

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年9月25日
【計算期間】	第18期（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）
【ファンド名】	リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラスト (Link Real Estate Investment Trust)
【発行者名】	リンク・アセット・マネジメント・リミテッド (Link Asset Management Limited)
【代表者の役職氏名】	最高経営責任者兼執行取締役 ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ (George Kwok Lung HONGCHOY, CEO and Executive Director)
【本店の所在の場所】	香港、カオルーン、クアン・トン、ホイ・ブン・ロード77、ザ・ キーサイド、タワー1 20階 (20/F., Tower 1, The Quayside, 77 Hoi Bun Road, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong)
【代理人の氏名又は名称】	弁護士 三 原 秀 哲
【代理人の住所又は所在地】	東京都千代田区丸の内二丁目7番2号 J Pタワー 長島・大野・常松法律事務所
【事務連絡者氏名】	弁護士 鬼 頭 あゆみ
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内二丁目7番2号 J Pタワー 長島・大野・常松法律事務所
【電話番号】	03-6889-7000
【縦覧に供する場所】	該当なし

(注)

1. 別の記載がなされている場合を除き、本書に記載の「香港ドル」及び「HK\$」は香港の法定通貨を指す。日本円への換算は、別の記載がなされている場合を除き、株式会社三井住友銀行が公表した2023年9月1日現在における対顧客電信直物売買相場の仲値である1香港ドル＝18.58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2023年3月期の財務上のデータは、2023年3月31日以降2023年5月31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。

「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（2020年6月1日付及び2022年6月1日付）で修正済み）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2022年11月17日を発効日として任命されたクッシュマン&ウェイクフィールド・リミテッド（Cushman & Wakefield Limited）（コリアーズ・インターナショナル（ホンコン）リミテッド（Colliers International (Hong Kong) Limited）は2022年11月16日付で地位退任した。）を意味し、本不動産の2023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。

「関係者」

本信託証書に基づき与えられる意味を有する。

「オーストラリア」

オーストラリア連邦を意味する。

「取締役会」

本管理会社の取締役会を意味する。

「営業日」	営業を許可された銀行が香港にて通常業務を行っている日（土曜日、日曜日、公の休日、熱帯低気圧警報第8号若しくはそれ以上又は「黒」の暴風雨警告信号が平日の場合午前9時から午後5時の間までのいずれかの時間に発令された日は除く。）を意味する。
「駐車場施設」	本不動産の一部をなす駐車場施設を意味する。
「CCASS」	HKSCCにより設立及び運営される香港中央決済システム（Central Clearing and Settlement System）を意味する。
「最高経営責任者」	本管理会社の最高経営責任者を意味する。
「コンプライアンス・マニュアル」	本ファンドの運営及びコーポレート・ガバナンス方針に関し、とりわけ主要なプロセス、システム、及び措置を定める本管理会社の（その後の改正を含む現時点での）コンプライアンス・マニュアルを意味する。
「関連当事者規則」	不動産投資信託及びその関連当事者の間の取引に関する（その後の改正を含む現時点での）香港不動産投資信託コードに含まれる規則を意味する。
「関連当事者取引」	関連当事者と本ファンド又は特別目的事業体との間の取引を意味する。
「関連当事者」	香港不動産投資信託コード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。
「香港政府」	香港政府を意味する。

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

「HSBCグループ」	ザ・ホンコン・アンド・シャンハイ・バンキング・コーポレーション・リミテッド（The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited）とその子会社を意味し、本書に明示的に別の記載がなされている場合を除き、本受託会社及びその所有子会社を除く。
「本ファンド」	随時適用される条件に従うことを条件として、ユニット・トラストとして設立され、香港証券先物規則第104条に基づき香港証券先物委員会より認可を受けた集団投資スキームであるリンク・リアル・エステート・インベストメント・トラスト（Link Real Estate Investment Trust）をいい、本ファンドの本受益証券は香港証券取引所に上場されている。
「リンク・コーポレート・ガバナンス方針」	（その後の改正を含む現時点での）コンプライアンス・マニュアルに記載のコーポレート・ガバナンス方針を意味する。
「上場規則」	香港証券取引所の（その後の改正を含む現時点での）上場管理規則を意味する。
「上場規則のコーポレート・ガバナンス規則」	（その後の改正を含む現時点での）上場規則の付表14に含まれるコーポレート・ガバナンス規則を意味する。
「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。
「LTV」	無担保借入比率（本ファンドの無担保借入総額と無担保である本不動産の価値の合計として算出される。）を意味する。
「本管理会社」	本ファンドの管理会社として、香港において設立された、リンク・アセット・マネジメント・リミテッド（Link Asset Management Limited）を意味し、規制業務である資産管理活動を行うことに対する免許を、香港証券先物委員会（Securities and Futures Commission of Hong Kong）より取得している。
「MTNプログラム」	ザ・リンク・ファイナンス（ケイマン）2009リミテッド（本ファンドの完全子会社）が2009年5月に発行した、保証付ユーロ・ミディアム・ターム・ノート・プログラムを意味し、MTNプログラムに従って随時発行された又は発行が予定されているノート及び／又はグリーン・ボンドを「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。
「中国大陸」	中華人民共和国を意味し、異なる定めのある場合を除き、地理的な参照のためのみ用い、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。
「不動産開発及び関連業務」	香港不動産投資信託コードに基づいて行われる、不動産投資信託による未完成の建物ユニットの取得及び不動産開発（新規開発プロジェクト及び既存物件の再開発を含む。）を意味するが、改装、レトロフィッティング及び改修は含まれない。
「不動産開発費上限」	香港不動産投資信託コードに基づく本ファンドの不動産開発及び関連活動に対する上限として、本ファンドの総資産価値の25%（本信託証書に記載されている方法で計算される。）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、(i)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、(ii)非上場の債務証券、(iii)国債及びその他の公債、並びに(iv)域内又は海外の不動産ファンドを含む金融商品（ただし、これらに限られない。）を意味する。

「商業施設」	本不動産の一部をなす商業施設を意味する。
「本ライセンス・イシュー」	基準日（2023年3月6日とする。）において既に発行済の本受益証券5口につき、ライセンス受益証券1口あたり44.20香港ドルの払込金額によるライセンスの発行を意味する。
「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。
「シンガポール」	シンガポール共和国を意味する。
「大量保有者」	本ファンドの発行済受益証券の10%以上の保有者を意味する。
「特別目的事業体」	香港不動産投資信託コードに従い本ファンドによって所有及び管理される特別目的事業体を意味する。
「特別決議」	本受益証券保有者の総会において議決権を有する本人又は代理人の出席及び投票により、本受益証券議決権数の75%以上の多数により可決された本受益証券保有者の決議を意味する。ただし、定足数は、合計して発行済の本受益証券の25%以上を保有する本受益証券保有者2名以上の出席を要する。
「本追補証書」	本信託証書を補完する2005年11月4日、2005年11月8日、2006年1月16日、2006年11月21日、2007年7月13日、2007年7月23日、2009年10月5日、2010年7月23日、2012年7月25日、2014年2月18日、2015年1月15日、2018年7月25日、2020年4月1日、2020年7月22日、2021年2月8日及び2021年7月30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14の追補証書及び2回の変更書換証書を意味する。
「本グループ」	本ファンドに加え、特別目的事業体及び／又はその所有する及び／又は支配する法人を意味する。
「分配可能利益合計」	「第一部 ファンド情報―第1 ファンドの状況―2 投資方針―(4)分配方針」で与えられる意味を有する。
「本信託証書」	本ファンドを構成する、2005年9月6日付の本受託会社及び本管理会社間の信託証書（本追補証書による修正及び補足を含む。）を意味する。

「本受託会社」	本ファンドの受託会社であるHSBCインスティテューショナル・トラスト・サービス（アジア）リミテッド（HSBC Institutional Trust Services (Asia) Limited）を意味する。
「本受益証券」	本ファンドの受益証券を意味する。
「英国」	グレートブリテン及び北アイルランド連合王国を意味する。
「米国」	アメリカ合衆国を意味する。
「本受益証券保有者」	本受益証券の保有者を意味する。
「本受益証券登録機関」	コンピュータシェア・ホンコン・インベスター・サービス・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2023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―② 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2023年3月31日現在における、利用可能なスペース及び収入を生みだすことのない自己使用スペースをいう。
「本賃借権」	商業施設及び駐車場施設の事業においてテナントに付与される物件についての賃借権若しくは賃貸借契約（それらの両方とも占有権を付与する。）又はライセンス（それは単に何らかの行為を行うことの許諾にすぎない。）を意味し、「賃貸中の」もそれに従って解釈されるものとする。

「賃貸中の賃貸可能面積」	現時点での本賃借権に基づく賃貸可能面積を意味する。
「市場露店」	露店主から日々の生鮮食料品及び日常必需品を購入することができる、屋外又は屋内に設置された露店を意味する。
「市場価格」	適切なマーケティングの後に行われ、当事者が各々十分な知識を持ち、慎重に、かつ強制されることなく行う独立当事者間での取引において、自発的買主と自発的売主との間で、ある不動産が交換される場合における、鑑定日現在の見積価格を意味する。
「稼働率」	資産の総面積に対する賃貸中の賃貸可能面積のパーセンテージを意味する。
「定着率」	同一のショッピングセンター内で、賃貸借契約の満了まで保持されるテナントの比率を意味する。
「賃料変動率」	同一店舗において、旧賃貸借契約と新規賃貸借契約との間の1平方フィート当たりの平均賃料の変動率を意味する。
「自己使用事務所」	賃貸可能面積に含まれるスペースであって、占有されているが、収益を生みださないものを意味する。
「テナント」	本賃借権に基づく借主、テナント又はライセンシー（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課金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、長期的成長性をもって本受益証券保有者に安定した1口当たりの分配を提供することである。本管理会社は、投資戦略を執行することによりこの目的の達成を目指しており、かかる投資戦略において、香港不動産投資信託コード及び本信託証書への準拠を条件とし、収益をもたらす、長期収益及び資本増強の潜在力を有しかつ広範囲にわたり多様性のあるポートフォリオを維持する不動産に重点を置き、香港及び／又はその他の外国法域の一戸建て並びに総合型多目的開発不動産の一部を成す不動産に対し長期的に投資し、またすべての種別の不動産開発及び関連業務を行う。

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

(2) 【ファンドの沿革】

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

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

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

(3) 【ファンドの仕組み】

① 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。

② 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。）。

追補証書	発効日
第一追補証書	2005年11月4日
第二追補証書	2005年11月8日
第三追補証書	2006年1月16日に締結され、2006年2月16日付で発効した。
第四追補証書	2006年11月21日
第五追補証書	2007年7月13日
第六追補証書	2007年7月23日
第七追補証書	2009年10月5日
第八追補証書	2010年7月23日
第九追補証書	2012年7月25日
第十追補証書	2014年2月18日
第十一追補証書	2015年1月15日
第十二追補証書	2018年7月25日
第十三追補証書	2020年4月1日
第十四追補証書	2020年7月22日
第一回変更書換証書	2021年2月8日
第二回変更書換証書	2021年7月30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―③ 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。2023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2023年3月期の連結財務書類の注記35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。

(ニ) 専門分野の関係者

クッシュマン&ウェイクフィールド・リミテッドは、2022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、2023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。

③ 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。

(二) 資本金の額

本書の提出日現在：52,000,000香港ドル（966百万円）

(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	52,000,000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】

① 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。

② 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、香港の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。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（第七版）は2022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25%を超えてはならない、香港不動産投資信託コードに従って行う本ファンドの投資目的又は投資方針の範囲内での不動産開発及び関連業務の一部区画開発への投資の場合を除き、空閑地に投資してはならない、関連する処分についての本受益証券保有者の特別決議による承認を受けた場合を除き、各本不動産（非適格少数持分不動産を除く。）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】

① 香港における開示

(i) 監督官庁に対する開示

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

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

香港不動産投資信託コードにおいて関連当事者取引の開示が義務づけられている。

- (ニ) 香港不動産投資信託コード又は香港証券先物委員会が随時発行するガイドラインに別途規定された場合を除き、すべての関連当事者取引は、以下に掲げるとおり（但し、これらに限られない。）、上場規則（香港不動産投資信託コードの第2.26章に従って適宜修正される。）の第14A章に基づき上場会社に適用される要件を、適切かつ実行可能な範囲で参照して規制される。

- (a) その取引が関連当事者取引であるかどうか
- (b) 一定の関連当事者取引が、継続している関連当事者取引かどうか
- (c) 関連当事者取引の種類に応じた適用除外の有無及び当該免除の条件
- (d) 関連当事者取引に対する本受益証券保有者の承認、開示、報告及びその他の要件
- (e) 関連当事者取引に関連して発行される公表物、配布物及び年次報告に適用される内容の要件
- (f) その取引が継続している関連当事者取引である場合、年次レビュー及びその他の追加的な適用要件

本ファンドの関連当事者取引の実行は、すべての適用ある要件に準拠するものとする。本管理会社は、要件の適用に疑義がある場合には、早期の段階で、香港証券取引委員会と協議するものとする。

- (ホ) 本ファンドの関連当事者取引に関連する公表物及び配布物は、以下に掲げるものを含み、その取引についての本受託会社の見解を記載しなければならない。

- (a) 取引の実行に本受託会社の異議が無いかどうか
- (b) 本ファンドの投資方針に合致し、また香港不動産投資信託コード及び本ファンドの設立書類に準拠しているかどうか
- (c) 取引が通常の取引条件で、公正かつ合理的であり、全体として本受益証券保有者の利益となるかどうか
- (d) 取引に対する本受益証券保有者の承認が求められていない場合には、香港不動産投資信託コード又は本ファンドの設立書類に基づきそのような承認が必要とされていないことを示す本受託会社の確認

(注) 香港不動産投資信託コードに基づき、本受託会社は、関連当事者取引が、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適切な注意を尽くすものとする。

(ii) 香港証券取引所に対する開示

本ファンドは香港証券取引所に対し、以下の情報をただちに報告するものとする。

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

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

(iii) 本受益証券保有者に対する開示

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

本ファンドに関する会計書類は、香港財務報告基準に従って作成され、その会計年度は3月31日をもって終了し、会計年度半期については9月30日をもって終了する。香港不動産投資信託コードに従い、本ファンドに関する年次報告書及び会計書類は、各会計年度末から4ヶ月以内に発表され、本受益証券保有者に送付される。また、中間報告書については、各会計年度半期末から3ヶ月以内に発表され、本受益証券保有者に配布される。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グループの業績及び財務状況の基礎となる、本グループのパフォーマンス及び重要事実並びに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。

② 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。ただし、発行者により公表された資料等が国内においてインターネットの利用その他の方法により当該資料等が容易かつ継続的に取得することができる場合は、この限りでない。本ファンドに関する重要事実は、香港証券取引所のウェブサイト（<https://www.hkex.com.hk/>）及び本管理会社のウェブサイト（<https://www.linkreit.com>）において閲覧可能である。

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、長期的成長性をもって本受益証券保有者に対して、本受益証券1口ごとに安定的な分配を行うことである。本管理会社は、以下の投資戦略を執行することで、この目標を達成することを目指している。

投資戦略

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

本ファンドはまた、香港不動産投資信託コード及び本信託証書に準拠することを条件とし、関連投資、少数持分不動産及びその他の補助的投資対象への投資を行うことができる。

この投資戦略を遂行するにあたり、本管理会社は以下のガイドラインに従う。

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

2023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「事業ハイライト」を参照のこと。

(2) 【投資対象】

① 投資対象

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

本ファンドには下記に掲げる投資が許容されている。

	本ファンドの総資産価値の常時割合（別途記載された場合を除く。）
(a) 関連投資	10%（上限）
(b) 不動産開発及び関連業務	25%（上限）
(c) 非限定少数持分不動産	10%（上限）
(d) 関連投資、不動産開発及び関連業務、非限定少数持分不動産並びにその他の補助的投資対象	25%（総計での上限）
(e) 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。

② 投資基準

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

(3) 【運用体制】

適切に統制された事業

当社のコーポレート・ガバナンスの枠組み

当社（本管理会社及び（該当する場合は）本ファンド）は、責任あるガバナンスとは、規制上の要件を単に遵守することを超えて、当社のあらゆる活動の中に組み込まれる価値基準となるべきものであると考えている。当社のコーポレート・ガバナンスの枠組みにおいて特定されている当事者と主要な統制要素は、相互に影響を及ぼし合うことで、取締役会及び経営陣が本ファンドの事業を本受益証券保有者の長期的な利益のために運営すると同時に、当社の他のステークホルダーの期待に応えられる態勢を確保するものである。COVIDのパンデミックによって、組織の弾力性と機動性を支える良好なガバナンスの核心的な重要性が浮き彫りにされている。当社はパンデミックから得られた多くの教訓を取り入れることで、当社の戦略の継続的な実行を支援するガバナンスと統制をさらに強化している。

本受益証券保有者及びその他のステークホルダー ・本受益証券保有者に常時最新の状況を伝えるための包括的な投資家向け広報活動プログラム ・香港不動産投資信託コード及び上場規則を完全に遵守した定期的な報告と企業広報 ・包括的な持続可能性イニシアチブ ・コミュニティの住民のためのリンク共存計画（Link Together Initiatives） ・香港政府及びコミュニティとの間の関係構築	取締役会及び取締役会委員会 ・高水準の独立性 ・スキル、経験、性別、民族の多様性 ・強力で透明性のある取締役会のプロセス ・定期的な業績評価 ・取締役会の承継、指名及び継続的な刷新に関するプログラム
当社のコーポレート・ガバナンスの枠組み	
経営陣 ・本ファンドのカルチャーに組み込まれた展望、目標及び価値観 ・取締役会と経営陣の間における明確な権限の委任 ・取締役会に対する定期的な最新情報の提供 ・リスク管理の枠組みと内部統制	規制上及びその他の監督 ・香港証券先物委員会による監督及び香港不動産投資信託コードの継続的な遵守 ・定期的な検査を伴う本信託証書を通じた本受託会社による監督 ・外部の監査及び精査 ・厳格な内部監査システム及びプロセス ・内部通報に関する方針及び自由に意見が言える風土 ・内部情報の監視及び更新 ・従業員行動規範

本ファンドの戦略

本ファンドは、持続可能な長期的成長を伴う安定した分配を本受益証券保有者に提供することを公約している。当社は、積極的な資産管理、ポートフォリオ管理及び慎重な資本管理を通じて価値を創出し、成長を推進することを目指している。当社は、リスク・プロファイルの管理と収益の向上のために引き続きポートフォリオを分散化及び最適化していく方針である。資本パートナーとの協力を通じた資産軽量化アプローチを導入する戦略的計画は、当社の積極的な経営管理と多様化戦略に合致している。本ファンド単独の戦略レポートは、当社のリンク3.0戦略（Link 3.0 strategy）について説明するとともに、当社が様々なステークホルダーのために価値を創出する方法について包括的かつ簡明に概説している。この戦略レポートは本ファンドのウェブサイト（linkreit.com）及び香港証券取引所のウェブサイト（hkexnews.hk）で閲覧可能である。

本ファンドの風土

本ファンドは、優秀さ、ヴィジョンのある創造性及び包摂性の風土を備えている。この風土は、当社のヴィジョン、目標及び価値観の達成の中核をなしている。この風土は当社の価値創出を推進するものであり、当社はあらゆる事業を通じて法令遵守の風土を取り入れるように努めている。取締役会は、本ファンドの戦略と風土が引き続き合致していると考えており、これに満足している。

当社のヴィジョン、目標及び価値観

ヴィジョン	目標	価値観
当社の周辺の人々の生活に奉仕し、これを向上させるワールドクラスの不動産投資管理会社になること。	以下を通じて、ステークホルダーとの関係を構築すること。 ・価値と質の高いサービスを提供すること ・地域のコミュニティのパートナーになること ・持続可能な成長を達成すること	以下を持って事業を運営すること。 ・敬意 ・優秀さ ・誠実さ ・チームワーク

取締役会

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

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

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

取締役会の規模、構成、任命

定款により、取締役の人数は9名以上、14名以下と定められている。現在、取締役会のメンバーは13名であり、その内訳は、2名の執行取締役（CEO及びCFO）、1名の非執行取締役、10名の独立非執行取締役である。取締役会は、この構成はバランスが取れており、経営陣のイニシアチブに対する独立性の強い監視と質疑を促進するものであると考えている。2023年5月31日の時点における取締役の経歴は、「取締役及び経営管理チームの経歴」に記載されている。

当社の現任の非執行取締役及び独立非執行取締役は、年次総会におけるローテーション制による繰り上げ退任及び本受益証券保有者による再任を条件として、それぞれ任期を3年として選任されている。各々の非執行取締役及び独立非執行取締役の任期、職責及び義務は、本管理会社との間に締結される正式な任命書において定められる。非執行取締役及び独立非執行取締役は、いずれも本ファンドの従業員ではない。各々の非執行取締役及び独立非執行取締役は、取締役会に関する業務について本管理会社に十分な時間と関心を引き続き傾注できることを誓約している。

独立非執行取締役及び非執行取締役の任期は、満了時に通常は3年の期間で更新することができる。独立非執行取締役は、最大で9年間の任期にわたって取締役を務めることができる。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。ピーター・ツェ・パク・ウィン（Peter TSE Pak Wing）氏及びナンシー・ツェ・ソー・リン（Nancy TSE Sau Ling）氏はともに、2023年7月に9年間の任期上限が満了し、2023年度年次総会の終結をもって独立非執行取締役を退任する予定である。

メリッサ・ウー・マオ・チン（Melissa WU Mao Chin）氏は、2023年4月3日付で、取締役会の多様性と指名に関する方針に従って独立非執行取締役及び監査リスク管理委員会の委員に任命された。定款により、新任の取締役であるメリッサ・ウー・マオ・チン氏は、その任命後の最初の年次総会において退任し、本受益証券保有者による選任を受ける。メリッサ・ウー・マオ・チン氏は、2023年度年次総会の終結をもって監査リスク管理委員会の委員長をピーター・ツェ・パク・ウィン氏から承継する予定である。

執行取締役はいずれも本ファンドの常勤従業員である。執行取締役と本管理会社との間の雇用契約は具体的な任期を定めておらず、本管理会社又は執行取締役のいずれかが6～12ヶ月前に書面で通知することにより終了させることができる。執行取締役は、年次総会におけるローテーション制による退任の対象ではない。

2023年5月31日現在の取締役の経歴情報の更新は、本書の後述のセクションに記載されている。

強い独立性

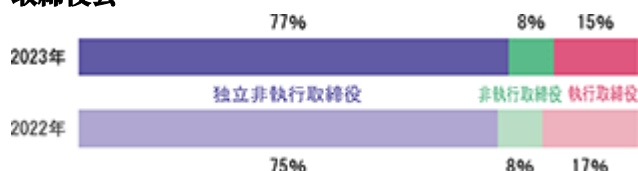
当社の独立非執行取締役及び非執行取締役は、経営陣の提案について建設的な質疑と重要な判断を行い、目標に照らして戦略と業績を精査し、リスクとコンプライアンスを監視する。

主要な特徴	上場規則に基づく要件を上回るリンク・コーポレート・ガバナンス方針の追加的な独立性要件
独立非執行取締役は9年を超えて在職することはできない。	取締役会会長は独立非執行取締役が務めることが要求されており、実際に独立非執行取締役が務めている。
すべての取締役会委員会の委員長は独立非執行取締役が務める。	独立非執行取締役は、9年の在職期間が満了した場合、退任後3年を経過しない限り、取締役に復帰できない。
取締役13名のうち10名が独立非執行取締役であり、1名が非執行取締役である。	監査リスク管理委員会及び報酬委員会の委員長は独立非執行取締役が務め、委員は独立非執行取締役のみで構成することが要求されており、実際に独立非執行取締役が委員長を務め、委員は独立非執行取締役のみで構成されている。

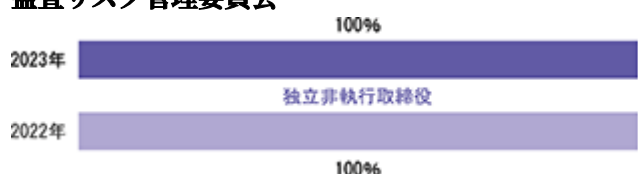
各独立非執行取締役の独立性の評価は、上場規則の独立性ガイドラインをモデルとするが当該ガイドラインより厳格に設定されたリンク・コーポレート・ガバナンス方針に定める独立性基準に基づき行われる。当社は、独立非執行取締役の独立性に関する問題について、主要なプロキシ・アドバイザーの議決権行使に関する助言及びガイドラインを参照して処理している。当会計年度を通じて本ファンドのすべての独立非執行取締役は、リンク・コーポレート・ガバナンス方針における独立性要件を遵守している。

独立取締役の比率（注１）

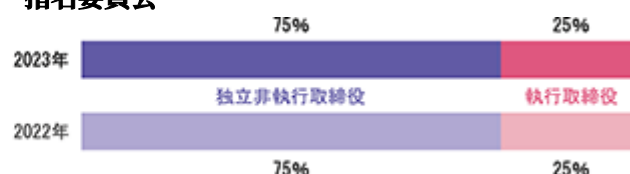
取締役会



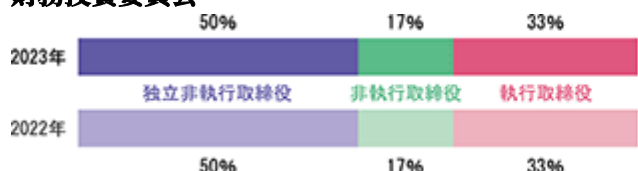
監査リスク管理委員会



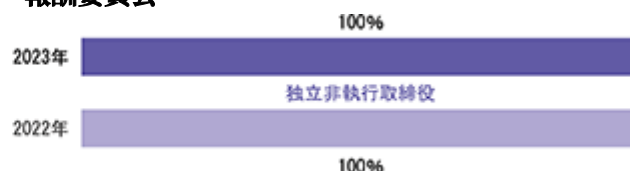
指名委員会



財務投資委員会



報酬委員会



（注１） 2023年5月31日現在の13名と2022年6月1日時点の12名の比較。

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、任命前と年1回の評価に加え、見直しを要する正当な理由が存在する場合にはいつでも実施される。

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	独立非執行取締役候補の任命プロセスの一部としての独立性評価の実施
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、及び有効に職務を遂行する能力を阻害するおそれがある業務上又はその他の関係を有していないことを確認するため、年次評価を実施する。	
独立非執行取締役の本ファンドの事業に対する持分の公表、並びに一切の利益相反の管理に関する健全なプロセスの設定	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。）

継続的独立性評価プロセスの一環として、取締役は、香港及び海外の上場企業及び組織における役職の数と性質、並びにその他の重要な職務について本管理会社に開示している。当会計年度中に執行取締役はいずれも、他の上場企業において取締役に一切在職していない。CEO及びCFOは、専門機関、学術及び公共団体を積極的に支援している。各々の独立非執行取締役及び非執行取締役は、本ファンド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社を超える上場企業（本ファンドを除く。）の取締役に就任していない。

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2023年5月31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2回の非公開会議を開き、執行取締役、非執行取締役及び経営陣を同席させずに協議を行った。

取締役会及び取締役会委員会の間における明確な権限委任

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

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

取締役会は、その権限に基づき、本管理会社の事業上及び運営上の必要に応じて、作業委員会又は特別委員会を随時設置することができる。例えば、デューディリジェンス委員会はデューディリジェンス概要調査結果に基づいて審議と意思決定を行う職責を負っており、投資委員会は潜在的な取引について精査し、当該取引を財務投資委員会に提案して検討を受ける。

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

監督とリーダーシップ ・戦略上の指示及びリスク選好度 ・経営陣に対する洞察の提示と監視 ・年次予算及び主要な企業活動の承認 ・資産の取得及び資本リサイクリングに関する事項の承認 ・政府及び外部団体との関係の監督	
監査リスク管理委員会 独立非執行取締役100% 主要な職責： ・財務報告の精査及び財務書類の整合性の監督 ・リスク管理及びコンプライアンスの監視 ・内部統制及び財務報告システム ・監査人の監査業務及び非監査業務の実績、報酬、契約条件及び監査人の独立性の精査	指名委員会 独立非執行取締役75% 主要な職責： ・取締役会業績評価の運営 ・取締役会及び取締役会委員会の構造及び構成の精査 ・取締役会及び取締役会委員会の承継計画の精査及び更新 ・取締役会及び取締役会委員会の潜在的な候補者の評価
取締役会	
財務投資委員会 非執行取締役／独立非執行取締役67% 主要な職責： ・資産の取得又は処分を取締役会に対する承認 ・資本管理に関する事項の監督 ・資本的支出の承認及び監視 ・大規模資産改善計画の承認 ・財務上の意思決定並びに資本リサイクリング及び再投資の精査	報酬委員会 独立非執行取締役100% 主要な職責： ・本ファンドの報酬に関する方針及び戦略の設定 ・上級管理職の報酬の承認及び取締役の報酬の提案（取締役会の承認を受ける） ・長期インセンティブ・スキームに基づく報奨の付与及び権利確定の管理

取締役会に留保されている事項

- ・ リンク・コーポレート・ガバナンス方針、コンプライアンス・マニュアル、取締役会の多様性に関する方針、本受益証券保有者との連絡に関する方針の検討、取締役会に独立の意見を提供するためのメカニズム及び本ファンドの気候変動関連事項
- ・ 本ファンドの目的、戦略、ヴィジョン、目標及び価値観、並びにこれらに対応する本ファンドの風土と本ファンドの戦略的方向性の整合性の検討
- ・ 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案の提案
- ・ 中間分配金及び最終分配金、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、ESG報告書、本受益証券保有者向け配布物、会計方針の重要な変更の承認
- ・ 社外監査人の任命及び解任並びに監査人報酬の承認
- ・ 税務、金融リスク管理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、資本リサイクリングに関する事項、並びに不動産開発及び関連業務の承認
- ・ CEO、その他一切の取締役及び会社秘書役の任命又は解任、並びに非執行取締役及び独立非執行取締役の任期の更新の承認
- ・ 取締役会委員会の構成の変更の承認
- ・ 取締役の報酬、並びに取締役及び役員が損害賠償責任保険の承認
- ・ 内部統制及びリスク管理枠組みの有効性の確認、並びに本ファンドの財政状態、債務、将来の戦略又は信用に重大な影響を与える一切の事項の承認
- ・ 取締役会委員会に対する権限の委任

取締役会及び経営陣の間における職責の明確な分掌**会長及びCEO**

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

取締役会及び経営陣

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

会長	1. ニコラス・チャールズ・アレン (Nicholas Charles ALLEN) (独立非執行取締役) (注1)	・取締役会を指揮し、取締役会の有効性を確保する。 ・企業の信用と整合性を維持する。 ・戦略上の事項を策定し、コーポレート・ガバナンスを指揮する。 ・CEOの業績評価を行う。 ・本受益証券保有者と取締役会との効果的な連絡を確保する。
非執行取締役／ 独立非執行取締役	2. イアン・キース・グリフィス (Ian Keith GRIFFITHS) (非執行取締役) 3. クリストファー・ジョン・ブルック (Christopher John BROOKE) (独立非執行取締役) 4. エド・チャン・ユー・チョン (Ed CHAN Yiu Cheong) (独立非執行取締役) 5. ジェニー・グ・ジアリン (Jenny GU Jialin) (独立非執行取締役) 6. リンカーン・リョン・クォク・クエン (Lincoln LEONG Kwok Kuen) (独立非執行取締役) 7. ブレア・チルトン・ピカレル (Blair Chilton PICKERELL) (独立非執行取締役) 8. ポー・リー・タン (Poh Lee TAN) (独立非執行取締役) 9. ピーター・ツェ・パク・ウィン (Peter TSE Pak Wing) (独立非執行取締役) 10. ナンシー・ツェ・ソー・リン (Nancy TSE Sau Ling) (独立非執行取締役) 11. メリッサ・ウー・マオ・チン (Melissa WU Mao Chin) (独立非執行取締役) (注2)	・取締役会及び各取締役会委員会の任務を通じて本ファンドの業務を監督する。 ・潜在的な利益相反に対処する。 ・合意された企業目標及び事業目的に関する経営陣の業績を評価する。 ・コンプライアンスと財務報告について監視する。 ・戦略の策定に関する意見を提示する。 ・リスク管理及び内部統制について監督する。 ・本ファンドの主要なリスク及びリスク選好度の申告書を承認する。 ・経営陣の提案及びイニシアチブを詳細に調査し、説明を求める。 ・報酬方針を精査し、取締役に対する報酬を承認する。 ・上級管理職の研修及び能力開発を精査する。
CEO兼執行取締役	12. ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ (George Kwok Lung HONGCHOY)	・取締役会で合意された事業計画に照らし、業績を発展させ、推進し、達成する。 ・取締役会と協力して本ファンドの戦略を策定する。 ・本ファンドが所定の戦略、方針及び規制に従って運営されるように経営管理チームを監督する。 ・組織的及び非組織的な成長並びに事業開発を推進する。 ・政府、規制当局及び投資家との間の関係を構築する。

CF0兼執行取締役	13. シン・コック・ション (NG Kok Siong)	- 以下の部門の監督についてCEOを支援する。 - 財務管理・報告 - 資本管理 - 事業分析 - 事業及び情報技術ソリューション - 調達及び数量の調査 - 投資家向け広報活動 - 投資家及びアナリストとの会合において、実績と業績の説明についてCEOを補佐する。 - 本ファンドの中国大陸事業部長。
CLO（注3）	ケネス・タイ・ルン・ウォン (Kenneth Tai Lun WONG)	- 本ファンドの法務、会社秘書、コンプライアンス及びリスク管理の機能の監督についてCEOを支援する。 - 規制当局及び本受託会社との連絡についてCEOを補佐する。 - コーポレート・ガバナンス慣行を精査し、実施する。 - 取締役会に助言と支援を与え、規制とコンプライアンスの問題について取締役会に最新の情報を常時提供する。 - 指定会社秘書役。
中国大陸外業務担当 COO（注3）（注4）	グレゴリー・ロバート・チャブ (Gregory Robert CHUBB)	- 香港、オーストラリア及びシンガポールの地域センター及び事業運営を指揮する。 - 本ファンドの資産管理、リーシング及び業務運営の指揮監督についてCEOを支援する。 - 本ファンドの持続可能性戦略を指揮する。
CCDO（注3）	ロナルド・タム・セン・ユム (Ronald THAM Seng Yum)	- 本グループの経営企画及び戦略についてCEOを支援する。 - 企業金融並びに合併及び買収。 - 資本取引。

（注1） ニコラス・チャールズ・アレン氏は、2023年度年次総会の終結をもって監査リスク管理委員会の委員に就任する予定である。

（注2） メリッサ・ウー・マオ・チン氏は、2023年4月3日付で独立非執行取締役及び監査リスク管理委員会の委員に就任した。メリッサ・ウー・マオ・チン氏は、2023年度年次総会の終結をもって監査リスク管理委員会の委員長をピーター・ツェ・パク・ウィン氏から承継する予定である。

（注3） 上級管理職であるが、取締役会のメンバーではない。

（注4） グレゴリー・ロバート・チャブ氏の役職は、2023年4月1日付で最高執行責任者―国際業務担当から、中国大陸外業務担当COOに変更された。

取締役会の多様性

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

当社は、取締役会の多様性は取締役会の有効性と本ファンドの長期的な成功に寄与するものであると考えている。本ファンドの取締役会の多様性に関する方針は、取締役会の構成に関する明確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、多様性に関するあらゆる側面（経歴、民族、年齢及び性別を含むが、これらに限定されない。）を考慮して実力主義に基づいて行われる。取締役会の多様性に関する方針は、いずれの性別も取締役会の少なくとも20%を占めることを定めている。独立非執行取締役の任期が最大で9年であることから、取締役会は絶えず刷新され、本ファンドの業務範囲の拡大に伴って本ファンドを支える新たなスキルと視点が取り入れられている。本ファンドは、取締役会の多様性に配慮して、取締役会の承継の潜在的な候補者の特定を支援するため、独立の専門的な調査会社を使用している。取締役会は、指名委員会の支援を受けて、本ファンドの取締役会の多様性に関する方針を毎年精査している。

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

性別

2023年（注1）

69 %

男性

31 %

女性

2022年（注1）

75 %

男性

25 %

女性

民族

2023年（注1）

69 %

中国人

31 %

中国人以外

2022年（注1）

67 %

中国人

33 %

中国人以外

役職

2023年（注1）

77%

8%

15%

独立非執行取締役 非執行取締役 執行取締役

2022年（注1）

75%

8%

17%

年齢グループ

2023年（注1）

23%

38.5%

38.5%

45～55歳

56～65歳

66歳以上

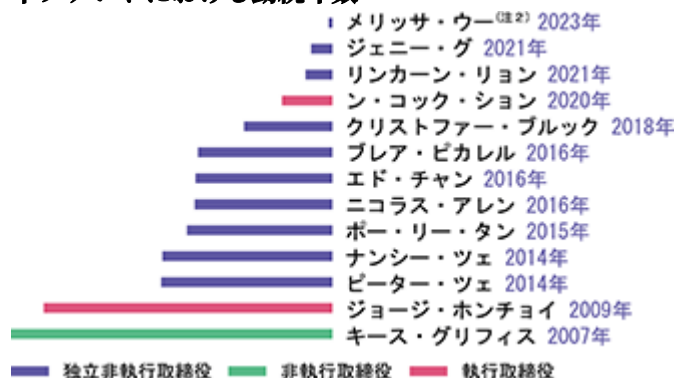
2022年（注1）

25%

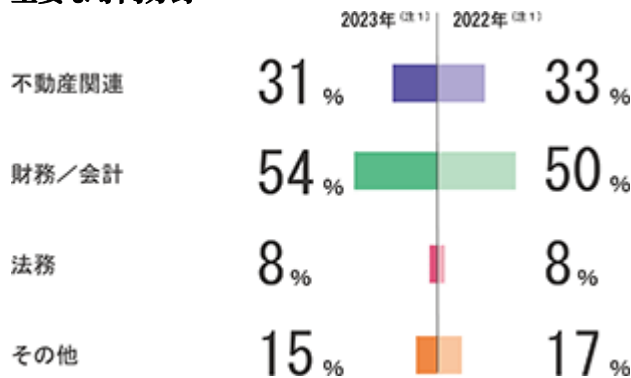
42%

33%

本ファンドにおける勤続年数



主要な専門分野



（注1） 2023年5月31日現在の13名と2022年6月1日時点の12名の比較。

（注2） 2023年4月3日付で任命された。

労働力の多様性

本ファンドは、様々な経歴、文化、性別、その他の生活経験を有する従業員を支持し、保護し、受け入れることに取り組んでいる。本ファンドは非常に多様性のある労働力を維持しており、性別の多様性については、2023年3月31日現在、従業員全体の53.7%が女性であり、46.3%が男性である。

当社の意思決定を形成するスキルと経験の多様性

出席者

CEO

事業上の観点

CFO

財務上の観点

CLO

法務／コンプライアンス／リスク・ガバナンス

キース・ン

（マネージング・ディレクター－財務担当）

カルヴィン・クワン

（取締役－持続可能性及びリスク・ガバナンス担当）

エレイン・ユン

（取締役－内部監査担当）

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

独立非執行取締役の専門分野

ピーター・ツェ（委員長）（注1）（注2）

会計／内部監査／リスク管理

ジェニー・グ

商務／会計

リンカーン・リョン

商務／財務／不動産

ポー・リー・タン

法務／コンプライアンス

ナンシー・ツェ（注2）

公共団体管理運営／会計／コンプライアンス／内部統制

メリッサ・ウー（注1）

多国籍企業監査

（注1） メリッサ・ウー氏は、2023年度年次総会の終結をもって監査リスク管理委員会の委員長をピーター・ツェ氏から承継する予定である。

（注2） ピーター・ツェ氏及びナンシー・ツェ氏は、2023年度年次総会の終結をもって独立非執行取締役を退任する予定である。

（注3） ニコラス・アレン氏は、2023年度年次総会の終結をもって監査リスク管理委員会の委員に就任する予定である。

執行取締役の専門分野

CEO

不動産市場／事業上の観点

CFO

財務上の観点

出席者

CLO

法務／コンプライアンス／リスク・ガバナンス

中国大陸外業務担当COO

香港、オーストラリア及びシンガポールの地域センターにおける資産管理及び業務運営

CCDO

企業金融／合併及び買収／資本取引

財務投資委員会

- ・投資戦略分析及び提案
- ・資産の改善に関する意思決定
- ・財務／資本管理

非執行取締役／独立非執行取締役の専門分野

ニコラス・アレン（委員長）

財務及び会計

キース・グリフィス

建築設計／建築術

クリストファー・ブルック

不動産市場／不動産投資

エド・チャン

小売及び中国大陸

執行取締役の専門分野

CEO

本ファンドの沿革、既存の及び予想される取締役会の要件についての知識

出席者

CLO

法務／コンプライアンス／リスク・ガバナンス

指名委員会

- ・取締役会業績評価プロセス
- ・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

独立非執行取締役の専門分野

ニコラス・アレン（委員長）

上場企業及びガバナンスに関する経験

ブレア・ピカレル

国際事業／多国籍企業に関する経験

ポー・リー・タン

法務／コンプライアンス

出席者

CEO

上級管理職の業績に関する情報の提供

CLO

法務／コンプライアンス／リスク・ガバナンス

フィリス・ン

（マネージング・ディレクター－人事担当）

労働市場の条件、同業他社のベンチマーク設定、政策及び市場の状況に関する情報の提供

報酬委員会

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

独立非執行取締役の専門分野

ブレア・ピカレル（委員長）

国際事業／多国籍企業に関する経験

クリストファー・ブルック

不動産市場／不動産投資

エド・チャン

小売及び中国大陸

強力な取締役会のプロセス**2023年3月31日に終了した会計年度における取締役会の主要な活動内容**

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

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	・毎年開催される取締役会社外戦略会議において、取締役は本ファンドの戦略を見直し、審議し、設定する。特定の議題に応じて、ビジネス・リーダーと業界の専門家が招聘される。 ・2022年度取締役会社外戦略会議の開催に先立って、取締役会及びスタッフ向けに外部の専門家による戦略事前ブリーフィングが実施され、討議と意思決定を支援する市場の最新情報と洞察が与えられた。取締役会社外戦略会議において、取締役会はリンク3.0戦略に対する支持を表明した。
警告及び内部情報の管理	・会社秘書役は、リンク証券取引規則に基づき、中間業績及び期末業績に係る「取引禁止措置」及びその他の臨時の「取引禁止措置」の開始前、並びに潜在的な内部情報が存在する場合、取締役に警告する。 ・会社秘書役は、内部情報の評価に関する経営陣、取締役会及び／又は取締役会委員会の会議及び協議の記録を維持し、内部情報の登録簿を備え置き、取締役に定期的に更新情報を提供する。
通知	・取締役会／取締役会委員会の定例会の通知は少なくとも会議の14日前までに送付される。
議事、会議資料及び補助資料	・取締役が会議の準備を整えられるように、会議の前に十分に余裕をもって通知、議事及び会議資料が受領されるように手配する。 ・議事及び会議資料は、定例会の場合は少なくとも会議の5日前までに、臨時会の場合は合意された時期に、専用の安全な電子プラットフォームにアップロードされる。 ・取締役会の議事項目は、会長及び／又はCEOによる精査を受ける。 ・取締役会及び取締役会委員会の定例会において、財務報告、プロジェクトの進捗状況、資本管理、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。
電子及びペーパーレス会議	・取締役会の会議資料及び補助資料は、専用の安全な電子プラットフォームを通じて取締役に配布される。これは、取締役に対する適時の情報配信、迅速なオンラインの情報参照、取締役相互間の意見交換を可能にするものである。 ・毎月の事業に関する更新情報、必読資料、その他の情報についても、上記の電子プラットフォームを通じてすべての取締役に送信される。
会議の手続	・自ら会議に出席できない取締役には、電話及び／又はビデオ会議による参加が手配されている。 ・取締役会は、適切な場合には事前打合せを行うことを慣例としており、その際に経営陣は、会議における議論を充実させるため、特定の議事項目と議題について取締役会のメンバーに意見を求める。 ・会社秘書役は、会議の出席状況の記録を維持する。 ・本ファンドの主たる不動産鑑定士及び社外監査人の上級代表者は、ポートフォリオの評価並びに中間業績及び期末業績の承認のための監査リスク管理委員会及び取締役会の会議への出席を要請される。 ・毎年、監査リスク管理委員会は、経営陣を同席させることなく、社外監査人と非公開会合を開く。 ・経営陣は、取締役会及び取締役会委員会の会議に定期的に出席して提案について検討し、事業運営に関する最新情報を提供する。特定の議題については、外部の有識者、ゲスト、コンサルタントが招聘される。
取締役会／取締役会委員会の会議の議事録	・会社秘書役は、取締役会／取締役会委員会のほとんどの会議に出席する。 ・議事録草案は会議後可及的速やかに配布され、コメントを求める。 ・取締役会／取締役会委員会の各会議の議事録は、当該会議の審議事項と決定について常時最新の情報を提供するためにすべての取締役に送付される。 ・すべての署名済みの取締役会／取締役会委員会の議事録と決議は、会社秘書役が保管する。 ・取締役会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、その他の取締役のオンラインによる参照のため、専用の安全な電子プラットフォームにアップロードされる。

活動追跡	・経営陣は、従前の会議からの懸案事項について、取締役会／取締役会委員会に折り返し報告する。 ・会社秘書役は、すべての公表物を、香港証券取引所及び本ファンドのウェブサイト上で公開後直ちに取締役会に配布する。
定期報告と更新情報	・執行取締役及び上級管理職は、取締役会に対し、事業目標の進捗状況、ESG及び持続可能性、リスク管理及び内部統制、資本管理、並びにその他の状況について定期的に報告する。取締役会の各定例会における常設議事項目には戦略の更新が含まれる。 ・取締役会委員会の委員長は、取締役会の会議において委員会の決定及び提案について報告する。 ・取締役会は、毎月の事業に関する更新情報に加え、中間業績及び期末業績ロードショーにおけるブリーフィングを通じた投資家からのフィードバックの提供を受ける。
専門家の助言	・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。さらに取締役は、経営陣及び従業員の業務に対する洞察を深めるため、経営陣や従業員との昼食会や会合を開いている。
独立の意見及び情報提供	・上記の専門家の助言に加えて、取締役会及び取締役会委員会は、必要に応じて、本管理会社の合理的な費用負担により、会社秘書役を介して、外部の独立の専門的なコンサルタント及び顧問の助言を受けることができる。取締役会は、独立情報取得メカニズムの実施状況と有効性について年次精査を行う。
新任取締役のための導入プログラム	・新任の各取締役が本ファンドの戦略と事業について完全な説明を受けられるように、現地視察を含む包括的かつ各自に合わせた導入プログラムが実施されている。
3年間の会議予定表	・非執行取締役／独立非執行取締役が事前にスケジュールを組めるようにするため、取締役会及び取締役会委員会の会議並びに年次総会について3年分の会議予定表が作成されている。

会社秘書役の役割

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

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

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

さらに会社秘書役は、本ファンドのCLO兼香港証券先物委員会コンプライアンス・マネージャーを務めている。会社秘書役は、本管理会社の法務、コンプライアンス、会社秘書及びリスク・ガバナンス部門を指揮している。会社秘書役の経歴は、本書の後述のセクションに記載する。

取締役会及び取締役会委員会の会議

当会計年度中に合計で8回の取締役会の会議、2日間の取締役会社外戦略会議及び24回の取締役会委員会の会議が開かれた。取締役会の会議では、取締役が経営陣の提案とイニシアチブについて批判的に質疑し、精査するさらなる機会が得られるように、上級管理職及びその他の従業員が招聘され出席している。非執行取締役及び独立非執行取締役は、必要に応じて上級管理職やその他の従業員に直接会うことができる。

当会計年度中の取締役会及び取締役会委員会の会議開催回数は、上場規則のコーポレート・ガバナンス規則が推奨する最少会議開催数を上回っている。年次取締役会社外戦略会議は、2022年9月に開催された。

COVIDのパンデミックを踏まえ、取締役及び取締役会又は取締役会委員会の会議の参加者は、全員の参加を容易にするため、必要に応じてビデオ会議方式で会議に出席した。

2022年									2023年		
4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
B FIC	ARMC FIC FIC NC RC	B	B AGM	B FIC FIC	BR ARMC FIC	NC	B ARMC FIC FIC NC RC	B FIC	FIC NC	B RC	B ARMC FIC NC RC

B：取締役会会議 NC：指名委員会会議

BR：取締役会社外戦略会議 RC：報酬委員会会議

ARMC：監査リスク管理委員会会議 AGM：本受益証券保有者の年次総会

FIC：財務投資委員会会議

取締役の会議の出席状況

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	財務投資 委員会	指名 委員会	報酬 委員会	2022年度 年次総会
現任の取締役						
ニコラス・チャールズ・アレ ン（注1）	9/9 (会長)	-	11/11 (委員長)	5/5 (委員長)	-	1/1
ジョージ・クォク・ルン・ ホンチョイ	9/9	-	11/11	5/5	-	1/1
ン・コック・ション	9/9	-	11/11	-	-	1/1
イアン・キース・グリフィ ス	9/9	-	11/11	-	-	0/1
クリストファー・ジョン・ ブルック	9/9	-	11/11	-	4/4	1/1
エド・チャン・ユー・チョ ン	9/9	-	11/11	-	4/4	1/1
ジェニー・グ・ジアリン	9/9	4/4	-	-	-	1/1
リンカーン・リョン・クォ ク・クエン	7/9	4/4	-	-	-	1/1
ブレア・チルトン・ピカレ ル	8/9	-	-	5/5	4/4 (委員長)	1/1
ポー・リー・タン	9/9	4/4	-	5/5	-	0/1
ピーター・ツェ・パク・ウ ィン	9/9	4/4 (委員長)	-	-	-	1/1
ナンシー・ツェ・ソー・リ ン	9/9	4/4	-	-	-	1/1
メリッサ・ウー・マオ・チ ン（注2）	1/1 (注3)	1/1 (注3)	-	-	-	-
同席						
会社秘書役	9/9	4/4	11/11	5/5	3/4	1/1
社外監査人	2/2	2/2	-	-	-	1/1
内部監査部長	-	4/4	-	-	-	-
リスク管理部長	-	4/4	-	-	-	-
主たる不動産鑑定士	2/2	2/2	-	-	-	-
開催された会議の総数	9 (注5)	4	11	5	4	1
必要とされる最低会議数 (注4)	4	3	4	2	2	1
会議1回当たりの概算時間	2.1時間 (注6)	3.3時間	1.5時間	1.9時間	1.5時間	0.4時間

（注1） 2023年度年次総会の終結をもって監査リスク管理委員会の委員に就任する。

（注2） 2023年4月3日付で独立非執行取締役及び監査リスク管理委員会の委員に就任した。2023年度年次総会の終結をもって監査リスク管理委員会の委員長をピーター・ツェ・パク・ウィン氏から承継する予定である。

（注3） 2023年4月3日付で委員に就任する前に会議への出席を要請されたことによる。

（注4） 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5） 当会計年度中に合計で8回の取締役会議と1回の2日間の取締役会社外戦略会議が開催された。

（注6） 2日間の取締役会社外戦略会議を除く。

会長、取締役会委員会の委員長、CEOとともに、上記の他の取締役が2022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。2022年度年次総会においてCEOは、2022年3月31日に終了した前会計年度の業績について簡単に要約するとともに、次会計年度における進展の見通しを示した。

さらに当会計年度中に取締役は、取締役会の会議以外の本ファンドの業務に積極的に関与している。そのような業務には、リンク共存計画プログラムに基づき企画運営されるコミュニティの行事や本ファンドが主催又はその他の方法で参加するイベントが含まれる。会長及び取締役は、これらのコミュニティの行事に参加した。

指名のプロセスと取締役に対するサポート

本ファンドの承継計画の取決め及び活動

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

指名委員会は、取締役会の承継計画に関する継続的なプロセスを維持している。このプロセスは、取締役会のカルチャーを支えるとともに、取締役会の絶え間ない刷新における円滑な移行を可能にするものである。取締役会は、独立非執行取締役、非執行取締役、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。

取締役会及び取締役会委員会の構成の年次精査を受けて、指名委員会は、取締役会が適切な多様性を有するとともに、これに関連する本ファンドの方針と規制上の基準を満たしており、取締役会の構成が適切なスキル、能力、専門知識を備えているとの結論を下した。

当会計年度中に指名委員会は、取締役会評価結果、取締役の退任予定、取締役会及び取締役会委員会の最適な規模、構成に加え、適切な多様性の水準も考慮して、本ファンドの取締役会承継計画を精査した。承継計画プロセスの中核を占めているのは、取締役会及び取締役会委員会がリンク3.0を遂行するために将来必要とされるスキルと専門知識の詳細な分析である。

潜在的な取締役候補者の指名

本ファンドは、指名プロセスを支援するために独立の外部コンサルタントを利用している。当会計年度中に、入札手続を経て、独立非執行取締役の承継計画について指名委員会を支援するため、ハイドリック&ストラグルズ（Heidrick & Struggles）が選定された。指名プロセスは、指名委員会の承継計画を参照して実施され、すべての選任は、スキルセット、業界の専門知識及び経験、経歴、民族性、年齢、性別等の（ただし、これらに限られない）多様性のあらゆる側面を考慮して実力主義に基づいて行われる。さらに指名委員会は、執行取締役に關する承継計画を実施するとともに、上級管理職に関する承継計画を監督する。

当会計年度中にハイドリック&ストラグルズは、将来の独立非執行取締役の役職に関する詳細な調査基準の策定について指名委員会を支援した。上記基準に照らして、大多数が女性からなる候補者プールが作成され、選拔された候補者が指名委員会の各委員による面接を受けた。

このプロセスを経て、指名委員会は、メリッサ・ウー・マオ・チン氏を独立非執行取締役及び監査リスク管理委員会の委員として選任することを推薦し、取締役会は2023年4月3日付でこの選任を承認した。メリッサ・ウー・マオ・チン氏は、2023年度年次総会の終結をもって監査リスク管理委員会の委員長をピーター・ツェ・パク・ウィン氏から承継する予定である。

新任取締役の選任及び導入研修

本ファンドは、新任取締役が本ファンドの戦略、業務、重要なリスクと課題について理解することを支援するため、各自に合わせた公式の導入プロセスを実施している。導入プロセスでは、取締役が「役員室以外の」業務について精通するように、現地視察及び一連の上級従業員との個別会合が実施される。

本ファンドに参加するメリッサ・ウー・マオ・チン氏に対する最善の支援を行うため、同氏の経歴と経験を踏まえて、現場視察を含む、同氏に合わせた包括的かつ公式の導入計画が設定された。さらに、本ファンドの戦略、資産ポートフォリオ、並びに規制及びコンプライアンスに重点を置いた導入研修も実施された。

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、本受益証券保有者による選任を受ける。従って、メリッサ・ウー・マオ・チン氏は間もなく開催される本ファンドの年次総会において退任し、本受益証券保有者による選任を受けることになる。

メリッサ・ウー・マオ・チン氏に関するさらに詳細な事項は「取締役及び経営管理チームの経歴」のセクションに記載されており、当会計年度中の指名委員会の業務に関するさらに詳細な情報は本書の後述のセクションに記載されている。

取締役の継続的な専門性開発

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

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

会社秘書役は、指名委員会及び取締役会による定期的な見直しのために、取締役の研修の記録を維持している。当会計年度中（注1）に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2）	規制及びコンプライアンスに 関する最新資料の読解／ 取締役会の会議における 最新情報の提供
ニコラス・チャールズ・アレン	○	○
ジョージ・クォーク・ルン・ホンチョイ	○	○
ン・コック・シヨン	○	○
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	○	○
ジェニー・グ・ジアリン	○	○
リンカーン・リョン・クォーク・クエン	○	○
ブレア・チルトン・ピカレル	○	○
ポー・リー・タン	○	○
ピーター・ツェ・パク・ウィン	○	○
ナンシー・ツェ・ソー・リン	○	○

（注1） メリッサ・ウー・マオ・チン氏は、当会計年度終了後の2023年4月3日付で独立非執行取締役役に就任した。

（注2） その他の専門性開発には、フォーラムへの出席又は講演、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。

取締役会業績評価

取締役会は、開かれた透明性のある実績主義のカルチャーを実践している。このようなカルチャーに基づく指針に従い、ベスト・プラクティスに沿って、3年に1回の外部取締役会評価が実施されており、その間の各年度には内部取締役会評価が実施されている。これらの評価は指名委員会による監督を受け、その結果は取締役会の全員に提示される。

正式な取締役会業績評価

外部の視点を取り入れるとともに、取締役会の有効性の向上のさらなる機会を得るため、2023年3月期取締役会評価（以下「**本評価**」という。）において取締役会の業績を評価するために独立の外部コンサルタントとしてエゴン・ゼンダー（Egon Zehnder）が参加した。

本評価の範囲は、取締役会全体、取締役会の4つのガバナンス委員会（監査リスク管理委員会、財務投資委員会、指名委員会、報酬委員会）、並びに各取締役を個別に対象としている。本評価の目的のために使用された情報は以下の方法で収集された。

- （i）取締役及び経営陣との綿密な面接
- （ii）取締役、並びに取締役会及び取締役会委員会と密接に協力して業務を行う経営管理チームのメンバーからの質問票の回答
- （iii）委員会の権限書面及びコンプライアンス・マニュアル等の重要なガバナンス文書
- （iv）同業他社のベンチマークとして使用される他の類似企業の業務慣行に関する調査結果

本評価の結果と提言は2023年5月に取締役会に提出された。エゴン・ゼンダーは、取締役会が強力なガバナンスと積極的なカルチャーをもって良好に機能していると報告した。取締役は各自の役割と職責を明確に理解しており、会長は、透明性を実現し、建設的な質疑及び論議を可能にする議論の場を提供した。

取締役会は、以下を含む、本評価の結果として特定された一連の行動を通じて、取締役会の有効性を絶えず向上させていくことに取り組んでいる。

- (i) 取締役会の継続的な刷新を通じて戦略の実行を引き続き支援することを目的として実施される「リンク3.0 取締役会レビュー (Link 3.0 Board review)」
- (ii) 取締役会の年次社外戦略会議を補完するための中間的な戦略更新のスケジュール策定
- (iii) 例えば、取締役間及び経営管理チームのメンバーとの「会議外」の交流のさらなる機会の醸成を通じて、独立非執行取締役が予定される任期で退任していく中で取締役会の活力を継続的に支援する重点的な取り組み

取締役会及び経営陣は、過去の取締役会評価の実施に由来する措置に取り組んでいることが確認されている。本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

当社の報酬に関する理念

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力があるものとなっており、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、本ファンドのビジョン、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

ガバナンス	市場ベンチマーク評価	成果報酬
・いかなる個人も、自己の報酬の決定に関与しない。 ・上級管理職の報酬は、報酬委員会による精査と承認を受ける。 ・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て、報酬委員会による精査を経て、その提案に基づき取締役会の承認を受ける。	・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、域内及び海外の同業種の公開／上場企業に対するベンチマーク評価を受ける。	・報酬実績は、業績、成績、職責、並びに本ファンドのビジョン、目標及び価値観を反映する。 ・ バランス・スコアカード（Balanced Scorecard）－経営幹部の業績及び報酬は一連の主要な業績指標に照らして総合的に評価され、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。 ・本ファンドの長期的な成功のために、執行取締役と上級管理職の業績向上を推進する変動賞与金及び長期インセンティブ・スキーム報奨を構成要素とする総合報酬戦略が設定されている。

報酬の承認プロセス

取締役会 （独立非執行取締役が会長を務め、過半数が独立非執行取締役により構成される。）	・ 執行取締役と経営陣を同席させない非公開協議による取締役会の会議を伴う報酬委員会の提案に基づくCEO及びCFOの報酬の承認 ・ 報酬委員会の提案に基づく取締役報酬の承認 ・ 報酬委員会の提案に基づく取締役に対する長期インセンティブ・スキーム報奨の付与の承認
報酬委員会 （全員が独立非執行取締役）	・ 執行取締役の報酬システム及び執行取締役に対する長期インセンティブ・スキーム報奨の付与の精査と取締役会に対する提案 － 会長は、CEOの業績について報酬委員会に説明する。 － CEOは、CFO及び上級管理職の業績について報酬委員会に説明する。 ・ 市場データと独立の外部コンサルタントの助言に基づく取締役報酬の精査及び取締役会に対する提案と承認の要請 ・ 上級管理職に対する昇給、変動賞与、長期インセンティブ・スキーム報奨の付与の承認 ・ 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勧誘及び維持するための競争力を保持することを目的とする報酬方針の精査
経営陣 （執行取締役及び上級管理職）	・ 本ファンドの業績及び能力の枠組みに基づく年次業績レビュー ・ 執行取締役及び上級管理職による、独立の外部コンサルタントの支援を受けた360度のリーダーシップ評価の実施 ・ 市場の水準に対してベンチマーク評価された給与水準、変動賞与、昇給 ・ 執行取締役及び上級管理職の報酬の大きな部分は、本ファンドの財務業績に加え、合意された主要な業績指標に基づく個人の業績に連動しており、適切な場合は、繰延部分が設定される。

報酬の構造

	2023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	○	○	○	×（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） すべての取締役について、取締役・役員賠償責任保険が付保されている。

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

取締役及び経営陣の報酬

報酬及び給付の種類	枠組み及び方針	ガバナンス
取締役報酬 （独立非執行取締役及び非執行取締役のみ）	役職、職責、稼働時間に基づき、かつ同業他社の市場水準に対してベンチマーク評価される基本給のみが支給される。	- 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。 2年ごとに独立の外部コンサルタントの支援を受けて報酬の全面的な精査が行われる。 - 報酬調整は2年間にわたって行われる。
長期インセンティブ・スキーム報奨 （独立非執行取締役及び非執行取締役）	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。	- 取締役会による付与の承認 - 報酬委員会による権利確定の承認
基本給 （執行取締役及び上級管理職）	主要なリーダーと管理職を採用し、維持するため、同等の同業他社と比較してベンチマーク評価された報酬総額の固定額の現金支給部分である。	独立の外部コンサルタントの支援を受けた報酬委員会が毎年報酬の精査を行い、CEO及びCFOについては、取締役会の承認を受ける。
変動賞与金 （執行取締役及び上級管理職）	- 業績を推進し、見返りを与えるための報酬総額における変動額の現金支給部分である。 - 本ファンドの戦略目標に照らして測定される財務上及び非財務上の主要な業績指標の達成状況に左右される裁量的な性質を有する。 - 執行取締役の変動賞与の大部分と上級管理職の変動賞与の適当な部分は、上記目標の達成の進捗状況に応じて繰延支給され、当該部分は、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。	- 全従業員及び執行取締役のための総資金プールは、報酬委員会の精査と承認を受け、CEO及びCFOについては、取締役会の承認を受ける。 - 独立の外部コンサルタントの支援を受けて域内及び国際的な同業他社に対する市場調査ベンチマーク評価が毎年実施される。 - 報酬委員会が独立の外部コンサルタントの支援を受けて毎年精査を行う。

長期インセンティブ・スキーム報奨 （執行取締役及び上級管理職）	・ 本ファンドの戦略目標の達成のため、有能な人材を勧誘し、業績の動機付けを与え、重要な人員を維持するための報酬総額における本受益証券をベースとした要素である。 ・ 裁量的な性質を有し、3年間の確定期間に従う。業績連動型ユニット報奨は、本受益証券1口当たり分配金、総資産価値、本受益証券保有者に対する絶対的本受益証券総利回り等の複合的な目標パラメータによって測定される業績に合わせて調整される権利確定条件を満たすことを条件とする。在職期間ベースのユニット報奨は業績連動型目標を伴わない。 ・ 権利確定は、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。	・ 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及び主要な業績指標の目標については、報酬委員会の承認 ・ CEO及びCFO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 ・ 報酬委員会は、社外監査人の助言を受け、該当する主要な業績指標の達成に基づき権利確定を承認する。
年金及びその他の給付	・ 法定の要件を遵守して従業員給付を行う。 ・ 以下を含むその他の給付は、市場の慣行に合致させる。 － 年次有給休暇、出産／育児休暇、誕生日休暇 － 医療保険、生命保険及び傷害保険 － 個人の医療及び健康に関するニーズを対象とするフレキシブル給付を支給するためのフレキシドル － 任意団体の月会費の償還、専門職団体の会費及びセミナー・コース料金の償還、本ファンドが主催する学習・開発プログラム	

本書の連結財務書類の注記33（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

2023年3月期に報酬委員会は、エーオン・ソリューションズ・ホンコン・リミテッド（Aon Solutions Hong Kong Limited）（以下「エーオン」という。）の独立の助言を受けて、報酬水準の精査を行った。2023年3月期及び2024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。

	2023年3月期		2024年3月期	
	会長・委員長 (香港ドル)	取締役・委員 (香港ドル)	会長・委員長 (香港ドル)	取締役・委員 (香港ドル)
取締役会	2,094,000	630,000	2,198,000	662,000
監査リスク管理委員会	215,000	150,000	225,000	159,000
財務投資委員会	170,000	126,000	225,000	159,000
指名委員会	120,000	76,000	126,000	79,000
報酬委員会	151,000	107,000	159,000	113,000

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、2023年3月期について執行取締役に付与された報酬総額及び／又はその内訳は下表のとおりである。

2023年3月期に付与された報酬総額

氏名	短期報酬			長期報酬	合計 (千香港ドル)
	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)	
ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ	10,302	18	31,729	35,833	77,882
ン・コック・シヨン	5,141	18	13,584	9,167	27,910

2022年3月期に付与された報酬総額

氏名	短期報酬			長期報酬	合計 (千香港ドル)
	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)	
ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ	10,149	18	31,104	35,833	77,104
ン・コック・ション	5,060	18	12,402	9,167	26,647

(注1) その他の給付には、有給休暇、保険及び任意団体会費を含む。

(注2) 変動報酬は、所定の財務上及び非財務上の業績目標に照らして達成された成績に基づく実績関連報酬である。2023年3月期について付与された変動報酬額のうち、19,037,499香港ドル及び12,691,666香港ドルがそれぞれ2024年3月期及び2025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、8,150,625香港ドル及び5,433,750香港ドルがそれぞれ2024年3月期及び2025年3月期にン・コック・ション氏に支払われる予定である。

(注3) 長期インセンティブ・スキーム報奨は、本ファンドの長期的な業績と成果について主要な経営幹部に見返りを与えると同時にそれらの経営幹部を維持するために現金、業績ユニット及び／又は制限付ユニットの形で付与される。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本受益証券の目標口数と付与価格の積に基づいて計算されるものであり、権利確定時における報奨の実際価額を表すものではない。上記の目標価額により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、特定の財務目標の達成度、勤続期間に関連する確定条件、及び将来の本受益証券価格に左右される。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。実際の権利確定又は失効した報奨の詳細は、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。各年度について実際に支払われた変動報酬額は上記（注3）に記載されており、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2023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	2023年度			2022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3) (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3) (千香港ドル)	合計 (千香港ドル)
現任の取締役（注1）						
ニコラス・チャールズ・アレン	2,384	1,122	3,506	2,384	1,569	3,953
イアン・キース・グリフィス	756	351	1,107	756	482	1,238
クリストファー・ジョン・ブルック	863	385	1,248	863	503	1,366
エド・チャン・ユー・チョン	863	394	1,257	863	529	1,392
リンカーン・リヨン・クオク・クエン	780	255	1,035	780	154	934
ブレア・チルトン・ピカレル	857	396	1,253	857	538	1,395
ポー・リー・タン	856	380	1,236	783	518	1,301
ジェニー・グ・ジアリン	780	133	913	485	—	485
ピーター・ツェ・バク・ウィン	845	399	1,244	845	560	1,405
ナンシー・ツェ・ソー・リン	780	367	1,147	780	518	1,298
前取締役						
メイ・シュウ・ボア・タン（注2）	—	—	—	807	1,183 (注4)	1,990
エレイン・キャロル・ヤング（注2）	—	—	—	724	1,040 (注4)	1,764
合計	9,764	4,182	13,946	10,927	7,594	18,521

（注1） メリッサ・ウー・マオ・チン氏は、当会計年度終了後の2023年4月3日付で独立非執行取締役に就任した。

（注2） 2022年1月31日付で退任した。

（注3） 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。

- (注4) 上記の数字は、メイ・シュール・ボア・タン氏及びエレイン・キャロル・ヤング氏が2022年1月31日付で独立非執行取締役を退任した後の両氏による権利確定の繰り上げに伴い、当会計年度中に権利確定した制限付ユニット報奨に係る本受益証券の口数を示している。ただし、2017年LTIスキーム規則における一定の制限により、2022年3月31日現在、これらの該当する制限付ユニット報奨の権利確定時の各独立非執行取締役のための本受益証券の購入、並びにこれらの制限付ユニット報奨に付随する条件付現金報奨の支払は手配されていない。従って、これらの制限付ユニット報奨の権利確定時に購入されるべき本受益証券、並びにこれらの制限付ユニット報奨に付随する条件付現金報奨の支払額は、メイ・シュール・ボア・タン氏及びエレイン・キャロル・ヤング氏に対する未払金とみなされる。会計基準に基づき、2022年3月31日現在のこれらの未払金の公正価値は、権利確定した本受益証券の口数に2022年3月31日現在の本受益証券の市場価格を乗じて計算される。

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。取締役会は、本ファンドのリスク管理及び内部統制システムの有効性について、経営陣の確認を得ている。

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

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

統制及びリスク管理の構造

取締役会の指揮を受けて、経営陣は、当社のリスク管理360（Risk Management 360）枠組みを通じて、本ファンドの事業に関連するリスク及び機会を継続的に監視している。

企業リスク管理評価を通じて、影響の深刻度と発生の蓋然性に基づいて、外部の力、戦略リスク、業務リスク、及びESGリスクを評価及び較正するために企業リスク登録簿が更新されている。上位のリスクとリスク・モメンタムの変化は、リスク・ガバナンスチームとリスク責任者により監視される。

主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、監視と軽減措置に対する同意（適切な場合）を受けるとともに、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、主要なリスクと経営陣のリスク軽減計画について定期的に精査を行う。

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

重大な内部統制上の欠陥が特定された場合、そのような欠陥は上級管理職、又は適切な場合は監査リスク管理委員会に速やかに上申され、しかるべき是正計画が実施される必要がある。

監査リスク管理委員会による精査

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

内部通報、汚職防止及びその他の重要な方針

本ファンドは、事業の遂行における高い基準の公開性、誠実さ、説明責任及び適切なコーポレート・ガバナンスを実現することを公約している。本管理会社は、従業員及びその他のステークホルダー（本ファンドの供給業者、サービス提供者又はビジネス・パートナーを含む。）が職場における不正行為、業務過誤又は不適切な行為に関する懸念を善意で報告する際の明確な手続と信頼できる手段を定める内部通報に関する方針を設定している。内部通報に関する方針は監査リスク管理委員会による最終的な承認を受け、当社の企業ウェブサイト上で公開されている。内部監査部長は、内部通報に関する方針の管理に関する日常的な職責を委任されており、当該方針に係る報告すべき行為について定期的に、及び適切な場合に監査リスク管理委員会に通報することが義務付けられている。

本管理会社は、同社の内部通報及び汚職防止に関する業務慣行及び方針は適切なコーポレート・ガバナンスに不可欠であると考えている。それらの方針は本ファンドの内部統制枠組みの重要な要素になっており、当該枠組みは取締役会と監査リスク管理委員会が共同で監督している。事業上の基準を設定し、事業慣行の妥当性を確保するため、本管理会社は、一連の最新の贈収賄及び汚職の防止に関する方針に従業員行動規範に取り入れている。

本ファンドの一連の方針は、詐欺行為、インサイダー取引、マネー・ロンダリング、贈収賄（割戻金及び便宜供与のための支払を含む。）を対象にしている。当社の内部統制枠組みは、当社があらゆる適用法令（税務及び人権に適用される法令を含む。）を遵守して業務運営を行うことを要求している。全従業員が定期的な研修を受けるとともに、上記の事項に対応した本ファンドの行動規範を遵守していることを毎年再確認することを義務付けられている。

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。本ファンドの社外監査人は、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行う。

主たる不動産鑑定士

香港不動産投資信託コードの要件に従って、コリアーズ・インターナショナル（ホンコン）リミテッド（Colliers International (Hong Kong) Limited）は、3年間の任期が終了し、2022年9月30日付の鑑定が完了した後に退任した。監査リスク管理委員会は、新たな主たる不動産鑑定士としてクッシュマン&ウェイクフィールド・リミテッド（Cushman & Wakefield Limited）（以下「C&W社」という。）を任命することについて精査及び承認し、取締役会の承認を求めた。取締役会の承認後、C&W社は2022年11月17日付で主たる不動産鑑定士に任命された。

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、厳格な手続（利益相反の申告及び回避に関する社内一般ガイドライン（General Guidelines on Declaration and Avoidance of Conflicts of Interest）への準拠のための手続を含む。）を定めている。特に、

- (i) 取締役は、他の会社及び組織において就いている取締役職及び地位の変更について本管理会社に直ちに報告するとともに、定期的に確認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、自己の直接及び／又は間接の利益について明示す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。
- (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。当社は、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。当社は、当社の事業目標及び本ファンドの発展を明確に示し、また、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、これらの者に率先して関わっている。取締役会は、本受益証券保有者との連絡に関する方針（Unitholder Communication Policy）を採択した。この方針は、本ファンドに関する情報の平等かつ適時の頒布を確保する目的のために、本ファンドが本受益証券保有者及びより広範な投資コミュニティとの効果的かつ包括的な連絡を促進する手段を設定している。さらにこの方針は、本受益証券保有者及びより広範な投資コミュニティが本ファンドとの関係を構築するための手段についても定めている。この方針は、その実施と有効性を確保するために毎年精査され、当社の企業ウェブサイト（linkreit.com）上で公開される。

執行取締役、経営陣、及び投資家向け広報活動チームは、投資コミュニティが企画した会議やセミナーに出席し、機関投資家やアナリストとの間で定期的な会合及び電話会議を開いている。会長は、必要に応じて投資家との対話にいつでも応じられるように準備を整えている。COVIDの感染拡大を踏まえ、投資コミュニティとの交流の方法に変化が生じている。2023年3月期には、投資コミュニティとの関係構築の手段として、海外会議や対面活動を部分的に補完するためのビデオ会議、ウェブキャスト、ハイブリッド会議が実施されている。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、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、調査報告書の要約、最新の市場動向、本受益証券の価格パフォーマンスを含む。）を受けている。

当社は、本ファンドの業務上及び財務上の実績について説明し、当該活動に対する報道機関及び地域利益団体の意見を正しく判断するために、これらの者に率先して関わっている。

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

当会計年度中に本管理会社は以下の活動を行った。

- ・ 2022年3月期期末業績及び2023年3月期中間業績の発表後、報道機関向け記者会見及びアナリスト・ブリーフィングをハイブリッド形式で開催した。これらのイベント中に経営陣に対する質問が行われた。中間業績及び最終業績の両方について、会長、CEO及びCFOは記者会見及び／又はアナリスト・ブリーフィングに出席した。
- ・ ウェブキャスト方式のサポートを受けて開催された2022年度年次総会において、取締役が本受益証券保有者と会合し、CEOが本受益証券保有者に対して、2022年3月31日に終了した前会計年度の業績について簡単に要約するとともに、次会計年度における進展の見通しを示した。

- ・ 1対5の本ライツ・イシューの発表後、グループ電話会議及び1対1の会合を通じて投資家に積極的に働きかけ、会長、CEO、CFO、及び中国大陸外業務担当COOがバイサイド及びセルサイドのアナリストと会合し、このコーポレート・アクションを裏付ける論拠について説明し、彼らの懸念に対処した。
- ・ 香港及び海外の双方において、実会場及びバーチャル形式の会合、電話会議により、投資家向け会議に出席するとともにディール及びノン・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組みについて説明し、本受益証券保有者及び投資コミュニティとの間の透明性のある双方向コミュニケーションを推進した。
- ・ 香港、中国大陸、オーストラリア及びシンガポールの報道機関に積極的に対応し、テレビ及びラジオのインタビューに応じて、コミュニティと投資家の関心事項である最新の社会、事業その他の問題について、本ファンドの立場を明確に説明した。
- ・ コーポレート・ガバナンスに関する最新の動向についての情報の収集に率先してプロキシ・アドバイザーを利用した。
- ・ 本ファンドの中間業績及び最終業績、中間報告書及び年次報告書、その他の企業広報を、香港不動産投資信託コード及び上場規則に定める期間内に、これらの要件に従って公表した。
- ・ 本ファンドの企業ウェブサイト（linkreit.com）を随時更新し、本受益証券保有者及びその他のステークホルダーに最新状況に関する情報を提供した。
- ・ 本受益証券保有者からの質問に適時に回答した。

分配方針

本管理会社の分配方針は、本ファンドの中間業績及び最終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。

分配金再投資制度

2023年5月31日付で取締役会は、2023年3月31日に終了した会計年度について本受益証券1口当たり118.80香港セントの最終分配金（以下「**最終分配金**」という。）を宣言した。この最終分配金は、2023年6月23日（金）（以下「**基準日**」という。）現在で本受益証券保有者名簿に記載されている本受益証券保有者に対し、2023年8月1日（火）に支払われる。さらに取締役会は、基準日において適格の本受益証券保有者は分配金再投資制度を利用可能となることを発表した。適格の本受益証券保有者は、最終分配金を全額現金で受け取ること、すべて新規発行の本受益証券で受け取ること、又は両方の組み合わせで受け取ることを選択することができる。この制度に関するさらに詳細な情報は2023年6月23日（金）前後に公表される予定であり、当該制度の詳細を記載した案内状は、関連する選択フォーム又は非適格の通知とともに2023年6月30日（金）前後に本受益証券保有者宛に発送される予定である。分配金再投資制度は、2007年度から2013年度まで及び2020年度から本受益証券保有者に利用可能な制度として存在していた。

2023年3月31日に終了した会計年度における本受益証券1口当たりの中間分配金及び最終分配金の詳細は、本書の「連結財務書類」のセクションに記載されている。

投資家向け広報活動

本管理会社は、アナリスト、個人投資家及び機関投資家が本ファンドの事業目的、活動及び将来の方向性について十分な情報の提供を受け、適切な判断を下すことができるように投資コミュニティに対して継続的に情報を発信している。COVIDの感染拡大を考慮して、投資コミュニティとの交流の方法に変化が生じている。投資コミュニティとの関係構築の手段として、海外会議や対面活動を部分的に補完するため、ビデオ会議、ウェブキャスト、ハイブリッド会議が実施されている。現在、18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。2022年4月以後、本管理会社は、以下のイベントに参加した。

約2,270名	20回	18回
会合及び電話会議	投資家向け会議／ コーポレート・デイ	6名のブローカーが企画運営したロードショー

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、本受益証券保有者に対して本ファンドの状況を適時に通知している。

- ・ 会計期間／年度終了から3ヶ月以内に本ファンドの中間及び年次報告書を発行する。
- ・ 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本ファンドの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本ファンドの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。

・ 2022年度年次総会

2022年7月20日に開催された2022年度年次総会において、本受益証券保有者は、エド・チャン・ユー・チョン氏、ブレア・チルトン・ピカレル氏及びピーター・ツェ・パク・ウィン氏をそれぞれ独立非執行取締役役に再任すること、並びにジェニー・グ・ジアリン氏を独立非執行取締役役に選任すること、並びに本受益証券を買い戻す包括委任を更新することを承認した。上記に関連する2022年7月20日付の投票結果公表物は、本ファンド及び香港証券取引所のウェブサイト上で参照可能である。

会長（財務投資委員会及び指名委員会の委員長を兼務）、監査リスク管理委員会及び報酬委員会の委員長、その他の独立非執行取締役、CEO、CFO及び本ファンドの社外監査人は、2022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。

・ 2023年度年次総会

2023年度年次総会は2023年7月19日に開催される。招集通知及び議事は2023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。

・ 2023年度年次総会において退任する取締役

2023年度年次総会において、ニコラス・チャールズ・アレン氏、ポー・リー・タン氏及びクリストファー・ジョン・ブルック氏が定款の第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。

2023年度年次総会において、2023年4月3日付で取締役に任命されたメリッサ・ウー・マオ・チン氏が定款の第121条に基づき退任し、本受益証券保有者に自己の再任を提案する予定である。

2023年度年次総会において、すべての退任する取締役は、その資格に基づき、個別の決議による選任又は再任を求める予定である。

・2023年度年次総会の終結時における取締役会及び取締役会委員会の構成の変更

2023年度年次総会の終結をもって、ピーター・ツェ・パク・ウィン氏は独立非執行取締役及び監査リスク管理委員会の委員長を退任する予定である。

2023年度年次総会の終結をもって、ナンシー・ツェ・ソー・リン氏は独立非執行取締役及び監査リスク管理委員会の委員を退任する予定である。

2023年度年次総会の終結をもって、メリッサ・ウー・マオ・チン氏は監査リスク管理委員会の委員長をピーター・ツェ・パク・ウィン氏から承継する予定である。

2023年度年次総会の終結をもって、ニコラス・チャールズ・アレン氏は監査リスク管理委員会の委員に就任する予定である。

コンプライアンス・マニュアルの改定

コンプライアンス・マニュアル

2023年4月1日付でコンプライアンス・マニュアルは、（i）取締役会に留保されている事項及び取締役会委員会の権限書面の更新を盛り込み、（ii）本ファンド（本管理会社を含む。）の最新の事業慣行と業務運営を反映させるように更新された。

規制及びコンプライアンス

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

環境、社会及びガバナンスの実績

取締役会は、国際的な慣行と基準を踏まえ、ESG（環境、社会、ガバナンス）の実績を監視し、測定している。

取締役会は、ESGに関する事項の効果的なガバナンスと監督、並びに重要な環境及び社会的リスクの評価と管理について責任を負っている。取締役会は、当社の企業持続可能性戦略、目標、並びにESG及び気候変動関連のリスクと機会について全体的な責任を負っている。さらに取締役会は、投資、リスク及び資産管理プロセスに気候変動関連の検討事項を取り入れる活動を監督するとともに、気候変動関連問題の対応策に関する目標の進捗状況を監視している。

持続可能性は本ファンドの優先事項の1つである。当社の「お互いのためのビジネス（Business as Mutual）」の考え方は、当社の持続可能性に対するアプローチの指針となるものである。当社の持続可能性に対するアプローチは、ステークホルダーとの関係構築を通じて、ステークホルダーが指摘した共通の重要事項（リスクと機会を含む。）に対処するとともに、ステークホルダーと協力して、価値創出を最大化し、すべてのステークホルダーのためにエコシステム全体にわたる共有の価値を創出することに取り組んでいる。取締役会は、本ファンドのステークホルダーとの関係構築プロセスの有効性について精査し、その結果に満足している。

炭素排出量削減における当社の役割を踏まえ、2021年4月に当社は、2035年までにネット・ゼロの炭素排出量を達成するという野心的な公約を発表した。その後、当社はネット・ゼロ2035（Net Zero 2035）戦略に着手しており、環境に関する方針及びシステムの拡充に取り組んでいる。当会計年度に当社は、さらにSBTiネット・ゼロ基準（SBTi Net Zero Standard）の達成を公約し、目標の検証を申請した。取締役会は、本ファンドの環境に関連する方針及び実績について精査し、その結果に満足している。

企業の環境、社会、ガバナンスに関する業務慣行に対して、規制当局はますます厳しい目を向けるようになっていく。現行の様々な規則において、発行会社は、ESGの開示をさらに拡充するとともに、気候変動弾力性をビジネス・モデルに組み入れることを義務付けられている。本ファンドは、当社が規制上の要件を完全に遵守するだけでなく、ESGに関する最善のガバナンス及び業務慣行の制度化も実現できるように、関連する方針及びプロセス（責任投資に関する方針及び持続可能性に関する方針を含む。）の導入及び更新のための措置を講じている。

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、2023年3月31日の当会計年度の終了から2023年5月31日の取締役会による当該報告書の承認の日までに発生した変化を考慮したものである。

取締役会の指示により
ケネス・タイ・ルン・ウォン
会社秘書役

香港、2023年5月31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及び内部統制の監督に加え、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、それぞれ、該当する香港証券先物委員会の免除の条件、上場規則に基づく要件、並びに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締結され、実施さ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

2023年3月31日に終了した会計年度中、監査リスク管理委員会は4回開催された。

委員	独立性	出席した 会議数／ 出席資格 のある会議数	関連議事項目について 招聘される者	出席した 会議数／ 出席資格 のある会議数
ピーター・ツェ・パク・ウィン (委員長)	○	4/4	CEO	4/4
ジェニー・グ・ジアリン	○	4/4	CFO	4/4
リンカーン・リョン・クォク・ク エン	○	4/4	CLO兼会社秘書役	4/4
ポー・リー・タン	○	4/4	CCDO	3/3
ナンシー・ツェ・ソー・リン	○	4/4	最高投資責任者（アジア 地域担当）	4/4
メリッサ・ウー・マオ・チン（注 1）	○	1/1	プライスウォーターハウ ス　ク　ー　パ　ー　ス （「PwC」）（社外監査 人）及びコリアーズ・イ ンターナショナル（ホン コン）リミテッド（「コ リアーズ」）（注2）の 上級代表者	2/2
			KPMGの上級代表者	1/1
			キング&ウッド・マレソ ンズ（King & Wood Mallisons）の上級代表 者	1/1
			マネージング・ディレク ター（財務担当）	4/4
			マネージング・ディレク ター（人事担当）	2/2
			取締役（会社秘書担当）	4/4
			取締役（人事担当）	1/1
			取締役（内部監査担当）	4/4
			取締役（法務（香港）担 当）	1/1
			取締役（法務（M&A）担 当）	2/2
			取締役（持続可能性及び リスク・ガバナンス担 当）	4/4

- (注1) メリッサ・ウー・マオ・チン氏は2023年4月3日付で委員に就任した。同氏は監査リスク管理委員会の委員に就任する前にオブザーバーの資格で同委員会の3月の会議に出席した。メリッサ・ウー・マオ・チン氏は、2023年度年次総会の終結をもって、監査リスク管理委員会の委員長をピーター・ツェ・パク・ウィン氏から承継する予定である。
- (注2) PwC及びコリアーズの上級代表者は、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に出席した。

監査リスク管理委員会の委員は、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。

当会計年度中及び2023年5月31日までの期間における監査リスク管理委員会の業務

審査の主要分野	実施された業務
財務報告の整合性、本ファンド及び本管理会社の財務書類並びにその開示内容、並びに本ファンドの中間及び年次報告書における開示内容の承認	- 本ファンドの2023年度3月期の期末業績の発表、年次報告書、持続可能性要約書、及び財務書類、並びに2023年3月期の本管理会社の取締役の報告書及び財務書類を精査し、これらを取締役に提案して承認を求めた。 2023年3月期の中間業績の発表及び中間報告書を精査した。 - 本ファンドが発行した公表物、配布物その他の企業広報を精査した。 - 会計方針を精査した（重要な会計方針及び会計実務を含む。）。 - 財務業績の中間及び通年の精査に関する社外監査人の報告における主要な監査事項について社外監査人と検討し、協議した（経営陣が同席しない監査人との非公開協議を含む。）。 - 本ファンドの中間業績及び期末業績について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。
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	- 社外監査人の業務範囲、質、報酬及び契約条件並びに社外監査人から提供された監査業務及び非監査業務について精査した。 - 社外監査人の独立性を評価し、その精査及び評価に基づき、取締役会に対し、本ファンドの社外監査人の再任を推薦した。
内部監査計画及び活動	- 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。 2024年3月期の年次内部監査計画及び2024年3月期から2027年3月期まで（当該年度を含む。）の4ヶ年継続内部監査計画を承認した。 - 内部監査部門が独立しており、効果的であり、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。 - 内部監査部長とともに、内部監査計画を含む内部監査に関する事項について定期的に精査した。

内部統制及びリスク管理	・ 内部監査報告書及びリスク管理報告書の四半期精査を通じて、本ファンドの内部統制システム及びリスク管理システムの有効性について精査した。 ・ 本ファンドの企業リスク登録簿に記載されているリスクについて継続的に監視を行った（新たなリスクの特定及び残存リスクの評価を含む。）。リスクの動向を監視し、経営陣によるリスクの説明を受けた。本ファンドの営業法域を対象とする本ファンドの重要なテーマ別リスクについて、定期的に深く掘り下げて調査を行った。 ・ 企業リスク登録簿を承認し、取締役会の年次精査と承認を求めた。 ・ 内部監査部長及びリスク・ガバナンス部長の両者とともに、内部統制及びリスク管理に関する事項について精査した。 ・ 本管理会社の財務及び会計部門並びに持続可能性部門のリソース、並びに従業員の資質、経験、研修及び予算の妥当性について検討した。 ・ 関連投資に関する内部統制ガイドラインとリスク監視枠組みについて精査した。 ・ 内部通報事例について精査し、適切に対処した。 ・ 経営陣による人材リスクの評価及び軽減計画策定に関する更新情報について精査した。 ・ 中華人民共和国の法律及び規制に関する更新情報を受領した。 ・ 競争法（Competition Law）に関する更新情報を受領した。 ・ 組織改変後の本ファンドの内部統制枠組みに関する更新情報について精査した。 ・ 個人情報保護法（Personal Information Protection Law）の遵守について精査した。
香港不動産投資信託コード、上場規則及びその他の規制上の要件の遵守： － 該当する香港証券先物委員会の免除の要件及び上場規則に基づく要件の範囲内の関連当事者取引 － コンプライアンス・マニュアル（リンク証券取引規則及びリンク・コーポレート・ガバナンス方針を含む。）並びに取締役に応用される行動規範の規定 － 中間及び年次報告書並びに中間及び期末業績発表における開示 － その他の規制上及び業務上のコンプライアンス	・ 規制上及び業務上のコンプライアンス報告書を四半期ごとに精査し、コンプライアンスに関する問題を監視した。 ・ 会社秘書役が提出した四半期報告書、及び内部監査部門が実施した半期精査を通じて関連当事者取引を精査及び監視した。香港不動産投資信託コードの要件、該当する香港証券先物委員会の免除条件及び上場規則に基づく要件の遵守を監視した。 ・ コーポレート・ガバナンス報告書における開示内容を精査し、上場規則のコーポレート・ガバナンス規則の遵守を監視し、継続企業申告書及び上場規則のコーポレート・ガバナンス規則の遵守に関する申告書を年次報告書及び財務書類に盛り込むことを承認した。 ・ 関連投資に関する活動及び統制、並びに年次報告書における対応する開示内容について精査した。 ・ 提出された四半期報告書を通じて、コンプライアンス・マニュアル（リンク・コーポレート・ガバナンス方針及びリンク証券取引規則を定める。）の遵守状況を監視した。 ・ 業務運営及びコンプライアンスに関する手順を改善することを目的とした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、取締役会に提案し、承認を求めた。
その他	・ 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、取締役会に提案し、承認を求めた。 ・ 新たな主たる不動産鑑定士の任命について精査及び承認し、取締役会の承認を求めた。 ・ いずれも2023年度年次総会の終結をもって、メリッサ・ウー・マオ・チン氏をピーター・ツェ・パク・ウィン氏の後継として監査リスク管理委員会の委員長に任命すること、及びニコラス・チャールズ・アレン氏を監査リスク管理委員会の委員に任命することについて精査し、取締役会に提案し、承認を求めた。 ・ サイバー・セキュリティと情報セキュリティに関する更新情報を受領し、精査した。

当会計年度中の当委員会のすべての委員の献身的な努力に謝意を表する。

ピーター・ツェ・パク・ウィン

監査リスク管理委員会委員長

香港、2023年5月31日

財務投資委員会の報告

財務投資委員会の主要な職責は、取得提案とこれに関連する財源及び資本管理に関する問題について精査するとともに、資産の改善、予算編成及び予測を含むその他の一連の事項を監督することである。

構成及び出席状況

2023年3月31日に終了した会計年度中、財務投資委員会は11回開催された。

委員	独立性	出席した 会議数/ 出席資格の ある会議数	関連議事項目について 招聘される者	出席した 会議数/ 出席資格の ある会議数
ニコラス・チャールズ・アレン (委員長)	○	11/11	CLO兼会社秘書役	11/11
ジョージ・クォク・ルン・ホン チョイ (執行取締役)		11/11	中国大陸外業務担当C00	11/11
ン・コック・ション (執行取締 役)		11/11	CCDO	10/10
イアン・キース・グリフィス (非 執行取締役)		11/11	最高投資責任者 (アジア 地域担当)	10/10
クリストファー・ジョン・ブルッ ク	○	11/11	最高投資責任者 (戦略的 投資担当)	5/5
エド・チャン・ユー・チョン	○	11/11	マネージング・ディレク ター (財務担当)	2/2
			マネージング・ディレク ター (中国大陸担当)	1/1
			マネージング・ディレク ター (プロジェクト及び エンジニアリング (香 港) 担当)	4/4
			取締役 (資産管理 (香 港) 担当)	5/5
			取締役 (資本取引担当)	5/5
			取締役 (会社秘書担当)	11/11
			取締役 (法務 (香港) 担 当)	1/1
			取締役 (法務 (M&A) 担 当)	2/2
			取締役 (持続可能性及び リスク・ガバナンス担 当)	2/2

当会計年度中及び2023年5月31日までの期間における財務投資委員会の業務

審査の主要分野	実施された業務
投資、取得及び資産リサイクリングに関する事項	- 様々な投資機会、及び取締役会が承認した投資基準の範囲内の要求収益率について、適切な場合、ESGに関する事項と併せて協議し、評価するとともに、潜在的な取得及び資本リサイクリングのための資金調達計画について協議し、評価を行った。 - 中国大陸の浙江省嘉興（Jiaxing）市及び江蘇省常熟（Changshu）市に位置する3件のロジスティクス不動産の取得について、協議し、承認するとともに、この取得案件に関する資金調達計画を取締役に提案し、承認を求めた。 - 中国大陸の広州市のリンク・プラザ天河（Link Plaza Tianhe）に位置する198ヶ所の駐車スペースの取得について、協議し、承認するとともに、取締役会の承認を求めた。 - 香港市クワン・トン（Kwun Tong）区に位置する測量区画第3号（Survey District No. 3）における地番第1078号の非オフィス商用地の入札について、協議し、承認するとともに、取締役会の承認を求めた。 - すべてシンガポールに位置する郊外商業施設不動産であるジュロン・ポイント1（Jurong Point 1）の94.88%持分、ジュロン・ポイント2（Jurong Point 2）の100%持分、及びトムソン・プラザ（Thomson Plaza）の55.786%持分の取得、並びにこの取得案件に関する資金調達計画について、協議し、承認するとともに、取締役会の承認を求めた。
資金調達	- 本ライツ・イシューについて、協議し、承認するとともに、取締役会の承認を求めた（上記本ライツ・イシューの詳細は、本書の後述のセクションに記載されている）。 - 転換債の発行について協議し、承認した（詳細は、本書の「2027年満期の保証付転換債の発行」のセクションを参照のこと。）。 - 経営陣に資本管理の効率的な実行について柔軟性をもたらし、借換え取決め、並びに（i）本受益証券の買戻し、（ii）転換債及び米ドル建て債券の買戻し、（iii）MTNの発行、（iv）米ドル建て債券の発行、及び（v）株式の発行に関する一連のスタンドバイ委任事項の更新について協議し、承認するとともに、取締役会の承認を求めた。 - 中間分配金及び最終分配金の分配金再投資制度、並びに関連する権限の委任について協議し、承認するとともに、取締役会の承認を求めた。
予算及び予測	2024年3月期の年次予算について精査し、承認するとともに、取締役会の承認を求めた。 - 本ファンドのシンガポール事業のための増資について協議し、承認するとともに、取締役会の承認を求めた。 - 広州市のリンク・プラザ天河の資産改善事業の予算について協議し、承認した。
財務及び投資戦略	- 資本管理報告書について定期的に精査し、資本管理チームによって報告される資本市場の状況について検討した。 - 定期預金及びスワップの上限並びにカウンターパーティ・エクスポージャの上限の改定について協議し、承認した。 - 投資戦略について精査及び協議した。 - ポートフォリオのセグメンテーションについて精査及び協議した。 - 資金調達コストの見通し並びにヘッジング及び財務ストレス・テストについて精査及び協議した。
資産の改善及びプレイスメイキング（場の創造）	- 資産改善計画の進捗状況を定期的に精査し、資産改善計画の業績を評価し、その他の資本的支出の提案を精査した。 - 広州市のリンク・プラザ天河及び香港市のカイ・ティン・ショッピングセンター（Kai Tin Shopping Centre）の資産改善計画について協議し、承認した。 - プレイスメイキングの機会について協議し、評価を行った。
関連投資	本ファンドの関連投資ポートフォリオの実績について定期的に精査した。

その他	・ 中国大陆におけるテナント支援スキームについて協議し、承認し、取締役会の承認を求めた。 ・ 本ファンドの責任ある投資に関するESGデューディリジェンス及び方針について協議及び精査した。 ・ 財務投資委員会の権限書面の改定について精査し、取締役会に提案し、承認を求めた。
-----	---

当会計年度中の当委員会のすべての委員の献身的な努力に謝意を表する。

ニコラス・チャールズ・アレン
財務投資委員会委員長

香港、2023年5月31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、承継計画と取締役の選任について取締役会に提案することに責任を負う。さらに指名委員会は、本管理会社のコーポレート・ガバナンスの実務の監督について取締役会を支援する。

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

構成及び出席状況

2023年3月31日に終了した会計年度中、指名委員会は5回開催された。

委員	独立性	出席した 会議数／ 出席資格の ある会議数	関連議事項目について 招聘される者	出席した 会議数／ 出席資格の ある会議数
ニコラス・チャールズ・アレン （委員長）	○	5/5	CLO兼会社秘書役	5/5
ジョージ・クォーク・ルン・ホン チョイ（執行取締役）		5/5	マネージング・ディレク ターー人事担当	1/1
ブレア・チルトン・ピカレル	○	5/5	取締役（会社秘書担当）	5/5
ポー・リー・タン	○	5/5	取締役（人事担当） 独立の外部コンサルタント の代表者	1/1 5/5

当会計年度中及び2023年5月31日までの期間における指名委員会の業務

審査の主要分野	実施された業務
取締役の選任、再任及び解任、年次総会において本受益証券保有者による選任又は再任を求める取締役の指名	2023年4月3日付でメリッサ・ウー・マオ・チン氏を独立非執行取締役及び監査リスク管理委員会の委員に任命することについて審査及び承認し、取締役会の承認を求めるとともに、2023年度年次総会において同氏を取締役に選任することを提案した。 2023年度年次総会においてニコラス・チャールズ・アレン氏、ポー・リー・タン氏及びクリストファー・ジョン・ブルック氏を取締役に再任することについて、各自の貢献度、スキル、経験、専門知識を考慮するとともに、彼らの独立性を評価した上、上記3名の指名を取締役会に対して承認し、取締役会の承認を求めた。 - いずれも2023年度年次総会の終結をもって、メリッサ・ウー・マオ・チン氏をピーター・ツェ・パク・ウィン氏の後継として監査リスク管理委員会の委員長に任命すること、及びニコラス・チャールズ・アレン氏を監査リスク管理委員会の委員に任命することについて精査及び承認し、取締役会の承認を求めた。 - イアン・キース・グリフィス氏の非執行取締役の3年間の任期を更新することについて審査及び承認し、取締役会に承認を求めた。 - 指名委員会の委員は、自己の再任について、適切な場合には活動を差し控える。
取締役会の多様性	- 本ファンドの取締役会の多様性に関する方針について精査した。 - 本ファンドの取締役会の多様性に関する方針の実施状況と有効性について精査及び承認し、取締役会の承認を求めた。
リンク・コーポレート・ガバナンス方針の範囲内における取締役会及び取締役会委員会の構成	取締役会及び取締役会委員会の構成、規模及び構成、将来のスキル要件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、（ii）本ファンドの取締役会の多様性に関する方針を勘案し、（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。

承継計画	・ 取締役会承継計画について、取締役会に必要とされるスキルと人材、取締役の退任、本ファンドの将来の発展及びリンク3.0を考慮して精査し、計画を更新した。 ・ 独立の外部コンサルタントの支援と助言を得て、独立非執行取締役の候補者を選定した。 ・ 潜在的な独立非執行取締役の候補者の現行リストを維持管理し、取締役会承継計画策定プロセスの一環として設定された選定基準に照らして定期的に精査を行った。 ・ 組織全体を通じた上級職の承継計画の設定について検討した。
取締役会の業績の評価	・ 特に当会計年度における取締役の会議の出席状況及び社外における取締役の兼職数の監視を通じて、取締役が職務に費やした時間について精査した。 ・ 当会計年度中に各取締役が行った研修及び継続的専門性開発について精査した。 ・ 取締役会業績評価の実施のために独立の外部コンサルタントを参加させた。 ・ 独立の外部コンサルタントの支援を受けて、正式の包括的な取締役会業績評価を実行した。
リンク・コーポレート・ガバナンス方針及び実務慣行の遵守の確保における取締役会に対する支援	・ 各独立非執行取締役の独立性を評価するとともに、非執行取締役及び独立非執行取締役（就任予定の取締役を含む。）が、本ファンドの事業の監督と取締役会及び取締役会委員会の業務に係る受託者の義務を全うするために要する時間について評価した。 ・ 独立情報取得メカニズムの年次精査について精査及び承認し、取締役会に承認を求めた。
その他	・ 指名委員会の権限書面について精査した。

当会計年度中の当委員会のすべての委員の献身的な努力に謝意を表する。

ニコラス・チャールズ・アレン
指名委員会委員長

香港、2023年5月31日

報酬委員会の報告

報酬委員会は、本ファンドの報酬に関する方針及び戦略の設定について責任を負う。報酬委員会は、CEO及びCFO、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

2023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	関連議事項目について 招聘される者	出席した 会議数/ 出席資格の ある会議数
ブレア・チルトン・ピカレル (委員長)	○	4/4	取締役会会長	4/4
クリストファー・ジョン・ブルック	○	4/4	CEO	3/4
エド・チャン・ユー・チョン	○	4/4	CLO兼秘書役	3/4
			マネージング・ディレクター（人事担当）	4/4
			エーオン（独立の外部コンサルタント）の上級代表者	4/4

当会計年度中及び2023年5月31日までの期間における報酬委員会の業務

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

報酬委員会によるCEO、CFO及びその他の上級管理職の報酬システムの精査を支援するため、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、CFO及びその他の上級管理職の業績に関する自己の評価を提示する。マネージング・ディレクター—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、その他の上級管理職に関連する雇用の問題について委員に説明する。

報酬委員会は長期インセンティブ・スキームの管理機関である。報酬委員会は、CEO、CFO及びその他の取締役に対する報奨の付与について取締役会に提案し、その承認を求める。報酬委員会は、上級管理職（CLO兼会社秘書役、中国大陸外業務担当COO及びCCDOを含む。）に対する報奨の付与を決定する。さらに報酬委員会は、長期インセンティブ・スキーム報奨の業績条件と権利確定を決定する。

各取締役は、自己の報酬に関する議決権の行使を差し控える。

審査の主要分野	実施された業務
上級管理職及び従業員の報酬に関する戦略及び方針	・ 独立の外部コンサルタント（エーオン）の支援を受けて、執行取締役及び上級管理職の経営幹部報酬に関する枠組み、方針及び構造を精査し、設定した。 ・ 退職金、経営幹部医療保障及びEUPPを含む様々な給付に関する方針について精査した。 ・ エーオンの支援を受けて、経営幹部報酬及びコーポレート・ガバナンスに関する市場の状況及び慣行について精査した。 ・ 一般的な市場の報酬傾向について精査し、全従業員の業績賞与と長期インセンティブに関する予算を承認した。
非執行取締役及び独立非執行取締役、執行取締役及び上級管理職の報酬システム	・ 非執行取締役及び独立非執行取締役の報酬システムについて（エーオンの支援を受けて）精査し、取締役会に提案し、承認を求めた。 ・ CEO（会長の意見を得て）及びCFO（CEOの意見を得て）の報酬システムについて（エーオンの支援を受けて）精査し、取締役会に提案し、承認を求めた。 ・ 上級経営陣（CLO兼会社秘書役、中国大陸外業務担当COO及びCCDO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。
年次変動賞与及び長期インセンティブ・スキームのための目標設定	・ 上級経営陣の年次変動賞与のためのバランス・スコアカード枠組みに基づく業績目標を設定した。 ・ エーオンの支援を受けて、長期インセンティブ・スキーム報奨の業績条件及び目標設定手法を策定した。
長期インセンティブ・スキームに基づく取締役及び上級管理職のための長期インセンティブ・スキーム報奨の付与及び権利確定	・ CEO、CFO及びその他の上級管理職に対する2017年LTIスキームに基づく報奨の付与案について精査し、取締役会に提案して承認を求めた。 ・ 当会計年度における2017年LTIスキームに基づく上級経営陣並びにその他の特定の主要従業員に対する報奨の付与を承認した。 ・ 当会計年度において2017年LTIスキームに基づき権利確定した報奨の権利確定実績について精査し、決定した。 ・ エーオンの支援を受けて、LTI報奨に対する本ライツ・イシューの影響について精査した。
成果報酬分析	・ エーオンの支援を受けて、CEO及びCFOについての成果報酬分析を行った。 ・ 分析の結果、報酬総額と同業他社に対する当社の主要な財務指標が十分に合致することが実証された。
上級管理職の採用及び退職	・ 当会計年度中に採用された上級管理職（中国大陸外業務担当COO及びCCDOを含む。）の報酬システムについて精査し、決定した。 ・ 該当する上級管理職の退職金について精査し、決定した。
上級管理職の研修及び継続的専門性開発	・ マネージング・ディレクター人事担当が提出したリーダーシップ研修・開発計画について精査した。 ・ 上級管理職の研修及び継続的専門性開発について協議した。

報酬委員会のすべての委員の献身的な努力に謝意を表する。

ブレア・チルトン・ピカレル
報酬委員会委員長

香港、2023年5月31日

規制及びコンプライアンス

規制の枠組み

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

・本管理会社

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

・本受託会社

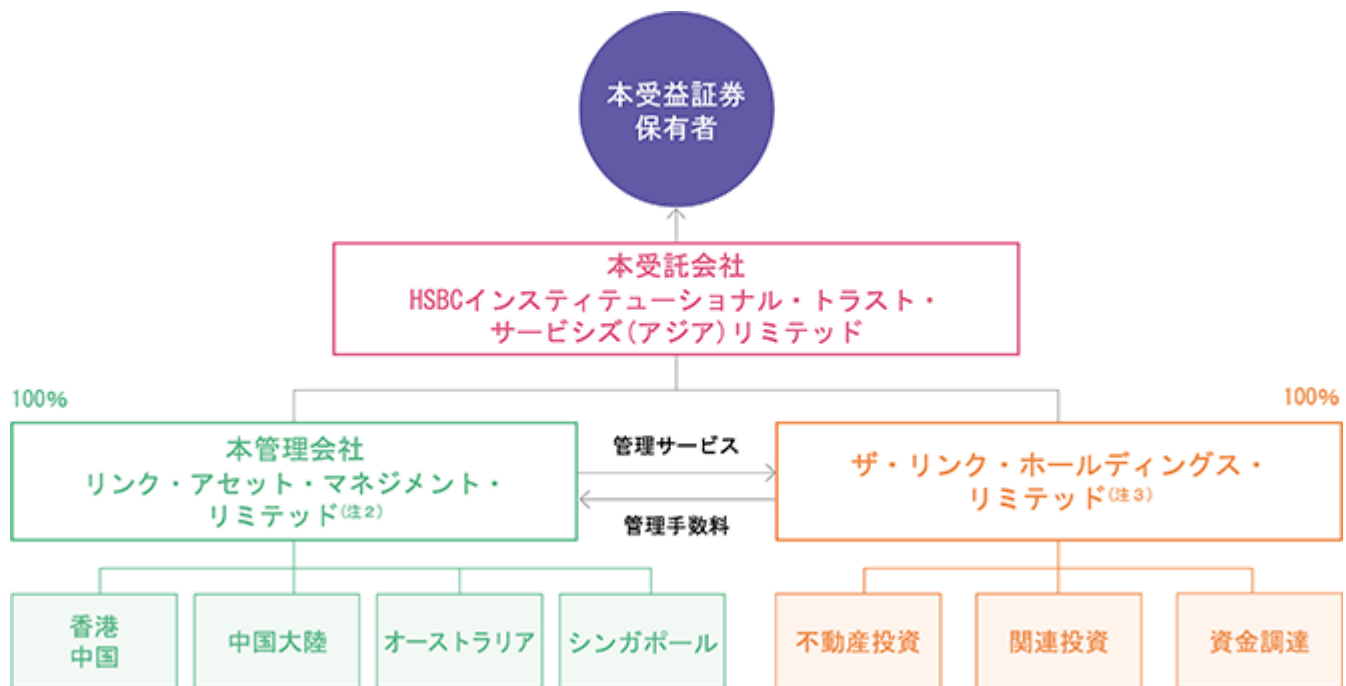
本受託会社は、香港証券先物規則及び香港不動産投資信託コードに基づき、集団投資スキームのための登録を受けた信託会社であり、本ファンドのすべての資産を、専らすべての本受益証券保有者の利益のために信託として保有している。本受託会社と本管理会社は独立して運営されている。

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

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

2023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) 本ファンドは、支配的な本受益証券保有者を持たない内部運営型不動産投資信託である。

(注2) 香港証券先物規則に基づく第9種免許事業体。

(注3) 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、2023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35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。

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

2023年3月31日に終了した会計年度を通じて、

- (i) 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。
- (ii) 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B.2.2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B.2.2条の規定の厳格な適用は、本受益証券保有者の最善の利益に合致しないと判断している。最上級の管理職の業務の継続性と長期継続は、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」を助長するおそれがある。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upper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）」（以下「**模範基準**」という。）の規定と同程度に厳格な条件になるように定期的に精査され、（適切な場合は）更新される。

独立非執行取締役であるクリストファー・ジョン・ブルック氏（Christopher John BROOKE）に関する以下で説明する特異な事例を除き、各取締役に関する具体的な調査により、取締役全員が2023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。

当会計年度中に、クリストファー・ジョン・ブルック氏による模範基準の故意でない違反があった。2022年3月31日に終了した会計年度における期末業績に係る取引禁止期間中、クリストファー・ジョン・ブルック氏を代理して、ただし、同氏が事前を知ることなく、独立の財務顧問により本受益証券900口の取得が行われた。これを受けて、クリストファー・ジョン・ブルック氏の共同一任投資勘定について、然るべく適切な研修が実施され、さらなる統制が実践された。上記の事項について、本ファンド又は本管理会社による違反はなかった。

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特定の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・マニュアルによって要求されるとおり、本ファンドの中間業績又は期末業績公表物及び関連報告書の作成に従事する取締役及び従業員、企業取引に従事する取締役及び従業員又は内部情報を保有している取締役及び従業員に対し、取引禁止措置要件を課し、（必要な場合には）これを執行する。従って、該当する従業員は、取引禁止措置の期間中はEUPPを通じて、又はその他の方法により本ファンドの受益証券を取得することはできない。

内部情報に関する要件の遵守

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

財務書類に対する取締役の責任

取締役は、2023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であるプライスウォーターハウスクーパース（PricewaterhouseCoopers）（登録公益監査法人）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を評価した。

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

当会計年度における非監査サービスには、主として取得関連の専門的なサービス及び税務顧問サービスが含まれる。2023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。

2023年3月期中間報告書以後の取締役の情報の更新

取締役会／取締役会委員会のメンバーの変更

- ・ メリッサ・ウー・マオ・チン氏は、2023年4月3日付で独立非執行取締役及び監査リスク管理委員会の委員に就任した。同氏は、2023年度年次総会の終結をもって監査リスク管理委員会の委員長をピーター・ツェ・パク・ウィン氏から承継する予定である。
- ・ ピーター・ツェ・パク・ウィン氏は、2023年度年次総会の終結をもって独立非執行取締役及び監査リスク管理委員会の委員長を退任する予定である。

- ・ ナンシー・ツェ・ソー・リン氏は、2023年度年次総会の終結をもって独立非執行取締役及び監査リスク管理委員会の委員を退任する予定である。
- ・ ニコラス・チャールズ・アレン氏は、2023年度年次総会の終結をもって監査リスク管理委員会の委員に就任する予定である。

取締役の経歴情報の更新

- ・ ニコラス・チャールズ・アレン氏は、それぞれ、2023年2月7日付及び2023年4月12日付でザ・ロンドン・メタル・エクスチェンジ（The London Metal Exchange）及びLMEクリア・リミテッド（LME Clear Limited）（両社はHKEXグループの構成企業である。）の非執行取締役に就任した。

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

本受益証券保有者に対する情報

取締役の選任、解任及び再任の権利

取締役会による場合

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

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

取締役は、自らの再任については投票を棄権する。

本受益証券保有者による場合

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

- ・ 発行済本受益証券を合計して10%以上保有する、登録された本受益証券保有者2名以上が本管理会社書面に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。

当該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續

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

2023年度年次総会において退任し、選任又は再選を求める予定の取締役について、補償の支払（法定の補償を除く。）なしで1年以内に本管理会社により終了させることのできない旨の規定がある任用契約は存在しない。

取締役の取引、取決め又は契約における利益

本書の「関連当事者取引」のセクション及び本書の連結財務書類に対する注記33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。取締役は、2022年3月31日に終了した会計年度に係る最終分配金及び2022年9月30日に終了した6ヶ月間に係る中間分配金について、分配金再投資制度に従って本受益証券を受領しており、さらに取締役は、当会計年度中に本ライツ・イシューを通じた暫定的な割当に基づく各自の権利に従って本受益証券を引き受けた。これらの取決めを除き、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スキーム及び本ライツ・イシューの詳細は、本書の後述のセクション及び本書の連結財務書類に対する注記22及び28においてそれぞれ開示されている。開示されたものを除き、当会計年度中に本管理会社が取締役との間に締結した株式連動型契約は一切存在しない。

補償の承認に係る規定

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

本管理会社は、本グループのすべてのメンバーの取締役及び役員（会社秘書役を含む。）が本ファンド、その特別目的事業体並びに本管理会社及びその子会社における訴訟及び第三者に対する潜在的な責任について公正かつ十分に担保される状態を確保するため、取締役及び役員の損害賠償責任保険の担保範囲（保険金額を含む。）を定期的に見直している。取締役及び役員の損害賠償責任保険は、2022年12月に更新されており、当会計年度を通じて有効に存続している。

リンク共存計画

リンク共存計画プログラムは、2013年から実施されている本ファンドの慈善・コミュニティ参加プログラムの一部であり、現地コミュニティの持続可能な開発を増進するための寄付又はスポンサーシップを提供している。

当会計年度中に取締役会は、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18百万香港ドルの資金提供を承認した。選定されたプロジェクトのテーマは、本ファンドが事業を行っている地域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、持続可能な生活と環境に優しい習慣の奨励の支援を通じて本ファンドの不動産周辺のコミュニティの持続可能な開発を推進するリンク共存計画の目的に合致している。

本信託証書に基づき、本ファンドは直近の会計年度における不動産純利益の0.25%を超えない金額を、取締役会が随時採択する規則に基づき本管理会社が決定する寄付又はスポンサーシップとして任意の慈善団体又はコミュニティ・グループに寄贈することができる。

2022年3月16日付で取締役会は、以下の目的のために関連規則を改定することを承認した。（1）取締役会が、（i）任意の慈善団体又はコミュニティ・グループによって着手された小規模のプロジェクト又はイベントを支援するため、及び（ii）慈善団体又はコミュニティ・グループからの特別な臨時的要請及び／又は緊急の救済のニーズを満たすための特別な臨時的要請（ただし、かかる一切の要請が改定後の関連規則に定める条件を満たすことを条件とする。）に応じるため、資金を割り当てることを可能にすること。（2）事業運営に関する事項に関連する一部の規定を更新すること。

従業員受益証券購入プラン

2022年従業員受益証券購入プラン（以下「2022年EUPP」という。）は、2022年7月20日付で本管理会社によって採択された。2022年EUPPに基づいて、適格従業員は、1ヶ月当たり最大5,000香港ドルの出資額に従って本受益証券を購入することを選択できる。適格従業員の選択した出資額に基づいて、各参加年度において独立の第三者仲介業者（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あらかじめ定められた日に4回の購入が行われる。参加年度の終了後に本管理会社は、当該従業員の勤続期間を基準にして、従業員の出資額の20～40%の範囲のマッチング補助金を支払うものとする。マッチング補助金は制限付ユニット報奨（以下「RSU」という。）の形で付与され、付与日から12ヶ月後に権利確定する。そのようなRSUの付与の結果、2022年EUPP（及び一切のリンク事業体のその他一切のインセンティブ制度）に基づいて付与されたすべての報奨に基づいて権利確定し得る本受益証券の最大口数が、2017年LTIスキームの採択日（すなわち、2017年7月10日）時点における発行済本受益証券総数（221,456,347口）の10%を超えることになる場合、さらなる報奨は一切付与されないものとする。2022年EUPPの主たる目的は、当社の株式持分の保有を通じて従業員の帰属意識と参加意識を強化することにあるので、2022年EUPPに基づくRSUに係る業績目標及びクローバック条項は一切設定されていない。

当会計年度中に、2022年EUPPに参加した本管理会社及びその子会社の適格従業員214人が香港証券取引所において合計で98,400口の本受益証券を総額5,028,377香港ドルの対価で購入した。2022年EUPPに基づくRSUは一切付与されておらず、最初のマッチングRSUは2023年9月に付与される予定である。

2022年EUPPの採択後、旧EUPPの運用は、2022年9月における最後の本受益証券の購入をもって中止された。当会計年度中に、旧EUPPに参加した本管理会社及びその子会社の適格従業員384人が香港証券取引所において合計で115,236口の本受益証券を総額7,668,474.20香港ドルの対価で購入しており、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1,040,700香港ドルである。

本ファンドの有価証券に関する情報

本受益証券の新規発行

当会計年度中に本ファンドが企業用途の現金を確保するために新規発行した本受益証券は450,357,641口であり、その内訳は、（i）2022年3月31日に終了した会計年度に係る最終分配金に関する分配金再投資制度に基づき、2022年8月2日付で1口当たり64.357香港ドルの発行価格で新規発行された4,009,589口、（ii）2022年9月30日に終了した6ヶ月間に係る中間分配金に関する分配金再投資制度に基づき、2022年12月30日付で1口当たり50.804香港ドルの発行価格で新規発行された20,707,204口、及び（iii）本ライツ・イシューに従って2023年3月29日付で新規発行された425,640,848口となっている。当会計年度中に新規発行された本受益証券の口数は、2023年3月31日現在の本ファンドの発行済本受益証券口数2,553,845,091口に対し、約17.63%に相当する。

本ライツ・イシュー

2023年3月29日付で本ファンドは本ライツ・イシューを完了し、適格本受益証券保有者に対し、記録日において保有されていた既存の発行済本受益証券5口につきライツ受益証券1口を基準として、ライツ受益証券1口当たり44.20香港ドルの引受価格で425,640,848口のライツ受益証券を発行し、約188億香港ドル（費用控除前）（又は約185億香港ドル（費用控除後））の資金を調達した。本ライツ・イシューの発表が行われる前の香港証券取引所の最後の取引日である2023年2月9日に香港証券取引所において付けられた本受益証券の終値は1口当たり62.80香港ドルであった。正味引受価格（本ライツ・イシューにおいて生じたコスト及び費用控除後の引受価格）はライツ受益証券1口当たり約43.50香港ドルである。本ライツ・イシューの目的は、本ファンドの資本基盤を即座に強化し、当社の次の成長段階に向けた準備を整えることである。マクロ経済環境における不確実性にもかかわらず、当社はリンク3.0戦略に基づく成長の追求に取り組んでおり、この戦略を通じて、分散化によってポートフォリオを最適化し、資本パートナーとともに運用資産額を増大させることを目指している。

本ライツ・イシューの詳細については、本ファンドが発行した2023年2月10日付及び3月28日付の公表物、並びに2023年3月7日付の目論見書（以下「**本目論見書**」という。）を参照のこと。

本ライツ・イシューから得られた収入の用途

本目論見書において開示されているように、本ライツ・イシューから得られた手取金は、費用控除前では約188億香港ドル、関連費用控除後では約185億香港ドルである。本ライツ・イシューから得られた手取金は、本目論見書において開示されているとおりの方法で使用されており、今後も同様に使用される予定である。

2023年3月31日までの本ライツ・イシューに基づく手取金の予定使用額及び実際の使用額は以下のとおりである。

	本目論見書に記載されている 手取金の予定使用額 (十億香港ドル)	2023年3月31日に終了した会計年度中の 手取金の 実際の使用額 (十億香港ドル)	2023年3月31日現在の 未使用の手取金 (十億香港ドル)	手取金の使途に関する 時系列の動き (十億香港ドル)
2023年に期限が到来する既存のバンク・ローンの返済	7～8	3.4	4	2023年4月11日付でさらに40億香港ドルが、2023年に期限が到来する既存のローンを返済するために使用された。
2024年1月1日以後に満期となるリボルビング信用枠の返済	1～2	1.8	－	－
将来の投資機会の追求（配分されるまでの間、銀行及び／又は金融機関に短期条件で預金されるか、或いは本管理会社の財政管理方針に合致し、香港不動産投資信託コードを遵守する方法により別段に使用される。）	8.5～10.5	93億香港ドルが銀行に預金された。	－	2023年4月11日付で約1億香港ドルが、2022年5月12日付で公表された常熟市南部ロジスティクス・プロジェクトの取得完了のための資金を供給するために使用された。 2023年5月12日付で約2億香港ドルが、2022年5月12日付で公表された常熟市北部ロジスティクス・プロジェクトの取得完了のための資金を供給するために使用された。残額は銀行に預金された。
合計	18.5	14.5	4	4

上場本受益証券の買戻し

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 6,706,400口の本受益証券を約407.10百万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	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)
	買戻し口数	最高値 (香港ドル)	最安値 (香港ドル)	
2022年				
7月	2,007,900	65.00	63.25	129.23
8月	319,700	66.35	65.05	21.10
9月	3,616,800	62.95	54.05	214.92
10月	762,000	55.70	54.60	41.85

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すべて、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。買戻しにより、本受益証券1口当たり利益及び分配金は増加し得る。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60.70香港ドルであった。

2024年満期の保証付グリーン転換債

2019年4月3日付でリンクCBリミテッド（Link CB Limited）（旧社名はリンク2019CBリミテッド（Link 2019 CB Limited））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「**2024年転換債**」という。）の発行を完了した。2024年転換債は、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格（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。2024年転換債は、2019年4月4日付で香港証券取引所に上場されており、証券コードは5936である。

2024年転換債は、本ファンドの満期到来分の借入枠を補充し、本ファンドの資金調達源を多様化するとともに、本ファンドの投資家基盤を拡大し、本受益証券の取引流動性を増大させられることから、2024年転換債の発行は本ファンドと本受益証券保有者全体にとって最善の利益に合致するものであると取締役会は判断している。

2024年転換債の発行による約3,974,000,000香港ドル（手数料、コミッション及びその他の関連費用控除後）の手取金は、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適格基準に従って選定された既存及び将来の適格グリーン・プロジェクト、並びにグリーン・ファイナンス枠組みに適合する一般的な企業目的の資金の全部又は一部の補充又は供給のために使用されることが意図されている。これに従って、上記の手取金は、本ファンドの適格グリーン・プロジェクト及び本ファンドのグリーン・ファイナンス枠組みに適合する一般的な企業目的の資金の補充又は供給のために使用された。

2022年4月4日付でリンクCBリミテッドは、債券保有者の選択により、2024年転換債の当初元本額の約80.33%に相当する元本額合計3,213,000,000香港ドルの本転換債（以下「**償還債券**」という。）を、上記日付までに発生した償還用の固定利率の未払利息とともに部分償還した。償還債券はすべて消却された。2023年5月31日現在、2024年転換債の発行済元本残高合計は787,000,000香港ドルであり、2024年転換債の当初元本額の約19.67%に相当する。

本ライツ・イシューの実施により、2024年転換債の条件に従って、2024年転換債の転換価格を調整する必要があるが生じた。その結果、2024年転換債の転換価格は1口当たり109.39香港ドルから1口当たり103.70香港ドルに調整され、発行済の2024年転換債がすべて転換された場合に新規に割り当てられ、発行される本受益証券の口数は7,194,441口から7,589,199口に増加した。

2023年5月31日現在、2024年転換債の保有者による転換は一切行われていない。

2024年転換債の発行、部分償還及び転換価格の調整に関する詳細は、本ファンドが2019年3月7日付、3月8日付及び4月3日付、2022年4月4日付並びに2023年3月1日付で発行した公表物を参照のこと。

2027年満期の保証付転換債の発行

当会計年度中にリンクCBリミテッドは、3,300,000,000香港ドルの2027年満期4.50%利付保証付転換債（以下「**2027年転換債**」という。）の発行を完了した。2027年転換債は、5年の満期到来時に1口当たり61.92香港ドルの当初転換価格（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。2027年転換債は、2022年12月13日付で香港証券取引所に上場されており、証券コードは5662である。

2027年転換債は、本ファンドの満期到来分の借入枠を補充し、本ファンドの資金調達源を多様化するとともに、転換された場合、本ファンドの投資家基盤を拡大し、本受益証券の取引流動性を増大させる可能性があることから、2027年転換債の発行は本ファンドと本受益証券保有者全体にとって最善の利益に合致するものであると取締役会は判断している。

2027年転換債の発行による約3,269,000,000香港ドル（手数料、コミッション及びその他の関連費用控除後）の手取金は、既存債務の借換え及び一般的な企業目的のために使用されることが意図されている。これに従って、当会計年度中に上記の手取金は既存債務の借換え及び一般的な企業目的のために使用された。

本ライツ・イシューの実施により、2027年転換債の条件に従って、2027年転換債の転換価格を調整する必要があるが生じた。その結果、2027年転換債の転換価格は1口当たり61.92香港ドルから1口当たり58.77香港ドルに調整され、発行済の2027年転換債がすべて転換された場合に新規に割り当てられ、発行される本受益証券の口数は53,294,573口から56,151,097口に増加した。

2023年5月31日現在、2027年転換債の保有者による転換は一切行われておらず、リンクCBリミテッドによる2027年転換債の償還は一切行われていない。

2027年転換債の発行及び転換価格の調整に関する詳細は、本ファンドが発行した2022年11月22日付、11月23日付、12月12日付及び12月13日付並びに2023年3月1日付の公表物、並びに2022年12月7日付の目論見書を参照のこと。

上記で開示されたものを除き、当会計年度中に本管理会社又は本ファンドのいずれの子会社も、本ファンドの上場有価証券の買戻し、売却、発行又は償還を一切行っていない。

本受益証券保有者の内訳

2023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	6,105	3,804,803	0.15
1,001～5,000口	12,235	28,780,749	1.13
5,001～10,000口	1,435	9,845,305	0.38
10,001～100,000口	835	21,673,934	0.85
100,001口以上	88	2,489,740,300	97.49
合計	20,698	2,553,845,091	100.00

2023年3月31日現在、HKSCCノミニーズ社は2,466,816,514口（約96.59%）の本受益証券を保有しており、引き続き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。）。

2023年3月31日現在の本受益証券の終値の1口当たり50.50香港ドル及び発行済本受益証券口数2,553,845,091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1,290億香港ドルである。さらに詳細な情報は、本書の連結財務書類に対する注記28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。

2023年5月31日現在、本ファンドには支配的な本受益証券保有者又は本受益証券の大量保有者（香港不動産投資信託コードの第8章の第8.1条に基づく「大量保有者」、すなわち、本ファンド又はそのいずれかの子会社の総会における議決権の10%以上を行使する権利を有する者、又はかかる議決権の10%以上の行使を支配する権利を有する者を意味する。）（以下「本受益証券の大量保有者」という。）は一切存在していない。

子会社の取締役

本管理会社の取締役

当会計年度中から2023年5月31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・クォク・ルン・ホンチョイ
- ・ ン・コック・ション
- ・ イアン・キース・グリフィス

- ・ クリストファー・ジョン・ブルック
- ・ エド・チャン・ユー・チョン
- ・ ジェニー・グ・ジアリン
- ・ リンカーン・リョン・クォク・クエン
- ・ ブレア・チルトン・ピカレル
- ・ ポー・リー・タン
- ・ ピーター・ツェ・パク・ウィン
- ・ ナンシー・ツェ・ソー・リン
- ・ メリッサ・ウー・マオ・チン

ピーター・ツェ・パク・ウィン氏及びナンシー・ツェ・ソー・リン氏は、2023年度年次総会の終結をもって取締役を退任する予定である。

本ファンドの特別目的事業体及び本管理会社の子会社の取締役

当会計年度中及び／又は2023年5月31日までの本ファンドの特別目的事業体及び本管理会社の子会社の取締役は以下のとおりである。

- ・ ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ
- ・ ン・コック・シオン
- ・ エリック・ヤウ・シウ・ケイ（注1）
- ・ ケネス・タイ・ルン・ウォン
- ・ グレゴリー・ロバート・チャブ
- ・ ロナルド・タム・セン・ユム
- ・ ゲーリー・フォク・イップ・サン（注1）
- ・ キース・ン・マン・ケウン
- ・ フィリス・ン・ユエン・ファン
- ・ マックス・ウォン・ホン・ケウン（注1）
- ・ ウィリアム・ライ・ホン・ミン
- ・ エマニュエル・レジス・ファルシス
- ・ フィリップ・ホアン・ヨン
- ・ ロニー・ウォン・ヤ・サン（注1）
- ・ ハイクン・ズー
- ・ アニー・リー

（注1） 2023年5月31日現在、本ファンドのいずれかの特別目的事業体又は本管理会社のいずれかの子会社の取締役ではない。

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

不動産の取得及び処分

当会計年度中に、以下の不動産取得取引が行われた。

- ・ 2022年5月12日付で本ファンドは、中国大陸の浙江省嘉興（Jiaxing）市及び江蘇省常熟（Changshu）市における3件のロジスティクス不動産を取得することに合意した。これらのロジスティクス不動産のうち、浙江省嘉興市の資産の取得は、497百万人民元の調整後対価により2022年6月29日付で完了した。当会計年度終了後、江蘇省常熟市における2件のロジスティクス不動産の取得が、455百万人民元の当初対価により、それぞれ、2023年4月11日付及び2023年5月12日付で完了した。これら3件のロジスティクス不動産の対価合計は本ファンドの総資産価値の1%未満である。従って、香港不動産投資信託コードに基づくいかなる公表も要求されていない。上記の取得取引の詳細は、本書の後述のセクションを参照のこと。
- ・ 本ファンドは、オーストラリアのシドニー及びメルボルンのそれぞれのセントラル・ビジネス・ディストリクトに位置する5件の優良オフィス不動産の持分を所有する信託の49.9%持分を604.6百万オーストラリアドルの調整後購入価格により取得し、当該取引は2022年6月1日付で完了した（この取引の詳細は、本ファンドが発行した2022年2月9日付、6月1日付及び8月2日付の公表物において開示されている。）。当該ポートフォリオ不動産は非適格少数持分不動産に分類される。
- ・ 本ファンドは、中国大陸の広州市のリンク・プラザ天河（Link Plaza Tianhe）における198ヶ所の駐車スペースを45.5百万人民元の対価で取得し、当該取引は2023年3月30日付で完了した。上記の198ヶ所の駐車スペースの対価合計は本ファンドの総資産価値の1%未満である。従って、香港不動産投資信託コードに基づくいかなる公表も要求されていない。
- ・ 本ファンドは、オーストラリアのシドニーにおける3件の象徴的な商業施設不動産、すなわち、クイーン・ビクトリア・ビルディング（Queen Victoria Building）、ザ・ギャレリーズ（The Galleries）及びザ・ストランド・アーケード（The Strand Arcade）の50%持分を約538.2百万オーストラリアドルの対価合計により取得し、当該取引は2022年7月1日付で完了した（この取引の詳細は、本ファンドが発行した2021年11月7日付及び2022年7月1日付の公表物において開示されている。）。上記の各不動産は適格少数持分不動産に分類される。
- ・ 香港政府から測量区画第3号（Survey District No. 3）における地番第1078号（香港市カオルーンのクワン・トン区アンダーソン・ロード脇）の非オフィス商用地1筆を766百万香港ドルの開発目的の土地権利金により落札して取得した（この取引の詳細は、本ファンドが発行した2022年8月26日付及び8月31日付の公表物において開示されている。）。
- ・ すべてシンガポールにおける郊外商業施設不動産であるジュロン・ポイント1（Jurong Point 1）の94.88%持分、ジュロン・ポイント2（Jurong Point 2）の100%持分、及びトムソン・プラザ（Thomson Plaza）の不動産の55.786%持分を約2,161.7百万シンガポールドルの対価合計（完了時の調整あり）により取得し、当該取引は2023年3月31日付で完了した（この取引の詳細は、本ファンドが発行した2022年12月28日付及び2023年3月31日付の公表物において開示されている。）。

上記で開示したものを除き、当会計年度中に本ファンドの不動産の重要な取得又は処分は行われていない。

2023年3月31日現在、本ファンドのポートフォリオは152件の資産（香港における129件の不動産及び1件の開発中不動産、中国大陆における10件の不動産、オーストラリアにおける9件の不動産、英国における1件の不動産並びにシンガポールにおける2件の不動産を含む。）により構成されている。これらの不動産のリストと詳細な関連事項については、本書の「鑑定報告書」のセクションを参照のこと。

不動産開発及び関連業務

当会計期間中に本ファンドは、香港市カオルーンのクワン・トン区アンダーソン・ロード脇に位置する測量区画第3号における地番第1078号（以下「**本土地**」という。）を取得した。本土地は、駐車場を伴う非オフィス商業開発（以下「**本開発**」という。）に供されることが意図されている（詳細は、本ファンドが発行した2022年8月26日付及び8月31日付の公表物において開示されている。）。本ファンドの2023年3月期中間報告書以後における香港不動産投資信託コードの第7.2A条に基づき要求される本開発に関する更新情報は以下のとおりである。

- （i）2023年5月前半に香港屋宇署（Buildings Department）は本開発に係る総合建設計画に対するコメントを示した。修正後の総合建設計画は2023年6月に提出される予定である。
- （ii）開発費合計は約15.9億香港ドルと推定されており、当該金額は、（a）2023年3月31日現在の本ファンドの総資産価値（2023年3月31日に終了した会計年度に係る最終分配金支払額に係る調整後）の約0.6%を占めており、（b）現時点において、不動産開発費上限が利用されている範囲を決定する際に算入する必要がある唯一の金額であり、（c）不動産開発費上限の範囲内である。
- （iii）2023年3月31日までの本開発の発生済開発費は783百万香港ドルであり、推定開発費の約49%に相当する。

上記で開示したものを除き、香港不動産投資信託コードの第7.2A条に基づく不動産開発及び関連業務に関するその他の更新情報は存在しない。

関連投資

2023年3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			
VNKRLE 4.15 04/18/23	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa2	BBB+	80,310	78,433	0.03
VNKRLE Float 05/25/23	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa2	BBB+	7,853	7,851	0.003
PINGIN 4.375 09/10/23	シンガ ポール証 券取引所	米ドル	—	Baa2	—	65,035	62,544	0.02
POLYRE 4.75 09/17/23	香港証券 取引所	米ドル	BBB-	Baa3	BBB+	47,203	45,088	0.02
YUEXIU 5.375 10/19/23	香港証券 取引所	米ドル	—	Baa3	BBB-	90,771	85,561	0.03
HYNMTR 4.3 02/01/24	フランク フルト証 券取引所	米ドル	BBB+	Baa1	—	204,053	194,150	0.07
VNKRLE 5.35 03/11/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa2	BBB+	64,328	59,989	0.02

CHIOLI 5.95 05/08/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB+	Baa1	A-	17,426	15,794	0.01
CCBL 3.5 05/16/24	香港証券 取引所	米ドル	A	－	A	156,630	154,300	0.06
SHGANG 4 05/23/24	シンガ ポール証 券取引所	米ドル	－	－	A-	94,278	93,023	0.04
YXREIT 3.6 05/28/24	未上場	香港ドル	－	Baa3	－	30,000	29,596	0.01
VNKRLE 4.2 06/07/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa2	BBB+	38,914	37,226	0.01
HAOHUA 3.375 06/19/24	シンガ ポール証 券取引所	米ドル	－	Baa2	A	39,863	38,459	0.01
CHJMAO 4 06/21/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB-	－	－	53,159	50,440	0.02
WB 3.5 07/05/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa2	－	39,923	38,205	0.01
CNBG 3.375 07/16/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	－	A-	127,189	122,479	0.05
JOHNEL 4.125 07/30/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa1	－	41,682	40,142	0.02
合計						1,198,617	1,153,279	0.43

（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、2023年３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（最終分配金の宣言に係る調整後）の約0.43%を占めている。2023年３月31日現在の関連投資に香港不動産投資信託コードの第7.20条に定めるタイプのその他の投資を合わせた合計額は本ファンドの総資産価値（最終分配金の宣言に係る調整後）の約10.21%を占めており、従って、上限値の範囲内である。

関連投資の完全な投資ポートフォリオは、各歴月末日から５営業日以内に当社の企業ウェブサイト（linkreit.com）上で月次更新される。

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 (%)
コリアーズ・インターナショナル・エージェンシー・リミテッド (Colliers International Agency Limited)	リース仲介	5.7	38.4
CBREリミテッド (CBRE Limited)	リース仲介	2.7	17.9
ロンギヌス・インベストメント・コンサルティング・リミテッド (Longinus Investment Consulting Limited)	資産取得に関する 不動産顧問	2.2	14.8
仲量聯行測量師事務所（上海）有限公司	リース仲介	2.2	14.8
博閏房地產諮詢（上海）有限公司	リース仲介	0.7	4.7

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 (%)
リ・ヒン・エンバイロメンタル・サービズ・カンパニー・リミテッド (Li Hing Environmental Services Co. Limited)	清掃サービス	80.8	3.5
ウィルソン・パーキング（ホールディングス）リミテッド (Wilson Parking (Holdings) Limited)	駐車場管理	78.9	3.4
サヴィルス・プロパティ・マネジメント・リミテッド (Savills Property Management Limited)	不動産管理業者	75.7	3.3
シナジス・マネジメント・サービズ・リミテッド (Synergis Management Services Limited)	不動産管理業者	65.7	2.8
深圳市卓藝建設裝飾工程股份有限公司	プロジェクト及び メンテナンス	65.0	2.8

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15.8%及び約3.5%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（本管理会社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（68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、本管理会社の財務投資委員会及び指名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）及び香港エクスチェンجز・アンド・クリアリング・リミテッド（Hong Kong Exchanges and Clearing Limited）（両社は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、並びにザ・ロンドン・メタル・エクスチェンジ（The London Metal Exchange）及びLMEクリア・リミテッド（LME Clear Limited）（両社はHKEXグループの構成企業である。）の非執行取締役である。同氏はまた、モードリル・プロパティーズ・リミテッド（Mordril Properties Limited）（香港を拠点とする非公開不動産会社）の独立非執行取締役を務めている。以前に同氏は、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）、レノボ・グループ・リミテッド（Lenovo Group Limited）（両社は香港証券取引所のメインボードに上場されている。）、及びロンドン証券取引所のAIM市場に上場されていたヴィナランド・リミテッド（VinaLand Limited）の独立非執行取締役を務めていた。同氏はまた、ステヴィン・ロック・エルエルシー（Stevin Rock LLC）及びRAKロック・エルエルシー（RAK Rock LLC）（ともにアラブ首長国連邦に所在する非公開採石企業である。）の独立非執行取締役を務めていた。

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

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wok・ルン・ホンチョイ（George Kwok Lung HONGCHOY）氏**

ホンチョイ氏（61歳）は、2009年2月及び2010年5月から、それぞれ本管理会社の執行取締役及び最高経営責任者を務めており、また、本管理会社の財務投資委員会及び指名委員会のメンバーである。同氏はまた、香港証券先物規則に定める本管理会社の責任役員の1人であり、ザ・リンク・ホールディングス・リミテッド、リンク・プロパティーズ・リミテッド、ザ・リンク・ファイナンス・リミテッド及びその他の本ファンドのいくつかの子会社の取締役を務めている。

同氏は、トラッカー・ファンド・オブ・ホンコン（Tracker Fund of Hong Kong）（香港証券先物規則第104条に基づき承認を受けた香港のユニット・トラストであり、その受益証券は香港証券取引所のメインボードに上場されている。）の監督委員会の委員長、ペンシルベニア大学の理事、香港大学の不動産・建設学部の非常勤教授、団結香港基金（Our Hong Kong Foundation Limited）の顧問である。

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

同氏は、ハーバード・ビジネス・レビュー（Harvard Business Review）の2019年世界最高実績CEO100人（100 Best-Performing CEOs in the World 2019）の1人に選出され、EYアントレプレナー・オブ・ザ・イヤー2017チャイナ・アワード（EY Entrepreneur of the Year 2017 China Award）において、香港／マカオ地域のカントリー・ウィナー（Country Winner of Hong Kong/Macau Region）、2015年のDHL／SCMP香港・ビジネス・アワーズ（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、香港証券投資学会（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、香港公認会計士協会、オーストラリア・ニュージーランド勅許会計士協会（Chartered Accountants Australia and New Zealand）、英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会（Royal Institution of Chartered Surveyors）及び商業施設管理研究会（Institute of Shopping Centre Management）のフェロー・メンバーである。

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

ン氏（51歳）は、2020年2月から本管理会社の執行取締役を務めている。同氏は、2018年5月から本管理会社の最高財務責任者兼財務投資委員会委員を務めている。同氏はまた、香港証券先物規則に定める本管理会社の責任役員の1人であり、リンク・プロパティーズ・リミテッド、ザ・リンク・ファイナンス・リミテッド及び本ファンドのいくつかの子会社の取締役を務めている。

ン氏は、アジア地域の不動産セクターにおいて、財務、投資、経営企画、ビジネス工学の分野で一連の戦略的経営に関する役職を歴任し、幅広い経験を有している。ン氏は、2005年にキャピタランド・グループ（CapitaLand Group）に参加して以後、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・アジア・リミテッド（CapitaLand Mall Asia Limited））の最高財務責任者、キャピタランド・リミテッドのグループ最高デジタル責任者を含む、様々な上級幹部職を歴任した。同氏はまた、シンガポールとマレーシアにおける2つの不動産投資信託（REIT）である、キャピタランド・リテール・チャイナ・トラスト・マネジメント・リミテッド（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・グループに参加する以前、ン氏は、エクソンモービルとロイヤル・ダッチ・シェルにおいてアジア及びヨーロッパ地域を通じた計画立案と評価鑑定、情報システム、財務及び投資管理に関するものを含む様々な役職を歴任した。

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

非執行取締役

イアン・キース・グリフィス（Ian Keith GRIFFITHS）氏

グリフィス氏（68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11のオフィスを構え、アジア、中東、ヨーロッパ、北米において1,100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、アジア全域における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、都市施設の設計について幅広い経験を有している。同氏は、高密度設計、都市再生、公共交通指向型複合用途開発、ライブワーク・オフィス、リテール及びコミュニティ参加について幅広く講演及び執筆活動を行っている。

2009年にグリフィス氏は、ウェールズの歴史ある高級ホテルであるロホ・キャッスル（Roch Castle）、ペニリュウ・プライオリ（Penrhiw Priory）、トゥル・ア・フェリン・ホテル（Twr y Felin Hotel）を買収して改修した。

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（54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及び報酬委員会のメンバーである。

ブルック氏は、カーブ・ホールディングス・カンパニー・ピーティーワイ・リミテッド（Kerb Holdings Company Pty Limited）の諮問委員会のメンバーであり、ヴェイションX（VationX）（旧社名はプロクシー・インク（Proxy Inc））及びピース・インク（Peace, Inc）の顧問を務めている。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（RICS）のフェロー、香港不動産鑑定士協会の会員である。ブルック氏は、2018年11月から2019年12月までの間、英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会のグローバル・プレジデントを務めていた。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）の会長である。

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

ブルック氏は、1992年に香港へ移住する以前、1989年に英国のヒリアー・パーカー（Hillier Parker）で新卒のサーベイヤーとして自身のキャリアを開始した。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（60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されているトレジャリー・ワイン・エステーツ・リミテッド（Treasury Wine Estates Limited）の非執行取締役を務めている。

チャン氏は、香港証券取引所のメインボードに上場されていたC.P.ロータス・コーポレーション（C.P. Lotus Corporation）の執行取締役兼副会長、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、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、ヤム・チャイナ・ホールディングス・インク（Yum China Holdings, Inc.）（ニューヨーク証券取引所、及び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をかつて務めていた。加えて、同氏は、2020年7月から2022年6月にかけてガオロン・キャピタル（Gaorong Capital）のパートナーを務め、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

ジェニー・グ・ジアリン（Jenny GU Jialin）氏

グ氏（54歳）は、2021年8月より本管理会社の独立非執行取締役を務めている。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。

グ氏は多国籍事業、コンサルティング、投資の分野において豊富な経験を有する勅許公認会計士である。現在同氏は高級品グループのリシュモン（Richemont）の最高経営責任者（中国）を務めており、オンライン及びオフラインの小売業、戦略及び事業変革に関する専門知識を提供している。リシュモンに参加する以前、グ氏はPPGコンサルティング・カンパニー・リミテッド（PPG Consulting Company Limited）、TPGキャピタルL.P.（TPG Capital, L.P.）、ナイキ・インク（Nike, Inc.）において指導的な役職を歴任し、中国大陸、香港、米国、シンガポール、台湾におけるキャリアを築いた。

グ氏は1998年に英国において勅許公認会計士の資格を取得し、2009年から2021年にかけて英国勅許公認会計士協会（The Association of Chartered Certified Accountants）（ACCA）のカウンシル・メンバー（グローバル）を務めていた。同氏は2019年から2020年にかけて中国大陸出身の女性として初めてACCA会長の役職を務めた。グ氏はノースウェスタン大学ケロッグ経営大学院（Kellogg School of Management at Northwestern University）及び香港科技大学においてEMBA（Executive Master of Business Administration）を取得するとともに、復旦大学において哲学学士及び哲学修士の学位を取得している。

独立非執行取締役

リンカーン・リョン・クォク・クエン（Lincoln LEONG Kwok Kuen）氏

リョン氏（62歳）は、2021年3月に本管理会社の独立非執行取締役に就任した。同氏はまた、本管理会社の監査リスク管理委員会の委員を務めている。

リヨン氏は公認会計士であり、商務と投資銀行業務に関する広範な経験を有している。同氏はサン・ヴィジョン・ホールディングス・リミテッド（SUNeVision Holdings Ltd.）（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、ホンコン・ランド・ホールディングス・リミテッド（Hongkong Land Holdings Limited）（ロンドン証券取引所、バミューダ証券取引所及びシンガポール証券取引所に上場されている。）の非執行取締役及び監査委員会の委員長である。リヨン氏はまた、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）の独立非執行取締役及び監査委員会の委員長を務めている。

リヨン氏は、MTRコーポレーション・リミテッド（MTR Corporation Limited）（香港証券取引所のメインボードに上場されている。）の執行取締役兼最高経営責任者、ジャーディン・ストラテジック・ホールディングス・リミテッド（Jardine Strategic Holdings Limited）（シンガポール証券取引所、ロンドン証券取引所及びバミューダ証券取引所に上場されていた。）及びマンダリン・オリエンタル・インターナショナル・リミテッド（Mandarin Oriental International Limited）（シンガポール証券取引所、ロンドン証券取引所、及びバミューダ証券取引所に上場されている。）の非執行取締役をかつて務めていた。

リヨン氏は、香港公益金（The Community Chest of Hong Kong）の名誉副会長、香港住宅協会（The Hong Kong Housing Society）の執行委員会のメンバーを務めている。同氏は、大学教育資助委員会（University Grants Committee）の品質保証評議会（Quality Assurance Council）の議長を務めていた。

リヨン氏は、1985年にイングランド、1987年にカナダのブリティッシュ・コロンビア州で公認会計士の資格を取得した。同氏は英国のケンブリッジ大学において文学士号（後に文学修士号）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（66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に上場され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、ダー・シン・バンキング・グループ・リミテッド（Dah Sing Banking Group Limited）（香港証券取引所のメインボードに上場されている。）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及び監査委員会の委員を務めている。同氏はまた、ダー・シン・バンク・リミテッドのリスク管理・コンプライアンス委員会の委員長である。加えて、同氏は、香港証券取引所のメインボードに上場されているファースト・パシフィック・カンパニー・リミテッド（First Pacific Company Limited）の独立非執行取締役であり、同社の財務委員会及びコーポレート・ガバナンス委員会の委員を務めている。

現在ピカレル氏は、香港証券先物規則第104条に基づき承認された香港のユニット・トラストであり、その受益証券が香港証券取引所のメインボードに上場されているトラッカー・ファンド・オブ・ホンコン（Tracker Fund of Hong Kong）の監督委員会のメンバーであり、2019年3月から2021年2月まで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を務めていた。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されているダー・シン・ファイナンス・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（64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及び指名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・スクールズ・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

ピーター・ツェ・パク・ウィン（Peter TSE Pak Wing）氏

ツェ氏（72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されているCLPホールディングス・リミテッドの執行取締役を務めた後、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されていたホンコン・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を退任した。

ツェ氏は香港大学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）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（70歳）は、2014年7月より本管理会社の独立非執行取締役に就任している。同氏はまた、本管理会社の監査リスク管理委員会のメンバーである。

ツェ氏は1991年に香港医院管理局（Hospital Authority）に入庁し、最高財務責任者兼主事（財務及び情報技術サービス担当）を務めた後、2013年8月に退任した。ツェ氏は、プリンス・フィリップ歯科医院（Prince Philip Dental Hospital）の理事会のメンバーであり、香港中文大学ジョッキークラブ公共衛生基層医療学院（The Jockey Club School of Public Health and Primary Care of The Chinese University of Hong Kong）の非常勤教授、香港会計財務報告局（Accounting and Financial Reporting Council）（旧名称は香港財務報告局（The Financial Reporting Council））の名誉顧問兼政策・登録・監督委員会（Policy, Registration and Oversight Committee）（旧名称は監督・政策・ガバナンス委員会（Oversight, Policy and Governance Committee））の委員である。ツェ氏はまた、国際会計士連盟（International Federation of Accountants）の副会長、ビジネス諮問グループ（Business Advisory Group）における専門会計士のメンバー、並びに公共政策・規則諮問グループ（Public Policy and Regulation Advisory Group）のメンバーである。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、ザ・ワーフ（ホールディングス）リミテッド（The Wharf (Holdings) Limited）（香港証券取引所のメインボードに上場されている。）の独立非執行取締役である。同氏はまた、DBSバンク（ホンコン）リミテッド（DBS Bank (Hong Kong) Limited）の独立非執行取締役、HSBCプロヴィデント・ファンド・トラスティ（ホンコン）リミテッド（HSBC Provident Fund Trustee (Hong Kong) Limited）の独立非執行取締役兼会長を務めている。ツェ氏は、ホイロック・アンド・カンパニー・リミテッド（Wheelock and Company Limited）（2020年7月27日付で上場廃止されるまで、香港証券取引所のメインボードに上場されていた。）の独立非執行取締役を務めていた。

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

メリッサ・ウー・マオ・チン（Melissa WU Mao Chin）氏

ウー氏（56歳）は、2023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、本管理会社の監査リスク管理委員会のメンバーである。

ウー氏は公認会計士であり、KPMGのパートナーであった。同氏は30年超にわたるキャリアを経て2020年にKPMGを退社した。同氏は、香港及び中国大陸における多国籍企業と上場企業、特に不動産、消費者及び輸送セクターの企業に対する監査サービスの提供における広範な経験を有している。加えて、同氏はKPMGにおいて、人事部長、監査部長、消費者及び産業市場部長を含む、一連の経営管理職を歴任した。

ウー氏はまた、香港特別行政区政府機関が設立した複数の委員会に勤務する一連の公職に就いており、特に、これらの委員会には、香港特別行政区の法律改革委員会（Law Reform Commission）、司法人員給与及び執務条件常務委員会（Standing Committee on Judicial Salaries and Conditions of Service）、離職公務員就職申請諮問委員会（Advisory Committee on Post-service Employment of Civil Servants）、規律人員給与及び執務条件常務委員会（Standing Committee on Disciplined Services Salaries and Conditions of Service）、不動産仲介業者監督局（Estate Agents Authority）が含まれる。

ウー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並びに香港公認会計士協会のフェローである。同氏は英国のバーミンガム大学において商学士（会計）の学位を取得している。

経営管理チーム

執行取締役兼最高経営責任者

ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ氏

執行取締役兼最高財務責任者

ン・コック・ション氏

上級管理職

最高法務責任者兼会社秘書役

ケネス・タイ・ルン・ウォン（Kenneth Tai Lun WONG）氏

ウォン氏（53歳）は、本ファンドの法務部門、会社秘書部門、リスク・ガバナンス部門及びコンプライアンス部門を監督している。同氏は2019年8月に本管理会社に参加し、本ファンドのいくつかの子会社の取締役を務めている。ウォン氏は、企業金融、合併・買収及び経営企画の分野を中心として30年を超える法務及び経営の経験を有している。本ファンドに参加する以前、同氏は、HNAグループ（インターナショナル）カンパニー・リミテッド（HNA Group (International) Company Limited）の総合法律顧問、ホンコン・インターナショナル・コンストラクション・インベストメント・マネジメント・グループ・カンパニー・リミテッド（Hong Kong International Construction Investment Management Group Co., Limited）の執行取締役、ヒルトン・グランド・バケーションズ・インク（Hilton Grand Vacations Inc.）の取締役を含む、HNAグループ内の上級経営幹部の役職を歴任した。その以前に同氏は、香港において事務弁護士事務所（最終的に国際的法律事務所のニクソン・ピーボディLLP（Nixon Peabody LLP）と合併してニクソン・ピーボディCWL（Nixon Peabody CWL）となった。）を共同設立し、同事務所のマネージング・パートナーを14年間務めた。法曹界におけるキャリアに加えて、ウォン氏は高齢者医療と不動産のセクターにおいて広範な企業家経験を有している。同氏は、2014年に売却するまで20年間にわたって香港において「グリーンナリー・エルダリー・ホーム（Greenery Elderly Home）」と呼ばれる民間高齢者住宅チェーンを所有及び運営していた。同氏はまた、家業である新界地区（New Territories）におけるヴィレッジ・ハウス開発について15年を超える経験を有している。2015年から2021年にかけてウォン氏は、香港特別行政区政府から高齢者福祉委員会（Elderly Commission）の委員に任命されていた。同氏は、フレンズ・オブ・カリタス・オブ・ホンコン（Friends of Caritas of Hong Kong）の副会長、珠海学院（Chu Hai College of Higher Education）の校董会（Board of Governors）のメンバー、新界郷議局（Heung Yee Kuk of the New Territories）の顧問をかつて務めていた。

ウォン氏は、ロンドン大学のロンドン・スクール・オブ・エコノミクス・アンド・ポリティカル・サイエンス（London School of Economics and Political Science）において法学士号を取得し、香港理工大学において国際ホスピタリティ・マネジメントの理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る。

中国大陸外業務担当最高執行責任者**グレゴリー・ロバート・チャブ（Gregory Robert CHUBB）氏**

チャブ氏（54歳）は、本グループの資産管理、持続可能性、リーシング及び業務運営を指揮監督するとともに、香港、オーストラリア及びシンガポールの地域センターを指揮している。同氏は2022年4月に本管理会社に参加し、小売業、商業用不動産ファンド及びREIT運営業務における広範な経験を提供している。同氏はまた、本ファンドのいくつかの子会社の取締役を務めている。同氏は商業ポートフォリオの形成、特に積極的な資産管理を通じた顧客に強くアピールする最適な事業構成の構築について専門知識を有している。本管理会社に参加する以前、チャブ氏は、チャーター・ホール・リテールREIT（Charter Hall Retail REIT）（オーストラリア証券取引所に上場されている。）の執行取締役、並びにチャーター・ホール・グループ（Charter Hall Group）のリテール部門最高経営責任者を務めていた。その以前にチャブ氏は、オーストラリアのコールズ・スーパーマーケット（Coles Supermarkets）、ミルヴァック（Mirvac）、レンド・リース（Lend Lease）において様々な指導的役職を歴任し、2009年から2010年の期間には香港を拠点としてジョーンズ・ラング・ラサール（Jones Lang LaSalle）に勤務していた。

チャブ氏は、西シドニー大学において土地経済学のビジネス学士号を取得している。同氏はオーストラリア不動産協会（Australian Property Institute）のフェローであり、オーストラリア・ショッピングセンター評議会（Shopping Centre Council of Australia）の共同副会長を務めていた。

最高経営企画責任者**ロナルド・タム・セン・ユム（Ronald THAM Seng Yum）氏**

タム氏（53歳）は、本管理会社の経営企画、合併及び買収、企業金融及び資本取引について責任を負っている。同氏は2022年4月に本管理会社に参加した。同氏は、香港証券先物規則に定める本管理会社の責任役員の一人であり、本ファンドのいくつかの子会社の取締役を務めている。

タム氏は不動産投資、管理及び開発、企業金融、合併及び買収、企業及び投資銀行業務、並びに会計及び財務の分野における広範な経験を有している。同氏は多国籍金融機関及びグローバル金融機関において、多法域企業活動の実行について責任を負い、香港、中国大陸、シンガポールにわたる業務並びに国際的な業務に係る権限を有する上級職を歴任した。本管理会社に参加する以前、同氏はライ・サン・デベロップメント・カンパニー・リミテッド（Lai Sun Development Company Limited）及びライ・フン・ホールディングス・リミテッド（Lai Fung Holdings Limited）（両社は香港証券取引所のメインボードに上場されている。）のそれぞれの執行取締役を務めていた。同氏は、株式会社三井住友銀行、スワイヤー・パシフィック・グループ（Swire Pacific Group）、HSBCグローバル・バンキング（HSBC Global Banking）、及びマッコーリー・キャピタル（Macquarie Capital）において上級職を歴任した。

同氏はロンドンのプライス・ウォーターハウス（Price Waterhouse）（現社名はPwC）において勅許会計士として訓練を受け、資格を取得しており、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並びに香港公認会計士協会のフェロー・メンバーである。同氏は事業専門会計士委員会（Professional Accountants in Business Committee）のメンバーであり、以前に香港公認会計士協会の登録及び実務委員会（Registration and Practising Committee）の委員長を務めていた。同氏はまた、香港証券投資学会のメンバーであり、香港科技大学の財務委員会のメンバーである。

タム氏は英国のロンドン大学インペリアル・カレッジにおいて化学エンジニアリングの工学修士号を取得している。

最高投資責任者（アジア地域）

クリスティン・チャン・スク・ハン（Christine CHAN Suk Han）氏

チャン氏（48歳）は、本ファンドの資産投資（買収、新規市場開発、及び市場調査研究を含む。）を監督している。同氏は、香港証券先物規則に定める本管理会社の責任役員の一人である。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）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、並びにアジア地域におけるプライベート・エクイティ・ファンドの設定及び運営に関する幅広い経験を有している。

チャン氏は、香港大学において測量学の学士号を取得し、ニューヨーク大学スターン・スクール・オブ・ビジネス（New York University Stern School of Business）及び香港科技大学商学院から共同でグローバル・ファイナンスの理学修士号を授与されている。同氏はジェネラル・プラクティス・サーベイヤー（General Practice Surveyor）の資格を持ち、香港不動産鑑定士協会（The Hong Kong Institute of Surveyors）及び英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会の会員である。同氏はまた、英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会の香港諮問委員会（Hong Kong Advisory Board）のメンバーである。

最高投資責任者（戦略的投資担当）

ケニー・ラム・ティン・ボン（Kenny LAM Ting Pong）氏

ラム氏（45歳）は、戦略的投資、合併及び買収、並びにポートフォリオ管理について責任を負っている。同氏は、香港証券先物規則に定める本管理会社の責任役員の一人である。ラム氏は2022年6月に本管理会社に参加した。同氏は不動産投資のベテランである。本管理会社に参加する以前、同氏は、マニユライフ・インベストメント・マネジメント・リアル・エステート（Manulife Investment Management- Real Estate）において、シニア・マネージング・ディレクター、アジア地域担当最高投資責任者及びアジア地域取引部長を務め、同社の不動産投資戦略の策定及び実施を指揮し、アジア地域における同社の取得業務のプラットフォームの成長について責任を負っていた。その以前に同氏は、香港金融管理局（Hong Kong Monetary Authority）の直接投資部門のチーフ・マネジャーを務め、同局のグローバル不動産投資ポートフォリオを担当していた。同氏はキャリアの前半にピン・アン・リアル・エステート（Ping An Real Estate）、JPモルガン・アセット・マネジメント（J.P. Morgan Asset Management）、及びシティグループ・グローバル・マーケット（Citigroup Global Markets）において不動産投資及び投資銀行業務に関する役職を歴任した。

ラム氏は香港科技大学において土木及び構造工学専攻の（榮譽）工学学士号を取得するとともに、ペンシルベニア大学ウォートン校において金融専攻のMBAを取得している。

マネージング・ディレクター―人事担当**フィリス・ン・ユエン・ファン (Phyllis NG Yuen Fan) 氏**

ン氏（59歳）は、本ファンドの人事、リーダーシップ及び人材開発並びに職場管理部門を監督している。同氏は2016年3月に本管理会社に参加し、本ファンドのいくつかの子会社の取締役を務めている。同氏は経験豊富な専門家であり、ユービーエス・エージーにおける17年間の業務経験を含め、国際的に著名な金融機関において様々な高位の人事管理の役職を歴任している。同氏は、香港、中華人民共和国及びアジア・パシフィック地域を通じてあらゆる種類の人事業務を過去に経験している。このような広範な業務経験に基づき、同氏は2013年に自らコンサルティング企業を設立し、業界横断的な人事プロジェクトに従事している。

ン氏は香港大学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。

マネージング・ディレクター―企業総務担当**ロレイン・チャン・クエン・クエン (Lorraine CHAN Kuen Kuen) 氏**

チャン氏（54歳）は、企業広報、ブランディング、並びに主要なステークホルダー（報道機関、政府機関及びコミュニティを含む。）との関係を監督している。同氏は2019年1月に本管理会社に参加し、本ファンドの慈善・コミュニティ参加プログラムであるリンク共存計画（Link Together Initiatives）の運営責任者である。チャン氏は、自身のキャリアをジャーナリズムの分野で開始し、メディア関係、広報、ブランディング、デジタル・コミュニケーションの分野において広範な経験を有する熟練した専門家である。本管理会社に参加する以前、同氏は香港エクステンジズ・アンド・クリアリング・リミテッドに20年の長きにわたって勤務し、企業広報部長、企業広報担当マネージング・ディレクターを務めた。

チャン氏は、ストラスクライド大学（University of Strathclyde）でMBAの学位を取得し、香港中文大学でジャーナリズム及びコミュニケーションの社会科学士号を取得している。同氏は、2016年にスタンフォード大学経営大学院のスタンフォード・エグゼクティブ・プログラム（Stanford Executive Program）を修了し、2018年に米国マサチューセッツ工科大学で戦略及び技術革新の分野のエグゼクティブ・サーティフィケートを取得している。

マネージング・ディレクター―リーシング（香港）担当**ゲーリー・フォク・イップ・サン (Gary FOK Yip Sang) 氏**

フォク氏（56歳）は、本ファンドの香港ポートフォリオに係るリーシング業務の監督について責任を負っている。同氏は2014年7月に本管理会社に参加し、中国大陆及び香港における商業用不動産の資産管理について30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・ワンボア・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）等の中国大陆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歴任している。

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いる。同氏は、中国不動産鑑定士協会（China Institute of Real Estate Appraisers）会員、香港の登録専門測量士、香港不動産鑑定士協会会員、英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会会員、香港不動産管理業者協会（Hong Kong Institute of Real Estate Administrators）会員である。

**マネージング・ディレクター—不動産・駐車場管理（香港）担当
ウィリアム・ライ・ホン・ミン（William LAI Hon Ming）氏**

ライ氏（60歳）は、本ファンドの香港ポートフォリオの不動産管理分野（本ファンドの駐車場の管理運営を含む。）を監督している。同氏は2019年3月に本管理会社に参加し、本ファンドの1つの子会社の取締役を務めている。ライ氏は、香港において30年を超える幅広い業界経験を有している。本ファンドに参加する以前、同氏は2007年からジョーンズ・ラング・ラサール・リミテッドにおいて香港不動産管理部長を務めていた。

ライ氏は、ケネディ・ウェスタン大学（Kennedy Western University）でMBAの学位を取得しており、英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会のフェローである。

**マネージング・ディレクター—商務（シンガポール）担当
アニー・リー（Annie LEE）氏**

リー氏（53歳）は、シンガポール地域センターを監督し、資産管理、リーシング及び業務運営に従事するチームを指揮している。同氏は2023年4月に本管理会社に参加し、シンガポール・ポートフォリオの成長と業績について責任を負っている。

リー氏は不動産分野において25年を超える経験を有しており、資産管理、不動産管理、リーシング及びリテール・プランニングに関する優れた専門知識を備えている。本管理会社に参加する以前、同氏はマーカタス・コオペラティブ・リミテッド（Mercatus Co-operative Limited）において商務担当マネージング・ディレクターを務め、商業施設及びオフィスのポートフォリオに関するグループ資産戦略を担当していた。

リー氏はまた、ペレニアル・リアル・エステート・ホールディングス・ピーティーイー・リミテッド（Perennial Real Estate Holdings Pte Ltd）の副CEO(シンガポール担当)を務め、方針、イニシアチブ及び業務システムの計画策定及び実施を含む、ペレニアル社のシンガポールにおける事業運営を監督していた。さらに同氏は、資産取得、資産処分、戦略的開発に加え、マレーシア及びミャンマーにおける海外プロジェクトに従事していた。その以前にリー氏は、GICリアル・エステート・ピーティーイー・リミテッド（GIC Real Estate Pte Ltd）の資産管理担当副社長、さらにキャピタランド・リテール・リミテッド（CapitaLand Retail Limited）のリーシング部長（シンガポール担当）を務めており、同社からヴィヴォシティ（VivoCity）に出向して2年半以上にわたってシニア・ディベロップメント・マネジャーを務めた。

リー氏は、シンガポール国立大学において不動産専攻のMBAの学位とともに、不動産管理専攻の理学士号（名誉）を取得している。

マネージング・ディレクター―財務担当**キース・ン・マン・ケウン (Keith NG Man Keung) 氏**

ン氏（51歳）は、本ファンドの財務統制部門、税務部門、事業分析部門、調達部門及び積算部門を監督している。同氏はまた、合併・買収及び資本管理プロジェクトの金融分野を担当している。ン氏は2009年6月にグループ財務部長として本管理会社に参加し、2020年4月から現在の財務の役職に就いている。同氏はまた、本ファンドのいくつかの子会社の取締役である。同氏は、金融、財政、ITの分野で30年を超える広範な経験を有している。本管理会社に参加する以前、同氏は、ハチソン・ワンポア・プロパティ・グループ（Hutchison Whampoa Property Group）、ホンコン・ランド・グループ（Hongkong Land Group）、スタンダード・チャータード・バンク等の著名な不動産グループと銀行グループにおいて様々な管理職を歴任した。同氏はまた、香港公認会計士協会の企業金融委員会（Corporate Finance Committee）の副委員長を務めている。

ン氏は香港大学においてコンピュータ・サイエンスの理学士号を取得し、香港科技大学において投資管理の理学修士号と経営学修士号を取得している。同氏は香港公認会計士協会のフェロー・メンバー、英国勅許公認会計士協会（Association of Chartered Certified Accountants）のフェロー・メンバーであり、CFA協会認定証券アナリスト（Chartered Financial Analyst）資格保有者である。

マネージング・ディレクター―企画及びエンジニアリング（香港）担当**マックス・ウォン・ホン・ケウン (Max WONG Hon Keung) 氏**

ウォン氏（58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、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30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）において様々な上級職を歴任した。

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。

マネージング・ディレクター―中国大陸担当**ハイクン・ズー (Haiqun ZHU) 氏**

ズー氏（53歳）は中国大陸地域を監督し、商業及び企業部門に関連する資産管理、リーシング、事業運営その他の業務について責任を負っている。同氏はまた、合併及び買収の機会の特定及び実行を支援する職責を負っている。

ズー氏は2022年5月に本管理会社に参加した。同氏は、不動産の設定及び拡張、商業上及び事業上の資産管理、資産改善並びに資本管理の分野における広範な経験を有している。本管理会社に参加する以前、同氏はヴァンケ・グループ（Vanke Group）の構成企業であるSCPG社のパートナー及び副社長を務め、同社が中国大陆における主要な商業不動産会社の1つに成長したことに重要な貢献を果たした。同氏はまた、2003年にSCPGキャピタル（SCPG Capital）に参加し、その後、同社の副統括マネジャー、最高投資責任者、最高執行責任者及び執行取締役を歴任した。その以前に同氏は、深セン国際信託投資有限責任公司（Shenzhen International Trust & Investment）に勤務し、主として金融及び投資関連業務に従事していた。

ズー氏は深セン大学において国際金融及びビジネスの学士号を取得するとともに、香港中文大学において金融学のMBAを取得している。同氏はまた、ニューヨーク市立大学バルーク校の客員研究員であった。

本管理会社の事業

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

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

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

本管理会社の最高財務責任者は、最高経営責任者に報告し、財務管理及び報告、資本管理、事業分析、事業及び情報技術ソリューション、調達及び数量調査リサーチ並びに投資家向け広報活動についての本ファンドの各部門を監督する。最高財務責任者は、本ファンドの中国大陆事業の長を兼務している。

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

本管理会社の最高執行責任者（中国大陆外業務担当）は、最高経営責任者に報告し、香港、オーストラリア及びシンガポールの地域センター並びに事業運営を主導し、また本ファンドの資産管理、リース事業及び営業、並びにサステナビリティイニシアチブを監督し主導する。本役職は、2023年4月1日を発効日として最高執行責任者（国際業務担当）から現役職名に変更された。

本管理会社の最高経営企画責任者は、最高経営責任者に報告し、本グループの経営企画及び戦略、企業金融、M&A並びに資本取引を支援する。

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・クォーク・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12ヶ月前に書面で通知することにより終了することができる継続的契約である任用契約を締結した。ホンチョイ氏の報酬（変動賞与を含む。）は、本管理会社の報酬委員会により審査され、取締役会により承認される。ホンチョイ氏はまた、2017年LTIスキームに基づく制限付ユニット報奨を取締役会により付与された。2023年8月31日現在、ホンチョイ氏が最大で2,866,187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、2024年6月30日、2025年6月30日及び2026年6月30日に失効する。

本管理会社は、本管理会社の最高財務責任者であるン・コック・ション氏（以下「ン氏」という。）と、本管理会社又はン氏のいずれかが12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。ン氏の報酬（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。ン氏はまた、2017年LTIスキームに基づく制限付ユニット報奨を取締役会により付与された。2023年8月31日現在、ン氏が最大で747,603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、2024年6月30日、2025年6月30日及び2026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ものとする。

香港不動産投資信託コードの要求する範囲で、また、特別目的事業体を規律する関連の設立書類及び（該当する場合）合弁契約で認められている限りにおいても、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（又は、該当する場合には、合弁契約に明示されている最少額を）、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純利益（当該連結純利益は、当該会計年度の損益計算書に計上される本調整（以下に定義する。）の効果を除外するための調整がなされたもの。）である。

「本調整」とは、次の各場合につき該当する会計年度に関する損益計算書に記録される（i）貸倒引当金及び貸倒引当金の戻入益を含む未実現不動産再評価利益及び損失、（ii）プラス計上されたのれん（借方計上）及び／又はマイナス計上されたのれん（貸方計上）、（iii）関連投資（本信託証書に定義する。）、不動産及び／又は特別目的事業体が保有する不動産の処分に関する実現利益及び損失、（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損失、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。疑義を避ける為に付言すると、本調整には、合弁事業体への投資から生じる本ファンドの利益、損失、課金及び信用取引にかかる本ファンドの持分にも適用されるものとする。

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8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、2022年9月30日に終了した6ヶ月間及び2023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宣言した。基準日において、分配金再投資制度もまた、権利を有する本受益証券に対して利用可能であった。

2023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「事業ハイライト」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50%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への投資は、開発費用総額が本ファンドの総資産価値の25%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。

- ① 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（香港証券先物委員会により免除された場合を除く。）及び上場規則において適用ある投資規制（もしあれば）、香港法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。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 本ファンドは不動産である各投資対象（非限定少数持分不動産を除く。）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、又は香港証券先物委員会により公表されたガイドライン、方針、実務規定若しくは香港証券先物委員会が発行したその他の指導のいずれかにより随時許可される場合はこの限りではない。
- ⑥ 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。

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

特別目的事業体に関する以下の投資制限もまた、本ファンドに適用される。

本ファンドにとって必要又は望ましいと本管理会社が判断する場合には、本ファンドは香港不動産投資信託コードに従って特別目的事業体を法的にかつ実質的に取得し、保有することができる。この場合、本管理会社は本受託会社に対して本ファンドを代理して特別目的事業体に出資するか、又は譲渡により特別目的事業体を取得するよう指図し、本受託会社は指図に従うものとする。ただし、（i）特別目的事業体の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。

借入れに関する以下の制限が本ファンドに適用される。

新規の資金借入又は資金調達を実行した場合に、それが本ファンドグループの名義で行われ、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、預託財産の総資産価値の50%（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。

本ファンドは、香港不動産投資信託コード及び本信託証書への準拠を条件として、すべての種別の不動産開発及び関連業務を行うことができるが、とりわけ、すべての不動産開発及び関連業務の開発費用総額は、常に、不動産開発費上限を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、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、本ファンドは、本ファンドが2005年に公的部門の運営者である香港住宅公団から譲渡された123件の不動産（以下「住宅公団不動産」という。）を保有している。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、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。

加えて、本管理会社は、リンク3.0戦略の中で、本管理会社が多角化を通じてポートフォリオを最適化し、資本パートナーと共に管理下の資産を成長させることを目指している旨概略しているが、現在のところ、特定の投資フォーマットに対する予め決められた優先順位を有していない。また、提案された投資形態のいずれも、異なる管轄区域で実行可能であるか、或いは異なる資本パートナーに適しているかも確実ではない。本管理会社は、そのリンク3.0戦略を継続的に見直し、監視することとし、本管理会社の支配の範囲外にあるか又は本管理会社の支配の及ばない不測の永久的要因に起因する、その時点で優勢な市場環境、機会及びリスクに応じて、当該戦略を適切に調整することがある。その結果、本管理会社のリンク 3.0戦略にかかる進化又は進捗は、実行方法及び当該戦略の結果又は帰結について不確実性がある。

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50%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る。

2023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「事業ハイライト」を参照のこと。

本ファンドは外部資金に依拠し、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、過去において投資に関して外部資金に依拠しており、継続的に外部資金を利用することを想定している。

本ファンドによる借入れは、香港不動産投資信託コードにより総資産価値の50%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50%の借入限度額を超えることがある。従って、本ファンドの借入れが、資産の再評価等の後、総資産価値の50%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れ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50%の借入限度額、(ii)ザ・リンク・ファイナンス・リミテッド（本ファンドの間接的な完全子会社）（又は、該当する場合は本ファンドの他のグループメンバー）が、LTVの45%を超える場合にはLTVを40%以下に回復させるのに十分な額の関連ローンを強制的に前払いするが、ただし、ザ・リンク・ファイナンス・リミテッド（又は、該当する場合は、本ファンドの他のグループメンバー）が、当該前払いの後に、香港不動産投資信託コードに従って本受益証券保有者に対する未払いの又は宣言された分配金（当該前払い通知の日より前に終了する会計年度に関するもの）を支払うのに十分な利用可能資金がないと合理的に判断した場合には、当該期限前償還は行わず、その場合、ザ・リンク・ファイナンス・リミテッドが、（前述の分配金の支払いを条件に）可能な限り早く、いかなる場合でも当該借入れの満期日前に当該期限前弁済を行う必要があることを規定する、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、そのような借入れ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、本ファンドが利用可能な債務金額に影響を及ぼす可能性がある。香港銀行間取引金利又はこれに相当する金利など、ベンチマーク金利の大幅な上昇は、追加的な債務のための資金調達コストの上昇や、既存の債務の借り換えにつながる。金利の大幅な上昇は、(i)借入金による資本調達の遅延、(ii)本ファンドが別途発行したであろう条件とは異なる、及び／又は有利でない条件での資本の発行、(iii)より安定した市場環境よりもはるかに高い資本コストの発生、及び／又は(iv)本ファンドが別の方法で行ったであろう投資の延期、再検討又は縮小に結びつく可能性がある。このような状況が、本ファンドの事業、財政状態及び経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性がある。このことにより、本ファンドの収益性、財務上の柔軟性、本受益証券1口当たりの分配を低下させる可能性がある。また、金利の上昇は、投資家に将来の分配からの高い年間利回りを要求させ、その結果、本受益証券の市場価格を低下させ、本ファンドのポートフォリオ評価、投資及びヘッジの決定に影響を及ぼす可能性がある。

本ファンドは、1年以内に支払期限が到来する有利子負債を計上している

本ファンドは、1年以内に支払期限が到来する有利子負債を計上している。本ファンドは、全体としての財政状態は健全であり、未使用借入枠を有していると考えている。しかし、1年以内に支払期限が到来する有利子負債を計上していることにより、期限が到来したときに一定の債務を借り換えることができない場合、本ファンドは、流動性リスクにさらされる。本ファンドが満期時に短期借入金を借り換え、資金調達を行うために必要な資金を常に調達できるという保証はない。本ファンドが支払期限に当該借入金を借り換えることができず、本ファンドが満期時に当該金額を返済することができなかった場合、本ファンドは、当該借入金の債務不履行に陥り、クロスデフォルトを招く可能性がある。このような状況において、本ファンドの事業、財政状態及び運用業績に重大な悪影響が及ぶ可能性がある。とはいえ、本管理会社は、流動性リスクが管理可能であることを確保するために、本ファンドの流動性ポジションを引き続き綿密に監視している。

金利環境の上昇が本受益証券保有者への分配に与える影響

現在の金利上昇環境は、本ファンドの財務費用の増加をもたらし、その結果、収益、分配可能利益、財政状態およびその後の本受益証券保有者への分配に悪影響を及ぼす可能性がある。本ファンドの有利子負債残高の期日が到来すれば、借り換えが必要となり、金利環境が上昇する中で、これまでの低金利環境に比べて、将来的に金利が上昇する可能性が高い。本ファンドは、特定の有利子負債のヘッジ契約を締結しているが、特に当該ヘッジの価格と相対的利益を考慮した本管理会社の資本管理戦略を考慮した上で、本ファンドの負債のすべてがヘッジされているわけではない。さらに、本ファンドの既存のヘッジ取引は、時がたつにつれて終了し、新たなヘッジ取引を行う価格は、金利上昇環境の下で増加する。その結果、過去の傾向にもかかわらず、本受益証券保有者に対する本ファンドの将来の分配が現在の水準にとどまる、または増加するという保証はない。

不動産投資及び関連投資に関するリスク

不動産投資に付随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)為替、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。本ファンドの本不動産の資本価値は、不動産市場価格若しくは香港経済（本書の日付現在、ほとんどの本不動産は香港に位置する。）又は中国大陸、オーストラリア、英国及びシンガポールの経済が急落した場合、著しく減少する可能性がある。

本ファンドの海外投資は、香港域外の投資に一般的に適用され、及び該当する法域に特有な追加的なリスク要因にさらされる。これには、本不動産の評価に潜在的に影響を及ぼす可能性のある、該当する地域の一般市場及び経済状況が含まれる。

さらに、本ファンドの不動産開発活動は、(i)建設リスク、(ii)建設プロジェクトのカウンターパーティーの債務不履行リスク、(iii)開発プロジェクトの政府承認取得の不履行又は遅延リスク、コストオーバーランリスク、建設遅延による引渡遅延についてのテナントによる請求リスク、(iv)不動産開発のための資金調達コスト、(v)ジョイントベンチャーによる不動産開発活動を行う場合のジョイントベンチャーパートナーとの紛争リスク、開発完了後の不動産の全部又は一部のリース契約の不履行、又は供給過剰若しくは市場条件の変化による有利なリース条件の不取得などを含むが、これらに限定されない不動産開発リスクに晒される。

本ファンドの投資戦略を関連投資に拡大することには一般的なリスクがある。

2018年に、本ファンドは、本受益証券保有者から投資戦略の拡大につき承認を得、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とおり(i)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、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、(ii)非上場の債務証券、(iii)国債及びその他の公債、並びに(iv)域内又は海外の不動産ファンド（以下、総称して「関連投資」という。）は（ただし、これらに限定されない。）、本ファンドの総資産の10%を一度に超えないものとされている。

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。

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 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。
- (e) 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。
- (f) 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。

本不動産からの収入及び本不動産に関連する支出が期待通りにならない可能性があり、その結果、本ファンドの財務状況に悪影響を及ぼす可能性がある。

本不動産からの収益は、一般的な経済情勢や、当社が事業を展開する市場における物件の供給過剰や需要の減少及び年齢層、テナントにとっての本不動産の魅力、経営スタイル、近隣の他のモール・小売店・駐車場施設や電子商取引・e-リテールとの競合、賃料の滞納、法律の変更、運営コスト（不動産税を含む。）や経費の増加などの地域的な事情により、悪影響を受ける可能性がある。さらに、本不動産からの収益は、規制遵守のためのコストの増加、金利水準、資金調達の可能性等の要因により影響を受ける可能性がある。相当数のテナントが賃料を支払うことができなかつたり、好条件で本不動産を貸し出すことができなかつたりした場合、本ファンドの収入は悪影響を受ける。

また、債務返済や資本的支出を含む営業費用を賄うのに十分な収益が本不動産から得られない場合、本ファンドの債務返済能力や分配金支払い能力に悪影響を及ぼし得る。支出面では、多額で予測不可能な資本的支出や修繕・保守のためのその他の費用は、その金額や時期によっては本ファンドのキャッシュ・フローに影響を与え、そのような多額の支出が削減されずに増加した場合には、本不動産からの収入が減少し、本ファンドの財政状態や経営成績に悪影響を及ぼす可能性がある。

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、本ファンドの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。

本ファンドは、営業費用を増加させる要因によって悪影響を受ける可能性がある。

本ファンドの営業の業績及び本受益証券保有者への分配を行う能力は、営業費用の増加により悪影響を受ける可能性がある。営業費用を著しく悪化させる要因には、賃金インフレなどの世界的なマクロ経済状況が含まれるが、これらに限定されない。為替の変動、本管理会社の戦略の実施、電気料金の変動及びその他のリスク要因もまた、本ファンドの営業費用を著しく増加させる可能性がある。上述の要因により、本ファンドが営業費用の増加を十分に相殺できるだけの収入増を実現できない場合には、本ファンドの事業、財政状態、経営成績及び分配に悪影響を及ぼす可能性がある。

本ファンドは為替変動リスクに直面する。

本ファンドの連結財務諸表上の報告通貨は香港ドルである。しかし、本ファンドはまた、非香港ドル建ての通貨で収益を生み出し、営業費用を負担する。非香港ドル建ての収益又は費用は、財務報告又は本国へのリパトリエーションの目的上、香港ドルに換算しなければならない。本ファンドは、様々な通貨を有する複数の法域に存在する。したがって、連結財務諸表に悪影響を及ぼす可能性のある為替相場の変動リスクにさらされる可能性がある。

本ファンドは、為替管理又は本国へのリパトリエーション制限の賦課又は引き締めの対象となることもあり、また、本ファンドが事業を営む法域において当該制限が存在することにより、売却及び配当からの手取金の受領に困難又は遅延が生じることがある。

本ファンドは資金の受払時期の違いから生じる為替変動にもさらされている。売上高、仕入高、企業間融資、対外債務及び営業費用が通貨・タイミングの点で一致しない限り、本ファンドは外国為替エクスポージャーに直面する。外国為替相場の変動により、外貨建ての取引から生じる為替差損益及び貸借対照表日現在の外貨建金銭債権債務の換算差額も発生する。

本管理会社は、自然ヘッジ及びクロスカレンシー・スワップにより為替リスクを管理及びヘッジするための資本管理戦略及び方針を有しているが、為替変動は、（i）香港ドルで表示される不動産評価及び借入金を参照して計算される本ファンドのギアリング比率、及び（ii）本ファンドの分配可能利益を計算するために外貨を香港ドルに換算して分配する際に、依然として影響を及ぼす。

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、本不動産について不動産損害保険及び一般損害賠償責任保険を含む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。シンガポールでは、当該法域で提供される建物及び資産管理サービスに対して専門家補償保険も設置されている。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又は該当する負債の全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。

特に香港又は本不動産が位置する法域における、非常に伝染力の強いCOVID-19パンデミックのような疾病又はパンデミックの発生が、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。

香港又は本不動産が位置する法域において、COVID-19パンデミック（以下「COVID-19」という。）のような深刻な伝染病やパンデミックが発生した場合、本ファンドの事業、財務状況、業績に影響を与える可能性がある。

さらに、COVID-19やその他の伝染病の蔓延を抑制するために地方政府が実施する措置は、本ファンドの事業、財務状況及び業績に重大な悪影響を及ぼす可能性がある。本ファンドは引き続き事業環境を注意深く監視し、事業戦略を見直していく。

香港又は本不動産が位置する法域または一般に人口に悪影響を及ぼす法域において、深刻な伝染病又はパンデミック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、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、本不動産が位置する法域において一般に悪影響を及ぼし、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。

本ファンドの運営は、自然災害や災難などのリスクにさらされる。

本ファンドの運営は、地震、台風、火災、霜、洪水及び干ばつを含むがこれらに限定されない、潜在的な自然災害又は災難のリスクにさらされる法域にある。これらの自然災害又は災難の発生は、本ファンドの運営及び事業に重大な悪影響を及ぼす可能性があり、本ファンドの財政状態及び成長見通しに重大な悪影響を及ぼす可能性がある。本ファンドの資産に重大な損害を与えたり、本ファンドの業務を中断したり、プロジェクトの遅延を引き起こしたりするような自然災害や災難が発生しないという保証はない。これらの事象又は類似の事象の発生又は継続は、本ファンドの運営コストを増加させ、本ファンドが意図した能力で事業を運営する能力を低下させ、収益を減少させる可能性がある。

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（非限定少数持分不動産は除く。）、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。

本不動産が所在する法域内の土地は、適用法令の規定に基づき、地方自治体による差押または強制取得の危険にさらされることがある。

本ファンドのポートフォリオにおいて本不動産の強制収用が行われる場合、裁定される報酬額は、それぞれの法域の関係法令に基づいて査定される。本ファンドは、予想を下回る、又は不利な条件で報酬を受け取る可能性がある。本書の日付現在、本不動産の大部分は香港に所在している。香港における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。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。請求が争われた場合、本ファンドの補償金受領が遅れたり、本ファンドが受け取る補償金が予想より少なくなる可能性がある。

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。市場の状況によっては、満了した賃貸借契約の更新交渉に時間がかかる場合もある。本不動産が十分な純資産利益を生み出さない場合、本ファンドの利益、キャッシュ・フロー及び分配能力が悪影響を受ける。

本ファンドは、住宅公団不動産に関する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。かかる建物の閉鎖は、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、住宅公団不動産のテナントの事業に影響を及ぼすこともあり得る。あるいは、再開発プロジェクトにより、当該本団地に新規事業者を参入させることがあり、その場合、住宅公団不動産の既存テナントと競合する可能性がある。上述のいずれの状況も本ファンドのテナントの業績に重大な悪影響を及ぼす可能性があり、引いては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（「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。」及び「不動産投資に関するリスクー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、2022年及び2023年3月31日現在の本不動産を鑑定する主たる手段としては、収益還元法を採用し、直接比較法による市場の比較対象を参照した。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。

また、この鑑定評価は、特に本管理会社が作成した資本的支出予測に依存する。

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。本不動産の価値は、下落し及び上昇する可能性がある。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らないかもしれない。

本ファンドは、一定の法律上、規制上のコンプライアンス及び税務義務に服する。

本ファンドは、本不動産が位置する香港、中国大陸、オーストラリア、英国及びシンガポールにおける一定の法令遵守義務に服する。本ファンドはまた、本不動産が位置する香港、中国大陸、オーストラリア、英国及びシンガポールにおいても、税務法令及び政策の対象となる。さらに、本ファンドは、上述の法域において、一般的にも特定のにも、香港不動産投資信託コード及び上述の法域における不動産税の水準の変化に関して、将来、税制及び法令の変更の対象となる可能性もある。

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。このような法令上の要件を遵守できない場合、関係当局による罰金又はその他の賦課を受けることになる可能性がある。

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（2005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。例えば、少数の住宅公団不動産は、かつての埋立地の近くに位置している。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。

本ファンドが取得したその他の本不動産には、未発見の汚染又はその他の環境問題が含まれている可能性があり、潜在的な汚染又は環境問題が発見された場合、又はそれから生じる本ファンドに対する環境上の請求がなされた場合、本ファンドは、費用のかかる調査及び／又は浄化作業を行うこと、及び／又は当該請求に対する防御を要求される可能性がある。このことは、関連法域における本ファンドの事業又は運営に悪影響を及ぼす可能性がある。

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

本ファンドの地理的投資対象の香港以外への拡大にもかかわらず、本書の日付現在の本不動産がほぼすべて香港に存在している。香港の政治的及び社会経済的環境又は香港経済の全般的な低迷は、本ファンドのポートフォリオが地理的に分散していると仮定した場合に比べて、本ファンドにより大きな影響を及ぼすことになる詳細は、リスク要因の「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。」を参照のこと。

近年、COVID-19の流行が緩和され、香港政府が社会的距離や移動制限を撤廃し始めた兆候はあるものの、香港経済と本ファンドの経済見通しは、観光や商業活動の反発の度合い、社会政治環境の変化、消費行動の変化、中国本土の開放等、様々な要因に左右される。その結果、本ファンドの業績や財務状況が市場の予想と異なる可能性があり、COVID-19パンデミック後の回復や成長の保証はされない。

商業施設用不動産市場及び駐車場市場の競争は激しい。

本不動産が位置する香港、中国大陸、オーストラリア、英国及びシンガポール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、中国大陸、オーストラリア、英国及びシンガポール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。

住宅公団不動産の不動産の多くは、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を意味する。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。そのため、本ファンドは住宅公団不動産の一部を譲渡し、抵当権を設定し又は請求する完全な柔軟性を持たないため、将来、本ファンドが住宅公団不動産の一部を複数の購入者に譲渡できる柔軟性を有していたとする場合に比べて、住宅公団不動産の一部について高額な価格を実現できなくなる可能性がある。同様に、本ファンドが長期借入金を確保するためにこれらの住宅公団不動産に担保を設定しようとした場合、このような柔軟性のなさが借入金の条件に反映される可能性もある。

本ファンドは、取得した、又は取得する可能性のある不動産又は事業に関連する未知の又は偶発的な債務を課せられ、その結果、損害及び投資損失が生じる可能性がある

本ファンドが取得した、又は将来取得する可能性のある資産及び事業体は、本ファンドが売主に対して限定的な、又は償還請求権を持たない未知の又は偶発的な債務の対象となる可能性がある。未知の又は偶発的な債務には、環境条件の浄化又は是正のための債務、テナント、ベンダー又は取得した事業体と取引するその他の者の請求、通常の事業の過程で発生したか否かを問わず、税金負債及びその他の債務が含まれる。さらに、取得した資産及び事業体に関連する負債に関して本ファンドが負担する可能性のある費用及び経費の総額は、本ファンドの予想を超える可能性がある。これらの事項が本ファンドの事業、財政状態及び経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性がある。

シンガポールの一部の不動産は、一定の開発管理の対象となっている

シンガポール政府は、シンガポールの本ファンドが所有する不動産の一部に一定の開発管理を課している。これらの開発管理は、「ジュロン・ポイント」の不動産に関連しており、主に（商業目的ではなく）市民及び地域社会の目的のために最低限の総床面積を使用することを要求している。従って、本ファンドは、「ジュロン・ポイント」内のテナントミックスを管理する完全な柔軟性を有しておらず、たとえ別の商業テナントからより高い利益が得られるとしても、本ファンドは、市民サービス又はコミュニティ・サービスとして使用するために物件をリースすることが要求される場合がある。このような要件は、「ジュロン・ポイント」から生み出される利益に悪影響を及ぼす可能性がある。

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実績、実績又は成果が、かかる現在の見通しと著しく異なることがある。従って、包含されたかかる情報を、本管理会社又はその他の者による前提の正確性に関する表明、保証又は予測とみなしてはならず、かかる成果が達成される、又は達成される可能性があるともみなしてはならない。

本受益証券保有者への分配は、キャッシュ・フローに影響されやすい。

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

本信託証書に従い、本ファンドはいかなる場合においても、本受益証券保有者に対し各会計年度の分配金として分配される合計金額が、分配可能利益合計の90%に、本管理会社はその裁量により分配可能と判断する金額（本ファンドの会計方針に従い、資本を含む。）を加えた額を、下回らないことを確保することが要求される。本管理会社は、2023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。

2023年3月31日現在における本ファンドの債務の借入枠のうち固定金利によるものは、約56.8%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。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。

2023年3月31日に終了した会計年度において、本ファンドは、450,357,641口の本受益証券を新規発行し、その内訳は、（i）2022年3月31日に終了した会計年度における最終分配金再投資制度に従って2022年8月2日付で新規発行された4,009,589口の本受益証券、（ii）2022年9月30日に終了した6ヶ月間における中間分配金再投資制度に従って2022年12月30日付で新規発行された20,707,204口の本受益証券、及び（iii）本ライツ・イシューに従って2023年3月29日付で新規発行された425,640,848口である。

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大量保有者（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が開示するよう、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、監査リスク管理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・ガバナンス事項を監督する。

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。2023年7月19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、2024年の本受益証券の次期年次総会の日程終了まで有効とされる。

(3) 【管理報酬等】

本管理会社に支払う手数料、費用及び経費

本管理会社は、預託財産から本ファンドを管理する際に、本管理会社（又はその代理人若しくは子会社）に合理的に生じた費用及び経費の払戻しを受ける権利を有するものとする。その金額は1暦月当たり最低15百万香港ドル（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。

2023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1,892.6百万香港ドルであった。

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、かつ承認鑑定士又は適用ある場合には合弁事業体の鑑定士（以下「合弁鑑定士」という。）が作成した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)(香港に所在する過半数持分不動産の場合及びいずれかに所在の少数持分不動産の場合)年率0.006%以上0.02%以下、又は(b)（香港外に所在する過半数持分不動産の場合）年率0.015%以上0.06%以下の額の報酬を、その預託財産により、固有の口座にて毎暦月の最終日から30日以内に受領する権限を有する。ただし、その最低額は、月々150,000香港ドル（又は本管理会社と本受託会社が合意するそれより低い金額）として計算され、毎月預託財産の中から後払いで支払われるものとする。特別期間に本受託会社に対して支払われる報酬は、時間ベースで計算される。本管理会社及び本受託会社がかかる最低率の引き上げによる本受託会社の報酬の増額に合意した場合、かかる引上げは、本受益証券保有者に対して少なくとも3ヶ月前に通知し、当該期間の終了をもって初めて有効になるものとする。上限率の増加又は（以下に記載される本受託会社の追加報酬以外の）本受託会社手数料の構成を変更する場合には、本信託証書に従って招集される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、承認鑑定士又は適用ある場合には合弁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。

2023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16.7百万香港ドルであった。

(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】

①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、2023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。）。

②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2023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。いわゆる「NISA」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（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、2023年1月1日において満18歳以上の個人投資家に限られる。

2024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、特定非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第8号に定めるものをいう。）に係るもの（2024年1月1日以後における新規投資額で毎年240万円、総額1,200万円を超えないもの等一定のものに限る。）に係る収益分配金で、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後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、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18歳以上である個人投資家に限られる。本受益証券が特定非課税管理勘定で受け入れられるかについては金融商品取引業者等への確認が必要である（以下同様）。

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。いわゆる「ジュニアNISA」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（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。）の収益分配金で、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、2023年1月1日において満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。

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、2023年1月1日において満18歳以上である個人投資家に限られる。

2024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、特定非課税管理勘定に係るものについて、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に、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、その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、2023年1月1日において満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】

2023年3月31日現在				
資産の種類	用途	地域	保有総額 (百万香港ドル)	投資比率 (%) (純資産総額に対する比率)
投資有価証券		香港	759	0.402
		シンガポール	199	0.105
		フランクフルト	199	0.105
		非上場	30	0.016
投資不動産		香港における商業施設	129,819	68.709
		香港における駐車場施設	46,823	24.782
		香港におけるオフィス施設	7,075	3.744
		中国大陆における商業施設	22,331	11.819
		中国大陆におけるオフィス施設	6,364	3.368
		中国大陆におけるロジスティクス施設	2,495	1.321
		オーストラリアにおける商業施設	2,895	1.532
		オーストラリアにおけるオフィス施設	3,484	1.844
		英国におけるオフィス施設	2,554	1.352
		シンガポールにおける商業施設	13,630	7.214
		投資不動産合計	237,469	125.685
その他の資産			29,263	15.488
負債			(78,859)	(41.738)
非支配持分			(120)	(0.064)
合計（純資産総額）			188,940	100.000

（注1） 「投資有価証券」の投資比率は、関連投資の償却原価で計算される。

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

過去5年間の運用実績の概要

財務データ

	2023年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル	2022年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル	2021年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル	2020年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル	2019年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル
連結損益計算書					
収益	12,234	11,602	10,744	10,718	10,037
不動産運営費	(3,036)	(2,826)	(2,506)	(2,498)	(2,348)
不動産純利益	9,198	8,776	8,238	8,220	7,689
一般管理費	(653)	(512)	(428)	(416)	(405)
投資不動産、のれんの減損及び 有形固定資産の公正価値の変動	9,317	426	(5,322)	(23,948)	12,269
受取利息	106	98	126	183	85
財務費用	(1,754)	(1,005)	(770)	(630)	(598)
償却原価で測定する金融資産の 処分損	-	(11)	-	-	-
共同支配企業の純利益に対する 持分	85	364	-	-	-
投資不動産処分益	-	-	-	-	2,761
税引前利益（損失）（本受益証券 保有者との取引控除前）	16,299	8,136	1,844	(16,591)	21,801
税金	(1,006)	(1,229)	(1,092)	(712)	(1,359)
当期利益（損失）（本受益証券 保有者との取引控除前）	15,293	6,907	752	(17,303)	20,442
本受益証券保有者への 分配金支払額	(6,360)	(6,425)	(5,920)	(5,930)	(5,517)
本受益証券保有者へのニル・ペ イド・ライセンス発行額	(1,638)	-	-	-	-
	7,295	482	(5,168)	(23,233)	14,925
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。）	5,201	2,030	(2,566)	(24,835)	13,260
剰余金の変動から生じた額	2,252	(1,561)	(2,169)	1,783	1,552
非支配持分	(158)	13	(433)	(181)	113
	7,295	482	(5,168)	(23,233)	14,925

	2023年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル	2022年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル	2021年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル	2020年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル	2019年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル
連結分配金計算書					
本受益証券保有者に帰属する当期利益（損失）（本受益証券保有者との取引控除前）	15,451	6,894	1,185	(17,122)	20,329
調整：					
- 本受益証券保有者に帰属する投資不動産、のれんの減損及び有形固定資産の公正価値の変動	(9,393)	(714)	4,910	23,831	(12,151)
- 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	(60)	172	(12)	(454)	250
- 転換債のデリバティブ部分の公正価値の変動	22	(32)	32	(157)	-
- 金融商品の公正価値の変動	51	(80)	(320)	(276)	90
- 不動産及び関連資産の減価償却費及び償却費	60	51	54	41	-
- 償却原価で測定する金融資産の処分損	-	11	-	-	-
- その他非現金損失（収益）	180	(29)	(129)	(189)	(87)
- 投資不動産処分益（取引費用控除後）	-	-	-	-	(2,761)
変動分配金	-	146	290	291	53
分配可能金額合計	6,311	6,419	6,010	5,965	5,723
本受益証券1口当たりの分配金（香港セント）					
本受益証券1口当たりの中間分配金	155.51	159.59	141.65	141.47	130.62
本受益証券1口当たりの最終分配金	118.80	146.08	148.34	145.72	140.55
本受益証券1口当たりの分配金合計	274.31	305.67	289.99	287.19	271.17

		2023年 3月31日 現在	2022年 3月31日 現在	2021年 3月31日 現在	2020年 3月31日 現在	2019年 3月31日 現在
資産及び負債						
投資不動産	百万 香港ドル	237,469	212,761	199,074	193,224	218,496
その他資産	百万 香港ドル	30,450	12,955	10,811	14,395	8,441
資産合計	百万 香港ドル	267,919	225,716	209,885	207,619	226,937
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	78,859	62,726	51,192	47,502	37,611
非支配持分	百万 香港ドル	120	302	(27)	406	587
本受益証券保有者に帰 属する純資産	百万 香港ドル	188,940	162,688	158,720	159,711	188,739
総資産に対する借入金 合計比率	%	24.2	22.0	18.4	16.7	10.7
総資産に対する総負債 比率	%	29.4	27.8	24.4	22.9	16.6
投資不動産の 評価額	百万 香港ドル	237,469	212,761	199,074	193,224	218,496
還元利回り						
-香港						
-商業施設	%	3.10-4.50	3.10-4.50	3.10-4.50	3.10-4.50	3.00-4.20
-駐車場 及び関連事業	%	2.60-4.80	2.90-5.30	3.10-5.30	3.10-5.30	3.50-4.80
-オフィス	%	3.00	3.00	3.00	3.00	該当なし
-中国大陆						
-商業施設 (注1)	%	4.50-5.00	4.25-4.75	4.25-4.75	4.25-4.75	4.25-4.75
-オフィス	%	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25
-ロジスティクス	%	5.00	5.00	該当なし	該当なし	該当なし
-オーストラリア						
-商業施設	%	4.88-5.25	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし
-オフィス (注1)	%	4.50-5.25	4.40	4.50	該当なし	該当なし
-英国						
-オフィス	%	6.00	5.19	5.24	該当なし	該当なし
-シンガポール						
-商業施設	%	3.80-4.50	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし
本受益証券保有者に帰 属する本受益証券1口 当たりの純資産	香港 ドル	73.98	77.10	76.24	77.61	89.48
本受益証券1口当たり の終値	香港 ドル	50.50	67.00	70.80	65.70	91.80
時価総額	百万 香港ドル	128,969	141,383	147,396	135,204	193,636
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	%	(31.7)	(13.1)	(7.1)	(15.3)	2.6
発行済本受益証券 口数		2,553,845,091	2,110,193,850	2,081,862,866	2,057,898,386	2,109,321,254

（注1） 還元利回りには共同支配企業の支配下の不動産を含む。

ポートフォリオデータ

		2023年 3月31日に 終了した 会計年度	2022年 3月31日に 終了した 会計年度	2021年 3月31日に 終了した 会計年度	2020年 3月31日に 終了した 会計年度	2019年 3月31日に 終了した 会計年度
香港ポートフォリオ						
会計年度末現在の 月額平均賃料－商業施設	1平方 フィート 当たり 香港ドル	63.8	62.7	62.4	64.6	62.9
賃料変動率－商業施設	%	7.1	4.8	(1.8)	13.5	22.8
会計年度末現在の 稼働率						
-商業施設	%	98.0	97.7	96.8	96.5	97.1
-駐車場及び関連事業	%	100.0	100.0	該当なし	該当なし	該当なし
-オフィス	%	98.2	94.0	76.3	73.7	該当なし
駐車場1スペース当 り月額収入	香港 ドル	3,226	3,064	2,776	2,827	2,719
不動産純利益率	%	76.9	76.3	76.8	76.6	76.4
中国大陸ポートフォリオ						
賃料変動率						
-商業施設（注1）	%	(3.0)	14.0	11.1	31.6	32.2
-オフィス	%	(14.5)	(8.1)	(8.0)	7.9	27.0
会計年度末現在の 稼働率						
-商業施設（注1）	%	95.2	90.9	96.3	97.8	98.5
-オフィス	%	95.5	97.0	95.8	97.4	95.5
-ロジスティクス	%	100.0	100.0	該当なし	該当なし	該当なし
不動産純利益率	%	70.4	73.5	76.7	77.2	78.7
オーストラリア ポートフォリオ						
会計年度末現在の 稼働率						
-商業施設	%	96.9	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし
-オフィス（注1）	%	89.2	100.0	100.0	該当なし	該当なし
英国ポートフォリオ						
会計年度末現在の 稼働率－オフィス	%	93.1	100.0	100.0	該当なし	該当なし

		2023年 3月31日に 終了した 会計年度	2022年 3月31日に 終了した 会計年度	2021年 3月31日に 終了した 会計年度	2020年 3月31日に 終了した 会計年度	2019年 3月31日に 終了した 会計年度
運用実績データ						
本受益証券保有者に帰属する本受益証券1口当たりの純資産に対する取引価格の最大上昇幅（注2）	香港ドル	該当なし	1.60	該当なし	22.19	2.77
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2）	香港ドル	(28.99)	(17.35)	(19.99)	(14.21)	(23.68)
本受益証券1口当たりの正味利回り（注3）	%	5.4	4.6	4.1	4.4	3.0
上場価格である10.30香港ドルに対する正味利回り	%	26.6	29.7	28.2	27.9	26.3

（注1） 賃料変動率及び稼働率には共同支配企業の支配下の不動産を含む。比較数値は修正再表示されている。

（注2） 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69.97香港ドル（本ライツ・イシューに係る調整後）（2022年度、78.70香港ドル）及び最安値である44.99香港ドル（本ライツ・イシューに係る調整後）（2022年度、59.75香港ドル）に基づいて算出されている。比較数値は、本ライツ・イシューについて修正再表示又は調整されていない。

（注3） 本受益証券1口当たりの正味利回りは、2023年3月31日の終値である50.50香港ドル（2022年度、67.00香港ドル）に対する、2023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274.31香港セント（2022年度、305.67香港セント）に基づいて算出されている。比較数値は、本ライツ・イシューについて修正再表示又は調整されていない。

当社の資本全体の業績と見通し

財務

香港の商業施設稼働率	98.0%
正味ギアリング比率	17.8%

本ファンドは、2019年から3年近くに及んだ国境の閉鎖と2022年半ば以後のインフレ率の上昇に伴う予期せぬ金利の上昇を特徴とする困難な市場が続く中で引き続き弾力性を実証している。2023年3月期に当社は、安定した分配可能金額を維持しながら1桁台半ばの収益の成長を達成した。

当社は資産管理における揺るぎない取組みを通じて、当社の営業地域における商業施設ポートフォリオ全体にわたって高水準の安定した稼働率を達成している。香港における商業施設ポートフォリオ内の稼働率は過去最高の98%に達している。オーストラリアの商業施設ポートフォリオにおける稼働率は引き続き上昇しており、96.9%となっている。中国大陆の商業施設ポートフォリオの稼働率は、パンデミックによって生じた困難な状況にもかかわらず、2022年9月30日時点の92.1%から大幅に改善して95.2%の高い水準を維持している。さらに、シンガポールの商業施設ポートフォリオはほぼ完全な稼働を達成している。

当会計年度を通じて、本ファンドのチームは香港ポートフォリオにおいて670件を超える新規賃貸借契約の締結に成功した。香港の商業施設ポートフォリオの賃料変動率は7.1%に上昇しており、過去数年間にわたるテナント構成の改善、ポートフォリオ生産性の向上、賃料収入の安定した成長の促進に向けた絶え間ない努力の成果が現れている。

本ファンドの香港のテナントは、域内市場を上回る小売売上高の実績を上げている。このような組織的成長の達成における著しい成果は、積極的な資産管理と賢明な資本管理を協調させた取組みによって後押しされている。当社のバランス・シートの強みは17.8%の健全な正味ギアリング比率から明らかであり、金利上昇の環境によってもたらされた逆風を効果的に乗り切ることに役立っている。このような措置により、当社は収入の流れの健全性を強化し、戦略的な拡張を支援するための資金調達の実選択肢を多様化する可能性を確保している。

ポートフォリオ

ポートフォリオ価値の成長率（前年度比）	8.8%
香港域外に位置する資産の割合	25.9%

当社のポートフォリオの価値は上場時から6倍に増加している。

当社は、困難な市場の中でリスクを管理し、収益を最適化し、安定性を維持するために様々な資産クラスと地域にわたって投資を行っている。

当社はオーストラリア、中国大陆及びシンガポールにおける最近の資産取得を通じて、アジア・パシフィック地域全体にわたるロジスティクス、商業施設、オフィス・スペースから構成された分散型の不動産ポートフォリオの弾力性を強化している。2023年5月31日現在、当社の上場以後の32件の不動産取得取引が完了している。

当社資産の生産性向上に対する取組みの成果は、中国大陸の商業施設ポートフォリオにおける95.2%の稼働率と、香港の商業施設ポートフォリオにおける過去最高の98.0%の稼働率によって実証されている。このことは、当社が質の高いコミュニティ商業施設インフラストラクチャの構築に向けて、強力な資産管理能力を用いて献身的に取り組んでいることを示している。当社のオフィス不動産も同様に高い生産性を示しており、国際的なオフィス・ポートフォリオは約90%の稼働率と約5.7年の加重平均賃貸借残存年数を維持している。

当社はポートフォリオ全体を通じて資産改善計画に対する戦略的な投資を行っており、当会計年度には4件の香港不動産を通じて159百万香港ドルの資本的支出額が計上されている。さらに将来のプロジェクトのために640百万香港ドルが割り当てられている。

当社はポートフォリオの分散化、弾力性、生産性に一貫して重点を置く戦略を通じて、不確実な市況の中で事業を運営し、リスクを最小化し、定量化可能な業績によって裏付けられた本受益証券保有者のための持続可能な価値を向上させている。当社は全体論的な資産別のリスク評価を実施している。広東・香港・マカオ大湾区及びシンガポールにおけるすべての不動産が洪水リスク評価を受けており、リスク軽減措置が実施されている。

事業ハイライト

全体的な財務成績

収益は前年度比5.4%増の12,234百万香港ドル（2022年度：11,602百万香港ドル）となり、不動産純利益は前年度比4.8%増の9,198百万香港ドル（2022年度：8,776百万香港ドル）となった。これらの増加は、主として香港における業績の向上とテナントに対する賃料減額措置の規模縮小の効果が、COVIDに伴う制限下にあった中国大陸における業績の低迷によって相殺されたことによるものである。

財務費用は、2022年3月以後の金利の急上昇と新たな資産取得を支えるための債務残高の増加により、74.5%増加して1,754百万香港ドル（2022年：1,005百万香港ドル）となった。それにもかかわらず、2023年3月期における分配可能金額合計（2022年3月期上半期における変動分配金支払額控除後）は0.6%微増して6,311百万香港ドル（2022年度：6,273百万香港ドル）となった。

投資不動産ポートフォリオの評価額は、主として17,791百万香港ドルの資産取得と9,367百万香港ドルの公正価値の増加が、3,131百万香港ドルの為替価値下落によって一部相殺された結果、237,469百万香港ドル（2022年3月31日時点：212,761百万香港ドル）に増加した。2023年3月における188億香港ドルの5口当たり1口の本ライセンス・イシュー（以下「本ライセンス・イシュー」という。）の完了後、本受益証券保有者に帰属する純資産額は16.1%増加して1,889億香港ドル（2022年3月31日時点：1,627億香港ドル）となった。

3月末の本ライツ・イシューの完了を受けて、本ファンドの発行済受益証券数は20%増加した。これに伴って、当会計年度における本受益証券1口当たりの分配金は10.3%減少して274.31香港セント（2022年度：305.67香港セント）となり、その内訳は、1口当たりの中間分配金が155.51香港セント（2022年度：159.59香港セント）、1口当たりの最終分配金が118.80香港セント（2022年度：146.08香港セント）である。また、本受益証券1口当たりの純資産価額は4.0%減少して73.98香港ドル（2022年3月31日時点：77.10香港ドル）となった。2022年3月期における7香港セントの変動分配金及び本ライツ・イシューによる希薄化の影響を除外すると、当会計年度の既存ベースの1口当たりの分配金はほぼ横ばいであった。

香港ポートフォリオの概観

当社は、香港における生活必需品商業施設資産、生鮮市場、駐車場及びオフィス資産を含む130件のコミュニティ商業資産とともに、主要な公共交通ハブに直接接続する、公営住宅地に付属／隣接する57,000の駐車スペースを備える質の高いポートフォリオを所有及び管理している。

これらのコミュニティ商業資産は買物客に生活必需品と基本的なサービスを提供しており、駐車サービスは周辺地域の住民と一般市民の利用に供されている。これらの資産は香港の消費インフラストラクチャの不可欠な一部になっており、経済サイクル全体を通じて弾力性のある収益の流れをもたらしている。当社が60%を所有するカオルーン・イースト（Kowloon East）地区における合弁事業オフィスビルのザ・キーサイド（The Quayside）、並びにホン・ハム（Hung Hom）区及びチャイ・ワン（Chai Wan）区における2件の駐車場／自動車サービスセンター及び倉庫ビルを通じてさらなる成長の機会が当社にもたらされている。

当会計年度初頭に香港の小売市場は、域内における最も深刻なCOVIDパンデミックの余波に直面していたことから、依然として脆弱な状態にあった。当会計年度を通じて、また2023年の初頭にかけてソーシャル・ディスタンス措置と旅行の制限は段階的に秩序ある方法で緩和された。香港は中国大陆との間の越境旅行を全面的に再開した。2023年第1四半期におけるパンデミック対策の解除を契機として段階的な常態への復帰が進められたことから、小売売上高は成長の軌道に戻りつつある。しかしながら、外的な経済環境の悪化と財政状態の逼迫により、香港経済の回復のペースは鈍化している。その結果、小売市場は未だに元の水準を回復しておらず、2023年第1四半期における小売売上高は、パンデミック前の2019年の水準を依然として約18%下回っている。

このような背景の中で当社の香港ポートフォリオは、過去最高の稼働率と堅調な賃料変動率によって裏付けられた弾力性を引き続き実証している。収益及び不動産純利益は、それぞれ前年度比で5.9%及び6.8%の成長を示した。当会計年度中の全体的な賃料回収率は99%の高水準を維持した。

2023年3月期のハイライト

- 1 不動産純利益は前年度比で4.8%増加した。
- 2 利益と評価額は、市場サイクル全体にわたって弾力性を下支えする効果的な分散化戦略を通じて引き続き安定した成長を達成した。

3 2023年3月に完了した本ライツ・イシューを通じて財政状態が強化された結果、正味ギアリング比率は17.8%に低下しており、向こう12ヶ月間にわたって借換えの必要がなくなった。

4 シンガポールの不動産市場に参入し、第三者資本パートナーとともに戦略的な成長を達成する野心的な取組みを支援する潜在力を備えるプラットフォームを設定した。

商業施設

- ・ 当会計年度末現在のポートフォリオ稼働率は、好適な位置付けにある質の高いコミュニティ商業資産と当社の優れた資産管理能力を通じて、過去最高の98.0%に達している。
- ・ 当会計年度の大半の期間を通じて市況は依然として軟調であったにもかかわらず、当社テナントの全体的な総売上高は大幅に改善し、2019年のCOVID前の水準を上回った。1平方フィート当たりの全体的なテナント総売上高は前年度比6.2%の堅実な成長を示した。当会計年度中にテナントは、ソーシャル・ディスタンス措置がさらに緩和されたことに伴う消費者マインドの改善の恩恵を受けている。テナント売上高の持続的な上昇傾向を受けて、全体的な対売上高賃料比率は若干低下して12.5%となった。香港の商業施設資産の全体的な平均賃料変動率は成長の勢いを維持しており、7.1%に上昇した。
- ・ 小売市場における大幅な持ち直しは見られていないものの、香港の小売売上高の数値は徐々に回復しており、リーシング市場マインドは緩やかな改善を示している。当社のコミュニティ商業資産の堅調かつ予測可能な来客数、アクセスの良さ、優れた接続を魅力として、チェーン小売店が主要なショッピング・エリアから当社資産に移転している。本ファンドは香港において670件を超える新規賃貸借契約を締結しており、その一方で平均賃料は1平方フィート当たり63.8香港ドルに上昇している。
- ・ 当会計年度中に、新たな業界の傾向と買物客の嗜好の変化に対応して、当社資産の再活性化と改善を図るための複数の資産改善計画が完了した。2023年3月期上半期に完了したロク・フー・マーケット（Lok Fu Market）、タイ・ユン・マーケット（Tai Yuen Market）、タク・ティン・マーケット（Tak Tin Market）における資産改善計画に加えて、2023年3月期下半期にはフン・タク（Fung Tak）の資産改善事業が完了している。資本的支出の計上額はロク・フー・マーケットが35百万香港ドル、タイ・ユン・マーケットが27百万香港ドル、タク・ティン・マーケットが74百万香港ドル、フン・タクが23百万香港ドルであり、推定投資収益率は、それぞれ、23.7%、21.8%、9.3%、14.0%である。
- ・ 当会計年度中にトゥン・タウ・マーケット（Tung Tau Market）、カイ・ティン（Kai Tin）、バタフライ（Butterfly）、ソー・マウ・ピン（Sau Mau Ping）における資産改善計画が進行中である。各計画における資本的支出の予定額は、それぞれ、26百万香港ドル、139百万香港ドル、26百万香港ドル、50百万香港ドルである。目標完了時期は2023年半ばから2024年前半となっている。さらに、計画中及び法定承認待ちの計画のために640百万香港ドル超の資本的支出額が割り当てられている。

- ・ パンデミック対策の終了を受けて、香港の経済回復は再び軌道に乗っているように思われる。市場が穏やかな回復の兆候を示していることに伴い、小売消費、消費者マインド及びリーシング需要は緩やかではあるが着実に勢いを増している。香港政府による5,000香港ドルの価額の2023年消費券計画（Consumption Voucher Scheme 2023）の実施に加え、2023年5月からの最低賃金の引上げを通じて、域内消費に弾みがつき、ひいてはテナント売上高の成長につながることが期待される。金利上昇による影響の可能性を踏まえつつ、当社は、香港の小売セクター、特に生活必需品部門における長期的な見通しは良好であるとの判断を維持している。

収益の内訳

	2023年3月31日に 終了した会計年度 (百万香港ドル)	2022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 (%)
商業施設賃料			
店舗（注1）	4,965	4,919	0.9
市場／総菜屋台	1,025	977	4.9
教育／福祉施設及び付属施設	146	141	3.5
ショッピングモール	184	186	(1.1)
費用回収及びその他の雑収益（注2）	1,021	866	17.9
商業施設収益合計	7,341	7,089	3.6

（注1） 店舗からの賃料には、基準賃料4,861百万香港ドル（2022年度：4,830百万香港ドル）及び営業収益に連動した賃料104百万香港ドル（2022年度：89百万香港ドル）が含まれている。

（注2） その他の雑収益には、管理報酬、空調サービス料、広告宣伝費及び雑収益が含まれる。

運営状況

	稼働率		賃料変動率		総面積 に占める 割合（注1）
	2023年 3月31日 現在 (%)	2022年 3月31日 時点 (%)	2023年 3月31日に 終了した 会計年度 (%)	2022年 3月31日に 終了した 会計年度 (%)	2023年 3月31日 現在 (%)
店舗	98.3	98.1	5.7	2.9	83.8
市場／総菜屋台	96.1	95.2	15.1	19.0	9.4
教育／福祉施設及び付属施設	97.1	97.0	1.2	6.7	6.8
合計	98.0	97.7	7.1	4.8	100.0

（注1） 自己使用事務所を除く総面積。

テナント小売総売上高成長率と対売上高賃料比率

(2023年3月31日に終了した会計年度)

業種	1平方フィート当たり テナント小売総売上高成長率 (%)	対売上高賃料比率 (注1) (%)
食品及び飲料	10.5	13.2
スーパーマーケット及び食料品店	(1.3)	11.3
小売一般（注2）	9.6	13.0
合計	6.2	12.5

(注1) 1平方フィート当たりテナント小売総売上高に対する基準賃料（管理報酬を除く。）の比率。

(注2) 衣料品及び装身具、百貨店、電気製品・家庭用品、パーソナルケア／医薬品、眼鏡、書籍及び文具、新聞、高級品、サービス、レジャー・エンターテインメント及びその他の小売を含む。

ポートフォリオの内訳

不動産	不動産件数	商業用 不動産 評価額 (注2)	商業施設 賃料	月額平均 賃料（注1）		稼働率	
	2023年 3月31日 現在	2023年 3月31日 現在 (百万香港 ドル)	2023年 3月31日に 終了した 会計年度 (百万香港 ドル)	2023年 3月31日 現在 (1平方 フィート 当たり 香港ドル)	2022年 3月31日 時点 (1平方 フィート 当たり 香港ドル)	2023年 3月31日 現在 (%)	2022年 3月31日 時点 (%)
集客施設	6	27,303	1,236	78.1	76.5	97.2	97.7
コミュニティ	35	71,118	3,577	71.0	69.7	98.4	98.2
近隣	57	30,670	1,507	46.1	45.5	97.8	97.1
合計	98	129,091	6,320	63.8	62.7	98.0	97.7

(注1) 月額平均賃料は、賃貸中の面積1平方フィート当たりの月額平均基準賃料（管理報酬を除く。）を示す。

(注2) クワン・トン区アンダーソン・ロード脇の728百万香港ドルの商用地区画を除く。

業種別割合

(2023年3月31日現在)

業種	月額賃料に占める割合（注1） %	賃貸中の面積に占める割合 %
食品及び飲料	27.6	29.5
スーパーマーケット及び食料品店	22.5	17.5
市場／総菜屋台	17.4	9.2
サービス	10.4	10.6
パーソナルケア／医薬品	5.3	3.9
教育／福祉施設及び付属施設	1.0	6.8
高級品（宝飾品、時計）	0.7	0.4
その他（注2）	15.1	22.1
合計	100.0	100.0

(注1) 基準賃料（管理報酬を除く。）を示す。

(注2) その他には、衣料品及び装身具、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。

賃貸借契約の期間満了時期による分類

(2023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（注1） %
2024年3月期	30.0	31.9
2025年3月期	32.4	31.0
2026年3月期以降	30.8	31.4
短期リース及び空室	6.8	5.7
合計	100.0	100.0

(注1) 基準賃料（管理報酬を除く。）を示す。

不動産開発

- ・ 2022年8月31日付で当社は、クワン・トン区アンダーソン・ロード脇の非オフィス商用地1筆を766百万香港ドルの土地権利金により取得したことを公表した。当社は生活必需品小売業における中核的な強みを生かして、この土地を開発して生鮮市場と駐車場を備えたコミュニティ商業資産を建設し、成長しつつある商圈にサービスを提供する意向である。開発費合計（土地権利金を含む。）は約16億香港ドルになると予想されている。
- ・ 2027年に竣工した暁には、ソー・マウ・ピン（秀茂坪）地区に位置する上記のコミュニティ商業資産は近隣の人口稠密な住宅地に接続し、持続可能な組織的成長の可能性をもたらすと思われる。このような戦略的立地により、同地域内にある当社の複数の資産とのシナジー効果を生じさせることができ、業種及びテナント構成の最適化を通じて当社の競争力が向上することになる。

駐車場及び関連事業

- ・ 駐車場及び関連事業の収益は、月極及び時間貸駐車場収入の持続的な改善に加え、ホン・ハム（Hung Hom）区及びチャイ・ワン（Chai Wan）区における2件の新たな駐車場／自動車サービスセンター及び倉庫ビルからの通年の寄与を受けて前年度比12.3%の増加となった。上記の2件の資産は、長期賃貸借契約が締結され、さらに年次賃料引上げ条項が組み込まれていることから、新たな経常的な利益の流れをもたらしている。
- ・ 当社の駐車場事業は、ソーシャル・ディスタンス措置の緩和の中で月極及び時間貸駐車チケットの売上が着実に増加したことから、健全な業績を上げている。さらに、月極及び時間貸駐車場賃料収入は、ともに2019年のCOVID前の水準を上回っている。月極駐車場賃料収入は、主として2022年8月から実行された月極駐車料金の1桁台半ばの引上げにより、4.6%の増加となった。時間貸駐車場賃料収入は、駐車料金の1桁台半ばの引上げに加え、時間貸駐車チケットの販売数の増加により、前年度比7.1%の増加となった。
- ・ 駐車場1スペース当たり月額収入は有望な成長を示しており、前年度比5.3%増の3,226香港ドルとなった。
- ・ 2023年3月31日現在の駐車場1スペース当たり平均評価額は前年度比19.4%増の約725,000香港ドルとなった。

収益の内訳

	2023年3月31日に 終了した会計年度 (百万香港ドル)	2022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 (%)
賃料収益			
月極駐車場	1,587	1,517	4.6
時間貸駐車場	601	561	7.1
駐車場関連事業（注1）	207	52	298.1
費用回収及びその他の雑収益	6	8	(25.0)
駐車場及び関連事業収益合計	2,401	2,138	12.3

（注1） ホン・ハム区及びチャイ・ワン区における2件の駐車場／自動車サービスセンター及び倉庫ビルからの寄与額を示す。

オフィス

- ・ 当会計年度末現在、当社の合併事業オフィスビルのザ・キーサイド（The Quayside）の稼働率は、オフィス需要の低迷にもかかわらず、98.2%の高水準を維持している。
- ・ オフィス・セクターにおいて進行中の「質への逃避（flight-to-quality）」の傾向は、クラス最高の建築仕様を備え、主要企業の賃貸物件の決定においてますます重要な要因になっている持続可能性を有する資産にとって有利に働いている。ザ・キーサイドは、香港における有望な新興ビジネス・ハブであるカオルーン・イースト（Kowloon East）地区の中心部に位置しており、第1級の建築規格を備え、LEEDプラチナ（LEED Platinum）、ビームプラス・プラチナ（BEAM-Plus Platinum）及びWELLゴールド（WELL Gold）等の国際的に認められた持続可能性認証を有していることから、上記の傾向の継続から恩恵を受けられる。

不動産運営費

- ・ 当社の効果的で厳格なコスト管理により不動産運営費合計の伸びが抑えられていることから、売上高の成長が費用の増加を上回っている。不動産運営費合計は前年度比3.2%の増加になった。この増加は、主として水道光熱費と販売促進費の増加によるものである。不動産純利益率は76.9%（2022年度：76.3%）に上昇した。
- ・ 人件費は、本受益証券価格が前年度末時点と比較して下落した結果、長期インセンティブ・スキーム規定に基づく給付の調整が実施されたことから、5.2%の減少となった。
- ・ 当会計年度中に香港の2つの電力事業者が電気料金を大幅に引き上げたことを受けて、当社はエネルギー効率向上の取組みを強化しており、ポートフォリオ全体を通じて広範な省エネルギー対策を採用している。水道光熱費は前年度比8.8%の増加になった。
- ・ 小売市場がCOVIDの影響から回復を続けていることから、当社は全体的な売上高と来客数の増加を推進する取組みを強化し、一連の革新的なマーケティング・キャンペーンを実施している。その結果、販売促進費は前年度比12.1%の増加になった。

不動産運営費の内訳

	2023年3月31日に 終了した会計年度 (百万香港ドル)	2022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 (%)
不動産管理手数料 並びにセキュリティ及び清掃費用	611	599	2.0
人件費	436	460	(5.2)
修繕維持費	218	212	2.8
水道光熱費	285	262	8.8
香港政府に支払う賃料及び税金	281	279	0.7
販売促進費	195	174	12.1
不動産共益費	98	102	(3.9)
売上債権減損引当金	16	－	該当なし
その他の不動産運営費	181	160	13.1
不動産運営費合計	2,321	2,248	3.2

中国大陸ポートフォリオの概観

当社の中国大陸ポートフォリオは、1級都市と周辺の河川デルタ地帯における商業施設資産、オフィス資産、ロジスティクス資産から構成されている。当会計年度の大部分の期間を通じて、中国大陸の商業施設の営業環境は、様々な都市及び省における長期にわたるロックダウンと、その結果として生じた経済活動の鈍化により引き続き困難な状況になった。2022年末にかけて中国大陸の政府はパンデミック対策の終了を宣言した。経済活動の再開を受けて、市場が着実に常態に復帰するのに伴い、企業マインドとリーシング需要の回復が加速している。中国大陸の小売市場は春節後に回復を示した。

パンデミックに伴って生じた混乱による圧力を受けて、中国大陸ポートフォリオの収益合計は前年度比5.9%の減少（人民元建てでは0.7%の増加）になった。不動産純利益は、主として当会計年度の大半を通じたパンデミック状況の悪化に伴って生じた収益の減少が、ロジスティクス資産からの新たな寄与によって一部相殺されたことにより、9.8%の減少（人民元建てでは3.5%の減少）になった。当社の「お互いのためのビジネス（business as mutual）」の考え方を踏まえ、本ファンドは、パンデミックによって大きな影響を受けたテナントに対して総額48百万人民元の賃料減額及び不動産管理手数料免除措置を実施した。市場における困難な状況にもかかわらず、当会計年度中の全体的な賃料回収率は97%の健全な水準を維持した。

商業施設

- ・ 当会計年度の大半を通じて、小売セクターにおける事業活動はCOVID予防措置を受けて鈍化した。飲食店、ジム、娯楽施設等、一部のテナントは強制的な営業停止措置を受けた。その結果、中国大陸商業施設ポートフォリオからの収益に影響が生じている。
- ・ 困難な営業条件の中であって、当社はリーシング戦略における機動性と柔軟性を実証するとともに、リーシング戦略の重点をプラスの賃料変動率の維持から、稼働率の上昇に移行させている。2023年3月31日現在、ポートフォリオ稼働率（上海市のチーバオ・ヴァンケ・プラザ（適格少数持分不動産）を含む。）は、2022年9月30日時点の92.1%から大幅に改善して95.2%の高水準を維持している。当社商業施設の平均賃料変動率（上海市のチーバオ・ヴァンケ・プラザ（適格少数持分不動産）を含む。）は－3.0%となったものの、来年度の賃料変動率はプラスの領域に戻る見通しである。

- ・ 本ファンドは、支援を必要としているテナントに対する様々な支援策を実施している。賃料減額措置に加えて、テナントの営業に対する圧力を軽減するためにテナントの状況に合わせた柔軟な賃貸借取決めが設定されている。そのような措置には、賃貸借契約の再構成、支払いの繰り延べ及びその他の支払いに関する取決めが含まれる。一方で当社は、来客数とテナント売上高の増進のためにフィジカル・マーケティングとソーシャル・マーケティングの取組みを強化し、当社のショッピングモールにおける販売促進活動に全体論的なアプローチを取り入れている。
- ・ 中国大陸の小売市場における最も顕著な変化の1つとして、購入を決定する際に、衝動買いではなく、よく考えて違いを判断するやり方に移行していることが挙げられる。このような変化は、国内ブランド重視の高まりやレクリエーション需要の拡大と結び付いている。このような新たな傾向に対応して、当社はリーシング戦略を修正し、現代的及び実験的なテナントやスポーツ活動を導入している。このような試みには、キャンプをテーマにしたアウトドア・バー、ロッククライミング・ウォール、スケートボード場、屋内の子供向け遊戯場が含まれる。
- ・ 本受益証券保有者のための価値創出を推進する取組みでは、当社資産の潜在力を完全に発揮させることが重要である。広州市のリンク・プラザ天河（Link Plaza Tianhe）（旧名称はハッピー・バレー・ショッピングモール（Happy Valley Shopping Mall））では、以前に百貨店が出店していた区域の本質的な価値を引き出すことに重点を置いて、資産改善計画の第1段階に200百万人民元の資本的支出の予算が計上されている。この資産改善事業は2022年9月に開始されている。当社の監督の下、業種構成はレジャーを中心とするように最適化され、すべてにおいて顧客参加の拡大を目的とした屋内遊技場やその他の娯楽施設が導入されている。当社のショッピングモールにおいてますます重要になっている要素は実験的なショッピングであり、広範な買物客層にわたって来客数を拡大するため、屋外広場は新たな飲食とレジャーを組み合わせ提供する新しいレジャー・エリアに生まれ変わる予定である。ショッピングの雰囲気と顧客経験の向上のため、建物正面や内装等、ショッピングモールの複数の部分が改装されている。

賃貸借契約の期間満了時期による分類

（2023年3月31日現在）

	商業施設（注1）		オフィス	
	面積合計に占める割合 %	月額賃料に占める割合（注2） %	面積合計に占める割合 %	月額賃料に占める割合（注2） %
2024年3月期	26.5	30.8	14.0	15.5
2025年3月期	17.4	27.3	13.5	16.5
2026年3月期以降	51.3	41.9	68.0	68.0
空室	4.8	—	4.5	—
合計	100.0	100.0	100.0	100.0

（注1） チーバオ・ヴァンケ・プラザの賃貸借契約を含む。

（注2） 基準賃料（管理報酬を除く。）を示す。

オフィス

- ・ 上海市では新規オフィスが供給されているが、2件の優良A級オフィス・タワーで構成される上海市のリンク・スクエア（Link Square）の2023年3月31日現在の稼働率は95.5%の堅調な水準を維持している。本ファンドは、質の高いテナントの確保に重点を置く一方で、賃料変動率については柔軟に対応する先見的なリーシング戦略を採用している。その結果、賃料回収率はほぼ100%の安定した水準を維持しており、オフィスの賃料変動率はマイナスであるものの、2023年3月期上半期の-18.2%から通年で-14.5%まで改善した。
- ・ 当会計年度末にリンク・スクエアの資産改善工事が完了し、ロビーと共有区域が一新され、パンデミック後の需要を誘引するオフィスの態勢が整えられている。

ロジスティクス

- ・ 当社のロジスティクス・ポートフォリオは、広東・香港・マカオ大湾区及び長江デルタ地帯における1級都市に位置する重要な交通ハブに適切に接続された3件の質の高いロジスティクス資産から構成されている。これらの資産はすべて完全に稼働しており、加重平均賃貸借残存年数（WALE）は1.7年であることから、eコマース・セクターからの急増するリーシング需要の後押しを受けて成長潜在力が大幅に強化されている。当社のロジスティクス・ポートフォリオにおける賃貸借契約は、4～5%の安定した賃料引上げ条項が組み込まれている。
- ・ 2023年4月及び5月に当社は常熟（Changshu）市における2件のロジスティクス資産の取得を完了した。これらの資産からの寄与額は2024年3月期の財務書類に計上される予定である。常熟市南部におけるリーシング市場マインドは活気に満ちており、同地の当社資産は完全に稼働している。常熟市北部については賃貸借契約の締結が進行中であり、当該資産のスペースは徐々に埋まりつつある。常熟市は上海の自然な発展の恩恵を受ける位置にあり、サプライ・チェーン運営のために極めて望ましい場所にある。
- ・ ロジスティクス・リーシング・セクターはサプライ・チェーンの不可欠な構成要素になっており、オンライン販売の普及拡大から恩恵を受けている。一方、当社の商業施設ポートフォリオはロジスティクス資産の成長を補完し、既存のテナント基盤との間にシナジー効果を生じさせている。成長の潜在力を踏まえ、当社はロジスティクス・セクターにおける成長戦略の実行を推進するために現地チームを立ち上げた。当社はこのセクターの将来性を確信しており、有望な初期利回りと安定した賃料成長の潜在力をもたらし確立した主要な交通ハブにおけるロジスティクス資産に対する投資に取り組んでいく方針である。

国際ポートフォリオの概観

当社の国際ポートフォリオは、オーストラリア、シンガポール及び英国にわたる12件の商業施設及びオフィス・セクターの資産から構成されている。このように地理的に分散されたポートフォリオを通じて、当社は本国市場以外からの機会を捉えるとともに、複数のセクター及び地域にわたる積極的な資産管理を通じて本受益証券保有者の収益を向上させることを可能にしている。当会計年度中に当社は、シドニーにおける3件の商業施設資産の50%持分、オーストラリアにおける5件の優良オフィス資産を保有する信託の49.9%持分、シンガポールにおける2件の商業施設資産の取得を完了した。これらの取引は当社ポートフォリオの規模と範囲の拡大を後押しするものであり、本受益証券保有者の長期的な収益を改善するとともに、経済サイクル全体にわたって様々な地域とセクターを通じた弾力性をもたらすことを目的としている。

国際ポートフォリオの収益は34.4%増の648百万香港ドル、不動産純利益は15.0%増の390百万香港ドルとなった。これらの成長は主としてオーストラリアにおいて新たに取得された資産からの寄与によるものである。当会計年度中の全体的な賃料回収率は96%の水準を維持している。

商業施設

オーストラリア

- ・ シドニーにおける3件の象徴的な商業用資産、すなわち、クイーン・ビクトリア・ビルディング（Queen Victoria Building）、ザ・ギャレリーズ（The Galleries）、ザ・ストランド・アーケード（The Strand Arcade）の50%持分の取得の完了を受けて、これらの資産からの寄与額は2022年7月から当社の財務業績に計上されている。テナント売上高と来客数の改善によってテナント需要の増加に拍車がかかった結果、稼働率は96.9%に上昇した。外国からの観光客の回復とマクロ経済のファンダメンタルズの改善に加えて、当社の特徴ある補完的なポジショニングと業種構成が、さらに力強いリーシング需要につながっている。上記の資産取得以後、テナント売上高は12.5%の成長を達成している。
- ・ 当会計年度中に小売セクターの景気は好転しており、オーストラリア経済における明るい材料の1つになっている。消費者支出は繰延需要によって底上げされ、オーストラリア経済の回復によって下支えされている。パンデミック後のショッピング嗜好を踏まえ、当社のショッピングモールには象徴的な小売業者や飲食店事業者が導入されている。さらに、当社商業施設資産のユニークな地位を生かして、当社はシドニー市議会と協力して同市のナイトタイム・エコノミーの強化に取り組んでいる。
- ・ これらの質の高い資産の価値を完全に発揮させるため、クイーン・ビクトリア・ビルディング及びザ・ギャレリーズの建物正面が改装される予定である。シドニーの目抜き通りであるジョージ・ストリート（George Street）の活性化から生じる機会を捉えて、クイーン・ビクトリア・ビルディングではプレイスメイキングと芸術文化的なプログラムの導入による再生事業が予定されている。

シンガポール

- ・ 当会計年度中に本ファンドは、シンガポールにおける2件の郊外商業施設資産の取得を公表した。この資産取得は、国際市場におけるエクスポージャーを拡大する取組みを強化するものである。本ファンドの中核的な専門分野である生活必需品商業施設資産の管理に関する知識を生かすため、当社は資産軽量化戦略に着手し、第3の郊外型商業モールであるAMKハブ（AMK Hub）に関する10年間の資産及び不動産管理サービス契約を締結した。AMKハブは引き続きマーカタス・コオペラティブ（Mercatus Co-operative）が所有する予定である。当報告年度末にジュロン・ポイント（Jurong Point）及びスイング・バイ@トムソン・プラザ（Swing By @ Thomson Plaza）の取得が完了したことを受けて、これらの資産からの寄与額は2024年3月期から財務成績に計上される予定である。
- ・ 3月末現在、このポートフォリオは、99.9%のほぼ完全な予約稼働率によって裏付けられる堅実な資産ファンダメンタルズを示している。
- ・ 2022年に安全管理措置（Safe Management Measures）が緩和されたことから、シンガポールの小売市場マインドとこれに対応するリーシング活動は、食品及び飲料セクターからのリーシング需要による後押しを受けて改善している。物品・サービス税（GST）の引上げから生じる不確実性にもかかわらず、向こう数年間における来客数の改善と新規店舗の供給不足により、商業施設賃料の上昇が下支えされると思われる。
- ・ 当社はシンガポール及び国際市場における拡張と成長を推進するため、大きな潜在力を有する新規市場のプラットフォームの形成のため、シンガポールに地域事務所を開設した。当社のシンガポール・チームは香港チームと密接に協力して、両者の強みを生かし、香港においてすでに確立されている実績ある資産管理手法を導入し、シンガポールやその他の国際市場に価値ある貢献をしていく方針である。

オフィス

- ・ 2022年6月に当社は、オックスフォード・プロパティーズ・グループ（Oxford Properties Group）と共同で、5件の優良オフィス資産、すなわち、シドニーのセントラル・ビジネス・ディストリクト（CBD）におけるフィリップ・ストリート126（126 Phillip Street）、ジョージ・ストリート388（388 George Street）、クラレンス・ストリート151（151 Clarence Street）及びケント・ストリート347（347 Kent Street）、並びにメルボルンにおけるコリンズ・ストリート567（567 Collins Street）の持分を保有する信託の49.9%持分の取得を完了した。これらの優良A級オフィスビルは傑出した持続可能性の特性を備えており、質の高いテナントとの間に約4%の年次賃料引上げ条項を伴う長期賃貸借契約を締結している。
- ・ 当社の国際オフィス・ポートフォリオの加重平均賃貸借残存年数は約5.7年であり、稼働率は約90%である。これらの資産は、賃貸借契約の大部分に年次賃料引上げ条項を組み込んでいるため、安定した収入の流れをもたらしている。物件の魅力増進と顧客中心のサービス提供の拡大のため、ケント・ストリート347では、入居者が即座に移れるように先行的な内装工事が実施されている。さらに、英国におけるオフィス資産のザ・キャボット（The Cabot）では、テナント経験の向上のためにロビーの改装と先行的な内装工事が現在進行中である。

- ・ 質の高いCBD資産への逃避は、引き続きオフィス・セクターにおける回復の軌道に影響を与えている。当社のオフィス資産は洗練された設計仕様を備えており、オフィス・ワーカーの段階的な復帰と優良オフィスに対するリーシング需要の増大から恩恵を受けることができる状態にある。

企業戦略

リンク1.0（2005年）→リンク2.0（2015年）→リンク3.0（2023年）

当社はリンク3.0戦略に基づく次の成長段階を追求し、持続可能な長期的成長を伴う安定した分配を本受益証券保有者に提供することに取り組んでいる。

アジア・パシフィック地域における主要な不動産投資管理会社として、当社はポートフォリオの積極的な資産管理を通じて組織的成長を推進することに全力を挙げて取り組んでいる。当社はまた、ポートフォリオの最適化と分散化のため、増価的な投資機会を積極的に検討するとともに、潜在的な資産リサイクリング計画について評価を行う方針である。複数のセクター及び地域にわたる分散化を通じて、当社は様々な事業及び経済サイクルに対応し、全体的な事業リスクを低減し、本受益証券保有者の収益を向上させることが可能な強力な基盤を構築することを目的としている。

加えて当社は、大部分の資産を完全所有する現行の資産投資手法を補完するため、資産軽量化による第三者資本管理事業の導入を目指している。すなわち、資本パートナーと投資を共同所有することにより、当社の運用資産額を増大させるとともに、追加的な収入の流れとして管理手数料を得ることが可能になる。この手法は、当社の積極的な管理及び分散化戦略に合致しており、公共及び民間の不動産セクターを通じた傾向を捉え、機会を確保することができる。

将来に向けて当社はアジア・パシフィック地域に重点を置く戦略を維持している。アジア・パシフィック地域、特にオーストラリア、香港、中国大陸の1級都市及びシンガポールは、巨大な成長を続ける資産と投資のプールとともに、包括的な一連の投資機会をもたらしている。当社は主として生活必需品商業施設とロジスティクスをターゲットにしつつ、商業施設、駐車場、オフィス、ロジスティクス・セクターを含む、複数の資産クラスにわたる投資機会を引き続き評価していく方針である。

当社の弾力性の歴史は、当社が長期にわたって困難を克服し、持続的な成長を達成する能力を備えていることを実証している。当社は、異なる資産クラスにおける地域的な能力をさらに拡大するとともに、資産軽量化アプローチを採用することを目指している。当社は資金調達のコストと財務リスクを引き続き慎重に管理していく方針である。当社の資産、ポートフォリオ及び資本管理における確かな実績によって裏付けられたリンク3.0戦略が順調に実行されると当社は確信している。当社は受賞歴のあるガバナンス基準、ESG管理、経験あるプロフェッショナルなチーム、ステークホルダーの支持を生かして、アジア・パシフィック地域の不動産業界における信頼されるパートナーになることに野心的に取り組んでいる。

評価額に関するレビュー

香港不動産投資信託コードの要件に従って、コリアーズ・インターナショナル（ホンコン）リミテッド（Colliers International (Hong Kong) Limited）は3年間の任期を経て、2022年9月30日付の評価を完了した後、に退任した。これに代わってクッシュマン&ウェイクフィールド・リミテッド（Cushman & Wakefield Limited）（以下「C&W社」という。）が本ファンドの主たる不動産鑑定士に就任し、収益還元法を使用するとともに、市場の比較対象不動産を相互参照し、さらに国際的な不動産については、国際的な評価基準によって要求される場合は割引キャッシュフロー法を使用して、2023年3月31日現在の本ファンドの不動産ポートフォリオの評価に着手した。C&W社は、残余法を使用してクワン・トン区アンダーソン・ロード脇の商用地区画の評価を行った。これらの評価法は、それぞれ、不動産評価の市場慣行に合致しており、本信託証書及び本管理会社のコンプライアンス・マニュアルを遵守している。

- ・ 2023年3月31日現在の投資不動産の評価額合計は、主として17,791百万香港ドルの資産の取得及び9,367百万香港ドルの公正価値の増加が、3,131百万香港ドルの為替価値下落によって一部相殺された結果、前年度比11.6%増の237,469百万香港ドルとなった。
- ・ 当社の香港の商業施設不動産の評価額は、全体的な不動産純利益及び市場賃料の微増の結果として既存ポートフォリオの評価額が増加したことに加え、還元利回りが調整されたことにより、前年度比5.6%増の129,819百万香港ドルとなった。駐車場及び関連事業の評価額は、主として駐車場の正味現在収入の成長と還元利回りの調整によって後押しされて16.8%増の46,823百万香港ドルとなった。香港のオフィス不動産の評価額は、不動産鑑定士がオフィス・スペースの需要の低迷を踏まえてより低い市場賃料を採用したことから、6.8%減の8,255百万香港ドルとなった。
- ・ 当社の中国大陸における不動産の評価額（チーバオ・ヴァンケ・プラザの50%評価額を含む。）は35,168百万香港ドル（2022年3月31日時点：38,433百万香港ドル）となっている。この評価額の3,265百万香港ドルの減少は、主として、全体的な不動産純利益の減少と還元利回りの調整の効果が、最近の嘉興市の倉庫の取得によって一部相殺されたことに起因するものである。為替差損益を除外した既存ベースでは、当社の中国大陸の不動産の評価額は人民元建てで3.7%の減少となっている。
- ・ オーストラリアにおける当社の商業施設の評価額は2,895百万香港ドル（2022年3月31日時点：なし）、オフィスビルの評価額（シドニー及びメルボルンにおける5件の優良オフィス資産の49.9%評価額を含む。）は9,361百万香港ドル（2022年3月31日時点：4,112百万香港ドル）となった。オーストラリアにおけるオフィスビルの評価額合計の5,249百万香港ドルの増加は、主としてシドニー及びメルボルンにおける5件の優良オフィス資産の持分を有する信託の取得によるものである。また、シドニーにおける3件の象徴的な商業用不動産の50%持分の取得を通じて、オーストラリアにおける評価額合計2,895百万香港ドルの商業施設スペースがポートフォリオに追加された。
- ・ 2023年3月31日現在の英国のオフィスビルの評価額は2,780百万香港ドル（2022年3月31日時点：3,862百万香港ドル）である。英ポンドの下落に伴う155百万香港ドルの為替差損を除外すると、上記評価額の927百万香港ドルの減少は、主として、金利上昇の環境を背景とした還元利回りの上昇に起因するものである。

- ・ 当社のシンガポールにおける不動産の評価額は13,630百万香港ドル（2022年3月31日時点：なし）である。
- ・ 当社の海外投資は、原則として、通貨ヘッジのため、現地通貨建ての借入金によって資金調達されている。為替差損益はほぼ相殺されている。

評価額

	評価額		還元利回り	
	2023年 3月31日現在 (百万香港ドル)	2022年 3月31日時点 (百万香港ドル)	2023年 3月31日現在	2022年 3月31日時点
香港				
商業用不動産	129,819	122,878	3.10%–4.50%	3.10%–4.50%
駐車場及び関連事業	46,823	40,102	2.60%–4.80%	2.90%–5.30%
オフィス不動産	8,255 (注1)	8,860 (注1)	3.00%	3.00%
	184,897	171,840		
中国大陸				
商業用不動産	26,309 (注2)	29,936 (注2)	4.50%–5.00%	4.25%–4.75%
オフィス不動産	6,364	6,782	4.25%	4.25%
ロジスティクス不動産	2,495	1,715	5.00%	5.00%
	35,168	38,433		
オーストラリア				
商業用不動産	2,895	–	4.88%–5.25%	該当なし
オフィス不動産	9,361 (注3)	4,112	4.50%–5.25%	4.40%
	12,256	4,112		
英国				
オフィス不動産	2,780 (注4)	3,862	6.00%	5.19%
シンガポール				
商業用不動産	13,630	–	3.80%–4.50%	該当なし
評価額合計	248,731	218,247		
投資不動産の評価額合計	237,469 (注5)	212,761 (注5)		

(注1) ザ・キーサイドのオフィス部分のみを示す。2022年3月31日時点及び2023年3月31日現在において本ファンドが占有するザ・キーサイドの2つのフロアを含む。

(注2) チーバオ・ヴァンケ・プラザの50%評価額を含む。

(注3) シドニー及びメルボルンにおける優良オフィス・ポートフォリオの49.9%評価額を含む。

(注4) 2023年3月31日現在において本ファンドが占有するザ・キャボットの2つのフロアを含む。

(注5) 本ファンドが占有し、有形固定資産として計上しているザ・キーサイドの2つのフロア及びザ・キャボットの2つのフロア、並びにチーバオ・ヴァンケ・プラザの50%評価額並びにシドニー及びメルボルンにおける優良オフィス・ポートフォリオの49.9%評価額を除く。

資本管理

（2023年3月31日現在の額面価額による）

当会計年度中の世界経済の特徴として、持続的なインフレ及び金利圧力、地政学的緊張、銀行セクターにおける不透明感、景気後退リスクの増大が挙げられる。2022年3月以後、米国連邦準備制度はフェデラル・ファンド金利誘導目標を0.25%から5.25%まで10回にわたって引き上げた。地政学的緊張の持続、世界的なサプライ・チェーンの再構成、生産に対する投資の不足、世界的な賃金上昇が引き続き経済見通しに影響を与えている。世界の中央銀行と政策立案者は、インフレ対策を主要な優先課題として、経済成長の必要性和金融安定化の間のバランスを模索しながら、金融政策に対する慎重なアプローチを継続していくと思われる。金利上昇のサイクルは終わりに近づいている兆候が現れているものの、近い将来において金利は高い水準を維持することが予想される。

資本基盤強化のための本ライツ・イシューの実施

金利上昇の環境と金融市場における不確実性を背景として、当社は資本基盤を強化し、増価的な投資機会を捉える態勢を整えるため、44.20香港ドルの引受価格による188億香港ドルの5口当たり1口の本ライツ・イシューを完了した。この本ライツ・イシューは本受益証券保有者から十分な支持を得ており、総引受率は240%を超えている。

2023年3月31日までに上記本ライツ・イシューの手取金のうち約52億香港ドルが債務返済のために使用された。2023年3月31日以後、2023年4月及び5月において、さらに40億香港ドルが債務返済のために使用され、3億香港ドルが江蘇省の常熟市南部及び常熟市北部の2件のロジスティクス資産の取得を完了させる支払いのために使用された。

ポートフォリオの成長を支えるための資金調達取引

当会計年度中に当社は、流動性を補充するとともに、オーストラリア、中国大陸及びシンガポールにおける戦略的資産取得を支援するため、異なる調達源から異なる通貨建てにより総額256億香港ドルの新たな資金を調達した。

2022年4月以後に設定された資金調達

2022年4月

- ・ブリッジ・ローン借入枠462百万豪ドル
- ・豪ドル建て5年ローン借入枠450百万豪ドル

2022年5月

- ・豪ドル建て5年ローン借入枠150百万豪ドル

2022年7月

- ・オンショア人民元建て5年ローン借入枠200百万オンショア人民元

2022年10月

- ・ オンショア人民元建て5年ローン借入枠150百万オンショア人民元
- ・ 香港ドル建て3年ローン借入枠970百万香港ドル

2022年11月

- ・ 年率3.55%利付3年ノート300百万オフショア人民元
- ・ 年率3.50%利付2年ノート370百万オフショア人民元
- ・ 豪ドル建て5年ローン借入枠200百万豪ドル

2022年12月

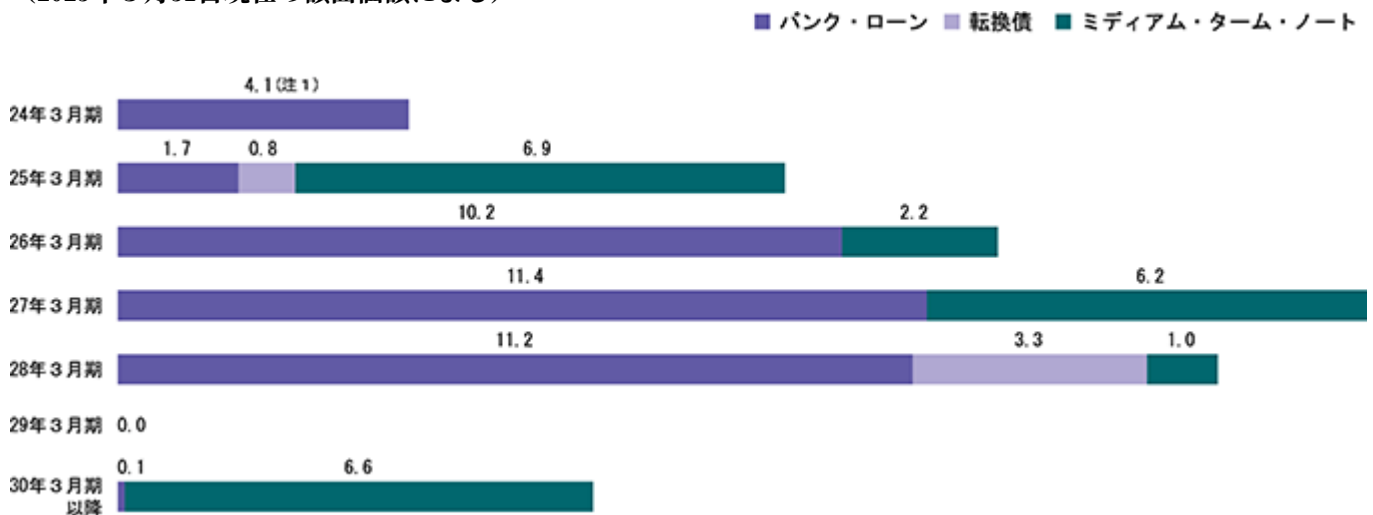
- ・ 年率4.50%利付5年転換債3,300百万香港ドル
- ・ オンショア人民元建て10年ローン借入枠163百万オンショア人民元

2023年3月

- ・ シンガポールドル建て4年ローン借入枠1,120百万シンガポールドル
- ・ シンガポールドル建て5年ローン借入枠1,135百万シンガポールドル

債務の弁済期（十億香港ドル）

（2023年3月31日現在の額面価額による）



（注1） 2024年3月期に満期が到来する40億香港ドルのバンク・ローンが2023年4月に返済された。

強固な資本基盤と流動性ポジション

- ・ 2023年3月31日現在の借入金合計は155億香港ドル増加して657億香港ドルとなっている。
- ・ 2023年3月31日現在のギアリング比率は22.0%から緩やかに上昇して24.2%になっている。
- ・ 2023年3月31日現在の正味ギアリング比率は20.7%から17.8%に低下している。
- ・ 2023年3月31日現在の条件確定済みの未使用借入枠は100億香港ドルであり、現金及び銀行預金残高は173億香港ドルである。

- ・ 2023年3月31日に終了した会計年度に係る平均借入コストは3.0%であった。
- ・ 債務の平均残存期間は3.7年であり、向こう15年間にわたって十分に分散されている。
- ・ 2023年3月31日現在、当社の債務ポートフォリオの56.8%が固定金利により保持されている。

慎重に管理された為替エクスポージャー

- ・ 海外における資産取得及び投資（すなわち、オーストラリア、シンガポール及び英国のポートフォリオ）は、実行可能かつ費用効率が良い場合には、原則として、ナチュラル・ヘッジをもたらす現地通貨建ての借入金によって資金供給されているか、或いは為替先渡契約によってヘッジされている。
- ・ 香港以外の不動産からの分配可能利益は、実行可能かつ費用効率が良い場合には、1年単位で締結される為替先渡契約を通じて大部分が香港ドル建てにヘッジされている。

本受益権保有者のための価値の最適化

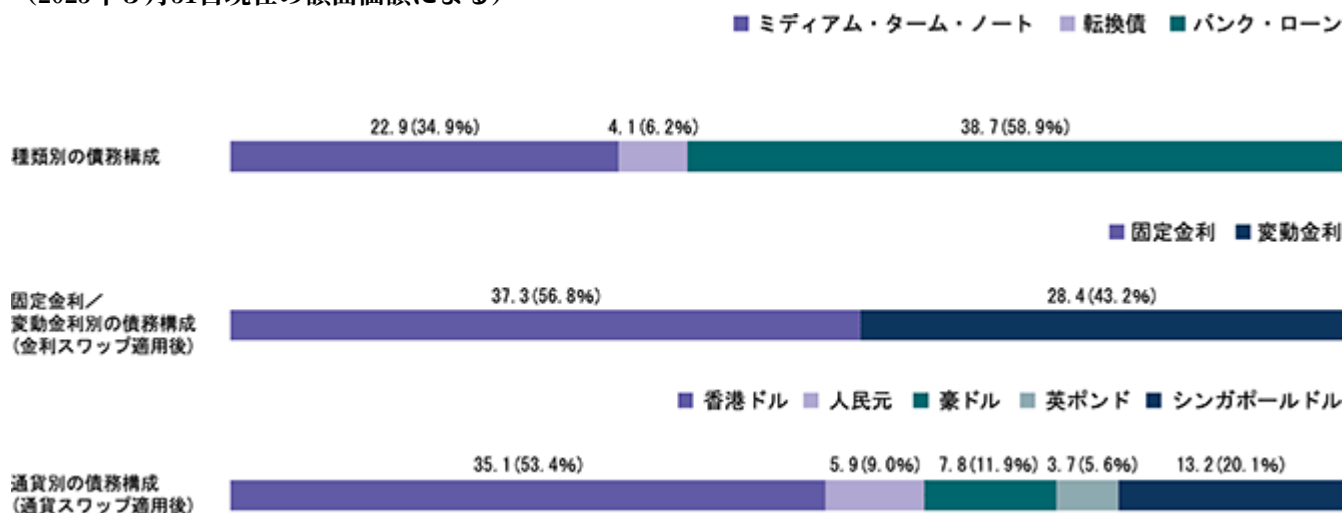
- ・ **分配金再投資制度：** 適格本受益証券保有者に対し、証書分配として本ファンドの受益証券に再投資する選択肢が与えられている。2022年9月30日に終了した6ヶ月間に係る中間分配金について、1,052百万香港ドルの分配金が再投資され、約20.7百万口の本受益証券が50.804香港ドルの単価で新規発行された。
- ・ **本受益証券の買戻し：** 当会計年度中に、合計6.7百万口の本受益証券が、純資産価値73.98香港ドルを下回る60.70香港ドルの平均価格により408.1百万香港ドル（取引費用を含む。）を投じて買い戻された。本ファンドは、さらなる本受益証券の買戻しについて、市場の状況と規制上の要件に従って検討する方針である。
- ・ **関連投資：** 2023年3月31日現在、12億香港ドルの市場価格を有する投資適格債券ポートフォリオが保有されている。当会計年度中に総額881百万香港ドルの債券が満期到来し、償還された。

弾力性のある業績によって裏付けられた信用格付け

- ・ 本ファンドの信用格付けは前報告期間から変更されておらず、A2/Stable（ムーディーズ）、A/Stable（S&P）、A/Stable（フィッチ）を維持している。
- ・ 信用格付け機関は、本ファンドの弾力性ある財務上のファンダメンタルズ、分散化戦略及び適切に管理された資本構造を確認するとともに、本ライツ・イシュー後の当社の信用格付けに関して、ギアリング比率の低下と財務上のバッファの拡大を認めている。

債務の内訳（十億香港ドル）

（2023年3月31日現在の額面価額による）



受託会社の報告書

「我々は、本管理会社が、2023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（14の追補証書及び2回の修正書換証書により修正及び補完済）の規定に従って、本ファンドを運営していたと我々が判断していることを確認する。」

本ファンドの受託会社

HSBCインスティテューショナル・トラスト・サービシズ（アジア）リミテッド

2023年5月31日 香港

(2) 【投資資産】

① 【投資有価証券の主要銘柄】

2023年3月31日現在

	債券名／金利（％）／償還日	発行地	簿価 (千香港ドル)	時価評価額 (千香港ドル)	総資産価値に占める割合 (％)
1	VNKRLE 4.15 04/18/23	香港証券取引所	79,997	78,433	0.042%
2	VNKRLE Float 05/25/23	香港証券取引所	8,225	7,851	0.004%
3	PINGIN 4.375 09/10/23	シンガポール証券取引所	63,154	62,544	0.033%
4	POLYRE 4.75 09/17/23	香港証券取引所	45,613	45,088	0.024%
5	YUEXIU 5.375 10/19/23	香港証券取引所	88,570	85,561	0.047%
6	HYNMTR 4.3 02/01/24	フランクフルト証券取引所	199,261	194,150	0.105%
7	VNKRLE 5.35 03/11/24	香港証券取引所	61,434	59,989	0.033%
8	CHIOLI 5.95 05/08/24	香港証券取引所	16,479	15,794	0.009%
9	CCBL 3.5 05/16/24	香港証券取引所	158,965	154,300	0.084%
10	SHGANG 4 05/23/24	シンガポール証券取引所	95,569	93,023	0.051%
11	YXREIT 3.6 05/28/24	非上場	30,456	29,596	0.016%
12	VNKRLE 4.2 06/07/24	香港証券取引所	38,809	37,226	0.021%
13	HAOHUA 3.375 06/19/24	シンガポール証券取引所	39,810	38,459	0.021%
14	CHJMAO 4 06/21/24	香港証券取引所	52,898	50,440	0.028%
15	WB 3.5 07/05/24	香港証券取引所	39,777	38,205	0.021%
16	CNBG 3.375 07/16/24	香港証券取引所	126,995	122,479	0.067%
17	JOHNEL 4.125 07/30/24	香港証券取引所	41,246	40,142	0.022%

② 【投資不動産物件】

鑑定報告書

クッシュマン&ウェイクフィールド・リミテッド

(ロゴ)

香港、クオリーベイ（鰂魚涌）

ウェストランズ・ロード18

タイコー・プレイス ワン・アイランド・イースト27階

2023年5月24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、ホイ・ブン・ロード77、ザ・キーサイド、タワー1、20階

リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラストの受託者の資格において行為する

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

香港、カオルーン、シャム・モン・ロード1、HSBCセンター、タワー1、6階

拝啓

本ファンドー2023年3月31日現在における年次鑑定

指示、目的及び鑑定日

香港証券先物委員会（SFC）の公表する香港不動産投資信託コード、2005年9月6日付の本ファンドの信託証書（追補証書により適宜補完済）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、2023年3月期年次報告書に掲出する本ファンドの不動産（以下「**本不動産ポートフォリオ**」という。）を鑑定すべき旨の、本ファンド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**」又は「**本管理会社**」という。）及びHSBCインスティテューショナル・トラスト・サービスズ（アジア）リミテッド（以下「**受託者**」という。）の指示に従って、

- ・ 香港における130件の不動産（以下「**香港不動産**」という。詳細は、不動産価値一覧を参照のこと。）
- ・ 中国大陸における10件の不動産（以下「**中国大陸不動産**」という。詳細は、不動産価値一覧を参照のこと。）

- ・ シンガポールにおける2件の不動産（以下「**シンガポール不動産**」という。詳細は、不動産価値一覧を参照のこと。）
- ・ オーストラリアにおける9件の不動産（以下「**オーストラリア不動産**」という。詳細は、不動産価値一覧を参照のこと。）
- ・ 英国における1件の不動産（以下「**英国不動産**」という。詳細は、不動産価値一覧を参照のこと。）

当社は、当社が本不動産ポートフォリオの検査を実施するとともに、関連する調査を行い、年次報告の目的で2023年3月31日現在の鑑定意見を貴社に提供することを可能にするために当社が必要と考える追加情報を取得したことを確認する。

鑑定の基礎

当社による各不動産の鑑定は、香港不動産鑑定士協会が公表した2020年HKIS評価基準及び王立勅許鑑定士協会が公表した2022年RICS評価－グローバル基準に従って、国際評価基準委員会が公表した国際評価基準を順守した当該不動産の市場価格を表している。市場価格は、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として定義される。

当社は、2020年12月に香港証券先物委員会が公表した香港不動産投資信託コードの第6章に定める要件を当社が遵守していることを確認した。

当社の各鑑定は、別段に明示されない限り、当該不動産の100%持分を表している。

鑑定上の仮定

別段に明示されない限り、当社による各不動産の鑑定は、変則的な資金調達、セール・アンド・リースバックの取決め、当該売却に関連するいずれかの者によって与えられた特別の対価若しくは減免、又は特定の所有者若しくは買い手のみに適用される価格の要素等、特別な条件又は状況によって上昇又は下降した見積価格を除外している。

不動産の鑑定の過程で、当社は、名目的な年間土地使用料により特定の期間にわたって不動産に係る移転可能な土地使用権が付与されており、支払われるべき一切の権利金が全額払込済みであると仮定している。当社は、不動産に係る権利及び不動産の持分に関して貴社が与えた通知に依拠している。

当社は、開発に係る関連政府当局からのあらゆる同意、承認及び免許が、不利な条件又は遅延なしに取得されていると仮定している。当社はまた、開発物件の設計及び建設が現地の建設計画規則及びその他の関連する規則を遵守しており、関連当局の承認を受けていると仮定している。

当社の鑑定において、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、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。別段に明示されていない限り、不動産には、その価格に影響を与える可能性がある不利な性質の担保権、制限及び支出は一切存在していないと仮定されている。

鑑定の方法

完成した不動産を鑑定する際に、当社は、既存賃貸借契約から得られる賃料収入を、当該不動産の各構成部分の潜在的な復帰価格に係る適正な繰入額（存在する場合）とともに、適切な還元利回りで還元することによる収益還元法を主として使用した。その際に、営業費用、空室及び出費等を考慮して調整が施されている。

当社は、本不動産ポートフォリオの市場価格を算出するための主たる評価法として、収益還元法に依拠するとともに、市場の比較対象不動産を相互参照し、さらに海外不動産については、現地の評価基準によって要求される場合は割引キャッシュフロー法を使用した。

開発中の不動産について、当社は、当社に提供された本管理会社の最新の開発案に従って当該不動産が開発され、完成するという前提で評価を行った。当社は、当該開発案について承認が得られているか、又は今後得られると仮定している。当該不動産の最終価格の算出に当たって、当社は残余法を採用し、発生した開発費及び開発を完了するために発生すると思われる費用を算入した。完成したものとして開発物件の価格を評価する際に、当社は、市場賃料を適切な還元利回りで還元することによる収益還元法を使用した。

上記の鑑定方法は、それぞれ、市場慣行に合致している。

主要な鑑定入力値の仮定

当社が鑑定を行う際に採用した主要な入力値は以下のとおりである。

還元利回り

香港不動産

商業用	：	3.25% ～ 4.50%
駐車場	：	3.50% ～ 4.80%
自動車サービス・センター	：	3.00% ～ 3.13%
オフィス用	：	2.98%（混合）
混合	：	2.98% ～ 4.80%

中国大陸不動産

オフィス用	：	4.25%
商業用	：	4.50% ～ 5.00%
駐車場	：	4.25% ～ 5.00%
倉庫	：	5.00%

シンガポール不動産

商業用	：	3.80% ～ 4.50%
-----	---	---------------

オーストラリア不動産*

オフィス用： 4.63%
商業用： 4.88% ～ 5.25%

英国不動産

オフィス用： 6.00%

* 当該不動産を保有する合弁事業体が雇用した独立の外部不動産鑑定士によって市場価格が提示されているIG0ポートフォリオを除く。貴社は管理会社として、香港不動産投資信託コードに基づく当該合弁事業不動産鑑定士の責務を踏まえて、当該合弁事業不動産鑑定士の能力と独立性が合理的に満足できるものであることを条件として、当該合弁事業不動産鑑定士が発行した鑑定結果を採用することができる。

情報源

当社の鑑定の過程で、当社は、本不動産ポートフォリオに関して本管理会社より与えられた情報に相当程度に依拠しており、また、計画の承認又は法定通知、地役権、保有期間、土地及び建物の特定、建物の竣工日、ユニット数、占有の明細、敷地及び床面積、駐車スペース数、本ファンドに帰属する持分その他のあらゆる関連事項の細目に関する通知を受けている。

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

香港不動産

1. 2023年3月31日現在のテナント一覧及びその後の更新
2. 2022年3月から2023年2月までの実際収入
3. 2022年3月から2023年2月までの営業費用
4. 2023年3月31日現在の資本的支出一覧及びその後の更新
5. 資産改善計画及び区画計画（存在する場合）
6. アンダーソン・ロード協開発用地（SD3区画番号1078）の開発案、見積建設費及び竣工日

中国大陸不動産

1. 2023年2月現在のテナント一覧及びその後の更新
2. 2022年3月から2023年2月までのその他商業施設及び駐車場収入

3. 2022年3月から2023年2月までの商業施設実際収入
4. 2022年3月から2023年2月までのオフィス実際収入（上海のリンク・スクエア）
5. 2022年3月から2023年2月までの倉庫実際収入
6. 2022年3月から2023年2月までの営業費用
7. 間取図
8. 資産改善計画及び区画計画（存在する場合）
9. 関連権利証書

シンガポール不動産

1. 2023年2月1日現在のテナント一覧及び2023年3月13日現在のその後の賃貸借の更新
2. 2020会計年度及び2021会計年度の過年度損益一覧
3. 2024年3月期及び2026年3月期の予測損益一覧

オーストラリア不動産

1. 2022年12月31日現在のテナント一覧
2. すべての賃貸借契約書、許可証及びインセンティブ証書の謄本
3. 2022年12月31日現在の資本的支出一覧
4. 2022会計年度の営業費用
5. 2023会計年度の予算支出回収額及び支出額
6. 2022年12月31日現在のテナント移動年間売上高

英国不動産

1. 2023年1月現在のテナント一覧
2. 2023年3月及び2024年3月に終了する予算年度のサービス料

3. プロウマン・クレイヴン（Plowman Craven）が作成した2019年11月付の測量調査書
4. ワッツ（Watts）が作成した2020年2月付の建築物検査報告書
5. 2022年第4四半期のIWG建築物所有者証明書
6. EPC及びBREEAMレーティング
7. 資本的支出工事計画の詳細

権利調査

中国大陸不動産を除き、当社は土地登記所又はこれに相当する現地当局において権利調査を実施した。当社は、貴社より中国大陸不動産に係る権利に関する文書の抜粋を交付されているが、土地権利調査を一切行っていない。さらに、当社に交付された謄本に記載されていない可能性がある変更を確認するために原本の検査を行っていない。また、当社は中国大陸不動産の権利を確認することは不可能であり、従って、中国大陸不動産に係る本ファンドの持分に関して貴社より与えられた通知に依拠している。

鑑定報告書に含まれる寸法、度量衡、面積は、当社に提供された情報に基づいており、従って、近似値に過ぎない。当社は、貴社より当社に提供された鑑定にとって重要な情報の真正性と正確さを疑う理由はない。当社はまた、提供された情報から重要な事実が省略されていないことについて貴社より通知されている。

当社は、当社に提供された文書の写しは、中国大陸不動産については主として中国文字で作成されていること、及び英語への翻訳は当社による内容の理解を表すことを指摘しておく。従って、当該文書の適法性と解釈については元の中国語版の文書を参照し、法律顧問に相談することを勧める。

現地調査

当社は各不動産の外部の検査を行っており、可能な場合には内部の検査も行っている。一方、構造調査は行われていないが、当社の検査の過程でいかなる重大な瑕疵も見つかっていない。しかしながら、当社は、当該不動産に腐食、害獣・害虫の侵入又はその他一切の構造上の瑕疵が存在しないことを報告することはできない。いずれの水道光熱設備についても試験は行われていない。さらに当社は、いかなる開発目的のためであれ、土壌の状態及び水道光熱設備等の適合性を判断するための土壌調査を行っていない。当社の鑑定は、上記の点が満足できるものであり、建設期間中に特別の費用又は遅延が一切発生しないとの仮定に基づいて作成されている。別段に明示されない限り、当社は、当該不動産の敷地及び床面積を検証するために詳細な現地測量を行うことはできず、当社に交付された文書に示されている面積が正確であると仮定している。

通貨

別段に明示されない限り、当社の鑑定におけるすべての金額は、香港における不動産については香港ドル建て、中国大陸における不動産については人民元建て、シンガポールにおける不動産についてはシンガポールドル建て、オーストラリアにおける不動産については豪ドル建て、英国における不動産については英ポンド建てで表示されている。

独立性の確認

当社は、クッシュマン&ウェイクフィールド・リミテッド及び下記署名者が、本不動産ポートフォリオの適正な鑑定に相反するおそれがあるか、又は公平な意見を提示する当社の能力に影響を与えるおそれがあると合理的にみなされ得る金銭上又はその他の利害関係を一切有していないことをここに保証する。当社は、香港証券先物委員会の公表する香港不動産投資信託コードの第6章のとおり、本ファンド、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。

報告書の使途及び意図される使用者

本鑑定報告書は、貴社が財務報告目的のみのために使用することを目的として発行されている。

注意

最後に、当社の標準的な慣行に従って、当社は、本状、鑑定の結論及び評価額の一覧が、対象となる当事者の使用のみを目的としており、これらの内容の全部又はいずれか一部についていかなる第三者に対しても一切の責任を負わないことを表明する。

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。

- (i) 各香港不動産における商業用賃貸可能面積、駐車可能台数、年間正味実収入、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、及び当初利回り。
- (ii) ザ・キーサイド、ホン・ハム自動車サービス・センター及びチャイ・ワン自動車サービス・センターのそれぞれの延床面積及び評価市場価格。
- (iii) アンダーソン・ロード協開発用地（SD3区画番号1078）の延床面積及び評価市場価格案
- (iv) 各中国大陆不動産における商業用及び／若しくはオフィス用又は倉庫用及び／若しくは寮用の延床面積（存在する場合）、駐車可能台数、年間正味実収入、評価市場価格、収益還元法において用いられた還元利回り、並びに当初利回り。
- (v) 各シンガポール不動産における商業施設の賃貸可能な正味面積、評価市場価格、及び収益還元法において用いられた還元利回り。
- (vi) 各オーストラリア不動産における商業施設及び／又はオフィスの賃貸可能な正味面積、駐車可能台数、評価市場価格、及び収益還元法において用いられた還元利回り。
- (vii) 英国不動産におけるオフィスの賃貸可能な正味面積、駐車可能台数、評価市場価格、及び収益還元法において用いられた還元利回り。

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

鑑定の結論

1. 香港不動産

当社は、現行の賃借権及び条件並びに本報告書に記載されている前提条件に服する、香港不動産のうち担保に供されていない持分の総市場価格は、2023年3月31日現在、合計で184,896,900,000香港ドル（1,848億9,690万香港ドル）であると考えている。

- ・ 当初利回り： 4.35%

商業施設、駐車場部分、ザ・キーサイド、ネイサン・ロード700（700 Nathan Road）、自動車サービス・センター及びアンダーソン・ロード協開発用地（SD3区画番号1078）に付けられた価格は、それぞれ以下のとおりである。

香港商業施設

- ・ 市場価格： 124,845,200,000香港ドル（1,248億4,520万香港ドル）
- ・ 当初利回り： 4.55%

香港駐車場施設

- ・ 市場価格： 40,434,600,000香港ドル（404億3,460万香港ドル）
- ・ 当初利回り： 4.42%

ザ・キーサイド

- ・ 市場価格： 9,290,000,000香港ドル（92億9,000万香港ドル）
- ・ 当初利回り： 2.95%

ネイサン・ロード700（モン・コック）

- ・ 市場価格： 3,779,100,000香港ドル（37億7,910万香港ドル）
- ・ 当初利回り： 2.56%

ホン・ハム自動車サービス・センター及びチャイ・ワン自動車サービス・センター

- ・ 市場価格： 5,820,000,000香港ドル（58億2,000万香港ドル）
- ・ 当初利回り： 3.48%

アンダーソン・ロード協開発用地（SD3区画番号1078）

- ・ 市場価格： 728,000,000香港ドル（7億2,800万香港ドル）

2. 中国大陸不動産

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、本ファンドに帰属する中国大陸不動産のうち担保に供されていない持分の市場価格は、2023年3月31日現在、合計で30,725,000,000人民元（307億2,500万人民元）であると考えている。

- ・ 当初利回り： 3.55%

リンク・スクエア

- ・ 市場価格： 6,700,000,000人民元（67億人民元）
- ・ 当初利回り： 4.08%

リンク・プラザZGC

- ・ 市場価格： 3,170,000,000人民元（31億7,000万人民元）
- ・ 当初利回り： 3.61%

リンク・プラザ広州

- ・ 市場価格： 4,210,000,000人民元（42億1,000万人民元）
- ・ 当初利回り： 3.65%

リンク・プラザ京通

- ・ 市場価格： 2,550,000,000人民元（25億5,000万人民元）
- ・ 当初利回り： 3.62%

リンク・セントラルウォーク

- ・ 市場価格： 5,370,000,000人民元（53億7,000万人民元）
- ・ 当初利回り： 1.59%

チーバオ・ヴァンケ・プラザ（50%持分）

- ・ 市場価格： 3,475,000,000人民元（34億7,500万人民元）
- ・ 当初利回り： 4.50%

リンク・プラザ天河

- ・ 市場価格： 3,070,000,000人民元（30億7,000万人民元）
- ・ 当初利回り： 2.72%

東莞倉庫

- ・ 市場価格： 982,000,000人民元（9億8,200万人民元）
- ・ 当初利回り： 4.35%

仏山倉庫

- ・ 市場価格： 531,000,000人民元（5億3,100万人民元）
- ・ 当初利回り： 4.77%

嘉興倉庫

- ・ 市場価格： 667,000,000人民元（6億6,700万人民元）
- ・ 当初利回り： 4.20%

3. シンガポール不動産

当社は、現行の賃借権及び条件並びに本報告書に記載されている前提条件に服する、シンガポール不動産のうち担保に供されていない持分の総市場価格は、2023年3月31日現在、合計で2,304,000,000シンガポールドル（23億400万シンガポールドル）であると考えている。

ジュロン・ポイント

- ・ 市場価格： 2,110,000,000シンガポールドル（21億1,000万シンガポールドル）

スイング・バイ@トムソン・プラザ

- ・ 市場価格： 194,000,000シンガポールドル（1億9,400万シンガポールドル）

4. オーストラリア不動産

当社は、現行の賃借権及び条件並びに本報告書に記載されている前提条件に服する、本ファンドに帰属するオーストラリア不動産のうち担保に供されていない持分の総市場価格は、2023年3月31日現在、合計で2,321,800,000豪ドル（23億2,180万豪ドル）であると考えている。

マーケット・ストリート100

- ・ 市場価格： 660,000,000豪ドル（6億6,000万豪ドル）

ザ・ストランド・アーケード（50%持分）

- ・ 市場価格： 112,000,000豪ドル（1億1,200万豪ドル）

クイーン・ビクトリア・ビルディング（50%持分）

- ・ 市場価格： 280,000,000豪ドル（2億8,000万豪ドル）

ザ・ギャレリーズ（50%持分）

- ・ 市場価格： 156,500,000豪ドル（1億5,650万豪ドル）

IG0ポートフォリオ（49.9%持分）

- ・ 市場価格： 1,113,300,000豪ドル（11億1,330万豪ドル）#

5. 英国不動産

- ・ 市場価格： 285,600,000英ポンド（2億8,560万英ポンド）＊

注記：

- # IGOポートフォリオは、当該不動産を保有する合併事業体が雇用した独立の外部不動産鑑定士によって評価が実施された。貴社は管理会社として、香港不動産投資信託コードに基づく当該合併事業不動産鑑定士の責務を踏まえて、当該合併事業不動産鑑定士の能力と独立性が合理的に満足できるものであることを条件として、当該合併事業不動産鑑定士が発行した鑑定結果を採用することができる。
- ＊ 対象不動産の自由保有持分の市場価格285,600,000英ポンドは、対象不動産が企業体として取引を行うとの仮定に基づいている。資産ベースの対象不動産の売却から受け取る価格を反映する市場価格については、鑑定報告書を参照のこと。

クッシュマン&ウェイクフィールド・リミテッドを代表して

アンドリュー・K・F・チャン MSc、MRICS、FHKIS、RPS（GP）、MCIREA
大中華圏鑑定及びアドバイザー・サービス担当マネージング・ディレクター

[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。

香港不動産

番号	不動産名	番号	不動産名
127	ネイザン・ロード700 (モン・コック) (700 Nathan Road, Mong Kok)	94	ワン・ファク・コート内の駐車場 (Car Park within Wang Fuk Court)
15	バタフライ・プラザ (Butterfly Plaza)	110	イー・コック・コート内の駐車場 (Car Park within Yee Kok Court)
109	チン・ワン・コート内の駐車場 (Car Park within Ching Wang Court)	114	イー・ガー・コート内の駐車場 (Car Park within Yee Nga Court)
124	チャク・ユン (ノース)・エステート内の駐車場 (Car Park within Chuk Yuen (North) Estate)	97	イン・ミン・コート内の駐車場 (Car Park within Ying Ming Court)
116	フン・ライ・コート内の駐車場 (Car Park within Fung Lai Court)	99	ユエ・オン・コート内の駐車場 (Car Park within Yue On Court)
119	ホン・キョン・コート内の駐車場 (Car Park within Hong Keung Court)	129	チョイ・ワン自動車サービスセンター (Chai Wan Car Service Centre)
83	カ・ティン・コート内の駐車場 (Car Park within Ka Tin Court)	10	チョン・ファツ・プラザ (Cheung Fat Plaza)
108	カム・オン・コート内の駐車場 (Car Park within Kam On Court)	62	チョン・ワー・ショッピングセンター (Cheung Wah Shopping Centre)
74	キン・ミン・エステート内の駐車場 (Car Park within Kin Ming Estate)	14	チョイ・ミン・ショッピングセンター (Choi Ming Shopping Centre)
115	キン・ライ・コート内の駐車場 (Car Park within King Lai Court)	28	チョイ・ワン・コマーシャル・コンプレックス (Choi Wan Commercial Complex)
121	クワイ・ホン・コート内の駐車場 (Car Park within Kwai Hong Court)	16	チョイ・ユン・プラザ (Choi Yuen Plaza)
101	ライ・オン・エステート内の駐車場 (Car Park within Lai On Estate)	22	チャク・ユン・プラザ (Chuk Yuen Plaza)
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)	26	チュン・オン・ショッピングセンター (Chung On Shopping Centre)
96	ミン・ガー・コート内の駐車場 (Car Park within Ming Nga Court)	54	フー・ヘン・ショッピングセンター (Fu Heng Shopping Centre)
93	ニン・フン・コート内の駐車場 (Car Park within Ning Fung Court)	32	フー・シン・ショッピングセンター (Fu Shin Shopping Centre)
122	パン・チン・コート内の駐車場 (Car Park within Pang Ching Court)	48	フー・タイ・ショッピングセンター (Fu Tai Shopping Centre)
95	ポー・プイ・コート内の駐車場 (Car Park within Po Pui Court)	24	フー・トゥン・プラザ (Fu Tung Plaza)
112	サン・ワイ・コート内の駐車場 (Car Park within San Wai Court)	46	フン・タック・ショッピングセンター (Fung Tak Shopping Centre)
107	サウ・マウ・ピン (I) エステート内の駐車場 (Car Park within Sau Mau Ping (I) Estate)	35	ヘン・オン・コマーシャル・センター (Heng On Commercial Centre)
86	ティン・キン・エステート内の駐車場 (Car Park within Tin King Estate)	40	ヒン・ケン・ショッピングセンター (Hin Keng Shopping Centre)
113	ティン・ヤウ・コート内の駐車場 (Car Park within Tin Yau Court)	67	ヒン・トゥン・ショッピングセンター (Hing Tung Shopping Centre)
78	ティン・ユット・エステート内の駐車場 (Car Park within Tin Yuet Estate)	53	ヒン・ワー・プラザ (Hing Wah Plaza)
100	ツイ・ピン・サウス・エステート内の駐車場 (Car Park within Tsui Ping South Estate)	63	ヒウ・ライ・ショッピングセンター (Hiu Lai Shopping Centre)
87	ツ・マン・エステート内の駐車場 (Car Park within Tsz Man Estate)	64	ホイ・フー・ショッピングセンター (Hoi Fu Shopping Centre)
105	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)	34	ホマンティン・プラザ (Homantin Plaza)
90	ワー・ライ・エステート内の駐車場 (Car Park within Wah Lai Estate)	128	フン・ホン自動車サービスセンター (Hung Hom Car Service Centre)

番号	不動産名
6	カイ・ティン・ショッピングセンター (Kai Tin Shopping Centre)
68	キン・サン・ショッピングセンター (Kin Sang Shopping Centre)
57	クウォン・ファク・コマーシャル・センター (Kwong Fuk Commercial Centre)
39	クウォン・ユン・ショッピングセンター (Kwong Yuen Shopping Centre)
41	レク・ユン・プラザ (Lek Yuen Plaza)
11	リョン・キン・プラザ (Leung King Plaza)
1	ロク・フー・ブレイス (Lok Fu Place)
59	ロク・ワー・コマーシャル・センター (Lok Wah Commercial Centre)
49	ロン・ピン・コマーシャル・センター (Long Ping Commercial Centre)
56	ルン・ハン・コマーシャル・センター (Lung Hang Commercial Centre)
60	マリタイム・ベイ (Maritime Bay)
52	メイ・ラム・ショッピングセンター (Mei Lam Shopping Centre)
45	ナム・チョンブレイス (Nam Cheong Place)
31	ナン・フン・プラザ (Nan Fung Plaza)
30	オイ・マン・プラザ (Oi Man Plaza)
50	オイ・トゥン・ショッピングセンター (Oi Tung Shopping Centre)
70	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)
51	ポー・ラム・ショッピングセンター (Po Lam Shopping Centre)
36	ポー・タット・ショッピングセンター (Po Tat Shopping Centre)
75	チョン・オン・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Cheung On Estate)
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)
120	ホン・シュイ・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Hong Shui Court)
88	ホン・ヤット・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Hong Yat Court)
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)
82	コ・チョン・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Ko Chun Court)
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)

番号	不動産名
106	ロク・ガー・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Lok Nga Court)
79	ロク・ワー（サウス）・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Lok Wah (South) Estate)
102	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)
104	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)
91	ティン・ワー・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tin Wah Estate)
118	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)
85	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)
89	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)
103	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)
71	トゥン・タウ・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tung Tau Estate)
81	ウォー・ミン・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Wo Ming Court)
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)
111	イン・ファク・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Ying Fuk Court)
66	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)
27	シャ・コック・コマーシャル・センター (Sha Kok Commercial Centre)
33	シュン・リー・コマーシャル・センター (Shun Lee Commercial Centre)
72	シュン・オン・コマーシャル・センター (Shun On Commercial Centre)
23	シウ・サイ・ワン・プラザ (Siu Sai Wan Plaza)
43	スタンレー・プラザ (Stanley Plaza)
44	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)
47	タイ・ヒン・コマーシャル・センター (Tai Hing Commercial Centre)
18	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)
29	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)

番号	不動産名
126	ザ・キーサイド (The Quayside)
17	ティン・チャク・ショッピングセンター (Tin Chak Shopping Centre)
20	ティン・シン・ショッピングセンター (Tin Shing Shopping Centre)
25	ティン・シュイ・ショッピングセンター (Tin Shui Shopping Centre)
65	ティン・ツ・ショッピングセンター (Tin Tsz Shopping Centre)
21	ティン・ユウ・プラザ (Tin Yiu Plaza)
4	TKOゲートウェイ (TKO Gateway)
7	TKO スポット (TKO Spot)
42	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)

中国不動産

番号	不動産名
1	リンク・スクエア (Link Square)
2	リンク・プラザ中関村 (Link Plaza・ZGC)
3	リンク・プラザ広州 (Link Plaza・Guangzhou)
4	リンク・プラザ京通 (Link Plaza・Jingtong)
5	リンク・セントラルウォーク (Link CentralWalk)

シンガポール不動産

番号	不動産名
1	ジュロン・ポイント (Jurong Point)

オーストラリア不動産

番号	不動産名
1	マーケット・ストリート100 (シドニー) (100 Market Street, Sydney)
3	クイーン・ビクトリア・ビルディング (Queen Victoria Building)
5	IGOポートフォリオ (IGO Portfolio)

英国不動産

番号	不動産名
1	ザ・キャボット (ロンドン) (The Cabot, London)

番号	不動産名
55	ウン・チャウ・ショッピングセンター (Un Chau Shopping Centre)
58	ワン・ツイ・コマーシャル・コンプレックス (Wan Tsui Commercial Complex)
12	ウォー・チュ・プラザ (Wo Che Plaza)
13	ヤット・トウン・ショッピングセンター (Yat Tung Shopping Centre)
19	ヤウ・メイ・アンド・コ・チョン (レイ・ユエ・ミュン・プラザ) (Yau Mei & Ko Cheung (Lei Yue Mun Plaza))
73	イン・ライ・コート・ショッピングセンター (Yin Lai Court Shopping Centre)
61	ユウ・オン・ショッピングセンター (Yiu On Shopping Centre)
69	ユウ・トウン・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)
130	アンダーソン・ロード協開発用地 (SD3 区画番号 1078) (Off Anderson Road Development Site (SD3 Lot 1078))

番号	不動産名
6	チーバオ・ヴァンケ・プラザ (Qibao Vanke Plaza)
7	リンク・プラザ天河(Link Plaza Tianhe)
8	東莞倉庫 (Dongguan Warehouse)
9	仏山倉庫 (Foshan Warehouse)
10	嘉興倉庫 (Jiaxing Warehouse)

番号	不動産名
2	スイング・バイ@トムソン・プラザ (Swing By @ Thomson Plaza)

番号	不動産名
2	ザ・ストランド・アーケード (The Strand Arcade)
4	ザ・ギャレリーズ (The Galleries)

[次へ](#)

香港不動産

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
1	ロク・フー・プレイス (Lok Fu Place)	366,097	793	308.1	3.73%	7,755.7	3.97%
本不動産概要		本不動産(旧称ロク・フー・プラザ(Lok Fu Plaza))は、1984年から1991年の間に完成し、構成は以下のとおりである。 ・第1商業センター(商業施設) ・第2商業センター(商業施設) ・第1駐車場 ・第2駐車場 ・ワン・シュン・ハウス(Wang Shun House)、ワン・タット・ハウス(Wang Tat House)及びワン・ヤット・ハウス(Wang Yat House)の駐車場及び商業設備 ・ロク・フー・エステート(Lok Fu Estate)内の関連エリア 駐車スペース:793台					
所有権の詳細		所有者:リンク・プロパティーズ・リミテッド(Link Properties Limited) 区分:ニュー・カオルーン・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 香港政府からの賃借権:2007年12月31日より50年間					
2	Tタウン(T Town)	206,934	1,177	274.8	3.97%	5,954.9	4.61%
本不動産概要		本不動産(旧称チュン・フー・プラザ(Chung Fu Plaza))は、1999年から2000年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・フェーズ1商業／駐車場ビル ・フェーズ2商業ビル ・ティン・チュン・コート(Tin Chung Court)付属施設ブロックの1階にある幼稚園及び付属施設ブロックの2階にある託児所 駐車スペース:1,177台					
所有権の詳細		所有者:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: フェーズ1ーティン・シュイ・ワイ・タウン(Tin Shui Wai Town)区画番号18番のセクションA及び残存部分内の2,021/363,535の均等な共有持分割合 フェーズ2ーティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号41番の31,611/297,568の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年1月8日より50年間及び2010年6月8日から50年間					
3	ツ・ワン・シャン・ショッピング センター (Tsz Wan Shan Shopping Centre)	196,744	940	209.1	4.27%	4,575.8	4.57%
本不動産概要		本不動産は、1997年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・立体駐車場 ・駐車場ブロックA ・駐車場ブロックB ・エレベータータワー ・付属施設ブロックの商業駐車場設備 ・ツ・ロク・エステート(Tsz Lok Estate)内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:940台					
所有権の詳細		所有者:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6442番の残存部分内の81,055/481,546の均等な共有持分 香港政府からの賃借権:2007年10月8日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
4	TKOゲートウェイ (TKO Gateway)	165,935	623	201.1	3.97%	4,433.4	4.54%
本不動産概要		本不動産 (旧称ハウ・タック (II) ショッピングセンター (Hau Tak (II) Shopping Centre)) は、1993年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・東棟—立体駐車場 ・西棟—立体駐車場 ・ハウ・タック・エステート (Hau Tak Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース: 623台					
所有権の詳細		所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: チョン・クワン・オー・タウン (Tseung Kwan O Town) 区画番号99番内の49,962/324,918の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権: 2005年10月14日より50年間					
5	テンプル・モール・サウス (Temple Mall South)	146,528	688	187.6	4.05%	4,058.4	4.62%
本不動産概要		本不動産 (旧称ウォン・タイ・シン・プラザ (Wong Tai Sin Plaza)) は、1982年から1983年の間に完成し、構成は以下のとおりである。 ・多層商業／駐車場設備 ・商業／駐車場ブロック ・駐車場ブロック ・商業ブロック—総菜屋台 ・ルン・クウォン・ハウス (Lung Kwong House)、ルン・ファイ・ハウス (Lung Fai House)、ルン・ロク・ハウス (Lung Lok House) 及びルン・オン・ハウス (Lung On House) 内にある商業駐車場設備 ・ロウワー・ウォン・タイ・シン II エステート (Lower Wong Tai Sin II Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース: 688台					
所有権の詳細		所有者: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: ニュー・カオルーン・インランド区画番号6438番内の51,200/323,235の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権: 2007年5月17日より50年間					
6	カイ・ティン・ショッピングセンター (Kai Tin Shopping Centre)	153,618	461	160.1	3.92%	4,041.1	3.96%
本不動産概要		本不動産は、1999年と2003年に段階的に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・多層商業／駐車場設備 ・鑑定日時点において、資産改善工事が進行中 ・資産改善工事前の賃貸可能面積: 153,618平方フィート ・資産改善工事後の賃貸可能面積: 179,084平方フィート ・カイ・ティン・エステート (Kai Tin Estate) 内の駐車場及び関連エリア 駐車スペース: 461台					
所有権の詳細		所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: ニュー・カオルーン・インランド区画番号6481番内の65,207/256,946の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権: 2009年9月29日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
7	TK0スポット (TK0 Spot)	129,796	1,280	173.2	4.12%	3,962.1	4.37%
	本不動産概要	本不動産 (旧称ション・タック・ショッピングセンター (Sheung Tak Shopping Centre)) は、1998年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・駐車場A ・駐車場B ・駐車場C ・ション・メイ・ハウス (Sheung Mei House) の1階にある商業／駐車場設備 ・ション・タック・エステート (Sheung Tak Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:1,280台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チョン・クワン・オー・タウン区画番号98番内の95,092/467,545の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2007年3月26日より50年間					
8	テンプル・モール・ノース (Temple Mall North)	137,622	473	139.0	3.89%	3,433.8	4.05%
	本不動産概要	本不動産 (旧称ルン・チョン・プラザ (Lung Cheung Plaza)) は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・アッパー・ウオン・タイ・シン・エステート (Upper Wong Tai Sin Estate) 内の商業駐車場設備及び関連エリア 駐車スペース:473台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6439番内の53,974/311,854 香港政府からの賃借権:2007年2月23日より50年間					
9	サウ・マウ・ピン・ショッピング センター (Sau Mau Ping Shopping Centre)	155,554	611	186.9	3.90%	4,254.1	4.39%
	本不動産概要	本不動産は、2002年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・立体駐車場A ・サウ・マウ・ピン・エステート (Sau Mau Ping Estate) 内の関連エリア ・鑑定日時点において、資産改善工事が進行中 ・資産改善工事前の賃貸可能面積:155,554平方フィート ・資産改善工事後の賃貸可能面積:153,748平方フィート 駐車スペース:611台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6453番内の57,670/833,450の均等な共有持分割合及び残存部分内の10/833,450の均等な共有持分割合の一部 香港政府からの賃借権:2007年2月23日より50年間					
10	チョン・ファツ・プラザ (Cheung Fat Plaza)	165,572	590	155.4	4.27%	3,351.8	4.64%
	本不動産概要	本不動産は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・ショッピングセンター ・チョン・ファツ・エステート (Cheung Fat Estate) 内の変電所 ・駐車場ブロック 駐車スペース:590台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チン・イ・タウン (Tsing Yi Town) 区画番号172番内の49,331/171,904の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2005年12月22日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
11	リョン・キン・プラザ (Leung King Plaza)	184,012	616	161.1	4.36%	3,212.3	5.01%
	本不動産概要	本不動産は、1988年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・リョン・キン・エステート (Leung King Estate) 内の香港住宅公団屋外駐車場 ・香港住宅公団道路 駐車スペース:616台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ツン・ムン・タウン (Tuen Mun Town) 区画番号458番内の54,922/426,295の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2001年2月8日より50年間					
12	ウォー・チェ・プラザ (Wo Che Plaza)	170,799	828	143.7	4.06%	3,085.5	4.66%
	本不動産概要	本不動産は、1977年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・総合商業／駐車場設備—タイ・ウォー・ハウス (Tai Wo House)、フォー・ウォー・ハウス (Foo Wo House)、 ハウ・ウォー・ハウス (Hau Wo House)、チ・ウォー・ハウス (Chi Wo house) 及びキン・ウォー・ハウス (King Wo House) 内の1階の小売店舗 ・ウォー・チェ・エステート (Wo Che Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:828台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン (Sha Tin Town) 区画番号549番内の55,437/474,742の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2007年2月23日より50年間					
13	ヤット・トン・ショッピング センター (Yat Tung Shopping Centre)	193,035	1,900	162.0	4.33%	3,362.5	4.82%
	本不動産概要	本不動産は、2001年から2003年の間に完成し、構成は以下のとおりである。 ・第1商業センター ・第2商業センター ・第1駐車場 ・第3駐車場 ・商業／駐車場ブロック ・ヤット・トン・エステート (Yat Tung Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:1,900台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:トン・チュン・タウン (Tung Chung Town) 区画番号30番内の107,811/930,819の均等な共有持分割 合 香港政府からの賃借権:2009年2月5日より50年間					
14	チョイ・ミン・ショッピングセンター (Choi Ming Shopping Centre)	92,804	765	142.4	4.25%	3,003.4	4.74%
	本不動産概要	本不動産は、2001年から2003年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・チョイ・ミン・コート (Choi Ming Court) 内の商業／駐車場ブロック ・チョイ・ミン・コート内のカーポート・ビル ・屋根付き駐車スペース—チョイ・ミン・コート内 ・キン・ミン・エステート (Kin Ming Estate) の地上階の増築ブロック 駐車スペース:765台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チョン・クワン・オー・タウン区画番号82番内の44,614/346,996の均等な共有持分割合及びチョン・ク ワン・オー・タウン区画番号109番内の35,839/420,644の一部の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2001年5月4日より50年間 (チョン・クワン・オー・タウン区画番号82番) 及び2010年 3月15日より50年間 (チョン・クワン・オー・タウン区画番号109番)					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
15	バタフライ・プラザ (Butterfly Plaza)	174,157	313	157.4	4.03%	3,535.1	4.45%
	本不動産概要	本不動産は、1983年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業複合施設 ・立体駐車場 ・商業エリア—総菜屋台 ・総合商業／駐車場施設—ティップ・リン・ハウス (Tip Ling House) 及びティップ・サム・ハウス (Tip Sum House) 内の店舗 ・バタフライ・エステート (Butterfly Estate) 内の屋外駐車場、屋外荷物積み下ろしスペース及び関連エリア ・鑑定日時点において、資産改善工事が進行中 ・資産改善工事前の賃貸可能面積:174,157平方フィート ・資産改善工事後の賃貸可能面積:175,331平方フィート 駐車スペース:313台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ツン・ムン・タウン区画番号473番内の38,316/248,783の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2005年10月14日より50年間					
16	チョイ・ユン・プラザ (Choi Yuen Plaza)	125,394	536	135.6	4.35%	2,827.0	4.80%
	本不動産概要	本不動産は、1982年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・総合商業／駐車場ビル—チョイ・チュー・ハウス (Choi Chu House)、チョイ・ユック・ハウス (Choi Yuk House)、チョイ・ピン・ハウス (Choi Ping House) 及びチョイ・ワー・ハウス (Choi Wah House) 内にある各種店舗、屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:536台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ファンリン・ション・シェイ・タウン (Fanling Sheung Shui Town) 区画番号230番内の34,746/286,392の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2005年9月17日より50年間					
17	ティン・チャク・ショッピング センター (Tin Chak Shopping Centre)	130,692	302	131.7	4.27%	2,926.9	4.50%
	本不動産概要	本不動産は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業ブロック (入りのキオスク含む。) ・駐車場ビル ・ティン・チャク・エステート (Tin Chak Estate) 内の関連エリア 駐車スペース:302台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ティン・シェイ・ワイ・タウン区画番号37番内の38,810/272,897の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2005年10月14日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
18	タイ・ウォー・プラザ (Tai Wo Plaza)	125,178	454	129.1	4.35%	2,692.1	4.80%
	本不動産概要	本不動産は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック(フェーズ1) ・商業／駐車場ブロック(フェーズ2) ・調理済み食品センター ・香港住宅公団集合住宅の一部－ オイ・ウォー・ハウス (Oi Wo House) の店舗、商店、オフィス及び病院 オン・ウォー・ハウス (On Wo House) の店舗、オフィス及び病院 フェーズ1の商業ブロックの1階につながるヘイ・ウォー・ハウス (Hei Wo House) の入口 駐車スペース:454台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:タイ・ポー・タウン (Tai Po Town) 区画番号176番内の40,117/414,930の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2000年2月10日より50年間					
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))	102,836	-	142.4	4.30%	2,861.8	4.98%
	本不動産概要	本不動産は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・ヤウ・メイ・コート (Yau Mei Court) のブロックJ、K及びL内の商業関連エリア					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6459番内の19,357/392,161の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2005年6月3日より50年間					
20	ティン・シン・ショッピングセンター (Tin Shing Shopping Centre)	78,235	1,458	130.7	4.16%	2,812.3	4.65%
	本不動産概要	本不動産は、2000年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・コマーシャル・センター－商業／駐車場ビル ・付属施設ブロック－ティン・シン・コート (Ting Shing Court) 内の幼稚園、遊び場及び託児所 駐車スペース:1,458台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号17番のセクションA及び残存部分内の1,480/357,800の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1997年11月28日より50年間					
21	ティン・ユウ・プラザ (Tin Yiu Plaza)	93,297	480	119.2	4.27%	2,485.5	4.80%
	本不動産概要	本不動産は、1992年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・ティン・ユウ・エステート (Tin Yiu Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:480台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号38番内の31,581/574,611の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2005年9月17日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
22	チャク・ユン・プラザ (Chuk Yuen Plaza)	138,459	1,103	119.9	4.33%	2,526.7	4.75%
	本不動産概要	本不動産は、1984年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・チェイ・ユン・ハウス (Chui Yuen House) 内の多層駐車場設備 ・調理済み食品露店 (総菜屋台) ・サウ・ユン・ハウス (Sau Yuen House) の店舗 ・チャク・ユン (サウス) エステート (Chuk Yuen (South) Estate) 内の屋外駐車スペース及び関連エリア 駐車スペース: 1,103台					
	所有権の詳細	所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: ニュー・カオルーン・インランド区画番号6452番の残存部分内の62,198/354,665の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権: 2007年8月16日より50年間					
23	シウ・サイ・ワン・プラザ (Siu Sai Wan Plaza)	99,942	558	115.7	4.40%	2,294.9	5.04%
	本不動産概要	本不動産は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・ショッピングセンター ・駐車場ブロック ・シウ・サイ・ワン・エステート・フェーズ3内の駐車場及び駐車スペース ・総合商業設備ースイ・イック・ハウス (Sui Yick House) の郵便局 駐車スペース: 558台					
	所有権の詳細	所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: チャイ・ワン・インランド (Chai Wan Inland) 区画番号176番内の34,606/418,894の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権: 2007年3月26日より50年間					
24	フー・トゥン・プラザ (Fu Tung Plaza)	104,879	537	117.2	4.36%	2,371.0	4.94%
	本不動産概要	本不動産は、1997年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・駐車場ブロック ・フー・トゥン・エステート (Fu Tung Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース: 537台					
	所有権の詳細	所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: トゥン・チェン・タウン区画番号40番内の44,218/209,377の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権: 2008年4月30日より50年間					
25	ティン・シュイ・ショッピング セ ン タ ー (Tin Shui Shopping Centre)	74,948	577	108.4	4.30%	2,250.9	4.82%
	本不動産概要	本不動産は、1993年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック及び内部で連結する商業／駐車場ブロック ・ティン・シュイ・エステート (Tin Shui Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース: 577台					
	所有権の詳細	所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号39番内の34,646/599,404の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権: 2007年9月5日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
26	チュン・オン・ショッピング センター (Chung On Shopping Centre)	82,430	995	105.1	4.29%	2,188.5	4.80%
	本不動産概要	本不動産は、1996年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業駐車場ブロック ・チュン・ピン・ハウス (Chung Ping House) 内の総合商業／駐車場設備 ・チュン・オン・エステート (Chung On Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:995台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号544番内の41,385/223,886の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2005年10月14日より50年間					
27	シャ・コック・コマーシャル・ センター (Sha Kok Commercial Centre)	96,488	662	102.3	4.26%	2,155.8	4.75%
	本不動産概要	本不動産は、1980年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ビル ・総菜屋台 ・総合商業／駐車場設備—オスプレイ・ハウス (Osprey House) 及びサンド・マーティン・ハウス (Sand Martin House) の店舗、並びにシャ・コック・エステート (Sha Kok Estate) 内の屋外駐車場 駐車スペース:662台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号552番内の32,438/340,309の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2008年7月3日より50年間					
28	チョイ・ワン・コマーシャル・コンプレッ クス (Choi Wan Commercial Complex)	167,367	859	101.4	4.33%	2,141.0	4.74%
	本不動産概要	本不動産は、1980年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・第1商業／駐車場ブロック ・第2商業／駐車場ブロック ・第1商業ブロック ・第2商業ブロック及びフェイ・フン・ハウス (Fei Fung House) の店舗、総菜屋台 ・チョイ・ワン・エステート (Choi Wan Estate) 内の屋外駐車場、関連設備及び総合関連エリア 駐車スペース:859台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6461番の残存部分内の61,003/394,552の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2008年12月29日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
29	タク・ティン・プラザ (Tak Tin Plaza)	97,642	754	102.7	4.20%	2,292.4	4.48%
	本不動産概要	本不動産は、1991年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業ブロック ・駐車場ブロック及び屋外駐車場 ・タク・ホン・ハウス (Tak Hong House) の地上階の一部 ・タク・キン・ハウス (Tak King House) 内の香港住宅公団集合住宅設備の2階の一部 駐車スペース: 754台					
	所有権の詳細	所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: ニュー・カオルーン・インランド区画番号6326番内の25,782/308,756の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権: 1999年3月18日より50年間					
30	オイ・マン・プラザ (Oi Man Plaza)	180,959	808	95.8	4.35%	2,098.1	4.56%
	本不動産概要	本不動産は、1975年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・多層商業／駐車場関連エリア (ガレージAからDを含む) ・第1商業ブロック—総菜屋台 ・第2商業ブロック—市場 ・チウ・マン・ハウス (Chiu Man House) ホン・マン・ハウス (Hong Man House) 及びチュン・マン・ハウス (Chung Man House) の店舗 ・オイ・マン・エステート (Oi Man Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース: 808台					
	所有権の詳細	所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: ニュー・カオルーン・インランド区画番号9826番の残存部分内の54,395/204,983の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権: 1968年4月1日より75年間					
31	ナン・フン・プラザ (Nan Fung Plaza)	81,072	-	65.5	4.00%	1,614.6	4.06%
	本不動産概要	本不動産は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・小売店舗 ・幼稚園 ・外壁の広告スペース					
	所有権の詳細	所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: チョン・クワン・オー・タウン区画番号23番内の154,634/1,485,995の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権: 新規授權番号8648番: 1995年11月21日に開始し2047年6月30日に終了する。					
32	フー・シン・ショッピングセンター (Fu Shin Shopping Centre)	106,361	525	86.7	4.25%	1,960.9	4.42%
	本不動産概要	本不動産は、1986年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ビル ・総菜屋台 ・フー・シン・エステート (Fu Shin Estate) 内の屋外駐車スペース及び関連エリア 駐車スペース: 525台					
	所有権の詳細	所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: タイ・ポー・タウン区画番号189番内の33,761/330,620の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権: 2005年10月14日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
33	シュン・リー・コマーシャル・ センター (Shun Lee Commercial Centre)	198,697	731	88.1	4.38%	1,902.2	4.63%
	本不動産概要	本不動産は、1978年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・第I商業複合施設 ・第II商業複合施設 ・駐車場ブロックA ・駐車場ブロックB ・駐車場ブロックC ・リー・フー・ハウス (Lee Foo House)、リー・ホン・ハウス (Lee Hong House)、リー・ヤット・ハウス (Lee Yat House) 及びリー・イップ・ハウス (Lee Yip House) 内にある小売店舗 ・シュン・リー・エステート (Shun Lee Estate) 内の屋外駐車場 駐車スペース:731台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6465番内の56,354/295,872の均等な共有持分割合及び残存部分 香港政府からの賃借権:2010年3月31日より50年間					
34	ホマンティン・プラザ (Homantin Plaza)	101,102	299	81.0	4.36%	1,781.7	4.55%
	本不動産概要	本不動産は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ビル ・ホー・マン・ティン・エステート (Ho Man Tin Estate) 内の駐車場ビル 駐車スペース:299台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:カオルーン・インランド区画番号11119番のセクションA内の3,411/57,202の均等な共有持分割合及び残存部分内の20,317/214,270の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1998年11月20日より50年間					
35	ヘン・オン・コマーシャル・ センター (Heng On Commercial Centre)	116,022	585	84.4	4.20%	1,887.1	4.47%
	本不動産概要	本不動産は、1987年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・ヘン・オン・エステート (Heng On Estate) 内の関連エリア及び貨物自動車用駐車場 駐車スペース:585台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号500番のセクションC内の39,206/40,831の均等な共有持分割合及び残存部分内の812/247,314の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1998年4月8日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
36	ポー・タット・ショッピングセンター (Po Tat Shopping Centre)	82,269	1,083	84.9	3.98%	1,973.6	4.30%
	本不動産概要	本不動産は、2002年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業センター ・駐車場ブロック1 ・駐車場ブロック2 ・タット・チョン・ハウス (Tat Cheung House) 内の総合商業／駐車場関連エリア ・ポー・タット・エステート (Po Tat Estate) の関連エリア 駐車スペース:1,083台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオールーン・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及び残存部分 香港政府からの賃借権:2009年4月9日より50年間					
37	ユウ・チュイ・ショッピングセンター (Yu Chui Shopping Centre)	112,769	1,175	84.3	4.01%	1,851.8	4.55%
	本不動産概要	本不動産は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業複合施設 ・駐車場及び付属施設ブロック ・ユウ・チュイ・コート (Yu Chui Court) 内の屋外荷物積み下ろしスペース 駐車スペース:1,175台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号462番内の48,967/361,200の均等な共有持分持分割合 香港政府からの賃借権:2001年5月18日より50年間					
38	タイ・ユン・コマーシャル・セ ン タ ー (Tai Yuen Commercial Centre)	136,497	594	83.9	4.32%	1,846.8	4.54%
	本不動産概要	本不動産は、1980年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業ブロックA ・商業ブロックB ・駐車場ブロック ・タイ・マン・ハウス (Tai Man House)、タイ・タック・ハウス (Tai Tak House) 及びタイ・ウィン・ハウス (Tai Wing House) 内の店舗 ・タイ・ユン・エステート (Tai Yuen Estate) 内の関連エリア、ポンプ室及び屋外駐車場 駐車スペース:594台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:タイ・ポー・タウン区画番号192番内の38,718/396,392の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2007年6月29日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
39	クウォン・ユン・ショッピング セ ン タ ー (Kwong Yuen Shopping Centre)	81,542	736	80.1	4.20%	1,716.6	4.67%
	本不動産概要	本不動産は、1991年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業複合施設—第1商業ブロックから第5商業ブロック ・第1駐車場ブロック—市場含む ・第2駐車場ブロック ・クウォン・ユン・エステート (Kwong Yuen Estate) 内の屋外駐車場 駐車スペース:736台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号506番内の29,929/279,026の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2001年2月8日より50年間					
40	ヒン・ケン・ショッピングセンター (Hin Keng Shopping Centre)	94,277	636	86.3	4.22%	1,828.9	4.72%
	本不動産概要	本不動産は、1987年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場複合施設 ・総菜屋台 ・ヒン・ケン・エステート (Hin Keng Estate) 内の屋外駐車場 ・住宅公園道路 駐車スペース:636台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号503番内の37,320/396,392の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2000年2月10日より50年間					
41	レク・ユン・プラザ (Lek Yuen Plaza)	106,156	438	76.8	4.16%	1,704.0	4.51%
	本不動産概要	本不動産は、1976年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・ウィン・シュイ・ハウス (Wing Shui House)、ワー・フン・ハウス (Wah Fung House)、フー・ユウ・ハウス (Fu Yu House)、フック・ホイ・ハウス (Fook Hoi House) 及びクワイ・ウォー・ハウス (Kwai Wo House) 内の総合 商業／駐車場設備 ・レク・ユン・エステート (Lek Yuen Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:438台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号550番内の28,600/199,774の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2007年5月7日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
42	ツイ・ピン・ノース・ショッピング・ サーキット (Tsui Ping North Shopping Circuit)	113,729	421	73.4	4.11%	1,862.4	3.94%
本不動産概要		本不動産は、1990年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業複合施設 ・駐車場ブロック ・ツイ・ツ・ハウス (Tsui Tsz House)、ツイ・ラウ・ハウス (Tsui Lau House)、ツイ・パク・ハウス (Tsui Pak House)、ツイ・オン・ハウス (Tsui On House)、ツイ・ユェ・ハウス (Tsui Yue House) 及びツイ・ト・ハウス (Tsui To House) 内の香港住宅公団集合住宅関連エリアの一部 ・ツイ・ピン (ノース) ・エステート (Tsui Ping (North) Estate) 内の屋外駐車場 駐車スペース:421台					
所有権の詳細		所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:クアン・トン・インランド (Kwun Tong Inland) 区画番号754番内の31,542/345,220の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2002年1月24日より50年間					
43	スタンレー・プラザ (Stanley Plaza)	98,382	411	68.8	4.10%	1,517.9	4.53%
本不動産概要		本不動産は、1999年から2000年の間に完成し、構成は以下のとおりである。 ・第1部分は、商業／駐車場ブロックであるマレー・ハウス (Murray House) 及びヴィレッジ・スクエア (Village Square) ・第2部分は、マー・ハン・エステート (Ma Hang Estate) 内の屋外駐車場 ・第3部分は、マー・ハン・エステート内の店舗及び地下駐車場 駐車スペース:411台					
所有権の詳細		所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:スタンレー・インランド (Stanley Inland) 区画番号98番内の37,045/116,974の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2009年6月11日より50年間					
44	スン・チュイ・ショッピング センター (Sun Chui Shopping Centre)	75,506	620	69.4	4.15%	1,527.6	4.55%
本不動産概要		本不動産は、1983年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業センター ・市場 ・第1駐車場 ・第2駐車場 ・第3駐車場 ・総菜屋台 ・スン・イー・ハウス (Sun Yee House) にある総合商業／駐車場設備 ・スン・チュイ・エステート (Sun Chui Estate) 内の屋外駐車場 駐車スペース:620台					
所有権の詳細		所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号554番内の27,934/395,903の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2009年5月25日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
45	ナム・チョン・プレイス(Nam Cheong Place)	56,519	547	72.1	4.16%	1,595.0	4.52%
	本不動産概要	本不動産(旧称フー・チョン・ショッピングセンター(Fu Cheong Shopping Centre))は、2002年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・多層商業設備及び総合商業／駐車場設備 ・フー・ユン・ハウス(Fu Yun House)(附属施設ブロック) ・商業／駐車場設備、多層駐車場設備 駐車スペース:547台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6437番内の31,469/355,647の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2005年9月17日より50年間					
46	フン・タック・ショッピングセンター (Fung Tak Shopping Centre)	68,490	487	61.0	4.15%	1,467.8	4.15%
	本不動産概要	本不動産は、1991年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業センター ・駐車場ビル ・バン・フン・ハウス(Bang Fung House)及びニャン・フン・ハウス(Ngan Fung House)にある店舗 ・鑑定日時点において資産改善工事が進行中 ・資産改善前の賃貸可能面積:68,317平方フィート ・資産改善後の賃貸可能面積:68,490平方フィート 駐車スペース:487台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6318番のセクションA及びC並びに残存部分内の1,070/202,138の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1998年4月8日より50年間					
47	タイ・ヒン・コマーシャル・センター(Tai Hing Commercial Centre)	102,114	672	64.4	4.31%	1,395.9	4.61%
	本不動産概要	本不動産は、1977年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業ブロック1 ・商業ブロック2 ・タイ・ヒン・エステート(Tai Hing Estate)内の屋外駐車場及び関連エリアが含まれる。 駐車スペース:672台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ツン・ムン・タウン区画番号484番の残存部分内の27,288/474,882の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2009年3月18日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
48	フー・タイ・ショッピングセンター (Fu Tai Shopping Centre)	61,288	635	63.6	4.05%	1,407.7	4.52%
本不動産概要		本不動産は、2000年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場設備 ・フー・タイ・エステート (Fu Tai Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:635台					
所有権の詳細		所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ツン・ムン・タウン区画番号418番内の38,769/382,833の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2001年3月12日より50年間					
49	ロン・ピン・コマーシャル・ センター (Long Ping Commercial Centre)	92,061	564	71.9	4.36%	1,525.0	4.71%
本不動産概要		本不動産は、1987年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・駐車場／コミュニティセンター・ブロック ・ユック・ピン・ハウス (Yuk Ping House)、セック・ピン・ハウス (Shek Ping House) 及びカン・ピン・ハウス (Kang Ping House) の店舗 ・ロン・ピン・エステート (Long Ping Estate) 内の関連エリア及び屋外駐車場 駐車スペース:564台					
所有権の詳細		所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ユン・ロン・タウン (Yuen Long Town) 区画番号521番内の32,958/498,969の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2006年3月15日より50年間					
50	オイ・トウン・ショッピングセンター (Oi Tung Shopping Centre)	81,029	634	64.1	4.19%	1,370.0	4.68%
本不動産概要		本不動産は、2000年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業センター ・オイ・トウン・エステート (Oi Tung Estate) 内の多層商業／駐車場設備及び総合商業／駐車場設備並び に関連エリア 駐車スペース:634台					
所有権の詳細		所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャウ・ケイ・ワン・インランド (Shau Kei Wan Inland) 区画番号849番内の34,910/194,191の均等な 共有持分割合 香港政府からの賃借権:2005年9月17日より50年間					
51	ポー・ラム・ショッピングセンター (Po Lam Shopping Centre)	86,730	398	60.9	4.36%	1,304.7	4.67%
本不動産概要		本不動産は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・第I商業複合施設 ・第II商業複合施設 ・駐車場ブロック ・香港住宅公団集合住宅ーポー・ニン・ハウス (Po Ning House) 及びポー・カン・ハウス (Po Kan House) の 店舗 ・屋外駐車場 ・ポー・ラム・エステート (Po Lam Estate) 内の変電所 駐車スペース:398台					
所有権の詳細		所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チョン・クワン・オー・タウン区画番号88番内の25,495/341,494の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2004年10月19日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
52	メイ・ラム・ショッピングセンター (Mei Lam Shopping Centre)	75,926	375	61.7	4.16%	1,388.5	4.44%
本不動産概要		本不動産 (旧称メイ・ラム・コマーシャル・センター (Mei Lam Commercial Centre)) は、1981年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業複合施設 ・立体駐車場 ・商業ブロック—総菜屋台 ・香港住宅公団集合住宅の一部—メイ・フン・ハウス (Mei Fung House) の店舗 駐車スペース:375台					
所有権の詳細		所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号558番内の29,125/273,313の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年3月22日より50年間					
53	ヒン・ワー・プラザ (Hing Wah Plaza)	82,011	268	63.8	4.30%	1,317.2	4.85%
本不動産概要		本不動産は、2000年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業センター ・駐車場ブロック ・メイ・ワー・ハウス (May Wah House) の総合商業／駐車場関連エリア ・ヒン・ワー・エステート (Hing Wah Estate) 内の関連エリア 駐車スペース:268台					
所有権の詳細		所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チャイ・ワン・インランド区画番号177番内の27,675/160,197の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2007年2月28日より50年間					
54	フー・ヘン・ショッピングセンター (Fu Heng Shopping Centre)	55,030	517	61.3	4.23%	1,293.7	4.74%
本不動産概要		本不動産は、1990年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・多目的複合施設 (屋内娯楽センターを除く) ・駐車場ブロック ・フー・ヘン・エステート (Fu Heng Estate) 内の屋外駐車場 駐車スペース:517台					
所有権の詳細		所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:タイ・ポー・タウン区画番号178番内の22,900/358,013の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2000年2月10日より50年間					
55	ウン・チャウ・ショッピング セ ン タ ー (Un Chau Shopping Centre)	50,868	213	56.5	3.83%	1,317.2	4.29%
本不動産概要		本不動産は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・多層商業／駐車場設備、商業センター ・総合商業／駐車場設備、ウン・ホン・ハウス (Un Hong House) ・関連エリア 駐車スペース:213台					
所有権の詳細		所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオールン・インランド区画番号6478番内の17,388/355,830の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年3月11日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
56	ルン・ハン・コマーシャル・ センター (Lung Hang Commercial Centre)	64,037	440	54.1	4.14%	1,194.3	4.53%
	本不動産概要	本不動産は、1983年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・駐車場ブロック ・総菜屋台 ・屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:440台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号557番内の23,047/289,255の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年3月31日より50年間					
57	クウォン・ファク・コマーシャル・ センター (Kwong Fuk Commercial Centre)	69,230	461	54.8	4.34%	1,251.5	4.38%
	本不動産概要	本不動産は、1983年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場／市場複合施設 ・クウォン・ヤン・ハウス (Kwong Yan House) の店舗 ・総菜屋台 ・クウォン・ファク・エステート (Kwong Fuk Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:461台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:タイ・ポー・タウン区画番号196番内の23,946/351,384の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年3月17日より50年間					
58	ワン・ツイ・コマーシャル・コンプレッ ス (Wan Tsui Commercial Complex)	82,296	359	56.1	4.30%	1,227.5	4.57%
	本不動産概要	本不動産は、1979年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業ブロック ・市場／駐車場ブロック ・駐車場ブロック ・駐車場ポディウム ・イー・ツイ・ハウス (Yee Tsui House) 及びシン・ツイ・ハウス (Shing Tsui House) の店舗 ・リー・ツイ・ハウス (Lee Tsui House) の政府系医療機関 ・ワン・ツイ・エステート (Wan Tsui Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:359台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チャイ・ワン・インランド区画番号180番内の残存部分内の26,208/222,534の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年3月31日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
59	ロク・ワー・コマーシャル・ セ ン タ ー (Lok Wah Commercial Centre)	98,078	650	52.8	4.20%	1,180.0	4.47%
	本不動産概要	本不動産は、1985年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場複合施設 ・ポー・ワー・ハウス (Po Wah House)、カン・ワー・ハウス (Kan Wah House)、ラップ・ワー・ハウス (Lap Wah House)、タット・ワー・ハウス (Tat Wah House)、ニン・ワー・ハウス (Ning Wah House) 及びシュン・ワー・ハウス (Shun Wah House) 内の総合商業／駐車場設備 ・ロク・ワー (ノース)・エステート (Lok Wah (North) Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:650台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオールーン・インランド区画番号6460番内の38,134/513,788の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2008年9月9日より50年間					
60	マリタイム・ベイ (Maritime Bay)	41,017	-	39.5	4.00%	896.7	4.41%
	本不動産概要	本不動産は、1998年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業設備					
	所有権の詳細	所有:グレート・ランド (HK) リミテッド (Great Land (HK) Limited) 区分:チョン・クワン・オー・タウン区画番号49番内の573/5,411の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:新規授權番号SK 8530番 (1995年3月27日に開始し2047年6月30日まで)					
61	ユー・オン・ショッピングセンター (Yiu On Shopping Centre)	50,765	547	47.5	4.09%	1,021.7	4.65%
	本不動産概要	本不動産は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・多目的複合施設—小売店、市場及び駐車スペース ・ユー・オン・エステート (Yiu On Estate) 内の屋外駐車スペース 駐車スペース:547台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号505番内の12,616/306,501の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年3月18日より50年間					
62	チョン・ワー・ショッピング セ ン タ ー (Cheung Wah Shopping Centre)	77,181	353	47.1	4.21%	1,037.7	4.54%
	本不動産概要	本不動産は、1984年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業センター ・第1駐車場 ・第2駐車場 ・屋上の惣菜屋台 ・市場 ・チョン・ライ・ハウス (Cheung Lai House) 及びチョン・チュン・ハウス (Cheung Chung House) 内の店舗 ・チョン・ワー・エステート (Cheung Wah Estate) 内の屋外駐車場 駐車スペース:353台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ファンリン・ション・シュイ・タウン区画番号226番内の26,310/299,811の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2004年6月16日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
63	ヒウ・ライ・ショッピングセンター (Hui Lai Shopping Centre)	34,560	637	43.4	4.07%	972.4	4.47%
	本不動産概要	本不動産は、1996年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・ヒウ・ティン・ハウス (Hui Tin House) ブロックAの幼稚園 ・ヒウ・オン・ハウス (Hui On House) ブロックEの幼稚園 駐車スペース:637台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6205番のセクション及び残存部分内の1,000/249,375の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1994年11月11日より2047年6月30日					
64	ホイ・フー・ショッピングセンター (Hoi Fu Shopping Centre)	40,335	225	40.0	4.10%	880.9	4.54%
	本不動産概要	本不動産は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・ブロックE部分—商業ビル ・ブロックD部分—駐車場／高齢者住宅／介護施設ビル 駐車スペース:225台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:カオルーン・インランド区画番号11141番内の9,413/204,120の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年7月16日より50年間					
65	ティン・ツ・ショッピングセンター (Tin Tsz Shopping Centre)	36,865	289	40.1	4.14%	851.1	4.71%
	本不動産概要	本不動産は、1997年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・駐車場ブロック ・ツ・ピン・ハウス (Tsz Ping House) 内の店舗 ・ティン・ツ・エステート (Tin Tsz Estate) 内の関連エリア及び駐車場が含まれる。 駐車スペース:289台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号40番内の17,511/202,482の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2007年6月29日より50年間					
66	サム・シン・コマーシャル・センター (Sam Shing Commercial Centre)	68,901	176	43.3	4.32%	967.8	4.47%
	本不動産概要	本不動産は、1980年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・商業ブロックA、B及びC ・市場 ・総菜屋台 ・売店 ・チョン・ユウ・ハウス (Chun Yu House)、ムーン・ユウ・ハウス (Moon Yu House) 及びフン・ユウ・ハウス (Fung Yu House)内にある総合商業／駐車場設備 駐車スペース:176台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ツン・ムン・タウン区画番号481番内の14,434/115,271の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年3月22日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023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	29.9	4.13%	685.8	4.36%
	本不動産概要	本不動産は、1995年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・第1リフトタワー—関連エリア及び店舗 駐車スペース:420台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャウ・ケイ・ワン・インランド区画番号851番内の23,786/155,258の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年2月8日より50年間					
68	キン・サン・ショッピングセンター (Kin Sang Shopping Centre)	36,558	273	26.0	4.09%	608.1	4.28%
	本不動産概要	本不動産は、1990年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業ブロック ・駐車場ブロック ・キン・サン・エステート (Kin Sang Estate) 内の関連エリア 駐車スペース:273台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ツン・ムン・タウン区画番号441番のセクションA内の14,100/28,621の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1998年4月8日より50年間					
69	ユー・トゥン・ショッピングセンター (Yiu Tung Shopping Centre)	61,512	685	26.9	4.22%	619.3	4.35%
	本不動産概要	本不動産は、1994年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業センター ・第1駐車場ブロック ・第2駐車場ブロック ・ユー・トゥン・エステート (Yiu Tung Estate) 内のユニット 駐車スペース:685台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャウ・ケイ・ワン・インランド区画番号852番内の35,548/381,831の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年3月29日より50年間					
70	ピン・ティン・ショッピングセンター (Ping Tin Shopping Centre)	24,400	406	26.7	4.28%	591.8	4.51%
	本不動産概要	本不動産は、1997年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業センター ・駐車場ブロック ・付属施設ブロック ・ピン・ティン・エステート (Ping Tin Estate) 内の屋外駐車場 駐車スペース:406台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6446番内の16,966/362,174の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2009年3月30日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
71	トゥン・タウ・エステート内の商業施設 及び駐車場 (Retail and Car Park within Tung Tau Estate)	34,941	493	20.3	4.12%	580.8	3.50%
	本不動産概要	本不動産（商業施設及び駐車場）は、1982年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業複合施設 ・駐車場ブロック ・商業複合施設前の店舗 ・チョン・トゥン・ハウス (Cheung Tung House)、ホン・トゥン・ハウス (Hong Tung House)、オン・トゥン・ハウス (On Tung House)、ユエ・トゥン・ハウス (Yue Tung House) 及びウォン・トゥン・ハウス (Wong Tung House) の店舗 ・トゥン・タウ・エステート (Tung Tau Estate) 内の屋外駐車場 ・トゥン・タウ (II) エステート (Tung Tau (II) Estate) 内の総合住宅公団施設の一部 駐車スペース: 493台					
	所有権の詳細	所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: ニュー・カオルーン・インランド区画番号6413番内の16,942/349,186の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権: 2002年1月24日より50年間					
72	シュン・オン・コマーシャル・ センター (Shun On Commercial Centre)	80,508	459	24.9	4.25%	596.2	4.18%
	本不動産概要	本不動産は、1978年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・第1商業ブロック ・第2商業ブロック ・商業／駐車場ブロック ・オン・クワン・ハウス (On Kwan House)、オン・チュン・ハウス (On Chung House) 及びオン・ヤット・ハウス (On Yat House) の総合商業／駐車場設備 ・シュン・オン・エステート (Shun On Estate) 内の商業施設、新規関連エリア及び新規屋外駐車場 駐車スペース: 459台					
	所有権の詳細	所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: ニュー・カオルーン・インランド区画番号6472番の20,130/179,429の均等な共有持分割合及び残存部分 香港政府からの賃借権: 2008年7月28日より50年間					
73	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	19.3	4.13%	384.8	5.02%
	本不動産概要	本不動産は、1991年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ビル 駐車スペース: 150台					
	所有権の詳細	所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: クワイ・チュン・タウン区画番号389番のセクションA 香港政府からの賃借権: 1990年9月21日から2047年6月30日まで					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
74	キン・ミン・エステート内の駐車場 (Car Park within Kin Ming Estate)	-	763	23.4	4.50%	478.3	4.88%
	本不動産概要	本不動産（駐車場）は、2003年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・多層商業／駐車場設備の一部 ・屋根付駐車場 ・屋外駐車場 駐車スペース:763台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チョン・クワン・オー・タウン区画番号109番内の39,133/420,644の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年3月15日より50年間					
75	チョン・オン・エステート内の商業施設 及び駐車場 (Retail and Car Park within Cheung On Estate)	3,915	484	18.9	4.12%	426.4	4.42%
	本不動産概要	本不動産（商業施設及び駐車場）は、1988年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・第1駐車場 ・第2駐車場 ・オン・タオ・ハウス (On Tao House) の店舗及び医療機関 駐車スペース:484台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チン・イ・タウン区画番号160番のセクションD及びセクションFの土地の全ての部分又は区画並びに 残存部分内の403/293,522の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1998年4月8日より50年間					
76	ホン・バク・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	19.3	3.91%	464.6	4.16%
	本不動産概要	本不動産（商業施設及び駐車場）は、1993年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・2件の幼稚園を有する駐車場ビル 駐車スペース:549台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6095番のセクションA 香港政府からの賃借権:1991年9月25日から2047年6月30日まで					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
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	19.7	4.39%	406.1	4.84%
	本不動産概要	本不動産 (商業施設及び駐車場) は、2001年及び2003年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・立体駐車場設備 ・商業／駐車場ブロック ・関連エリア及び屋外駐車場 駐車スペース:333台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チン・イ・タウン区画番号178番内の13,010/259,640の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2009年3月25日より50年間					
78	ティン・ユット・エステート内の駐車場 (Car Park within Tin Yuet Estate)	-	560	15.9	3.90%	378.3	4.20%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、2000年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル 駐車スペース:560台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号41番内の19,191/297,568の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年6月8日より50年間					
79	ロク・ワー (サウス) ・エステート内の商 業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Lok Wah (South) Estate)	16,086	226	12.6	4.46%	282.2	4.45%
	本不動産概要	本不動産 (商業施設及び駐車場) は、1982年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・チン・ワー・ハウス (Chin Wah House) にある市場露店 ・駐車場ブロック ・オン・ワー・ハウス (On Wah House) 近くの総菜屋台 ・オン・ワー・ハウスの店舗 ・関連エリア及び屋外駐車場 駐車スペース:226台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6460番内の13,231/513,788及び667/513,788の一部の均 等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2008年9月9日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
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	-	10.7	3.30%	288.3	3.71%
	本不動産概要	本不動産は、1993年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・ブロックA及びブロックBの小売店舗					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6117番内の1,354/20,256の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1992年7月17日から2047年6月30日まで					
81	ウォー・ミン・コート内の商業施設及び 駐車場 (Retail and Car Park within Wo Ming Court)	7,342	379	13.1	3.82%	326.4	4.01%
	本不動産概要	本不動産 (商業施設及び駐車場) は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル ・ウォー・ミン・コート (Wo Ming Court) のブロックAの幼稚園					
	所有権の詳細	駐車スペース:379台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チョン・クワン・オー・タウン区画番号52番のセクションA及び残存部分内の728/82,796の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1997年11月28日より50年間					
82	コ・チョン・コート内の商業施設及び駐 車場 (Retail and Car Park within Ko Chun Court)	7,332	323	13.2	4.03%	306.5	4.29%
	本不動産概要	本不動産は、1995年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ビル ・チョン・ムーン・ハウス (Chun Moon House) の幼稚園					
	所有権の詳細	駐車スペース:323台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6189番のセクションA及び残存部分内の530/81,791の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1993年6月3日から2047年6月30日まで					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
83	カ・ティン・コート内の駐車場 (Car Park within Ka Tin Court)	-	348	11.0	3.90%	262.0	4.19%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、1988年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル					
	所有権の詳細	駐車スペース:348台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号290番のセクションA 香港政府からの賃借権:1898年7月1日より99年間 (最後の3日間を除き、法令により2047年6月30日まで延長された。)					
84	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	11.7	3.94%	280.3	4.16%
	本不動産概要	本不動産 (商業施設及び駐車場) は、1986年及び1987年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・幼稚園および店舗を取り込んだ駐車場ビル					
	所有権の詳細	駐車スペース:348台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チン・イ・タウン区画番号100 – セクションA 香港政府からの賃借権:1898年7月1日より99年間 (最後の3日間を除き、法令により2047年7月1日まで延長された。)					
85	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	11.4	4.10%	271.7	4.21%
	本不動産概要	本不動産 (商業施設及び駐車場) は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・幼稚園を有する駐車場ビル					
	所有権の詳細	・屋外駐車場 駐車スペース:446台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号42番内の15,485/226,221の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2008年10月28日より50年間					
86	ティン・キン・エステート内の駐車場 (Car Park within Tin King Estate)	-	380	11.5	3.80%	276.6	4.15%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ブロック					
	所有権の詳細	・屋外駐車場 駐車スペース:380台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ツン・ムン・タウン区画番号444番内の4,036/197,161の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年3月18日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
87	ツ・マン・エステート内の駐車場 (Car Park within Tsz Man Estate)	-	364	12.0	4.40%	255.7	4.71%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、1994年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル ・関連エリア 駐車スペース:364台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6441番の残存部分内の9,121/139,291の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2008年2月28日より50年間					
88	ホン・ヤット・コート内の商業施設及び 駐 車 場 (Retail and Car Park within Hong Yat Court)	7,040	355	11.1	3.91%	274.2	4.05%
	本不動産概要	本不動産 (商業施設及び駐車場) は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・幼稚園を有する駐車場ビル 駐車スペース:355台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6329番内の4,582/99,200の均等な共通持分割合 香港政府からの賃借権:2001年2月5日より50年間					
89	トン・ミン・コート内の商業施設及び駐 車場 (Retail and Car Park within Tong Ming Court)	21,283	291	9.5	3.86%	251.9	3.76%
	本不動産概要	本不動産 (商業施設及び駐車場) は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・小売店舗及び青少年センターを有する駐車場ビル ・トン・ウォン・ハウス (Tong Wong House) の託児所 ・トン・フー・ハウス (Tong Fu House) の幼稚園 駐車スペース:291台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チョン・クワン・オー・タウン区画番号54番のセクションA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 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。					
90	ワー・ライ・エステート内の駐車場 (Car Park within Wah Lai Estate)	-	411	10.6	4.10%	239.1	4.44%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル 駐車スペース:411台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:クワイ・チュン・タウン区画番号445番のセクションAの残存部分内の21,700/102,614の均等な共有 持分割合 香港政府からの賃借権:2001年5月25日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
91	ティン・ワー・エステート内の商業施設 及び駐車場 (Retail and Car Park within Tin Wah Estate)	1,476	287	10.5	3.97%	244.2	4.31%
	本不動産概要	本不動産（商業施設及び駐車場）は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・付属施設ブロックの店舗及び駐車スペース 駐車スペース:287台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号43番内の11,225/236,423の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年5月12日より50年間					
92	ツイ・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	9.8	4.10%	231.6	4.22%
	本不動産概要	本不動産（商業施設及び駐車場）は、1988年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・独立型小売店舗 ・商業設備 ・駐車場ブロック ・屋外駐車場 駐車スペース:182台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チャイ・ワン・インランド区画番号166番内の3,254/123,068の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年3月18日より50年間					
93	ニン・フン・コート内の駐車場 (Car Park within Ning Fung Court)	-	299	10.0	3.70%	248.5	4.03%
	本不動産概要	本不動産（駐車場）は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル 駐車スペース:299台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:クワイ・チュン・タウン区画番号477番内の3,072/78,707の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年10月15日より50年間					
94	ワン・ファク・コート内の駐車場 (Car Park within Wang Fuk Court)	-	408	7.6	3.60%	196.4	3.88%
	本不動産概要	本不動産（駐車場）は、1983年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル 駐車スペース:408台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:タイ・ポー・タウン区画番号27番のセクションA 香港政府からの賃借権:1898年7月1日より99年間（最後の3日間を除き、法令により2047年6月30日まで 延長された。）					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
95	ポー・プイ・コート内の駐車場 (Car Park within Po Pui Court)	-	277	9.0	3.80%	216.1	4.16%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1995年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ブロック 駐車スペース:277台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:クアン・トン・インランド区画番号728番のセクションA 香港政府からの賃借権:1994年2月8日から2047年6月30日まで					
96	ミン・ガー・コート内の駐車場 (Car Park within Ming Nga Court)	-	345	7.3	3.50%	192.8	3.80%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1985年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル 駐車スペース:345台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:タイ・ポー・タウン区画番号36番のセクションA 香港政府からの賃借権:1898年7月1日より99年間(最後の3日間を除き、法令により2047年6月30日まで延長された。)					
97	イン・ミン・コート内の駐車場 (Car Park within Ying Ming Court)	-	274	8.3	3.80%	204.6	4.03%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ブロック 駐車スペース:274台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ジャンク・ベイ・タウン (Junk Bay Town) 区画番号4番のセクションA 香港政府からの賃借権:1898年7月1日より99年間(法令により2047年6月30日まで延長された。)					
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	6.4	3.94%	179.0	3.59%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、1990年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業/駐車場センター 駐車スペース:262台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ジャンク・ベイ・タウン区画番号9番のセクションA 香港政府からの賃借権:1987年1月22日から2047年6月30日まで					
99	ユェ・オン・コート内の駐車場 (Car Park within Yue On Court)	-	296	7.3	3.81%	184.2	3.97%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1988年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・オフィスを有する駐車場ビル 駐車スペース:296台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:アブ・レイ・チャウ・インランド区画番号117番のセクションA 香港政府からの賃借権:1982年2月1日から75年間(さらに75年間更新可能。)					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
100	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	9.2	4.58%	188.0	4.88%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1990年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ブロック ・屋外駐車場 駐車スペース:229台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:クアン・トン・インランド区画番号755番の残存部分内の6,785/291,576の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2009年11月27日より50年間					
101	ライ・オン・エステート内の駐車場 (Car Park within Lai On Estate)	-	181	9.7	4.30%	205.8	4.71%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1993年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル ・屋外駐車場 駐車スペース:181台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6482番の残存部分内の5,099/90,111の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2009年3月6日より50年間					
102	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	6.9	3.95%	169.9	4.04%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ブロック ・チョン・シュン・ハウス (Cheong Shun House)、チョン・ヤット・ハウス (Cheong Yat House)、チョン・オン・ハウス (Cheong On House) 及びチョン・イン・ハウス (Cheong Yin House) の店舗 ・屋外駐車場 駐車スペース:156台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6427番内の3,670/109,764の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2005年8月17日より50年間					
103	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	4.29%	166.6	3.75%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、1997年から2000年の間に段階的に完成し、構成は以下のとおりである。 ・幼稚園を有する駐車場ビル ・ステージIII内の幼稚園 駐車スペース:199台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 1. 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6211番のセクションA 香港政府からの賃借権:1995年6月9日から2047年6月30日まで 2. 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6265番内の699/113,761の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年5月7日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
104	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	6.7	4.12%	151.3	4.46%
	本不動産概要	本不動産 (商業施設及び駐車場) は、1996年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・1階部分に小売店舗を有する駐車場ブロック 駐車スペース:205台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6453番内の残存部分の7,222/833,450の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2007年2月23日より50年間					
105	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)	-	228	7.4	4.30%	157.5	4.72%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、2002年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル ・関連エリア 駐車スペース:228台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6471番内の9,334/126,664の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2008年5月6日より50年間					
106	ロク・ガー・コート内の商業施設及び 駐 車 場 (Retail and Car Park within Lok Nga Court)	12,616	265	5.4	3.69%	147.6	3.63%
	本不動産概要	本不動産 (商業施設及び駐車場) は、1984年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・屋内運動場を有する駐車場ブロック ・屋外駐車場 駐車スペース:265台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号5969番のセクションA及び残存部分内の1/28,952の均等な 共有持分割合 香港政府からの賃借権:1898年7月1日より99年間 (最後の3日間を除き、法令により2047年6月30日まで 延長された。)					
107	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)	-	395	5.9	3.50%	162.6	3.65%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、1984年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・立体駐車場B ・サウ・ミン・ハウス (Sau Ming House) 内の総合商業／駐車場設備 ・関連エリア 駐車スペース:395台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6453番内の14,364/833,450の均等な共有持分割合及び残 存部分の10/833,450の均等な共有持分割合の一部 香港政府からの賃借権:2007年2月23日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
108	カム・オン・コート内の駐車場 (Car Park within Kam On Court)	-	238	5.7	3.80%	139.9	4.08%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、1987年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル					
	所有権の詳細	駐車スペース:238台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号283番のセクションA 香港政府からの賃借権:1898年7月1日より99年間 (最後の3日間を除き、法令により2047年6月30日まで延長された。)					
109	チン・ワン・コート内の駐車場 (Car Park within Ching Wang Court)	-	179	6.3	3.80%	156.8	4.04%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル					
	所有権の詳細	駐車スペース:179台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チン・イ・タウン区画番号137番内の2,516/36,665の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年4月20日より50年間					
110	イー・コック・コート内の駐車場 (Car Park within Yee Kok Court)	-	240	6.3	3.60%	161.9	3.88%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、1981年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル					
	所有権の詳細	駐車スペース:240台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号5911番のセクションA 香港政府からの賃借権:1898年7月1日より99年間 (最後の3日間を除き、法令により2047年6月30日まで延長された。)					
111	イン・ファク・コート内の商業施設及び 駐 車 場 (Retail and Car Park within Ying Fuk Court)	786	163	6.1	4.11%	140.9	4.30%
	本不動産概要	本不動産 (商業施設及び駐車場) は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・店舗を有する駐車場ブロック					
	所有権の詳細	駐車スペース:163台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6266番の残存部分 香港政府からの賃借権:1999年5月7日より50年間					
112	サン・ワイ・コート内の駐車場 (Car Park within San Wai Court)	-	185	5.6	3.80%	132.5	4.22%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、1990年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・立体駐車場					
	所有権の詳細	駐車スペース:185台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ツン・ムン・タウン区画番号326番のセクションA 香港政府からの賃借権:1989年1月3日から2047年6月30日まで					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
113	ティン・ヤウ・コート内の駐車場 (Car Park within Tin Yau Court)	-	192	5.2	3.80%	130.2	4.00%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、1992年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・カーポート					
	所有権の詳細	駐車スペース:192台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号10番のセクションA 香港政府からの賃借権:1992年1月23日から2047年6月30日まで					
114	イー・ガー・コート内の駐車場 (Car Park within Yee Nga Court)	-	159	4.5	3.60%	118.8	3.76%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、1993年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場					
	所有権の詳細	駐車スペース:159台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:タイ・ポー・タウン区画番号120番のセクションA 香港政府からの賃借権:1991年5月22日から2047年6月30日まで					
115	キン・ライ・コート内の駐車場 (Car Park within King Lai Court)	-	158	4.2	3.70%	110.7	3.76%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ブロック					
	所有権の詳細	駐車スペース:158台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号5943番内のセクションA 香港政府からの賃借権:1985年3月4日から2047年6月30日まで					
116	フン・ライ・コート内の駐車場 (Car Park within Fung Lai Court)	-	134	3.6	3.60%	97.3	3.72%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、1997年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル ・屋外駐車場					
	所有権の詳細	駐車スペース:134台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6240番内の1,512/33,911の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1996年6月7日から2047年6月30日まで					
117	フン・ホーム・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Hung Hom Estate)	3,994	45	3.1	3.94%	83.4	3.68%
	本不動産概要	本不動産 (商業施設及び駐車場) は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ブロック ・フン・ファイ・ハウス (Hung Fai House) の店舗 ・屋外駐車場					
	所有権の詳細	駐車スペース:45台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:フン・ホーム・インランド (Hung Hom Inland) 区画番号554番内の1,573/51,548の均等な共通持分割合 香港政府からの賃借権:2008年8月29日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
118	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	3.96%	66.7	3.52%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、1992年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・幼稚園を有する駐車場ブロック 駐車スペース:79台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6131番の残存部分 香港政府からの賃借権:1991年5月21日から2047年6月30日まで					
119	ホン・キョン・コート内の駐車場 (Car Park within Hong Keung Court)	-	93	4.0	4.20%	91.9	4.33%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ブロック ・自己使用事務所 駐車スペース:93台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6239番の残存部分 香港政府からの賃借権:1999年1月8日より50年間					
120	ホン・シュイ・コート内の商業施設及び 駐 車 場 (Retail and Car Park within Hong Shui Court)	345	102	2.6	3.81%	68.0	3.88%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業店舗を有する駐車場ブロック 駐車スペース:102台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6227番のセクションA 香港政府からの賃借権:1998年5月14日より50年間					
121	クワイ・ホン・コート内の駐車場(Car Park within Kwai Hong Court)	-	88	2.9	4.00%	73.0	3.94%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1993年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル 駐車スペース:88台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:クワイ・チュン・タウン区画番号420番内の1,100/35,351の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1990年3月1日から2047年6月30日まで					
122	パン・チン・コート内の駐車場 (Car Park within Pang Ching Court)	-	67	1.8	4.20%	44.3	4.17%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1991年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・屋外駐車場 駐車スペース:67台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6121番のセクションA 香港政府からの賃借権:1990年9月21日から2047年6月30日まで					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2023年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
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)	-	70	1.6	3.60%	41.7	3.90%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、1982年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・屋外駐車場 駐車スペース:70台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6373番内の674/240,107の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2001年2月8日より50年間					
124	チャク・ユン (ノース) ・エステート内の駐車場 (Car Park within Chuk Yuen (North) Estate)	-	61	1.3	4.60%	28.7	4.58%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、1987年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・屋外駐車場エリア 駐車スペース:61台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6327番内の687/364,071の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年3月18日より50年間					
125	コ・イー・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Ko Yee Estate)	-	38	1.1	3.55%	25.8	4.24%
	本不動産概要	本不動産 (商業施設及び駐車場) は、1994年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ブロック ・商業ブロック ・屋外駐車場 駐車スペース:38台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6480番内の1,518/80,343の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年1月8日より50年間					

番号	不動産名	延床面積 (平方フィート)	評価 2023年3月31日現在(百万香港ドル)
126	ザ・キーサイド(The Quayside)	883,127	9,290.0
本不動産概要		本不動産は、2019年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・オフィスタワー1 ・オフィスタワー2 ・商業ポディウム ・地下駐車場 駐車スペース:457台	
所有権の詳細		所有:センチュリー・ランド・インベストメント・リミテッド(Century Land Investment Limited) 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6512番 売却条件第20240号:2015年2月23日より50年間 ※自己使用事務所である2床の鑑定価値は、1,180.9百万香港ドルである。	

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	評価 2023年3月31日現在(百万香港ドル)
127	ネイザン・ロード700（モン・コック）（700 Nathan Road, Mong Kok）	174,084	3,779.1
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、1983年に完成し、2017年に改修され、構成は以下のとおりである。 ・商用ポディウム ・オフィスタワー	
所有権の詳細		所有:リンク・モンテ香港リミテッド(Link Monte Hong Kong Limited.) 区分:カオルーン・インランド区画番号10470番内の24,750/25,000の均等な共有持分割合 売却条件第11419号: 1980年5月30日より75年間	

番号	不動産名	延床面積 (平方フィート)	評価 2023年3月31日現在 (百万香港ドル)
128	フン・ホン・自動車サービスセンター (Hung Hom Car Service Centre)	421,401	3,120.0
本不動産概要		本不動産は、1980年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・地上階にカーショールームを有する13階建ての複合型駐車場ビル。1階から4階までが工場、5階から12階までが公共駐車場、屋上が屋根なし駐車場となっている。 駐車スペース:932台 地上階から屋上階へのスロープアクセス	
所有権の詳細		所有:ズンフ・ランド・インベストメント・リミテッド (Zung Fu Land Investment Limited) 区分:カオルーン・マリーン区画番号27番のセクションAの残存部分及びその延長部分 香港政府からの賃借権:1884年11月16日より999年間	
129	チャイ・ワン・自動車サービスセンター (Chai Wan Car Service Centre)	438,351	2,700.0
本不動産概要		本不動産は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・地上階にカーショールームを有する9階建ての倉庫ビル。上層階は自動車修理工場、付属オフィス、食堂、顧客受付エリア、蔵 (倉庫) となっており、ソーラーパネル付きの屋根が設置されている。 駐車スペース:45台 (20台の貨物自動車用駐車スペースと25台の専用駐車スペースがあり、地上階及び1階の双方に位置する。) 地上階から4階へのスロープアクセス	
所有権の詳細		所有:アポロ・ラック・リミテッド (Apollo Luck Limited) 区分:チャイ・ワン・インランド区画番号114 売却条件11525号: 1981年7月24日より75年間 (75年毎に更新可能)	

番号	不動産名	予定延床面積 (平方フィート)	評価 2023年3月31日現在 (百万香港ドル)
130	アンダーソン・ロード協開発用地 (SD 3 区画番号1078) (Off Anderson Road Development Site (SD3 Lot 1078))	139,243	728.0
本不動産概要		本不動産の構成は、以下のとおり計画されている。 ・商業／駐車場設備	
所有権の詳細		所有:ラッキー・スプリング・ディベロップメント (ホンコン) リミテッド (Lucky Spring Development (HK) Limited) 区分:S.D. 3の区画番号1078 新規授権番号22989番:2022年9月28日より50年間	

中国不動産

番号	不動産名	商業施設 延床面積 (平方メートル)	オフィス 延床面積 (平方メートル)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万人民元)	収益還元 還元利回り	評価 2023年3月31日現在 (百万人民元)	分析 当初利回り
1	リンク・スクエア（上海） (Link Square, Shanghai)	7,375	75,780	226	273.4	4.29%	6,700.0	4.08%
	本不動産概要	本不動産は、2003年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・A 21階建てオフィスタワー ・A 10階建てオフィスタワー ・A 2階建て商業ポディウム ・A 2階建て地下駐車場 駐車スペース:226台						
	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 Xingbang Properties Co., Ltd.) の名義で不動産所有権証明書の所有権に基づき登録されている。 土地使用权は、2001年5月16日付で開始し2051年5月15日付で満了する50年間、複合用途として付与されている。						
2	リンク・プラザZGC (Link Plaza ・ ZGC)	55,423	-	367	114.4	4.50%	3,170.0	3.61%
	本不動産概要	本不動産は、2008年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・A 7階建てショッピングセンター (B1からL6) ・A 2階建て地下駐車場 (B2からB3) 駐車スペース:367						
	所有権の詳細	本不動産は、イサメイ・プロパティ（天津）カンパニー・リミテッド (Yisamei Property (Tianjin) Co., Ltd.) の名義で9号不動産所有権証明書の地層所有権に基づき登録されている。 土地使用权は、2011年5月13日付で開始し2051年5月12日付で満了する40年間、商業用途として付与されている。						
3	リンク・プラザ広州 (Link Plaza・ Guangzhou)	88,726	-	1,043	153.8	5.00%	4,210.0	3.65%
	本不動産概要	本不動産は、2011年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・ザ・リバーサイド (The Riverside) のA 5階建てショッピングモール部分 (B1からL3) (総合的住居複合プロジェクト) ・A 3階建て地下駐車場 (B2からB4) 駐車スペース:1,043台						
	所有権の詳細	本不動産は、広州チーチン・フィリアルエステート・カンパニー・リミテッド (Guangzhou Qianqing Hui Real Estate Company Ltd.) の名義で272号不動産所有権証明書の地層所有権に基づき登録されている。 土地使用权は、2002年10月21日付で開始し2042年10月20日付で満了する40年間、商業用途として付与されている。						
4	リンク・プラザ京通 (Link Plaza・ Jingtong)	67,546	-	576	92.4	4.75%	2,550.0	3.62%
	本不動産概要	本不動産は、2014年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・A 7階建てショッピングモール (B1からL6) ・A 3階建て地下駐車場 (B2からB4) 駐車スペース:576台						
	所有権の詳細	本不動産は、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 (Beijing Yateng Real Estate Management Company Limited) の名義で477号不動産所有権証明書の地層所有権に基づき登録されている。 土地使用权は2010年12月9日付で開始し、2050年12月8日付で満了する40年間は商業用途として、及び2060年12月8日で満了する50年間は地下駐車場用途として付与されている。						

番号	不動産名	商業施設	オフィス	駐車可能 台数	純経過収益 (百万人民元)	収益還元	評価	分析
		延床面積 (平方メートル)	延床面積 (平方メートル)			還元利回り	2023年3月31日現在 (百万人民元)	当初利回り
5	リンク・セントラルウォーク (Link CentralWalk)	83,900	-	741	85.5	4.50%	5,370.0	1.59%
	本不動産概要	本不動産は、2006年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・A 5階建てショッピングセンター (B1からM) ・A 1階建て地下駐車場 (B2) 駐車スペース：741台						
	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。 土地使用権は、2002年9月29日付で開始し2042年9月28日付で満了する40年間、商業用途として付与されている。						
6	チーバオ・ヴァンケ・プラザ* (Qibao Vanke Plaza)	148,853	-	1,471	312.8	4.50%	3,475.0*	4.50%
	本不動産概要	本不動産は、2016年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・A 6階建てショッピングセンター (B1からL5) ・A 2階建て地下駐車場 (B2からB3) 駐車スペース：1,471台						
	所有権の詳細	本不動産は、シャンハイ・シンバオ・リアルエステート・カンパニー・リミテッド (Shanghai Xinbao Real Estate Co., Ltd.) の名義で2号不動産所有権証明書の地層所有権に基づき登録されている。 土地使用権は、2012年11月12日付で開始し2052年11月11日付で満了する40年間、様々な商業用途として付与されている。 * 50%持分						
7	リンク・プラザ天津 (Link Plaza Tianhe)	90,113	-	998	83.5	5.00%	3,070.0	2.72%
	本不動産概要	本不動産は、2012年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・A 10階建てショッピングセンター (B1からL9) ・A 3階建て地下駐車場 (B2からB4) 駐車スペース：998台						
	所有権の詳細	本不動産は、広州ビルー・プロパティ・マネジメント・カンパニー・リミテッド (Guangzhou Bilu Property Management Co., Ltd.) の名義で1,011号不動産所有権証明書の地層所有権に基づき登録されている。 土地使用権は、1999年7月12日付で開始し2039年7月11日付で満了する40年間、商業用途として付与されている。						

番号	不動産名	倉庫	宿舍	駐車可能 台数	純経過収益 (百万人民元)	収益還元	評価	分析
		延床面積 (平方メートル)	延床面積 (平方メートル)			還元利回り	2023年3月31日現在 (百万人民元)	当初利回り
8	東莞倉庫 (Dongguan Warehouse)	100,597	9,418	-	42.8	5.00%	982.0	4.35%
	本不動産概要	本不動産は、倉庫部分が2019年、オフィス部分が2020年に完成しており、構成は以下のとおりである。 ・2ブロックの2階建てランプアップ式倉庫 ・2ブロックの平屋建て式倉庫 ・11階建て宿舍ビル						
	所有権の詳細	本不動産は、東莞嘉田ウェアハウジング・カンパニー・リミテッド (Dongguan Jiatian Warehousing Co., Ltd.) の名義で9号不動産所有権証明書の地層所有権に基づき登録されている。 土地所有権は、2067年11月21日付で満了するまで倉庫用途として付与されている。						
9	仏山倉庫 (Foshan Warehouse)	86,796	-	-	25.3	5.00%	531.0	4.77%
	本不動産概要	本不動産は、2020年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・2ブロックの2階建てランプアップ式倉庫 ・6階建て寮 ・付属建物の平屋建てブロック						
	所有権の詳細	本不動産は、仏山正聯ウェアハウジング・カンパニー・リミテッド (Foshan Zhenglian Warehousing Co., Ltd.) の名義で5号不動産所有権証明書の地層所有権に基づき登録されている。 土地所有権は、2067年9月28日付で満了する50年間、倉庫用途として付与されている。						
10	嘉興倉庫 (Jiaxing Warehouse)	101,375	-	-	28.0	5.00%	667.0	4.20%
	本不動産概要	本不動産は、2019年に完成し、主な構成は以下のとおりである。 ・3ブロックの2階建て倉庫 ・A 2階建ての付属ビル						
	所有権の詳細	本不動産は、嘉興大恩供應鏈管理有限公司 (Jiaxing Da'en Supply Chain Management Co., Ltd.) の名義で1号不動産所有権証明書の地層所有権に基づき登録されている。 土地所有権は、2067年8月29日付で満了する50年間、倉庫用途として付与されている。						

シンガポール不動産

番号	不動産名	正味賃貸可能面積 (平方メートル)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万シンガポール ドル)	収益還元 還元利回り	評価 2023年3月31日現在 (百万シンガポールドル)
1	ジュロン・ポイント (Jurong Point)	67,040	-	98.2	4.50%	2,110
	本不動産概要	本不動産は、7階の小売スペースと地下1～6階のコミュニティスペースからなる郊外型モールである。本不動産は、バスのインターチェンジ及びポディウム上部にあるザ・セントリス(The Centris)として知られる住宅アパートを内包した開発の一環である。本不動産は、1995年から1997年に完成し、主要な改修を2020年に行っている。				
	所有権の詳細	本不動産は、累計567個の補助地層権区画に基づき保有されている。JP1内の補助地層ユニット(区画番号3822V Mukim 6)は、2092年11月30日を有効期限とする2つの国有借地権上の土地にある。JP2内の補助地層ユニット(区画番号3993A Mukim 6)は、2105年6月20日に期限を迎える国有借地権である。				
2	スイング・バイ@トムソン・プラザ (Swing By @ Thomson Plaza)	10,206	-	8.9	3.80%	194
	本不動産概要	本不動産は、シンガポールにおいて1980年に竣工し、2019年に大規模改修を行った。本不動産は複合施設開発の店舗棟3階に広がる10戸の地層ユニットで構成されている。9戸はトムソン・プラザのインナーゾーンに位置し、残りは地下1階にある。				
	所有権の詳細	本不動産は、累計10個の補助地層権区画に基づき、区画番号Mukim 15として以下のとおり保有されている。U1879K、U1880T、U1881A、U1882K、U1883N、U1884X、U1885L、U1886C及びU648Pは、1976年10月15日から開始する99年間私的借地権として保有される。U713Nは、1976年10月15日から開始する99年間私的借地権に基づき保有される。 さらに、土地面積約884平方メートル、1976年10月15日から99年間の借地権を持つ土地区画番号1827V Mukim 15がある。 全ての地層区画はマーカタス・ベータ・コオペレーティブ・リミテッド(Mercatus Beta Co-operative Limited)の下で登記されているが、区画番号U648P Mukim 15 は トムソン・プラザ(プライベート)リミテッド(Thomson Plaza (Private) Limited)の下で登記されている。土地区画番号1827V Mukim 15 は、評価日現在、トムソン・プラザ(プライベート)リミテッドの下で登記されている。				

オーストラリア不動産

番号	不動産名	正味賃貸可能面積 (平方メートル)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万豪ドル)	収益還元 還元利回り	評価 2023年3月31日現在 (百万豪ドル)
1	マーケット・ストリート100 (シドニー) (100 Market Street, Sydney)	28,339	-	29.3	4.63%	660
	本不動産概要	本不動産は、1978年に建設された10階建てオフィスビルであり、2010年に大規模な再開発／改修を実施した。本不動産は10階建ての商業設備で、シドニーCBDのミッドタウン地区にある複合商業ショッピングセンターであるウェストフィールド・シドニー (Westfield Sydney) 内にある。				
	所有権の詳細	本不動産は、登記上の所有者であるウェストフィールド・マネジメント・エルティーディー (Westfield Management Ltd) 及びリ・ノミニー・カンパニー・ピーティーワイ・エルティーディー (Re Nominee Company Pty Ltd) を均等持分の共同テナントとする共有借地権によって所有されている。リース期間は2019年6月27日から2318年6月26日までの299年間である。				
2	ザ・ストランド・アーケード* (The Strand Arcade, Sydney)	5,580	-	12.1	4.88%	112.0*
	本不動産概要	本不動産は、当初1891年に建設されたビクトリア様式の商業アーケードで、低層階、地上階、5つの高層階に分かれている。3階から5階は一般的にオフィス・スイート及び倉庫を備えている。本不動産は、ピット・ストリート・モール (Pitt Street Mall) の一等地に約18.5メートル、ジョージ・ストリート (George Street) に約21.5メートル面している。				
	所有権の詳細	この物件は、Strand TC Pty Ltd (50%) とVicinity Custodian Pty Ltd (50%) を登記所有者とする自由保有権として所有されている。				
* 50%持分						
3	クイーン・ビクトリア・ビルディング、シドニー* (Queen Victoria Building, Sydney)	14,140	669	37.3	5.25%	280*
	本不動産概要	本不動産は、オーストラリア最大のビクトリア様式のアーケードで、ジョージ・ストリート、ヨーク・ストリート、ドルイット・ストリート及びマーケット・ストリートに面している。本不動産は当初1898年に建設され、ビクトリア様式で囲われた商業アーケードで構成され、低層階、地上階及び3レベルの高層階を配置している。地下には669台分の駐車場があり、ヨーク・ストリートを通してアクセスする。				
	所有権の詳細	本不動産は、登記上の所有者であるQVB TC ピーティーワイ・エルティーディー (QVB TC Pty Ltd) が1/2、ヴィシニティ・カストディアン・ピーティーワイ・エルティーディー (Vicinity Custodian Pty Ltd) が1/2の共同テナント持分を有し、2083年2月27日に期限が到来する賃借権V688504およびBK.3621 No.984による借地権の共有借地権者として所有されている。				
* 50%持分						
4	ザ・ギャレリーズ、シドニー* (The Galleries, Sydney)	14,986	-	17.8	5.13%	156.5*
	本不動産概要	本不動産は、当初2000年に建設され、パーク・ストリート2 (74,000平方メートルのプレミアムグレード・オフィスタワー) の下にある4層の商業施設で構成され、個別の独立した地層を内包している。本不動産は、ジョージ・ストリート、ピット・ストリート、パーク・ストリートに面する目立つ角地にあり、タウンホール駅とクイーン・ヴィクトリア・ビルディングに地下で直結している。地下のローディング・ドックへはピット・ストリートから車でアクセスできる。				
	所有権の詳細	本不動産は、ギャレリーズTCピーティーワイ・エルティーディー (Galleries TC Pty Ltd) (50%)とヴィシニティ・カストディアン・ピーティーワイ・エルティーディー (50%)を登記所有者とする自由保有権によって所有されている。				
* 50%持分						

評価

2023年3月31日現在
(百万豪ドル)

番号	不動産名	正味賃貸可能面積 (平方メートル)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万豪ドル)	収益還元 還元利回り	2023年3月31日現在 (百万豪ドル)
5	IGOポートフォリオ* (IGO Portfolio) 本不動産概要	186,776	426	187.5	4.5% - 5.25%	1,113.3*

ブライム・シドニー及びメルボルンオフィスタワーの本ポートフォリオの概要は、以下のとおりである。
・ケント・ストリート347、シドニー (347 Kent Street, Sydney) - 20階建て、Aグレードタワー (50%持分)
・フィリップ・ストリート126、シドニー (126 Phillip Street, Sydney) - 37階建て、プレミアムグレードタワー (25%持分)
・ジョージ・ストリート388、シドニー (388 George Street, Sydney) - 30階建て、Aグレードタワー(50%持分)
・クラレンス・ストリート151、シドニー (151 Clarence Street, Sydney) - 20階建て、Aグレードタワー(100%持分)
・コリンズ・ストリート、メルボルン567 (567 Collins Street, Melbourne) - 27階建て、プレミアムグレードタワー (50%持分)

所有権の詳細
各資産は、様々な土地地区画において自由保有権を構成する。
IGOポートフォリオは、不動産を保有する合併事業体が委託した独立の外部鑑定人により鑑定された。管理会社であるリンク・アセットマネジメント・リミテッドは、香港不動産投資信託コードに基づく義務を考慮し、合併鑑定士の能力および独立性に合理的に満足することを条件として、当該合併鑑定士が発行した評価を採用することができる。

* 49.9%持分

英国不動産

評価

2023年3月31日現在
(百万英ポンド)

番号	不動産名	正味賃貸可能面積 (平方メートル)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万英ポンド)	収益還元 還元利回り	2023年3月31日現在 (百万英ポンド)
1	ザ・キャボット (ロンドン) * (The Cabot, London) 本不動産概要	44,743	65	15.1	6.00%	285.6*

キャボット・スクエア25番地ビルは、延床面積約44,336平方メートル (477,224平方フィート) のオフィスおよび商業設備に加え、地下1階、地上階、中2階、上層階13フロアに407平方メートル (4,381平方フィート) のレセプションエリアを備えている。
本不動産は、当初1991年頃に建設され、2018年に大規模改修されたと理解している。本不動産は、グレードAのオフィス設備で、オフィスの床面積は17,659平方フィートから45,526平方フィートである。
本不動産は、自由保有権にて保有されている。

* 対象不動産の自由保有権の時価285,600,000英ポンドは、対象不動産が法人取引されることを前提としており、自己使用オフィスとしての2床の価値の内訳23.3百万英ポンドが含まれている。なお、対象不動産の資産ベースでの売却価格を反映した時価については、鑑定報告書を参照のこと。

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2023年3月31日現在のすべての本不動産を所有していた。

B 各本不動産の用途（以下に使用される番号は鑑定報告書に記載されている番号である。）

a. 駐車場施設のない香港商業施設

19 ヤウ・メイ・アンド・コ・チョン（レイ・ユエ・ミュン・プラザ）

31 ナン・フン・プラザ

60 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

74 キン・ミン・エステート内の駐車場

78 ティン・ユット・エステート内の駐車場

83 カ・ティン・コート内の駐車場

86 ティン・キン・エステート内の駐車場

87 ツ・マン・エステート内の駐車場

90 ワー・ライ・エステート内の駐車場

93 ニン・フン・コート内の駐車場

94 ワン・ファク・コート内の駐車場

95 ポー・プイ・コート内の駐車場

96 ミン・ガー・コート内の駐車場

97 イン・ミン・コート内の駐車場

99 ユエ・オン・コート内の駐車場

100 ツイ・ピン・サウス・エステート内の駐車場

101 ライ・オン・エステート内の駐車場

105 アッパー・ガウ・タウ・コック・エステート内の駐車場

107 サウ・マウ・ピン（I）エステート内の駐車場

108 カム・オン・コート内の駐車場

109 チン・ワン・コート内の駐車場

110 イー・コック・コート内の駐車場

112 サン・ワイ・コート内の駐車場

113 ティン・ヤウ・コート内の駐車場

114 イー・ガー・コート内の駐車場

115 キン・ライ・コート内の駐車場

116 フン・ライ・コート内の駐車場

119 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. 商業施設付きオフィス不動産

126 ザ・キーサイド

127 ネイザン・ロード700（モン・コック）

d. 駐車場施設付き香港商業施設

上記a.乃至c.に記載された以外の不動産

e. 自動車サービスセンター

128 フン・ホン自動車サービスセンター

129 チョイ・ワン自動車サービスセンター

f. 非オフィス・商業用途

130 アンダーソン・ロード協開発用地（SD3 区画番号 1078）

g. 中国大陸商業不動産

2 リンク・プラザ中関村

3 リンク・プラザ広州

4 リンク・プラザ京通

5 リンク・セントラルウォーク

6 チーバオ・ヴァンケ・プラザ（50%持分）

7 リンク・プラザ天河

h. 中国大陸オフィス不動産

1 リンク・スクエア

i. 中国大陸ロジスティクス不動産

8 東莞倉庫

9 仏山倉庫

10 嘉興倉庫

j. 英国オフィス不動産

1 ザ・キャボット（ロンドン）

k. オーストラリアオフィス不動産

1 マーケット・ストリート100（シドニー）

5 IGOポートフォリオ（49.9%持分）

l. オーストラリア商業不動産

2 ザ・ストランド・アーケード（シドニー）（50%持分）

3 クイーン・ビクトリア・ビルディング（シドニー）（50%持分）

4 ザ・ギャレリーズ（シドニー）（50%持分）

m. シンガポール商業不動産

1 ジュロン・ポイント

2 スイング・バイ@トムソン・プラザ

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）
	香港不動産		
1	ロク・フー・プレイス (Lok Fu Place)	4.105%	
2	Tタウン (T Town)	3.152%	
3	ツ・ワン・シャン・ショッピングセンター (Tsz Wan Shan Shopping Centre)	2.422%	
4	TKOゲートウェイ (TKO Gateway)	2.347%	
5	テンプル・モール・サウス (Temple Mall South)	2.148%	
6	カイ・ティン・ショッピングセンター (Kai Tin Shopping Centre)	2.139%	
7	TKO スポット (TKO Spot)	2.097%	
8	テンプル・モール・ノース (Temple Mall North)	1.817%	
9	サウ・マウ・ピン・ショッピングセンター (Sau Mau Ping Shopping Centre)	2.252%	
10	チョン・ファット・プラザ (Cheung Fat Plaza)	1.774%	
11	リョン・キン・プラザ (Leung King Plaza)	1.700%	
12	ウォー・チェ・プラザ (Wo Che Plaza)	1.633%	
13	ヤット・トウン・ショッピングセンター (Yat Tung Shopping Centre)	1.780%	
14	チョイ・ミン・ショッピングセンター (Choi Ming Shopping Centre)	1.590%	
15	バタフライ・プラザ (Butterfly Plaza)	1.871%	
16	チョイ・ユン・プラザ (Choi Yuen Plaza)	1.496%	
17	ティン・チャク・ショッピングセンター (Tin Chak Shopping Centre)	1.549%	
18	タイ・ウォー・プラザ (Tai Wo Plaza)	1.425%	
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))	1.515%	
20	ティン・シン・ショッピングセンター (Tin Shing Shopping Centre)	1.489%	

21	ティン・ユー・プラザ (Tin Yiu Plaza)	1.316%
22	チャク・ユン・プラザ (Chuk Yuen Plaza)	1.337%
23	シウ・サイ・ワン・プラザ (Siu Sai Wan Plaza)	1.215%
24	フー・トゥン・プラザ (Fu Tung Plaza)	1.255%
25	ティン・シュイ・ショッピングセンター (Tin Shui Shopping Centre)	1.191%
26	チュン・オン・ショッピングセンター (Chung On Shopping Centre)	1.158%
27	シャ・コック・コマーシャル・センター (Sha Kok Commercial Centre)	1.141%
28	チョイ・ワン・コマーシャル・コンプレックス (Choi Wan Commercial Complex)	1.133%
29	タク・ティン・プラザ (Tak Tin Plaza)	1.213%
30	オイ・マン・プラザ (Oi Man Plaza)	1.111%
31	ナン・フン・プラザ (Nan Fung Plaza)	0.855%
32	フー・シン・ショッピングセンター (Fu Shin Shopping Centre)	1.038%
33	シュン・リー・コマーシャル・センター (Shun Lee Commercial Centre)	1.007%
34	ホマンティン・プラザ (Homantin Plaza)	0.943%
35	ヘン・オン・コマーシャル・センター (Heng On Commercial Centre)	0.999%
36	ポー・タット・ショッピングセンター (Po Tat Shopping Centre)	1.045%
37	ユウ・チュイ・ショッピングセンター (Yu Chui Shopping Centre)	0.980%
38	タイ・ユン・コマーシャル・センター (Tai Yuen Commercial Centre)	0.978%
39	クウォン・ユン・ショッピングセンター (Kwong Yuen Shopping Centre)	0.909%
40	ヒン・ケン・ショッピングセンター (Hin Keng Shopping Centre)	0.968%
41	レク・ユン・プラザ (Lek Yuen Plaza)	0.902%
42	ツイ・ピン・ノース・ショッピング・サーキット (Tsui Ping North Shopping Circuit)	0.986%
43	スタンレー・プラザ (Stanley Plaza)	0.803%

44	スン・チュイ・ショッピングセンター (Sun Chui Shopping Centre)	0.809%
45	フー・チョン・ショッピングセンター (Fu Cheong Shopping Centre)	0.844%
46	フン・タック・ショッピングセンター (Fung Tak Shopping Centre)	0.777%
47	タイ・ヒン・コマーシャル・センター (Tai Hing Commercial Centre)	0.739%
48	フー・タイ・ショッピングセンター (Fu Tai Shopping Centre)	0.745%
49	ロン・ピン・コマーシャル・センター (Long Ping Commercial Centre)	0.807%
50	オイ・トゥン・ショッピングセンター (Oi Tung Shopping Centre)	0.725%
51	ポー・ラム・ショッピングセンター (Po Lam Shopping Centre)	0.691%
52	メイ・ラム・ショッピングセンター (Mei Lam Shopping Centre)	0.735%
53	ヒン・ワー・プラザ (Hing Wah Plaza)	0.697%
54	フー・ヘン・ショッピングセンター (Fu Heng Shopping Centre)	0.685%
55	ウン・チャウ・ショッピングセンター (Un Chau Shopping Centre)	0.697%
56	ルン・ハン・コマーシャル・センター (Lung Hang Commercial Centre)	0.632%
57	クウォン・ファク・コマーシャル・センター (Kwong Fuk Commercial Centre)	0.662%
58	ワン・ツイ・コマーシャル・コンプレックス (Wan Tsui Commercial Complex)	0.650%
59	ロク・ワー・コマーシャル・センター (Lok Wah Commercial Centre)	0.625%
60	マリタイム・ベイ (Maritime Bay)	0.475%
61	ユー・オン・ショッピングセンター (Yiu On Shopping Centre)	0.541%
62	チョン・ワー・ショッピングセンター (Cheung Wah Shopping Centre)	0.549%
63	ヒウ・ライ・ショッピングセンター (Hiu Lai Shopping Centre)	0.515%
64	ホイ・フー・ショッピングセンター (Hoi Fu Shopping Centre)	0.466%
65	ティン・ツ・ショッピングセンター (Tin Tsz Shopping Centre)	0.451%
66	サム・シン・コマーシャル・センター (Sam Shing Commercial Centre)	0.512%

67	ヒン・トゥン・ショッピングセンター (Hing Tung Shopping Centre)	0.363%
68	キン・サン・ショッピングセンター (Kin Sang Shopping Centre)	0.322%
69	ユー・トゥン・ショッピングセンター (Yiu Tung Shopping Centre)	0.328%
70	ピン・ティン・ショッピングセンター (Ping Tin Shopping Centre)	0.313%
71	トゥン・タウ・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tung Tau Estate)	0.307%
72	シュン・オン・コマーシャル・センター (Shun On Commercial Centre)	0.316%
73	イン・ライ・コート・ショッピングセンター (Yin Lai Court Shopping Centre)	0.204%
74	キン・ミン・エステート内の駐車場 (Car Park within Kin Ming Estate)	0.253%
75	チョン・オン・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Cheung On Estate)	0.226%
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)	0.246%
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)	0.215%
78	ティン・ユット・エステート内の駐車場 (Car Park within Tin Yuet Estate)	0.200%
79	ロク・ワー（サウス）・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Lok Wah (South) Estate)	0.149%
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	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)	0.173%
82	コ・チョン・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Ko Chun Court)	0.162%
83	カ・ティン・コート内の駐車場 (Car Park within Ka Tin Court)	0.139%
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)	0.148%
85	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)	0.144%
86	ティン・キン・エステート内の駐車場 (Car Park within Tin King Estate)	0.146%
87	ツ・マン・エステート内の駐車場 (Car Park within Tsz Man Estate)	0.135%
88	ホン・ヤット・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Hong Yat Court)	0.145%
89	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)	0.133%

90	ワー・ライ・エステート内の駐車場 (Car Park within Wah Lai Estate)	0.127%
91	ティン・ワー・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tin Wah Estate)	0.129%
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)	0.123%
93	ニン・フン・コート内の駐車場 (Car Park within Ning Fung Court)	0.132%
94	ワン・ファク・コート内の駐車場 (Car Park within Wang Fuk Court)	0.104%
95	ポー・プイ・コート内の駐車場 (Car Park within Po Pui Court)	0.114%
96	ミン・ガー・コート内の駐車場 (Car Park within Ming Nga Court)	0.102%
97	イン・ミン・コート内の駐車場 (Car Park within Ying Ming Court)	0.108%
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)	0.095%
99	ユェ・オン・コート内の駐車場 (Car Park within Yue On Court)	0.098%
100	ツイ・ピン・サウス・エステート内の駐車場 (Car Park within Tsui Ping South Estate)	0.100%
101	ライ・オン・エステート内の駐車場 (Car Park within Lai On Estate)	0.109%
102	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)	0.090%
103	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)	0.088%
104	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)	0.080%
105	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)	0.083%
106	ロク・ガー・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Lok Nga Court)	0.078%
107	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)	0.086%
108	カム・オン・コート内の駐車場 (Car Park within Kam On Court)	0.074%
109	チン・ワン・コート内の駐車場 (Car Park within Ching Wang Court)	0.083%
110	イー・コック・コート内の駐車場 (Car Park within Yee Kok Court)	0.086%
111	イン・ファク・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Ying Fuk Court)	0.075%
112	サン・ワイ・コート内の駐車場 (Car Park within San Wai Court)	0.070%

113	ティン・ヤウ・コート内の駐車場 (Car Park within Tin Yau Court)	0.069%
114	イー・ガー・コート内の駐車場 (Car Park within Yee Nga Court)	0.063%
115	キン・ライ・コート内の駐車場 (Car Park within King Lai Court)	0.059%
116	フン・ライ・コート内の駐車場 (Car Park within Fung Lai Court)	0.052%
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)	0.044%
118	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)	0.035%
119	ホン・キョン・コート内の駐車場 (Car Park within Hong Keung Court)	0.049%
120	ホン・シュイ・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Hong Shui Court)	0.036%
121	クワイ・ホン・コート内の駐車場 (Car Park within Kwai Hong Court)	0.039%
122	パン・チン・コート内の駐車場 (Car Park within Pang Ching Court)	0.023%
123	ロウワー・ウォン・タイ・シン (I) エステート内の駐車場 (Car Park within Lower Wong Tai Sin (I) Estate)	0.022%
124	チャク・ユン (ノース) ・エステート内の駐車場 (Car Park within Chuk Yuen (North) Estate)	0.015%
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)	0.014%
126	ザ・キーサイド (The Quayside)	4.292%
127	ネイザン・ロード700 (モン・コック) (700 Nathan Road, Mong Kok)	2.000%
128	フン・ホン自動車サービスセンター (Hung Hom Car Service Centre)	1.651%
129	チョイ・ワン・自動車サービスセンター (Chai Wan Car Service Centre)	1.429%
130	アンダーソン・ロード協開発用地 (SD3 区画番号 1078) (Off Anderson Road Development Site (SD3 Lot 1078)) 中国大陸不動産	0.385%
1	リンク・スクエア (上海) (Link Square, Shanghai)	4.059%
2	リンク・プラザ中関村 (北京) (Link Plaza・Zhongguancun, Beijing)	1.920%
3	リンク・プラザ広州 (広州) (Link Plaza・Guangzhou, Guangzhou)	2.550%

4	リンク・プラザ京通 (北京) (Link Plaza・Jingtong, Beijing)	1.545%	抵当権
5	リンク・セントラルウォーク (深セン) (Link CentralWalk, Shenzhen)	3.253%	
6	チーバオ・ヴァンケ・プラザ (Qibao Vanke Plaza)	0.000%	抵当権
7	リンク・プラザ天河 (Link Plaza Tianhe)	1.860%	
8	東莞倉庫 (Dongguan Warehouse)	0.595%	抵当権
9	仏山倉庫 (Foshan Warehouse)	0.322%	抵当権
10	嘉興倉庫 (Jiaxing Warehouse)	0.404%	抵当権
	シンガポール不動産		
1	ジュロン・ポイント (Jurong Point)	6.606%	抵当権
2	スイング・バイ@トムソン・プラザ (Swing By @ Thomson Plaza)	0.607%	抵当権
	オーストラリア不動産		
1	マーケット・ストリート100 (シドニー) (100 Market Street, Sydney)	1.844%	抵当権
2	ザ・ストランド・アーケード (シドニー) (The Strand Arcade, Sydney)	0.313%	
3	クイーン・ビクトリア・ビルディング (シドニー) (Queen Victoria Building, Sydney)	0.782%	
4	ザ・ギャレリーズ (シドニー) (The Galleries, Sydney)	0.437%	
5	IGOポートフォリオ (IGO Portfolio)	0.000%	
	英国不動産		
1	ザ・キャボット (ロンドン) (The Cabot, London)	1.352%	
合計		125.685%	

（注） 「抵当権」とは、本ファンドの負債の担保として当該不動産に付された抵当権が存在することを意味する。

* ザ・キーサイドは、開発済みの不動産である。

香港不動産投資信託コードに規定される要件に従い、本管理会社は、本独立不動産鑑定士に、2023年3月31日現在の本不動産の鑑定を実施させた。2023年3月31日現在の鑑定は、香港不動産鑑定士協会により公開された2020年HKIS評価基準及び英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会により公開されたRICS評価－2022年グローバル基準（双方ともに、国際評価基準委員会により公開された国際評価基準に従う。）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。

	2023年3月31日			2022年3月31日	
本賃借権の数	9,562			9,533	
賃貸中の賃貸可能面積合計	7,866,459平方フィート			7,892,030平方フィート	
全賃料収入	6,320百万香港ドル			6,223百万香港ドル	
賃貸可能な賃貸可能面積合計（注2）	8,025,856平方フィート			8,074,656平方フィート	
最近5年の稼働率の推移	2023年 3月31日	2022年 3月31日	2021年 3月31日	2020年 3月31日	2019年 3月31日
	98.0%	97.7%	96.8%	96.5%	97.1%

（注1） 上記の数値は、2021年4月1日から2022年3月31日までの会計年度を対象としている2022年の全賃料収入及び2022年4月1日から2023年3月31日までの会計年度を対象としている2023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。

中国大陸不動産

下表は、中国大陸の商業施設、オフィス施設及びロジスティクス施設全体の数値を示している。

	2023年3月31日			2022年3月31日	
本賃借権の数	865			836	
全賃料収入	1,256百万香港ドル			1,381百万香港ドル	
延床面積合計	767,049平方メートル			665,671平方メートル	
最近5年の稼働率の推移	2023年 3月31日	2022年 3月31日	2021年 3月31日	2020年 3月31日	2019年 3月31日
商業施設（注1）	95.2%	90.9%	96.3%	97.8%	98.5%
オフィス施設	95.5%	97.0%	95.8%	97.4%	95.5%
ロジスティクス施設（注2）	100%	100%	該当無し	該当無し	該当無し

（注1） 稼働率には、合併事業下の不動産も含まれる。比較数値は修正されている。

（注2） ロジスティクス施設は、2022年度中に本グループにより取得された。

海外不動産

下表は、英国、オーストラリア及びシンガポールの施設全体の数値を示している。

		2023年3月31日		2022年3月31日
本賃借権の数		1,100		21
全賃料収入（注）		48百万香港ドル		365百万香港ドル
賃貸可能な正味面積合計		371,810平方メートル		73,082平方メートル
最近5年の稼働率の推移		2023年 3月31日	2022年 3月31日	2021年 3月31日
	英国オフィス施設	93.1%	100%	100%
	オーストラリア商業施設	96.9%	該当なし	該当なし
	オーストラリアオフィス施設	89.2%	100%	100%
	シンガポール商業施設	99.9%	該当なし	該当なし

（注1） 英国及びオーストラリアのオフィス不動産は、2021年度中に本グループにより取得され、オーストラリア及びシンガポールの商業不動産は、2023年度3月期に本グループにより取得された。

（注2） シンガポールの商業不動産は、2023年度3月期に稼働を開始した。

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](#)

③ 【その他投資資産の主要なもの】

該当なし。

(3) 【運用実績】

① 【純資産の推移】

本ファンドの第16会計年度末、第17会計年度末及び第18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16会計年度末 (2021年3月末) (注1)	158,720	2,949,018	155,631	2,891,624	76.24	1,417	74.76	1,389
第17会計年度末 (2022年3月末) (注2)	162,688	3,022,743	159,605	2,965,461	77.10	1,433	75.64	1,405
第18会計年度末 (2023年3月末) (注3)	188,940	3,510,505	185,906	3,454,133	73.98	1,375	72.79	1,353

(注1) 2020年12月28日付で約2,921百万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) 2021年12月31日付で約3,336百万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) 2022年12月30日付で約3,277百万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
2022年9月末	53.35	991.24
2022年10月末	45.09	837.77
2022年11月末	51.02	947.95
2022年12月末	55.68	1034.53
2023年1月末	60.93	1132.08
2023年2月末	51.60	958.73
2023年3月末	50.50	938.29
2023年4月末	51.20	951.30
2023年5月末	45.50	845.39
2023年6月末	43.50	808.23
2023年7月末	43.65	811.02
2023年8月末	38.90	722.76

② 【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16会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	6,010	289.99
第17会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	6,419	305.67
第18会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	6,311	274.31

③ 【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16会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	2.0%	4.1%
第17会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	5.3%	4.6%
第18会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	(0.1)%	5.4%

(注1) 収益率の計算方法は以下のとおりである。

$$\text{収益率 (\%)} = (A - B) \div B \times 100$$

A = 会計年度末の1口当たり純資産額（中間分配及び最終分配付）

B = 直前の会計年度末の1口当たり純資産額（分配落）

(注2) 分配利回りの計算方法は以下のとおりである。

$$\text{分配利回り (\%)} = A \div B \times 100$$

A = 会計年度の1口当たり分配金総額

B = 会計年度末の1口当たり市場価格

(4) 【販売及び買戻しの実績】

直近３会計年度の発行、販売及び買戻しの実績は以下のとおりである。

	新規発行された口数	本邦内における	買戻口数
		販売口数	
第16期 2020年４月１日から2021年３月31日まで	29,964,480口	0口	6,000,000口
第17期 2021年４月１日から2022年３月31日まで	29,594,984口	0口	1,264,000口
第18期 2022年４月１日から2023年３月31日まで	450,357,641口	0口	6,706,400口

注： 2023年３月31日に終了した年度において450,357,641口の本受益証券が新規発行され、その内訳は、(i)本ファンドの2022年３月31日に終了した会計年度における最終分配金再投資制度及び2022年９月30日に終了した６ヶ月間における中間分配金再投資制度に基づく24,716,793口の本受益証券、及び(ii)2023年３月29日付で発行された本ライツ・イシューに基づく425,640,848口の本受益証券から成る。買い戻された6,706,400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。

2023年7月19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。

2023年7月19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2,553,845,091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、255,384,509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、配布物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、一定の日に投資対象の評価額が以下の方法で決定されるようにするものとする。

- ① 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（本信託証書の条項に服することを条件とする。）の場合は、
(イ)投資対象を本ファンドが取得した時は、その取得費用で評価されるものとし、また
(ロ)かかる投資対象の取得日後における、承認鑑定士又は（適用ある場合には）合弁鑑定士による追加的な鑑定を本信託証書の規定に基づき入手した場合には、かかる鑑定に基づき決定されるものとする。
疑義を避ける為に付言すると、少数持分不動産へ投資する投資対象の評価は、適用ある会計基準に従うものとする。
- ② 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、その評価額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。
- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 本信託証書において規定される「承認された投資対象」の定義の項に該当する投資対象で、関連投資の場合、かかる投資対象の評価額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投資対象の評価額のすべての計算は、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投資対象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。）による投資対象の評価額の相場表示のすべての計算は、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。
- ⑥ 本信託証書において規定される「承認された投資対象」の定義の項に該当する投資対象で、不動産の特定の一部分の性質を有さない又は本信託証書の定めに服さない投資対象の場合、かかる投資対象の評価額は、本管理会社により、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い決定されるものとする。

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い決定されるものとする。

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形式の投資対象の評価額は、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投資対象の評価額のすべての計算は、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。）による投資対象の評価額価値の相場表示のすべての計算は、その最終の買呼値及び売呼値の仲値をもとに行われるものとする。ただし、本受託会社の承認があれば、本管理会社は、本受託会社の承認を得て、当該商品の評価を行うのに適格であると本管理会社がみなす専門家による当該商品の再評価を要請することができる。

預託財産の総資産価値

本信託証書に定める(i)不動産開発費上限、(ii)上限値、(iii)本信託証書に基づく経常的な賃貸収入を生み出す不動産である投資対象への投資の下限、(iv)本信託証書に基づく関連投資の上限、(v)本信託証書に基づく非適格少数持分不動産である投資対象への投資の上限、(vi)本信託証書に基づくその他の補助的投資対象の上限、及び(vii)本信託証書に基づく借入限度額に使用される分母を計算するために、預託財産の総資産価値は、以下の数式に従って決定されるものとする。

預託財産の総資産価値＝GAV - D ± V

GAV	=	本ファンドの最新の公表計算書に記載の資産合計
D	=	本ファンドの最新の公表計算書において提案されている分配の金額及び本ファンドの最新の公表計算書の発行以後に宣言された分配の金額
V	=	本ファンドの最新の公表計算書の発行の後に公表される鑑定報告書に基づく、承認鑑定士（又は、適用ある場合には合弁鑑定士）による本ファンドの不動産価値の決定についての変更（もしあれば）

不動産投資対象の鑑定

- ① 本信託証書に定められる場合を除き、本管理会社は、本ファンドが保有する不動産のうち土地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「HKIS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、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（ただし、香港不動産投資信託コード、又は香港証券先物委員会が公布したガイドライン、方針、実務規定若しくは香港証券先物委員会が随時発行したその他の指導に規定された場合を除く。）、又は（ii）香港不動産投資信託コード又は香港証券先物委員会が公布したガイドライン、方針、実務規定若しくは香港証券先物委員会が随時発行したその他の指導に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。
- ② 少数持分不動産の年次評価の場合、本管理会社は、合弁鑑定士が発行する評価を採用することができる。ただし、合弁鑑定士の能力及び独立性が、香港不動産投資信託コードに基づく義務を鑑みて合理的に満たされていることを条件とする。少数持分不動産の評価が承認鑑定士によって行われる場合、承認鑑定士は、特定の所有構造又はその他の関連する売却若しくはその他の制限が、当該不動産の価値に与える効果又は影響を考慮した少数持分不動産の評価の準備を支援するために、有能な事業鑑定人又はその他の適格評価人を任命することができる。

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、本信託証書に従って、代替の承認鑑定士を推薦するものとする。

本信託証書に従い、本ファンドの本不動産のうち土地である投資対象に関しては、本管理会社により承認鑑定士として推薦される各々の者は、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に通知し、その措置の進行状況を香港証券先物委員会及び本受託会社に逐次報告するものとする。

純資産価額

本管理会社は、承認鑑定士（又は、（適用ある場合）合弁鑑定士）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額（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、破産し又は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。

① 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。

（ニ） 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。

② 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。

(ニ) 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。

(へ) 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】

① 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15営業日以内に関連する公表を行い、本受益証券保有者に対し、以下の情報を記載した臨時集会の招集通知を送付するものとする。

- (i) 本ファンドの終了の理由
- (ii) 終了の効力発生日
- (iii) 預託財産（本管理会社を含む。）の取扱方法
- (iv) 終了による手取金の分配の手順及び時期
- (v) 承認鑑定士が作成した本ファンドの鑑定報告書

- (vi) 本受益証券保有者の選択肢（可能であれば、香港証券先物委員会に承認された別の不動産投資信託への手数料なしでの切替を含む。）
- (vii) 終了にかかる費用の見積もり及びかかる費用の負担者、及び
- (viii) 本管理会社が本受益証券保有者に通知すべきと考えるその他の重要な情報

本ファンドの終了が決定された場合、本受託会社は、本管理会社による本ファンドの資産の現金化を監督し、本管理会社が未払いの借入金を返済することを確実にし、並びに本ファンドの他のすべての義務及び債務から適切に免責されることを確実にするものとする。本信託証書及び本ファンドの終了の直前に、本受託会社は、本管理会社により構成された本ファンドの資産を処分するものとする。かかる処分及びかかる処分の純手取金（もしあれば）の分配後、本ファンドは終了するものとする。

さらに、本信託証書は、法的異議申立てにより、本不動産の使用又はその所有権に著しい影響を与えると本受託会社及び本管理会社が考えるような決定を、管轄裁判所が下すこととなった場合、この状況において本受託会社及び本管理会社が本ファンドの終了が適切であると判断すれば、本ファンドは、本信託証書に記載された終了の取決めに従い、特別決議又はその他本受益証券保有者の承認を必要とせずに終了すると定めている。当該状況において、本受益証券保有者は、終了により分配される分配金を受領する権利を有するが、終了時に受領した最終分配金を超えて何らかの分配を受領する権限を有さず、また、預託財産にさらに参加することはできない。このような状況下では、本受益証券保有者は、補償を受ける権利を有さない。

② 本受益証券の発行及び償還

本受益証券の発行

以下は、本受益証券の発行に関連する本信託証書の規定の要約である。以下の記載における用語は、本書に別段の定めがない限り、本信託証書に定義する意味を有するものとする。

本管理会社は、本信託証書に従い、本ファンドの本受益証券を発行するための排他的権利を有するものとする。すべての既存の本受益証券保有者に対しては、本受益証券保有者の事前の承認を得ることなく新規の本受益証券の募集を案分比例により行われること以外に、本信託証書には、ある会計年度において、（条件付きで又は条件無しで）本受益証券が新規発行される場合又はかかる発行の合意がされた場合（直接的なものか、転換証券による間接的なものかを問わない。）の規定及びその状況の定めが含まれる。

本受益証券の香港証券取引所における取引が承認されている限りにおいて、本管理会社は、本信託証書の規定に従い、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かを問わない。）の効力を生じさせ又は生じさせる旨の合意を行うことができる。疑義の発生を回避するために付言すると、発行価格とは、転換証券の場合には、当該転換証券に基づく転換、交換若しくは引受又は類似の権利の行使により本受益証券が発行されることとなる1口当たりの当初の価格で、当該転換証券に基づき適用される調整の前のものを意味する。市場価格の20%を超えて割引かれた発行価格での新規の本受益証券の発行（本項の上記（i）、（ii）及び（iii）の場合を除く。）は、通常決議による本受益証券保有者の特定の事前の承認が必要である。

2023年3月29日付で本ファンドは本ライツ・イシューを完了し、適格本受益証券保有者に対し、記録日において保有されていた既存の発行済本受益証券5口につきライツ受益証券1口を基準として、ライツ受益証券1口当たり44.20香港ドルの引受価格で425,640,848口のライツ受益証券を発行し、約188億香港ドル（費用控除前）（又は約185億香港ドル（費用控除後））の資金を調達した。

本受益証券の買戻し

2023年3月31日に終了した会計年度において、6,706,400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。

③ 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債務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・サービス（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。2023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15営業日以内に、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。

大量保有者

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。

- ① 本受益証券による利益分配を受領する権利
- ② 本ファンドの監査済財務書類を受領する権利
- ③ 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。本管理会社は、本信託証書の条件に従い、年次総会をハイブリッド集会の形式（以下「ハイブリット集会」という。）で、電子設備（以下に定義する。）により開催することもできる。

「電子設備」とは、ウェブサイトアドレス、ウェビナー、ウェブキャスト、ビデオ、ソフトウェアプログラム又は任意の形式での会議電話システム（電話、ビデオ、ウェブ又はその他）を意味するが、これらに限られないものとする。

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、各年次総会及び本受益証券保有者のその他の集会に関して、少なくとも、それぞれ正味日数20営業日及び15営業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。本管理会社は、本信託証書の前述の要件に常に従い、本受益証券保有者が本受益証券保有者の集会について十分な通知を受け、投票を実施するための詳細な手続に精通するようにし、上場規則のコーポレート・ガバナンス規則に基づき、本受益証券保有者の集会における本受益証券保有者からの質問事項に対処するよう手配すべきである。

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（集会が2箇所以上で行われる場合には、主たる会場及びその他（1箇所又は2箇所以上）の会場）、日時、（ハイブリッド集会の場合は）集会における電子的手段による出席及び参加のための電子設備の詳細、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。）に係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。

本受益証券保有者（若しくは本受益証券保有者が法人である場合、その正当に授權された代表者）若しくは代理人により会場に出席するか及び／又は電子設備によりハイブリッド集会に参加する本受益証券保有者は、当該集会の定足数に数えられ、集会の審議において投票する権利を有する。

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及び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。

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。

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、2023年3月31日現在、本受益証券及び／又はその潜在的な持分の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) の保有口数	発行済本受益証券総口数に対する割合 (注3) (%)
ブラックロック・インク (BlackRock, Inc.) (以下「ブラックロック」という。) (注1)	被支配企業の持分	(L) 229,387,058 (注1) (S) 139,040 (注1)	8.98 0.00
シティグループ・インク (Citigroup Inc.) (以下「シティグループ」という。) (注2)	被支配企業の持分	(L) 9,807,482 (S) 8,484,162	(L) 131,783,279 (注2) (S) 8,484,162 (注2) (LP) 121,975,797 (注2)
	公認融資機関	(L&LP) 121,975,797	
			(L) 5.16 (S) 0.33 (LP) 4.77

(注1) ブラックロックのロング・ポジションの持分229,387,058口及びショート・ポジションの持分139,040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(762,300口の潜在的な持分)及び特定のショート・ポジションの持分(139,040口の潜在的な持分)、並びに転換金融商品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(144,648口の潜在的な持分)が含まれている。

(注2) シティグループのロング・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467,450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142,313口の潜在的な持分が現物決済上場デリバティブ、255,232口の潜在的な持分が転換金融商品上場デリバティブ、69,905口の潜在的な持分が現金決済非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2,775,213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949,602口の潜在的な持分が現物決済上場デリバティブ、1,707,743口の潜在的な持分が現物決済非上場デリバティブ、117,868口の潜在的な持分が現金決済非上場デリバティブとなっている。

(注3) 割合は、2023年3月31日現在の発行済本受益証券2,553,845,091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、2023年3月31日現在、本受益証券及び／又はその潜在的な持分の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、2023年3月31日現在、取締役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3) (注7)	2023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4) (%)	2022年 9月30日 時点の 持分合計
	個人の 持分 (注2)	親族の 持分	企業の 持分	その他 持分				
会長 (兼独立非執行取締役)								
ニコラス・チャールズ・アレン	209,639 (注5)	-	-	-	59,403	269,042	0.0105	234,103
執行取締役								
ジョージ・クォーク・ルン・ホンチョイ	1,403,630	-	-	-	2,128,148	3,531,778	0.1382	3,297,841
ン・コック・シヨン	194,454	-	-	-	507,782	702,236	0.0274	665,016
非執行取締役								
イアン・キース・グリフィス	111,031	-	-	-	18,654	129,685	0.0050	111,181
独立非執行取締役(注1)								
クリストファー・ジョン・ブルック	19,232 (注6)	-	-	-	20,757	39,989	0.0015	36,784
エド・チャン・ユー・チョン	17,739	-	-	-	21,099	38,838	0.0015	35,882
ジェニー・グ・ジアリン	-	-	-	-	8,195	8,195	0.0003	8,195
リンカーン・リヨン・クォーク・クエン	-	-	-	-	15,327	15,327	0.0006	15,327
ブレア・チルトン・ピカレル	18,583	-	-	-	21,107	39,690	0.0015	36,593
ポー・リー・タン	39,816	-	16,569	-	20,278	76,663	0.0030	66,857
ピーター・ツェ・バク・ウィン	60,798	-	-	-	21,103	81,901	0.0032	70,265
ナンシー・ツェ・ソー・リン	50,371	-	-	-	19,480	69,851	0.0027	61,456

- (注1) メリッサ・ウー・マオ・チン氏は、当会計年度終了後の2023年4月3日付で独立非執行取締役に就任した。
- (注2) 上記の取締役の本受益証券の個人の持分は、ロング・ポジションの持分である。いずれの取締役もショート・ポジションの持分を保有していない。
- (注3) 上記の取締役の潜在的な持分は、ロング・ポジションの持分であり、長期インセンティブ・スキームに基づき当該取締役について権利確定することのできる本受益証券の最大口数を示している。詳細は、本書の「長期インセンティブ・スキーム」のセクションを参照のこと。本管理会社の報酬委員会の承認を受けることを条件として、上記の数量を超える追加的な本受益証券の口数を権利確定させることができる。
- (注4) 割合は、2023年3月31日現在における発行済本受益証券2,553,845,091口を基に算出された（小数第5位以下切り捨て）。
- (注5) ニコラス・チャールズ・アレン氏の個人の持分123,000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6) クリストファー・ジョン・ブルック氏の個人の持分1,080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7) 本ライツ・イシュー後に、取締役会は、2023年6月1日付で潜在的な持分の本受益証券の口数について+2.9%の調整を承認した。

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、2023年3月31日現在、香港証券先物規則第15節の規定に基づき開示を要求される本受益証券（若しくは、該当する場合は株式）の持分若しくは潜在的な持分（若しくは、該当する場合は潜在的な株式の持分）又は本ファンド及び／若しくはその子会社の債券を保有していない。

関連当事者の本受益証券及び有価証券の持分

合理的な範囲での照会を行い、かつ本管理会社により入手可能な情報によれば、2023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（本受益証券の大量保有者並びに取締役及びその関係者（注2）は除く。）が以下のとおり本受益証券及び本ファンド又は本ファンドの特別目的事業体が発行した有価証券の持分を保有していた。

1. 本受益証券の持分

名称	2023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1） （%）	2022年9月30日 時点の保有口数
本受託会社の関係者	1,467,211	0.06	1,194,697

（注1） 当該割合は、2023年3月31日現在における発行済本受益証券2,553,845,091口を基に算出された。

（注2） 2023年3月31日現在、本ファンドには本受益証券の大量保有者は存在しない。2023年3月31日現在、取締役（CEO及びCFO（本ファンドのいくつかの子会社の取締役を兼務している。）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、2023年3月31日現在、ケネス・タイ・ルン・ウォン氏（本ファンドのいくつかの子会社の取締役）、ロナルド・タム・セン・ユム氏（本ファンドのいくつかの子会社の取締役）、フィリス・ン・ユエン・ファン氏（本ファンドのいくつかの子会社の取締役）、ウィリアム・ライ・ホン・ミン氏（本ファンドの1つの子会社の取締役）及びマックス・ウォン・ホン・ケウン氏（本ファンドの1つの子会社の取締役）がその関係者と合わせて、それぞれ、56,325口、27,323口、67,494口、14,917口及び150,838口の持分を保有している。

2. MTNプログラムに基づいて発行されたグリーンボンド及び／又はノートの持分

（a）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2012年6月28日付で発行された2027年満期表面利率3.55%の500百万香港ドルの香港ドル建てノート

名称	2023年3月 31日現在に おける保有 額面価額 (香港ドル)	額面総額 に対する 割合（%） (注1)	2022年9月 30日時点に おける保有 額面価額 (香港ドル)
本受託会社の関係者	100,000,000	20.00	100,000,000

（注1） 割合は、上記の香港ドル建てノートの額面総額500百万香港ドルを基に算出された。

(b) ザ・リンク・ファイナンス（ケイマン）2009リミテッドにより2013年2月8日付で発行された2028年満期表面利率3.1%の500百万香港ドルの香港ドル建てノート

名称	2023年3月31日現在における保有額面価額 (香港ドル)	額面総額に対する割合(%) (注1)	2022年9月30日時点における保有額面価額 (香港ドル)
本受託会社の関係者	50,000,000	10.00	50,000,000

(注1) 割合は、上記の香港ドル建てノートの額面総額500百万香港ドルを基に算出された。

(c) 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

名称	2023年3月31日現在における保有額面価額 (米ドル)	額面総額に対する割合(%) (注1)	2022年9月30日時点における保有額面価額 (米ドル)
本受託会社の関係者	32,478,000	6.50	34,804,000

(注1) 割合は、上記の米ドル建てノートの額面総額500百万米ドルを基に算出された。

(d) ザ・リンク・ファイナンス（ケイマン）2009リミテッドにより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	2023年3月31日現在における保有額面価額 (米ドル)	額面総額に対する割合(%) (注1)	2022年9月30日時点における保有額面価額 (米ドル)
本受託会社の関係者	25,177,000	5.04	723,000

(注1) 割合は、本グリーンボンドの額面総額500百万米ドルを基に算出された。

(e) ザ・リンク・ファイナンス（ケイマン）2009リミテッドにより2020年10月27日付で発行された2038年満期表面利率2.18%の400百万香港ドルの香港ドル建てノート

名称	2023年3月31日現在における保有額面価額 (香港ドル)	額面総額に対する割合(%) (注1)	2022年9月30日時点における保有額面価額 (香港ドル)
本受託会社の関係者	—	—	300,000,000

(注1) 割合は、上記の香港ドル建てノートの額面総額400百万香港ドルを基に算出された。

(f) ザ・リンク・ファイナンス（ケイマン）2009リミテッドにより2022年1月19日付で発行された2032年満期表面利率2.75%の600百万米ドルの米ドル建てノート

名称	2023年3月31日現在における保有額面価額(米ドル)	額面総額に対する割合(%) (注1)	2022年9月30日時点における保有額面価額(米ドル)
本受託会社の関係者	32,700,000	5.45	10,000

(注1) 割合は、上記の米ドル建てノートの額面総額600百万米ドルを基に算出された。

3. 転換債の持分

(a) 本ファンドの子会社であるリンクCBリミテッド（Link CB Limited）により2019年4月3日付で発行された2024年満期表面利率1.6%の40億香港ドルの香港ドル建て保証付グリーン転換債（以下「2024年転換債」という。）

名称	2023年3月31日現在における保有価額合計(香港ドル)	元本総額に対する割合(%) (注1)	2022年9月30日時点における保有価額合計(香港ドル)
本受託会社の関係者	10,000,000	1.27	—

(注1) 2022年4月4日付でリンクCBリミテッドは、債券保有者の選択により、2024年転換債の元本合計3,213百万香港ドル分を、上記日付までに発生した償還用の固定利率による未払利息とともに償還した。割合は、2024年転換債の発行済元本残高合計787百万香港ドルを基に算出された。

(b) リンクCBリミテッドにより2022年12月12日付で発行された2027年満期表面利率4.50%の33億香港ドルの香港ドル建て保証付転換債（以下「2027年転換債」という。）

名称	2023年3月31日現在における保有価額合計(香港ドル)	元本総額に対する割合(%) (注1)	2022年9月30日時点における保有価額合計(香港ドル)
本受託会社の関係者	1,003,000,000	30.39	—

(注1) 割合は、2027年転換債の元本総額33億香港ドルを基に算出された。

長期インセンティブ・スキーム

2017年LTIスキーム

2017年7月10日付で採択された2017年LTIスキーム（同スキームの規則は2020年6月1日付及び2022年6月1日付で改定された。）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、2007年LTIプラン（2007年7月23日付で本受益証券保有者によって採択され、2017年7月22日をもって期間満了した本ファンドの長期インセンティブ・プラン）に基づき主要な経営幹部と従業員を勧誘し、保持するためのユニット報奨の使用が成功を収めたこと、人材獲得競争における報酬ツールとして上場企業の間で株式報奨制度がますます一般的になっていることを踏まえ、2017年LTIスキームを採択した。

2017年LTIスキームに基づき付与することができる報奨は、（i）制限付ユニット報奨（権利確定時に公開株式市場から第三者の仲介業者を通じて本受益証券を購入することにより履行される。）及び（ii）条件付現金報奨（確定期間を通じた1口当たりの分配金の合計額に最終的に権利確定する実際の本受益証券口数を乗じた金額に等しい現金の支払いにより履行される。）から構成される。

2017年LTIスキームに基づき権利確定した報奨を履行するため、2022年7月6日に香港証券取引所において合計1,051,429口の本受益証券が購入された。これらすべての本受益証券は第三者の仲介業者を通じて購入され、被付与者に直接交付された。

2017年LTIスキームの主要な条件

主要な条件	2017年LTIスキーム
期間	採択日から10年間
ユニット・オプション	利用できない。
参加者	本管理会社、本管理会社の子会社及び本ファンドの特別目的事業体の取締役及び主要な従業員
付与可能な総数	採択日における発行済本受益証券口数の10%
参加者（取締役及びCEO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%
取締役及びCEO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0.1%
報奨の履行の方法	権利確定時の報奨の履行を目的とする市場における購入
確定期間	通常は3年間にわたり、付与日の2年目の応当日に50%が確定し、3年目の応当日に50%が確定する。
条件付現金報奨	制限付ユニット報奨と併せて付与され、権利確定した本受益証券のみについて支払われる。
確定目標	・実績連動目標を伴わない勤続期間ベースのみ。 ・実績連動目標： －実績は、当該確定期間中の本受益証券1口当たり分配金、総資産価値、及び本受益証券保有者に対する本受益証券絶対総収益により測定される業績に対する適切な加重を伴う尺度に沿って測定される。 －権利確定0%となる可能性もあり、それぞれの実績目標に関連付けられた確定口数の上限が存在する。確定口数の上限を超える残りの口数は、本管理会社の報酬委員会の承認を受けることを条件とする。

2017年LTIスキーム規則の概要

2017年LTIスキームは、その規則（以下「**本規則**」という。）に基づき報酬委員会が管理運営している。本規則の概要は以下のとおりである。

目的

2017年LTIスキームの目的は、以下のとおりである。

- (i) 本ファンド及び本受益証券保有者にとっての価値の創出の観点から、参加者の利益を本受益証券保有者全体の利益に合致させること。
- (ii) 本ファンドの戦略目標と長期的成長の達成に不可欠な貢献をする有能な経営陣と主要な従業員を本管理会社が勧誘し、保持できるようにすること。
- (iii) 本管理会社、本管理会社の子会社、本ファンドの特別目的事業体（以下「**本ファンド事業体**」という。）の経営陣と主要な従業員に対し、本ファンドの業績と成功に対する各自の貢献に応じた報奨を付与することを通じて、これらの経営陣と従業員を動機付けること。

参加者

2017年LTIスキームに参加する資格を有する者は、本ファンド事業体の（a）取締役及び（b）主要な従業員であって、報酬委員会の見解により、本ファンドの成功に貢献しているか、貢献する潜在能力を有している者からなる。

報奨の付与

本報奨の付与は、報酬委員会による承認を受けるものとする。ただし、本管理会社の取締役、CEO、又はこれらのいずれかの関係者（当該時点において施行されている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本受益証券の大量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。

取締役及びCEO（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）に基づき当該取締役及びCEO（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、本規則に定める限定的な状況（被付与者の死亡等）の場合には、該当する制限付ユニット報奨に基づき権利確定すべき本受益証券に代えて、現金により支払うことができる。

確定期間

本報奨の確定期間は、通常は3年にわたる期間、又は報酬委員会により該当する報奨の付与に際して別途決定される期間とする。

実績目標

報酬委員会は、本報奨に関する実績目標、確定基準及び／又はその他の確定条件（存在する場合）を決定するものとし、権利確定時に、当該実績目標及び／又は確定条件（存在する場合）が報酬委員会の絶対的な裁量権において充足されているか否か、及びどの程度充足されているかについて（又は、場合によっては、免除されるかについて）決定する。

当会計年度中に取締役会は、2023年3月期以後の本ファンドの経営幹部報酬枠組みの精査及び拡充を目的として、独立の外部コンサルタントであるエーオン（Aon）を雇用した。詳細については、本書の「報酬委員会の報告」のセクションに記載されている。

報奨の承諾及び支払われるべき対価

本報奨の付与の申し出は、報酬委員会が該当する付与に際して定める期間内に、対価の支払い（もしあれば）とともに承諾される。

有効期間

2017年LTIスキームは、採択日から10年間有効とする。ただし、取締役会により延長される場合又は本規則において定める早期終了の場合は、この限りではない。

2017年LTIスキームに基づく制限付ユニット報奨の変動

2023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2）並びに当会計年度の期首及び期末における残高は、以下のとおりであった。

氏名（役職）	付与日	確定期間	2022年 4月1日 現在残高	当会計年度 における 付与 (注3)	当会計年度 における 権利確定 (注5)	当会計年度 における 取消 (注6)	当会計年度 における 失効 (注6)	2023年 3月31日 現在残高 (注14)	当会計年 度におけ る計上額 (注7) (千香港 ドル)	2023年 3月31日ま での計上額 合計 (注8) (千香港ド ル)	付与日の直 前の本受益 証券の終値 (注4)
取締役（注1）											
ニコラス・チャールズ・アレン （独立非執行取締役）	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日 （注9）	8,072	-	(8,072)	-	-	-	116	590	98.00 香港ドル
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 （注9）	25,112	-	(12,556)	-	-	12,556	225	1,528	58.20 香港ドル
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 （注9）	21,799	-	-	-	-	21,799	374	844	76.25 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 （注9）	-	25,048	-	-	-	25,048	407	407	64.85 香港ドル
ジョージ・クォーク・ルン・ホン チョイ （執行取締役）	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日 （注9）	591,693 （注12）	-	(124,079)	-	(467,614)	-	(3,359)	6,001	98.00 香港ドル
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 （注9）	785,788	-	(392,894)	-	-	392,894	7,023	47,784	58.20 香港ドル
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 （注9）	807,456 （注12）	-	-	-	-	807,456	(1,307)	17,949	76.25 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 （注9）	-	927,798 （注12）	-	-	-	927,798	9,369	9,369	64.85 香港ドル
ン・コック・ション （執行取締役）	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日 （注9）	116,443 （注12）	-	(24,418)	-	(92,025)	-	(661)	1,181	98.00 香港ドル
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 （注9）	127,758	-	(63,879)	-	-	63,879	1,142	7,769	58.20 香港ドル
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 （注9）	206,559 （注12）	-	-	-	-	206,559	(335)	4,591	76.25 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 （注9）	-	237,344 （注12）	-	-	-	237,344	2,396	2,396	64.85 香港ドル
イアン・キース・グリフィス （非執行取締役）	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日 （注9）	2,414	-	(2,414)	-	-	-	35	177	98.00 香港ドル
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 （注9）	7,598	-	(3,799)	-	-	3,799	68	462	58.20 香港ドル
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 （注9）	6,912	-	-	-	-	6,912	119	268	76.25 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 （注9）	-	7,943	-	-	-	7,943	129	129	64.85 香港ドル
クリストファー・ジョン・ブルック （独立非執行取締役）	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日 （注9）	2,414	-	(2,414)	-	-	-	35	177	98.00 香港ドル
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 （注9）	7,598	-	(3,799)	-	-	3,799	68	462	58.20 香港ドル
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 （注9）	7,891	-	-	-	-	7,891	135	305	76.25 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 （注9）	-	9,067	-	-	-	9,067	147	147	64.85 香港ドル
エド・チャン・ユー・チョン （独立非執行取締役）	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日 （注9）	2,642	-	(2,642)	-	-	-	38	193	98.00 香港ドル
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 （注9）	8,282	-	(4,141)	-	-	4,141	74	504	58.20 香港ドル
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 （注9）	7,891	-	-	-	-	7,891	135	305	76.25 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 （注9）	-	9,067	-	-	-	9,067	147	147	64.85 香港ドル
ジェニー・グ・ジアリン （独立非執行取締役）	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 （注9）	-	8,195	-	-	-	8,195	133	133	64.85 香港ドル

リンカーン・リヨン・クォーク・クエン (独立非執行取締役)	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 (注9)	7,132	-	-	-	-	7,132	122	276	76.25 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 (注9)	-	8,195	-	-	-	8,195	133	133	64.85 香港ドル
ブレア・チルトン・ピカレル (独立非執行取締役)	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日 (注9)	2,719	-	(2,719)	-	-	-	39	199	98.00 香港ドル
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 (注9)	8,534	-	(4,267)	-	-	4,267	76	519	58.20 香港ドル
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 (注9)	7,836	-	-	-	-	7,836	134	303	76.25 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 (注9)	-	9,004	-	-	-	9,004	147	147	64.85 香港ドル
ポー・リー・タン (独立非執行取締役)	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日 (注9)	2,662	-	(2,662)	-	-	-	38	193	98.00 香港ドル
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 (注9)	8,306	-	(4,153)	-	-	4,153	74	505	58.20 香港ドル
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 (注9)	7,132	-	-	-	-	7,132	122	276	76.25 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 (注9)	-	8,993	-	-	-	8,993	146	146	64.85 香港ドル
ピーター・ツェ・パク・ウィン (独立非執行取締役)	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日 (注9)	2,877	-	(2,877)	-	-	-	41	210	98.00 香港ドル
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 (注9)	8,998	-	(4,499)	-	-	4,499	81	548	58.20 香港ドル
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 (注9)	7,726	-	-	-	-	7,726	132	299	76.25 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 (注9)	-	8,878	-	-	-	8,878	145	145	64.85 香港ドル
ナンシー・ツェ・ソー・リン (独立非執行取締役)	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日 (注9)	2,662	-	(2,662)	-	-	-	38	194	98.00 香港ドル
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 (注9)	8,306	-	(4,153)	-	-	4,153	74	505	58.20 香港ドル
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 (注9)	7,132	-	-	-	-	7,132	122	276	76.25 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 (注9)	-	8,195	-	-	-	8,195	133	133	64.85 香港ドル
当会計年度における支払額上位 者5名（合計）（注13）	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日 (注9)	109,738 (注12)	-	(23,010)	-	(86,728)	-	(623)	1,113	98.00 香港ドル
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 (注9)	193,156	-	(96,578)	-	(9,245)	87,333	1,635	11,407	58.20 香港ドル
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 (注9)	271,156 (注12)	-	-	-	(63,287)	207,869	(305)	5,063	76.25 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 (注9)	-	178,149 (注12)	-	-	-	178,149	1,872	1,872	64.85 香港ドル
その他の参加者（合計）	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日 (注9)	211,298 (注12)	-	(44,274)	-	(167,024)	-	(1,164)	2,178	98.00 香港ドル
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 (注9)	348,362	-	(174,181)	-	(18,634)	155,547	2,984	21,301	58.20 香港ドル
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 (注9)	635,591 (注12)	-	-	-	(70,984)	564,607	(910)	15,346	76.25 香港ドル
	2022年 6月2日	2022年6月2日～ 2024年6月1日 (注10)	-	79,862	-	-	-	79,862	2,400	2,400	71.20 香港ドル
	2022年 7月4日	2022年7月4日～ 2025年7月3日 (注11)	-	27,663	-	-	-	27,663	450	450	64.00 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 (注9)	-	1,189,395 (注12)	-	-	(91,858)	1,097,537	11,311	11,311	64.85 香港ドル
合計			4,595,645	2,742,796	(1,011,142)	-	(1,067,399)	5,259,900	36,100	181,266	

（注1） メリッサ・ウー・マオ・チン氏は、当会計年度終了後の2023年4月3日付で独立非執行取締役役に就任した。

（注2） 上表における制限付ユニット報奨は、すべて条件付現金報奨と併用して付与された。当期末現在における制限付ユニット報奨の残高に付属する条件付現金報奨の残高の総加重平均価値は1口当たり3.4798香港ドルであった。

- (注3) 当期中の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、2023年3月31日現在において約138百万香港ドルとされる。
- (注4) 当期中の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。
- (注5) 当期中の該当する制限付ユニット報奨が権利確定した取引日における本受益証券の終値は、1口当たり64香港ドルであった。2017年LTIスキームに基づき、執行取締役及びその他の参加者に対して、条件付現金報奨として総額約7百万香港ドルの現金が支払われた。
- (注6) これらの数値は、当期中に失効し、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7) 当期における計上額は、2023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8) 2023年3月31日までの計上額合計は、付与日から2023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9) 下記の(注10)及び(注11)において言及されている付与された報奨を除き、制限付ユニット報奨は、付与後2年目の6月30日付及び3年目の6月30日付で2つの等額のトランシェについて権利確定する。
- (注10) 制限付ユニット報奨は、付与日の1年後及び2年後の応当日に2つの等額のトランシェについて権利確定する。
- (注11) 制限付ユニット報奨は、付与日の2年後及び3年後の応当日に2つの等額のトランシェについて権利確定する。
- (注12) これらの数値は、被付与者の該当する制限付ユニット報奨の権利確定時に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。本管理会社の報酬委員会の承認を受けることを条件として、上記の数量を超える追加的な本受益証券の口数を権利確定させることができる。実際に該当する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て、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13) 当会計年度における支払額上位者には、上表において制限付ユニット報奨が報告されている2名の取締役を含む。当会計年度中の残り3名の制限付ユニット報奨の変動は、その合計が本セクションにおいて報告されている。
- (注14) 本ライツ・イシュー後に、取締役会は、2023年6月1日付で発行済本受益証券口数について+2.9%の調整を承認した。

2017年LTIスキームに基づき付与される制限付ユニット報奨及び条件付現金報奨は、該当する確定期間にわたり本ファンドの連結損益計算書に費用計上されている。2017年LTIスキームの詳細は、本書の連結財務書類の注記22に記載されている。

本ファンドはまた、2017年LTIスキームに従った本受益証券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、

- ① 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
- ② 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 鬼頭 あゆみ
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）②の取引に関連して日本の投資者が提起する訴訟については、その裁判管轄権は下記の裁判所が有することを本管理会社は承認している。

東京地方裁判所 東京都千代田区霞が関一丁目1番4号

第3 【ファンドの経理状況】

1 【財務諸表】

- (1) 以下に記載されている直近2会計年度の本ファンド及びその子会社（以下あわせて「本グループ」という。）の原文（英文）の財務書類は、本信託証書の規定、香港不動産投資信託コード付表Cの該当する開示要件及び香港財務報告基準に準拠して作成されたものである。日本文は、これらの原文の財務書類を翻訳したものである。

以下に記載されている本グループの財務書類は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含む。）第131条第5項但書の規定の適用を受けている。

- (2) 以下に記載されている本グループの財務書類（原文）は、本ファンドの本国における独立監査人であり、外国監査法人等（公認会計士法（昭和23年法律第103号）第1条の3第7項に規定される外国監査法人等をいう。）であるプライスウォーターハウスクーパース 香港による、香港公認会計士協会（Hong Kong Institute of Certified Public Accountants）が公表した香港監査基準に準拠した監査手続を受けており、金融商品取引法第193条の2第1項第1号に規定される監査証明に相当すると認められる独立監査人の監査報告書（Independent Auditor's Report）を添付のとおり受領している。
- (3) 本グループの財務書類（原文）は、香港ドルで表示されている。主要な勘定科目について円で表示されている金額は、2023年9月1日現在の株式会社三井住友銀行の対顧客電信直物売買相場の仲値である1香港ドル=18.58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

2023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			
		2023年		2022年	
		(百万香港ドル)	(百万円)	(百万香港ドル)	(百万円)
収益	6	12,234	227,308	11,602	215,565
不動産運営費	8	(3,036)	(56,409)	(2,826)	(52,507)
不動産純利益		9,198	170,899	8,776	163,058
一般管理費		(653)	(12,133)	(512)	(9,513)
投資不動産の公正価値の変動及び有形固定資産の減損	15,17	9,317	173,110	426	7,915
受取利息		106	1,969	98	1,821
財務費用	9	(1,754)	(32,589)	(1,005)	(18,673)
償却原価で測定する金融資産の処分損		—	—	(11)	(204)
共同支配企業の純利益に対する持分	16	85	1,579	364	6,763
税引前利益					
（本受益証券保有者との取引控除前）	10	16,299	302,835	8,136	151,167
税金	12	(1,006)	(18,691)	(1,229)	(22,835)
当期利益					
（本受益証券保有者との取引控除前）		15,293	284,144	6,907	128,332
本受益証券保有者への分配金支払額：					
2023年度中間分配金		(3,277)	(60,887)	—	—
2022年度最終分配金		(3,083)	(57,282)	—	—
2022年度中間分配金		—	—	(3,336)	(61,983)
2021年度最終分配金		—	—	(3,089)	(57,394)
		8,933	165,975	482	8,956
本受益証券保有者に対する無償ライツ・イシュー	28	(1,638)	(30,434)	—	—
		7,295	135,541	482	8,956
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）		5,201	96,635	2,030	37,717
剰余金の変動から生じた額	29	2,252	41,842	(1,561)	(29,003)
非支配持分		(158)	(2,936)	13	242
		7,295	135,541	482	8,956
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	15,451	287,080	6,894	128,091
非支配持分		(158)	(2,936)	13	242
		15,293	284,144	6,907	128,332

104ページから158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、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）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

2023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(i))	本受益証券 保有者との 取引控除後 (脚注(ii))	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)
2023年3月31日に終了した会計年度					
当期利益	15,451	(13,199)	2,252	(158)	2,094
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	146	—	146	—	146
為替剰余金	(2,398)	—	(2,398)	(24)	(2,422)
当期の包括利益合計	13,199	(13,199)	—	(182)	(182)

2022年3月31日に終了した会計年度

当期利益	6,894	(8,455)	(1,561)	13	(1,548)
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	372	—	372	—	372
為替剰余金	1,189	—	1,189	4	1,193
当期の包括利益合計	8,455	(8,455)	—	17	17

	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(i))	本受益証券 保有者との 取引控除後 (脚注(ii))	非支配持分	合計
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)
2023年3月31日に終了した会計年度					
当期利益	287,080	(245,237)	41,842	(2,936)	38,907
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	2,713	—	2,713	—	2,713
為替剰余金	(44,555)	—	(44,555)	(446)	(45,001)
当期の包括利益合計	245,237	(245,237)	—	(3,382)	(3,382)

2022年3月31日に終了した会計年度

当期利益	128,091	(157,094)	(29,003)	242	(28,762)
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	6,912	—	6,912	—	6,912
為替剰余金	22,092	—	22,092	74	22,166
当期の包括利益合計	157,094	(157,094)	—	316	316

104ページから158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：

- (i) 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6,360百万香港ドル（118,169百万円）（2022年：6,425百万香港ドル（119,377百万円））、本受益証券保有者に対する無償ライツ・イシュー1,638百万香港ドル（30,434百万円）（2022年：なし）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5,201百万香港ドル（96,635百万円）（2022年：2,030百万香港ドル（37,717百万円））増加からなる。
- (ii) 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）は「財務費用」である。このため、本受益証券保有者との取引控除後の本受益証券保有者に帰属する包括利益合計はゼロである。

連結分配金計算書

2023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			
	2023年		2022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)	15,451	287,080	6,894	128,091
調整：				
本受益証券保有者に帰属する投資不動産の 公正価値の変動及び有形固定資産の減損	(9,393)	(174,522)	(714)	(13,266)
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	(60)	(1,115)	172	3,196
転換債のデリバティブ要素の公正価値の変 動	22	409	(32)	(595)
金融商品の公正価値の変動	51	948	(80)	(1,486)
不動産及び関連資産の減価償却費及び償却 費	60	1,115	51	948
償却原価で測定する金融資産の処分損	—	—	11	204
その他非現金損失（収益）	180	3,344	(29)	(539)
変動分配金（脚注(i)）	—	—	146	2,713
分配可能額合計（脚注(i)）	6,311	117,258	6,419	119,265
中間分配金支払額	3,277	60,887	3,336	61,983
本受益証券保有者への未払最終分配金	3,034	56,372	3,083	57,282
当期分配金合計	6,311	117,258	6,419	119,265
3月31日現在、発行済本受益証券口数	28	2,553,845,091口		2,110,193,850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(ii)）	155.51香港セント	29円	159.59香港セント	30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(iii)）	118.80香港セント	22円	146.08香港セント	27円
本受益証券1口当たりの当期分配金	274.31香港セント	51円	305.67香港セント	57円

104ページから158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：

- (i) 本信託証書の条件に基づき、リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラストは、各会計年度の分配可能利益の90%以上を本受益証券保有者に分配するよう求められている。本信託証書に基づき、分配可能利益とは、本受益証券保有者に帰属する本グループの税引後の連結利益から、関連する会計年度の連結損益計算書に計上されている一定の非現金調整額の影響を除外した額である。2023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%を本受益証券保有者に分配することを決定した。2022年3月31日に終了した会計年度において、本管理会社は、分配可能利益及びキャピタル・ゲインの100%を変動分配金146百万香港ドル（2,713百万円）の形で分配することを決定し、分配可能額は本グループの分配可能利益の102%となった。
- (ii) 2022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155.51香港セント（29円）は、当該期間に係る中間分配金支払額3,277百万香港ドル（60,887百万円）及び要約連結中間財務情報の承認日現在の発行済本受益証券2,107,497,039口に基づき算定されており、その後の発行済本受益証券口数の変動を一切考慮に入れていない。中間分配金は2022年12月30日に本受益証券保有者に支払われた。2021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159.59香港セント（30円）は、当該期間に係る中間分配金支払額3,336百万香港ドル（61,983百万円）及び2021年9月30日現在の発行済本受益証券2,090,637,780口に基づき算定されている。
- (iii) 2023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118.80香港セント（22円）（2022年：146.08香港セント（27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3,034百万香港ドル（56,372百万円）（2022年：3,083百万香港ドル（57,282百万円））及び2023年3月31日現在の発行済本受益証券2,553,845,091口（2022年：2,110,193,850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2023年8月1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

2023年3月31日現在

		3月31日現在			
		2023年		2022年	
注記		(百万香港ドル)	(百万円)	(百万香港ドル)	(百万円)
資産					
のれん	14	387	7,190	400	7,432
投資不動産	15	237,469	4,412,174	212,761	3,953,099
共同支配企業に対する持分	16	6,769	125,768	3,756	69,786
有形固定資産	17	1,463	27,183	1,248	23,188
償却原価で測定する金融資産	18	1,188	22,073	2,082	38,684
預け金及び前払金		212	3,939	722	13,415
デリバティブ金融商品	26	809	15,031	414	7,692
営業未収金及びその他の未収金	19	2,283	42,418	1,384	25,715
銀行預金	20	3,352	62,280	170	3,159
現金及び現金同等物	20	13,987	259,878	2,779	51,634
資産合計		267,919	4,977,935	225,716	4,193,803
負債					
(本受益証券保有者に帰属する純資産を除く)					
繰延税金負債	21	3,330	61,871	3,348	62,206
長期インセンティブ・スキーム引当金	22	115	2,137	153	2,843
その他負債	23	4,164	77,367	3,948	73,354
有利子負債	24	60,750	1,128,735	45,714	849,366
転換債	25	4,163	77,349	4,031	74,896
敷金		2,141	39,780	1,920	35,674
デリバティブ金融商品	26	719	13,359	429	7,971
税金引当金		453	8,417	483	8,974
営業未払金、前受金及び未払費用	27	3,024	56,186	2,700	50,166
負債合計		78,859	1,465,200	62,726	1,165,449
(本受益証券保有者に帰属する純資産を除く)					
非支配持分		120	2,230	302	5,611
本受益証券保有者に帰属する純資産		188,940	3,510,505	162,688	3,022,743
発行済本受益証券口数	28	2,553,845,091口		2,110,193,850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		73.98香港ドル	1,375円	77.10香港ドル	1,433円

104ページから158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

2023年5月31日

ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ

最高経営責任者

2023年5月31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

2023年3月31日に終了した会計年度

注記	本受益証券保有者 持分		本受益証券保有者に 帰属する純資産		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)
2022年4月1日現在	—	—	162,688	3,022,743	302	5,611
ライツ・イシューによる本受益証券発行	28	—	20,148	374,350	—	—
分配金再投資制度による本受益証券発行	—	—	1,310	24,340	—	—
消却目的の買戻本受益証券	28	—	(407)	(7,562)	—	—
2023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）	—	—	15,451	287,080	(158)	(2,936)
本受益証券保有者への分配金支払額						
2023年度中間分配金	—	—	(3,277)	(60,887)	—	—
2022年度最終分配金	—	—	(3,083)	(57,282)	—	—
本受益証券保有者に対する無償ライツ・ イシュー	28	—	(1,638)	(30,434)	—	—
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値 の変動	29	276	5,128	—	—	—
連結損益計算書への振替額	29	(130)	(2,415)	—	—	—
為替差損益	29	(2,398)	(44,555)	—	(24)	(446)
剰余金の変動から生じた額	29	2,252	41,842	(2,252)	(41,842)	—
2023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に帰属する純資産 及び非支配持分の変動（本受益証券の 新規発行及び買戻分を除く）	—	—	5,201	96,635	(182)	(3,382)
2023年3月31日現在	—	—	188,940	3,510,505	120	2,230
2021年4月1日現在	—	—	158,720	2,949,018	(27)	(502)
分配金再投資制度による本受益証券発行	—	—	2,020	37,532	—	—
消却目的の買戻本受益証券	28	—	(82)	(1,524)	—	—
非支配持分の取得	—	—	—	—	312	5,797
2022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）	—	—	6,894	128,091	13	242
本受益証券保有者への分配金支払額						
2022年度中間分配金	—	—	(3,336)	(61,983)	—	—
2021年度最終分配金	—	—	(3,089)	(57,394)	—	—
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値 の変動	29	312	5,797	—	—	—
連結損益計算書への振替額	29	60	1,115	—	—	—
為替差損益	29	1,189	22,092	—	4	74
剰余金の変動から生じた額	29	(1,561)	(29,003)	1,561	29,003	—
2022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に帰属する純資産 及び非支配持分の変動（本受益証券の 新規発行、買戻分及び非支配持分の取得 を除く）	—	—	2,030	37,717	17	316
2022年3月31日現在	—	—	162,688	3,022,743	302	5,611

104ページから158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

2023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			
		2023年		2022年	
		(百万香港ドル)	(百万円)	(百万香港ドル)	(百万円)
事業活動					
事業活動により生じた正味現金	30(a)	7,641	141,970	6,698	124,449
投資活動					
資産の取得	31	(17,371)	(322,753)	(9,010)	(167,406)
共同支配企業の取得		(3,148)	(58,490)	(947)	(17,595)
投資不動産の増加		(758)	(14,084)	(858)	(15,942)
有形固定資産の増加		(62)	(1,152)	(28)	(520)
利息受取額		125	2,323	116	2,155
償却原価で測定する金融資産の処分及び満期到来による収入		881	16,369	647	12,021
共同支配企業取得のための手付金		—	—	(332)	(6,169)
銀行預金（当初満期3ヶ月超）の増加		(3,033)	(56,353)	(170)	(3,159)
資産取得に係るその他の未収金の増加		(1,200)	(22,296)	—	—
拘束性銀行預金の増加		(151)	(2,806)	—	—
共同支配企業からの受取配当金		83	1,542	—	—
投資活動に使用した正味現金		(24,634)	(457,700)	(10,582)	(196,614)
財務活動					
転換債による収入（取引費用控除後）		3,269	60,738	—	—
有利子負債による収入（取引費用控除後）		37,189	690,972	25,237	468,903
ライツ・イシューによる収入	28	18,813	349,546	—	—
転換債の償還		(3,213)	(59,698)	—	—
有利子負債の返済		(21,052)	(391,146)	(14,948)	(277,734)
資産取得時借入金の返済		—	—	(713)	(13,248)
共同支配企業に対する債務の増加		281	5,221	—	—
非支配持分に対する債務の増加		23	427	29	539
利息支払額		(1,583)	(29,412)	(978)	(18,171)
リース負債の返済		(3)	(56)	(2)	(37)
本受益証券保有者への分配金支払額		(5,050)	(93,829)	(4,405)	(81,845)
消却目的の買戻本受益証券		(407)	(7,562)	(82)	(1,524)
財務活動により生じた正味現金		28,267	525,201	4,138	76,884
現金及び現金同等物の純増加額		11,274	209,471	254	4,719
4月1日現在の現金及び現金同等物残高		2,779	51,634	2,530	47,007
為替変動の現金及び現金同等物への影響		(66)	(1,226)	(5)	(93)
3月31日現在の現金及び現金同等物残高		13,987	259,878	2,779	51,634

104ページから158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。

[次へ](#)

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、2021年7月30日付の第二回変更書換証書（以下「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、不動産への投資であり、不動産開発及び様々な種類の開発に関連する業務に従事する場合もある。本管理会社であるリンク・アセット・マネジメント・リミテッド及び受託会社であるHSBCインスティテューショナル・トラスト・サービスズ（アジア）リミテッドの登記上の本社所在地は、それぞれ、香港、カオルーン、クアン・トン、ホイ・ブン・ロード77、ザ・キーサイド、タワー1 20階、及び香港、クイーンズ・ロード・セントラル1である。

2 作成基準

(a) 遵守基準

本連結財務書類は、香港財務報告基準（以下「HKFRS」という。）、本信託証書の要件及び香港証券先物委員会によって公表された不動産投資信託コード（以下「本REITコード」という。）付表Cに規定される関連の開示要件に準拠して作成されている。HKFRSは、香港公認会計士協会が公表した適用されるすべてのHKFRS、香港会計基準（以下「HKAS」という。）及び解釈指針の総称である。

(b) 会計慣行

本連結財務書類は取得原価主義に基づいて作成されているが、注記3に記載の重要な会計方針に説明されているとおり、デリバティブ金融商品、長期インセンティブ・スキーム引当金、転換債のデリバティブ要素、投資不動産及び非支配持分プット・オプション債務は公正価値で計上され、再評価される。

(c) 新規及び改訂会計方針の適用

2023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かつ発効済の新たな修正及び改訂会計指針のすべてを適用した。

HKFRS第3号、HKAS第16号及びHKAS第37号の修正	狭い範囲の修正
改訂会計指針第5号	共通支配下の企業結合に係る合併会計
年次改善2018年－2020年サイクル	

これらの新たな修正及び改訂会計指針の適用は、本グループの報告済の経営成績及び財政状態に重要な影響を与えていない。

以下の新規基準、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2023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号の修正	負債の流動又は非流動への分類 ⁽²⁾
HKAS第1号の修正	特約条項付の非流動負債 ⁽²⁾
HKAS第1号及びHKFRS実務記述書第2号の修正	会計方針の開示 ⁽¹⁾
HKAS第8号の修正	会計上の見積りの定義 ⁽¹⁾
HKAS第12号の修正	単一の取引から生じた資産及び負債に係る繰延税金 (1)
HKFRS第10号及びHKAS第28号の修正	投資者とその関連会社又は共同支配企業の間での資産 の売却又は抛却 ⁽³⁾
HKFRS第16号の修正	セール・アンド・リースバックにおけるリース負債 (2)
HKFRS第17号	保険契約 ⁽¹⁾
HKFRS第17号	HKFRS第17号とHKFRS第9号の適用開始－比較情報 ⁽¹⁾
HKFRS第17号の修正	HKFRS第17号の修正 ⁽¹⁾
香港解釈指針第5号（2020年）	財務書類の表示－要求払い条項を含むタームローンの 借手別分類 ⁽²⁾

(1) 2023年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。

(2) 2024年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。

(3) 強制適用日は未決定であるが、早期適用は認められる。

本グループは、これらの新規基準、修正及び解釈指針が適用開始時に与える影響を評価中である。

3 重要な会計方針の要約

本連結財務書類の作成にあたって適用された重要な会計方針は、以下のとおりである。新規及び改訂会計方針の適用を除き、これらの会計方針は、すべての表示会計年度に継続して適用されている。

(a) 連結の基礎

本連結財務書類は、2023年3月31日現在の本ファンド及びその全子会社の資産及び負債並びに同日をもって終了した会計年度の経営成績を含んでいる。

子会社とは、本グループが支配を有している会社であり、これにはストラクチャード・エンティティも含まれる。本グループは、会社への関与により生じる変動リターンに対するエクスポージャー又は権利を有し、かつ当該会社に対するパワーにより当該リターンに影響を及ぼす能力を有している場合には、当該会社を支配している。

子会社は、支配が本グループに移譲された日より連結される。また、支配を終えた日より連結から除外される。

グループ内部取引、グループ会社間の債権債務残高及び未実現利益は消去される。また、取引により譲渡された資産の減損の証拠が示される場合を除いて、未実現損失も消去される。

本グループは企業結合の会計処理に取得法を適用する。子会社の取得のために移転した対価は、移転した資産、被取得企業の元所有者において発生した負債及び本グループが発行した本受益証券の公正価値である。移転した対価には、条件付対価契約から生じた資産又は負債の公正価値が含まれる。企業結合で取得した識別可能資産並びに引受けた負債及び偶発債務は、取得日現在の公正価値で当初測定される。取得関連費用は、発生した会計期間に連結損益計算書に費用計上される。

部分所有する子会社の株式を非支配持分から取得するために契約上の義務（例えば、契約の相手方が権利行使可能な売建プット・オプション）を含む契約を本グループが締結する際、それが企業結合の一環ではない場合には、本グループは、本受益証券保有者に帰属する純資産に直接計上される付随費用とともに償還額の現在価値で金融負債を計上する。金融負債の価値の変動は、連結損益計算書に認識される。

(b) セグメント報告

セグメントは、本グループの区別のできる構成要素であり、特定の種類のサービスを提供するか、特定の経済環境内でサービスを提供するかのどちらかに従事している。各セグメントは他のセグメントとは異なるリスクと便益を受ける。最高執行意思決定者である本管理会社が資源の配分及び業績の評価について判断することを目的とした本グループ内部の財務報告様式と同様に、セグメント資産は主として有形資産と未収金で構成され、セグメント負債は主に営業負債で構成される。

(c) 為替換算**(i) 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。

(ii) 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。

(iii) 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

長賃貸料収入又は評価益、若しくはその両方を得る目的で保有される不動産は、投資不動産として分類される。投資不動産として将来使用される、建設中又は開発中の不動産もこれに含まれる。

投資不動産は、香港政府からの賃借権により保有しファイナンス・リースとして扱われる土地及びファイナンス・リースにより保有される建物で構成される。

投資不動産は、関連の取引費用を含めて、当初は取得原価で測定される。

当初の認識後、投資不動産は、報告日に算定される公開市場価格である公正価値で計上される。投資不動産の帳簿価額は6ヶ月毎に見直され、少なくとも毎年独立した外部の不動産鑑定士により評価される。

投資不動産の処分により生じる利益又は損失（当資産の処分収入と再評価を含む帳簿価額の差額から算定される。）は、その投資不動産が処分される会計期間の連結損益計算書に認識される。

投資不動産の公正価値の変動は、連結損益計算書に認識される。

その後の支出については、当該項目に関する将来の経済的便益が本グループにもたらされ、当該項目の原価が信頼性をもって測定される場合にのみ、資産の帳簿価額に計上される。その他の修繕維持費はすべて、それらが発生した会計期間の連結損益計算書に計上される。

(e) 有形固定資産

自己使用目的で賃借した不動産から生じる使用権資産を含む有形固定資産は、取得原価（投資不動産から振替えられた資産の場合は使用目的変更日におけるみなし原価）から減価償却累計額及び減損累計額を控除した額で計上される。取得原価は当該項目の取得に直接帰属する支出を含んでいる。

その後に発生する費用は、当該項目に関する将来の経済的便益が本グループにもたらされる可能性が高く、当該項目の原価が信頼性をもって測定される場合にのみ、資産の帳簿価額に含められるか、単独の資産として適宜認識される。その他の修繕維持費はすべてそれらが発生した会計期間の連結損益計算書に費用計上される。

有形固定資産の減価償却は、取得原価から見積残存価値及び減損累計額を控除した額を、以下の見積耐用年数にわたり配賦するよう、定額法を用いて計算されている。

土地及び建物	リース期間
賃借物件改良	5年又は残存リース期間（適切な場合）
使用権資産	リース期間
設備	3－5年
車両	5年

資産の残存価値及び耐用年数は、各報告日に見直され、適切な場合、調整される。

資産の帳簿価額は、資産の帳簿価額が見積回収可能価額を超過する場合、減損損失として回収可能価額まで直ちに評価減される。

除却損益は収入と帳簿価額を比較して算定され、連結損益計算書において認識される。

(f) 共同支配の取決め

共同支配の取決めに対する投資は、共同支配事業又は共同支配企業のいずれかに分類される。分類は、共同支配の取決めの法的形態ではなく、各投資者の契約上の権利及び義務によって決まる。本グループは、共同支配事業と共同支配企業の両方を有している。

(i) 共同支配事業

共同支配事業とは、別個の事業体の設立を伴わない共同支配の取決めである。本グループの共同支配事業に対する持分は、比例連結により会計処理される。本グループは、共同支配事業の個々の収益、費用、資産、負債及びキャッシュ・フローに対する持分を、本グループの連結財務書類における類似の項目ごとに結合している。

(ii) 共同支配企業

共同支配企業とは、本グループが共同支配を有する取決めであり、本グループは、その資産に対する権利及び負債に対する義務を有するというよりはむしろ、当該取決めに係る純資産に対する権利を有している。共同支配は、契約上合意された取決めに対する支配の共有であり、関連する活動に関する決定が支配を共有する当事者全員一致の同意を必要とする場合にのみ存在する。

共同支配企業に対する持分は、持分法を用いて会計処理される。共同支配企業に対する持分は、取得原価で当初認識され、その後、取得後の投資先の損益に対する本グループの持分を連結損益計算書に認識し、投資先のその他の包括利益の変動に対する本グループの持分をその他の包括利益に認識するよう調整される。共同支配企業からの受取配当金又は未取配当金は、投資の帳簿価額の減少として認識される。

共同支配企業の損失に対する本グループの持分が、他の無担保の債権を含む共同支配企業に対する持分と同等かそれを上回る場合、本グループは、共同支配企業に代わって債務を負担する場合又は支払いを行う場合を除き、更なる損失は認識しない。

本グループと共同支配企業との取引に係る未実現利益は、本グループの共同支配企業に対する持分の範囲内で消去される。当該取引における譲渡資産の減損の証拠が得られない限りは、未実現損失も消去される。共同支配企業の会計方針は、本グループが採用する方針との整合性を確保するために、必要に応じて変更されている。

共同支配企業の帳簿価額は、注記3(q)に記載の方針に従って減損テストが実施されている。

(g) 償却原価で測定する金融資産

償却原価で測定する金融資産は、当初は公正価値で認識され、その後は減損引当金控除後に償却原価で測定される。本グループは、元本及び利息の支払のみを表す契約上のキャッシュ・フローを回収することを目的として、特定の債務証券を保有しており、従って、それらを実効金利法を用いて償却原価で事後測定する。債務証券の売買は、通常は取引日ベースで認識及び認識中止される。

償却原価で測定する金融資産から生じる受取利息は、実効金利法を用いて認識される。本グループは、償却原価で測定する金融資産に関連する予想信用損失を将来予測的に評価している。適用される減損の手法は、信用リスクの著しい増加があったかどうかにより異なる。

(h) 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、その後は減損引当金控除後に償却原価で測定される。本グループは、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を用いられる。営業未収金に係る予想信用損失は引当マトリクスを用いて計算されており、当該マトリクスでは、過去に観察された債務不履行率の実績値に現在の情報及び将来予測的情報を調整した引当率が適用される。

その他の未収金はリスクが低いとみなされるため、減損引当金は、現在の情報及び将来予測情報を考慮した12ヶ月の予想信用損失として算出される。適用される減損の手法は、信用リスクの著しい増加の有無に依存する。

(i) 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。

(j) 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。

(k) 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。

(l) 営業未払金及び引当金**(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。

(ii) 引当金

過去の事象の結果、現在法的又は推定上の債務があり、当該債務の清算のために資源の流出が要求される可能性が高く、また当該債務の金額について信頼できる見積りが可能な場合に、引当金が認識される。引当金の払戻しが予想される場合、払戻しは、払戻しが事実上確実である場合にのみ別個の資産として認識される。

引当金は、貨幣の時間的価値及び当該債務に特有のリスクに関する現在の市場評価を反映する税引前利率を用いて、当該債務の清算に必要であると予想される支出の現在価値で測定される。時間の経過に伴う引当金の増加は、支払利息として認識される。

(m) リース

リース期間が12ヶ月以内の短期リース及び少額資産のリースを除き、リースは、リース資産が本グループにより利用可能となった日に、使用権資産及びそれに対応する負債として認識される。リースから生じる資産及び負債は、当初、現在価値で測定される。リース負債は、リースに内在する利子率を用いて固定リース料を割り引いた正味現在価値であり、その後は償却原価で計上される。

支払リース料は、元本と財務費用の間で配分される。財務費用は、各期の負債残高に対して每期一定の率の金利を生じさせるように、リース期間にわたって連結損益計算書に計上される。

本グループの連結財政状態計算書上、使用権資産は有形固定資産に、リース負債は未払費用に含まれている。

(n) 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。

子会社への投資により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。

(o) 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有利子負債の期間にわたり連結損益計算書において認識される。

(p) 転換債

転換権が付された転換債は、デリバティブ要素と負債要素からなる。

当初認識時に、転換債の負債要素及びデリバティブ要素は公正価値で測定される。転換債の発行に関連する取引費用は、収入の配分に比例して、負債要素とデリバティブ要素に配分される。負債要素に関連する取引費用の部分は、当初は負債要素の一部として認識され、デリバティブ要素に関連する部分は、直ちに連結損益計算書で認識される。

デリバティブ要素はその後、公正価値で再測定され、公正価値の変動は直ちに連結損益計算書で認識される。負債要素は、その後、償却原価で測定される。負債要素に関して連結損益計算書で認識される支払利息は、実効金利法を用いて計算される。

(q) 非金融資産の減損

減価償却及び償却の対象である資産は、事象又は状況の変化により帳簿価額が回収できない可能性が示される場合はいつでも、本グループにより減損の有無を検討される。減損は、資産の帳簿価額が回収可能額を超過する額について認識される。回収可能額は、売却コストを控除後の資産の公正価値と使用価値のいずれか高い方である。のれんを除く、減損対象の非金融資産は、各報告日に減損の戻入れの可能性について検討される。

(r) 収益の認識

(i) 賃料

HKFRS第16号に従い、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（基準賃賃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。

(ii) サービス手数料

HKFRS第15号に従い、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、サービス提供期間にわたり認識される。

(iii) 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。

(s) 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。

(t) 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。

(u) 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。

(v) 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。

(i) 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。

ヘッジ手段が満期となるか、売却若しくは終了した場合、又はヘッジがヘッジ会計の基準を満たさなくなった場合、その時点のキャッシュ・フロー・ヘッジ剰余金の累積繰延損益及び繰延ヘッジ費用はヘッジ剰余金に留保され、予定取引が発生した時に棚卸資産等の非金融資産が認識される。予定取引がもはや発生しないと予想される場合、ヘッジ剰余金に計上されていた累積損益は、直ちに連結損益計算書に振替えられる。

(ii) 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手段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。

(iii) 純投資ヘッジ

海外事業への純投資ヘッジは、キャッシュ・フロー・ヘッジと同様に会計処理される。ヘッジの有効部分に関連するヘッジ手段に係る損益は、その他の包括利益に計上され、純資産の中の剰余金に累積される。非有効部分に関連する損益は、直ちに連結損益計算書に計上される。

純資産に累積された損益は、当該海外事業の処分時に連結損益計算書に振替えられる。

(iv) ヘッジ会計の要件を満たさないデリバティブ

特定のデリバティブはヘッジ会計の要件を満たさない。ヘッジ会計の要件を満たさないデリバティブ商品の公正価値の変動は、直ちに連結損益計算書に計上される。

(v) ヘッジの非有効性

ヘッジの有効性は、ヘッジ関係の開始時に、また将来に向かっての定期的な有効性評価を通じて決定され、これは、ヘッジ対象項目とヘッジ手段との間に経済的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。

(w) 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。

(x) 連結財政状態計算書の表示

本グループは、マーケット状況が根拠となる資産及び負債の実現時期又は決済時期に基づいて連結財政状態計算書の表示に流動性基準を採用しており、これは読者にとってより目的適合性が高く、かつ有意義であると考えられる。

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。

(i) 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、借入金の変動金利を固定金利へ転換する経済的効果を有する。

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効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。

クロス・カレンシー・スワップ契約及び金利スワップ契約が本グループの財政状態及び経営成績に及ぼした影響は、以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)	
	2023年	2022年
帳簿価額－資産	531	397
想定元本	17,356	10,448
満期日	2023年10月～ 2030年3月	2023年10月～ 2030年3月
ヘッジ比率	1 : 1	1 : 1
期首以降の未決済ヘッジ手段の公正価値の変動	264	287
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	(264)	(287)
当期の加重平均ヘッジ比率	1.73%	0.73%

2023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、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当期利益（本受益証券保有者との取引控除前）は、216百万香港ドル（2022年：148百万香港ドル）低く／高くなる。2023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、489百万香港ドル／512百万香港ドル（2022年310百万香港ドル／325百万香港ドル）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。

2023年3月31日現在、本グループは中国大陆、オーストラリア、英国及びシンガポール（2022年：中国大陆、オーストラリア及び英国）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合計約2,871百万香港ドル（2022年：利益1,326百万香港ドル）が生じ、これは為替剰余金の項目において剰余金の変動として反映されている。

本グループは中国大陆、オーストラリア、英国及びシンガポールへの特定の投資資金をそれぞれ人民元建、豪ドル建、英ポンド建及びシンガポール・ドル建の銀行借入金により調達しており（クロス・カレンシー・スワップ契約及び為替先渡契約を考慮後）、これにより、各国通貨建の資産及び負債から生じる為替リスクに対する自然なヘッジが成立している。

本グループは、一部の銀行借入金、クロス・カレンシー・スワップ契約及び／又は為替先渡契約を、香港ドル／人民元、香港ドル／豪ドル及び香港ドル／英ポンドのスポットレートの変動に起因する中国大陆、オーストラリア及び英国への純投資価額の特定の変動に対するそれぞれのヘッジ手段として指定している。

当該ヘッジは、ヘッジ期間を通じてヘッジ対象の帳簿価額がヘッジ手段の帳簿価額を下回らなかったことから、完全に有効であると判断された。

ヘッジ手段として指定された銀行借入金の帳簿価額は、2023年3月31日現在、4,600百万香港ドル（2022年：4,080百万香港ドル）であった。ヘッジ手段として指定された未決済のクロス・カレンシー・スワップ契約及び為替先渡契約の想定元本は、2023年3月31日現在、それぞれ4,148百万香港ドル（2022年：2,276百万香港ドル）及び1,433百万香港ドル（2022年：なし）であった。ヘッジ手段に係る損益は、その他の包括利益に計上され、純資産の中の剰余金に累積される。注記29に詳述されているとおり、純額473百万香港ドルが当年度において為替剰余金に貸方計上（2022年：137香港ドルが借方計上）されている。

経営陣は、豪ドル、英ポンド及びシンガポール・ドルに関しては、重要な正味通貨リスク・エクスポージャーは存在しないと考えている。

本グループは米ドル建の特定のみディアム・ターム・ノート及び償却原価で測定する金融資産を有している。本グループはのみディアム・ターム・ノートに係る為替レート変動に対するエクスポージャーをヘッジするためクロス・カレンシー・スワップ契約を使用している。

2023年3月31日現在、米ドル建のみディアム・ターム・ノートの香港ドル相当額は、11,850百万香港ドル（2022年：12,109百万香港ドル）である。クロス・カレンシー・スワップ契約が本グループの財政状態及び経営成績に及ぼした影響は、以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)	
	2023年	2022年
帳簿価額－負債	(505)	(406)
想定元本	12,431	16,579
満期日	2024年9月～ 2032年1月	2024年9月～ 2032年1月
ヘッジ比率	1 : 1	1 : 1
期首以降の未決済ヘッジ手段の公正価値の変動	(274)	(445)
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	274	445
当期の加重平均ヘッジ比率	3.12%	2.50%

(ii) 信用リスク

信用リスクは、本グループの相手方が金融契約に基づく債務を履行できない可能性から生じる。本グループは現金及び現金同等物、銀行及び金融機関に対する預金、償却原価で測定する金融資産、デリバティブ金融商品並びに営業未収金において信用リスクにさらされている。

信用リスクはグループ全体で管理されている。本グループは銀行及び金融機関に対する預金を、相手方に対する預金水準を制限することにより管理している。個別の相手方に対する預金は、当該個別の相手方に対する事前に決められた制限を超えることはできない。2023年3月31日現在、銀行預金のすべてが外部機関により「BBB」以上に格付けされた金融機関に預けられている。

償却原価で測定する金融資産については、本管理会社は、回収不能な債務に対して適切な減損損失が認識されることを確実にするために、発行体の経営成績及びその信用格付を注意深く監視している。2023年3月31日現在、償却原価で測定するすべての金融資産が外部機関により「BBB-」以上の格付けを有している。この点について、本管理会社は、本グループの信用リスクは低いと考えている。

営業未収金及び特定のテナント関連のその他の未収金を含む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賃料2から3ヶ月分相当の敷金又は銀行保証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。このため、経営陣は、全体ベースでは予想信用損失は最小限であると考えている。一般的に、債務者が契約上の支払い／返済義務を期日までに履行しない場合に信用リスクの著しい増大があるとみなされ、相手方が期日経過後90日以内に契約上の支払い／返済義務を履行しない場合に金融資産は債務不履行とされる。経営陣は、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、定期的に個別ベースで長期延滞営業未収金の回収可能額を見直しており、これには営業未収金の全期間の予想損失引当金が用いられる。本グループは、マクロ経済要素を考慮した将来予測情報も織り込んで予想信用損失を見積っている。2023年3月31日現在、一部の長期延滞営業未収金に対して、減損引当金106百万香港ドル（2022年：59百万香港ドル）が計上されている。本グループには重要な信用リスクの集中はない。

連結財政状態計算書における各金融資産の減損引当金控除後の帳簿価額は、信用リスクの最大のエクスポージャーを示している。償却原価で測定する金融資産から生じる本グループの信用リスク・エクスポージャーは、1,188百万香港ドル（2022年：2,082百万香港ドル）であり、注記18に記載されている。営業未収金から生じる本グループの信用リスク・エクスポージャーは、170百万香港ドル（2022年：270百万香港ドル）であり、注記19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、17,339百万香港ドル（2022年：2,949百万香港ドル）であり、注記20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、809百万香港ドル（2022年：414百万香港ドル）であり、注記26に記載されている。

(iii) 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、2023年3月31日現在、17,188百万香港ドル（2022年：2,949百万香港ドル）の現金及び現金同等物並びに銀行預金（拘束性銀行預金を除く）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75,630百万香港ドル（2022年：72,861百万香港ドル）の借入枠を有しており、うち、65,662百万香港ドル（2022年：50,236百万香港ドル）が2023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、2023年3月31日現在、合計9,968百万香港ドル（2022年：22,625百万香港ドル）であった。

下表は本グループの金融負債の内訳であり、報告日における契約期限日までの残存期間に基づく期限別に表示されている。下表で開示された額は、利息及び元本の両キャッシュ・フローからなる契約上の割引前予想キャッシュ・フローである。

	(単位：百万香港ドル)			
	1年未満	1年から2年	2年から5年	5年超
2023年3月31日現在				
営業未払金及び未払費用	2,563	4	11	—
デリバティブ金融商品（決済後純額）	170	168	267	149
敷金	741	549	693	158
転換債	161	942	3,709	—
有利子負債	6,370	10,151	45,975	7,396
非支配持分に対する債務	3,889	—	—	—
共同支配企業に対する債務	11	277	—	—
本受益証券保有者の資金	—	—	—	188,940
2022年3月31日現在				
営業未払金及び未払費用	2,695	5	—	—
デリバティブ金融商品（決済後純額）	33	104	267	39
敷金	783	452	561	124
転換債	3,251	13	793	—
有利子負債	6,466	9,079	25,264	9,707
非支配持分に対する債務	3,930	—	—	—
非支配持分プット・オプション債務	86	—	—	—
本受益証券保有者の資金	—	—	—	162,688

(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、継続企業として存続する本グループの能力を維持することである。本グループにはローン・コベナントが付された借入金がある。2023年度および2022年度の両年度において、これらのローン・コベナントへの違反はない。

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50%（2022年：50%）であるように監視している。この比率は、連結財政状態計算書上の借入金総額（有利子負債及び転換債）を資産価額合計で除して算定される。

	(単位：百万香港ドル)	
	2023年	2022年
借入金総額	64,913	49,745
資産価額合計	267,919	225,716
株主資本負債比率	24.2%	22.0%

(c) 公正価値の見積

(i) 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
2023年3月31日現在				
資産				
投資不動産	—	—	237,469	237,469
デリバティブ金融商品	—	809	—	809
資産合計	—	809	237,469	238,278
負債				
デリバティブ金融商品	—	719	—	719
負債合計	—	719	—	719
2022年3月31日現在				
資産				
投資不動産	—	—	212,761	212,761
デリバティブ金融商品	—	414	—	414
資産合計	—	414	212,761	213,175
負債				
デリバティブ金融商品	—	429	—	429
非支配持分ブット・オプション債務	—	—	86	86
負債合計	—	429	86	515

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（2022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本グループの方針である。

(ii) 公正価値の開示

営業未収金の減損引当金控除後の帳簿価額並びに1年以内に回収又は決済が見込まれる営業未払金、未払費用、銀行預金、非支配持分に対する債務及び有利子負債の帳簿価額は、期限までの期間が短いため、公正価値の合理的近似値である。

1年超後に決済が見込まれる共同支配企業に対する債務、有利子負債、転換債の負債要素及び未払費用の公正価値は時価に基づいているか、あるいは市場金利で割り引いた将来の予想支払額を用いて見積もられる。

5 重要な会計上の見積及び判断

HKFRSに準拠した連結財務書類の作成には一定の重要な会計上の見積の使用が求められる。また、本グループの会計方針を適用する過程において本管理会社の判断が求められる。

見積及び判断は継続的に評価されており、過去の実績及びその他の要因（現状では合理的であると考えられる将来の事象に関する予想を含む。）に基づいている。

本グループは、将来に関する見積及び仮定を行っている。これによる会計上の見積は、本質的に、関連する実績と等しくなることがほとんどない。見積及び仮定のうち、翌会計年度において資産及び負債の帳簿価額に対する重要な調整が必要となる重要なリスクを有するものは、以下のとおりである。

(a) 投資不動産

各投資不動産の公正価値は、市場価格評価に基づき、独立した不動産鑑定士により各報告日に個別に決定される。主たる方法は収益還元法及び残余法であり、該当する場合、直接比較する方法及び割引キャッシュ・フロー分析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。

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。

	2023年	(単位：百万香港ドル) 2022年
賃料		
香港商業用及びオフィス不動産	6,555	6,425
香港駐車場及び関連事業	2,395	2,130
中国大陸商業用、オフィス及びロジスティクス不動産	1,256	1,380
海外商業用及びオフィス不動産	487	365
その他の収益（脚注）	1,541	1,302
収益合計	12,234	11,602

脚注：その他の収益には、管理手数料、空調設備サービス手数料、販売促進徴収金及びその他の雑収入が含まれている。

テナントとのリースは、月額基準賃料及び特定の出費の回収について規定している。営業収益に連動した追加賃料131百万香港ドル（2022年：119百万香港ドル）が賃料収入に含まれている。

7 セグメント情報

（単位：百万香港ドル）

	香港 商業用及びオ フィス不動産	香港 駐車場及び 関連事業	中国大陸 商業用、オ フィス及びロ ジスティクス 不動産	海外商業用 及びオフィス 不動産	合計
2023年3月31日に終了した会計年度					
収益	7,640	2,401	1,545	648	12,234
セグメント損益	5,792	1,928	1,088	390	9,198
投資不動産の公正価値の変動及び有形固定資産の減損	5,011	6,658	(1,591)	(761)	9,317
共同支配企業の純利益に対する持分	—	—	158	(73)	85
本社費用					(653)
受取利息					106
財務費用					(1,754)
税引前利益（本受益証券保有者との取引控除前）					16,299
税金					(1,006)
当期利益（本受益証券保有者との取引控除前）					15,293
投資不動産の取得	766	—	764	16,261	17,791
共同支配企業の取得	—	—	—	3,480	3,480
その他資本的支出	653	62	275	12	1,002
減価償却費	(54)	—	(3)	(5)	(62)
2023年3月31日現在					
セグメント資産	138,724	46,859	31,466	22,940	239,989
共同支配企業に対する持分	—	—	3,652	3,117	6,769
未配分の本社資産					1,438
のれん					387
償却原価で測定する金融資産					1,188
デリバティブ金融商品					809
銀行預金					3,352
現金及び現金同等物					13,987
資産合計					267,919
セグメント負債	2,954	225	799	447	4,425
未配分の本社負債					740
繰延税金負債					3,330
長期インセンティブ・スキーム引当金					115
その他負債					4,164
有利子負債					60,750
転換債					4,163
デリバティブ金融商品					719
税金引当金					453
負債合計（本受益証券保有者に帰属する純資産を除く）					78,859
非支配持分					120
本受益証券保有者に帰属する純資産					188,940

2023年3月31日に終了した会計年度において、収益のうち1,545百万香港ドル（2022年：1,641百万香港ドル）が中国大陸の外部顧客によるもの、10,041百万香港ドル（2022年：9,479百万香港ドル）が香港の外部顧客によるもの、648百万香港ドル（2022年：482百万香港ドル）が海外の外部顧客によるものである。

2023年3月31日現在、投資不動産、共同支配企業に対する持分、有形固定資産及びのれんのうち34,965百万香港ドル（2022年：38,084百万香港ドル）が中國大陸に所在し、185,210百万香港ドル（2022年：172,102百万香港ドル）が香港に所在し、25,913百万香港ドル（2022年：7,979百万香港ドル）が海外に所在している。

（単位：百万香港ドル）

	香港 商業用及びオ フィス不動産	香港 駐車場及び 関連事業	中国大陸 商業用、オ フィス及びロ ジスティクス 不動産	海外商業用 及びオフィ ス不動産	合計
2022年3月31日に終了した会計年度					
収益	7,341	2,138	1,641	482	11,602
セグメント損益	5,556	1,675	1,206	339	8,776
投資不動産の公正価値の変動	(2,217)	2,672	(119)	90	426
共同支配企業の純利益に対する持分	—	—	364	—	364
本社費用					(512)
受取利息					98
財務費用					(1,005)
償却原価で測定する金融資産の処分損					(11)
税引前利益（本受益証券保有者との取引控除前）					8,136
税金					(1,229)
当期利益（本受益証券保有者との取引控除前）					6,907
投資不動産の取得	—	5,872	5,476	—	11,348
共同支配企業の取得	—	—	3,252	—	3,252
その他資本的支出	365	45	453	—	863
減価償却費	(52)	—	(2)	—	(54)
2022年3月31日現在					
セグメント資産	132,652	40,127	34,464	8,516	215,759
共同支配企業に対する持分	—	—	3,756	—	3,756
未配分の本社資産					356
のれん					400
償却原価で測定する金融資産					2,082
デリバティブ金融商品					414
銀行預金					170
現金及び現金同等物					2,779
資産合計					225,716
セグメント負債	2,966	221	919	166	4,272
未配分の本社負債					348
繰延税金負債					3,348
長期インセンティブ・スキーム引当金					153
その他負債					3,948
有利子負債					45,714
転換債					4,031
デリバティブ金融商品					429
税金引当金					483
負債合計（本受益証券保有者に帰属する純資産を除く）					62,726
非支配持分					302
本受益証券保有者に帰属する純資産					162,688

8 不動産運営費

(単位：百万香港ドル)

	2023年	2022年
不動産管理手数料、セキュリティ及び清掃費用	767	705
人件費	548	569
修繕維持費	278	279
水道光熱費	343	320
香港政府に支払う賃料及び税金	316	282
販売促進費	218	198
不動産共益費	124	129
固定資産税及び土地使用税	132	133
営業未収金の減損引当金	67	2
その他の不動産運営費	243	209
	3,036	2,826

9 財務費用

(単位：百万香港ドル)

	2023年	2022年
有利子負債に係る支払利息	1,560	812
転換債に係る支払利息（注記25）	70	125
その他の借入費用（脚注(i)）	209	223
	1,839	1,160
控除：投資不動産に資産化（脚注(ii)）	(21)	(5)
	1,818	1,155
転換債のデリバティブ要素の公正価値の変動（注記25）	22	(32)
非支配持分プット・オプション債務に係る公正価値の評価益（注記23）	(86)	(118)
	1,754	1,005

脚注：

- (i) その他の借入費用には主に、非支配持分に対する支払利息104百万香港ドル（2022年：81百万香港ドル）、共同支配企業に対する支払利息9百万香港ドル（2022年：なし）、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130百万香港ドル（2022年：純損失60百万香港ドル）、公正価値ヘッジに指定されたクロス・カレンシー・スワップ契約及び金利スワップ契約に係る純損失50百万香港ドル（2022年：純利益82百万香港ドル）、その他の金融デリバティブ並びに様々な銀行借入及び財務費用が含まれている。
- (ii) 特定の開発中及び資産改善中の不動産に直接帰属する支払利息は、平均年率3.0%（2022年：2.3%）の金利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）

当期税引前利益（本受益証券保有者との取引控除前）は、以下の項目を控除／（加算）後のものである。

（単位：百万香港ドル）

	2023年	2022年
人件費（注記11）	920	923
有形固定資産の減価償却費	94	84
受託者報酬	17	16
鑑定報酬	4	4
監査人報酬		
監査報酬	15	12
監査関連保証サービス	2	—
買収関連専門家報酬	—	1
その他	2	2
資産化された専門家報酬	(2)	(1)
銀行手数料	11	7
不動産エージェント手数料	15	15
寄付金	18	15
金融商品に係る為替差益	(49)	(31)
短期リース費用	2	8
その他の弁護士及び専門家報酬	27	18

11 人件費

（単位：百万香港ドル）

	2023年	2022年
賃金及び給与	953	871
強制年金基金制度への拠出（脚注(i)）	15	15
長期インセンティブ・スキーム報酬	36	118
	1,004	1,004
控除：投資不動産に資産化（脚注(ii)）	(84)	(81)
人件費（注記10）	920	923

脚注：

- (i) 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。
- (ii) 特定の開発中及び資産改善中の不動産に直接帰属する人件費は投資不動産に資産化されている。

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%（2022年：16.5%）の税率で引当計上されている。中国大陸及び海外の所得税は、当会計年度の見積課税対象利益に対し適用される税率で引当金が計上されている。

連結損益計算書に借方計上された税金は以下のとおりである。

	2023年	(単位：百万香港ドル) 2022年
当期税金		
香港	804	785
中国大陸	138	170
海外	44	7
繰延税金（注記21）	20	267
税金計上額	1,006	1,229

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計上額との差異は以下のとおりであった。

	2023年	(単位：百万香港ドル) 2022年
税引前利益（本受益証券保有者との取引控除前）	16,299	8,136
共同支配企業の純利益に対する持分	(85)	(364)
	16,214	7,772
香港事業所得税率16.5%（2022年：16.5%）で計算した予想税金	2,675	1,282
異なる税率の税効果	(67)	92
損金不算入費用の税効果	576	91
益金不算入利益の税効果	(2,021)	(120)
過年度の過大引当額	(158)	(138)
過年度に認識されていない税務上の欠損金の使用	(3)	(24)
子会社の未送金利益に係る源泉徴収税	4	46
税金計上額	1,006	1,229

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）

	2023年	2022年 (調整後)
基本的本受益証券1口当たり当期利益算定のための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）	15,451百万香港ドル	6,894百万香港ドル
希薄化効果のある転換債の調整	80百万香港ドル	72百万香港ドル
希薄化後本受益証券1口当たり当期利益算定のための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）	15,531百万香港ドル	6,966百万香港ドル
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	2,179,285,281口	2,153,167,740口
希薄化効果のある転換債の調整	63,740,297口	38,572,806口
希薄化後本受益証券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	2,243,025,578口	2,191,740,546口
基本的本受益証券1口当たり当期利益	7.09香港ドル	3.20香港ドル
希薄化後本受益証券1口当たり当期利益	6.92香港ドル	3.18香港ドル

2022年3月31日に終了した会計年度の本受益証券1口当たり当期利益は、当会計年度における本グループのライツ・イシューによる影響を反映して調整されている。

14 のれん

(単位：百万香港ドル)

	2023年	2022年
4月1日現在	400	392
為替調整	(13)	8
3月31日現在	387	400

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
2022年4月1日現在	212,761	—	212,761
為替調整（注記(e)）	(3,131)	—	(3,131)
資産の取得（注記31）	17,025	766	17,791
取得	951	17	968
公正価値の変動	9,422	(55)	9,367
有形固定資産への振替額（注記17）	(287)	—	(287)
2023年3月31日現在	236,741	728	237,469
2021年4月1日現在	199,074	—	199,074
為替調整	1,054	—	1,054
資産の取得	11,348	—	11,348
取得	859	—	859
公正価値の変動	426	—	426
2022年3月31日現在	212,761	—	212,761

(b) 評価プロセス

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として不動産鑑定を実施するよう新たに任命されたクッシュマン&ウェイクフィールド・リミテッド（以下「主たる不動産鑑定士」という。）により、2023年3月31日現在で、市場価格に基づき再評価された。2022年3月31日現在の独立した不動産鑑定はコリアーズ・インターナショナル（ホンコン）リミテッドにより実施された。

本管理会社は主たる不動産鑑定士と協議し、主たる不動産鑑定士により使用されたすべての重要なインプットを見直した。本管理会社と主たる不動産鑑定士は、評価プロセス及び各報告日現在の結果について協議する。

(c) 評価技法

2023年3月31日現在、主たる不動産鑑定士は、主たる方法として収益還元法及び残余法を用いており、直接比較法及び／又は割引キャッシュ・フロー分析による相互参照を行っている（該当する場合）（2022年：主たる方法として収益還元法を用いており、直接比較法による相互参照を行っている）。

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一時減免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。

残余法では、まず、開発案が完了したものと仮定した場合の価値である開発価値総額が評価日現在で算定される。この開発価値総額から、建設費、専門家報酬、財務費用及び関連費用を含む未払開発費用の見積額に開発業者リスク引当金と利益を加えた金額が差し引かれる。この数値が残余価値である。

直接比較法は、評価対象の不動産と、価格情報が入手可能な同一又は類似の資産とを直接比較することに基づいている。しかし、不動産は不均一な性質を有しているため、通常、検討対象の不動産が達成するであろう価格に影響を及ぼす可能性がある定性的な差異を考慮するための適切な調整が必要である。

割引キャッシュ・フロー分析では、投資期間にわたる正味キャッシュ・フローを予測し、それをリスク調整後の機会資本コストで割り引いて現在価値を算出する。割引キャッシュ・フロー分析では、費用を差し引いた後に賃料の増額予測、空室、フリーレント、買換積立金、回収不能な支出及びリース費用に関する仮定を勘案した年間正味キャッシュ・フローを考慮する。割引キャッシュ・フロー分析では、10年間の保有期間と11年目の復帰価格を想定し、適切な割引率で割り引いて正味現在価値を算出する。

評価技法は、重要な観察不能なインプットとともに以下の表に要約される。

	重要な観察不能なインプット	重要な観察不能なインプットと公正価値との関係
収益還元法		
完成した不動産	i) 還元利回り（混合）： 2.98%－6.00% （2022年：2.90%－5.30%） ii) 発生中の年間正味賃料収入： 1.1百万香港ドル－580.9百万香港ドル （2022年：0.9百万香港ドル－313.4百万香港ドル）	還元利回りが高い程、公正価値は低い 発生中の正味賃料収入が高い程、公正価値は高い
残余法		
開発中の不動産 （2023年3月31日現在のみ該当）	i) 見積開発価値総額： 1,941百万香港ドル ii) 開発費用見積額： 661百万香港ドル	見積開発価値総額が高い程、公正価値は高い 開発費用見積額が高い程、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（2022年：レベル3）に含まれている。

(d) 本REITコードに基づく制限

本ファンドは、2021年4月2日に上海のチーバオ・ヴァンケ・プラザの50%持分、2021年6月28日に広州のリンク・プラザ天河へ、2021年10月27日に東莞及び佛山の2件のロジスティクス不動産の75%持分、2021年12月31日に香港の2件の駐車場／自動車サービスセンター及び倉庫ビル、2022年6月1日にオーストラリアの主要なオフィス不動産を保有する信託の49.9%持分、2022年6月29日に嘉興のロジスティクス不動産、2022年7月1日にシドニーの3件の商業用不動産の50%持分、2022年8月31日にアンダーソン・ロード協商業用開発地一区画、2023年3月31日にシンガポールの2件の商業用不動産（ジュロン・ポイント及びスイング・バイ@トムソン・プラザ）の取得を完了しているが、アンダーソン・ロード協商業用地一区画の開発は2023年3月31日現在完了していない。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（特別目的事業体又は共同支配企業を通じて保有）の売却が禁じられている。

(e) 為替調整

換算に係る為替差損は、中国大陆、オーストラリア及び英国における本グループの投資不動産によるもので、それぞれ2,445百万香港ドル、452百万香港ドル及び234百万香港ドルである。当該金額は為替剰余金に含まれており、ヘッジ手段により部分的に相殺されたものである。

(f) 本グループの融資枠の担保

2023年3月31日現在、中国大陆、オーストラリア及びシンガポールにおける本グループの投資不動産の一部、それぞれ約5,414百万香港ドル（2022年：4,866百万香港ドル）、3,484百万香港ドル（2022年：4,112百万香港ドル）及び13,630百万香港ドル（2022年：なし）は、本グループの合計9,892百万香港ドル（2022年：3,920百万香港ドル）の融資枠の担保に供された。

16 共同支配企業に対する持分

(単位：百万香港ドル)

	2023年	2022年
共同支配企業に対する投資の取得原価	6,732	3,252
取得後の損益及びその他の包括利益に対する持分	120	504
受取配当金	(83)	—
	6,769	3,756

2022年2月9日、本ファンドは完全子会社を通じて、オーストラリア・オフィス・ファンド・インベストメントIトラストの全額払込済普通受益証券の49.9%を調整後現金対価605百万豪ドル（約3,403百万香港ドル相当）で取得する受益証券譲渡契約を締結した。本ファンドは77百万香港ドルの取得関連取引費用を負担した。オーストラリア・オフィス・ファンド・インベストメントIトラストは、オーストラリアのシドニー及びメルボルンのビジネス中心地区に所在する5つの主要なオフィス不動産（以下、総称して「IGOポートフォリオ」という。）における持分を保有している。当該取引は2022年6月1日に完了した。

本ファンドは、2023年3月31日現在、以下の共同支配企業を有している。

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
上海莘實企業管理有限公司	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	1,318,010,000人民元	50.0%
オーストラリア・オフィス・ファンド・インベストメントIトラスト	オーストラリア、信託／オーストラリア	不動産保有及びリース	992,609,927豪ドル	49.9%

2023年3月31日現在、共同支配企業に対する本グループの持分6,769百万香港ドルは、連結財務書類において持分法を用いて会計処理されている。本管理会社は、共同支配企業に対する持分は本グループにとって重要ではないと考えている。

本グループの共同支配企業に対する持分に関する財務情報は以下のとおりである。

(単位：百万香港ドル)

	2023年	2022年
純利益に対する持分	85	364
不動産純利益に対する持分	335	191
公正価値で計上する投資不動産に対する持分	9,855	4,240

17 有形固定資産

(単位：百万香港ドル)

	土地、建物 及び 賃借物件改良	使用権資産	車両	設備	合計
2022年4月1日現在	1,151	5	—	92	1,248
為替調整	(5)	—	—	—	(5)
取得	28	19	1	29	77
投資不動産からの振替額（注記15）	287	—	—	—	287
当期減価償却計上額	(60)	(4)	—	(30)	(94)
減損	(50)	—	—	—	(50)
2023年3月31日現在	1,351	20	1	91	1,463
2023年3月31日現在					
取得原価	1,622	24	7	222	1,875
減価償却及び減損累計額	(271)	(4)	(6)	(131)	(412)
純帳簿価額	1,351	20	1	91	1,463
2021年4月1日現在	1,205	2	1	93	1,301
取得	—	5	—	28	33
処分	(2)	—	—	—	(2)
当期減価償却計上額	(52)	(2)	(1)	(29)	(84)
2022年3月31日現在	1,151	5	—	92	1,248
2022年3月31日現在					
取得原価	1,319	5	6	193	1,523
減価償却累計額	(168)	—	(6)	(101)	(275)
純帳簿価額	1,151	5	—	92	1,248

18 償却原価で測定する金融資産

償却原価で測定する金融資産には、以下の債務投資が含まれている。

(単位：百万香港ドル)

	2023年	2022年
上場社債	1,158	2,052
非上場社債	30	30
	1,188	2,082

当会計年度において、本グループには、償却原価で測定する金融資産から生じた受取利息が53百万香港ドル（2022年：80百万香港ドル）ある。償却原価で測定する金融資産の帳簿価額は、以下のとおり回収される予定である。

(単位：百万香港ドル)

	2023年	2022年
1年以内	547	890
1年超	641	1,192
	1,188	2,082

19 営業未収金及びその他の未収金

(単位：百万香港ドル)

	2023年	2022年
営業未収金	276	329
控除：減損引当金	(106)	(59)
営業未収金－純額	170	270
繰延未収賃料	843	1,023
その他の未収金	1,270	91
	2,283	1,384

これら未収金の帳簿価額は公正価値に近似しており、大半は1年以内に回収される予定である。

テナントに対する特定の与信条件はない。営業未収金純額は、大部分が各テナントからの敷金／銀行保証でカバーされている。営業未収金の減損評価については注記4(a)(ii)に記載されている。

その他の未収金には資産取得のための手付金1,200百万香港ドルが含まれており、当該金額は2023年4月3日に払戻しが行われ受領している。

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)

	2023年	2022年
0－30日	120	216
31－90日	51	61
90日超	105	52
	276	329

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170百万香港ドル（2022年：270百万香港ドル）には、2023年3月31日現在期限が到来していない未収駐車場料金12百万香港ドル（2022年：40百万香港ドル）及び未収賃料32百万香港ドル（2022年：20百万香港ドル）が含まれている。

営業未収金の減損引当金の変動は以下のとおりである。

(単位：百万香港ドル)

	2023年	2022年
4月1日現在	59	67
営業未収金の減損引当金繰入額	67	2
回収不能として当期消却された未収金	(18)	(11)
為替調整	(2)	1
3月31日現在	106	59

営業未収金の減損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。

その他の未収金の予想信用損失は最小限であるため、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。

20 現金及び現金同等物並びに銀行預金

(単位：百万香港ドル)

	2023年	2022年
当座預金	2,485	1,584
当初満期が3ヶ月以内の銀行預金	11,502	1,195
現金及び現金同等物	13,987	2,779
当初満期が3ヶ月超の銀行預金	3,201	170
拘束性銀行預金	151	—
銀行預金	3,352	170
	17,339	2,949

拘束性銀行預金とは特定の不動産から受け取る賃料収入であり、その用途は、不動産費用の決済、利息支払、及び対応する担保付銀行借入金の元本返済に制限されている。

現金及び現金同等物並びに銀行預金の帳簿価額は、1年以内に回収される予定である。

21 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)

	2023年	2022年
繰延税金資産	(244)	(188)
繰延税金負債	3,574	3,536
	3,330	3,348

繰延税金資産及び繰延税金負債は、1年超後に回収及び解消される予定である。

当会計年度中の繰延税金資産及び繰延税金負債の増減は以下のとおりである。

(単位：百万香港ドル)

	投資不動産に係る 再評価及び 加速償却控除	その他	合計
2022年4月1日現在	3,382	(34)	3,348
為替調整	(28)	(10)	(38)
連結損益計算書における計上額（注記12）	64	(44)	20
2023年3月31日現在	3,418	(88)	3,330
2021年4月1日現在	3,087	(58)	3,029
為替調整	10	(1)	9
子会社の取得	49	(6)	43
連結損益計算書における計上額（注記12）	236	31	267
2022年3月31日現在	3,382	(34)	3,348

2023年3月31日現在、本グループには、将来の課税所得に対して繰越される認識されていない税務上の欠損金が約1,128百万香港ドル（2022年：873百万香港ドル）ある。その発生した年度から5年以内の様々な期日に失効することとなる236百万香港ドル（2022年：190百万香港ドル）の税務上の欠損金を除き、これらの税務上の欠損金に失効日はない。

22 長期インセンティブ・スキーム引当金

(単位：百万香港ドル)

	2023年	2022年
長期インセンティブ・スキーム引当金		
1年以内に決済予定	70	72
1年超後に決済予定	45	81
	115	153

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、投資利回り合計、不動産純利益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、遡及調整額及び2017年LTIスキームに基づく報奨金（該当する場合）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スキームに基づき権利が確定した制限付ユニット報奨について、1,051,429口（2022年：264,634口）を市場で購入した。

権利確定期間にわたり、2017年LTIスキーム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、分配支払率及びその他の市況（該当する場合）に関する仮定に基づき、独立した外部評価者であるタワーズ・ワトソン・ホンコン・リミテッドにより報告日現在において見積もられている。付与済の本報奨の価値の変動は連結損益計算書へ計上された。権利確定条件が満たされない時には、過年度に発生した金額は、戻入れられる。

当会計年度における制限付ユニット報奨数の増減及び制限付ユニット報奨の権利確定時における本受益証券の最大権利確定予定口数は以下のとおりである。

付与日	権利確定期間	2022年 4月1日 現在残高	当年度 付与	当年度 権利確定 (iv)	当年度 消却	当年度 失効	2023年 3月31日 現在残高	権利確定日 における 最大権利確定 予定口数(v)
2017年LTIスキーム								
2019年7月5日	2019年7月5日から 2022年6月30日	464,404	—	(242,243)	—	(222,161)	—	—
2020年7月29日	2020年7月29日から 2023年6月30日 ⁽ⁱ⁾	1,537,798	—	(768,899)	—	(27,879)	741,020	741,020
2021年7月7日	2021年7月7日から 2024年6月30日 ⁽ⁱ⁾	1,194,879	—	—	—	(77,832)	1,117,047	1,867,942 ^(vi)
2022年6月2日	2022年6月2日から 2024年6月1日 ⁽ⁱⁱ⁾	—	79,862	—	—	—	79,862	79,862
2022年7月4日	2022年7月4日から 2025年7月3日 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	—	27,663	—	—	—	27,663	27,663
2022年7月11日	2022年7月11日から 2025年6月30日 ⁽ⁱ⁾	—	1,595,003	—	—	(57,030)	1,537,973	2,543,413 ^(vi)
2022年／2023年合計		3,197,081	1,702,528	(1,011,142)	—	(384,902)	3,503,565	5,259,900
2021年／2022年合計		2,951,310	1,227,248	(304,921)	(11,861)	(664,695)	3,197,081	4,595,645

脚注：

- (i) 制限付ユニット報奨は、2つの等額のトランシェが付与日から2年目の6月30日と3年目の6月30日に権利確定する。
- (ii) 制限付ユニット報奨は、2つの等額のトランシェが付与日から1年目と2年目の応当日に権利確定する。
- (iii) 制限付ユニット報奨は、2つの等額のトランシェが付与日から2年目と3年目の応当日に権利確定する。
- (iv) 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0%から100%までの範囲にある。
- (v) 特定の権利確定条件が満たされた場合。
- (vi) 当該口数を上回る追加の本受益証券は、本管理会社の報酬委員会の承認を必要とする。

23 その他負債

(単位：百万香港ドル)

	2023年	2022年
非支配持分に対する債務	3,889	3,862
共同支配企業に対する債務	275	—
非支配持分プット・オプション債務	—	86
	4,164	3,948

脚注：

- (i) 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3.0%（2022年：2.3%）の有利子であり、返済期限がない。未払利息を含む当該債務は、プロジェクト会社の債務返済後に、プロジェクト会社の余剰現金から返済がなされる予定である。
- (ii) 共同支配企業に対する債務は人民元建て、無担保、実効金利は年率3.8%の有利子であり、1年超後に決済予定である。
- (iii) 株主間契約に従い、商業用不動産開発の適合性証明書発行から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、金融負債として認識されており、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。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（2022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。

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)

	2023年	2022年
4月1日現在	86	204
連結損益計算書における認識額：		
公正価値の評価益（注記9）	(86)	(118)
3月31日現在	—	86

24 有利子負債

(単位：百万香港ドル)

	2023年	2022年
無担保銀行借入金	28,567	18,633
担保付銀行借入金	9,892	3,920
メディアム・ターム・ノート	22,291	23,161
	60,750	45,714

有利子負債の帳簿価額は以下のとおり決済される予定である。

(単位：百万香港ドル)

	2023年	2022年
1年目に期限到来		
無担保銀行借入金	4,014	4,297
担保付銀行借入金	119	209
メディアム・ターム・ノート	—	1,229
	4,133	5,735
2年目に期限到来		
無担保銀行借入金	1,513	8,205
担保付銀行借入金	119	215
メディアム・ターム・ノート	6,877	—
	8,509	8,420
3年目に期限到来		
無担保銀行借入金	5,886	1,635
担保付銀行借入金	2,479	174
メディアム・ターム・ノート	2,208	6,624
	10,573	8,433
4年目に期限到来		
無担保銀行借入金	6,507	3,005
担保付銀行借入金	129	2,755
メディアム・ターム・ノート	5,956	1,877
	12,592	7,637
5年目に期限到来		
無担保銀行借入金	10,647	1,491
担保付銀行借入金	284	157
メディアム・ターム・ノート	998	6,014
	11,929	7,662
5年目を超える期限		
担保付銀行借入金	6,762	410
メディアム・ターム・ノート	6,252	7,417
	13,014	7,827
	60,750	45,714

脚注：

- (i) クロス・カレンシー・スワップ契約を考慮後、人民元建、豪ドル建、英ポンド建及びシンガポール・ドル建の銀行借入金それぞれ5,807百万香港ドル（2022年：5,625百万香港ドル）、7,805百万香港ドル（2022年：3,996百万香港ドル）、3,644百万香港ドル（2022年：3,759百万香港ドル）及び13,115百万香港ドル（2022年：なし）を除き、すべての有利子負債は香港ドル建である。
- (ii) 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考慮後の2023年3月31日現在の香港ドル建の有利子負債の実効金利は3.51%（2022年：2.21%）であり、人民元建、豪ドル建、英ポンド建及びシンガポール・ドル建の有利子負債の実効金利はそれぞれ3.54%（2022年：3.68%）、4.70%（2022年：1.13%）、3.09%（2022年：1.44%）及び4.43%（2022年：該当なし）であった。

25 転換債

2019年4月3日、本グループは、2024年に満期を迎える年率1.60%の転換債40億香港ドルを発行した。当該社債は、保有者の任意で、1口当たり調整後転換価額103.70香港ドルで、本ファンドの新規受益証券に転換可能である。本ファンドは、本受益証券の終値が調整後転換価額の130%以上である場合には社債を償還するオプションを有しており、保有者は、2022年4月3日に社債の全部又は一部のみを償還することを本ファンドに要求する権利を有している。2022年4月4日、本グループは、当該社債保有者の選択により、当初元本の約80.3%に相当する元本総額32.13億香港ドルの一部社債を、当該日までの確定済未払利息と合わせて償還及び消却した。

2022年12月12日、本グループは、2027年に満期を迎える年率4.50%の転換債33億香港ドルを発行した。当該社債は、保有者の任意で、1口当たり調整後転換価額58.77香港ドルで、本ファンドの新規受益証券に転換可能である。本ファンドは、本受益証券の終値が調整後転換価額の130%以上である場合には社債を償還するオプションを有しており、保有者は、2025年12月12日に社債の全部又は一部のみを償還することを本ファンドに要求する権利を有している。

当該転換債は無担保である。2023年3月31日現在、転換債の実効金利は、4.96%（2022年：3.12%）であった。

（単位：百万香港ドル）

	2023年	2022年
負債要素		
4月1日現在	4,031	3,970
転換債の発行	3,120	—
財務費用（注記9）	70	125
利息支払額	(81)	(64)
償還	(3,213)	—
3月31日現在	3,927	4,031
デリバティブ要素		
4月1日現在	—	32
転換債の発行	214	—
公正価値の変動（注記9）	22	(32)
3月31日現在	236	—
	4,163	4,031

26 デリバティブ金融商品

(単位：百万香港ドル)

	2023年	2022年
デリバティブ資産		
キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定されたクロス・カレンシー・スワップ契約	278	—
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	318	404
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	7	9
純投資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	176	—
純投資ヘッジとして指定された為替先渡契約	4	—
ヘッジ手段として指定されていない為替先渡契約	26	1
	809	414
デリバティブ負債		
キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定された金利スワップ契約	(46)	—
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	(512)	(241)
公正価値ヘッジとして指定された金利スワップ契約	(19)	(7)
純投資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	—	(93)
ヘッジ手段として指定されていないクロス・カレンシー・スワップ契約	(142)	(81)
ヘッジ手段として指定されていない為替先渡契約	—	(7)
	(719)	(429)
デリバティブ資産／（負債）—純額	90	(15)

脚注：

- (i) 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。
- (ii) 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。為替先渡契約の公正価値は、各報告日現在の市場の先渡為替レートをを用いて算出される。クロス・カレンシー・スワップ契約、金利スワップ契約及び為替先渡契約は、公正価値ヒエラルキーのレベル2（2022年：レベル2）に含まれている。

デリバティブ資産／（負債）純額の帳簿価額は、以下のとおり決済される予定である。

(単位：百万香港ドル)

	2023年	2022年
1年以内	102	—
1年超	(12)	(15)
	90	(15)

本グループは、有利子負債の為替レート変動及び金利変動に係るエクスポージャーを最小にするため、クロス・カレンシー・スワップ契約（外貨から香港ドルへのスワップ）及び金利スワップ契約を用いている。金利スワップ契約に関するキャッシュ・フロー・ヘッジの有効部分の公正価値の変動は、すべてヘッジ剰余金において認識されている。金利スワップ契約に関する公正価値ヘッジの公正価値の変動及びクロス・カレンシー・スワップ契約の公正価値の変動は連結損益計算書においてすべて直接認識されている。注記29に詳述されているとおり、純額で146百万香港ドル（2022年：372百万香港ドル）が当会計年度においてヘッジ剰余金に貸方計上されている。

2023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16,956百万香港ドルに係る3.34年（2022年：借入金10,048百万香港ドルに係る3.53年）の平均固定金利期間を提供している。2023年3月31日現在、未決済の変動金利から固定金利へのクロス・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及び加重平均固定金利は、それぞれ16,956百万香港ドル（2022年：10,048百万香港ドル）及び1.93%（2022年：0.73%）であった。

2023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。2023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12,431百万香港ドル（2022年：12,431百万香港ドル）及び400百万香港ドル（2022年：400百万香港ドル）であった。

2023年3月31日現在のヘッジ剰余金（注記29）に認識されている金利スワップ契約の損益は、決済時に連結損益計算書に振替えられる予定である。

本グループは、海外事業への純投資の為替レート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（香港ドルから外貨へのスワップ）及び為替先渡契約を用いている。ヘッジの有効部分に関連するヘッジ手段に係る損益は、その他の包括利益に計上され、純資産の中の剰余金に累積される。純額で254百万香港ドル（2022年：93百万香港ドル）が当会計年度において為替剰余金に貸方計上されている。

2023年3月31日現在、純投資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、それぞれの為替スポットレートの変動に起因する本グループの海外事業への純投資の一部を転換している。2023年3月31日現在の純投資ヘッジとして適格である未決済のクロス・カレンシー・スワップ契約及び為替先渡契約の想定元本は、それぞれ4,148百万香港ドル（2022年：2,276百万香港ドル）及び1,433百万香港ドル（2022年：なし）であった。

2023年3月31日現在、本グループはヘッジ会計に指定されていない未決済のクロス・カレンシー・スワップ契約及び為替先渡契約を有しており、想定元本は5,581百万香港ドル（2022年：4,148百万香港ドル）であった。

当会計年度において、為替先渡契約は、本グループの将来の中国大陆における人民元建純利益、オーストラリアにおける豪ドル建純利益及び英国における英ポンド建純利益の一部を香港ドルの条件で固定するために締結され、ヘッジ会計に指定されていない。2023年3月31日現在、外貨建純利益を固定するための未決済の為替先渡契約はない（2022年：香港ドルに対して803百万人民元、33百万豪ドル及び10百万英ポンドを売却する未決済の為替先渡契約）。

注記29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 ヘッジ手段	ヘッジ剰余金
2022年4月1日現在	404	404
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	276	276
その他の包括利益から連結損益計算書への組替	(130)	(130)
2023年3月31日現在	550	550
2021年4月1日現在	32	32
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	312	312
その他の包括利益から連結損益計算書への組替	60	60
2022年3月31日現在	404	404

27 営業未払金、前受金及び未払費用

(単位：百万香港ドル)

	2023年	2022年
営業未払金	121	104
前受金	446	522
未払資本的支出	870	765
未払利息	165	130
未払ライツ・イシュー取引費用	303	—
リース負債	22	5
その他未払費用	1,097	1,174
	3,024	2,700

これら未払金の帳簿価額は公正価値に近似しており、下記のとおり決済される予定である。

(単位：百万香港ドル)

	2023年	2022年
1年以内	3,009	2,695
1年超	15	5
	3,024	2,700

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)

	2023年	2022年
0－30日	82	65
31－90日	13	6
90日超	26	33
	121	104

月次の賃料及び管理手数料は、リースに基づいてテナントにより前払いされ、前受金として認識される。本グループは、通常1年以内に履行義務を充足するサービスを提供するとともに前受金を収益として連結損益計算書に認識する。期首の繰越残高522百万香港ドル（2022年：401百万香港ドル）は、当会計年度に全額が収益として連結損益計算書に認識された。

28 発行済本受益証券口数

	2023年 本受益証券口数	2022年 本受益証券口数
4月1日現在	2,110,193,850	2,081,862,866
消却目的の買戻本受益証券	(6,706,400)	(1,264,000)
分配金再投資制度に基づく発行本受益証券	24,716,793	29,594,984
ライツ・イシューに基づく発行本受益証券	425,640,848	—
3月31日現在	2,553,845,091	2,110,193,850

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6,706,400口（2022年：1,264,000口）を総額407百万香港ドル（2022年：82百万香港ドル）で買戻した。買戻本受益証券はすべて当会計年度に消却された。

2023年3月31日に終了した会計年度において、本管理会社は、2022年9月30日に終了した6ヶ月間における中間分配金及び2022年3月31日に終了した会計年度における最終分配金について、分配金再投資制度に基づき合計24,716,793口の本受益証券の発行及び割当を行った。

2023年3月7日付のライツ・イシューの目論見書に従い、本グループは、2023年3月6日現在の本受益証券保有者が保有する本受益証券5口につき1口のライツ及びライツ受益証券を無償で提供した。2023年3月31日に終了した会計年度において、無償ライツ425,640,848口が発行され、2023年3月29日にライツ・イシューの引受けに応じた無償ライツを有する適格本受益証券保有者に対し、ライツ・イシューに基づき1口当たり引受価格44.20香港ドルにて425,640,848口のライツ受益証券の発行及び割当が行われた。ライツ・イシューによる収入18,813百万香港ドルと本受益証券保有者に発行された無償ライツの価値1,638百万香港ドルの合計から取引費用303百万香港ドルを控除した総額20,148百万香港ドルは、本ファンドの本受益証券保有者に帰属する純資産の増加として認識された。

2023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50.50香港ドル（2022年：67.00香港ドル）であった。時価総額は、2023年3月31日現在の発行済本受益証券2,553,845,091口（2022年：2,110,193,850口）により、128,969百万香港ドル（2022年：141,383百万香港ドル）であった。

29 本受益証券保有者持分

	(単位：百万香港ドル)			
	ヘッジ 剰余金	為替 剰余金	剰余金に関する利 益剰余金の調整	合計
2022年4月1日現在	404	1,167	(1,571)	—
キャッシュ・フロー・ヘッジ：				
公正価値の変動	276	—	—	276
連結損益計算書への振替額 (脚注(i))	(130)	—	—	(130)
	146	—	—	146
為替換算：				
財務書類の換算に係る為替差損	—	(2,871)	—	(2,871)
純投資ヘッジの公正価値の変動	—	473	—	473
	—	(2,398)	—	(2,398)
本受益証券保有者に帰属する純資産：				
剰余金の変動から生じた額（脚注 (ii)）	—	—	2,252	2,252
2023年3月31日現在	550	(1,231)	681	—
2021年4月1日現在	32	(22)	(10)	—
キャッシュ・フロー・ヘッジ：				
公正価値の変動	312	—	—	312
連結損益計算書への振替額 (脚注(i))	60	—	—	60
	372	—	—	372
為替換算：				
財務書類の換算に係る為替差益	—	1,326	—	1,326
純投資ヘッジの公正価値の変動	—	(137)	—	(137)
	—	1,189	—	1,189
本受益証券保有者に帰属する純資産：				
剰余金の変動から生じた額（脚注 (ii)）	—	—	(1,561)	(1,561)
2022年3月31日現在	404	1,167	(1,571)	—

脚注：

(i) 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。

(ii) 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。

30 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)	
	2023年	2022年
税引前利益（本受益証券保有者との取引控除前）	16,299	8,136
長期インセンティブ・スキーム報奨	36	118
減価償却費	94	84
有形固定資産処分損	－	2
受取利息	(106)	(98)
財務費用	1,754	1,005
償却原価で測定する金融資産の処分損	－	11
共同支配企業の純利益に対する持分	(85)	(364)
為替差額	41	(31)
投資不動産の公正価値の変動及び有形固定資産の減損	(9,317)	(426)
営業未収金及びその他の未収金、預け金及び前払金の減少／（増加）	457	(411)
営業未払金、前受金及び未払費用の（減少）／増加	(476)	73
敷金の増加	13	114
長期インセンティブ・スキーム決済	(74)	(47)
法人税支払額	(995)	(1,468)
事業活動により生じた正味現金	7,641	6,698

(b) 主要な非現金取引

当会計年度に、分配金再投資制度に基づき、追加の本受益証券の形式で1,310百万香港ドル（2022年：2,020百万香港ドル）の分配金が本受益証券保有者に支払われた。

(c) 財務活動により生じた負債の調整

(単位：百万香港ドル)

	有利子負債	転換債	未払費用	デリバティブ 金融商品	その他負債	合計
2022年4月1日現在	45,714	4,031	135	15	3,862	53,757
財務活動に係る キャッシュ・フローによる変動						
転換債による収入 (取引費用控除後)	—	3,269	—	—	—	3,269
有利子負債による収入 (取引費用控除後)	37,189	—	—	—	—	37,189
転換債の償還	—	(3,213)	—	—	—	(3,213)
有利子負債の返済	(21,052)	—	—	—	—	(21,052)
非支配持分に対する債務の増加	—	—	—	—	23	23
共同支配企業に対する債務の増加	—	—	—	—	281	281
利息(支払)／受取額	—	(81)	(1,524)	130	(108)	(1,583)
リース負債の返済	—	—	(3)	—	—	(3)
財務活動による変動合計	16,137	(25)	(1,527)	130	196	14,911
非現金変動						
子会社の取得	191	—	—	—	—	191
有形固定資産の増加	—	—	19	—	—	19
キャッシュ・フロー・ヘッジの公 正価値の変動	—	—	—	(276)	—	(276)
公正価値ヘッジの公正価値の変動	(286)	—	—	286	—	—
財務費用	86	157	1,560	(245)	113	1,671
為替調整及びその他	(1,092)	—	—	—	(7)	(1,099)
非現金変動合計	(1,101)	157	1,579	(235)	106	506
2023年3月31日現在	60,750	4,163	187	(90)	4,164	69,174

(単位：百万香港ドル)

	有利子負債	転換債	未払費用	デリバティブ 金融商品	その他負債	合計
2021年4月1日現在	34,634	4,002	72	(89)	3,844	42,463
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)	25,237	—	—	—	—	25,237
有利子負債の返済	(14,948)	—	—	—	—	(14,948)
非支配持分に対する債務の増加	—	—	—	—	29	29
利息支払額	—	(64)	(802)	(20)	(92)	(978)
リース負債の返済	—	—	(2)	—	—	(2)
財務活動による変動合計	10,289	(64)	(804)	(20)	(63)	9,338
非現金変動						
子会社の取得	1,164	—	—	—	—	1,164
キャッシュ・フロー・ヘッジの公 正価値の変動	—	—	—	(312)	—	(312)
公正価値ヘッジの公正価値の変動	(400)	—	—	400	—	—
財務費用	51	93	866	36	81	1,127
為替調整及びその他	(24)	—	1	—	—	(23)
非現金変動合計	791	93	867	124	81	1,956
2022年3月31日現在	45,714	4,031	135	15	3,862	53,757

31 資産の取得

2021年11月5日、本ファンドは完全子会社を通じて、シドニーの3件の商業用不動産（クイーン・ビクトリア・ビルディング(以下「QVB」という。)、ザ・ギャレリーズ及びザ・ストランド・アーケード)における50%の保有持分及びリース保有持分を現金対価総額約538百万豪ドル（約2,877百万香港ドル相当）で取得する譲渡契約を締結した。本ファンドは、177百万香港ドルの取得関連取引費用を負担した。当該取引は2022年7月1日に完了し、本ファンドはQVB、ザ・ギャレリーズ及びザ・ストランド・アーケードの50%の共有財産権者となった。QVB、ザ・ギャレリーズ及びザ・ストランド・アーケードは、それぞれニューサウスウェールズ州シドニー（2000）のジョージ・ストリート429-481、500及び412-414Aに所在している。

2022年5月12日、本ファンドは完全子会社を通じて、嘉興大恩供應鏈管理有限公司の全登録資本を最終対価497百万人民元（約582百万香港ドル相当）で取得する持分譲渡契約を締結した。本ファンドは、合計4百万香港ドルの取得関連取引費用を負担した。当該取引は2022年6月29日に完了した。嘉興大恩供應鏈管理有限公司は、嘉興シュチョウ・ディストリクト、シェンアン・ロード669号に所在するロジスティクス不動産の所有者である。

2022年8月31日、本ファンドは完全子会社を通じて、土地一区画を、766百万香港ドルの土地権利金で落札した。この土地は、香港、カオルーン、クアン・トン、アンダーソン・ロード脇に位置する測量区画第3号における第1078号である。本ファンドはこの土地を、駐車場を伴う非オフィス商業施設として開発する予定である。

2022年12月28日、本ファンドは完全子会社を通じて、1) ジュロン・ポイント1の225区画（株式価値の94.88%）、ジュロン・ポイント2の342区画（株式価値の100%）（以下、総称して「ジュロン・ポイント」という。）、及びトムソン・プラザの9区画（株式価値の55.741%）（以下、「スイング・バイ@トムソン・プラザ」という。）を取得する売買契約、2) SMCPピーティーイー・リミテッドの全発行済株式を取得する株式売買契約、並びに3) トムソン・プラザ（プライベード）・リミテッドの全発行済株式を取得する独占契約を締結した。現金対価総額（最終調整前）は約2,122百万シンガポール・ドル（約12,555百万香港ドル相当）で、本ファンドは合計420百万香港ドルの取得関連取引費用を負担した。当該取引は2023年3月31日に完了した。ジュロン・ポイント1、ジュロン・ポイント2、及びトムソン・プラザは、それぞれシンガポール、ジュロン・ウエスト・セントラル2の1（648886）、シンガポール、ジュロン・ウエスト・セントラル3の63（648331）、シンガポール、アップー・トムソン・ロード301、トムソン・プラザ（574408）に所在している。

本グループが取得した事業体は事業を構成していないため、本グループは上記の取得を資産の取得として会計処理している。

取得により生じた資産及び負債は以下のとおりである。

(単位：百万香港ドル)

	シドニーの3件の 商業用不動産 の50%持分	ロジスティクス 不動産	アンダーソン・ ロード 一區画	ジュロン・ポイン ト及びスイン グ・バイ@トム ソン・プラザ	合計
投資不動産（注記15）	3,054	764	766	13,207	17,791
現金及び現金同等物	—	10	—	1	11
その他の資産／（負債）純額	—	3	—	(232)	(229)
銀行借入金	—	(191)	—	—	(191)
購入対価	3,054	586	766	12,976	17,382
取得した現金及び現金同等物	—	(10)	—	(1)	(11)
取得に伴うキャッシュ・アウト フロー	3,054	576	766	12,975	17,371

32 資本コミットメント

(単位：百万香港ドル)

	2023年	2022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	872	3,568
子会社の取得	523	—
	1,395	3,568

33 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2023年3月31日現在の本グループとの関係の内容をまとめたものである。

関連当事者	本グループとの関係
HSBCインスティテューショナル・トラスト・サービス（アジア）リミテッド （「本受託会社」）	本ファンドの受託会社
ザ・ホンコン・アンド・シャンハイ・バンキング・コーポレーション・リミテッド 及びその子会社（本受託会社及びその所有子会社を除く）（「HSBCグループ」）	本受託会社の関係会社 [#]
アエダス・リミテッド及びアエダス北京リミテッド	取締役の関係会社 [#]

[#] 「関係会社」とは、本REITコードに定義される意味を有する。

(b) 関連当事者との重要な取引

HKFRSに基づき認識された関連当事者との重要な取引は以下のとおりである。

(単位：百万香港ドル)

	2023年	2022年
本受託会社に対する支払受託者報酬及び未払受託者報酬（脚注(ii)）	(17)	(16)
HSBCグループとの取引（脚注(iii)及び(iv)）		
有利子負債、転換債、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	(94)	(52)
HSBCグループへのライツ・イシューに係る取引費用	(171)	—
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	36	36
銀行預金に係るHSBCグループからの受取利息	24	12
アエダス・リミテッド及びアエダス北京リミテッドに対する建築／改良コンサルタント・サービスの支払報酬及び未払報酬（脚注(iii)及び(v)）	(7)	(4)
共同支配企業に対する支払利息（脚注(iii)）	(9)	—

脚注：

- (i) 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。
- (ii) 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0.006%から年率0.015%（2022年：年率0.006%から年率0.015%）に相当する年間受託者報酬（月次で計算され支払われる。）を受取る権利を有する。ただし、かかる報酬の最低額は月々150,000香港ドルとする。
- (iii) 取引は、独立企業間の通常の取引条件及び本ファンドの調達方針に従って実施された。
- (iv) HSBCグループと本受託会社は同一グループのメンバーであり、HSBCグループは本グループの関連当事者とみなされている。
- (v) アエダス・リミテッド及びアエダス北京リミテッドはイアン・キース・グリフィス氏の関係会社である。

(c) 関連当事者との重要な債権債務残高

関連当事者との重要な債権債務残高は以下のとおりである。

(単位：百万香港ドル)

	2023年	2022年
本受託会社に対する未払受託者報酬	(1)	(1)
HSBCグループに対する有利子負債	(1,600)	(1,359)
HSBCグループに対する（未払）／未収利息－純額	(10)	2
HSBCグループからの敷金	(3)	(3)
HSBCグループへのライツ・イシューに係る未払取引費用	(171)	—
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	73	(2)
HSBCグループへの預金	6,086	1,117
アエダス・リミテッド及びアエダス北京リミテッドに対する建築／改良コンサルタント・サービスの未払報酬	(1)	(1)
共同支配企業に対する債務	(275)	—

(d) 主要経営陣の報酬

2023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12名で構成されている（2022年：執行取締役2名、非執行取締役10名及び上級管理職9名）。取締役別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（28ページから30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当年度の報酬総額は以下のとおりである。

	2023年	(単位：百万香港ドル) 2022年
報酬	10	11
基本給、手当及びその他の給付	157	123
長期インセンティブ・スキーム報奨	29	97
	196	231

以下の報酬幅に反映されている金額は、2022／2023年度のHKFRSに基づく財務書類に記載されている金額であり、執行取締役及び上級管理職に帰属するものとして2022／2023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（脚注(i)）	2023年 人数	2022年 人数
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	3
7,000,001香港ドル－9,000,000香港ドル	2	2
9,000,001香港ドル－10,000,000香港ドル	—	1
10,500,001香港ドル－11,000,000香港ドル	2	1
16,000,001香港ドル－16,500,000香港ドル	—	1
16,500,001香港ドル－17,000,000香港ドル	1	1
18,000,001香港ドル－18,500,000香港ドル	1	—
20,000,001香港ドル－20,500,000香港ドル	1 ^(b)	—
27,500,001香港ドル－28,000,000香港ドル	—	1 ^(b)
52,500,001香港ドル－52,500,000香港ドル	1 ^(a)	—
97,000,001香港ドル－97,500,000香港ドル	—	1 ^(a)
執行取締役及び上級管理職の合計人数（脚注(iii)）	15	11

脚注：

- (i) 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。
- (ii) 執行取締役であるジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ氏^(a)及びビン・コック・ション氏^(b)に対して報酬が支払われ、認識された。詳細については、28ページから29ページ（訳者注：原文のページ。）の「執行取締役に対する報酬」に記載されている。各氏の報酬には当年度に認識された長期インセンティブ・スキームの一部が含まれており、その詳細は77ページから79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。
- (iii) 退任した上級管理職1名（2022年：なし）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（2022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（2022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）

	2023年	2022年
基本給、その他手当及び現物給付	14	11
変動賞与	29	19
長期インセンティブ・スキーム報奨	3	14
	46	44

34 将来の最低受取賃料

2023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）

	2023年	2022年
1年以内	7,716	6,704
1年超5年以内	10,729	9,871
5年超	1,589	1,878
	20,034	18,453

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（2022年：3年間）である。

35 主要子会社

本ファンドは、2023年3月31日現在、以下の主要子会社を有している。

名称	設立場所及び 法人組織の種類／ 事業の場所	主要業務	発行済株式資本／ 登録資本金の 詳細	保有持分
直接保有：				
ザ・リンク・ホールディングス・リミテッド	ケイマン諸島、有限責任会社／香港	投資持株	1米ドル	100%
リンク・アセット・マネジメント・リミテッド	香港、有限責任会社／香港	資産管理	52,000,000香港ドル	100%
間接保有：				
ア・リーダー・ディベロップメント・リミテッド	英領バージン諸島、有限責任会社／シンガポール	不動産保有及びリース	1米ドル	100%
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%
アルペルトン・グローバル（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%
アポロ・ラック・リミテッド	英領バージン諸島、有限責任会社／香港	不動産保有及びリース	1米ドル	100%
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%
保怡物業管理（深圳）有限公司	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%
北京亞騰房地產經營管理有限公司	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%
キャボット（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%
キャボットスクエア・リテールS.à r.l.	ルクセンブルグ、有限責任会社／英国	不動産保有及びリース	13,000英ポンド	100%
カリビアン・ヒーロー（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%
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	不動産保有及びリース	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%

ダイヤモンド・ストリーム・ディベ ロップメント・リミテッド	英領バージン諸島、有 限責任会社／シンガ ポール	不動産保有 及びリース	1 米ドル	100%
ダイヤモンド・ラン・リミテッド	英領バージン諸島、有 限責任会社／シンガ ポール	投資持株	1 米ドル	100%
東莞嘉田倉儲有限公司	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	317,000,000人民元	75%
イーグル・キャッスル・ベンチャー ズ・リミテッド	英領バージン諸島、有 限責任会社／シンガ ポール	不動産保有 及びリース	1 米ドル	100%
益颯美置業（天津）有限公司	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%
佛山正聯倉儲有限公司	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	138,000,000人民元	75%
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%
廣州牽晴匯房地產有限公司	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%
廣州弦夢管理諮詢有限公司	中華人民共和国、有限 責任会社／中華人民共 和国	投資持株	205,200,000米ドル	100%
廣州陸鹿物業管理有限公司	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	1,000,000人民元	100%
HK PD20 ホールディング・リミテッ ド	香港、有限責任会社／ 香港	投資持株	1,002,261香港ドル	100%
インスタント・サクセス・ベン チャーズ（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	10,000香港ドル	100%
ジア・ホア・ユナイテッド・ウェア ハウス・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	50,000,000香港ドル	75%
嘉興大恩供應鏈管理有限公司	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	199,250,000人民元	100%
リンク・アセット・マネジメント （シンガポール）プライベート・リ ミテッド	シンガポール、有限責 任会社／シンガポール	資産管理	1 米ドル	100%
リンク・アセット・マネジメント （レッドウッド）プライベート・リ ミテッド	シンガポール、有限責 任会社／シンガポール	資産管理	1 米ドル	100%
リンク・アセット・マネジメント （オーストラリア）ピーティーワ イ・リミテッド	オーストラリア、有限 責任会社／オーストラ リア	コーポレー ト・マネジ メント・サ ービス	450,001豪ドル	100%
リンク・オーストラリア・ホール ディングス・トラスト	オーストラリア、信 託／オーストラリア	投資持株	763,480,100豪ドル	100%
リンク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F（シンガポール）リミテッ ド	英領バージン諸島、有 限責任会社／シンガ ポール	金融	1 米ドル	100%
リンク・ギャレリーズ・トラスト	オーストラリア、信 託／オーストラリア	不動産保有 及びリース	158,700,100豪ドル	100%
領展房地產（上海）有限公司	中華人民共和国、有限 責任会社／中華人民共 和国	コーポレー ト・マネジ メント・サ ービス	5,000,000人民元	100%
リンク・モンテ（HK）リミテッド	香港、有限責任会社／ 香港	不動産保有 及びリース	1 香港ドル	100%
リンク・プロパティーズ・リミテッ ド	ケイマン諸島、有限責 任会社／香港	不動産保有 及びリース	1 米ドル	100%

リンク・プロパティ・マネジメント・サービス・リミテッド	香港、有限責任会社／香港	不動産管理	1,000,000香港ドル	100%
リンク・プロパティ・マネジメント（レッドウッド）プライベート・リミテッド	シンガポール、有限責任会社／シンガポール	不動産管理	1米ドル	100%
リンクQVBカー・パーク・トラスト	オーストラリア、信託／オーストラリア	不動産保有	100豪ドル	100%
リンクQVBトラスト	オーストラリア、信託／オーストラリア	不動産保有及びリース	293,300,100豪ドル	100%
リンク・ストランド・トラスト	オーストラリア、信託／オーストラリア	不動産保有及びリース	117,700,100豪ドル	100%
マジカル・リープ・リミテッド	英領バージン諸島、有限責任会社／シンガポール	不動産保有及びリース	1米ドル	100%
マーケット・ミッド・トラスト	オーストラリア、信託／オーストラリア	投資持株	252,000,100豪ドル	100%
マーケット・サブ・トラスト	オーストラリア、信託／オーストラリア	不動産保有及びリース	615,014,654豪ドル	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%
レッドウッドF（シンガポール）リミテッド	英領バージン諸島、有限責任会社／シンガポール	金融	1米ドル	100%
上海興邦房地產有限公司	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%
ソニック・マイト・リミテッド	英領バージン諸島、有限責任会社／香港	投資持株	1米ドル	100%
ザ・リンク・ファイナンス（オーストラリア）ピーティーワイ・リミテッド	オーストラリア、有限責任会社／オーストラリア	金融	6,500,001豪ドル	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%
ザ・リンク・ロジスティクス・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%
スライヴィング・ランド・リミテッド	英領バージン諸島、有限責任会社／香港	投資持株	1米ドル	100%
ワイダー・サクセス・エンタープライズ（HK）リミテッド	香港、有限責任会社／香港	投資持株	1,000香港ドル	75%
25キャボットスクエアS.à r.l.	ルクセンブルグ、有限責任会社／英国	不動産保有及びリース	13,000英ポンド	100%

本管理会社は、非完全子会社に関する非支配持分については本グループにとって個別には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。

36 適格少数持分不動産

2023年3月31日現在、本ファンドは以下の適格少数持分不動産を保有している。

不動産	事業の場所	用途	共同支配の取決めの種類	当年度の受取配当金	保有持分
チーバオ・ヴァンケ・プラザ	上海、中国大陸	賃料収入目的の商業用不動産	共同支配企業	なし	50%
クイーン・ビクトリア・ビルディング	シドニー、オーストラリア	賃料収入目的の商業用不動産	共同支配事業（脚注）	なし	50%
ザ・ギャレリーズ	シドニー、オーストラリア	賃料収入目的の商業用不動産	共同支配事業（脚注）	なし	50%
ザ・ストランド・アーケード	シドニー、オーストラリア	賃料収入目的の商業用不動産	共同支配事業（脚注）	なし	50%

脚注：本グループは、オーストラリアのシドニーでリース保有している商業用不動産について、特定の不動産に対する50%の持分を共有財産権者として保有しており、同等の持分が外部の第三者共同所有者により保有され、これらは共同所有契約に基づき管理されている。

37 連結財務書類の承認

本連結財務書類は、2023年5月31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 2023

	Note	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Revenue	6	12,234	11,602
Property operating expenses	8	(3,036)	(2,626)
Net property income		9,198	8,776
General and administrative expenses		(653)	(512)
Change in fair values of investment properties and impairment of property, plant and equipment	15 & 17	9,317	426
Interest income		106	98
Finance costs	9	(1,754)	(1,005)
Loss on disposals of financial assets at amortised cost		–	(11)
Share of net profits of joint ventures	16	85	364
Profit before taxation and transactions with Unitholders	10	16,299	8,136
Taxation	12	(1,006)	(1,229)
Profit for the year, before transactions with Unitholders		15,293	6,907
Distributions paid to Unitholders:			
– 2023 interim distribution		(3,277)	–
– 2022 final distribution		(3,083)	–
– 2022 interim distribution		–	(3,336)
– 2021 final distribution		–	(3,089)
Nil paid rights issued to Unitholders	28	8,933	482
		(1,638)	–
		7,295	482
Represented by:			
Change in net assets attributable to Unitholders, excluding issues of new units and units bought back		5,201	2,030
Amount arising from reserve movements	29	2,252	(1,561)
Non-controlling interests		(158)	13
		7,295	482
Profit for the year, before transactions with Unitholders attributable to			
– Unitholders (Note)	13	15,451	6,894
– Non-controlling interests		(158)	13
		15,293	6,907

The notes on pages 104 to 158 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 2023

	Before transactions with Unitholders HK\$'M	Transactions with Unitholders (Note (i)) HK\$'M	After transactions with Unitholders (Note (ii)) HK\$'M	Non-controlling interests HK\$'M	Total HK\$'M
For the year ended 31 March 2023					
Profit for the year	15,451	(13,199)	2,252	(158)	2,094
Other comprehensive income					
Items that may be reclassified subsequently to the consolidated income statement					
– Cash flow hedging reserve	146	–	146	–	146
– Exchange reserve	(2,388)	–	(2,388)	(24)	(2,422)
Total comprehensive income for the year	13,199	(13,199)	–	(182)	(182)

For the year ended 31 March 2022

Profit for the year	6,894	(8,455)	(1,561)	13	(1,548)
Other comprehensive income					
Items that may be reclassified subsequently to the consolidated income statement					
– Cash flow hedging reserve	372	–	372	–	372
– Exchange reserve	1,189	–	1,189	4	1,193
Total comprehensive income for the year	8,455	(8,455)	–	17	17

The notes on pages 104 to 158 are an integral part of these consolidated financial statements.

Notes:

- (i) Transactions with Unitholders comprise the distributions to Unitholders of HK\$6,360 million (2022: HK\$6,425 million), nil paid rights issued to Unitholders of HK\$1,638 million (2022: Nil) and change in net assets attributable to Unitholders, excluding issues of new units and units bought back, which is an increase of HK\$5,201 million (2022: HK\$2,030 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 the 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. Unitholders' funds are therefore classified as a financial liability rather than equity in accordance with Hong Kong Accounting Standard 32: Financial Instruments: Presentation. Consistent with Unitholders' funds being classified as a financial liability, the distributions to Unitholders and change in net assets attributable to Unitholders, excluding issues of new units and units bought back, are finance costs. Accordingly, the total comprehensive income attributable to Unitholders after the transactions with Unitholders is zero.

Consolidated Statement of Distributions

For the year ended 31 March 2023

	Note	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Profit for the year, before transactions with Unitholders attributable to Unitholders		15,451	6,894
Adjustments:			
- Change in fair values of investment properties and impairment of property, plant and equipment attributable to Unitholders		(9,393)	(714)
- Deferred taxation on change in fair values of investment properties attributable to Unitholders		(60)	172
- Change in fair values of derivative component of convertible bonds		22	(32)
- Change in fair values of financial instruments		51	(80)
- Depreciation and amortisation of real estate and related assets		60	51
- Loss on disposals of financial assets at amortised cost		-	11
- Other non-cash losses/(gains)		180	(29)
Discretionary distribution (Note (i))		-	146
Total Distributable Amount (Note (i))		6,311	6,419
Interim distribution paid		3,277	3,336
Final distribution, to be paid to the Unitholders		3,034	3,083
Total distributions for the year		6,311	6,419
Units in issue at 31 March	28	2,553,845,091	2,110,193,850
Distributions per unit to Unitholders:			
- Interim distribution per unit, paid (Note (ii))		HK155.51 cents	HK159.59 cents
- Final distribution per unit, to be paid to the Unitholders (Note (ii))		HK118.80 cents	HK146.08 cents
Distribution per unit for the year		HK274.31 cents	HK305.67 cents

The notes on pages 104 to 158 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 2023, the Manager has decided to distribute 100% of its distributable income to Unitholders. For the year ended 31 March 2022, the Manager decided to distribute 100% of its distributable income and a capital return in the form of a discretionary distribution of HK\$146 million. Total Distributable Amount represented 102% of the distributable income of the Group.
- (ii) The interim distribution per unit of HK155.51 cents for the six months ended 30 September 2022 was calculated based on the interim distribution of HK\$3,277 million for the period and 2,107,497,039 units in issue as at the date of the approval of the condensed consolidated interim financial information, without taking into account any subsequent change in the number of units in issue. The interim distribution was paid to Unitholders on 30 December 2022. The interim distribution per unit of HK159.59 cents for the six months ended 30 September 2021 was calculated based on the interim distribution of HK\$3,336 million for the period and 2,090,637,780 units in issue as at 30 September 2021.
- (iii) The final distribution per unit of HK118.80 cents (2022: HK146.08 cents) for the year ended 31 March 2023 is calculated based on the final distribution to be paid to the Unitholders of HK\$3,034 million (2022: HK\$3,083 million) for the second half of the financial year and 2,553,845,091 units (2022: 2,110,193,850 units) in issue as at 31 March 2023, 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 1 August 2023.

Consolidated Statement of Financial Position

As at 31 March 2023

	Note	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Assets			
Goodwill	14	387	400
Investment properties	15	237,469	212,761
Interests in joint ventures	16	6,769	3,756
Property, plant and equipment	17	1,463	1,248
Financial assets at amortised cost	18	1,188	2,082
Deposits and prepayments		212	722
Derivative financial instruments	26	809	414
Trade and other receivables	19	2,283	1,384
Bank deposits	20	3,352	170
Cash and cash equivalents	20	13,987	2,779
Total assets		267,919	225,716
Liabilities, excluding net assets attributable to Unitholders			
Deferred tax liabilities	21	3,330	3,348
Long-term incentive scheme provision	22	115	153
Other liabilities	23	4,164	3,948
Interest bearing liabilities	24	60,750	45,714
Convertible bonds	25	4,163	4,031
Security deposits		2,141	1,920
Derivative financial instruments	26	719	429
Provision for taxation		453	483
Trade payables, receipts in advance and accruals	27	3,024	2,700
Total liabilities, excluding net assets attributable to Unitholders		78,859	62,726
Non-controlling interests		120	302
Net assets attributable to Unitholders		188,940	162,688
Units in issue	28	2,553,845,091	2,110,193,850
Net assets per unit attributable to Unitholders		HK\$73.98	HK\$77.10

The notes on pages 104 to 158 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
Chair
31 May 2023

George Kwok Lung HONGCHOY
Chief Executive Officer
31 May 2023

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

For the year ended 31 March 2023

	Note	Unitholders' equity HK\$'M	Net assets attributable to Unitholders HK\$'M	Non-controlling interests HK\$'M
At 1 April 2022		–	162,688	302
Issuance of units under rights issue	28	–	20,148	–
Issuance of units under distribution reinvestment scheme		–	1,310	–
Units bought back for cancellation	28	–	(407)	–
Profit for the year ended 31 March 2023, before transactions with Unitholders		–	15,451	(158)
Distributions paid to Unitholders				
– 2023 interim distribution		–	(3,277)	–
– 2022 final distribution		–	(3,083)	–
Nil paid rights issued to Unitholders	28	–	(1,538)	–
Change in fair values of cash flow hedges	29	276	–	–
Amount transferred to the consolidated income statement	29	(130)	–	–
Foreign currency translations	29	(2,398)	–	(24)
Amount arising from reserve movements	29	2,252	(2,252)	–
Change in net assets attributable to Unitholders and non-controlling interests for the year ended 31 March 2023, excluding issues of new units and units bought back		–	5,201	(182)
At 31 March 2023		–	168,940	120
At 1 April 2021		–	158,720	(27)
Issuance of units under distribution reinvestment scheme		–	2,020	–
Units bought back for cancellation	28	–	(82)	–
Acquisition of non-controlling interests		–	–	312
Profit for the year ended 31 March 2022, before transactions with Unitholders		–	6,894	13
Distributions paid to Unitholders				
– 2022 interim distribution		–	(3,336)	–
– 2021 final distribution		–	(3,089)	–
Change in fair values of cash flow hedges	29	312	–	–
Amount transferred to the consolidated income statement	29	60	–	–
Foreign currency translations	29	1,189	–	4
Amount arising from reserve movements	29	(1,561)	1,561	–
Change in net assets attributable to Unitholders and non-controlling interests for the year ended 31 March 2022, excluding issues of new units, units bought back and acquisition of non-controlling interests		–	2,030	17
At 31 March 2022		–	162,688	302

The notes on pages 104 to 158 are an integral part of these consolidated financial statements.

Consolidated Statement of Cash Flows

For the year ended 31 March 2023

	Note	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Operating activities			
Net cash generated from operating activities	30(a)	7,641	6,698
Investing activities			
Acquisition of assets	31	(17,371)	(9,010)
Acquisition of a joint venture		(3,148)	(947)
Additions to investment properties		(758)	(858)
Additions to property, plant and equipment		(62)	(28)
Interest income received		125	116
Proceeds from disposal and maturity of financial assets at amortised costs		881	647
Deposits paid for acquisition of a joint venture		—	(332)
Increase in bank deposits with original maturity of more than three months		(3,033)	(170)
Increase in other receivable for acquisition of assets		(1,200)	—
Increase in restricted bank deposits		(151)	—
Dividend received from a joint venture		83	—
Net cash used in investing activities		(24,634)	(10,582)
Financing activities			
Proceeds from convertible bonds, net of transaction costs		3,269	—
Proceeds from interest bearing liabilities, net of transaction costs		37,189	25,237
Proceeds from rights issue	28	18,813	—
Redemption of convertible bonds		(3,213)	—
Repayment of interest bearing liabilities		(21,052)	(14,948)
Repayment of borrowings acquired in acquisition of assets		—	(713)
Increase in amount due to a joint venture		281	—
Increase in amount due to a non-controlling interest		23	29
Interest expenses paid		(1,583)	(978)
Payment of lease liabilities		(3)	(2)
Distributions paid to Unitholders		(5,050)	(4,405)
Units bought back for cancellation		(407)	(82)
Net cash generated from financing activities		28,267	4,138
Net increase in cash and cash equivalents		11,274	254
Cash and cash equivalents at 1 April		2,779	2,530
Effect on exchange rate changes on cash and cash equivalents		(56)	(5)
Cash and cash equivalents at 31 March		13,987	2,779

The notes on pages 104 to 158 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 Second Amending and Restating Deed entered into on 30 July 2021 (the "Trust Deed").

The principal activity of Link and its subsidiaries (the "Group") is investing in real estate and may be undertaking property development and related activities in respect of all types of developments. The addresses of the registered offices of the Manager, Link Asset Management Limited, and the Trustee, HSBC Institutional Trust Services (Asia) Limited, are 20/F., Tower 1, The Quayside, 77 Hoi Bun Road, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong and 1 Queen's Road Central, Hong Kong, respectively.

2 Basis of Preparation

(a) Statement of Compliance

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with the Hong Kong Financial Reporting Standards ("HKFRSs"), the requirements of the Trust Deed and the relevant disclosure requirements as set out in Appendix C of the Code on Real Estate Investment Trusts (the "REIT Code") issued by the Securities and Futures Commission of Hong Kong. HKFRSs is a collective term which includes all applicable HKFRSs, Hong Kong Accounting Standards ("HKASs") and Interpretations issued by the Hong Kong Institute of Certified Public Accountants.

(b) Accounting Convention

The consolidated financial statements have been prepared under the historical cost convention, as modified by the revaluation of derivative financial instruments, long-term incentive scheme provision, the derivative component of convertible bonds, investment properties, and non-controlling interest put option obligation, which are stated at fair values as explained in the significant accounting policies set out in Note 3.

(c) Adoption of New and Revised Accounting Policies

For the year ended 31 March 2023, the Group has adopted all the new amendments and revised accounting guideline that are currently in issue and effective.

HKFRS 3, HKAS 16 and HKAS 37 Amendments
Revised Accounting Guideline 5
Annual Improvements 2018-2020 Cycle

Narrow-Scope Amendments
Merger Accounting for Common Control Combinations

The adoption of these new amendments and revised accounting guideline has not had any significant effect on the results reported and the financial position of the Group.

2 Basis of Preparation (Continued)

(c) Adoption of New and Revised Accounting Policies (Continued)

The following new standards, amendments and interpretation 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 2023.

HKAS 1 Amendments	Classification of Liabilities as Current or Non-current ⁽¹⁾
HKAS 1 Amendments	Non-current Liabilities with Covenants ⁽²⁾
HKAS 1 and HKFRS Practice Statement 2 Amendments	Disclosure of Accounting Policies ⁽¹⁾
HKAS 8 Amendments	Definition of Accounting Estimates ⁽¹⁾
HKAS 12 Amendments	Deferred Tax Related to Assets and Liabilities Arising from a Single Transaction ⁽¹⁾
HKFRS 10 and HKAS 28 Amendments	Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture ⁽²⁾
HKFRS 16 Amendments	Lease Liability in a Sale and Leaseback ⁽²⁾
HKFRS 17	Insurance Contracts ⁽¹⁾
HKFRS 17	Initial Application of HKFRS 17 and HKFRS 9 – Comparative Information ⁽¹⁾
HKFRS 17 Amendments	Amendments to HKFRS 17 ⁽¹⁾
Hong Kong Interpretation 5 (2020)	Presentation of Financial Statements – Classification by the Borrower of a Term Loan that Contains a Repayment on Demand Clause ⁽²⁾

⁽¹⁾ effective for accounting periods beginning on or after 1 January 2023

⁽²⁾ effective for accounting periods beginning on or after 1 January 2024

⁽³⁾ no mandatory effective date is determined yet but early application is permitted

The Group is in the process of making an assessment of the impact of these new standards, amendments and interpretation upon initial application.

3 Summary of Significant Accounting Policies

The significant accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements are set out below. Save as the adoption of new and revised accounting policies, these policies have been consistently applied to all the years presented.

(a) Basis of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the assets and liabilities of Link and all its subsidiaries as at 31 March 2023 and their results for the year then ended.

Subsidiaries are entities, including structured entities, over which the Group has control. The Group controls an entity when the Group is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity.

Subsidiaries are consolidated from the date on which control is transferred to the Group. They are deconsolidated from the date that control ceases.

Inter-company transactions, balances and unrealised gains on transactions between group companies are eliminated. Unrealised losses are also eliminated unless the transaction provides evidence of impairment of the asset transferred.

The Group applies the acquisition method to account for business combinations. The consideration transferred for the acquisition of a subsidiary is the fair values of the assets transferred, the liabilities incurred to the former owners of the acquiree and the units issued by the Group. The consideration transferred includes the fair value of any asset or liability resulting from a contingent consideration arrangement. Identifiable assets acquired and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at their fair values at the acquisition date. Acquisition related costs are expensed in the consolidated income statement during the period in which they are incurred.

Where the Group enters into a contract that contains an obligation (for example, a written put option exercisable by the contract counterparty) to acquire shares in a partly-owned subsidiary company from the non-controlling interest, which is not part of a business combination, the Group records a financial liability for the present value of the redemption amount with a corresponding charge directly to net assets attributable to Unitholders. Changes to the value of the financial liability are recognised in the consolidated income statement.

(b) Segment Reporting

A segment is a distinguishable component of the Group that is engaged either in providing a particular type of service, or in providing services within a particular economic environment, and which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments. Consistent with the Group's internal financial reporting to the Manager, being the chief operating decision maker, for the purpose of making decisions about allocating resources and assessing performance, segment assets consist primarily of tangible assets and receivables and segment liabilities mainly comprise operating liabilities.

3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

(c) Foreign Currency Translation

(i) Functional and Presentation Currencies

Items included in the financial statements of each of the Group's entities are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates (the "**functional currency**"). The consolidated financial statements are presented in millions of Hong Kong Dollars, which is the functional currency of Link and the Group's presentation currency.

(ii) Transactions and Balances

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions or valuation where items are re-measured. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at the reporting date exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognised in the consolidated income statement, except when deferred in other comprehensive income as qualifying cash flow hedges and qualifying net investment hedges.

(iii) Group Companies

The results and financial position of all the Group's entities that have a functional currency different from the presentation currency are translated into the presentation currency as follows:

- assets and liabilities for each statement of financial position of the Group's entities are translated at the reporting date closing rate;
- income and expenditures for each income statement of the Group's entities are translated at average exchange rates (unless this average is not a reasonable approximation of the cumulative effect of the rates prevailing on the transaction dates, in which case income and expenditures are translated at the rates on the dates of the transactions); and
- all resulting currency translation differences are recognised in other comprehensive income.

Goodwill and fair value adjustments arising from 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.

3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

(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.

(e) Property, Plant and Equipment

Property, plant and equipment, including right-of-use assets arising from property leased for own use, are stated at historical cost (or deemed cost at the date of change in use for assets transferred from investment properties) less accumulated depreciation and accumulated impairment losses. Historical cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the items.

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognised as a separate asset, as appropriate, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. All other repair and maintenance costs are expensed in the consolidated income statement during the period in which they are incurred.

Depreciation of property, plant and equipment is calculated using the straight-line method to allocate cost less estimated residual value less accumulated impairment losses over the estimated useful lives as follows:

Land and building	Lease terms
Leasehold improvements	Five years or lease terms (if applicable)
Right-of-use assets	Lease terms
Equipment	Three to five years
Motor vehicles	Five years

An asset's residual value and useful life are reviewed and adjusted, if appropriate, at each reporting date.

An asset's carrying amount is written down immediately to its recoverable amount if the asset's carrying amount is greater than its estimated recoverable amount, as an impairment loss.

Gains and losses on disposals are determined by comparing the proceeds with the carrying amounts and are recognised in the consolidated income statement.

3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

(f) Joint Arrangements

Investments in joint arrangements are classified as either joint operations or joint ventures. The classification depends on the contractual rights and obligations of each investor, rather than the legal structure of the joint arrangement. The Group has both joint operations and joint ventures.

(i) Joint Operations

A joint operation is a joint arrangement which does not involve the establishment of a separate entity. The Group's interest in joint operation is accounted for by using proportionate consolidation. The Group combines its share of the joint operation's individual income and expenses, assets and liabilities and cash flows on a line-by-line basis with similar items in the Group's consolidated financial statements.

(ii) Joint Ventures

A joint venture is an arrangement in which the Group has joint control, whereby the Group has rights to the net assets of the arrangement, rather than rights to its assets and obligations for its liabilities. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require unanimous consent of the parties sharing control.

Interests in a joint venture are accounted for using the equity method. Interests in a joint venture are initially recognised at cost and adjusted thereafter to recognise the Group's share of the post-acquisition profits or losses of the investee in the consolidated income statement and the Group's share of movements in other comprehensive income of the investee in other comprehensive income. Dividends received or receivable from the joint venture are recognised as a reduction in the carrying amount of the investment.

Where the Group's share of losses in a joint venture equals or exceeds its interests in the joint venture, including any other unsecured receivables, the Group does not recognise further losses, unless it has incurred obligations or made payments on behalf of the joint venture.

Unrealised gains on transactions between the Group and the joint venture are eliminated to the extent of the Group's interests in the joint venture. Unrealised losses are also eliminated unless the transaction provides evidence of an impairment of the asset transferred. Accounting policies of the joint venture have been changed where necessary to ensure consistency with the policies adopted by the Group.

The carrying amount of the joint ventures are tested for impairment in accordance with the policy described in note 3(q).

(g) Financial Assets at Amortised Cost

Financial assets at amortised cost are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost, less provision for impairment. The Group holds certain debt securities with the objective to collect the contractual cash flows, which represent solely payments of principal and interests and therefore measures them subsequently at amortised cost using the effective interest method. Regular way purchases or sales of debt securities are recognised and derecognised on a trade date basis.

Interest income from financial assets at amortised cost is recognised using the effective interest rate method. The Group assesses on a forward-looking basis the expected credit losses associated with the financial assets at amortised cost. The impairment methodology applied depends on whether there has been a significant increase in credit risk.

(h) 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.

Other receivables are considered to be low risk, and therefore the impairment provision is determined as 12 months expected credit losses which consider current and forward-looking information. The impairment methodology applied depends on whether there has been a significant increase in credit risk.

3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

(i) 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.

(j) 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.

(k) 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. 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.

(l) 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, and 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.

(m) Leases

Leases are recognised as a right-of-use asset and a corresponding liability at the date at which the leased asset is available for use by the group, except for short-term leases that have a lease term of 12 months or less and leases of low-value assets. Assets and liabilities arising from a lease are initially measured on a present value basis. Lease liabilities are the net present value of the fixed lease payments discounted using the interest rate implicit in the lease and subsequently stated at amortised cost.

Lease payments are allocated between principal and finance cost. The finance cost is charged to the consolidated income statement over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

On the Group's consolidated statement of financial position, right-of-use asset has been included in property, plant and equipment and lease liabilities have been included in accruals.

3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

(n) 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.

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 from 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.

(o) 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.

3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

(p) Convertible Bonds

Convertible bonds with conversion right comprise a derivative component and a liability component.

At initial recognition, the liability and derivative components of the convertible bonds are measured at fair value. Transaction costs relating to the issue of the convertible bonds are allocated to the liability and derivative components in proportion to the allocation of proceeds. The portion of the transaction costs relating to the liability component is recognised initially as part of the liability component and the portion relating to the derivative component is recognised immediately in the consolidated income statement.

The derivative component is subsequently remeasured at fair value, with changes in fair value recognised immediately in the consolidated income statement. The liability component is subsequently measured at amortised cost. The interest expense recognised in the consolidated income statement on the liability component is calculated using the effective interest method.

(q) Impairment of Non-financial Assets

Assets that are subject to depreciation and amortisation are reviewed by the Group for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs to sell and value in use. Non-financial assets other than goodwill that is subject to impairment are reviewed for possible reversal of the impairment at each reporting date.

(r) Revenue Recognition

(i) Rentals

In accordance with HKFRS 16, 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) Service Fees and Charges

In accordance with HKFRS 15, service fees and charges such as air conditioning income arising from the provision of services are recognised over time when such services are rendered.

(iii) Interest Income

Interest income is recognised on a time-proportion basis using effective interest method.

3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

(s) Expenditure

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

(t) 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.

(u) Employees' Long-term Incentive Scheme

Incentives in the form of a long-term incentive scheme are provided to eligible employees (including directors).

Employee services rendered in exchange for the grant of the long-term incentive scheme 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 scheme 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 scheme 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.

3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

(v) 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 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.

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 remain in hedging reserve until the forecast transaction occurs, resulting in 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 is 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.

3 Summary of Significant Accounting Policies (Continued)

(v) Derivative Financial Instruments and Hedging Activities (Continued)

(iii) Net Investment Hedge

Hedges of net investments in foreign operations are accounted for similarly to cash flow hedges. Any gain or loss on the hedging instrument relating to the effective portion of the hedge is recognised in other comprehensive income and accumulated in reserves in equity. The gain or loss relating to the ineffective portion is recognised immediately in the consolidated income statement.

Gains and losses accumulated in equity are reclassified to the consolidated income statement when the foreign operation is disposed of.

(iv) Derivatives That Do Not Qualify for Hedge Accounting

Certain derivative instruments do not qualify for hedge accounting. Changes in the fair value of any derivative instrument that does not qualify for hedge accounting are recognised immediately in the consolidated income statement.

(v) 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.

(w) 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.

(x) Presentation of the Consolidated Statement of Financial Position

The Group has adopted the liquidity basis in the presentation of the consolidated statement of financial position as it is considered to be more relevant and meaningful to readers based on the timing of their realisation or settlement of assets and liabilities as justified by the market situation.

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.

4 Financial Risk Management (Continued)

(a) Financial Risk Factors (Continued)

(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 cross currency swap contracts and interest rate swap contracts. Such cross currency swap contracts and 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 cross currency swap contracts and interest rate swap contracts on the Group's financial position and performance are as follows:

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Carrying amount – assets	531	397
Notional amount	17,356	10,448
Maturity date	October 2023 – March 2030	October 2023 – March 2030
Hedge ratio	1:1	1:1
Change in fair value of outstanding hedging instruments since beginning of the year	264	287
Change in value of hedged item used to determine hedge effectiveness	(264)	(287)
Weighted average hedged rate for the year	1.73%	0.73%

As at 31 March 2023, 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\$216 million (2022: HK\$148 million) lower/higher, mainly as a result of higher/lower interest expense on floating rate borrowings. As at 31 March 2023, if interest rates had been 100 basis points higher/lower, the hedging reserve would have been HK\$489 million/HK\$512 million (2022: HK\$310 million/HK\$325 million) higher/lower mainly as a result of an increase/decrease in the fair values of the cash flow hedges as described above.

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.

As at 31 March 2023, the Group has certain investments in Mainland China, Australia, the United Kingdom and Singapore (2022: Mainland China, Australia and the United Kingdom), whose net assets are exposed to foreign currency translation risk. This gave rise to an aggregated unrealised loss of approximately HK\$2,671 million (2022: HK\$1,326 million gain) 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 finances certain investments in Mainland China, Australia, the United Kingdom and Singapore by bank borrowings (after taking into accounts the cross currency swap contracts and forward foreign exchange contracts) denominated in Renminbi, Australian Dollars, British Pound Sterling and Singapore Dollars respectively, thereby establishing a natural hedge against the foreign currency risk arising from the assets and liabilities denominated in respective local currencies.

The Group has designated certain bank borrowings, cross currency swap contracts and/or forward foreign exchange contracts as hedging instruments for certain changes in the value of the net investments in Mainland China, Australia and the United Kingdom attributable to changes in the HK\$/RMB, HK\$/A\$ and HK\$/GBP spot rate, respectively.

The hedges were determined to be fully effective as the carrying value of the hedged item did not drop below the carrying amount of the hedging instrument throughout the hedging period.

The carrying amounts of the bank borrowings designated as hedging instruments as at 31 March 2023 was HK\$4,600 million (2022: HK\$4,080 million). The notional principal amounts of the outstanding cross currency swap contracts and forward foreign exchange contracts designated as hedging instruments as at 31 March 2023 was HK\$4,148 million (2022: HK\$2,276 million) and HK\$1,433 million (2022: Nil), respectively. Any gain or loss on the hedging instruments is recognised in other comprehensive income and accumulated in reserves in equity. A net amount of HK\$473 million (2022: HK\$137 million debited) had been credited to the exchange reserve during the year, as further set out in Note 29.

Management considers that there is no significant net currency risk exposure with respect to Australian Dollars, British Pound Sterling and Singapore Dollars.

4 Financial Risk Management (Continued)

(a) Financial Risk Factors (Continued)

(i) Market Risk (Continued)

(B) Currency Risk (Continued)

The Group has certain medium term notes and financial assets at amortised cost denominated in United States Dollars. The Group uses cross currency swap contracts to hedge its exposure against changes in foreign exchange rate on its medium term notes.

As at 31 March 2023, the Hong Kong Dollars equivalent of United States Dollars medium term notes stands at HK\$11,850 million (2022: HK\$12,109 million). The effects of the cross currency swap contracts on the Group's financial position and performance are as follows:

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Carrying amount – liabilities	(505)	(406)
Notional amount	12,431	16,579
Maturity date	September 2024 – January 2032	September 2024 – January 2032
Hedge ratio	1:1	1:1
Change in fair value of outstanding hedging instruments since beginning of the year	(274)	(445)
Change in value of hedged item used to determine hedge effectiveness	274	445
Weighted average hedged rate for the year	3.12%	2.50%

(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, financial assets at amortised cost, derivative financial instruments as well as trade receivables.

Credit risk is managed on a group basis. The Group manages its deposits with banks and financial institutions by limiting the level of deposits to be placed with any counterparties. Deposits placed with any individual counterparty cannot exceed a pre-defined limit assigned to the individual counterparty. As at 31 March 2023, all bank deposits were placed with financial institutions with external credit ratings of no less than "BBB".

For financial assets at amortised cost, the Manager closely monitors the financial performance of the issuers and their credit ratings to ensure that adequate impairment losses are recognised for irrecoverable debts. As at 31 March 2023, all the financial assets at amortised cost held have external credit ratings of no less than "BBB-". In this regard, the Manager considers that the Group's credit risk is low.

4 Financial Risk Management (Continued)

(a) Financial Risk Factors (Continued)

(ii) Credit Risk (Continued)

In respect of credit exposures to tenants, which includes trade receivables and certain tenant-related other receivables, 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 or bank guarantees equivalent to 2 to 3 months rentals 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. Accordingly, management considered that the expected credit loss on a collective basis is minimal. In general, a significant increase in credit risk is presumed if a debtor is past due in making a contractual payment/repayable demanded, and a default on a financial asset is when the counterparty fails to make contractual payments/repayable demanded within 90 days when they past due. The management regularly reviews the recoverable amount of each long overdue trade receivable on an individual basis to ensure that adequate provision for impairment losses is made for potentially irrecoverable amounts, which uses a lifetime expected loss allowance for trade receivables. The Group has also incorporated forward-looking information, which takes into account the macroeconomic factors in estimating the expected credit loss. As at 31 March 2023, provision for impairment of HK\$106 million (2022: HK\$59 million) was made on certain long overdue trade receivables. The Group has no significant concentrations of credit risk.

The maximum exposure to credit risk is represented by the carrying amount of each financial asset in the consolidated statement of financial position after deducting any impairment allowance. The Group's exposure to credit risk arising from financial assets at amortised cost amounted to HK\$1,188 million (2022: HK\$2,082 million) and is set out in Note 18. The Group's exposure to credit risk arising from trade receivables amounted to HK\$170 million (2022: HK\$270 million) and is set out in Note 19. The Group's exposure to credit risk arising from cash and cash equivalents and bank deposits amounted to HK\$17,339 million (2022: HK\$2,949 million) and is set out in Note 20. The Group's exposure to credit risk arising from derivative financial instruments amounted to HK\$809 million (2022: HK\$414 million) and is set out in Note 26.

(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 less restricted bank deposits of HK\$17,168 million (2022: HK\$2,949 million) as at 31 March 2023. In addition to the cash resources, the Group has total available borrowing facilities amounting to HK\$75,630 million (2022: HK\$72,861 million), of which HK\$65,662 million (2022: HK\$50,236 million) was drawn as at 31 March 2023. The undrawn committed facilities, in the form of bank loans, totalled HK\$9,968 million (2022: HK\$22,625 million) as at 31 March 2023.

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 from the reporting date to the contractual maturity dates. The amounts disclosed in the table are the expected contractual undiscounted cash flows which comprise both interest and principal cash flows.

	Less than 1 year HK\$'M	Between 1 and 2 years HK\$'M	Between 2 and 5 years HK\$'M	Over 5 years HK\$'M
At 31 March 2023				
Trade payables and accruals	2,563	4	11	–
Derivative financial instruments (net settled)	170	168	267	149
Security deposits	741	549	693	158
Convertible bonds	161	942	3,709	–
Interest bearing liabilities	6,370	10,151	45,975	7,396
Amount due to a non-controlling interest	3,889	–	–	–
Amount due to a joint venture	11	277	–	–
Unitholders' funds	–	–	–	188,940
At 31 March 2022				
Trade payables and accruals	2,695	5	–	–
Derivative financial instruments (net settled)	33	104	267	39
Security deposits	763	452	561	124
Convertible bonds	3,251	13	793	–
Interest bearing liabilities	6,466	9,079	25,264	9,707
Amount due to a non-controlling interest	3,930	–	–	–
Non-controlling interest put option obligation	86	–	–	–
Unitholders' funds	–	–	–	162,688

4 Financial Risk Management (Continued)

(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 has certain borrowings subject to loan covenants. For both 2023 and 2022, there is no non-compliance with those loan covenants.

The Group monitors capital on a regular basis, observes the REIT Code's maximum gearing ratio of 50% (2022: 50%). This ratio is calculated as total borrowings (interest bearing liabilities and convertible bonds) divided by total asset value as shown in the consolidated statement of financial position.

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Total borrowings	64,913	49,745
Total asset value	267,919	225,716
Gearing ratio	24.2%	22.0%

(c) Fair Value Estimation

(i) Fair Value Hierarchy

HKFRS 13 requires disclosure of fair value measurement by three levels of fair value measurement hierarchy. The following table presents the Group's assets and liabilities that are measured at fair value:

Level 1: Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.

Level 2: Inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (that is, as prices) or indirectly (that is, derived from prices).

Level 3: Inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (that is, unobservable inputs).

	Level 1 HK\$'M	Level 2 HK\$'M	Level 3 HK\$'M	Total HK\$'M
At 31 March 2023				
Assets				
Investment properties	–	–	237,469	237,469
Derivative financial instruments	–	809	–	809
Total assets	–	809	237,469	238,278
Liabilities				
Derivative financial instruments	–	719	–	719
Total liabilities	–	719	–	719

4 Financial Risk Management (Continued)**(c) Fair Value Estimation (Continued)****(i) Fair Value Hierarchy (Continued)**

	Level 1 HK\$'M	Level 2 HK\$'M	Level 3 HK\$'M	Total HK\$'M
At 31 March 2022				
Assets				
Investment properties	–	–	212,761	212,761
Derivative financial instruments	–	414	–	414
Total assets	–	414	212,761	213,175
Liabilities				
Derivative financial instruments	–	429	–	429
Non-controlling interest put option obligation	–	–	86	86
Total liabilities	–	429	86	515

There were no transfers between these three levels during the year (2022: Nil).

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, amount due to a non-controlling interest and interest bearing liabilities that are expected to be recovered or settled within one year are a reasonable approximation of their fair values due to their short-term maturities.

The fair values of amount due to a joint venture, interest bearing liabilities, liability component of convertible bonds and accruals, that are expected to be settled after one year are based on market prices or are estimated by using the expected future payments discounted at market interest rates.

5 Critical Accounting Estimates and Judgements

The preparation of the consolidated financial statements in conformity with HKFRSs requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires the Manager to exercise its judgement in the process of applying the Group's accounting policies.

Estimates and judgements are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances.

The Group makes estimates and assumptions concerning the future. The resulting accounting estimates will, by definition, seldom equal the related actual results. The estimates and assumptions that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next year are discussed below.

(a) Investment Properties

The fair value of each investment property is individually determined at each reporting date by independent valuer based on a market value assessment. The valuers have relied on the income capitalisation approach and residual approach as their primary methods, cross-referenced to the direct comparison approach and discounted cash flow analysis 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 Scheme 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 scheme awards is reviewed every six months and is independently valued by external valuer at least annually.

6 Revenue

Revenue recognised during the year comprises:

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Rentals		
– Hong Kong retail and office properties	6,555	6,425
– Hong Kong car parks and related business	2,395	2,130
– Mainland China retail, office and logistics properties	1,256	1,380
– Overseas retail and office properties	487	365
Other revenue (Note)	1,541	1,302
Total revenue	12,234	11,602

Note: Other revenue includes management fees, air conditioning service fees, promotion levies and miscellaneous revenue.

Leases with tenants provide for monthly base rent and recovery of certain outgoings. Additional rents based on business turnover amounted to HK\$131 million (2022: HK\$119 million) and have been included in the rental income.

Financial Statements | Notes to the Consolidated Financial Statements

7 Segment Information

	Hong Kong retail and office properties HK\$'M	Hong Kong car parks and related business HK\$'M	Mainland China retail, office and logistics properties HK\$'M	Overseas retail and office properties HK\$'M	Total HK\$'M
For the year ended 31 March 2023					
Revenue	7,640	2,401	1,545	648	12,234
Segment results	5,792	1,928	1,088	390	9,198
Change in fair values of investment properties and impairment of property, plant and equipment	5,011	6,658	(1,591)	(761)	9,317
Share of net profits of joint ventures	—	—	158	(73)	85
Corporate expenses	—	—	—	—	(653)
Interest income	—	—	—	—	106
Finance costs	—	—	—	—	(1,754)
Profit before taxation and transactions with Unitholders	—	—	—	—	16,299
Taxation	—	—	—	—	(1,006)
Profit for the year, before transactions with Unitholders	—	—	—	—	15,293
Acquisition of investment properties	766	—	764	16,261	17,791
Acquisition of a joint venture	—	—	—	3,480	3,480
Other capital additions	653	62	275	12	1,002
Depreciation	(54)	—	(3)	(5)	(62)
As at 31 March 2023					
Segment assets	138,724	46,859	31,466	22,940	239,989
Interests in joint ventures	—	—	3,652	3,117	6,769
Unallocated corporate assets	—	—	—	—	1,438
Goodwill	—	—	—	—	387
Financial assets at amortised cost	—	—	—	—	1,188
Derivative financial instruments	—	—	—	—	809
Bank deposits	—	—	—	—	3,352
Cash and cash equivalents	—	—	—	—	13,987
Total assets	—	—	—	—	267,919
Segment liabilities	2,954	225	799	447	4,425
Unallocated corporate liabilities	—	—	—	—	740
Deferred tax liabilities	—	—	—	—	3,330
Long-term incentive scheme provision	—	—	—	—	115
Other liabilities	—	—	—	—	4,164
Interest bearing liabilities	—	—	—	—	60,750
Convertible bonds	—	—	—	—	4,163
Derivative financial instruments	—	—	—	—	719
Provision for taxation	—	—	—	—	453
Total liabilities, excluding net assets attributable to Unitholders	—	—	—	—	78,859
Non-controlling interests	—	—	—	—	120
Net assets attributable to Unitholders	—	—	—	—	188,940

For the year ended 31 March 2023, revenue of HK\$1,545 million (2022: HK\$1,641 million) is attributable to external customers from Mainland China, HK\$10,041 million (2022: HK\$9,479 million) is attributable to external customers from Hong Kong, and HK\$648 million (2022: HK\$482 million) is attributable to external customers from overseas.

As at 31 March 2023, investment properties, interests in joint ventures, property, plant and equipment, and goodwill amounting to HK\$34,965 million (2022: HK\$38,084 million) are located in Mainland China, HK\$185,210 million (2022: HK\$172,102 million) are located in Hong Kong and HK\$25,913 million (2022: HK\$7,979 million) are located in overseas.

7 Segment Information (Continued)

	Hong Kong retail and office properties HK\$'M	Hong Kong car parks and related business HK\$'M	Mainland China retail, office and logistics properties HK\$'M	Overseas retail and office properties HK\$'M	Total HK\$'M
For the year ended 31 March 2022					
Revenue	7,341	2,138	1,641	482	11,602
Segment results	5,556	1,675	1,206	339	8,776
Change in fair values of investment properties	(2,217)	2,672	(119)	90	426
Share of net profit of a joint venture	—	—	364	—	364
Corporate expenses	—	—	—	—	(512)
Interest income	—	—	—	—	98
Finance costs	—	—	—	—	(1,005)
Loss on disposals of financial assets at amortised cost	—	—	—	—	(11)
Profit before taxation and transactions with Unitholders	—	—	—	—	8,136
Taxation	—	—	—	—	(1,229)
Profit for the year, before transactions with Unitholders	—	—	—	—	6,907
Acquisition of investment properties	—	5,872	5,476	—	11,348
Acquisition of a joint venture	—	—	3,252	—	3,252
Other capital additions	365	45	453	—	863
Depreciation	(52)	—	(2)	—	(54)
As at 31 March 2022					
Segment assets	132,652	40,127	34,464	8,516	215,759
Interests in a joint venture	—	—	3,756	—	3,756
Unallocated corporate assets	—	—	—	—	356
Goodwill	—	—	—	—	400
Financial assets at amortised cost	—	—	—	—	2,082
Derivative financial instruments	—	—	—	—	414
Bank deposits	—	—	—	—	170
Cash and cash equivalents	—	—	—	—	2,779
Total assets	—	—	—	—	225,716
Segment liabilities	2,966	221	919	166	4,272
Unallocated corporate liabilities	—	—	—	—	348
Deferred tax liabilities	—	—	—	—	3,348
Long-term incentive scheme provision	—	—	—	—	153
Other liabilities	—	—	—	—	3,948
Interest bearing liabilities	—	—	—	—	45,714
Convertible bonds	—	—	—	—	4,031
Derivative financial instruments	—	—	—	—	429
Provision for taxation	—	—	—	—	483
Total liabilities, excluding net assets attributable to Unitholders	—	—	—	—	62,726
Non-controlling interests	—	—	—	—	302
Net assets attributable to Unitholders	—	—	—	—	162,688

Financial Statements | Notes to the Consolidated Financial Statements

8 Property Operating Expenses

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Property managers' fees, security and cleaning	767	705
Staff costs	548	569
Repair and maintenance	278	279
Utilities	343	320
Government rent and rates	316	282
Promotion and marketing expenses	218	198
Estate common area costs	124	129
Real estate taxes and land use taxes	132	133
Provision for impairment of trade receivables	67	2
Other property operating expenses	243	209
	3,036	2,826

9 Finance Costs

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Interest expenses on interest bearing liabilities	1,560	812
Interest expenses on convertible bonds (Note 25)	70	125
Other borrowing costs (Note (i))	209	223
	1,839	1,160
Less: capitalised under investment properties (Note (ii))	(21)	(5)
	1,818	1,155
Change in fair values of derivative component of convertible bonds (Note 25)	22	(32)
Fair value gain on non-controlling interest put option obligation (Note 23)	(86)	(118)
	1,754	1,005

Notes:

- (i) Other borrowing costs mainly include HK\$104 million (2022: HK\$81 million) interest expenses to a non-controlling interest, HK\$9 million (2022: Nil) interest expenses to a joint venture, HK\$130 million net gains (2022: HK\$60 million net losses) on interest rate swap contracts designated as cash flow hedges, HK\$50 million net losses (2022: HK\$82 million net gains) on cross currency swap contracts and interest rate swap contracts designated as fair value hedges, other financial derivatives and various banking and financing charges.
- (ii) Interest expenses which are directly attributable to certain property under development and asset enhancements have been capitalised under investment properties at an average interest rate of 3.0% (2022: 2.3%) per annum.

10 Profit Before Taxation and Transactions with Unitholders

Profit before taxation and transactions with Unitholders for the year is stated after charging/(crediting):

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Staff costs (Note 11)	920	923
Depreciation of property, plant and equipment	94	84
Trustee's fee	17	16
Valuation fee	4	4
Auditor's remuneration		
Audit fees	15	12
Audit-related assurance services	2	–
Acquisition related professional fees	–	1
Others	2	2
Professional fees capitalised	(2)	(1)
Bank charges	11	7
Commission to property agents	15	15
Donations	18	15
Exchange gain on financial instruments	(49)	(31)
Short-term lease expenses	2	8
Other legal and professional fees	27	18

11 Staff Costs

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Wages and salaries	953	871
Contributions to mandatory provident fund scheme (Note (i))	15	15
Long-term incentive scheme awards	36	118
	1,004	1,004
Less: capitalised under investment properties (Note (ii))	(84)	(81)
Staff costs (Note 10)	920	923

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.
- (ii) Staff costs which are directly attributable to certain property under development and asset enhancements have been capitalised under investment properties.

Financial Statements | Notes to the Consolidated Financial Statements

12 Taxation

Hong Kong profits tax has been provided for at the rate of 16.5% (2022: 16.5%) on the estimated assessable profit for the year. Income taxes in Mainland China and Overseas have 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:

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Current taxation		
– Hong Kong	804	785
– Mainland China	138	170
– Overseas	44	7
Deferred taxation (Note 21)	20	267
Taxation	1,006	1,229

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:

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Profit before taxation and transactions with Unitholders	16,299	8,136
Share of net profits of joint ventures	(85)	(364)
	16,214	7,772
Expected tax calculated at the Hong Kong profits tax rate of 16.5% (2022: 16.5%)	2,675	1,282
Tax effect of different taxation rates	(67)	92
Tax effect of non-deductible expenses	576	91
Tax effect of non-taxable income	(2,021)	(120)
Overprovision in previous years	(158)	(138)
Utilisation of previously unrecognised tax loss	(3)	(24)
Withholding tax on unremitted earnings of subsidiaries	4	46
Taxation	1,006	1,229

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

	2023	2022 (Adjusted)
Profit for the year, before transactions with Unitholders attributable to Unitholders for calculating basic earnings per unit	HK\$15,451 million	HK\$8,894 million
Adjustment for dilutive convertible bonds	HK\$80 million	HK\$72 million
Profit for the year, before transactions with Unitholders attributable to Unitholders for calculating diluted earnings per unit	HK\$15,531 million	HK\$8,966 million
Weighted average number of units for the year for calculating basic earnings per unit	2,179,285,281	2,153,167,740
Adjustment for dilutive convertible bonds	63,740,297	38,572,806
Weighted average number of units for the year for calculating diluted earnings per unit	2,243,025,578	2,191,740,546
Basic earnings per unit	HK\$7.09	HK\$3.20
Diluted earnings per unit	HK\$6.92	HK\$3.18

The earnings per unit for the year ended 31 March 2022 have been adjusted to reflect the effect of rights issue of the Group during the year.

14 Goodwill

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
At 1 April	400	392
Exchange adjustments	(13)	8
At 31 March	387	400

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 2022	212,761	–	212,761
Exchange adjustments (Note (e))	(3,131)	–	(3,131)
Acquisition of assets (Note 31)	17,025	766	17,791
Additions	951	17	968
Change in fair values	9,422	(55)	9,367
Transfer to property, plant and equipment (Note 17)	(287)	–	(287)
At 31 March 2023	236,741	728	237,469
At 1 April 2021	199,074	–	199,074
Exchange adjustments	1,054	–	1,054
Acquisition of assets	11,348	–	11,348
Additions	859	–	859
Change in fair values	426	–	426
At 31 March 2022	212,761	–	212,761

(b) Valuation Process

The investment properties were revalued on a market value basis by Cushman & Wakefield Limited (the “Principal Valuer”), an independent firm of professional qualified valuers, which were newly appointed as the Principal Valuer of Link for property valuation as at 31 March 2023. The independent property valuation as at 31 March 2022 was performed by Colliers International (Hong Kong) Limited.

The Manager held discussions with the Principal Valuer and reviewed all significant inputs used by the Principal Valuer. Discussions of the valuation processes and results at each reporting date are held between the Manager and the Principal Valuer.

(c) Valuation Techniques

As at 31 March 2023, the Principal Valuer has relied on the income capitalisation approach and residual approach as the primary approaches with cross-reference to the direct comparison approach and/or discounted cash flow analysis (if applicable) (2022: income capitalisation approach as the primary approach with cross-reference to the direct comparison approach).

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 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.

Direct comparison approach is based on comparing the property to be valued directly with identical or similar assets for which price information is available. However, given the heterogeneous nature of real estate properties, appropriate adjustments are usually required to allow for any qualitative differences that may affect the price likely to be achieved by the property under consideration.

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.

15 Investment Properties (Continued)**(c) Valuation Techniques (Continued)**

The valuation technique is summarised in the below table with its significant unobservable inputs.

	Significant unobservable inputs	Relationship of significant unobservable inputs to fair value
Income capitalisation approach		
Completed properties	i) Capitalisation rate (Blended): 2.98% – 6.00% (2022: 2.90% – 5.30%)	The higher the capitalisation rate, the lower the fair value.
	ii) Net passing income per annum: HK\$1.1M – HK\$580.9M (2022: HK\$0.9M – HK\$313.4M)	The higher the net passing income, the higher the fair value.
Residual approach		
Property under development (applicable for 31 March 2023 only)	i) Estimated gross development value: HK\$1,941M	The higher the estimated gross development value, the higher the fair value.
	ii) Estimated development costs: HK\$661M	The higher the estimated development costs, the lower the fair value.

The investment properties are included in Level 3 (2022: Level 3) of the fair value hierarchy.

(d) Restrictions under the REIT Code

Link acquired a 50% interest in Qibao Vanke Plaza in Shanghai, Link Plaza Tianhe in Guangzhou, 75% interests in two logistics properties in Dongguan and Foshan, two car park/car service centres and godown buildings in Hong Kong, a 49.9% interest in a trust which owns prime office properties in Australia, a logistics property in Jiaxing, 50% interests in three retail properties in Sydney, a parcel of commercial-use land off Anderson Road for development and two retail properties (Jurong Point and Swing By @ Thomson Plaza) in Singapore, the completions of which were on 2 April 2021, 28 June 2021, 27 October 2021, 31 December 2021, 1 June 2022, 29 June 2022, 1 July 2022, 31 August 2022 and 31 March 2023 respectively, and the development of the parcel of commercial-use land off Anderson Road was not yet completed as at 31 March 2023. In accordance with the REIT Code, Link is prohibited from disposing of its properties (held through a special purpose vehicle or joint venture entity) 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 approve the proposed disposal by way of a special resolution passed in accordance with the Trust Deed.

(e) Exchange Adjustments

The exchange loss on translation is attributable to the Group's investment properties in Mainland China, Australia and the United Kingdom amounting to HK\$2,445 million, HK\$452 million and HK\$234 million, respectively. These amounts are included in exchange reserve and were partly offset by hedging financial instruments.

(f) Security for the Group's Loan Facilities

As at 31 March 2023, certain of the Group's investment properties in Mainland China, Australia and Singapore, amounting to approximately HK\$5,414 million (2022: HK\$4,866 million), HK\$3,484 million (2022: HK\$4,112 million) and HK\$13,630 million (2022: Nil) respectively, were pledged to secure the Group's loan facilities totalling HK\$9,692 million (2022: HK\$3,920 million).

Financial Statements | Notes to the Consolidated Financial Statements

16 Interests in Joint Ventures

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Cost of investment in joint ventures	6,732	3,252
Share of post-acquisition results and other comprehensive income	120	504
Dividend received	(83)	–
	6,769	3,756

On 9 February 2022, Link, through a wholly-owned subsidiary, entered into an unit sale agreement to acquire 49.9% of fully-paid ordinary units of Australia Office Fund Investment I Trust at an adjusted cash consideration of A\$605 million (equivalent to approximately HK\$3,403 million). Link incurred acquisition-related transaction costs of HK\$77 million. Australia Office Fund Investment I Trust owns interests in five prime office properties (collectively, the "IGO Portfolio") located in central business districts in Sydney and Melbourne respectively in Australia. The transaction was completed on 1 June 2022.

Link held the following joint ventures as at 31 March 2023:

Name	Place of establishment and kind of legal entity/ place of operations	Principal activities	Particulars of issued share capital/ registered capital	Interest held
上海華實企業管理有限公司	People's Republic of China, limited liability company/ People's Republic of China	Property holding and leasing	RMB1,318,010,000	50.0%
Australia Office Fund Investment I Trust	Australia, trust/Australia	Property holding and leasing	A\$992,609,927	49.9%

The Group's interests in joint ventures amounting to HK\$6,769 million as at 31 March 2023 are accounted for using the equity method in the consolidated financial statements. The Manager considers that the interests in the joint ventures are not material to the Group.

The financial information related to the Group's share of joint ventures is as follows:

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Share of net profits	85	364
Share of net property income	335	191
Share of investment properties carried at fair value	9,855	4,240

17 Property, Plant and Equipment

	Land, building and leasehold improvements HK\$'M	Right-of-use assets HK\$'M	Motor vehicles HK\$'M	Equipment HK\$'M	Total HK\$'M
At 1 April 2022	1,151	5	–	92	1,248
Exchange adjustments	(5)	–	–	–	(5)
Additions	28	19	1	29	77
Transfer from investment properties (Note 15)	287	–	–	–	287
Depreciation charge for the year	(60)	(4)	–	(30)	(94)
Impairment	(50)	–	–	–	(50)
At 31 March 2023	1,351	20	1	91	1,463
At 31 March 2023					
Cost	1,622	24	7	222	1,875
Accumulated depreciation and impairment	(271)	(4)	(6)	(131)	(412)
Net book value	1,351	20	1	91	1,463
At 1 April 2021	1,205	2	1	93	1,301
Additions	–	5	–	28	33
Disposals	(2)	–	–	–	(2)
Depreciation charge for the year	(52)	(2)	(1)	(29)	(84)
At 31 March 2022	1,151	5	–	92	1,248
At 31 March 2022					
Cost	1,319	5	6	193	1,523
Accumulated depreciation	(168)	–	(6)	(101)	(275)
Net book value	1,151	5	–	92	1,248

Financial Statements | Notes to the Consolidated Financial Statements

18 Financial Assets at Amortised Cost

Financial assets at amortised cost include the following debt investments:

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Listed corporate bonds	1,158	2,052
Unlisted corporate bonds	30	30
	1,188	2,082

During the year, the Group has interest income arising from financial assets at amortised cost amounting to HK\$53 million (2022: HK\$80 million). The carrying amounts of the financial assets at amortised cost are expected to be recovered as below:

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Within one year	547	890
After one year	641	1,192
	1,188	2,082

19 Trade and Other Receivables

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Trade receivables	276	329
Less: provision for impairment of trade receivables	(106)	(59)
Trade receivables – net	170	270
Deferred rent receivables	843	1,023
Other receivables	1,270	91
	2,283	1,384

The carrying amounts of these receivables approximate their fair values and are expected to be mostly recovered within one year.

There are no specific credit terms given to the tenants. The net trade receivables are mostly covered by the rental deposits/bank guarantees from corresponding tenants. Impairment assessment of trade receivables are set out in note 4(a)(ii).

The other receivables include a deposit for the acquisition of assets of HK\$1,200 million which was refunded and received on 3 April 2023.

19 Trade and Other Receivables (Continued)

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

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
0-30 days	120	216
31-90 days	51	61
Over 90 days	105	52
	276	329

Monthly rentals 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\$170 million (2022: HK\$270 million) presented above were HK\$12 million (2022: HK\$40 million) of accrued car park income and HK\$32 million (2022: HK\$20 million) of accrued turnover rent, which were not yet due as at 31 March 2023.

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

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
At 1 April	59	67
Provision for impairment of trade receivables	67	2
Receivables written off during the year as uncollectible	(18)	(11)
Exchange adjustments	(2)	1
At 31 March	106	59

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 since the expected credit loss of the other receivables is minimal.

The maximum exposure to credit risk at the reporting date is the fair value of trade receivables.

20 Cash and Cash Equivalents and Bank Deposits

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Cash at bank	2,485	1,584
Bank deposits with original maturity of less than three months	11,502	1,195
Cash and Cash Equivalents	13,987	2,779
Bank deposits with original maturity of more than three months	3,201	170
Restricted bank deposits	151	–
Bank Deposits	3,352	170
	17,339	2,949

The restricted bank deposits represent rental income received from certain properties and the usage of which is restricted for settlement of property expenses, interest payment and principal repayment of the corresponding secured bank borrowings.

The carrying amounts of cash and cash equivalents and bank deposits are expected to be recovered within one year.

Financial Statements | Notes to the Consolidated Financial Statements

21 Deferred Tax Liabilities

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

Analysis of net deferred tax liabilities as follows:

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Deferred tax assets	(244)	(188)
Deferred tax liabilities	3,574	3,536
	3,330	3,348

Deferred tax assets and liabilities are expected to be recoverable and settled after one year.

The movements in deferred tax assets and liabilities during the year were as follows:

	Investment properties revaluation and accelerated depreciation allowance HK\$'M	Others HK\$'M	Total HK\$'M
At 1 April 2022	3,382	(34)	3,348
Exchange adjustments	(28)	(10)	(38)
Recognised in the consolidated income statement (Note 12)	64	(44)	20
At 31 March 2023	3,418	(88)	3,330
At 1 April 2021	3,087	(58)	3,029
Exchange adjustments	10	(1)	9
Acquisition of subsidiaries	49	(6)	43
Recognised in the consolidated income statement (Note 12)	236	31	267
At 31 March 2022	3,382	(34)	3,348

As at 31 March 2023, the Group has unrecognised tax losses to be carried forward against future taxable income amounted to approximately HK\$1,128 million (2022: HK\$873 million). These tax losses have no expiry dates except for the tax losses of HK\$236 million (2022: HK\$190 million) which will expire at various dates up to five years from the year in which they arose.

22 Long-term Incentive Scheme Provision

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Long-term incentive scheme provision		
– expected to be settled within one year	70	72
– expected to be settled after one year	45	81
	115	153

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 number of units to be purchased in each grantee's favour upon vesting are linked to the performance of Link based on the total Unitholders return, net property income 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, catch-up adjustments and ex-gratia payments pursuant to the 2017 LTI scheme, if applicable.

During the year, the Group purchased 1,051,429 units (2022: 264,634 units) from the market for restricted units awards which have vested in accordance with the 2017 LTI Scheme.

During the vesting period, a liability is recognised representing the estimated value of the awards granted under both 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.

Financial Statements | Notes to the Consolidated Financial Statements

22 Long-term Incentive Scheme Provision (Continued)

Movements in the number of restricted unit awards during the year and the maximum number of units to be vested upon vesting of restricted unit awards are as follows:

Date of grant	Vesting period	Outstanding as at 1 April 2022	Granted during the year	Vested during the year ⁽ⁱ⁾	Canceled during the year	Lapsed during the year	Outstanding as at 31 March 2023	Maximum to be vested on vesting date ⁽ⁱⁱ⁾
2017 LTI Scheme								
5 July 2019	5 July 2019 to 30 June 2022	464,404	–	(242,243)	–	(222,161)	–	–
29 July 2020	29 July 2020 to 30 June 2023 ⁽ⁱ⁾	1,537,798	–	(768,899)	–	(27,879)	741,020	741,020
7 July 2021	7 July 2021 to 30 June 2024 ⁽ⁱ⁾	1,184,879	–	–	–	(77,832)	1,117,047	1,867,842 ⁽ⁱⁱ⁾
2 June 2022	2 June 2022 to 1 June 2024 ⁽ⁱ⁾	–	79,862	–	–	–	79,862	79,862
4 July 2022	4 July 2022 to 3 July 2025 ⁽ⁱ⁾	–	27,663	–	–	–	27,663	27,663
11 July 2022	11 July 2022 to 30 June 2025 ⁽ⁱ⁾	–	1,595,003	–	–	(57,030)	1,537,973	2,543,413 ⁽ⁱⁱ⁾
2022/2023 total		3,187,081	1,702,528	(1,011,142)	–	(384,902)	3,503,565	5,258,900
2021/2022 total		2,951,910	1,227,348	(304,921)	(11,861)	(664,695)	3,187,081	4,595,545

Notes:

- (i) The restricted unit awards are vested in two equal tranches on 30 June of the second year and 30 June of the third year after the grant.
- (ii) The restricted unit awards are vested in two equal tranches on the first and second anniversary of the date of grant.
- (iii) The restricted unit awards are vested in two equal tranches on the second and third anniversary of the date of grant.
- (iv) Restricted unit award vesting percentages during the year ranged from 0% to 100%.
- (v) If certain vesting conditions are met.
- (vi) Additional units beyond these amounts are subject to approval of the Remuneration Committee of the Manager.

23 Other Liabilities

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Amount due to a non-controlling interest	3,889	3,862
Amount due to a joint venture	275	—
Non-controlling interest put option obligation	—	86
	4,164	3,948

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 a non-controlling interest is unsecured, interest bearing at an effective interest rate of 3.0% (2022: 2.3%), and has no fixed repayment term. Such amount including any accrued interest will be repaid from the Project Company's surplus cash after meeting its payment obligations.
- (ii) The amount due to a joint venture is denominated in Renminbi, unsecured, interest bearing at an effective interest rate of 3.8% per annum and expected to be settled after one year.
- (iii) 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 issuance of the Certificate of Compliance for the commercial property development and certain conditions have been satisfied. The non-controlling interest put option obligation was recognised as a financial liability using 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. Fair value of the put option obligation is included in Level 3 (2022: 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.

The movement of non-controlling interest put option obligation during the year is as follows:

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
At 1 April	86	204
Recognised in the consolidated income statement:		
– Fair value gain (Note 9)	(86)	(118)
At 31 March	—	86

Financial Statements | Notes to the Consolidated Financial Statements

24 Interest Bearing Liabilities

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Unsecured bank borrowings	28,567	18,633
Secured bank borrowings	9,892	3,920
Medium term notes	22,291	23,161
	60,750	45,714

The carrying amounts of interest bearing liabilities are expected to be settled as below:

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Due in the first year		
Unsecured bank borrowings	4,014	4,297
Secured bank borrowings	119	209
Medium term notes	–	1,229
	4,133	5,735
Due in the second year		
Unsecured bank borrowings	1,513	8,205
Secured bank borrowings	119	215
Medium term notes	6,877	–
	8,509	8,420
Due in the third year		
Unsecured bank borrowings	5,886	1,635
Secured bank borrowings	2,479	174
Medium term notes	2,208	6,624
	10,573	8,433
Due in the fourth year		
Unsecured bank borrowings	6,507	3,005
Secured bank borrowings	129	2,755
Medium term notes	5,956	1,877
	12,592	7,637
Due in the fifth year		
Unsecured bank borrowings	10,647	1,491
Secured bank borrowings	284	157
Medium term notes	998	6,014
	11,929	7,662
Due beyond the fifth year		
Secured bank borrowings	6,762	410
Medium term notes	6,252	7,417
	13,014	7,827
	60,750	45,714

24 Interest Bearing Liabilities (Continued)

Notes:

- (i) After taking into account the cross currency swap contracts, except for bank borrowings of HK\$5,807 million (2022: HK\$5,625 million), HK\$7,805 million (2022: HK\$3,996 million), HK\$3,644 million (2022: HK\$3,759 million) and HK\$13,115 million (2022: Nil) which are denominated in Renminbi, Australian Dollars, British Pound Sterling and Singapore Dollars respectively, all the other interest bearing liabilities are denominated in Hong Kong Dollars.
- (ii) After taking into account the cross currency swap contracts and interest rate swap contracts, the effective interest rate of the interest bearing liabilities which are denominated in Hong Kong Dollars as at 31 March 2023 was 3.51% (2022: 2.21%) and that of the interest bearing liabilities which are denominated in Renminbi, Australian Dollars, British Pound Sterling and Singapore Dollars was 3.54% (2022: 3.68%), 4.70% (2022: 1.13%), 3.09% (2022: 1.44%) and 4.43% (2022: N/A) respectively.

25 Convertible Bonds

On 3 April 2019, the Group issued HK\$4.0 billion convertible bonds at 1.60% per annum due 2024. These bonds are convertible into new Link units at an adjusted conversion price of HK\$103.70 per unit at the option of the bondholder. Link has the option to redeem the bonds if the closing price of the units is 130% or above the adjusted conversion price while bondholders have the right to require Link to redeem all or some only of the bonds on 3 April 2022. On 4 April 2022, the Group has, at the option of the bondholders, redeemed and cancelled part of the bonds at an aggregate principal amount of HK\$3,213 billion representing approximately 80.3% of the initial principal amount of the bonds, together with interest accrued up to the date fixed for redemption but unpaid.

On 12 December 2022, the Group issued HK\$3.3 billion convertible bonds at 4.50% per annum due 2027. These bonds are convertible into new Link units at an adjusted conversion price of HK\$58.77 per unit at the option of the bondholder. Link has the option to redeem the bonds if the closing price of the units is 130% or above the adjusted conversion price while bondholders have the right to require Link to redeem all or some only of the bonds on 12 December 2025.

The convertible bonds are unsecured. As at 31 March 2023, the effective interest rate of the convertible bonds was 4.96% (2022: 3.12%).

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Liability component		
At 1 April	4,031	3,970
Issuance of convertible bonds	3,120	–
Finance costs (Note 9)	70	125
Interest expenses paid	(81)	(64)
Redemption	(3,213)	–
At 31 March	3,927	4,031
Derivative component		
At 1 April	–	32
Issuance of convertible bonds	214	–
Change in fair value (Note 9)	22	(32)
At 31 March	236	–
	4,163	4,031

Financial Statements | Notes to the Consolidated Financial Statements

26 Derivative Financial Instruments

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Derivative assets		
Designated as cash flow hedge		
– cross currency swap contracts	278	–
– interest rate swap contracts	318	404
Designated as fair value hedge		
– cross currency swap contracts	7	9
Designated as net investment hedge		
– cross currency swap contracts	176	–
– forward foreign exchange contracts	4	–
Not designated as hedging instruments		
– forward foreign exchange contracts	26	1
	809	414
Derivative liabilities		
Designated as cash flow hedge		
– interest rate swap contracts	(46)	–
Designated as fair value hedge		
– cross currency swap contracts	(512)	(241)
– interest rate swap contracts	(19)	(7)
Designated as net investment hedge		
– cross currency swap contracts	–	(93)
Not designated as hedging instruments		
– cross currency swap contracts	(142)	(81)
– forward foreign exchange contracts	–	(7)
	(719)	(429)
Net derivative assets/(liabilities)	90	(15)

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. The fair values of forward foreign exchange contracts are determined using forward exchange market rates at each reporting date. Cross currency swap contracts, interest rate swap contracts and forward foreign exchange contracts are included in Level 2 (2022: Level 2) of the fair value hierarchy.

The carrying amounts of net derivative assets/(liabilities) are expected to be settled as below:

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Within one year	102	–
After one year	(12)	(15)
	90	(15)

26 Derivative Financial Instruments (Continued)

The Group uses cross currency swap contracts (swapping from foreign currencies to Hong Kong Dollars) and interest rate swap contracts to minimise its exposure to movements in foreign currency exchange rates and interest rates in relation to its interest bearing liabilities. Any change in fair values of the effective portion of the cash flow hedges in relation to interest rate swap contracts is recognised in the hedging reserve. Any change in fair values of the fair value hedges in relation to interest rate swap contracts and any change in fair value of cross currency swap contracts are recognised directly in the consolidated income statement. A net amount of HK\$146 million (2022: HK\$372 million) had been credited to the hedging reserve during the year, as further set out in Note 29.

As at 31 March 2023, the derivative financial instruments qualifying as cash flow hedges have, in effect, provided the Group with an average fixed interest rate period of 3.34 years on HK\$16,956 million borrowings (2022: 3.53 years on HK\$10,048 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 cross currency swap contracts and interest rate swap contracts as at 31 March 2023 were HK\$16,956 million (2022: HK\$10,048 million) and 1.93% (2022: 0.73%), respectively.

As at 31 March 2023, 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 2023 were HK\$12,431 million (2022: HK\$12,431 million) and HK\$400 million (2022: HK\$400 million), respectively.

Gains and losses on interest rate swap contracts recognised in the hedging reserve (Note 29) as at 31 March 2023 will be released to the consolidated income statement at settlement.

The Group uses cross currency swap contracts (swapping from Hong Kong Dollars to foreign currencies) and forward foreign exchange contracts to minimise its exposure to movements in foreign currency exchange rates in relation to its net investments in the foreign operations. Any gain or loss on the hedging instrument relating to the effective portion of the hedge is recognised in other comprehensive income and accumulated in reserves in equity. A net amount of HK\$254 million (2022: HK\$93 million debited) had been credited to the exchange reserve during the year.

As at 31 March 2023, the derivative financial instruments qualifying as net investment hedges have, in effect, converted part of the Group's net investments in foreign operations attributable to changes in the foreign currency spot rates respectively. The notional principal amounts of the outstanding cross currency swap contracts and forward foreign exchange contracts qualifying as net investment hedges as at 31 March 2023 was HK\$4,148 million (2022: HK\$2,276 million) and HK\$1,433 million (2022: Nil), respectively.

As at 31 March 2023, the Group has outstanding cross currency swap contracts and forward foreign exchange contracts that are not designated for hedge accounting, and the notional principal amounts were HK\$5,581 million (2022: HK\$4,148 million).

During the year, forward foreign exchange contracts were entered for the purpose of locking in part of the Group's future Renminbi denominated net income in Mainland China, Australian Dollars denominated net income in Australia, and British Pound Sterling denominated net income in the United Kingdom in Hong Kong Dollars term, and are not designated for hedge accounting. As at 31 March 2023, there is no outstanding forward foreign exchange contracts for the purpose of locking in foreign currencies denominated net income (2022: outstanding forward foreign exchange contracts selling Renminbi 803 million, Australian Dollars 33 million and British Pound Sterling 10 million against Hong Kong Dollars).

The Group's hedging reserves disclosed in Note 29 relate to the following hedging instruments:

	Hedging instruments designated as cash flow hedge HK\$'M	Hedging reserve HK\$'M
At 1 April 2022	404	404
Change in fair value of hedging instrument recognised in other comprehensive income	276	276
Reclassified from other comprehensive income to consolidated income statement	(130)	(130)
At 31 March 2023	550	550
At 1 April 2021	32	32
Change in fair value of hedging instrument recognised in other comprehensive income	312	312
Reclassified from other comprehensive income to consolidated income statement	60	60
At 31 March 2022	404	404

Financial Statements | Notes to the Consolidated Financial Statements

27 Trade Payables, Receipts in Advance and Accruals

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Trade payables	121	104
Receipts in advance	446	522
Accrued capital expenditure	870	785
Accrued interest	165	130
Accrued transaction costs for rights issue	303	–
Lease liabilities	22	5
Other accruals	1,097	1,174
	3,024	2,700

The carrying amounts of these payables approximate their fair values and are expected to be settled as below:

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Within one year	3,009	2,695
After one year	15	5
	3,024	2,700

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

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
0 – 30 days	82	65
31 – 90 days	13	6
Over 90 days	26	33
	121	104

Monthly rentals and management fees are payable in advance by tenants in accordance with the leases and recognised in the receipts in advance. The Group normally deliver the services to satisfy the performance obligation and recognise the receipts in advance in the consolidated income statement as revenue within one year or less. The balances brought forward at the beginning of the year of HK\$522 million (2022: HK\$401 million) were fully recognised as revenue in the consolidated income statement during the year.

28 Units in Issue

	2023 Number of units	2022 Number of units
At 1 April	2,110,193,850	2,081,862,666
Units bought back for cancellation	(6,706,400)	(1,264,000)
Units issued under distribution reinvestment scheme	24,716,793	29,594,984
Units issued under rights issue	425,640,848	—
At 31 March	2,553,845,091	2,110,193,850

Pursuant to the general mandate granted to the Manager by the Unitholders, the Manager (on behalf of Link) bought back a total of 6,706,400 units (2022: 1,264,000 units) at an aggregate price of HK\$407 million (2022: HK\$62 million). All units bought back were cancelled during the year.

During the year ended 31 March 2023, the Manager issued and allotted 24,716,793 units in total pursuant to the distribution reinvestment scheme in respect of the interim distribution for the six months ended 30 September 2022 and the final distribution for the financial year ended 31 March 2022.

Pursuant to the offering circular for rights issue dated 7 March 2023, the Group has offered nil paid rights and rights units based on one rights unit for every five units held by the Unitholders on 6 March 2023. During the year ended 31 March 2023, 425,640,848 nil paid rights were issued, and 425,640,848 rights units were issued and allotted under the rights issue at the subscription price of HK\$44.20 each to the qualifying Unitholders with nil paid rights who subscribed the rights issue on 29 March 2023. The aggregate of the proceeds from rights issue of HK\$18,813 million, the value of nil paid rights issued to Unitholders of HK\$1.638 million, and after netting off the transaction costs of HK\$303 million, amounting to HK\$20,148 million was recognised as an increase in the net assets attributable to Unitholders of Link.

Closing price of the units as at 31 March 2023 was HK\$50.50 (2022: HK\$67.00) per unit. Based on 2,553,845,091 units in issue as at 31 March 2023 (2022: 2,110,193,850 units), market capitalisation was HK\$128,969 million (2022: HK\$141,383 million).

Financial Statements | Notes to the Consolidated Financial Statements

29 Unitholders' Equity

	Hedging reserve HK\$'M	Exchange reserve HK\$'M	Earnings retained for reserve adjustments HK\$'M	Total HK\$'M
At 1 April 2022	404	1,167	(1,571)	—
Cash flow hedges:				
– Change in fair values	276	—	—	276
– Amount transferred to the consolidated income statement (Note (i))	(130)	—	—	(130)
	146	—	—	146
Foreign currency translations:				
– Exchange loss on translation of financial statements	—	(2,871)	—	(2,871)
– Change in fair value of net investment hedges	—	473	—	473
	—	(2,398)	—	(2,398)
Net assets attributable to Unitholders:				
– Amount arising from reserve movements (Note (ii))	—	—	2,252	2,252
At 31 March 2023	550	(1,231)	681	—
At 1 April 2021	32	(22)	(10)	—
Cash flow hedges:				
– Change in fair values	312	—	—	312
– Amount transferred to the consolidated income statement (Note (i))	60	—	—	60
	372	—	—	372
Foreign currency translations:				
– Exchange gain on translation of financial statements	—	1,326	—	1,326
– Change in fair value of net investment hedges	—	(137)	—	(137)
	—	1,189	—	1,189
Net assets attributable to Unitholders:				
– Amount arising from reserve movements (Note (ii))	—	—	(1,561)	(1,561)
At 31 March 2022	404	1,167	(1,571)	—

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 reserve movements.

30 Note to the Consolidated Statement of Cash Flows**(a) Net Cash Generated From Operating Activities**

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Profit before taxation and transactions with Unitholders	16,299	8,136
Long-term incentive scheme awards	36	118
Depreciation charge	94	84
Loss on disposal of property, plant and equipment	–	2
Interest income	(106)	(98)
Finance costs	1,754	1,005
Loss on disposals of financial assets at amortised cost	–	11
Share of net profits of joint ventures	(85)	(364)
Exchange difference	41	(31)
Change in fair values of investment properties and impairment of property, plant and equipment	(9,317)	(426)
Decrease/(increase) in trade and other receivables, deposits and prepayments	457	(411)
(Decrease)/increase in trade payables, receipts in advance and accruals	(476)	73
Increase in security deposits	13	114
Long-term incentive scheme settled	(74)	(47)
Income tax paid	(995)	(1,468)
Net cash generated from operating activities	7,641	6,698

(b) Major Non-cash Transactions

During the year, distributions amounting to HK\$1,310 million (2022: HK\$2,020 million) were paid to Unitholders in the form of additional units under the distribution reinvestment scheme.

30 Note to the Consolidated Statement of Cash Flows (Continued)**(c) Reconciliation of Liabilities Arising from Financing Activities**

	Interest bearing liabilities HK\$'M	Convertible bonds HK\$'M	Accruals HK\$'M	Derivative financial instruments HK\$'M	Other liabilities HK\$'M	Total HK\$'M
As at 1 April 2022	45,714	4,031	135	15	3,862	53,757
Changes from financing cash flows						
Proceeds from convertible bonds, net of transaction costs	—	3,269	—	—	—	3,269
Proceeds from interest bearing liabilities, net of transaction costs	37,189	—	—	—	—	37,189
Redemption of convertible bonds	—	(3,213)	—	—	—	(3,213)
Repayment of interest bearing liabilities	(21,052)	—	—	—	—	(21,052)
Increase in amount due to a non-controlling interest	—	—	—	—	23	23
Increase in amount due to a joint venture	—	—	—	—	281	281
Interest (paid)/received	—	(81)	(1,524)	130	(108)	(1,583)
Payment of lease liabilities	—	—	(3)	—	—	(3)
Total changes from financing activities	16,137	(25)	(1,527)	130	196	14,911
Non-cash changes						
Acquisition of a subsidiary	191	—	—	—	—	191
Additions to property, plant and equipment	—	—	19	—	—	19
Changes in fair values of cash flow hedges	—	—	—	(276)	—	(276)
Changes in fair values of fair value hedges	(286)	—	—	286	—	—
Finance costs	86	157	1,560	(245)	113	1,671
Exchange adjustments and others	(1,092)	—	—	—	(7)	(1,099)
Total non-cash changes	(1,101)	157	1,579	(235)	106	506
As at 31 March 2023	60,750	4,163	187	(90)	4,164	69,174

30 Note to the Consolidated Statement of Cash Flows (Continued)**(c) Reconciliation of Liabilities Arising from Financing Activities (Continued)**

	Interest bearing liabilities HK\$'M	Convertible bonds HK\$'M	Accruals HK\$'M	Derivative financial instruments HK\$'M	Other liabilities HK\$'M	Total HK\$'M
As at 1 April 2021	34,634	4,002	72	(89)	3,844	42,463
Changes from financing cash flows						
Proceeds from interest bearing liabilities, net of transaction costs	25,237	–	–	–	–	25,237
Repayment of interest bearing liabilities	(14,948)	–	–	–	–	(14,948)
Increase in amount due to a non-controlling interest	–	–	–	–	29	29
Interest paid	–	(64)	(802)	(20)	(92)	(978)
Payment of lease liabilities	–	–	(2)	–	–	(2)
Total changes from financing activities	10,289	(64)	(804)	(20)	(63)	9,338
Non-cash changes						
Acquisition of subsidiaries	1,164	–	–	–	–	1,164
Changes in fair values of cash flow hedges	–	–	–	(312)	–	(312)
Changes in fair values of fair value hedges	(400)	–	–	400	–	–
Finance costs	51	93	866	36	81	1,127
Exchange adjustments and others	(24)	–	1	–	–	(23)
Total non-cash changes	791	93	867	124	81	1,956
As at 31 March 2022	45,714	4,031	135	15	3,862	53,757

31 Acquisition of Assets

On 5 November 2021, Link, through its wholly-owned subsidiaries, entered into contracts of sale, to acquire 50% interests in freehold and leasehold interests in three retail properties in Sydney (namely Queen Victoria Building ("QVB"), The Galleries and The Strand Arcade) at an aggregate cash consideration of approximately A\$538 million (equivalent to approximately HK\$2,877 million). Link incurred acquisition-related transaction costs of HK\$177 million. The transactions were completed on 1 July 2022. Link becomes 50% tenant in common in QVB, The Galleries and The Strand Arcade. QVB, The Galleries and The Strand Arcade are located at 429-481, 500 and 412-414A George Street, Sydney New South Wales 2000, respectively.

On 12 May 2022, Link, through a wholly-owned subsidiary, entered into an equity transfer agreement to acquire the entire registered capital of 嘉興大恩供應鏈管理有限公司 at the final consideration of RMB497 million (equivalent to approximately HK\$582 million). Link incurred acquisition-related transaction costs of HK\$4 million in total. The transaction was completed on 29 June 2022. 嘉興大恩供應鏈管理有限公司 owns the logistics property located at No. 669 Sheng'an Road, Xiuzhou District, Jiaxing.

On 31 August 2022, Link, through a wholly-owned subsidiary, acquired a parcel of land by a successful tender with a land premium of HK\$766 million. The land is at Lot No. 1078 in Survey District No. 3, located off Anderson Road, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong. Link intends to develop the land into a non-office commercial development with car parks.

On 28 December 2022, Link, through its wholly-owned subsidiaries, entered into 1) sale and purchase agreements to acquire 225 strata lots (which represent 94.88% share value) and 342 strata lots (which represent 100% share value) in Jurong Point 1 and Jurong Point 2 respectively (collectively, the "Jurong Point"), and 9 strata lots (which represent 55.741% share value) in Thomson Plaza (the "Swing By @ Thomson Plaza"), 2) share purchase agreements to acquire the entire issued shares of SMCP Pte. Ltd., and 3) exclusivity agreement to acquire the entire issued shares of Thomson Plaza (Private) Limited. The aggregate cash consideration (before completion adjustments) was approximately SGD2,122 million (equivalent to approximately HK\$12,555 million), and Link incurred acquisition-related transaction costs of HK\$420 million in total. The transactions were completed on 31 March 2023. Jurong Point 1, Jurong Point 2 and Thomson Plaza are located at 1 Jurong West Central 2, Singapore 648886, 63 Jurong West Central 3, Singapore 648331 and 301 Upper Thomson Road, Thomson Plaza, Singapore 574408, respectively.

The above acquisitions have been accounted for by the Group as acquisitions of assets as the entities acquired by the Group do not constitute a business.

Financial Statements | Notes to the Consolidated Financial Statements

31 Acquisition of Assets (Continued)

The assets and liabilities arising from the acquisitions are as follows:

	50% interests in three retail properties in Sydney HK\$'M	A logistics property HK\$'M	A parcel of commercial-use land off Anderson Road HK\$'M	Jurong Point and Swing By @ Thomson Plaza HK\$'M	Total HK\$'M
Investment properties (Note 15)	3,054	764	766	13,207	17,791
Cash and cash equivalents	–	10	–	1	11
Other net assets/(liabilities)	–	3	–	(232)	(229)
Bank borrowings	–	(191)	–	–	(191)
Purchase consideration	3,054	586	766	12,976	17,382
Cash and cash equivalents acquired	–	(10)	–	(1)	(11)
Cash outflow on acquisitions	3,054	576	766	12,975	17,371

32 Capital Commitments

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Contracted but not provided for at the end of the year:		
Capital expenditure of investment properties	672	3,568
Acquisition of subsidiaries	523	–
	1,395	3,568

33 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 2023:

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
Aedas Limited and Aedas Beijing Limited	Associates* of director

* "Associate" has the meaning ascribed to it under the REIT Code.

33 Connected Party Transactions and Significant Related Party Transactions and Balances

(Continued)

(b) Significant Transactions with Connected/Related Parties

The following significant transactions recognised under HKFRSs were carried out with connected/related parties:

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Trustee's fee paid and payable to the Trustee (Note (ii))	(17)	(16)
Transactions with the HSBC Group (Notes (ii) and (iv))		
Interest expense and various financing charges to the HSBC Group on interest bearing liabilities, convertible bonds, cross currency swap contracts and interest rate swap contracts	(94)	(52)
Transaction costs for rights issue to HSBC Group	(171)	–
Rental income from the HSBC Group on leasing of retail units	36	36
Interest income from the HSBC Group on bank deposits	24	12
Architectural/renovation consultancy services fees paid and payable to Aedas Limited and Aedas Beijing Limited (Notes (ii) and (v))	(7)	(4)
Interest expense to a joint venture (Note (ii))	(9)	–

Notes:

- (i) All connected/related 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 0.006% per annum to 0.015% per annum (2022: ranging from 0.006% per annum to 0.015% 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 at arm's length on normal commercial terms and in compliance with Link's procurement policy.
- (iv) HSBC Group and the Trustee are members of the same group and HSBC Group is considered a related party of the Group.
- (v) Aedas Limited and Aedas Beijing Limited are associates of Mr Ian Keith GRIFFITHS.

(c) Significant Balances with Related Parties

Significant balances with related parties are set out below:

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Trustee's fee payable to the Trustee	(1)	(1)
Interest bearing liabilities with the HSBC Group	(1,600)	(1,359)
Net interest (payable)/receivable from the HSBC Group	(10)	2
Security deposits from the HSBC Group	(3)	(3)
Transaction costs for rights issue payable to HSBC Group	(171)	–
Cross currency swap contracts and interest rate swap contracts with the HSBC Group	73	(2)
Deposits placed with the HSBC Group	6,086	1,117
Architectural/renovation consultancy services fees payable to Aedas Limited and Aedas Beijing Limited	(1)	(1)
Amount due to a joint venture	(275)	–

33 Connected Party Transactions and Significant Related Party Transactions and Balances

(Continued)

(d) Key Management Compensation

As at 31 March 2023, key management comprised two Executive Directors, 10 Non-Executive Directors and 12 senior management staff (2022: two Executive Directors, 10 Non-Executive Directors and 9 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 28 to 30. 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 for the year are as follows:

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Fees	10	11
Basic salaries, allowances and other benefits	157	123
Long-term incentive scheme awards	29	97
	196	231

The amounts reflected in the emolument bands below are those in the financial statements under HKFRSs in the year 2022/2023, and include short term remuneration paid in cash and portion of the long-term incentive scheme recognised (although a portion of which has not been vested) in the year 2022/2023 attributable to the Executive Directors and senior management.

Emolument bands (Note (i))	2023 Number of individuals	2022 Number of individuals
HK\$3,000,001 – HK\$5,000,000	2	–
HK\$5,000,001 – HK\$7,000,000	5	3
HK\$7,000,001 – HK\$9,000,000	2	2
HK\$9,000,001 – HK\$10,000,000	–	1
HK\$10,500,001 – HK\$11,000,000	2	1
HK\$16,000,001 – HK\$16,500,000	–	1
HK\$16,500,001 – HK\$17,000,000	1	1
HK\$18,000,001 – HK\$18,500,000	1	–
HK\$20,000,001 – HK\$20,500,000	1 ⁽ⁱⁱ⁾	–
HK\$27,500,001 – HK\$28,000,000	–	1 ⁽ⁱⁱ⁾
HK\$52,000,001 – HK\$52,500,000	1 ⁽ⁱⁱ⁾	–
HK\$97,000,001 – HK\$97,500,000	–	1 ⁽ⁱⁱ⁾
Total number of Executive Directors and senior management (Note (ii))	15	11

Notes:

- (i) The calculation of the total remuneration for the emolument bands is based on the value of the long-term incentive awards recognised during the year and the short term remuneration paid and recognised during the year.
- (ii) Emoluments paid and recognised for the Executive Directors, Mr George Kwok Lung HONGCHOY⁽ⁱⁱⁱ⁾ and Mr Kok Siang NG⁽ⁱⁱⁱ⁾. Details are set out in the "Remuneration Awarded to Executive Directors" section on pages 28 to 29. The respective emoluments include the portion of the long-term incentive scheme recognised for the year, which the details are set out in the "Long-term Incentive Scheme" section on pages 77 to 79. The remaining is the paid short-term remuneration.
- (iii) Included one resigned senior management staff (2022: Nil).

33 Connected Party Transactions and Significant Related Party Transactions and Balances (Continued)

(d) Key Management Compensation (Continued)

The five highest paid individuals for the year include two (2022: two) directors whose emoluments are reflected in the above emolument bands. The emoluments paid and recognised to the remaining three (2022: three) individuals during the year are as follows:

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Basic salaries, other allowances and benefits in kind	14	11
Discretionary bonus	29	19
Long-term incentive scheme awards	3	14
	46	44

34 Future Minimum Rental Receivables

As at 31 March 2023, the analysis of the Group's aggregate future minimum rental income receivables under non-cancellable operating leases is as follows:

	2023 HK\$'M	2022 HK\$'M
Within one year	7,716	6,704
Between one and five years	10,729	9,671
Beyond five years	1,589	1,678
	20,034	18,453

Most of the operating leases are on fixed terms and for terms of three years (2022: three years).

35 Principal Subsidiaries

Link held the following principal subsidiaries as at 31 March 2023:

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\$52,000,000	100%
<i>Indirectly held:</i>				
A Leader Developments Limited	British Virgin Islands, limited liability company/Singapore	Property holding and leasing	US\$1	100%
Afford Limited	Hong Kong, limited liability company/Hong Kong	Investment holding	HK\$160,539,350	100%
Alpertan Global (HK) Limited	Hong Kong, limited liability company/Hong Kong	Investment holding	HK\$1	100%
Apollo Luck Limited	British Virgin Islands, limited liability company/Hong Kong	Property holding and leasing	US\$1	100%
Atlantic Best Limited	Hong Kong, limited liability company/Hong Kong	Investment holding	HK\$2	100%
創始物業管理(深圳)有限公司	People's Republic of China, limited liability company/People's Republic of China	Property holding and leasing	US\$39,500,000	100%
北京亞羅房地產經營管理有限公司	People's Republic of China, limited liability company/People's Republic of China	Property holding and leasing	US\$162,500,000	100%
Cabot (HK) Limited	Hong Kong, limited liability company/Hong Kong	Investment holding	HK\$1	100%
Cabot Square Retail S.à r.l.	Luxembourg, limited liability company/United Kingdom	Property holding and leasing	GBP13,000	100%
Caribbean Hero (HK) Limited	Hong Kong, limited liability company/Hong Kong	Investment holding	HK\$1	100%
Century Land Investment Limited	Hong Kong, limited liability company/Hong Kong	Property holding and leasing	HK\$1	60%
China East Investment Limited	Hong Kong, limited liability company/Hong Kong	Investment holding	HK\$5,000	100%
Diamond Stream Developments Limited	British Virgin Islands, limited liability company/Singapore	Property holding and leasing	US\$1	100%
Diamond Run Limited	British Virgin Islands, limited liability company/Singapore	Investment holding	US\$1	100%
東莞嘉田倉儲有限公司	People's Republic of China, limited liability company/People's Republic of China	Property holding and leasing	RMB317,000,000	75%
Eagle Castle Ventures Limited	British Virgin Islands, limited liability company/Singapore	Property holding and leasing	US\$1	100%
益成美置業(天津)有限公司	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%
佛山正聯倉儲有限公司	People's Republic of China, limited liability company/People's Republic of China	Property holding and leasing	RMB138,000,000	75%
Great Land (HK) Limited	Hong Kong, limited liability company/Hong Kong	Property holding and leasing	HK\$1,000,000	100%

35 Principal Subsidiaries (Continued)

Name	Place of establishment and kind of legal entity/place of operations	Principal activities	Particulars of issued share capital/registered capital	Interest held
<i>Indirectly held (Continued):</i>				
廣州華瑞通房地產有限公司	People's Republic of China, limited liability company/People's Republic of China	Property holding and leasing	RMB500,000,000	100%
廣州弘夢管理諮詢有限公司	People's Republic of China, limited liability company/People's Republic of China	Investment holding	US\$205,200,000	100%
廣州陸豐物業管理有限公司	People's Republic of China, limited liability company/People's Republic of China	Property holding and leasing	RMB1,000,000	100%
HK PD20 Holding Limited	Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong	Investment holding	HK\$1,002,261	100%
Instant Success Ventures (HK) Limited	Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong	Property holding and leasing	HK\$10,000	100%
Jia Hua United Warehouse Investment Limited	Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong	Investment holding	HK\$50,000,000	75%
嘉興大思供應管理有限公司	People's Republic of China, limited liability company/People's Republic of China	Property holding and leasing	RMB199,250,000	100%
Link Asset Management (Singapore) Private Limited	Singapore, limited liability company/ Singapore	Asset management	US\$1	100%
Link Asset Management (Redwood) Private Limited	Singapore, limited liability company/ Singapore	Asset management	US\$1	100%
Link Asset Management (Australia) Pty Ltd	Australia, limited liability company/ Australia	Corporate management service	A\$450,001	100%
Link Australia Holdings Trust	Australia, trust/Australia	Investment holding	A\$763,430,100	100%
Link CB Limited	British Virgin Islands, limited liability company/Hong Kong	Financing	US\$1	100%
Link F (Singapore) Limited	British Virgin Islands, limited liability company/Singapore	Financing	US\$1	100%
Link Galleries Trust	Australia, trust/Australia	Property holding and leasing	A\$158,700,100	100%
領匯房地產(上海)有限公司	People's Republic of China, limited liability company/People's Republic of China	Corporate management service	RMB5,000,000	100%
Link Monte (HK) Limited	Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong	Property holding and leasing	HK\$1	100%
Link Properties Limited	Cayman Islands, limited liability company/Hong Kong	Property holding and leasing	US\$1	100%
Link Property Management Services Limited	Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong	Property management	HK\$1,000,000	100%
Link Property Management (Redwood) Private Limited	Singapore, limited liability company/ Singapore	Property management	US\$1	100%
Link QVB Car Park Trust	Australia, trust/Australia	Property holding	A\$100	100%
Link QVB Trust	Australia, trust/Australia	Property holding and leasing	A\$293,300,100	100%
Link Strand Trust	Australia, trust/Australia	Property holding and leasing	A\$117,700,100	100%

Financial Statements | Notes to the Consolidated Financial Statements

35 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>				
Magical Leap Limited	British Virgin Islands, limited liability company/Singapore	Property holding and leasing	US\$1	100%
Market Mid Trust	Australia, trust/Australia	Investment holding	A\$252,000,100	100%
Market Sub Trust	Australia, trust/Australia	Property holding and leasing	A\$615,014,654	100%
Preston River (HK) Limited	Hong Kong, limited liability company/Hong Kong	Investment holding	HK\$1	100%
Redwood F (Singapore) Limited	British Virgin Islands, limited liability company/Singapore	Financing	US\$1	100%
上海興邦房地產有限公司	People's Republic of China, limited liability company/People's Republic of China	Property holding and leasing	RMB287,595,000	100%
Sonic Might Limited	British Virgin Islands, limited liability company/Hong Kong	Investment holding	US\$1	100%
The Link Finance (Australia) Pty Ltd	Australia, limited liability company/Australia	Financing	A\$6,500,001	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 Link Logistic Finance Limited	Hong Kong, limited liability company/Hong Kong	Financing	HK\$1	100%
Thriving Land Limited	British Virgin Islands, limited liability company/Hong Kong	Investment holding	US\$1	100%
Wider Success Enterprises (HK) Limited	Hong Kong, limited liability company/Hong Kong	Investment holding	HK\$1,000	75%
25 Cabot Square S.à r.l.	Luxembourg, limited liability company/United Kingdom	Property holding and leasing	GBP13,000	100%

The Manager considers that the non-controlling interests in respect of non-wholly owned subsidiaries are not individually 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.

36 Qualified Minority-owned Properties

Link held the following qualified minority-owned properties as at 31 March 2023:

Property	Place of operation	Usage	Type of joint arrangement	Dividend received during the year	Interest held
Qibao Vanke Plaza	Shanghai, Mainland China	Retail property for rental income	Joint venture	Nil	50%
Queen Victoria Building	Sydney, Australia	Retail property for rental income	Joint operation (Note)	Nil	50%
The Galleries	Sydney, Australia	Retail property for rental income	Joint operation (Note)	Nil	50%
The Strand Arcade	Sydney, Australia	Retail property for rental income	Joint operation (Note)	Nil	50%

Note: The Group has 50% interests in certain properties as tenant in common in equal shares with an external third party co-owners managed under co-owner agreements for the retail properties leasing in Sydney, Australia.

37 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 31 May 2023.

(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グループ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】

2023年3月31日現在

	百万香港ドル	百万円
I. 資産総額	267,919	4,977,935
II. 負債総額	78,979（注）	1,467,430
III. 純資産総額（I－II）	188,940	3,510,505
IV. 発行済数量		2,553,845,091口
V. 1単位当たり純資産額（III／IV）	73.98香港ドル	1,375円

（注） 2023年3月31日現在の非支配持分である（120）百万香港ドル（（2,230）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・サービスズ・リミテッド
(Computershare Hong Kong Investor Services Limited)

住所

香港、ワンチャイ、クイーンズ・ロード・イースト183、ホープウェル・センター17階、1712-1716号室
(Shops 1712-1716, 17th Floor, Hopewell Centre, 183 Queen ' s Road East, Wanchai, Hong Kong)

すべての譲渡証券には、適用法が要求する限りにおいて、適式に印紙を貼付した上で、（i）その時点で有効な法制上要求される必要な宣言書又はその他の書類、（ii）譲渡される本受益証券に関する証券等がある場合はその本証券及び（iii）譲渡人の権限又は本受益証券を譲渡する権利を証明するために本受益証券登録機関がその絶対的な裁量で要求するその他の証拠とともに、登録のために本受益証券登録機関に預けなければならない。

本受益証券の香港証券取引所への上場時において、本受益証券がCCASSにおいて預託、決済及び清算される場合には、その限りにおいて、HKSCCノミニーズ社はかかる本受益証券の唯一の登録保有者となり、CCASSの一般規則に従いかかる本受益証券を保有する。

2. 香港証券取引所における本受益証券の取引についての印紙税、手数料及びその他の費用

印紙税

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

以下の仲介手数料及び手数料は各証券取引に適用される^{（注）}。

仲介手数料

香港証券取引所の本受益証券の仲介手数料はブローカーとその顧客との間で自由に交渉することが可能である。

取引賦課金

香港証券取引所における本受益証券の取引に対する取引対価として0.0027%の取引賦課金（1香港セント未満は四捨五入）が徴収される。かかる金額は回収され香港証券先物委員会に提出される。

投資家補償手数料

取引対価として0.002%の投資家補償手数料（1香港セント未満は四捨五入）が徴収された。ただし、2005年12月19日から、証券先物（投資家補償手数料）規則2005年（改訂版）により投資家補償手数料の支払は香港証券先物委員会により一時停止中である。支払停止は香港証券先物委員会よりさらなる通知があるまで有効である。

FRC取引税

2022年1月1日を発効日として、取引対価としてFRC取引税0.00015%（1香港セント未満は四捨五入）が課され、金額は香港財務報告審議会（FRC）に徴収される。

取引手数料

2023年1月1日を発効日として、取引対価として0.00565%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

2023年1月1日を発効日として、取引料金は廃止された。過去においては、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た。取引料金を投資家に課すか否かについての決定は、ブローカーの裁量で行われた。

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0.13%の印紙税（1香港ドル未満は四捨五入）が課される。

譲渡証書の印紙税

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書ごとに5.00香港ドルの譲渡証書の印紙税を課す。

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、上場規則に従って香港証券取引所のウェブサイト上に掲載するか、又は香港不動産投資信託コード、若しくは香港証券先物委員会が随時認め又は要求するその他の方法により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

① 資本金の額

52,000,000香港ドル（966百万円）

② 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。

③ 発行済株式数

52,000,000株

④ 最近5年間における資本の額の増減

日付	資本金額
2019年4月9日付（注1）	22,000,000香港ドル
2023年3月21日付（注2）	52,000,000香港ドル

（注1） 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。

（注2） 資本の額は、本管理会社の普通株式30,000,000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、2023年3月21日付で22,000,000香港ドルから52,000,000香港ドルに引き上げられた。

(2) 本管理会社の機構

「第一部 ファンド情報―第1 ファンドの状況―2 投資方針―(3) 運用体制」を参照のこと。

2 【事業の内容及び営業の概況】

香港証券先物規則に基づき、本管理会社は、規制業務である資産管理活動を行うことに対する免許を、香港証券先物委員会より取得している。

本書の日付現在、本管理会社が資産の運用を行う投資信託は、本ファンドのみである。

3 【管理会社の経理状況】

- (1) 以下に記載されている直近2事業年度の本管理会社の原文（英文）の財務書類は、香港証券先物（帳簿記録）規則に基づいて記された記録に準拠し、香港証券先物（会計処理及び監査）規則の要件を満たして作成されたものであり、日本語は、これらの原文の財務書類を翻訳したものである。

以下に記載されている本管理会社の財務書類は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含む。）第131条第5項但書の規定の適用を受けている。

- (2) 以下に記載されている本管理会社の財務書類（原文）は、香港財務報告基準及び香港会社規則に準拠して作成されたものである。以下に記載されている本管理会社の財務書類（原文）は、本管理会社の本国における独立監査人であり、外国監査法人等（公認会計士法（昭和23年法律第103号）第1条の3第7項に規定される外国監査法人等をいう。）であるプライスウォーターハウスクーパース 香港による、香港公認会計士協会（Hong Kong Institute of Certified Public Accountants）が公表した香港監査基準に準拠した監査手続を受けており、金融商品取引法第193条の2第1項第1号に規定される監査証明に相当すると認められる独立監査人の監査報告書（Independent Auditor's Report）を添付のとおり受領している。
- (3) 本管理会社の財務書類（原文）は、香港ドルで表示されている。主要な勘定科目について円で表示されている金額は、2023年9月1日現在の株式会社三井住友銀行の対顧客電信直物売買相場の仲値である1香港ドル＝18.58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

2023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			
		2023年		2022年	
		香港ドル	円	香港ドル	円
受取管理報酬	6	693,500,163	12,885,233,029	706,895,912	13,134,126,045
一般管理費		(693,500,163)	(12,885,233,029)	(706,895,912)	(13,134,126,045)
受取利息		4,178,925	77,644,427	327,066	6,076,886
税引前利益		4,178,925	77,644,427	327,066	6,076,886
税金	8	—	—	—	—
当期利益	9	4,178,925	77,644,427	327,066	6,076,886

17ページから30ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の注記は、本財務書類の一部である。

包括利益計算書**2023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			
	2023年		2022年	
	香港ドル	円	香港ドル	円
当期利益	4,178,925	77,644,427	327,066	6,076,886
その他の包括利益	—	—	—	—
当期の包括利益合計	4,178,925	77,644,427	327,066	6,076,886

17ページから30ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の注記は、本財務書類の一部である。

財政状態計算書

2023年3月31日現在

		3月31日現在			
		2023年		2022年	
	注記	香港ドル	円	香港ドル	円
資産及び負債					
資産					
子会社に対する投資	10	9,003,000	167,275,740	6,602,506	122,674,561
未収金、預け金及び前払金		4,352,870	80,876,325	2,849,182	52,937,802
未収還付税金		3,146,384	58,459,815	—	—
兄弟会社に対する債権	11	115,724,817	2,150,167,100	179,060,228	3,326,939,036
子会社に対する債権	11	7,198,506	133,748,241	—	—
リンク・リアル・エステート・イン ベストメント・トラストに対する債権	11	3,694,861	68,650,517	3,920,803	72,848,520
銀行預金	12	148,000,000	2,749,840,000	170,000,000	3,158,600,000
現金及び現金同等物	12	153,575,385	2,853,430,653	77,674,358	1,443,189,572
資産合計		<u>444,695,823</u>	<u>8,262,448,391</u>	<u>440,107,077</u>	<u>8,177,189,491</u>
負債					
長期インセンティブ・スキーム引当金	13	111,164,659	2,065,439,364	149,053,953	2,769,422,447
兄弟会社からの承認済劣後借入金	14	10,000,000	185,800,000	10,000,000	185,800,000
未払費用及びその他の未払金	15	242,834,016	4,511,856,017	235,242,847	4,370,812,097
兄弟会社に対する債務	11	2,371,516	44,062,767	1,663,570	30,909,131
負債合計		<u>366,370,191</u>	<u>6,807,158,149</u>	<u>395,960,370</u>	<u>7,356,943,675</u>
純資産		<u>78,325,632</u>	<u>1,455,290,243</u>	<u>44,416,707</u>	<u>825,262,416</u>
資本					
資本金	16	52,000,000	966,160,000	22,000,000	408,760,000
利益剰余金		26,325,632	489,130,243	22,146,707	411,485,816
メンバーの資本		<u>78,325,632</u>	<u>1,455,290,243</u>	<u>44,146,707</u>	<u>820,245,816</u>

17ページから30ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の注記は、本財務書類の一部である。

12ページから30ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の本財務書類は、2023年5月31日付で当社の取締役会により承認され、以下の者が代表で署名した。

（署名）
 ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ
 取締役

（署名）
 ン・コック・ション
 取締役

持分変動計算書

2023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
2022年4月1日現在	22,000,000	408,760,000	22,146,707	411,485,816	44,146,707	820,245,816
当期の包括利益合計	—	—	4,178,925	77,644,427	4,178,925	77,644,427
株主との取引						
株式発行	30,000,000	557,400,000	—	—	30,000,000	557,400,000
2023年3月31日現在	52,000,000	966,160,000	26,325,632	489,130,243	78,325,632	1,455,290,243
2021年4月1日現在	22,000,000	408,760,000	21,819,641	405,408,930	43,819,641	814,168,930
当期の包括利益合計	—	—	327,066	6,076,886	327,066	6,076,886
2022年3月31日現在	22,000,000	408,760,000	22,146,707	411,485,816	44,146,707	820,245,816

17ページから30ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の注記は、本財務書類の一部である。

キャッシュ・フロー計算書

2023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			
		2023年		2022年	
		香港ドル	円	香港ドル	円
事業活動					
事業活動により生じた正味現金	17	22,880,791	425,125,097	13,251,827	246,218,946
投資活動					
利息受取額		3,420,730	63,557,163	249,984	4,644,703
銀行預金（当初満期3ヶ月超）の減少／（増加）		22,000,000	408,760,000	(170,000,000)	(3,158,600,000)
子会社に対する投資		(2,400,494)	(44,601,179)	(6)	(111)
投資活動により生じた／（に使用した）正味現金		23,020,236	427,715,985	(169,750,022)	(3,153,955,409)
財務活動					
株式発行による収入		30,000,000	557,400,000	—	—
財務活動により生じた正味現金		30,000,000	557,400,000	—	—
現金及び現金同等物の純増加／（減少）		75,901,027	1,410,241,082	(156,498,195)	(2,907,736,463)
4月1日現在の現金及び現金同等物の残高		77,674,358	1,443,189,572	234,172,553	4,350,926,035
3月31日現在の現金及び現金同等物の残高	12	153,575,385	2,853,430,653	77,674,358	1,443,189,572

17ページから30ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の注記は、本財務書類の一部である。

[次へ](#)

財務書類に対する注記

1 会社情報

リンク・アセット・マネジメント・リミテッド（以下「当社」という。）は香港で設立された有限責任会社であり、主たる事業は資産管理である。登記上の本社所在地は、香港、カオルーン、クアン・トン、ホイ・ブン・ロード77、ザ・キーサイド、タワー1 20階である。

当社は、証券先物規則（香港法第571章）に規制されるタイプ9の「資産管理」事業を行うための免許を取得している。

当社は、リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラスト（以下「リンク」という。）の管理会社として活動している。

2 表示基準

(a) 遵守基準

本財務書類は、香港財務報告基準（以下「HKFRS」という。）及び香港会社規則に準拠して作成されている。HKFRSは、香港公認会計士協会が公表した適用されるすべての香港財務報告基準、香港会計基準（以下「HKAS」という。）及び解釈指針の総称である。

(b) 会計慣行及び機能通貨

本財務書類は取得原価主義に基づいて作成されている。

本財務書類は、当社の機能通貨である香港ドルで表示されている。

(c) 新規及び改訂会計方針の適用

2023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かつ発効済の新たな修正及び改訂会計指針のすべてを適用した。

HKFRS第3号、HKAS第16号及びHKAS第37号の修正	狭い範囲の修正
改訂会計指針第5号	共通支配下の企業結合に係る合併会計
年次改善2018年－2020年サイクル	

これらの新たな修正及び改訂会計指針の適用は、当社の報告済の経営成績及び財政状態に重要な影響を与えていない。

以下の新規基準、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2023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号の修正	負債の流動又は非流動への分類 ⁽²⁾
HKAS第1号の修正	特約条項付の非流動負債 ⁽²⁾
HKAS第1号及びHKFRS実務記述書第2号の修正	会計方針の開示 ⁽¹⁾
HKAS第8号の修正	会計上の見積りの定義 ⁽¹⁾
HKAS第12号の修正	単一の取引から生じた資産及び負債に係る繰延税金 ⁽¹⁾
HKFRS第10号及びHKAS第28号の修正	投資者とその関連会社又は共同支配企業の間での資産の売却又は抛却 ⁽³⁾
HKFRS第16号の修正	セール・アンド・リースバックにおけるリース負債 ⁽²⁾
HKFRS第17号	保険契約 ⁽¹⁾
HKFRS第17号	HKFRS第17号とHKFRS第9号の適用開始一比較情報 ⁽¹⁾
HKFRS第17号の修正	HKFRS第17号の修正 保険契約 ⁽¹⁾
香港解釈指針第5号（2020年）	財務書類の表示一要求払い条項を含むタームローンの借手別分類 ⁽²⁾

- (1) 2023年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。
- (2) 2024年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。
- (3) 強制適用日は未決定であるが、早期適用は認められる。

当社は、これらの新規基準、修正及び解釈指針が適用開始時に与える影響を評価中である。

3 重要な会計方針の概要

本財務書類の作成にあたって適用された重要な会計方針は、以下のとおりである。これらの会計方針は、別途記載のない限り、全表示年度に継続して適用されている。

(a) 子会社に対する投資

子会社とは、当社が支配を有している会社であり、これにはストラクチャード・エンティティも含まれる。当社は、会社への関与により生じる変動リターンに対するエクスポージャー又は権利を有し、かつ当該会社に対するパワーにより当該リターンに影響を及ぼす能力を有している場合には、当該会社を支配している。

当社の財政状態計算書において、子会社に対する投資は、取得原価から減損損失引当金を控除した価額で計上されている。子会社の損益は、受取及び未収配当金に基づいて会計処理されている。

HKFRS第10号「連結財務書類」の免除規定に基づき、連結財務書類は作成されていない。当社の最終持株会社はリンクであり、リンクの連結財務書類はHKFRSに従って作成され、公表されている。

(b) 未収金

未収金は、当初は公正価値で認識され、その後は減損引当金控除後に償却原価で測定される。当社は、契約上のキャッシュ・フローの回収を目的とする未収金を保有しており、従って、それらを実効金利法を用いて償却原価で事後測定する。当社は、予想信用損失を評価する際にHKFRS第9号を適用する。未収金はリスクが低いと考えられるため、減損引当金は12ヶ月の予想信用損失として決定される。

(c) 現金及び現金同等物

現金及び現金同等物は、手元現金、通知預金、当初の満期が3ヶ月以内のその他の流動性の高い短期投資及び当座借越である。

(d) 未払費用及びその他の未払金**(i) 未払費用及びその他の未払金**

未払費用及びその他の未払金は、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。

(ii) 引当金

過去の事象の結果、現在法的又は推定上の債務があり、当該債務の清算のために資源の流出が要求される可能性が高く、また当該債務の金額について信頼できる見積りが可能な場合に、引当金が認識される。引当金の払戻しが予想される場合、払戻しは、払戻しが事実上確実である場合にのみ別個の資産として認識される。

引当金は、貨幣の時間的価値及び当該債務に特有のリスクに関する現在の市場評価を反映する税引前利率を用いて、当該債務の清算に必要であると予想される支出の現在価値で測定される。時間の経過に伴う引当金の増加は、支払利息として認識される。

(e) 非金融資産の減損

資産は年次で、また事象及び状況の変化により帳簿価額が回収できない可能性が示される場合はいつでも、減損の有無を検討される。減損損失は、資産の帳簿価額が回収可能額を超過する額について認識される。回収可能額は、売却コストを控除後の資産の公正価値と使用価値のいずれか高い方である。のれんを除く、減損対象の非金融資産は、各報告日に減損の戻入の可能性について検討される。

(f) 収益の認識

管理報酬はサービス提供期間にわたり認識される。

受取利息は実効金利法を用いて時間の経過に応じて認識される。

(g) 支出

支出は発生時に認識される。

(h) 従業員給付

賃金、給与及び賞与等の従業員給付は、従業員が役務を提供した時点で費用として認識される。

従業員の年次有給休暇は、従業員に発生した時点で認識される。報告日までに従業員が提供した役務の結果として見積られる年次有給休暇に係る債務に対し、引当金が設定される。従業員の病気休暇及び産休は休暇の取得時まで認識されない。雇用主による従業員のための強制年金基金への拠出は、発生時に費用計上される。

(i) 従業員長期インセンティブ・スキーム

長期インセンティブ・スキームの形式によるインセンティブが適格従業員（取締役を含む。）に対して、提供される。

長期インセンティブ・スキームの報奨の付与と引換えに提供された従業員の役務は費用として認識され、負債が同額分増加する。この費用は確定期間にわたり損益計算書に計上される。当該債務が決済されるまで、当該債務の価値は各報告日及び決済日において再測定され、価値の変動はすべて当該事業年度の損益計算書において認識される。各報告日現在、確定が予想される長期インセンティブ・スキームの見積報奨数は修正され、修正の影響は損益計算書において認識される。長期インセンティブ・スキームの報奨の帳簿価額は6ヶ月毎に見直され、少なくとも毎年独立した外部評価者により評価される。報奨の権利が確定日に確定しない場合、損益計算書に計上された金額は戻入れられる。

(j) 財政状態計算書の表示

当社は、資産及び負債の実現時期又は決済時期が市況により正当化されており、読者にとってより目的適合性が高く、かつ有意義であると考えられるため、財政状態計算書の表示に流動性基準を採用している。

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。

2023年3月31日現在、銀行預金の金利が100ベース・ポイント（2022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1,536,000香港ドル（2022年：777,000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。2023年3月31日現在、当社にはシンガポール・ドル建の子会社に対する債権がある（2022年：なし）。2022年及び2023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。

(ii) 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、未収金及び預け金、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銀行預金において信用リスクにさらされている。

未収金及び預け金には予想信用損失モデルが適用される。当社は、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に、定期的に個々の未収金の回収可能額の見直しを行っており、予想信用損失の評価では、HKFRS第9号を適用して現在の情報及び将来予測情報を考慮した12ヶ月の予想信用損失を算出している。

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。2023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。

グループ会社に対する債権について、当社は、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に、定期的に個々の未収金の回収可能額の見直しを行っており、予想信用損失の評価では、HKFRS第9号を適用して現在の情報及び将来予測情報を考慮した12ヶ月の予想信用損失を算出している。

一般的に、債務者が契約上の支払い／返済義務を期日までに履行しない場合に信用リスクの著しい増大があるとみなされ、相手方が期日経過後90日以内に契約上の支払い／返済義務を履行しない場合に金融資産は債務不履行とされる。

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。2023年3月31日現在、未収金及び預け金から生じる当社の信用リスク・エクスポージャーは、872,525香港ドル（2022年：111,330香港ドル）であった。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、126,618,184香港ドル（2022年：182,981,031香港ドル）であった。現金及び現金同等物並びに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、301,575,385香港ドル（2022年：247,674,358香港ドル）であり、注記12に記載されている。

(iii) 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。

2023年3月31日現在、当社は、301,575,385香港ドル（2022年：247,674,358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。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。

	2023年	(単位：香港ドル) 2022年
1年未満及び要求払い		
兄弟会社からの承認済劣後借入金	10,000,000	10,000,000
未払費用及びその他の未払金	242,834,016	235,242,847
兄弟会社に対する債務	2,371,516	1,663,570

(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

(ii) 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

未収金の減損引当金控除後の帳簿価額並びに銀行預金並びに未払費用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

	(単位：香港ドル)	
	2023年	2022年
受取管理報酬	693,500,163	706,895,912

7 人件費（取締役報酬を含む）

	(単位：香港ドル)	
	2023年	2022年
賃金及び給与	608,971,389	568,184,386
強制年金基金制度への拠出	10,085,276	9,397,935
長期インセンティブ・スキーム報奨（注記13）	34,901,592	114,793,406
人件費（注記9）	653,958,257	692,375,727

取締役報酬

	(単位：香港ドル)	
	2023年	2022年
報酬	9,764,000	10,927,266
基本給、手当及びその他の給付	15,444,018	15,209,204
年金制度への拠出	36,000	36,000
業績に連動する報酬	42,843,464	43,677,689
長期インセンティブ・スキーム報奨（脚注）	18,453,924	73,382,861
	86,541,406	143,233,020

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。

費用として認識された額は、注記3(i)に記載された会計方針に基づき認識された、2017年LTIスキームに基づき付与された報奨の引当金を表す。

8 税金

当事業年度においては見積課税対象利益が発生していないため香港事業所得税の引当金は計上されていない（2022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)	
	2023年	2022年
税引前利益	4,178,925	327,066
香港事業所得税率16.5%（2022年：16.5%）で計算した税金の予想額	689,523	53,966
益金不算入利益の税効果	(689,523)	(53,966)
税金	—	—

2023年3月31日現在、当社には、将来の課税所得に対して繰越される認識されていない税務上の欠損金が14,411,922香港ドル（2022年：8,115,706香港ドル）ある。これらの税務上の欠損金に失効日はない。

9 当期利益

当期利益は以下の費用が控除されている。

	2023年	(単位：香港ドル) 2022年
人件費（注記7）	653,958,257	692,375,727
監査人報酬		
監査及び監査関連保証サービス	1,914,647	1,894,283
その他	24,530	324,140
監査人報酬合計	1,939,177	2,218,423
為替差益	(22,582)	—

10 子会社に対する投資

	2023年	(単位：香港ドル) 2022年
投資、取得原価		
非上場株式	9,003,000	6,602,506

2023年3月31日現在、当社は以下の子会社を保有している。

名称	設立場所及び 法人組織の種類	主要業務	発行済株式資本／ 登録資本金の 詳細	保有持分
<u>直接保有：</u>				
リンク・プロパティ・マネジメント・サービス・リミテッド	香港、有限責任会社	不動産管理	1,000,000香港ドル	100%
領展房地產（上海）有限公司	中華人民共和国、有限責任会社	コーポレート・マネジメント・サービス	5,000,000人民元	100%
リンク・アセット・マネジメント（オーストラリア）ピーティーフ・リミテッド	オーストラリア、有限責任会社	コーポレート・マネジメント・サービス	450,001豪ドル	100%
ライト・トレード・エンタープライズ・リミテッド	英領バージン諸島、有限責任会社	投資持株	1米ドル	100%
<u>間接保有：</u>				
リンク・アセット・マネジメント（シンガポール）プライベート・リミテッド	シンガポール、有限責任会社	資産管理	1米ドル	100%
リンク・アセット・マネジメント（レッドウッド）プライベート・リミテッド	シンガポール、有限責任会社	資産管理	1米ドル	100%
リンク・プロパティ・マネジメント（レッドウッド）プライベート・リミテッド	シンガポール、有限責任会社	資産管理	1米ドル	100%
レッドウッド・アセット・マネジメント（シンガポール）リミテッド	英領バージン諸島、有限責任会社	資産管理	1米ドル	100%

11 グループ会社／リンクに対する債権債務

グループ会社／リンクに対する債権債務は主に未収管理報酬である。グループ会社に対する債権／債務及びリンクに対する債権は無担保、無利息、要求払いである。シンガポール・ドル建の金額2,963,882香港ドル（2022年：なし）を除く、その他すべてのグループ会社に対する債権／債務が香港ドル建である。

12 現金及び現金同等物並びに銀行預金

	(単位：香港ドル)	
	2023年	2022年
当座預金	73,575,385	77,674,358
当初満期が3ヶ月以内の銀行預金	80,000,000	—
現金及び現金同等物	153,575,385	77,674,358
当初満期が3ヶ月超の銀行預金	148,000,000	170,000,000
	301,575,385	247,674,358

現金及び現金同等物並びに銀行預金の帳簿価額は1年以内に回収される予定である。

13 長期インセンティブ・スキーム引当金

	(単位：香港ドル)	
	2023年	2022年
長期インセンティブ・スキーム引当金		
1年以内に決済予定	68,030,489	70,364,701
1年超後に決済予定	43,134,170	78,689,252
	111,164,659	149,053,953

2017年7月10日、リンクは新たな長期インセンティブ・スキーム（以下「2017年LTIスキーム」という。）を採用した。2017年LTIスキームに基づき、当社の取締役及び本グループの主要従業員に対して、制限付ユニット報奨及び条件付現金報奨を付与することができる。

当事業年度に、当社の特定の取締役及び主要従業員は、2017年LTIスキームに基づき金銭的対価なしで制限付ユニット報奨及び条件付現金報奨を付与された。2017年LTIスキームに基づき付与される制限付ユニット報奨は、一般的に付与日より約2年間から3年間で確定する予定である。2017年LTIスキームの下では、本受益証券は、被付与者の利益となるよう、権利が確定された制限付ユニット報奨を満たすために公開株式市場で購入される。業績目標を伴い付与される制限付ユニット報奨について、権利確定時に各被付与者の利益となるよう購入される最終的な本受益証券口数は、投資利回り合計、不動産純利益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、遡及調整額及び2017年LTIスキームに基づく報奨金（該当する場合）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スキームに基づき権利が確定した制限付ユニット報奨について、1,027,703口（2022年：261,817口）を市場で購入した。

確定期間にわたり、2017年LTIスキーム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権利確定予定口数は以下のとおりである。

付与日	権利確定期間	2022年 4月1日 現在残高	当年度 付与	当年度 (i) 権利確定	当年度 失効	2023年 3月31日 現在残高	確定日 における 最大権利確定予 定口数(ii)
2017年LTIスキーム							
2019年7月5日	2019年7月5日から 2022年6月30日	455,607	—	(237,912)	(217,695)	—	—
2020年7月29日	2020年7月29日から 2023年6月30日 (i)	1,499,008	—	(749,504)	(27,879)	721,625	721,625
2021年7月7日	2021年7月7日から 2024年6月30日 (i)	1,153,734	—	—	(77,832)	1,075,902	1,796,956
2022年6月2日	2022年6月2日から 2024年6月1日 (ii)	—	79,862	—	—	79,862	79,862
2022年7月4日	2022年7月4日から 2025年7月3日 (iii)	—	27,663	—	—	27,663	27,663
2022年7月11日	2022年7月11日から 2025年6月30日 (i)	—	1,541,425	—	(57,030)	1,484,395	2,450,971
合計		3,108,349	1,648,950	(987,416)	(380,436)	3,389,447	5,077,077

脚注：

- (i) 制限付ユニット報奨は、2つの等額のトランシェが付与日から2年目の6月30日と3年目の6月30日に権利確定する。
- (ii) 制限付ユニット報奨は、2つの等額のトランシェが付与日から1年目と2年目の応当日に権利確定する。
- (iii) 制限付ユニット報奨は、2つの等額のトランシェが付与日から2年目と3年目の応当日に権利確定する。
- (iv) 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0%から100%までの範囲にある。
- (v) 特定の権利確定条件が満たされた場合。
- (vi) 当該口数を上回る追加の本受益証券は、本管理会社の報酬委員会の承認を必要とする。

14 兄弟会社からの承認済劣後借入金

	2023年	(単位：香港ドル) 2022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2025年3月26日までに延長されている。2023年3月31日現在、10百万香港ドル（2022年：10百万香港ドル）が当借入枠から使用されている。

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、香港ドル建である。

兄弟会社からの承認済劣後借入金の帳簿価額は公正価値に近似している。

15 未払費用及びその他の未払金

	2023年	(単位：香港ドル) 2022年
未払人件費	231,866,409	225,710,966
その他の未払金	10,967,607	9,531,881
	242,834,016	235,242,847

16 資本金

	株数	香港ドル
全額払込済：		
2022年4月1日現在	22,000,000	22,000,000
2023年3月21日付の発行	30,000,000	30,000,000
2023年3月31日現在	52,000,000	52,000,000
2021年4月1日及び2022年3月31日現在	22,000,000	22,000,000

当社は、2023年3月21日に、30,000,000株をリンクに対して現金対価30,000,000香港ドルで発行した。

17 事業活動により生じた正味現金

	2023年	2022年
税引前利益	4,178,925	327,066
受取利息	(4,178,925)	(327,066)
未収金、預け金及び前払金の（増加）／減少	(745,493)	288,539
兄弟会社に対する債権の減少／（増加）	63,335,411	(103,016,038)
子会社に対する債権の増加	(7,198,506)	(110,108)
リンクに対する債権の減少	225,942	764,114
未払費用及びその他の未払金の増加	7,591,169	33,244,839
兄弟会社に対する債務の増加	707,946	753,064
長期インセンティブ・スキーム引当金の（減少）／増加	(37,889,294)	68,870,729
香港事業所得税（支払額）／還付額	(3,146,384)	12,456,688
事業活動により生じた正味現金	22,880,791	13,251,827

18 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。

	2023年	2022年
受取管理報酬（注記6）：		
リンク	18,540,958	14,458,181
子会社	14,500,094	—
兄弟会社	660,459,111	692,437,731

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。

19 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。

20 財務書類の承認

本財務書類は、2023年5月31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 2023**

	Note	2023 HK\$	2022 HK\$
Management fee income	6	693,500,163	706,895,912
General and administrative expenses		(693,500,163)	(706,895,912)
Interest income		4,178,925	327,066
Profit before taxation		4,178,925	327,066
Taxation	8	-	-
Profit for the year	9	4,178,925	327,066

The notes on pages 17 to 30 form part of these financial statements.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資產管理有限公司

**STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 2023**

	2023 HK\$	2022 HK\$
Profit for the year	4,178,925	327,066
Other comprehensive income	-	-
Total comprehensive income for the year	<u>4,178,925</u>	<u>327,066</u>

The notes on pages 17 to 30 form part of these financial statements.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資產管理有限公司

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**AS AT 31 MARCH 2023**

	Note	2023 HK\$	2022 HK\$
ASSETS AND LIABILITIES			
Assets			
Investments in subsidiaries	10	9,003,000	6,602,506
Receivables, deposits and prepayments		4,352,870	2,849,182
Taxation recoverable		3,146,384	-
Amounts due from fellow subsidiaries	11	115,724,817	179,060,228
Amounts due from subsidiaries	11	7,198,506	-
Amount due from Link Real Estate Investment Trust	11	3,694,861	3,920,803
Bank deposits	12	148,000,000	170,000,000
Cash and cash equivalents	12	153,575,385	77,674,358
Total assets		444,695,823	440,107,077
Liabilities			
Long-term incentive schemes provision	13	111,164,659	149,053,953
Approved subordinated loan from a fellow subsidiary	14	10,000,000	10,000,000
Accruals and other payables	15	242,834,016	235,242,847
Amounts due to fellow subsidiaries	11	2,371,516	1,663,570
Total liabilities		366,370,191	395,960,370
Net assets		78,325,632	44,146,707
EQUITY			
Share capital	16	52,000,000	22,000,000
Retained earnings		26,325,632	22,146,707
Member's funds		78,325,632	44,146,707

The notes on pages 17 to 30 form part of these financial statements.

The financial statements on pages 12 to 30 were approved by the board of directors of the Company on 31 May 2023 and were signed on its behalf by:

.....
George Kwok Lung HONGCHOY
Director

.....
NG Kok Siong
Director

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資產管理有限公司

**STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 2023**

	Share capital HK\$	Retained earnings HK\$	Total HK\$
At 1 April 2022	22,000,000	22,146,707	44,146,707
Total comprehensive income for the year	-	4,178,925	4,178,925
Transaction with equity holder			
Issue of shares	30,000,000	-	30,000,000
At 31 March 2023	<u>52,000,000</u>	<u>26,325,632</u>	<u>78,325,632</u>
At 1 April 2021	22,000,000	21,819,641	43,819,641
Total comprehensive income for the year	-	327,066	327,066
At 31 March 2022	<u>22,000,000</u>	<u>22,146,707</u>	<u>44,146,707</u>

The notes on pages 17 to 30 form part of these financial statements.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資產管理有限公司

STATEMENT OF CASH FLOWS**FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 2023**

	Note	2023 HK\$	2022 HK\$
Operating activities			
Net cash generated from operating activities	17	22,880,791	13,251,827
Investing activities			
Interest income received		3,420,730	249,984
Decrease/(increase) in bank deposits with original maturity of more than three months		22,000,000	(170,000,000)
Investment in subsidiaries		(2,400,494)	(6)
Net cash generated from/(used in) investing activities		23,020,236	(169,750,022)
Financing activity			
Proceeds from issuance of shares		30,000,000	-
Net cash generated from financing activity		30,000,000	-
Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents		75,901,027	(156,498,195)
Cash and cash equivalents at 1 April		77,674,358	234,172,553
Cash and cash equivalents at 31 March	12	153,575,385	77,674,358

The notes on pages 17 to 30 form part of these financial statements.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資產管理有限公司

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**1 Corporate information**

Link Asset Management Limited (the “Company”) is a limited liability company incorporated in Hong Kong and its principal activity is asset management. The address of its registered office is 20/F., Tower 1, The Quayside, 77 Hoi Bun Road, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong.

The Company is licensed to carry out Type 9 “Asset Management” regulated activity under the Securities and Futures Ordinance (Chapter 571 of the Laws of Hong Kong).

The Company acts as the management company of Link Real Estate Investment Trust (“Link”).

2 Basis of preparation**(a) Statement of compliance**

The financial statements have been prepared in accordance with the Hong Kong Financial Reporting Standards (“HKFRSs”) and the Hong Kong Company Ordinance. HKFRSs is a collective term which includes all applicable Hong Kong Financial Reporting Standards, Hong Kong Accounting Standards (“HKASs”) and Interpretations issued by the Hong Kong Institute of Certified Public Accountants.

(b) Accounting convention and functional currency

The financial statements have been prepared under the historical cost convention.

The financial statements are presented in Hong Kong Dollars, the functional currency of the Company.

(c) Adoption of new and revised accounting policies

For the year ended 31 March 2023, the Company has adopted all the new amendments and revised accounting guideline that are currently in issue and effective.

HKFRS 3, HKAS 16 and HKAS 37 Amendments	Narrow-Scope Amendments
Revised Accounting Guideline 5 Annual Improvements 2018-2020 Cycle	Merger Accounting for Common Control Combinations

The adoption of these new amendments and revised accounting guideline has not had any significant effect on the results reported and the 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 accounting policies (Continued)**

The following new standards, amendments and interpretation 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 2023.

HKAS 1 Amendments	Classification of Liabilities as Current or Non-current ⁽²⁾
HKAS 1 Amendments	Non-current Liabilities with Covenants ⁽²⁾
HKAS 1 and HKFRS Practice Statement 2 Amendments	Disclosure of Accounting Policies ⁽¹⁾
HKAS 8 Amendments	Definition of Accounting Estimates ⁽¹⁾
HKAS 12 Amendments	Deferred Tax Related to Assets and Liabilities Arising from a Single Transaction ⁽¹⁾
HKFRS 10 and HKAS 28 Amendments	Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture ⁽³⁾
HKFRS 16 Amendments	Lease Liability in a Sale and Leaseback ⁽²⁾
HKFRS 17	Insurance Contracts ⁽¹⁾
HKFRS 17	Initial Application of HKFRS 17 and HKFRS 9 – Comparative Information ⁽¹⁾
HKFRS 17 Amendments	Amendments to HKFRS 17 Insurance Contracts ⁽¹⁾
Hong Kong Interpretation 5 (2020)	Presentation of Financial Statements - Classification by the Borrower of a Term Loan that Contains a Repayment on Demand Clause ⁽²⁾

⁽¹⁾ effective for accounting periods beginning on or after 1 January 2023

⁽²⁾ effective for accounting periods beginning on or after 1 January 2024

⁽³⁾ no mandatory effective date is determined yet but early application is permitted

The Company is in the process of making an assessment of the impact of these new standards, amendments and interpretation upon initial application.

3 Summary of significant accounting policies

The significant accounting policies adopted in the preparation of the financial statements are set out below. These policies have been consistently applied to all the years presented, unless otherwise stated.

(a) Investments in subsidiaries

Subsidiaries are entities, including structured entities, over which the Company has control. The Company controls an entity when the Company is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity.

In the Company's statement of financial position, the investments in subsidiaries are stated at cost less provision for impairment losses. The results of subsidiaries are accounted for by the Company on the basis of dividend received and receivable.

No consolidated financial statements are prepared as exempted under HKFRS 10 "Consolidated Financial Statements". The Company's ultimate holding entity is Link and the consolidated financial statements of Link have been prepared in accordance with HKFRSs and are publicly available.

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)****(b) Receivables**

Receivables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost, less provision for impairment. The Company holds the receivables with the objective to collect the contractual cash flows and therefore measures them subsequently at amortised cost using the effective interest method. The Company applies the HKFRS 9 in assessing expected credit losses. Receivables are considered to be low risk, and therefore the impairment provision is determined as 12 months expected credit losses.

(c) Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents include cash in hand, deposits held at call with banks, other short-term highly liquid investments with original maturities of three months or less and bank overdrafts.

(d) Accruals and other payables**(i) Accruals and other payables**

Accruals and other payables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

(ii) Provisions

Provisions are recognised when there is a present legal or constructive obligation as a result of past events, it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation and a reliable estimate of the amount can be made. Where a provision is expected to be reimbursed, the reimbursement is recognised as a separate asset but only when the reimbursement is virtually certain.

Provisions are measured at the present value of the expenditures expected to be required to settle the obligation using a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the obligation. The increase in the provision due to passage of time is recognised as interest expense.

(e) Impairment of non-financial assets

Assets are reviewed for impairment annually and whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs to sell and value in use. Non-financial assets other than goodwill that is subject to impairment are reviewed for possible reversal of the impairment at each reporting date.

(f) Revenue recognition

Management fee income is recognised over time when services are rendered.

Interest income is recognised on a time proportion basis using the effective interest method.

(g) Expenditure

Expenditure is recognised on an accrual basis.

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)****(h) Employee benefits**

Employee benefits such as wages, salaries and bonuses are recognised as an expense when the employee has rendered the service.

Employee entitlements to annual leave are recognised when they accrue to employees. A provision is made for the estimated liability for annual leave as a result of services rendered by employees up to the reporting date. Employee entitlements to sick leave and maternity leave are not recognised until the time of leave. The employer's contributions to the Mandatory Provident Fund for employees are expensed as incurred.

(i) Employees' long-term incentive schemes

Incentives in the form of a long-term incentive schemes are provided to eligible employees (including directors).

Employee services rendered in exchange for the grant of the long-term incentive schemes awards are recognised as an expense, with a corresponding increase in the liability incurred. This expense is charged to the income statement over the vesting periods. Until the liability is settled, the value of the liability is re-measured at each reporting date and at the date of settlement, with any changes in value recognised in the income statement for the year. At each reporting date, estimates of the number of long-term incentive schemes awards that are expected to vest will be revised and the impact of the revision is recognised in the income statement. The carrying value of the long-term incentive schemes awards is reviewed every six months and is independently valued by external valuers at least annually. If the awards do not vest on the vesting dates, the amounts charged to the income statement will be written back.

(j) Presentation of the Statement of Financial Position

The Company has adopted the liquidity basis in the presentation of the statement of financial position as it is considered to be more relevant and meaningful to readers based on the timing of their realisation or settlement of assets and liabilities as justified by the market situation.

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 2023, if interest rates on deposits at banks had been 100 basis points (2022: 100 basis points) higher/lower with all other variables held constant, profit for the year would have been approximately HK\$1,536,000 (2022: HK\$777,000) 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. The company has amount due from subsidiaries in Singapore Dollars as at 31 March 2023 (2022: Nil). As at 31 March 2022 and 2023, 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 and deposits, receivables due from group companies/Link as well as cash and cash equivalents and bank deposits.

Receivables and deposits are subject to the expected credit loss model. The Company regularly reviews the recoverable amount of each receivable and applies the HKFRS 9 in assessing expected credit losses that is determined as 12 months expected credit losses which consider current and forward-looking information to ensure that adequate provision for impairment losses is made for potentially irrecoverable amounts.

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 2023, all deposits were placed with banks with external credit ratings of no less than "BBB".

For amounts due from group companies, the Company regularly reviews the recoverable amount of each receivable and applies the HKFRS 9 in assessing expected credit losses that is determined as 12 months expected credit losses which consider current and forward-looking information to ensure that adequate provision for impairment losses is made for potentially irrecoverable amounts.

Generally, a significant increase in credit risk is presumed if a debtor is past due in making a contractual payment/repayable demanded, and a default on a financial asset is when the counterparty fails to make contractual payments/repayable demanded within 90 days when they past due.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資産管理有限公司

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**4 Financial risk management (Continued)****(a) Financial risk factors (Continued)****(ii) Credit risk (Continued)**

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 2023, the Company's exposure to credit risk arising from receivables and deposits amounted to HK\$872,525 (2022: HK\$111,330). The Company's exposure to credit risk arising from amounts due from group companies/Link amounted to HK\$126,618,184 (2022: HK\$182,981,031). The Company's exposure to credit risk arising from cash and cash equivalents and bank deposits amounted to HK\$301,575,385 (2022: HK\$247,674,358) and is set out in Note 12.

(iii) Liquidity risk

Prudent liquidity risk management includes maintaining sufficient cash and the availability of funding from committed credit facilities and operating cash flow.

As at 31 March 2023, the Company has cash and cash equivalents and bank deposits of HK\$301,575,385 (2022: HK\$247,674,358). Management considers that the Company does not have significant liquidity risk.

The table below analyses the Company's financial liabilities into relevant maturity groupings based on the remaining period at the reporting date to the contractual maturity dates. The amounts disclosed in the table are the contractual undiscounted cash flows.

	2023 HK\$	2022 HK\$
<u>Less than 1 year and on demand</u>		
Approved subordinated loan from a fellow subsidiary	10,000,000	10,000,000
Accruals and other payables	242,834,016	235,242,847
Amounts due to fellow subsidiaries	<u>2,371,516</u>	<u>1,663,570</u>

(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.

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**

The carrying values less impairment provision of receivables and the carrying values of bank deposits and accruals 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

	2023 HK\$	2022 HK\$
Management fee income	<u>693,500,163</u>	<u>706,895,912</u>

7 Staff costs (including directors' emoluments)

	2023 HK\$	2022 HK\$
Wages and salaries	608,971,389	568,184,386
Contributions to Mandatory Provident Fund Scheme	10,085,276	9,397,935
Long-term incentive schemes awards (Note 13)	<u>34,901,592</u>	<u>114,793,406</u>
Staff costs (Note 9)	<u>653,958,257</u>	<u>692,375,727</u>

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) (Continued)**Directors' emoluments

	2023 HK\$	2022 HK\$
Fees	9,764,000	10,927,266
Base pay, allowance and other benefits	15,444,018	15,209,204
Contribution to pension scheme	36,000	36,000
Variable remuneration related to performance	42,843,464	43,677,689
Long-term incentive schemes awards (Note)	18,453,924	73,382,861
	<u>86,541,406</u>	<u>143,233,020</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.

The amounts recognised as expenses represent the provision of the awards granted under the 2017 LTI Scheme recognised as set out in the accounting policy Note 3(i).

8 Taxation

No Hong Kong profits tax has been provided for as there is no estimated assessable profit for the year (2022: 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:

	2023 HK\$	2022 HK\$
Profit before taxation	<u>4,178,925</u>	<u>327,066</u>
Expected tax calculated at the Hong Kong profits tax rate of 16.5% (2022: 16.5%)	689,523	53,966
Tax effect of non-taxable income	<u>(689,523)</u>	<u>(53,966)</u>
Taxation	<u>-</u>	<u>-</u>

As at 31 March 2023, the Company has unrecognised tax losses to be carried forward against future taxable income amounted to HK\$14,411,922 (2022: HK\$8,115,706). These tax losses have no expiry dates.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資產管理有限公司

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**9 Profit for the year**

Profit for the year is stated after charging:

	2023 HK\$	2022 HK\$
Staff costs (Note 7)	653,958,257	692,375,727
Auditor's remuneration		
Audit and audit-related assurance services	1,914,647	1,894,283
Others	24,530	324,140
Total auditor's remuneration	1,939,177	2,218,423
Exchange gain	(22,582)	-

10 Investments in subsidiaries

	2023 HK\$	2022 HK\$
Investments, at cost		
Unlisted shares	9,003,000	6,602,506

The Company held the following subsidiaries as at 31 March 2023:

Name	Place of establishment and kind of legal entity	Principal activities	Particulars of issued share capital/ registered capital	Interest held
<i>Directly held:</i>				
Link Property Management Services Limited	Hong Kong, limited liability company	Property management	HK\$1,000,000	100%
領展房地產(上海)有限公司	People's Republic of China, limited liability company	Corporate management services	RMB5,000,000	100%
Link Asset Management (Australia) Pty Ltd	Australia, limited liability company	Corporate management services	AUD450,001	100%
Right Trade Enterprises Limited	British Virgin Islands, limited liability company	Investment holding	US\$1	100%

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資產管理有限公司

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**10 Investments in subsidiaries (Continued)**

The Company held the following subsidiaries as at 31 March 2023 (Continued):

Name	Place of establishment and kind of legal entity	Principal activities	Particulars of issued share capital/ registered capital	Interest held
<i>Indirectly held:</i>				
Link Asset Management (Singapore) Private Ltd	Singapore, limited liability company	Asset management	US\$1	100%
Link Asset Management (Redwood) Private Ltd	Singapore, limited liability company	Asset management	US\$1	100%
Link Property Management (Redwood) Private Ltd	Singapore, limited liability company	Asset management	US\$1	100%
Redwood Asset Management (Singapore) Limited	British Virgin Islands, limited liability company	Asset management	US\$1	100%

11 Balances with group companies/Link

The balances with group companies/Link are mainly management fee receivables. Amounts due from/to group companies and amount due from Link were unsecured, interest free, repayable on demand. Except for the amount of HK\$2,963,882 (2022: Nil) which is denominated in Singapore Dollars, all other amounts due from/to group companies are denominated in Hong Kong Dollars.

12 Cash and cash equivalents and bank deposits

	2023 HK\$	2022 HK\$
Cash at bank	73,575,385	77,674,358
Bank deposits with original maturity of less than three months	80,000,000	-
Cash and cash equivalents	153,575,385	77,674,358
Bank deposits with original maturity of more than three months	148,000,000	170,000,000
	301,575,385	247,674,358

The carrying amounts of cash and cash equivalents and bank deposits are expected to be recovered within 1 year.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資産管理有限公司

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**13 Long-term incentive schemes provision**

	2023 HK\$	2022 HK\$
Long-term incentive schemes provision		
- expected to be settled within 1 year	68,030,489	70,364,701
- expected to be settled after 1 year	43,134,170	78,689,252
	<u>111,164,659</u>	<u>149,053,953</u>

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 total Unitholders return, net property income 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, catch-up adjustments and ex-gratia payments pursuant to the 2017 LTI Scheme, if applicable.

During the year, 1,027,703 units (2022: 261,817 units) purchased from the market for restricted units awards which have vested in accordance with the 2017 LTI Scheme.

During the vesting period, a liability is recognised representing the estimated value of the awards granted under both 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.

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)

Movements in the number of restricted unit award during the year and the maximum number of units to be vested upon vesting of restricted unit award are as follows:

Date of grant	Vesting period	Outstanding as at 1 April 2022	Granted during the year	Vested during the year ⁽ⁱ⁾	Lapsed during the year	Outstanding as at 31 March 2023	Maximum to be vested on vesting date ⁽ⁱⁱ⁾
2017 LTI Scheme							
5 July 2019	5 July 2019 to 30 June 2022	433,607	-	(237,912)	(217,695)	-	-
29 July 2020	29 July 2020 to 30 June 2023 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1,499,008	-	(749,504)	(27,879)	721,625	721,625
7 July 2021	7 July 2021 to 30 June 2024 ⁽ⁱⁱ⁾	1,133,734	-	-	(77,832)	1,075,902	1,796,956
2 June 2022	2 June 2022 to 1 June 2024 ⁽ⁱⁱ⁾	-	79,862	-	-	79,862	79,862
4 July 2022	4 July 2022 to 3 July 2025 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	27,663	-	-	27,663	27,663
11 July 2022	11 July 2022 to 30 June 2025 ⁽ⁱⁱ⁾	-	1,544,425	-	(57,039)	1,484,395	2,450,971
Total		3,108,349	1,648,950	(987,416)	(380,436)	3,389,447	5,077,077

Notes:

- (i) The restricted unit awards are vested in two equal tranches on 30 June of the second year and 30 June of the third year after the grant.
- (ii) The restricted unit awards are vested in two equal tranches on the first and second anniversary of the date of grant.
- (iii) The restricted unit awards are vested in two equal tranches on the second and third anniversary of the date of grant.
- (iv) Restricted unit award vesting percentages during the year ranged from 0% to 100%.
- (v) If certain vesting conditions are met.
- (vi) Additional units beyond these amounts are subject to approval of the Remuneration Committee of the Manager.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資産管理有限公司

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**14 Approved subordinated loan from a fellow subsidiary**

	2023 HK\$	2022 HK\$
Approved subordinated loan from a fellow subsidiary	10,000,000	10,000,000

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 2025. As at 31 March 2023, HK\$10 million (2022: HK\$10 million) was drawdown from the facility.

The approved subordinated loan from the fellow subsidiary is unsecured, interest free, repayable on demand after two years from the drawdown date and denominated in Hong Kong Dollars.

The carrying amount of the approved subordinated loan from the fellow subsidiary approximates its fair value.

15 Accruals and other payables

	2023 HK\$	2022 HK\$
Accrued staff costs	231,866,409	225,710,966
Other payables	10,967,607	9,531,881
	<u>242,834,016</u>	<u>235,242,847</u>

16 Share capital

	Number of shares	HK\$
<u>Issued and fully paid:</u>		
At 1 April 2022	22,000,000	22,000,000
Issuance on 21 March 2023	30,000,000	30,000,000
At 31 March 2023	<u>52,000,000</u>	<u>52,000,000</u>
At 1 April 2021 and 31 March 2022	<u>22,000,000</u>	<u>22,000,000</u>

The Company issued 30,000,000 shares on 21 March 2023 to Link at a cash consideration of HK\$30,000,000.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資產管理有限公司

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**17 Net cash generated from operating activities**

	2023 HK\$	2022 HK\$
Profit before taxation	4,178,925	327,066
Interest income	(4,178,925)	(327,066)
(Increase)/decrease in receivables, deposits and prepayments	(745,493)	288,539
Decrease/(increase) in amounts due from fellow subsidiaries	63,335,411	(103,016,038)
Increase in amounts due from subsidiaries	(7,198,506)	(110,108)
Decrease in amount due from Link	225,942	764,114
Increase in accruals and other payables	7,591,169	33,244,839
Increase in amounts due to fellow subsidiaries	707,946	753,064
(Decrease)/increase in long-term incentive schemes provision	(37,889,294)	68,870,729
Hong Kong profits tax (paid)/refund	(3,146,384)	12,456,688
Net cash generated from operating activities	<u>22,880,791</u>	<u>13,251,827</u>

18 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:

	2023 HK\$	2022 HK\$
Management fee income (Note 6) from:		
Link	18,540,958	14,458,181
Subsidiaries	14,500,094	-
Fellow subsidiaries	<u>660,459,111</u>	<u>692,437,731</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.

19 Ultimate holding entity

The directors regard Link as being the ultimate holding entity.

20 Approval of the financial statements

The financial statements were approved by the board of directors of the Company on 31 May 2023.

(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。

2023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。

2023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。

2023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・リミテッド及びその子会社	本管理会社及びその受任者	管理報酬 (注1)	該当なし	(1,892.6)
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	本受託会社	受託手数料 (注2)	該当なし	(16.7)
ザ・ホンコン・アンド・シャanghai Banking Corporation Limited) (以下「HSBC」という。) 及びその子会社 (本受託会社及びその所有子会社を除く。) (以下「HSBCグループ」という。)	本受託会社の関係者	賃貸借契約／ライセンス契約 (注3)	35.8 (注4)	該当なし
		受取利息	24.0	該当なし
		支払利息	該当なし	(78.4)
		アレンジメントフィー／銀行手数料／取引手数料 (注5)	該当なし	(15.7)
アエダス・リミテッド (Aedas Limited) 及びアエダス北京リミテッド (Aedas Beijing Limited)	イアン・キース・グリフィス氏の関係者	企業金融サービス料 (注6)	該当なし	(170.8)
		建築及び改良コンサルタント・サービス	該当なし	(7.2)
ホンコンREITSアソシエーション・リミテッド (Hong Kong REITS Association Limited) (注7)	本管理会社の関係者	法人会員入会金及び年会費	該当なし	(0.2)

(注1) 本管理会社は、不動産管理及び事務管理の機能をその子会社に委託している。本管理会社及びその子会社は、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) 本受託会社の報酬は、主たる不動産鑑定士が作成した最新の年次鑑定報告書においてそれぞれ算定された、香港域内における本ファンドの過半数持分不動産及び一切の地域における少数持分不動産の評価額に対して年率0.006%以上、並びに香港域外における本ファンドの過半数持分不動産の評価額に対して年率0.015%以上の金額とされている（ただし、最低月額150,000香港ドルに従う。）。

(注3) 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4) 受領済みの敷金を除く。

(注5) 当会計年度中に本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、及びその他の管理手数料を含む。

(注6) 上記金額は、当会計年度中の本ライツ・イシューについてHSBCに対して支払われた企業金融サービス料からなる。詳細については、下記の「企業金融取引」のセクションを参照のこと。

(注7) 2022年11月1日付で関連当事者でなくなった。

当会計年度中に行われた関連当事者取引を構成しない重要な関係当事者取引の概要は、本書の連結財務書類の注記33に記載されている。

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と関連当事者との間で存続していた、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)	2023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)
ハン・セン・バンク・ リミテッド (Hang Seng Bank, Limited) (以下「ハン・セン 社」という。)	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3年で、 2024年7月2日に期間 満了となる。	3.7 (注2)	該当なし
	ロク・フー・プレイス の店舗G202番の賃貸借	当初賃貸借期間は3年 で、2022年10月31日に 期間満了となり、2023 年10月31日までの1年 の期間で更新されてい る。	3.8	1
HSBC	ロク・フー・プレイス の店舗L201番からL206 番の賃貸借	当初賃貸借期間は3年 で、2022年8月21日に 期間満了となり、2024 年8月21日までの2年 の期間で更新されてい る。	5.2	1.4 (注3)
	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、 2023年8月31日に期間 満了となる。	1.3	該当なし
	ヒン・ケン・ショッピ ングセンター (Hin Keng Shopping Centre) ウィングBの店 舗118番から120番の賃 貸借	賃貸借期間は3年で、 2023年12月12日に期間 満了となる。	1.1	該当なし

(注1) 年間賃料は、月額基準賃料を用いて、12ヶ月間の月額基準賃料が会計年度の初めに受領されたと仮定して計算されている。

(注2) 当会計年度中に年間賃料（上記（注1）に基づき計算される。）が3.5百万香港ドルから3.7百万香港ドルに引き上げられた。

(注3) 銀行保証の形式による。

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、HSBC、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・オーストラリア・リミテッド（HSBC Bank Australia Limited）、HSBCバンク・ピーエルシー（HSBC Bank plc）及びHSBCリミテッド・シンガポール支店を含む。）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33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い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。

ローン

当会計年度中の（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。

1. 2021年9月に12億香港ドルの相対ローンがハン・セン社から提供され、2023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4億香港ドルであった。
2. 2022年10月に9.7億香港ドルの相対ローンがハン・セン社から提供され、2023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6.8億香港ドルであった。
3. 2019年9月に120億香港ドルの4年間のクラブ・ローンが提供され、2023年3月31日現在における当該クラブ・ローンに係る未払残高は、HSBCが2.4億香港ドル、ハン・セン社が1.8億香港ドルであった。
4. 2022年3月に120億香港ドルのマルチ・トランシェの4年間及び5年間のシンジケート・ローンが提供され、2023年3月31日現在における当該シンジケート・ローンに係るHSBCに対する未払残高は1.0億香港ドルであった。

さらに当会計年度中、ザ・リンク・ファイナンス・リミテッド（本ファンドの完全所有特別目的事業体）は、HSBCとの間の金利スワップ契約及びクロス・カレンシー・スワップ契約を維持していた。2023年3月31日現在、HSBCとの間の当該契約に係る想定元本残高合計は約68億香港ドルであった。

預金

2023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61億香港ドルの預金を有していた。

企業金融取引

当会計年度中に、HSBC（本ファンドの関連当事者）と本ファンドの間で以下の企業金融取引が行われた。

1. 転換債の発行

本書の「2027年満期の保証付転換債の発行」のセクションにおいて言及されている2027年転換債が2022年12月12日付でリンクCBリミテッドにより発行された。HSBCは単独のグローバル・コーディネーター及び単独のブックランナーとして活動し、2022年11月22日付の引受契約において定める条件に基づいて2027年転換債の発行を引き受けた。単独のグローバル・コーディネーター及び単独のブックランナーとしての活動についてHSBCに対して支払われた報酬総額は24.75百万香港ドルであった。2023年3月31日現在、2027年転換債はHSBCに対して一切発行されていない。2027年転換債の募集は2022年12月12日付で締め切られた。HSBCは、当該転換債の被販売者の中にHSBCグループの構成企業は存在しないことを確認した。2027年転換債の発行の詳細については、本ファンドが発行した2022年11月22日付、11月23日付、12月12日付及び12月13日付の公表物、並びに2022年12月7日付の目論見書を参照のこと。

2. 本ライツ・イシュー

2023年3月7日付の目論見書において定義される記録日において保有されていた既存の本受益証券5口につきライツ受益証券1口を基準として、ライツ受益証券1口当たり44.20香港ドルの引受価格により、本ライツ・イシューに基づく425,640,848口の本受益証券が2023年3月29日付で新規発行され、割り当てられた。上記本ライツ・イシューからの手取金は188億香港ドル（費用控除前）（又は約185億香港ドル（費用控除後））であった。HSBCは単独のグローバル・コーディネーター及び主幹事会社の1つとして活動し、2023年2月10日付の引受契約、及び2023年2月14日付の引受契約の付随契約において定める条件に基づいて上記本ライツ・イシューを引き受けた。単独のグローバル・コーディネーター及び主幹事会社の1つとしての活動についてHSBCに対して支払われた報酬総額は170.47百万香港ドルであった。上記本ライツ・イシューの詳細については、本ファンドが発行した2023年2月10日付及び3月28日付の公表物、並びに2023年3月7日付の目論見書を参照のこと。

上記の企業金融取引は、独立企業間の通常の商取引条件により行われており、香港不動産投資信託コードの第8.18(b)条に基づく公表及び本受益証券保有者の承認の要件の厳格な遵守が免除される関連当事者取引を構成する。これらの関連当事者取引は、香港不動産投資信託コードの第8.18条に定める要件を遵守している。

関連当事者によるコンサルタント・サービスの提供

2022年11月25日付で本管理会社及びアエダス・リミテッドは、測量区画第3号（Survey District No. 3）における地番第1078号（香港市カオルーンのクワン・トン区アンダーソン・ロード脇）に関するコミュニティ・ショッピングモール開発案（以下「**本プロジェクト**」という。）に係る開発コンサルタント・サービス（以下「**本サービス**」という。）の提供に関する主任コンサルタント・サービス契約（以下「**主任コンサルタント・サービス契約**」という。）を締結した。契約期間は、2022年11月25日から、本プロジェクトに係る最終勘定の決済又は最終証明書の発行のうちいずれか遅い方までである。

主任コンサルタント・サービス契約の日付の時点において、アエダス・リミテッドは、本管理会社の非執行取締役であるイアン・キース・グリフィス氏（以下「**グリフィス氏**」という。）により33.7%が間接的に所有されていた。アエダス・リミテッドの3分の1以上を直接的又は間接的に支配する最終的かつ実質的な所有者は他に一切存在しなかった。従って、アエダス・リミテッドは、香港不動産投資信託コードの第8.1(f)条に基づくグリフィス氏の関係者及び本ファンドの関連当事者であり、主任コンサルタント・サービス契約に基づき企図される取引は、香港不動産投資信託コードの第8章及び上場規則の第14A章に基づく本ファンドの継続関連当事者取引（以下「**継続関連当事者取引**」という。）を構成する。

主任コンサルタント・サービス契約は、本ファンドの健全な入札手続の実施を経てアエダス・リミテッドとの間に締結された。本ファンドの調達方針に従って、5社の選抜候補ベンダーに対し、本ファンドの仕様書に基づく入札が要請され、価格及び専門技術を含む所定の基準に照らして然るべく採点が行われた。本ファンドの上級職員により構成される小委員会が入札の評価を担当した。このプロセスを通じて厳密に秘密が保持され、いずれの入札者も、他の入札者又は各自の入札内容について情報を与えられていない。本ファンドの予定継続関連当事者取引に関する方針に従って、主任コンサルタント・サービス契約の締結は監査リスク管理委員会及び取締役会に付託され、それぞれの承認を得た。グリフィス氏は、本管理会社による主任コンサルタント・サービス契約の締結に関するいかなる意思決定にも関与していない。

本サービスの価格設定は、主として、上記の入札プロセスを通じて決定される市場価格に基づいている。契約総額は23,621,150香港ドルであり、主任コンサルタント・サービス契約において定める条件に従って段階的に支払われる。2022年11月25日付の本ファンドの公表物の第3セクションに記載されている特定の会計年度／期間に係る年間上限額は、(i) 主任コンサルタント・サービス契約に基づく契約総額、及び(ii) 主任コンサルタント・サービス契約の日付から12ヶ月以内にアエダス・リミテッドが締結した0.2百万香港ドルのコンサルタント・サービス契約、並びに4.0百万香港ドルの設計及びプロジェクト・コンサルタント・サービス契約（以下「**その他コンサルタント・サービス契約**」という。）に基づいて支払われるべき2022年11月25日時点の未払金額を参照して決定された。当会計年度中に主任コンサルタント・サービス契約及びその他コンサルタント・サービス契約に基づいてアエダス・リミテッドに対して支払われるべき金額は約2.93百万香港ドルであり、この金額は該当する年間上限額を超えていない。また、主任コンサルタント・サービス契約の日付の12ヶ月前までに締結された他の既存契約に基づいて締結された別の建築及び改良コンサルタント・サービス契約に基づいて、当会計年度中にアエダス・リミテッド及びアエダス北京リミテッドに対して支払われるべき約4.27百万香港ドルの報酬残額が存在する。本ファンドは、上記の取引価額が合計で、本書において開示されている本ファンドの収益の0.1%に満たないことから、当該価額は僅少であるとみなしている。本管理会社は、当該事項について内部統制及びコンプライアンス手続を実施しており、その結果、上記の関連当事者取引は、(i) 通常の業務過程で独立企業間の通常の商取引条件により締結されており、(ii) 公平かつ合理的であり、本受益証券保有者の利益に合致しており、(iii) 本ファンドの調達方針を完全に遵守しており、(iv) 本ファンドの監査人、及び全員が独立非執行取締役で構成される監査リスク管理委員会による精査を受け、取締役会に報告されている。

上記で開示されているものを除き、当会計年度中に本ファンド及びその特別目的事業体と、アエダス・リミテッド及びアエダス北京リミテッドとの間に締結されたその他の取引は一切存在しない。

HSBCグループとの企業金融取引に関する本管理会社及び本受託会社による確認

本受託会社及び本管理会社は、当会計年度にHSBCグループとの間に締結された企業金融取引について、以下の内容を確認する。(i) 当該取引は、独立企業間の通常の取引条件により実行されたものである。(ii) 本受託会社は、香港不動産投資信託コード及び本信託証書に基づくその監督の義務のみに従い、当該取引の締結の決定に関与していない。(iii) 香港不動産投資信託コードの第8.18条に基づく現行の一般条件は遵守されている。上記以外に、当会計年度中に本ファンド及びその特別目的事業体とHSBCグループとの間に締結された企業金融取引は存在しない。

特定の関連当事者取引に関連する監査人による報告

当会計年度中に行われた継続的な関連当事者取引は、香港保証業務基準（Hong Kong Standard on Assurance Engagements）3000（改訂）「過去財務情報の監査又はレビュー以外の保証業務（Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information）」及び香港公認会計士協会により発行された実務指針（Practice Note）740「香港上場規則に基づく継続的関連取引における監査報告書（Auditor's Letter on Continuing Connected Transactions under the Hong Kong Listing Rules）」に従い、監査人により精査されている。監査人は、(i) 香港不動産投資信託コードの第8.18条に基づく該当する条件及び要件に従った貸借取引及び企業金融取引、並びに(ii) 上場規則の規則14A.56に従った主任コンサルタント・サービス契約及びその他コンサルタント・サービス契約に基づく継続的関連当事者取引を含む、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。

独立非執行取締役全員及び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グループにより、それぞれ提供された通常の業務過程における銀行及び金融サービス業務、並びにHSBCとの間に締結された企業金融取引の全般的な性質及び種類を精査し、それらが香港証券先物委員会又は香港不動産投資信託コード第8.18条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及び独立非執行取締役全員はまた、それぞれ、すべての該当する関連当事者取引（貸借取引、企業金融取引、及び主任コンサルタント・サービス契約に基づく継続関連当事者取引を含む。）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監査リスク管理委員会及び独立非執行取締役全員が確信していることを確認した。

- (i) 独立企業間の通常の商取引条件によること。
- (ii) 本ファンドの通常の業務過程にあること。
- (iii) 公正かつ合理的であること。
- (iv) 本受益証券保有者の利益に寄与すること。

本管理会社による確認

取締役会（独立非執行取締役を含む。）は、以下を確認した。

- (i) 本受託会社により提供された情報及び本受託会社によりなされた表明によれば、取締役会は、本受託会社の内部統制とコンプライアンスの手続により、本受託会社の運営がHSBCグループの他の銀行若しくは金融の機能又は運営とは独立して行われていることが実証されていると確信していること。
- (ii) 該当する免除に定められている企業金融に係るアドバイス提供のための企業顧問取引に関する上限額の根拠は、本ファンドの目的及び戦略、本ファンドの不動産ポートフォリオの規模、地理的構成及びテナント構成並びに本ファンドの経営構造を含め、本ファンドの運営及び受益証券保有構成に照らして引き続き公正かつ合理的であること。
- (iii) 該当する免除の範囲及び条件は、（引き続き）公正かつ合理的であり、本受益証券保有者の最善の利益に寄与するものであること。
- (iv) 認可されたHSBC免除にかかわらず、本管理会社は、HSBCグループとの間で企業金融取引を締結することを義務付けられていなかった（かつ現在もかかる義務を負っていない）こと。

本受益証券保有者の承認なしに認可された免除の継続

監査リスク管理委員会は、該当する免除の条件を精査した。監査リスク管理委員会及び全取締役（独立非執行取締役を含む。）はともに、（該当する免除の条件並びに所定の内部統制及び手続に基づき）本受益証券保有者の承認がなくとも、該当する免除が継続されることが（引き続き）公正かつ合理的であり、本受益証券保有者の最善の利益に寄与するものであると確信している。

5 【その他】

(1) 定款の変更その他の重要事項

本管理会社の定款の変更は、本管理会社の株主総会の特別決議によってのみ行うことができる。

(2) 訴訟事件等

本書の日付現在、本管理会社はいかなる重大な訴訟についても当事者ではなく、取締役の知る限りにおいて、本管理会社に対して重大な訴訟は提起されていない。

第2 【その他の関係法人の概況】

1 【名称、資本金の額及び事業の内容】

本受託会社

①名称

HSBCインスティテューショナル・トラスト・サービズ（アジア）リミテッド

②資本金の額

2023年5月31日現在 50,000,000香港ドル（929百万円）（払込資本）

③事業の内容

本受託会社は、信託会社である。

本受託会社は、香港において設立され、香港受託者規則第77条（香港法第29章）に基づき信託会社として登録された会社である。香港不動産投資信託コードに基づき、香港証券先物規則において認可された集団投資スキームの受託者として行為する資格を有する。

2 【関係業務の概要】

本受託会社

本受託会社は、本管理会社の発行済全株式の所有者であり、本受益証券保有者の利益のために信託勘定でこれを保有している。本受託会社は、本信託証書に基づき、本受益証券保有者のために、本ファンドの資産を安全に保管することにつき責任を負っている。

3 【資本関係】

本管理会社及びリンク・ホールディングス社の発行済株式資本のすべては本受託会社が信託勘定で保有し、本受益証券保有者の利益のために保管されている。リンク・ホールディングス社は本ファンドのすべての子会社を保有している。

第3 【投資信託制度の概要】

投資手段としての不動産投資信託

不動産投資信託は、主に稼動不動産資産に投資を行い、その利益を受益証券保有者に提供するために使用するユニット型投資信託として設立された集団投資スキームである。不動産投資信託の受益証券を購入することにより、投資家は、不動産投資信託が所有する不動産資産による便益及びリスクを共有することができる。香港における不動産投資信託の受益証券に対する投資は、主に香港不動産投資信託コードに準拠し、以下の便益を提供する。

- ・ 不動産投資信託が不動産部門以外に事業展開し重大な非不動産資産を所有する裁量を有していないために得られる事業の焦点に関する確実性
- ・ 香港不動産投資信託コードにより各会計年度に関する不動産投資信託の監査済税引後純利益の少なくとも90%となるべきと求められる分配（ただし、本ファンドの場合は、分配可能利益合計の100%を支払うのが現在の方針である。）
- ・ 不動産に対する直接投資と比べ著しく強化された流動性
- ・ 香港証券先物委員会により現行の基準に基づき許可を受け、また、規制を受ける管理会社
- ・ 法規制によるコーポレート・ガバナンスの枠組及び独立受託者により管理される内部コーポレート・ガバナンスの枠組

(1) 不動産投資信託の認可及びその一般原則

評釈

香港証券先物委員会は、香港証券先物規則により、香港証券先物委員会が適切と考える条件において集団投資スキームを認可する権限を付与されている。

香港不動産投資信託コードは、随時発行される実務注釈とともに、不動産投資信託である集団投資スキームの認可に関する指針を定めるものである。

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

香港証券先物委員会は、不動産投資信託の認可、又は当該不動産投資信託に関する広告若しくは勧誘の認可を随時見直し、香港証券先物委員会が適切と考える条件において、認可条件を変更し、追加し若しくは取り消しを行い、又は認可を取り消すことができる。

香港証券先物委員会は、一定の状況において、要件の厳格な適用が過度に負担であるか又は不必要に限定的であるとみなす場合に、香港不動産投資信託コードにおける要件の適用を変更及び緩和することができる。

香港の公衆に対し、認可されていない集団投資スキームへの投資に関する虚偽又は誤解を与え得る広告又は勧誘を行った場合、香港証券先物規則により法律違反となる可能性がある。

香港不動産投資信託コードは、法的強制力を有するものではなく、また、いかなる法律の条項にも優先しないものと解される。

(2) 一般原則

香港証券先物委員会は、証券監督者国際機構（International Organization of Securities Commissions）が作成した原則、及び香港証券先物委員会が不動産投資信託の適切な規制上重要と判断する、その他の原則にあわせて、香港不動産投資信託コードを作成した。管理会社、受託者及びそれらの代理人又は受任者は、不動産投資信託の運営に関する事項の管理においてこれらの原則の精神を遵守することが期待されている。

法的形態及び所有構造の明確さ

不動産投資信託の資産は、信託で保有し、不動産投資信託の受託者、管理会社、関連団体、他の集団投資スキーム及びその他の団体の資産から分別しなければならない。

受託者による有効な監視

受託者は、不動産投資信託の管理会社から業務上独立し、不動産投資信託の資産の法的な完全性を維持する上で受益証券保有者の利益を最優先にして行動しなければならない。受託者は、勤勉かつ慎重にその業務を履行するよう図らなければならない。

適格管理会社

不動産投資信託の管理会社は、自社の公表されている投資方針の実行を含め、不動産投資信託に関する業務を効果的かつ責任を持って履行するために人的資源、技術的資源及び財務資源を有することを香港証券先物委員会に納得させなければならない。この点に関して、管理会社は、高いレベルの誠実性、市場行動、公正な取引及びコーポレート・ガバナンスを遵守しなければならない。また、管理会社は、不動産投資信託の設立書類によって管理会社に付与された権限を超えてはならない。

管理業務の委託

不動産投資信託の管理会社は、不動産投資信託の管理に関するすべての主要な業務を履行する。管理会社が受任者による適切な履行を適切に監視し、保証することができない限り、いかなる管理業務も委託してはならない。一定の補助業務を第三者に委託することはできるが、管理会社は、不動産投資信託の受益証券保有者及び受託者に対し、それらの業務の履行について引き続き全責任を負う。管理会社は、受任者が当該業務を引き受ける能力を有することを保証しなければならない。管理会社と受任者との間の法的関係は明瞭でなければならない。

関連要件の遵守

不動産投資信託の管理会社は、すべての適用可能な規制その他の法律上の要件の遵守を確保するために十分なシステム、管理及び手続が整っていることを香港証券先物委員会に納得させなければならない。不動産投資信託の管理会社及び受託者は、香港不動産投資信託コードの遵守を保証する最終的な責任を負い、率直かつ協調的に香港証券先物委員会と交渉しなければならない。

適正なガバナンス及び利益相反の回避

管理会社は不動産投資信託の受益証券保有者に対して信任義務を負っており、不動産投資信託の受益証券保有者の利益を最優先にして行動しなければならない。管理会社が不動産投資信託のために行う取引は、独立当事者間の取引とし、通常の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、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従い、不動産投資信託の不動産の評価及び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主たる不動産鑑定士又は別途の資格を有する鑑定人を随時選任する。
- (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か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、合弁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及び合弁事業体の取締役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) 前記銀行又は下記（c）に該当する銀行機関の子会社である、香港受託者規則（香港法第29章）に基づき登録された信託会社

- (c) 香港域外で設立され、継続的に健全な規制・監督を受けている銀行機関、又はスキームの受託者・カस्टディアンとして行為する権限を有し、香港証券先物委員会が認める海外の監督機関によって健全な規制・監督を受けている事業体

上記(c)に該当する銀行機関の子会社の承認の判断にあたり、香港証券先物委員会は、当該銀行機関による規制及び監督の水準を含む要因を考慮するものとする。

受託者は、独自に監査を受けるものとし、払込済株式資本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銀行機関（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、受託者の株式資本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がそれぞれ他方の子会社ではないこと
- (b) 受託者と管理会社の取締役を兼務する者がいないこと

- (c) 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。とりわけ、例えば、独立した取締役会、別個のガバナンス構造、受託者の経営陣への報告ライン、同一企業グループ内の別個の業務チーム等、スキームの資産のカストディ機能／安全維持を果たしている者が、スキームの管理機能を果たしている者から機能的に独立していることを保証するためのシステムおよび管理が整備されていなければならない。
- (d) 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賃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、不動産投資信託のウェブサイト又は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に、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、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、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。

主たる不動産鑑定士は、少数持分不動産の評価の際、特定の所有構造又は関連する売却若しくはその他の制限が、当該不動産の価値に与える効果又は影響を考慮した少数持分不動産の評価の作成を支援するために、有能な事業鑑定人又はその他の適格評価人を任命することができる。

少数持分不動産の評価の場合、その不動産を保有する合弁事業体が雇用する不動産鑑定士（以下「合弁鑑定士」という。）が発行する評価がしばしば採用される。年次評価の場合、管理会社は、合弁鑑定士が発行する評価を採用することができる。ただし、合弁鑑定士の能力及び独立性が、香港不動産投資信託コードに基づく義務に鑑みて合理的に満たされていることを条件とする。この場合、上記に掲げた主たる不動産鑑定士の義務は、当該少数持分不動産には適用されない。

不動産投資信託が他の上場不動産投資信託に投資することを提案する場合、香港不動産投資信託コードに定める評価要件の厳格な遵守は要求されないことがある。特に、他の不動産投資信託が国際的に認知された証券取引所に上場され取引されており、財務報告が同等の会計基準に従って作成されている場合には、そのようなことがある。管理会社は、当該提案の際には早期の段階で香港証券先物委員会に相談すべきである。

評価方式は、香港不動産鑑定士協会が随時発行する「HKIS評価基準（HKIS Valuation Standards）」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大量保有者から独立してなければならない。

主たる不動産鑑定士は、その意見及び評価が自らの事業又は他者との取引関係とは無関係であり、それらの影響を受けないことを保証しなければならない。

鑑定報告書

不動産投資信託の主たる不動産鑑定士は、以下の事項を最低限含む鑑定報告書を作成する。

- (a) 使用した評価基準及び仮定に関するすべての重要な詳細
- (b) 採用した評価方式の記載及び説明
- (c) 市場の全体構造及び状況（需要と供給の状況、市場動向及び投資活動の分析を含む。）
- (d) 各不動産に関する以下の事項、例えば、
 - (i) 不動産を特定できる住所。一般に、住所、地番及び政府の所轄当局に登録されている詳細な表示を含むこと
 - (ii) 不動産投資信託が不動産に関して有する権利の性質（例えば、自由保有権か賃借権か、及び賃借権の場合は残存期間など。）
 - (iii) 現在の用途（例えば、店舗、オフィス、工場、住宅など。）
 - (iv) 建物の築年数、敷地面積、延床面積、賃貸可能な正味床面積及び現在の用途地域など、不動産の簡単な説明
 - (v) 不動産に関する、又は不動産に影響を与える買取選択権又は優先買取権及び他の不動産上の負担
 - (vi) 稼働率
 - (vii) 賃貸借契約の周期の長さ
 - (viii) 賃貸借契約期間の終了時期の分析
 - (ix) 修繕義務など、不動産のテナントに与えられた転貸又は賃借権の条件の概要
 - (x) 評価日現在の現況による資本価値
 - (xi) 不動産が全部又は一部賃貸されている場合の事業所得税引前の現在の月額賃料並びに賃料からの経費及び支出額及びその明細、並びに著しい差がある場合には、不動産の評価日にその不動産が賃貸可能であったことに基づき、入手可能な現在の推定市場賃料の月額
 - (xii) 現在の正味利回りの見積り
 - (xiii) 重要であれば、賃料見直し規定の概要
 - (xiv) 重要であれば、空室スペース
 - (xv) 法律意見書に記載される対象不動産の所有権に関する重要な情報及び不動産の評価においてかかる法律意見書を考慮に入れたか否か又は考慮した方法に関する記載
 - (xvi) 不動産又はその価値に影響を与える可能性のあるその他の事項
- (e) 不動産投資信託が買取選択権を有する不動産の詳細（（d）に記載のとおり）

(f) 不動産鑑定士の独立性及び鑑定報告書が公正かつ公平に作成された旨を記載したレター

(g) 評価方式及び使用した前提並びにかかる前提の正当性に関する記載

(h) 複数の評価方法が採用された場合は、個々の方法の採用理由に関する説明

主たる不動産鑑定士の辞任

主たる不動産鑑定士は、3年間連続して不動産投資信託の不動産の評価を行った後、辞任しなければならない。また、同一の鑑定士は、辞任から3年後に限り再選任することができる。

主たる不動産鑑定士は、以下の事由のいずれかに該当する場合、書面による通知をもって受託者により解任される。

(a) 主たる不動産鑑定士が清算、破産し、又はその資産について管財人が指定されたとき

(b) 正当にして十分な理由により、受益証券保有者の利益を図る上で主たる不動産鑑定士の変更が望ましい旨を受託者が書面により明らかにしたとき

(c) 主たる不動産鑑定士の解任を求める通常決議が受益証券保有者によって可決されたとき

また、主たる不動産鑑定士は、設立書類に定める他のすべての場合に辞任しなければならない。

主たる不動産鑑定士が辞任し、又は解任された場合、受託者は、香港不動産投資信託コードの資格要件を満たす新たな主たる不動産鑑定士を選任しなければならない。

(7) 投資制限と配分方針

主な要件

不動産投資信託では主として不動産に投資するものとする。

- 注：(1) 一般的にはその不動産から収益をあげられるものでなければならない。不動産投資信託の総資産価値の少なくとも75%は、経常的な賃料収入を常に生み出す不動産に投資されるものとする。
- (2) 不動産投資信託において取得できる不動産は、占有及び収益状態にない、又は相当規模の開発、再開発若しくは改造中の建物の中の未完成区画とする。ただし、香港不動産投資信託コードに従い、(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25%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。

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。当該上限値を増加することは可能だが、香港不動産投資信託コードの条件を満たすものとする（以下「不動産開発費上限」という。）。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。

香港不動産投資信託コードに従い、不動産開発費上限は、以下に掲げる場合を除き、常に不動産投資信託の総資産価値の25%を超えて増額することはできない。

- (a) 総会の決議の方法により、当該増額に対する受益証券保有者の同意を得ている場合
- (b) 当該増加が、不動産投資信託の設立書類に従い許可され実行される場合
- (c) 受託者から異議申し立てがない場合

不動産投資信託は、香港不動産投資信託コード及び設立書類の条項に従い、以下の金融商品（以下「関連投資」という。）に投資することができる。

- (a) 取引所又は国際的に認知されている他の証券取引所に上場されている証券
- (b) 非上場債券
- (c) 政府債及びその他の公共債
- (d) 香港又は海外の不動産ファンド

ただし、以下の事項を条件とする。

- (i) 同一グループ会社により発行された関連投資につき不動産投資信託が保有する価値は、スキームの総資産価値の10%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

香港不動産投資信託コードに基づき、(a) 上述のすべての関連投資、(b) 香港不動産投資信託コードにおける限定少数持分不動産を除くすべての少数持分不動産（以下「非限定少数持分不動産」という。）、(c) 不動産投資信託のその他の補助的投資対象、及び(d) 香港不動産投資信託コードに基づくすべての総開発費用と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総契約額とを合わせた額は、随時、不動産投資信託の総資産価値の25%（以下「上限値」という。）を超えないものとする。管理会社は、上限値が然るべく監視されるよう、継続的に、これらの投資を管理するものとする。

不動産投資信託の不動産の一部に含まれる不動産関連資産（工場設備等）の評価及び財務書類は、上記の「その他の補助的投資対象」とみなすことなく、スキームの経常的に賃料収入を生み出す不動産の一部及び1区画に含むことができる。

不動産投資信託が保有するすべてのその他の補助的投資対象の総価値（純粋なヘッジ目的の金融商品及び現金を除く。）は、常時、不動産投資信託の総資産価値の10%を超えないものとする。

不動産投資信託が保有する非限定少数持分不動産の価値は、常時、不動産投資信託の総資産価値の10%を超えてはならない。

不動産投資信託が不動産開発プロジェクトを行い、その完了後に、関連不動産が非限定少数持分不動産となる場合は、各非限定少数持分不動産に対し、上記の10%の分散制限が適用される。

一般に、不動産投資信託において、純粋なヘッジ目的の金融商品及び現金の保有について短期ベースで上限値を超えた場合は、香港不動産投資信託コードに対する違反とはみなされない。例えば、不動産の売却後に分配やさらなる取得を控えている場合に伴い、一時的に不動産投資信託の現金保有額が大幅に増加し、上限値が25%を超えることがある。

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) 特別目的事業体が、不動産投資信託のために不動産を保有し及び／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こと。上記にかかわらず、特別目的事業体は、香港証券先物委員会との事前の協議に従い、スキームの投資に付随するその他の目的のために使用することができる。その中には、例えば、ホテル不動産投資信託の場合の従業員の雇用、又は内部管理型不動産投資信託の場合のスキーム及び資産の管理に付随するサービスの提供が挙げられる。
- (e) 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

- (f) 不動産投資信託により指名される、特別目的事業体及び合併事業体の各々の取締役が、不動産投資信託の受託者によって任命されること
- (g) 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（非適格少数持分不動産を除く。）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又は合併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又は合併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。疑義を避ける為に付言すると、本項は、不動産投資信託が保有する関連投資及びその他の補助的投資対象には適用しない。

借入れに対する制限

不動産投資信託においては、投資又は事業運営の資金調達を目的にして、（直接に若しくはその特別目的事業体を經由して）借入れを行うことができるが、借入総額は、いかなる時でもその不動産投資信託の総資産価値の50%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方針（借入限度額を含む。）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。一般に、不動産価値の下落の結果又は管理会社の統制が及ばないその他の理由のみにより不動産投資信託の借入制限を超過する場合、スキームは、受益証券保有者の利益を損うような資産の処分を行うことで借入金の一部を返済することは要求されない。ただし、さらなる借入れは認められない。疑義を避けるために付言すると、満期借入金の弁済を目的とする既存の借入金のリファイナンスは、一般に、さらなる借入れを負担するとはみなされない。管理会社は、実行可能な限り、超過借入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) 借入限度額を計算する目的のためには、不動産投資信託グループにおいて保有する借入れを合算するものとする。
- (4) 香港証券先物委員会は、スキームに対し、借入限度額の総額を計算する際に、特定の債務を合算することを要求する権能を有する。管理会社は、要件の適用に関する疑義がある場合には、香港証券先物委員会と協議するものとする。

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。
- (3) 少数持分不動産から受領済みの及び受領すべきすべての分配金は、不動産投資信託の配当方針に従い、受益証券保有者に対する分配金の純利益の一部を成すものとする。

(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) 不動産投資信託の受託者
- (c) 大量保有者（不動産投資信託若しくはその子会社の総会において10%以上の議決権を行使する権利を有するか、又はその行使を支配する受益証券保有者を意味する。）
- (d) (i)不動産投資信託の管理会社、(ii)不動産投資信託の受託者又は(iii)不動産投資信託のいずれかの子会社の、取締役又は最高責任者
- 注：(1) 「最高責任者」とは、単独で、又は複数の他の個人と共に、取締役会の直接的な権限の下で、関連する事業体の事業の遂行に責任を負う者、又は将来責任を負う者を意味する。
- (2) 不動産投資信託の管理会社又はいずれかの子会社の「取締役」には、直近12ヶ月間に不動産投資信託の管理会社又はいずれかの子会社の取締役であった者も含まれる。
- (e) 前記(a)乃至(d)の者又は事業体の関係者
- (f) 上場規則（香港不動産投資信託コードに従い、適宜修正される。）に定義される「関連当事者」
- (g) 香港証券先物委員会により関連あるとみなされた者

- 注：(1) 香港証券先物委員会は、いかなる者も関連当事者とみなす権能を有する。
- (2) 一般に、上場規則（香港不動産投資信託コードに従い適宜修正される。）に基づく「みなし関連当事者」とは、香港不動産投資信託コードに基づき関連当事者とみなされる者である。

ある者が不動産投資信託の関連当事者であるかどうか決定する際、香港不動産投資信託コード又は香港証券先物委員会が随時発行するガイドラインに別途規定されている場合を除き、一般に、上場規則（香港不動産投資信託コードに従い、適宜に修正される。）に基づき上場会社に適用される要件を、適宜参照しなければならない。一般に、上場規則において通常、関連当事者として扱われない人物は、不動産投資信託の関連当事者として扱われない。

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、投資家がその事業の内容、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、公表物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

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、不動産投資信託グループと関連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り、また香港不動産投資信託コードにおいて企図されている、上場企業の関連当事者取引も含まれる。

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係る場合、このような複数の不動産投資信託の間の取引は、その取引に係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) 独立当事者間の通常の取引条件で行われること

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。特に、不動産投資信託の不動産に関連して、改修、修繕等の通常かつ慣例的な不動産管理の過程で提供されるサービスの性質を有する関連当事者取引は、受託者の事前の承諾を条件として、通常の取引条件で契約されるものとする。

(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) 公平かつ合理的な条件で、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

香港不動産投資信託コード又は香港証券先物委員会が随時発行するガイドラインに別途規定されている場合を除き、すべての関連当事者取引は、上場規則（香港不動産投資信託コードに従い、適宜修正される。）に基づき上場会社に適用される要求事項を参考に、適切かつ実行可能な範囲で、以下を含むがこれに限定されない範囲で規制される。

(a) その取引が関連当事者取引であるかどうか

(b) 一定の関連当事者取引が、継続している関連当事者取引かどうか

(c) 関連当事者取引の種類に応じた適用除外の有無及び当該免除の条件

(d) 関連当事者取引に対する本受益証券保有者の承認、開示、報告及びその他の要件

(e) 関連当事者取引に関連して発行される公表物、配布物及び年次報告に適用される内容の要件

(f) その取引が継続している関連当事者取引である場合、年次レビュー及びその他の追加的な適用要件

不動産投資信託の関連当事者取引の実行は、すべての適用ある要件に準拠するものとする。管理会社は、要件の適用に疑義がある場合には、早期の段階で、香港証券取引委員会と協議するものとする。

香港証券先物委員会は、特定の取引に対し、免除が適用されないことを明示する権能を有する。

香港証券先物委員会は、ケースバイケースで、何らかの条件を付して、香港不動産投資信託コードに基づく要件を免除することができる。

不動産投資信託の関連当事者取引に関連する公表物及び配布物は、以下に掲げるものを含み、取引についての受託者の見解を記載しなければならない。

- (a) 取引の実行に受託者の異議が無いかどうか
- (b) 不動産投資信託の投資方針に合致し、また香港不動産投資信託コード及び不動産投資信託の設立書類に準拠しているかどうか
- (c) 取引が通常取引条件で、公正かつ合理的であり、全体として受益証券保有者の利益となるかどうか
- (d) 取引に対する受益証券保有者の承認が求められていない場合には、香港不動産投資信託コード又は不動産投資信託の設立書類に基づきそのような承認が必要とされていないことを示す受託者の確認

注： 香港不動産投資信託コードに基づき、受託者は、関連当事者取引が、本項に従って行われるようあらゆる適切な注意を尽くすものとする。

設立書類に基づき企図される管理会社及び不動産投資信託の受託者により提供されるサービスは、関連当事者取引として扱われないものとするが、そのようなサービスの詳細（サービス取引の価額が100万香港ドル以下の場合を除く。）は、条件及び報酬等を次回公表される中間報告書又は年次報告書に開示されるものとする。

受益証券保有者の承認が求められる場合、関連当事者取引は、香港不動産投資信託コードに従い、総会での通常決議の可決により承認されるものとする。承認に付された取引に重要な利害関係を持ち、その利害関係が他のすべての受益証券保有者のものと異なる受益証券保有者は、総会において投票を棄権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。受益証券保有者は、不動産投資信託の受益証券を、自己の名義で保有し及び登録する権利を有する。

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：(1) 公表物は、上場規則に従い、香港証券取引所のウェブサイトにおいて発表するものとする。
- (2) 香港証券先物委員会は、発表前の事前審査を必要としない種類の公表物について、随時指針を発行することがある。

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

注： 本項に基づき行われる公表を行うべきか否かを考慮する際は、一般に、上場規則（香港不動産投資信託コードに従い適宜修正される。）及び香港証券先物委員会が発行する内部情報の開示に関する指針（Guidelines on Disclosure of Inside Information）に基づく上場会社に適用される要件を、適切かつ実行可能な範囲において参照するものとする。ただし、香港不動産投資信託コード又は香港証券先物委員会が随時発行するガイドラインに別途定めがある場合を除く。従って、一般に、上場規則に基づき企図された取引及び資金調達の取り決め（支配投資家による受益証券の担保設定やスキームによるローン契約への違反等）は、公表することを想定している。

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3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。管理会社は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、
- 香港不動産投資信託コードに別途規定された場合を除き、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。
- (3) 関連当事者に対する受益証券の発行に関し、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免除される場合には、当該発行は、上記の注(2)に基づく受益証券保有者の承認要件の厳格な準拠も免除されるものとする。

第4 【参考情報】

当会計年度（2022年4月1日から2023年3月31日）の開始日から本有価証券報告書提出日までの間において本管理会社により関東財務局長に提出された、金融商品取引法第25条第1項各号に掲げる書類は以下のとおりである。

- | | | |
|-----|-----------------|---------------|
| (1) | 有価証券報告書及びその添付書類 | 2022年9月26日提出 |
| (2) | 半期報告書及びその添付書類 | 2022年12月26日提出 |
| (3) | 臨時報告書及びその添付書類 | 2023年7月20日提出 |

第5 【その他】

該当なし。

（訳 文）**独立監査人の監査報告書**

リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラスト

（証券先物規則第104条（香港法第571章）に基づき認可を受けた集団投資スキーム）

受益証券保有者各位

連結財務書類監査に関する報告**監査意見****監査対象**

98ページから158ページ（訳者注：原文のページ。）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。

- ・2023年3月31日現在の連結財政状態計算書
- ・同日に終了した会計年度の連結損益計算書
- ・同日に終了した会計年度の連結包括利益計算書
- ・同日に終了した会計年度の連結分配金計算書
- ・同日に終了した会計年度の持分及び本受益証券保有者に帰属する純資産の連結変動計算書
- ・同日に終了した会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書
- ・連結財務書類に対する注記（重要な会計方針及びその他の説明情報を含む。）

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2023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	経営陣の統制及びプロセス
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る。2023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は237,469百万香港ドルで、また当期の連結損益計算書上の投資不動産の公正価値の評価益は9,367百万香港ドルであり、これは連結財務書類において重要性がある。2023年3月31日現在、グループの投資不動産ポートフォリオは、香港、中国大陸、オーストラリア、英国及びシンガポールにおける商業用・オフィス用不動産及び駐車場で主に構成されている。 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。現在の鑑定士は2023年3月31日に終了した会計年度において初めて任命され、ファンドの受託会社によって採用された。 グループの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。 2023年3月31日現在の不動産評価額の算定において、鑑定士はテナント契約、賃料収入及び不動産直接費用といった各不動産特有の情報を考慮した。収益還元法が使用され、適宜、直接比較法による相互参照がなされた。鑑定士は、市場実勢利回り及び市場取引により影響を受ける還元利回り及び発生中の一時減免正味賃料収入に仮定を適用して、最終的な評価額を算定した。 還元利回り及び発生中の正味賃料収入については、判断が用いられる。 私どもが判断を下す際に考慮した当期の評価に影響を及ぼす特定の要素は数多く存在し、これには以下が含まれていた。	私どもは、投資不動産の評価を査定するための経営陣の統制及びプロセスを理解し、見積りの不確実性の程度、適用すべき仮定の決定に用いられた判断、及び経営陣の偏向や不正の可能性を検討することで、重要な虚偽表示の固有リスクを評価した。 鑑定士の経験及び鑑定士の業務の適切性 私どもは、鑑定士の経験、マーケットにおける評判及び専門資格などを把握することで、その適性、能力及び客観性を評価した。 私どもは、鑑定士の報告書を通読し、評価が国際評価基準委員会の国際評価基準を織り込んだ英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会のRICS評価—グローバル基準、香港不動産鑑定士協会の2020年HKIS評価基準及び本REITコード第6章に準拠して実施されたことを理解した。 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査定及び評価するために、不動産評価の専門家を開与させた。 鑑定士が使用したデータ 私どもは、鑑定士が評価に使用したデータをサンプルベースで確認し、以下を含む適切な裏付け文書と照らし合わせた。 ・リース契約の主要条項 ・営業費用の詳細 ・賃料収入スケジュール 鑑定士が使用した仮定及び見積り 私ども（評価の専門家を含む）は、鑑定士との会議に出席し、使用した評価技法及び主要な仮定について協議した。使用した仮定は、各不動産の築年数、性質及び立地によりポートフォリオ毎に異なるが、見積還元利回り及び発生中の正味賃料収入を含んでいた。これら各領域において、私どもは、鑑定士が使用した見積り及び仮定を、業界のベンチマーク及び市場取引、並

・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 評価額の算定は重要な判断及び見積りを伴うものであるため、私どもは、投資不動産の評価額に重点を置いた。	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。 仮定が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。 全体として、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。 私どもは、HKFRS開示要件に照らして投資不動産の評価に関連する開示の妥当性も評価し、適切な開示が行われていると確信した。
--	--

その他の記載内容

リンク・アセット・マネジメント・リミテッド（以下、ファンドの「管理会社」という。）は、その他の記載内容について責任を有する。その他の記載内容は、連結財務書類及び私どもの監査報告書を除く年次報告書に含まれているすべての情報で構成されている。

連結財務書類に対する私どもの監査意見は、その他の記載内容を対象としていないため、私どもは、その他の記載内容に対していかなる保証の結論も表明しない。

連結財務書類監査に関連して、私どもの責任はその他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務書類又は私どもが監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか考慮すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な虚偽表示の兆候があるかどうか留意することにある。

私どもは、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な虚偽表示があると判断した場合には、当該事実を報告することが求められている。私どもは、その他の記載内容に関して報告すべき事項はない。

連結財務書類に対する管理会社及び監査・リスク管理委員会の責任

管理会社は、HKICPAが公表したHKFRSに準拠して、真実かつ公正な概観を与える連結財務書類を作成する責任を負っており、かつ不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務書類を作成するために管理会社が必要であると判断した内部統制について責任を負っている。

連結財務書類の作成において、管理会社は、グループの継続企業の前提の評価、継続企業に関連する事項の開示（該当する場合）及び継続企業の前提による会計処理の実施に責任を有する。ただし、管理会社がグループを清算若しくは業務を停止する意思を有する場合、又はそうするより他に現実的な代替方法がない場合はこの限りでない。

また、管理会社は、連結財務書類が2021年7月30日付の第二回変更書換証書（以下「本信託証書」という。）の関連条項、及び本REITコード付表Cの関連開示条項に準拠して適切に作成されていることを保証するよう求められている。

監査・リスク管理委員会はグループの財務報告プロセスを監視する責任を負っている。

連結財務書類監査に対する監査人の責任

私どもの目的は、全体としての連結財務書類に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかに関する合理的な保証を得て、私どもの監査意見を含む監査報告書を発行することである。私どもは、受益証券保有者全体に対してのみ私どもの監査意見を報告するものであり、他のいかなる目的も意図していない。私どもは、本報告書の内容に関して、他のいかなる者に対しても責任を負っておらず、また、義務を受け入れるものでもない。合理的な保証は、高い水準の保証であるが、HKSAに準拠して実施された監査が、存在する重要な虚偽表示を常に発見することを保証（guarantee）するものではない。虚偽表示は、不正又は誤謬から発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務書類の利用者の経済的意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。また、私どもは、グループの連結財務書類がすべての重要な点において本信託証書の関連条項及び本REITコード付表Cの関連開示条項に準拠して適切に作成されているかどうかを評価するよう求められている。

HKSAに準拠した監査の一環として、私どもは、監査を通じて職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持する他、以下を行う。

- ・不正又は誤謬による連結財務書類の重要な虚偽表示リスクを識別、評価し、当該リスクに対応した監査手続を立案、実施し、私どもの監査意見の基礎を提供する十分かつ適切な監査証拠を入手する。不正による重要な虚偽表示を発見できないリスクは、誤謬による重要な虚偽表示を発見できないリスクよりも高くなる。これは、不正には、共謀、文書の偽造、取引等の記録からの除外、虚偽の陳述、又は内部統制の無効化が伴うためである。
- ・状況に応じて適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を理解するが、グループの内部統制の有効性に対する意見を表明することを目的としていない。
- ・管理会社が採用した会計方針の適切性並びに管理会社によって行われた会計上の見積り及び関連する開示の妥当性について評価する。
- ・管理会社が継続企業を前提として連結財務書類を作成することが適切であるか否か、また、入手した監査証拠に基づき、グループの継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が存在するか否かを結論付ける。重要な不確実性が存在するとの結論に至った場合は、監査報告書において連結財務書類の関連する開示に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務書類の開示が不適切な場合は、連結財務書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。私どもの結論は、当監査報告書の日付までに入手した監査証拠に基づいている。しかし、将来の事象又は状況により、グループが継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・連結財務書類の表示方法が適切であるかどうかを評価すること、関連する注記を含めた全体としての連結財務書類の表示、構成及び内容を検討し、連結財務書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

・連結財務書類に対する監査意見を表明するため、グループ内の企業又は事業活動の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。私どもは、グループ監査の指示、監督及び実施について責任を有する。私どもは、私どもの監査意見に単独で責任を負う。

私どもは、監査・リスク管理委員会に対して、特に、計画した監査の範囲とその実施時期、及び監査の過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項を報告している。

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と考えられる事項、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又は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、2023年5月31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**”), which are set out on pages 98 to 158, comprise:

- the consolidated statement of financial position as at 31 March 2023;
- the consolidated income statement for the year then ended;
- the consolidated statement of comprehensive income for the year then ended;
- the consolidated statement of distributions for the year then ended;
- the consolidated statement of changes in equity and net assets attributable to Unitholders for the year then ended;
- the consolidated statement of cash flows for the year then ended; and
- the notes to the consolidated financial statements, which include significant accounting policies and other explanatory information.

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 2023, 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
------------------	--

Valuation of Investment Properties

Refer to notes 3(d), 5(a) and 15 to the consolidated financial statements

The Group's investment properties are the key component of the net asset value attributable to the unitholders. The valuation of investment properties in the consolidated statement of financial position as at 31 March 2023 was HK\$237,469 million and the fair value gain of investment properties in the consolidated income statement for the year was HK\$9,367 million, which were significant to the consolidated financial statements. As at 31 March 2023, the Group's investment properties portfolio comprises primarily retail and office properties and car parks in Hong Kong, Mainland China, Australia, the United Kingdom and Singapore.

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. The current Valuer was first appointed for the year ended 31 March 2023 and engaged by the Trustee of Link.

The valuation of the Group's 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.

Valuation of Investment Properties (Continued)

In determining a property's valuation as at 31 March 2023, the Valuer took into account property-specific information such as tenancy agreements, rental income and direct property expenses. The income capitalisation approach was used, with cross reference to the direct

Management's controls and processes

We understood management's controls and processes to assess the valuation of the investment properties and assessed the inherent risk of material misstatement by considering the degree of estimation uncertainty, the judgement involved in determining assumptions to be applied and susceptibility to management bias or fraud.

Experience of Valuer and relevance of their work

We assessed the Valuer's competence, capabilities and objectivity by understanding the experience, reputation in field, and professional certification.

We read the Valuer's report and understand that the valuation was carried out in accordance with the Royal Institution of Chartered Surveyors' RICS Valuation – Global Standards, incorporating the International Valuation Standards Council's International Valuation Standards, the Hong Kong Institute of Surveyors' HKIS Valuation Standards 2020 and Chapter 6 of the REIT Code.

Valuation methodology used by the Valuer

We involved our property valuation experts to assess and evaluate the reasonableness of the valuation methodologies and models used by the Valuer by comparing against our knowledge in valuation and the properties industry.

Data used by the Valuer

We checked, on a sample basis, the data used by the Valuer to perform the valuation to appropriate supporting documents, including:

- key terms of lease agreements;
- operating expenditure details; and
- rental income schedules.

comparison approach where applicable. The Valuer applied assumptions for capitalisation rates and reversionary net passing income, which were influenced by the prevailing market yields and market transactions to arrive at the final valuation.

Judgements are made in respect of capitalisation rates and net passing income.

There were a number of specific factors affecting the valuations in the year which we considered when making our judgements:

- revitalisation of certain investment properties through the Group's Asset Enhancement Program; and
- the performance of the Group's investment property portfolio.

We focused on the valuation of investment properties due to the significant judgements and estimates involved in determining the valuations.

Assumptions and estimates used by the Valuer

We, including our valuation experts, attended meetings with the Valuer where the valuation approach and the key assumptions were discussed. The assumptions used varied across the portfolio depending on the age, nature and location of each property but they included estimated capitalisation rate and net passing income. In each of these areas, and on a sample basis, we compared the estimates and assumptions used by the Valuer against the industry benchmarks and market transactions, and our experience in the sector.

We performed further work on the properties where assumptions suggested possible outliers in comparison to market data. 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.

Overall, 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.

We also assessed the adequacy of the disclosures related to the valuation of investment properties in the context of HKFRS disclosure requirements and were satisfied that appropriate disclosure has been made.

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 Second Amending and Restating Deed dated 30 July 2021 (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, actions taken to eliminate threats or safeguards applied.

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, 31 May 2023

（※）上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本書提出代理人が別途保管しております。

[次へ](#)

(訳 文)

独立監査人の監査報告書

リンク・アセット・マネジメント・リミテッド
(香港で設立された有限責任会社)
メンバー各位

監査意見

監査対象

12ページから30ページ（訳者注：原文のページ。）に記載されている、リンク・アセット・マネジメント・リミテッド（以下「会社」という。）の個別財務書類は以下で構成される。

- ・ 2023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（重要な会計方針及びその他の説明情報を含む。）

私どもの監査意見

私どもは、財務書類が、香港公認会計士協会（以下「HKICPA」という。）が公表した香港財務報告基準（以下「HKFRS」という。）に準拠して、会社の個別の2023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「会社の個別財務書類監査に対する監査人の責任」に詳述されている。

私どもは、私どもの監査意見の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

独立性

私どもは、HKICPAによる職業会計士のための倫理規定（以下「倫理規定」という。）に基づき会社に対して独立性を保持しており、また、倫理規定で定められるその他の倫理上の責任を果たした。

その他の記載内容

取締役は、その他の記載内容に対して責任を有している。その他の記載内容は、取締役の報告書のうち、財務書類及び監査報告書以外の情報である。

私どもの監査意見の対象範囲には、その他の記載内容は含まれておらず、したがって、私どもは当該その他の記載内容に対していかなる保証の結論も表明しない。

財務書類監査における私どもの責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務書類又は私どもが監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか考慮すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な虚偽表示の兆候があるかどうか留意することにある。

私どもは、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な虚偽表示があると判断した場合には、当該事実を報告することが求められている。私どもは、その他の記載内容に関して報告すべき事項はない。

会社の個別財務書類に対する取締役の責任

取締役は、HKICPAが公表したHKFRS及び香港会社規則に準拠して、真実かつ公正な概観を与える財務書類を作成する責任を負っており、かつ不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務書類を作成するために取締役が必要であると判断した内部統制について責任を負っている。

財務書類の作成において、取締役は、会社の継続企業の前提の評価、継続企業に関連する事項の開示（該当する場合）及び継続企業の前提による会計処理の実施に責任を有する。ただし、取締役が会社を清算もしくは業務を停止する意思を有する場合、又はそうするより他に現実的な代替方法がない場合はこの限りでない。

また、取締役は、財務書類が香港証券先物（帳簿記録）規則に基づいて記された記録に準拠し、香港証券先物（会計処理及び監査）規則の要件を満たしていることを保証するよう求められている。

会社の個別財務書類監査に対する監査人の責任

私どもの監査の目的は、全体としての財務書類に、不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかに関する合理的な保証を得て、監査意見を表明することにある。私どもは、香港会社規則の第405条に準拠して、株主全体に対してのみ私どもの監査意見を報告するものであり、他のいかなる目的も意図していない。私どもは、本報告書の内容に関して、他のいかなる者に対しても責任を負っておらず、また、義務を受け入れるものでもない。合理的な保証は、高い水準の保証であるが、HKSAに準拠して行った監査が、すべての重要な虚偽表示を常に発見することを保証（guarantee）するものではない。虚偽表示は、不正又は誤謬から発生する可能性があり、個別に又は集計すると、当該財務書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。また、私どもは、財務書類が香港証券先物（帳簿記録）規則に基づいて記された記録に準拠し、香港証券先物（会計処理及び監査）規則の要件を満たしているかどうかについての合理的な保証を得るよう求められている。

私どもは、HKSAに準拠して実施する監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持し、また、以下を行う。

- ・不正又は誤謬による財務書類の重要な虚偽表示リスクを識別、評価し、当該リスクに対応した監査手続を立案、実施し、監査意見の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。不正による重要な虚偽表示リスクを発見できないリスクは、誤謬による重要な虚偽表示を発見できないリスクよりも高くなる。これは、不正には、共謀、文書の偽造、取引等の記録からの除外、虚偽の陳述、及び内部統制の無効化が伴うためである。
- ・状況に応じて適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を理解する。ただし、これは、会社の内部統制の有効性に対する意見を表明するためではない。
- ・取締役が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに取締役によって行われた会計上の見積りの合理性を評価し、関連する開示の妥当性を検討する。
- ・取締役が継続企業を前提として財務書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、会社の継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうかを結論付ける。重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務書類の関連する開示に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務書類の開示が適切でない場合は、財務書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。私どもの結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、会社は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・財務書類の表示方法が適切であるかどうかを評価すること、関連する注記を含めた全体としての財務書類の表示、構成及び内容を検討し、財務書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

私どもは、取締役に対して、特に、計画した監査の範囲とその実施時期、及び監査の過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項を報告している。

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、2023年5月31日

[前へ](#) [次へ](#)

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
TO THE MEMBER OF LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED
(Incorporated in Hong Kong with limited liability)

Opinion

What we have audited

The financial statements of Link Asset Management Limited (the “Company”) standing alone, which are set out on pages 12 to 30, comprise:

- the statement of financial position as at 31 March 2023;
- 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 significant accounting policies and other explanatory information.

Our opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company standing alone as at 31 March 2023, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with Hong Kong Financial Reporting Standards (“HKFRSs”) issued by the Hong Kong Institute of Certified Public Accountants (“HKICPA”) and have been properly prepared in compliance with the Hong Kong Companies Ordinance.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Hong Kong Standards on Auditing (“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 the Company Standing Alone 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 Company in accordance with the HKICPA’s Code of Ethics for Professional Accountants (the “Code”), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the Code.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
TO THE MEMBER OF LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED (CONTINUED)
(Incorporated in Hong Kong with limited liability)

Other Information

The directors are responsible for the other information. The other information comprises the information included in the Directors' Report, but does not include the financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of Directors for the Financial Statements of the Company Standing Alone

The directors are responsible for the preparation of the financial statements that give a true and fair view in accordance with HKFRSs issued by the HKICPA and the Hong Kong Companies Ordinance, and for such internal control as the directors determine is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, the directors are responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the directors either intend to liquidate the Company or to cease operations, or have no realistic alternative but to do so.

In addition, the directors are required to ensure that the financial statements are in accordance with the records kept under the Hong Kong Securities and Futures (Keeping of Records) Rules and satisfy the requirements of the Hong Kong Securities and Futures (Accounts and Audit) Rules.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

TO THE MEMBER OF LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED (CONTINUED)

(Incorporated in Hong Kong with limited liability)

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements of the Company Standing Alone

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. We report our opinion solely to you, as a body, in accordance with Section 405 of the Hong Kong Companies Ordinance, and for no other purpose. We do not assume responsibility towards or accept liability to any other person for the contents of this report. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with HKSA's will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements. In addition, we are required to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are in accordance with the records kept under the Hong Kong Securities and Futures (Keeping of Records) Rules and satisfy the requirements of the Hong Kong Securities and Futures (Accounts and Audit) Rules.

As part of an audit in accordance with HKSA's, we exercise professional judgment 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.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
TO THE MEMBER OF LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED (CONTINUED)
(Incorporated in Hong Kong with limited liability)

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements Standing Alone (Continued)

We communicate with the 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, 31 May 2023

（※）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](#)