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ない。

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ない。

## 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、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、及びどの程度充足しているかについて（又は、場合によっては、免除されるかについて）決定する。

## 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

2019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5）並びに当会計年度の期首及び期末における残高は、以下のとおりである。

氏名（役職）	付与日	確定期間	2018年 4月1日 現在残高 （注1）	当会計年度 における 付与 （注2）	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 （注4）	当会計年度 における 失効 （注4）	2019年 3月31日 現在残高 （注1）	当会計年度 における 計上額（注 6） （千香港ド ル）	2019年 3月31日ま での計上額 合計（注7） （千香港ド ル）
<b>現任の取締役</b>										
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	653	969
	2017年 7月14日	2017年7月14日～ 2020年6月30日	11,250	-	-	-	-	11,250	436	646
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2020年6月30日	-	10,500	-	-	-	10,500	367	367
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	-	10,500	-	-	-	10,500	244	244
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	-	-	-	-	269,075	12,557	17,913
	2017年 7月14日	2017年7月14日～ 2020年6月30日	269,075	-	-	-	-	269,075	9,483	13,624
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2020年6月30日	-	518,763	-	-	-	518,763	12,517	12,517
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	-	518,763	-	-	-	518,763	9,717	9,717
アンディ・チョン・リー・ミン （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	-	-	-	-	68,738	3,208	4,576
	2017年 7月14日	2017年7月14日～ 2020年6月30日	68,738	-	-	-	-	68,738	2,423	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	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	3,280
イアン・キース・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	203	301
	2017年 7月14日	2017年7月14日～ 2020年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	136	201
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2020年6月30日	-	3,250	-	-	-	3,250	113	113
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	-	3,250	-	-	-	3,250	76	76
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	113	113
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	-	3,250	-	-	-	3,250	76	76
エド・チャン・ユー・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	203	301
	2017年 7月14日	2017年7月14日～ 2020年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	136	201
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2020年6月30日	-	3,250	-	-	-	3,250	113	113
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	-	3,250	-	-	-	3,250	76	76
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	203	301
	2017年 7月14日	2017年7月14日～ 2020年6月30日	3,500	-	-	-	-	3,500	136	201
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2020年6月30日	-	3,250	-	-	-	3,250	113	113
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	-	3,250	-	-	-	3,250	76	76
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	218	323
	2017年 7月14日	2017年7月14日～ 2020年6月30日	3,750	-	-	-	-	3,750	145	215
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2020年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500	122	122
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500	81	81
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	247	366
	2017年 7月14日	2017年7月14日～ 2020年6月30日	4,250	-	-	-	-	4,250	165	244
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2020年6月30日	-	4,000	-	-	-	4,000	140	140
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	-	4,000	-	-	-	4,000	93	93

氏名（役職）	付与日	確定期間	2018年 4月1日 現在残高 （注1）	当会計年度 における 付与 （注2）	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 （注4）	当会計年度 における 失効 （注4）	2019年 3月31日 現在残高 （注1）	当会計年度 における 計上額（注 6） （千香港ド ル）	2019年 3月31日ま での計上額 合計（注7） （千香港ド ル）
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	261	387
	2017年 7月14日	2017年7月14日～ 2020年6月30日	4,500	-	-	-	-	4,500	174	258
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2020年6月30日	-	3,750	-	-	-	3,750	131	131
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	-	3,750	-	-	-	3,750	87	87
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	218	323
	2017年 7月14日	2017年7月14日～ 2020年6月30日	3,750	-	-	-	-	3,750	145	215
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2020年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500	122	122
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500	81	81
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	218	323
	2017年 7月14日	2017年7月14日～ 2020年6月30日	3,750	-	-	-	-	3,750	145	215
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2020年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500	122	122
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	-	3,500	-	-	-	3,500	81	81
前任の取締役										
デビッド・チャールズ・ワット （前独立非執行取締役）	2017年 7月14日	2017年7月14日～ 2019年6月30日	4,000	-	(4,000)	-	-	-	211	（注 314 8）
	2017年 7月14日	2017年7月14日～ 2020年6月30日	4,000	-	(4,000)	-	-	-	246	（注 314 8）
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	525,243	-	-	-	(66,557)	458,686	21,406	30,536
	2017年 7月14日	2017年7月14日～ 2020年6月30日	525,243	-	-	-	(67,295)	457,948	16,140	23,188
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2020年6月30日	-	569,894	-	(5,288)	(25,263)	539,343	13,015	13,015
	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	-	569,894	-	(5,288)	(25,263)	539,343	10,104	10,104
合計			1,817,612	2,610,964	(8,000)	(10,576)	(184,378)	4,225,622	125,000	155,219

- （注1） 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2） 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72.15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、2019年3月31日現在において約243.1百万香港ドルとされる。
- （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76.70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19,982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、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5） 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ている。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2.2969香港ドルであった。
- （注6） 当会計年度における計上額は、2019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） 2019年３月31日までの計上額合計は、付与日から2019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おり、退任した取締役について権利確定した特定の金額を除き、すべての金額が権利確定していない。
- （注８） 2019年３月31日に終了した当会計年度中に退任した取締役について権利確定した金額。

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20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2019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15,206,402口の本受益証券が新規発行されている。新規発行された本受益証券の総数は、2019年３月31日現在の発行済受益証券数2,109,321,254口の約0.7%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日に権利確定する予定であり、以後は2007年LTIプランに基づく権利確定はなくなる。最後のトランシェの報奨の権利確定時に、本受益証券を新規発行することができる。

## 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、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

2019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5）、並びに当会計年度の期首及び期末における残高は、以下のとおりである。

氏名（役職）	付与日	確定期間	2018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）	2019年 3月31日 現在残高 （注2）	当会計年度 における 計上額（注 9） （千香港ド ル）	2019年 3月31日ま での計上額 合計（注10） （千香港ド ル）
<b>現任の取締役（注1）</b>										
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～ 2018年6月30日	13,750	-	(13,750)	-	-	-	181	1,056 （注11）
	2016年 11月14日	2016年11月14日～ 2019年6月30日	13,750	-	-	-	-	13,750	668	1,234
ジョージ・クォーク・ルン・ ホンチョイ （執行取締役）	2015年 7月24日	2015年7月24日～ 2018年6月30日	178,500	-	(178,500)	-	-	-	2,428	14,083 （注11）
	2016年 11月14日	2016年11月14日～ 2018年6月30日	231,000	-	(200,709)	-	(30,291)	-	3,979	15,421 （注11）
	2016年 11月14日	2016年11月14日～ 2019年6月30日	231,000	-	-	-	-	231,000	7,858	13,778
アンディ・チョン・リー・ミン （執行取締役）	2015年 7月24日	2015年7月24日～ 2018年6月30日	51,500	-	(51,500)	-	-	-	701	4,063 （注11）
	2016年 11月14日	2016年11月14日～ 2018年6月30日	54,500	-	(47,353)	-	(7,147)	-	939	3,638 （注11）
	2016年 11月14日	2016年11月14日～ 2019年6月30日	54,500	-	-	-	-	54,500	1,854	3,251
イアン・キース・グリフィス （非執行取締役）	2015年 7月24日	2015年7月24日～ 2018年6月30日	4,250	-	(4,250)	-	-	-	14	335 （注11）
	2016年 11月14日	2016年11月14日～ 2018年6月30日	4,000	-	(4,000)	-	-	-	53	307 （注11）
	2016年 11月14日	2016年11月14日～ 2019年6月30日	4,000	-	-	-	-	4,000	194	359
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～ 2018年6月30日	4,000	-	(4,000)	-	-	-	53	307 （注11）
	2016年 11月14日	2016年11月14日～ 2019年6月30日	4,000	-	-	-	-	4,000	194	359
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～ 2018年6月30日	4,250	-	(4,250)	-	-	-	56	327 （注11）
	2016年 11月14日	2016年11月14日～ 2019年6月30日	4,250	-	-	-	-	4,250	207	381
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～ 2018年6月30日	4,500	-	(4,500)	-	-	-	59	346 （注11）
	2016年 11月14日	2016年11月14日～ 2019年6月30日	4,500	-	-	-	-	4,500	219	404
メイ・シュー・ボア・タン （独立非執行取締役）	2015年 7月24日	2015年7月24日～ 2018年6月30日	5,250	-	(5,250)	-	-	-	17	414 （注11）
	2016年 11月14日	2016年11月14日～ 2018年6月30日	5,000	-	(5,000)	-	-	-	66	384 （注11）
	2016年 11月14日	2016年11月14日～ 2019年6月30日	5,000	-	-	-	-	5,000	243	449
ピーター・ツェ・バク・ウィン （独立非執行取締役）	2015年 7月24日	2015年7月24日～ 2018年6月30日	5,250	-	(5,250)	-	-	-	17	414 （注11）
	2016年 11月14日	2016年11月14日～ 2018年6月30日	5,000	-	(5,000)	-	-	-	66	384 （注11）
	2016年 11月14日	2016年11月14日～ 2019年6月30日	5,000	-	-	-	-	5,000	243	449
ナンシー・ツェ・ソー・リン （独立非執行取締役）	2015年 7月24日	2015年7月24日～ 2018年6月30日	4,000	-	(4,000)	-	-	-	13	316 （注11）
	2016年 11月14日	2016年11月14日～ 2018年6月30日	4,500	-	(4,500)	-	-	-	59	346 （注11）
	2016年 11月14日	2016年11月14日～ 2019年6月30日	4,500	-	-	-	-	4,500	219	404
エレイン・キャロル・ヤング （独立非執行取締役）	2015年 7月24日	2015年7月24日～ 2018年6月30日	4,250	-	(4,250)	-	-	-	14	335 （注11）
	2016年 11月14日	2016年11月14日～ 2018年6月30日	4,500	-	(4,500)	-	-	-	59	346 （注11）
	2016年 11月14日	2016年11月14日～ 2019年6月30日	4,500	-	-	-	-	4,500	219	404
<b>前任の取締役</b>										

デビッド・チャールズ・ワット （前独立非執行取締役）	2015年 7月24日	2015年7月24日～ 2018年6月30日	5,000	-	(5,000)	-	-	-	16	394 （注11）
	2016年 11月14日	2016年11月14日～ 2018年6月30日	4,750	-	(4,750)	-	-	-	63	365 （注11）
	2016年 11月14日	2016年11月14日～ 2019年6月30日	4,750	-	-	-	-	4,750 （注6） （注7）	231	426

氏名（役職）	付与日	確定期間	2018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）	2019年 3月31日 現在残高 （注2）	当会計年度 における 計上額（注 9） （千香港ド ル）	2019年 3月31日ま での計上額 合計（注10） （千香港ド ル）
その他の参加者 合計	2015年 7月24日	2015年7月24日～ 2018年6月30日	465,828 （注6） （注8）	-	(461,079) （注8）	-	(4,749) （注8）	-	6,205	36,376 （注11）
	2016年 11月14日	2016年11月14日～ 2018年6月30日	445,960 （注6） （注8）	-	(386,391) （注8）	-	(59,569) （注8）	-	7,634	29,687 （注11）
	2016年 11月14日	2016年11月14日～ 2019年6月30日	441,722 （注6） （注8）	-	-	-	(43,000) （注8）	398,722 （注6） （注8）	13,647	23,954
合計			2,291,010	-	(1,407,782)	-	(144,756)	738,472	48,688	155,496

- （注1） クリストファー・ジョン・ブルック氏は、2007年LTIプランの期間満了後に独立非執行取締役役に就任したため、上表に含まれていない。
- （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71.65香港ドルであった。当会計年度において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8.2百万香港ドルである。
- （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） 上記の表に記載された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ものである。当会計年度末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、本受益証券1口当たり6.0881香港ドルであった。
- （注6） 一般的な方針によれば、退任した取締役が保有する2007年LTIプランに基づく制限付ユニット報奨の残高は、退任までの実際の勤務日数に比例して権利確定する。
- （注7） 比例基準に基づき（上記注6参照）、デビッド・チャールズ・ワット氏（2018年8月13日をもって退任した。）が保有する制限付ユニット報奨残高の権利確定時に発行される本受益証券の最大口数は、（上表に記載の4,750口ではなく）3,357口である。残余の部分は、該当する権利確定日をもって失効する。
- （注8） これらの数値には、以下の2名の元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リチャード・ウォン・ユー・チム教授が保有していた最大5,250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1,810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ウィリアム・チャン・チャク・チョン氏が保有していた最大17,500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8,597口が権利確定し、発行され、3,153口が失効しており、当会計年度末時点において最大5,750口の残高が存在している（当該部分は、上記の注6において言及されている比例基準に基づき権利確定する。）。
- （注9） 当会計年度における計上額は、2019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10） 2019年3月31日までの計上額合計は、付与日から2019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11） 2019年3月31日に終了した当会計年度中に権利確定した金額。

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20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 JP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 JP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、2019年9月2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＝13.54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

2019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					
	注記	2019年		2018年	
		(百万香港ドル)	(百万円)	(百万香港ドル)	(百万円)
収益	6	10,037	135,901	10,023	135,711
不動産運営費	8	(2,348)	(31,792)	(2,360)	(31,954)
不動産純利益		7,689	104,109	7,663	103,757
一般管理費		(405)	(5,484)	(417)	(5,646)
投資不動産の公正価値の変動	15(a)	12,269	166,122	35,493	480,575
投資不動産処分益	15(f)	2,761	37,384	7,306	98,923
受取利息		85	1,151	19	257
財務費用	9	(598)	(8,097)	(665)	(9,004)
税引前利益 (本受益証券保有者との取引控除前)	10	21,801	295,186	49,399	668,862
税金	12	(1,359)	(18,401)	(1,420)	(19,227)
当期利益 (本受益証券保有者との取引控除前)		20,442	276,785	47,979	649,636
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)	(37,357)	—	—
2018年度最終分配金		(2,758)	(37,343)	—	—
2018年度中間分配金		—	—	(2,673)	(36,192)
2017年度最終分配金		—	—	(2,581)	(34,947)
		14,925	202,085	42,725	578,497
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)		13,260	179,540	44,609	604,006
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	26	1,552	21,014	(2,102)	(28,461)
非支配持分		113	1,530	218	2,952
		14,925	202,085	42,725	578,497
以下に帰属する当期利益 (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	20,329	275,255	47,761	646,684
非支配持分		113	1,530	218	2,952
		20,442	276,785	47,979	649,636

92ページから135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

2019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)
<b>2019年3月31日に終了した会計年度</b>					
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)
<b>当期の包括利益合計</b>	<b>18,777</b>	<b>(18,777)</b>	<b>-</b>	<b>113</b>	<b>113</b>

2018年3月31日に終了した会計年度

当期利益	47,761	(49,863)	(2,102)	218	(1,884)
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	284	-	284	-	284
為替剰余金	1,818	-	1,818	-	1,818
<b>当期の包括利益合計</b>	<b>49,863</b>	<b>(49,863)</b>	<b>-</b>	<b>218</b>	<b>218</b>

	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)
<b>2019年3月31日に終了した会計年度</b>					
当期利益	275,255	(254,241)	21,014	1,530	22,544
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	(3,195)	-	(3,195)	-	(3,195)
為替剰余金	(17,819)	-	(17,819)	-	(17,819)
<b>当期の包括利益合計</b>	<b>254,241</b>	<b>(254,241)</b>	<b>-</b>	<b>1,530</b>	<b>1,530</b>

2018年3月31日に終了した会計年度

当期利益	646,684	(675,145)	(28,461)	2,952	(25,509)
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	3,845	-	3,845	-	3,845
為替剰余金	24,616	-	24,616	-	24,616
<b>当期の包括利益合計</b>	<b>675,145</b>	<b>(675,145)</b>	<b>-</b>	<b>2,952</b>	<b>2,952</b>

92ページから135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5,517百万香港ドル（74,700百万円）（2018年：5,254百万香港ドル（71,139百万円））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13,260百万香港ドル（179,540百万円）（2018年：44,609百万香港ドル（604,006百万円））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応じて、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包括利益合計はゼロである。



## 連結分配金計算書

2019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			
	2019年		2018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利益 (本受益証券保有者との取引控除前)	20,329	275,255	47,761	646,684
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	(12,151)	(164,525)	(35,270)	(477,556)
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	250	3,385	368	4,983
金融商品の公正価値の変動	90	1,219	-	-
その他非現金収益	(87)	(1,178)	(122)	(1,652)
投資不動産処分益（取引費用控除後）	(2,761)	(37,384)	(7,306)	(98,923)
中国会計基準に基づく投資不動産の減価償 却費	-	-	(150)	(2,031)
変動分配金（脚注（ ））	53	718	150	2,031
分配可能額合計（脚注（ ））	5,723	77,489	5,431	73,536
中間分配金支払額	2,759	37,357	2,673	36,192
本受益証券保有者への未払最終分配金	2,964	40,133	2,758	37,343
当期分配金合計	5,723	77,489	5,431	73,536
3月31日現在、発行済本受益証券口数	25	2,109,321,254口		2,150,058,972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（ ））	130.62香港セント	18円	121.50香港セント	16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（ ））	140.55香港セント	19円	128.28香港セント	17円
本受益証券1口当たりの当期分配金	271.17香港セント	37円	249.78香港セント	34円

92ページから135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・エーステート・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。2019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%（2018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（2018年：中国会計基準に基づく投資不動産の減価償却費の調整）を提案した。当会計年度において本信託証書が修正され、中国会計基準に基づく投資不動産の減価償却費は分配可能利益合計の算出時に調整されないこととなった。従って、この調整に関する変動分配金は適用されない。変動分配金とは、信託証書第13.4項に準拠して本管理会社が追加で支払うことを決定した分配予定額をいう。変動分配金と合わせると、分配可能額は当会計年度の本グループの分配可能利益の101%（2018年：103%）を占めていた。
- ( ) 2018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130.62香港セント（18円）（2018年：121.50香港セント（16円））は、当該期間に係る中間分配金支払額2,759百万香港ドル（37,357百万円）（2018年：2,673百万香港ドル（36,192百万円））及び2018年9月30日現在の発行済本受益証券2,111,986,754口（2018年：2,199,876,472口）に基づき算定されている。中間分配金は2018年12月10日に本受益証券保有者に支払われた。
- ( ) 2019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140.55香港セント（19円）（2018年：128.28香港セント（17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2,964百万香港ドル（40,133百万円）（2018年：2,758百万香港ドル（37,343百万円））及び2019年3月31日現在の発行済本受益証券2,109,321,254口（2018年：2,150,058,972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2019年7月4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

2019年3月31日現在

		3月31日現在			
		2019年		2018年	
	注記	(百万香港ドル)	(百万円)	(百万香港ドル)	(百万円)
<b>固定資産</b>					
のれん	14	433	5,863	416	5,633
投資不動産	15	218,496	2,958,436	203,091	2,749,852
有形固定資産	16	138	1,869	115	1,557
デリバティブ金融商品	22	36	487	280	3,791
		219,103	2,966,655	203,902	2,760,833
<b>流動資産</b>					
営業未収金及びその他の未収金	17	933	12,633	715	9,681
預け金及び前払金		106	1,435	97	1,313
デリバティブ金融商品	22	6	81	1	14
銀行預金	18	4,095	55,446	8,525	115,429
現金及び現金同等物	18	2,694	36,477	3,164	42,841
		7,834	106,072	12,502	169,277
<b>資産合計</b>		226,937	3,072,727	216,404	2,930,110
<b>流動負債</b>					
営業未払金、前受金及び未払費用	19	2,585	35,001	2,462	33,335
敷金		1,751	23,709	1,665	22,544
税金引当金		321	4,346	420	5,687
1年以内に期限が到来する長期インセンティブ・スキーム引当金	20	102	1,381	87	1,178
有利子負債	21	3,367	45,589	2,589	35,055
デリバティブ金融商品	22	-	-	2	27
		8,126	110,026	7,225	97,827
<b>純流動（負債）／資産</b>		(292)	(3,954)	5,277	71,451
<b>流動負債控除後資産合計</b>		218,811	2,962,701	209,179	2,832,284
<b>固定負債</b>					
<b>（本受益証券保有者に帰属する純資産を除く）</b>					
長期インセンティブ・スキーム引当金	20	98	1,327	50	677
有利子負債	21	20,850	282,309	23,196	314,074
デリバティブ金融商品	22	246	3,331	375	5,078
繰延税金負債	23	3,191	43,206	2,893	39,171
その他固定負債	24	5,100	69,054	3,597	48,703
		29,485	399,227	30,111	407,703
<b>負債合計</b>		37,611	509,253	37,336	505,529
<b>（本受益証券保有者に帰属する純資産を除く）</b>					
<b>非支配持分</b>		587	7,948	474	6,418
<b>本受益証券保有者に帰属する純資産</b>		188,739	2,555,526	178,594	2,418,163
発行済本受益証券口数	25	2,109,321,254口		2,150,058,972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		89.48香港ドル	1,212円	83.06香港ドル	1,125円

92ページから135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

2019年6月3日

**ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ**

最高経営責任者

2019年6月3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

2019年3月31日に終了した会計年度

注記	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	
	(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)
2018年4月1日現在	178,594	2,418,163	580	7,853	474	6,418
2007年LTIプランによる本受益証券発行	101	1,368	-	-	-	-
消却目的の買戻本受益証券	(3,216)	(43,545)	-	-	-	-
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	275,255	-	-	113	1,530
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)	(37,357)	-	-	-	-
2018年度最終分配金	(2,758)	(37,343)	-	-	-	-
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値 の変動	26	-	(162)	(2,193)	-	-
連結損益計算書への振替額	26	-	(74)	(1,002)	-	-
財務書類の換算に係る為替差損	26	-	(1,316)	(17,819)	-	-
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	26	(1,552)	21,014	(21,014)	-	-
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	179,540	-	-	113	1,530
<b>2019年3月31日現在</b>	<b>188,739</b>	<b>2,555,526</b>	<b>580</b>	<b>7,853</b>	<b>587</b>	<b>7,948</b>
2017年4月1日現在	138,241	1,871,783	580	7,853	256	3,466
2007年LTIプランによる本受益証券発行	93	1,259	-	-	-	-
消却目的の買戻本受益証券	(4,349)	(58,885)	-	-	-	-
2018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）	47,761	646,684	-	-	218	2,952
本受益証券保有者への分配金支払額						
2018年度中間分配金	(2,673)	(36,192)	-	-	-	-
2017年度最終分配金	(2,581)	(34,947)	-	-	-	-
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値 の変動	26	-	195	2,640	-	-
連結損益計算書への振替額	26	-	89	1,205	-	-
財務書類の換算に係る為替差益	26	-	1,818	24,616	-	-
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	26	2,102	(28,461)	(28,461)	-	-
2018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）	44,609	604,006	-	-	218	2,952
2018年3月31日現在	178,594	2,418,163	580	7,853	474	6,418

92ページから135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

2019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			
		2019年		2018年	
		(百万香港ドル)	(百万円)	(百万香港ドル)	(百万円)
<b>事業活動</b>					
事業活動により生じた正味現金	27(a)	5,941	80,441	6,485	87,807
<b>投資活動</b>					
事業買収	28	(7,085)	(95,931)	(4,496)	(60,876)
投資不動産の処分による収入	15(f)	12,010	162,615	22,988	311,258
投資不動産の増加		(2,623)	(35,515)	(1,998)	(27,053)
有形固定資産の増加		(49)	(663)	(39)	(528)
利息受取額		92	1,246	7	95
銀行預金（当初満期3ヶ月超）の減少／（増加）		4,430	59,982	(8,375)	(113,398)
投資活動により生じた正味現金		6,775	91,734	8,087	109,498
<b>財務活動</b>					
有利子負債による収入（取引費用控除後）		14,804	200,446	19,585	265,181
有利子負債の返済		(19,124)	(258,939)	(21,345)	(289,011)
非支配持分に対する債務の増加		559	7,569	211	2,857
有利子負債に係る利息支払額		(648)	(8,774)	(810)	(10,967)
本受益証券保有者への分配金支払額		(5,517)	(74,700)	(5,254)	(71,139)
消却目的の買戻本受益証券		(3,216)	(43,545)	(4,349)	(58,885)
財務活動により使用した正味現金		(13,142)	(177,943)	(11,962)	(161,965)
現金及び現金同等物の純（減少）／増加額		(426)	(5,768)	2,610	35,339
4月1日現在の現金及び現金同等物残高		3,164	42,841	535	7,244
為替変動の現金及び現金同等物への影響		(44)	(596)	19	257
3月31日現在の現金及び現金同等物残高		2,694	36,477	3,164	42,841

92ページから135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、並びに2018年7月25日付の12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（商業施設部分及び／又は商用部分を含む。）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、ホウ・ミン・ストリート100、ランドマーク・イースト、アクサ・タワー33階、及び香港、クイーンズ・ロード・セントラル1である。

### 2 表示基準

#### (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。

2019年3月31日現在、本グループの流動負債は流動資産を超過している。本グループは、本グループの流動性及び財政状態は全体として健全であると考えており、債務及びコミットメントの期限が到来した場合の支払を行うため、また予見できる将来において事業を継続するための資金を十分に有していると合理的に予想している。従って、本グループは連結財務書類の作成にあたり引き続き継続企業の前提を採用する。

#### (b) 会計慣行

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、投資不動産及び非支配持分ブット・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HKFRSの適用**

2019年3月31日に終了した会計年度に、本グループは、現時点において公表済であり、有効である新たな基準、修正及び解釈指針のすべてを適用した。

HKAS第40号修正	投資不動産の振替
HKFRS第2号修正	株式に基づく報酬取引の分類及び測定
HKFRS第4号修正	HKFRS第9号「金融商品」のHKFRS第4号「保険契約」との適用
HKFRS第9号（2014年）	金融商品
HKFRS第15号	顧客との契約から生じる収益
HKFRS第15号修正	HKFRS第15号の明確化
HK（IFRIC）- 解釈指針第22号	外貨建取引と前渡・前受対価
HKFRSの年次改善 2014年-2016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、本グループの会計方針又は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。

以下の新たな基準、修正及び解釈指針は、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2019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 <sup>(2)</sup>
HKAS第19号修正	制度改訂、縮小又は清算 <sup>(1)</sup>
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 <sup>(1)</sup>
HKFRS第3号修正	事業の定義 <sup>(2)</sup>
HKFRS第9号修正	負の補償を伴う期限前償還要素 <sup>(1)</sup>
HKFRS第16号	リース <sup>(1)</sup>
HKFRS第17号	保険契約 <sup>(3)</sup>
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 <sup>(1)</sup>
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 <sup>(2)</sup>
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 <sup>(4)</sup>
HKFRSの年次改善 2015年-2017年 サイクル <sup>(1)</sup>	

<sup>(1)</sup> 2019年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。

<sup>(2)</sup> 2020年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。

<sup>(3)</sup> 2021年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。

<sup>(4)</sup> 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、これら新規及び改訂HKFRSが初度適用時に与える影響を評価中である。

予備的検討により、HKFRS第16号の適用の結果、2019年4月1日以降に開始する会計期間の末日に資産（リース資産を使用する権利）と金融負債（リース料を支払う義務）の両方が認識される可能性があることが明らかとなった。本グループの解約不能オペレーティング・リースはすべてHKFRS第16号の初度適用日から12ヶ月以内に満了するため、本グループは、HKFRS第16号の適用により2019年3月31日以前に終了した会計期間への遡及修正は生じないと見込んでいる。



上記を除き、これらの新規及び改訂HKFRSの適用に関しては、本グループの経営成績及び財政状態に重要な影響を及ぼす可能性は低いと、連結財務書類において新たな開示又は開示の修正を必要とする可能性がある。

### 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HKFRS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、2019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、資本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。

#### (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（事業別セグメント）か、特定の経済環境内でサービスを提供する（地域別セグメント）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

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。

賃借物件改良	5年又は残存リース期間（適切な場合）
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) 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。

#### (g) 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。

#### (h) 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。

#### (i) 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。

#### (j) 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。

**(k) オペレーティング・リース**

資産を所有することによるほぼすべてのリスク及び便益がリース会社に留保されるリースは、オペレーティング・リースとして会計処理される。オペレーティング・リースの賃料収入の認識についての詳細は、下記の注記3(o)(i)に記載されている。

**(l) 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。

**(m) 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。

**(n) 非金融資産の減損**

資産は、毎年及び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、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。

**(o) 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。

**(p) 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。

**(q) 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。

**(r) 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。

**(s) 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、売却も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、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関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。

**(t) 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、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)

	2019年	2018年
帳簿価額（資産）	11	242
想定元本	10,400	18,410
満期日	2019年4月 ～2026年2月	2018年8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	(157)	163
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	157	(163)
当期の加重平均ヘッジ比率	1.17%	1.00%

2019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、当期利益（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59百万香港ドル（2018年：46百万香港ドル）低く／高くなる。2019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、199／194百万香港ドル（2018年：384／407百万香港ドル）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陆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1,316百万香港ドル（2018年：約1,818百万香港ドルの未実現利益）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。

本グループは米ドル建ミディアム・ターム・ノートを有している。米ドル建の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ことから、経営陣は米ドル建に関する重要な通貨リスクはないと考えている。2019年3月31日現在、米ドル建ミディアム・ターム・ノートの香港ドル相当額は、それぞれ7,481百万香港ドル（2018年：7,350百万香港ドル）である。

クロス・カレンシー・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)

	2019年	2018年
帳簿価額（負債）	215	338
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	(123)	(35)
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	123	35
当期の加重平均ヘッジ比率	3.33%	3.33%

## ( ) 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、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。2019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。

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。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、111百万香港ドル（2018年：106百万香港ドル）であり、注記17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、6,789百万香港ドル（2018年：11,689百万香港ドル）であり、注記18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、42百万香港ドル（2018年：281百万香港ドル）であり、注記22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、2019年3月31日現在、6,789百万香港ドル（2018年：11,689百万香港ドル）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33,875百万香港ドル（2018年：37,285百万香港ドル）の借入枠を有しており、うち、24,545百万香港ドル（2018年：26,285百万香港ドル）が2019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、2019年3月31日現在、合計9,330百万香港ドル（2018年：11,000百万香港ドル）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
<b>2019年3月31日現在</b>				
営業未払金及び未払費用	2,300	-	-	-
敷金	600	410	619	122
有利子負債	4,112	3,590	7,016	15,070
デリバティブ金融商品（決済後純額）	9	19	59	178
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>2018年3月31日現在</b>				
営業未払金及び未払費用	2,217	-	-	-
敷金	669	354	529	113
有利子負債	3,267	4,621	9,688	12,316
デリバティブ金融商品（決済後純額）	2	35	133	247
非支配持分に対する借入額	-	-	3,150	-
非支配持分プット・オプション債務	-	-	901	-
本受益証券保有者の資金	-	-	-	178,594

**(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一方、継続体として継続する本グループの存続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（短期及び長期の借入金を含む。）借入金総額を資産価額合計で除して算定される。

	(単位：百万香港ドル)	
	2019年	2018年
有利子負債（注記21）	24,217	25,785
資産価額合計	226,937	216,404
株主資本負債比率	10.7%	11.9%

**(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
<b>2019年3月31日現在</b>				
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
非支配持分ブット・オプション債務	-	-	790	790
負債合計	-	246	790	1,036
<b>2018年3月31日現在</b>				
資産				
投資不動産	-	-	203,091	203,091
デリバティブ金融商品	-	281	-	281
資産合計	-	281	203,091	203,372
負債				
デリバティブ金融商品	-	377	-	377
非支配持分ブット・オプション債務	-	-	700	700
負債合計	-	377	700	1,077

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（2018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営業未払金、未払費用、銀行預金及び短期の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。

長期の有利子負債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。主たる方法は割引キャッシュ・フロー分析、収益還元法及び残余法であり、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24に開示されている。

### (e) のれん

のれんは個別の資産として計上され、毎年減損テストが行われる。2018年及び2019年3月31日現在で実施されたテストにより減損引当金は必要ないことが示された。

減損テストの目的上、のれんの回収可能額は、主たる不動産鑑定士による投資不動産の評価における固有のキャッシュ・フロー予測が参照される。キャッシュ・フロー予測に適用する収益及び支出成長率、割引率、収益還元利回りといった主要な仮定を決定するために判断が必要とされた。収益及び支出成長率は予想稼働率、賃料変動率、資産改善計画進捗度及びインフレーションにより牽引される。キャッシュ・フロー予測には、注記15に記載されている割引率及び収益還元利回りが用いられた。

## 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)	
	2019年	2018年
賃料		
商業用・オフィス用不動産	7,648	7,554
駐車場	1,979	2,046
	9,627	9,600
その他の収益		
空調設備サービス手数料	348	375
その他の不動産関連収入	62	48
	410	423
収益合計	10,037	10,023

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133百万香港ドル（2018年：152百万香港ドル）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)			
	商業用不動産	駐車場	その他	合計
<b>2019年3月31日に終了した会計年度</b>				
収益	7,697	1,982	358	10,037
セグメント損益	5,872	1,508	(96)	7,284
投資不動産の公正価値の変動	8,358	3,210	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	11,909	44	1,588	13,541
減価償却費	(1)	—	(21)	(22)
<b>2019年3月31日現在</b>				
セグメント資産	166,234	35,132	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	2,980	143	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
その他固定負債				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

2019年3月31日に終了した会計年度において、収益のうち1,026百万香港ドル（2018年：884百万香港ドル）が中国大陆の外部顧客によるもので、9,011百万香港ドル（2018年：9,139百万香港ドル）が香港の外部顧客によるものである。

2019年3月31日現在、特定の固定資産（投資不動産、有形固定資産及びのれんを含む）のうち28,956百万香港ドル（2018年：18,469百万香港ドル）が中国大陆に所在し、190,111百万香港ドル（2018年：185,153百万香港ドル）が香港に所在している。

	(単位：百万香港ドル)			
	商業用不動産	駐車場	その他	合計
2018年3月31日に終了した会計年度				
収益	7,638	2,051	334	10,023
セグメント損益	5,807	1,572	(133)	7,246
投資不動産の公正価値の変動	27,204	7,552	737	35,493
投資不動産処分益				7,306
受取利息				19
財務費用				(665)
税引前利益（本受益証券保有者との取引控除前）				49,399
税金				(1,420)
当期利益（本受益証券保有者との取引控除前）				47,979
資本的支出	6,116	24	891	7,031
減価償却費	-	-	(20)	(20)
2018年3月31日現在				
セグメント資産	152,841	34,579	16,598	204,018
のれん				416
デリバティブ金融商品				281
銀行預金				8,525
現金及び現金同等物				3,164
資産合計				216,404
セグメント負債	2,559	149	1,419	4,127
税金引当金				420
長期インセンティブ・スキーム引当金				137
有利子負債				25,785
デリバティブ金融商品				377
繰延税金負債				2,893
その他固定負債				3,597
負債合計（本受益証券保有者に帰属する純資産を除く）				37,336
非支配持分				474
本受益証券保有者に帰属する純資産				178,594

## 8 不動産運営費

	(単位：百万香港ドル)	
	2019年	2018年
不動産管理手数料、セキュリティ及び清掃費用	570	594
人件費	535	475
修繕維持費	216	224
水道光熱費	274	309
香港政府に支払う賃料及び税金	274	288
販売促進費	141	148
不動産共益費	89	102
中国大陆の事業税及び固定資産税	74	64
その他の不動産運営費	175	156
	2,348	2,360

## 9 財務費用

	(単位：百万香港ドル)	
	2019年	2018年
有利子負債に係る支払利息	714	778
その他の借入費用（脚注（ ））	72	143
	786	921
控除：投資不動産の資産化（脚注（ ））	(278)	(326)
	508	595
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損（注記24）	90	70
	598	665

脚注：

- ( ) その他の借入費用には、非支配持分に対する支払利息96百万香港ドル（2018年：68百万香港ドル）、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74百万香港ドル（2018年：純損失89百万香港ドル）、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利益14百万香港ドル（2018年：71百万香港ドル）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3.2%の平均金利（2018年：2.6%）で投資不動産に資産化されている。

## 10 税引前利益（本受益証券保有者との取引控除前）

当年度の税引前利益（本受益証券保有者との取引控除前）は、以下の項目を控除後のものである。

	(単位：百万香港ドル)	
	2019年	2018年
人件費（注記11）	830	787
有形固定資産の減価償却費	22	20
受託者報酬	20	18
鑑定報酬	5	6
監査人報酬		
監査及び監査関連保証サービス	8	8
買収関連専門家報酬	2	1
その他	-	2
監査人報酬合計	10	11
銀行手数料	5	6
不動産エージェント手数料	134	362
寄付金	13	8
為替差（益）／損	(49)	56
オペレーティング・リース費用	36	35
その他の弁護士及び専門家報酬	36	11

## 11 人件費

	(単位：百万香港ドル)	
	2019年	2018年
賃金及び給与	715	718
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・スキーム報奨（注記20）	174	126
	903	858
控除：投資不動産の資産化	(73)	(71)
人件費（注記10）	830	787

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%（2018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)	
	2019年	2018年
当期税金		
香港	850	890
中国大陸	171	122
繰延税金	338	408
税金計上額	1,359	1,420

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)	
	2019年	2018年
税引前利益	21,801	49,399
香港事業所得税率16.5%（2018年：16.5%）で計算した予想税金	3,597	8,151
異なる税率の税効果	140	278
損金不算入費用の税効果	26	80
益金不算入利益の税効果	(2,358)	(7,000)
その他一時差異の税効果	(71)	(67)
過年度に認識されていない税務上の欠損金の使用	(2)	(28)
子会社の未送金利益に係る源泉徴収税	27	6
税金計上額	1,359	1,420

## 13 本受益証券保有者に帰属する本受益証券1口当たり当期利益（本受益証券保有者との取引控除前）

	2019年	2018年
本受益証券保有者に帰属する当期利益（本受益証券保有者との取引控除前）	20,329百万香港ドル	47,761百万香港ドル
基本的本受益証券1口当たり当期利益算定のための 当会計年度に係る加重平均本受益証券口数	2,125,852,061口	2,199,559,088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 希薄化本受益証券の調整	482,173口	2,026,574口
希薄化後の本受益証券1口当たり当期利益算定のための 当会計年度に係る加重平均本受益証券口数	2,126,334,234口	2,201,585,662口
本受益証券保有者に帰属する基本的本受益証券1口当たり当期 利益（本受益証券保有者との取引控除前）	9.56香港ドル	21.71香港ドル
本受益証券保有者に帰属する希薄化後本受益証券1口当たり当 期利益（本受益証券保有者との取引控除前）	9.56香港ドル	21.69香港ドル

## 14 のれん

	(単位：百万香港ドル)	
	2019年	2018年
4月1日現在	416	466
為替調整	(13)	17
事業買収（注記28）	43	15
投資不動産の処分	(13)	(82)
3月31日現在	433	416

## 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
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（注記28）	10,663	-	10,663
取得	1,311	1,522	2,833
処分（注記(f)）	(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
2017年4月1日現在	166,657	7,349	174,006
為替調整	1,762	-	1,762
事業買収	4,580	-	4,580
取得	1,574	828	2,402
処分	(15,152)	-	(15,152)
公正価値の変動	34,937	556	35,493
2018年3月31日現在	194,358	8,733	203,091

## (b) 評価プロセス

2018年及び2019年3月31日現在、投資不動産は、独立した適格専門鑑定会社であり、本ファンド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・リミテッドにより、市場価格に基づき再評価された。

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

主たる不動産鑑定士は、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適宜依拠しており、直接比較法による相互参照がなされている。

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
<b>収益還元法</b>		
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）： 3.00% - 4.75% （2018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 - 360.4百万香港ドル （2018年：0.5百万香港ドル - 388.0百万香港ドル）	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
<b>割引キャッシュ・フロー分析</b>		
完成した不動産 - 商業用・オフィス用不動産並びに駐車場	)割引率： 7.25% - 8.50% （2018年：7.25% - 7.75%） )発生中の年間正味賃料収入 0.6百万香港ドル - 360.4百万香港ドル （2018年：0.5百万香港ドル - 388.0百万香港ドル）	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
<b>残余法</b>		
開発中の不動産	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（2018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、2017年5月11日に広州市のメトロポリタン・プラザ、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の商業用不動産開発は、2019年3月31日現在未完了であった。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

為替調整は中国大陆における本グループの投資不動産24,702百万人民元（2018年：14,629百万人民元）によるものであり、人民元安に起因するものである。当該換算差額は、注記26に記載のとおり為替剰余金に含まれる。

#### (f) 投資不動産の処分

2019年3月13日、本ファンドは12の投資不動産の処分を完了しており、対価総額は12,010百万香港ドル、処分益は2,761百万香港ドルであった。

**(g) 本グループの融資枠の担保**

2019年3月31日、本グループの投資不動産の一部、約10,701百万香港ドル（2018年：なし）は、本グループの2,580百万香港ドル（2018年：なし）の融資枠の担保に供された。

**16 有形固定資産**

	(単位：百万香港ドル)			
	賃借物件改良	車両	設備	合計
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
2017年4月1日現在	11	1	75	87
事業買収	-	-	2	2
取得	5	1	41	47
処分	-	-	(1)	(1)
当期減価償却計上額	(4)	-	(16)	(20)
2018年3月31日現在	12	2	101	115
2018年3月31日現在				
取得原価	75	5	217	297
減価償却累計額	(63)	(3)	(116)	(182)
純帳簿価額	12	2	101	115

**17 営業未収金及びその他の未収金**

	(単位：百万香港ドル)	
	2019年	2018年
営業未収金	117	112
控除：貸倒引当金	(6)	(6)
営業未収金 - 純額	111	106
その他の未収金	822	609
	933	715

これら未収金の帳簿価額は公正価値に近似している。

テナントに対する特定の与信条件はない。営業未収金は、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)	
	2019年	2018年
0 - 30日	105	100
31 - 90日	7	6
90日超	5	6
	117	112

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111百万香港ドル（2018年：106百万香港ドル）には、2019年3月31日現在期限が到来していない未収駐車場料金60百万香港ドル（2018年：55百万香港ドル）及び未収賃料23百万香港ドル（2018年：31百万香港ドル）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)	
	2019年	2018年
4月1日現在	6	4
営業未収金の貸倒引当金繰入額	4	4
回収不能として当期消却された未収金	(4)	(2)
3月31日現在	6	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。

## 18 現金及び現金同等物並びに銀行預金

	(単位：百万香港ドル)	
	2019年	2018年
銀行預金	1,955	710
当初満期が3ヶ月未満の銀行預金	739	2,454
現金及び現金同等物	2,694	3,164
当初満期が3ヶ月超の銀行預金	4,095	8,525
	6,789	11,689

## 19 営業未払金、前受金及び未払費用

	(単位：百万香港ドル)	
	2019年	2018年
営業未払金	192	157
前受金	285	245
未払費用	2,108	2,060
	2,585	2,462

これら未払金の帳簿価額は公正価値に近似している。

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)	
	2019年	2018年
0 - 30日	178	152
31 - 90日	9	4
90日超	5	1
	192	157

## 20 長期インセンティブ・スキーム引当金

	(単位：百万香港ドル)	
	2019年	2018年
長期インセンティブ・スキーム引当金	200	137
控除：1年以内に期限が到来する長期インセンティブ・スキーム引当金	(102)	(87)
1年超に期限が到来する長期インセンティブ・スキーム引当金	98	50

## 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、1,407,782口（2018年：1,561,196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、8,000口（2018年：なし）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発行予定口数は以下のとおりである。

付与日	権利確定期間	2018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	2019年 3月31日 現在残高	権利確定日 における 最大発行 予定数 <sup>( )</sup>
<b>2007年LTIプラン</b>								
2015年7月24日	2015年7月24日から 2018年6月30日	381,539	-	(376,790) ( )	-	(4,749)	-	-
2016年11月14日	2016年11月14日から 2018年6月30日	422,855	-	(421,011) ( )	-	(1,844)	-	-
	2016年11月14日から 2019年6月30日	420,736	-	-	-	(21,500)	399,236	738,472
2007年LTIプラン小計		1,225,130	-	(797,801)	-	(28,093)	399,236	738,472
<b>2017年LTIスキーム</b>								
2017年7月14日	2017年7月14日から 2019年6月30日	413,000	-	(4,000)	-	(28,321)	380,679	838,249
	2017年7月14日から 2020年6月30日	413,000	-	(4,000)	-	(28,635)	380,365	837,511
2018年7月4日	2018年7月4日から 2020年6月30日	-	579,500	-	(2,250)	(10,750)	566,500	1,274,931
	2018年7月4日から 2021年6月30日	-	579,500	-	(2,250)	(10,750)	566,500	1,274,931
2017年LTIスキーム小計		826,000	1,159,000	(8,000)	(4,500)	(78,456)	1,894,044	4,225,622
小計		2,051,130	1,159,000	(805,801)	(4,500)	(106,549)	2,293,280	4,964,094
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		-	-	(609,981) ( )	-	-	-	-
<b>2018 / 2019年度合計</b>		2,051,130	1,159,000	(1,415,782)	(4,500)	(106,549)	2,293,280	4,964,094
2017 / 2018年度合計		2,120,350	865,000	(1,561,196)	(5,000)	(109,554)	2,051,130	4,108,622

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100%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。

## 21 有利子負債

(単位：百万香港ドル)

	2019年	2018年
無担保銀行借入金	6,732	9,932
担保付銀行借入金	2,580	-
ミディアム・ターム・ノート	14,905	15,853
	24,217	25,785
控除：1年以内に期限が到来する有利子負債	(3,367)	(2,589)
1年超に期限が到来する有利子負債	20,850	23,196

有利子負債の返済期限は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)	
	2019年	2018年
<b>1年目に期限到来</b>		
無担保銀行借入金	1,998	1,498
担保付銀行借入金	63	-
メディアム・ターム・ノート	1,306	1,091
	3,367	2,589
<b>2年目に期限到来</b>		
無担保銀行借入金	2,491	2,719
担保付銀行借入金	93	-
メディアム・ターム・ノート	350	1,316
	2,934	4,035
<b>3年目に期限到来</b>		
無担保銀行借入金	1,030	2,484
担保付銀行借入金	128	-
メディアム・ターム・ノート	1,438	349
	2,596	2,833
<b>4年目に期限到来</b>		
無担保銀行借入金	797	2,521
担保付銀行借入金	160	-
メディアム・ターム・ノート	1,226	1,436
	2,183	3,957
<b>5年目に期限到来</b>		
無担保銀行借入金	416	295
担保付銀行借入金	175	-
メディアム・ターム・ノート	-	1,225
	591	1,520
<b>5年目を超える期限</b>		
無担保銀行借入金	-	415
担保付銀行借入金	1,961	-
メディアム・ターム・ノート	10,585	10,436
	12,546	10,851
	24,217	25,785

脚注：

- ( ) 米ドル建であるメディアム・ターム・ノート7,481百万香港ドル（2018年：7,350百万香港ドル）及び人民元建である銀行借入金2,580百万香港ドル（2018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3.12%（2018年：2.89%）であり、人民元建の有利子負債の実効金利は5.71%（2018年：なし）であった。
- ( ) 本グループは、2019年3月31日に終了した会計年度以降、2024年満期、年率1.6%の40億香港ドルの転換社債を発行している。当該社債は、1口当たり当初転換価格109.39香港ドルで、本ファンドの新たな本受益証券に転換可能である。

## 22 デリバティブ金融商品

	(単位：百万香港ドル)	
	2019年	2018年
<b>デリバティブ資産</b>		
<b>流動項目</b>		
公正価値ヘッジとして指定された金利スワップ契約	6	1
<b>固定項目</b>		
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	250
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	21	13
公正価値ヘッジとして指定された金利スワップ契約	-	17
	36	280
	42	281
<b>デリバティブ負債</b>		
<b>流動項目</b>		
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	-	2
<b>固定項目</b>		
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	7	4
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	351
公正価値ヘッジとして指定された金利スワップ契約	3	20
	246	375
	246	377
	204	96

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（2018年：レベル2）に含まれている。

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。当該クロス・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、ヘッジ項目の満期までの残余期間が12ヶ月超であれば、固定項目に分類される。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26に詳述されているとおり、純額で236百万香港ドル（2018年：284百万香港ドルが貸方計上）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。

2019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6,000百万香港ドルに係る3.59年（2018年：借入金10,000百万香港ドルに係る4.3年）の平均固定金利期間を提供している。2019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6,000百万香港ドル（2018年：10,000百万香港ドル）及び1.82%（2018年：1.74%）であった。2019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、3,000百万香港ドル（2018年：6,500百万香港ドル）であった。

2019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。2019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（2018年：7,753百万香港ドル）及び1,400百万香港ドル（2018年：1,910百万香港ドル）であった。

2019年3月31日現在のヘッジ剰余金（注記26）に認識されている金利スワップ契約の損益は、連結損益計算書に振替えられる予定である。

2019年3月31日現在、本グループは、香港ドルに対して702百万人民元（2018年：なし）を売却する未決済の先渡契約を有しており、当該契約はヘッジ会計に指定されていない。これらの先渡契約は、中国本土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た。

注記26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
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)
<b>2019年3月31日現在</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
2017年4月1日現在	(40)	(40)
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	195	195
その他の包括利益から連結損益計算書への組替	89	89
2018年3月31日現在	244	244

## 23 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)

	2019年	2018年
繰延税金資産	(93)	(87)
繰延税金負債	3,284	2,980
	3,191	2,893



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
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
<b>2019年3月31日現在</b>	<b>3,204</b>	<b>(13)</b>	<b>3,191</b>
2017年4月1日現在	2,435	(18)	2,417
為替調整	24	7	31
事業買収	-	36	36
投資不動産の処分	(12)	13	1
連結損益計算書における計上額	462	(54)	408
2018年3月31日現在	2,909	(16)	2,893

## 24 その他固定負債

(単位：百万香港ドル)

	2019年	2018年
非支配持分に対する債務	3,552	2,897
非支配持分プット・オプション債務	790	700
事業買収目的の留保額	758	-
	<b>5,100</b>	<b>3,597</b>

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3.2%（2018年：2.6%）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、かかる債務は、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・ホーワス・ファースト・トラスト・アプレイザル・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（2018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・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758百万香港ドルに相当）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)	
	2019年	2018年
4月1日現在	700	630
連結損益計算書における計上額：		
公正価値の評価損（注記9）	90	70
3月31日現在	790	700

## 25 発行済本受益証券口数

	2019年 本受益証券口数	2018年 本受益証券口数
4月1日現在	2,150,058,972	2,213,002,276
消却目的の買戻本受益証券	(42,145,500)	(64,504,500)
2007年LTIプランに基づく発行本受益証券	1,407,782	1,561,196
3月31日現在	2,109,321,254	2,150,058,972

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42,145,500口（2018年：64,504,500口）を総額3,216百万香港ドル（2018年：4,349百万香港ドル）で買戻した。買戻本受益証券は全て当会計年度に消却された。

2019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91.80香港ドル（2018年：67.00香港ドル）であった。時価総額は、2019年3月31日現在の発行済本受益証券2,109,321,254口（2018年：2,150,058,972口）により、193,636百万香港ドル（2018年：144,054百万香港ドル）であった。

## 26 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
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益	-	-	(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
<b>2019年3月31日現在</b>	<b>(580)</b>	<b>8</b>	<b>(384)</b>	<b>376</b>	<b>(580)</b>
2017年4月1日現在	(580)	(40)	(886)	926	(580)
キャッシュ・フロー・ヘッジ：					
公正価値の変動	-	195	-	-	195
連結損益計算書への振替額 （脚注( )）	-	89	-	-	89
	-	284	-	-	284
財務書類の換算に係る為替差益	-	-	1,818	-	1,818
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( )）	-	-	-	(2,102)	(2,102)
2018年3月31日現在	(580)	244	932	(1,176)	(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。

## 27 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)	
	2019年	2018年
税引前利益（本受益証券保有者との取引控除前）	21,801	49,399
長期インセンティブ・スキーム報奨	174	126
減価償却費	22	20
投資不動産処分益	(2,761)	(7,306)
受取利息	(85)	(19)
財務費用	598	665
為替差額	(49)	56
投資不動産の公正価値の変動	(12,269)	(35,493)
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	(90)	(168)
営業未払金、前受金及び未払費用の減少	(296)	(51)
敷金の増加	8	169
2007年LTIプラン支払額	(10)	(9)
法人税支払額	(1,102)	(904)
事業活動により生じた正味現金	5,941	6,485

## (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101百万香港ドル（2018年：93百万香港ドル）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	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（注記28）	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

	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
2017年4月1日現在	27,497	90	383	2,618	30,588
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）	19,585	-	-	-	19,585
有利子負債の返済	(21,345)	-	-	-	(21,345)
非支配持分に対する債務の増加	-	-	-	211	211
利息支払額	-	(792)	(18)	-	(810)
財務活動による変動合計	(1,760)	(792)	(18)	211	(2,359)
非現金変動					
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の変動	-	-	(195)	-	(195)
財務費用	50	788	(74)	68	832
その他	(2)	-	-	-	(2)
非現金変動合計	48	788	(269)	68	635
2018年3月31日現在	25,785	86	96	2,897	28,864

## 28 事業買収

2018年11月26日、本ファンドは完全子会社を通じて、リンカーンR.E.インベストメンツ・リミテッドの全発行済株式資本を、現金対価（最終調整前）1,791百万人民元で取得するための売買契約を締結した。当該取引は2019年1月23日に完了した。リンカーンR.E.インベストメンツ・リミテッドは、中華人民共和国北京市通州区梨園路翠景北里21号にある北京京通ルーズベルト・プラザの所有者である北京ヤーテン・リアル・エステート・マネジメント・カンパニー・リミテッドの全ての登録資本金を間接的に保有している。

2019年2月20日、本ファンドは完全子会社を通じて、バオイー・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を現金対価（最終調整前）5,115百万人民元で取得するための枠組み合意及び株式譲渡契約を締結した。当該取引は2019年3月14日に完了した。バオイー・プロパティ・マネジメント（深セン）カンパニー・リミテッドは、中華人民共和国深セン市福田区福新一路にあるセントラルウォークの所有者である。

当該取得により、本ファンドは、キャピタル・ゲイン獲得の可能性のある質の高い利益を生み出す不動産をポートフォリオに加えることで恩恵を受ける。

当該取得により生じた資産、負債及びのれんの公正価値の暫定算定額は以下のとおりである。

(単位：百万香港ドル)

	北京京通ルーズベルト・プラザ	セントラルウォーク	合計
投資不動産（注記15）（脚注）	2,956	7,707	10,663
現金及び現金同等物	23	143	166
その他の純流動負債	(61)	(173)	(234)
銀行借入金	(860)	(1,715)	(2,575)
取得純資産	2,058	5,962	8,020
のれん（注記14）	6	37	43
購入対価	2,064	5,999	8,063
未払対価及び留保額	(26)	(786)	(812)
取得子会社の現金及び現金同等物	(23)	(143)	(166)
取得により支出した現金	2,015	5,070	7,085

脚注：北京京通ルーズベルト・プラザ及びセントラルウォークは、それぞれ2018年10月31日及び2018年12月31日に本ファンド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・リミテッドにより評価された。これらの評価額は、取得日現在の投資不動産の公正価値に近似する。

## 29 コミットメント

### (a) 設備投資契約

(単位：百万香港ドル)

	2019年	2018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	1,159	2,563

### (b) オペレーティング・リース・コミットメント

2019年3月31日現在、解約不能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)

	2019年	2018年
1年以内	6	20
1年超5年以内	-	2
	6	22

### 30 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2019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」） <sup>*</sup>	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」） <sup>*</sup>	本受託会社の関係会社 <sup>#</sup>
ジョーンズ・ラング・ラサール・リミテッド（「主たる不動産鑑定士」）	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・マネジメント・サービス・リミテッド	主たる不動産鑑定士の関係会社 <sup>#</sup>
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	主たる不動産鑑定士の関係会社 <sup>#</sup>
プレミア・クリーニング・サービス・リミテッド（脚注（ ））	主たる不動産鑑定士の関係会社 <sup>#</sup>
アエダス・リミテッド <sup>*</sup>	取締役の関係会社 <sup>#</sup>
ダー・シン・バンク・リミテッド	取締役の関係会社 <sup>#</sup>
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 <sup>#</sup>
ザ・ホンコン・インスティテュート・オブ・ディレクターズ・リミテッド	取締役の関係会社 <sup>#</sup>

\* 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：

（ ）プレミア・クリーニング・サービス・リミテッドは、2018年11月1日以降、主たる不動産鑑定士の関係会社ではなくなり、本ファンドの関連当事者でもなくなった。

**(b) 関連当事者との取引**

関連当事者と以下の取引が行われた。

	(単位：百万香港ドル)	
	2019年	2018年
本受託会社に対する支払受託手数料及び未払受託手数料（脚注（ ））	(20)	(18)
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)	(120)
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	(65)	(106)
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	39	39
銀行預金に係るHSBCグループからの受取利息	10	3
主たる不動産鑑定士との取引（脚注（ ））		
鑑定報酬	(5)	(6)
コンサルタント・サービス報酬	(2)	(1)
仲介手数料	(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・サービスズ・リミテッドに対する支払費用及び未払費用（脚注（ ））	(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・サービスズ・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（ ））	(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（ ））	(5)	(9)
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（ ））	8	3

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、本管理会社がその時々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料（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、かかる手数料の最低額は月々150,000香港ドルとする。
- ( ) 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。
- ( ) アエダス・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は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)	
	2019年	2018年
本受託会社に対する未払受託手数料	(2)	(3)
HSBCグループに対する有利子負債	(1,940)	(3,740)
HSBCグループに対する未払仲介手数料	(55)	(120)
HSBCグループに対する未払利息（純額）	(3)	(1)
HSBCグループからの敷金	(3)	(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	(123)	(84)
HSBCグループへの預金	2,002	640



**(d) 主要経営陣の報酬**

2019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（23ページから25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)	
	2019年	2018年
報酬	8	8
基本給、手当及びその他の給付	143	93
長期インセンティブ・スキーム報奨	122	82
	273	183

以下の報酬幅に反映されている金額は、2018/2019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2名及び上級管理職に帰属するものとして2018/2019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（ ））	2019年 人数	2018年 人数
1,000,001香港ドル - 3,000,000香港ドル	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	-	5
7,000,001香港ドル - 8,000,000香港ドル	2	1
8,000,001香港ドル - 8,500,000香港ドル	2	1
9,000,001香港ドル - 9,500,000香港ドル	-	1
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	-
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	-
22,000,001香港ドル - 22,500,000香港ドル <sup>(b)</sup>	-	1
32,000,001香港ドル - 32,500,000香港ドル <sup>(b)</sup>	1	-
66,000,001香港ドル - 66,500,000香港ドル <sup>(a)</sup>	-	1
112,500,001香港ドル - 113,000,000香港ドル <sup>(a)</sup>	1	-
執行取締役及び上級管理職の合計人数（注記（ ））	13	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。
- ( ) ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ氏(a)及びアンディ・チョン・リー・ミン氏(b)の2名の執行取締役に対して報酬が支払われ、認識された。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64ページ及び66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。
- ( ) 報酬が最も高かった上位5名に含まれる、退職した上級管理職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（2018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（2018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）

	2019年	2018年
基本給、その他手当及び現物給付	10	8
変動賞与	16	6
長期インセンティブ・スキーム報奨	11	12
	37	26

### 31 将来の最低受取賃料

2019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）

	2019年	2018年
1年以内	6,259	5,379
1年超5年以内	10,432	9,398
5年超	1,416	687
	18,107	15,464

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（2018年：3年間）である。

## 32 主要子会社

本ファンドは、2019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
<b>直接保有：</b>				
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	12,000,000香港ドル	100%
<b>間接保有：</b>				
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	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%
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。

### 33 連結財務書類の承認

本連結財務書類は、2019年6月3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 2019

	Note	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
<b>Revenue</b>	6	<b>10,037</b>	10,023
Property operating expenses	8	(2,348)	(2,360)
Net property income		<b>7,689</b>	7,663
General and administrative expenses		(405)	(417)
Change in fair values of investment properties	15(a)	<b>12,269</b>	35,493
Gains on disposals of investment properties	15(f)	<b>2,761</b>	7,306
Interest income		<b>85</b>	19
Finance costs	9	(598)	(665)
<b>Profit before taxation and transactions with Unitholders</b>	10	<b>21,801</b>	49,399
Taxation	12	(1,359)	(1,420)
<b>Profit for the year, before transactions with Unitholders</b>		<b>20,442</b>	47,979
Distributions paid to Unitholders:			
– 2019 interim distribution		(2,759)	–
– 2018 final distribution		(2,758)	–
– 2018 interim distribution		–	(2,673)
– 2017 final distribution		–	(2,581)
		<b>14,925</b>	42,725
Represented by:			
Change in net assets attributable to Unitholders, excluding issues of new units and units bought back		<b>13,260</b>	44,609
Amount arising from exchange reserve and cash flow hedging reserve movements	26	<b>1,552</b>	(2,102)
Non-controlling interest		<b>113</b>	218
		<b>14,925</b>	42,725
Profit for the year, before transactions with Unitholders attributable to			
– Unitholders (Note)	13	<b>20,329</b>	47,761
– Non-controlling interest		<b>113</b>	218
		<b>20,442</b>	47,979

The notes on pages 92 to 135 are an integral part of these consolidated financial statements.

Note: Earnings per unit, based upon 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 2019

	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
<b>For the year ended 31 March 2019</b>					
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)
<b>Total comprehensive income for the year</b>	<b>18,777</b>	<b>(18,777)</b>	<b>-</b>	<b>113</b>	<b>113</b>
<b>For the year ended 31 March 2018</b>					
Profit for the year	47,761	(49,863)	(2,102)	218	(1,884)
Other comprehensive income					
Items that may be reclassified subsequently to the consolidated income statement					
- Cash flow hedging reserve	284	-	284	-	284
- Exchange reserve	1,818	-	1,818	-	1,818
<b>Total comprehensive income for the year</b>	<b>49,863</b>	<b>(49,863)</b>	<b>-</b>	<b>218</b>	<b>218</b>

The notes on pages 92 to 135 are an integral part of these consolidated financial statements.

Notes:

- (i) Transactions with Unitholders comprise the distributions to Unitholders of HK\$5,517 million (2018: HK\$5,254 million) and change in net assets attributable to Unitholders, excluding issues of new units and units bought back, of HK\$13,260 million (2018: HK\$44,609 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, after the transactions with Unitholders, is zero.

# Consolidated Statement of Distributions

For the year ended 31 March 2019

	Note	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
<b>Profit for the year, before transactions with Unitholders attributable to Unitholders</b>		<b>20,329</b>	47,761
Adjustments:			
– Change in fair values of investment properties attributable to Unitholders		<b>(12,151)</b>	(35,270)
– Deferred taxation on change in fair values of investment properties attributable to Unitholders		<b>250</b>	368
– Change in fair values of financial instruments		<b>90</b>	–
– Other non-cash income		<b>(87)</b>	(122)
– Gains on disposals of investment properties, net of transaction costs		<b>(2,761)</b>	(7,306)
– Depreciation charge on investment properties under China Accounting Standards		<b>–</b>	(150)
Discretionary distribution (Note (i))		<b>53</b>	150
<b>Total Distributable Amount (Note (i))</b>		<b>5,723</b>	5,431
Interim distribution, paid		<b>2,759</b>	2,673
Final distribution, to be paid to the Unitholders		<b>2,964</b>	2,758
<b>Total distributions for the year</b>		<b>5,723</b>	5,431
Units in issue at 31 March	25	<b>2,109,321,254</b>	2,150,058,972
Distributions per unit to Unitholders:			
– Interim distribution per unit, paid (Note (ii))		<b>HK130.62 cents</b>	HK121.50 cents
– Final distribution per unit, to be paid to the Unitholders (Note (iii))		<b>HK140.55 cents</b>	HK128.28 cents
<b>Distribution per unit for the year</b>		<b>HK271.17 cents</b>	HK249.78 cents

The notes on pages 92 to 135 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 2019, the Manager has decided to distribute 100% (2018: 100%) of its distributable income to Unitholders.

In addition, the Manager recommended a capital return in the form of a discretionary distribution (2018: adjustment for depreciation charge on investment properties under China Accounting Standards). During the year, the Trust Deed has been revised such that depreciation charges on investment properties under China Accounting Standards is no longer adjusted when deriving total distributable income. Accordingly, no discretionary distribution in relation to this adjustment is applicable. Discretionary distribution refers to any additional amount to be distributed as determined by the Manager pursuant to clause 13.4 of the Trust Deed. Together with this discretionary distribution, Total Distributable Amount represented 101% (2018: 103%) of the distributable income of Group for the year.

- (ii) The interim distribution per unit of HK130.62 cents (2018: HK121.50 cents) for the six months ended 30 September 2018 is calculated based on the interim distribution of HK\$2,759 million (2018: HK\$2,673 million) for the period and 2,111,986,754 units (2018: 2,199,876,472 units) in issue as at 30 September 2018. The interim distribution was paid to Unitholders on 10 December 2018.

- (iii) The final distribution per unit of HK140.55 cents (2018: HK128.28 cents) for the year ended 31 March 2019 is calculated based on the final distribution to be paid to the Unitholders of HK\$2,964 million (2018: HK\$2,758 million) for the second half of the financial year and 2,109,321,254 units (2018: 2,150,058,972 units) in issue as at 31 March 2019, 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 4 July 2019.



# Consolidated Statement of Financial Position

As at 31 March 2019

	Note	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
<b>Non-current assets</b>			
Goodwill	14	433	416
Investment properties	15	218,496	203,091
Property, plant and equipment	16	138	115
Derivative financial instruments	22	36	280
		<b>219,103</b>	<b>203,902</b>
<b>Current assets</b>			
Trade and other receivables	17	933	715
Deposits and prepayments		106	97
Derivative financial instruments	22	6	1
Bank deposits	18	4,095	8,525
Cash and cash equivalents	18	2,694	3,164
		<b>7,834</b>	<b>12,502</b>
<b>Total assets</b>		<b>226,937</b>	<b>216,404</b>
<b>Current liabilities</b>			
Trade payables, receipts in advance and accruals	19	2,585	2,462
Security deposits		1,751	1,665
Provision for taxation		321	420
Current portion of long-term incentive schemes provision	20	102	87
Interest bearing liabilities	21	3,367	2,589
Derivative financial instruments	22	-	2
		<b>8,126</b>	<b>7,225</b>
<b>Net current (liabilities)/assets</b>		<b>(292)</b>	<b>5,277</b>
<b>Total assets less current liabilities</b>		<b>218,811</b>	<b>209,179</b>
<b>Non-current liabilities, excluding net assets attributable to Unitholders</b>			
Long-term incentive schemes provision	20	98	50
Interest bearing liabilities	21	20,850	23,196
Derivative financial instruments	22	246	375
Deferred tax liabilities	23	3,191	2,893
Other non-current liabilities	24	5,100	3,597
		<b>29,485</b>	<b>30,111</b>
<b>Total liabilities, excluding net assets attributable to Unitholders</b>		<b>37,611</b>	<b>37,336</b>
<b>Non-controlling interest</b>		<b>587</b>	<b>474</b>
<b>Net assets attributable to Unitholders</b>		<b>188,739</b>	<b>178,594</b>
Units in issue	25	<b>2,109,321,254</b>	<b>2,150,058,972</b>
Net assets per unit attributable to Unitholders		<b>HK\$89.48</b>	<b>HK\$83.06</b>

The notes on pages 92 to 135 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  
3 June 2019

**George Kwok Lung HONGCHOY**  
Chief Executive Officer  
3 June 2019



# Consolidated Statement of Changes in Equity and Net Assets Attributable to Unitholders

For the year ended 31 March 2019

	Note	Net assets attributable to Unitholders HK\$'M	Total reserves HK\$'M	Non-controlling interest HK\$'M
At 1 April 2018		178,594	580	474
Issuance of units under the 2007 LTI Plan		101	-	-
Units bought back for cancellation		(3,216)	-	-
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	26	-	(162)	-
Amount transferred to the consolidated income statement	26	-	(74)	-
Exchange loss on translation of financial statements	26	-	(1,316)	-
Amount arising from exchange reserve and cash flow hedging reserve movements	26	(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
<b>At 31 March 2019</b>		<b>188,739</b>	<b>580</b>	<b>587</b>
At 1 April 2017		138,241	580	256
Issuance of units under the 2007 LTI Plan		93	-	-
Units bought back for cancellation		(4,349)	-	-
Profit for the year ended 31 March 2018, before transactions with Unitholders		47,761	-	218
Distributions paid to Unitholders				
– 2018 interim distribution		(2,673)	-	-
– 2017 final distribution		(2,581)	-	-
Change in fair values of cash flow hedges	26	-	195	-
Amount transferred to the consolidated income statement	26	-	89	-
Exchange gain on translation of financial statements	26	-	1,818	-
Amount arising from exchange reserve and cash flow hedging reserve movements	26	2,102	(2,102)	-
Change in net assets attributable to Unitholders and non-controlling interest for the year ended 31 March 2018, excluding issues of new units and units bought back		44,609	-	218
<b>At 31 March 2018</b>		<b>178,594</b>	<b>580</b>	<b>474</b>

The notes on pages 92 to 135 are an integral part of these consolidated financial statements.

# Consolidated Statement of Cash Flows

For the year ended 31 March 2019

	Note	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
<b>Operating activities</b>			
<b>Net cash generated from operating activities</b>	27(a)	<b>5,941</b>	6,485
<b>Investing activities</b>			
Acquisition of businesses	28	(7,085)	(4,496)
Proceeds from disposals of investment properties	15(f)	12,010	22,988
Additions to investment properties		(2,623)	(1,998)
Additions to property, plant and equipment		(49)	(39)
Interest income received		92	7
Decrease/(increase) in bank deposits with original maturity of more than three months		4,430	(8,375)
<b>Net cash generated from investing activities</b>		<b>6,775</b>	8,087
<b>Financing activities</b>			
Proceeds from interest bearing liabilities, net of transaction costs		14,804	19,585
Repayment of interest bearing liabilities		(19,124)	(21,345)
Increase in amount due to non-controlling interest		559	211
Interest expenses paid on interest bearing liabilities		(648)	(610)
Distributions paid to Unitholders		(5,517)	(5,254)
Units bought back for cancellation		(3,216)	(4,349)
<b>Net cash used in financing activities</b>		<b>(13,142)</b>	(11,962)
<b>Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents</b>		<b>(426)</b>	2,610
Cash and cash equivalents at 1 April		3,164	535
Effect on exchange rate changes on cash and cash equivalents		(44)	19
<b>Cash and cash equivalents at 31 March</b>		<b>2,694</b>	3,164

The notes on pages 92 to 135 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 12 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 and 25 July 2018) (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 33/F., AXA Tower, Landmark East, 100 How Ming Street, 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.

As at 31 March 2019, the Group's current liabilities exceeded its current assets. The Group considers that its liquidity and financial position as a whole is healthy and it has a reasonable expectation that the Group has adequate resources to meet its liabilities and commitments as and when they fall due and to continue in operational existence for the foreseeable future. Accordingly, it continues to adopt the going concern basis in preparing the consolidated financial statements.

### (b) Accounting Convention

The consolidated financial statements have been prepared under the historical cost convention, as modified by the revaluation of derivative financial instruments, 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.

### (c) Adoption of New and Revised HKFRSs

For the year ended 31 March 2019, the Group has adopted all the new standards, amendments and interpretations that are currently in issue and effective.

HKAS 40 Amendments	Transfers of Investment Property
HKFRS 2 Amendments	Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions
HKFRS 4 Amendments	Applying HKFRS 9 Financial Instruments with HKFRS 4 Insurance Contracts
HKFRS 9 (2014)	Financial Instruments
HKFRS 15	Revenue from Contracts with Customers
HKFRS 15 Amendments	Clarifications to HKFRS 15
HK(IFRIC)-Int 22	Foreign Currency Transactions and Advance Consideration
Annual Improvements to HKFRSs 2014-2016 Cycle	

The adoption of these new standards, amendments and interpretations has not had any significant effect on the accounting policies or results reported and financial position of the Group.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

**2 Basis of Preparation (Continued)****(c) Adoption of New and Revised HKFRSs (Continued)**

The following new standards, amendments and interpretations, 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 2019.

Amendments to HKAS 1 and HKAS 8	Definition of Material <sup>(a)</sup>
Amendments to HKAS 19	Plan Amendment, Curtailment or Settlement <sup>(a)</sup>
Amendments to HKAS 28	Long-term Interests in Associates and Joint Ventures <sup>(a)</sup>
Amendments to HKFRS 3	Definition of a Business <sup>(a)</sup>
Amendments to HKFRS 9	Prepayment Features with Negative Compensation <sup>(a)</sup>
HKFRS 16	Leases <sup>(b)</sup>
HKFRS 17	Insurance Contracts <sup>(b)</sup>
HK(IFRIC)-Int 23	Uncertainty over Income Tax Treatments <sup>(a)</sup>
Conceptual Framework for Financial Reporting 2018	Revised Conceptual Framework for Financial Reporting <sup>(c)</sup>
Amendments to HKFRS 10 and HKAS 28	Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture <sup>(d)</sup>
Annual Improvements to HKFRSs 2015-2017 Cycle <sup>(a)</sup>	

<sup>(a)</sup> effective for accounting periods beginning on or after 1 January 2019

<sup>(b)</sup> effective for accounting periods beginning on or after 1 January 2020

<sup>(c)</sup> effective for accounting periods beginning on or after 1 January 2021

<sup>(d)</sup> 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 and revised HKFRSs upon initial application.

Preliminary review noted that the adoption of HKFRS 16 which may result in recognition of both an asset (the right to use the leased item) and a financial liability (the obligation to pay rentals) at end of the accounting periods beginning on or after 1 April 2019. As all the non-cancellable operating leases of the Group are to be expired within 12 months from the date of initial application of HKFRS 16, the Group expects the adoption of HKFRS 16 would not have any retrospective adjustment to the accounting periods ended on or before 31 March 2019.

Save as the above, the adoption of all these new or revised HKFRSs are unlikely to have a significant impact on the Group's financial performance and financial position but may result in new or amended disclosures in the consolidated financial statements.



## 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 HKFRSs, 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 2019 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 equity. Changes to the value of the financial liability are recognised in the consolidated income statement.

**(b) Segment Reporting**

A segment is a distinguishable component of the Group that is engaged either in providing a particular type of service (operating segment), or in providing services within a particular economic environment (geographical segment), 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.

**(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.

### 3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

#### (c) Foreign Currency Translation (Continued)

##### (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 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:

Leasehold improvements	5 years or lease terms (if applicable)
Equipment	3 to 5 years
Motor vehicles	5 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) 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.

**(g) 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.

**(h) 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.



### 3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

#### (i) 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.

#### (j) 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.

#### (k) Operating Leases

Leases where substantially all the risks and rewards of ownership of assets remain with the leasing company are accounted for as operating leases. Details of the recognition of operating lease rental income are set out in Note 3(o)(i) below.

#### (l) 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 substantively 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.



### 3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

#### (l) Current and Deferred Taxation (Continued)

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.

#### (m) 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.

#### (n) 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.

#### (o) 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.

**3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)****(p) Expenditure**

Expenditures, including property related outgoings and other expenses, are recognised on an accrual basis.

**(q) 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.

**(r) 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.

**(s) 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)

#### (s) 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.

#### (t) 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:

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
Carrying amount (asset)	11	242
Notional amount	10,400	18,410
Maturity date	April 2019 - February 2026	August 2018 - February 2026
Hedge ratio	1:1	1:1
Change in fair value of outstanding hedging instruments since 1 April	(157)	163
Change in value of hedged item used to determine hedge effectiveness	157	(163)
Weighted average hedged rate for the year	1.17%	1.00%

As at 31 March 2019, 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, profit for the year, before transactions with Unitholders, would have been HK\$59 million (2018: HK\$46 million) lower/higher, mainly as a result of higher/lower interest expense on floating rate borrowings. As at 31 March 2019, if interest rates had been 100 basis points higher/lower, the hedging reserve would have been HK\$199/194 million (2018: HK\$384/407 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\$1,316 million (2018: unrealised gain of approximately HK\$1,818 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.

The Group has medium term notes denominated in United States Dollars. It uses cross currency swap contracts to hedge its exposure against changes in United States Dollars exchange rates. Management therefore considers that there are no significant currency risk with respect to United States Dollars. As at 31 March 2019, the Hong Kong Dollars equivalent of United States Dollars medium term notes stands at HK\$7,481 million (2018: HK\$7,350 million).

The effects of the cross currency swap contracts on the Group's financial position and performance are as follows:

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
Carrying amount (liabilities)	215	338
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	(123)	(35)
Change in value of hedged item used to determine hedge effectiveness	123	35
Weighted average hedged rate for the year	3.33%	3.33%

#### 4 Financial Risk Management (Continued)

##### (a) Financial Risk Factors (Continued)

###### (ii) 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, 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 2019, all bank deposits were placed with financial institutions with external credit ratings of no less than "BBB".

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 trade receivables amounted to HK\$111 million (2018: HK\$106 million) and is set out in Note 17. The Group's exposure to credit risk arising from cash and cash equivalents and bank deposits amounted to HK\$6,789 million (2018: HK\$11,689 million) and is set out in Note 18. The Group's exposure to credit risk arising from derivative financial instruments amounted to HK\$42 million (2018: HK\$281 million) and is set out in Note 22.

###### (iii) 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\$6,789 million (2018: HK\$11,689 million) as at 31 March 2019. In addition to the cash resources, the Group has total available borrowing facilities amounting to HK\$33,875 million (2018: HK\$37,285 million), of which HK\$24,545 million (2018: HK\$26,285 million) was drawn as at 31 March 2019. The undrawn committed facilities, in the form of bank loans, totalled HK\$9,330 million (2018: HK\$11,000 million) as at 31 March 2019.

## 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 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
<b>At 31 March 2019</b>				
Trade payables and accruals	2,300	–	–	–
Security deposits	600	410	619	122
Interest bearing liabilities	4,112	3,590	7,016	15,070
Derivative financial instruments (net settled)	9	19	59	178
Amount due to non-controlling interest	–	–	3,824	–
Non-controlling interest put option obligation	–	–	965	–
Retention amount for a acquisition of a business	–	758	–	–
Unitholders' funds	–	–	–	188,739
<b>At 31 March 2018</b>				
Trade payables and accruals	2,217	–	–	–
Security deposits	669	354	529	113
Interest bearing liabilities	3,267	4,621	9,688	12,316
Derivative financial instruments (net settled)	2	35	133	247
Amount due to non-controlling interest	–	–	3,150	–
Non-controlling interest put option obligation	–	–	901	–
Unitholders' funds	–	–	–	178,594

**(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 (including current and non-current borrowings) divided by total asset value as shown in the consolidated statement of financial position.

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
Interest bearing liabilities (Note 21)	24,217	25,785
Total asset value	226,937	216,404
Gearing ratio	10.7%	11.9%



## 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
<b>At 31 March 2019</b>				
Assets				
Investment properties	–	–	218,496	218,496
Derivative financial instruments	–	42	–	42
<b>Total assets</b>	<b>–</b>	<b>42</b>	<b>218,496</b>	<b>218,538</b>
Liabilities				
Derivative financial instruments	–	246	–	246
Non-controlling interest put option obligation	–	–	790	790
<b>Total liabilities</b>	<b>–</b>	<b>246</b>	<b>790</b>	<b>1,036</b>
<b>At 31 March 2018</b>				
Assets				
Investment properties	–	–	203,091	203,091
Derivative financial instruments	–	281	–	281
<b>Total assets</b>	<b>–</b>	<b>281</b>	<b>203,091</b>	<b>203,372</b>
Liabilities				
Derivative financial instruments	–	377	–	377
Non-controlling interest put option obligation	–	–	700	700
<b>Total liabilities</b>	<b>–</b>	<b>377</b>	<b>700</b>	<b>1,077</b>

There were no transfers between these three levels during the year (2018: 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.

**(ii) Fair value disclosure**

The carrying values less impairment provision of trade receivables and the carrying values of trade payables, accruals, bank deposits and short-term interest bearing liabilities are a reasonable approximation of their fair values due to their short-term maturities.

The fair values of long-term interest bearing liabilities are based on market prices or are estimated by using the expected future payments discounted at market interest rates.



## Notes to the Consolidated Financial Statements

**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 discounted cash flow analysis, income capitalisation approach and residual approach as their primary methods, cross-referenced to the direct comparison method 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 24.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

**5 Critical Accounting Estimates and Judgements (Continued)****(e) Goodwill**

Goodwill is recorded as a separate asset and it is subject to an annual impairment test. The tests undertaken as at 31 March 2018 and 2019 indicated that no impairment provision was necessary.

For the purposes of impairment tests, the recoverable amount of goodwill is determined based on the cash flow projections inherent in the valuation of investment properties by the principal valuer. Judgement was required to determine key assumptions for adoption in the cash flow projections, such as income and expenditure growth rates, discount rate, income capitalisation rate, etc. The income and expenditure growth rates were driven by the forecast occupancy rate, reversion rate, progress on asset enhancement projects and inflation. The discount rates and income capitalisation rates stated in Note 15 were used in the cash flow projections.

**6 Revenue**

Revenue recognised during the year comprises:

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
Rentals		
– Retail and commercial properties	7,648	7,554
– Car parks	1,979	2,046
	9,627	9,600
Other revenue		
– Air conditioning service fees	348	375
– Other property related revenue	62	48
	410	423
Total revenue	10,037	10,023

Leases with tenants provide for monthly base rent and recovery of certain outgoings. Additional rents based on business turnover amounted to HK\$133 million (2018: HK\$152 million) and have been included in the rental income.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 7 Segment Information

	Retail properties HK\$'M	Car parks HK\$'M	Others HK\$'M	Total HK\$'M
<b>For the year ended 31 March 2019</b>				
Revenue	7,697	1,982	358	10,037
Segment results	5,872	1,508	(96)	7,284
Change in fair values of investment properties	8,358	3,210	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	11,909	44	1,588	13,541
Depreciation	(1)	–	(21)	(22)
<b>As at 31 March 2019</b>				
Segment assets	166,234	35,132	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	2,980	143	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 non-current liabilities				5,100
Total liabilities, excluding net assets attributable to Unitholders				37,611
Non-controlling interest				587
Net assets attributable to Unitholders				188,739

For the year ended 31 March 2019, revenue of HK\$1,026 million (2018: HK\$884 million) is attributable to external customers from Mainland China and HK\$9,011 million (2018: HK\$9,139 million) is attributable to external customers from Hong Kong.

As at 31 March 2019, specified non-current assets (which include investment properties, property, plant and equipment, and goodwill) of HK\$28,956 million (2018: HK\$18,469 million) is located in Mainland China and HK\$190,111 million (2018: HK\$185,153 million) is located in Hong Kong.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 7 Segment Information (Continued)

	Retail properties HK\$/M	Car parks HK\$/M	Others HK\$/M	Total HK\$/M
For the year ended 31 March 2018				
Revenue	7,638	2,051	334	10,023
Segment results	5,807	1,572	(133)	7,246
Change in fair values of investment properties	27,204	7,552	737	35,493
Gains on disposals of investment properties				7,306
Interest income				19
Finance costs				(665)
Profit before taxation and transactions with Unitholders				49,399
Taxation				(1,420)
Profit for the year, before transactions with Unitholders				47,979
Capital expenditure	6,116	24	891	7,031
Depreciation	-	-	(20)	(20)
As at 31 March 2018				
Segment assets	152,841	34,579	16,598	204,018
Goodwill				416
Derivative financial instruments				281
Bank deposits				8,525
Cash and cash equivalents				3,164
Total assets				216,404
Segment liabilities	2,559	149	1,419	4,127
Provision for taxation				420
Long-term incentive schemes provision				137
Interest bearing liabilities				25,785
Derivative financial instruments				377
Deferred tax liabilities				2,893
Other non-current liabilities				3,597
Total liabilities, excluding net assets attributable to Unitholders				37,336
Non-controlling interest				474
Net assets attributable to Unitholders				178,594

## Notes to the Consolidated Financial Statements

**8 Property Operating Expenses**

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
Property managers' fees, security and cleaning	570	594
Staff costs	535	475
Repair and maintenance	216	224
Utilities	274	309
Government rent and rates	274	288
Promotion and marketing expenses	141	148
Estate common area costs	89	102
Business and real estate taxes in Mainland China	74	64
Other property operating expenses	175	156
	<b>2,348</b>	<b>2,360</b>

**9 Finance Costs**

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
Interest expenses on interest bearing liabilities	714	778
Other borrowing costs (Note (i))	72	143
	<b>786</b>	<b>921</b>
Less: capitalised under investment properties (Note (ii))	<b>(278)</b>	<b>(326)</b>
	<b>508</b>	<b>595</b>
Fair value loss on non-controlling interest put option obligation (Note 24)	90	70
	<b>598</b>	<b>665</b>

## Notes:

- (i) Other borrowing costs include HK\$96 million (2018: HK\$68 million) interest expenses to non-controlling interest, HK\$74 million (2018: HK\$89 million net losses) net gains on interest rate swap contracts designated as cash flow hedges, HK\$14 million (2018: HK\$71 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 3.2% (2018: 2.6%) per annum.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

**10 Profit Before Taxation and Transactions With Unitholders**

Profit before taxation and transactions with Unitholders for the year is stated after charging:

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
Staff costs (Note 11)	830	787
Depreciation of property, plant and equipment	22	20
Trustee's fee	20	18
Valuation fee	5	6
Auditor's remuneration		
Audit and audit-related assurance services	8	8
Acquisition related professional fees	2	1
Others	-	2
Total auditor's remuneration	10	11
Bank charges	5	6
Commission to property agents	134	362
Donations	13	8
Exchange (gain)/loss	(49)	56
Operating lease charges	36	35
Other legal and professional fees	36	11

**11 Staff Costs**

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
Wages and salaries	715	718
Contributions to mandatory provident fund scheme (Note (i))	14	14
Long-term incentive schemes awards (Note 20)	174	126
	903	858
Less: capitalised under investment properties	(73)	(71)
Staff costs (Note 10)	830	787

Notes:

- (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% (2018: 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 to the consolidated income statement represents:

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
Current taxation:		
– Hong Kong	850	890
– Mainland China	171	122
Deferred taxation	338	408
<b>Taxation</b>	<b>1,359</b>	<b>1,420</b>

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:

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
Profit before taxation	21,801	49,399
Expected tax calculated at the Hong Kong profits tax rate of 16.5% (2018: 16.5%)	3,597	8,151
Tax effect of different taxation rates	140	278
Tax effect of non-deductible expenses	26	80
Tax effect of non-taxable income	(2,358)	(7,000)
Tax effect of other temporary differences	(71)	(67)
Utilisation of previously unrecognised tax loss	(2)	(28)
Withholding tax on unremitted earnings of subsidiaries	27	6
<b>Taxation</b>	<b>1,359</b>	<b>1,420</b>

**13 Earnings Per Unit Based Upon Profit for the Year, Before Transactions With Unitholders Attributable to Unitholders**

	2019	2018
Profit for the year, before transactions with Unitholders attributable to Unitholders	HK\$20,329 million	HK\$47,761 million
Weighted average number of units for the year for calculating basic earnings per unit	2,125,852,061	2,199,559,088
Adjustment for dilutive contingently issuable units under long-term incentive schemes	482,173	2,026,574
Weighted average number of units for the year for calculating diluted earnings per unit	2,126,334,234	2,201,585,662
Basic earnings per unit based upon profit for the year, before transactions with Unitholders attributable to Unitholders	HK\$9.56	HK\$21.71
Diluted earnings per unit based upon profit for the year, before transactions with Unitholders attributable to Unitholders	HK\$9.56	HK\$21.69

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 14 Goodwill

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
At 1 April	416	466
Exchange adjustments	(13)	17
Acquisition of businesses (Note 28)	43	15
Disposals	(13)	(82)
<b>At 31 March</b>	<b>433</b>	<b>416</b>

## 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 2018	194,358	8,733	203,091
Exchange adjustments (Note (e))	(1,270)	-	(1,270)
Acquisition of businesses (Note 28)	10,663	-	10,663
Additions	1,311	1,522	2,833
Disposals (Note (f))	(9,090)	-	(9,090)
Change in fair values	11,976	293	12,269
<b>At 31 March 2019</b>	<b>207,948</b>	<b>10,548</b>	<b>218,496</b>
At 1 April 2017	166,657	7,349	174,006
Exchange adjustments	1,762	-	1,762
Acquisition of business	4,580	-	4,580
Additions	1,574	828	2,402
Disposals	(15,152)	-	(15,152)
Change in fair values	34,937	556	35,493
<b>At 31 March 2018</b>	<b>194,358</b>	<b>8,733</b>	<b>203,091</b>



**15 Investment Properties (Continued)****(b) Valuation process**

The investment properties were revalued on a market value basis as at 31 March 2018 and 2019 by Jones Lang LaSalle Limited, an independent firm of professional qualified valuers and the principal valuer of Link.

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.

**(c) Valuation techniques**

The principal valuer has relied on the income capitalisation approach, discounted cash flow analysis and residual approach as its primary approaches, cross-referenced to the direct comparison method.

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
<b>Income capitalisation approach</b> Completed properties – retail and commercial properties and car parks	i) Capitalisation rate (Blended): 3.00% – 4.75% (2018: 3.00% – 4.75%)  ii) Net passing income per annum: HK\$0.6M – HK\$360.4M (2018: HK\$0.5M – HK\$388.0M)	The higher the capitalisation rate, the lower the fair value.  The higher the net passing income, the higher the fair value.
<b>Discounted cash flow analysis</b> Completed properties – retail and commercial properties and car parks	i) Discount rate: 7.25% – 8.50% (2018: 7.25% – 7.75%)  ii) Net passing income per annum: HK\$0.6M – HK\$360.4M (2018: HK\$0.5M – HK\$388.0M)	The higher the discount rate, the lower the fair value.  The higher the net passing income, the higher the fair value.
<b>Residual approach</b> Property under development	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 (2018: 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, Metropolitan Plaza in Guangzhou, Beijing Jingtong Roosevelt Plaza in Beijing and CentralWalk in Shenzhen, the completion of which were on 23 February 2015, 11 May 2017, 23 January 2019 and 14 March 2019 respectively, and the commercial development of 77 Hoi Bun Road was not yet completed as at 31 March 2019. 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 adjustment is attributable to the Group's investment properties in Mainland China of RMB24,702 million (2018: RMB14,629 million) as a result of the depreciation of Renminbi. This translation difference is included in exchange reserve as set out in Note 26.

**(f) Disposals of investment properties**

On 13 March 2019, Link completed the disposals of 12 investment properties at an aggregate consideration of HK\$12,010 million, and resulted in gains on disposals of HK\$2,761 million.

**(g) Security for the Group's loan facilities**

On 31 March 2019, certain of the Group's investment properties, amounting to approximately HK\$10,701 million (2018: Nil), were pledged to secure Group's loan facilities of HK\$2,580 million (2018: Nil).

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 16 Property, Plant and Equipment

	Leasehold improvements HK\$'M	Motor vehicles HK\$'M	Equipment HK\$'M	Total HK\$'M
At 1 April 2018	12	2	101	115
Additions	6	1	38	45
Depreciation charge for the year	(3)	(1)	(18)	(22)
<b>At 31 March 2019</b>	<b>15</b>	<b>2</b>	<b>121</b>	<b>138</b>
<b>At 31 March 2019</b>				
Cost	80	6	255	341
Accumulated depreciation	(65)	(4)	(134)	(203)
Net book value	15	2	121	138
At 1 April 2017	11	1	75	87
Acquisition of business	-	-	2	2
Additions	5	1	41	47
Disposals	-	-	(1)	(1)
Depreciation charge for the year	(4)	-	(16)	(20)
<b>At 31 March 2018</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>101</b>	<b>115</b>
<b>At 31 March 2018</b>				
Cost	75	5	217	297
Accumulated depreciation	(63)	(3)	(116)	(182)
Net book value	12	2	101	115

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 17 Trade and Other Receivables

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
Trade receivables	117	112
Less: provision for impairment of trade receivables	(6)	(6)
Trade receivables – net	111	106
Other receivables	822	609
	933	715

The carrying amounts of these receivables approximate their fair values.

There are no specific credit terms given to the tenants. The 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:

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
0–30 days	105	100
31–90 days	7	6
Over 90 days	5	6
	117	112

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\$111 million (2018: HK\$106 million) presented above were HK\$60 million (2018: HK\$55 million) of accrued car park income and HK\$23 million (2018: HK\$31 million) of accrued turnover rent, which were not yet due as at 31 March 2019.

Movements on the provision for impairment of trade receivables are as follows:

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
At 1 April	6	4
Provision for impairment of trade receivables	4	4
Receivables written off during the year as uncollectible	(4)	(2)
<b>At 31 March</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

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

**18 Cash and Cash Equivalents and Bank Deposits**

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
Cash at bank	1,955	710
Bank deposits with original maturity of less than three months	739	2,454
Cash and cash equivalents	2,694	3,164
Bank deposits with original maturity of more than three months	4,095	8,525
	6,789	11,689

**19 Trade Payables, Receipts in Advance and Accruals**

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
Trade payables	192	157
Receipts in advance	285	245
Accruals	2,108	2,060
	2,585	2,462

The carrying amounts of these payables approximate their fair values.

The ageing of trade payables, presented based on the due date, is as follows:

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
0-30 days	178	152
31-90 days	9	4
Over 90 days	5	1
	192	157



## Notes to the Consolidated Financial Statements

**20 Long-Term Incentive Schemes Provision**

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
Long-term incentive schemes provision	200	137
Less: current portion of long-term incentive schemes provision	(102)	(87)
Non-current portion of long-term incentive schemes provision	98	50

**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 1,407,782 units (2018: 1,561,196 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 8,000 units (2018: Nil) from the market for restricted units awards which have vested in accordance with the 2017 LTI plan.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

**20 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 issued upon vesting of restricted unit award are as follows:

Date of grant	Vesting period	Outstanding as at 1 April 2018	Granted during the year	Vested during the year <sup>(i)</sup>	Cancelled during the year	Lapsed during the year	Outstanding as at 31 March 2019	Maximum to be issued on vesting date <sup>(ii)</sup>
<b>2007 LTI Plan</b>								
24 July 2015	24 July 2015 to 30 June 2018	381,539	-	(376,790) <sup>(ii)</sup>	-	(4,749)	-	-
14 November 2016	14 November 2016 to 30 June 2018	422,855	-	(421,011) <sup>(ii)</sup>	-	(1,844)	-	-
	14 November 2016 to 30 June 2019	420,736	-	-	-	(21,500)	399,236	738,472
2007 LTI Plan subtotal		1,225,130	-	(797,801)	-	(28,093)	399,236	738,472
<b>2017 LTI Scheme</b>								
14 July 2017	14 July 2017 to 30 June 2019	413,000	-	(4,000)	-	(28,321)	380,679	838,349
	14 July 2017 to 30 June 2020	413,000	-	(4,000)	-	(28,635)	380,365	837,511
4 July 2018	4 July 2018 to 30 June 2020	-	579,500	-	(2,350)	(10,750)	566,500	1,274,931
	4 July 2018 to 30 June 2021	-	579,500	-	(2,350)	(10,750)	566,500	1,274,931
2017 LTI Scheme subtotal		826,000	1,159,000	(8,000)	(4,500)	(78,456)	1,894,044	4,225,622
Subtotal		2,051,130	1,159,000	(805,801)	(4,500)	(106,549)	2,293,280	4,964,094
Additional units vested over 100% of restricted unit award granted		-	-	(609,981) <sup>(iii)</sup>	-	-	-	-
<b>2018/2019 total</b>		<b>2,051,130</b>	<b>1,159,000</b>	<b>(1,415,782)</b>	<b>(4,500)</b>	<b>(106,549)</b>	<b>2,293,280</b>	<b>4,964,094</b>
<b>2017/2018 total</b>		<b>2,120,150</b>	<b>865,000</b>	<b>(1,561,196)</b>	<b>(5,000)</b>	<b>(109,554)</b>	<b>2,051,130</b>	<b>4,108,632</b>

Notes:

(i) Restricted unit award vesting percentages during the year ranged from 100% 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

## 21 Interest Bearing Liabilities

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
Unsecured bank borrowings	6,732	9,932
Secured bank borrowings	2,580	-
Medium term notes	14,905	15,853
	<b>24,217</b>	<b>25,785</b>
Less: current portion of interest bearing liabilities	(3,367)	(2,589)
Non-current portion of interest bearing liabilities	<b>20,850</b>	<b>23,196</b>

Interest bearing liabilities are repayable as follows:

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
<b>Due in the first year</b>		
Unsecured bank borrowings	1,998	1,498
Secured bank borrowings	63	-
Medium term notes	1,306	1,091
	<b>3,367</b>	<b>2,589</b>
<b>Due in the second year</b>		
Unsecured bank borrowings	2,491	2,719
Secured bank borrowings	93	-
Medium term notes	350	1,316
	<b>2,934</b>	<b>4,035</b>
<b>Due in the third year</b>		
Unsecured bank borrowings	1,030	2,484
Secured bank borrowings	128	-
Medium term notes	1,438	349
	<b>2,596</b>	<b>2,833</b>
<b>Due in the fourth year</b>		
Unsecured bank borrowings	797	2,521
Secured bank borrowings	160	-
Medium term notes	1,226	1,436
	<b>2,183</b>	<b>3,957</b>
<b>Due in the fifth year</b>		
Unsecured bank borrowings	416	295
Secured bank borrowings	175	-
Medium term notes	-	1,225
	<b>591</b>	<b>1,520</b>
<b>Due beyond the fifth year</b>		
Unsecured bank borrowings	-	415
Secured bank borrowings	1,961	-
Medium term notes	10,585	10,436
	<b>12,546</b>	<b>10,851</b>
	<b>24,217</b>	<b>25,785</b>



## Notes to the Consolidated Financial Statements

**21 Interest Bearing Liabilities (Continued)**

Notes:

- (i) Except for medium term notes of HK\$7,481 million (2018: HK\$7,350 million) which are denominated in United States Dollars and bank borrowings of HK\$2,580 million (2018: Nil) which are denominated in Renminbi, 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 3.12% (2018: 2.89%) and that of the interest bearing liabilities which are denominated in Renminbi was 5.71% (2018: Nil).
- (iv) Subsequent to the financial year ended 31 March 2019, the Group has issued convertible bonds of HK\$4 billion 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.

**22 Derivative Financial Instruments**

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
<b>Derivative assets</b>		
<b>Current item</b>		
Designated as fair value hedge		
– interest rate swap contracts	6	1
<b>Non-current items</b>		
Designated as cash flow hedge		
– interest rate swap contracts	15	250
Designated as fair value hedge		
– cross currency swap contract	21	13
– interest rate swap contracts	–	17
	<b>36</b>	<b>280</b>
	<b>42</b>	<b>281</b>
<b>Derivative liabilities</b>		
<b>Current item</b>		
Designated as cash flow hedge		
– interest rate swap contracts	–	2
<b>Non-current items</b>		
Designated as cash flow hedge		
– interest rate swap contracts	7	4
Designated as fair value hedge		
– cross currency swap contracts	236	351
– interest rate swap contract	3	20
	<b>246</b>	<b>375</b>
	<b>246</b>	<b>377</b>
	<b>204</b>	<b>96</b>

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 (2018: Level 2) of the fair value hierarchy.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

**22 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. The fair values of these cross currency swap contracts and interest rate swap contracts are classified as non-current items should the remaining maturities of the hedged items extend for more than 12 months. 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\$236 million (2018: HK\$284 million credited) had been debited to the hedging reserve during the year as further set out in Note 26.

As at 31 March 2019, the derivative financial instruments qualifying as cash flow hedges have, in effect, provided the Group with an average fixed interest rate period of 3.59 years on HK\$6,000 million borrowings (2018: 4.3 years on HK\$10,000 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 2019 were HK\$6,000 million (2018: HK\$10,000 million) and 1.82% (2018: 1.74%) respectively. The notional principal amount of the outstanding floating rates to floating rates interest rate swap contracts as at 31 March 2019 was HK\$3,000 million (2018: HK\$6,500 million).

As at 31 March 2019, 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 2019 were HK\$7,753 million (2018: HK\$7,753 million) and HK\$1,400 million (2018: HK\$1,910 million) respectively.

Gains and losses on interest rate swap contracts recognised in the hedging reserve (Note 26) as at 31 March 2019 will be released to the consolidated income statement.

As at 31 March 2019, the Group has outstanding forward contracts of selling Renminbi 702 million (2018: Nil) against Hong Kong Dollars which are not designated for hedge accounting. 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.

The Group's hedging reserves disclosed in Note 26 relate to the following hedging instruments:

	Interest rate swaps designated as cash flow hedge HK\$'M	Hedging reserve HK\$'M
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)
<b>At 31 March 2019</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
At 1 April 2017	(40)	(40)
Change in fair value of hedging instrument recognised in other comprehensive income	195	195
Reclassified from other comprehensive income to consolidated income statement	89	89
At 31 March 2018	244	244

## Notes to the Consolidated Financial Statements

**23 Deferred Tax Liabilities**

Deferred taxation is calculated in full on temporary differences under the liability method.

Analysis of net deferred tax liabilities as follows:

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
Deferred tax assets	(93)	(87)
Deferred tax liabilities	3,284	2,980
	<b>3,191</b>	<b>2,893</b>

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 2018	2,909	(16)	2,893
Exchange adjustments	(35)	(5)	(40)
Recognised in the consolidated income statement	330	8	338
<b>At 31 March 2019</b>	<b>3,204</b>	<b>(13)</b>	<b>3,191</b>
At 1 April 2017	2,435	(18)	2,417
Exchange adjustments	24	7	31
Acquisition of business	-	36	36
Disposals of investment properties	(12)	13	1
Recognised in the consolidated income statement	462	(54)	408
At 31 March 2018	2,909	(16)	2,893

**24 Other Non-current Liabilities**

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
Amount due to non-controlling interest	3,552	2,897
Non-controlling interest put option obligation	790	700
Retention amount for acquisition of a business	758	-
	<b>5,100</b>	<b>3,597</b>

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 24 Other Non-current Liabilities (Continued)

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 3.2% (2018: 2.6%), 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 (2018: 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 2019 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\$758 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:

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
At 1 April	700	630
Recognised in the consolidated income statement:		
– Fair value loss (Note 9)	90	70
<b>At 31 March</b>	<b>790</b>	<b>700</b>

## 25 Units in Issue

	2019 Number of units	2018 Number of units
At 1 April	2,150,058,972	2,213,002,276
Units bought back for cancellation	(42,145,500)	(64,504,500)
Units issued under the 2007 LT Plan	1,407,782	1,561,196
<b>At 31 March</b>	<b>2,109,321,254</b>	<b>2,150,058,972</b>

Pursuant to the general mandate granted to the Manager by the Unitholders, the Manager (on behalf of Link) bought back a total of 42,145,500 units (2018: 64,504,500 units) at an aggregate price of HK\$3,216 million (2018: HK\$4,349 million). All units bought back were cancelled during the year.

Closing price of the units as at 31 March 2019 was HK\$91.80 (2018: HK\$67.00) per unit. Based on 2,109,321,254 units in issue as at 31 March 2019 (2018: 2,150,058,972 units), market capitalisation was HK\$193,636 million (2018: HK\$144,054 million).



## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 26 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 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
<b>At 31 March 2019</b>	<b>(580)</b>	<b>8</b>	<b>(384)</b>	<b>376</b>	<b>(580)</b>
At 1 April 2017	(580)	(40)	(886)	926	(580)
Cash flow hedges:					
- Change in fair values	-	195	-	-	195
- Amount transferred to the consolidated income statement (Note (i))	-	89	-	-	89
	-	284	-	-	284
Exchange gain on translation of financial statements	-	-	1,818	-	1,818
Net assets attributable to Unitholders:					
- Amount arising from exchange reserve and cash flow hedging reserve movements (Note (ii))	-	-	-	(2,102)	(2,102)
<b>At 31 March 2018</b>	<b>(580)</b>	<b>244</b>	<b>932</b>	<b>(1,176)</b>	<b>(580)</b>

## 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

**27 Note to the Consolidated Statement of Cash Flows****(a) Net cash generated from operating activities**

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
Profit before taxation and transactions with Unitholders	21,801	49,399
Long-term incentive schemes awards	174	126
Depreciation charge	22	20
Gains on disposals of investment properties	(2,761)	(7,306)
Interest income	(85)	(19)
Finance costs	598	665
Exchange difference	(49)	56
Change in fair values of investment properties	(12,269)	(35,493)
Increase in trade and other receivables, deposits and prepayments	(90)	(168)
Decrease in trade payables, receipts in advance and accruals	(296)	(51)
Increase in security deposits	8	169
2007 LTI Plan paid	(10)	(9)
Income tax paid	(1,102)	(904)
Net cash generated from operating activities	5,941	6,485

**(b) Major Non-cash Transactions**

During the year, additional units of HK\$101 million (2018: HK\$93 million) were issued under the 2007 LTI Plan.

**(c) Reconciliation of liabilities arising from financing activities**

	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 businesses (Note 28)	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

## Notes to the Consolidated Financial Statements

**27 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 2017	27,497	90	383	2,618	30,588
Changes from financing cash flows					
Proceeds from interest bearing liabilities, net of transaction costs	19,585	-	-	-	19,585
Repayment of interest bearing liabilities	(21,345)	-	-	-	(21,345)
Increase in amount due to non-controlling interest	-	-	-	211	211
Interest expenses paid	-	(792)	(18)	-	(810)
Total changes from financing activities	(1,760)	(792)	(18)	211	(2,359)
Non-cash changes					
Changes in fair values of cash flow hedges	-	-	(195)	-	(195)
Finance costs	50	788	(74)	68	832
Others	(2)	-	-	-	(2)
Total non-cash changes	48	788	(269)	68	635
As at 31 March 2018	25,785	86	96	2,897	28,864

## Notes to the Consolidated Financial Statements

**28 Acquisition of Businesses**

On 26 November 2018, Link, through a wholly-owned subsidiary, entered into a sale and purchase agreement to acquire the entire issued share capital of Lincoln R.E. Investments Limited at a cash consideration (before final adjustment) of RMB1,791 million. The transaction was completed on 23 January 2019. Lincoln R.E. Investments Limited indirectly owns the entire registered capital of 北京亞騰房地產經營管理有限公司 (Beijing Yateng Real Estate Management Company Limited), which owns the Beijing Jingtong Roosevelt Plaza located at 21 Cuijingbei Lane, Jiukeshu Avenue, Liyuan Town, Tongzhou District, Beijing, The People's Republic of China.

On 20 February 2019, Link, through a wholly-owned subsidiary, entered into a framework agreement and an equity transfer agreement to acquire the entire issued share capital of 保怡物業管理(深圳)有限公司 (Baoyi Property Management (Shenzhen) Company Limited) at a cash consideration (before final adjustment) of RMB5,115 million. The transaction was completed on 14 March 2019. 保怡物業管理(深圳)有限公司 owns the CentralWalk located at Fuhua Road, Central District, Futian, Shenzhen, The People's Republic of China.

The acquisition will benefit Link through adding quality income-producing properties with capital appreciation potential.

The provisionally determined fair values of the assets and liabilities and goodwill arising from the acquisition are as follows:

	Beijing Jingtong Roosevelt Plaza HK\$'M	CentralWalk HK\$'M	Total HK\$'M
Investment properties (Note 15) (Note)	2,956	7,707	10,663
Cash and cash equivalents	23	143	166
Other net current liabilities	(61)	(173)	(234)
Bank borrowings	(860)	(1,715)	(2,575)
Net assets acquired	2,058	5,962	8,020
Goodwill (Note 14)	6	37	43
Purchase consideration	2,064	5,999	8,063
Consideration payables and retention amounts	(26)	(786)	(812)
Cash and cash equivalents in subsidiaries acquired	(23)	(143)	(166)
Cash outflow on acquisitions	2,015	5,070	7,085

Note: Beijing Jingtong Roosevelt Plaza and CentralWalk were valued at 31 October 2018 and 31 December 2018 respectively by Jones Lang LaSalle Limited, the principal valuer of Link. These approximate the fair values of the investment properties at the acquisition dates.



## Notes to the Consolidated Financial Statements

**29 Commitments****(a) Capital Commitments**

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
Capital expenditure of investment properties contracted but not provided for at the end of the year	1,159	2,563

**(b) Operating Lease Commitments**

As at 31 March 2019, the analysis of the Group's aggregate future minimum lease rental payables under non-cancellable operating leases is as follows:

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
Within one year	6	20
Between one and five years	-	2
	6	22

**30 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 2019:

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
Jones Lang LaSalle Limited (the "Principal Valuer")	The Principal Valuer of Link
Jones Lang LaSalle Management Services Limited	Associate* of the Principal Valuer
Beijing Jones Lang LaSalle Property Management Services Company Limited Shenzhen Branch	Associate* of the Principal Valuer
Premier Cleaning Services Limited (Note (i))	Associate* of the Principal Valuer
Aedas Limited *	Associate* of director
Dah Sing Bank, Limited	Associate* of director
The Chamber of Hong Kong Listed Companies	Associate* of director
The Hong Kong Institute of Directors Limited	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) Premier Cleaning Services Limited was ceased to be an associate of the Principal Valuer and ceased to be a connected party of Link since 1 November 2018.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### 30 Connected Party Transactions and Significant Related Party Transactions and Balances (Continued)

#### (b) Transactions with Connected/Related Parties

The following transactions were carried out with connected/related parties:

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
Trustee's fee paid and payable to the Trustee (Note (ii))	(20)	(18)
Transactions with the HSBC Group (Note (iii))		
Agency fee on disposals of investment properties	(55)	(120)
Interest expense and various financing charges to the HSBC Group on interest bearing liabilities, cross currency swap contracts and interest rate swap contracts	(65)	(106)
Rental income from the HSBC Group on leasing of retail units	39	39
Interest income from the HSBC Group on bank deposits	10	3
Transactions with the Principal Valuer (Notes (ii))		
Valuation fee	(5)	(6)
Consultancy services fees	(2)	(1)
Agency fee	(1)	-
Charges for provision of fitter services paid and payable to Jones Lang LaSalle Management Services Limited (Note (iii))	(16)	-
Property management fee paid and payable to Beijing Jones Lang LaSalle Property Management Services Company Limited Shenzhen Branch (Note (iii))	(1)	-
Architectural/renovation consultancy services fees paid and payable to Aedas Limited (Notes (ii) and (iv))	(5)	(9)
Rental income from Dah Sing Bank, Limited on leasing of retail units (Notes (ii) and (v))	8	3

Notes:

- (i) All connected party 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.
- (iii) The transactions were entered into at arm's length on normal commercial terms.
- (iv) Aedas Limited is an associate of Mr Ian Keith GRIFFITHS.
- (v) Dah Sing Bank, Limited is an associate of Mr Blair Chilton PICKFRELL.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

**30 Connected Party Transactions and Significant Related Party Transactions and Balances**

(Continued)

**(c) Balances with Related Parties**

Balances with related parties are set out below:

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
Trustee's fee payable to the Trustee	(2)	(3)
Interest bearing liabilities with the HSBC Group	(1,940)	(3,740)
Agency fee payable to the HSBC Group	(55)	(120)
Net interest payable to the HSBC Group	(3)	(7)
Security deposits from the HSBC Group	(3)	(3)
Cross currency swap contracts and interest rate swap contracts with the HSBC Group	(123)	(84)
Deposits placed with the HSBC Group	2,002	640

**(d) Key Management Compensation**

As at 31 March 2019, 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 23 to 25. 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:

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
Fees	8	8
Basic salaries, allowances and other benefits	143	93
Long-term incentive schemes awards	122	82
	273	183

## Notes to the Consolidated Financial Statements

**30 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 2018/2019, 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 2018/2019 attributable to the two Executive Directors and senior management.

Emolument bands (Note (i))	2019 Number of individuals	2018 Number of individuals
HK\$1,000,001 – HK\$3,000,000	2	–
HK\$3,000,001 – HK\$5,000,000	–	2
HK\$5,000,001 – HK\$7,000,000	–	5
HK\$7,000,001 – HK\$8,000,000	2	1
HK\$8,000,001 – HK\$8,500,000	2	1
HK\$9,000,001 – HK\$9,500,000	–	1
HK\$9,500,001 – HK\$10,000,000	1	1
HK\$10,000,001 – HK\$10,500,000	1	–
HK\$11,500,001 – HK\$12,000,000	1	–
HK\$12,500,001 – HK\$13,000,000	2	–
HK\$22,000,001 – HK\$22,500,000 <sup>(ii)</sup>	–	1
HK\$32,000,001 – HK\$32,500,000 <sup>(ii)</sup>	1	–
HK\$66,000,001 – HK\$66,500,000 <sup>(ii)</sup>	–	1
HK\$112,500,001 – HK\$113,000,000 <sup>(ii)</sup>	1	–
Total number of Executive Directors and senior management (Note (ii))	13	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 two Executive Directors, Mr George Kwok Lung HONGCHOY (a) and Mr Andy CHEUNG Lee Ming (b). 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 64 and 66. The remaining is the paid short-term remuneration.
- (iii) Included a retired senior management staff who is one of the five highest paid individuals.

The five highest paid individuals for the year include two (2018: two) directors whose emoluments reflected in the above. The emoluments paid and recognised to the remaining three (2018: three) individuals during the year are as follows:

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
Basic salaries, other allowances and benefits in kind	10	8
Discretionary bonus	16	6
Long-term incentive schemes awards	11	12
	37	26

## Notes to the Consolidated Financial Statements

**31 Future Minimum Rental Receivables**

As at 31 March 2019, the analysis of the Group's aggregate future minimum rental income receivables under non-cancellable operating leases is as follows:

	2019 HK\$'M	2018 HK\$'M
Within one year	6,259	5,379
Between one and five years	10,432	9,398
Beyond five years	1,416	687
	<b>18,107</b>	<b>15,464</b>

Most of the operating leases are on fixed terms and for terms of 3 years (2018: 3 years).

**32 Principal Subsidiaries**

Link held the following principal subsidiaries as at 31 March 2019:

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\$12,000,000	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%



## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 32 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>				
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%
益境美置業(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 R.E. 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%
廣州華峰置業有限公司 (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%
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.

## 33 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 3 June 2019.

(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】

2019年３月31日現在

	百万香港ドル	百万円
I. 資産総額	226,937	3,072,727
II. 負債総額	38,198（注）	517,201
III. 純資産総額（I - II）	188,739	2,555,526
IV. 発行済数量		2,109,321,254口
V. １単位当たり純資産額（III / IV）	89.48香港ドル	1,212円

（注） 2019年３月31日現在の非支配持分である587百万香港ドル（7,945百万円）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)

すべての譲渡証書には、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る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（298百万円）

###### 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は、香港財務報告基準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、2019年9月2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＝13.54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

2019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					
	注記	2019年		2018年	
		香港ドル	円	香港ドル	円
受取管理報酬	6	881,356,826	11,933,571,424	843,639,201	11,422,874,782
直接費用		(580,352,860)	(7,857,977,724)	(589,563,022)	(7,982,683,318)
受取利息		3,482,416	47,151,913	1,433,795	19,413,584
一般管理費		(288,924,300)	(3,912,035,022)	(254,076,179)	(3,440,191,464)
税引前利益		15,562,082	210,710,590	1,433,795	19,413,584
税金	8	(12,079,666)	(163,558,678)	-	-
当期利益	9	3,482,416	47,151,913	1,433,795	19,413,584

18ページから31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

## 2019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			
	2019年		2018年	
	香港ドル	円	香港ドル	円
当期利益	3,482,416	47,151,913	1,433,795	19,413,584
その他の包括利益	-	-	-	-
当期の包括利益合計	3,482,416	47,151,913	1,433,795	19,413,584

18ページから31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

2019年3月31日現在

注記	3月31日現在			
	2019年		2018年	
	香港ドル	円	香港ドル	円
<b>資産及び負債</b>				
<b>流動資産</b>				
未収金、預け金及び前払金	4,794,594	64,918,803	4,757,063	64,410,633
兄弟会社に対する債権	10 237,596,887	3,217,061,850	229,530,231	3,107,839,328
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	10 2,614,268	35,397,189	2,620,486	35,481,380
短期銀行預金	11 -	-	165,000,000	2,234,100,000
現金及び現金同等物	11 305,370,777	4,134,720,321	57,326,427	776,199,822
	550,376,526	7,452,098,162	459,234,207	6,218,031,163
<b>流動負債</b>				
営業未払金及びその他の未払金	303,621,418	4,111,034,000	289,519,021	3,920,087,544
兄弟会社に対する債務	10 1,355,150	18,348,731	640,392	8,670,908
兄弟会社からの承認済劣後借入金	12 10,000,000	135,400,000	10,000,000	135,400,000
1年以内に期限が到来する長期インセン ティブ・スキーム引当金	13 102,367,209	1,386,052,010	86,953,000	1,177,343,620
課税引当金	9,427,330	127,646,048	-	-
	426,771,107	5,778,480,789	387,112,413	5,241,502,072
<b>純流動資産</b>	123,605,419	1,673,617,373	72,121,794	976,529,091
<b>固定負債</b>				
長期インセンティブ・スキーム引当金	13 97,905,209	1,325,636,530	49,904,000	675,700,160
<b>純資産</b>	25,700,210	347,980,843	22,217,794	300,828,931
<b>資本</b>				
資本金	14 12,000,000	162,480,000	12,000,000	162,480,000
利益剰余金	13,700,210	185,500,843	10,217,794	138,348,931
<b>メンバーの資本</b>	25,700,210	347,980,843	22,217,794	300,828,931

18ページから31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。

13ページから31ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の本財務書類は、2019年6月3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）  
 アンディ・チョン・リー・ミン  
 取締役

## 持分変動計算書

2019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
2018年4月1日現在	12,000,000	162,480,000	10,217,794	138,348,931	22,217,794	300,828,931
当期の包括利益合計	-	-	3,482,416	47,151,913	3,482,416	47,151,913
2019年3月31日現在	12,000,000	162,480,000	13,700,210	185,500,843	25,700,210	347,980,843
2017年4月1日現在	5,000,001	67,700,014	8,783,999	118,935,346	13,784,000	186,635,360
当期の包括利益合計	-	-	1,433,795	19,413,584	1,433,795	19,413,584
株主との取引						
株式発行	6,999,999	94,779,986	-	-	6,999,999	94,779,986
2018年3月31日現在	12,000,000	162,480,000	10,217,794	138,348,931	22,217,794	300,828,931

18ページから31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

2019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			
		2019年		2018年	
		香港ドル	円	香港ドル	円
<b>事業活動</b>					
事業活動により生じた正味現金	15	79,349,646	1,074,394,207	15,339,792	207,700,784
<b>投資活動</b>					
利息受取額		3,694,704	50,026,292	1,362,363	18,446,395
当初満期が3ヶ月超の短期銀行預金の減少／（増加）		165,000,000	2,234,100,000	(15,000,000)	(203,100,000)
投資活動により生じた／（に使用した）正味現金		168,694,704	2,284,126,292	(13,637,637)	(184,653,605)
<b>財務活動</b>					
株式発行による収入		-	-	6,999,999	94,779,986
財務活動により生じた正味現金		-	-	6,999,999	94,779,986
<b>現金及び現金同等物の純変動</b>		248,044,350	3,358,520,499	8,702,154	117,827,165
4月1日現在の現金及び現金同等物の残高		57,326,427	776,199,822	48,624,273	658,372,656
<b>3月31日現在の現金及び現金同等物の残高</b>	11	305,370,777	4,134,720,321	57,326,427	776,199,822

18ページから31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、ホウ・ミン・ストリート100、ランドマーク・イースト、アクサ・タワー33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。）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**

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HKFRSの適用**

2019年3月31日に終了した事業年度に、当社は、現時点において公表済であり、有効である新たな修正のすべてを適用した。

HKAS第40号修正	投資不動産の振替
HKFRS第2号修正	株式に基づく報酬取引の分類及び測定
HKFRS第4号修正	HKFRS第9号「金融商品」のHKFRS第4号「保険契約」との適用
HKFRS第9号（2014年）	金融商品
HKFRS第15号	顧客との契約から生じる収益
HKFRS第15号修正	HKFRS第15号の明確化
HK（IFRIC）- 解釈指針第22号	外貨建取引と前渡・前受対価
HKFRSの年次改善 2014年-2016年 サイクル	

これらの新たな修正の適用は、当社の会計方針又は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、修正及び解釈指針は、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2019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号及びHKAS第8号修正	「重要性がある」の定義 <sup>(2)</sup>
HKAS第19号修正	制度改訂、縮小又は清算 <sup>(1)</sup>
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 <sup>(1)</sup>
HKFRS第3号修正	事業の定義 <sup>(2)</sup>
HKFRS第9号修正	負の補償を伴う期限前償還要素 <sup>(1)</sup>
HKFRS第16号	リース <sup>(1)</sup>
HKFRS第17号	保険契約 <sup>(3)</sup>
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 <sup>(1)</sup>
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 <sup>(2)</sup>
HKFRS第10号及び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 <sup>(4)</sup>
HKFRSの年次改善 2015年-2017年 サイクル <sup>(1)</sup>	

(1) 2019年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。

(2) 2020年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。

(3) 2021年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。

(4) 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、これら新規及び改訂HKFRSが初度適用時に与える影響を評価中である。予備的検討により、これらすべて及び改訂HKFRSの適用に関しては、当社の経営成績及び財政状態に重要な影響を及ぼす可能性は低い、財務書類において新たな又は修正された開示を必要とする可能性があることが明らかとなった。

### 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) 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。

#### (b) 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。

#### (c) 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が可能の場合に、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。

(d) 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が高い方である。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。

(e) 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。

(f) 支出

支出は発生時に認識される。

(g) 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。

(h) 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。

2019年3月31日現在、銀行預金の金利が100ベース・ポイント（2018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2,900,000香港ドル（2018年：2,140,000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。2018年及び2019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。2019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。2019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、240,211,155香港ドル（2018年：232,150,717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、305,370,777香港ドル（2018年：222,326,427香港ドル）であり、注記11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。

2019年3月31日現在、当社は、305,370,777香港ドル（2018年：222,326,427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)	
	2019年	2018年
1年未満		
営業未払金及びその他の未払金	303,621,418	289,519,021
兄弟会社に対する債務	1,355,150	640,392
兄弟会社からの承認済劣後借入金	10,000,000	10,000,000

## (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（2018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)	
	2019年	2018年
	881,356,826	843,639,201



## 7 人件費（取締役報酬を含む）

	(単位：香港ドル)	
	2019年	2018年
賃金及び給与	664,675,941	675,345,075
強制年金基金制度への拠出	13,912,750	13,541,248
長期インセンティブ・スキーム報奨（注記13）	173,688,163	126,088,694
人件費（注記9）	852,276,854	814,975,017

### 取締役報酬

	(単位：香港ドル)	
	2019年	2018年
報酬	8,496,552	8,290,288
基本給、手当及びその他の給付	15,356,321	14,174,163
年金制度への拠出	36,000	36,000
業績に連動する報酬	54,664,000	31,335,000
長期インセンティブ・スキーム報奨（脚注）	85,642,583	50,445,354
	164,195,456	104,280,805

#### 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。

2019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(h)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

香港事業所得税は、当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る（2018年：なし）。

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)	
	2019年	2018年
税引前利益	15,562,082	1,433,795
香港事業所得税率16.5%（2018年：16.5%）で計算した税金の予想額	2,567,744	236,576
損金不算入費用の税効果	10,463,544	-
益金不算入利益の税効果	(574,599)	(236,576)
過年度に認識されていない税務上の欠損金の使用	(377,023)	-
税金計上額	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)	
	2019年	2018年
人件費（注記7）	852,276,854	814,975,017
監査人報酬		
監査及び監査関連保証サービス	1,755,790	1,704,650
その他	22,200	90,300
監査人報酬合計	1,777,990	1,794,950

**10 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、かつ香港ドル建てである。

**11 現金及び現金同等物並びに短期銀行預金**

	(単位：香港ドル)	
	2019年	2018年
銀行預金	15,370,777	8,326,427
当初満期が3ヶ月未満の短期銀行預金	290,000,000	49,000,000
現金及び現金同等物	305,370,777	57,326,427
当初満期が3ヶ月超の短期銀行預金	-	165,000,000
	305,370,777	222,326,427

**12 兄弟会社からの承認済劣後借入金**

	(単位：香港ドル)	
	2019年	2018年
兄弟会社からの承認済劣後借入金	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。2019年3月31日現在、10百万香港ドル（2018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。

**13 長期インセンティブ・スキーム引当金**

	(単位：香港ドル)	
	2019年	2018年
長期インセンティブ・スキーム引当金	200,272,418	136,857,000
控除：1年以内に期限が到来する長期インセンティブ・スキーム引当金	(102,367,209)	(86,953,000)
1年超に期限が到来する長期インセンティブ・スキーム引当金	97,905,209	49,904,000

## 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、1,407,782口（2018年：1,561,196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、8,000口（2018年：なし）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	2018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	2019年 3月31日 現在残高	確定日 における 最大発行 予定口数( )
<b>2007年LTIプラン</b>								
2015年7月24日	2015年7月24日から 2018年6月30日	381,539	-	(376,790)( )	-	(4,749)	-	-
2016年11月14日	2016年11月14日から 2018年6月30日	422,855	-	(421,011)( )	-	(1,844)	-	-
	2016年11月14日から 2019年6月30日	420,736	-	-	-	(21,500)	399,236	738,472
2007年LTIプラン小計		1,225,130	-	(797,801)	-	(28,093)	399,236	738,472
<b>2017年LTIスキーム</b>								
2017年7月14日	2017年7月14日から 2019年6月30日	413,000	-	(4,000)	-	(28,321)	380,679	838,249
	2017年7月14日から 2020年6月30日	413,000	-	(4,000)	-	(28,635)	380,365	837,511
2018年7月4日	2018年7月4日から 2020年6月30日	-	579,500	-	(2,250)	(10,750)	566,500	1,274,931
	2018年7月4日から 2021年6月30日	-	579,500	-	(2,250)	(10,750)	566,500	1,274,931
2017年LTIスキーム小計		826,000	1,159,000	(8,000)	(4,500)	(78,456)	1,894,044	4,225,622
小計		2,051,130	1,159,000	(805,801)	(4,500)	(106,549)	2,293,280	4,964,094
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		-	-	(609,981)( )	-	-	-	-
<b>2018 / 2019年度合計</b>		2,051,130	1,159,000	(1,415,782)	(4,500)	(106,549)	2,293,280	4,964,094
2017 / 2018年度合計		2,120,350	865,000	(1,561,196)	(5,000)	(109,554)	2,051,130	4,108,622

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100%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 資本金

全額払込済：

2018年4月1日及び2019年3月31日現在  
 2017年4月1日現在  
 2018年3月28日発行  
 2018年3月31日現在

株数	香港ドル
12,000,000	12,000,000
5,000,001	5,000,001
6,999,999	6,999,999
12,000,000	12,000,000

**15 事業活動により生じた正味現金**

	(単位：香港ドル)	
	2019年	2018年
税引前利益	15,562,082	1,433,795
受取利息	(3,482,416)	(1,433,795)
未収金、預け金及び前払金の増加	(249,819)	(425,576)
兄弟会社に対する債権の増加	(8,066,656)	(131,432,330)
リンクに対する債権の減少ノ（増加）	6,218	(692,531)
営業未払金及びその他の未払金の増加	14,102,397	123,552,071
兄弟会社に対する債務の増加	714,758	220,158
長期インセンティブ・スキーム引当金の増加	63,415,418	24,118,000
香港利得税支払額	(2,652,336)	-
事業活動により生じた正味現金	79,349,646	15,339,792

**16 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。

	(単位：香港ドル)	
	2019年	2018年
受取管理報酬（注記6）：		
リンク	10,263,230	9,749,317
兄弟会社	871,093,596	833,889,884

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。

**17 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。

**18 財務書類の承認**

本財務書類は、2019年6月3日付で当社の取締役会により承認された。

[次へ](#)

**LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED**

領展資產管理有限公司

**INCOME STATEMENT****FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 2019**

	Note	2019 HK\$	2018 HK\$
Management fee income	6	881,356,826	843,639,201
Direct costs		(580,352,860)	(589,563,022)
Interest income		3,482,416	1,433,795
Administrative expenses		(288,924,300)	(254,076,179)
Profit before taxation		15,562,082	1,433,795
Taxation	8	(12,079,666)	-
Profit for the year	9	<u>3,482,416</u>	<u>1,433,795</u>

The notes on pages 18 to 31 form part of these financial statements.

**LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED**

領展資產管理有限公司

**STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME  
FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 2019**

	2019 HK\$	2018 HK\$
Profit for the year	3,482,416	1,433,795
Other comprehensive income	-	-
Total comprehensive income for the year	<u>3,482,416</u>	<u>1,433,795</u>

The notes on pages 18 to 31 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 2019

	Note	2019 HK\$	2018 HK\$
<b>ASSETS AND LIABILITIES</b>			
<b>Current assets</b>			
Receivables, deposits and prepayments		4,794,594	4,757,063
Amounts due from fellow subsidiaries	10	237,596,887	229,530,231
Amount due from Link Real Estate Investment Trust	10	2,614,268	2,620,486
Short-term bank deposits	11	-	165,000,000
Cash and cash equivalents	11	305,370,777	57,326,427
		<u>550,376,526</u>	<u>459,234,207</u>
<b>Current liabilities</b>			
Trade and other payables		303,621,418	289,519,021
Amounts due to fellow subsidiaries	10	1,355,150	640,392
Approved subordinated loan from a fellow subsidiary	12	10,000,000	10,000,000
Current portion of long-term incentive schemes provision	13	102,367,209	86,953,000
Provision for taxation		9,427,330	-
		<u>426,771,107</u>	<u>387,112,413</u>
<b>Net current assets</b>		123,605,419	72,121,794
<b>Non-current liability</b>			
Long-term incentive schemes provision	13	97,905,209	49,904,000
<b>Net assets</b>		<u>25,700,210</u>	<u>22,217,794</u>
<b>EQUITY</b>			
Share capital	14	12,000,000	12,000,000
Retained earnings		13,700,210	10,217,794
<b>Member's funds</b>		<u>25,700,210</u>	<u>22,217,794</u>

The notes on pages 18 to 31 form part of these financial statements.

The financial statements on pages 13 to 31 were approved by the board of directors of the Company on 3 June 2019 and were signed on its behalf by:

.....  
George Kwok Lung HONGCHOY  
Director

.....  
Andy CHEUNG Lee Ming  
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 2019**

	Share capital HK\$	Retained earnings HK\$	Total HK\$
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>
At 1 April 2017	5,000,001	8,783,999	13,784,000
Total comprehensive income for the year	-	1,433,795	1,433,795
Transaction with equity holder Issue of shares	6,999,999	-	6,999,999
At 31 March 2018	<u>12,000,000</u>	<u>10,217,794</u>	<u>22,217,794</u>

The notes on pages 18 to 31 form part of these financial statements.

**LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED**

領展資產管理有限公司

**STATEMENT OF CASH FLOWS****FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 2019**

	Note	2019 HK\$	2018 HK\$
<b>Operating activities</b>			
Net cash generated from operating activities	15	79,349,646	15,339,792
<b>Investing activities</b>			
Interest income received		3,694,704	1,362,363
Decrease/(increase) in short-term bank deposits with original maturity of more than three months		165,000,000	(15,000,000)
Net cash generated from/(used in) investing activities		168,694,704	(13,637,637)
<b>Financing activity</b>			
Proceeds from issuance of shares		-	6,999,999
Net cash generated from financing activity		-	6,999,999
<b>Net change in cash and cash equivalents</b>		248,044,350	8,702,154
Cash and cash equivalents at 1 April		57,326,427	48,624,273
<b>Cash and cash equivalents at 31 March</b>	11	305,370,777	57,326,427

The notes on pages 18 to 31 form part of these financial statements.

**LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED**

領展資產管理有限公司

**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 33/F., AXA Tower, Landmark East, 100 How Ming Street, 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"). 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**

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 HKFRSs**

For the year ended 31 March 2019, the Company has adopted all the new amendments that are currently in issue and effective.

HKAS 40 Amendments	Transfers of Investment Property
HKFRS 2 Amendments	Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions
HKFRS 4 Amendments	Applying HKFRS 9 Financial Instruments with HKFRS 4 Insurance Contracts
HKFRS 9 (2014)	Financial Instruments
HKFRS 15	Revenue from Contracts with Customers
HKFRS 15 Amendments	Clarifications to HKFRS 15
HK(IFRIC)-Int 22	Foreign Currency Transactions and Advance Consideration
Annual Improvements to HKFRSs 2014-2016 Cycle	

The adoption of these new amendments has not had any significant effect on the accounting policies or results reported and financial position of the Company.

**LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED**

領展資產管理有限公司

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)****2 Basis of preparation (Continued)****(c) Adoption of new and revised HKFRSs (Continued)**

The following new standards, amendments and interpretations, 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 2019.

Amendments to HKAS 1 and HKAS 8	Definition of Material <sup>(1)</sup>
Amendments to HKAS 19	Plan Amendment, Curtailment or Settlement <sup>(1)</sup>
Amendments to HKAS 28	Long-term Interests in Associates and Joint Ventures <sup>(1)</sup>
Amendments to HKFRS 3	Definition of a Business <sup>(2)</sup>
Amendments to HKFRS 9	Prepayment Features with Negative Compensation <sup>(1)</sup>
HKFRS 16	Leases <sup>(1)</sup>
HKFRS 17	Insurance Contracts <sup>(3)</sup>
HK(IFRIC)-Int 23	Uncertainty over Income Tax Treatments <sup>(1)</sup>
Conceptual Framework for Financial Reporting 2018	Revised Conceptual Framework for Financial Reporting <sup>(1)</sup>
Amendments to HKFRS 10 and HKAS 28	Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture <sup>(4)</sup>
Annual Improvements to HKFRSs 2015-2017 Cycle <sup>(1)</sup>	

<sup>(1)</sup> effective for accounting periods beginning on or after 1 January 2019

<sup>(2)</sup> effective for accounting periods beginning on or after 1 January 2020

<sup>(3)</sup> effective for accounting periods beginning on or after 1 January 2021

<sup>(4)</sup> 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 and revised HKFRSs upon initial application. Preliminary review noted that the adoption of all these or revised HKFRSs are unlikely to have a significant impact on the Company's financial performance and financial position but may result in new or amended disclosures in the financial statements.

**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**

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) 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.

**(b) 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.

**(c) 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.

**(d) 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.

**(e) 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.

**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)****(f) Expenditure**

Expenditure is recognised on an accrual basis.

**(g) 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.

**(h) 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.

**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)****(a) Financial risk factors (Continued)****(i) Market risk (Continued)****(A) Interest rate risk (Continued)**

As at 31 March 2019, if interest rates on deposits at banks had been 100 basis points (2018: 100 basis points) higher/lower with all other variables held constant, profit for the year would have been approximately HK\$2,900,000 (2018: HK\$2,140,000) 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 2018 and 2019, there are no significant monetary balances that are held in a non-functional currency.

**(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 2019, 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 2019, the Company's exposure to credit risk arising from amounts due from group companies/Link amounted to HK\$240,211,155 (2018: HK\$232,150,717). The Company's exposure to credit risk arising from cash and cash equivalents and short-term bank deposits amounted to HK\$305,370,777 (2018: HK\$222,326,427) and is set out in Note 11.

**(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 2019, the Company has cash and cash equivalents and short-term bank deposits of HK\$305,370,777 (2018: HK\$222,326,427). Management considers that the Company does not have significant liquidity risk.

**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)****(a) Financial risk factors (Continued)****(iii) Liquidity risk (Continued)**

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.

	2019 HK\$	2018 HK\$
<u>Less than 1 year</u>		
Trade and other payables	303,621,418	289,519,021
Amounts due to fellow subsidiaries	1,355,150	640,392
Approved subordinated loan from a fellow subsidiary	10,000,000	10,000,000

**(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 (2018: Nil).



**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)****(c) Fair value estimation (Continued)****(i) Fair value hierarchy (Continued)**

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.

**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**

	2019 HK\$	2018 HK\$
Management fee income	881,356,826	843,639,201

**LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED**

領展資產管理有限公司

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)****7 Staff costs (including directors' emoluments)**

	2019 HK\$	2018 HK\$
Wages and salaries	664,675,941	675,345,075
Contributions to Mandatory Provident Fund Scheme	13,912,750	13,541,248
Long-term incentive schemes awards (Note 13)	173,688,163	126,088,694
Staff costs (Note 9)	<u>852,276,854</u>	<u>814,975,017</u>

Directors' emoluments

	2019 HK\$	2018 HK\$
Fees	8,496,552	8,290,288
Base pay, allowance and other benefits	15,356,321	14,174,163
Contribution to pension scheme	36,000	36,000
Variable remuneration related to performance	54,664,000	31,335,000
Long-term incentive schemes awards (Note)	85,642,583	50,445,354
	<u>164,195,456</u>	<u>104,280,805</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 2019, 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(h).

**LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED**

領展資產管理有限公司

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)****8 Taxation**

Hong Kong profits tax has been provided for at the rate of 16.5% on the estimated assessable profit for the year (2018: Nil).

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:

	2019 HK\$	2018 HK\$
Profit before taxation	15,562,082	1,433,795
Expected tax calculated at the Hong Kong profits tax rate of 16.5% (2018: 16.5%)	2,567,744	236,576
Tax effect of non-deductible expenses	10,463,544	-
Tax effect of non-taxable income	(574,599)	(236,576)
Utilisation of previously unrecognised tax loss	(377,023)	-
Taxation	12,079,666	-

**9 Profit for the year**

Profit for the year is stated after charging:

	2019 HK\$	2018 HK\$
Staff costs (Note 7)	852,276,854	814,975,017
Auditor's remuneration		
Audit and audit-related assurance services	1,755,790	1,704,650
Others	22,200	90,300
Total auditor's remuneration	1,777,990	1,794,950

**LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED**

領展資產管理有限公司

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)****10 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.

**11 Cash and cash equivalents and short-term bank deposits**

	2019 HK\$	2018 HK\$
Cash at bank	15,370,777	8,326,427
Short-term bank deposits with original maturity of less than three months	290,000,000	49,000,000
Cash and cash equivalents	305,370,777	57,326,427
Short-term bank deposits with original maturity of more than three months	-	165,000,000
	<u>305,370,777</u>	<u>222,326,427</u>

**12 Approved subordinated loan from a fellow subsidiary**

	2019 HK\$	2018 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 2019, HK\$10 million (2018: 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.

**13 Long-term incentive schemes provision**

	2019 HK\$	2018 HK\$
Long-term incentive schemes provision	200,272,418	136,857,000
Less: current portion of long-term incentive schemes provision	<u>(102,367,209)</u>	<u>(86,953,000)</u>
Non-current portion of long-term incentive schemes provision	<u>97,905,209</u>	<u>49,904,000</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, 1,407,782 Units (2018: 1,561,196 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, 8,000 units (2018: Nil) purchased from the market for restricted units awards which have vested in accordance with the 2017 LTI plan.

## LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資產管理有限公司

## 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 2018	Granted during the year	Vested during the year <sup>(i)</sup>	Cancelled during the year	Lapsed during the year	Outstanding as at 31 March 2019	Maximum to be issued on vesting date <sup>(ii)</sup>
<b>2007 LTI Plan</b>								
24 July 2015	24 July 2015 to 30 June 2018	381,539	-	(376,790) <sup>(iii)</sup>	-	(4,749)	-	-
14 November 2016	14 November 2016 to 30 June 2018	422,855	-	(421,011) <sup>(iii)</sup>	-	(1,844)	-	-
	14 November 2016 to 30 June 2019	420,736	-	-	-	(21,500)	399,236	738,472
2007 LTI Plan subtotal		1,225,130	-	(797,801)	-	(28,093)	399,236	738,472
<b>2017 LTI Scheme</b>								
14 July 2017	14 July 2017 to 30 June 2019	413,000	-	(4,000)	-	(28,321)	380,679	838,249
	14 July 2017 to 30 June 2020	413,000	-	(4,000)	-	(28,635)	380,365	837,511
4 July 2018	4 July 2018 to 30 June 2020	-	579,500	-	(2,250)	(10,750)	566,500	1,274,931
	4 July 2018 to 30 June 2021	-	579,500	-	(2,250)	(10,750)	566,500	1,274,931
2017 LTI Scheme subtotal		826,000	1,159,000	(8,000)	(4,500)	(78,456)	1,894,044	4,225,622
Subtotal		2,051,130	1,159,000	(805,801)	(4,500)	(106,549)	2,293,280	4,964,094
Additional units vested over 100% of restricted unit award granted								
		-	-	(609,981) <sup>(iii)</sup>	-	-	-	-
<b>2018/2019 total</b>		<b>2,051,130</b>	<b>1,159,000</b>	<b>(1,415,782)</b>	<b>(4,500)</b>	<b>(106,549)</b>	<b>2,293,280</b>	<b>4,964,094</b>
2017/2018 total		2,120,250	865,000	(1,553,196)	(5,000)	(109,554)	2,052,130	4,108,622

## Notes:

- (i) Restricted unit award vesting percentages during the year ranged from 100% 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

領展資產管理有限公司

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

## 14 Share capital

	Number of shares	HK\$
<u>Issued and fully paid:</u>		
At 1 April 2018 and 31 March 2019	12,000,000	12,000,000
At 1 April 2017	5,000,001	5,000,001
Issuance on 28 March 2018	6,999,999	6,999,999
At 31 March 2018	12,000,000	12,000,000

## 15 Net cash generated from operating activities

	2019 HK\$	2018 HK\$
Profit before taxation	15,562,082	1,433,795
Interest income	(3,482,416)	(1,433,795)
Increase in receivables, deposits and prepayments	(249,819)	(425,576)
Increase in amounts due from fellow subsidiaries	(8,066,656)	(131,432,330)
Decrease/(increase) in amount due from Link	6,218	(692,531)
Increase in trade and other payables	14,102,397	123,552,071
Increase in amounts due to fellow subsidiaries	714,758	220,158
Increase in long-term incentive schemes provision	63,415,418	24,118,000
Hong Kong profits tax paid	(2,652,336)	-
Net cash generated from operating activities	79,349,646	15,339,792

**LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED**

領展資產管理有限公司

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)****16 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:

	2019 HK\$	2018 HK\$
Management fee income (Note 6) from:		
Link	10,263,230	9,749,317
Fellow subsidiaries	<u>871,093,596</u>	<u>833,889,884</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.

**17 Ultimate holding entity**

The directors regard Link as being the ultimate holding entity.

**18 Approval of the financial statements**

The financial statements were approved by the board of directors of the Company on 3 June 2019.



(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。

2019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。

##### 2019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3月6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。

2019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	(881.4)
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	(19.9)
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	主たる不動産鑑定士	鑑定報酬	該当なし	(4.6)
		コンサルタント・サービス報酬	該当なし	(2.4)
		代理手数料	該当なし	(1.5)
		不動産管理サービス報酬（注3）	該当なし	(0.85)
		その他（注4）	該当なし	(0.027)
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）（「JLLMS」）	主たる不動産鑑定士の関係者	フィッター・サービス報酬（注5）	該当なし	(16.2)
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（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6）	38.8 （注7）	該当なし
		受取利息	9.9	該当なし
		支払利息及び財務費用	該当なし	(52.2)
		アレンジメントフィー／銀行手数料／取引手数料（注8）	該当なし	(12.5)
		財務顧問料（注9）	該当なし	(55.2)
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	(5.3)
ザ・チャンバー・オブ・ホンコン・リストッド・カンパニーズ（The Chamber of Hong Kong Listed Companies）	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)
香港取締役協会（The Hong Kong Institute of Directors Limited）	ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ氏の関係者	会費及び広告料	該当なし	(0.011)

ダー・シン・バンク・リミテッド (Dah Sing Bank, Limited) (「ダー・シン・バンク」)	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 6) アレンジメント フィー及び銀行手 数料	7.8 (注7)  該当なし	該当なし  (0.068)
DBSバンク(ホンコン)リミテッド (DBS Bank (Hong Kong) Limited) (「DBSバンク」)	ナンシー・ツェ・ソー・ リン氏の関係者	ライセンス契約 (注6)	0.038	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、香港及び香港以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。

(注3) 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・サービスズ・カンパニー・リミテッド(Beijing Jones Lang LaSalle Property Management Services Co., Ltd.)(深セン支社)はJLL社の子会社である(以下「JLL子会社」という。)。同社は、本ファンドの特別目的事業体との間に2019年3月15日から2年間にわたる不動産管理サービス契約(以下「本不動産管理契約」という。)を締結している。本不動産管理契約に基づき、2019年3月にJLL子会社に対し合計2,915,407香港ドルが支払われており、そのうち850,882香港ドルが2019年3月15日から3月31日までの期間についての支払分、2,064,525香港ドルが2019年4月分の前払金である。

(注4) この報酬には、JLLの子会社であるプレミア・クリーニング・サービスズ・リミテッド(Premier Cleaning Services Limited)から提供された清掃業務(報酬支払総額は約26,900香港ドル)が含まれている。プレミア・クリーニング・サービスズ・リミテッドは、2018年11月1日をもってJLLの子会社(及び本ファンドの関係当事者)でなくなった。

(注5) JLLMSは、2016年4月16日付でフィッター・サービス契約を締結している。同社は、JLL社が本ファンドの主たる不動産鑑定士に任命された2016年11月17日をもって本ファンドの関連当事者となった。2018年3月31日に終了した会計年度中に発生したフィッター・サービス報酬は18.6百万香港ドルであった。

(注6) 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7) 受領済みの敷金を除く。

(注8) 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9) 当会計年度中の本ファンドの資産ポートフォリオの精査及び12件の不動産の処分の実行のため、本ファンドの財務顧問であるHSBCに対し支払われた財務顧問料である。詳細は、下記「その他の取引」のセクションを参照のこと。

## 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）	2019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	当初賃貸借期間は3年 で、2019年3月7日に 期間満了となり、2021 年3月7日までの2年 の期間で更新されてい る。	3.2	0.9
	テンプル・モール・サ ウス（Temple Mall South）の店舗G3C番の 賃貸借	当初賃貸借期間は6年 で、2018年6月9日に 期間満了となり、2021 年6月9日までの3年 の期間で更新されてい る。	2.7	0.7
	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、 2019年7月2日に期間 満了となる。	3.2	該当なし
	ロク・フー・プレイス の店舗G202番の賃貸借	賃貸借期間は3年で、 2019年10月31日に期間 満了となる。	3.5	該当なし
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2年で、 2019年8月21日に期間 満了となる。	4.8	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、 2019年8月31日に期間 満了となる。	1.2	該当なし
	ヒン・ケン・ショッピ ングセンター（Hin Keng Shopping Centre）ウィング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（注2）	賃貸借期間は2年で、 2019年4月14日に期間 満了となる。	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) 賃貸借期間は、2017年4月15日から2019年4月14日までの2年間である。この契約は、本ファンドによる広州チアン・チン・ホイ・リアル・エーステート・カンパニー・リミテッド（Guangzhou Qian Qing Hui Real Estate Company Limited）（以下「GZチアン・チン・ホイ」という。）の取得前に、GZチアン・チン・ホイとHSBCバンク（チャイナ）広州支店との間に締結されたものである。2017年5月11日付で本ファンドはGZチアン・チン・ホイの取得を完了した。2017年5月11日から2018年3月31日までの期間にHSBCバンク（チャイナ）広州支店がGZチアン・チン・ホイに対し支払った賃料の総額は3.8百万香港ドルである。
- (注3) 当会計年度中にDBSバンク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30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バンクは、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) 2015年5月に（HSBC及びハン・セン社の2社を関連銀行として）40億香港ドルの5年間のクラブ・ローンが提供され、2019年3月31日現在における当該クラブ・ローンに係るHSBC及びハン・セン社に対する未払残高は、それぞれ、115百万香港ドル及び225百万香港ドルである。
- (ii) 2015年8月に（HSBC及びハン・セン社の2社を関連銀行として）40億香港ドルの4年間のクラブ・ローンが提供され、2019年3月31日現在における当該クラブ・ローンに係るHSBC及びハン・セン社に対する未払残高は、それぞれ、300百万香港ドル及び850百万香港ドルである。
- (iii) 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、2019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、450百万香港ドルである。

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を維持している。2019年3月31日現在、HSBCとの間の当該スワップ契約に係る想定元本残高合計は約67億香港ドルであった。

## 預金

2019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20億香港ドルの預金を有していた。

## その他の取引

### 企業顧問取引

当会計年度中に本管理会社は、本ファンドの資産ポートフォリオの精査と本ファンドの12件の不動産の処分の実行のため、HSBCを財務顧問とする契約（及びクッシュマン＆ウェイクフィールド（HK）リミテッド（Cushman & Wakefield (HK) Limited）を不動産顧問とする契約）を締結した。

HSBCを財務顧問に任命することは、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の免除**」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。

HSBCに対し財務顧問としての業務について支払われた報酬の総額は55,201,140香港ドルである。

### 企業金融取引

本ファンドの完全子会社であるリンク2019CBリミテッド（Link 2019 CB Limited）（以下「**本発行体**」という。）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。）を2019年4月3日付で発行した。本転換債は、2019年4月4日付で香港証券取引所に上場された（証券コード：5936）。

本転換債について、本ファンドは、特に、本発行体、並びに共同主幹事会社（以下「**本共同主幹事会社**」という。）として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）との間に、2019年3月7日付で引受契約（以下「**本引受契約**」という。）を締結しており、当該契約に従って、本共同主幹事会社は、当該契約に定める条件に基づき、本転換債の額面価額の100%に等しい価額で本転換債の発行を個別的に引き受けている。

HSBCを共同主幹事会社に任命することはHSBCの免除の範囲内である。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の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との関連当事者取引及びHSBCの免除」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9,600,000香港ドルである。

2019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。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グループとの企業顧問取引及び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顧問取引及び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の免除（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顧問取引及び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、企業顧問取引及び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顧問取引及び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、企業顧問取引及び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の免除にかかわらず、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って行うことができる。

### (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

2019年6月3日現在 50,000,000香港ドル（677百万円）（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、主に稼働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、香港域内での設立か域外での設立かを問わず、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) 投資制限と分配方針

### 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%を常を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。この目的における不動産開発行為には改造、改良及び修復は含まれない。



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%を常を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

但し、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律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経由して）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。受託者に関係す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（2018年4月1日から2019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） | 臨時報告書及びその添付書類   | 2018年7月26日提出  |
| （2） | 有価証券報告書及びその添付書類 | 2018年9月21日提出  |
| （3） | 半期報告書及びその添付書類   | 2018年12月21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**

86ページから135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。

- ・2019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
- ・同日に終了した会計年度の連結分配金計算書
- ・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2019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。2019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218,496百万香港ドルであった。当期の投資不動産の公正価値の評価益は12,269百万香港ドルであり、これは連結財務書類の重要な構成要素であった。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、駐車場並びに開発中の不動産で構成されている。

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。

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。開発中の不動産については、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といった要素もこれに含まれる。

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。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、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、並びに割引率に仮定を適用して、最終的な評価額を算定した。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。

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。

## 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2017年HKIS評価基準、2017年国際評価基準、RICS評価 2017年国際基準及び本REITコード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

完成した投資不動産について、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

開発中の不動産について、私どもは、評価対象となった計画スキームが裏付け文書と合致しており、また適切な場合には、計画が承認されていることをサンプルベースで確認した。鑑定士が見積開発費用を利用している場合には、私どもは、当該費用と承認済の予算、建設契約及び/又はその他の裏付け文書とをサンプルベースで照合した。

## 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、発生中の正味賃料収入、開発費用並びにデベロッパーのリスク及び利潤相当を含んでいた。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

当期の評価に影響を及ぼす特定の要素は数多く存在し、これらを考慮して判断を下した。

- ・ 最近の市場取引を参照とした、当期におけるグループの投資不動産の処分
- ・ 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

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。



## その他の情報

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、「その他の情報」について責任を有する。「その他の情報」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、「その他の情報」を対象としていないため、私どもは、「その他の情報」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「その他の情報」を通読し、通読の過程において、その他の情報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情報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、その他の情報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、管理会社は、連結財務書類が2005年9月6日付の信託証書（12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確約するものではない。

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に求められている。

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、意図的な除外、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（開示を含む。）の全体としての表示、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しているかを評価する。

・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、2019年6月3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 86 to 135, which comprise:

- the consolidated statement of financial position as at 31 March 2019;
- the consolidated income statement for the year then ended;
- the consolidated statement of comprehensive income 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;
- the consolidated statement of distributions 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 2019, 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 Matter	How our audit addressed the Key Audit Matter
------------------	--

<p><b>Valuation of Investment Properties</b></p> <p>Refer to notes 3(d), 5(a) and 15 to the consolidated financial statements</p> <p>The Group's investment properties is 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 2019 was HK\$218,496 million and the fair value gain of investment properties for the year was HK\$12,269 million, which were significant components of the consolidated financial statements.</p> <p>The Group's investment properties portfolio comprises of retail and office properties, car parks and property under development 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.</p> <p>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. For properties under development, factors include estimated development costs and allowance for developer's risk and profit.</p> <p>In determining a property's valuation, the Valuer took into account property-specific information such as tenancy agreements, rental income and direct property expenses. For completed properties, the income capitalisation approach and discounted cash flow analysis were primarily used, with cross reference to direct comparison approach where applicable. The Valuer applied assumptions for capitalisation rates and net passing income, which were influenced by the prevailing market yields and comparable market transactions, as well as discount rate, to arrive at the final valuation. 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.</p> <p>The existence of significant estimation warrants specific audit focus in this area.</p>	<p><b>Experience of Valuer and relevance of their work</b></p> <p>We read the Valuer's report and understand that the valuation was prepared in accordance with HKIS Valuation Standards 2017, the International Valuation Standards 2017, the RICS Valuation – Global Standards 2017 and the REIT Code. We assessed the Valuer's qualifications and expertise and read its 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.</p> <p><b>Valuation methodology used by the Valuer</b></p> <p>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.</p> <p><b>Data used by the Valuer</b></p> <p>For completed investment properties we checked, on a sample basis, the data used by the Valuer to perform the valuation to appropriate supporting documents, including:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• key terms of lease agreements;</li> <li>• operating expenditure details; and</li> <li>• rental income schedules.</li> </ul> <p>For property under development, we agreed on a sample basis that the planned schemes being valued were consistent with the supporting documents and, where appropriate, had achieved planning consent. Where the Valuer used estimated development costs, we agreed on a sample basis these costs to the approved budgets, construction contracts and/or other supporting documents.</p> <p><b>Assumptions and estimates used by the Valuer</b></p> <p>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, net passing income, development costs and allowance for developer's risk and profit. 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</p>
--	--

<p>There were a number of specific factors affecting the valuations in the year which we considered when making our judgements:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• disposal of the Group's investment properties during the year, as reference for recent market transactions;</li><li>• revitalisation of certain investment properties through the Group's Asset Enhancement Program; and</li><li>• the performance of the Group's investment property portfolio</li></ul>	<p>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.</p> <p>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.</p>
---	--

**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 the Twelfth 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, 3 June 2019

---

（ ）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**

13ページから31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。）の財務書類は以下で構成される。

- ・ 2019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。）が公表した本財務書類に関連して適用される香港財務報告基準（以下「HKFRS」という。）に準拠して、会社の2019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「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。

## 財務書類に対する取締役の責任

取締役は、HKICPAが公表した本財務書類に関連して適用される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。

## 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、2019年6月3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”) set out on pages 13 to 31, which comprise:

- the statement of financial position as at 31 March 2019;
- 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 as at 31 March 2019, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with applicable Hong Kong Financial Reporting Standards (“HKFRSs”) relevant to these financial statements 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 (“HKSAs”) 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 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.

## 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

The directors are responsible for the preparation of the financial statements that give a true and fair view in accordance with the applicable HKFRSs issued by the HKICPA relevant to these financial statements 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.

## Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

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 HKSAs 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 HKSAs, 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.

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, 3 June 2019

---

（ ）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](#)