

## 【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】         | 2025年 9 月26日                                                                                                                    |
| 【計算期間】        | 第20期（自 2024年 4 月 1 日 至 2025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<br>（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<br>（Link Asset Management Limited）                                                                        |
| 【代表者の役職氏名】    | グループ最高経営責任者兼執行取締役<br>ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ<br>（George Kwok Lung HONGCHOY, Group 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<br>（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 水 越 恭 平                                                                                                                     |
| 【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<br>長島・大野・常松法律事務所                                                                                  |
| 【事務連絡者氏名】     | 弁護士 小 林 直 登                                                                                                                     |
| 【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<br>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2025年8月14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＝18.69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2025年3月期の財務上のデータは、2025年3月31日以降2025年5月27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、2022年6月1日及び2023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。）であるクッシュマン&ウェイクフィールド・リミテッド（Cushman & Wakefield Limited）を意味する。

## 「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。                                                                         |
| 「会長」                                | 取締役会会長を意味する（文脈上別段の意味を有する場合を除く。 ）。                                                                                                                 |
| 「コンプライアンス・マニュアル」                    | 本管理会社の運営及びリンク・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本ファンドが所有するか、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し、2022年7月20日付で取締役会により採択された（2023年6月1日付で修正済み）。 |
| 「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。                                                                                           |
| 「グループ最高経営責任者」、<br>「グループCEO」又は「GCEO」 | 本管理会社のグループ最高経営責任者を意味する。                                                                                                                           |
| 「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。                                                                                  |
| 「香港政府」              | 香港政府を意味する。                                                                                                                                                                           |
| 「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）（香港で事業を行うための名称：リンク（SPV）ホールディングス・リミテッド（Link（SPV）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。   |
| 「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。                                                                                                                            |
| 「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。 |
| 「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C1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」           | 本管理会社の取締役、上級管理職及びその他の該当する上級従業員並びに香港証券先物委員会ライセンス保有者による本ファンドの有価証券の取引及びその他の制限投資に関する規則を意味する。                                                                                          |
| 「LREP」                | リンク・リアル・エステート・パートナーズ（Link Real Estate Partners）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。                                                                                                                            |
| 「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及び非支配持分を差引くことで計算される、本受益証券保有者に帰属す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。                                                                                                                                                                                                                                    |
| 「本ライツ・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、ライツ受益証券1口あたり44.20香港ドルの払込金額によるライツの発行を意味する。                                                                                                                                                                        |
| 「任用契約」      | 本管理会社による雇用に関する、本管理会社及びグループ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。                                                                                                                                                                                                                                         |
| 「特別目的事業体」   | 香港不動産投資信託コード及び本信託証書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。                                                                                                                |
| 「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。                                                                                                                                                                                                                           |
| 「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、2021年7月30日及び2024年6月19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3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。                                                                                                   |
| 「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。                          |
| 「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。                                                                                                    |
| 「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2025年3月31日現在における鑑定報告書を意味する。その要約は「第一部 ファンド情報—第1 ファンドの状況—5 運用状況—(2)投資資産— 投資不動産物件—鑑定報告書」に記載される。 |

6. 本書においては、文脈により他の解釈を必要としない限り、以下の専門的な用語は次に定められた意味を有するものとする。

|          |                                                                                                                                                          |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「基準賃料」   | 本賃借権にかかる、本賃借権に基づいて支払われる標準賃料（あらゆる追加的な営業収益に連動した賃料（適用のある場合）並びにその他の費用及び返済金を除く。）を意味する。                                                                        |
| 「延床面積」   | バルコニーの全体面積及び建物外壁の厚みを含む、各階（地下階を含む。）において測定された建物外壁内の面積を意味する。                                                                                                |
| 「賃貸可能面積」 | 建物の入居者専用のスペースとして利用できる屋内面積を意味する。ただし、建物全体の共用部分又は共用のサービス部分は除く。商業施設に関しては、賃貸可能面積は商業施設テナントへの賃貸より賃料収入を得るために2025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。                                                               |
| 「テナント」        | 本賃借権に基づく借主、テナント又はライセンサー（場合による。）を意味する。                                                                              |
| 「営業収益」        | 商業施設から得られる賃料収入及び駐車場施設からの総受取額を意味する。                                                                                 |
| 「営業収益に連動した賃料」 | テナントによる毎月の基準賃料を超えた総営業収益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及び本ファンドの目的

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）（以下「本ファンド」という。）は、香港証券取引所のメインボードに、香港証券コード「823」として上場され、香港証券先物規則第104条に基づき香港証券先物委員会による認可を受けた集団投資スキームとして規制されている。本ファンドは、香港証券市場のベンチマークであるハンセン指数の構成銘柄である。

本ファンドは、(i)資産管理会社であり本ファンドの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（Link Asset Management Limited）（以下「本管理会社」という。）と、(ii)本ファンドの不動産投資持株会社であるザ・リンク・ホールディングス・リミテッド（以下「リンク・ホールディングス社」という。）の2つの異なる、しかし補完的な事業の持分により構成されている。

本管理会社はアジア太平洋地域に重点を置く大手不動産投資管理会社であり、香港証券先物委員会から資産運用の規制業務を行うライセンスを取得している。本管理会社は、本受益証券保有者の利益のために本ファンドを運用し、2005年の上場以来、本受益証券保有者への分配可能金を増加させてきたという確かな実績を確立している。

本ファンド及び本管理会社はともに、すべての本受益証券保有者のために信託財産を保有する、本受託会社の所有下にある。

##### (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、本ファンドの管理会社として行為するために設立された。

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

### (3) 【ファンドの仕組み】

#### ファンドの仕組み図

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

#### ファンドの関係法人

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

#### (イ) 本管理会社

**名称** リンク・アセット・マネジメント・リミテッド

#### 役割

本管理会社は、2004年2月20日に香港の法に基づき香港において設立された。本管理会社は、規制業務である資産管理活動を行うことに対する免許を、香港証券先物規則の第116条に基づき香港証券先物委員会より取得しており、本受益証券保有者の利益のために、本ファンドの資産を管理している。本管理会社は、本受託会社により完全保有されている。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。2025年2月、本管理会社は、民間の機関投資家資本向けサービスを提供する新たな事業ラインのLREPを設立した。

#### (ロ) 本受託会社

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

#### 役割

本受託会社は、香港受託者規則（香港法第29章）の第77条に基づく信託会社として登録されており、香港証券先物委員会が認定する集団投資スキームのための受託業務を提供する規制対象活動を行うための免許を香港証券先物委員会から付与され、すべての本ファンドの資産を、すべての本受益証券保有者の利益のためのみに、信託として保有している。本受託会社と本管理会社は独自に機能している。

本受託会社及び本管理会社のそれぞれの権利及び義務は本信託証書により統制されている。本受託会社は、内部監査人および外部監査人によるレビューに加えて、本管理会社についても定期的なレビューを実施している。

本グループの活動は、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り規制されている。本管理会社の事業及び活動は、随時、香港証券先物委員会による検査の対象となる。

## 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                        |
| 第三回変更書換証書 | 2024年6月19日                        |

本信託証書の諸条件は、各本受益証券保有者（及びすべての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及び本追補証書のすべての規定に従い、かつ拘束されること及び本信託証書において本受託会社及び本管理会社（場合による。）に要求され又は権限が与えら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それぞれに権限を与えかつ要求する場合と同様であるものとする。

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

## （ハ） リンク・ホールディングス社

**名称** ザ・リンク・ホールディングス・リミテッド（香港で事業を行うための名称：リンク（SPV）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、本不動産を保有する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することで、本不動産を間接的に所有する。本管理会社の管理の下、2005年の本ファンドの上場以来、リンク・ホールディングス社が保有する不動産投資ポートフォリオは大幅に増加し、多様化した。

2025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2025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、2025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）（以下「PwC」という。）は、香港における公認会計士事務所及び登録公益法人監査人であり、本ファンドに関する監査を担当している。PwCは2025年3月31日までの連結財務諸表を監査した。PwCは、2025年7月22日開催の年次総会終結の時をもって、本ファンドの監査人を退任する。PwCの退任後、香港不動産投資信託コード及び本信託証書に基づく本管理会社の権限と義務に従い、KPMGが2026年3月期以降の本ファンドの監査人に任命される予定である。

### 管理会社の概況

## （イ） 設立準拠法

本管理会社は、2004年2月20日に香港の法に基づき設立された。本管理会社は、香港証券先物規則の第116条に基づき、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。

## (八) 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（972百万円）

## (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<br>所有比率 |
| HSBCインスティテュー<br>ショナル・トラスト・<br>サービス（アジア）<br>リミテッド | 香港、クイーンズ・ロー<br>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に本受託会社が保有している。

## (4) 【ファンドに係る法制度の概要】

## 準拠法

## 認可

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

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

## 準拠法の主な内容

## 香港証券先物規則

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

香港証券先物委員会は、香港証券先物規則第105条(1)により、香港証券先物委員会が適切と考える条件において、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（第八版）は2024年10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】

### 香港における開示

#### (i) 監督官庁に対する開示

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

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

- (ハ) 本管理会社は、実務的に可能な限り速やかに、香港証券先物委員会に対して申込書の記載事項の変更を通知しなければならない。

香港不動産投資信託コードにおいて関連当事者取引の開示が義務づけられている。

- (二) 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自己の利益のために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及び上場規則により、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香港不動産投資信託コードに規定された公表は確実に適時に行われるようにし、本受益証券保有者に対し常に本ファンドの状況が通知されるように図るものとする。公表は、上場規則の要件に従い、香港証券取引所及び本ファンドのウェブサイトを通じて電磁的方法を用いてなされる。

## 日本における開示

## (i) 監督官庁に対する開示

## (イ) 金融商品取引法上の開示

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

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

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

## (ロ) 投資信託及び投資法人に関する法律上の届出等

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

## (ii) 日本の本受益証券保有者に対する開示

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

本管理会社からの通知等で本受益証券保有者の地位に重大な影響を及ぼす事実は、日本における販売会社を通じて日本の本受益証券保有者に通知される。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又は当該者に対する告知がある場合には、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。

#### 目的及び投資方針

本信託証書及び香港不動産投資信託コードの規定に従い、本ファンドは主に、長期的な収益及び資本成長の可能性を持つ、大規模かつ分散化された収益不動産のポートフォリオに投資する。本管理会社は、本ファンドの管理会社として、本受益証券保有者に対して弾力性のある収益及び長期的成長性をもたらすことを目指している。

#### 事業戦略

本管理会社の管理の下、本ファンドは2005年のIPO以来、香港に特化した不動産投資信託からアジア太平洋のマーケットリーダーへと変貌を遂げ、時とともに進化してきた。本管理会社のガバナンス、リスク管理、コンプライアンス、サステナビリティへの献身が、本ファンドの基盤を築いている。

次の発展の段階を推進するため、本管理会社のリンク3.0戦略は、ほぼ20年間にわたる本管理会社の変革と多様化の過程で獲得された能力と実績に立脚し、アジア太平洋地域に重点を置いている。リンク3.0戦略は2つの要素から成る。

#### 本ファンドのポートフォリオの最適化

本管理会社は、本ファンドの管理会社として、主として長期保有を目的とした収益物件から成る本管理会社の不動産投資ポートフォリオについて、アクティブな管理手法を採用し及び最適化している。本管理会社はその能力を生かし、卓越した運営と慎重な資本管理により、ポートフォリオの運営と財務パフォーマンスを向上させている。本管理会社はまた、リターン及び成長プロファイルを高め、リスクを軽減するために、投資と資産のリサイクルを通じて、管理下にあるポートフォリオを多様化し、最適化している。

#### 不動産投資管理事業の拡大による新たな成長の追求

本管理会社は、本管理会社が保有する不動産持分の管理に加え、追加的な成長を創出するために不動産投資管理ビジネスの拡大を目指している。本管理会社は、アジア太平洋地域の対象市場において、資産及び不動産管理と同時にファンド・マネジメントの能力を進化させている。本管理会社は、利害関係の強いキャピタル・パートナーと共に業務しサービスを提供していく計画である。本管理会社は、2025年2月、民間の機関投資家資本向けのサービスのための新たな事業ラインであるLREPを設立した。

本管理会社は、リンク3.0戦略の下、市場の循環性に対して弾力性のある収益と、本受益証券保有者に対して平均を上回る利益の成長をもたらす能力の両立を特徴とする説得力ある「REITプラス」の投資事例として本ファンドを位置付けることに努めている。

2025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】

### 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。

### 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、本管理会社の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。

| 当社のコーポレート・ガバナンスの枠組み                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>本受益証券保有者及びその他のステークホルダー</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本受益証券保有者に常時最新の状況を伝えるための包括的な投資家向け広報活動プログラム</li> <li>・香港不動産投資信託コード及び上場規則を完全に遵守した定期的な報告と企業広報</li> <li>・包括的な持続可能性イニシアチブ</li> <li>・コミュニティの住民のためのリンク共存計画（Link Together Initiatives）</li> <li>・香港政府及びコミュニティとの間の関係構築</li> </ul> | <b>取締役会及び取締役会委員会</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高水準の独立性</li> <li>・スキル、経験、性別、民族の多様性</li> <li>・強力で透明性のある取締役会のプロセス</li> <li>・定期的な業績評価</li> <li>・取締役会の継続的な刷新に関するプログラム</li> <li>・ESG及び持続可能性に関する事項の有効なガバナンス及び監督</li> </ul>                                          |
| <b>経営陣</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本ファンドのカルチャーに組み込まれたビジョン、目標及びカルチャー・ドライバー</li> <li>・取締役会と経営陣の間における明確な権限の委任</li> <li>・取締役会に対する定期的な最新情報の提供</li> <li>・リスク管理の枠組みと内部統制</li> </ul>                                                                                                  | <b>規制上及びその他の監督</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・外部の監査及び精査</li> <li>・厳格な内部監査システム及びプロセス</li> <li>・内部通報に関する方針及び自由に意見が言える風土</li> <li>・内部情報の監視及び更新</li> <li>・従業員行動規範</li> </ul> |

## 本管理会社の戦略

当社のリンク3.0戦略（Link 3.0 strategy）は、ほぼ20年間にわたる当社の変革と多様化の過程で獲得された能力と実績に立脚している。

この戦略に基づいて、当社はアジア太平洋地域に重点を置いて本ファンドのポートフォリオの積極的な管理と最適化に引き続き取り組んでいく方針である。この取組みは、本受益証券保有者のために価値を創出し、弾力的な収益を提供するための中心的方法になっている。さらに当社は、様々な資本提供者にサービスを提供する本管理会社の不動産投資管理能力を拡充する方針である。

これらの取組みを通じて当社は、市場の循環性に対して弾力性のある収益と、本受益証券保有者に対して平均を上回る利益の成長をもたらす能力の両立を特徴とする説得力ある「REITプラス」の投資事例として本ファンドを位置付けることに努めている。

当社単独の戦略レポートは、当社のリンク3.0戦略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。

## 本管理会社の風土

本管理会社の風土は、当社のヴィジョン、目標及び価値創出の基盤である。この風土は、当社のあらゆる事業分野を通じて運営、技術革新、影響力の行使の方法を推進する要因になっている。取締役会は、本管理会社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、目標及びカルチャー・ドライバー                        |                                                                                                |                                                                             |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>ヴィジョン</b>                                    | <b>目標</b>                                                                                      | <b>カルチャー・ドライバー</b>                                                          |
| 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。<br>・価値と質の高いサービスを提供すること<br>・地域のコミュニティのパートナーになること<br>・持続可能な成長を達成すること | 以下のカルチャー・ドライバーを通じて事業を推進すること。<br>・顧客中心<br>・業績重視<br>・技術革新<br>・協調<br>・エンパワーメント |

## 取締役会

取締役会は、有効な監督と統制を実現する本管理会社のコーポレート・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管理会社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

## 取締役会の規模及び構成

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。2025年5月27日現在、取締役会のメンバーは11名であり、その内訳は、2名の執行取締役（GCEO及びCFO）、1名の非執行取締役、8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。2025年5月27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。

非執行取締役及び独立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。

執行取締役はいずれも本管理会社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。

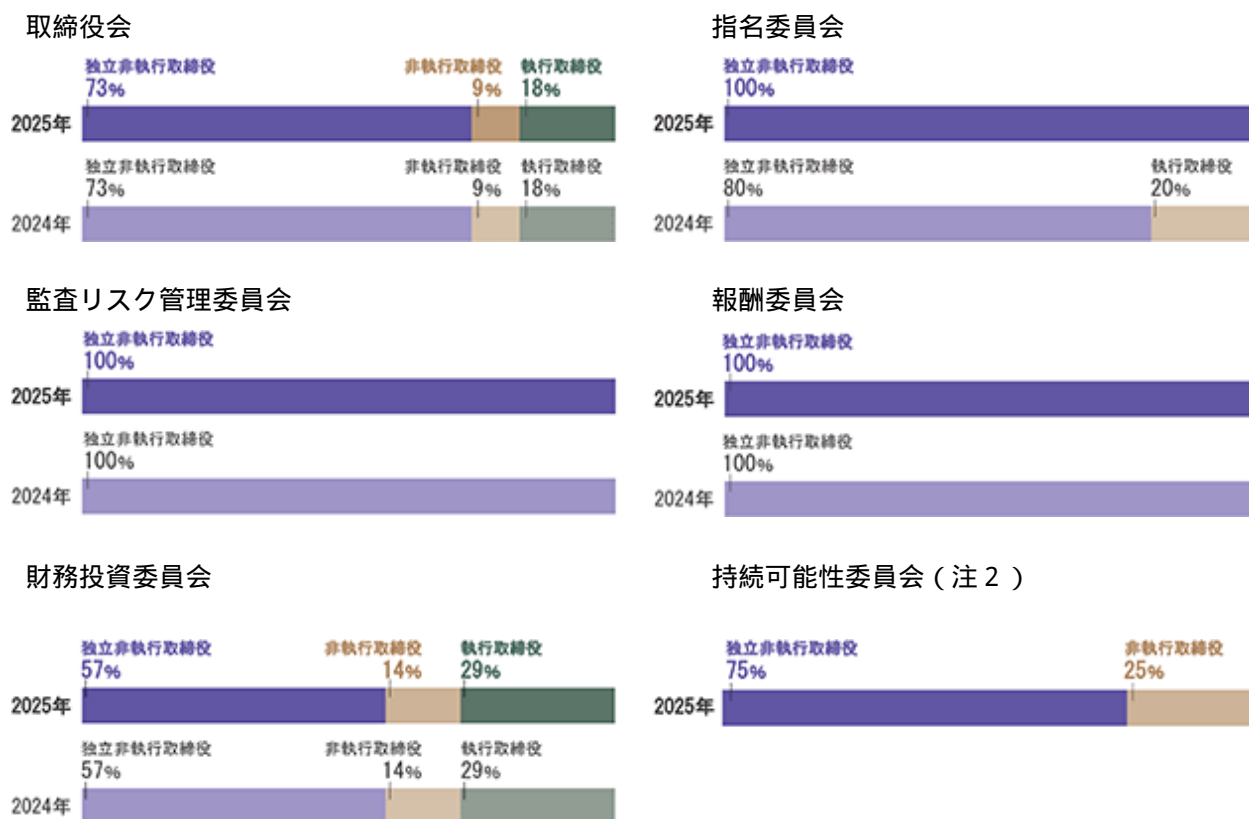
## 強い独立性

当社の非執行取締役及び独立非執行取締役は、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                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>取締役11名のうち8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。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>監査リスク管理委員会、指名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。</li> <li>取締役のうち少なくとも半数は独立非執行取締役とする。</li> </ul> |

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し、当該ガイドラインより厳格なリンク・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）



（注１） 2025年５月27日現在及び2024年５月29日時点の11名の比較。

（注２） 持続可能性委員会は2024年11月６日付で設置された。

## 取締役の独立性の評価

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高いレベルの独立性を維持していること、及び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。 |                                                  |
| 一切の潜在的な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。

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2025年5月27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、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う非公開会議の慣行を維持した。

## 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、報酬委員会及び持続可能性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、次期会長選定委員会（Chair Elect Selection Committee）及び取締役会危機管理委員会（Board Crisis Management Committee）等の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。また、いくつかの経営委員会が設置されており、例えば、リスク及びデュー・ディリジェンス委員会（Risk and Due Diligence Committee）は取引リスク関連事項の精査と、投資提案に盛り込まれる対応するリスク評価報告書の承認について責任を負う。

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。

|                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>監督とリーダーシップ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 戦略上の指示及びリスク選好度</li> <li>・ 経営陣に対する洞察の提示と監視</li> <li>・ 年次予算及び主要な企業活動の承認</li> <li>・ 資産の取得及び資本リサイクルの承認</li> <li>・ 政府及び外部団体との関係の監督</li> </ul>                                                                     |                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>監査リスク管理委員会</b><br><b>独立非執行取締役100%</b><br><b>主要な職責：</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 財務書類の精査及び財務報告の整合性の監督</li> <li>・ 内部統制及びリスク管理システムの有効性、並びに主要なリスクの精査</li> <li>・ 監査人の監査及び非監査サービス、業務実績、報酬、契約条件及び監査人の独立性の精査</li> <li>・ 内部監査機能の有効性の精査</li> </ul>             | <b>報酬委員会</b><br><b>独立非執行取締役100%</b><br><b>主要な職責：</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本管理会社の報酬に関する方針及び戦略の設定</li> <li>・ 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）</li> <li>・ 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</li> </ul>  |
| <b>財務投資委員会</b><br><b>非執行取締役 / 独立非執行取締役71%</b><br><b>主要な職責：</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資戦略及び方針の監督</li> <li>・ 目標ポートフォリオ配分、資本管理構造及び方針の変更、並びに年次予算の提案（取締役会の承認を受ける）</li> <li>・ 一切の資産取得及び / 又は資本リサイクルの取締役会に対する承認又は支持</li> <li>・ 財務上の意思決定及び再投資の精査</li> </ul> | <b>持続可能性委員会</b><br><b>独立非執行取締役100%</b><br><b>主要な職責：</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 持続可能性戦略及び目標の精査</li> <li>・ 持続可能性戦略の遂行の監督及び監視</li> <li>・ 本ファンドの持続可能性関連の開示事項の精査</li> <li>・ ステークホルダーの参加の有効性の評価及び審査</li> </ul> |
| <b>指名委員会</b><br><b>独立非執行取締役100%</b><br><b>主要な職責：</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取締役会業績評価</li> <li>・ 取締役会及び取締役会委員会の構造及び構成の精査</li> <li>・ 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</li> <li>・ 取締役会及び取締役会委員会の潜在的な候補者の評価</li> </ul>                                           |                                                                                                                                                                                                                            |

**取締役会に留保されている事項**

- ・ 本管理会社の戦略、目的、ビジョン、目標及び価値観、並びにこれらに対応するカルチャーとの整合性の承認
- ・ 年次予算、財務及び資本管理方針、投資戦略及び目標ポートフォリオ配分、資本構造の重大な変更、資産取得又は資本リサイクリング、並びに不動産開発及び関連活動の承認
- ・ 中間分配金及び最終分配金、年次報告書及び中間報告書（各財務書類又は情報を含む）、持続可能性及びESG関連の開示事項、本受益証券保有者向け配布物、会計方針の重要な変更、社外監査人の任命及び再任並びにその報酬の承認
- ・ コンプライアンス監視、リスク選好度の評価及び決定、リスク管理及び内部統制システムの有効性の監視及び確認、並びに企業構造の重大な変更の承認
- ・ 一時的欠員を補充するための新任の取締役の任命、並びに一切の取締役及び会社秘書役の任命又は解任の承認
- ・ 取締役会委員会の設置及び構成、並びに取締役会委員会の権限内容の承認
- ・ 取締役及び上級管理職の報酬方針及び構造、取締役の報酬、従業員及び経営幹部のエクイティ・ベースのインセンティブ・プランの設計及び構造、取締役の報奨又はインセンティブ、新たな株式インセンティブ・プランの導入、並びに取締役及び役員の損害賠償責任保険の承認
- ・ コンプライアンス・マニュアル、全体的なコーポレート・ガバナンスの枠組み、コーポレート・ガバナンス及び受益証券保有者の参加に関する方針、並びに取締役会に対する独立の意見及び情報の提供を確保するために設定されるメカニズムの承認
- ・ 持続可能性戦略の承認
- ・ 定款又は本信託証書の条項の改定、取締役の選任又は再任、並びに社外監査役の解任に係る本受益証券保有者に対する提案
- ・ 主たる不動産鑑定士の任命に係る本受託会社に対する提案

**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GCEO**

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。GCEO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、GCEOが指揮する経営陣に日常の事業運営を委任している。

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 会長                   | ダンカン・ガレス・オーウェン<br>(Duncan Gareth OWEN)<br>(独立非執行取締役)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・取締役会を指揮し、取締役会の有効性を確保する。</li> <li>・企業の信用と整合性を維持する。</li> <li>・戦略上の事項を策定し、コーポレート・ガバナンスを指揮する。</li> <li>・GCEOの業績評価を行う。</li> <li>・本受益証券保有者と取締役会の間の効果的な連絡を確保する。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                             |
| 会長代理                 | クリストファー・ジョン・ブルック<br>(Christopher John BROOKE)<br>(独立非執行取締役)（注１）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・会長が職務を遂行できなくなるおそれがある場合に会長を支援する。</li> <li>・会長が適切であると認める会長の職責を遂行する。</li> <li>・会長の相談役を務める。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 非執行取締役 /<br>独立非執行取締役 | １．イアン・キース・グリフィス<br>(Ian Keith GRIFFITHS)<br>(非執行取締役)<br>２．ジャナ・アンドネグイ・セフナロワ<br>(Jana ANDONEGUI SEHNALOVA)<br>(独立非執行取締役)<br>３．バリー・デヴィッド・ブレイキー<br>(Barry David BRAKEY)<br>(独立非執行取締役)<br>４．エン・クォク・セアト・モエイ<br>(ENG-KWOK Seat Moey)<br>(独立非執行取締役)<br>５．ジェニー・グ・ジアリン<br>(Jenny GU Jialin)<br>(独立非執行取締役)<br>６．アン・クン・ユン・イェン・ユン・チー<br>(Ann KUNG YEUNG Yun Chi)<br>(独立非執行取締役)<br>７．メリッサ・ウー・マオ・チン<br>(Melissa WU Mao Chin)<br>(独立非執行取締役) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・取締役会及び各取締役会委員会の任務を通じて本管理会社の業務を監督する。</li> <li>・潜在的な利益相反に対処する。</li> <li>・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。</li> <li>・コンプライアンスと財務報告について監視する。</li> <li>・戦略の策定に関する意見を提示する。</li> <li>・リスク管理及び内部統制について監督する。</li> <li>・本管理会社の主要なリスク及びリスク選好度の申告書を承認する。</li> <li>・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。</li> <li>・報酬方針を精査し、取締役に対する報酬を承認する。</li> <li>・上級管理職の研修及び能力開発を精査する。</li> <li>・取締役会の会議において独立の判断を行う。</li> </ul> |
| グループ運営委員会のメンバー       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| GCEO兼執行取締役           | ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ<br>(George Kwok Lung HONGCHOY)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・取締役会と協力して本管理会社の戦略を策定する。</li> <li>・本管理会社が所定の戦略、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。</li> <li>・組織的及び非組織的な成長並びに事業開発を推進する。</li> <li>・政府、規制当局及び投資家との間の関係を構築する。</li> </ul>                                                                                                                                                                                  |

|             |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CF0兼執行取締役   | ン・コック・ション<br>(NG Kok Siong)                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・以下の部門の監督についてGCEOを支援する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 財務管理・報告</li> <li>- 資本管理</li> <li>- 事業分析</li> <li>- 事業及び情報技術ソリューション</li> <li>- 調達及び数量の調査</li> <li>- 経営企画</li> </ul> </li> <li>・投資家及びアナリストとの会合において、GCEOを補佐する。</li> <li>・GCIOと協力して財務モデル及び事業計画の堅牢性を確保する。</li> </ul> |
| CL0（注2）     | ケネス・タイ・ルン・ウォン<br>(Kenneth Tai Lun WONG)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本管理会社の法務、ガバナンス、リスク並びにコンプライアンス機能の監督についてGCEOを支援する。</li> <li>・規制当局及び本受託会社との連絡についてGCEOを補佐する。</li> <li>・コーポレート・ガバナンス慣行を精査し、実施する。</li> <li>・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。</li> <li>・指定会社秘書役。</li> </ul>                                                          |
| COO（注2）（注3） | グレゴリー・ロバート・チャブ<br>(Gregory Robert CHUBB)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本管理会社の資産管理、リーシング及び業務運営の指揮監督についてGCEOを支援する。</li> <li>・香港、中国大陆、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。</li> <li>・本管理会社の持続可能性戦略を指揮する。</li> </ul>                                                                                                                                         |
| CP00（注2）    | ジョン・ノーラン<br>(John NOLAN)                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・リンク3.0への移行のための人的及び組織的な転換戦略の策定及び実行についてGCEOを支援する。</li> <li>・組織設計及び開発、リーダーシップ、人材開発、従業員経験及び報奨。</li> <li>・人事部門を指揮して、人的アジェンダを前進させるとともに、本管理会社のカルチャー形成イニシアチブを率先して遂行する。</li> </ul>                                                                                                       |
| GCIO（注2）    | ジョン・ラッセル・ソーンダース<br>(John Russell SAUNDERS) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本管理会社の長期的な投資戦略及びポートフォリオの形成についてGCEOを支援する。</li> <li>・本管理会社のファンド事業を構築し、本管理会社の国際資本提携を拡大する。</li> <li>・本管理会社の投資プロセスについて責任を負う。</li> <li>・本管理会社の投資部門及び戦略的投資部門を主導する。</li> </ul>                                                                                                          |

|                    |                                              |                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CCDO（注２）           | ロナルド・タム・セン・ユム<br>（Ronald THAM Seng Yum）      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本グループの企業及び戦略的開発イニシアチブについてGCEOを支援する。</li> <li>・企業金融並びに合併及び買収、戦略計画策定並びにその他の戦略的イニシアチブを指揮する。</li> <li>・本グループの資本取引の実行及びシンガポールの投資部門を指揮する。</li> <li>・本管理会社の投資家向け広報活動部門を指揮する。</li> </ul> |
| CIO（アジア担当）<br>（注２） | クリスティン・スク・ハン・チャン<br>（Christine Suk Han CHAN） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本ファンドのポートフォリオ戦略の監督についてGCEO及びGCIOを支援する。</li> <li>・資産取得及び処分活動、新市場の開発、評価及び精査を含む、資産投資プロセスについて責任を負う。</li> <li>・本ファンドのポートフォリオ評価の監督及び管理。</li> </ul>                                     |

（注１） クリストファー・ジョン・ブルック氏は、2025年３月12日付で会長代理に就任した。

（注２） 上級管理職であるが、取締役会のメンバーではない。

（注３） グレゴリー・ロバート・チャブ氏の役職は、2024年11月１日付で中国大陸外業務担当C00からC00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グループの長期的な成功に寄与するものであると考えている。本管理会社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、本管理会社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。当社の多様性に対する取組みを反映して、当会計年度中に取締役会の多様性に関する方針において定められているいずれかの性別の最低比率が30％に引き上げられた。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、本管理会社の業務範囲の拡大に伴って本管理会社を支える新たなスキルと視点が取り入れられている。本管理会社は、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、本管理会社の取締役会の多様性に関する方針を毎年精査している。

毎年の実務慣行に基づき、指名委員会及び取締役会は、本管理会社の取締役会の多様性に関する方針を審査し、取締役会の多様性が適切な状態にあり、取締役会の継続的な多様性を確保するための計画も適切な状態にあることを確認した。

## 性別

2025年（注1）

45%  
女性55%  
男性

## 民族

2024年（注1）

27%  
女性73%  
男性

2025年（注1）

55%  
中国人45%  
中国人以外

2024年（注1）

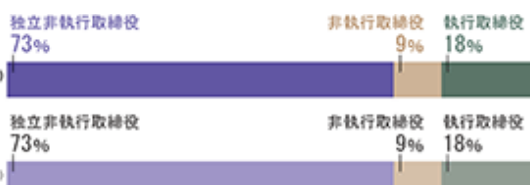
55%  
中国人45%  
中国人以外

## 役職

2025年（注1）

独立非執行取締役  
73%非執行取締役  
9%執行取締役  
18%

2024年（注1）

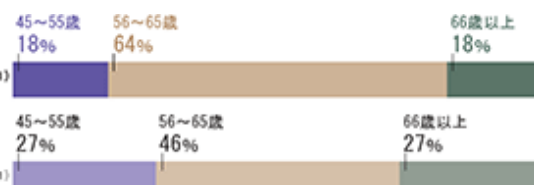
独立非執行取締役  
73%非執行取締役  
9%執行取締役  
18%

## 年齢グループ

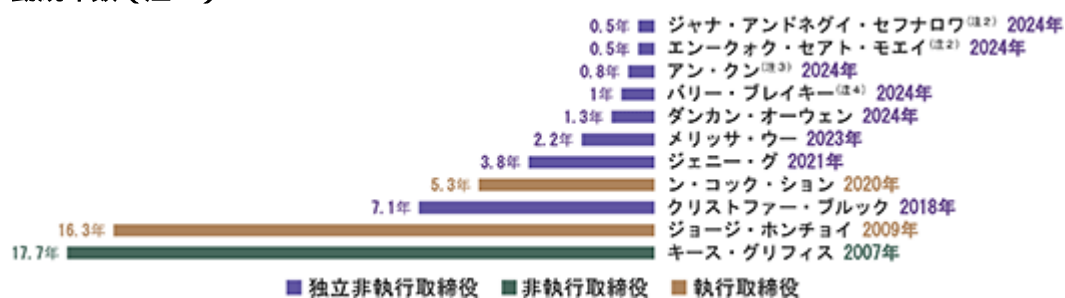
2025年（注1）

45～55歳  
18%56～65歳  
64%66歳以上  
18%

2024年（注1）

45～55歳  
27%56～65歳  
46%66歳以上  
27%

## 勤続年数（注1）



（注1） 2025年5月27日現在及び2024年5月29日時点の11名の比較。

（注2） 2024年11月14日付で任命された。

（注3） 2024年8月2日付で任命された。

（注4） 2024年5月30日付で任命された。

## 取締役のスキル及び専門知識

4名の新たな独立非執行取締役の任命により、当社のリンク3.0（Link 3.0）戦略を前進させるために必要とされる基本的なスキルが得られた。取締役会が当社の戦略目標に合致したバランスの取れた多様なスキルセットを維持している状態を確保するため、指名委員会は現在及び目標のスキル・マトリクスを継続的に更新していく方針である。

下表は当社の取締役の間のスキルの分布を示しており、取締役が取締役会と取締役会委員会にもたらしている幅広い多様な経験と経歴が示されている。

| 氏名               | 不動産及び資産管理 | ファンド運営管理 | リーダーシップ | 上場企業のガバナンス | 人事及びカルチャー | 戦略、合併及び買収 | 財務及び会計 | リスク管理及び法務 | 持続可能性 |
|------------------|-----------|----------|---------|------------|-----------|-----------|--------|-----------|-------|
| ダンカン・オーウェン       | ○         | ○        | ○       | ○          | ○         | ○         |        |           | ○     |
| ジョージ・ホンチョイ       | ○         | ○        | ○       | ○          |           | ○         | ○      |           |       |
| ン・コック・ション        | ○         |          | ○       | ○          |           | ○         | ○      | ○         |       |
| キース・グリフィス        | ○         |          | ○       | ○          | ○         |           |        |           | ○     |
| クリストファー・ブルック     | ○         |          | ○       | ○          |           | ○         |        |           | ○     |
| ジャナ・アンドネガイ・セフナロワ | ○         | ○        | ○       | ○          |           | ○         |        |           | ○     |
| パリー・プレイキー        | ○         | ○        | ○       | ○          | ○         | ○         |        | ○         |       |
| エン・クォク・セアト・モエイ   | ○         | ○        | ○       | ○          |           | ○         |        |           |       |
| ジェニー・グ           |           |          | ○       | ○          |           | ○         | ○      |           |       |
| アン・クン            |           |          | ○       | ○          | ○         | ○         | ○      | ○         |       |
| メリッサ・ウー          |           |          | ○       | ○          | ○         |           | ○      | ○         |       |
| 取締役会全体に占める割合（％）  | 73        | 45       | 100     | 100        | 45        | 82        | 45     | 36        | 36    |

## 労働力の多様性

本管理会社は、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。本管理会社は非常に多様性のある労働力を維持している。2025年3月31日現在、上級管理職の12％が女性であり、88％が男性であるのに対し、従業員全体（上級管理職を除く）の57％が女性であり、43％が男性である。

## 強力な取締役会のプロセス

## 2025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

| 強力な取締役会のプロセス                                                                                             |                                                                                                          |                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>リーダーシップ及び人員</b><br>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 | <b>戦略</b><br>企業戦略的意思決定、事業計画、課題と成長                                                                        | <b>説明責任</b><br>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 |
| <b>ガバナンス及びコンプライアンス</b><br>規制上及び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評価及び審査、並びに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       | <b>リスク管理及び内部統制</b><br>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                                                          | <b>持続可能性及びコミュニティ</b><br>ESG及び持続可能性、コミュニティ及び広報                                      |
| <b>投資</b><br>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                                                       | <b>事業及び財務成績、報告及び開示</b><br>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

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>年次社外戦略会議及び更新情報</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 毎年開催される取締役会社外戦略会議において、取締役は本管理会社の戦略を見直し、審議し、設定する。</li> <li>・ 2024年度の数日間の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戦略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あらためて表明した。</li> <li>・ 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定期的に招聘される。</li> </ul>                                                       |
| <b>警告及び内部情報の管理</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>                                                                                                           |
| <b>定期報告と更新情報</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 取締役会委員会の委員長は、取締役会の会議において委員会の決定及び提案について報告する。</li> <li>・ 取締役会は、毎月の事業に関する更新情報に加え、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。</li> <li>・ 毎月の事業に関する更新情報、ブリーフィング及び更新情報は、専用の安全な電子プラットフォームを介して取締役に提供される。</li> </ul> |
| <b>通知</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取締役会／取締役会委員会の定例会の通知は少なくとも会議の14日前までに送付される。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 議事、会議資料及び補助資料         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・取締役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。</li> <li>・取締役会会議の議事、会議資料及び補助資料は、定例会の場合は少なくとも会議の7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。これは、取締役に対する安全で適時の情報配信、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。</li> <li>・取締役会及び取締役会委員会の定例会において、財務報告、プロジェクトの進捗状況、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。</li> <li>・各取締役は、本ファンドの業務に十分な時間と関心を傾注していることを確認している。</li> </ul>                                                                                                                                        |
| 会議の手続                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・自ら会議に出席できない取締役には、電話及び／又はビデオ会議による参加が手配されている。</li> <li>・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。</li> <li>・会社秘書役は、会議の出席状況の記録を維持する。</li> <li>・本ファンドの主たる不動産鑑定士及び社外監査人の上級代表者は、ポートフォリオの評価並びに中間業績及び期末業績の承認のための監査リスク管理委員会及び取締役会の会議への出席を要請される。</li> <li>・当会計年度中、独立非執行取締役は、執行取締役、非執行取締役及び経営陣を同席させることなく問題について話し合う非公開会合を開く慣行を継続した。</li> <li>・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。</li> <li>・経営陣は、取締役会及び取締役会委員会の会議に定期的に出席して提案について検討し、事業運営に関する最新情報を提供する。特定の議題については、外部の有識者、ゲスト、コンサルタントが招聘される。</li> </ul> |
| 取締役会 / 取締役会委員会の会議の議事録 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・すべての署名済みの取締役会 / 取締役会委員会の議事録と決議は、会社秘書役が保管する。</li> <li>・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。</li> <li>・経営陣は、従前の会議から生じた事項について、取締役会 / 取締役会委員会に折り返し報告する。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 専門家の助言                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・すべての取締役は、自己の職務機能及び職責に関連する事項について、本管理会社の費用負担により独立の専門家の助言を受けることができる。取締役は、あらゆるレベルの経営管理チームと自由に連絡を取ることができる。さらに取締役は、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。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 独立の意見及び情報提供           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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、本書の「強い独立性」のセクションに記載されている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。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 取締役及び役員の損害賠償責任保険      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本管理会社は、本グループのすべての構成企業の実業取締役及び役員（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当該役職の勤務について、これらの者に対して提起される可能性がある訴訟に関して適切な保険による保障が得られるように、当該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。）を定期的に精査している。</li> <li>・取締役及び役員の損害賠償責任保険は2024年12月に2年間の長期契約により更新され、当会計年度中を通じて有効に存続している。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                  |                                                                                        |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 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管理会社の戦略と本ファンドの事業全般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。 |

取締役会委員会の活動の詳細は本書の「取締役会委員会の報告」のセクションに記載されている。

## 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を促すとともに、新任取締役の導入研修と取締役の専門研修について責任を負う。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、本管理会社の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、本管理会社の法務及びガバナンス、リスク及びコンプライアンス部門を指揮している。会社秘書役の経歴は、「取締役及び経営管理チームの経歴」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6回の取締役会の会議（数日間の取締役会社外戦略会議を含む）及び29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・ガバナンス規則に定める最少開催数を上回っている。年次取締役会社外戦略会議は、2024年9月に開催された。

| 2024年     |                       |    |                       |    |            |     |                                |     | 2025年 |                         |                                        |
|-----------|-----------------------|----|-----------------------|----|------------|-----|--------------------------------|-----|-------|-------------------------|----------------------------------------|
| 4月        | 5月                    | 6月 | 7月                    | 8月 | 9月         | 10月 | 11月                            | 12月 | 1月    | 2月                      | 3月                                     |
| FIC<br>NC | B<br>ARMC<br>NC<br>RC | RC | B<br>AGM<br>FIC<br>RC |    | BR<br>ARMC | NC  | B<br>ARMC<br>2 FIC<br>NC<br>RC | RC  | RC    | FIC<br>NC<br>3 RC<br>SC | 2 B<br>ARMC<br>FIC<br>NC<br>2 RC<br>SC |

B：取締役会会議

BR：取締役会社外戦略会議

ARMC：監査リスク管理委員会会議

FIC：財務投資委員会会議

NC：指名委員会会議

RC：報酬委員会会議

SC：持続可能性委員会会議

AGM：本受益証券保有者の年次総会

## 取締役の会議の出席状況

| 氏名                             | 当会計年度中の取締役の会議出席状況<br>(出席した会議数 / 出席資格のある会議数(注1)) |                    |              |              |                |                      |                |
|--------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------|--------------|--------------|----------------|----------------------|----------------|
|                                | 取締役会                                            | 監査<br>リスク管理<br>委員会 | 財務投資<br>委員会  | 指名<br>委員会    | 報酬<br>委員会      | 持続可能性<br>委員会<br>(注2) | 2024年度<br>年次総会 |
| <b>取締役会(注3)</b>                |                                                 |                    |              |              |                |                      |                |
| ダンカン・ガレス・オー<br>ウェン(注4)         | 6/6<br>(会長)                                     | -                  | 6/6<br>(委員長) | 6/6<br>(委員長) | 7/7            | 2/2                  | 1/1            |
| ジョージ・クォーク・ルン・<br>ホンチョイ(注5)     | 6/6                                             | -                  | 6/6          | 4/4          | -              | -                    | 1/1            |
| ン・コック・ション                      | 6/6                                             | -                  | 6/6          | -            | -              | -                    | 1/1            |
| イアン・キース・グリフィ<br>ス              | 6/6                                             | -                  | 4/6          | -            | -              | 2/2                  | 0/1            |
| クリストファー・ジョン・<br>ブルック           | 6/6                                             | -                  | 6/6          | -            | 11/11          | 2/2<br>(委員長)         | 1/1            |
| ジャナ・アンドネグイ・セ<br>フナロワ(注6)       | 2/2                                             | -                  | 2/2          | -            | -              | 2/2                  | -              |
| パリー・デヴィッド・ブレ<br>イキー(注7)        | 5/5                                             | 1/1                | 5/5          | -            | 10/10          | -                    | 1/1            |
| エン・クォーク・セアト・モ<br>エイ(注8)        | 2/2                                             | 1/1                | -            | -            | -              | -                    | -              |
| ジェニー・グ・ジアリン                    | 5/6                                             | 3/4                | -            | -            | -              | -                    | 1/1            |
| アン・クン・ユン・イエ<br>ン・ユン・チー(注9)     | 4/4                                             | 3/3                | -            | -            | 7/8            | -                    | -              |
| ブレア・チルトン・ピカレ<br>ル              | 6/6                                             | -                  | -            | 6/6          | 10/11<br>(委員長) | -                    | 1/1            |
| メリッサ・ウー・マオ・チ<br>ン(注10)         | 6/6                                             | 4/4<br>(委員長)       | -            | 2/2          | -              | -                    | 1/1            |
| <b>前取締役</b>                    |                                                 |                    |              |              |                |                      |                |
| ニコラス・チャールズ・ア<br>レン(注11)        | 2/2                                             | 1/1                | 1/2          | 2/2          | -              | -                    | 1/1            |
| エド・チャン・ユー・チョ<br>ン(注12)         | 4/4                                             | -                  | 5/5          | -            | 8/8            | -                    | 1/1            |
| ポー・リー・タン(注13)                  | 4/4                                             | 2/3                | -            | 3/4          | -              | -                    | 1/1            |
| <b>同席</b>                      |                                                 |                    |              |              |                |                      |                |
| 会社秘書役                          | 6/6                                             | 4/4                | 6/6          | 5/6          | 7/8            | 2/2                  | 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                | -            | -            | -              | -                    | -              |
| <b>開催された会議の総数</b>              | 6<br>(注14)                                      | 4                  | 6            | 6            | 11             | 2                    | 1              |
| <b>必要とされる最少会議数<br/>(注15)</b>   | 4                                               | 3                  | 4            | 2            | 2              | 2                    | 1              |
| <b>会議1回当たりの概算平均<br/>時間(時間)</b> | 4.3<br>(注16)                                    | 2.7                | 2.6          | 2.0          | 2.0            | 1.8                  | 0.3            |

(注1) 取締役及び経営陣は要請を受けて取締役会委員会の会議に出席することができる。

(注2) 持続可能性委員会は、2024年11月6日付で設置された。

(注3) 2025年3月31日現在。

(注4) 2024年8月2日付で取締役会会長、並びに財務投資委員会及び指名委員会の委員長をニコラス・チャールズ・アレン氏から承継し、2024年11月6日付で報酬委員会の委員に就任した。

(注5) 2024年11月6日付で指名委員会の委員を退任した。

(注6) 2024年11月14日付で独立非執行取締役並びに財務投資委員会及び持続可能性委員会の委員に就任した。

- (注7) 2024年5月30日付で独立非執行取締役並びに財務投資委員会及び報酬委員会の委員に就任し、2024年11月6日付で監査リスク管理委員会の委員に就任した。
- (注8) 2024年11月14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。
- (注9) 2024年8月2日付で独立非執行取締役並びに監査リスク管理委員会及び報酬委員会の委員に就任し、2025年3月12日付で指名委員会の委員に就任した。
- (注10) 2024年11月6日付で指名委員会の委員に就任した。
- (注11) 2024年8月1日付で独立非執行取締役、取締役会会長、財務投資委員会及び指名委員会の委員長、並びに監査リスク管理委員会の委員を退任した。
- (注12) 2025年2月14日付で独立非執行取締役並びに財務投資委員会及び報酬委員会の委員を退任した。
- (注13) 2024年11月11日付で独立非執行取締役並びに監査リスク管理委員会及び指名委員会の委員を退任した。
- (注14) 当会計年度中に合計で6回の取締役会議（1回の数日間の取締役会社外戦略会議を含む。）が開催された。
- (注15) 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基づき要求される最低会議数である。
- (注16) 数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、GCEOとともに、上記の他の取締役が2024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。2024年度年次総会においてGCEOは、2024年3月31日に終了した会計年度の業績の要約、並びに次会計年度の見通しを示した。

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管理会社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管理会社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。

さらに取締役は、複数の手段を通じて、自己のスキル及び本ファンドの事業に関する知識を開発及び更新した。詳細は、本書の後述のセクションに記載されている。

## 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。

当会計年度中に指名委員会は、取締役会評価結果、取締役会及び取締役会委員会の最適な規模、構成及び適切な多様性の水準を考慮して、本管理会社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。

指名委員会は、競争入札を経て、本管理会社の長期的なCEO承継計画を支援するために外部のリーダー候補者のリストを作成することを目的として、内密のCEO国際市場マッピング調査を実施し、定期的に更新する業務をハイドリック&ストラグルズ（Heidrick & Struggles）に委託した。

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、取締役会の多様性が適切であり、関連する本管理会社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。

## 潜在的な取締役候補者の指名

本管理会社は、取締役会刷新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。競争入札を経て、本管理会社の独立非執行取締役承継計画策定業務の一環として、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と独立非執行取締役候補予定者の特定について指名委員会を支援するため、ハイドリック&ストラグルズが選定された。取締役会承継計画策定を容易にするため、指名委員会は、本グループの戦略的方向性を考慮して、現行の取締役会スキル・マトリクスとその目標値を設定し、継続的に更新している。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。）多様性の側面を考慮して実力主義に基づいて行われる。上記の基準に照らして候補者のプールが特定され、最終選考に残った候補者が指名委員会による面接を受けた。

上記のプロセスを経て、指名委員会は下記の人事を推薦し、取締役会はこれを承認した。(i)2024年5月30日付でバリー・デヴィッド・ブレイキー（Barry David BRAKEY）氏を独立非執行取締役並びに財務投資委員会及び報酬委員会の委員に任命すること。(ii)2024年8月2日付でアン・クン・イェン・ユン・チー（Ann KUNG YEUNG Yun Chi）氏を独立非執行取締役並びに監査リスク管理委員会及び報酬委員会の委員に任命すること。(iii)2024年11月14日付でジャナ・アンドネグイ・セフナロワ（Jana ANDONEGUI SEHNALOVA）氏を独立非執行取締役並びに財務投資委員会及び持続可能性委員会の委員に任命すること。(iv)2024年11月14日付でエン・クォク・セアト・モエイ（ENG-KWOK Seat Moey）氏を独立非執行取締役並びに監査リスク管理委員会の委員に任命すること。

さらに指名委員会は、上級管理職に関する承継計画策定業務を監督する。

## 取締役会会長の承継

2023年3月に指名委員会は、ニコラス・チャールズ・アレン氏の取締役会会長職を承継するための専門知識と品格を備えた候補者を特定するためのプロセスに着手し、その後、このプロセスは次期会長選定委員会が引き継いだ。競争入札を経て、本管理会社の取締役会会長承継計画策定について、指名委員会、その後、次期会長選定委員会を支援する業務がハイドリック&ストラグルズに委託された。

厳密な評価プロセスを経て、次期会長選定委員会は、ダンカン・ガレス・オーウェン氏を次期会長として選任することを推薦した。次期会長選定委員会及びそのプロセスの詳細は、2024年3月期年次報告書において参照可能である。綿密な精査と審議の後、取締役会は、2024年2月1日付でダンカン・ガレス・オーウェン氏の次期会長指名並びに財務投資委員会及び指名委員会の委員就任を承認した。

同氏に合わせて作成された体系的な導入プロセスと6ヶ月間の移行期間を経て、指名委員会は、ダンカン・ガレス・オーウェン氏の経験、知識、スキル及び実績を勘案の上、同氏の正式な会長就任について検討し、取締役会に推薦した。取締役会は、2024年8月2日付で同氏の会長就任を承認した。会長の役職の選任と引継に対する上記の慎重なアプローチは、継ぎ目のないリーダーシップの継続を確保することにより、本管理会社の有効なガバナンス及び戦略目標との整合性に対する取組みを強調するものである。

## 新任取締役の選任及び導入研修

本管理会社は、新任取締役が本管理会社の戦略、業務、重要なリスクと機会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。取締役が「役員室以外の」業務について精通するように、導入研修には、現地視察及び一連の上級従業員との個別会合が含まれている。

バリー・デヴィッド・ブレイキー氏、アン・クン・イェン・ユン・チー氏、ジャナ・アンドネグイ・セフナロワ氏及びエン・クォク・セアト・モエイ氏に対する最善の支援を行うため、各自の経歴と経験を踏まえて、各氏に合わせた包括的かつ公式の導入計画が設定された。導入研修では、本管理会社の戦略、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が置かれた。

バリー・デヴィッド・ブレイキー氏、アン・クン・イェン・ユン・チー氏、ジャナ・アンドネグイ・セフナロワ氏及びエン・クォク・セアト・モエイ氏は、それぞれ、2024年5月22日、2024年7月10日、2024年11月11日及び2024年11月14日に研修セッションに出席し、上場会社の取締役としての両者に適用される香港不動産投資信託コード及び上場規則の要件、並びに取締役としての義務について、社外法律顧問から香港の法令に関する法務上の助言を受けた。各氏は、それぞれ、法律顧問から提供された情報を理解したことを確認した。

定款に基づき、すべての新任の取締役は、任命後の次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取締役選任を受ける。従って、アン・クン・イェン・ユン・チー氏、ジャナ・アンドネグイ・セフナロワ氏及びエン・クォク・セアト・モエイ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取締役選任を受けることになる。バリー・デヴィッド・ブレイキー氏は、2024年度年次総会において取締役を退任し、本受益証券保有者による自己の取締役選任を申し出た。

バリー・デヴィッド・ブレイキー氏、アン・クン・イェン・ユン・チー氏、ジャナ・アンドネグイ・セフナロワ氏及びエン・クォク・セアト・モエイ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

取締役は、自己の専門性の開発と業界の状況の常時把握に取り組んでいる。取締役は、6ヶ月ごとに自己の研修記録を確認することが要求される。それらの記録は会社秘書役が保管し、指名委員会の定期精査に供される。

当会計年度中に取締役は、本管理会社又は外部機関が企画運営する当社の事業に関連する会議、セミナー、フォーラム、ワークショップ、ブリーフィング、視察及び資料読解を通じて、全員の合計で約600時間の研修を受講した。下表は取締役が行った専門性開発活動の要約である。

| 氏名                 | 本管理会社の<br>事業戦略 | 世界市場の<br>傾向及び状況 | リスク管理<br>及び内部統制 | 持続可能性 /<br>ESG実務 | コンプライアンス<br>及びガバナンスに関する更新<br>情報 |
|--------------------|----------------|-----------------|-----------------|------------------|---------------------------------|
| 取締役会（注1）           |                |                 |                 |                  |                                 |
| ダンカン・ガレス・オーウェン     | ○              | ○               | ○               | ○                | ○                               |
| ジョージ・クォーク・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   | ○              | ○               | ○               | ○                | ○                               |
| ジャナ・アンドネグイ・セフナロワ   | ○              | ○               | ○               | ○                | ○                               |
| バリー・デヴィッド・ブレイキー    | ○              | ○               | ○               | ○                | ○                               |
| エン・クォーク・セアト・モエイ    | ○              | ○               | ○               | ○                | ○                               |
| ジェニー・グ・ジアリン        | ○              | ○               | ○               | ○                | ○                               |
| アン・クン・イエン・ユン・チー    | ○              | ○               | ○               | ○                | ○                               |
| ブレア・チルトン・ピカレル      | ○              | ○               | ○               | ○                | ○                               |
| メリッサ・ウー・マオ・チン      | ○              | ○               | ○               | ○                | ○                               |

（注1） 2025年3月31日現在。

## 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

2023年3月期に外部取締役会評価が実施されたことから、当会計年度においても取締役会が中間評価を実施した。2026年3月期の取締役会評価は外部機関によって実施される予定である。中間取締役会評価プロセスでは、会長と取締役会の各メンバーとの間の継続的な1対1の対話が行われ、これを補完するために、取締役会及び上級管理職は取締役会評価質問票に記入して提出する。中間取締役会評価質問票は、複数年評価分析を行うための一連の中核的な質問からなり、さらに前年度のテーマや緊急のテーマ等の問題に対応する追加的な質問の機会も提供されている。評価の結果として実施された措置の進捗状況が追跡され、取締役会と指名委員会に報告される。

2025年3月期取締役会評価（以下「**本評価**」という。）の対象範囲は、取締役会及びその委員会である。

多くの分野の中から、取締役会の業務枠組みの以下の側面が本評価のプロセスにおいて精査された。

- ( ) 戦略及び実行
- (ii) 取締役会のダイナミクスとカルチャー
- (iii) 取締役会の運営
- (iv) 人材及び承継
- (v) リスク管理及びESG

本評価の結果と提言は2025年5月に取締役会に提出された。精査において、取締役会及び取締役委員会は引き続き有効に機能していると結論付けられた。取締役会及び経営陣は、前回の評価において特定された改善措置、特に、本グループの戦略目標に沿った取締役会の刷新と本管理会社のカルチャーの継続的な開発に関する措置を実施した。取締役会は、ベスト・プラクティスに沿って取締役会の有効性の向上に引き続き取り組むとともに、経営陣によるリンク3.0戦略の実行及び実現の監督、並びに当会計年度の評価からの提言の具体化に引き続き重点を置いて取り組んでいく方針である。

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

当社の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。

報酬枠組みは、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という本管理会社のビジョンを支援するように設計されている。この戦略を本受益証券保有者のために長期的に持続可能な収益を生み出すように遂行できるかどうかは、本管理会社のカルチャー、経営及び労働力の質に大きく左右される。

## 当社の報酬戦略の主要な原則

| 簡潔性                                  | 実績主義との連動性                                            | ハードル・レートを上回る収益                              | 本受益証券保有者との連動性                               | 優れた事業運営                               | ステークホルダーの利益                                                  | 人材の勧誘と維持                           |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 内部及び外部に理解と伝達が容易であること。明確な見通しを伴う主要業績指標 | 本管理会社の経営幹部に支払われるインセンティブの金額は本管理会社の事業に見合ったものとすべきであること。 | 要求される最小収益を上回る価値の創出について、本管理会社の経営幹部に報酬を与えること。 | 本管理会社の経営幹部が受ける報酬は本受益証券保有者の受ける利益と連動すべきであること。 | 前年度比で優れた業績の達成について本管理会社の経営幹部に報酬を与えること。 | 異なる報酬構成要素とインセンティブ・プランの設計の調整を通じて、本管理会社のすべてのステークホルダーを考慮に入れること。 | 本管理会社の長期的な成功の鍵となる人材の勧誘と維持を可能にすること。 |

## 報酬の承認プロセス

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>取締役会</b><br>（独立非執行取締役が会長を務め、過半数が独立非執行取締役により構成される。） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 執行取締役と経営陣を同席させない非公開会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GCE0及びCF0の報酬の承認</li> <li>・ 報酬委員会の提案に基づく取締役報酬の承認</li> <li>・ 報酬委員会の提案に基づく取締役に対する長期インセンティブ・スキーム報奨の付与の承認</li> <li>・ 取締役会は、報酬委員会が従前に拒絶したいかなる報酬取決めも承認したことはない。</li> </ul>                                                                                                          |
| <b>報酬委員会</b><br>（独立非執行取締役のみ）                          | <p>報酬委員会は、以下の機能を実行することにより、GCE0及びCF0の報酬について取締役会に助言する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ GCE0、CF0、非執行取締役及び独立非執行取締役の報酬の構造、慣行、方針及び金額について取締役会に提案する。</li> <li>・ 短期インセンティブ（STI）及び長期インセンティブ（LTI）の適格性、報奨及び権利確定を決定する。</li> <li>・ 監査リスク管理委員会と密接に協力して、財務上の措置並びにリスク及びコンプライアンスに関する実績から、関連するSTI及びLTIの実績が適切に説明されるようにする。</li> <li>・ 業績ベース報酬の実績を評価し、取締役会に提案する。</li> </ul> |
| <b>経営陣</b><br>（執行取締役及び上級管理職）                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本管理会社の業績及び能力の枠組みに基づく年次業績レビュー</li> <li>・ 市場の水準に対してベンチマーク評価された給与水準、変動賞与、昇給</li> <li>・ 執行取締役及び上級管理職の報酬の大きな部分は、本管理会社の財務業績に加え、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いる。</li> </ul>                                                                                                                                                         |

## 上級管理職の報酬枠組み

2025年3月期に報酬委員会は、本管理会社の経営幹部報酬枠組みについて、本管理会社の戦略の推進、市場競争力の維持、並びに本受益証券保有者の利益との継続的な合致の点で将来においても適切な状態を確保するため、綿密な精査を行った。経営幹部報酬プランの設計に対する改善項目は2026年3月期から実施される。上記の精査は、報酬委員会の独立の外部顧問であるウィリス・タワーズ・ワトソン（Willis Towers Watson）による支援を受けている。

## 市場ベンチマーキング

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、類似の時価総額、業務上及び地理的な複雑性並びに資産規模を有する域内及び海外の同業種の20を超える公開／上場企業のグループに対してベンチマーク評価される。報酬水準、固定報酬と変額報酬の比率、並びに長期インセンティブ（LTI）報奨の業績目標は同業他社グループを参照して設定されている。

2026年3月期の新プランでは、給与水準は域内及び海外の30の不動産会社（3分の1は香港企業であり、3分の1は本管理会社の新興市場を反映してシンガポール及びオーストラリアの企業であり、3分の1は本管理会社のより広範な人材プールを代表する米国及びヨーロッパの企業である。）に対してベンチマーク評価される予定である。ベンチマーク対象企業は、類似の時価総額、資産規模、業務上及び地理的な複雑性並びに同等のビジネス・モデルに基づいて選定された。さらに報酬委員会は、30社の同業他社のいずれかがリストから抹消される場合に備えて、6社からなる予備リストを選定している。

下表は、2025年3月期の報酬枠組みとともに、2026年3月期の新プランにおける重要な変更点を示している。

|      | 固定報酬                                           | 変額報酬                                                                    |                                                                                      |                                                                                         |
|------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|      | 基本給、手当及びその他の給付                                 | 短期インセンティブ（STI）                                                          | 長期インセンティブ（LTI）実績ユニット                                                                 | 長期インセンティブ（LTI）制限付ユニット                                                                   |
| 目的   | ・高い能力を有する経営幹部人材を勧誘し、維持すること。                    | ・1会計年度における主要な財務上及び非財務上の実績評価基準のバランス・スコアカードの成績について、高い実績を上げた経営幹部に報奨を与えること。 | ・経営幹部チームが、3年間にわたる本受益証券保有者の価値の推進に重点を置くようにすること。<br>・これはLTIプランにおいて75%の比重を占める主要な構成要素である。 | ・本受益証券保有者の利益と整合させつつ、より長期間にわたって人材維持の目的を推進すること。<br>・これはLTIプランにおいて25%の比重を占める比較的小さい構成要素である。 |
| 適格性  | ・全従業員                                          | ・全従業員                                                                   | ・副統括マネージャー以上<br>・重要な現場職にある特定のシニア・マネージャー                                              | ・副統括マネージャー以上<br>・重要な現場職にある特定のシニア・マネージャー                                                 |
| 支給方法 | ・現金及び非金銭的給付                                    | ・現金                                                                     | ・ユニット                                                                                | ・ユニット                                                                                   |
| 手法   | ・固定報酬は、市場競争力を評価するため、該当する比較対象企業に対してベンチマーク評価される。 | ・STIは、本管理会社の戦略の遂行に係る財務上及び非財務上の目標のバランス・スコアカードに連動する。                      | ・長期的な本受益証券保有者の収益と整合した、本ファンドの戦略の遂行に係る報奨としての年1回の持分の付与。                                 | ・参加者の利益と本受益証券保有者の長期的な収益を整合させるための年1回の持分の付与。                                              |

|          |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                            |
|----------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 実績に対する連動 | ・ 日常の業務及び職責の範囲に対する報酬。 | <p>・ 該当する会計年度における財務上（比重60％）及び非財務上（比重40％）の主要な業績指標（KPI）の構成。</p> <p>・ 財務上のKPIは、30％が不動産純利益（NPI）、30％が1口当たりの分配金（DPU）で構成される。</p> <p>・ 非財務上のKPIは、ステークホルダー満足度、持続可能性、人事及びリーダーシップ、業務上の優秀性及び革新性等の分野におけるものである。</p> <p><b>今後の変更点：</b></p> <p>・ 財務上のKPIは、20％が不動産純利益、10％が不動産純利益率、20％が1口当たりの分配金、20％が費用最適化で構成される。</p> <p>・ 非財務上のKPIは、業務上の優秀性、戦略の実行並びに人事及びカルチャーの分野におけるものである。</p> | <p>・ 本受益証券保有者の利益に合致した評価基準。</p> <p>・ KPIは、40％が絶対総受益証券保有者収益（ATUR）、60％が1口当たりの分配金で構成される。</p> <p><b>今後の変更点：</b></p> <p>・ 本受益証券保有者及びステークホルダーの利益に合致した評価基準。</p> <p>・ KPIは、40％が絶対総受益証券保有者収益、40％が相対総受益証券保有者収益（RTUR）、20％が炭素強度削減で構成される。</p> <p>・ RTURの実績水準は、経営幹部報酬ベンチマーキングについて使用される同じ30社の同業他社に対して評価される。</p> <p>・ RTURの目標実績水準は同業他社の実績の50パーセンタイルであり、閾値は同業他社の実績の35パーセンタイル、最高業績水準は同業他社の実績の80パーセンタイルである。</p> | ・ 実績連動目標がない在職期間ベースのユニット。                                                                                                                   |
| 実績期間     | ・ 該当なし                | ・ 1年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>・ 2年及び3年</p> <p>・ <b>今後の変更点：</b> 3年</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>・ 2年及び3年</p> <p>・ <b>今後の変更点：</b> 1年及び2年</p>                                                                                             |
| 権利確定     | ・ 該当なし                | ・ 年次実績額は実績期間終了後に支払われる。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>・ 報奨は、業績基準の実績に基づいて、50％が2年後に権利確定し、残り50％が3年後に権利確定する。</p> <p>・ 権利確定は、継続雇用が条件である。</p> <p><b>今後の変更点：</b></p> <p>・ 報奨は、3年の実績期間の終了後に業績基準の実績に基づいて権利確定する。</p>                                                                                                                                                                                                                                     | <p>・ 報奨は、50％が2年後に権利確定し、残り50％が3年後に権利確定する。</p> <p>・ 権利確定は、継続雇用が条件である。</p> <p><b>今後の変更点：</b></p> <p>・ 報奨は、50％が1年後に権利確定し、残り50％が2年後に権利確定する。</p> |

|              |       |       |                                                                                                                        |
|--------------|-------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| クローバック<br>条項 | ・該当なし | ・該当なし | ・直近12ヶ月間に発行された一切の報奨は、<br>（a）重大な不正行為による解雇、又は（b）財務書類における重大な虚偽記載があった場合には取り消すことができる。                                       |
| 株式保有要件       | ・該当なし | ・該当なし | <b>2026年3月期における権利確定に係る今後の変更点：</b><br>・執行取締役の最低株式保有要件は、就任から5年間以内に年間基本給の2倍に相当する額とする。<br>・現任の執行取締役は、いずれも上記の株式保有要件を満たしている。 |

## 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に基づき、本管理会社の独立の外部コンサルタントであるウィリス・タワーズ・ワトソンの意見を受けて、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、2025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。

## 2025年3月期に付与された報酬総額

| 氏名                 | 短期報酬                                  |                        |                                  | 長期報酬                                      |  | 報酬総額<br>(千香港ドル) | 長期インセンティブ報奨<br>権利確定額<br>(注4)<br>(千香港ドル) | 実際実現<br>報酬総額<br>(千香港ドル) |
|--------------------|---------------------------------------|------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|--|-----------------|-----------------------------------------|-------------------------|
|                    | 基本給、手当<br>及びその他の<br>給付(注1)<br>(千香港ドル) | 年金制度<br>拠出額<br>(千香港ドル) | 短期インセン<br>ティブ<br>(注2)<br>(千香港ドル) | 長期インセン<br>ティブ報奨<br>付与額<br>(注3)<br>(千香港ドル) |  |                 |                                         |                         |
| ジョージ・クォーク・ルン・ホンチョイ | 10,286                                | 18                     | 24,292                           | 35,833                                    |  | 70,429          | 16,545                                  | 51,123                  |
| ン・コック・ション          | 5,166                                 | 18                     | 10,950                           | 9,146                                     |  | 25,342          | 4,232                                   | 20,389                  |

## 2024年3月期に付与された報酬総額

| 氏名                 | 短期報酬                                  |                        |                                  | 長期報酬                                      |  | 報酬総額<br>(千香港ドル) | 長期インセンティブ報奨<br>権利確定額<br>(注4)<br>(千香港ドル) | 実際実現<br>報酬総額<br>(千香港ドル) |
|--------------------|---------------------------------------|------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|--|-----------------|-----------------------------------------|-------------------------|
|                    | 基本給、手当<br>及びその他の<br>給付(注1)<br>(千香港ドル) | 年金制度<br>拠出額<br>(千香港ドル) | 短期インセン<br>ティブ<br>(注2)<br>(千香港ドル) | 長期インセン<br>ティブ報奨<br>付与額<br>(注3)<br>(千香港ドル) |  |                 |                                         |                         |
| ジョージ・クォーク・ルン・ホンチョイ | 10,343                                | 18                     | 29,398                           | 38,333                                    |  | 78,092          | 33,735                                  | 73,494                  |
| ン・コック・ション          | 5,166                                 | 18                     | 12,612                           | 10,467                                    |  | 28,263          | 6,680                                   | 24,476                  |

（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） 短期インセンティブは、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。

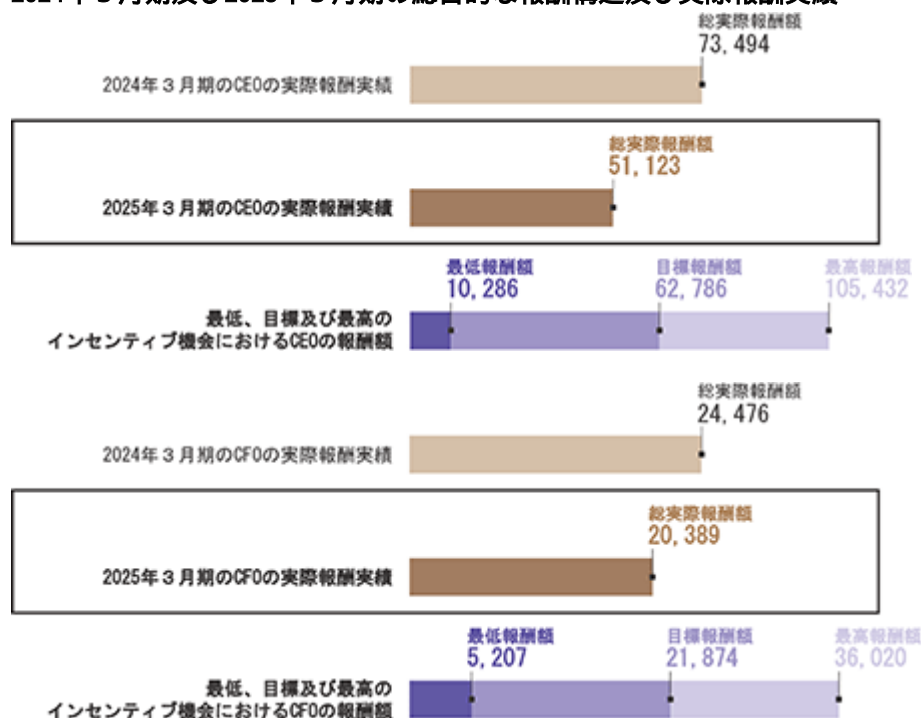
（注3） 長期インセンティブ・スキーム報奨は、本管理会社の長期的な業績と成果について主要な経営幹部に見返りを与えると同時にそれらの経営幹部を維持するために現金、業績ユニット及び／又は制限付ユニットの形で付与される。2025年3月期に係る報奨は、75%が実績ユニットとして、25%が制限付ユニットとして付与された。長期インセンティブ・スキーム報奨の価額は、2017年LTIスキームに基づき算定される本受益証券の目標口数と付与価格の積に基づいて計算されるものであり、権利確定時における報奨の実際価額を表すものではない。上記の目標価額により本受益証券口数が権利確定することは保証されない。最終的に権利確定する口数は、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） 2025年3月期の長期インセンティブ権利確定実績額は、ジョージ・クォーク・ルン・ホンチョイ氏については、2024年7月に権利確定した258,781口の制限付ユニットと184,950口の実績ユニットの権利確定価額を表しており、ン・コック・ション氏については、2024年7月に権利確定した66,198口の制限付ユニットと47,309口の実績ユニットの権利確定価額を表している。2024年3月期の長期インセンティブ権利確定実績額は、ジョージ・クォーク・ルン・ホンチョイ氏については、2023年7月に権利確定した404,292口の制限付ユニットと262,287口の実績ユニットの権利確定価額を表しており、ン・コック・ション氏については、2023年7月に権利確定した65,731口の制限付ユニットと67,095口の実績ユニットの権利確定価額を表している。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。

## 執行取締役の報酬構造及び実績

2024年3月期及び2025年3月期の執行取締役の報酬の構造及び報酬実績は以下のとおりである。

### 2024年3月期及び2025年3月期の総合的な報酬構造及び実際報酬実績

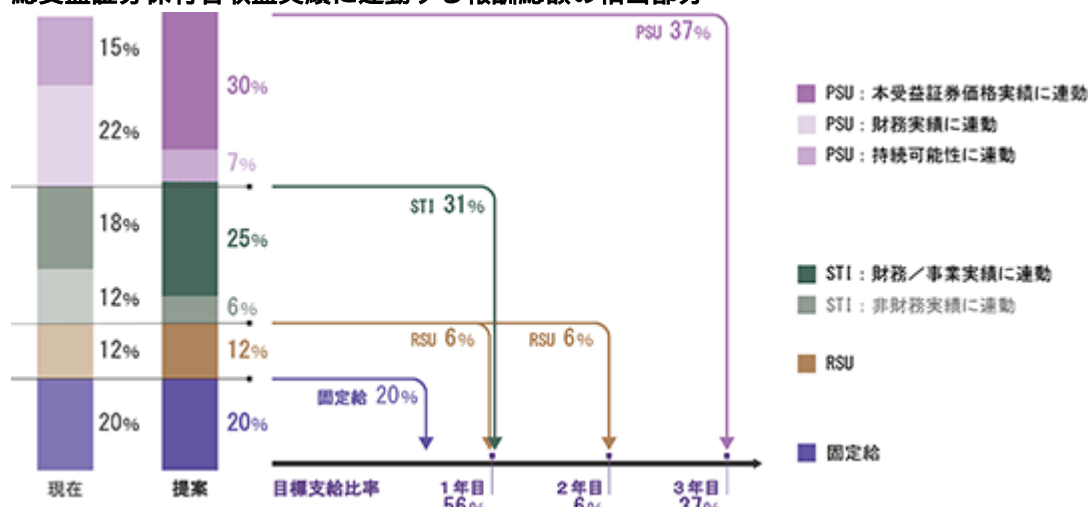


- (注1) 固定報酬には、基本給、有給休暇、保険及び任意団体会費を含む。
- (注2) STI実績額は、2025年3月期については、ジョージ・クォーク・ルン・ホンチョイ氏が24,291,667香港ドル、ン・コック・ション氏が10,950,000香港ドルであり、2024年3月期については、ジョージ・クォーク・ルン・ホンチョイ氏が29,397,971香港ドル、ン・コック・ション氏が12,612,212香港ドルである。
- (注3) 2025年3月期のLTI実績額は、ジョージ・クォーク・ルン・ホンチョイ氏については、2024年7月に権利確定した258,781口の制限付ユニットと184,950口の実績ユニットの権利確定価額を表しており、ン・コック・ション氏については、2024年7月に権利確定した66,198口の制限付ユニットと47,309口の実績ユニットの権利確定価額を表している。2024年3月期のLTI実績額は、ジョージ・クォーク・ルン・ホンチョイ氏については、2023年7月に権利確定した404,292口の制限付ユニットと262,287口の実績ユニットの権利確定価額を表しており、ン・コック・ション氏については、2023年7月に権利確定した65,731口の制限付ユニットと67,095口の実績ユニットの権利確定価額を表している。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。

## 今後の変更点：上級管理職の将来の報酬枠組み

2026年3月期以後、報酬総額の相当部分が総受益証券保有者収益に連動することになる。

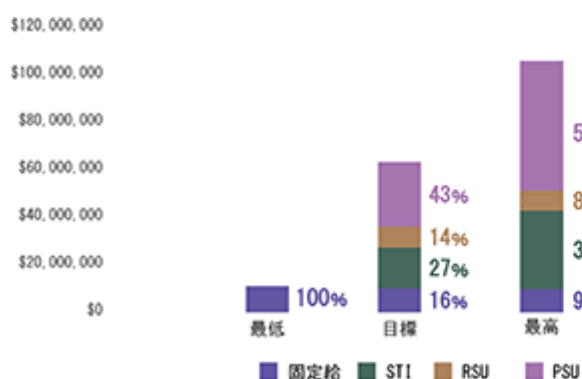
### 総受益証券保有者収益実績に連動する報酬総額の相当部分



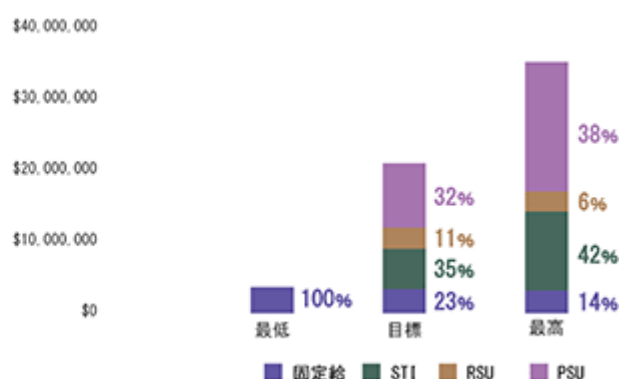
(注) CEO及びCF0の平均支給比率に基づく。

2026年3月期以後、報酬実績は高い成果報酬比率を示すことになる。

### CEOの支給機会



### CF0の支給機会



| 基本給に対する比率 (%) | 最低 | 目標  | 最高  |
|---------------|----|-----|-----|
| STI           | 0  | 167 | 333 |
| RSU           | 0  | 90  | 90  |
| PSU           | 0  | 269 | 537 |

| 基本給に対する比率 (%) | 最低 | 目標  | 最高  |
|---------------|----|-----|-----|
| STI           | 0  | 150 | 300 |
| RSU           | 0  | 46  | 46  |
| PSU           | 0  | 138 | 275 |

### 本受益証券保有持分合

2025年3月31日現在、執行取締役が保有している本受益証券の持分合計は、ジョージ・クォーク・ルン・ホンチョイ氏が4,301,176口であり、ン・コック・シヨン氏が1,461,010口である。詳細は、本書の「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いる。

## 報酬評価

本管理会社の経営幹部報酬枠組みの評価において、報酬委員会は、本グループのリスク方針及び長期戦略を考慮した。報酬委員会は、LTIプランにおけるクローバック条項の使用等、本管理会社の経営幹部報酬枠組みにおいて適切なリスク軽減措置が取られていることに満足している。報酬委員会は、報酬関連のリスクについて引き続き定期的な精査を行う方針である。

2025年3月期の執行取締役のSTI及びLTI実績額の決定において、報酬委員会は、報酬枠組みの適用に関するいかなる裁量権も行使しておらず、STI及びLTI実績額が当社及び経営幹部の業績を反映していることに満足している。

## 非執行取締役及び独立非執行取締役に対する報酬

2025年3月期及び2026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。

|                              | 2025年3月期         |                  | 2026年3月期         |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                              | 会長・委員長<br>(香港ドル) | 取締役・委員<br>(香港ドル) | 会長・委員長<br>(香港ドル) | 取締役・委員<br>(香港ドル) |
| 取締役会                         | 2,306,000        | 697,000          | 2,306,000        | 697,000          |
| 監査リスク管理委員会                   | 225,000          | 159,000          | 225,000          | 159,000          |
| 財務投資委員会                      | 225,000          | 159,000          | 225,000          | 159,000          |
| 指名委員会                        | 126,000          | 79,000           | 126,000          | 79,000           |
| 報酬委員会                        | 159,000          | 113,000          | 159,000          | 113,000          |
| 持続可能性委員会<br>(2024年11月6日付で設置) | 126,000          | 79,000           | 126,000          | 79,000           |

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％で評価される制限付ユニットを受ける権利を有する。この制限付ユニットは、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。

## 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2025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                | 2025年３月期      |                           |               | 2024年３月期      |                           |               |
|-------------------|---------------|---------------------------|---------------|---------------|---------------------------|---------------|
|                   | 報酬<br>(千香港ドル) | 非執行取締役ユニット・プラン<br>(千香港ドル) | 合計<br>(千香港ドル) | 報酬<br>(千香港ドル) | 非執行取締役ユニット・プラン<br>(千香港ドル) | 合計<br>(千香港ドル) |
| <b>取締役</b>        |               |                           |               |               |                           |               |
| ダンカン・ガレス・オーウェン    | 2,154         | 276                       | 2,430         | 148           | -                         | 148           |
| イアン・キース・グリフィス     | 887           | 537                       | 1,424         | 821           | 215                       | 1,036         |
| クリストファー・ジョン・ブルック  | 1,026         | 610                       | 1,636         | 934           | 246                       | 1,180         |
| ジェニー・グ・ジアリン       | 856           | 519                       | 1,375         | 821           | 203                       | 1,024         |
| メリッサ・ウー・マオ・チン     | 954           | 471                       | 1,425         | 863           | 137                       | 1,000         |
| バリー・デヴィッド・ブレイキー   | 876           | 246                       | 1,122         | -             | -                         | -             |
| アン・クン・イェン・ユン・チー   | 647           | -                         | 647           | -             | -                         | -             |
| ジャナ・アンドネグイ・セフナロワ  | 356           | -                         | 356           | -             | -                         | -             |
| エン・クォク・セアト・モエイ    | 326           | -                         | 326           | -             | -                         | -             |
| <b>前取締役</b>       |               |                           |               |               |                           |               |
| ニコラス・チャールズ・アレン#   | 1,002         | 3,712                     | 4,714         | 2,660         | 698                       | 3,358         |
| エド・チャン・ユー・チョン     | 848           | 1,285                     | 2,133         | 934           | 246                       | 1,180         |
| ブレア・チルトン・ピカレル     | 935           | 1,244                     | 2,179         | 900           | 239                       | 1,139         |
| ポー・リー・タン          | 574           | 1,241                     | 1,815         | 900           | 237                       | 1,137         |
| リンカーン・リョン・クォク・クエン | -             | -                         | -             | 751           | 807                       | 1,558         |
| ピーター・ツェ・バク・ウィン*   | -             | -                         | -             | 593           | 490                       | 1,083         |
| ナンシー・ツェ・ソー・リン*    | -             | -                         | -             | 501           | 452                       | 953           |
| <b>合計</b>         | <b>11,441</b> | <b>10,141</b>             | <b>21,582</b> | <b>10,826</b> | <b>3,970</b>              | <b>14,796</b> |

# 2025年３月期の報酬には、非執行取締役ユニット報奨の調整額として、ニコラス・チャールズ・アレン氏に対する53,361香港ドルの現金支払額を含む。

\* 2024年３月期の報酬には、非執行取締役ユニット報奨の調整額として、ピーター・ツェ・バク・ウィン氏に対する324,925香港ドル及びナンシー・ツェ・ソー・リン氏に対する252,719香港ドルの現金支払額を含む。

## 内部統制及びリスク管理

### 内部統制及びリスク管理枠組みの概要

取締役会の指揮を受けて継続的に、経営陣は、当社の企業リスク管理（Enterprise Risk Management）枠組みを通じて、本管理会社の事業に関連するリスク及び機会を監視している。

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、財務リスク及びESGリスクを評価及び較正するためにリスク登録簿が定期的に更新されている。本管理会社の主要なリスク、リスク・モメンタムの変化及び軽減措置（適切な場合）は、執行取締役及び上級管理職とともに精査され、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、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。

報告期間中、リスク（ESGリスクを含む。）並びにリスク管理及び内部統制システムの評価に大きな変更はなかった。

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及び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。

### 取締役会及び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、本管理会社の主要なリスク、それらのリスクの相対的な動向、並びに本管理会社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。

監査リスク管理委員会は、本管理会社の内部統制及びリスク管理システムの妥当性及び有効性の評価、並びに適切な場合には取締役会への推薦と承認の要請について責任を負う。監査リスク管理委員会は、内部統制及びリスク管理報告書を四半期に1回精査し、その結果と提言を年1回取締役会に報告している。この措置は、主として以下を通じて遂行された。

- ・ 内部監査の年次計画及びリソーシングの承認
- ・ 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の承認
- ・ 四半期リスク管理活動報告の精査
- ・ 本グループの主要なリスクの精査
- ・ 年次報告書及び中間報告書（それぞれ、監査済年次財務書類及び中間財務情報を含む。）の管理と手続の精査

## ・ 社外監査人の性質、業務範囲及び報告の精査

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監視、並びに戦略目標の達成に当たって本管理会社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、本管理会社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支持を受けて、取締役会は、本管理会社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妥当性について満足すべき結果を得た。

## 内部通報、汚職防止及びその他の重要な方針

本管理会社は、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。それらの方針は本管理会社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規定に従業員行動規範に盛り込んでいる。

本管理会社の一連の方針は、インサイダー取引、マネー・ロンダリング、詐欺行為及び贈収賄（割戻金及び便宜供与のための支払を含む。）等を対象にしている。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（非常勤従業員及び契約業者を含む。）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管理会社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。あらゆる重要な事業プロセスは、内部方針及び手続の遵守を確保するためのリスク評価に基づいて内部監査部による定期的な監査を受ける。

## 社外監査人

本ファンドの社外監査人は、本グループ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環境及び一切の統制上の問題について、監査リスク管理委員会及び取締役会に報告する。

## 利益相反

本管理会社は、利益相反の問題の監視及び処理のために、厳格な手続（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遅滞なく報告するとともに、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。
- (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) 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。
- (vi) 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。

## 潜在的な利益相反の管理

下記の取締役は、取締役会に対し、潜在的な利益相反を申告している。

ダンカン・ガレス・オーウェン氏は、セラー・プロパティ・グループ（Sellar Property Group）（以下「セラー社」という。）の会長及び同社投資委員会の委員長である。セラー社は、ロンドンのオフィス・セクターにおける主たる不動産開発会社及び投資会社、並びに主要な大規模運営会社の1つであり、本管理会社の英国不動産について戦略レベルの助言を本管理会社に提供している。当会計年度中にセラー社は、ロンドンにおける本管理会社の戦略的資産管理者として、プロジェクトの実行、現地機関の管理運営、不動産管理及び入居者との関係の監督業務を行う契約を極めて競争力のある年間報酬により締結した。ダンカン・ガレス・オーウェン氏は、チャイニーズウォール規制が遵守されていること、並びに同氏が上述の取決めについてセラー社との間にいかなる直接的な関与もなく、セラー社からいかなる報酬も受けておらず、今後も関与せず、報酬を受けないことについて確認している。ダンカン・ガレス・オーウェン氏は、2025年10月30日をもってセラー社の会長を退任する予定である。

クリストファー・ジョン・ブルック氏は、中国香港ラグビー・フットボール協会（Hong Kong, China Rugby）（以下「HKCR」という。）の会長である。HKCRは、新設のカイタック・スポーツパーク（Kai Tak Sports Park）（以下「KTSP」という。）の運営会社からKTSPにおける企業用スイートの使用についてサブライセンスを許諾するライセンスを受けている。本管理会社は、2025年に開始する12ヶ月間についてKTSPのエグゼクティブ・スイートのサブライセンスを受けており、不可分のパッケージ契約としてHKCRのスポンサーに就任する予定である。これらの取決めは本管理会社の企業プロフィールを向上させるとともに、香港のスポーツやコミュニティのイベントに対する本管理会社の取り組みを実証するものである。クリストファー・ジョン・ブルック氏は、同氏が上述の取引についてHKCRとの間にいかなる直接的な関与もなく、HKCRからいかなる報酬も受けておらず、今後も関与せず、報酬を受けないことについて確認している。

エン・クォク・セアト・モエイ氏は、2024年11月14日付で本管理会社の独立非執行取締役役に就任する前の2024年6月3日付でシンガポール及びアジア全域における大手法律事務所のアレン＆グレッドヒル（Allen & Gledhill）（以下「A&G」という。）との間にコンサルタント契約を締結した。A&Gは、本管理会社が雇用する法律顧問のうちの1つである。エン・クォク・セアト・モエイ氏はA&Gのクライアントに対して法律上の助言を行っていない。エン・クォク・セアト・モエイ氏は、同氏がいかなる事項についてもA&Gによる本管理会社に対する助言の提供に関与しておらず、今後も関与しないこと、並びに同氏が本管理会社に関するいかなる事項についてもA&Gから報酬を受けておらず、今後も受けないことについて確認している。

本管理会社は、上述の取引の価額は僅少であるとみなしており、各取引の価額は本ファンドの2025年3月期連結財務書類において開示されている収益の1%未満であることを確認している。

上述の取引は、本管理会社の内部方針に従って、独立当事者間の通常の商取引の条件に基づいて行われた。これらの取引は、上場規則の目的上の関連当事者取引、又は会計基準に基づく関係当事者取引のいずれも構成しない。取締役会は、これらの取引を精査し、支持しており、これらの取引が本受益証券保有者の最善の利益になると考えている。

## 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、クッシュマン＆ウェイクフィールド・リミテッド（Cushman & Wakefield Limited）は、3年の任期を経て、2025年9月30日現在の評価を完了した上、2025年11月に退任する予定である。新たな主たる不動産鑑定士の選定のための入札は、経営陣によって実施され、監査リスク管理委員会によって監督される予定である。入札プロセスを経て、監査リスク管理委員会は新たな主たる不動産鑑定士の任命について精査し、適切な場合には取締役会に推薦し、取締役会はこれを本受託会社に提案する予定である。

## 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管理会社のコーポレート・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管理会社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、本管理会社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、本管理会社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。通常の業務慣行に従って、指名委員会及び取締役会は、更新された本管理会社の本受益証券保有者との連絡に関する方針について精査し、承認し、この方針の実施と有効性について満足すべき結果を得た。この方針は当社の企業ウェブサイト（linkreit.com）上で公開されている。

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するとともに、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、会長代理及び独立非執行取締役は、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。当社と投資コミュニティとの交流には、ビデオ会議、ウェブキャスト、ハイブリッド会議等、様々なチャンネルが含まれる。2025年3月期には、上記のチャンネルをさらに補完するため、投資コミュニティとの関係構築の手段として行われる他の活動に加えて、会議への直接参加が実施された。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、本ファンドの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、電子メール（ir@laml.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。

- ・ 2024年3月期期末業績及び2025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は質疑応答を行った。中間業績及び最終業績の両方について、会長、GCEO、CFO、COO及びGCIO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2024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、GCEOが本受益証券保有者に対して、2024年3月31日に終了した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見通しを示した。

- ・ グループ電話会議、1対1の会合、ノン・ディール・ロードショー、香港、中国大陆及び海外の双方における投資家ツアーを通じて投資家に積極的に働きかけ、GCEO、CFO、COO及びCCDOがバイサイド及びセルサイドのアナリストと会合し、本管理会社の戦略、事業開発、持続可能性の取組について説明した。この活動の目的は、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することである。
- ・ 当会計年度中に会長は、20を超える機関投資家との間に会合を持った。これらの会合では、建設的な対話が促進されるとともに、ガバナンスや戦略等の重要事項に関する機関投資家の意見についての洞察が得られている。
- ・ 香港、中国大陆、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た（テレビ及びラジオのインタビューに応じて、投資家とコミュニティの関心事項である最新の事業、社会その他の問題について、本管理会社の立場を明確に説明することを含む。）。
- ・ コーポレート・ガバナンスの問題について投資家及びプロキシ・アドバイザーとの間の関係を積極的に構築した。
- ・ 本ファンドのその他の企業広報に加えて、中間業績及び最終業績、中間報告書及び年次報告書を、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、年2回、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に、本受益証券保有者に対する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、本管理会社は、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

2025年5月27日付で取締役会は、2025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137.45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、2025年6月25日（水）（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、2025年8月4日（月）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2025年6月25日（水）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2025年7月3日（木）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年度以後、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。

2025年3月31日に終了した会計年度における中間分配金及び最終分配金は本管理会社の分配方針に合致している。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、機関投資家及び個人投資家が十分に情報提供を受けられるように、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。これにより、本管理会社も、その事業目的、活動及び将来の方向性に関するアナリスト、個人投資家及び機関投資家の意見を吟味することができる。投資コミュニティとの関係構築の手段として、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、17の株式調査アナリストが本ファンドを積極的な調査対象としている。2024年4月以後、本管理会社は、以下のイベントに参加した。

|          |                        |                            |
|----------|------------------------|----------------------------|
| 1,540名   | 12回                    | 22回                        |
| 会合及び電話会議 | 投資家向け会議 /<br>コーポレート・デイ | 13名のブローカーが企画<br>運営したロードショー |

## 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、本管理会社に対し、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。

### ・2024年度年次総会

2024年7月31日に開催された2024年度年次総会において、本受益証券保有者は、イアン・キース・グリフィス氏、エド・チャン・ユー・チョン氏、ジェニー・グ・ジアリン氏及びブレア・チルトン・ピカレル氏をそれぞれ独立非執行取締役に再任すること、並びにダンカン・ガレス・オーウェン氏及びバリー・デヴィッド・ブレイキー氏を独立非執行取締役に選任すること、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2024年7月31日付の投票結果公表物は、本ファンド及び香港証券取引所のウェブサイトで参照可能である。

会長（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、GCEO、CFO及び本ファンドの社外監査人は、2024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。

#### ・2025年度年次総会

2025年度年次総会は2025年7月22日に開催される。

#### ・2025年度年次総会において退任する取締役

2025年度年次総会において、クリストファー・ジョン・ブルック氏及びメリッサ・ウー・マオ・チン氏が定款の第125条及び第126条並びにコンプライアンス・マニュアルに基づきローテーション制により退任し、その資格に基づき、本受益証券保有者に自己の取締役再任を提案する予定である。

2025年度年次総会において、アン・クン・イェン・ユン・チー氏（2024年8月2日付で取締役に任命された。）、ジャナ・アンドネグイ・セフナロワ氏及びエン・クォク・セアト・モエイ（ともに2024年11月14日付で取締役に任命された。）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取締役選任を提案する予定である。

2025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。

### 本信託証書及びコンプライアンス・マニュアルの改定

#### 本信託証書

2024年6月19日付で本管理会社及び本受託会社は、(i)本管理会社に本ファンドの投資を保有する権限を付与し、(ii)上場規則の改定を反映して、自己受益証券の保有及び再販売を可能にし、および(iii)適用法令に合致させるためのその他の変更を行うために本信託証書を改定するための第三回変更書換証書（Third Amending and Restating Deed）を締結した。詳細は、2024年6月19日付の本ファンドの公表物において開示されている。

#### コンプライアンス・マニュアル

2024年11月6日付でコンプライアンス・マニュアルは、(i)持続可能性委員会の設置に言及し、(ii)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、(iii)自己受益証券に関する上場規則の改定を反映させ、(iv)コーポレート・ガバナンス方針の強化を盛り込み、(v)本グループ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。

2025年5月27日付でコンプライアンス・マニュアルは、(i)会長代理の役割及び責任を反映させ、(ii)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、(iii)本管理会社の最新の組織構造を反映させるように更新された。

## 企業ロゴの変更

2025年5月13日付で本管理会社が発表したとおり、本ファンドのロゴは2025年5月13日付で変更された。本ファンドのロゴの変更は、既存の本受益証券保有者のいかなる権利にも影響を与えるものではない。一切の従前のロゴが付されている発行済の本ファンドのすべての既存受益証券は、かかる本受益証券に係る権原証書としての効力を引き続き有し、取引、決済、登録及び引渡しの目的上、引き続き有効となる。従って、既存受益証券を本ファンドの新たなロゴが付された新受益証券と無償で交換する措置は実施されない。将来発行される一切の本受益証券には本ファンドの新たなロゴが付される。

## 規制及びコンプライアンス

本書の後述のセクションに記載されている規制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、経営持続可能性委員会の支援を受けて、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。取締役会持続可能性委員会は、明確な委任事項、強力な説明責任構造、組織全体を通じた深い関与を伴う持続可能性を実現するために、取締役会の中核的な監督責任に持続可能性が引き続き組み込まれた状態を確保する。

2025年3月期に当社の持続可能性に関するアプローチが精緻化され、シンプルな原則に根ざしたアプローチが確立された。すなわち、すべての持続可能性イニシアチブは、当社が管理する資産の価値を守ること、又はこれまで存在しなかったような新たな価値を創出することのいずれかを行わなければならないというものである。この重点的なアプローチは、当社がリソースの優先順位を付け、配分し、意思決定を行う方法の指針になっている。このアプローチは、長期保有される資産とより短期的な視点で管理される資産のいずれに対しても等しく適用される。取締役会は、この改善された的を絞った持続可能性に対するアプローチを精査し、承認した。

2025年3月期に当社の取締役会は、2035年までに事業におけるネット・ゼロの炭素排出量を達成するという公約を再確認し、この目標が引き続き重要な説明責任を伴う措置であることを保証するとともに、上級管理職のインセンティブを脱炭素化に関する主要な業績指標に連動させることにより、戦略的なエネルギー消費量削減を通じて環境的価値と財務的価値をともに創出することに取り組んでいる。

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。本管理会社は、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。取締役会は、本管理会社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。

## 会計年度終了後の変化

本書が参照する本管理会社の年次報告書は、2025年3月31日の当会計年度の終了から2025年5月27日の取締役会による当該報告書の承認の日までの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、2025年5月27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、本ファンドの公表される財務書類の質と整合性の確保、リスク管理及び内部統制システムの妥当性及び有効性の確保、並びに内部監査人及び独立の社外監査人の業務遂行の監視について、主として責任を負う。

## 構成及び出席状況

2025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<br>会議数 /<br>出席資格<br>のある会議数 | 関連議事項目について<br>招聘される者                                                                                                |
|---------------------|-----|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| メリッサ・ウー・マオ・チン（委員長）  | ○   | 4/4                             | GCEO                                                                                                                |
| ニコラス・チャールズ・アレン（注1）  | ○   | 1/1                             | CFO                                                                                                                 |
| バリー・デヴィッド・ブレイキー（注2） | ○   | 1/1                             | CL0兼会社秘書役                                                                                                           |
| エン・クウォク・セアト・モエイ（注3） | ○   | 1/1                             | GCIO                                                                                                                |
| ジェニー・グ・ジアリン         | ○   | 3/4                             | 最高投資責任者（アジア地域担当）                                                                                                    |
| アン・クン・イェン・ユン・チー（注4） | ○   | 3/3                             | マネージング・ディレクター（財務担当）                                                                                                 |
| ポー・リー・タン（注5）        | ○   | 2/3                             | マネージング・ディレクター（持続可能性及びリスク・ガバナンス担当）                                                                                   |
|                     |     |                                 | 取締役（コンプライアンス担当）                                                                                                     |
|                     |     |                                 | 取締役（コーポレート・ガバナンス秘書局担当）                                                                                              |
|                     |     |                                 | 取締役（内部監査担当）                                                                                                         |
|                     |     |                                 | ブライスウォーターハウスクーパース（「PwC」）（社外監査人）及びクッシュマン & ウェイクフィールド・リミテッド（Cushman & Wakefield Limited）（「C&W社」）（主たる不動産鑑定士）の上級代表者（注6） |

（注1） ニコラス・チャールズ・アレン氏は、2024年8月1日付で監査リスク管理委員会の委員を退任した。

（注2） バリー・デヴィッド・ブレイキー氏は、2024年11月6日付で監査リスク管理委員会の委員に就任した。

（注3） エン・クウォク・セアト・モエイ氏は、2024年11月14日付で監査リスク管理委員会の委員に就任した。

（注4） アン・クン・イェン・ユン・チー氏は、2024年8月2日付で監査リスク管理委員会の委員に就任した。

（注5） ポー・リー・タン氏は、2024年11月11日付で監査リスク管理委員会の委員を退任した。

（注6） PwC及びC&W社の上級代表者は、本ファンドのポートフォリオ評価と中間及び年次財務書類について議論し、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2025年5月27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、本ファンドの中間及び年次財務書類の承認                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>2025年3月期の財務書類、年次業績の発表、取締役の報告書、並びに年次報告書におけるその他の開示内容を精査した。</li> <li>2025年3月期の中間報告書及び中間業績の発表を精査した。</li> <li>財務書類の年次監査及び中間精査について社外監査人と協議した（経営陣が同席しない非公開セッションの開催を含む。）。</li> <li>中間及び年次財務書類に含まれる中間及び期末不動産ポートフォリオ評価報告書を精査し、主たる不動産鑑定士と協議した。</li> <li>本ファンドの会計及び財務報告部門のリソース、スタッフの適格性、経験及び研修の妥当性について検討した。</li> </ul> |
| 社外監査人の任命及び再任 / 解任、社外監査人の業績並びに監査及び監査外サービス報酬の精査 | <ul style="list-style-type: none"> <li>社外監査人の業務範囲、質、報酬及び契約条件並びに社外監査人から提供された監査業務及び非監査業務について精査した。</li> <li>社外監査人の独立性を評価し、この精査及び評価に基づき、取締役会に対し、2025年3月期における本ファンドの社外監査人の再任を推薦した。</li> <li>社外監査人の入札プロセスを監督し、選定に参加した。入札の結果について精査及び承認し、取締役の承認を求めた。</li> </ul>                                                                                            |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 内部監査計画及び活動                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2026年3月期の年次内部監査計画及び2026年3月期から2029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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 内部監査部長とともに、四半期内部監査活動報告書、並びにその他の内部監査関連事項について精査し、提案された措置の実施について追跡調査した。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 内部統制及びリスク管理                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、本管理会社の企業リスク管理枠組み（内部統制システム及びリスク管理システムを含む。）の有効性について精査した。</li> <li>・ 本管理会社の主要なリスク及びその動向について精査し、経営陣と協議した。主要なリスクについて承認するとともに、取締役会の承認を求めた。</li> <li>・ 本管理会社がその戦略目標の追求に際して受け入れる意思があるリスクの性質と範囲を記載した本管理会社の企業リスク選好度明細書について精査し、これを承認するとともに、取締役会の承認を求めた。</li> <li>・ 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、重大な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。</li> <li>・ 内部通報事例について精査し、適切に対処した。</li> <li>・ 資本管理報告書について精査し、金利、通貨及びカウンターパーティ上限に関連するリスクとエクスポージャーについて経営陣と協議した。</li> </ul>                                                 |
| 香港不動産投資信託コード、上場規則及びその他の関連する規制上の要件の遵守 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 経営陣による四半期ごとの規制上及び業務上のコンプライアンス報告書について受領及び検討した。</li> <li>・ 以下を含む、かつ以下に関する、香港不動産投資信託コード、香港証券先物委員会による香港不動産投資信託コードの免除条件、上場規則、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、リンク証券取引規則及び本管理会社の行動規範を定める。）の遵守について精査した。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関連当事者取引（内部監査部門が実施する年次精査の対象である。）</li> <li>・ コーポレート・ガバナンス報告書の開示内容（年次報告書に盛り込まれる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の承認を含む。）</li> <li>・ 関連投資に関する活動及び統制、並びに2025年3月期年次報告書における対応する開示内容</li> </ul> </li> <li>・ 本管理会社のコンプライアンス・マニュアル及び委員会の権限書面の改定について精査し、承認するとともに、取締役会の承認を求めた。</li> </ul> |

当会計年度中に、ニコラス・チャールズ・アレン氏及びポー・リー・タン氏は、監査リスク管理委員会から退任し、バリー・デヴィッド・ブレイキー氏、エン・クウォク・セアト・モエイ氏及びアン・クン・イェン・ユン・チー氏が当委員会に加わった。前任、現任及び新任の委員の価値ある貢献に深い感謝の意を表する。

**メリッサ・ウー・マオ・チン**

監査リスク管理委員会委員長

香港、2025年5月27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、投資戦略及び方針、ポートフォリオ配分、並びに本ファンド及び本管理会社の第三者キャピタル・ファンドの側の投資を監督するとともに、資本管理構造及び方針並びに年次予算の策定において取締役会を支援することである。

## 構成及び出席状況

2025年3月31日に終了した会計年度中、財務投資委員会は6回開催された。

| 委員                           | 独立性 | 出席した<br>会議数/<br>出席資格の<br>ある会議数 | 関連議事項目について<br>招聘される者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------|-----|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ダンカン・ガレス・オーウェン<br>（委員長）（注1）  | ○   | 6/6                            | CLO兼会社秘書役<br>GCIO<br>COO<br>CCD0<br>CP00<br>最高投資責任者（アジア地域担当）<br>マネージング・ディレクター（財務担当）<br>マネージング・ディレクター（グループ資産<br>管理担当）<br>マネージング・ディレクター（プロジェクト<br>及びエンジニアリング（香港）担当）<br>マネージング・ディレクター（持続可能性及<br>びリスク・ガバナンス担当）<br>取締役（オーストラリア投資担当）<br>取締役（資本取引担当）<br>取締役（企業金融担当）<br>取締役（コーポレート・ガバナンス秘書局担<br>当）<br>取締役（COOオフィス（オーストラリア）担<br>当）<br>取締役（法務（企業及び投資）担当）<br>取締役（リサーチ担当） |
| ニコラス・チャールズ・アレン<br>（委員長）（注2）  | ○   | 1/2                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ジョージ・クオク・ルン・ホン<br>チョイ（執行取締役） |     | 6/6                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ン・コック・ション（執行取締<br>役）         |     | 6/6                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| イアン・キース・グリフィス（非<br>執行取締役）    |     | 4/6                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| クリストファー・ジョン・ブルッ<br>ク         | ○   | 6/6                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ジャナ・アンドネグイ・セフナロ<br>ワ（注3）     | ○   | 2/2                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| バリー・デヴィッド・ブレイキー<br>（注4）      | ○   | 5/5                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| エド・チャン・ユー・チョン（注<br>5）        | ○   | 5/5                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

（注1） ダンカン・ガレス・オーウェン氏は、2024年8月2日付で財務投資委員会の委員長をニコラス・チャールズ・アレン氏から承継した。

（注2） ニコラス・チャールズ・アレン氏は、2024年8月1日付で財務投資委員会の委員長を退任した。

（注3） ジャナ・アンドネグイ・セフナロワ氏は、2024年11月14日付で財務投資委員会の委員に就任した。

（注4） バリー・デヴィッド・ブレイキー氏は、2024年5月30日付で財務投資委員会の委員に就任した。

（注5） エド・チャン・ユー・チョン氏は、2025年2月14日付で財務投資委員会の委員を退任した。

## 当会計年度中及び2025年5月27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                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 投資戦略                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>投資戦略について協議及び検討し、バランスシート分散化の目的上のハードル・レートを承認した。</li> <li>資本管理報告書を定期的に精査し、資本管理チームが報告した資本市場の状況について検討した。</li> </ul>                                                                                                                              |
| 投資、取得及び資産リサイクリングに関する事項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>投資及び資本リサイクリングの機会について協議した。</li> <li>LREPの発足及び構成について協議し、承認するとともに、取締役会の承認を求めた。</li> </ul>                                                                                                                                                      |
| 資金調達                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>借換え取決め、並びにMTNプログラム及び本受益証券の買戻しマンデートの更新（自己受益証券の保有に関するメカニズムを含む。）について承認するとともに、取締役会の承認を求めた。</li> <li>中間分配金及び最終分配金の分配金再投資制度について協議し、承認するとともに、取締役会の承認を求めた。</li> <li>様々な資本管理事項について精査した。</li> </ul>                                                   |
| 予算及び予測                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>2025年3月期の年次予測及び2026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。</li> </ul>                                                                                                                                                                        |
| その他                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>委員会の権限書面について精査し、変更を承認するとともに、取締役会の承認を求めた。</li> <li>資産改善計画の進捗状況を定期的に精査し、資産改善計画の実績を評価し、その他の資金的支出の提案を精査した。</li> <li>ブレイスメイキングの機会について協議し、評価を行った。</li> <li>資本管理ガバナンス枠組みについて協議し、承認した。</li> <li>責任ある投資に関する方針について、規制上の要件の変化に合わせて協議し、精査した。</li> </ul> |

当会計年度中に、ニコラス・チャールズ・アレン氏及びエド・チャン・ユー・チョン氏は財務投資委員会から退任した。当委員会のメンバーを代表して、ニコラス・チャールズ・アレン氏及びエド・チャン・ユー・チョン氏の貢献に謝意を表する。当会計年度中の当委員会の他のすべての委員の献身的な努力に謝意を表する。

**ダンカン・ガレス・オーウェン**  
財務投資委員会委員長

香港、2025年5月27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（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

2025年3月31日に終了した会計年度中、指名委員会は6回開催された。

| 委員                               | 独立性 | 出席した<br>会議数 /<br>出席資格の<br>ある会議数 | 関連議事項目について<br>招聘される者                                            |
|----------------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| ダンカン・ガレス・オーウェン<br>（委員長）（注1）      | ○   | 6/6                             | CLO兼会社秘書役<br>CP00<br>取締役（コーポレート・ガバナンス秘書局担当）<br>独立の外部コンサルタントの代表者 |
| ニコラス・チャールズ・アレン<br>（委員長）（注2）      | ○   | 2/2                             |                                                                 |
| ジョージ・クォク・ルン・ホン<br>チョイ（執行取締役）（注3） |     | 4/4                             |                                                                 |
| アン・クン・イェン・ユン・チャー<br>（注4）         | ○   | 0/0                             |                                                                 |
| ブレア・チルトン・ピカレル（注5）                | ○   | 6/6                             |                                                                 |
| ポー・リー・タン（注6）                     | ○   | 3/4                             |                                                                 |
| メリッサ・ウー・マオ・チン（注7）                | ○   | 2/2                             |                                                                 |

（注1）　ダンカン・ガレス・オーウェン氏は、2024年8月2日付で指名委員会の委員長をニコラス・チャールズ・アレン氏から承継した。

（注2）　ニコラス・チャールズ・アレン氏は、2024年8月1日付で指名委員会の委員長を退任した。

（注3）　ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ氏は、2024年11月6日付で指名委員会の委員を退任したが、その後も関連する議題項目については会議に出席した。

（注4）　アン・クン・イェン・ユン・チャー氏は、2025年3月12日付で指名委員会の委員に就任した。

（注5）　ブレア・チルトン・ピカレル氏は、2025年3月31日付で指名委員会の委員を退任した。

（注6）　ポー・リー・タン氏は、2024年11月11日付で指名管理委員会の委員を退任した。

（注7）　メリッサ・ウー・マオ・チン氏は、2024年11月6日付で指名委員会の委員に就任した。

## 当会計年度中及び2025年5月27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 | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 2024年8月2日付でダンカン・ガレス・オーウェン氏を、ニコラス・チャールズ・アレン氏を承継する新任の取締役会会長並びに財務投資委員会及び指名委員会の新任の委員長に任命することについて精査し、承認するとともに、取締役会の承認を求めた（次期会長及びその後の会長の選定及び任命に係るプロセスに関するさらなる情報は、本書の前述のセクションにおいて参照可能である。）。</li><li>・ 2025年3月12日付でクリストファー・ジョン・ブルック氏を会長代理に任命することについて精査し、承認するとともに、取締役会の承認を求めた。</li><li>・ 下記について、精査し、承認するとともに、取締役会の承認を求めた。<ul style="list-style-type: none"><li>・ 2024年5月30日付でバリー・デヴィッド・ブレイキー氏を独立非執行取締役並びに財務投資委員会及び報酬委員会の委員に任命すること。さらに、2024年度年次総会において同氏の取締役選任を提案した。</li><li>・ 2024年8月2日付でアン・クン・イェン・ユン・チー氏を独立非執行取締役並びに監査リスク管理委員会及び報酬委員会の委員に任命すること。さらに、2025年度年次総会において同氏の取締役選任を提案した。</li><li>・ 2024年11月14日付でジャナ・アンドネグイ・セフナロワ氏を独立非執行取締役並びに財務投資委員会及び持続可能性委員会の委員に任命すること。さらに、2025年度年次総会において同氏の取締役選任を提案した。</li><li>・ 2024年11月14日付でエン・クウォク・セアト・モエイ氏を独立非執行取締役並びに監査リスク管理委員会の委員に任命すること。さらに、2025年度年次総会において同氏の取締役選任を提案した。</li></ul></li><li>・ 2025年度年次総会においてクリストファー・ジョン・ブルック氏及びメリッサ・ウー・マオ・チン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、経験及び専門知識、並びに両氏の独立性を考慮した上、両氏の指名を承認するとともに、取締役会の承認を求めた。</li><li>・ イアン・キース・グリフィス氏の非執行取締役の任期をさらに3年間更新することについて精査し、承認するとともに、取締役会の承認を求めた。</li><li>・ 独立の外部コンサルタントの支援と助言を受けて、独立非執行取締役の候補者を特定した。</li><li>・ 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。</li></ul> |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 取締役会及び取締役会委員会の構成並びに承継計画                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取締役会及び取締役会委員会の構成、規模及び構造、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）本管理会社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年次精査を行った。</li> <li>・ 取締役会及び取締役会委員会の現在の構成について精査し、リンク3.0に照らして、現行の取締役会スキル・マトリクスとその目標値を維持し、継続的に更新した。これに従って、取締役会の再構成についての関連する計画を策定した。</li> <li>・ 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、取締役会及び取締役会委員会の最適な規模、多様性の構成及び適切な水準、取締役の退任予定、並びに本管理会社及びリンク3.0の将来の発展を考慮して精査し、計画を更新した。</li> <li>・ 下記について、精査し、承認するとともに、取締役会の承認を求めた。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2024年11月6日付でダンカン・ガレス・オーウェン氏を報酬委員会の委員に任命すること。</li> <li>・ 2024年11月6日付でバリー・デヴィッド・ブレイキー氏を監査リスク管理委員会の委員に任命すること。</li> <li>・ 2024年11月6日付でメリッサ・ウー・マオ・チン氏を指名委員会の委員に任命すること。</li> <li>・ 2025年3月12日付でアン・クン・イェン・ユン・チー氏を指名委員会の委員に任命すること。</li> <li>・ 2025年4月1日付でクリストファー・ジョン・ブルック氏を、ブレア・チルトン・ピカレル氏を承継する報酬委員会の新任の委員長に任命すること。</li> </ul> </li> <li>・ 2024年11月6日付での持続可能性委員会の設置、同委員会の権限書面、並びにクリストファー・ジョン・ブルック氏（委員長）、ダンカン・ガレス・オーウェン氏及びイアン・キース・グリフィス氏から構成される当初の委員構成、並びにその後の2024年11月14日付でのジャナ・アンドネグイ・セフナロワ氏の委員への任命について検討し、承認するとともに、取締役会の承認を求めた。</li> <li>・ 独立の外部コンサルタントの支援を受けて、本管理会社のCEO承継計画策定プロセスを刷新した（選定基準の設定及び本管理会社のCEOマーケット・マッピングの更新を含む。）。</li> <li>・ 組織全体を通じた上級職の承継計画取決めにについて検討した。</li> </ul> |
| 取締役会の多様性                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ジェンダーの多様性の要件の引上げを含む本管理会社の更新された取締役会の多様性に関する方針について精査し、承認するとともに、取締役会の承認を求めた。</li> <li>・ 本管理会社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し、承認するとともに、取締役会の承認を求めた。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 取締役会の業績の評価                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中間取締役会業績評価を実行した（詳細は、本書の前述のセクションの「取締役会業績評価」のセクションを参照のこと。）。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| リンク・コーポレート・ガバナンス方針及び実務慣行の遵守の確保における取締役会に対する支援 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各取締役の取締役会に費やした時間及びもたらした貢献、並びに各取締役の効果的な職責遂行能力について、各取締役の専門的な資格及び職務経験、当会計年度における会議の出席状況及び貢献、外部の取締役職及びその他の外部で費やした相当の時間を考慮の上、精査及び評価した。</li> <li>・ 各独立非執行取締役の独立性を評価するとともに、非執行取締役及び独立非執行取締役（就任予定の取締役を含む。）が、本ファンドの事業の監督と取締役会及び取締役会委員会の業務に係る受託者の義務を全うするために要する時間について評価した。</li> <li>・ 独立情報取得メカニズムの年次精査について精査し、承認するとともに、取締役会の承認を求めた。</li> <li>・ 当会計年度中に各取締役が行った研修及び継続的専門性開発について精査した。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他 | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 委員会の権限書面について精査し、変更を承認するとともに、取締役会の承認を求めた。</li><li>・ 本管理会社の受益証券保有者連絡方針（Unitholder Communication Policy）の更新について精査し、承認するとともに、取締役会の承認を求めた。</li><li>・ 本管理会社の受益証券保有者連絡方針の実施状況及び有効性について精査し、承認するとともに、取締役会の承認を求めた。</li></ul> |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

当会計年度中に、ニコラス・チャールズ・アレン氏、ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ氏、ブレア・チルトン・ピカレル氏及びポー・リー・タン氏は指名委員会から退任し、アン・クン・イェン・ユン・チー氏及びメリッサ・ウー・マオ・チン氏が当委員会に加わった。前任、現任及び新任の委員の価値ある貢献に深い感謝の意を表す。

**ダンカン・ガレス・オーウェン**

指名委員会委員長

香港、2025年5月27日

## 報酬委員会の報告

取締役会は、幹部及び幹部以外の報酬について全体的な責任を負う。取締役会は、報酬の問題に関する取締役会の職責を支援するため、報酬委員会を設置した。

報酬委員会は、本管理会社の報酬に関する方針及び戦略を提案し、かかる方針及び戦略が執行取締役に関係することから、取締役会の承認を求めることについて責任を負う。報酬委員会は、GCEO及びCF0、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

報酬委員会は、2025年3月期を通じて定期的に会議を招集し、必要に応じて上級管理職及び外部コンサルタントの意見を求めた。2025年3月31日に終了した会計年度中、報酬委員会は11回開催された。

| 委員                 | 独立性 | 出席した<br>会議数/<br>出席資格の<br>ある会議数 | 関連議事項目について<br>招聘される者                                                          |
|--------------------|-----|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| ブレア・チルトン・ピカレル（委員長） | ○   | 10/11                          | GCEO<br>CLO兼秘書役<br>CP00<br>エーオン（2024年5月）及びWTW（2025年11月から）（独立の外部コンサルタント）の上級代表者 |
| クリストファー・ジョン・ブルック   | ○   | 11/11                          |                                                                               |
| エド・チャン・ユー・チョン      | ○   | 8/8                            |                                                                               |
| パリー・デヴィッド・ブレイキー    | ○   | 10/10                          |                                                                               |
| アン・クン・イェン・ユン・チー    | ○   | 7/8                            |                                                                               |
| ダンカン・ガレス・オーウェン     | ○   | 7/7                            |                                                                               |

## 当会計年度中及び2025年5月27日までの期間における報酬委員会の業務

GCEOは、CF0及びその他の上級管理職の業績評価を提示し、これらの者の報酬システムの精査について報酬委員会を支援するため、報酬委員会の会議の該当する部会に出席する。CP00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、GCEO、CF0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、CP00、COO、GCIO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。

## 上級管理職の将来の報酬枠組み

2025年3月31日に終了した会計年度中に報酬委員会は、本管理会社の経営幹部報酬枠組みについて、本管理会社の戦略目標及び将来の優先順位との整合性を確保するために包括的な精査を行った。

この精査は優れた事業運営と持続可能な成長にとって不可欠な主要な設計原則（成果報酬、価値創出に対する報酬、最上級の人材の勧誘及び維持、持続可能性に関する優先事項の推進、本受益証券保有者の収益との強い連動性の確保を含む。）に基づいて行われた。これらの原則は、当社の意思決定プロセスとステークホルダーとの相互関係の基礎を形成することで、一貫性と戦略的な整合性を確保するものであり、本書の前述のセクションで詳細に説明された将来の報酬枠組みに組み込まれている。

当社のアプローチでは本受益証券保有者の関与がきわめて重要な要素になっていることから、この枠組みの精査中に当社は非常に多くの協議を行って広範な視点を取り入れることにより、本受益証券保有者の期待に沿った戦略的方向性を設定している。当社は、このようなプロセスにより本受益証券保有者との間に信頼、透明性、協調関係が醸成されると考えており、今後数年間にわたって対話を継続していく方針である。

この精査を踏まえて、2026年3月期の報酬枠組みに対して、将来の定量的な実績により強く重点を置くように様々な調整が施された。さらに当社は、より野心的な業績目標と前年度比成長目標の設定により、本管理会社が持続的な改善と戦略的な重要目標の達成を通じて長期的な成功のための態勢を整えることで、優れた収益とステークホルダーにとっての価値の増大を実現することを目指している。

2025年3月31日に終了した会計年度中に当社の報酬委員会の前委員長であるブレア・チルトン・ピカレル氏は取締役会から退任した。当社の将来の業績の礎となるかけがえのない貢献をしたピカレル氏の長年にわたる傑出したリーダーシップと献身に心からの感謝を捧げる。同様に当会計年度中に報酬委員会から退任したエド・チャン・ユー・チョン氏に対して心からの感謝を捧げる。

| 審査の主要分野                              | 実施された業務                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 上級管理職の報酬枠組みの綿密な精査                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>独立の外部コンサルタント（WTW）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枠組みが、本管理会社の戦略の推進、市場競争力の維持、並びに本受益証券保有者の利益との継続的な合致の点で、将来においても適切な状態を確保するように、これらの者の経営幹部報酬枠組みを精査し、策定した。</li> <li>経営幹部報酬プランの設計に係る重要な変更（本書の前述のセクションに要約されている。）には、新たな同業他社グループ、STI及びLTIプランに係る主要な業績指標、STI及びLTIプランに係る実績期間及び権利確定スケジュール、最低株式保有要件の追加等が含まれる。</li> <li>経営幹部報酬プランの設計に対する改善項目は2026年3月期から実施される。</li> </ul> |
| 上級管理職及び従業員の報酬に関する戦略及び方針              | <ul style="list-style-type: none"> <li>WTW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。</li> <li>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。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                       |
| 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 | <ul style="list-style-type: none"> <li>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（WTWの支援を受けて）精査し、取締役会に提案し、承認を求めた。</li> <li>上級経営陣（CLO、CPOO、COO、GCIO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。</li> <li>会長代理及び持続可能性委員会の委員を務める独立非執行取締役の報酬システムについて（WTWの支援を受けて）精査し、取締役会に提案し、承認を求めた。</li> </ul>                                                                                                   |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 年次変動賞与及び長期インセンティブ報奨のための目標設定                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ WTW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。</li> </ul>                                                                                                             |
| 長期インセンティブ・スキームに基づく取締役及び上級管理職のための長期インセンティブ・スキーム報奨の付与及び権利確定 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ CEO、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。</li> <li>・ 当会計年度における2017年LTIスキームに基づく上級経営陣のメンバー並びにその他の特定の主要従業員に対する報奨の付与を承認した。</li> <li>・ 当会計年度において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。</li> </ul> |
| 上級管理職の採用及び退職                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当会計年度中に採用された上級管理職（グループ・マネージング・ディレクター（コーポレート・アフェアーズ及びブランド担当）を含む。）の報酬システムについて精査し、決定した。</li> <li>・ 該当する上級管理職の退職金について精査し、決定した。</li> </ul>                                                                                         |
| 上級管理職の研修及び継続的専門性開発                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ CP00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。</li> <li>・ 上級管理職の研修及び継続的専門性開発について協議した。</li> </ul>                                                                                                                                            |

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。

**クリストファー・ジョン・ブルック**

報酬委員会委員長

香港、2025年 5 月29日

## 持続可能性委員会の報告

持続可能性委員会の主たる職責には、持続可能性戦略及び目標の策定及び評価、持続可能性戦略及び目標の実施の監督及び追跡調査、持続可能性関連の開示内容の精査、環境的及び社会的な実績の監視、ステークホルダー参加の有効性の評価が含まれる。

## 構成及び出席状況

持続可能性委員会は2024年11月に設置され、2025年3月31日に終了した会計年度中、2回の会議が開催された。

| 委員                    | 独立性 | 出席した<br>会議数 /<br>出席資格の<br>ある会議数 | 関連議事項目について<br>招聘される者                                                                    |
|-----------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| クリストファー・ジョン・ブルック（委員長） | ○   | 2/2                             | CLO兼会社秘書役<br>COO<br>CP00<br>マネージング・ディレクター（持続可能性及びリスク・ガバナンス担当）<br>取締役（コーポレート・ガバナンス秘書局担当） |
| ジャナ・アンドネグイ・セフナロワ      | ○   | 2/2                             |                                                                                         |
| イアン・キース・グリフィス（非執行取締役） |     | 2/2                             |                                                                                         |
| ダンカン・ガレス・オーウェン        | ○   | 2/2                             |                                                                                         |

## 当会計年度中及び2025年5月27日までの期間における持続可能性委員会の業務

| 審査の主要分野        | 実施された業務                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 持続可能性戦略及び優先事項  | <ul style="list-style-type: none"> <li>本管理会社の2035ネット・ゼロ（2035 Net Zero）戦略及び優先されるESGに関する主要な業績指標について評価を行った。</li> <li>持続可能性に関する4つの優先事項、すなわち、脱炭素化、気候変動弾力性、データ及び透明性、ステークホルダーの信頼について概略を設定した。</li> <li>投資に関する意思決定と本管理会社の持続可能性戦略との間の複合的な連動性を確保するために責任ある投資の原則について協議した。</li> </ul> |
| 投資家とのESGに関する対話 | <ul style="list-style-type: none"> <li>持続可能性コミュニケーション戦略について評価を行った。</li> <li>持続可能性に関する問題を投資家とのコミュニケーションに取り入れることについて検討した。</li> </ul>                                                                                                                                      |
| 持続可能性イニシアチブ    | <ul style="list-style-type: none"> <li>持続可能性イニシアチブ及びそれが本管理会社のリスク管理戦略をどのように支援しているかについて精査した。</li> <li>炭素削減目標の提案、並びにLTIの枠組み内の主要な業績指標に当該目標を組み込むことについて協議した。</li> <li>様々な持続可能性イニシアチブに関する行動計画を策定した。</li> </ul>                                                                 |
| ガバナンス及び監督      | <ul style="list-style-type: none"> <li>委員会の権限書面について精査し、変更を承認するとともに、取締役会の承認を求めた。</li> <li>持続可能性イニシアチブをステークホルダーの期待と規制上の要件に確実に合致させるためにESGの重要性について評価を行った。</li> <li>持続可能性イニシアチブの推進と行動変化の促進における組織のカルチャーと関与の役割について協議した。</li> </ul>                                             |

当委員会のすべての委員の献身的な努力と専門的な貢献に謝意を表する。

## クリストファー・ジョン・ブルック

持続可能性委員会委員長

香港、2025年5月27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、管理会社（すなわち本管理会社）及び投資持株事業体（すなわちザ・リンク・ホールディングス・リミテッド）の持分からなるステーブル有価証券である。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として規制されている。本ファンドはハン・セン指数の構成銘柄であり、本受益証券は、本受託会社としてのHSBCインスティテューショナル・トラスト・サービス（アジア）リミテッドにより香港証券取引所に上場されている。

#### ・本管理会社

本管理会社（本受託会社によって完全に所有されている。）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（第9種）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。加えて、本管理会社はまた、本ファンドが持分を保有している合併事業、プライベート・ファンド又はその他の上場不動産投資信託を管理することを認められている。これに関連して、最近本管理会社は新たな事業ラインのLREPを設立した。LREPは、本管理会社の不動産投資管理業務の経験と規模を活用して、民間の機関投資家資本向けに説得力のある投資戦略を提供することが期待されている。

本ファンドについて、本管理会社は費用回収ベースで管理報酬を請求しており、取得／売却手数料、管理資産の割合又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。これにより利益相反が最小限に抑えられ、本受益証券保有者の利益に沿った業務が可能になる。ただし、本管理会社及び／又はその子会社は、その他の資本提供者、合併事業パートナー又は当社の管理下にあるその他のファンドに対し、市場の料率で管理報酬又はサービス手数料を請求する場合がある。

#### ・本受託会社

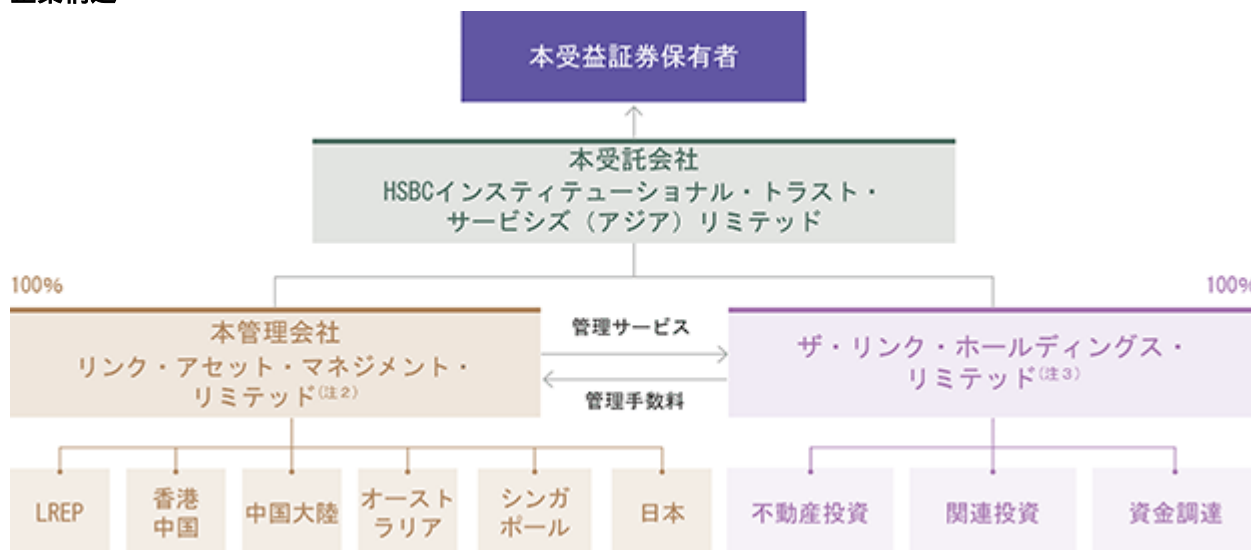
本受託会社は、香港受託者規則（香港法第29章）の第77条に基づく信託会社として登録されており、香港証券先物委員会が認定する集団投資スキームのための受託業務を提供する規制対象活動を行うための免許を香港証券先物委員会から付与されている。本受託会社は本管理会社から独立して運営されており、本ファンドのすべての資産を、専らすべての本受益証券保有者の利益のために信託として保有している。

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。本受託会社はまた、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独自の定期的な精査を実施している。この精査の結論は本書の本受託会社の報告書のセクションに詳細に記載されている。

本グループの活動は、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。本管理会社の事業及び活動は、香港証券先物委員会による随時の検査を受けている。

2025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、2025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ブ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

2025年3月31日に終了した会計年度を通じて、

- (i) 本ファンドは、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) 本ファンドは、上場規則のコーポレート・ガバナンス規則の第2部について、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勤続は、本グループの長期的な利益に貢献するものである。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、及びその他の該当する上級従業員並びに香港証券先物委員会から免許を受けた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C3に定められている「上場会社の取締役による証券取引に関する模範基準（Model Code for Securities Transactions by Directors of Listed Issuers）」の規定と同程度に厳格な条件になるように定期的に精査され、（適切な場合は）更新される。

各取締役に関する具体的な調査により、取締役全員が2025年3月31日に終了した会計年度を通してリンク証券取引規則で要求されている基準を遵守していたことを確認した。

リンク証券取引規則に従い、本ファンドの有価証券の取引を希望する取締役若しくは上級管理職若しくはその他の該当する上級従業員又は香港証券先物委員会から免許を受けた者はまず、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。加えて、取締役、上級管理職、その他の該当する上級従業員及び香港証券先物委員会から免許を受けた者は、コンプライアンス・マニュアルに従って、本ファンドの有価証券及びその他の制限対象の投資の取引において適用される制限に従う。

本ファンドの中間及び期末の業績発表の作成に従事する従業員は、上場規則及びコンプライアンス・マニュアルが定める関連する取引禁止期間中、本ファンドの有価証券の取引を禁止される。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、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ている。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有価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、2025年3月31日に終了した会計年度に係る本グループ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。

本グループ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。

## 監査人の変更及び監査人報酬

監査リスク管理委員会は、社外監査人の任命及び再任について精査し、取締役会に推薦することを職責とする。

取締役会は、プライスウォーターハウスクーパース（PricewaterhouseCoopers）（以下「PwC」という。）の任期を勘案し、コーポレート・ガバナンスに関するベスト・プラクティスに沿って、社外監査人の役職の入札プロセスに着手した。入札プロセスは、それぞれ監査リスク管理委員会の委員長と委員である2名の独立非執行取締役、1名の執行取締役、並びに経営管理チームの数名の上級メンバーから構成される委員会によって、監査リスク管理委員会の監督を受けて実施された。

入札プロセスの終結と監査リスク管理委員会の承認を経て、取締役会は、香港不動産投資信託コード及び本信託証書に基づく本管理会社の権限と責務に従って、2026年3月期からの本ファンドの監査人としてKPMGを任命することを決議した。

これに従って、PwCは2025年度年次総会の終結をもって本ファンドの監査人を退任し、再任を求めないことになる。KPMGの任命はPwCの退任後直ちに効力を発する。

上記の推薦を行うにあたり、監査リスク管理委員会は、新たな社外監査人の監査業務の質、手法、チームの経験、報酬及び独立性を考慮した。

当会計年度においてPwC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、PwCによる本ファンドの事業体に係る税務上のコンプライアンス及び顧問サービス（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PwC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、主として税務上のコンプライアンス及び顧問サービスが含まれる。2025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、PwC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9に記載されている。

## 2025年3月期中間報告書以後の取締役の経歴情報の更新

- ・ ダンカン・ガレス・オーウェン氏は、2024年11月6日付で、ロイヤル・カレッジ・オブ・ミュージック（Royal College of Music）のカウンシル・メンバーに就任した。
- ・ メリッサ・ウー・マオ・チン氏は、2024年11月13日付でグオコ・グループ・リミテッド（Guoco Group 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並びに取締役会監査リスク管理委員会及び取締役会指名委員会の委員に就任した。
- ・ バリー・デヴィッド・ブレイキー氏は、2025年3月10日付でマディガン・キャピタル・ピーティーワイ・リミテッド（Madigan Capital Pty Ltd）の非執行会長を退任した。
- ・ クリストファー・ジョン・ブルック氏は、2025年3月12日付で会長代理に就任した。同氏は、2025年4月1日付でブレア・チルトン・ピカレル氏の後任として報酬委員会の新委員長に就任した。
- ・ アン・クン・イェン・ユン・チー氏は、2025年3月12日付で指名委員会の委員に就任した。

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

## 本受益証券保有者に対する情報

### 取締役の選任、解任及び再任の権利

#### 取締役会による場合

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

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

取締役は、自らの再任については投票を棄権する。

## 本受益証券保有者による場合

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

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

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、当該総会において取締役として選任される資格を有する（当該取締役は、当該年次総会においてローテーション制により退任する取締役の数の算定には加算されない。）。
- ・ 執行取締役は、年次総会におけるローテーション制に従った退任の対象とならない。
- ・ 非執行取締役／独立非執行取締役の三分の一が各年次総会においてローテーション制に従った退任の対象となる（ただし、再任を受けることができる。）。

さらに、リンク・コーポレート・ガバナンス方針により、独立非執行取締役の三分の一が各年次総会においてローテーション制により退任することが義務付けられている。

## 総会の招集の権利及び議案の提出の手続

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

- ・ 本受託会社
- ・ 本管理会社

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

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

香港不動産投資信託コード及び本信託証書に基づき、本受益証券保有者の総会における一切の決議は投票により決定するものとする。ただし、（本信託証書により認められ、かつ香港証券先物委員会により認可された免除に基づく場合において）総会の議長が、純粹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

2025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。一部の取締役は、2024年3月31日に終了した会計年度に係る最終分配金及び2024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た。これらの取決めを除き、当会計年度において、本受益証券又はその他一切の本ファンドの法人の株式若しくは債券の取得により取締役が利益を得ることを可能にすることを目的とする取決めは存在しない。2017年LTIスキームの詳細は、本書の後述のセクション及び本書の連結財務書類に対する注記21において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、2024年12月に2年間の長期契約として更新されており、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管理会社の慈善・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、本管理会社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。さらにリンク共存計画プログラムは、慈善団体の短期的なプロジェクトを支援している。このような支援の対象には、リード・サイクリング・リミテッド（Read Cycling Limited）による古書店「フェアリー・グッズ（Fairly Goods）」の設置や、持続可能性のコンセプトを振興するために一般市民向けにロク・フー・プレイス（Lok Fu Place）のリンク持続可能性研究所（Link Sustainability Lab）において社会的組織が主催するワークショップの開催が含まれる。

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、寄付又はスポンサーシップとして慈善団体又はコミュニティ・グループに分配すべき資金に充当することができる。本管理会社によるそのような寄付行為は、リンク共存計画のために取締役会が採択した規則に従って行わなければならない。当該規則は当社の企業ウェブサイトで見ることができる。

## 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（2022年EUPP）

2022年従業員受益証券購入プラン（2022年EUPP）は、2022年7月20日付で採択された（EUPPの規則は、2023年6月1日付で改定された。）。本管理会社及びその子会社のシニア・マネージャー以下の階級の適格従業員は、2022年EUPPに参加し、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））を通じて香港証券取引所において本受益証券を購入することができる。参加年度の満了後、本管理会社は、各適格従業員に対して、当該従業員の勤続期間を基準にして、2022年EUPPの規則に従って本報奨を付与する。2022年EUPPに基づいて付与され得る本報奨は、(i)制限付ユニット報奨（権利確定時に公開株式市場から独立の第三者仲介業者を通じて本受益証券を購入することによって履行される。）及び(ii)条件付現金報奨（権利確定期間中にわたる1口当たりの分配金合計に最終的に権利確定し得る本受益証券の実際の口数を乗じた金額に等しい現金の支払いによって履行される。）から構成される。

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82人が、独立の第三者仲介業者を通じて香港証券取引所において合計で110,600口の本受益証券を総額3.9百万香港ドルの対価で購入した。2025年3月31日に終了した会計年度中の2022年EUPPに基づく制限付ユニット報奨の変動及び当会計年度の期首及び期末時点における残高は以下のとおりである。

| 付与日            | 確定期間                    | 2024年<br>4月1日<br>時点残高 | 当会計<br>年度に<br>おける<br>付与 | 当会計<br>年度に<br>おける<br>権利確定 | 当会計<br>年度に<br>おける<br>取消 | 当会計<br>年度に<br>おける<br>失効 | 2025年<br>3月31日<br>現在残高 | 当会計<br>年度に<br>おける<br>計上額<br>（千香港<br>ドル） | 2025年<br>3月31日<br>までの<br>計上額<br>の合計<br>（千香港<br>ドル） | 付与日の直前<br>の本受益証券<br>の終値<br>（香港<br>ドル） |
|----------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------|
| LTIスキーム参加者（合算） |                         |                       |                         |                           |                         |                         |                        |                                         |                                                    |                                       |
| 2023年<br>9月4日  | 2023年9月4日～<br>2024年9月1日 | 53,087                | -                       | (51,411)                  | -                       | (1,676)                 | -                      | 784                                     | 2,012                                              | 38.90                                 |
| 2024年<br>9月2日  | 2024年9月2日～<br>2025年9月1日 | -                     | 29,615                  | -                         | (489)                   | -                       | 29,126                 | 624                                     | 624                                                | 36.90                                 |

## 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45,888,052口であり、その内訳は、(i)2024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、2024年8月13日付で1口当たり32.09香港ドルの発行価格で新規発行された22,800,320口、及び(ii)2024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、2024年12月27日付で1口当たり33.792香港ドルの発行価格で新規発行された23,087,732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、2025年3月31日現在の発行済本受益証券口数2,582,396,465口（自己受益証券を除く。）に対し、約1.78%に相当する。

## 本ライツ・イシューから得られた収入の用途

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（以下「**本手取金**」という。）を調達した。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「**本ライツ・イシュー目論見書**」という。）を参照のこと。

2024年3月31日現在、本手取金のうち122億香港ドルが本ライツ・イシュー目論見書において開示されている方法により使用されており、その内訳は以下のとおりである。(i)本手取金のうち74億香港ドルは、2023年に期限が到来したバンク・ローンの返済のために使用された。(ii)本手取金のうち18億香港ドルは、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のために使用された。(iii)30億香港ドルは、資産取得及び投資のために配分された。

2025年3月31日までの本手取金の実際の使用額及び予定使用額（本ライツ・イシュー目論見書の記載による）は以下のとおりである。

|                                                                                                                                           | 本ライツ・イシュー<br>目論見書に<br>記載されている<br>本手取金の予定使用額<br>(十億香港ドル) | 2024年3月31日現在<br>の未使用の本手取金<br>(十億香港ドル) | 2025年3月31日に<br>終了した会計年度<br>中の本手取金の<br>実際の使用額<br>(十億香港ドル)                                                                               | 2025年3月31日現在<br>の未使用の本手取金<br>(十億香港ドル)                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 2023年に期限が到来<br>するバンク・ローン<br>の返済                                                                                                           | 7～8                                                     | －                                     | －                                                                                                                                      | －                                                                   |
| 2024年1月1日以後<br>に満期となるリボル<br>ビング信用枠の返済                                                                                                     | 1～2                                                     | －                                     | －                                                                                                                                      | －                                                                   |
| 将来の投資機会の追<br>求（配分されるまで<br>の間、銀行及び／又<br>は金融機関に短期条<br>件で預金されるか、<br>或いは本管理会社の<br>財政管理方針に合致<br>し、香港不動産投資<br>信託コードを遵守す<br>る方法により別段に<br>使用される。） | 8.5～10.5                                                | 6.3                                   | 約1億香港ドルが、<br>江蘇省の常熟市北部<br>のロジスティクス資<br>産の取得の追加の支<br>払、及び上海市にお<br>けるリンク・プラ<br>ザ・チーバオの50%<br>持分の取得の完了に<br>係る支払に対する資<br>金供給のために配分<br>された。 | 将来の投資又は取得の<br>機会に備えて、残余の<br>手取金約62億香港ドル<br>が当社の財政管理方針<br>に従って配分された。 |
| 合計                                                                                                                                        | 18.5                                                    | 6.3                                   | 0.1                                                                                                                                    | 6.2                                                                 |

## 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ったと取締役会は判断した。

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。

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。

2024年4月3日をもって2024年転換債の満期が到来した。満期日までの間に2024年転換債の保有者による転換は一切行われていない。リンクCBリミテッドは、引受契約に基づく2024年転換債の条件に従って、2024年転換債の発行済残高の全部、すなわち元本残高787,000,000香港ドルを未払利息とともに償還した。これは2024年転換債の当初元本額の約19.67%に相当する。

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

2022年12月12日にリンク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ったと取締役会は判断した。

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、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。

2025年5月27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。

## 本ファンドの上場有価証券の購入、売却又は償還

### 本ファンドの上場受益証券の購入

当会計年度中に本管理会社は（本ファンドを代理して）、香港証券取引所において合計17,336,700口の本受益証券を約574.33百万香港ドルの対価総額（費用控除後）により買い戻した。買い戻された本受益証券の平均コスト（費用控除後）は1口当たり約33.13香港ドルであった。買い戻された本受益証券はすべて自己受益証券として保有されており、適用法令に従って使用されることが意図されている（現金による売却、移転及び消却を含むが、これらに限定されない。）。当会計年度中に自己受益証券の売却、移転又は消却は一切行われておらず、従って、2025年3月31日現在、本ファンドが自己受益証券として保有している本受益証券の数は17,336,700口である。上記の購入の詳細は以下のとおりである。

| 月     | 買戻し口数      | 1口当たり購入価格 |           | 概算支払対価総額<br>（費用控除後）<br>（百万香港ドル） |
|-------|------------|-----------|-----------|---------------------------------|
|       |            | 最高値（香港ドル） | 最安値（香港ドル） |                                 |
| 2024年 |            |           |           |                                 |
| 12月   | 12,852,800 | 34.40     | 32.10     | 426.82                          |
| 2025年 |            |           |           |                                 |
| 1月    | 4,483,900  | 33.15     | 32.65     | 147.51                          |

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。

上記に加えて、本管理会社は、長期インセンティブ・スキームに関して、同スキーム規則の条件に従って、第三者仲介業者を通じて香港証券取引所において1,378,151口の本受益証券を約43.54百万香港ドルの対価総額（費用控除後）により購入し、従業員受益証券購入プランに関して、同プラン規則の条件に従って、第三者仲介業者を通じて香港証券取引所において51,411口の本受益証券を約2.01百万香港ドルの対価総額（費用控除後）により購入した。

### 本ファンドの上場受益証券の償還

2024年転換債の償還の詳細は、本書の「2024年満期の保証付グリーン転換債」のセクションを参照のこと。

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（ケイマン）2009リミテッド（The Link Finance (Cayman) 2009 Limited）は、2024年満期の利率3.60%の500,000,000米ドルのノートを2024年9月3日の満期時に未払利息とともに全額償還した。

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購入、売却又は償還（自己受益証券の売却を含む。）を一切行っていない。

## 本受益証券保有者の内訳

2025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（自己受益証券の保有者である本ファンドを除く。）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<br>本受益証券保有者（人） | 保有されている<br>本受益証券の総数（口） | 割合（％）  |
|-----------------|----------------------|------------------------|--------|
| 0～1,000口        | 5,535                | 3,371,690              | 0.13   |
| 1,001～5,000口    | 11,460               | 27,081,960             | 1.05   |
| 5,001～10,000口   | 1,614                | 11,038,208             | 0.43   |
| 10,001～100,000口 | 875                  | 22,300,254             | 0.86   |
| 100,001口以上      | 82                   | 2,518,604,353          | 97.53  |
| 合計              | 19,566               | 2,582,396,465          | 100.00 |

2025年3月31日現在、HKSCCノミニーズ社は2,497,536,292口（発行済本受益証券（自己受益証券を除く。）の約96.71％）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。）。

2025年3月31日現在の本受益証券の終値の1口当たり36.4香港ドル及び発行済本受益証券口数2,582,396,465口（自己受益証券を除く。）に基づく当該時点における本ファンドの時価総額は約940億香港ドルである。さらに詳細な情報は、本書の連結財務書類に対する注記27に記載されている。

## 一般投資家による保有分

本管理会社が公的に入手可能な情報によれば、本ファンドの発行済本受益証券（自己受益証券を除く。）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。

2025年5月27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2025年5月27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。

- ・ ダンカン・ガレス・オーウェン
- ・ ジョージ・クォク・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
- ・ ジャナ・アンドネグイ・セフナロワ
- ・ バリー・デヴィッド・ブレイキー

- ・ エン・クオク・セアト・モエイ
- ・ ジェニー・グ・ジアリン
- ・ アン・クン・ユン・イェン・ユン・チャー
- ・ メリッサ・ウー・マオ・チン

当会計年度中に、ニコラス・チャールズ・アレン氏、ポー・リー・タン氏、エド・チャン・ユー・チョン氏及びブレア・チルトン・ピカレル氏は取締役を退任した。

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。

#### 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2025年5月27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及び／又は代理取締役は以下のとおりである。

| 氏名                | 取締役 | 代理取締役 |
|-------------------|-----|-------|
| ジョージ・クオク・ルン・ホンチョイ | ○   |       |
| ン・コック・ション         | ○   | ○     |
| ケネス・タイ・ルン・ウォン     | ○   | ○     |
| グレゴリー・ロバート・チャブ    | ○   |       |
| ジョン・ラッセル・ソーンドース   | ○   |       |
| ロナルド・タム・セン・ユム     | ○   |       |
| エマニュエル・レジス・ファルシス  | ○   |       |
| ウィリアム・ライ・ホン・ミン    | ○   |       |
| アニー・リー            | ○   |       |
| キース・ン・マン・ケウン      | ○   |       |
| ハイクン・ズー           | ○   |       |
| クリスティン・ルイーズ・ケリー   | ○   |       |
| キャサリン・ロー・ヤン・ケイ    | ○   |       |
| ジェフ・マウ・クオク・ション    |     | ○     |
| フランシス・シートー・オイ・シップ | ○   |       |
| ウォーレン・アンドリュー・トムソン | ○   | ○     |
| ブレンダ・イップ          | ○   |       |
| レベッカ・チョウ・ジン       | ○   |       |
| チャールズ・リョン・キット・サン  |     | ○     |
| マイケル・ルイ・ウィン・イップ   |     | ○     |
| ジョニー・ヤウ・チュン・イェン   |     | ○     |

## 不動産の取得及び処分

当会計年度中に本ファンド又はそのいずれの子会社も不動産の取得又は処分を一切行っていない。

2025年3月31日現在、本ファンドのポートフォリオは154件の資産（香港における129件の資産及び1件の開発中不動産、中国大陆における12件の資産、オーストラリアにおける9件の資産、英国における1件の資産並びにシンガポールにおける2件の資産を含む。）により構成されている。これらの資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。適格少数持分不動産の詳細については、本書の連結財務書類の注記36を参照のこと。

## 不動産開発及び関連業務

2022年8月に、香港市クワン・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。）の取得に係る入札が香港特別行政区政府によって承認され、本土地の取得は2022年9月に完了した。本土地は、駐車場を伴うコミュニティ商業資産として開発（以下「**本開発**」という。）が進められている。2025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9月に香港建設局（Buildings Department）は総合建設計画を承認した。主契約工事は2024年9月中旬に開始された。本開発はスケジュールに沿って進行中である。
- (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)2025年3月31日現在の本ファンドの総資産価値(2025年3月31日に終了した会計年度に関する最終分配金支払額に係る調整後)の約0.7%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) 2025年3月31日までの本開発の発生済開発費は11.7億香港ドルであり、推定開発費の約74%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

当会計年度中にすべての関連投資の満期が到来しており、従って、2025年3月31日現在、本ファンドは関連投資を一切保有していない。

## 香港不動産投資信託コードの第7.2C条に基づく上限値

2025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7.2C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（2025年3月31日に終了した会計年度に関する最終分配金支払額に係る調整後）の約2.34%を占めており、従って、上限値の範囲内である。

## その他の更新情報

## 主要な不動産会社／不動産アドバイザー

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

| 名称                                                                    | 業務の内容 | 手数料／顧問料<br>(百万香港ドル) | 関連費用に<br>占める割合<br>(%) |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|-----------------------|
| 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 | 7.4                 | 31.1                  |
| インヴェスタ・アセット・マネジメントPtyリミテッド (Investa Asset Management Pty Limited)     | リース仲介 | 4.6                 | 19.3                  |
| 第一创建仓储服务(深圳)有限公司                                                      | リース仲介 | 3.5                 | 14.8                  |
| 世邦魏理仕(上海)商业地产顾问有限公司                                                   | リース仲介 | 1.4                 | 6.0                   |
| 上海筑浦信息技术有限公司                                                          | リース仲介 | 1.2                 | 5.2                   |

## 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<br>支払金額<br>(百万香港ドル) | 関連費用に<br>占める割合<br>(%) |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------|
| ワイホン・エンバイロメンタル・サービス・リミテッド (Waihong Environmental Services Ltd)           | 清掃サービス             | 130.1                    | 4.8                   |
| シナージス・マネジメント・サービス・リミテッド (Synergis Management Services Ltd)               | 不動産管理業者            | 120.9                    | 4.4                   |
| リ・ヒン・エンバイロメンタル・サービス・カンパニー・リミテッド (Li Hing Environmental Services Co. Ltd) | 清掃サービス             | 99.2                     | 3.6                   |
| ビルド・キング・コンストラクション・リミテッド (Build King Construction Limited)                | プロジェクト及び<br>メンテナンス | 97.5                     | 3.6                   |
| サヴィルス・プロパティ・マネジメント・リミテッド (Savills Property Management Ltd)               | 不動産管理業者            | 96.0                     | 3.5                   |

## 主要な顧客及び供給者

当会計年度における上位5位までの顧客の合計及び最大の顧客が本ファンドの収益合計金額に占める割合は、それぞれ約13.6%及び約4.9%であった。

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20.0%及び約4.8%であった。

## 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）

ダンカン・ガレス・オーウェン（Duncan Gareth OWEN）氏

ダンカン・ガレス・オーウェン氏（57歳）は、2024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、2024年8月から取締役会会長を承継した。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並びに報酬委員会及び持続可能性委員会の委員を務めている。

オーウェン氏は、ワークスペース・グループPLC（Workspace Group PLC）（ロンドン証券取引所に上場されている。）の独立非執行取締役及び取締役会会長である。同氏はまた、ワークスペース・グループPLCの指名委員会の委員長であり、同社の報酬委員会及びESG委員会の委員である。加えてオーウェン氏は、（The Oxford Science Park Limited）の会長であるとともに、セラー・プロパティ・グループ（Sellar Property Group）の会長であり、同社の投資委員会の委員長である。

オーウェン氏は、不動産投資開発セクターにおいて30年を超える経験を有している。同氏は、2023年までイモベル・キャピタル・パートナーズ（Immobel Capital Partners）の最高経営責任者を務めていた。同氏は、2012年から2020年までシュローダーPLC（Schroders PLC）の不動産部門のグローバル部長を務めており、2006年から2011年までインヴィスタ・リアル・エステート・インベストメント・マネジメント・ホールディングスPLC（Invista Real Estate Investment Management Holdings PLC）の最高経営責任者を務めていた。上記の役職に就任する以前に同氏は、インサイト・インベストメント・マネジメント・リミテッド（Insight Investment Management Limited）のマネージング・ディレクターを務めており、ゲートハウス・インベストメント・マネジメント・リミテッド（Gatehouse Investment Management Limited）の共同設立者であった。同氏は、1990年から2001年までジョーンズ・ラング・ラサール（Jones Lang LaSalle）及びラサール・インベストメント・マネジメント（LaSalle Investment Management）において様々な役職を歴任した。

オーウェン氏は公益事業の分野で積極的に活動しており、2016年から2022年までチャーチ・コミッショナーズ（Church Commissioners）の理事会のメンバー、同団体の不動産投資委員会（Real Assets Investment Committee）の委員長を務めており、英国不動産連盟（British Property Federation）の政策委員会の委員を14年間にわたって務めていた。オーウェン氏はまた、ロイヤル・カレッジ・オブ・ミュージック（Royal College of Music）のカウンシル・メンバーである。

オーウェン氏は、シェフィールド・ハラム大学（Sheffield Hallam University）において都市経済学の優等学士の学位を取得している。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のメンバーであり、投資及び顧客関係の分野における英国金融行為規制機構認定者（Financial Conduct Authority Approved Person）である。

**執行取締役兼グループ最高経営責任者****ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ（George Kwok Lung HONGCHOY）氏**

ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ氏（63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グループ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、アーバン・ランド・インスティテュート（Urban Land Institute）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、香港共同募金会（The Community Chest of Hong Kong）の投資小委員会の委員である。

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人に出選され、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、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・シヨン（NG Kok Siong）氏**

ン・コック・シヨン氏（53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・ピーエイチディー（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**

イアン・キース・グリフィス氏（70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及び持続可能性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・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。

#### 会長代理（兼独立非執行取締役）

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

クリストファー・ジョン・ブルック氏（56歳）は、2018年5月より本管理会社の独立非執行取締役を務めており、2025年3月より会長代理に就任している。同氏はまた、本管理会社の報酬委員会及び持続可能性委員会の委員長、並びに財務投資委員会の委員である。

ブルック氏は、IBIグループ・ホールディングス・リミテッド（IBI Group 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、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）及びピース・インク（Peace, Inc.）の顧問を務めている。同氏はまた、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（以下「RICS」という。）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、RICS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、中国香港ラグビー・フットボール協会（Hong Kong, China Rugby）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****ジャナ・アンドネグイ・セフナロワ（Jana ANDONEGUI SEHNALOVA）氏**

ジャナ・アンドネグイ・セフナロワ氏（47歳）は、2024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、本管理会社の財務投資委員会及び持続可能性委員会のメンバーである。

セフナロワ氏は、ヴァンテージ・ポイント・アセット・マネジメント・ピーティーイー・リミテッド（Vantage Point Asset Management Pte. Ltd.）のマネージング・ディレクターである。同氏はまた、トヴァナ・インベストメント・アドバイザーズGmbH（Tovana Investment Advisors GmbH）の共同設立者兼マネージング・ディレクターである。

セフナロワ氏は、世界の不動産及び株式セクターにおいて23年を超える経験を有している。同氏は、2021年から2023年までコンデュイト・セキュリティーズ・リミテッド（Conduit Securities Limited）のマネージング・ディレクターを務め、2009年から2021年までラ・フランセーズ・フォーラム・セキュリティーズ（UK）リミテッド（La Francaise Forum Securities (UK) Limited）の最高経営責任者兼グローバル・ポートフォリオ・マネージャーを務め、2004年から2009年までシティ・プロパティ・インベスターズ（Citi Property Investors）のポートフォリオ・マネージャー兼国際アナリストを務め、2001年から2004年までヨーロッパ・インベスターズ・インク（European Investors Inc.）のグローバル不動産有価証券チームにおいて国際不動産有価証券アナリストを務めた。

セフナロワ氏は、カレル大学（Charles University）において法学修士号（summa cum laude）を取得するとともに、プラハ経済大学（Prague University of Economics and Business）において経営学修士号を取得している。

**独立非執行取締役****バリー・デヴィッド・ブレイキー（Barry David BRAKEY）氏**

バリー・デヴィッド・ブレイキー氏（65歳）は、2024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、本管理会社の監査リスク管理委員会、財務投資委員会及び報酬委員会のメンバーである。

ブレイキー氏は、ヨーロッパの不動産投資資産管理会社であるCCリアル・インターナショナルGmbH（CC Real International GmbH）（以下「CCリアル社」という。）のマネージング・パートナーである。同氏は、オーストラリアの不動産デット投資管理会社であるマディガン・キャピタル・ピーティーワイ・リミテッド（Madigan Capital Pty Ltd）（CCリアル社の投資先企業）の非執行取締役である。同氏はまた、ミルヴァック・ファンズ・マネジメント・オーストラリア・リミテッド（Mirvac Funds Management Australia Limited）の非執行取締役、ミルヴァック・ホールセール・オフィス・ファンド（Mirvac Wholesale Office Fund）の理事であり、ミルヴァック・グループ（Mirvac Group）（オーストラリア証券取引所に上場されている。）のメンバーである。

ブレイキー氏は、不動産セクター及び不動産投資セクターにおいて40年を超える世界的な経験を有している。同氏は、2008年から2018年までオーストラリアの政府系ファンドであるフューチャー・ファンド・マネジメント・エージェンシー（Future Fund Management Agency）において創立時の不動産部長を務めた。同氏は、フューチャー・ファンドのための不動産投資プラットフォーム及びプログラムを設定及び管理するとともに、アジア太平洋地域、米国及びヨーロッパにわたるエクスポージャーを有する質の高い不動産ポートフォリオを構築した。同氏は、1988年から2008年までピナクル・プロパティ・グループ・ピーティーワイ・リミテッド（Pinnacle Property Group Pty. Ltd.）のファウンディング・プリンシパル（Founding Principal）として、オーストラリアの複数の主要な退職年金及び投資ファンドのために助言を提供するとともに、不動産プログラムを指揮した。同氏はナイト・フランク（Knight Frank）の不動産鑑定士としてキャリアを開始した。

2015年から2019年までの間、ブレイキー氏は、メルボルンとローンセストンの空港を所有するオーストラリア・パシフィック・エアポート・コーポレーション・リミテッド（Australia Pacific Airports Corporation Limited）の取締役を務めた。

ブレイキー氏は、ロイヤル・メルボルン工科大学（RMIT University）において鑑定学の準学士号を取得している。同氏は、公認実務鑑定士（Certified Practising Valuer）、英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会（Royal Institution of Chartered Surveyors）のフェロー、オーストラリア不動産協会（Australian Property Institute）の終身フェローである。同氏は、以前にオーストラリア不動産協会の全国会長、オーストラリア不動産産業財団（The Property Industry Foundation）のヴィクトリア州諮問会議（Victorian Board of Advisors）の議長、及び同財団の全国理事会（National Board）の理事を務めていた。

#### 独立非執行取締役

##### エン・クウォク・セアト・モエイ（ENG-KWOK Seat Moey）氏

エン・クウォク・セアト・モエイ氏（66歳）は、2024年11月より本管理会社の独立非執行取締役に就任している。同氏はまた、本管理会社の監査リスク管理委員会のメンバーである。

エン氏は、メープルツリー・インダストリアル・トラスト（Mapletree Industrial Trust）（シンガポール証券取引所に上場されている。）の管理会社であるメープルツリー・インダストリアル・トラスト・マネジメント・リミテッド（Mapletree Industrial Trust Management Ltd.）の独立非執行取締役である。同氏はまた、アレン&グレッドヒルLLP（Allen & Gledhill LLP）のコンサルタントである。

エン氏は、DBSバンク・リミテッド（DBS Bank Ltd）（以下「DBS」という。）において、2024年3月に退任するまで、グループ資本市場部長の役職を務めるとともに、グループ経営委員会のメンバーであった。

エン氏は、銀行幹部として投資銀行業において30年以上の経験を有している。エン氏は、顧問及び企業金融、並びに株式取引の組成及び実行について、域内における複数のチームを監督及び指揮していた。同氏はまた、DBS ヴィッカーズ・セキュリティーズ（DBS Vickers Securities）において証券業の監督を行うとともに、DBS デジタル・アセット・エコシステム（DBS Digital Asset Ecosystem）において資本市場デジタル事業の監督を行っていた。エン氏は傑出した貢献により、2018年にインスティテュート・オブ・バンキング・アンド・ファイナンス・ディスティンギッシュト・フェロー（Institute of Banking and Finance Distinguished Fellow）に選定された。

エン氏は、オーストラリアのシドニーのニュー・サウス・ウェールズ大学において商学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

ジェニー・グ・ジアリン氏（56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、中国大陆、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）（以下「ACCA」という。）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年にかけて中国大陆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

##### アン・クン・イェン・ユン・チー（Ann KUNG YEUNG Yun Chi）氏

アン・クン・イェン・ユン・チー氏（62歳）は、2024年8月より本管理会社の独立非執行取締役に就任している。同氏はまた、本管理会社の監査リスク管理委員会、指名委員会及び報酬委員会のメンバーである。

クン氏は、CLPホールディングス・リミテッド（CLP 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及びバンク・オブ・チャイナ（ホンコン）リミテッド（Bank of China (Hong Kong) Limited）（以下「BOCHK」という。）の顧問であり、2015年3月から同氏が退任した2022年7月までBOCHKの副最高経営責任者を務めていた。2007年にBOCHKに参加する以前、同氏はスタンダード・チャータード・バンク（ホンコン）リミテッド（Standard Chartered Bank (Hong Kong) Limited）において様々な上級職を歴任した。

クン氏は以前に、BOCHKを代表して香港銀行協会（Hong Kong Association of Banks）の持ち回り制の会長を務めるとともに、香港証券先物委員会の諮問委員会の委員、香港金融管理局（Hong Kong Monetary Authority）の為替資金諮問委員会の金融インフラストラクチャ市場開発小委員会の委員、並びにマネーロンダリング防止及びテロリスト資金対策審査機関（Anti-Money Laundering and Counter-Terrorist Financing Review Tribunal）のメンバーであった。現在同氏は、香港雇用者連盟（Employers Federation of Hong Kong）の銀行金融サービス・グループの議長、及び同じサブセクターの香港特別行政区第6選挙委員会の委員を務めている。クン氏は、銀行業界における30年を超える経験とともに、金融サービスに関する広範な知識と経験を有している。

現在クン氏は、香港における多くの公益事業の役職、特に、香港特別行政区政府の局長級給与及び業務条件に関する常設委員会、並びに香港小児病院（Hong Kong Children's Hospital）の病院統治委員会の委員長、香港空港管理局（Hong Kong Airport Authority）、香港中文大学の理事会、香港政府観光局（Hong Kong Tourism Board）、香港特別行政区公務員任用委員会（HKSAR Public Service Commission）及び公務員研修諮問委員会（Civil Service Training Advisory Board）のメンバー、並びに香港ジョッキー・クラブ（Hong Kong Jockey Club）の理事、並びに香港共同募金会の理事及び名誉副会長を務めている。

クン氏は、南カリフォルニア大学において会計学専攻の経営学士号を取得している。

## 独立非執行取締役

### メリッサ・ウー・マオ・チン（Melissa WU Mao Chin）氏

メリッサ・ウー・マオ・チン氏（58歳）は、2023年4月より本管理会社の独立非執行取締役役に就任している。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及び指名委員会の委員である。

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、それらの委員会には、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。同氏は英国のパ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。同氏は、グオコ・グループ・リミテッド（Guoco Group 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並びに取締役会監査リスク管理委員会及び取締役会指名委員会の委員である。同氏はまた、HSBCチアンハイ・セキュリティーズ・リミテッド（HSBC Qianhai Securities Limited）の独立非執行取締役である。

**経営管理チーム****執行取締役****執行取締役兼グループ最高経営責任者****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・シヨン氏****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（55歳）は、本管理会社の法務、ガバナンス、リスク及びコンプライアンス部門を指揮している。同氏は2019年8月に本管理会社に参加し、本管理会社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。本管理会社に参加する以前、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。現在同氏は、香港不動産投資信託協会（Hong Kong REITS Association）の事務局長を務めている。

ウォン氏は、ロンドン大学のロンドン・スクール・オブ・エコノミクス・アンド・ポリティカル・サイエンス（London School of Economics and Political Science）において法学士号を取得し、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。同氏は、アジア・リーガル・ビジネス（ALB）香港アワード2023（Asian Legal Business（ALB）Hong Kong Awards 2023）において、「インハウス・ロイヤー・オブ・ザ・イヤー（In-House Lawyer of the Year）」を受賞するとともに、同氏が率いるチームが「ホンコン・インハウス・チーム・オブ・ザ・イヤー（Hong Kong In-House Team of the Year）」及び「コンプライアンス・アンド・リスク・マネジメント・インハウス・チーム・オブ・ザ・イヤー（Compliance and Risk Management In-House Team of the Year）」を獲得した。

**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（56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、中国大陆、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、本管理会社のいくつかの子会社の取締役を務めている。

チャブ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（Lendlease）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。

**最高人事組織責任者****ジョン・ノーラン（John NOLAN）氏**

ノーラン氏（59歳）は、特に人的資本及びリーダーシップ開発に重点を置いて、本管理会社のリンク2.0からリンク3.0への移行を支援する人事及び組織の転換戦略の策定と実行について責任を負っている。さらに同氏は、人事部門を指揮して、本管理会社の人的アジェンダを前進させるとともに、本管理会社のカルチャー形成イニシアチブを率先して遂行している。同氏は2024年2月に本管理会社に参加した。

ノーラン氏は、アジア、ヨーロッパ、中近東、米国において30年間にわたるキャリアがあり、高度な経験を有する世界的な人事分野のリーダーである。同氏は組織変革の指導において確かな実績を有するとともに、リーダーシップ開発、人材管理、報酬、組織設計及び文化、人事に関するテクノロジー並びにチェンジ・マネジメントに関する広範な知識を備えている。

ノーラン氏の直近の役職は、ドーハにおけるカタール航空（Qatar Airways）のグループ最高経営責任者の顧問であった。以前に同氏は、香港のジャーディン・マセソンにおいてグループ人事担当取締役を務め、同グループ全体の人事に関する戦略及び業務を監督していた。ジャーディン・マセソンの以前に同氏はユニリーバ（Unilever）に長期にわたって勤続し、様々な上級のグローバルな事業上の役職を歴任した。最後の役職は、シンガポールを拠点とするグローバル市場の人事担当上級副社長であり、ユニリーバ・グループ内のすべての国別組織における人事について責任を負っていた。

ノーラン氏は、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・サイエンスにおいて政府及び歴史専攻の学士号を取得している。

**グループ最高投資責任者****ジョン・ラッセル・ソーンダース（John Russell SAUNDERS）氏**

ソーンダース氏（59歳）は、本管理会社の投資事業の全般的な投資戦略、ポートフォリオ管理及び戦略的開発について責任を負っている。同氏は2024年3月に本管理会社に参加した。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一人であり、本管理会社のいくつかの子会社の取締役を務めている。

ソーンダース氏は、不動産業界において30年を超える経験を有し、極めて優れた投資実績を上げている。直近の同氏は、世界最大の資産管理会社であるブラックロック（BlackRock）社において、アジア太平洋地域不動産部長、及び不動産顧客事業のグローバル部長を務めていた。同氏は不動産グローバル執行委員会の委員を務めるとともに、不動産グローバル投資委員会の議決権を有する委員でもあった。加えてソーンダース氏は、アジア・バリュー・アッド・ファンド・シリーズ（Asia Value Add Fund Series）（現在はシリーズ中のファンド（Fund V））の単独のポートフォリオ・マネージャーを過去に務めており、以前にブラックロック社のアジア・コア・ファンド（アジア特化型）（Asia Core Fund I）（Asian Spezialfond）のポートフォリオ・マネージャーを務めていた。

同氏は、2013年におけるブラックロック社とMGPA社との合併を通じてブラックロック社に参加した。当時同氏は、MGPA社のアジア地域担当最高経営責任者であり、同社のアジア・プロパティ・ファンド（Asian Property Funds）シリーズのポートフォリオ・マネージャーを務めていた。MGPA社に参加する以前、同氏は1999～2007年にCLSA社に勤務しており、同社の地域不動産調査業務を運営するとともに、同社のアジア・プロパティ・ファンドの立ち上げに尽力し、同ファンドにおいて投資委員会の委員を務めた。その以前に同氏は、1994～1998年にホンコン・ランド（Hongkong Land）社に勤務しており、シンガポール及びその他のアジア諸国における多数の重要なプロジェクトの開発及びリーシング業務に従事した。

ソーンダース氏は、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り、香港不動産鑑定士協会の会員である。同氏は、英国のカレッジ・オブ・エステート・マネジメント（College of Estate Management）において測量学の学位を取得している。

**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（55歳）は、本管理会社の経営企画（合併及び買収、投資家向け広報活動、企業金融、資本取引の実行、シンガポールにおける投資活動、戦略計画策定及びその他の戦略的イニシアチブを含む。）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、本管理会社のいくつかの子会社の取締役を務めている。

タム氏は、企業金融、企業戦略及び経営企画、合併及び買収、資本市場、不動産投資及び管理、並びに企業及び投資銀行業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、スワイヤー・グループ（Swire Group）やライ・サン・グループ（Lai Sun Group）等の多国籍コングロマリットにおける経営幹部職、並びにHSBCグローバル・バンキング（HSBC Global Banking）、株式会社三井住友銀行、マッコーリー・キャピタル（Macquarie Capital）等の世界的な金融機関における上級の銀行業務に関する役職を歴任した。

タム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。同氏はまた、香港証券投資学会のフェロー・メンバーである。同氏は、香港科技大学のカウンシル・メンバーであり、知識移転委員会の委員長、並びに財務委員会、組織発展及びアウトリーチ委員会並びに投資小委員会の委員を務めている。同氏はまた、レッドバード・イノベーション・ファンド（Redbird Innovation Fund）の非執行取締役である。長年にわたって同氏は、香港公認会計士協会の複数の小委員会の委員を務めており、2020～2022年には登録及び資格認定委員会（後の登録委員会）の委員長を務めた。

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（50歳）は、アジア市場及び新規市場開発における本管理会社の資産投資を監督している。同氏は、香港証券先物規則に定める本管理会社の責任役員の一人であり、また、本管理会社の戦略的開発を促進するグループ運営委員会（Group Steering Committee）の委員を務めている。チャン氏は直接的な不動産及びファンド管理に関する広範な経験を有している。2013年に本管理会社に参加する以前、チャン氏は、ハーベスト・キャピタル・パートナーズ（Harvest Capital Partners）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（ARA Asset Management）及びハチソン・ワンポア（Hutchison Whampoa）において過去に経営管理職を歴任した。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、上場不動産投資信託、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。

#### グループ・マネージング・ディレクター - コーポレート・アフェアーズ及びブランド担当

**デヴィッド・アシュトン（David ASHTON）氏**

アシュトン氏（40歳）は、本管理会社の主要な企業ステークホルダー（報道機関、政府、規制機関及びより広範なコミュニティを含む。）との関係を監督するとともに、その他の経営陣と密接に連携して、投資家、同業他社、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の取組みの整合性の確保に従事している。アシュトン氏はまた、本管理会社のブランディング及びパートナーシップの取組みを監督している。

2024年11月に本管理会社に参加する以前、アシュトン氏は、ブランズウィック・グループ（Brunswick Group）に13年間勤務して（2011年から2020年までの9年間の香港勤務を含む。）パートナー及び東京支局長を務め、アジア全域の企業に対し、M&A及び資本調達、地政学、ESG、ガバナンス、サイバー、危機管理、規制上の問題等の重要事項について、主要なステークホルダーとの関係に関する助言を提供した。ブランズウィック・グループに勤務中にアシュトン氏は、アジア地域における同社の金融業グループの長を務めるとともに、日本の現場における最初のパートナーとしてブランズウィック・グループの東京オフィスの設立に尽力した。

アシュトン氏は、英国における政治的世論調査及びコミュニケーションの分野で自身のキャリアをスタートさせ、保守党及び労働党の双方に選挙キャンペーンに関する助言を提供した。同氏は、エセックス大学において世論及び世論調査学の修士号、並びに政治及び法学の学士号を取得している。

#### **マネージング・ディレクター - グループ資産管理担当**

##### **エマニュエル・ファルシス（Emmanuel FARCIS）氏**

ファルシス氏（53歳）は、香港、オーストラリア、英国及びシンガポールにおける資産管理活動を監督している。同氏の役職は、資本リサイクリング並びに合併及び買収活動の実行の支援も担当する。

ファルシス氏は、2008年9月に本管理会社に参加した。同氏は、資産管理、資産計画策定、資産改善の分野における広範な経験を有しており、過去20年間にわたって香港を拠点としているが、中国大陆、台湾、英国に居住した時期もあった。本管理会社に参加する以前、同氏はアジアワールド・エキスポ（AsiaWorld-Expo）においてシニア・マネージャーを務め、アジアワールド・エキスポの展示センターの全般的な開発及び運営に携わった。ファルシス氏はまた、香港宝嘉（Dragages Hong Kong）において大中華圏における様々な小売及び商業開発事業に従事した。

ファルシス氏は、フランスのナンシー大学において経営学の学士号を取得し、ケンブリッジ大学においてMBAを取得している。同氏は、香港のフランス商工会議所の評議員であり、フランス商工会議所チャリティ理事会のメンバーである。

#### **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（58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・ワンポア・プロパティーズ・リミテッド、ニュー・ワールド・グループ（New World Group）、ジョーンズ・ラング・ラサール・リミテッド（Jones Lang LaSalle Limited）、ヘンダーソン・ランド・デベロップメント・カンパニー・リミテッド（Henderson Land Development Company Limited）等の中国大陆及び香港における主要な不動産開発・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 - 持続可能性及びリスク・ガバナンス担当 カルヴァン・リー・クワン (Calvin Lee KWAN) 博士

クワン博士（44歳）は、本管理会社の持続可能性及びリスク管理に関するガバナンス及び戦略を、本グループの長期的な戦略目標に合致するように監督している。持続可能性の分野では、クワン博士は、先進の気候変動弾力性対策と脱炭素化戦略の採用を支援することで、本グループの事業を世界的な持続可能性の基準に合致させることに取り組んでいる。同氏は、ESG及びスチュワードシップの問題について、投資家や事業パートナーとの間に積極的な関係を構築することを通じて、透明性を向上させるとともに、本グループの持続可能性目標の達成を支援するパートナーシップを強化している。リスク・ガバナンスの監督業務において、クワン博士は、本グループの戦略目標と一体化した包括的なリスク管理の実務を構築している。すなわち同氏は、定義されたリスク選好度に従い、効率的なリスク軽減措置を促進する強力なリスク管理枠組みによって事業戦略を支えている。このような戦略上の一体化は、組織の持続可能性の維持と成長の促進のために不可欠である。クワン博士は、石油及びガス、自動車、学術、不動産を含む様々なセクターにわたって広範な経験を有していることから、同氏の役職の兼任において独自の価値ある視点がもたらされている。

現在、クワン博士は、香港総合商業連合会の環境持続可能性委員会（Environment and Sustainability Committee）の副委員長を務めており、また、国際連合責任投資原則（United Nations Principles of Responsible Investment）の不動産諮問委員会（Real Estate Advisory Committee）の前委員長、国際連合環境計画・金融イニシアチブ（United Nations Environment Programme Finance Initiative）の不動産ワーキング・グループ（Property Working Group）の前議長を務めていた。

クワン博士は、カリフォルニア大学ロサンゼルス校において環境科学及び工学の博士号を取得し、ノースウェスタン大学ケロッグ経営大学院及び香港科技大学においてエグゼクティブMBAを取得するとともに、香港中文大学において法務博士の学位を取得している。

## 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（62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、本管理会社の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35年を超える幅広い業界経験を有している。本管理会社に参加する以前、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、不動産管理実務における優れた実績と深い理解に対する取り組みを実践している。同氏は広範なキャリアを通じて、戦略計画策定、テナント関係、事業効率を含む不動産管理の様々な分野における専門知識に磨きをかけてきた。同氏はリスク管理における確かな経歴の中で、潜在的な課題を特定し、効果的な解決策を実行するスキルを身に付けることで、同氏の管理下の不動産の円滑な事業運営を確保してきた。

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（55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（53歳）は、本管理会社の財務統制部門、税務部門、資本管理部門、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・買収プロジェクトの金融分野を担当している。当初ン氏は、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た。企業財務に関する職責に加えて、同氏は、資産改善、保険、企業資源計画システム及び様々な事業プロジェクトを指揮してきた。同氏はまた、投資家向け広報活動の業務に携わった。ン氏は、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、本管理会社のいくつかの子会社の取締役である。

ン氏は、金融、財政、不動産及び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（60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、並びにエンジニアリング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（55歳）は中国大陸地域を監督し、商業、ロジスティクス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、同社が中国大陸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рук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、本管理会社は、費用回収ベースで管理報酬を請求するし、取得／処分手数料は請求せず、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請求しない。

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

戦略の実行は、本管理会社のグループ最高経営責任者が主導する経営陣に委任される。グループ最高経営責任者は、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、本管理会社が所定の戦略、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。グループ最高経営責任者は、取締役会に報告を行う。

本管理会社の最高財務責任者は、グループ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企業計画についての本管理会社の各部門を監督する。

本管理会社の最高法務責任者は、グループ最高経営責任者に報告し、法務、ガバナンス、リスク及びコンプライアンスについての本管理会社の各部門を監督する。

本管理会社の最高執行責任者は、グループ最高経営責任者に報告し、香港、中国、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、また本管理会社の資産管理、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。

本管理会社の最高人事組織責任者は、グループ最高経営責任者に報告し、リンク3.0への移行に向けた人材・組織変革戦略を立案・実行する。最高人事組織責任者は、本管理会社の人事部門を率い、人材アジェンダを推進し、本管理会社の文化形成イニシアチブを主導する。

本管理会社のグループ最高投資責任者はグループ最高経営責任者に報告し、本管理会社の長期的な投資戦略及びポートフォリオを策定し、特に本管理会社のファンドビジネスを構築し、本管理会社の国際的な資本提携を拡大する。グループ最高投資責任者は、本管理会社の投資及び戦略的投資機能を主導する。

本管理会社の最高経営企画責任者は、グループ最高経営責任者及びグループ最高投資責任者に報告し、本グループの経営企画開発の責任を負う。最高経営企画責任者は、M&A、投資家向け広報活動、コーポレート・ファイナンス、資本取引の実行、シンガポールにおける投資活動、戦略立案及びその他の戦略的イニシアチブを主導する。

本管理会社の最高投資責任者（アジア地域）は、グループ最高経営責任者及びグループ最高投資責任者に報告し、本ファンドのポートフォリオ戦略及びポートフォリオ評価を監督する。最高投資責任者（アジア地域）は、取得及び売却活動、新規市場の開拓、評価及びレビューを含む資産投資プロセスを監督する。

## 本管理会社が締結する重要な契約並びにその他の書類及び情報

### 本不動産に関連して使用されるサービス及び資産に関連する契約

#### 管理契約

本管理会社、リンク・ホールディングス社を含む子会社等との間の2005年11月25日付管理契約（随時修正及び補充済み。）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、本管理会社のグループ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。2025年8月31日現在、ホンチョイ氏が最大で4,189,598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、2026年6月30日、2027年6月30日及び2028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。2025年8月31日現在、ン氏が最大で1,078,955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、2026年6月30日、2027年6月30日及び2028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、（自社のために及びその子会社を代理して）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、合理的に可能な限り速やかに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）合併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、合併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）ためにさらなる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、会計年度の「分配可能金額合計」は、以下の計算式に従い決定される。

$$TDA = (TDIの90\%) + X$$

TDAとは、分配可能金額合計である。

TDIとは、分配可能利益合計である。

Xとは、本管理会社が分配可能であると判断した追加金額（資本を含む。）である。

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会計上の目的でなされたもの。）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（ ）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、合併事業体（本信託証書に定義する。）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。中間分配金がある場合は、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日に終了する年度毎に、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、2024年9月30日に終了した6ヶ月間及び2025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。

2025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。

- 不動産の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。）
- 本ファンドにおける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に従い、及び本ファンドの投資目的の範囲において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従事及び参加は、開発費用総額が本ファンドの不動産開発費上限の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。

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。

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

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

本ファンドは無限責任の引受を伴う投資対象を取得してはならない。

本ファンドは不動産である各投資対象（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。

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に確保するものとする。

特別目的事業体に関する以下の投資制限もまた、本ファンドに適用される。

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

本信託証書の規定に基づき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

##### **本管理会社がその戦略を実施できるとは限らない。**

本管理会社は、本受益証券保有者に対し、弾力性のある収益及び成長を提供することを目指している。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、追加債務及び／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、かかる資金調達に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戦略において、ポートフォリオの最適化及び不動産投資管理事業の拡大を概略しているが、戦略の実行には多くの要因が条件となり、時間を要する。提案された戦略が、異なる司法管轄区で実現可能かどうか、又は異なる資本パートナーに適しているかどうか、確実な保証はない。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外的要因に起因する、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一部の不確実性がある。

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。例えば、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。

2025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、本ファンドは、継続的に外部資金を利用することを想定している。

2023年3月29日、本ファンドはライツ・イシュー（以下「本ライツ・イシュー」という。）を完了し、基準日に保有する既存の発行済本受益証券5口につきライツ受益証券1口の割合で、ライツ受益証券1口当たり44.20香港ドルの引受価額で適格本受益証券保有者に対し425,640,848口のライツ受益証券を発行し、経費控除前価格で約188億香港ドル（経費控除後価格は約185億香港ドル）を調達した（本ライツ・イシューの詳細については、本管理会社が公表した2023年2月10日付および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。）。2025年3月31日現在、本ファンドの総資産に対する借入金比率は23.1%である。2025年3月31日現在、本ファンドの借入金残高は52,908百万香港ドルである。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50%を超える場合にはLTVを50%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、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。HIBOR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。例えば、米国連邦準備制度理事会を筆頭に、世界中の中央銀行がインフレに対応して金利を引き上げており、これはアジア太平洋経済にとって大きな課題となっているため、資本流出が増加し、通貨安につながる可能性がある。2023年7月、米連邦準備制度理事会は基準金利を25ベースポイント引き上げ、2001年初頭以来の高水準となる5.25%から5.50%の範囲にすると発表した。米連邦準備制度理事会は2024年9月に50ベースポイント、2024年12月に25ベースポイントの利下げをそれぞれ行ったが、現在の連邦基金目標金利範囲は4.25%から4.50%と比較的高い水準にある。今後の利下げペースは不透明であり、金利が長期にわたって高止まりするか又は上昇する可能性もある。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借入金を計上している**

本ファンドは、1年以内に支払期限が到来する借入金を計上している。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借入金計上されたことにより、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。

#### **高金利環境及び将来の金利上昇の可能性が本受益証券保有者への分配に与える影響**

高金利環境の不確実性は、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。本ファンドの借入金残高の期日が到来すれば、借り換えが必要となり、高金利環境において、将来的に金利が上昇する可能性が高い。このようなリスクは、将来の金利がさらに上昇する可能性がある場合、これまでの低金利環境よりもさらに悪化する。本ファンドは、特定の借入金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、高金利環境の下で又は将来の金利上昇の場合に増加する。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、関連投資及びリアルエステート・ファンドに関するリスク

### 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（米国により課される新たな関税措置、米国と中国大陆と同様に他国との間の貿易政策をめぐる持続的緊張、ロシアとウクライナとの間の地政学的緊張とそれに関連する武力紛争、進行中の中東における紛争等が含まれるが、これらに限定されない。）、(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。）又は中国大陆、オーストラリア、シンガポール、英国及び今後本ファンドが投資するその他の市場の経済が急落した場合、著しく減少する可能性がある。

本ファンドの香港域外の投資は、香港域外の不動産に対する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。本ファンドは香港ドル、米ドル、人民元、シンガポール・ドル、英ポンド及び豪ドル円を含む様々な通貨を管理する。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。

**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、又は香港証券先物委員会による免除が付与され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。例えば、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。

**本ファンドの投資戦略を関連投資及びリアルエステート・ファンド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。投資範囲の拡大の詳細については、2018年6月21日付で香港証券取引所で公表された本ファンドの公表物及び同日公表の配布物（以下「2018年配布物」という。）を参照のこと。本ファンドは、本受益証券保有者の承認に従い、随時関連投資に投資することができる。

本管理会社のLink3.0戦略の一環として、本ファンドは、本管理会社が運用し、第三者資本も投資する他のリアルエステート・ファンド（以下、「本リアルエステート・ファンド」という。）に投資することがある。本ファンドは、このようなリアルエステート・ファンドの過半数又は少数の投資家となる可能性がある。

あらゆる投資活動と同様に、関連投資又は本リアルエステート・ファンドに対する投資は、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) 関連投資又は本リアルエステート・ファンドの価値が、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（例えば、米国により課される新規関税措置、貿易政策をめぐる米国と中国大陆と同様に他国との間の持続的な緊張、ロシアとウクライナの間の地政学的緊張及びそれに関連する武力紛争、中東で進行中の紛争等から生じる。）に応じて変動する市場リスク。
- (b) 関連投資又は本リアルエステート・ファンド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) 関連投資又は本リアルエステート・ファンド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、関連投資又は本リアルエステート・ファンドの持分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（又は売却することが許可されない場合）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又は本リアルエステート・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（本リアルエステート・ファンドを含む。）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。不動産ファンド又は本リアルエステート・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、関連投資又は本リアルエステート・ファンド（適用ある場合）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年配布物に記載されている。

**保険の適用のない又は保険の適用額が少ないための損失が存在する可能性がある。**

本ファンドは、香港不動産投資信託コードに従い、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、そのような伝染病又はパンデミック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。

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。**

香港住宅公団から本ファンドに譲渡された123物件（以下「住宅公団不動産」と総称する。）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、例えば、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、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。或いは、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—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、2024年及び2025年3月31日現在の本不動産（開発中不動産を除く。）を鑑定する主たる手段としては、収益還元法を採用し、市場の比較対象を相互参照した。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又は本ファンドが将来投資する可能性がある香港、中国大陸、オーストラリア、シンガポール、英国及びその他の市場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当該法域においても、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がある。

本ファンド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り、その結果、本ファンドの収益やキャッシュ・フロー、関連地域における本ファンドの事業や業務に重大な悪影響が及ぶ可能性がある。

**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。**

本ファンドの投資戦略の地理的範囲は香港域外に拡大しているものの、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。金額ベースでは、2025年3月31日現在、本ファンドの保有物件の75.1%が香港、13.9%が中国本土、6.0%がシンガポール、5.0%がオーストラリア及び英国にある。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。

**商業施設用不動産市場及び駐車場市場の競争は激しい。**

本ファンドの本不動産が位置する香港、中国大陸、オーストラリア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。

**公営事業者から引き継いだ不動産及び住宅公団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。**

2005年に、香港住宅公団から住宅公団不動産が本ファンドに譲渡され、リンク・プロパティーズ社を登録所有者として保有されている。香港住宅公団は、公営事業者である。本管理会社は、民間の管理者として、住宅公団不動産の実績を改善し、より多くの収益を上げるためのイニシアチブ及び政策を実施している。しかしながら、住宅公団不動産の管理に関する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。

さらに、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、リンク・プロパティーズ社（又はその所有権の承継者）が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、リンク・プロパティーズ社（又はその所有権の承継者）による当該譲渡、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、リンク・プロパティーズ社（又はその所有権の承継者）が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、リンク・プロパティーズ社（又はその所有権の承継者）による当該譲渡、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認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業績、実績又は成果が、かかる現在の見通しと著しく異なることがある。従って、包含されたかかる情報を、本管理会社又はその他の者による前提の正確性に関する表明、保証又は予測とみなしてはならず、かかる成果が達成される、又は達成される可能性があるともみなしてはならない。

**本受益証券保有者への分配は、キャッシュ・フローに影響されやすい。**

不動産投資からの純営業利益は、とりわけ、受領した賃料収入の金額並びに発生した営業その他の費用（利息の支払及び元金返済に関する費用を含む。）の水準に左右される。本不動産及び本ファンドが所有する他の資産が、時折十分な純営業利益を上げることができなかつたり、又は本ファンドがタイムリーにかつコスト効率よく市場から資金の借入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、本管理会社がその裁量により分配可能と判断する金額（本ファンドの会計方針に従い、資本を含む。）を加えた額を、下回らないことを確保することが要求される。本管理会社は、2025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。**

2025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66.9％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続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。これらの手の続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。

2025年3月31日に終了した会計年度において、本ファンドは、45,888,052口の本受益証券を新規発行し、その内訳は、(i)2024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2024年8月13日付で新規発行された22,800,320口の本受益証券、(ii)2024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2024年12月27日付で新規発行された23,087,732口の本受益証券である。

**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。

**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の開示するよう、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。執行取締役であるグループ最高経営責任者は、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。取締役会会長とグループ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。2025年7月22日に開催された本受益証券保有者の年次総会において、香港証券取引所における本受益証券の買戻しに関する包括委任が通常決議によって採択された。当該委任は、本受益証券保有者の通常決議により無効とされるか又は修正される場合を除き、2026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。

2025年3月31日に終了した会計年度において本ファンド及びその子会社が負担した管理報酬の金額は、約2,370.2百万香港ドルであった。

## 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併事業体の鑑定士（以下「合併鑑定士」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、かかる引き上げは、本受益証券保有者に対して少なくとも3ヶ月前に通知し、当該期間の終了をもって初めて有効になるものとする。上限率の増加又は（以下に記載される本受託会社の追加報酬以外の）本受託会社手数料の構成を変更する場合には、本信託証書の規定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併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。

本受託会社及び本管理会社は、預託財産を、随時、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。

2025年3月31日に終了した会計年度における本受託会社に支払う手数料の金額は約19.2百万香港ドルであった。

### (4) 【その他の手数料等】

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

## (5) 【課税上の取扱い】

### 香港

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

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

### 本ファンド

#### 事業所得税

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

本管理会社及び本ファンドの一定の子会社は、2025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が高い方で、8.5%を上限として課される。

### 投資家

#### 事業所得税

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

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

## 日本

日本の居住者又は日本法人である投資家に対する課税上の一般的取扱いは、以下のとおりである。なお、以下の内容は外国金融商品市場に上場され、売買される公募の外国投資信託（所得税法第2条に規定する公社債投資信託及び公社債等運用投資信託に該当しないもの）についての2025年7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%及び住民税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%及び住民税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日から2027年12月31日までの期間、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。

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）。

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。）又は継続管理勘定に係るものの収益分配金で、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又は継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年1月1日において18歳である年の前年12月31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。

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%及び住民税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%及び住民税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日から2027年12月31日までの期間、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。

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。

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又は継続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又は継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年1月1日において18歳である年の前年12月31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。

#### （八） 外国子会社合算税制

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

## 日本の法人投資家（以下「法人投資家」という。）に対する課税

### （イ） 収益分配金に係る税務

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

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

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

### （ロ） 受益証券の譲渡に係る税務

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

### （ハ） 外国子会社合算税制

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

## 5 【運用状況】

## (1) 【投資状況】

| 2025年3月31日現在 |                   |          |                  |                          |
|--------------|-------------------|----------|------------------|--------------------------|
| 資産の種類        | 用途                | 地域       | 保有総額<br>(百万香港ドル) | 投資比率（％）<br>(純資産総額に対する比率) |
| 投資有価証券       |                   | 該当なし     | 該当なし             | 該当なし                     |
| 投資不動産        | 香港における商業施設        |          | 117,724          | 72.016                   |
|              | 香港における駐車場施設       |          | 46,018           | 28.151                   |
|              | 香港におけるオフィス施設      |          | 4,878            | 2.984                    |
|              | 中国大陸における商業施設      |          | 24,418           | 14.937                   |
|              | 中国大陸におけるオフィス施設    |          | 4,759            | 2.911                    |
|              | 中国大陸におけるロジスティクス施設 |          | 2,265            | 1.386                    |
|              | オーストラリアにおける商業施設   |          | 2,631            | 1.609                    |
|              | オーストラリアにおけるオフィス施設 |          | 2,288            | 1.400                    |
|              | 英国におけるオフィス施設      |          | 1,778            | 1.088                    |
|              | シンガポールにおける商業施設    |          | 13,654           | 8.353                    |
|              | 投資不動産合計           |          | 220,413          | 134.834                  |
| その他の資産       |                   | 8,764    | 5.361            |                          |
| 負債           |                   | (65,779) | (40.239)         |                          |
| 非支配持分        |                   | 72       | 0.044            |                          |
| 合計（純資産総額）    |                   | 163,470  | 100.000          |                          |

（注１） 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

|                                                  | 2025年<br>3月31日に<br>終了した<br>会計年度<br>百万香港ドル | 2024年<br>3月31日に<br>終了した<br>会計年度<br>百万香港ドル | 2023年<br>3月31日に<br>終了した<br>会計年度<br>百万香港ドル | 2022年<br>3月31日に<br>終了した<br>会計年度<br>百万香港ドル | 2021年<br>3月31日に<br>終了した<br>会計年度<br>百万香港ドル |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>連結損益計算書</b>                                   |                                           |                                           |                                           |                                           |                                           |
| 収益                                               | 14,223                                    | 13,578                                    | 12,234                                    | 11,602                                    | 10,744                                    |
| 不動産運営費                                           | (3,604)                                   | (3,508)                                   | (3,036)                                   | (2,826)                                   | (2,506)                                   |
| 不動産純利益                                           | 10,619                                    | 10,070                                    | 9,198                                     | 8,776                                     | 8,238                                     |
| 一般管理費                                            | (915)                                     | (766)                                     | (653)                                     | (512)                                     | (428)                                     |
| 投資不動産の公正価値の変動<br>のれんの減損                          | (16,280)                                  | (7,361)                                   | 9,367                                     | 426                                       | (5,276)                                   |
| 有形固定資産の減損                                        | -                                         | (377)                                     | -                                         | -                                         | (46)                                      |
| 受取利息                                             | -                                         | (81)                                      | (50)                                      | -                                         | -                                         |
| 財務費用                                             | 224                                       | 551                                       | 106                                       | 98                                        | 126                                       |
| 償却原価で測定する金融資産の<br>処分損                            | (2,096)                                   | (2,319)                                   | (1,754)                                   | (1,005)                                   | (770)                                     |
| 共同支配企業の純利益（損失）<br>に対する持分                         | -                                         | (5)                                       | -                                         | (11)                                      | -                                         |
|                                                  | (419)                                     | (627)                                     | 85                                        | 364                                       | -                                         |
| 税引前利益（損失）（本受益証券<br>保有者との取引控除前）                   | (8,867)                                   | (915)                                     | 16,299                                    | 8,136                                     | 1,844                                     |
| 税金                                               | (564)                                     | (1,548)                                   | (1,006)                                   | (1,229)                                   | (1,092)                                   |
| 当期利益（損失）（本受益証券<br>保有者との取引控除前）                    | (9,431)                                   | (2,463)                                   | 15,293                                    | 6,907                                     | 752                                       |
| 本受益証券保有者への<br>分配金支払額                             | (6,861)                                   | (6,367)                                   | (6,360)                                   | (6,425)                                   | (5,920)                                   |
| 本受益証券保有者へのニル・ペ<br>イド・ライセンス発行額                    | -                                         | -                                         | (1,638)                                   | -                                         | -                                         |
|                                                  | (16,292)                                  | (8,830)                                   | 7,295                                     | 482                                       | (5,168)                                   |
| 内訳：                                              |                                           |                                           |                                           |                                           |                                           |
| 本受益証券保有者に帰属する<br>純資産の変動（本受益証券の新<br>規発行及び買戻分を除く。） | (16,292)                                  | (10,148)                                  | 5,201                                     | 2,030                                     | (2,566)                                   |
| 剰余金の変動から生じた額                                     | 568                                       | 1,798                                     | 2,252                                     | (1,561)                                   | (2,169)                                   |
| 非支配持分                                            | (568)                                     | (480)                                     | (158)                                     | 13                                        | (433)                                     |
|                                                  | (16,292)                                  | (8,830)                                   | 7,295                                     | 482                                       | (5,168)                                   |

|                                        | 2025年<br>3月31日に<br>終了した<br>会計年度<br>百万香港ドル | 2024年<br>3月31日に<br>終了した<br>会計年度<br>百万香港ドル | 2023年<br>3月31日に<br>終了した<br>会計年度<br>百万香港ドル | 2022年<br>3月31日に<br>終了した<br>会計年度<br>百万香港ドル | 2021年<br>3月31日に<br>終了した<br>会計年度<br>百万香港ドル |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>連結分配金計算書</b>                        |                                           |                                           |                                           |                                           |                                           |
| 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） | (8,863)                                   | (1,983)                                   | 15,451                                    | 6,894                                     | 1,185                                     |
| 調整：                                    |                                           |                                           |                                           |                                           |                                           |
| -投資不動産公正価値の変動                          | 16,181                                    | 7,710                                     | (9,443)                                   | (714)                                     | 4,864                                     |
| -のれんの減損                                | -                                         | 377                                       | -                                         | -                                         | 46                                        |
| 有形固定資産の減損                              | -                                         | 81                                        | 50                                        | -                                         | -                                         |
| -投資不動産の公正価値の変動に係る繰延税金                  | (332)                                     | 458                                       | (60)                                      | 172                                       | (12)                                      |
| -転換債のデリバティブ部分の公正価値の変動                  | (29)                                      | (169)                                     | 22                                        | (32)                                      | 32                                        |
| -金融商品の公正価値の変動                          | 67                                        | 82                                        | 51                                        | (80)                                      | (320)                                     |
| -不動産及び関連資産の減価償却費及び償却費                  | 31                                        | 45                                        | 60                                        | 51                                        | 54                                        |
| -償却原価で測定する金融資産の処分損                     | -                                         | 5                                         | -                                         | 11                                        | -                                         |
| -その他非現金損失（収益）                          | (30)                                      | 112                                       | 180                                       | (29)                                      | (129)                                     |
| 変動分配金                                  | -                                         | -                                         | -                                         | 146                                       | 290                                       |
| 分配可能金額合計                               | 7,025                                     | 6,718                                     | 6,311                                     | 6,419                                     | 6,010                                     |
| <b>本受益証券1口当たりの分配金（香港セント）</b>           |                                           |                                           |                                           |                                           |                                           |
| 本受益証券1口当たりの中間分配金                       | 134.89                                    | 130.08                                    | 155.51                                    | 159.59                                    | 141.65                                    |
| 本受益証券1口当たりの最終分配金                       | 137.45                                    | 132.57                                    | 118.80                                    | 146.08                                    | 148.34                                    |
| 本受益証券1口当たりの分配金合計                       | 272.34                                    | 262.65                                    | 274.31                                    | 305.67                                    | 289.99                                    |

|                                                   |            | 2025年<br>3月31日<br>現在 | 2024年<br>3月31日<br>現在 | 2023年<br>3月31日<br>現在 | 2022年<br>3月31日<br>現在 | 2021年<br>3月31日<br>現在 |
|---------------------------------------------------|------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>資産及び負債</b>                                     |            |                      |                      |                      |                      |                      |
| 投資不動産                                             | 百万<br>香港ドル | 220,413              | 235,979              | 237,469              | 212,761              | 199,074              |
| その他資産                                             | 百万<br>香港ドル | 8,764                | 16,335               | 30,450               | 12,955               | 10,811               |
| 資産合計                                              | 百万<br>香港ドル | 229,177              | 252,314              | 267,919              | 225,716              | 209,885              |
| 負債合計<br>（本受益証券保有者に<br>帰属する純資産を除<br>く。）            | 百万<br>香港ドル | 65,779               | 73,872               | 78,859               | 62,726               | 51,192               |
| 非支配持分                                             | 百万<br>香港ドル | (72)                 | (381)                | 120                  | 302                  | (27)                 |
| 本受益証券保有者に帰<br>属する純資産                              | 百万<br>香港ドル | 163,470              | 178,823              | 188,940              | 162,688              | 158,720              |
| 総資産に対する借入金<br>合計比率                                | %          | 23.1                 | 23.5                 | 24.2                 | 22.0                 | 18.4                 |
| 総資産に対する総負債<br>比率                                  | %          | 28.7                 | 29.3                 | 29.4                 | 27.8                 | 24.4                 |
| 投資不動産の<br>評価額                                     | 百万<br>香港ドル | 220,413              | 235,979              | 237,469              | 212,761              | 199,074              |
| 還元利回り                                             |            |                      |                      |                      |                      |                      |
| - 香港                                              |            |                      |                      |                      |                      |                      |
| - 商業施設                                            | %          | 3.65-4.90            | 3.25-4.60            | 3.10-4.50            | 3.10-4.50            | 3.10-4.50            |
| - 駐車場<br>及び関連事業                                   | %          | 3.00-5.00            | 2.70-4.90            | 2.60-4.80            | 2.90-5.30            | 3.10-5.30            |
| - オフィス                                            | %          | 3.75                 | 3.30                 | 3.00                 | 3.00                 | 3.00                 |
| - 中国大陸                                            |            |                      |                      |                      |                      |                      |
| - 商業施設<br>（注1）                                    | %          | 5.00-5.50            | 4.65-5.15            | 4.50-5.00            | 4.25-4.75            | 4.25-4.75            |
| - オフィス                                            | %          | 5.20                 | 4.75                 | 4.25                 | 4.25                 | 4.25                 |
| - ロジスティクス                                         | %          | 5.55-5.75            | 5.20-5.30            | 5.00                 | 5.00                 | 該当なし                 |
| - オーストラリア                                         |            |                      |                      |                      |                      |                      |
| - 商業施設                                            | %          | 5.25-5.50            | 5.25-5.50            | 4.88-5.25            | 該当なし                 | 該当なし                 |
| - オフィス<br>（注1）                                    | %          | 5.38-6.75            | 5.00-6.25            | 4.50-5.25            | 4.40                 | 4.50                 |
| - 英国                                              |            |                      |                      |                      |                      |                      |
| - オフィス                                            | %          | 9.00                 | 8.50                 | 6.00                 | 5.19                 | 5.24                 |
| - シンガポール                                          |            |                      |                      |                      |                      |                      |
| - 商業施設                                            | %          | 3.80-4.50            | 3.80-4.50            | 3.80-4.50            | 該当なし                 | 該当なし                 |
| 本受益証券保有者に帰<br>属する本受益証券1口<br>当たりの純資産               | 香港<br>ドル   | 63.30                | 70.02                | 73.98                | 77.10                | 76.24                |
| 本受益証券1口当たり<br>の終値                                 | 香港<br>ドル   | 36.40                | 33.65                | 50.50                | 67.00                | 70.80                |
| 時価総額                                              | 百万<br>香港ドル | 93,999               | 85,937               | 128,969              | 141,383              | 147,396              |
| 本受益証券保有者に帰<br>属する1口当たりの純<br>資産に対する本受益証<br>券価格の下降幅 | %          | (42.5)               | (51.9)               | (31.7)               | (13.1)               | (7.1)                |
| 発行済本受益証券<br>口数（自己受益証券を<br>除く。）                    |            | 2,582,396,465        | 2,553,845,113        | 2,553,845,091        | 2,110,193,850        | 2,081,862,866        |

（注1） 還元利回りには共同支配企業の支配下の不動産（もしあれば）を含む。

## ポートフォリオデータ

|                                                                  |                             | 2025年<br>3月31日に<br>終了した<br>会計年度 | 2024年<br>3月31日に<br>終了した<br>会計年度 | 2023年<br>3月31日に<br>終了した<br>会計年度 | 2022年<br>3月31日に<br>終了した<br>会計年度 | 2021年<br>3月31日に<br>終了した<br>会計年度 |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>香港ポートフォリオ</b>                                                 |                             |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |
| 会計年度末現在の<br>月額平均賃料 - 商業施設                                        | 1 平方<br>フィート<br>当たり<br>香港ドル | 63.3                            | 64.4                            | 63.8                            | 62.7                            | 62.4                            |
| 賃料変動率 - 商業施設                                                     | %                           | (2.2)                           | 7.9                             | 7.1                             | 4.8                             | (1.8)                           |
| 会計年度末現在の<br>稼働率                                                  |                             |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |
| - 商業施設                                                           | %                           | 97.8                            | 98.0                            | 98.0                            | 97.7                            | 96.8                            |
| - 駐車場及び関連事業                                                      | %                           | 100.0                           | 100.0                           | 100.0                           | 100.0                           | 該当なし                            |
| - オフィス                                                           | %                           | 99.2                            | 98.2                            | 98.2                            | 94.0                            | 76.3                            |
| 駐車場 1 スペース当<br>たり月額収入                                            | 香港<br>ドル                    | 3,391                           | 3,337                           | 3,226                           | 3,064                           | 2,776                           |
| 不動産純利益率                                                          | %                           | 76.3                            | 75.3                            | 76.9                            | 76.3                            | 76.8                            |
| <b>中国大陸ポートフォ<br/>リオ</b>                                          |                             |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |
| 賃料変動率                                                            |                             |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |
| - 商業施設（注 1）                                                      | %                           | (0.7)                           | 2.8                             | (3.0)                           | 14.0                            | 11.1                            |
| - オフィス                                                           | %                           | (24.1)                          | (10.2)                          | (14.5)                          | (8.1)                           | (8.0)                           |
| 会計年度末現在の<br>稼働率                                                  |                             |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |
| - 商業施設（注 1）                                                      | %                           | 95.9                            | 96.6                            | 95.2                            | 90.9                            | 96.3                            |
| - オフィス                                                           | %                           | 95.4                            | 92.3                            | 95.5                            | 97.0                            | 95.8                            |
| - ロジスティクス                                                        | %                           | 97.4                            | 96.2                            | 100.0                           | 100.0                           | 該当なし                            |
| 不動産純利益率                                                          | %                           | 72.7                            | 73.2                            | 70.4                            | 73.5                            | 76.7                            |
| <b>オーストラリア<br/>ポートフォリオ</b>                                       |                             |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |
| 会計年度末現在の<br>稼働率                                                  |                             |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |
| - 商業施設                                                           | %                           | 99.0                            | 99.7                            | 96.9                            | 該当なし                            | 該当なし                            |
| - オフィス（注 1）                                                      | %                           | 83.9                            | 88.2                            | 89.2                            | 100.0                           | 100.0                           |
| <b>英国ポートフォリオ</b>                                                 |                             |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |
| 会計年度末現在の<br>稼働率 - オフィス                                           | %                           | 93.1                            | 93.1                            | 93.1                            | 100.0                           | 100.0                           |
| <b>シンガポール<br/>ポートフォリオ</b>                                        |                             |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |
| 会計年度末現在の<br>稼働率 - 商業施設                                           | %                           | 99.6                            | 97.8                            | 該当なし                            | 該当なし                            | 該当なし                            |
| <b>運用実績データ</b>                                                   |                             |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |
| 本受益証券保有者に帰<br>属する本受益証券 1 口<br>当たりの純資産に対す<br>る取引価格の最大上昇<br>幅（注 2） | 香港<br>ドル                    | 該当なし                            | 該当なし                            | 該当なし                            | 1.60                            | 該当なし                            |
| 本受益証券保有者に帰<br>属する本受益証券 1 口<br>当たりの純資産に対す<br>る取引価格の最大下降<br>幅（注 2） | 香港<br>ドル                    | (33.55)                         | (36.92)                         | (28.99)                         | (17.35)                         | (19.99)                         |
| 本受益証券 1 口当たり<br>の正味利回り<br>（注 3）                                  | %                           | 7.5                             | 7.8                             | 5.4                             | 4.6                             | 4.1                             |

|                                   |   |      |      |      |      |      |
|-----------------------------------|---|------|------|------|------|------|
| 上場価格である10.30<br>香港ドルに対する正味<br>利回り | % | 26.4 | 25.5 | 26.6 | 29.7 | 28.2 |
|-----------------------------------|---|------|------|------|------|------|

- （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（もしあれば）を含む。
- （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41.50香港ドル（2024年度、52.40香港ドル）及び最安値である29.75香港ドル（2024年度、33.10香港ドル）に基づいて算出されている。
- （注３） 本受益証券１口当たりの正味利回りは、2025年３月31日の終値である36.40香港ドル（2024年度、33.65香港ドル）に対する、2025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272.34香港セント（2024年度、262.65香港セント）に基づいて算出されている。

## 企業戦略

### LINK REIT

#### 説得力のある「REITプラス」投資事例のためのリンク3.0戦略

当社のリンク3.0戦略は、約20年間にわたる多様化の取組みの中で培われた能力と実績に立脚しており、アジア太平洋地域を重視する姿勢をあらためて明示している。リンク3.0戦略は、市場のサイクルに対して弾力性がある収益と、本受益証券保有者に対する平均を上回る利益の成長を実現する能力の両立を特徴とする説得力のある「REITプラス」の投資事例を提供することを目標としている。マクロ経済における逆風と不確実性が長期化するとともに増大する中で、当社はより短期的には健全な財政状態と本受益証券１口当たりの分配金を維持することによりファンダメンタルズを保持する必要があるとはいえ、戦略的な構想を持って将来に向けた投資を行っていくことも必要になっている。

本ファンドは、（i）本管理会社及び（ii）本ファンドのポートフォリオという２つの独立しているが補完的な事業に対する権利から構成されており、通常の資産保有型の不動産投資信託を超える利益を提供することが可能になっている。従って、当社の戦略は以下の２つを柱とするアプローチに基づいて形成されている。

#### 本ファンドのポートフォリオ

##### 不動産に対する権利

#### 本ファンドのポートフォリオの最適化

本ファンドのポートフォリオの積極的な管理と最適化は、当社が本受益証券保有者のために価値を創出し、弾力性のある収益を提供するための中心的な方法になっている。当社は、組織的及び非組織的な成長をともに推進するために積極的な管理アプローチを採用している。さらに当社は、強固な財政状態を保持し、潜在的なリスクに対処するため、慎重な資本管理アプローチを忠実に実行している。

当社は相当の規模のポートフォリオを管理下に置いていることから、規模の経済の恩恵を受けて、当社の中核的な長所に立脚し、事業効率、生産性、テナント満足度及び費用対効果の向上のための優れた事業運営に重点を置いて取り組んでいる。また、当社資産の競争力の維持のため、資産改善計画が事業の一部として組み込まれている。

当社は本ファンドのポートフォリオのために多くの地域及び資産クラスにわたって潜在的に増価的な投資機会を絶え間なく探求し、精査している。当社は現在の地域的な価格再形成の傾向と新たに生じている投資テーマを綿密に追跡調査している。当社は香港及び中国大陸の市場における強力な地位を維持しながら、ポートフォリオのさらなる分散化に伴い、オーストラリア、日本、シンガポールにおける成長の機会を追求している。さらに当社は、特に非中核的又は潜在力が低いと考えられている資産について、潜在的な資産リサイクリング計画の評価を継続的に行っている。

## 本管理会社

## 不動産投資管理（REIM）

### REIM事業の拡大

本管理会社の投資管理能力は、2005年の本ファンドの上場以来、本ファンドにとってなくてはならない一部である。本管理会社と本ファンドのポートフォリオは、いずれも本ファンドの傘下にあるため、両者の間の利益を完全に整合させる積極的な内部管理アプローチが採用されている。当社はREIM事業の拡大によって追加的な成長を生み出す十分な潜在力を有している。

当社は(i)優れた事業運営に対する取組みを通じて明らかになる資産及び不動産の管理能力、及び(ii)ポートフォリオと資本に関する意思決定を対象とし、投資収益の実現に重点を置くファンド管理能力という2つの主要な分野における能力を進化させている。

本ファンドのポートフォリオの管理に加えて、当社はREIM事業の拡大を通じて、資本パートナーとの共同事業及び資本パートナー向けのサービスの提供を可能にすることを目標としている。当社の経験、規模、実績を生かして、民間の機関投資家資本にサービスを提供する新たな事業ラインとしてリンク・リアル・エステート・パートナーズ（Link Real Estate Partners）（LREP）が設立された。さらに当社は第三者資産運用額の成長のためにその他の戦略的な機会を追求していく方針である。

当社はアジア太平洋地域における目標市場全体にわたって、現場におけるディール・ソーシングと営業のための組織的な雇用を含め、能力とスキルセットの強化に取り組んでいる。さらに当社は、REIM事業の開発を加速するため、ボルトオン型プラットフォームの取得を検討していく方針である。

## 結論

リンク3.0戦略の実施は革命的というよりむしろ進歩的なものになる。市場の状況が急速に変化している中で、当社はリスクに対処し、将来の機会を捉えるために、慎重で機動的かつ適応的な姿勢を維持している。

当社の企業戦略は、長期的な価値を提供する方法の中核を形成している。

## 事業ハイライト

### 全体的な財務成績

本ファンドの2025年3月期の収益は堅調であり、不透明なマクロ環境と事業への挑戦の激化に直面しながらも、回復力を発揮した。収益は前年度比4.8%増の14,223百万香港ドル（2024年3月期：13,578百万香港ドル）となり、不動産純利益は前年度比5.5%増の10,619百万香港ドル（2024年3月期：10,070百万香港ドル）となった。これらの増加は、主としてほとんどの事業市場で業績が改善したことに起因するものである。2025年3月期における分配可能金額合計は前年度比4.6%増の7,025百万香港ドル（2024年3月期：6,718百万香港ドル）となったが、これは主として香港の業績が比較的好調であったこと、リンク・プラザ・チーバオが通期で稼働したこと、金融費用の節約、単発の税金解決・調整によるものであるが、M&Aの検討による未資本化費用を含む費用の増加により一部相殺された。当会計年度の1口当たりの分配金は、発行済受益証券口数の増加により前年度比3.7%増の272.34香港セント（2024年3月期：262.65香港セント）となった。2025年3月31日現在のネットギアリング比率は21.5%（2024年3月31日時点：19.5%）となった。

投資不動産ポートフォリオの評価額は、前年度比6.6%減の220,413百万香港ドル（2024年3月31日時点：235,979百万香港ドル）となった。この減少幅は、主としてほぼ全ての不動産に係る還元利回りの引き上げ及び香港ドルに対する外国通貨の下落によるものである。本受益証券保有者に帰属する本ファンドの純資産価額は前年度比8.6%減の163,470百万香港ドル（2024年3月31日時点：178,823百万香港ドル）となった。1口当たりの純資産価額は9.6%減の63.30香港ドル（2024年3月31日時点：70.02香港ドル）となった。

### 香港ポートフォリオ

本ファンドの香港ポートフォリオは、生活必需品小売スペース、生鮮市場、駐車場及びオフィス資産を対象とする地域全体にわたる130件のコミュニティ商業資産と、それを補完する公営住宅地と主要な輸送機関リンクの近傍の約57,000の駐車スペースから構成されている。

これらの不動産は、域内商業施設インフラストラクチャの中心になっており、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。これらの不動産は戦略的に立地されていることから、住民と来訪者の双方が日常的な商品、サービス、駐車スペースに容易にアクセス可能になっている。さらに香港ポートフォリオには、カオルーン・イースト（Kowloon East）地区に位置するオフィス資産のザ・キーサイド（The Quayside）の60%持分と、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が含まれる。

当会計年度中に、香港の小売市場は大きな逆風に直面し、小売セクターの売上額は前年度比7.0%の減少となった。当会計年度の大部分を通じてノースバウンド（北向き）の人口流出とアウトバウンド（外向き）の旅行のパターンは安定化を示したものの、新たに複雑な問題が生じている。香港への旅行客数は最悪の水準から徐々に回復しているとはいえ、観光客の支出額は過年度と比較して大幅に縮小している。この消費者支出の顕著な変化は、特に裁量的セグメントにおける小売売上高の減少傾向のさらなる悪化につながっている。非裁量的セグメントの状況は比較的良好であり、セグメントに固有の一連の課題がないわけではないが、その悪影響は依然としてそれほど明確には現れていない。さらに、本ファンドの香港商業施設ポートフォリオ内のテナント売上高は、四半期ごとに減少幅が徐々に縮小するという特徴を伴う安定化の傾向が確認されており、逆境下において一定の弾力性を示している。

このような状況を背景として、当社は電気料金支払額と修繕維持費の削減を通じたコスト節減を達成しつつ、収益の維持に努めたことから、香港ポートフォリオの収益は前年度比1.5%の成長、不動産純利益は前年度比2.8%の成長を達成した。ただし、商業施設ポートフォリオ全体にわたるテナント売上高の安定化の傾向については、関税等の外的なショックによってもたらされた小売市場の冷え込みの見通しと不確実性が影を投げかけており、これらの要因が引き続き賃料変動率と賃料水準に対する圧力になっている。これに加えて、香港における法定最低賃金の引上げに関連したコストの上昇、並びに営業費用の増加は、小売セクターの短期的な成長にとって潜在的な課題になっている。

## 商業施設

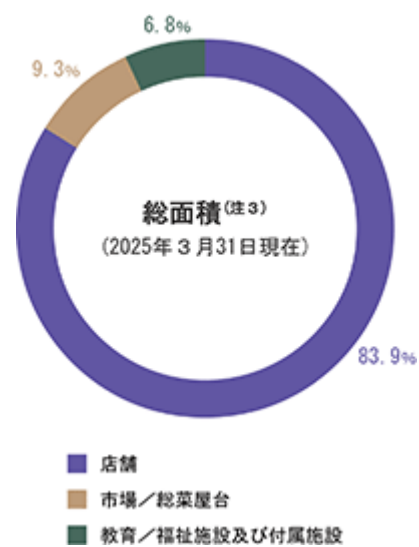
- ・ 2025年3月31日現在、本ファンドの香港商業施設ポートフォリオは、コミュニティ商業不動産の戦略的な立地条件と堅実な資産管理能力により、97.8%の高い稼働率を維持している。2025年3月31日現在の月額平均賃料は、前会計年度の1平方フィート当たり64.4香港ドルから若干減少して1平方フィート当たり63.3香港ドルとなった。
- ・ 小売市場の全般的な低迷の中で、本ファンドのテナント売上高は前年度比3.0%の減少となったが、これと比較して、より広い市場全体では7.0%の減少となっている。一方で対売上高賃料比率は持続可能な13.0%の水準で安定を維持している。このような状況から圧力を受けて、2025年3月期の賃料変動率は-2.2%となった。
- ・ リーシング・チームの能力と献身により、当会計年度の新規賃貸借契約件数は600件超に達した。当社のポートフォリオ内では、学習と趣味のクラス、スペシャルティ・レストラン、ゲーム及びファミリー向け娯楽店舗、ファッション及びアクセサリー、中国医学の診療所に重点を置くリーシングの傾向が新たに見られている。
- ・ 本管理会社は、変化する市場の条件に対応して、本ファンドの不動産ポートフォリオの価値を最大化することに引き続き取り組んでいる。2025年3月期に当社は、フー・シン（Fu Shin）及びサウ・マウ・ピン（Sau Mau Ping）の商業施設において、それぞれ37百万香港ドル及び55百万香港ドルを投資して資産改善計画を実施した。これらの計画では、それぞれ17.2%及び19.9%の投資収益率の達成が見込まれている。
- ・ 計画中及び法定承認段階の計画については、約576百万香港ドルの資本的支出額が計上されている。資産改善パイプラインには、2025年半ばから2026年前半にかけて完了する予定の合計150百万香港ドルの資本的支出額を伴う計画が含まれている。
- ・ 消費者の嗜好の状況の変化に対応して、リーシング・チームは中国大陆からの事業者を当社のポートフォリオに積極的に組み入れることにより、スペシャルティ食品及び飲料の店舗を含む、域内の顧客の共感を得る独自のコンセプトを導入している。このようなリーシングに重点を置く戦略は、全般的な市場の課題に対処するだけでなく、長期的に持続可能な成長を促進することも目指している。

## 収益の内訳

|                          | 2025年3月31日に<br>終了した会計年度<br>(百万香港ドル) | 2024年3月31日に<br>終了した会計年度<br>(百万香港ドル) | 前年比変動率<br>(%) |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
| <b>商業施設賃料</b>            |                                     |                                     |               |
| 店舗（注1）                   | 5,054                               | 5,050                               | 0.1           |
| 市場／総菜屋台                  | 1,066                               | 1,061                               | 0.5           |
| 教育／福祉施設及び付属施設            | 149                                 | 148                                 | 0.7           |
| ショッピングモール                | 174                                 | 181                                 | (3.9)         |
| <b>費用回収及びその他の雑収益（注2）</b> | <b>1,170</b>                        | <b>1,065</b>                        | <b>9.9</b>    |
| <b>商業施設収益合計</b>          | <b>7,613</b>                        | <b>7,505</b>                        | <b>1.4</b>    |

## 運営状況

| 稼働率（%）            | 2025年<br>3月31日<br>現在 | 2024年<br>3月31日<br>時点 |
|-------------------|----------------------|----------------------|
| 店舗                | 98.2                 | 98.4                 |
| 市場／総菜屋台           | 95.6                 | 95.8                 |
| 教育／福祉施設及び付<br>属施設 | 95.8                 | 95.8                 |
| 合計                | 97.8                 | 98.0                 |



| 賃料変動率（%）          | 2025年<br>3月31日に<br>終了した<br>会計年度 | 2024年<br>3月31日に<br>終了した<br>会計年度 |
|-------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 店舗                | (1.1)                           | 7.8                             |
| 市場／総菜屋台           | (9.8)                           | 8.6                             |
| 教育／福祉施設及び付<br>属施設 | 5.1                             | 2.4                             |
| 合計                | (2.2)                           | 7.9                             |

## テナント小売総売上高成長率と対売上高賃料比率

（2025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<br>テナント小売総売上高成長率<br>(%) | 対売上高賃料比率<br>(注4)<br>(%) |
|-----------------|------------------------------------|-------------------------|
| 食品及び飲料          | 0.2                                | 13.0                    |
| スーパーマーケット及び食料品店 | (3.4)                              | 12.1                    |
| 小売一般（注5）        | (5.5)                              | 14.2                    |
| 合計              | (3.0)                              | 13.0                    |

（注1） 店舗からの賃料には、基準賃料4,957百万香港ドル（2024年度：4,945百万香港ドル）及び営業収益に連動した賃料97百万香港ドル（2024年度：105百万香港ドル）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。

（注3） 自己使用事務所を除く総面積。

（注4） 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。

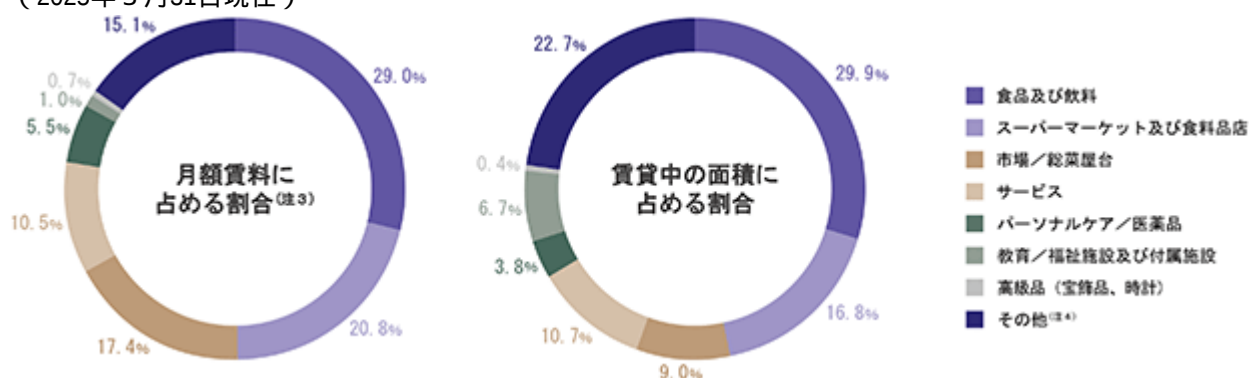
（注5） 衣料品、百貨店、電気製品・家庭用品、パーソナルケア／医薬品、眼鏡、書籍及び文具、新聞、高級品、サービス、レジャー・エンターテインメント及びその他の小売を含む。

## ポートフォリオの内訳

| 不動産    | 不動産件数                | 商業用<br>不動産<br>評価額<br>(注1)            | 商業施設<br>賃料                                      | 月額平均<br>賃料(注2)                                       |                                                      | 稼働率                         |                             |
|--------|----------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|        | 2025年<br>3月31日<br>現在 | 2025年<br>3月31日<br>現在<br>(百万香港<br>ドル) | 2025年<br>3月31日に<br>終了した<br>会計年度<br>(百万香港<br>ドル) | 2025年<br>3月31日<br>現在<br>(1平方<br>フィート<br>当たり<br>香港ドル) | 2024年<br>3月31日<br>時点<br>(1平方<br>フィート<br>当たり<br>香港ドル) | 2025年<br>3月31日<br>現在<br>(%) | 2024年<br>3月31日<br>時点<br>(%) |
| 集客施設   | 6                    | 23,445                               | 1,227                                           | 76.5                                                 | 78.5                                                 | 98.8                        | 97.1                        |
| コミュニティ | 35                   | 64,997                               | 3,657                                           | 70.3                                                 | 71.8                                                 | 98.4                        | 98.5                        |
| 近隣     | 57                   | 28,448                               | 1,554                                           | 46.6                                                 | 46.8                                                 | 96.4                        | 97.7                        |
| 合計     | 98                   | 116,890                              | 6,438                                           | 63.3                                                 | 64.4                                                 | 97.8                        | 98.0                        |

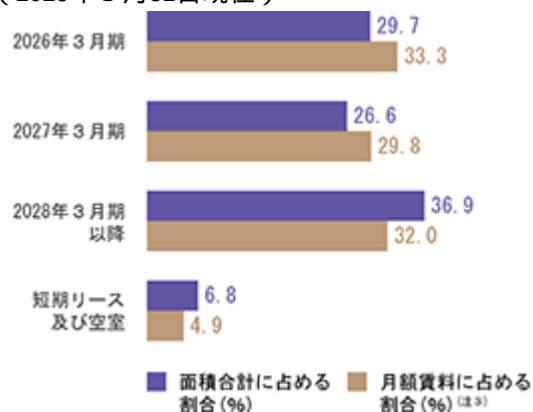
## 業種別割合

（2025年3月31日現在）



## 賃貸借契約の期間満了時期による分類

（2025年3月31日現在）



（注1） クワン・トン区アンダーソン・ロード脇に位置する834百万香港ドルの開発中不動産を除く。

（注2） 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3） 基準賃料（管理報酬を除く。）を示す。

（注4） その他には、衣料品、百貨店、電気製品・家庭用品、眼鏡、書籍及び文具、新聞、レジャー・エンターテインメントを含む。

## 不動産開発

- ・ 2022年8月に本ファンドは、クワン・トン区アンダーソン・ロード脇に位置する非オフィス商用に指定された開発用地を取得したことを公表した。この開発計画はジ・アンダーソン（The Anderson）と称され、アンダーソン・ロード採石場地区（Anderson Road Quarry District）の中心部に戦略的に立地しており、12,936平方メートルの延床面積からなるコミュニティ商業資産の開発が予定されている。建設工事は順調に進行しており、上部構造の封頂式（トッピング・アウト）が既に行われている。加えて、プレ・リーシングが開始されており、このプロジェクトは2027年3月期中の完成が予定されている。

## 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賃料収入の増加に後押しされて前年度比1.7%の増加となった。駐車チケットの販売数の減少は駐車料金の引上げによって相殺されている。
- ・ 月極駐車場賃料収入は前年度比0.9%の増加となり、時間貸駐車場賃料収入は3.6%の増加となった。駐車場1スペース当たり月額収入は前年度比1.6%増の3,391香港ドルとなった。
- ・ 2025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1.3%減の約734,000香港ドル（2024年3月31日時点：744,000香港ドル）となった。
- ・ 当社のコスト最適化の取組みの一環として、香港における500レーン超を有する121ヶ所の駐車場を通じた56,000超の駐車スペースについて、スマート駐車システムの改良を通じて生産性が向上している。当社はテクノロジーを活用してリソースを最大限に使用するとともに顧客の行動に関するより深い洞察を得ている。その結果、個別の顧客に合わせたマーケティングとサービスの提供が可能になり、競争優位の強化と顧客忠実度の向上につながっている。

## 収益の内訳

|                      | 2025年3月31日に<br>終了した会計年度<br>(百万香港ドル) | 2024年3月31日に<br>終了した会計年度<br>(百万香港ドル) | 前年比変動率<br>(%) |
|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
| <b>賃料収益</b>          |                                     |                                     |               |
| 月極駐車場                | 1,643                               | 1,629                               | 0.9           |
| 時間貸駐車場               | 657                                 | 634                                 | 3.6           |
| 駐車場関連事業（注1）          | 207                                 | 207                                 | -             |
| <b>費用回収及びその他の雑収益</b> | <b>16</b>                           | <b>12</b>                           | <b>33.3</b>   |
| <b>駐車場及び関連事業収益合計</b> | <b>2,523</b>                        | <b>2,482</b>                        | <b>1.7</b>    |

（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

- ・ 2025年3月31日現在、カオルーン・イースト地区のオフィス・セクターでは空室が多くなっているにもかかわらず、合併事業を通じて所有されているオフィスビルのザ・キーサイド（The Quayside）の稼働率は99.2%の高水準を示している。ザ・キーサイドにおける主要テナントが全従業員の就業の再開と在宅業務制度の停止を発表したことから、オフィス・スペースの需要は増大している。
- ・ ザ・キーサイドは、質への逃避（flight to quality）の傾向を活用するように戦略的に位置付けられており、魅力的な立地、最上級のアメニティ施設、グリーン・ビルディング認証の取得といった条件の提供により、優良で持続可能なオフィス環境を求める企業にとって魅力ある選択肢になっている。

## 不動産運営費

- ・ 不動産運営費合計は前年度比2.4%の減少になった。不動産純利益率は76.3%（2024年3月期：75.3%）となった。
- ・ 不動産管理手数料並びにセキュリティ及び清掃費用は、主として前年度における最低賃金の引上げと契約更新が期間を通じて影響を及ぼしたことから、前年度比2.1%の増加となった。
- ・ 修繕維持費及び水道光熱費は、主として前年度における異常気象によって必要とされた単発の修繕維持費がなくなったことと、電気料金支払額が減少したことにより、それぞれ、前年度比18.4%及び11.8%の減少となった。その結果、香港政府に支払う賃料及び税金（前年度比4.3%の増加）等の費用の増加の一部が相殺されている。

## 不動産運営費の内訳

|                             | 2025年3月31日に<br>終了した会計年度<br>(百万香港ドル) | 2024年3月31日に<br>終了した会計年度<br>(百万香港ドル) | 前年比変動率<br>(%) |
|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
| 不動産管理手数料<br>並びにセキュリティ及び清掃費用 | 679                                 | 665                                 | 2.1           |
| 人件費                         | 476                                 | 463                                 | 2.8           |
| 修繕維持費                       | 213                                 | 261                                 | (18.4)        |
| 水道光熱費                       | 269                                 | 305                                 | (11.8)        |
| 香港政府に支払う賃料及び税金              | 314                                 | 301                                 | 4.3           |
| 販売促進費                       | 216                                 | 220                                 | (1.8)         |
| 不動産共益費                      | 100                                 | 103                                 | (2.9)         |
| 売上債権減損引当金                   | 26                                  | 29                                  | (10.3)        |
| その他の不動産運営費                  | 180                                 | 187                                 | (3.7)         |
| <b>不動産運営費合計</b>             | <b>2,473</b>                        | <b>2,534</b>                        | <b>(2.4)</b>  |

## 中国大陸ポートフォリオ

本ファンド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6件の商業施設資産、1件のオフィス資産、5件の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、現地の商圈の高い人口密度と広範な経済活動を生かすことができる戦略的な立地条件を備えている。上記資産は、これらの地域の有望な長期的成長の見通し、堅調な消費者需要、活発な商業活動から利益を得る態勢が整っている。

当会計年度中に中国大陸では、経済成長が鈍化するとともに、デフレ圧力の気配が広がっている。さらに、絶え間なく変化する関税の状況と地政学的な紛争の継続により、経済の見通しはますます不透明になっている。販売されないまま蓄積する輸出品の増加に対する懸念から国内価格に対してさらに下向きの圧力がかかるおそれがあることも、全く予測不可能な経済環境をもたらす一因になっている。消費面では、中国の中央政府は消費セクターの挺入れを目的として、家電製品及びその他の電気製品の下取りに対する助成金の支給を含む一連の施策を発表している。2025年3月中旬に中国の中央政府は、消費振興を目的とした一連のイニシアチブからなる戦略計画を明らかにした。このイニシアチブは、様々なセクターにわたる国内需要の刺激と同時に、所得の成長を通じた購買力の強化及び家庭の経済的負担の軽減を優先課題として掲げている。しかしながら、マクロ経済的な逆風の広がりを踏まえると、この計画が需要の刺激とより力強い景気回復の促進にどの程度の効果があるのかは依然として不透明である。

中国大陸ポートフォリオの収益合計及び不動産純利益は、それぞれ、人民元建てで前年度比29.7%及び28.9%の増加を記録した。この成長は、主としてリンク・プラザ・チーバオ(Link Plaza Qibao)からの通年の貢献に加え、リンク・セントラルウォーク(Link CentralWalk)及びリンク・プラザ天河(Link Plaza Tianhe)を含む資産改善後の商業用資産の堅調な業績に起因するものである。香港ドル建てで見ると、収益は前年度比28.6%の増加、不動産純利益は前年度比27.5%の増加となっている。

## 商業施設

- ・ 当会計年度を通じて中国の消費者支出は依然として比較的低迷しており、小売売上高に見られる傾向は様々であり、回復のペースには一貫性がない。深センや広州のような主要都市の売上高は緩やかな成長を記録しているが、北京や上海における売上高は著しく低迷している。2025年第1四半期の中国大陆における消費財の小売総売上高は前年同期比4.6%の増加となった。対照的に、北京、上海、広州、深センにおける小売売上高の成長率は全国平均を下回っており、-3.3%～+3.5%の範囲にある。
- ・ 2025年3月31日現在、中国大陆商業施設ポートフォリオの稼働率は95.9%になっている。2025年3月期の商業施設賃料変動率は、リンク・プラザ中関村（Link Plaza Zhongguancun）の業績不振により-0.7%となった。当社は、新たな競争に対して集客数を増加させることを目的として、資産の魅力とテナント構成の改善、並びに顧客の全般的な体験の向上に重点を置いて引き続き資産の改良を進めていく方針である。リンク・プラザ中関村を除外すると、ポートフォリオの賃料変動率は+7.6%になる。
- ・ 当会計年度中に当社は、消費者の嗜好の変化に対応して300件超の新規賃貸借契約を締結した。
- ・ 2024年2月におけるリンク・プラザ・チーバオの残り50%の持分の取得後、当社の営業チームは統合された。
- ・ 当社の資本的支出パイプラインの範囲内で、広州市のリンク・プラザ天河の資産改善事業の第2段階に約120百万人民元、北京市のリンク・プラザ通州の資産改善事業に約60百万人民元が配分されている。両資産の改修工事は2024年後半に既に着手されており、2025年半ばの竣工を目標としている。

## オフィス

- ・ 2025年3月31日現在の稼働率は95.4%となっている。新規供給が存在するにもかかわらず、当社の稼働率は地区平均を上回っている。当社は、顧客満足度の向上と新規テナントの誘致のために引き続き施設の改良に取り組んでいく方針であり、稼働率向上のために空きユニットの内装工事を行っている。

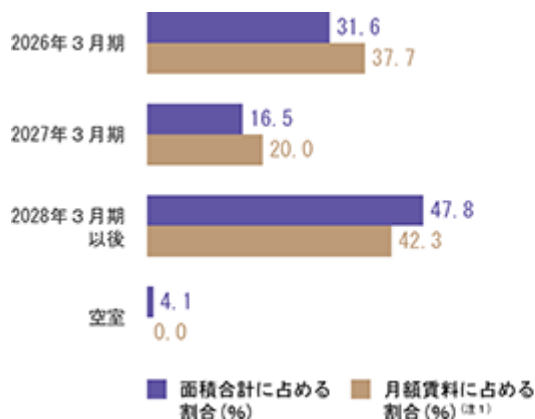
## ロジスティクス

- ・ 中国大陆におけるロジスティクス・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内の1級都市における重要な交通ハブの近傍に戦略的に立地する5件の質の高いロジスティクス資産から構成されている。これらのロジスティクス資産のうち、東莞市及び仏山市に位置する資産については、当社の保有持分は75%である。
- ・ 2025年3月31日現在、ロジスティクス・ポートフォリオの平均稼働率は97.4%となっている。この健全な稼働率は、主として先を見越したリーシング戦略によるものである。

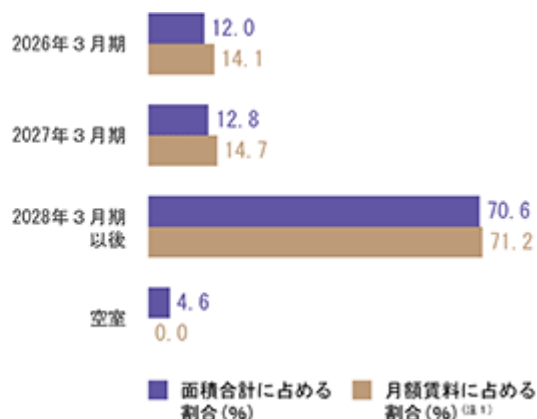
## 賃貸借契約の期間満了時期による分類

（2025年3月31日現在）

### 商業施設



### オフィス



（注1） 基準賃料（管理報酬を除く。）を示す。

## 国際ポートフォリオ

本ファンドの管理下にある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資産から構成されている。

当会計年度中の国際ポートフォリオの収益は2.2%増の1,781百万香港ドル、不動産純利益は1.3%増の1,203百万香港ドルとなった。

商業施設ポートフォリオは、好調なテナント需要の継続の恩恵を受けて満室に近い稼働率を達成しており、一方でオフィス・ポートフォリオでは、引き続きリーシング及びスペースの最適化が進められている。

### 商業施設

#### オーストラリア

- テナント売上高が好ましい傾向を示すとともに、商業用資産は成長を達成しており、2025年3月31日現在の稼働率は満室に近い99.0%の水準を維持している。食品及び飲料、衣料品並びに家庭用品はポートフォリオ資産全体を通じて力強い業績を上げている。新たなブランドのキュレーションを導入する積極的なリーシング戦略を通じて、商業用資産における小売の品揃えが引き続き強化されている。
- 商業用資産は、セントラル・ビジネス・ディストリクトにおける域内及び海外からの来訪者の増加を伴う全体的な来客数の増加による恩恵を受けていることから、テナント売上高は7.7%の成長となった。新規開業したシドニー地下鉄による鉄道の接続性の向上は、上記の傾向にプラスの貢献をしている。その結果、+4.3%の賃料変動率を伴うテナントの力強い業績が達成されている。一方で、契約に組み込まれた年次賃料精査条項により、賃料収入の成長の可視性が保証されている。
- テナント構成の改善と品揃えの向上は引き続き当社のリーシング戦略の中心になっており、新規のユニークなブランドの導入を通じて業績の向上が推進されている。

## シンガポール

- ・ 商業用資産のジュロン・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）の業績は、戦略的に立地された郊外型商業施設に対する需要の継続によって引き続き下支えされている。このことは、99.6%の堅調な稼働率と+17.8%の力強い平均賃料変動率によって実証されている。集客数はショッピングモールの固有の商圈によって支えられ、プラスの成長率を維持している。
- ・ テナント売上高は、裁量的支出の減少により若干軟調に推移し、0.8%の減少となった。一方で、食品及び飲料や美容及び健康等の生活必需品の業種はプラス成長を記録している。
- ・ シンガポールの小売市場におけるリーシング需要は引き続き堅調であり、様々なコンセプトを導入している食品及び飲料の事業者や、継続的に関心を示している国際的な小売業者が需要を牽引している。このような傾向は、当社のポートフォリオの観測と一致している。しかしながら、消費者の嗜好の変化に加え、小売業者が直面しているeコマースとの競争や営業費用の高騰等の課題を受けて、一般小売セクターでは一部で整理統合が進んでいる。
- ・ 新たなブランドを導入する積極的なリーシング戦略を通じて、小売の品揃えが持続的に強化されている。

## オフィス

- ・ 国際オフィス・ポートフォリオの弾力性は、4.4年の比較的長い加重平均賃貸借残存年数によって裏付けられている。全体的な稼働率は85.5%であり、空きスペースの埋め戻しやテナントの更新に係るリーシングの取組みを進めることによって稼働率が支えられている。加えて、プレイスメイキングやジョージ・ストリート388（388 George Street）における新規の食品及び飲料テナント等のアメニティ施設の提供を通じたオフィス資産の魅力の強化策を含むイニシアチブが実施されている。
- ・ オーストラリアのセントラル・ビジネス・ディストリクトにおけるポートフォリオのオフィス資産の戦略的な位置付けは、シドニーのオフィス市場において質への逃避の傾向の持続の結果として二極化が進行していることを含む、複数の要因によって強化されると予想されている。さらに、2025年度及び2026年度における新規オフィスの供給見通しが建設及び資金調達コストの高騰に関連する問題により先細りになっていることは、リーシング活動を下支えする要因になると予想されている。
- ・ ザ・キャボット（The Cabot）では、テナント体験の改善を目的とした共有区域の改修工事が完了した。一方、カナリー・ワーフ（Canary Wharf）のオフィス・テナントから新たに選択的な関心が示されていることは市場の緩衝材料になると思われる。

## 評価額に関するレビュー

- ・ 本管理会社の主たる不動産鑑定士であるクッシュマン＆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。）は、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、これに加えて、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、2025年3月31日現在の本ファンドの不動産ポートフォリオ（開発中の不動産を除く。）の評価を行った。C&W社は、残余法を使用してクワン・トン区アンダーソン・ロード脇に位置する開発中の不動産の評価を行った。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、本信託証書及びコンプライアンス・マニュアルを遵守している。
- ・ 2025年3月31日現在の投資不動産の評価額合計は、2024年3月31日時点と比較して6.6%減の220,413百万香港ドルになった。この公正価値の下落は、主として、大部分の不動産について還元利回りが引き上げられたことと、香港ドルに対して外国通貨が下落したことによるものである。
- ・ 香港の商業施設不動産の評価額は、還元利回りの引上げと市場賃料の下方調整により、2024年3月31日時点と比較して6.9%減の117,724百万香港ドルとなった。香港の駐車場及び関連事業の評価額は、駐車場及び自動車サービスセンターに係る還元利回りの引上げにより、3.2%減の46,018百万香港ドルとなった。香港のオフィス不動産の評価額は、還元利回りの引上げに加え、オフィス需要の低迷を反映したより保守的な評価仮定の採用により、17.8%減の5,720百万香港ドルとなった。
- ・ 中国大陆における不動産の評価額は31,442百万香港ドル（2024年3月31日時点：35,233百万香港ドル）となっている。この評価額の3,791百万香港ドルの減少は、主として、還元利回りの引上げに起因するものである。為替差損益を除外すると、中国大陆の不動産の評価額は人民元建てで10.2%の減少になる。
- ・ オーストラリアにおける商業施設の評価額は2,631百万香港ドル（2024年3月31日時点：2,717百万香港ドル）、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6,644百万香港ドル（2024年3月31日時点：7,729百万香港ドル）となった。為替差損益を除外した豪ドル建てでは、商業施設不動産の評価額は1.3%の増加、オフィスビルの評価額は10.1%の減少になる。オーストラリアのオフィス評価額の大幅な減少は、主としてオフィス不動産に係る還元利回りの引上げによるものである。
- ・ 英国のオフィスビルの評価額は1,922百万香港ドル（2024年3月31日時点：1,995百万香港ドル）である。為替レートの影響を除外すると、評価額は、還元利回りの引上げと市場賃料の下落により、5.6%の減少になっている。
- ・ シンガポールにおける不動産の評価額は13,654百万香港ドル（2024年3月31日時点：13,466百万香港ドル）である。為替レートの影響を除外すると、評価額は、シンガポールの商業施設リーシング市場における楽観的な雰囲気を反映して1.4%の増加になっている。
- ・ 中国大陆及び海外投資の通貨エクスポージャーは、現地通貨建ての借入金と通貨スワップ契約によって実質的にヘッジされている。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            |                  |
|--------------------|------------------------------|------------------------------|------------------|------------------|
|                    | 2025年<br>3月31日現在<br>(百万香港ドル) | 2024年<br>3月31日時点<br>(百万香港ドル) | 2025年<br>3月31日現在 | 2024年<br>3月31日時点 |
| <b>香港</b>          |                              |                              |                  |                  |
| 商業用不動産             | 117,724                      | 126,442                      | 3.65%–4.90%      | 3.25%–4.60%      |
| 駐車場及び関連事業          | 46,018                       | 47,559                       | 3.00%–5.00%      | 2.70%–4.90%      |
| オフィス不動産            | 5,720<br>(注1)                | 6,957<br>(注1)                | 3.75%            | 3.30%            |
|                    | 169,462                      | 180,958                      |                  |                  |
| <b>中国大陸</b>        |                              |                              |                  |                  |
| 商業用不動産             | 24,418                       | 27,294                       | 5.00%–5.50%      | 4.65%–5.15%      |
| オフィス不動産            | 4,759                        | 5,223                        | 5.20%            | 4.75%            |
| ロジスティクス不動産         | 2,265                        | 2,716                        | 5.55%–5.75%      | 5.20%–5.30%      |
|                    | 31,442                       | 35,233                       |                  |                  |
| <b>オーストラリア</b>     |                              |                              |                  |                  |
| 商業用不動産             | 2,631                        | 2,717                        | 5.25%–5.50%      | 5.25%–5.50%      |
| オフィス不動産            | 6,644<br>(注2)                | 7,729<br>(注2)                | 5.38%–6.75%      | 5.00%–6.25%      |
|                    | 9,275                        | 10,446                       |                  |                  |
| <b>英国</b>          |                              |                              |                  |                  |
| オフィス不動産            | 1,922<br>(注3)                | 1,995<br>(注3)                | 9.00%            | 8.50%            |
| <b>シンガポール</b>      |                              |                              |                  |                  |
| 商業用不動産             | 13,654                       | 13,466                       | 3.80%–4.50%      | 3.80%–4.50%      |
| <b>評価額合計</b>       | 225,755                      | 242,098                      |                  |                  |
| <b>投資不動産の評価額合計</b> | 220,413<br>(注4)              | 235,979<br>(注4)              |                  |                  |

(注1) ザ・キーサイドのオフィス部分のみを示す。本管理会社が占有するザ・キーサイドの2つのフロアを含む。

(注2) 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3) 本ファンドがコワーキング・スペース事業のために占有するザ・キャボットの2つのフロアを含む。

(注4) 本管理会社が占有するザ・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（有形固定資産として計上されている。）、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

当会計年度中の世界の経済環境は、高い変動性と持続的な不確実性によって特徴付けられる。貿易紛争の再燃と地政学的緊張の高まりを受けて、市場では米国のインフレーションと世界的な景気後退が懸念されており、その結果、金利、為替相場、株式及び債券市場の変動性が非常に大きくなっている。

このように複雑で動的なマクロ経済状況の中で、当社は引き続き市場の状況の監視と関連するリスクの管理に気を配っている。本管理会社は規律ある先を見越した資本管理アプローチを採用しており、金利エクスポージャーと為替リスクの戦略的な監視に重点を置いて、資本構造と債務ポートフォリオの最適化に取り組んでいる。当社は費用対効果の高いヘッジ戦略の実施を通じて、市場の変動に対する強力な防御手段を確保するとともに、成長機会を捉えることが可能な柔軟性を維持している。

さらに、当社は十分に分散された貸手と投資家のネットワークとの間に先を見越した関係を構築することにより、債務の満期到来前に十分な余裕を持って競争力のある資金調達ソリューションを利用できるようにしている。報告期間中に当社は52億香港ドルの新規資金調達取決めを有利な信用証拠金の条件で締結しており、これは、弾力性ある効率的な財政状態の維持に対する当社の取組みを如実に表している。

### 当会計期間中に取り決められた資金調達

- |          |                       |
|----------|-----------------------|
| 2024年12月 | ・ 800百万香港ドルの4年物ローン信用枠 |
| 2025年3月  | ・ 20億香港ドルの5年物ローン信用枠   |
|          | ・ 484百万豪ドルの4年物ローン信用枠  |

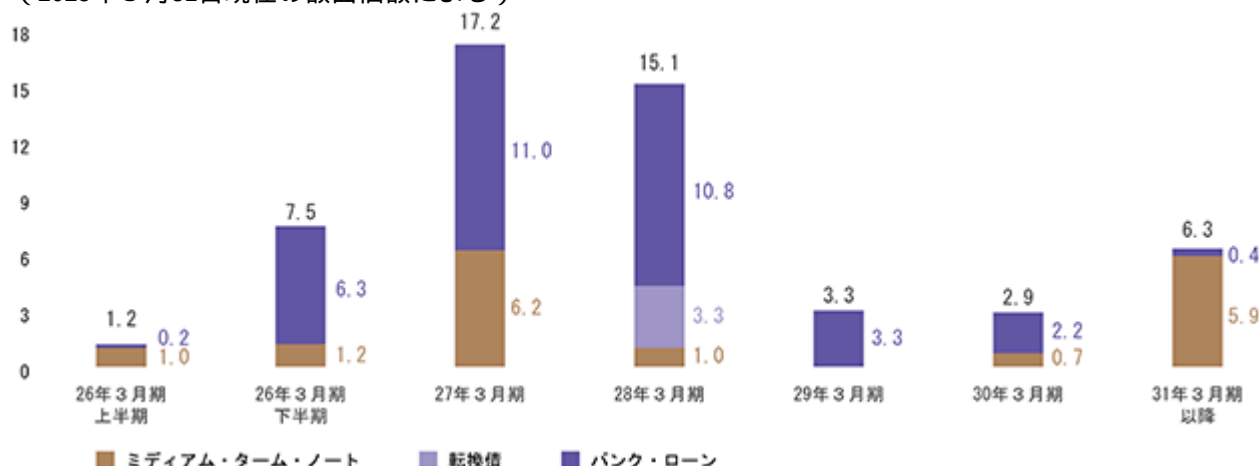
### 規律ある債務及び金利の管理

本ファンドは引き続き強固な資本基盤と流動性ポジションを享受している。

- ・ 2025年3月31日現在の借入額合計（額面価額）は535億香港ドル（65億香港ドルの債務純返済額控除後）に減少した。
- ・ 2025年3月31日現在のグロスギアリング比率は、2024年3月31日時点の23.5%からさらに低下して23.1%となった。
- ・ 2025年3月31日現在のネットギアリング比率は21.5%の低い水準を維持している。
- ・ 2025年3月31日現在、87億香港ドルの十分な流動性が維持されており、その内訳は、条件確定済みの未使用借入枠が51億香港ドルであり、現金及び銀行預金残高が36億香港ドルである。
- ・ 2025年3月31日に終了した会計年度における平均諸経費込み借入コストは、先を見越した金利及び資金調達の取決めを通じて、前年同期の3.8%からさらに改善して3.6%となった。
- ・ 債務の借入枠の平均残存期間は2.8年であり、向こう13年間にわたって十分に分散化されている。
- ・ 2025年3月31日現在、当社の債務ポートフォリオの66.9%が固定金利で維持されている。比較的高い固定金利ヘッジ率により、変動性の高いマクロ経済環境においても資金調達コストの安定性が確保されている。

## 債務の弁済期（十億香港ドル）

（2025年3月31日現在の額面価額による）



## 慎重に管理された為替エクスポージャー

当社は、本ファンドの投資価値と分配可能利益に対する為替変動の影響を最小限に抑えるために慎重な為替戦略を採用している。

- すべての海外投資（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、現地通貨建ての借入金と通貨スワップ契約及び為替先渡契約を通じて実質的にヘッジされている。
- 人民元建て資産ポートフォリオについて、当社は引き続き人民元と香港ドルの通貨間の有利な金利差に乗じて、人民元建て資産のヘッジ比率をさらに100%近くまで高めることにより、当社の人民元建て資産のエクスポージャーに対する為替の影響を最小限に抑えるとともに、人民元建ての借入コストをより低く抑えている。
- 香港以外の不動産からの分配可能利益もまた、分配可能利益の変動を軽減するために為替先渡契約を通じて年次ベースで香港ドル建てで実質的にヘッジされている。

## 本受益証券保有者のための価値の最適化

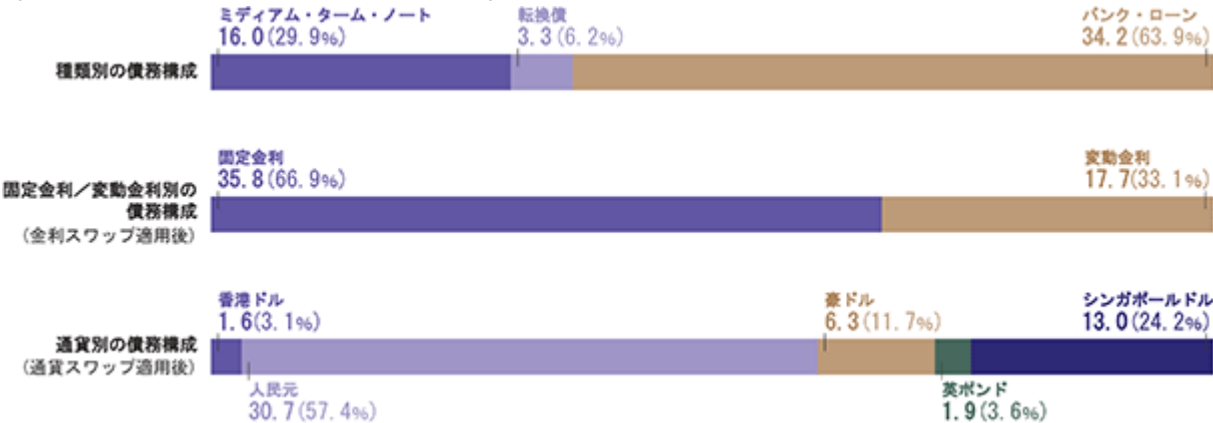
- 分配金再投資制度：**本管理会社は引き続き、適格本受益証券保有者に対し、証書分配として本受益証券に再投資する選択肢を与えている。2024年9月30日に終了した6ヶ月間に係る中間分配金について、約780百万香港ドルの分配金が再投資され、約23.1百万口の本受益証券が33.792香港ドルの単価で新規発行された。
- 本受益証券の買戻し：**当会計年度中に、合計約17.3百万口の本受益証券が、1口当たり約33.1香港ドルの平均価格により約575.3百万香港ドル（取引費用を含む。）を投じて買い戻された。当社は、買い戻した本受益証券を自己受益証券として保有するため、香港証券取引所の新たな自己株式制度を採用しており、これにより資本構造の管理における柔軟性が増大している。
- 関連投資：**2025年3月31日に終了した会計年度において、総額約599百万香港ドルの債券が満期到来し、全部償還された。2025年3月31日現在、上記以外に発行済債券は存在しない。

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、低いギアリング比率、分散化戦略、適切に管理された資本構造、並びに十分な財務上のバッファーの存在を引き続き認めている。

|                       |                   |                    |
|-----------------------|-------------------|--------------------|
| A2 / Stable<br>ムーディーズ | A / Stable<br>S&P | A / Stable<br>フィッチ |
|-----------------------|-------------------|--------------------|

債務の内訳（十億香港ドル）  
 （2025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、2025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 3 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・サービス（アジア）リミテッド

2025年 5 月27日 香港

## (2) 【投資資産】

## 【投資有価証券の主要銘柄】

該当なし

## 【投資不動産物件】

## 鑑定報告書

クッシュマン&amp;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

2025年5月15日

リンク・アセット・マネジメント・リミテッド

取締役会

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

香港、カオルーン、クアン・トン、ホイ・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3、3階

拝啓

## 本ファンド - 2025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、2025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。)
- ・ 中国大陆における12件の不動産(以下「**中国大陆不動産**」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2025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2024年HKIS評価基準及び王立勅許鑑定士協会が公表した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、2024年10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。当社の評価意見の作成に当たって、当社は残余法を採用し、発生した建設費及び開発を完了するために発生すると思われる建設費を勘案した。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          | ： | 3.65%     | ～ | 4.90% |
| 駐車場          | ： | 3.70%     | ～ | 5.00% |
| 自動車サービス・センター | ： | 4.00%     |   |       |
| オフィス用        | ： | 3.67%（混合） |   |       |
| 混合           | ： | 3.65%     | ～ | 4.80% |

#### 中国大陸不動産

|       |   |       |   |       |
|-------|---|-------|---|-------|
| オフィス用 | ： | 5.20% |   |       |
| 商業用   | ： | 5.00% | ～ | 5.50% |
| 駐車場   | ： | 5.00% | ～ | 5.50% |
| 倉庫    | ： | 5.55% | ～ | 5.75% |

#### 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： 6.25%  
商業用： 5.25% ~ 5.50%

## 英国不動産

オフィス用： 9.00%

\* 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市場価格が提示されているIGO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。

## 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. 2025年3月現在のテナント一覧及びその後の更新
2. 2024年3月から2025年2月までの実際収入
3. 2024年3月から2025年2月までの営業費用
4. 2025年3月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. 2025年2月現在のテナント一覧及びその後の更新
2. 2024年3月から2025年2月までのその他商業施設及び駐車場収入
3. 2024年3月から2025年2月までの商業施設実際収入
4. 2024年3月から2025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. 2024年3月から2025年2月までの倉庫実際収入
6. 2024年3月から2025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. 2025年1月現在のテナント一覧及び2025年2月現在のその後の更新
2. 2025年3月期1月時点の年初来実績及び2025年3月期2月時点の年初来実績の更新

#### オーストラリア不動産

1. 2025年2月現在のテナント一覧
2. 賃貸借契約書、許可証及び未払インセンティブ要約書のサンプルのコピー
3. 2025年2月現在の資本的支出一覧
4. 2025会計年度の営業費用
5. 2024会計年度の予算支出回収額及び支出額
6. 2025年2月現在のテナント移動年間売上高

#### 英国不動産

1. 2025年2月現在のテナント一覧
2. 2024年3月及び2025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. 2024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

## 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。

- （１） 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。
- （２） 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。
- （３） アンダーソン・ロード脇開発用地（SD3区画番号1078）の延床面積及び評価市場価格案
- （４） 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。
- （５） 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。
- （６） 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。
- （７） 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、2025年3月31日現在、合計で**169,461,400,000香港ドル（1,694億6,140万香港ドル）**であると考えている。

- ・ 当初利回り： 4.80%

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・ロード脇開発用地（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： 113,539,800,000香港ドル（1,135億3,980万香港ドル）
- ・ 当初利回り： 5.06%

**香港駐車場施設**

- ・ 市場価格： 40,854,300,000香港ドル（408億5,430万香港ドル）
- ・ 当初利回り： 4.56%

**ザ・キーサイド**

- ・ 市場価格： 6,756,500,000香港ドル（67億5,650万香港ドル）
- ・ 当初利回り： 3.35%

**ネイサン・ロード700（モン・コック）**

- ・ 市場価格： 2,966,800,000香港ドル（29億6,680万香港ドル）
- ・ 当初利回り： 3.50%

**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： 4,510,000,000香港ドル（45億1,000万香港ドル）
- ・ 当初利回り： 4.41%

**アンダーソン・ロード脇開発用地（SD3区画番号1078）**

- ・ 市場価格： 834,000,000香港ドル（8億3,400万香港ドル）

**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、2025年3月31日現在、合計で29,333,000,000人民元（293億3,300万人民元）であると考えている。

- ・ 当初利回り： 4.41%

**リンク・スクエア**

- ・ 市場価格： 5,330,000,000人民元（53億3,000万人民元）
- ・ 当初利回り： 4.31%

**リンク・ブラザ中関村**

- ・ 市場価格： 2,700,000,000人民元（27億人民元）
- ・ 当初利回り： 3.13%

**リンク・ブラザ荔湾**

- ・ 市場価格： 3,720,000,000人民元（37億2,000万人民元）
- ・ 当初利回り： 5.04%

**リンク・ブラザ通州**

- ・ 市場価格： 2,060,000,000人民元（20億6,000万人民元）
- ・ 当初利回り： 4.33%

**リンク・セントラルウォーク**

- ・ 市場価格： 4,130,000,000人民元（41億3,000万人民元）
- ・ 当初利回り： 3.45%

**リンク・プラザ・チーバオ**

- ・ 市場価格： 6,610,000,000人民元（66億1,000万人民元）
- ・ 当初利回り： 5.07%

**リンク・プラザ天河**

- ・ 市場価格： 2,670,000,000人民元（26億7,000万人民元）
- ・ 当初利回り： 4.46%

**東莞倉庫**

- ・ 市場価格： 868,000,000人民元（8億6,800万人民元）
- ・ 当初利回り： 5.67%

**仏山倉庫**

- ・ 市場価格： 486,000,000人民元（4億8,600万人民元）
- ・ 当初利回り： 5.02%

**嘉興倉庫**

- ・ 市場価格： 483,000,000人民元（4億8,300万人民元）
- ・ 当初利回り： 4.66%

**常熟南部倉庫**

- ・ 市場価格： 70,000,000人民元（7,000万人民元）
- ・ 当初利回り： 3.34%

**常熟北部倉庫**

- ・ 市場価格： 206,000,000人民元（2億600万人民元）
- ・ 当初利回り： 3.49%

**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、2025年3月31日現在、合計で2,352,000,000シンガポールドル（23億5,200万シンガポールドル）であると考えている。

**ジュロン・ポイント**

- ・ 市場価格： 2,152,000,000シンガポールドル（21億5,200万シンガポールドル）

**スイング・バイ@トムソン・プラザ**

- ・ 市場価格： 200,000,000シンガポールドル（2億シンガポールドル）

## 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、2025年3月31日現在、合計で1,896,600,000豪ドル（18億9,660万豪ドル）であると考えている。

### マーケット・ストリート100、シドニー

- ・ 市場価格： 468,000,000豪ドル（4億6,800万豪ドル）

### ザ・ストランド・アーケード、シドニー（50%持分）

- ・ 市場価格： 107,000,000豪ドル（1億700万豪ドル）

### クイーン・ビクトリア・ビルディング、シドニー（50%持分）

- ・ 市場価格： 269,500,000豪ドル（2億6,950万豪ドル）

### ザ・ギャレリーズ、シドニー（50%持分）

- ・ 市場価格： 161,500,000豪ドル（1億6,150万豪ドル）

### IGOポートフォリオ#（49.9%持分）

- ・ 市場価格： 890,600,000豪ドル（8億9,060万豪ドル）

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。

## ５．英国不動産

### ザ・キャボット、ロンドン

- ・ 市場価格： 190,600,000英ポンド（1億9,060万英ポンド）\*

注記：

- \* 対象不動産の自由保有持分の市場価格190,600,000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、R.P.S.（GP）、MCIREA  
大中華圏鑑定及びアドバイザリー・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)<br>(700 Nathan Road, Mong Kok)                             | 94  | ワン・ファク・コート内の駐車場<br>(Car Park within Wang Fuk Court)    |
| 15  | バタフライ・プラザ<br>(Butterfly Plaza)                                                 | 110 | イー・コック・コート内の駐車場<br>(Car Park within Yee Kok Court)     |
| 109 | チン・ワン・コート内の駐車場<br>(Car Park within Ching Wang Court)                           | 114 | イー・ガー・コート内の駐車場<br>(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<br>(Car Park within Chuk Yuen (North) Estate)           | 97  | イン・ミン・コート内の駐車場<br>(Car Park within Ying Ming Court)    |
| 116 | フン・ライ・コート内の駐車場<br>(Car Park within Fung Lai Court)                             | 99  | ユエ・オン・コート内の駐車場<br>(Car Park within Yue On Court)       |
| 119 | ホン・キョン・コート内の駐車場<br>(Car Park within Hong Keung Court)                          | 129 | チョイ・ワン自動車サービスセンター<br>(Chai Wan Car Service Centre)     |
| 83  | カ・ティン・コート内の駐車場<br>(Car Park within Ka Tin Court)                               | 10  | チョン・ファツ・プラザ<br>(Cheung Fat Plaza)                      |
| 108 | カム・オン・コート内の駐車場<br>(Car Park within Kam On Court)                               | 62  | チョン・ワー・ショッピングセンター<br>(Cheung Wah Shopping Centre)      |
| 74  | キン・ミン・エステート内の駐車場<br>(Car Park within Kin Ming Estate)                          | 14  | チョイ・ミン・ショッピングセンター<br>(Choi Ming Shopping Centre)       |
| 115 | キン・ライ・コート内の駐車場<br>(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<br>(Choi Wan Commercial Complex) |
| 121 | クワイ・ホン・コート内の駐車場<br>(Car Park within Kwai Hong Court)                           | 16  | チョイ・ユン・プラザ<br>(Choi Yuen Plaza)                        |
| 101 | ライ・オン・エステート内の駐車場<br>(Car Park within Lai On Estate)                            | 22  | チャク・ユン・プラザ<br>(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<br>(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<br>(Chung On Shopping Centre)        |
| 96  | ミン・ガー・コート内の駐車場<br>(Car Park within Ming Nga Court)                             | 54  | フー・ヘン・ショッピングセンター<br>(Fu Heng Shopping Centre)          |
| 93  | ニン・フン・コート内の駐車場<br>(Car Park within Ning Fung Court)                            | 32  | フー・シン・ショッピングセンター<br>(Fu Shin Shopping Centre)          |
| 122 | パン・チン・コート内の駐車場<br>(Car Park within Pang Ching Court)                           | 48  | フー・タイ・ショッピングセンター<br>(Fu Tai Shopping Centre)           |
| 95  | ポー・プイ・コート内の駐車場<br>(Car Park within Po Pui Court)                               | 24  | フー・トゥン・プラザ<br>(Fu Tung Plaza)                          |
| 112 | サン・ワイ・コート内の駐車場<br>(Car Park within San Wai Court)                              | 46  | フン・タック・ショッピングセンター<br>(Fung Tak Shopping Centre)        |
| 107 | サウ・マウ・ピン(I)エステート内の駐車場<br>(Car Park within Sau Mau Ping (I) Estate)             | 35  | ヘン・オン・コマーシャル・センター<br>(Heng On Commercial Centre)       |
| 86  | ティン・キン・エステート内の駐車場<br>(Car Park within Tin King Estate)                         | 40  | ヒン・ケン・ショッピングセンター<br>(Hin Keng Shopping Centre)         |
| 113 | ティン・ヤウ・コート内の駐車場<br>(Car Park within Tin Yau Court)                             | 67  | ヒン・トゥン・ショッピングセンター<br>(Hing Tung Shopping Centre)       |
| 78  | ティン・ユット・エステート内の駐車場<br>(Car Park within Tin Yuet Estate)                        | 53  | ヒン・ワー・プラザ<br>(Hing Wah Plaza)                          |
| 100 | ツイ・ピン・サウス・エステート内の駐車場<br>(Car Park within Tsui Ping South Estate)               | 63  | ヒウ・ライ・ショッピングセンター<br>(Hiu Lai Shopping Centre)          |
| 87  | ツ・マン・エステート内の駐車場<br>(Car Park within Tsz Man Estate)                            | 64  | ホイ・フー・ショッピングセンター<br>(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<br>(Car Park within Upper Ngau Tau Kok Estate)       | 34  | ホマンティン・プラザ<br>(Homantin Plaza)                         |
| 90  | ワー・ライ・エステート内の駐車場<br>(Car Park within Wah Lai Estate)                           | 128 | フン・ホン自動車サービスセンター<br>(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<br>(Kai Tin Shopping Centre)                             |
| 68  | キン・サン・ショッピングセンター<br>(Kin Sang Shopping Centre)                             |
| 57  | クウォン・ファク・コマーシャル・センター<br>(Kwong Fuk Commercial Centre)                      |
| 39  | クウォン・ユン・ショッピングセンター<br>(Kwong Yuen Shopping Centre)                         |
| 41  | レク・ユン・プラザ<br>(Lek Yuen Plaza)                                              |
| 11  | リョン・キン・プラザ<br>(Leung King Plaza)                                           |
| 1   | ロク・フー・ブレイス<br>(Lok Fu Place)                                               |
| 59  | ロク・ワー・コマーシャル・センター<br>(Lok Wah Commercial Centre)                           |
| 49  | ロン・ピン・コマーシャル・センター<br>(Long Ping Commercial Centre)                         |
| 56  | ルン・ハン・コマーシャル・センター<br>(Lung Hang Commercial Centre)                         |
| 60  | マリタイム・ベイ<br>(Maritime Bay)                                                 |
| 52  | メイ・ラム・ショッピングセンター<br>(Mei Lam Shopping Centre)                              |
| 45  | ナム・チョンブレイス<br>(Nam Cheong Place)                                           |
| 31  | ナン・フン・プラザ<br>(Nan Fung Plaza)                                              |
| 30  | オイ・マン・プラザ<br>(Oi Man Plaza)                                                |
| 50  | オイ・トゥン・ショッピングセンター<br>(Oi Tung Shopping Centre)                             |
| 70  | ピン・ティン・ショッピングセンター<br>(Ping Tin Shopping Centre)                            |
| 80  | ポー・ヘイ・コート・コマーシャル・センター<br>(Po Hei Court Commercial Centre)                  |
| 51  | ポー・ラム・ショッピングセンター<br>(Po Lam Shopping Centre)                               |
| 36  | ポー・タット・ショッピングセンター<br>(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<br>(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<br>(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<br>(Retail and Car Park within Ching Wah Court)       |
| 76  | ホン・バク・コート内の商業施設及び駐車場<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(Retail and Car Park within Ying Fuk Court)                    |
| 66  | サム・シン・コマーシャル・センター<br>(Sam Shing Commercial Centre)                                      |
| 9   | サウ・マウ・ピン・ショッピングセンター<br>(Sau Mau Ping Shopping Centre)                                   |
| 27  | シャ・コック・コマーシャル・センター<br>(Sha Kok Commercial Centre)                                       |
| 33  | シュン・リー・コマーシャル・センター<br>(Shun Lee Commercial Centre)                                      |
| 72  | シュン・オン・コマーシャル・センター<br>(Shun On Commercial Centre)                                       |
| 23  | シウ・サイ・ワン・プラザ<br>(Siu Sai Wan Plaza)                                                     |
| 43  | スタンレー・プラザ<br>(Stanley Plaza)                                                            |
| 44  | スン・チュイ・ショッピングセンター<br>(Sun Chui Shopping Centre)                                         |
| 2   | Tタウン<br>(T Town)                                                                        |
| 47  | タイ・ヒン・コマーシャル・センター<br>(Tai Hing Commercial Centre)                                       |
| 18  | タイ・ウォー・プラザ<br>(Tai Wo Plaza)                                                            |
| 38  | タイ・ユン・コマーシャル・センター<br>(Tai Yuen Commercial Centre)                                       |
| 29  | タク・ティン・プラザ<br>(Tak Tin Plaza)                                                           |
| 8   | テンプル・モール・ノース<br>(Temple Mall North)                                                     |
| 5   | テンプル・モール・サウス<br>(Temple Mall South)                                                     |

| 番号  | 不動産名                                                         |
|-----|--------------------------------------------------------------|
| 126 | ザ・キーサイド<br>(The Quayside)                                    |
| 17  | ティン・チャク・ショッピングセンター<br>(Tin Chak Shopping Centre)             |
| 20  | ティン・シン・ショッピングセンター<br>(Tin Shing Shopping Centre)             |
| 25  | ティン・シュイ・ショッピングセンター<br>(Tin Shui Shopping Centre)             |
| 65  | ティン・ツ・ショッピングセンター<br>(Tin Tsz Shopping Centre)                |
| 21  | ティン・ユー・プラザ<br>(Tin Yiu Plaza)                                |
| 4   | TKOゲートウェイ<br>(TKO Gateway)                                   |
| 7   | TKO スポット<br>(TKO Spot)                                       |
| 42  | ツイ・ピン・ノース・ショッピング・サーキット<br>(Tsui Ping North Shopping Circuit) |
| 3   | ツ・ワン・シャン・ショッピングセンター<br>(Tsz Wan Shan Shopping Centre)        |

中国不動産

| 番号 | 不動産名                                 |
|----|--------------------------------------|
| 1  | リンク・スクエア<br>(Link Square)            |
| 3  | リンク・プラザ荔湾<br>(Link Plaza Liwan)      |
| 5  | リンク・セントラルウォーク<br>(Link CentralWalk)  |
| 7  | リンク・プラザ天河(Link Plaza Tianhe)         |
| 9  | 仏山倉庫<br>(Foshan Warehouse)           |
| 11 | 常熟南部倉庫<br>(Changshu South Warehouse) |

シンガポール不動産

| 番号 | 不動産名                        |
|----|-----------------------------|
| 1  | ジュロン・ポイント<br>(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)<br>(100 Market Street, Sydney)          |
| 3  | クイーン・ビクトリア・ビルディング(シドニー)<br>(Queen Victoria Building, Sydney) |
| 5  | IGOポートフォリオ<br>(IGO Portfolio)                                |

英国不動産

| 番号 | 不動産名                                 |
|----|--------------------------------------|
| 1  | ザ・キャボット(ロンドン)<br>(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<br>(Un Chau Shopping Centre)                                        |
| 58  | ワン・ツイ・コマーシャル・コンプレックス<br>(Wan Tsui Commercial Complex)                                 |
| 12  | ウォー・チェ・プラザ<br>(Wo Che Plaza)                                                          |
| 13  | ヤット・トウン・ショッピングセンター<br>(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)<br>(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<br>(Yin Lai Court Shopping Centre)                               |
| 61  | ユー・オン・ショッピングセンター<br>(Yiu On Shopping Centre)                                          |
| 69  | ユー・トウン・ショッピングセンター<br>(Yiu Tung Shopping Centre)                                       |
| 37  | ユウ・チュイ・ショッピングセンター<br>(Yu Chui Shopping Centre)                                        |
| 130 | アンダーソン・ロード脇開発用地(SD3 区画番号 1078)<br>(Off Anderson Road Development Site (SD3 Lot 1078)) |

| 番号 | 不動産名                                    |
|----|-----------------------------------------|
| 2  | リンク・プラザ中関村<br>(Link Plaza Zhongguancun) |
| 4  | リンク・プラザ通州<br>(Link Plaza Tongzhou)      |
| 6  | リンク・プラザ・チーバオ<br>(Link Plaza Qibao)      |
| 8  | 東莞倉庫<br>(Dongguan Warehouse)            |
| 10 | 嘉興倉庫<br>(Jiaxing Warehouse)             |
| 12 | 常熟北部倉庫<br>(Changshu North Warehouse)    |

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

| 番号 | 不動産名                                               |
|----|----------------------------------------------------|
| 2  | ザ・ストランド・アーケード(シドニー)<br>(The Strand Arcade, Sydney) |
| 4  | ザ・ギャレリーズ<br>(The Galleries, Sydney) (シドニー)         |

[次へ](#)

香港不動産

| 番号     | 不動産名                                                      | 賃貸可能面積<br>(平方フィート)                                                                                                                                                                                                                                                                | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|--------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|        |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(百万香港ドル) | 当初利回り |
| 1      | ロク・フー・プレイス<br>(Lok Fu Place)                              | 373,573                                                                                                                                                                                                                                                                           | 793        | 305.4             | 4.16% | 6,865.9                  | 4.45% |
| 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。<br>・第1商業センター(商業施設)<br>・第2商業センター(商業施設)<br>・第1駐車場<br>・第2駐車場<br>・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<br>・ロク・フー・エステート(Lok Fu Estate)内の関連エリア<br>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)<br>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<br>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)                                              | 207,001                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1,177      | 272.8             | 4.34% | 5,369.6                  | 5.08% |
| 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。<br>・フェーズ1商業/駐車場ビル<br>・フェーズ2商業ビル<br>・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<br>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<br>区分:<br>フェーズ1—ティン・シュイ・ワイ・タウン(Tin Shui Wai Town)区画番号18番のセクションA及び残存部分内の2,021/363,535の均等な共有持分割合<br>フェーズ2—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<br>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日より50年間                                                       |            |                   |       |                          |       |
| 3      | ツ・ワン・シャン・ショッピング<br>センター<br>(Tsz Wan Shan Shopping Centre) | 197,090                                                                                                                                                                                                                                                                           | 940        | 213.1             | 4.59% | 4,233.1                  | 5.03% |
| 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。<br>・商業/駐車場ブロック<br>・立体駐車場<br>・駐車場ブロックA<br>・駐車場ブロックB<br>・エレベータータワー<br>・付属施設ブロックの商業駐車場設備<br>・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<br>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<br>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<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(百万香港ドル) | 当初利回り |
| 4  | TKOゲートウェイ(TKO Gateway)                     | 166,021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 623        | 203.4             | 4.30% | 4,024.6                  | 5.05% |
|    | 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。<br>・東棟—立体駐車場<br>・西棟—立体駐車場<br>・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<br>駐車スペース：623台<br>・鑑定日時点において、資産改善工事が進行中<br>資産改善工事前の賃貸可能面積：166,021平方フィート<br>資産改善工事後の賃貸可能面積：165,986平方フィート                                                                                     |            |                   |       |                          |       |
|    | 所有権の詳細                                     | 所有：リンク・プロパティーズ・リミテッド<br>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<br>香港政府からの賃借権：2005年10月14日より50年間                                                                                                                                                                                                                           |            |                   |       |                          |       |
| 5  | テンブル・モール・サウス<br>(Temple Mall South)        | 145,515                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 688        | 186.2             | 4.38% | 3,720.3                  | 5.00% |
|    | 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。<br>・多層商業／駐車場設備<br>・商業／駐車場ブロック<br>・駐車場ブロック<br>・商業ブロック—総菜屋台<br>・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<br>・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<br>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<br>区分：ニュー・カオルーン・インランド区画番号6438番内の51,200/353,235の均等な共有持分割合<br>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) | 178,796                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 461        | 182.8             | 4.26% | 3,950.9                  | 4.63% |
|    | 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。<br>・商業／駐車場ブロック<br>・多層商業／駐車場設備<br>・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<br>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<br>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<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(百万香港ドル) | 当初利回り |
| 7  | TKOスポット(TKO Spot)                                         | 131,081                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1,280      | 168.8             | 4.43% | 3,684.5                  | 4.58% |
|    | 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。<br>・商業ノ駐車場ブロック<br>・駐車場A<br>・駐車場B<br>・駐車場C<br>・ション・メイ・ハウス(Sheung Mei House)の1階にある商業ノ駐車場設備<br>・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<br>駐車スペース:1,280台<br>・鑑定日時点において、資産改善工事が進行中<br>資産改善工事前の賃貸可能面積:131,081平方フィート<br>資産改善工事後の賃貸可能面積:132,971平方フィート |            |                   |       |                          |       |
|    | 所有権の詳細                                                    | 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド<br>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<br>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<br>(Temple Mall North)                       | 137,447                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 473        | 149.6             | 4.21% | 3,140.4                  | 4.76% |
|    | 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。<br>・アッパー・ウォン・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<br>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<br>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<br>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<br>センター (Sau Mau Ping Shopping<br>Centre) | 154,418                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 611        | 202.3             | 4.23% | 4,195.2                  | 4.82% |
|    | 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。<br>・商業ノ駐車場ブロック<br>・立体駐車場A<br>・サウ・マウ・ピン・エステート(Sau Mau Ping Estate)内の関連エリア<br>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<br>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<br>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<br>Plaza)                         | 165,572                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 590        | 156.5             | 4.58% | 3,042.7                  | 5.14% |
|    | 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。<br>・ショッピングセンター<br>・チョン・ファツ・エステート(Cheung Fat Estate)内の変電所<br>・駐車場ブロック<br>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<br>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<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                                                                                                                                                                      | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(百万香港ドル) | 当初利回り |
| 11 | リョン・キン・プラザ (Leung King Plaza)                        | 183,690                                                                                                                                                                                                                                                                 | 616        | 158.0             | 4.71% | 2,937.5                  | 5.38% |
|    | 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。<br>・商業／駐車場ブロック<br>・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<br>・香港住宅公団道路<br>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<br>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<br>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)                             | 170,917                                                                                                                                                                                                                                                                 | 828        | 146.9             | 4.38% | 2,979.0                  | 4.93% |
|    | 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。<br>・商業／駐車場ブロック<br>・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)、<br>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<br>Wo House)内の1階の小売店舗<br>・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<br>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<br>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<br>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・トゥン・ショッピング<br>センター (Yat Tung Shopping<br>Centre) | 193,035                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,900      | 183.4             | 4.64% | 3,309.4                  | 5.54% |
|    | 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。<br>・第1商業センター<br>・第2商業センター<br>・第1駐車場<br>・第3駐車場<br>・商業／駐車場ブロック<br>・ヤット・トゥン・エステート(Yat Tung Estate)内の屋外駐車場及び関連エリア<br>・鑑定日時点において、資産改善工事が進行中<br>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<br>区分:トゥン・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<br>合<br>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<br>Ming Shopping Centre)      | 92,804                                                                                                                                                                                                                                                                  | 765        | 140.7             | 4.57% | 2,739.4                  | 5.13% |
|    | 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。<br>・チョイ・ミン・コート(Choi Ming Court)内の商業／駐車場ブロック<br>・チョイ・ミン・コート内のカーポート・ビル<br>・屋根付き駐車スペース—チョイ・ミン・コート内<br>・キン・ミン・エステート(Kin Ming Estate)の地上階の増築ブロック<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                                                                                                                        | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |                                                   |                                                                                                                                                                                                                           |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(百万香港ドル) | 当初利回り |
| 15 | バタフライ・プラザ (Butterfly Plaza)                       | 174,877                                                                                                                                                                                                                   | 313        | 157.2             | 4.42% | 3,264.5                  | 4.81% |
|    | 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。<br>・商業複合施設<br>・立体駐車場<br>・商業エリア—総菜屋台<br>・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<br>・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<br>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<br>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<br>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        | 152.2             | 4.73% | 2,683.1                  | 5.67% |
|    | 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。<br>・商業／駐車場ブロック<br>・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<br>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<br>区分:ファンリン・ション・シュイ・タウン(Fanling Sheung Shui Town)区画番号230番内の34,746/286,392の均等な共有持分割合<br>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<br>センター (Tin Chak Shopping Centre) | 130,819                                                                                                                                                                                                                   | 302        | 142.6             | 4.64% | 2,705.5                  | 5.27% |
|    | 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。<br>・商業ブロック(入り口のキオスク含む。)<br>・駐車場ビル<br>・ティン・チャク・エステート(Tin Chak Estate)内の関連エリア<br>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<br>区分:ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号37番内の38,810/272,897の均等な共有持分割合<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                                                                                                                                                             | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(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        | 137.0             | 4.72% | 2,516.4                  | 5.45% |
|    | 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。<br>・商業ノ駐車場ブロック(フェーズ1)<br>・商業ノ駐車場ブロック(フェーズ2)<br>・調理済み食品センター<br>・香港住宅公団集合住宅の一部—<br>オイ・ウォー・ハウス(Oi Wo House)の店舗、商店、オフィス及び病院<br>オン・ウォー・ハウス(On Wo House)の店舗、オフィス及び病院<br>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<br>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<br>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<br>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・<br>ミュン・プラザ)(Yau Mei & Ko<br>Cheung (Lei Yue Mun Plaza)) | 102,608                                                                                                                                                                                                                                                        | -          | 145.2             | 4.65% | 2,731.8                  | 5.31% |
|    | 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。<br>・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<br>・鑑定日時点において、資産改善工事が進行中<br>・資産改善工事前の賃貸可能面積:102,608平方フィート<br>・資産改善工事後の賃貸可能面積:102,962平方フィート                                                                                      |            |                   |       |                          |       |
|    | 所有権の詳細                                                                         | 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド<br>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<br>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<br>Shing Shopping Centre)                                | 78,235                                                                                                                                                                                                                                                         | 1,458      | 125.4             | 4.46% | 2,528.1                  | 4.96% |
|    | 本不動産概要                                                                         | 本不動産は、2000年に完成し、構成は以下のとおりである。<br>・コマーシャル・センター—商業ノ駐車場ビル<br>・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<br>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<br>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<br>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)                                                      | 94,770                                                                                                                                                                                                                                                         | 480        | 124.8             | 4.63% | 2,289.8                  | 5.45% |
|    | 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。<br>・商業ノ駐車場ブロック<br>・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<br>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<br>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<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                                                                                                                           | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |                                                |                                                                                                                                                                                                                              |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(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      | 113.6             | 4.63% | 2,258.6                  | 5.03% |
|    | 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。<br>・商業 / 駐車場ブロック<br>・チュイ・ユン・ハウス(Chui Yuen House)内の多層駐車場設備<br>・調理済み食品露店(総菜屋台)<br>・サウ・ユン・ハウス(Sau Yuen House)の店舗<br>・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<br>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<br>区分:ニュー・カオールン・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<br>割合<br>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        | 113.8             | 4.72% | 2,215.0                  | 5.14% |
|    | 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。<br>・ショッピングセンター<br>・駐車場ブロック<br>・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<br>・総合商業設備—スイ・イック・ハウス(Sui Yick House)の郵便局<br>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<br>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<br>割合<br>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        | 122.6             | 4.68% | 2,297.1                  | 5.34% |
|    | 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。<br>・商業 / 駐車場ブロック<br>・駐車場ブロック<br>・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<br>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<br>区分:トゥン・チュン・タウン区画番号40番内の44,218/209,377の均等な共有持分割合<br>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<br>プラザ(Tin Shui Shopping Plaza) | 74,948                                                                                                                                                                                                                       | 577        | 112.7             | 4.63% | 2,083.2                  | 5.41% |
|    | 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。<br>・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<br>・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<br>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<br>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<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                                                                                                      | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |                                                              |                                                                                                                                                                                                         |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(百万香港ドル) | 当初利回り |
| 26 | チュン・オン・ショッピング<br>セ ン タ ー ( Chung On Shopping<br>Centre)      | 82,430                                                                                                                                                                                                  | 995        | 108.9             | 4.60% | 2,048.8                  | 5.32% |
|    | 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。<br>・商業駐車場ブロック<br>・チュン・ピン・ハウス(Chung Ping House)内の総合商業 / 駐車場設備<br>・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<br>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<br>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<br>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・<br>セ ン タ ー ( Sha Kok Commercial<br>Centre)    | 96,488                                                                                                                                                                                                  | 662        | 104.3             | 4.58% | 2,018.8                  | 5.16% |
|    | 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。<br>・商業 / 駐車場ビル<br>・総菜屋台<br>・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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>ク ス ( Choi Wan Commercial<br>Complex) | 179,260                                                                                                                                                                                                 | 859        | 108.0             | 4.64% | 2,133.4                  | 5.06% |
|    | 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。<br>・第1商業 / 駐車場ブロック<br>・第2商業 / 駐車場ブロック<br>・第1商業ブロック<br>・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<br>・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<br>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<br>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<br>割合<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                                                                                                                                                           | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                              |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(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        | 96.0              | 4.51% | 1,996.6                  | 4.81% |
|    | 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。<br>・商業ブロック<br>・駐車場ブロック及び屋外駐車場<br>・タク・ホン・ハウス(Tak Hong House)の地上階の一部<br>・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<br>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<br>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<br>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)                       | 181,221                                                                                                                                                                                                                                                      | 808        | 97.4              | 4.64% | 1,929.2                  | 5.05% |
|    | 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。<br>・多層商業 / 駐車場関連エリア (ガレージAからDを含む)<br>・第1商業ブロック—総菜屋台<br>・第2商業ブロック—市場<br>・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<br>・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<br>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<br>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<br>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)                    | 80,837                                                                                                                                                                                                                                                       | -          | 60.9              | 4.35% | 1,322.0                  | 4.61% |
|    | 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。<br>・小売店舗<br>・幼稚園<br>・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<br>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<br>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<br>(Fu Shin Shopping Centre) | 113,177                                                                                                                                                                                                                                                      | 525        | 91.7              | 4.59% | 1,811.5                  | 5.06% |
|    | 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。<br>・商業 / 駐車場ビル<br>・総菜屋台<br>・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<br>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<br>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<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                                                                                                                                                                          | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(百万香港ドル) | 当初利回り |
| 33 | シュン・リー・コマーシャル・<br>セ ン タ ー ( Shun Lee Commercial<br>Centre) | 201,669                                                                                                                                                                                                                                                                     | 731        | 96.4              | 4.70% | 1,899.5                  | 5.07% |
|    | 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。<br>・第I商業複合施設<br>・第II商業複合施設<br>・駐車場ブロックA<br>・駐車場ブロックB<br>・駐車場ブロックC<br>・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<br>・シュン・リー・エステート(Shun Lee Estate)内の屋外駐車場<br>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<br>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<br>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<br>Plaza)                            | 100,945                                                                                                                                                                                                                                                                     | 299        | 79.5              | 4.68% | 1,561.2                  | 5.09% |
|    | 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。<br>・商業ノ駐車場ビル<br>・ホー・マン・ティン・エステート(Ho Man Tin Estate)内の駐車場ビル<br>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<br>区分:カオルーン・インランド区画番号11119番のセクションA内の3,411/57,202の均等な共有持分割合及び残存部分内の20,327/214,270の均等な共有持分割合<br>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・<br>セ ン タ ー ( Heng On Commercial<br>Centre)   | 116,022                                                                                                                                                                                                                                                                     | 585        | 86.9              | 4.51% | 1,804.6                  | 4.82% |
|    | 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。<br>・商業ノ駐車場ブロック<br>・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<br>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<br>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<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                                                                                                                                  | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                     |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(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      | 91.3              | 4.27% | 1,948.2                  | 4.69% |
|    | 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。<br>・商業センター<br>・駐車場ブロック1<br>・駐車場ブロック2<br>・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<br>・ポー・タット・エステート (Po Tat Estate) の関連エリア<br>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<br>区分: ニュー・カオルーン・インランド区画番号6470番内の75,195/546,029の均等な共有持分割合及び残存部分<br>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      | 89.8              | 4.29% | 1,802.9                  | 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。<br>・商業複合施設<br>・駐車場及び付属施設ブロック<br>・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<br>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<br>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<br>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        | 84.5              | 4.66% | 1,687.5                  | 5.01% |
|    | 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。<br>・商業ブロックA<br>・商業ブロックB<br>・駐車場ブロック<br>・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<br>・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<br>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<br>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<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                                                                                                                                                                      | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(百万香港ドル) | 当初利回り |
| 39 | クウォン・ユン・ショッピング<br>セ ン タ ー ( Kwong Yuen Shopping<br>Centre) | 82,683                                                                                                                                                                                                                                                                  | 736        | 76.9              | 4.50% | 1,618.0                  | 4.75% |
|    | 本不動産概要                                                     | 本不動産は、1991年に完成し、構成は以下のとおりである。<br>・商業複合施設 - 第1商業ブロックから第5商業ブロック<br>・第1駐車場ブロック―市場含む<br>・第2駐車場ブロック<br>・クウォン・ユン・エステート(Kwong Yuen Estate)内の屋外駐車場<br>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<br>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<br>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<br>(Hin Keng Shopping Centre)             | 94,277                                                                                                                                                                                                                                                                  | 636        | 90.8              | 4.53% | 1,796.2                  | 5.05% |
|    | 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。<br>・商業 / 駐車場複合施設<br>・総菜屋台<br>・ヒン・ケン・エステート(Hing Keng Estate)内の屋外駐車場<br>・住宅公園道路<br>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<br>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<br>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)                                  | 106,134                                                                                                                                                                                                                                                                 | 438        | 79.2              | 4.48% | 1,662.4                  | 4.77% |
|    | 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。<br>・商業 / 駐車場ブロック<br>・ウイン・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・ウオー・ハウス(Kwai Wo House)内の総合<br>商業 / 駐車場設備<br>・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<br>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<br>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<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|--------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|        |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(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・<br>サーキット (Tsui Ping North<br>Shopping Circuit) | 113,729                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 421        | 72.5              | 4.42% | 1,631.4                  | 4.44% |
| 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。<br>・商業複合施設<br>・駐車場ブロック<br>・ツイ・ツ・ハウス(Tsui Tsz House)、ツイ・ラウ・ハウス(Tsui Lau House)、ツイ・パク・ハウス(Tsui Pak House)、ツイ・オン・ハウス(Tsui On House)、ツイ・ユエ・ハウス(Tsui Yue House)及びツイ・ト・ハウス(Tsui To House)内の香港住宅公団集合住宅関連エリアの一部<br>・ツイ・ピン(ノース)・エステート(Tsui Ping (North) Estate)内の屋外駐車場<br>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<br>区分:クワン・トン・インランド(Kwun Tong Inland)区画番号754番内の31,542/345,220の均等な共有持分割合<br>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)                                         | 98,934                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 411        | 39.9              | 4.55% | 1,074.1                  | 3.71% |
| 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。<br>・第1部分は、商業ノ駐車場ブロックであるマレー・ハウス(Murray House)及びヴィレッジ・スクエア(Village Square)<br>・第2部分は、マー・ハン・エステート(Ma Hang Estate)内の屋外駐車場<br>・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<br>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<br>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<br>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<br>センター (Sun Chui Shopping<br>Centre)              | 75,543                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 620        | 66.3              | 4.46% | 1,345.7                  | 4.93% |
| 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。<br>・商業センター<br>・市場<br>・第1駐車場<br>・第2駐車場<br>・第3駐車場<br>・総菜屋台<br>・スン・イー・ハウス(Sun Yee House)にある総合商業ノ駐車場設備<br>・スン・チュイ・エステート(Sun Chui Estate)内の屋外駐車場<br>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<br>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<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                                                                             | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |                                                 |                                                                                                                                                                                |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(百万香港ドル) | 当初利回り |
| 45 | ナム・チョン・プレイス(Nam Cheong Place)                   | 57,544                                                                                                                                                                         | 547        | 76.5              | 4.44% | 1,523.3                  | 5.02% |
|    | 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。<br>・多層商業設備及び総合商業ノ駐車場設備<br>・フー・ユン・ハウス(Fu Yun House)(付属施設ブロック)<br>・商業ノ駐車場設備、多層駐車場設備<br>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<br>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<br>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<br>(Fung Tak Shopping Centre) | 74,733                                                                                                                                                                         | 487        | 64.3              | 4.45% | 1,360.6                  | 4.73% |
|    | 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。<br>・商業センター<br>・駐車場ビル<br>・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<br>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<br>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<br>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)   | 102,351                                                                                                                                                                        | 672        | 65.2              | 4.66% | 1,320.1                  | 4.94% |
|    | 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。<br>・商業ブロック1<br>・商業ブロック2<br>・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。<br>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<br>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<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                                                                                                                                    | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                       |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(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<br>(Fu Tai Shopping Centre)           | 61,165                                                                                                                                                                                                                                | 635        | 68.7              | 4.39% | 1,341.1                  | 5.12% |
|    | 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。<br>・商業 / 駐車場設備<br>・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<br>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<br>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<br>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・<br>センター (Long Ping Commercial<br>Centre) | 92,061                                                                                                                                                                                                                                | 564        | 70.8              | 4.68% | 1,422.4                  | 4.98% |
|    | 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。<br>・商業 / 駐車場ブロック<br>・駐車場 / コミュニティセンター・ブロック<br>・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<br>(Kang Ping House)の店舗<br>・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<br>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<br>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<br>香港政府からの賃借権:2006年3月15日より50年間                                                                                                                 |            |                   |       |                          |       |
| 50 | オイ・トゥン・ショッピングセンター (Oi<br>Tung Shopping Centre)         | 81,029                                                                                                                                                                                                                                | 634        | 59.0              | 4.47% | 1,276.8                  | 4.62% |
|    | 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。<br>・商業センター<br>・オイ・トゥン・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<br>に関連エリア<br>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<br>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<br>共有持分割合<br>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<br>(Po Lam Shopping Centre)           | 86,730                                                                                                                                                                                                                                | 398        | 61.6              | 4.68% | 1,248.9                  | 4.93% |
|    | 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。<br>・第I商業複合施設<br>・第II商業複合施設<br>・駐車場ブロック<br>・香港住宅公団集合住宅—ポー・ニン・ハウス(Po Ning House)及びポー・カン・ハウス(Po Kan House)の<br>店舗<br>・屋外駐車場<br>・ポー・ラム・エステート(Po Lam Estate)内の変電所<br>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<br>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<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                                                                               | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |                                                        |                                                                                                                                                                                  |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(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)             | 75,989                                                                                                                                                                           | 375        | 61.6              | 4.48% | 1,254.6                  | 4.91% |
|    | 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。<br>・商業複合施設<br>・立体駐車場<br>・商業ブロック—総菜屋台<br>・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<br>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<br>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<br>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        | 59.5              | 4.62% | 1,180.6                  | 5.04% |
|    | 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。<br>・商業センター<br>・駐車場ブロック<br>・メイ・ワー・ハウス(May Wah House)の総合商業 / 駐車場関連エリア<br>・ヒン・ワー・エステート(Hing Wah Estate)内の関連エリア<br>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<br>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<br>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)             | 57,674                                                                                                                                                                           | 517        | 66.3              | 4.56% | 1,243.1                  | 5.33% |
|    | 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。<br>・多目的複合施設(屋内娯楽センターを除く)<br>・駐車場ブロック<br>・フー・ヘン・エステート(Fu Heng Estate)内の屋外駐車場<br>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<br>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<br>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<br>セ ン タ ー ( Un Chau Shopping<br>Centre) | 50,868                                                                                                                                                                           | 213        | 62.1              | 4.16% | 1,275.7                  | 4.87% |
|    | 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。<br>・商業 / 駐車場ブロック<br>・多層商業 / 駐車場設備、商業センター<br>・総合商業 / 駐車場設備、ウン・ホン・ハウス(Un Hong House)<br>・関連エリア<br>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<br>区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6478番内の17,388/355,830の均等な共有持分割合<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                                                                                                                                                            | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                               |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(百万香港ドル) | 当初利回り |
| 56 | ルン・ハン・コマーシャル・<br>センター (Lung Hang Commercial<br>Centre)    | 65,318                                                                                                                                                                                                                                                        | 440        | 56.9              | 4.45% | 1,119.4                  | 5.08% |
|    | 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。<br>・商業 / 駐車場ブロック<br>・駐車場ブロック<br>・総菜屋台<br>・屋外駐車場及び関連エリア<br>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<br>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<br>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・<br>センター (Kwong Fuk Commercial<br>Centre) | 69,339                                                                                                                                                                                                                                                        | 461        | 54.6              | 4.68% | 1,128.8                  | 4.84% |
|    | 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。<br>・商業 / 駐車場 / 市場複合施設<br>・クウォン・ヤン・ハウス (Kwong Yan House) の店舗<br>・総菜屋台<br>・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<br>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<br>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<br>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<br>ス (Wan Tsui Commercial Complex)     | 82,296                                                                                                                                                                                                                                                        | 359        | 60.0              | 4.62% | 1,215.3                  | 4.94% |
|    | 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。<br>・商業ブロック<br>・市場 / 駐車場ブロック<br>・駐車場ブロック<br>・駐車場ボディウム<br>・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<br>・リー・ツイ・ハウス (Lee Tsui House) の政府系医療機関<br>・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<br>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<br>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<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                                                                                                                                                                                                | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(百万香港ドル) | 当初利回り |
| 59 | ロク・ワー・コマーシャル・<br>セ ン タ ー ( Lok Wah Commercial<br>Centre)  | 98,429                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 650        | 55.2              | 4.52% | 1,156.7                  | 4.77% |
|    | 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。<br>・商業／駐車場複合施設<br>・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<br>・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<br>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<br>区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6460番内の38,134/513,788及び667/513,788の均等な共有持分割合<br>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                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -          | 41.6              | 4.35% | 804.6                    | 5.17% |
|    | 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。<br>・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)<br>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<br>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<br>On Shopping Centre)               | 50,765                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 547        | 43.3              | 4.38% | 937.0                    | 4.62% |
|    | 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。<br>・多目的複合施設—小売店、市場及び駐車スペース<br>・ユー・オン・エステート(Yiu On Estate)内の屋外駐車スペース<br>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<br>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<br>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<br>セ ン タ ー ( Cheung Wah Shopping<br>Centre) | 77,181                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 353        | 49.0              | 4.53% | 974.2                    | 5.03% |
|    | 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。<br>・商業センター<br>・第1駐車場<br>・第2駐車場<br>・屋上の惣菜屋台<br>・市場<br>・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<br>・チョン・ワー・エステート(Cheung Wah Estate)内の屋外駐車場<br>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<br>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<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                                                                                                      | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |                                                 |                                                                                                                                                                                                         |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(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 (Hiu Lai Shopping Centre)      | 34,560                                                                                                                                                                                                  | 637        | 43.0              | 4.34% | 937.6                    | 4.59% |
|    | 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。<br>・商業 / 駐車場ブロック<br>・ヒウ・ティン・ハウス(Hiu Tin House)ブロックAの幼稚園<br>・ヒウ・オン・ハウス(Hiu On House)ブロックEの幼稚園<br>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<br>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<br>香港政府からの賃借権:1994年11月11日より2047年6月30日まで                                                                        |            |                   |       |                          |       |
| 64 | ホイ・フー・ショッピングセンター (Hoi Fu Shopping Centre)       | 40,335                                                                                                                                                                                                  | 225        | 43.4              | 4.41% | 882.2                    | 4.91% |
|    | 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。<br>・ブロックE部分—商業ビル<br>・ブロックD部分—駐車場 / 高齢者住宅 / 介護施設ビル<br>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<br>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<br>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        | 39.8              | 4.47% | 758.4                    | 5.24% |
|    | 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。<br>・商業 / 駐車場ブロック<br>・駐車場ブロック<br>・ツ・ピン・ハウス(Tsz Ping House)内の店舗<br>・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。<br>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<br>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<br>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) | 68,545                                                                                                                                                                                                  | 176        | 45.7              | 4.68% | 894.6                    | 5.11% |
|    | 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。<br>・商業 / 駐車場ブロック<br>・商業ブロックA、B及びC<br>・市場<br>・総菜屋台<br>・売店<br>・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<br>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<br>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<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                            | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |                                               |                                                                                                                               |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(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        | 25.7              | 4.39% | 616.2                    | 4.17% |
|    | 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。<br>・商業 / 駐車場ブロック<br>・第1リフトタワー—関連エリア及び店舗<br>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<br>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<br>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)   | 43,868                                                                                                                        | 273        | 32.0              | 4.43% | 669.7                    | 4.78% |
|    | 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。<br>・商業ブロック<br>・駐車場ブロック<br>・キン・サン・エステート (Kin Sang Estate) 内の関連エリア<br>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<br>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<br>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)  | 61,683                                                                                                                        | 685        | 27.4              | 4.49% | 586.3                    | 4.67% |
|    | 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。<br>・商業センター<br>・第1駐車場ブロック<br>・第2駐車場ブロック<br>・ユー・トゥン・エステート (Yiu Tung Estate) 内のユニット<br>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<br>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<br>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        | 27.7              | 4.55% | 562.9                    | 4.91% |
|    | 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。<br>・商業センター<br>・駐車場ブロック<br>・付属施設ブロック<br>・ピン・ティン・エステート (Ping Tin Estate) 内の屋外駐車場<br>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<br>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<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|        |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(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<br>及び駐車場(Retail<br>and Car Park within Tung<br>Tau Estate) | 37,555                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 493        | 30.0              | 4.41% | 642.3                    | 4.67% |
| 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。<br>・商業複合施設<br>・駐車場ブロック<br>・商業複合施設前の店舗<br>・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<br>(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<br>店舗<br>・トゥン・タウ・エステート(Tung Tau Estate)内の屋外駐車場<br>・トゥン・タウ(II)エステート(Tung Tau (II) Estate)内の総合住宅公園施設の一部<br>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<br>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<br>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・<br>センター(Shun On Commercial<br>Centre)                          | 82,449                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 459        | 25.4              | 4.54% | 574.6                    | 4.42% |
| 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。<br>・第1商業ブロック<br>・第2商業ブロック<br>・商業/駐車場ブロック<br>・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<br>Yat House)の総合商業/駐車場設備<br>・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<br>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<br>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<br>部分<br>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<br>センター(Yin Lai Court Shopping<br>Centre)                    | 10,584                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 150        | 20.2              | 4.43% | 368.7                    | 5.48% |
| 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。<br>・商業/駐車場ビル<br>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<br>区分:クワイ・チュン・タウン区画番号389番のセクションA<br>香港政府からの賃借権:1990年9月21日より2047年6月30日まで                                                                                                                                                                                                                                                               |            |                   |       |                          |       |

| 番号 | 不動産名                                                                        | 賃貸可能面積<br>(平方フィート)                                                                                                                          | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |                                                                             |                                                                                                                                             |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(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<br>(Car Park within Kin Ming Estate)                       | 0                                                                                                                                           | 763        | 23.7              | 4.70% | 467.2                    | 5.06% |
|    | 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。<br>・多層商業 / 駐車場設備の一部<br>・屋根付駐車場<br>・屋外駐車場<br>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<br>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<br>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<br>及び駐車場(Retail and Car Park<br>within Cheung On Estate) | 3,915                                                                                                                                       | 484        | 18.3              | 4.34% | 416.2                    | 4.41% |
|    | 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。<br>・第1駐車場<br>・第2駐車場<br>・オン・タオ・ハウス(On Tao House)の店舗及び医療機関<br>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<br>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<br>残存部分内の403/293, 522の均等な共有持分割合<br>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<br>駐 車 場 (Retail and Car Park<br>within Hong Pak Court)   | 17,956                                                                                                                                      | 549        | 20.6              | 4.12% | 477.7                    | 4.31% |
|    | 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。<br>・2件の幼稚園を有する駐車場ビル<br>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<br>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<br>香港政府からの賃借権: 1991年9月25日より2047年6月30日まで                                        |            |                   |       |                          |       |

| 番号 | 不動産名                                                                             | 賃貸可能面積<br>(平方フィート)                                                                                                                                                            | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |                                                                                  |                                                                                                                                                                               |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(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        | 20.0              | 4.66% | 388.3                    | 5.14% |
|    | 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。<br>・立体駐車場設備<br>・商業/駐車場ブロック<br>・関連エリア及び屋外駐車場<br>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<br>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<br>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)                             | 0                                                                                                                                                                             | 560        | 17.0              | 4.10% | 387.5                    | 4.39% |
|    | 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。<br>・駐車場ビル<br>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<br>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<br>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        | 11.2              | 4.75% | 256.9                    | 4.37% |
|    | 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。<br>・チン・ワー・ハウス(Chin Wah House)にある市場露店<br>・駐車場ブロック<br>・オン・ワー・ハウス(On Wah House)近くの総菜屋台<br>・オン・ワー・ハウスの店舗<br>・関連エリア及び屋外駐車場<br>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<br>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<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                                          | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |                                                                            |                                                                                                                                             |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(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                                                                                                                                      | -          | 9.0               | 4.00% | 226.6                    | 3.99% |
|    | 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。<br>・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<br>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<br>香港政府からの賃借権:1992年7月17日より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<br>駐車場<br>(Retail and Car Park<br>within Wo Ming Court) | 7,342                                                                                                                                       | 379        | 11.6              | 4.03% | 318.7                    | 3.63% |
|    | 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。<br>・駐車場ビル<br>・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<br>所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド<br>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<br>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<br>車場(Retail and Car Park within<br>Ko Chun Court)      | 7,332                                                                                                                                       | 323        | 13.3              | 4.24% | 297.1                    | 4.49% |
|    | 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。<br>・商業/駐車場ビル<br>・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<br>所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド<br>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<br>香港政府からの賃借権:1993年6月3日より2047年6月30日まで |            |                   |       |                          |       |

| 番号 | 不動産名                                                                     | 賃貸可能面積<br>(平方フィート)                                                                                                                   | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |                                                                          |                                                                                                                                      |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(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)                            | 0                                                                                                                                    | 348        | 9.7               | 4.10% | 256.7                    | 3.78% |
|    | 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。<br>・駐車場ビル                                                                                         |            |                   |       |                          |       |
|    | 所有権の詳細                                                                   | 駐車スペース:348台<br>所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド<br>区分:シャ・ティン・タウン区画番号290番のセクションA<br>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<br>駐車場<br>(Retail and Car Park within Ching Wah Court) | 9,118                                                                                                                                | 348        | 11.1              | 4.16% | 269.8                    | 4.11% |
|    | 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。<br>・幼稚園及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<br>所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド<br>区分:チン・イ・タウン区画番号100のセクションA<br>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。)    |            |                   |       |                          |       |
| 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        | 12.3              | 4.31% | 284.0                    | 4.34% |
|    | 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。<br>・幼稚園を有する駐車場ビル<br>・屋外駐車場                                                                  |            |                   |       |                          |       |
|    | 所有権の詳細                                                                   | 駐車スペース:446台<br>所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド<br>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<br>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<br>( Car Park within Tin King Estate)                  | 0                                                                                                                                    | 380        | 13.2              | 4.00% | 292.2                    | 4.51% |
|    | 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。<br>・駐車場ブロック<br>・屋外駐車場                                                                             |            |                   |       |                          |       |
|    | 所有権の詳細                                                                   | 駐車スペース:380台<br>所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド<br>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<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                                                           | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |                                                                         |                                                                                                                                                              |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(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)                        | 0                                                                                                                                                            | 364        | 11.0              | 4.60% | 241.1                    | 4.56% |
|    | 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。<br>・駐車場ビル<br>・関連エリア<br>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<br>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<br>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<br>駐 車 場 (Retail and Car Park within Hong Yat Court) | 7,040                                                                                                                                                        | 355        | 10.1              | 4.11% | 264.3                    | 3.81% |
|    | 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。<br>・幼稚園を有する駐車場ビル<br>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<br>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<br>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<br>車場(Retail and Car Park within Tong Ming Court)    | 21,283                                                                                                                                                       | 291        | 8.2               | 4.07% | 239.6                    | 3.43% |
|    | 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。<br>・小売店舗及び青少年センターを有する駐車場ビル<br>・トン・ウォン・ハウス(Tong Wong House)の託児所<br>・トン・フー・ハウス(Tong Fu House)の幼稚園<br>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<br>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<br>の残存部分内の1,153/98,512の均等な共有持分割合<br>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)                       | 0                                                                                                                                                            | 411        | 11.3              | 4.30% | 244.8                    | 4.62% |
|    | 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。<br>・駐車場ビル<br>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<br>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<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                      | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |                                                                                |                                                                                                                         |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(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<br>及び駐車場<br>(Retail and Car Park within Tin<br>Wah Estate)  | 1,476                                                                                                                   | 287        | 11.4              | 4.20% | 248.7                    | 4.57% |
|    | 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。<br>・付属施設ブロックの店舗及び駐車スペース<br>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<br>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<br>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<br>び駐車場<br>( Retail and Car Park within<br>Tsui Wan Estate) | 13,631                                                                                                                  | 182        | 10.3              | 4.35% | 225.5                    | 4.57% |
|    | 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。<br>・独立型小売店舗<br>・商業設備<br>・駐車場ブロック<br>・屋外駐車場<br>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<br>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<br>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<br>Park within Ning Fung Court)                            | 0                                                                                                                       | 299        | 10.6              | 3.90% | 251.8                    | 4.22% |
|    | 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。<br>・駐車場ビル<br>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<br>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<br>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<br>( Car Park within Wang Fuk<br>Court)                        | 0                                                                                                                       | 408        | 8.2               | 3.80% | 198.4                    | 4.12% |
|    | 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。<br>・駐車場ビル<br>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<br>区分:タイ・ポー・タウン区画番号27番のセクションA<br>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<br>延長された。) |            |                   |       |                          |       |

| 番号 | 不動産名                                                                | 賃貸可能面積<br>(平方フィート)                                                                                                          | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |                                                                     |                                                                                                                             |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(百万香港ドル) | 当初利回り |
| 95 | ポー・プイ・コート内の駐車場<br>( Car Park within Po Pui Court )                  | 0                                                                                                                           | 277        | 9.2               | 4.00% | 210.8                    | 4.34% |
|    | 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。<br>・駐車場ブロック<br>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<br>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<br>香港政府からの賃借権:1994年2月8日より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 )                   | 0                                                                                                                           | 345        | 7.2               | 3.70% | 184.2                    | 3.91% |
|    | 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。<br>・駐車場ビル<br>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<br>区分:タイ・ポー・タウン区画番号36番のセクションA<br>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 )                  | 0                                                                                                                           | 274        | 7.2               | 4.00% | 200.2                    | 3.60% |
|    | 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。<br>・駐車場ブロック<br>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<br>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<br>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<br>(Retail and Car Park within Yan Ming Court) | 7,019                                                                                                                       | 262        | 4.7               | 4.16% | 171.5                    | 2.76% |
|    | 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。<br>・商業 / 駐車場センター<br>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<br>区分:ジャンク・ベイ・タウン区画番号9番のセクションA<br>香港政府からの賃借権:1987年1月22日より2047年6月30日まで                                  |            |                   |       |                          |       |
| 99 | ユェ・オン・コート内の駐車場<br>( Car Park within Yue On Court )                  | 0                                                                                                                           | 296        | 7.1               | 4.01% | 180.3                    | 3.91% |
|    | 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。<br>・オフィスを有する駐車場ビル<br>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<br>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<br>香港政府からの賃借権:1982年2月1日より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<br>(平方フィート)                                                                                                                                                                                          | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|-----|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|     |                                                                        |                                                                                                                                                                                                             |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(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        | 8.4               | 4.79% | 178.0                    | 4.73% |
|     | 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。<br>・駐車場ブロック<br>・屋外駐車場<br>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<br>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<br>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)                       | 0                                                                                                                                                                                                           | 181        | 9.9               | 4.50% | 202.5                    | 4.91% |
|     | 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。<br>・駐車場ビル<br>・屋外駐車場<br>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<br>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<br>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        | 7.3               | 4.19% | 169.8                    | 4.27% |
|     | 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。<br>・駐車場ブロック<br>・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<br>・屋外駐車場<br>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<br>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<br>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        | 6.0               | 4.51% | 162.0                    | 3.72% |
|     | 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。<br>・幼稚園を有する駐車場ビル<br>・ステージIII内の幼稚園<br>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<br>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及びニュー・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<br>香港政府からの賃借権:1995年6月9日より2047年6月30日まで(NKIL 6211 s.A番)、及び1999年5月7日より50年間(NKIL 6265番)             |            |                   |       |                          |       |

| 番号  | 不動産名                                                                                          | 賃貸可能面積<br>(平方フィート)                                                                                                                                            | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|     |                                                                                               |                                                                                                                                                               |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(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<br>商業施設及び駐車場(Retail and<br>Car Park within Sau Mau Ping<br>(III) Estate) | 1,507                                                                                                                                                         | 205        | 7.4               | 4.34% | 158.3                    | 4.69% |
|     | 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。<br>・1階部分に小売店舗を有する駐車場ブロック<br>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<br>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<br>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<br>内の駐車場(Car Park within<br>Upper Ngau Tau Kok<br>Estate)                | 0                                                                                                                                                             | 228        | 7.9               | 4.50% | 163.4                    | 4.83% |
|     | 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。<br>・駐車場ビル<br>・関連エリア<br>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<br>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<br>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<br>駐車場(Retail and Car Park<br>within Lok Nga Court)                         | 12,616                                                                                                                                                        | 265        | 5.7               | 3.90% | 151.2                    | 3.79% |
|     | 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。<br>・屋内運動場を有する駐車場ブロック<br>・屋外駐車場<br>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<br>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<br>共有持分割合<br>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<br>延長された。) |            |                   |       |                          |       |
| 107 | サウ・マウ・ピン(I)エステート内の駐<br>車場(Car Park within Sau Mau<br>Ping (I) Estate)                         | 0                                                                                                                                                             | 395        | 6.6               | 3.70% | 171.5                    | 3.82% |
|     | 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。<br>・立体駐車場B<br>・サウ・ミン・ハウス(Sau Ming House)内の総合商業/駐車場設備<br>・関連エリア<br>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<br>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<br>存部分の10/833,450の均等な共有持分割合の一部<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                                         | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|     |                                                                         |                                                                                                                                            |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(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)                           | 0                                                                                                                                          | 238        | 5.2               | 4.00% | 134.3                    | 3.86% |
|     | 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。<br>・駐車場ビル                                                                                               |            |                   |       |                          |       |
|     | 所有権の詳細                                                                  | 駐車スペース:238台<br>所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド<br>区分:シャ・ティン・タウン区画番号283番のセクションA<br>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)                       | 0                                                                                                                                          | 179        | 5.8               | 4.00% | 150.8                    | 3.84% |
|     | 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。<br>・駐車場ビル                                                                                               |            |                   |       |                          |       |
|     | 所有権の詳細                                                                  | 駐車スペース:179台<br>所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド<br>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<br>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)                         | 0                                                                                                                                          | 240        | 6.6               | 3.80% | 161.3                    | 4.07% |
|     | 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。<br>・駐車場ビル                                                                                               |            |                   |       |                          |       |
|     | 所有権の詳細                                                                  | 駐車スペース:240台<br>所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド<br>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<br>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<br>駐 車 場 (Retail and Car Park within Ying Fuk Court) | 786                                                                                                                                        | 163        | 5.9               | 4.32% | 141.8                    | 4.13% |
|     | 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。<br>・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<br>所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド<br>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<br>香港政府からの賃借権:1999年5月7日より50年間                                      |            |                   |       |                          |       |
| 112 | サン・ワイ・コート内の駐車場 (Car Park within San Wai Court)                          | 0                                                                                                                                          | 185        | 5.1               | 4.00% | 132.5                    | 3.88% |
|     | 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。<br>・立体駐車場                                                                                               |            |                   |       |                          |       |
|     | 所有権の詳細                                                                  | 駐車スペース:185台<br>所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド<br>区分:ツン・ムン・タウン区画番号326番のセクションA<br>香港政府からの賃借権:1989年1月3日より2047年6月30日まで                                   |            |                   |       |                          |       |

| 番号  | 不動産名                                                                 | 賃貸可能面積<br>(平方フィート)                                                                                                                    | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|-----|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|     |                                                                      |                                                                                                                                       |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(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)                      | 0                                                                                                                                     | 192        | 5.3               | 4.00% | 129.0                    | 4.10% |
|     | 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。<br>・カーポート                                                                                          |            |                   |       |                          |       |
|     | 所有権の詳細                                                               | 駐車スペース:192台<br>所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド<br>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<br>香港政府からの賃借権:1992年1月23日より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)                       | 0                                                                                                                                     | 159        | 4.9               | 3.80% | 121.8                    | 3.99% |
|     | 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。<br>・駐車場                                                                                            |            |                   |       |                          |       |
|     | 所有権の詳細                                                               | 駐車スペース:159台<br>所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド<br>区分:タイ・ポー・タウン区画番号120番のセクションA<br>香港政府からの賃借権:1991年5月22日より2047年6月30日まで                             |            |                   |       |                          |       |
| 115 | キン・ライ・コート内の駐車場 (Car Park within King Lai Court)                      | 0                                                                                                                                     | 158        | 4.1               | 3.90% | 110.7                    | 3.73% |
|     | 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。<br>・駐車場ブロック                                                                                        |            |                   |       |                          |       |
|     | 所有権の詳細                                                               | 駐車スペース:158台<br>所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド<br>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<br>香港政府からの賃借権:1985年3月4日より2047年6月30日まで                      |            |                   |       |                          |       |
| 116 | フン・ライ・コート内の駐車場 (Car Park within Fung Lai Court)                      | 0                                                                                                                                     | 134        | 3.3               | 3.80% | 91.4                     | 3.62% |
|     | 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。<br>・駐車場ビル<br>・屋外駐車場                                                                                |            |                   |       |                          |       |
|     | 所有権の詳細                                                               | 駐車スペース:134台<br>所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド<br>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<br>香港政府からの賃借権:1996年6月7日より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         | 3.3               | 4.30% | 81.2                     | 4.11% |
|     | 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。<br>・駐車場ブロック<br>・フン・ファイ・ハウス(Hung Fai House)の店舗<br>・屋外駐車場                                      |            |                   |       |                          |       |
|     | 所有権の詳細                                                               | 駐車スペース:45台<br>所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド<br>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<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|     |                                                                             |                                                                                                                   |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(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<br>駐 車 場 (Retail and Car Park<br>within Tin Wang Court)  | 9,946                                                                                                             | 79         | 2.9               | 4.17% | 73.5                     | 3.97% |
|     | 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。<br>・幼稚園を有する駐車場ブロック<br>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<br>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<br>香港政府からの賃借権:1991年5月21日より2047年6月30日まで                   |            |                   |       |                          |       |
| 119 | ホン・キョン・コート内の駐車場<br>( Car Park within Hong Keung<br>Court)                   | 0                                                                                                                 | 93         | 4.1               | 4.40% | 92.2                     | 4.46% |
|     | 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。<br>・駐車場ブロック<br>・自己使用事務所<br>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<br>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<br>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<br>駐 車 場 (Retail and Car Park<br>within Hong Shui Court) | 345                                                                                                               | 102        | 2.7               | 4.02% | 69.3                     | 3.90% |
|     | 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。<br>・商業店舗を有する駐車場ブロック<br>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<br>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<br>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<br>Park within Kwai Hong Court)                        | 0                                                                                                                 | 88         | 2.7               | 4.20% | 70.8                     | 3.84% |
|     | 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。<br>・駐車場ビル<br>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<br>区分:クワイ・チュン・タウン区画番号420番の残存部分内の1,100/35,351の均等な共有持分割合<br>香港政府からの賃借権:1990年3月1日より2047年6月30日まで |            |                   |       |                          |       |
| 122 | パン・チン・コート内の駐車場<br>( Car Park within Pang Ching<br>Court)                    | 0                                                                                                                 | 67         | 1.9               | 4.40% | 44.3                     | 4.31% |
|     | 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。<br>・屋外駐車場<br>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<br>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<br>香港政府からの賃借権:1990年9月21日より2047年6月30日まで                 |            |                   |       |                          |       |

| 番号 | 不動産名 | 賃貸可能面積<br>(平方フィート) | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万香港ドル) | 収益還元  | 評価                       | 分析    |
|----|------|--------------------|------------|-------------------|-------|--------------------------|-------|
|    |      |                    |            |                   | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(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) | 0 | 70 | 1.6 | 3.80% | 41.8 | 3.94% |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|---|----|-----|-------|------|-------|

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) | 0 | 61 | 1.4 | 4.80% | 30.6 | 4.67% |
|-----|-------------------------------------------------------------------|---|----|-----|-------|------|-------|

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) | 0 | 38 | 1.2 | 3.76% | 25.7 | 4.52% |
|-----|------------------------------------------------------------------|---|----|-----|-------|------|-------|

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     | 評価                   |
|----|------|----------|----------------------|
|    |      | (平方フィート) | 2025年3月31日現在(百万香港ドル) |

|     |                       |         |         |
|-----|-----------------------|---------|---------|
| 126 | ザ・キーサイド(The Quayside) | 883,127 | 6,756.5 |
|-----|-----------------------|---------|---------|

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、1,017.5百万香港ドルである。

| 番号     | 不動産名                                            | 賃貸可能面積<br>(平方フィート)                                                                                                                                                                                                | 評価<br>2025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）  | 173,342                                                                                                                                                                                                           | 2,966.8                    |
| 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。<br>・商用ボディウム<br>・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.)<br>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<br>売却条件第11419号: 1980年5月30日より75年間                                                                            |                            |
| 128    | フン・ホン・自動車サービスセンター（Hung Hom Car Service Centre）  | 421,401                                                                                                                                                                                                           | 2,410.0                    |
| 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。<br>・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。<br>駐車スペース:932台<br>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)<br>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<br>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                                                                                                                                                                                                           | 2,100.0                    |
| 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。<br>・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。<br>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。)<br>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)<br>区分:チャイ・ワン・インランド区画番号114<br>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<br>(平方フィート)                                                                                                              | 評価<br>2025年3月31日現在(百万香港ドル) |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 130    | アンダーソン・ロード脇開発用地(SD3区画番号1078)（Off Anderson Road Development Site (SD3 Lot 1078)） | 139,243                                                                                                                         | 834.0                      |
| 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。<br>・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)<br>区分:S.D.3の区画番号1078<br>新規授權番号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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | オフィス             | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万人民元) | 収益還元  | 評価                      | 分析    |
|----|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|------------------|-------|-------------------------|-------|
|    |                                               | 延床面積<br>(平方メートル)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 延床面積<br>(平方メートル) |            |                  | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(百万人民元) | 当初利回り |
| 1  | リンク・スクエア（Link Square）<br>本不動産概要               | 7,375                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 75,780           | 226        | 229.6            | 5.20% | 5,330.0                 | 4.31% |
|    | 所有権の詳細                                        | 本不動産は、2003年に完成し、構成は以下のとおりである。<br>・A 21階建てオフィスタワー<br>・A 10階建てオフィスタワー<br>・A 2階建て商業ボディウム<br>・A 2階建て地下駐車場<br>駐車スペース:226台<br>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。<br>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・プラザ中関村(Link Plaza Zhongguancun)<br>本不動産概要 | 55,423                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -                | 367        | 84.5             | 5.00% | 2,700.0                 | 3.13% |
|    | 所有権の詳細                                        | 本不動産は、2008年に完成し、構成は以下のとおりである。<br>・A 7階建てショッピングセンター(B1からL6)<br>・A 2階建て地下駐車場(B2からB3)<br>駐車スペース:367<br>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。<br>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・プラザ荔湾(Link Plaza Liwan)<br>本不動産概要         | 88,726                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -                | 1,043      | 187.3            | 5.50% | 3,720.0                 | 5.04% |
|    | 所有権の詳細                                        | 本不動産は、2011年に完成し、構成は以下のとおりである。<br>・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)<br>・A 3階建て地下駐車場(B2からB4)<br>駐車スペース:1,043台<br>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。<br>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・プラザ通州（Link Plaza Tongzhou）<br>本不動産概要      | 67,546                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -                | 576        | 89.1             | 5.25% | 2,060.0                 | 4.33% |
|    | 所有権の詳細                                        | 本不動産は、2014年に完成し、構成は以下のとおりである。<br>・A 7階建てショッピングモール(B1からL6)<br>・A 3階建て地下駐車場(B2からB4)<br>駐車スペース:576台<br>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。<br>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  | 純経過収益 | 収益還元  | 評価                      | 分析    |
|----|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|-------|-------|-------------------------|-------|
|    |                                  | 延床面積<br>(平方メートル)                                                                                                                                                                           | 延床面積<br>(平方メートル) |       |       | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(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   | 142.7 | 5.00% | 4,130.0                 | 3.45% |
|    | 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。<br>・A 5階建てショッピングセンター (B1からM)<br>・A 1階建て地下駐車場 (B2)<br>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。<br>土地使用权は、2002年9月29日付で開始し2042年9月28日付で満了する40年間、商業用途として付与されている。 |                  |       |       |       |                         |       |
| 6  | リンク・プラザ・チーバオ (Link Plaza Qibao)  | 148,853                                                                                                                                                                                    | -                | 1,477 | 335.1 | 5.00% | 6,610.0                 | 5.07% |
|    | 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。<br>・A 6階建てショッピングセンター (B1からL5)<br>・A 2階建て地下駐車場 (B2からB3)<br>駐車スペース：1,477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。<br>土地使用权は、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。         |                  |       |       |       |                         |       |
| 7  | リンク・プラザ天河 (Link Plaza Tianhe)    | 90,113                                                                                                                                                                                     | -                | 998   | 119.1 | 5.50% | 2,670.0                 | 4.46% |
|    | 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。<br>・A 10階建てショッピングセンター (B1からL9)<br>・A 3階建て地下駐車場 (B2からB4)<br>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。<br>土地使用权は、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<br>台数 | 純経過収益<br>(百万人民元) | 収益還元  | 評価                      | 分析    |
|----|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|------------------|-------|-------------------------|-------|
|    |                                      | 延床面積<br>(平方メートル)                                                                                                                                               | 延床面積<br>(平方メートル) |            |                  | 還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(百万人民元) | 当初利回り |
| 8  | 東莞倉庫(Dongguan Warehouse)             | 100,597                                                                                                                                                        | 9,418            | -          | 49.2             | 5.55% | 868.0                   | 5.67% |
|    | 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。<br>・2ブロックの2階建てランブアップ式倉庫<br>・2ブロックの平屋建て式倉庫<br>・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.)<br>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。<br>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)               | 86,793                                                                                                                                                         | -                | -          | 24.4             | 5.55% | 486.0                   | 5.02% |
|    | 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。<br>・2ブロックの2階建てランブアップ式倉庫<br>・6階建て寮<br>・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.)<br>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。<br>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<br>(Jiaxing Warehouse)          | 99,323                                                                                                                                                         | -                | -          | 22.5             | 5.75% | 483.0                   | 4.66% |
|    | 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。<br>・3ブロックの2階建て倉庫<br>・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<br>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。<br>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。      |                  |            |                  |       |                         |       |
| 11 | 常熟南部倉庫<br>(Changshu South Warehouse) | 23,776                                                                                                                                                         | -                | -          | 2.3              | 5.75% | 70.0                    | 3.34% |
|    | 本不動産概要                               | 本不動産は、2021年に完成し、主な構成は以下のとおりである。<br>・1ブロックの平屋建て倉庫<br>・付属建物の平屋建てブロック                                                                                             |                  |            |                  |       |                         |       |
|    | 所有権の詳細                               | 本不動産は、常熟神州通供應鏈管理有限公司 (Changshu Shenzhoutong Supply Chain Management Co.,<br>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。<br>土地所有権は、2055年3月24日付で満了するまで倉庫用途として付与されている。 |                  |            |                  |       |                         |       |
| 12 | 常熟北部倉庫(Changshu North Warehouse)     | 69,048                                                                                                                                                         | -                | -          | 7.2              | 5.75% | 206.0                   | 3.49% |
|    | 本不動産概要                               | 本不動産は、2022年に完成し、主な構成は以下のとおりである。<br>・2ブロックの2階建てランブアップ式倉庫及び付属施設                                                                                                  |                  |            |                  |       |                         |       |
|    | 所有権の詳細                               | 本不動産は、常熟榕通供應鏈管理有限公司 (Changshu Rongtong Supply Chain Management Co., Ltd.)<br>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。<br>土地所有権は、2056年12月30日付で満了するまで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<br>(平方メートル)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万シンガポール<br>ドル) | 収益還元<br>還元利回り | 評価<br>2025年3月31日現在<br>(百万シンガポールドル) |
|----|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|---------------|------------------------------------|
| 1  | ジュロン・ポイント<br>(Jurong Point)                    | 67,181                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | —          | 102.0                     | 4.50%         | 2,152                              |
|    | 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の上部にあるザ・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<br>(Swing By @ Thomson Plaza) | 10,206                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | —          | 9.3                       | 3.80%         | 200                                |
|    | 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日より開始する99年間私的借地権として保有される。U713Nは、1976年10月15日より開始する99年間私的借地権に基づき保有される。<br>さらに、土地面積約884平方メートル、1976年10月15日より99年間の借地権を持つ土地区画番号1827V Mukim 15がある。<br>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<br>(平方メートル)                                                                                                                                                                                         | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万豪ドル) | 収益還元<br>還元利回り | 評価                      |
|---------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|---------------|-------------------------|
|         |                                                          |                                                                                                                                                                                                              |            |                  |               | 2025年3月31日現在<br>(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                                                                                                                                                                                                       | －          | 30.4             | 6.25%         | 468                     |
|         | 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日より2318年 6 月26日までの299年間である。   |            |                  |               |                         |
| 番号      | 不動産名                                                     | 総賃貸可能面積<br>(平方メートル)                                                                                                                                                                                          | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万豪ドル) | 収益還元<br>還元利回り | 評価                      |
|         |                                                          |                                                                                                                                                                                                              |            |                  |               | 2025年3月31日現在<br>(百万豪ドル) |
| 2       | ザ・ストランド・アーケード*<br>(The Strand Arcade, Sydney)            | 5,632                                                                                                                                                                                                        | －          | 12.4             | 5.25%         | 107*                    |
|         | 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。                                                                                                                    |            |                  |               |                         |
|         | 所有権の詳細                                                   | 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。                                                                                                                |            |                  |               |                         |
|         |                                                          | 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) | 14,226                                                                                                                                                                                                       | 669        | 37.2             | 5.38%         | 269.5*                  |
|         | 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、ドレイット・ストリート及びマーケット・ストリートに面している。                                                                                                                          |            |                  |               |                         |
|         | 所有権の詳細                                                   | 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。                                                                                                    |            |                  |               |                         |
|         |                                                          | 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及び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*<br>(The Galleries, Sydney)                | 14,966                                                                                                                                                                                                       | －          | 20.3             | 5.50%         | 161.5*                  |
|         | 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。                                                                                                             |            |                  |               |                         |
|         | 所有権の詳細                                                   | 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・ビクトリア・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。                                                                                    |            |                  |               |                         |
|         |                                                          | 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

| 番号 | 不動産名                           | 正味賃貸可能面積<br>(平方メートル) | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万豪ドル) | 収益還元<br>還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(百万豪ドル) |
|----|--------------------------------|----------------------|------------|------------------|---------------|-------------------------|
| 5  | IGOポートフォリオ#<br>(IGO Portfolio) | 186,741              | 424        | 191.9            | 5.38 – 6.75%  | 890.6#                  |

本不動産概要

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（100%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、合併鑑定士の能力及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

| 番号 | 不動産名                                  | 正味賃貸可能面積<br>(平方メートル) | 駐車可能<br>台数 | 純経過収益<br>(百万英ポンド) | 収益還元<br>還元利回り | 2025年3月31日現在<br>(百万英ポンド) |
|----|---------------------------------------|----------------------|------------|-------------------|---------------|--------------------------|
| 1  | ザ・キャボット(ロンドン)*<br>(The Cabot, London) | 44,743               | 65         | 15.2              | 9.00%         | 190.6*                   |

本不動産概要

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)のオフィス及び商業設備に加え、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190,600,000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14,400,000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2025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・ブイ・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・ロード脇開発用地（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・プラザ荔湾区

4 リンク・プラザ通州

5 リンク・セントラルウオーク

6 リンク・プラザ・チーバオ

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

11 常熟南部倉庫

12 常熟北部倉庫

## j. 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

## 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. 英国オフィス不動産

1 ザ・キャボット（ロンドン）

C 投資比率（本ファンドの純資産総額に対する当該資産の価額の比率をいう。）及び担保の有無（以下に使用される番号は鑑定報告書中に記載されている番号である。）

| 番号 | 不動産名                                                                        | 投資比率   | 担保（注） |
|----|-----------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
|    | 香港不動産                                                                       |        |       |
| 1  | ロク・フー・プレイス<br>(Lok Fu Place)                                                | 4.200% |       |
| 2  | Tタウン<br>(T Town)                                                            | 3.285% |       |
| 3  | ツ・ワン・シャン・ショッピングセンター<br>(Tsz Wan Shan Shopping Centre)                       | 2.590% |       |
| 4  | TKOゲートウェイ<br>(TKO Gateway)                                                  | 2.462% |       |
| 5  | テンプル・モール・サウス<br>(Temple Mall South)                                         | 2.276% |       |
| 6  | カイ・ティン・ショッピングセンター<br>(Kai Tin Shopping Centre)                              | 2.417% |       |
| 7  | TKO スポット<br>(TKO Spot)                                                      | 2.254% |       |
| 8  | テンプル・モール・ノース<br>(Temple Mall North)                                         | 1.921% |       |
| 9  | サウ・マウ・ピン・ショッピングセンター<br>(Sau Mau Ping Shopping Centre)                       | 2.566% |       |
| 10 | チョン・ファツ・プラザ<br>(Cheung Fat Plaza)                                           | 1.861% |       |
| 11 | リョン・キン・プラザ<br>(Leung King Plaza)                                            | 1.797% |       |
| 12 | ウォー・チェ・プラザ<br>(Wo Che Plaza)                                                | 1.822% |       |
| 13 | ヤット・トゥン・ショッピングセンター<br>(Yat Tung Shopping Centre)                            | 2.024% |       |
| 14 | チョイ・ミン・ショッピングセンター<br>(Choi Ming Shopping Centre)                            | 1.676% |       |
| 15 | バタフライ・プラザ<br>(Butterfly Plaza)                                              | 1.997% |       |
| 16 | チョイ・ユン・プラザ<br>(Choi Yuen Plaza)                                             | 1.641% |       |
| 17 | ティン・チャク・ショッピングセンター<br>(Tin Chak Shopping Centre)                            | 1.655% |       |
| 18 | タイ・ウォー・プラザ<br>(Tai Wo Plaza)                                                | 1.539% |       |
| 19 | ヤウ・メイ・アンド・コ・チョン(レイ・ユエ・ミュン・プラザ)<br>(Yau Mei & Ko Cheung (Lei Yue Mun Plaza)) | 1.671% |       |
| 20 | ティン・シン・ショッピングセンター<br>(Tin Shing Shopping Centre)                            | 1.547% |       |

|    |                                                              |        |
|----|--------------------------------------------------------------|--------|
| 21 | ティン・ユー・プラザ<br>(Tin Yiu Plaza)                                | 1.401% |
| 22 | チャク・ユン・プラザ<br>(Chuk Yuen Plaza)                              | 1.382% |
| 23 | シウ・サイ・ワン・プラザ<br>(Siu Sai Wan Plaza)                          | 1.355% |
| 24 | フー・トゥン・プラザ<br>(Fu Tung Plaza)                                | 1.405% |
| 25 | ティン・シュイ・ショッピングセンター<br>(Tin Shui Shopping Centre)             | 1.274% |
| 26 | チュン・オン・ショッピングセンター<br>(Chung On Shopping Centre)              | 1.253% |
| 27 | シャ・コック・コマーシャル・センター<br>(Sha Kok Commercial Centre)            | 1.235% |
| 28 | チョイ・ワン・コマーシャル・コンプレックス<br>(Choi Wan Commercial Complex)       | 1.305% |
| 29 | タク・ティン・プラザ<br>(Tak Tin Plaza)                                | 1.221% |
| 30 | オイ・マン・プラザ<br>(Oi Man Plaza)                                  | 1.180% |
| 31 | ナン・フン・プラザ<br>(Nan Fung Plaza)                                | 0.809% |
| 32 | フー・シン・ショッピングセンター<br>(Fu Shin Shopping Centre)                | 1.108% |
| 33 | シュン・リー・コマーシャル・センター<br>(Shun Lee Commercial Centre)           | 1.162% |
| 34 | ホマンティン・プラザ<br>(Homantin Plaza)                               | 0.955% |
| 35 | ヘン・オン・コマーシャル・センター<br>(Heng On Commercial Centre)             | 1.104% |
| 36 | ポー・タット・ショッピングセンター<br>(Po Tat Shopping Centre)                | 1.192% |
| 37 | ユウ・チュイ・ショッピングセンター<br>(Yu Chui Shopping Centre)               | 1.103% |
| 38 | タイ・ユン・コマーシャル・センター<br>(Tai Yuen Commercial Centre)            | 1.032% |
| 39 | クウォン・ユン・ショッピングセンター<br>(Kwong Yuen Shopping Centre)           | 0.990% |
| 40 | ヒン・ケン・ショッピングセンター<br>(Hin Keng Shopping Centre)               | 1.099% |
| 41 | レク・ユン・プラザ<br>(Lek Yuen Plaza)                                | 1.017% |
| 42 | ツイ・ピン・ノース・ショッピング・サーキット<br>(Tsui Ping North Shopping Circuit) | 0.998% |
| 43 | スタンレー・プラザ<br>(Stanley Plaza)                                 | 0.657% |

|    |                                                       |        |
|----|-------------------------------------------------------|--------|
| 44 | スン・チュイ・ショッピングセンター<br>(Sun Chui Shopping Centre)       | 0.823% |
| 45 | フー・チョン・ショッピングセンター<br>(Fu Cheong Shopping Centre)      | 0.932% |
| 46 | フン・タック・ショッピングセンター<br>(Fung Tak Shopping Centre)       | 0.832% |
| 47 | タイ・ヒン・コマーシャル・センター<br>(Tai Hing Commercial Centre)     | 0.808% |
| 48 | フー・タイ・ショッピングセンター<br>(Fu Tai Shopping Centre)          | 0.820% |
| 49 | ロン・ピン・コマーシャル・センター<br>(Long Ping Commercial Centre)    | 0.870% |
| 50 | オイ・トゥン・ショッピングセンター<br>(Oi Tung Shopping Centre)        | 0.781% |
| 51 | ポー・ラム・ショッピングセンター<br>(Po Lam Shopping Centre)          | 0.764% |
| 52 | メイ・ラム・ショッピングセンター<br>(Mei Lam Shopping Centre)         | 0.767% |
| 53 | ヒン・ワー・プラザ<br>(Hing Wah Plaza)                         | 0.722% |
| 54 | フー・ヘン・ショッピングセンター<br>(Fu Heng Shopping Centre)         | 0.760% |
| 55 | ウン・チャウ・ショッピングセンター<br>(Un Chau Shopping Centre)        | 0.780% |
| 56 | ルン・ハン・コマーシャル・センター<br>(Lung Hang Commercial Centre)    | 0.685% |
| 57 | クウォン・ファク・コマーシャル・センター<br>(Kwong Fuk Commercial Centre) | 0.691% |
| 58 | ワン・ツイ・コマーシャル・コンプレックス<br>(Wan Tsui Commercial Complex) | 0.743% |
| 59 | ロク・ワー・コマーシャル・センター<br>(Lok Wah Commercial Centre)      | 0.708% |
| 60 | マリタイム・ベイ<br>(Maritime Bay)                            | 0.492% |
| 61 | ユー・オン・ショッピングセンター<br>(Yiu On Shopping Centre)          | 0.573% |
| 62 | チョン・ワー・ショッピングセンター<br>(Cheung Wah Shopping Centre)     | 0.596% |
| 63 | ヒウ・ライ・ショッピングセンター<br>(Hiu Lai Shopping Centre)         | 0.574% |
| 64 | ホイ・フー・ショッピングセンター<br>(Hoi Fu Shopping Centre)          | 0.540% |
| 65 | ティン・ツ・ショッピングセンター<br>(Tin Tsz Shopping Centre)         | 0.464% |
| 66 | サム・シン・コマーシャル・センター<br>(Sam Shing Commercial Centre)    | 0.547% |

|    |                                                                                    |        |
|----|------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 67 | ヒン・トゥン・ショッピングセンター<br>(Hing Tung Shopping Centre)                                   | 0.377% |
| 68 | キン・サン・ショッピングセンター<br>(Kin Sang Shopping Centre)                                     | 0.410% |
| 69 | ユー・トゥン・ショッピングセンター<br>(Yiu Tung Shopping Centre)                                    | 0.359% |
| 70 | ピン・ティン・ショッピングセンター<br>(Ping Tin Shopping Centre)                                    | 0.344% |
| 71 | トゥン・タウ・エステート内の商業施設及び駐車場<br>(Retail and Car Park within Tung Tau Estate)            | 0.393% |
| 72 | シュン・オン・コマーシャル・センター<br>(Shun On Commercial Centre)                                  | 0.352% |
| 73 | イン・ライ・コート・ショッピングセンター<br>(Yin Lai Court Shopping Centre)                            | 0.226% |
| 74 | キン・ミン・エステート内の駐車場<br>(Car Park within Kin Ming Estate)                              | 0.286% |
| 75 | チョン・オン・エステート内の商業施設及び駐車場<br>(Retail and Car Park within Cheung On Estate)           | 0.255% |
| 76 | ホン・パク・コート内の商業施設及び駐車場<br>(Retail and Car Park within Hong Pak Court)                | 0.292% |
| 77 | チョン・ワン・エステート内の商業施設及び駐車場<br>(Retail and Car Park within Cheung Wang Estate)         | 0.238% |
| 78 | ティン・ユット・エステート内の駐車場<br>(Car Park within Tin Yuet Estate)                            | 0.237% |
| 79 | ロク・ワー（サウス）・エステート内の商業施設及び駐車場<br>(Retail and Car Park within Lok Wah (South) Estate) | 0.157% |
| 80 | ポー・ヘイ・コート・コマーシャル・センター<br>(Po Hei Court Commercial Centre)                          | 0.139% |
| 81 | ウォー・ミン・コート内の商業施設及び駐車場<br>(Retail and Car Park within Wo Ming Court)                | 0.195% |
| 82 | コ・チョン・コート内の商業施設及び駐車場<br>(Retail and Car Park within Ko Chun Court)                 | 0.182% |
| 83 | カ・ティン・コート内の駐車場<br>(Car Park within Ka Tin Court)                                   | 0.157% |
| 84 | チン・ワー・コート内の商業施設及び駐車場<br>(Retail and Car Park within Ching Wah Court)               | 0.165% |
| 85 | ティン・ヤット・エステート内の商業施設及び駐車場<br>(Retail and Car Park within Tin Yat Estate)            | 0.174% |
| 86 | ティン・キン・エステート内の駐車場<br>(Car Park within Tin King Estate)                             | 0.179% |
| 87 | ツ・マン・エステート内の駐車場<br>(Car Park within Tsz Man Estate)                                | 0.147% |
| 88 | ホン・ヤット・コート内の商業施設及び駐車場<br>(Retail and Car Park within Hong Yat Court)               | 0.162% |
| 89 | トン・ミン・コート内の商業施設及び駐車場<br>(Retail and Car Park within Tong Ming Court)               | 0.147% |

|     |                                                                                         |        |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 90  | ワー・ライ・エステート内の駐車場<br>(Car Park within Wah Lai Estate)                                    | 0.150% |
| 91  | ティン・ワー・エステート内の商業施設及び駐車場<br>(Retail and Car Park within Tin Wah Estate)                  | 0.152% |
| 92  | ツイ・ワン・エステート内の商業施設及び駐車場<br>(Retail and Car Park within Tsui Wan Estate)                  | 0.138% |
| 93  | ニン・フン・コート内の駐車場<br>(Car Park within Ning Fung Court)                                     | 0.154% |
| 94  | ワン・ファク・コート内の駐車場<br>(Car Park within Wang Fuk Court)                                     | 0.121% |
| 95  | ポー・プイ・コート内の駐車場<br>(Car Park within Po Pui Court)                                        | 0.129% |
| 96  | ミン・ガー・コート内の駐車場<br>(Car Park within Ming Nga Court)                                      | 0.113% |
| 97  | イン・ミン・コート内の駐車場<br>(Car Park within Ying Ming Court)                                     | 0.122% |
| 98  | ヤン・ミン・コート内の商業施設及び駐車場<br>(Retail and Car Park within Yan Ming Court)                     | 0.105% |
| 99  | ユエ・オン・コート内の駐車場<br>(Car Park within Yue On Court)                                        | 0.110% |
| 100 | ツイ・ピン・サウス・エステート内の駐車場<br>(Car Park within Tsui Ping South Estate)                        | 0.109% |
| 101 | ライ・オン・エステート内の駐車場<br>(Car Park within Lai On Estate)                                     | 0.124% |
| 102 | ナム・チョン・エステート内の商業施設及び駐車場<br>(Retail and Car Park within Nam Cheong Estate)               | 0.104% |
| 103 | ツ・オイ・コート内の商業施設及び駐車場<br>(Retail and Car Park within Tsz Oi Court)                        | 0.099% |
| 104 | サウ・マウ・ピン(III)エステート内の商業施設及び駐車場<br>(Retail and Car Park within Sau Mau Ping (III) Estate) | 0.097% |
| 105 | アッパー・ガウ・タウ・コック・エステート内の駐車場<br>(Car Park within Upper Ngau Tau Kok Estate)                | 0.100% |
| 106 | ロク・ガー・コート内の商業施設及び駐車場<br>(Retail and Car Park within Lok Nga Court)                      | 0.092% |
| 107 | サウ・マウ・ピン(I)エステート内の駐車場<br>(Car Park within Sau Mau Ping (I) Estate)                      | 0.105% |
| 108 | カム・オン・コート内の駐車場<br>(Car Park within Kam On Court)                                        | 0.082% |
| 109 | チン・ワン・コート内の駐車場<br>(Car Park within Ching Wang Court)                                    | 0.092% |
| 110 | イー・コック・コート内の駐車場<br>(Car Park within Yee Kok Court)                                      | 0.099% |
| 111 | イン・ファク・コート内の商業施設及び駐車場<br>(Retail and Car Park within Ying Fuk Court)                    | 0.087% |
| 112 | サン・ワイ・コート内の駐車場<br>(Car Park within San Wai Court)                                       | 0.081% |

|     |                                                                                                      |        |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 113 | ティン・ヤウ・コート内の駐車場<br>(Car Park within Tin Yau Court)                                                   | 0.079% |
| 114 | イー・ガー・コート内の駐車場<br>(Car Park within Yee Nga Court)                                                    | 0.075% |
| 115 | キン・ライ・コート内の駐車場<br>(Car Park within King Lai Court)                                                   | 0.068% |
| 116 | フン・ライ・コート内の駐車場<br>(Car Park within Fung Lai Court)                                                   | 0.056% |
| 117 | フン・ホーム・エステート内の商業施設及び駐車場<br>(Retail and Car Park within Hung Hom Estate)                              | 0.050% |
| 118 | ティン・ワン・コート内の商業施設及び駐車場<br>(Retail and Car Park within Tin Wang Court)                                 | 0.045% |
| 119 | ホン・キョン・コート内の駐車場<br>(Car Park within Hong Keung Court)                                                | 0.056% |
| 120 | ホン・シュイ・コート内の商業施設及び駐車場<br>(Retail and Car Park within Hong Shui Court)                                | 0.042% |
| 121 | クワイ・ホン・コート内の駐車場<br>(Car Park within Kwai Hong Court)                                                 | 0.043% |
| 122 | パン・チン・コート内の駐車場<br>(Car Park within Pang Ching Court)                                                 | 0.027% |
| 123 | ロウワー・ウォン・タイ・シン (I) エステート内の駐車場<br>(Car Park within Lower Wong Tai Sin (I) Estate)                     | 0.026% |
| 124 | チャク・ユン (ノース) エステート内の駐車場<br>(Car Park within Chuk Yuen (North) Estate)                                | 0.019% |
| 125 | コ・イー・エステート内の商業施設及び駐車場<br>(Retail and Car Park within Ko Yee Estate)                                  | 0.016% |
| 126 | ザ・キーサイド<br>(The Quayside)                                                                            | 3.618% |
| 127 | ネイザン・ロード700 (モン・コック)<br>(700 Nathan Road, Mong Kok)                                                  | 1.815% |
| 128 | フン・ホン自動車サービスセンター<br>(Hung Hom Car Service Centre)                                                    | 1.474% |
| 129 | チョイ・ワン・自動車サービスセンター<br>(Chai Wan Car Service Centre)                                                  | 1.285% |
| 130 | アンダーソン・ロード脇開発用地 (SD3 区画番号<br>1078) (Off Anderson Road Development Site (SD3<br>Lot 1078))<br>中国大陸不動産 | 0.510% |
| 1   | リンク・スクエア<br>(Link Square)                                                                            | 3.495% |
| 2   | リンク・プラザ中関村<br>(Link Plaza Zhongguancun)                                                              | 1.770% |
| 3   | リンク・プラザ天河<br>(Link Plaza Tianhe)                                                                     | 2.439% |

|    |                                                              |          |     |
|----|--------------------------------------------------------------|----------|-----|
| 4  | リンク・プラザ通州<br>(Link Plaza Tongzhou)                           | 1.351%   |     |
| 5  | リンク・セントラルウォーク<br>(Link CentralWalk)                          | 2.708%   |     |
| 6  | リンク・プラザ・チーバオ<br>(Link Plaza Qibao)                           | 4.334%   | 抵当権 |
| 7  | リンク・プラザ天河<br>(Link Plaza Tianhe)                             | 1.751%   |     |
| 8  | 東莞倉庫<br>(Dongguan Warehouse)                                 | 0.569%   | 抵当権 |
| 9  | 仏山倉庫<br>(Foshan Warehouse)                                   | 0.319%   | 抵当権 |
| 10 | 嘉興倉庫<br>(Jiaxing Warehouse)                                  | 0.317%   | 抵当権 |
| 11 | 常熟南部倉庫<br>(Changshu South Warehouse)                         | 0.046%   |     |
| 12 | 常熟北部倉庫<br>(Changshu North Warehouse)                         | 0.135%   |     |
|    | シンガポール不動産                                                    |          |     |
| 1  | ジュロン・ポイント<br>(Jurong Point)                                  | 7.642%   | 抵当権 |
| 2  | スイング・バイ@トムソン・プラザ<br>(Swing By @ Thomson Plaza)               | 0.710%   | 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)<br>(100 Market Street, Sydney)          | 1.400%   | 抵当権 |
| 2  | ザ・ストランド・アーケード(シドニー)<br>(The Strand Arcade, Sydney)           | 0.320%   |     |
| 3  | クイーン・ビクトリア・ビルディング(シドニー)<br>(Queen Victoria Building, Sydney) | 0.806%   |     |
| 4  | ザ・ギャレリーズ(シドニー)<br>(The Galleries, Sydney)                    | 0.483%   |     |
| 5  | IGOポートフォリオ<br>(IGO Portfolio)                                | 0.000%   |     |
|    | 英国不動産                                                        |          |     |
| 1  | ザ・キャボット(ロンドン)<br>(The Cabot, London)                         | 1.087%   |     |
| 合計 |                                                              | 134.834% |     |

（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、2025年3月31日現在の本不動産の鑑定を実施させた。2025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。

|                   | 2025年 3月31日     |                |                | 2024年 3月31日     |                |
|-------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| 本賃借権の数            | 9,623           |                |                | 9,698           |                |
| 賃貸中の賃貸可能面積合計      | 7,895,561平方フィート |                |                | 7,912,267平方フィート |                |
| 全賃料収入             | 6,443百万香港ドル     |                |                | 6,440百万香港ドル     |                |
| 賃貸可能な賃貸可能面積合計（注2） | 8,074,738平方フィート |                |                | 8,073,054平方フィート |                |
| 最近5年の稼働率の推移       | 2025年<br>3月31日  | 2024年<br>3月31日 | 2023年<br>3月31日 | 2022年<br>3月31日  | 2021年<br>3月31日 |
|                   | 97.8%           | 98.0%          | 98.0%          | 97.7%           | 96.8%          |

（注1） 上記の数値は、2023年4月1日から2024年3月31日までの会計年度を対象としている2024年の全賃料収入及び2024年4月1日から2025年3月31日までの会計年度を対象としている2025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。

|               | 2025年 3月31日     |                |                | 2024年 3月31日     |                |
|---------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| 本賃借権の数        | 1,385           |                |                | 873             |                |
| 全賃料収入         | 1,583百万香港ドル     |                |                | 1,258百万香港ドル     |                |
| 延床面積合計        | 1,006,671平方メートル |                |                | 1,006,671平方メートル |                |
| 最近5年の稼働率の推移   | 2025年<br>3月31日  | 2024年<br>3月31日 | 2023年<br>3月31日 | 2022年<br>3月31日  | 2021年<br>3月31日 |
|               | 95.9%           | 96.6%          | 95.2%          | 90.9%           | 96.3%          |
| 商業施設          | 95.9%           | 96.6%          | 95.2%          | 90.9%           | 96.3%          |
| オフィス施設        | 95.4%           | 92.3%          | 95.5%          | 97.0%           | 95.8%          |
| ロジスティクス施設（注1） | 97.4%           | 96.2%          | 100%           | 100%            | 該当無し           |

（注1） 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。

|                   |               | 2025年 3 月31日    |                 | 2024年 3 月31日    |                 |
|-------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 本賃借権の数            |               | 890             |                 | 880             |                 |
| 全賃料収入（注）          |               | 1,334百万香港ドル     |                 | 1,343百万香港ドル     |                 |
| 賃貸可能な正味面積合計       |               | 372,034平方メートル   |                 | 371,798平方メートル   |                 |
| 最近 5 年の稼働率<br>の推移 |               | 2025年<br>3 月31日 | 2024年<br>3 月31日 | 2023年<br>3 月31日 | 2022年<br>3 月31日 |
|                   | 英国オフィス施設      | 93.1%           | 93.1%           | 93.1%           | 100%            |
|                   | オーストラリア商業施設   | 99.0%           | 99.7%           | 96.9%           | 該当なし            |
|                   | オーストラリアオフィス施設 | 83.9%           | 88.2%           | 89.2%           | 100%            |
|                   | シンガポール商業施設    | 99.6%           | 97.8%           | 99.9%           | 該当なし            |

（注 1） 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](#)

## 【その他投資資産の主要なもの】

該当なし。

## (3) 【運用実績】

## 【純資産の推移】

本ファンドの第18会計年度末、第19会計年度末及び第20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<br>ドル<br>(分配付)<br>(中間分配<br>金支払後) | 百万円<br>(分配付)<br>(中間分配<br>金支払後) | 百万香港<br>ドル<br>(分配落)<br>(中間分配<br>金支払後) | 百万円<br>(分配落)<br>(中間分配<br>金支払後) | 香港ドル<br>(分配付)<br>(中間分配<br>金支払後) | 円<br>(分配付)<br>(中間分配<br>金支払後) | 香港ドル<br>(分配落)<br>(中間分配<br>金支払後) | 円<br>(分配落)<br>(中間分配<br>金支払後) |
| 第18会計年度末<br>(2023年3月末)(注1) | 188,940                               | 3,531,289                      | 185,906                               | 3,474,583                      | 73.98                           | 1,383                        | 72.79                           | 1,360                        |
| 第19会計年度末<br>(2024年3月末)(注2) | 178,823                               | 3,342,202                      | 175,438                               | 3,278,936                      | 70.02                           | 1,309                        | 68.70                           | 1,284                        |
| 第20会計年度末<br>(2025年3月末)(注3) | 163,470                               | 3,055,254                      | 159,921                               | 2,988,923                      | 63.30                           | 1,183                        | 61.93                           | 1,157                        |

(注1) 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。

(注2) 2023年12月29日付で約3,333百万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) 2024年12月27日付で約3,476百万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      |
| 2024年9月末  | 39.25 | 733.58 |
| 2024年10月末 | 36.25 | 677.51 |
| 2024年11月末 | 33.85 | 632.66 |
| 2024年12月末 | 32.85 | 613.97 |
| 2025年1月末  | 32.10 | 599.95 |
| 2025年2月末  | 35.25 | 658.82 |
| 2025年3月末  | 36.40 | 680.32 |
| 2025年4月末  | 36.35 | 679.38 |
| 2025年5月末  | 41.65 | 778.44 |
| 2025年6月末  | 41.90 | 783.11 |
| 2025年7月末  | 43.90 | 820.49 |
| 2025年8月末  | 41.44 | 774.51 |

## 【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<br>(百万香港ドル) | 1口当たり分配金<br>(香港セント) |
|---------------------------------------|------------------|---------------------|
| 第18会計年度<br>(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日) | 6,311            | 274.31              |
| 第19会計年度<br>(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日) | 6,718            | 262.65              |
| 第20会計年度<br>(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日) | 7,025            | 272.34              |

## 【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18会計年度<br>(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日) | (0.1)%   | 5.4%       |
| 第19会計年度<br>(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日) | (2.0)%   | 7.8%       |
| 第20会計年度<br>(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日) | (5.9)%   | 7.5%       |

(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18期<br>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  |
| 第19期<br>2023年４月１日から2024年３月31日まで | 24,014,522口  | 0口      | 24,014,500口 |
| 第20期<br>2024年４月１日から2025年３月31日まで | 45,888,052口  | 0口      | 17,336,700口 |

注： 2025年３月31日に終了した年度において45,888,052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2024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基づく22,800,320口の本受益証券及び(ii)2024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23,087,732口の本受益証券から成る。本ファンドにより買い戻されたすべての17,336,700口の本受益証券は、適用される法令に従って使用する目的上（現金での売却、譲渡及び消却を含むがこれらに限定されない。）、本ファンドの自己株式（以下「本自己株式」という。）として保有される。

## 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。

2025年7月22日に開催された本ファンドの本受益証券保有者の年次総会において、関連期間（以下に定義する。）中の香港証券取引所の本受益証券の買戻しに関する通常決議が可決され、買戻し委任を承認する決議の可決日における本ファンドの発行済本受益証券総数の10%（本自己受益証券を除く。）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。買戻し委任に基づき買戻される本受益証券は、買戻し時の市場環境及び本ファンドの資金運用ニーズに応じて、買入消却し及び／又は本自己受益証券として保有することができる。本ファンドが買い戻した本受益証券のうち、本自己受益証券として保有されない本受益証券のリストは、買い戻しと同時に自動的に取り消される。本管理会社は、当該買戻しの決済後可及的速やかに、当該本受益証券の名義の文書を確実に消却及び破棄する。本自己受益証券として保有されるすべての本受益証券のリストは保管されるものとする。本管理会社は、本自己受益証券が適切に識別・分別管理されるようにする。本自己受益証券は、本ファンド又はその子会社（本管理会社を含む。）の名義で保有するか、CCASS（共通の名義人としてHKSCCノミニーズ社の名前で登録されている。）において分離口座で保有し又は預託することができる。本自己株式は、本受益証券保有者の総会で本受益証券保有者の承認を必要とする事項について議決権を行使する権利及び本ファンドによる分配金を受け取る権利を有しない。本管理会社は、CCASSに預託された本自己株式が議決権を行使されず、また分配金を受け取る権利を決定する際に除外されるよう、適切な手配を行う。

2025年7月22日付で買戻し委任を付与する旨の通常決議が本受益証券保有者により可決され、発行済本受益証券数は2,582,396,465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、258,239,646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。買戻し委任を実行する場合、取締役は、市場の状況及び買戻しを行う時点における本ファンドの資金運用の必要性に応じて、買戻しの決済後に買い戻した本受益証券を消却するか、又は本自己株式として保有するかを決議することができる。本自己株式は、上場規則、香港不動産投資信託コード、本信託証書、及びその他の関連規則や規制を遵守することを条件として、長期インセンティブ・スキームの下で本管理会社及びその子会社の取締役及び従業員に付与されたユニット報奨の履行（スキーム文書の条件に従う。）、又は分配金再投資制度の下で行われた証書分配の履行等、随時、資金調達のために市場価格で転売し、譲渡し、及びその他の目的に使用することができる。

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、10.06A及び10.06Bに基づき、香港証券取引所において自己受益証券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、その後の新規受益証券発行及び自己受益証券の再販についての制限、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の日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) 本ファンドの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。

- 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。

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。

本信託証書において規定される「承認された投資対象」の定義の項に該当する投資対象のうち本管理会社及びその子会社（もしあれば）の発行済株式資本にかかる株式である場合は、本受託会社と協議の上、かかる投資対象は本管理会社の直近の監査済財務書類（適用に応じ、連結ベース）に従い評価されるものとする。

本信託証書において規定される「承認された投資対象」の定義の項に該当する投資対象のうち金融事業体の発行済株式資本にかかる株式である場合は、かかる投資対象はかかる金融事業体の直近の監査済財務書類に従い評価される。

本信託証書において規定される「承認された投資対象」の定義の項に該当する投資対象で、関連投資の場合、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。

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。

$$\text{預託財産の総資産価値} = \text{GAV} - \text{D} \pm \text{V}$$

|     |   |                                                                                           |
|-----|---|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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

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。

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頼することができる鑑定結果である旨承認鑑定士が書面により承認するものとする。かかる鑑定の費用はそれぞれ本ファンドの負担とし、それぞれ預託財産から支払われる。本管理会社は本受託会社に対して各鑑定報告書の写しが直ちに提供されるよう確保する。

## 承認されていない投資対象

投資対象が承認された投資対象を構成しない場合（かかる投資対象を「承認されていない投資対象」という。）、本管理会社及び本受託会社は直ちにその事実をその他の者に報告する。本管理会社はかかる承認されていない投資対象について、本ファンドが香港証券先物規則第104条に基づく香港証券先物委員会による承認を受けている限り、香港証券先物委員会に報告し（本受託会社は本管理会社がそうするように確保する。）、本管理会社は保有期間中の承認されていない投資対象の評価基準を決定するものとする。本管理会社は、本受益証券保有者の総体的な利益を前提として、実務的に可能な限り直ちにかかる承認されていない投資対象を処分するものとする。本管理会社は、速やかにかかる承認されていない投資対象の処分のための措置を香港証券先物委員会及び本受託会社に通知し、その措置の進行状況を香港証券先物委員会及び本受託会社に逐次報告するものとする。

## 純資産価額

本管理会社は、承認鑑定士（又は、（適用ある場合）合併鑑定士）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HKSCCの総則及びHKSCCオペレーション・プロシージャーに従う。

### 日本における本受益証券に関する事務の概要

以下は、日本における本受益証券に関する事務、権利行使の方法及び関連事項の概要である。

#### 本受益証券の取扱事務

本受益証券を取得する者（本（2）において以下「実質受益者」という。）と、その取得窓口となった証券会社（以下「窓口証券会社」という。）との間の外国証券取引口座に関する規則（以下「外国証券取引口座約款」という。）により、実質受益者の名義で外国証券取引口座（以下「取引口座」という。）が開設される。売買の執行、売買代金の決済、証券の保管及びその他本受益証券の取引に関する事項はすべてこの取引口座を通じて処理される。

なお、外国証券取引口座約款の定めるところにかかわらず、本受益証券の外国取引においては、一般に、各窓口証券会社の「所定の取次手数料」が原則発生する。

以下は、外国証券取引口座約款に従った、本受益証券に関する事務手続の概要である。

#### (イ) 本受益証券の保管

本受益証券は、窓口証券会社のために香港における保管機関（以下「香港保管機関」という。）又はその名義人の名義で登録され、香港保管機関により保管される。

#### (ロ) 本受益証券の譲渡に関する手続

実質受益者は、その持分の保管替え又は売却注文をなすことができる。実質受益者と窓口証券会社との間の決済は、円貨又は窓口証券会社が応じ得る範囲内で実質受益者が指定した外貨による。

#### (ハ) 実質受益者に対する諸通知

本ファンドが本受益証券保有者に対して行い、窓口証券会社が受領したすべての通知及び通信は、窓口証券会社が保管し、窓口証券会社の店頭において実質受益者の閲覧に供される。実質受益者がかかる通知及び通信を希望する場合は、窓口証券会社はかかる実質受益者にそれらを送付し、実費は当該実質受益者に請求される。

(二) 実質受益者の議決権の行使に関する手続

議決権の行使は、実質受益者が窓口証券会社を通じて行う指示に基づき、香港保管機関又はその名義人が行う。実質受益者が指示をしない場合、香港保管機関又はその名義人は議決権を行使しない。

(ホ) 分配金の交付手続

外国証券取引口座約款に従い、分配金は、窓口証券会社が香港保管機関又はその名義人からかかる分配金を一括受領することを条件として、取引口座を通じて実質受益者に交付される。

(ヘ) 受益証券による分配の交付手続

受益証券による分配により割り当てられた本受益証券は、実質受益者が特に要請した場合を除き、窓口証券会社を代理する香港保管機関により香港で売却され、その純手取金は、窓口証券会社が香港保管機関又はその名義人からかかる手取金を一括受領することを条件として、取引口座を通じて実質受益者に支払われる。

受益証券分割の方法により発行される本受益証券は、一般に、香港保管機関又はその名義人に対して交付される。

日本における実質受益者の権利行使方法

(イ) 名義書換代理人及び名義書換取扱場所

日本には本受益証券に関する本ファンドの受益証券保有の名義書換代理人又は名義書換取扱場所はない。各窓口証券会社は、取引口座を有するすべての実質受益者の明細表（以下「実質受益者明細表」という。）を維持し、かかる明細表には各実質受益者の名前及びそれら実質受益者の各人の代わりに保有される本受益証券の口数が記載される。

(ロ) 実質受益者明細表の基準日

本ファンドは分配の支払のための基準日を定めることができる。かかる分配を受領する資格を有する実質受益者を決定するための実質受益者明細表の基準日は、通常当該基準日と同一の暦日となる。

(ハ) 会計年度の終了

本ファンドの会計年度は毎年3月31日に終了する。

(二) 公告

日本において公告を行わない。

(ホ) 実質受益者に対する受益証券事務に関する手数料

実質受益者は、取引口座を開設するときに窓口証券会社の定めるところにより年間口座管理料を支払う他、必要に応じて実費を支払う。

(ヘ) 本受益証券の譲渡制限

本受益証券に譲渡制限はない。

(3) 【信託期間】

本信託証書において、本ファンドは本信託証書の締結日から80年から1日差し引いた期間又は本信託証書の規定に従って早期に終了するときまで継続することが定められている。

(4) 【計算期間】

本ファンドの会計期間は4月1日に開始し、翌年の3月31日に終了する。

(5) 【その他】

本ファンドの終了

**本ファンドの終了**

本信託証書に明記する状況において、本ファンドは、本信託証書の規定に従い、終了することがある。

本ファンドの終了は、本受益証券保有者の特別決議による特定の事前の承認を要する。本管理会社が本ファンドの終了を提案した場合、本管理会社及びその関連当事者（香港不動産投資信託コードに定義する。）が本受益証券に関する利害関係を有し、かつ、本ファンドの終了に関する利害関係（本受託会社の単独の決定による。）がその他すべての本受益証券保有者のものと異なるときは、投票を棄権するものとする。本受託会社は、詐欺、忠実義務違反、故意の不履行又は過失がない場合には、本管理会社によって提案され、特別決議により可決された終了によって生じる結果に対していかなる責任も負わないものとする。本管理会社は、本ファンドの終了の決定を、公表により、可及的速やかに本受益証券保有者に通知するものとする。

特別決議による本ファンドの終了の提案に関連して、本管理会社は、本信託証書に従い前記の公表から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。

#### 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）ライツ・イシュー、（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（直接的なもののか、転換証券による間接的なものを問わない。）の効力を生じさせ又は生じさせる旨の合意を行うことができる。疑義の発生を回避するために付言すると、発行価格とは、転換証券の場合には、当該転換証券に基づく転換、交換若しくは引受又は類似の権利の行使により本受益証券が発行されることとなる1口当たりの当初の価格で、当該転換証券に基づき適用される調整の前のものを意味する。市場価格の20%を超えて割引かれた発行価格での新規の本受益証券の発行（本項の上記（i）、（ii）及び（iii）の場合を除く。）は、通常決議による本受益証券保有者の特定の事前の承認が必要である。

## 本受益証券の買戻し

2025年3月31日に終了した会計年度において、17,336,700口の本受益証券の買戻しが行われた。「第一部 ファンド情報—第1 ファンドの状況—5 運用状況（4）販売及び買戻しの実績」及び「第一部 ファンド情報—第2 管理及び運営—2 買戻し手続等」を参照のこと。

### 信託証書の修正等

## 本信託証書の修正

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

本信託証書の本修正が特別決議により承認されている場合を除き、以下の事項が本受託会社により書面にて証明されない限り、本管理会社及び本受託会社は、本信託証書に本修正を行うことはできない。

- （イ） 本受益証券保有者の利益に重大な損害を与えるものではなく、本受託会社又は本管理会社の本受益証券保有者に対する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

かかる本修正により、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り、香港証券先物委員会から認可を受け、香港証券先物委員会により認可された集団投資スキームの受託者としての規制活動を行う資格を有する。2025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。

本受益証券による利益分配を受領する権利

本ファンドの監査済財務書類を受領する権利

本ファンドの終了に関与して、本ファンドの資産の売却又は現金化により得たすべての現金受取金の分担金から債務を控除した金額を、本ファンドへの持分に応じて、本ファンドの終了日に受領する権利

いかなる本受益証券保有者も本ファンドの資産を譲渡するよう要求する権利を有さない。

本信託証書には、本受益証券保有者の債務を各本受益証券に関して支払われる又は支払うべき金額に限定するために作成された規定が含まれる。かかる規定は、本受益証券保有者が保有する本受益証券の発行価格が全額支払われたときには、かかる本受益証券保有者は、本受益証券保有者であったとしても、本ファンドが債務超過となった場合に個人的に本受託会社若しくは本管理会社又は本ファンドの債権者を保証する責任がない旨を明確にする目的がある。

ある者が投資することができる本受益証券の最小口数は、1口である。本信託証書に従い、1口未満の本受益証券は発行されない。

## 本受益証券保有者集会

適用法令及び本信託証書の規定に基づき、本管理会社は、毎暦年に少なくとも1回、年次総会として本受益証券保有者集会を招集する（以下「年次総会」という。）。本受託会社又は本管理会社はそれぞれ随時本受益証券保有者集会を招集することができ、また、本管理会社は、当該時点で発行済の本受益証券のあわせて10%以上を保有する2名以上の本受益証券保有者の書面による請求により随時本受益証券保有者集会を招集する。本管理会社は、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ものと誠実に判断した場合を除き、投票によるものとする。かかる投票（又は上記の場合の挙手）の結果が当該集会の決議とみなされるものとする。投票に関しては、各本受益証券保有者本人の出席又は委任状により、保有者である各本受益証券に関して1個の議決権を有する。ただし、かかる本受益証券が全額払込済であることを条件とする。

本受益証券保有者（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（本信託証書に定める一定の条件を除く。）、(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、2025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）の保有口数 | 発行済本受益証券総口数に対する割合（注2）（%） |
|---------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------|--------------------------|
| 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）231,420,273（注1）<br>（S）3,847,072（注1）       | 8.90<br>0.14             |

（注1） ブラックロックのロング・ポジションの持分231,420,273口及びショート・ポジションの持分3,847,072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（8,889,303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（3,847,072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（1,344,223口の潜在的な持分）が含まれている。

（注2） 割合（小数点第3位以下切り捨て）は、2025年3月31日現在の発行済本受益証券 2,599,733,165口（自己受益証券を含む。）を基に算出された。

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、2025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、2025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<br>(注2) | 2025年<br>3月31日<br>現在の<br>持分合計 | 発行済本<br>受益証券<br>総口数に<br>対する割合<br>(注3)<br>(%) | 2024年<br>9月30日<br>時点の<br>持分合計 |
|-------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|----------------|-------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|
|                   | 個人の<br>持分<br>(注1) | 親族の<br>持分 | 企業の<br>持分 | その他<br>持分 |                |                               |                                              |                               |
| 会長<br>(兼独立非執行取締役) |                   |           |           |           |                |                               |                                              |                               |
| ダンカン・ガレス・オーウェン    | -                 | -         | -         | -         | 23,409         | 23,409                        | 0.0009                                       | 23,409                        |
| 執行取締役             |                   |           |           |           |                |                               |                                              |                               |
| ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ | 438,086           | -         | -         | -         | 3,863,090      | 4,301,176                     | 0.1654                                       | 5,301,176                     |
| ン・コック・ション         | 458,384           | -         | -         | -         | 1,002,626      | 1,461,010                     | 0.0561                                       | 1,443,413                     |
| 非執行取締役            |                   |           |           |           |                |                               |                                              |                               |
| イアン・キース・グリフィス     | 129,173           | -         | -         | -         | 35,016         | 164,189                       | 0.0063                                       | 164,189                       |
| 独立非執行取締役          |                   |           |           |           |                |                               |                                              |                               |
| クリストファー・ジョン・ブルック  | 38,865            | -         | -         | -         | 39,747         | 78,612                        | 0.0030                                       | 77,121                        |
| ジャナ・アンドネグイ・セフナロワ  | -                 | -         | -         | -         | -              | -                             | -                                            | -                             |
| バリー・デヴィッド・ブレイキー   | -                 | -         | -         | -         | 20,835         | 20,835                        | 0.0008                                       | 20,835                        |
| エン・クウォク・セアト・モエイ   | -                 | -         | -         | -         | -              | -                             | -                                            | -                             |
| ジェニー・グ・ジアリン       | 4,384             | -         | -         | -         | 35,145         | 39,529                        | 0.0015                                       | 39,361                        |
| アン・クン・イエン・ユン・チー   | 5,199             | -         | -         | -         | -              | 5,199                         | 0.0001                                       | 5,000                         |
| ブレア・チルトン・ピカレル     | 48,665            | -         | -         | -         | -              | 48,665                        | 0.0018                                       | 74,133                        |
| メリッサ・ウー・マオ・チン     | -                 | -         | -         | -         | 33,355         | 33,355                        | 0.0012                                       | 33,355                        |

(注1) 上記の取締役の本受益証券の個人の持分は、ロング・ポジションの持分である。いずれの取締役もショート・ポジションの持分を保有していない。

(注2) 上記の取締役の潜在的な持分は、ロング・ポジションの持分であり、長期インセンティブ・スキームに基づき当該取締役について権利確定することのできる本受益証券の最大口数を示している。詳細は、本書の「長期インセンティブ・スキーム」のセクションを参照のこと。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3) 割合（小数第5位以下切り捨て）は、2025年3月31日現在における発行済本受益証券2,599,733,165口（自己受益証券を含む。）を基に算出された。

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、2025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、2025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1）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        | 2025年3月31日<br>現在の保有口数 | 発行済本受益証券<br>総口数に対する<br>割合（注2）<br>（％） |
|-----------|-----------------------|--------------------------------------|
| 本受託会社の関係者 | 1,289,922             | 0.04                                 |

（注1） 2025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。2025年3月31日現在、取締役（グループCEO及びCFO（本ファンドのいくつかの特別目的事業体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、2025年3月31日現在、ニコラス・チャールズ・アレン氏（本管理会社の前会長兼独立非執行取締役）、エド・チャン・ユー・チョン氏及びポー・リー・タン氏（いずれも本管理会社の前独立非執行取締役）は、その関係者と合わせて、それぞれ、372,621口、74,531口及び112,835口の持分を保有している。

2025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特別目的事業体の取締役）、ロナルド・タム・セン・ユム氏（本ファンドのいくつかの特別目的事業体の取締役）、エマニュエル・レジス・ファルシス氏（本ファンドのいくつかの特別目的事業体の取締役）、ウィリアム・ライ・ホン・ミン氏（本ファンドのいくつかの特別目的事業体の取締役）、ハイクン・ズー氏（本ファンドのいくつかの特別目的事業体の取締役）、ブレンダ・イップ氏（本ファンドのいくつかの特別目的事業体の取締役）及びマイケル・ルイ・ウィン・イップ氏（本ファンドのいくつかの特別目的事業体の代理取締役）がその関係者と合わせて、それぞれ、173,241口、47,953口、368,101口、52,345口、14,987口、26,086口及び9,223口の持分を保有している。

（注2） 割合（小数点第3位以下切り捨て）は、2025年3月31日現在の発行済本受益証券2,599,733,165口（自己受益証券を含む。）を基に算出された。

### 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        | 2025年3月<br>31日現在に<br>おける保有<br>額面価額<br>（香港ドル） | 額面総額<br>に対する<br>割合（％）<br>（注1） |
|-----------|----------------------------------------------|-------------------------------|
| 本受託会社の関係者 | 100,000,000                                  | 20.00                         |

（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        | 2025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） |
|-----------|------------------------------|-------------------|
| 本受託会社の関係者 | 50,000,000                   | 10.00             |

（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2015年3月31日付で発行された2030年満期表面利率3.0%の740百万香港ドルの香港ドル建てノート

| 名称        | 2025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） |
|-----------|------------------------------|-------------------|
| 本受託会社の関係者 | 240,000,000                  | 32.43             |

（注1） 割合は、上記の香港ドル建てノートの額面総額740百万香港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        | 2025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） |
|-----------|-----------------------------|-------------------|
| 本受託会社の関係者 | 4,800,000                   | 0.96              |

（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4月2日付で発行された2025年満期表面利率2.35%の10.1億香港ドルの香港ドル建てノート

| 名称        | 2025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） |
|-----------|------------------------------|-------------------|
| 本受託会社の関係者 | 144,500,000                  | 14.31             |

（注1） 割合は、上記の香港ドル建てノートの額面総額10.1億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        | 2025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） |
|-----------|------------------------------|-------------------|
| 本受託会社の関係者 | 300,000,000                  | 75.00             |

（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。

(g) 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        | 2025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） |
|-----------|-----------------------------|-------------------|
| 本受託会社の関係者 | 120,600,000                 | 20.10             |

（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        | 2025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） |
|-----------|------------------------------|-------------------|
| 本受託会社の関係者 | 526,000,000                  | 15.94             |

（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、2022年6月1日付及び2023年6月1日付で改定された。）に基づき、本管理会社（及び当社の子会社）並びに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、2025年3月31日に終了した会計年度中に香港証券取引所において合計1,378,151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（及び当社の子会社）並びに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年間にわたって権利確定する。                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 条件付現金報奨                 | 制限付ユニット報奨と併せて付与され、権利確定した本受益証券のみについて支払われる。                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 確定目標                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・実績連動目標を伴わない勤続期間ベースのみ。</li> <li>・実績連動目標： <ul style="list-style-type: none"> <li>- 実績は、当該確定期間中の本受益証券1口当たり分配金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。</li> <li>- 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200%の確定口数の上限が存在する。</li> </ul> </li> </ul> |

## 2017年LTIスキーム規則の概要

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

### 目的

2017年LTIスキームの目的は、以下のとおりである。

- (i) 本ファンド及び本受益証券保有者にとっての価値の創出の観点から、参加者の利益を本受益証券保有者全体の利益に合致させること。
- (ii) 本ファンドの戦略目標と長期的成長の達成に不可欠な貢献をする有能な経営陣と主要な従業員を本管理会社が勧誘し、保持できるようにすること。
- (iii) 本管理会社（及び当社の子会社）並びに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。

## 報奨の承諾

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

2025年3月31日に終了した会計年度中の2017年LTIスキームに基づく制限付ユニット報奨の変動（注1）並びに当会計年度の期首及び期末における残高は、以下のとおりであった。

| 氏名（役職）                        | 付与日        | 確定期間                      | 2024年<br>4月1日<br>現在残高 | 当会計年度<br>における<br>付与<br>（注2） | 当会計年度<br>における<br>権利確定<br>（注4） | 当会計年度<br>における<br>取消（注5） | 当会計年度<br>における<br>失効<br>（注5） | 2025年<br>3月31日<br>現在残高 | 当会計年度<br>における<br>計上額<br>（注6）(千香<br>港ドル) | 2025年<br>3月31日までの<br>計上額合計<br>（注7）<br>(千香港ドル) | 付与日の直前の<br>本受益証券の終<br>値（注3） | 制限付ユニット<br>報奨が権利確定<br>した日の直前の<br>本受益証券の加<br>算平均終値 |
|-------------------------------|------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>取締役</b>                    |            |                           |                       |                             |                               |                         |                             |                        |                                         |                                               |                             |                                                   |
| ガンカン・ガレス・オーウェン（独立非執行取締役）      | 2024年7月8日  | 2024年7月8日～2027年6月30日（注8）  | -                     | 23,409                      | -                             | -                       | -                           | 23,409                 | 276                                     | 276                                           | 30.50<br>香港ドル               | 該当なし                                              |
| ジョージ・クォーク・ルン・ホンチョイ（執行取締役）     | 2021年7月7日  | 2021年7月7日～2024年6月30日（注8）  | 568,593               | -                           | (200,109)                     | -                       | (368,484)                   | -                      | (638)                                   | 7,006                                         | 76.25<br>香港ドル               | 30.35<br>香港ドル                                     |
|                               | 2022年7月11日 | 2022年7月11日～2025年6月30日（注8） | 954,714<br>(注12)      | -                           | (243,622)                     | -                       | -                           | 711,092                | 1,302                                   | 15,100                                        | 64.85<br>香港ドル               | 30.52<br>香港ドル                                     |
|                               | 2023年7月10日 | 2023年7月10日～2026年6月30日（注8） | 1,225,748<br>(注12)    | -                           | -                             | -                       | -                           | 1,225,748              | 16,461                                  | 26,309                                        | 41.95<br>香港ドル               | 該当なし                                              |
|                               | 2024年7月8日  | 2024年7月8日～2027年6月30日（注8）  | -                     | 1,926,250<br>(注12)          | -                             | -                       | -                           | 1,926,250              | 14,447                                  | 14,447                                        | 30.50<br>香港ドル               | 該当なし                                              |
| ン・コック・シヨン（執行取締役）              | 2021年7月7日  | 2021年7月7日～2024年6月30日（注8）  | 145,455               | -                           | (51,189)                      | -                       | (94,266)                    | -                      | (163)                                   | 1,791                                         | 76.25<br>香港ドル               | 30.35<br>香港ドル                                     |
|                               | 2022年7月11日 | 2022年7月11日～2025年6月30日（注8） | 244,227<br>(注12)      | -                           | (62,318)                      | -                       | -                           | 181,909                | 333                                     | 3,862                                         | 64.85<br>香港ドル               | 30.52<br>香港ドル                                     |
|                               | 2023年7月10日 | 2023年7月10日～2026年6月30日（注8） | 327,955<br>(注12)      | -                           | -                             | -                       | -                           | 327,955                | 4,463                                   | 7,129                                         | 41.95<br>香港ドル               | 該当なし                                              |
|                               | 2024年7月8日  | 2024年7月8日～2027年6月30日（注8）  | -                     | 492,762<br>(注12)            | -                             | -                       | -                           | 492,762                | 3,696                                   | 3,696                                         | 30.50<br>香港ドル               | 該当なし                                              |
| イアン・キース・グリフィス（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8）  | 3,556                 | -                           | (3,556)                       | -                       | -                           | -                      | 20                                      | 132                                           | 76.25<br>香港ドル               | 30.35<br>香港ドル                                     |
|                               | 2022年7月11日 | 2022年7月11日～2025年6月30日（注8） | 8,173                 | -                           | (4,066)                       | -                       | -                           | 4,067                  | 81                                      | 284                                           | 64.85<br>香港ドル               | 30.52<br>香港ドル                                     |
|                               | 2023年7月10日 | 2023年7月10日～2026年6月30日（注8） | 12,523                | -                           | -                             | -                       | -                           | 12,523                 | 219                                     | 346                                           | 41.95<br>香港ドル               | 該当なし                                              |
|                               | 2024年7月8日  | 2024年7月8日～2027年6月30日（注8）  | -                     | 18,406                      | -                             | -                       | -                           | 18,406                 | 217                                     | 217                                           | 30.50<br>香港ドル               | 該当なし                                              |
| クリストファー・ジョン・ブルック（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8）  | 4,060                 | -                           | (4,060)                       | -                       | -                           | -                      | 23                                      | 150                                           | 76.25<br>香港ドル               | 30.35<br>香港ドル                                     |
|                               | 2022年7月11日 | 2022年7月11日～2025年6月30日（注8） | 9,330                 | -                           | (4,665)                       | -                       | -                           | 4,665                  | 92                                      | 324                                           | 64.85<br>香港ドル               | 30.52<br>香港ドル                                     |
|                               | 2023年7月10日 | 2023年7月10日～2026年6月30日（注8） | 14,247                | -                           | -                             | -                       | -                           | 14,247                 | 249                                     | 394                                           | 41.95<br>香港ドル               | 該当なし                                              |
|                               | 2024年7月8日  | 2024年7月8日～2027年6月30日（注8）  | -                     | 20,835                      | -                             | -                       | -                           | 20,835                 | 246                                     | 246                                           | 30.50<br>香港ドル               | 該当なし                                              |
| バリー・デヴィッド・ブレキー（独立非執行取締役）（注14） | 2024年7月8日  | 2024年7月8日～2027年6月30日（注8）  | -                     | 20,835                      | -                             | -                       | -                           | 20,835                 | 246                                     | 246                                           | 30.50<br>香港ドル               | 該当なし                                              |
| ジェニー・グ・シアリン（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8） | 8,432                 | -                           | (4,216)                       | -                       | -                           | 4,216                  | 83                                      | 292                                           | 64.85<br>香港ドル               | 30.52<br>香港ドル                                     |
|                               | 2023年7月10日 | 2023年7月10日～2026年6月30日（注8） | 12,523                | -                           | -                             | -                       | -                           | 12,523                 | 219                                     | 346                                           | 41.95<br>香港ドル               | 該当なし                                              |
|                               | 2024年7月8日  | 2024年7月8日～2027年6月30日（注8）  | -                     | 18,406                      | -                             | -                       | -                           | 18,406                 | 217                                     | 217                                           | 30.50<br>香港ドル               | 該当なし                                              |
| ブレア・デルトン・ピカレル（独立非執行取締役）（注15）  | 2021年7月7日  | 2021年7月7日～2024年6月30日（注8）  | 4,092                 | -                           | (4,092)                       | -                       | -                           | -                      | 23                                      | 150                                           | 76.25<br>香港ドル               | 30.35<br>香港ドル                                     |
|                               | 2022年7月11日 | 2022年7月11日～2025年6月30日（注8） | 9,265                 | -                           | (9,265)                       | -                       | -                           | -                      | 117                                     | 348                                           | 64.85<br>香港ドル               | 30.52<br>香港ドル                                     |
|                               | 2023年7月10日 | 2023年7月10日～2026年6月30日（注8） | 13,728                | -                           | (13,728)                      | -                       | -                           | -                      | 386                                     | 525                                           | 41.95<br>香港ドル               | 33.36<br>香港ドル                                     |
|                               | 2024年7月8日  | 2024年7月8日～2027年6月30日（注8）  | -                     | 20,104                      | (20,104)                      | -                       | -                           | -                      | 718                                     | 718                                           | 30.50<br>香港ドル               | 34.67<br>香港ドル                                     |
| メリッサ・ウー・マオ・デン（独立非執行取締役）       | 2023年7月10日 | 2023年7月10日～2026年6月30日（注8） | 13,530                | -                           | -                             | -                       | -                           | 13,530                 | 237                                     | 374                                           | 41.95<br>香港ドル               | 該当なし                                              |
|                               | 2024年7月8日  | 2024年7月8日～2027年6月30日（注8）  | -                     | 19,825                      | -                             | -                       | -                           | 19,825                 | 234                                     | 234                                           | 30.50<br>香港ドル               | 該当なし                                              |
| <b>前取締役</b>                   |            |                           |                       |                             |                               |                         |                             |                        |                                         |                                               |                             |                                                   |
| ニコラス・チャールズ・アレン（独立非執行取締役）（注15） | 2021年7月7日  | 2021年7月7日～2024年6月30日（注8）  | 11,216                | -                           | (11,216)                      | -                       | -                           | -                      | 64                                      | 417                                           | 76.25<br>香港ドル               | 30.35<br>香港ドル                                     |
|                               | 2022年7月11日 | 2022年7月11日～2025年6月30日（注8） | 25,774                | -                           | (25,774)                      | -                       | -                           | -                      | 325                                     | 966                                           | 64.85<br>香港ドル               | 30.52<br>香港ドル                                     |
|                               | 2023年7月10日 | 2023年7月10日～2026年6月30日（注8） | 41,307                | -                           | (41,307)                      | -                       | -                           | -                      | 1,160                                   | 1,580                                         | 41.95<br>香港ドル               | 33.36<br>香港ドル                                     |
|                               | 2024年7月8日  | 2024年7月8日～2027年6月30日（注8）  | -                     | 60,550                      | (60,550)                      | -                       | -                           | -                      | 2,163                                   | 2,163                                         | 30.50<br>香港ドル               | 34.67<br>香港ドル                                     |

|                                      |                |                                    |                    |                    |             |          |             |            |         |         |               |               |
|--------------------------------------|----------------|------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------|----------|-------------|------------|---------|---------|---------------|---------------|
| エド・チャン・ユー・チョン<br>（独立非執行取締役）<br>（注15） | 2021年<br>7月7日  | 2021年7月7日～<br>2024年6月30日<br>（注8）   | 4,060              | -                  | (4,060)     | -        | -           | -          | 23      | 150     | 76.25<br>香港ドル | 30.35<br>香港ドル |
|                                      | 2022年7月<br>11日 | 2022年7月11日～<br>2025年6月30日<br>（注8）  | 9,330              | -                  | (9,330)     | -        | -           | -          | 118     | 350     | 64.85<br>香港ドル | 30.52<br>香港ドル |
|                                      | 2023年7月<br>10日 | 2023年7月10日～<br>2026年6月30日<br>（注8）  | 14,247             | -                  | (14,247)    | -        | -           | -          | 400     | 545     | 41.95<br>香港ドル | 33.36<br>香港ドル |
|                                      | 2024年7月<br>8日  | 2024年7月8日～<br>2027年6月30日<br>（注8）   | -                  | 20,835             | (20,835)    | -        | -           | -          | 744     | 744     | 30.50<br>香港ドル | 34.67<br>香港ドル |
| ポー・リー・タン<br>（独立非執行取締役）<br>（注15）      | 2021年<br>7月7日  | 2021年7月7日～<br>2024年6月30日<br>（注8）   | 3,669              | -                  | (3,669)     | -        | -           | -          | 21      | 136     | 76.25<br>香港ドル | 30.35<br>香港ドル |
|                                      | 2022年7月<br>11日 | 2022年7月11日～<br>2025年6月30日<br>（注8）  | 9,253              | -                  | (9,253)     | -        | -           | -          | 117     | 347     | 64.85<br>香港ドル | 30.52<br>香港ドル |
|                                      | 2023年7月<br>10日 | 2023年7月10日～<br>2026年6月30日<br>（注8）  | 13,728             | -                  | (13,728)    | -        | -           | -          | 365     | 524     | 41.95<br>香港ドル | 33.36<br>香港ドル |
|                                      | 2024年7月<br>8日  | 2024年7月8日～<br>2027年6月30日<br>（注8）   | -                  | 20,104             | (20,104)    | -        | -           | -          | 718     | 718     | 30.50<br>香港ドル | 34.67<br>香港ドル |
| 当会計年度における支払<br>額上位者5名（合計）<br>（注16）   | 2021年<br>7月7日  | 2021年7月7日～<br>2024年6月30日<br>（注8）   | 59,505             | -                  | (20,939)    | -        | (38,566)    | -          | (66)    | 119     | 76.25<br>香港ドル | 30.35<br>香港ドル |
|                                      | 2022年<br>6月2日  | 2022年6月2日～<br>2024年6月1日<br>（注9）    | 41,090             | -                  | -           | (41,090) | -           | -          | 160     | 3,556   | 71.20<br>香港ドル | 該当なし          |
|                                      | 2022年7月<br>11日 | 2022年7月11日～<br>2025年6月30日<br>（注8）  | 272,620<br>（注12）   | -                  | (46,124)    | (23,435) | -           | 203,061    | 372     | 4,311   | 64.85<br>香港ドル | 30.52<br>香港ドル |
|                                      | 2023年7月<br>10日 | 2023年7月10日～<br>2026年6月30日<br>（注8）  | 503,852<br>（注12）   | -                  | -           | -        | -           | 503,852    | 6,817   | 10,892  | 41.95<br>香港ドル | 該当なし          |
|                                      | 2024年7月<br>8日  | 2024年7月8日～<br>2027年6月30日<br>（注8）   | -                  | 873,533<br>（注12）   | -           | -        | -           | 873,533    | 6,551   | 6,551   | 30.50<br>香港ドル | 該当なし          |
| その他の参加者（合計）                          | 2021年<br>7月7日  | 2021年7月7日～<br>2024年6月30日<br>（注8）   | 469,356            | -                  | (154,053)   | (4,032)  | (311,271)   | -          | (404)   | 8,127   | 76.25<br>香港ドル | 30.35<br>香港ドル |
|                                      | 2022年7月<br>11日 | 2022年7月11日～<br>2025年6月30日<br>（注8）  | 915,273<br>（注11）   | -                  | (233,051)   | (13,896) | (41,991)    | 626,333    | 1,865   | 16,984  | 64.85<br>香港ドル | 30.52<br>香港ドル |
|                                      | 2023年7月<br>10日 | 2023年7月10日～<br>2026年6月30日<br>（注8）  | 1,402,700<br>（注12） | -                  | -           | (17,432) | (91,480)    | 1,293,788  | 17,633  | 29,007  | 41.95<br>香港ドル | 該当なし          |
|                                      | 2023年7月<br>10日 | 2023年7月10日～<br>2024年6月30日<br>（注11） | 26,149             | -                  | (26,149)    | -        | -           | -          | 245     | 930     | 41.95<br>香港ドル | 33.36<br>香港ドル |
|                                      | 2024年3月<br>1日  | 2024年3月1日～<br>2025年2月28日<br>（注11）  | 38,612             | -                  | (38,612)    | -        | -           | -          | 1,349   | 1,458   | 38.65<br>香港ドル | 34.67<br>香港ドル |
|                                      | 2024年7月<br>8日  | 2024年7月8日～<br>2027年6月30日<br>（注8）   | -                  | 3,250,075<br>（注12） | -           | -        | (94,285)    | 3,165,790  | 23,743  | 23,743  | 30.50<br>香港ドル | 該当なし          |
|                                      | 2024年8月<br>19日 | 2024年8月19日～<br>2027年8月18日<br>（注10） | -                  | 29,619             | -           | -        | -           | 29,619     | 291     | 291     | 34.75<br>香港ドル | 該当なし          |
|                                      | 2025年3月<br>3日  | 2025年3月3日～<br>2027年3月2日<br>（注12）   | -                  | 14,242             | -           | -        | -           | 14,242     | 22      | 22      | 35.25<br>香港ドル | 該当なし          |
| 合計                                   |                |                                    | 7,442,032          | 6,829,790          | (1,378,151) | (99,887) | (1,030,343) | 11,763,441 | 106,620 | 199,790 |               |               |

（注１） 上表における制限付ユニット報奨は、すべて条件付現金報奨と併用して付与された。当会計年度末現在における制限付ユニット報奨の残高に付属する条件付現金報奨の残高の総加重平均価値は１口当たり2.8995香港ドルであった。

（注２） 当会計年度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、2025年３月31日現在において約355百万香港ドルとされる。

（注３） 当会計年度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４） 当会計年度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30.35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7.2百万香港ドルの現金が支払われた。

（注５） これらの数値は、当会計年度中に失効し、又は取り消された制限付ユニット報奨に関する本受益証券の最大口数を示している。当該制限付ユニット報奨に併用して付与された条件付現金報奨も同時に失効し、又は取り消された。

- (注6) 当会計年度における計上額は、2025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要約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要約連結損益計算書に計上される。
- (注7) 2025年3月31日までの計上額合計は、付与日から2025年3月31日までの期間に香港財務報告基準に基づき財務書類に計上された合計額を示している。
- (注8) 下記の（注9）、（注10）、（注11）及び（注12）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9) 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10) 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11) 制限付ユニット報奨は、付与日の1年後の応当日に権利確定する。
- (注12) 制限付ユニット報奨は、付与日の2年後の応当日に権利確定する。
- (注13) 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14) バリー・デヴィッド・ブレイキー氏は、2024年5月30日付で独立非執行取締役に就任した。
- (注15) ニコラス・チャールズ・アレン氏、ポー・リー・タン氏、エド・チャン・ユー・チョン氏及びブレア・チルトン・ピカレル氏は、それぞれ、2024年8月1日付、2024年11月11日付、2025年2月14日付及び2025年3月31日付で独立非執行取締役を退任した。
- (注16) 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17) 付与日における制限付ユニット報奨の公正価値並びに採用された会計基準及び方針の詳細は、本書の連結財務書類の注記21に記載されている。

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21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 水 越 恭 平  
東京都千代田区丸の内二丁目7番2号 J Pタワー  
長島・大野・常松法律事務所

上記代理人は、本管理会社から日本国内において、

本管理会社に対する法律上の問題及び日本証券業協会の規則上の問題について一切の通信、請求を受領する権限、並びに

日本における本受益証券の募集販売及び買戻しの取引に関する一切の紛争、争訟に関し、本管理会社のために一切の裁判上、裁判外の行為を行う権限を委任されている。

なお、日本国関東財務局長に対する継続開示等に関する届出代理人は、

弁護士 水 越 恭 平  
同 小 林 直 登  
東京都千代田区丸の内二丁目7番2号 J Pタワー  
長島・大野・常松法律事務所

である。

(4) 【裁判管轄等】

上記（3）の取引に関連して日本の投資者が提起する訴訟については、その裁判管轄権は下記の裁判所が有することを本管理会社は承認している。

東京地方裁判所 東京都千代田区霞が関一丁目1番4号

### 第3 【ファンドの経理状況】

#### 1 【財務諸表】

- (1) 以下に記載されている直近2会計年度の本ファンド及びその子会社（以下あわせて「本グループ」という。）の原文（英文）の財務書類は、本信託証書の規定、香港不動産投資信託コード付表Cの該当する開示要件及びHKFRS会計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328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、2025年8月14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＝18.69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

2025年3月31日に終了した会計年度

|                                             |    | 3月31日に終了した会計年度 |           |          |           |
|---------------------------------------------|----|----------------|-----------|----------|-----------|
|                                             |    | 2025年          |           | 2024年    |           |
|                                             | 注記 | (百万香港ドル)       | (百万円)     | (百万香港ドル) | (百万円)     |
| 収益                                          | 5  | 14,223         | 265,828   | 13,578   | 253,773   |
| 不動産運営費                                      | 7  | (3,604)        | (67,359)  | (3,508)  | (65,565)  |
| 不動産純利益                                      |    | 10,619         | 198,469   | 10,070   | 188,208   |
| 一般管理費                                       |    | (915)          | (17,101)  | (766)    | (14,317)  |
| 投資不動産の公正価値の変動                               | 14 | (16,280)       | (304,273) | (7,361)  | (137,577) |
| のれんの減損                                      | 13 | -              | -         | (377)    | (7,046)   |
| 有形固定資産の減損                                   | 16 | -              | -         | (81)     | (1,514)   |
| 受取利息                                        |    | 224            | 4,187     | 551      | 10,298    |
| 財務費用                                        | 8  | (2,096)        | (39,174)  | (2,319)  | (43,342)  |
| 償却原価で測定する金融資産の処分損                           |    | -              | -         | (5)      | (93)      |
| 共同支配企業の純損失に対する持分                            | 15 | (419)          | (7,831)   | (627)    | (11,719)  |
| 税引前損失<br>(本受益証券保有者との取引控除前)                  | 9  | (8,867)        | (165,724) | (915)    | (17,101)  |
| 税金                                          | 11 | (564)          | (10,541)  | (1,548)  | (28,932)  |
| 当期損失<br>(本受益証券保有者との取引控除前)                   |    | (9,431)        | (176,265) | (2,463)  | (46,033)  |
| 本受益証券保有者への分配金支払額：                           |    |                |           |          |           |
| 2025年度中間分配金                                 |    | (3,476)        | (64,966)  | -        | -         |
| 2024年度最終分配金                                 |    | (3,385)        | (63,266)  | -        | -         |
| 2024年度中間分配金                                 |    | -              | -         | (3,333)  | (62,294)  |
| 2023年度最終分配金                                 |    | -              | -         | (3,034)  | (56,705)  |
|                                             |    | (16,292)       | (304,497) | (8,830)  | (165,033) |
| 内訳：                                         |    |                |           |          |           |
| 本受益証券保有者に帰属する純資産の変動<br>(本受益証券の新規発行及び買戻分を除く) |    | (16,292)       | (304,497) | (10,148) | (189,666) |
| 剰余金の変動から生じた額                                | 28 | 568            | 10,616    | 1,798    | 33,605    |
| 非支配持分                                       |    | (568)          | (10,616)  | (480)    | (8,971)   |
|                                             |    | (16,292)       | (304,497) | (8,830)  | (165,033) |
| 以下に帰属する当期損失<br>(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）                                | 12 | (8,863)        | (165,649) | (1,983)  | (37,062)  |
| 非支配持分                                       |    | (568)          | (10,616)  | (480)    | (8,971)   |
|                                             |    | (9,431)        | (176,265) | (2,463)  | (46,033)  |

115ページから170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口当たりの損失は、本連結財務書類に対する注記12に記載のとおり、本受益証券保有者に帰属する当期損失（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

2025年3月31日に終了した会計年度

|                            | 本受益証券<br>保有者との<br>取引控除前 | 本受益証券<br>保有者<br>との取引<br>(脚注( )) | 本受益証券<br>保有者との<br>取引控除後<br>(脚注( )) | 非支配持分        | 合計           |
|----------------------------|-------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------|
|                            | (百万香港<br>ドル)            | (百万香港<br>ドル)                    | (百万香港<br>ドル)                       | (百万香港<br>ドル) | (百万香港<br>ドル) |
| <b>2025年3月31日に終了した会計年度</b> |                         |                                 |                                    |              |              |
| 当期（損失）／利益                  | (8,863)                 | 9,431                           | 568                                | (568)        | -            |
| 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           | (492)                   | -                               | (492)                              | -            | (492)        |
| 為替剰余金                      | (76)                    | -                               | (76)                               | (3)          | (79)         |
| <b>当期の包括（損失）／利益合計</b>      | <b>(9,431)</b>          | <b>9,431</b>                    | <b>-</b>                           | <b>(571)</b> | <b>(571)</b> |

|                            |                |              |          |              |              |
|----------------------------|----------------|--------------|----------|--------------|--------------|
| <b>2024年3月31日に終了した会計年度</b> |                |              |          |              |              |
| 当期（損失）／利益                  | (1,983)        | 3,781        | 1,798    | (480)        | 1,318        |
| 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           | (169)          | -            | (169)    | -            | (169)        |
| 為替剰余金                      | (1,629)        | -            | (1,629)  | (21)         | (1,650)      |
| <b>当期の包括（損失）／利益合計</b>      | <b>(3,781)</b> | <b>3,781</b> | <b>-</b> | <b>(501)</b> | <b>(501)</b> |

|                            | 本受益証券<br>保有者との<br>取引控除前 | 本受益証券<br>保有者<br>との取引<br>(脚注( )) | 本受益証券<br>保有者との<br>取引控除後<br>(脚注( )) | 非支配持分           | 合計              |
|----------------------------|-------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                            | (百万円)                   | (百万円)                           | (百万円)                              | (百万円)           | (百万円)           |
| <b>2025年3月31日に終了した会計年度</b> |                         |                                 |                                    |                 |                 |
| 当期（損失）／利益                  | (165,649)               | 176,265                         | 10,616                             | (10,616)        | -               |
| 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           | (9,195)                 | -                               | (9,195)                            | -               | (9,195)         |
| 為替剰余金                      | (1,420)                 | -                               | (1,420)                            | (56)            | (1,477)         |
| <b>当期の包括（損失）／利益合計</b>      | <b>(176,265)</b>        | <b>176,265</b>                  | <b>-</b>                           | <b>(10,672)</b> | <b>(10,672)</b> |

|                            |                 |               |          |                |                |
|----------------------------|-----------------|---------------|----------|----------------|----------------|
| <b>2024年3月31日に終了した会計年度</b> |                 |               |          |                |                |
| 当期（損失）／利益                  | (37,062)        | 70,667        | 33,605   | (8,971)        | 24,633         |
| その他の包括利益                   |                 |               |          |                |                |
| その後の連結損益計算書への振替予定額         |                 |               |          |                |                |
| キャッシュ・フロー・ヘッジ剰余金           | (3,159)         | -             | (3,159)  | -              | (3,159)        |
| 為替剰余金                      | (30,446)        | -             | (30,446) | (392)          | (30,839)       |
| <b>当期の包括（損失）／利益合計</b>      | <b>(70,667)</b> | <b>70,667</b> | <b>-</b> | <b>(9,364)</b> | <b>(9,364)</b> |

115ページから170ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の注記は、本連結財務書類と不可分な一部である。

脚注：

- （ ）本受益証券保有者との取引は、本受益証券保有者への分配金6,861百万香港ドル（128,232百万円）（2024年：6,367百万香港ドル（118,999百万円））及び本受益証券保有者に帰属する純資産の変動（本受益証券の新規発行及び買戻分を除く）16,292百万香港ドル（304,497百万円）（2024年：10,148百万香港ドル（189,666百万円））の減少からなる。
- （ ）本信託証書に基づいて、リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラストの本受益証券は、本受益証券保有者への現金分配金の支払に加え、トラストの終了に際して、終了日現在のトラストに対する持分に応じて、負債控除後のトラストの資産の売却又は実現により生じたすべての正味現金収入に対する持分の支払を行う契約上の義務がある。従って、本受益証券保有者の資金は、香港会計基準第32号「金融商品：表示」に準拠して、資本ではなく金融負債として分類される。本受益証券保有者の資金が金融負債として分類されることに従い、本受益証券保有者への分配金及び本受益証券保有者に帰属する純資産の変動（本受益証券の新規発行及び買戻分を除く）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はゼロである。

## 連結分配金計算書

2025年3月31日に終了した会計年度

|                                     |    | 3月31日に終了した会計年度 |           |                |          |
|-------------------------------------|----|----------------|-----------|----------------|----------|
|                                     |    | 2025年          |           | 2024年          |          |
|                                     | 注記 | (百万香港ドル)       | (百万円)     | (百万香港ドル)       | (百万円)    |
| 本受益証券保有者に帰属する当期損失（本受益証券保有者との取引控除前）  |    | (8,863)        | (165,649) | (1,983)        | (37,062) |
| 調整（脚注（ ））：                          |    |                |           |                |          |
| 投資不動産の公正価値の変動                       |    | 16,181         | 302,423   | 7,710          | 144,100  |
| のれんの減損                              |    | -              | -         | 377            | 7,046    |
| 有形固定資産の減損                           |    | -              | -         | 81             | 1,514    |
| 投資不動産の公正価値の変動に係る繰延税金                |    | (332)          | (6,205)   | 458            | 8,560    |
| 転換債のデリバティブ要素の公正価値の変動                |    | (29)           | (542)     | (169)          | (3,159)  |
| 金融商品の公正価値の変動                        |    | 67             | 1,252     | 82             | 1,533    |
| 不動産及び関連資産の減価償却費及び償却費                |    | 31             | 579       | 45             | 841      |
| 償却原価で測定する金融資産の処分損                   |    | -              | -         | 5              | 93       |
| その他非現金（利益）／損失                       |    | (30)           | (561)     | 112            | 2,093    |
| 分配可能額合計（脚注（ ））                      |    | 7,025          | 131,297   | 6,718          | 125,559  |
| 中間分配金支払額                            |    | 3,476          | 64,966    | 3,333          | 62,294   |
| 本受益証券保有者への未払最終分配金                   |    | 3,549          | 66,331    | 3,385          | 63,266   |
| 当期分配金合計                             |    | 7,025          | 131,297   | 6,718          | 125,559  |
| 3月31日現在、発行済本受益証券口数（自己受益証券を除く）       | 27 | 2,582,396,465口 |           | 2,553,845,113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（ ））          |    | 134.89香港セント    | 25円       | 130.08香港セント    | 24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（ ）） |    | 137.45香港セント    | 26円       | 132.57香港セント    | 25円      |
| 本受益証券1口当たりの当期分配金                    |    | 272.34香港セント    | 51円       | 262.65香港セント    | 49円      |

115ページから170ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の注記は、本連結財務書類と不可分な一部である。

脚注：

- ( ) 本信託証書の条件に基づき、リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラストは、各会計年度の分配可能利益合計の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。本信託証書に基づき、分配可能利益合計とは、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／（損失）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本受益証券保有者に帰属する一定の非現金調整額の影響を除外した額である。2025年3月31日に終了した会計年度において、本管理会社は、分配可能利益合計の100%（2024年：100%）を本受益証券保有者に分配することを決定し、分配可能額合計は本グループの分配可能利益合計の100%（2024年：100%）となった。
- ( ) 2024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134.89香港セント（25円）（2024年：130.08香港セント（24円））は、当該期間に係る中間分配金支払額3,476百万香港ドル（64,966百万円）（2024年：3,333百万香港ドル（62,294百万円））及び2024年9月30日現在の発行済本受益証券2,576,645,433口（2024年：2,561,930,575口）に基づき算定されている。中間分配金は2024年12月27日に本受益証券保有者に支払われた。
- ( ) 2025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137.45香港セント（26円）（2024年：132.57香港セント（25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3,549百万香港ドル（66,331百万円）（2024年：3,385百万香港ドル（63,266百万円））及び2025年3月31日現在の発行済本受益証券（自己受益証券を除く）2,582,396,465口（2024年：2,553,845,113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2025年8月4日に本受益証券保有者に支払われる予定である。

## 連結財政状態計算書

2025年 3月31日現在

|                                    |    | 3月31日現在        |                  |                |                  |
|------------------------------------|----|----------------|------------------|----------------|------------------|
|                                    |    | 2025年          |                  | 2024年          |                  |
|                                    | 注記 | (百万香港ドル)       | (百万円)            | (百万香港ドル)       | (百万円)            |
| <b>資産</b>                          |    |                |                  |                |                  |
| 投資不動産                              | 14 | 220,413        | 4,119,519        | 235,979        | 4,410,448        |
| 共同支配企業に対する持分                       | 15 | 2,005          | 37,473           | 2,151          | 40,202           |
| 有形固定資産                             | 16 | 1,367          | 25,549           | 1,383          | 25,848           |
| 償却原価で測定する金融資産                      | 17 | -              | -                | 599            | 11,195           |
| 預け金及び前払金                           |    | 179            | 3,346            | 162            | 3,028            |
| デリバティブ金融商品                         | 25 | 477            | 8,915            | 939            | 17,550           |
| 営業未収金及びその他の未収金                     | 18 | 1,131          | 21,138           | 1,104          | 20,634           |
| 銀行預金                               | 19 | 262            | 4,897            | 2,813          | 52,575           |
| 現金及び現金同等物                          | 19 | 3,343          | 62,481           | 7,184          | 134,269          |
| <b>資産合計</b>                        |    | <b>229,177</b> | <b>4,283,318</b> | <b>252,314</b> | <b>4,715,749</b> |
| <b>負債</b>                          |    |                |                  |                |                  |
| <b>（本受益証券保有者に帰属する純資産を除く）</b>       |    |                |                  |                |                  |
| 繰延税金負債                             | 20 | 3,587          | 67,041           | 3,926          | 73,377           |
| 長期インセンティブ・スキーム引当金                  | 21 | 142            | 2,654            | 88             | 1,645            |
| その他負債                              | 22 | 3,081          | 57,584           | 3,909          | 73,059           |
| 借入金                                | 23 | 49,659         | 928,127          | 55,223         | 1,032,118        |
| 転換債                                | 24 | 3,249          | 60,724           | 4,036          | 75,433           |
| 敷金                                 |    | 2,232          | 41,716           | 2,269          | 42,408           |
| デリバティブ金融商品                         | 25 | 842            | 15,737           | 1,010          | 18,877           |
| 税金引当金                              |    | 430            | 8,037            | 441            | 8,242            |
| 営業未払金、前受金及び未払費用                    | 26 | 2,557          | 47,790           | 2,970          | 55,509           |
| <b>負債合計</b>                        |    | <b>65,779</b>  | <b>1,229,410</b> | <b>73,872</b>  | <b>1,380,668</b> |
| <b>（本受益証券保有者に帰属する純資産を除く）</b>       |    |                |                  |                |                  |
| <b>非支配持分</b>                       |    | <b>(72)</b>    | <b>(1,346)</b>   | <b>(381)</b>   | <b>(7,121)</b>   |
| <b>本受益証券保有者に帰属する純資産</b>            |    | <b>163,470</b> | <b>3,055,254</b> | <b>178,823</b> | <b>3,342,202</b> |
| 発行済本受益証券口数（自己受益証券を除く）              | 27 | 2,582,396,465口 |                  | 2,553,845,113口 |                  |
| 本受益証券保有者に帰属する<br>本受益証券 1口当たりの純資産価額 |    | 63.30香港ドル      | 12円              | 70.02香港ドル      | 13円              |

115ページから170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

ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ

グループ最高経営責任者

2025年 5月27日

ン・コック・ション

最高財務責任者

2025年 5月27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

2025年3月31日に終了した会計年度

| 注記                                                                                | 本受益証券保有者<br>持分 |          | 本受益証券保有者に<br>帰属する純資産 |           | 非支配持分        |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|----------------------|-----------|--------------|----------|
|                                                                                   | (百万香港<br>ドル)   | (百万円)    | (百万香港<br>ドル)         | (百万円)     | (百万香港<br>ドル) | (百万円)    |
| 2024年4月1日現在                                                                       | -              | -        | 178,823              | 3,342,202 | (381)        | (7,121)  |
| 分配金再投資制度による本受益証券発行                                                                | -              | -        | 1,513                | 28,278    | -            | -        |
| 自己受益証券としての買戻本受益証券                                                                 | 27             | -        | (574)                | (10,728)  | -            | -        |
| 2025年3月31日に終了した会計年度にお<br>ける当期損失（本受益証券保有者との取<br>引控除前）                              | -              | -        | (8,863)              | (165,649) | (568)        | (10,616) |
| 本受益証券保有者への分配金支払額                                                                  |                |          |                      |           |              |          |
| 2025年度中間分配金                                                                       | -              | -        | (3,476)              | (64,966)  | -            | -        |
| 2024年度最終分配金                                                                       | -              | -        | (3,385)              | (63,266)  | -            | -        |
| 子会社の非支配持分からの資本拠出                                                                  | -              | -        | -                    | -         | 880          | 16,447   |
| キャッシュ・フロー・ヘッジに係る損失                                                                | 28             | (223)    | (4,168)              | -         | -            | -        |
| 連結損益計算書への振替額                                                                      | 28             | (269)    | (5,028)              | -         | -            | -        |
| 為替差損益                                                                             | 28             | (76)     | (1,420)              | -         | (3)          | (56)     |
| 剰余金の変動から生じた額                                                                      | 28             | 568      | 10,616               | (568)     | (10,616)     | -        |
| 2025年3月31日に終了した会計年度にお<br>ける本受益証券保有者に帰属する純資産<br>及び非支配持分の変動（本受益証券の<br>新規発行及び買戻分を除く） | -              | -        | (16,292)             | (304,497) | 309          | 5,775    |
| <b>2025年3月31日現在</b>                                                               | -              | -        | 163,470              | 3,055,254 | (72)         | (1,346)  |
| 2023年4月1日現在                                                                       | -              | -        | 188,940              | 3,531,289 | 120          | 2,243    |
| 分配金再投資制度による本受益証券発行                                                                | -              | -        | 966                  | 18,055    | -            | -        |
| 消却目的の買戻本受益証券                                                                      | -              | -        | (935)                | (17,475)  | -            | -        |
| 2024年3月31日に終了した会計年度にお<br>ける当期損失（本受益証券保有者との取<br>引控除前）                              | -              | -        | (1,983)              | (37,062)  | (480)        | (8,971)  |
| 本受益証券保有者への分配金支払額                                                                  |                |          |                      |           |              |          |
| 2024年度中間分配金                                                                       | -              | -        | (3,333)              | (62,294)  | -            | -        |
| 2023年度最終分配金                                                                       | -              | -        | (3,034)              | (56,705)  | -            | -        |
| キャッシュ・フロー・ヘッジに係る利益                                                                | 252            | 4,710    | -                    | -         | -            | -        |
| 連結損益計算書への振替額                                                                      | (421)          | (7,868)  | -                    | -         | -            | -        |
| 為替差損益                                                                             | (1,629)        | (30,446) | -                    | -         | (21)         | (392)    |
| 剰余金の変動から生じた額                                                                      | 1,798          | 33,605   | (1,798)              | (33,605)  | -            | -        |
| 2024年3月31日に終了した会計年度にお<br>ける本受益証券保有者に帰属する純資産<br>及び非支配持分の変動（本受益証券の<br>新規発行及び買戻分を除く） | -              | -        | (10,148)             | (189,666) | (501)        | (9,364)  |
| 2024年3月31日現在                                                                      | -              | -        | 178,823              | 3,342,202 | (381)        | (7,121)  |

115ページから170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

2025年3月31日に終了した会計年度

|                                   |       | 3月31日に終了した会計年度 |           |          |           |
|-----------------------------------|-------|----------------|-----------|----------|-----------|
|                                   |       | 2025年          |           | 2024年    |           |
|                                   | 注記    | (百万香港ドル)       | (百万円)     | (百万香港ドル) | (百万円)     |
| <b>事業活動</b>                       |       |                |           |          |           |
| 事業活動により生じた正味現金                    | 30(a) | 9,013          | 168,453   | 8,481    | 158,510   |
| <b>投資活動</b>                       |       |                |           |          |           |
| 資産の取得                             | 31    | (284)          | (5,308)   | (2,667)  | (49,846)  |
| 投資不動産の増加                          |       | (1,133)        | (21,176)  | (977)    | (18,260)  |
| 有形固定資産の増加                         |       | (69)           | (1,290)   | (85)     | (1,589)   |
| 利息受取額                             |       | 212            | 3,962     | 551      | 10,298    |
| 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       |       | 591            | 11,046    | 569      | 10,635    |
| 銀行預金及び拘束性銀行預金（当初満期3ヶ月超）の預入        |       | (2,943)        | (55,005)  | (11,975) | (223,813) |
| 銀行預金及び拘束性銀行預金（当初満期3ヶ月超）満期到来による受取額 |       | 5,493          | 102,664   | 12,678   | 236,952   |
| 資産取得のための手付金受取額                    |       | -              | -         | 1,200    | 22,428    |
| 共同支配企業への資本注入                      | 15    | (446)          | (8,336)   | -        | -         |
| 共同支配企業からの受取配当金                    |       | 96             | 1,794     | 197      | 3,682     |
| 投資活動により生じた／（に使用した）正味現金            |       | 1,517          | 28,353    | (509)    | (9,513)   |
| <b>財務活動</b>                       |       |                |           |          |           |
| 借入金による収入（取引費用控除後）                 | 30(c) | 16,466         | 307,750   | 6,322    | 118,158   |
| 転換債の償還                            | 30(c) | (787)          | (14,709)  | -        | -         |
| 借入金の返済                            | 30(c) | (21,979)       | (410,788) | (12,084) | (225,850) |
| 非支配持分に対する債務                       | 30(c) | 880            | 16,447    | 2        | 37        |
| 非支配持分に対する債務の返済                    | 30(c) | (1,760)        | (32,894)  | -        | -         |
| 子会社の非支配持分からの資本拠出                  |       | 880            | 16,447    | -        | -         |
| 利息支払額                             | 30(c) | (2,412)        | (45,080)  | (2,813)  | (52,575)  |
| デリバティブ金融商品の決済                     | 30(c) | 287            | 5,364     | 510      | 9,532     |
| リース負債の返済                          | 30(c) | (10)           | (187)     | (8)      | (150)     |
| ライツ・イシュー取引費用支払額                   |       | -              | -         | (303)    | (5,663)   |
| 本受益証券保有者への分配金支払額                  |       | (5,348)        | (99,954)  | (5,401)  | (100,945) |
| 消却目的の買戻本受益証券                      | 27    | -              | -         | (935)    | (17,475)  |
| 自己受益証券としての買戻本受益証券                 | 27    | (574)          | (10,728)  | -        | -         |
| 財務活動に使用した正味現金                     |       | (14,357)       | (268,332) | (14,710) | (274,930) |
| 現金及び現金同等物の純減少額                    |       | (3,827)        | (71,527)  | (6,738)  | (125,933) |
| 4月1日現在の現金及び現金同等物残高                |       | 7,184          | 134,269   | 13,987   | 261,417   |
| 為替変動の現金及び現金同等物への影響                |       | (14)           | (262)     | (65)     | (1,215)   |
| 3月31日現在の現金及び現金同等物残高               |       | 3,343          | 62,481    | 7,184    | 134,269   |

115ページから170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・エースタート・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、2024年6月19日付の第三回変更書換証書（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。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（以下「本管理会社」という。）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（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、HKFRS会計基準（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に記載の重要性がある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及び投資不動産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

2025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修正及び解釈指針のすべてを適用した。

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| HKAS第1号の修正           | 負債の流動又は非流動への分類                    |
| HKAS第1号の修正           | 特約条項付の非流動負債                       |
| HKAS第7号及びHKFRS第7号の修正 | サプライヤー・ファイナンス契約                   |
| 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           |
| 香港解釈指針第5号（2020年）     | 財務諸表の表示 - 要求払い条項を含むタームローンの借手による分類 |

これらの修正及び解釈指針の適用は、本グループの報告済の経営成績及び財政状態に重要な影響を与えていない。

以下の新たな基準、修正及び解釈指針の修正は、公表済であるが発効前のものであり、本連結財務書類には早期適用されていない。これらは2025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21号及びHKFRS第1号の修正                             | 交換可能性の欠如 <sup>(1)</sup>                              |
| HKFRS第9号及びHKFRS第7号の修正                             | 金融商品の分類及び測定 <sup>(2)</sup>                           |
| HKFRS第1号、HKFRS第7号、HKFRS第9号、<br>HKFRS第10号及びHKAS第7号 | HKFRS会計基準の年次改善 - 第11集 <sup>(2)</sup>                 |
| HKFRS第18号                                         | 財務諸表における表示及び開示 <sup>(3)</sup>                        |
| HKFRS第19号                                         | 公的説明責任のない子会社：開示 <sup>(3)</sup>                       |
| 香港解釈指針第5号の修正                                      | 財務諸表の表示 - 要求払い条項を含むタームローンの借手<br>による分類 <sup>(3)</sup> |
| 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<br>却又は拋出 <sup>(4)</sup>   |

(1) 2025年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。

(2) 2026年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。

(3) 2027年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。

(4) 強制適用日は未決定であるが、早期適用は認められる。

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

### 3 重要性がある会計方針の要約

本連結財務書類の作成にあたって適用された重要性がある会計方針は、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、2025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。事業を構成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、通常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。

**(b) セグメント報告**

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

**(c) 為替換算****( ) 機能通貨及び表示通貨**

本グループの各企業の財務書類に含まれる項目は、当該企業が営業活動を行う主たる経済環境の通貨（以下「機能通貨」という。）を用いて測定される。本連結財務書類は、本ファンドの機能通貨であり、本グループの表示通貨である百万香港ドルで表示されている。

**( ) 取引及び残高**

外貨建取引は、取引日又は項目が再測定される評価日における実勢為替レートを用いて機能通貨に換算される。当該取引の決済及び報告日における為替レートでの外貨建貨幣性資産・負債の換算から生じる為替差損益は、適格キャッシュ・フロー・ヘッジや適格純投資ヘッジとしてその他の包括利益において繰延べられる場合を除いて、連結損益計算書において認識される。

**( ) グループ企業**

表示通貨と異なる機能通貨を有する本グループのすべての企業の経営成績及び財政状態は、以下のとおり表示通貨に換算される。

- 本グループ企業の各財政状態計算書の資産・負債は報告日における終値で換算される。
- 本グループ企業の各損益計算書の収益・費用は平均レートで換算される。（ただし、当該平均レートが取引日における実勢レートの累積的影響に合理的に近似するものではない場合には、収益・費用は取引日のレートで換算される。）
- すべての換算差額はその他の包括利益において認識される。

在外企業の取得から生じるのれん及び公正価値の調整は、在外企業の資産・負債として扱われ、報告日における終値で換算される。これにより生じる換算差額はその他の包括利益において認識される。

**(d) 投資不動産**

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

投資不動産は、香港政府からのリース及びその他のリースにより保有される土地及び建物で、投資不動産の定義を満たすもので構成される。

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权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）のいずれか短い方 |
| 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。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。

**( ) 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収配当金は、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、事象又は状況の変化により帳簿価額が回収できない可能性が示される場合はいつでも減損テストが実施されている。

#### (g) 営業未収金及びその他の未収金

営業未収金及びその他の未収金は、当初は公正価値で認識され、その後は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ており、当該アプローチでは、未請求リース債権を除く営業未収金について全期間の予想損失評価引当金が用いられる。未請求リース債権を除く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。未請求リース債権は、テナントに提供されたフリーレント期間などのリース・インセンティブをリース期間にわたって按分することにより発生する。本グループは、HKAS第36号に従い、未請求リース債権の減損の有無を検討している。

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があったかどうかにより異なる。

#### (h) 現金及び現金同等物

現金及び現金同等物は、手元現金、通知預金、当初の満期までの期間が3ヶ月以内のその他の流動性の高い短期投資及び当座借越である。

#### (i) 金融負債としての本受益証券保有者の資金

本信託証書に基づいて、本ファンドは、各会計年度の分配可能利益合計の90%以上を本受益証券保有者に分配するよう求められている。また、本ファンドは設立日から80年の期限が設けられている。このため本受益証券には、本受益証券保有者への現金分配金の支払に加え、本ファンドの終了に際して、終了日現在の本ファンドに対する持分に応じて、負債控除後の本ファンドの資産の売却又は実現により生じたすべての正味現金収入に対する持分の支払を行う契約上の義務がある。従って、本受益証券保有者の資金は、HKAS第32号「金融商品：表示」に準拠して、資本ではなく金融負債として分類される。当該負債は、連結財政状態計算書において本受益証券保有者に帰属する純資産として表示される。本受益証券保有者への分配は連結損益計算書において認識される。

#### (j) 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。

**(k) 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、課税所得が生じる管轄区域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に生じた一時差異について繰延税金が計上されるが、一時差異の解消の時期が本グループによって制御され、かつ一時差異が予測可能な将来に解消しない可能性が高い場合を除く。

投資不動産及び開発中の投資不動産が注記3(d)に記載の会計方針に従って公正価値で計上されている場合、認識される繰延税金の金額は、報告期間末日の帳簿価額で当該資産を売却した場合に適用される税率を用いて測定されるが、当該不動産が減価償却可能であり、かつ売却目的ではなく不動産に具現化される経済的便益の実質的にすべてを一定の期間にわたり消費することを目的とするビジネス・モデルの中で保有される場合はその限りではない。その他のすべての場合において、認識される繰延税金の金額は、資産及び負債の帳簿価額の予想される実現又は決済の方法に基づいて、報告期間末日において施行されている又は実質的に施行されている税率を用いて測定される。繰延税金資産及び負債の割引は行わない。

**(l) 借入金**

借入金は当初、発生した取引費用を控除した公正価値で認識される。借入金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借入金の期間にわたり連結損益計算書において認識される。

**(m) 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。

**(n) 収益の認識****(i) 賃料**

HKFRS第16号に従い、商業用不動産、オフィス不動産、ロジスティクス不動産及び駐車場関連事業のオペレーティング・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。フリーレント期間等のリース・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。

HKFRS第15号に従い、駐車場賃料収入は、関連するサービス提供期間にわたり認識される。

**( ) サービス手数料**

HKFRS第15号に従い、管理手数料及び空調設備サービス手数料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。

**( ) 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。

本グループは、HKFRS第15号第121項の実務上の便法を適用しており、報告日に存在している顧客との特定の契約から生じる収益で現在までに完了した履行に基づいて請求されるもの、又は当初の予想期間が1年以内の契約から生じるものについて、将来認識すると見込んでいる収益の開示を免除されている。

**(o) 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。

**(p) デリバティブ金融商品及びヘッジ活動**

デリバティブは、当初デリバティブ契約が締結された日の公正価値で認識され、その後公正価値で再測定される。デリバティブに係る損益の認識方法は、デリバティブがヘッジ手段として指定されているか、またヘッジ手段として指定されている場合、ヘッジ対象項目の性質による。

本グループはヘッジ開始時に、ヘッジ手段とヘッジ対象項目との経済的関係並びにリスク管理目的及びヘッジ取引の実行に対する戦略を文書化している。

**( ) キャッシュ・フロー・ヘッジ**

ヘッジ関係が認識資産又は負債の特定のリスクに帰属するキャッシュ・フローの変動に対するエクスポージャーをヘッジするため用いられる場合で、この変動が損益に影響を及ぼす可能性がある場合、そのヘッジ関係はキャッシュ・フロー・ヘッジに分類される。

キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定され、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の財務費用に認識される。

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の財務費用に振替えられる。

#### （ ）公正価値ヘッジ

認識資産又は負債の公正価値をヘッジするためのヘッジ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の財務費用に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借入金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に調整される。

#### （ ）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の財務費用に計上される。

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。

#### （ ）ヘッジ会計に指定されていないデリバティブ

特定のデリバティブ商品はヘッジ会計に指定されていない。ヘッジ会計に指定されてい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の財務費用に計上される。

#### （ ）ヘッジの有効性

ヘッジの有効性は、ヘッジ対象項目とヘッジ手段との間の経済的関係、信用リスク及びヘッジ比率といった3つの基準に基づき、ヘッジ関係の開始時及び各報告日において、将来に向かっての有効性評価を通じて決定される。

キャッシュ・フロー・ヘッジ又は公正価値ヘッジにおいて金利リスク及び／又は通貨リスクをヘッジするために、本グループは、参照レート、リセット日、支払日、満期日及び想定元本などの重要な条件がヘッジ対象項目のものと類似する金利スワップ契約及びクロス・カレンシー・スワップ契約を締結している。当会計年度においてはすべての重要な条件が一致しているため、経済的関係が存在している。

金利スワップ契約及びクロス・カレンシー・スワップ契約に係るヘッジの非有効部分は、( )金利スワップ契約及びクロス・カレンシー・スワップ契約の信用評価調整/債務価値調整が借入金と一致しないことにより、また( )金利スワップ契約及びクロス・カレンシー・スワップ契約と借入金との間の重要な条件の相違により生じる可能性がある。ヘッジの非有効部分は、連結損益計算書の財務費用に認識される。本グループは、通貨ベースの変動をヘッジ指定から除外し、通貨ベースの変動を連結損益計算書の財務費用に認識することを選択している。

海外事業への純投資ヘッジについて、本グループは、想定元本のスポット為替レート・エクスポージャーが外貨建純投資の公正価値をちょうど相殺するヘッジ関係を締結している。

指定された純投資の帳簿価額がデリバティブの想定元本より下落した場合、又は本グループ若しくは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、非有効部分が生じる可能性がある。本グループは、フォワード・エレメント及び通貨ベースの変動をヘッジ指定から除外することを選択し、それらを連結損益計算書の財務費用に認識している。

#### (q) 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。

#### (r) 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 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。不動産鑑定士は、各投資不動産の市場価格を算出する主たる方法として収益還元法に依拠しており、市場の比較対象と相互参照し、さらに、海外不動産については現地の評価基準が要求する場合には、割引キャッシュ・フロー法を用いている。評価技法及び仮定の詳細については注記14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。

## 5 収益

当会計年度に認識された収益は、以下のとおりである。

|                           | (単位：百万香港ドル) |        |
|---------------------------|-------------|--------|
|                           | 2025年       | 2024年  |
| 賃料                        |             |        |
| 香港商業用及びオフィス不動産            | 6,657       | 6,652  |
| 香港駐車場及び関連事業（脚注（ ））        | 2,507       | 2,470  |
| 中国大陸商業用、オフィス及びロジスティクス不動産  | 1,583       | 1,258  |
| 海外商業用及びオフィス不動産            | 1,334       | 1,343  |
| 管理手数料及び空調設備サービス手数料（脚注（ ）） | 1,780       | 1,547  |
| その他の収益（脚注（ ））             | 362         | 308    |
| 収益合計                      | 14,223      | 13,578 |

脚注：

- （ ）香港駐車場及び関連事業には、2,300百万香港ドルの駐車場賃料収入（2024年：2,263百万香港ドル）が含まれ、当該収入は、本グループの履行によって提供される便益を顧客が同時に受け取って消費するため、サービス提供期間にわたって定額法で認識される。駐車場賃料収入については、個別の履行義務は識別されていない。
- （ ）管理手数料及び空調設備サービス手数料並びにその他の収益は、本グループの履行によって提供される便益を顧客が同時に受け取って消費するため、サービス提供期間にわたって定額法で認識される。

テナントとのリースは、月額基準賃料及び特定の出費の回収について規定している。営業収益に連動した追加賃料202百万香港ドル（2024年：191百万香港ドル）が賃料収入に含まれている。

## 6 セグメント情報

(単位：百万香港ドル)

|                            | 香港<br>商業用及びオ<br>フィス不動産 | 香港<br>駐車場及び<br>関連事業 | 中国大陸<br>商業用、オ<br>フィス及びロ<br>ジスティクス<br>不動産 | 海外商業用<br>及びオフィ<br>ス不動産 | 合計       |
|----------------------------|------------------------|---------------------|------------------------------------------|------------------------|----------|
| <b>2025年3月31日に終了した会計年度</b> |                        |                     |                                          |                        |          |
| 収益                         | 7,897                  | 2,523               | 2,022                                    | 1,781                  | 14,223   |
| セグメント損益                    | 5,961                  | 1,986               | 1,469                                    | 1,203                  | 10,619   |
| 投資不動産の公正価値の変動              | (10,537)               | (1,653)             | (3,811)                                  | (279)                  | (16,280) |
| 共同支配企業の純損失に対する持分           | -                      | -                   | -                                        | (419)                  | (419)    |
| 本社費用                       |                        |                     |                                          |                        | (915)    |
| 受取利息                       |                        |                     |                                          |                        | 224      |
| 財務費用                       |                        |                     |                                          |                        | (2,096)  |
| 税引前損失（本受益証券保有者との取引控除前）     |                        |                     |                                          |                        | (8,867)  |
| 税金                         |                        |                     |                                          |                        | (564)    |
| 当期損失（本受益証券保有者との取引控除前）      |                        |                     |                                          |                        | (9,431)  |
| その他資本的支出                   | 760                    | 112                 | 241                                      | 14                     | 1,127    |
| 減価償却費                      | (30)                   | -                   | (3)                                      | (13)                   | (46)     |
| <b>2025年3月31日現在</b>        |                        |                     |                                          |                        |          |
| セグメント資産                    | 124,178                | 46,077              | 31,673                                   | 20,845                 | 222,773  |
| 共同支配企業に対する持分               | -                      | -                   | -                                        | 2,005                  | 2,005    |
| 未配分の本社資産                   |                        |                     |                                          |                        | 317      |
| デリバティブ金融商品                 |                        |                     |                                          |                        | 477      |
| 銀行預金                       |                        |                     |                                          |                        | 262      |
| 現金及び現金同等物                  |                        |                     |                                          |                        | 3,343    |
| 資産合計                       |                        |                     |                                          |                        | 229,177  |
| セグメント負債                    | 2,515                  | 257                 | 1,023                                    | 559                    | 4,354    |
| 未配分の本社負債                   |                        |                     |                                          |                        | 435      |
| 繰延税金負債                     |                        |                     |                                          |                        | 3,587    |
| 長期インセンティブ・スキーム引当金          |                        |                     |                                          |                        | 142      |
| その他負債                      |                        |                     |                                          |                        | 3,081    |
| 借入金                        |                        |                     |                                          |                        | 49,659   |
| 転換債                        |                        |                     |                                          |                        | 3,249    |
| デリバティブ金融商品                 |                        |                     |                                          |                        | 842      |
| 税金引当金                      |                        |                     |                                          |                        | 430      |
| 負債合計（本受益証券保有者に帰属する純資産を除く）  |                        |                     |                                          |                        | 65,779   |
| 非支配持分                      |                        |                     |                                          |                        | (72)     |
| 本受益証券保有者に帰属する純資産           |                        |                     |                                          |                        | 163,470  |

2025年3月31日に終了した会計年度において、収益のうち2,022百万香港ドル（2024年：1,572百万香港ドル）が中国大陸の外部顧客によるもの、10,420百万香港ドル（2024年：10,264百万香港ドル）が香港の外部顧客によるもの、1,781百万香港ドル（2024年：1,742百万香港ドル）が海外の外部顧客によるものである。

2025年3月31日現在、投資不動産、共同支配企業に対する持分及び有形固定資産のうち31,450百万香港ドル（2024年：35,242百万香港ドル）が中國大陸に所在し、169,820百万香港ドル（2024年：181,145百万香港ドル）が香港に所在し、22,515百万香港ドル（2024年：23,126百万香港ドル）が海外に所在している。

（単位：百万香港ドル）

|                           | 香港<br>商業用及びオ<br>フィス不動産 | 香港<br>駐車場及び<br>関連事業 | 中国大陸<br>商業用、オ<br>フィス及びロ<br>ジスティクス<br>不動産 | 海外商業用<br>及びオフィ<br>ス不動産 | 合計      |
|---------------------------|------------------------|---------------------|------------------------------------------|------------------------|---------|
| 2024年3月31日に終了した会計年度       |                        |                     |                                          |                        |         |
| 収益                        | 7,782                  | 2,482               | 1,572                                    | 1,742                  | 13,578  |
| セグメント損益                   | 5,763                  | 1,967               | 1,152                                    | 1,188                  | 10,070  |
| 投資不動産の公正価値の変動             | (5,139)                | 683                 | (1,542)                                  | (1,363)                | (7,361) |
| のれんの減損                    | (234)                  | (39)                | (104)                                    | -                      | (377)   |
| 有形固定資産の減損                 | -                      | -                   | -                                        | (81)                   | (81)    |
| 共同支配企業の純利益 / （損失）に対する持分   | -                      | -                   | 170                                      | (797)                  | (627)   |
| 本社費用                      |                        |                     |                                          |                        | (766)   |
| 受取利息                      |                        |                     |                                          |                        | 551     |
| 財務費用                      |                        |                     |                                          |                        | (2,319) |
| 償却原価で測定する金融資産の処分損         |                        |                     |                                          |                        | (5)     |
| 税引前損失（本受益証券保有者との取引控除前）    |                        |                     |                                          |                        | (915)   |
| 税金                        |                        |                     |                                          |                        | (1,548) |
| 当期損失（本受益証券保有者との取引控除前）     |                        |                     |                                          |                        | (2,463) |
| 投資不動産の取得                  | -                      | -                   | 7,114                                    | -                      | 7,114   |
| その他資本的支出                  | 697                    | 53                  | 296                                      | 46                     | 1,092   |
| 減価償却費                     | (40)                   | -                   | (2)                                      | (13)                   | (55)    |
| 2024年3月31日現在              |                        |                     |                                          |                        |         |
| セグメント資産                   | 134,082                | 47,614              | 35,460                                   | 21,247                 | 238,403 |
| 共同支配企業に対する持分              | -                      | -                   | -                                        | 2,151                  | 2,151   |
| 未配分の本社資産                  |                        |                     |                                          |                        | 225     |
| 償却原価で測定する金融資産             |                        |                     |                                          |                        | 599     |
| デリバティブ金融商品                |                        |                     |                                          |                        | 939     |
| 銀行預金                      |                        |                     |                                          |                        | 2,813   |
| 現金及び現金同等物                 |                        |                     |                                          |                        | 7,184   |
| 資産合計                      |                        |                     |                                          |                        | 252,314 |
| セグメント負債                   | 2,860                  | 211                 | 1,102                                    | 510                    | 4,683   |
| 未配分の本社負債                  |                        |                     |                                          |                        | 556     |
| 繰延税金負債                    |                        |                     |                                          |                        | 3,926   |
| 長期インセンティブ・スキーム引当金         |                        |                     |                                          |                        | 88      |
| その他負債                     |                        |                     |                                          |                        | 3,909   |
| 借入金                       |                        |                     |                                          |                        | 55,223  |
| 転換債                       |                        |                     |                                          |                        | 4,036   |
| デリバティブ金融商品                |                        |                     |                                          |                        | 1,010   |
| 税金引当金                     |                        |                     |                                          |                        | 441     |
| 負債合計（本受益証券保有者に帰属する純資産を除く） |                        |                     |                                          |                        | 73,872  |
| 非支配持分                     |                        |                     |                                          |                        | (381)   |
| 本受益証券保有者に帰属する純資産          |                        |                     |                                          |                        | 178,823 |

## 7 不動産運営費

(単位：百万香港ドル)

|                       | 2025年 | 2024年 |
|-----------------------|-------|-------|
| 不動産管理手数料、セキュリティ及び清掃費用 | 958   | 922   |
| 人件費                   | 660   | 648   |
| 修繕維持費                 | 296   | 329   |
| 水道光熱費                 | 376   | 373   |
| 香港政府に支払う賃料及び税金        | 369   | 351   |
| 販売促進費                 | 279   | 273   |
| 不動産共益費                | 124   | 116   |
| 固定資産税及び土地使用税          | 239   | 219   |
| 営業未収金の減損引当金           | 21    | 6     |
| その他の不動産運営費            | 282   | 271   |
|                       | 3,604 | 3,508 |

## 8 財務費用

(単位：百万香港ドル)

|                            | 2025年 | 2024年 |
|----------------------------|-------|-------|
| 借入金に係る支払利息（脚注（ ））          | 1,852 | 1,931 |
| 転換債に係る支払利息（注記24）           | 184   | 197   |
| その他の借入費用（脚注（ ））            | 146   | 399   |
|                            | 2,182 | 2,527 |
| 控除：投資不動産に資産化（脚注（ ））        | (57)  | (39)  |
|                            | 2,125 | 2,488 |
| 転換債のデリバティブ要素の公正価値の変動（注記24） | (29)  | (169) |
|                            | 2,096 | 2,319 |

脚注：

- ( ) 借入金に係る支払利息は、キャッシュ・フロー・ヘッジに指定されたデリバティブ金融商品に係る損益を考慮して記載されている。
- ( ) 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146百万香港ドル（2024年：125百万香港ドル）、共同支配企業に対する支払利息ゼロ香港ドル（2024年：9百万香港ドル）、デリバティブ金融商品に係る純利益143百万香港ドル（2024年：純損失140百万香港ドル）、公正価値ヘッジの非有効部分に係る純利益45百万香港ドル（2024年：純損失13百万香港ドル）、純投資ヘッジの除外項目に係る損失84百万香港ドル（2024年：利益9百万香港ドル）、並びに様々な銀行借入及び財務費用が含まれている。
- ( ) 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4.2%（2024年：3.5%）の金利で投資不動産に資産化されている。

## 9 税引前損失（本受益証券保有者との取引控除前）

当期税引前損失（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）

|                 | 2025年 | 2024年 |
|-----------------|-------|-------|
| 人件費（注記10）       | 1,176 | 1,113 |
| 有形固定資産の減価償却費    | 86    | 94    |
| 受託者報酬           | 19    | 19    |
| 鑑定報酬            | 4     | 4     |
| 監査人報酬           |       |       |
| 監査報酬            | 17    | 17    |
| 監査関連保証サービス      | -     | 1     |
| その他             | 5     | 4     |
| 銀行手数料           | 3     | 10    |
| 不動産エージェント手数料    | 16    | 16    |
| 寄付金             | 18    | 17    |
| 金融商品に係る為替差損／（益） | 7     | (22)  |
| その他の弁護士及び専門家報酬  | 85    | 38    |

## 10 人件費

（単位：百万香港ドル）

|                     | 2025年 | 2024年 |
|---------------------|-------|-------|
| 給与及び現物給付            | 1,089 | 1,085 |
| 確定拠出制度への拠出（脚注（ ））   | 51    | 53    |
| 長期インセンティブ・スキーム報酬    | 109   | 49    |
|                     | 1,249 | 1,187 |
| 控除：投資不動産に資産化（脚注（ ）） | (73)  | (74)  |
| 人件費（注記9）            | 1,176 | 1,113 |

脚注：

- （ ）確定拠出制度（香港の強制年金基金、中華人民共和国の地方自治体により設立された各従業員年金制度、及びシンガポールの中央積立基金を含む）への拠出は発生時に費用計上される。確定拠出制度は、雇用主が別の事業体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、本グループには確定拠出制度に基づくそれ以上の支払義務がない。
- （ ）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。

## 11 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%（2024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 / （貸方）計上された税金は以下のとおりである。

|            | (単位：百万香港ドル) |       |
|------------|-------------|-------|
|            | 2025年       | 2024年 |
| 当期税金       |             |       |
| 香港         | 615         | 691   |
| 中国大陸       | 224         | 179   |
| 海外         | 64          | 58    |
| 繰延税金（注記20） | (339)       | 620   |
| 税金計上額      | 564         | 1,548 |

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。

|                                     | (単位：百万香港ドル) |       |
|-------------------------------------|-------------|-------|
|                                     | 2025年       | 2024年 |
| 税引前損失（本受益証券保有者との取引控除前）              | (8,867)     | (915) |
| 共同支配企業の純損失に対する持分                    | 419         | 627   |
|                                     | (8,448)     | (288) |
| 香港事業所得税率16.5%（2024年：16.5%）で計算した予想税金 | (1,394)     | (48)  |
| 異なる税率の税効果                           | (260)       | (127) |
| 損金不算入費用の税効果                         | 2,654       | 1,987 |
| 益金不算入利益の税効果                         | (155)       | (236) |
| 過年度の過大引当額                           | (282)       | (102) |
| 認識されていない税務上の損失                      | 38          | 32    |
| 過年度に認識されていない税務上の欠損金の使用              | (39)        | (10)  |
| 子会社の未送金利益に係る源泉徴収税                   | 2           | 52    |
| 税金計上額                               | 564         | 1,548 |

## グローバル・ミニマム課税

2021年12月、経済協力開発機構（以下「OECD」という。）は、年間売上高が750百万ユーロ以上の多国籍企業グループに新たなグローバル・ミニマム課税を適用する税制改革のための第2の柱モデルルール（グローバル税源侵食防止案、以下「GloBEルール」という。）を発表した。第2の柱による税制はオーストラリア、ルクセンブルグ及び英国では、2024年1月1日付で発効し、施行されており、本グループには2025年3月31日に終了した会計年度から適用されているが、シンガポールでは、当該税制は2025年1月1日付で発効し、本グループには2026年3月31日に終了する会計年度から適用される。

香港政府も、2025年1月1日以降に開始する会計年度からGloBEルールを施行するための法案を提出した。法律が制定されれば、当該ルールは2026年3月31日に終了する会計年度から本グループに適用され、中国大陸のグループ会社が第2の柱の適用対象となる予定であるが、中国大陸においては、施行のための法案はまだ提出されていない。

GloBEルールに基づき、本グループには、各管轄区域におけるGloBE有効税率と15%の最低税率との差異についてトップアップ税を支払う義務がある。本グループの最終親会社であり不動産投資ピークルである本ファンドは、GloBEルールで定義される適用除外事業体とみなされるため、本グループの大部分はGloBEルール及びグローバル・ミニマム課税の適用を免除されるはずである。2025年3月31日に終了した会計年度の財務データを用いて実施した第2の柱の評価によると、本グループが事業を展開しているすべての管轄区域が移行期間CbCRハーバー基準を満たしているため、本グループにはトップアップ税のエクスポージャーはないものと予想している。

また、本グループは、第2の柱の所得税に関連する繰延税金資産及び負債の認識及び開示を免除する強制的な一時的例外措置を適用している。本グループは、第2の柱による税制が将来の経営成績に与える影響を継続的に評価している。

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

|                                                  | 2025年          | 2024年          |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 本受益証券保有者に帰属する当期損失（本受益証券保有者との取引控除前）               | (8,863百万香港ドル)  | (1,983百万香港ドル)  |
| 基本的及び希薄化後本受益証券1口当たり当期損失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 | 2,569,453,567口 | 2,561,266,590口 |
| 基本的及び希薄化後本受益証券1口当たり当期損失                          | (3.45香港ドル)     | (0.77香港ドル)     |

2025年3月31日及び2024年3月31日に終了した会計年度において転換債は基本的本受益証券1口当たり当期損失に対して逆希薄化効果を有しており、希薄化後本受益証券1口当たり当期損失は基本的本受益証券1口当たり当期損失に等しい。

## 13 のれん

(単位：百万香港ドル)

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| 2023年4月1日現在                        | 387   |
| 為替調整                               | (10)  |
| 減損                                 | (377) |
| 2024年3月31日、2024年4月1日及び2025年3月31日現在 | -     |

2024年3月31日に終了した会計年度において、本グループはキャッシュ・フロー予測に基づいてのれんの減損テストを実施しており、基礎となる事業の市場環境及び予想の変化により、377百万香港ドルののれんの減損損失が連結損益計算書に計上された。

## 14 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       |
|--------------|----------|---------|----------|
| 2024年4月1日現在  | 235,175  | 804     | 235,979  |
| 為替調整（注記(e)）  | (409)    | -       | (409)    |
| 取得           | 844      | 279     | 1,123    |
| 公正価値の変動      | (16,031) | (249)   | (16,280) |
| 2025年3月31日現在 | 219,579  | 834     | 220,413  |
| 2023年4月1日現在  | 236,741  | 728     | 237,469  |
| 為替調整         | (2,239)  | -       | (2,239)  |
| 資産の取得（注記31）  | 7,114    | -       | 7,114    |
| 取得           | 888      | 108     | 996      |
| 公正価値の変動      | (7,329)  | (32)    | (7,361)  |
| 2024年3月31日現在 | 235,175  | 804     | 235,979  |

## (b) 評価プロセス

投資不動産（適格少数持分不動産を含む）は、独立した適格専門鑑定会社であり本ファンドの主たる不動産鑑定士であるクッシュマン&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、2024年3月31日及び2025年3月31日現在で、市場価格に基づき再評価された。

本管理会社は、重要なインプット、評価プロセス及び各報告日現在の結果について主たる不動産鑑定士と協議した。

**(c) 評価技法**

完成した不動産の評価では、主たる不動産鑑定士は主に収益還元法を用いており、既存のテナントから得られる賃料収入がある場合には、当該不動産の各構成部分の潜在的な一時減免収入を考慮した上で、賃料収入を適切な還元利回りで資本還元している。運営費用、空室及び支出等については調整がなされている。

主たる不動産鑑定士は、投資不動産の市場評価を算出する主たる方法として収益還元法に依拠しており、市場の比較対象と相互参照し、さらに、海外不動産については現地の評価基準が要求する場合には、割引キャッシュ・フロー法を用いている。

開発中の不動産については、主たる不動産鑑定士は、当該不動産が本管理会社の最新の開発案に従って開発され完成することを前提に評価している。主たる不動産鑑定士は、当該開発案に対する承認が取得済み又は取得予定であると仮定している。主たる不動産鑑定士は、残余法を用いて評価額を算出しており、発生済の建設費用及び完成までに発生する予定の建設費用を考慮している。完成したものとして開発価値を評価するにあたり、主たる不動産鑑定士は収益還元法を用いており、市場賃料を適切な還元利回りで資本還元している。

評価方法はそれぞれ市場慣行に沿ったものである。

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 |
|---------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>収益還元法</b>  |                                                                      |                        |
| 完成した不動産       | )還元利回り（混合）：                                                          | 還元利回りが高い程、公正価値は低い      |
| - 香港：         | 3.65% - 4.80%<br>(2024年：3.25% - 4.70%)                               |                        |
| - 中国大陸：       | 5.00% - 5.75%<br>(2024年：4.65% - 5.30%)                               |                        |
| - オーストラリア：    | 5.25% - 6.25%<br>(2024年：5.25% - 5.50%)                               |                        |
| - 英国：         | 9.00%<br>(2024年：8.50%)                                               |                        |
| - シンガポール：     | 3.80% - 4.50%<br>(2024年：3.80% - 4.50%)                               | 発生中の正味賃料収入が高い程、公正価値は高い |
| - 香港：         | )発生中の年間正味賃料収入：<br>1百万香港ドル - 305百万香港ドル<br>(2024年：1百万香港ドル - 321百万香港ドル) |                        |
| - 中国大陸：       | 3百万香港ドル - 359百万香港ドル<br>(2024年：5百万香港ドル - 395百万香港ドル)                   |                        |
| - オーストラリア：    | 61百万香港ドル - 182百万香港ドル<br>(2024年：60百万香港ドル - 176百万香港ドル)                 |                        |
| - 英国：         | 153百万香港ドル<br>(2024年：152百万香港ドル)                                       |                        |
| - シンガポール：     | 54百万香港ドル - 592百万香港ドル<br>(2024年：53百万香港ドル - 583百万香港ドル)                 |                        |
| <b>残余法</b>    |                                                                      |                        |
| 開発中の不動産       | )見積開発価値総額：                                                           | 見積開発価値総額が高い程、公正価値は高い   |
| - 香港：         | 1,440百万香港ドル<br>(2024年：1,720百万香港ドル)                                   |                        |
|               | )開発費用負担見積額：                                                          | 開発費用負担見積額が高い程、公正価値は低い  |
| - 香港：         | 372百万香港ドル<br>(2024年：599百万香港ドル)                                       |                        |

投資不動産は、公正価値ヒエラルキーのレベル3（2024年：レベル3）に含まれている。

重要な観察不能なインプットの変動に対する完成した不動産の公正価値の感応度は以下のとおりである。

(単位：百万香港ドル)

|                     | 還元利回り（混合） |                   |                   | 発生中の年間正味賃料収入 |          |
|---------------------|-----------|-------------------|-------------------|--------------|----------|
|                     | 公正価値      | + 50ペーシ<br>ス・ポイント | - 50ペーシ<br>ス・ポイント | + 5 %        | - 5 %    |
| <b>収益還元法</b>        |           |                   |                   |              |          |
| 完成した不動産             |           |                   |                   |              |          |
| <b>2025年3月31日現在</b> | 219,579   | (22,031)          | 27,415            | 10,101       | (10,083) |
| 2024年3月31日現在        | 235,175   | (24,847)          | 31,479            | 10,582       | (10,596) |

公正価値に重要な影響を与える重要な観察不能なインプット間の重要な相互関係はなかった。

#### (d) 本REITコードに基づく制限

本ファンドは、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4月11日に常熟南の及び2023年5月12日に常熟北のロジスティクス不動産、2024年2月20日に上海のリンク・プラザ・チーバオの残りの50%持分の取得を完了しているが、アンダーソン・ロード協商用地一区画の開発は2025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

換算に係る純為替差損は、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に係る為替差損それぞれ220百万香港ドル、223百万香港ドル及び4百万香港ドルと、英国における本グループの投資不動産に係る為替差益38百万香港ドルによるものである。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

2025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9,054百万香港ドル（2024年：9,856百万香港ドル）、2,289百万香港ドル（2024年：2,772百万香港ドル）及び13,654百万香港ドル（2024年：13,466百万香港ドル）は、本グループの担保付銀行借入金の担保に供された。

## 15 共同支配企業に対する持分

共同支配企業の変動の詳細は以下のとおりである。

|                  | (単位：百万香港ドル)  |              |
|------------------|--------------|--------------|
|                  | 2025年        | 2024年        |
| 4月1日現在           | 2,151        | 6,769        |
| 為替調整             | (61)         | (279)        |
| 純損失に対する持分        | (419)        | (627)        |
| 受取配当金            | (112)        | (197)        |
| 資本注入             | 446          | -            |
| 子会社の取得原価への振替（脚注） | -            | (3,515)      |
| <b>3月31日現在</b>   | <b>2,005</b> | <b>2,151</b> |

脚注：2024年2月9日、本ファンドは完全子会社を通じて、上海莘實企業管理有限公司の発行済株式資本の残りの50%を、現金対価（最終調整前）2,384百万人民元（約2,591百万香港ドル相当）で取得する株式譲渡契約を締結した。本ファンドは5百万香港ドルの取得関連取引費用を負担した。当該取引は2024年2月20日に完了した。当該取引完了に伴い、上海莘實企業管理有限公司は本ファンドの間接的な完全子会社となった。上海莘實企業管理有限公司は、上海市ミンハン・ディストリクト、チーバオ・タウン、620ブロック、5/3チウに所在するリンク・プラザ・チーバオを保有している。

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、当該取得は本グループにより資産の取得として会計処理され、従って、従前から保有していた50%の持分の帳簿価額は、当該資産及び負債の取得の原価に振り替えられ、取得日における再測定は行われなかった。当該取得の詳細は注記31に記載されている。

本ファンドは、2025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<br>法人組織の種類/<br>事業の場所 | 主要業務           | 発行済株式資本 / 登録資本金の<br>詳細                     | 保有持分  |       |
|--------------------------------|-----------------------------|----------------|--------------------------------------------|-------|-------|
|                                |                             |                |                                            | 2025年 | 2024年 |
| オーストラリア・オフィス・ファンド・インベストメントトラスト | オーストラリア、<br>信託 / オーストラリア    | 不動産保有<br>及びリース | 1,173,323,957豪ドル<br>(2024年：992,609,927豪ドル) | 49.9% | 49.9% |

2025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2,005百万香港ドル（2024年：2,151百万香港ドル）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。

（単位：百万香港ドル）

|                              | 2025年 | 2024年   |
|------------------------------|-------|---------|
| <b>要約損益計算書</b>               |       |         |
| 収益                           | 386   | 373     |
| 不動産運営費                       | (147) | (128)   |
| 不動産純利益                       | 239   | 245     |
| 一般管理費                        | (9)   | (6)     |
| 投資不動産の公正価値の変動                | (483) | (1,115) |
| 受取利息                         | 5     | 2       |
| 財務費用                         | (339) | (277)   |
| 共同支配企業の損失に対する持分              | (206) | (337)   |
| 税引前損失                        | (793) | (1,488) |
| <b>要約財政状態計算書</b>             |       |         |
| 投資不動産                        | 6,096 | 6,826   |
| 共同支配企業に対する持分                 | 2,571 | 3,108   |
| 現金及び現金同等物                    | 215   | 66      |
| その他資産                        | 92    | 108     |
| 資産合計                         | 8,974 | 10,108  |
| 借入金                          | 4,786 | 5,763   |
| その他負債                        | 162   | 25      |
| 負債合計                         | 4,948 | 5,788   |
| 純資産                          | 4,026 | 4,320   |
| 共同支配企業に対する持分                 | 49.9% | 49.9%   |
| 共同支配企業の純資産に対する本グループの持分（帳簿価額） | 2,005 | 2,151   |

## 16 有形固定資産

(単位：百万香港ドル)

|              | 土地、建物<br>及び<br>賃借物件改良 | 車両  | 設備    | 合計    |
|--------------|-----------------------|-----|-------|-------|
| 2024年4月1日現在  | 1,266                 | 2   | 115   | 1,383 |
| 為替調整         | 3                     | -   | -     | 3     |
| 取得           | 3                     | 11  | 55    | 69    |
| 当期減価償却計上額    | (43)                  | (2) | (41)  | (86)  |
| 処分           | -                     | (2) | -     | (2)   |
| 2025年3月31日現在 | 1,229                 | 9   | 129   | 1,367 |
| 2025年3月31日現在 |                       |     |       |       |
| 取得原価         | 1,686                 | 14  | 318   | 2,018 |
| 減価償却及び減損累計額  | (457)                 | (5) | (189) | (651) |
| 純帳簿価額        | 1,229                 | 9   | 129   | 1,367 |
| 2023年4月1日現在  | 1,371                 | 1   | 91    | 1,463 |
| 為替調整         | 4                     | -   | -     | 4     |
| 取得           | 28                    | 1   | 69    | 98    |
| 当期減価償却計上額    | (56)                  | -   | (38)  | (94)  |
| 処分           | -                     | -   | (7)   | (7)   |
| 減損           | (81)                  | -   | -     | (81)  |
| 2024年3月31日現在 | 1,266                 | 2   | 115   | 1,383 |
| 2024年3月31日現在 |                       |     |       |       |
| 取得原価         | 1,677                 | 6   | 279   | 1,962 |
| 減価償却及び減損累計額  | (411)                 | (4) | (164) | (579) |
| 純帳簿価額        | 1,266                 | 2   | 115   | 1,383 |

土地、建物及び賃借物件改良には、本グループが自己使用目的で賃借した以下の資産が含まれる。

(単位：百万香港ドル)

|                | 2025年 | 2024年 |
|----------------|-------|-------|
| 自己使用目的で賃借した不動産 | 17    | 26    |

当会計年度における使用権資産の増加はゼロ香港ドル（2024年：13百万香港ドル）である。

当会計年度における連結損益計算書への計上額は以下のとおりである。

(単位：百万香港ドル)

|       | 2025年 | 2024年 |
|-------|-------|-------|
| 減価償却費 | 9     | 7     |

当会計年度におけるリースに伴うキャッシュ・アウトフロー合計は10百万香港ドル（2024年：8百万香港ドル）である。

## 17 償却原価で測定する金融資産

償却原価で測定する金融資産には、以下の債務投資が含まれている。

|       | (単位：百万香港ドル) |       |
|-------|-------------|-------|
|       | 2025年       | 2024年 |
| 上場社債  | -           | 569   |
| 非上場社債 | -           | 30    |
|       | -           | 599   |

当会計年度において、償却原価で測定する金融資産はすべて満期が到来し、償却原価で測定する金融資産から生じた本グループの受取利息は4百万香港ドル（2024年：33百万香港ドル）であった。

## 18 営業未収金及びその他の未収金

|            | (単位：百万香港ドル) |       |
|------------|-------------|-------|
|            | 2025年       | 2024年 |
| 営業未収金      | 269         | 270   |
| 控除：減損引当金   | (97)        | (87)  |
| 営業未収金 - 純額 | 172         | 183   |
| 未請求リース債権   | 664         | 717   |
| その他の未収金    | 295         | 204   |
|            | 1,131       | 1,104 |

未請求リース債権を除くこれら未収金の帳簿価額は、償却原価で測定される。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。営業未収金の減損評価については注記29(a) ( )に記載されている。

営業未収金の期間別内訳は以下のとおりである。

|          | (単位：百万香港ドル) |       |
|----------|-------------|-------|
|          | 2025年       | 2024年 |
| 0 - 30日  | 125         | 135   |
| 31 - 90日 | 47          | 48    |
| 90日超     | 97          | 87    |
|          | 269         | 270   |

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172百万香港ドル（2024年：183百万香港ドル）には、2025年3月31日現在期限が到来していない未収駐車場料金15百万香港ドル（2024年：16百万香港ドル）及び未収賃料28百万香港ドル（2024年：31百万香港ドル）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) |       |
|-------------------|-------------|-------|
|                   | 2025年       | 2024年 |
| 4月1日現在            | 87          | 106   |
| 営業未収金の減損引当金繰入額    | 21          | 6     |
| 回収不能として当期消却された未収金 | (11)        | (22)  |
| 為替調整              | -           | (3)   |
| 3月31日現在           | 97          | 87    |

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、営業未収金及びその他の未収金の帳簿価額である。

## 19 現金及び現金同等物並びに銀行預金

|                    | 2025年 | (単位：百万香港ドル)<br>2024年 |
|--------------------|-------|----------------------|
| <b>現金及び現金同等物</b>   |       |                      |
| 当座預金               | 2,175 | 2,449                |
| 当初満期が3ヶ月以内の銀行預金    | 947   | 4,735                |
| 当初満期が3ヶ月以内の拘束性銀行預金 | 221   | -                    |
|                    | 3,343 | 7,184                |
| <b>銀行預金</b>        |       |                      |
| 当初満期が3ヶ月超の銀行預金     | 110   | 2,498                |
| 当初満期が3ヶ月超の拘束性銀行預金  | 152   | 315                  |
|                    | 262   | 2,813                |

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償却原価で測定され、1年以内に回収される予定である。

## 20 繰延税金負債

繰延税金は、負債法に基づく一時差異に関する全額が計算される。

繰延税金負債の純額の分析は以下のとおりである。

|        | 2025年 | (単位：百万香港ドル)<br>2024年 |
|--------|-------|----------------------|
| 繰延税金資産 | (234) | (231)                |
| 繰延税金負債 | 3,821 | 4,157                |
|        | 3,587 | 3,926                |

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。

|                      | 税務上の欠損金 | 投資不動産に係る再評価及び加速償却控除 | その他  | 合計    |
|----------------------|---------|---------------------|------|-------|
| 2024年4月1日現在          | (231)   | 3,958               | 199  | 3,926 |
| 連結損益計算書における計上額（注記11） | (3)     | (264)               | (72) | (339) |
| <b>2025年3月31日現在</b>  | (234)   | 3,694               | 127  | 3,587 |
| 2023年4月1日現在          | (244)   | 3,418               | 156  | 3,330 |
| 為替調整                 | -       | (16)                | (8)  | (24)  |
| 連結損益計算書における計上額（注記11） | 13      | 556                 | 51   | 620   |
| 2024年3月31日現在         | (231)   | 3,958               | 199  | 3,926 |

2025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2,722百万香港ドル（2024年：2,518百万香港ドル）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349百万香港ドル（2024年：323百万香港ドル）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。

## 21 長期インセンティブ・スキーム引当金

当会計年度における長期インセンティブ・スキーム引当金の増減は以下のとおりである。

(単位：百万香港ドル)

|            | 2025年 | 2024年 |
|------------|-------|-------|
| 4月1日現在     | 88    | 115   |
| 当年度権利確定    | 114   | 54    |
| 当年度失効 / 消却 | (5)   | (5)   |
| 決済         | (55)  | (76)  |
| 3月31日現在    | 142   | 88    |

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、1,378,151口（2024年：1,463,632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。

長期インセンティブ・スキーム引当金の帳簿価額は、以下のとおり決済される予定である。

(単位：百万香港ドル)

|      | 2025年 | 2024年 |
|------|-------|-------|
| 1年以内 | 62    | 45    |
| 1年超  | 80    | 43    |
|      | 142   | 88    |

## 22 その他負債

(単位：百万香港ドル)

|             | 2025年 | 2024年 |
|-------------|-------|-------|
| 非支配持分に対する債務 | 3,081 | 3,909 |

脚注：2015年2月23日に、本グループは、非完全子会社（本ファンドが間接的に60%の持分を保有し、ナン・フン・ディベロップメント・リミテッド（以下「ナン・フン」という。）が間接的に40%の持分を保有する。以下「プロジェクト会社」という。）を通じて、商業用不動産開発のためのカオルーン・イースト、ホイ・ブン・ロード77を取得した。当該商業用不動産開発の資金調達のため、プロジェクト会社の非支配株主であるナン・フンは、プロジェクト会社へ持株比率に応じた現金を拠出した。この非支配持分に対する債務は、無担保で返済期限がない。880百万香港ドル（2024年：ゼロ香港ドル）は無利息であり、残りの2,201百万香港ドル（2024年：3,909百万香港ドル）は実効金利4.2%（2024年：3.5%）の有利子である。未払利息を含む当該債務は、プロジェクト会社の債務返済後に、プロジェクト会社の余剰現金から返済がなされる予定である。

株主間契約に従い、商業用不動産開発の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、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及び行使そのものの予想時点を含む多くの観察不能なインプットを参照して測定される。2025年3月31日現在、当非支配持分プット・オプション債務の帳簿価額はゼロ香港ドルであった（2024年：ゼロ香港ドル）。

## 23 借入金

(単位：百万香港ドル)

|               | 2025年  | 2024年  |
|---------------|--------|--------|
| 無担保銀行借入金      | 25,274 | 23,600 |
| 担保付銀行借入金      | 8,846  | 9,458  |
| メディアム・ターム・ノート | 15,539 | 22,165 |
|               | 49,659 | 55,223 |

借入金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)

|                  | 2025年  | 2024年  |
|------------------|--------|--------|
| <b>1年目に期限到来</b>  |        |        |
| 無担保銀行借入金         | 5,767  | 1,082  |
| 担保付銀行借入金         | 80     | 70     |
| メディアム・ターム・ノート    | 2,205  | 6,795  |
|                  | 8,052  | 7,947  |
| <b>2年目に期限到来</b>  |        |        |
| 無担保銀行借入金         | 11,607 | 7,252  |
| 担保付銀行借入金         | 129    | 1,761  |
| メディアム・ターム・ノート    | 6,045  | 2,193  |
|                  | 17,781 | 11,206 |
| <b>3年目に期限到来</b>  |        |        |
| 無担保銀行借入金         | 3,898  | 11,195 |
| 担保付銀行借入金         | 6,856  | 130    |
| メディアム・ターム・ノート    | 999    | 5,973  |
|                  | 11,753 | 17,298 |
| <b>4年目に期限到来</b>  |        |        |
| 無担保銀行借入金         | 2,017  | 4,071  |
| 担保付銀行借入金         | 1,252  | 309    |
| メディアム・ターム・ノート    | -      | 999    |
|                  | 3,269  | 5,379  |
| <b>5年目に期限到来</b>  |        |        |
| 無担保銀行借入金         | 1,985  | -      |
| 担保付銀行借入金         | 115    | 6,657  |
| メディアム・ターム・ノート    | 738    | -      |
|                  | 2,838  | 6,657  |
| <b>5年目を超える期限</b> |        |        |
| 担保付銀行借入金         | 414    | 531    |
| メディアム・ターム・ノート    | 5,552  | 6,205  |
|                  | 5,966  | 6,736  |
|                  | 49,659 | 55,223 |

脚注：

- ( ) クロス・カレンシー・スワップ契約を考慮後の2025年3月31日現在の本グループの借入金は、人民元建、豪ドル建、英ポンド建及びシンガポール・ドル建で、それぞれ28,567百万香港ドル（2024年：23,961百万香港ドル）、6,258百万香港ドル（2024年：6,990百万香港ドル）、1,904百万香港ドル（2024年：2,044百万香港ドル）及び12,930百万香港ドル（2024年：12,920百万香港ドル）であった。
- ( ) クロス・カレンシー・スワップ契約及び金利スワップ契約を考慮後の2025年3月31日現在の本グループの固定金利借入金は、33,146百万香港ドル（2024年：37,408百万香港ドル）、変動金利借入金は16,513百万香港ドル（2024年：17,815百万香港ドル）であり、香港ドル建の借入金の実効金利は4.01%（2024年：3.98%）、人民元建、豪ドル建、英ポンド建及びシンガポール・ドル建の借入金の実効金利はそれぞれ2.73%（2024年：2.83%）、5.34%（2024年：5.32%）、1.52%（2024年：1.92%）及び3.88%（2024年：4.30%）であった。

## 24 転換債

2019年4月3日、本グループは、2024年に満期を迎える年率1.60%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。2024年4月3日、満期到来により、本グループは、当該社債の残りの元本の返済と未払利息の支払いを行った。

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。2025年3月31日現在、転換債の実効金利は、5.77%（2024年：4.96%）であった。

（単位：百万香港ドル）

|                 | 2025年        | 2024年        |
|-----------------|--------------|--------------|
| <b>負債要素</b>     |              |              |
| 4月1日現在          | 3,969        | 3,927        |
| 財務費用（注記8）       | 184          | 197          |
| 利息支払額           | (155)        | (155)        |
| 償還              | (787)        | -            |
| <b>3月31日現在</b>  | <b>3,211</b> | <b>3,969</b> |
| <b>デリバティブ要素</b> |              |              |
| 4月1日現在          | 67           | 236          |
| 公正価値の変動（注記8）    | (29)         | (169)        |
| <b>3月31日現在</b>  | <b>38</b>    | <b>67</b>    |
|                 | <b>3,249</b> | <b>4,036</b> |

## 25 デリバティブ金融商品

(単位：百万香港ドル)

|                                       | 2025年 | 2024年   |
|---------------------------------------|-------|---------|
| <b>デリバティブ資産</b>                       |       |         |
| 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 | 78    | 225     |
| 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         | 108   | 263     |
| 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       | -     | 13      |
| 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        | 289   | 433     |
| 純投資ヘッジとして指定された為替先渡契約                  | 2     | -       |
| ヘッジ手段として指定されていない為替先渡契約                | -     | 5       |
|                                       | 477   | 939     |
| <b>デリバティブ負債</b>                       |       |         |
| キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定された金利スワップ契約         | (297) | (107)   |
| 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       | (500) | (676)   |
| 公正価値ヘッジとして指定された金利スワップ契約               | (6)   | (17)    |
| 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        | (39)  | (206)   |
| 純投資ヘッジとして指定された為替先渡契約                  | -     | (4)     |
|                                       | (842) | (1,010) |
| デリバティブ負債 - 純額                         | (365) | (71)    |

脚注：

- ( ) 活発な市場で取引されていない金融商品の公正価値は評価技法を用いて算定される。これらの評価技法では、観察可能な市場データが入手可能な場合は、それを最大限に利用し、会社固有の見積への依拠を可能な限り低く抑えている。金融商品を公正価値で評価するのに必要なすべての重要なインプットが観察可能であれば、当該商品は公正価値ヒエラルキーのレベル2に含まれる。
- ( ) クロス・カレンシー・スワップ契約及び金利スワップ契約の公正価値は、各報告日現在での市場で観察可能なイールド・カーブ及び先渡為替レートを考慮し、見積将来キャッシュ・フローの現在価値を参照して算定される。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（2024年：レベル2）に含まれている。

デリバティブ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)

|      | 2025年 | 2024年 |
|------|-------|-------|
| 1年以内 | 288   | 47    |
| 1年超  | (653) | (118) |
|      | (365) | (71)  |

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、クロス・カレンシー・スワップ契約、金利スワップ契約や為替先渡契約等のデリバティブ金融商品を利用している。

2025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23,447百万香港ドルに係る2.56年（2024年：借入金21,727百万香港ドルに係る3.20年）の平均固定金利期間を提供している。2025年3月31日現在、未決済のデリバティブ金融商品の想定元本及び加重平均固定金利は、それぞれ23,447百万香港ドル（2024年：21,727百万香港ドル）及び2.95%（2024年：2.72%）であった。デリバティブ金融商品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、キャッシュ・フロー・ヘッジ剰余金において認識されている。注記28に詳述されているとおり、純額で492百万香港ドル（2024年：169百万香港ドル）が当会計年度においてキャッシュ・フロー・ヘッジ剰余金に借方計上されており、ヘッジ対象の将来予想キャッシュ・フローが損益に影響を及ぼす際に連結損益計算書に振替えられる予定である。

2025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借入金に転換している。2025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デリバティブ金融商品の想定元本は、8,956百万香港ドル（2024年：12,831百万香港ドル）であった。デリバティブ金融商品に関する公正価値ヘッジ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。

2025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、それぞれの為替スワップ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。2025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デリバティブ金融商品の想定元本は、31,236百万香港ドル（2024年：22,852百万香港ドル）であった。ヘッジの有効部分に関連するヘッジ手段に係る利益は、その他の包括利益に計上され、剰余金に累積される。純額で104百万香港ドル（2024年：201百万香港ドル）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。

2025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デリバティブ金融商品を有しており、想定元本は1,064百万香港ドル（2024年：981百万香港ドル）であった。為替先渡契約の一部は、本グループの将来の外貨建純利益の一部について為替レートを固定するために締結されている。ヘッジ会計に指定されていない金融商品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。

注記28に開示されている本グループのヘッジ剰余金は、以下のヘッジ手段に関連している。

（単位：百万香港ドル）

|                             | キャッシュ・フロー・ヘッジに指定されたヘッジ手段 | キャッシュ・フロー・ヘッジ剰余金 |
|-----------------------------|--------------------------|------------------|
| 2024年4月1日現在                 | 381                      | 381              |
| その他の包括利益において認識されたヘッジ手段に係る損失 | (223)                    | (223)            |
| その他の包括利益から連結損益計算書への組替       | (269)                    | (269)            |
| <b>2025年3月31日現在</b>         | <b>(111)</b>             | <b>(111)</b>     |
| 2023年4月1日現在                 | 550                      | 550              |
| その他の包括利益において認識されたヘッジ手段に係る利益 | 252                      | 252              |
| その他の包括利益から連結損益計算書への組替       | (421)                    | (421)            |
| 2024年3月31日現在                | 381                      | 381              |

## 26 営業未払金、前受金及び未払費用

(単位：百万香港ドル)

|         | 2025年 | 2024年 |
|---------|-------|-------|
| 営業未払金   | 106   | 90    |
| 前受金     | 548   | 502   |
| 未払資本的支出 | 639   | 779   |
| 未払利息    | 128   | 209   |
| リース負債   | 19    | 29    |
| その他未払費用 | 1,117 | 1,361 |
|         | 2,557 | 2,970 |

これら未払金の帳簿価額は公正価値に近似しており、以下のとおり決済される予定である。

(単位：百万香港ドル)

|      | 2025年 | 2024年 |
|------|-------|-------|
| 1年以内 | 2,547 | 2,951 |
| 1年超  | 10    | 19    |
|      | 2,557 | 2,970 |

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)

|          | 2025年 | 2024年 |
|----------|-------|-------|
| 0 - 30日  | 82    | 57    |
| 31 - 90日 | 11    | 9     |
| 90日超     | 13    | 24    |
|          | 106   | 90    |

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502百万香港ドル（2024年：446百万香港ドル）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。

## 27 発行済本受益証券口数

|                     | 発行済本受益証券口数<br>(自己受益証券を除く) | 自己受益証券口数          | 発行済本受益証券口数<br>合計     |
|---------------------|---------------------------|-------------------|----------------------|
| 2024年4月1日現在         | 2,553,845,113             | -                 | 2,553,845,113        |
| 自己受益証券としての買戻本受益証券   | (17,336,700)              | 17,336,700        | -                    |
| 分配金再投資制度に基づく発行本受益証券 | 45,888,052                | -                 | 45,888,052           |
| <b>2025年3月31日現在</b> | <b>2,582,396,465</b>      | <b>17,336,700</b> | <b>2,599,733,165</b> |
| 2023年4月1日現在         | 2,553,845,091             | -                 | 2,553,845,091        |
| 消却目的の買戻本受益証券        | (24,014,500)              | -                 | (24,014,500)         |
| 分配金再投資制度に基づく発行本受益証券 | 24,014,522                | -                 | 24,014,522           |
| 2024年3月31日現在        | 2,553,845,113             | -                 | 2,553,845,113        |

2025年3月31日に終了した会計年度において、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17,336,700口（2024年：ゼロ口）を総額574百万香港ドル（2024年：ゼロ香港ドル）で買戻した。買戻本受益証券はすべて自己受益証券として保有されている。自己受益証券としての買戻本受益証券には、分配や議決権を含む本受益証券保有者の権利は付されていない。

2024年3月31日に終了した会計年度において、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）、償却目的で、合計24,014,500口を総額935百万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。

2025年3月31日に終了した会計年度において、本管理会社は、2024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2024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45,888,052口の本受益証券（2024年：2023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2023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24,014,522口の本受益証券）の発行及び割当を行った。

2025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36.40香港ドル（2024年：33.65香港ドル）であった。時価総額は、2025年3月31日現在の発行済本受益証券（自己受益証券を除く）2,582,396,465口（2024年：2,553,845,113口）により、93,999百万香港ドル（2024年：85,937百万香港ドル）であった。

## 28 本受益証券保有者持分

(単位：百万香港ドル)

|                         | キャッシュ・フロー・ヘッジ<br>剰余金 | 為替<br>剰余金 | 剰余金に関する利<br>益剰余金の調整 | 合計      |
|-------------------------|----------------------|-----------|---------------------|---------|
| 2024年4月1日現在             | 381                  | (2,860)   | 2,479               | -       |
| キャッシュ・フロー・ヘッジ：          |                      |           |                     |         |
| 当期の損失                   | (223)                | -         | -                   | (223)   |
| 連結損益計算書への振替額<br>（脚注（ ）） | (269)                | -         | -                   | (269)   |
|                         | (492)                | -         | -                   | (492)   |
| 為替換算：                   |                      |           |                     |         |
| 財務書類の換算に係る為替差損          | -                    | (342)     | -                   | (342)   |
| 純投資ヘッジの公正価値の変動          | -                    | 266       | -                   | 266     |
|                         | -                    | (76)      | -                   | (76)    |
| 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<br>（ ）） | -                    | -         | 568                 | 568     |
| 2025年3月31日現在            | (111)                | (2,936)   | 3,047               | -       |
| 2023年4月1日現在             | 550                  | (1,231)   | 681                 | -       |
| キャッシュ・フロー・ヘッジ：          |                      |           |                     |         |
| 当期の利益                   | 252                  | -         | -                   | 252     |
| 連結損益計算書への振替額<br>（脚注（ ）） | (421)                | -         | -                   | (421)   |
|                         | (169)                | -         | -                   | (169)   |
| 為替換算：                   |                      |           |                     |         |
| 財務書類の換算に係る為替差損          | -                    | (1,974)   | -                   | (1,974) |
| 純投資ヘッジの公正価値の変動          | -                    | 345       | -                   | 345     |
|                         | -                    | (1,629)   | -                   | (1,629) |
| 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<br>（ ）） | -                    | -         | 1,798               | 1,798   |
| 2024年3月31日現在            | 381                  | (2,860)   | 2,479               | -       |

脚注：

( ) キャッシュ・フロー・ヘッジに関して連結損益計算書に振替えられた額は、「財務費用」（注記8）に含まれる。

( ) 剰余金の変動を相殺する当年度の利益剰余金を示している。

## 29 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、クロス・カレンシー・スワップ契約及び為替先渡契約等のデリバティブ金融商品を利用している。

#### ( ) 市場リスク

##### (A) 金利リスク

本グループは、有利子負債及び資産における金利変動の影響により金利リスクにさらされている。当該リスクは、キャッシュ・フローの金利リスク及び公正価値の金利リスクに分けられる。

キャッシュ・フローの金利リスクは、市場金利の変動が変動利付金融商品から生じるキャッシュ・フローに影響を与えるリスクである。そのため変動利付借入金、本グループをキャッシュ・フローの金利リスクにさらす。本グループは変動から固定へのクロス・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契約及びクロス・カレンシー・スワップ契約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。

2025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、126百万香港ドル（2024年：127百万香港ドル）低く／高くなる。2025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、523百万香港ドル／553百万香港ドル（2024年：611百万香港ドル／637百万香港ドル）高く／低くなる。

## (B) 通貨リスク

通貨リスクは、機能通貨以外の通貨建貨幣性資産及び負債において生じる。

本グループは中国大陆、オーストラリア、英国及びシンガポール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342百万香港ドル（2024年：1,974百万香港ドル）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想定元本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、2025年3月31日現在、4,657百万香港ドル（2024年：6,983百万香港ドル）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、2025年3月31日現在、それぞれ30,942百万香港ドル（2024年：22,098百万香港ドル）及び294百万香港ドル（2024年：754百万香港ドル）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28に詳述されているとおり、当年度において純額266百万香港ドル（2024年：345百万香港ドル）が為替剰余金に貸方計上されている。

経営陣は、人民元、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メディアム・ターム・ノート及び償却原価で測定する金融資産を有している。本グループはメディアム・ターム・ノートに係る為替レート及び金利（該当する場合）の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。

## (C) ヘッジ会計

キャッシュ・フロー・ヘッジ

キャッシュ・フロー金利リスク

本グループは、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を、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・フローに影響を及ぼすリスクに対するヘッジ手段として指定した。

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。

|                                   | 2025年                     |                           | (単位：百万香港ドル)<br>2024年     |                          |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                   | クロス・カレン<br>シー・スワップ<br>契約  | 金利スワップ<br>契約              | クロス・カレン<br>シー・スワップ<br>契約 | 金利スワップ<br>契約             |
| 帳簿価額 - 資産 / (負債) 純額               | 78                        | (189)                     | 225                      | 156                      |
| 想定元本                              | 3,992                     | 19,455                    | 4,148                    | 17,614                   |
| 満期日                               | 2025年 8 月 - 2026<br>年 4 月 | 2025年 7 月 - 2030<br>年 3 月 | 2024年11月 - 2026<br>年 4 月 | 2023年10月 - 2030<br>年 3 月 |
| ヘッジ比率                             | 1 : 1                     | 1 : 1                     | 1 : 1                    | 1 : 1                    |
| 期首以降の未決済ヘッジ手段の公<br>正価値の変動         | (3)                       | (220)                     | 107                      | 145                      |
| ヘッジの有効性の算定に使用され<br>たヘッジ対象項目の価値の変動 | 3                         | 220                       | (107)                    | (145)                    |
| 当期の加重平均ヘッジ比率                      | 1.60%                     | 3.22%                     | 1.59%                    | 2.99%                    |
| 当期中に損益認識されたヘッジの<br>非有効部分          | 最小限                       | 最小限                       | 最小限                      | 最小限                      |

#### 公正価値ヘッジ

##### 公正価値の金利リスク及び通貨リスク

本グループは、固定金利から変動金利へのクロス・カレンシー・スワップ契約を、市場金利及び為替レートの変動により金融負債の価値が変動するリスクに対するヘッジ手段として指定し、また金利スワップ契約を、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に対するヘッジ手段として指定した。

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。

|                           | 2025年                     |              | (単位：百万香港ドル)<br>2024年      |              |
|---------------------------|---------------------------|--------------|---------------------------|--------------|
|                           | クロス・カレン<br>シー・スワップ<br>契約  | 金利スワップ<br>契約 | クロス・カレン<br>シー・スワップ<br>契約  | 金利スワップ<br>契約 |
| 帳簿価額 - 負債純額               | (500)                     | (6)          | (663)                     | (17)         |
| 想定元本                      | 8,556                     | 400          | 12,431                    | 400          |
| 満期日                       | 2026年 7 月 - 2032<br>年 1 月 | 2026年 2 月    | 2024年 9 月 - 2032<br>年 1 月 | 2026年 2 月    |
| ヘッジ比率                     | 1 : 1                     | 1 : 1        | 1 : 1                     | 1 : 1        |
| 期首以降の未決済ヘッジ手段の公<br>正価値の変動 | 181                       | 11           | (73)                      | 2            |
| 当期の加重平均ヘッジ比率              | 7.78香港ドル<br>： 1 米ドル       | 5.62%        | 7.77香港ドル<br>： 1 米ドル       | 5.93%        |
| 当期中に損益認識されたヘッジの<br>非有効部分  | 45                        | 最小限          | (13)                      | 最小限          |

ヘッジ対象が連結財政状態計算書に及ぼした影響は、以下のとおりである。

|                                   | 2025年                    |              | (単位：百万香港ドル)<br>2024年     |              |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------|--------------------------|--------------|
|                                   | クロス・カレン<br>シー・スワップ<br>契約 | 金利スワップ<br>契約 | クロス・カレン<br>シー・スワップ<br>契約 | 金利スワップ<br>契約 |
| 借入金 - ミディアム・ターム・<br>ノート（注記23）     | 8,556                    | 400          | 12,431                   | 400          |
| 公正価値調整累計額                         | (384)                    | (6)          | (509)                    | (17)         |
| ヘッジの有効性の算定に使用され<br>たヘッジ対象項目の価値の変動 | (136)                    | (11)         | 60                       | (2)          |

### 純投資ヘッジ

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。

銀行借入金、クロス・カレンシー・スワップ契約及び為替先渡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。

|                                           | 2025年                                                               |                                              |                     | (単位：百万香港ドル)<br>2024年                                                |                                                                     |                         |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|                                           | 銀行借入金                                                               | クロス・カレン<br>シー・スワップ<br>契約                     | 為替先渡契約              | 銀行借入金                                                               | クロス・カレン<br>シー・スワップ<br>契約                                            | 為替先渡契約                  |
| 帳簿価額 - （負<br>債）／資産純額                      | (4,657)                                                             | 250                                          | 2                   | (6,983)                                                             | 227                                                                 | (4)                     |
| 想定元本                                      | N/A                                                                 | 30,942                                       | 294                 | N/A                                                                 | 22,098                                                              | 754                     |
| 満期日                                       | 2025年 8 月 -<br>2029年 3 月                                            | 2025年 4 月 -<br>2029年 7 月                     | 2025年 6 月           | 2024年 5 月 -<br>2027年 5 月                                            | 2024年11月 -<br>2029年 2 月                                             | 2024年 8 月 -<br>2024年12月 |
| ヘッジ比率                                     | 1 : 1                                                               | 1 : 1                                        | 1 : 1               | 1 : 1                                                               | 1 : 1                                                               | 1 : 1                   |
| 期首以降の未決済<br>ヘッジ手段の公正<br>価値の変動             | 162                                                                 | 118                                          | (14)                | 145                                                                 | 156                                                                 | 44                      |
| ヘッジの有効性の<br>算定に使用された<br>ヘッジ対象項目の<br>価値の変動 | (162)                                                               | (118)                                        | 14                  | (145)                                                               | (156)                                                               | (44)                    |
| 当期の加重平均<br>ヘッジ比率                          | 1.11香港ドル<br>： 1 人民元<br>5.40香港ドル<br>： 1 豪ドル<br>10.27香港ドル<br>： 1 英ポンド | 1.09香港ドル<br>： 1 人民元<br>10.04香港ドル<br>： 1 英ポンド | 4.91香港ドル<br>： 1 豪ドル | 1.18香港ドル<br>： 1 人民元<br>5.66香港ドル<br>： 1 豪ドル<br>10.27香港ドル<br>： 1 英ポンド | 1.09香港ドル<br>： 1 人民元<br>5.78香港ドル<br>： 1 豪ドル<br>10.04香港ドル<br>： 1 英ポンド | 5.09香港ドル<br>： 1 豪ドル     |
| 当期中に損益認識<br>されたヘッジの非<br>有効部分              | 最小限                                                                 | 最小限                                          | 最小限                 | 最小限                                                                 | 最小限                                                                 | 最小限                     |

## （ ）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。2025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。

営業未収金を除く本グループの償却原価で測定する金融資産に関して、減損引当金は12ヶ月の予想信用損失として算出される。

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加があるとみなされ、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。2025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97百万香港ドル（2024年：87百万香港ドル）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。

## （ ）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、2025年3月31日現在、3,232百万香港ドル（2024年：9,682百万香港ドル）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58,652百万香港ドル（2024年：68,529百万香港ドル）の借入枠を有しており、うち、53,507百万香港ドル（2024年：60,048百万香港ドル）が2025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、2025年3月31日現在、合計5,145百万香港ドル（2024年：8,481百万香港ドル）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     |
| <b>2025年3月31日現在</b> |             |        |        |         |
| 営業未払金及び未払費用         | 1,999       | 6      | 4      | -       |
| デリバティブ金融商品（決済後純額）   | 92          | 217    | 334    | 286     |
| 敷金                  | 801         | 568    | 772    | 91      |
| 転換債 <sup>+</sup>    | 149         | 149    | 3,412  | -       |
| 借入金                 | 10,999      | 18,589 | 19,376 | 6,633   |
| 非支配持分に対する債務         | 3,081       | -      | -      | -       |
| 本受益証券保有者の資金         | -           | -      | -      | 163,470 |
| <b>2024年3月31日現在</b> |             |        |        |         |
| 営業未払金及び未払費用         | 2,449       | 9      | 10     | -       |
| デリバティブ金融商品（決済後純額）   | 82          | 133    | 371    | 334     |
| 敷金                  | 799         | 558    | 791    | 121     |
| 転換債 <sup>+</sup>    | 942         | 149    | 3,560  | -       |
| 借入金                 | 9,727       | 13,872 | 30,052 | 7,739   |
| 非支配持分に対する債務         | 3,909       | -      | -      | -       |
| 本受益証券保有者の資金         | -           | -      | -      | 178,823 |

+ 転換債保有者は、当該社債の全部又は一部を2025年12月12日に償還するよう本ファンドに請求する権利を有している。これらのキャッシュ・フローは、社債の契約上の満期日に基づいて開示されており、社債保有者の償還権が行使されないものと仮定している。

## (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・コベナンツが付された借入金がある。2025年度及び2024年度の両年度において、これらのローン・コベナンツへの違反はない。

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%（2024年：50%）であるように監視している。本グループの株主資本負債比率は、本REITコードの最大株主資本負債比率を大幅に下回っており、本グループは必要に応じて追加の資金調達が可能であると経営陣は考えている。この比率は、連結財政状態計算書上の借入金総額（借入金及び転換債）を資産価額合計で除して算定される。

|          | (単位：百万香港ドル) |         |
|----------|-------------|---------|
|          | 2025年       | 2024年   |
| 借入金総額    | 52,908      | 59,259  |
| 資産価額合計   | 229,177     | 252,314 |
| 株主資本負債比率 | 23.1%       | 23.5%   |

## (c) 公正価値の見積

## ( ) 公正価値ヒエラルキー

HKFRS第13号は公正価値の測定を以下の公正価値測定のヒエラルキーの3つのレベル別に開示することを要求している。以下の表は、本グループの公正価値で測定される資産及び負債を示している。

レベル1：同一資産又は負債に関する活発な市場における相場価格（無調整）。

レベル2：レベル1に含まれる相場価格以外のインプットで、資産又は負債について直接的に（つまり、価格として）又は間接的に（つまり、価格からの派生として）観察可能なもの。

レベル3：資産又は負債に関する観察可能な市場データに基づかないインプット（つまり、観察不能なインプット）。

|                     | (単位：百万香港ドル) |       |         |         |
|---------------------|-------------|-------|---------|---------|
|                     | レベル1        | レベル2  | レベル3    | 合計      |
| <b>2025年3月31日現在</b> |             |       |         |         |
| 資産                  |             |       |         |         |
| 投資不動産               | -           | -     | 220,413 | 220,413 |
| デリバティブ金融商品          | -           | 477   | -       | 477     |
| 資産合計                | -           | 477   | 220,413 | 220,890 |
| 負債                  |             |       |         |         |
| デリバティブ金融商品          | -           | 842   | -       | 842     |
| 負債合計                | -           | 842   | -       | 842     |
| <b>2024年3月31日現在</b> |             |       |         |         |
| 資産                  |             |       |         |         |
| 投資不動産               | -           | -     | 235,979 | 235,979 |
| デリバティブ金融商品          | -           | 939   | -       | 939     |
| 資産合計                | -           | 939   | 235,979 | 236,918 |
| 負債                  |             |       |         |         |
| デリバティブ金融商品          | -           | 1,010 | -       | 1,010   |
| 負債合計                | -           | 1,010 | -       | 1,010   |

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（2024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。

## ( ) 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、非支配持分に対する債務及び借入金の帳簿価額は、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。帳簿価額は償却原価で測定される。

1年超後に決済が見込まれる借入金、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。

## 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

|                                 | 注記 | (単位：百万香港ドル) |       |
|---------------------------------|----|-------------|-------|
|                                 |    | 2025年       | 2024年 |
| 税引前損失（本受益証券保有者との取引控除前）          |    | (8,867)     | (915) |
| 長期インセンティブ・スキーム報奨                |    | 109         | 49    |
| 減価償却費                           | 16 | 86          | 94    |
| 有形固定資産処分損                       | 16 | 2           | 7     |
| 受取利息                            |    | (224)       | (551) |
| 財務費用                            | 8  | 2,096       | 2,319 |
| 償却原価で測定する金融資産の処分損               |    | -           | 5     |
| 共同支配企業の純損失に対する持分                | 15 | 419         | 627   |
| 為替差額                            |    | 20          | 14    |
| 投資不動産の公正価値の変動                   |    | 16,280      | 7,361 |
| のれんの減損                          | 13 | -           | 377   |
| 有形固定資産の減損                       | 16 | -           | 81    |
| 営業未収金及びその他の未収金、預け金及び前払金の（増加）／減少 |    | (15)        | 337   |
| 拘束性銀行預金の増加                      |    | -           | (167) |
| 営業未払金、前受金及び未払費用の増加／（減少）         |    | 73          | (153) |
| 敷金の（減少）／増加                      |    | (32)        | 30    |
| 長期インセンティブ・スキーム決済                | 21 | (55)        | (76)  |
| 法人税支払額                          |    | (879)       | (958) |
| 事業活動により生じた正味現金                  |    | 9,013       | 8,481 |

## (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1,513百万香港ドル（2024年：966百万香港ドル）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)

|                             | 借入金      | 転換債   | 未払費用    | デリバティブ<br>金融商品 | その他負債   | 合計       |
|-----------------------------|----------|-------|---------|----------------|---------|----------|
| 2024年4月1日現在                 | 55,223   | 4,036 | 238     | 71             | 3,909   | 63,477   |
| 財務活動に係る<br>キャッシュ・フローによる変動   |          |       |         |                |         |          |
| 借入金による収入<br>（取引費用控除後）       | 16,466   | -     | -       | -              | -       | 16,466   |
| 転換債の償還                      | -        | (787) | -       | -              | -       | (787)    |
| 借入金の返済                      | (21,979) | -     | -       | -              | -       | (21,979) |
| 非支配持分に対する債務                 | -        | -     | -       | -              | 880     | 880      |
| 非支配持分に対する債務の返済              | -        | -     | -       | -              | (1,760) | (1,760)  |
| 利息支払額                       | -        | (155) | (2,163) | -              | (94)    | (2,412)  |
| デリバティブ金融商品の決済               | -        | -     | -       | 287            | -       | 287      |
| リース負債の返済                    | -        | -     | (10)    | -              | -       | (10)     |
| 財務活動による変動合計                 | (5,513)  | (942) | (2,173) | 287            | (974)   | (9,315)  |
| 非現金変動                       |          |       |         |                |         |          |
| 公正価値の変動                     | (136)    | (29)  | -       | 7              | -       | (158)    |
| 支払利息及びその他の借入費用<br>為替調整及びその他 | 287      | 184   | 2,082   | -              | 146     | 2,699    |
|                             | (202)    | -     | -       | -              | -       | (202)    |
| 非現金変動合計                     | (51)     | 155   | 2,082   | 7              | 146     | 2,339    |
| 2025年3月31日現在                | 49,659   | 3,249 | 147     | 365            | 3,081   | 56,501   |
| 2023年4月1日現在                 | 60,750   | 4,163 | 187     | (90)           | 4,164   | 69,174   |
| 財務活動に係る<br>キャッシュ・フローによる変動   |          |       |         |                |         |          |
| 借入金による収入<br>（取引費用控除後）       | 6,322    | -     | -       | -              | -       | 6,322    |
| 借入金の返済                      | (12,084) | -     | -       | -              | -       | (12,084) |
| 非支配持分に対する債務                 | -        | -     | -       | -              | 2       | 2        |
| 利息支払額                       | -        | (155) | (2,539) | -              | (119)   | (2,813)  |
| デリバティブ金融商品の決済               | -        | -     | -       | 510            | -       | 510      |
| リース負債の返済                    | -        | -     | (8)     | -              | -       | (8)      |
| 財務活動による変動合計                 | (5,762)  | (155) | (2,547) | 510            | (117)   | (8,071)  |
| 非現金変動                       |          |       |         |                |         |          |
| 子会社の取得                      | 856      | -     | -       | -              | (259)   | 597      |
| 有形固定資産の増加                   | -        | -     | 13      | -              | -       | 13       |
| 公正価値の変動                     | (60)     | (169) | -       | (349)          | -       | (578)    |
| 支払利息及びその他の借入費用<br>為替調整及びその他 | 75       | 197   | 2,585   | -              | 134     | 2,991    |
|                             | (636)    | -     | -       | -              | (13)    | (649)    |
| 非現金変動合計                     | 235      | 28    | 2,598   | (349)          | (138)   | 2,374    |
| 2024年3月31日現在                | 55,223   | 4,036 | 238     | 71             | 3,909   | 63,477   |

### 31 資産の取得

2024年3月31日終了した会計年度において、本グループは以下の資産を取得した。

2022年5月12日、本ファンドは完全子会社を通じて、常熟神州通供應鏈管理有限公司及び常熟榕通供應鏈管理有限公司の全登録資本を調整後現金対価合計455百万人民元（約513百万香港ドル相当）で取得する持分譲渡契約を締結した。本ファンドは、合計5百万香港ドルの取得関連取引費用を負担した。当該取引は、それぞれ2023年4月11日及び2023年5月12日に完了した。常熟神州通供應鏈管理有限公司及び常熟榕通供應鏈管理有限公司は、それぞれ常熟ピーシー・ストリート、シンダ・ロード11号及び常熟経済技術開発区シンガン・ロード29号に所在するロジスティクス不動産の所有者である。

注記15に記載のとおり、本グループは2024年2月20日に上海莘實企業管理有限公司の残りの50%の資本持分を取得し、完全子会社とした。

当会計年度において本グループは284百万香港ドル（2024年：2,667百万香港ドル）の未払対価を決済した。残りの未払対価47百万香港ドルは、その他の支払債務に含まれている。

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。

2024年3月31日終了した会計年度におけ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)

|                                 | ロジスティクス<br>不動産 | リンク・プラザ・<br>チーバオ | 合計      |
|---------------------------------|----------------|------------------|---------|
| 投資不動産（注記14）                     | 523            | 6,591            | 7,114   |
| 現金及び現金同等物                       | 9              | 107              | 116     |
| その他資産                           | 3              | 47               | 50      |
| 株主に対する債権                        | -              | 522              | 522     |
| 借入金                             | -              | (856)            | (856)   |
| 敷金                              | (6)            | (142)            | (148)   |
| その他負債                           | (11)           | (158)            | (169)   |
| 購入対価                            | 518            | 6,111            | 6,629   |
| 従前から本グループが保有していた資本持分の帳簿価額（注記15） | -              | (3,515)          | (3,515) |
| 未払対価及び留保金額                      | (70)           | (261)            | (331)   |
| 取得した現金及び現金同等物                   | (9)            | (107)            | (116)   |
| 取得に伴うキャッシュ・アウトフロー               | 439            | 2,228            | 2,667   |

### 32 資本コミットメント

(単位：百万香港ドル)

|                               | 2025年 | 2024年 |
|-------------------------------|-------|-------|
| 当会計年度末における契約されているが提供されていない：   |       |       |
| 投資不動産の資本的支出                   | 1,018 | 718   |
| 当会計年度末における共同支配企業の資本コミットメント持分： |       |       |
| 契約されているが提供されていない              | 17    | 6     |

### 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2025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」） | 本受託会社の関連会社＃ |
| アエダス・リミテッド（脚注）                                                              | 取締役の関連会社＃   |

＃ 「関連会社」とは、本REITコードに定義される意味を有しており、関連当事者とみなされている。

脚注： アエダス・リミテッドは、2024年5月13日まで、イアン・キース・グリフィス氏の関連会社であった。

#### (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。

|                                                        | 2025年 | (単位：百万香港ドル)<br>2024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（ ））                       | (19)  | (19)                 |
| HSBCグループとの取引（脚注（ ）及び（ ））                               |       |                      |
| HSBCグループへのコンサルタント・サービス報酬                               | (8)   | -                    |
| 借入金及び転換債に係るHSBCグループへの支払利息及び様々な財務費用                     | (75)  | (102)                |
| デリバティブ金融商品に係るHSBCグループからの純利益                            | 80    | 43                   |
| HSBCグループへの受益証券買戻に係る取引費用                                | -     | (1)                  |
| 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                                 | 30    | 31                   |
| アエダス・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（ ）及び（ ）） | (3)   | (7)                  |
| 共同支配企業に対する支払利息（脚注（ ））                                  | -     | (9)                  |

脚注：

- （ ） 関連当事者との取引はすべて、通常の業務の過程において取引を規定する関連する契約条件に準拠して行われた。
- （ ） 本受託会社は、本管理会社がその時々本ファンドのために本ファンドを代表して推薦し本受託会社が任命する独立不動産鑑定士による、直近の年次鑑定報告書に定められている直近の不動産評価額の年率0.006％から年率0.015％（2024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。
- （ ） 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。
- （ ） 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。
- （ ） アエダス・リミテッドは、2024年5月13日まで、イアン・キース・グリフィス氏の関連会社であった。当会計年度に発生した建築及び改良コンサルタント・サービス報酬は8百万香港ドルであり、そのうち3百万香港ドル（本ファンドとの継続的な関連当事者取引に該当する部分）は、2024年4月1日から2024年5月13日までの期間において発生した。

**(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) |         |
|-----------------------------|-------------|---------|
|                             | 2025年       | 2024年   |
| 本受託会社に対する未払受託者報酬            | (2)         | (2)     |
| HSBCグループからの借入金              | (2,049)     | (1,094) |
| HSBCグループへのコンサルタント・サービスの未払報酬 | (8)         | -       |
| HSBCグループに対する未収利息 - 純額       | 30          | 3       |
| HSBCグループからの敷金               | (3)         | (3)     |
| HSBCグループとのデリバティブ金融商品        | 69          | 118     |
| HSBCグループへの預金                | 2,029       | 3,786   |

**(d) 主要経営陣の報酬**

2025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9名及び上級管理職15名で構成されている（2024年：執行取締役2名、非執行取締役9名及び上級管理職15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及び32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。

|                  | (単位：百万香港ドル) |       |
|------------------|-------------|-------|
|                  | 2025年       | 2024年 |
| 報酬               | 11          | 10    |
| 基本給、手当及びその他の給付   | 185         | 176   |
| 長期インセンティブ・スキーム報酬 | 84          | 38    |
|                  | 280         | 224   |

以下の報酬幅に反映されている金額は、2024 / 2025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2024 / 2025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（ ））                      | 2025年<br>人数      | 2024年<br>人数      |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| 1,000,001香港ドル - 3,000,000香港ドル   | -                | 4                |
| 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   | 4                | 5                |
| 7,000,001香港ドル - 9,000,000香港ドル   | 3                | 4                |
| 9,000,001香港ドル - 11,000,000香港ドル  | 2                | 1                |
| 11,000,001香港ドル - 13,000,000香港ドル | 2                | 1                |
| 15,000,001香港ドル - 15,500,000香港ドル | -                | 1                |
| 16,000,001香港ドル - 16,500,000香港ドル | 1                | -                |
| 17,000,001香港ドル - 17,500,000香港ドル | -                | 1                |
| 19,500,001香港ドル - 20,000,000香港ドル | 2                | -                |
| 22,500,001香港ドル - 23,000,000香港ドル | -                | 1 <sup>(b)</sup> |
| 27,500,001香港ドル - 28,000,000香港ドル | 1 <sup>(b)</sup> | -                |
| 58,000,001香港ドル - 58,500,000香港ドル | -                | 1 <sup>(a)</sup> |
| 75,000,001香港ドル - 75,500,000香港ドル | 1 <sup>(a)</sup> | -                |
| 執行取締役及び上級管理職の合計人数（脚注（ ））        | 18               | 19               |

脚注：

- （ ） 報酬幅ごとの報酬総額の計算は、当年度に認識された長期インセンティブ報奨及び当年度中に支払われ認識された短期報酬の価値に基づいている。
- （ ） 執行取締役であるジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ氏<sup>(a)</sup>及びビン・コック・シヨン氏<sup>(b)</sup>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（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89ページから91ページ（訳者注：原文のページ。）の「長期インセンティブ・スキーム」のセクションに記載されている。残りの部分は、支払われた短期報酬である。
- （ ） 退任1名（2024年：退職1名及び退任1名）の上級管理職／メンバーを含む。

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（2024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（2024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）

|                  | 2025年 | 2024年 |
|------------------|-------|-------|
| 基本給、その他手当及び現物給付  | 14    | 12    |
| 変動賞与             | 28    | 26    |
| 長期インセンティブ・スキーム報奨 | 14    | 6     |
|                  | 56    | 44    |

### 34 将来の最低受取賃料

2025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) |        |
|---------|-------------|--------|
|         | 2025年       | 2024年  |
| 1年以内    | 7,893       | 7,924  |
| 1年超5年以内 | 9,874       | 10,565 |
| 5年超     | 647         | 1,043  |
|         | 18,414      | 19,532 |

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（2024年：3年間）である。

### 35 主要子会社

本ファンドは、2025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<br>法人組織の種類 /<br>事業の場所     | 主要業務                                     | 発行済株式資本 /<br>登録資本金の<br>詳細 | 保有持分  |       |  |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|---------------------------|-------|-------|--|
|                                                                              |                                  |                                          |                           | 2025年 | 2024年 |  |
| 本管理会社及びその子会社                                                                 |                                  |                                          |                           |       |       |  |
| # 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 /<br>香港                | 投資管理                                     | 52,000,000香港ドル            | 100%  | 100%  |  |
| リンク・アセット・マネジメント（オーストラリア）ピー<br>ティーワイ・リミテッド                                    | オーストラリア、有限<br>責任会社 / オーストラ<br>リア | コーポレー<br>ト・マネジ<br>メント・<br>サービス及<br>び投資管理 | 450,001豪ドル                | 100%  | 100%  |  |
| リンク・アセット・マネジメント（レッドウッド）プライベ<br>ート・リミテッド                                      | シンガポール、有限責<br>任会社 / シンガポール       | 資産管理                                     | 1 米ドル                     | 100%  | 100%  |  |
| リンク・アセット・マネジメン<br>ト（シンガポール）プライベ<br>ート・リミテッド                                  | シンガポール、有限責<br>任会社 / シンガポール       | 投資管理                                     | 3,533,570米ドル              | 100%  | 100%  |  |
| リンク・プロパティー・マネジ<br>メント・サービス・リミテッド                                             | 香港、有限責任会社 /<br>香港                | 不動産管理                                    | 1,000,000香港ドル             | 100%  | 100%  |  |
| リンクIPリミテッド                                                                   | 香港、有限責任会社 /<br>香港                | 商標保有                                     | 1 香港ドル                    | 100%  | 100%  |  |
| リンク・プロパティー・マネジ<br>メント（レッドウッド）プライ<br>ベート・リミテッド                                | シンガポール、有限責<br>任会社 / シンガポール       | 不動産管理                                    | 1 米ドル                     | 100%  | 100%  |  |
| 領展房地產（上海）有限公司                                                                | 中華人民共和国、有限<br>責任会社 / 中華人民共<br>和国 | コーポレー<br>ト・マネジ<br>メント・<br>サービス           | 10,000,000人民元             | 100%  | 100%  |  |
| リンク・ジャパン・インベスト<br>メント・ホールディングス株式<br>会社                                       | 日本、株式会社 / 日本                     | 投資管理                                     | 100,000日本円                | 100%  | -     |  |
| 本ファンドのポートフォリオ                                                                |                                  |                                          |                           |       |       |  |
| # ザ・リンク・ホールディング<br>ス・リミテッド（香港で事業を<br>行うための名称：リンク（SPV）<br>ホールディングス・リミテッ<br>ド） | ケイマン諸島、有限責<br>任会社 / 香港           | 投資持株                                     | 1 米ドル                     | 100%  | 100%  |  |
| ア・リーダー・ディベロップメ<br>ント・リミテッド                                                   | 英領バージン諸島、有<br>限責任会社 / シンガ<br>ポール | 不動産保有<br>及びリース                           | 74,207米ドル                 | 100%  | 100%  |  |
| アフォード・リミテッド                                                                  | 香港、有限責任会社 /<br>香港                | 投資持株                                     | 160,539,360香港ドル           | 100%  | 100%  |  |
| アルペルトン・グローバル<br>（HK）リミテッド                                                    | 香港、有限責任会社 /<br>香港                | 投資持株                                     | 1 香港ドル                    | 100%  | 100%  |  |
| アポロ・ラック・リミテッド                                                                | 英領バージン諸島、有<br>限責任会社 / 香港         | 不動産保有<br>及びリース                           | 1 米ドル                     | 100%  | 100%  |  |
| アトランティック・ベスト・リ<br>ミテッド                                                       | 香港、有限責任会社 /<br>香港                | 投資持株                                     | 2 香港ドル                    | 100%  | 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% | 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% | 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% | 100% |
| キャボット（UK）ホールディング・リミテッド                        | 英国、有限責任会社／英国           | 投資持株       | 11英ポンド            | 100% | 100% |
| キャボットスクエア・リテール・リミテッド（旧キャボットスクエア・リテールS.à r.l.） | * ジャージー、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% | 100% |
| カリピアン・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% | 100% |
| センチュリー・エリート・ディベロップメント（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% | 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 | 2,198,749,996香港ドル | 60%  | 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% | 100% |
| 常熟榕通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 | 444,380,000人民元    | 100% | 100% |
| 常熟神州通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 | 87,550,000人民元     | 100% | 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       | 17,661,029米ドル     | 100% | 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 | 1,484,121米ドル      | 100% | 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%  | 75%  |
| ドリーム・アップ・インベストメンツ（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% | 100% |
| 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 | 519,443米ドル        | 100% | 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% | 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% | 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%  | 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% | 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% | 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% | 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% | 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% | 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% | 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%  | 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% | 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       | 1,467,637,174豪ドル | 100% | 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% | 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% | 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 | 159,337,842豪ドル   | 100% | 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% | 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% | 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     | 不動産保有及びリース | 1,261,561豪ドル     | 100% | 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 | 293,285,010豪ドル   | 100% | 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 | 118,201,254豪ドル   | 100% | 100% |
| ラッキー・スプリング・ディベロップメント（HK）リミテッド           | 香港、有限責任会社／香港           | 不動産開発      | 1香港ドル            | 100% | 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 | 14,841,201米ドル    | 100% | 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       | 403,000,100豪ドル   | 100% | 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% | 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% | 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% | 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% | 100% |
| 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 | 100% | 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% | 100% |
| ザ・リンク・ファイナンス（オーストラリア）ピーティールワイ・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% | 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% | 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% | 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% | 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% | 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% | 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%  | 75%  |
| 25キャボットスクエア・リミテッド（旧25キャボットスクエアS.à r.l.） | * ジャージー、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% | 100% |

# 直接保有子会社。

\* 2024年4月2日付でルクセンブルグからジャージに移転した子会社。

2025年3月31日現在、非支配株主が40%を保有するセンチュリー・ランド・インベストメント・リミテッドは、投資不動産6,757百万香港ドル（2024年：8,040百万香港ドル）及び欠損金の純株主持分978百万香港ドル（2024年：704百万香港ドル）を保有していた。本管理会社は、センチュリー・ランド・インベストメント・リミテッド及びその他の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

2025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（REITコードで定義）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  |       |
|-------------------|--------------|---------------|-------------|-----------|-------|-------|
|                   |              |               |             |           | 2025年 | 2024年 |
| クイーン・ピクトリア・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）  | 15百万豪ドル   | 50%   | 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）  | 8百万豪ドル    | 50%   | 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）  | 5百万豪ドル    | 50%   | 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、2025年5月27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 2025

|                                                                                                       | Note | 2025<br>HK\$'M  | 2024<br>HK\$'M |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------|----------------|
| <b>Revenue</b>                                                                                        | 5    | <b>14,223</b>   | <b>13,578</b>  |
| Property operating expenses                                                                           | 7    | (3,604)         | (3,508)        |
| Net property income                                                                                   |      | <b>10,619</b>   | <b>10,070</b>  |
| General and administrative expenses                                                                   |      | (915)           | (766)          |
| Change in fair values of investment properties                                                        | 14   | (16,280)        | (7,361)        |
| Impairment of goodwill                                                                                | 13   | -               | (377)          |
| Impairment of property, plant and equipment                                                           | 16   | -               | (81)           |
| Interest income                                                                                       |      | 224             | 551            |
| Finance costs                                                                                         | 8    | (2,096)         | (2,319)        |
| Loss on disposals of financial assets at amortised cost                                               |      | -               | (5)            |
| Share of net losses of a joint venture                                                                | 15   | (419)           | (627)          |
| <b>Loss before taxation and transactions with Unitholders</b>                                         | 9    | <b>(8,867)</b>  | <b>(915)</b>   |
| Taxation                                                                                              | 11   | (564)           | (1,548)        |
| <b>Loss for the year, before transactions with Unitholders</b>                                        |      | <b>(9,431)</b>  | <b>(2,463)</b> |
| Distributions paid to Unitholders:                                                                    |      |                 |                |
| - 2025 interim distribution                                                                           |      | (3,476)         | -              |
| - 2024 final distribution                                                                             |      | (3,385)         | -              |
| - 2024 interim distribution                                                                           |      | -               | (3,333)        |
| - 2023 final distribution                                                                             |      | -               | (3,034)        |
|                                                                                                       |      | <b>(16,292)</b> | <b>(8,830)</b> |
| Represented by:                                                                                       |      |                 |                |
| Change in net assets attributable to Unitholders, excluding issues of new units and units bought back |      | (16,292)        | (10,148)       |
| Amount arising from reserve movements                                                                 | 28   | 568             | 1,798          |
| Non-controlling interests                                                                             |      | (568)           | (480)          |
|                                                                                                       |      | <b>(16,292)</b> | <b>(8,830)</b> |
| Loss for the year, before transactions with Unitholders attributable to                               |      |                 |                |
| - Unitholders (Note)                                                                                  | 12   | (8,863)         | (1,963)        |
| - Non-controlling interests                                                                           |      | (568)           | (480)          |
|                                                                                                       |      | <b>(9,431)</b>  | <b>(2,463)</b> |

The notes on pages 115 to 170 are an integral part of these consolidated financial statements.

Note: Loss per unit, based upon loss for the year, before transactions with Unitholders attributable to Unitholders and the weighted average number of units in issue, is set out in Note 12 to the consolidated financial statements.

# Consolidated Statement of Comprehensive Income

For the year ended 31 March 2025

|                                                                                     | Before<br>transactions<br>with<br>Unitholders<br>HK\$'M | Transactions<br>with<br>Unitholders<br>(Note (i))<br>HK\$'M | After<br>transactions<br>with<br>Unitholders<br>(Note (i))<br>HK\$'M | Non-<br>controlling<br>interests<br>HK\$'M | Total<br>HK\$'M |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------|
| <b>For the year ended 31 March 2025</b>                                             |                                                         |                                                             |                                                                      |                                            |                 |
| (Loss)/profit for the year                                                          | (8,863)                                                 | 9,431                                                       | 568                                                                  | (568)                                      | -               |
| Other comprehensive income                                                          |                                                         |                                                             |                                                                      |                                            |                 |
| Items that may be reclassified subsequently to<br>the consolidated income statement |                                                         |                                                             |                                                                      |                                            |                 |
| - Cash flow hedging reserve                                                         | (492)                                                   | -                                                           | (492)                                                                | -                                          | (492)           |
| - Exchange reserve                                                                  | (76)                                                    | -                                                           | (76)                                                                 | (3)                                        | (79)            |
| <b>Total comprehensive (loss)/income<br/>for the year</b>                           | <b>(9,431)</b>                                          | <b>9,431</b>                                                | <b>-</b>                                                             | <b>(571)</b>                               | <b>(571)</b>    |

For the year ended 31 March 2024

|                                                                                     |                |              |          |              |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------|--------------|--------------|
| (Loss)/profit for the year                                                          | (1,963)        | 3,781        | 1,798    | (480)        | 1,318        |
| Other comprehensive income                                                          |                |              |          |              |              |
| Items that may be reclassified subsequently to<br>the consolidated income statement |                |              |          |              |              |
| - Cash flow hedging reserve                                                         | (169)          | -            | (169)    | -            | (169)        |
| - Exchange reserve                                                                  | (1,629)        | -            | (1,629)  | (21)         | (1,650)      |
| <b>Total comprehensive (loss)/income<br/>for the year</b>                           | <b>(3,781)</b> | <b>3,781</b> | <b>-</b> | <b>(501)</b> | <b>(501)</b> |

The notes on pages 115 to 170 are an integral part of these consolidated financial statements.

Notes:

- (i) Transactions with Unitholders comprise the distributions to Unitholders of HK\$0,861 million (2024: HK\$0,367 million) and change in net assets attributable to Unitholders, excluding issues of new units and units bought back, which is a decrease of HK\$16,292 million (2024: HK\$10,148 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 comprehensive income attributable to Unitholders after the transactions with Unitholders is zero.

# Consolidated Statement of Distributions

For the year ended 31 March 2025

|                                                                                            | Note | 2025<br>HK\$'M        | 2024<br>HK\$'M        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Loss for the year, before transactions with Unitholders attributable to Unitholders</b> |      | <b>(8,863)</b>        | <b>(1,983)</b>        |
| Adjustments (Note (i)):                                                                    |      |                       |                       |
| – Change in fair values of investment properties                                           |      | 16,181                | 7,710                 |
| – Impairment of goodwill                                                                   |      | –                     | 377                   |
| – Impairment of property, plant and equipment                                              |      | –                     | 81                    |
| – Deferred taxation on change in fair values of investment properties                      |      | (332)                 | 458                   |
| – Change in fair values of derivative component of convertible bonds                       |      | (29)                  | (169)                 |
| – Change in fair values of financial instruments                                           |      | 67                    | 82                    |
| – Depreciation and amortisation of real estate and related assets                          |      | 31                    | 45                    |
| – Loss on disposals of financial assets at amortised cost                                  |      | –                     | 5                     |
| – Other non-cash (gains)/losses                                                            |      | (30)                  | 112                   |
| <b>Total distributable amount (Note (ii))</b>                                              |      | <b>7,025</b>          | <b>6,718</b>          |
| Interim distribution paid                                                                  |      | 3,476                 | 3,333                 |
| Final distribution, to be paid to the Unitholders                                          |      | 3,549                 | 3,385                 |
| <b>Total distributions for the year</b>                                                    |      | <b>7,025</b>          | <b>6,718</b>          |
| Units in issue (excluding treasury units) at 31 March                                      | 27   | 2,582,396,465         | 2,553,845,113         |
| Distributions per unit to Unitholders:                                                     |      |                       |                       |
| – Interim distribution per unit, paid (Note (ii))                                          |      | HK134.89 cents        | HK130.08 cents        |
| – Final distribution per unit, to be paid to the Unitholders (Note (iii))                  |      | HK137.45 cents        | HK132.57 cents        |
| <b>Distribution per unit for the year</b>                                                  |      | <b>HK272.34 cents</b> | <b>HK262.65 cents</b> |

The notes on pages 115 to 170 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 total distributable income for each financial year. Total distributable income, according to the Trust Deed, is the Group's consolidated profit/(loss) after taxation attributable to Unitholders, as adjusted to eliminate the effect of certain non-cash adjustments attributable to Unitholders which have been recorded in the consolidated income statement for the relevant year. For the year ended 31 March 2025, the Manager has decided to distribute 100% (2024: 100%) of its total distributable income to Unitholders, and the total distributable amount represented 100% (2024: 100%) of the total distributable income of the Group.
- (ii) The interim distribution per unit of HK134.89 cents (2024: HK130.08 cents) for the six months ended 30 September 2024 was calculated based on the interim distribution of HK\$3,476 million (2024: HK\$3,333 million) for the period and 2,576,645,433 units (2024: 2,561,900,575 units) in issue as at 30 September 2024. The interim distribution was paid to Unitholders on 27 December 2024.
- (iii) The final distribution per unit of HK137.45 cents (2024: HK132.57 cents) for the year ended 31 March 2025 is calculated based on the final distribution to be paid to the Unitholders of HK\$3,549 million (2024: HK\$3,385 million) for the second half of the financial year and 2,582,396,465 units (2024: 2,553,845,113 units) in issue (excluding treasury units) as at 31 March 2025, without taking into account any change in the number of units in issue subsequent to the approval of the consolidated financial statements. The final distribution will be paid to Unitholders on 4 August 2025.

# Consolidated Statement of Financial Position

As at 31 March 2025

|                                                                            | Note | 2025<br>HK\$'M   | 2024<br>HK\$'M   |
|----------------------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Assets</b>                                                              |      |                  |                  |
| Investment properties                                                      | 14   | 220,413          | 235,979          |
| Interests in a joint venture                                               | 15   | 2,005            | 2,151            |
| Property, plant and equipment                                              | 16   | 1,367            | 1,383            |
| Financial assets at amortised cost                                         | 17   | –                | 599              |
| Deposits and prepayments                                                   |      | 179              | 162              |
| Derivative financial instruments                                           | 25   | 477              | 939              |
| Trade and other receivables                                                | 18   | 1,131            | 1,104            |
| Bank deposits                                                              | 19   | 262              | 2,813            |
| Cash and cash equivalents                                                  | 19   | 3,343            | 7,184            |
| <b>Total assets</b>                                                        |      | <b>229,177</b>   | <b>252,314</b>   |
| <b>Liabilities, excluding net assets attributable to Unitholders</b>       |      |                  |                  |
| Deferred tax liabilities                                                   | 20   | 3,587            | 3,926            |
| Long-term incentive scheme provision                                       | 21   | 142              | 88               |
| Other liabilities                                                          | 22   | 3,081            | 3,909            |
| Borrowings                                                                 | 23   | 49,659           | 55,223           |
| Convertible bonds                                                          | 24   | 3,249            | 4,036            |
| Security deposits                                                          |      | 2,232            | 2,269            |
| Derivative financial instruments                                           | 25   | 842              | 1,010            |
| Provision for taxation                                                     |      | 430              | 441              |
| Trade payables, receipts in advance and accruals                           | 26   | 2,557            | 2,970            |
| <b>Total liabilities, excluding net assets attributable to Unitholders</b> |      | <b>65,779</b>    | <b>73,872</b>    |
| <b>Non-controlling interests</b>                                           |      | <b>(72)</b>      | <b>(381)</b>     |
| <b>Net assets attributable to Unitholders</b>                              |      | <b>163,470</b>   | <b>178,823</b>   |
| Units in issue (excluding treasury units)                                  | 27   | 2,582,396,465    | 2,553,845,113    |
| <b>Net assets per unit attributable to Unitholders</b>                     |      | <b>HK\$63.30</b> | <b>HK\$70.02</b> |

The notes on pages 115 to 170 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

**George Kwok Lung HONGCHOY**  
Group Chief Executive Officer  
27 May 2025

**NG Kok Siong**  
Chief Financial Officer  
27 May 2025

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

For the year ended 31 March 2025

|                                                                                                                                                                      | Note | Unitholders' equity<br>HK\$'M | Net assets attributable to Unitholders<br>HK\$'M | Non-controlling interests<br>HK\$'M |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|
| At 1 April 2024                                                                                                                                                      |      | -                             | 178,823                                          | (381)                               |
| Issuance of units under distribution reinvestment scheme                                                                                                             |      | -                             | 1,513                                            | -                                   |
| Units bought back as treasury units                                                                                                                                  | 27   | -                             | (574)                                            | -                                   |
| Loss for the year ended 31 March 2025, before transactions with Unitholders                                                                                          |      | -                             | (8,863)                                          | (568)                               |
| Distributions paid to Unitholders                                                                                                                                    |      | -                             | -                                                | -                                   |
| - 2025 interim distribution                                                                                                                                          |      | -                             | (3,476)                                          | -                                   |
| - 2024 final distribution                                                                                                                                            |      | -                             | (3,385)                                          | -                                   |
| Capital contribution from a non-controlling interest of a subsidiary                                                                                                 |      | -                             | -                                                | 880                                 |
| Loss on cash flow hedges                                                                                                                                             | 28   | (223)                         | -                                                | -                                   |
| Amount transferred to the consolidated income statement                                                                                                              | 28   | (269)                         | -                                                | -                                   |
| Foreign currency translations                                                                                                                                        | 28   | (76)                          | -                                                | (3)                                 |
| Amount arising from reserve movements                                                                                                                                | 28   | 568                           | (568)                                            | -                                   |
| Change in net assets attributable to Unitholders and non-controlling interests for the year ended 31 March 2025, excluding issues of new units and units bought back |      | -                             | (16,292)                                         | 309                                 |
| <b>At 31 March 2025</b>                                                                                                                                              |      | <b>-</b>                      | <b>163,470</b>                                   | <b>(72)</b>                         |
| At 1 April 2023                                                                                                                                                      |      | -                             | 188,940                                          | 120                                 |
| Issuance of units under distribution reinvestment scheme                                                                                                             |      | -                             | 966                                              | -                                   |
| Units bought back for cancellation                                                                                                                                   |      | -                             | (935)                                            | -                                   |
| Loss for the year ended 31 March 2024, before transactions with Unitholders                                                                                          |      | -                             | (1,963)                                          | (480)                               |
| Distributions paid to Unitholders                                                                                                                                    |      | -                             | -                                                | -                                   |
| - 2024 interim distribution                                                                                                                                          |      | -                             | (3,333)                                          | -                                   |
| - 2023 final distribution                                                                                                                                            |      | -                             | (3,034)                                          | -                                   |
| Gain on cash flow hedges                                                                                                                                             |      | 252                           | -                                                | -                                   |
| Amount transferred to the consolidated income statement                                                                                                              |      | (421)                         | -                                                | -                                   |
| Foreign currency translations                                                                                                                                        |      | (1,629)                       | -                                                | (21)                                |
| Amount arising from reserve movements                                                                                                                                |      | 1,798                         | (1,798)                                          | -                                   |
| Change in net assets attributable to Unitholders and non-controlling interests for the year ended 31 March 2024, excluding issues of new units and units bought back |      | -                             | (10,148)                                         | (501)                               |
| <b>At 31 March 2024</b>                                                                                                                                              |      | <b>-</b>                      | <b>178,823</b>                                   | <b>(381)</b>                        |

The notes on pages 115 to 170 are an integral part of these consolidated financial statements.

# Consolidated Statement of Cash Flows

For the year ended 31 March 2025

|                                                                                                                      | Note  | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| <b>Operating activities</b>                                                                                          |       |                |                |
| <b>Net cash generated from operating activities</b>                                                                  | 30(a) | 9,013          | 8,481          |
| <b>Investing activities</b>                                                                                          |       |                |                |
| Acquisition of assets                                                                                                | 31    | (284)          | (2,667)        |
| Additions to investment properties                                                                                   |       | (1,133)        | (977)          |
| Additions to property, plant and equipment                                                                           |       | (69)           | (85)           |
| Interest income received                                                                                             |       | 212            | 551            |
| Proceeds from disposal and maturity of financial assets at amortised cost                                            |       | 591            | 569            |
| Placement of bank deposits and restricted bank deposits with original maturity of more than three months             |       | (2,943)        | (11,975)       |
| Receipt from maturity of bank deposits and restricted bank deposits with original maturity of more than three months |       | 5,493          | 12,678         |
| Deposit for acquisition of assets received                                                                           |       | -              | 1,200          |
| Capital injection to a joint venture                                                                                 | 15    | (446)          | -              |
| Dividend received from a joint venture                                                                               |       | 96             | 197            |
| <b>Net cash generated from/(used in) investing activities</b>                                                        |       | 1,517          | (509)          |
| <b>Financing activities</b>                                                                                          |       |                |                |
| Proceeds from borrowings, net of transaction costs                                                                   | 30(c) | 16,466         | 6,322          |
| Redemption of convertible bonds                                                                                      | 30(c) | (787)          | -              |
| Repayments of borrowings                                                                                             | 30(c) | (21,979)       | (12,084)       |
| Advances from a non-controlling interest                                                                             | 30(c) | 880            | 2              |
| Repayments to a non-controlling interest                                                                             | 30(c) | (1,760)        | -              |
| Capital contribution from a non-controlling interest of a subsidiary                                                 |       | 880            | -              |
| Interest expenses paid                                                                                               | 30(c) | (2,412)        | (2,813)        |
| Settlement of derivative financial instruments                                                                       | 30(c) | 287            | 510            |
| Payments of lease liabilities                                                                                        | 30(c) | (10)           | (8)            |
| Payments of transaction costs for rights issue                                                                       |       | -              | (303)          |
| Distributions paid to Unitholders                                                                                    |       | (5,348)        | (5,401)        |
| Units bought back for cancellation                                                                                   | 27    | -              | (935)          |
| Units bought back as treasury units                                                                                  | 27    | (574)          | -              |
| <b>Net cash used in financing activities</b>                                                                         |       | (14,357)       | (14,710)       |
| <b>Net decrease in cash and cash equivalents</b>                                                                     |       | (3,827)        | (6,738)        |
| Cash and cash equivalents at 1 April                                                                                 |       | 7,184          | 13,987         |
| Effect on exchange rate changes on cash and cash equivalents                                                         |       | (14)           | (65)           |
| <b>Cash and cash equivalents at 31 March</b>                                                                         |       | 3,343          | 7,184          |

The notes on pages 115 to 170 are an integral part of these consolidated financial statements.

# Notes to the Consolidated Financial Statements

## 1 Corporate Information

Link Real Estate Investment Trust ("**Link REIT**") is a collective investment scheme authorised under section 104 of the Securities and Futures Ordinance (Chapter 571 of the Laws of Hong Kong). Link REIT is governed by a Third Amending and Restating Deed entered into on 19 June 2024 (the "**Trust Deed**").

The principal activity of Link REIT 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 (the "**Manager**"), 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 HKFRS Accounting 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 and investment properties, which are stated at fair values as explained in the material accounting policies set out in Note 3.

### (c) Adoption of New and Revised Accounting Policies

For the year ended 31 March 2025, the Group has adopted all the amendments and interpretation that are currently in issue and effective.

|                                   |                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HKAS 1 Amendments                 | Classification of Liabilities as Current or Non-current                                                                         |
| HKAS 1 Amendments                 | Non-current Liabilities with Covenants                                                                                          |
| HKAS 7 and HKFRS 7 Amendments     | Supplier Finance Arrangements                                                                                                   |
| HKFRS 16 Amendments               | Lease Liability in a Sale and Leaseback                                                                                         |
| Hong Kong Interpretation 5 (2020) | Presentation of Financial Statements – Classification by the Borrower of a Term Loan that Contains a Repayment on Demand Clause |

The adoption of these amendments and interpretation has not had any significant effect on the results reported and the financial position of the Group.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### 2 Basis of Preparation (Continued)

#### (c) Adoption of New and Revised Accounting Policies (Continued)

The following new standards, amendments and amendments to 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 2025.

|                                                   |                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HKAS 21 and HKFRS 1 Amendments                    | Lack of Exchangeability <sup>(1)</sup>                                                                                                            |
| HKFRS 9 and HKFRS 7 Amendments                    | Classification and Measurement of Financial Instruments <sup>(2)</sup>                                                                            |
| HKFRS 1, HKFRS 7, HKFRS 9,<br>HKFRS 10 and HKAS 7 | Annual Improvements to HKFRS Accounting Standards – Volume 11 <sup>(3)</sup>                                                                      |
| HKFRS 18                                          | Presentation and Disclosure in Financial Statements <sup>(4)</sup>                                                                                |
| HKFRS 19                                          | Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures <sup>(4)</sup>                                                                            |
| Hong Kong Interpretation 5 Amendments             | Presentation of Financial Statements – Classification by the Borrower of<br>a Term Loan that Contains a Repayment on Demand Clause <sup>(4)</sup> |
| HKFRS 10 and HKAS 28 Amendments                   | Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint<br>Venture <sup>(4)</sup>                                           |

<sup>(1)</sup> effective for accounting periods beginning on or after 1 January 2025

<sup>(2)</sup> effective for accounting periods beginning on or after 1 January 2026

<sup>(3)</sup> effective for accounting periods beginning on or after 1 January 2027

<sup>(4)</sup> no mandatory effective date is determined yet but early application is permitted

The Group is in the process of making an assessment of the impact of these new standards, amendments and amendments to interpretation upon initial application.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### 3 Summary of Material Accounting Policies

The material 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 REIT and all its subsidiaries as at 31 March 2025 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 that constitute a business 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 generally 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.

#### (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.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### 3 Summary of Material 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 REIT 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.

#### (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 and building held under government leases and other leases that meet the definition of investment property.

An investment property is measured initially at its cost, including related transaction costs.

After initial recognition, an investment property is carried at fair value, representing open market value determined at each reporting date. The carrying value of the investment property is reviewed every six months and is independently valued by external valuer at least annually.

Any gain or loss arising on disposal of the investment property (calculated as the difference between the disposal proceeds and the carrying amount, including revaluation, of the asset) is recognised in the consolidated income statement in the period in which the investment property is disposed of.

Changes in fair values of the investment properties are recognised in the consolidated income statement.

Subsequent expenditure is capitalised to the asset's carrying amount only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group, and the cost of the item can be measured reliably. All other repair and maintenance costs are expensed in the consolidated income statement during the period in which they are incurred.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

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

#### (e) Property, Plant and Equipment

Property, plant and equipment, including right-of-use assets arising from property leased for own use, are stated at historical cost (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 | Shorter of five years or lease terms (if applicable) |
| 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.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### 3 Summary of Material 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 a joint venture. 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.

##### (i) Joint Operations

A joint operation is a joint arrangement which does not involve the establishment of a separate entity. The Group's interests 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 Venture

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.

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 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 whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying value may not be recoverable.

#### (g) Trade and Other Receivables

Trade and other receivables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost, less provision for impairment. The Group holds the trade and other receivables with the objective to collect the contractual cash flows and therefore measures them subsequently at amortised cost using the effective interest method. The Group applies the HKFRS 9 simplified approach in assessing expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for trade receivables other than unbilled lease receivables. The expected credit losses on trade receivables other than unbilled lease 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. Unbilled lease receivables arise as a result of the spreading of the lease incentives such as rent-free periods provided to tenants over the lease term. Unbilled lease receivables are reviewed by the Group for impairment in accordance with HKAS 36.

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.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

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

#### (h) Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents include cash in hand, deposits held at call with banks, other short-term highly liquid investments with original maturities of three months or less and bank overdrafts.

#### (i) Unitholders' Funds as a Financial Liability

In accordance with the Trust Deed, Link REIT 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.

#### (j) 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 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.

#### (k) 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 jurisdictions 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.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

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

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

When investment properties and investment properties under development are carried at fair value in accordance with the accounting policy set out in note 3(d), the amount of deferred tax recognised is measured using the tax rates that would apply on the sale of those assets at their carrying value at the end of the reporting period unless the property is depreciable and is held within a business model whose objective is to consume substantially all of the economic benefits embodied in the property over time, rather than through sale. In all other cases, the amount of deferred tax recognised is measured based on the expected manner of realisation or settlement of the carrying amount of the assets and liabilities, using tax rates enacted or substantively enacted at the end of the reporting period. Deferred tax assets and liabilities are not discounted.

#### (l) Borrowings

Borrowings are recognised initially at fair value, net of transaction costs incurred. Borrowings 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.

#### (m) 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.

#### (n) Revenue Recognition

##### (i) Rentals

In accordance with HKFRS 16, operating lease rental income from retail properties, office properties, logistics properties and car park related business 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.

In accordance with HKFRS 15, car park rental income is recognised over time when the related services are rendered.

##### (ii) Service Fees and Charges

In accordance with HKFRS 15, service fees and charges such as management fees and air conditioning service fees 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.

The Group has applied the practical expedients in paragraph 121 of HKFRS 15 to exempt the disclosure of revenue expected to be recognised in the future arising from certain contracts with customers in existence at the reporting date that are billed based on the performance completed to date or have an original expected duration of one year or less.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

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

#### (o) 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.

#### (p) 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 hedge, 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 designated 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 within finance costs.

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 within finance costs.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

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

#### (p) Derivative Financial Instruments and Hedging Activities (Continued)

##### (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 within finance costs.

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 borrowings. At the same time, the carrying amounts of the hedged liabilities in the consolidated statement of financial position are adjusted for the changes in fair values.

##### (iii) 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 within finance costs.

Gains and losses accumulated in equity are reclassified to the consolidated income statement when the foreign operation is disposed of.

##### (iv) Derivatives That Are Not Designated for Hedge Accounting

Certain derivative instruments are not designated for hedge accounting. Changes in the fair value of any derivative instrument that are not designated for hedge accounting is recognised immediately in the consolidated income statement within finance costs.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

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

#### (p) Derivative Financial Instruments and Hedging Activities (Continued)

##### (v) Hedge Effectiveness

Hedge effectiveness is determined at the inception of the hedge relationship and at each reporting date through prospective effectiveness assessments based on the three criteria: economic relationship between the hedged item and hedging instrument, credit risk and hedge ratio.

For hedges of interest rate risk and/or currency risk on cash flow hedges or fair value hedges, the Group enters into interest rate swap contracts and cross currency swap contracts that have similar critical terms as the hedged item, such as reference rate, reset dates, payment dates, maturities and notional amount. Since all critical terms matched during the year, there is an economic relationship.

Hedge ineffectiveness for interest rate swap contracts and cross currency swap contracts may occur due to (i) the credit value/debit value adjustment on the interest rate swap contracts and cross currency swap contracts which is not matched by the borrowings, and (ii) differences in critical terms between the interest rate swap contracts and cross currency swap contracts and borrowings. Hedge ineffectiveness is recognised in the consolidated income statement within finance costs. The Group has elected to exclude changes in currency basis from hedging designation and recognise changes in currency basis in the consolidated income statement within finance costs.

For hedge of net investments in foreign operations, the Group enters into hedge relationships where the spot foreign exchange rate exposure of the nominal amount exactly offset the fair value of net investment in foreign currency.

Ineffectiveness may arise if the carrying value of the designated net investment declines below the notional amount of the derivatives, or if there are changes in the credit risk of the Group or the derivative counterparty. The Group has elected to exclude changes in forward element and currency basis from its hedge designations, which are recognised in the consolidated income statement within finance costs.

##### (q) 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.

##### (r) 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.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### 4 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 income capitalisation method as the primary method to arrive at the market values of each investment property and made cross reference to market comparables and in addition, for overseas properties where local valuation standards require, discounted cashflow method. Details of the valuation techniques and assumptions have been disclosed in Note 14.

#### (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.

### 5 Revenue

Revenue recognised during the year comprises:

|                                                               | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Rentals                                                       |                |                |
| – Hong Kong retail and office properties                      | 6,657          | 6,652          |
| – Hong Kong car parks and related business (Note (i))         | 2,507          | 2,470          |
| – Mainland China retail, office and logistics properties      | 1,583          | 1,258          |
| – Overseas retail and office properties                       | 1,334          | 1,343          |
| Management fees and air conditioning service fees (Note (ii)) | 1,780          | 1,547          |
| Other revenue (Note (iii))                                    | 362            | 308            |
| Total revenue                                                 | 14,223         | 13,578         |

Notes:

- (i) Hong Kong car parks and related business includes car park rental income of HK\$2,300 million (2024: HK\$2,263 million) which is recognised over time on a straight line basis over the period of services as the customers simultaneously receive and consume the benefits provided by the Group's performance. There are no separate performance obligations identified for the car park rental income.
- (ii) Management fees and air conditioning service fees and other revenue are recognised over time on a straight line basis over the period of services as the customers simultaneously receive and consume the benefits provided by the Group's performance.

Leases with tenants provide for monthly base rent and recovery of certain outgoings. Additional rents based on business turnover amounted to HK\$202 million (2024: HK\$191 million) and have been included in the rental income.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 6 Segment Information

|                                                                     | Hong Kong<br>retail<br>and office<br>properties<br>HK\$'M | Hong Kong<br>car parks<br>and related<br>business<br>HK\$'M | Mainland<br>China retail,<br>office and<br>logistics<br>properties<br>HK\$'M | Overseas<br>retail<br>and office<br>properties<br>HK\$'M | Total<br>HK\$'M |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>For the year ended 31 March 2025</b>                             |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          |                 |
| Revenue                                                             | 7,897                                                     | 2,523                                                       | 2,022                                                                        | 1,781                                                    | 14,223          |
| Segment results                                                     | 5,961                                                     | 1,986                                                       | 1,469                                                                        | 1,203                                                    | 10,619          |
| Change in fair values of investment properties                      | (10,537)                                                  | (1,653)                                                     | (3,611)                                                                      | (279)                                                    | (16,280)        |
| Share of net losses of a joint venture                              | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | (419)                                                    | (419)           |
| Corporate expenses                                                  |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          | (915)           |
| Interest income                                                     |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          | 224             |
| Finance costs                                                       |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          | (2,096)         |
| Loss before taxation and transactions with Unitholders              |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          | (8,867)         |
| Taxation                                                            |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          | (564)           |
| Loss for the year, before transactions with Unitholders             |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          | (9,431)         |
| Other capital additions                                             | 760                                                       | 112                                                         | 241                                                                          | 14                                                       | 1,127           |
| Depreciation                                                        | (30)                                                      | -                                                           | (3)                                                                          | (13)                                                     | (46)            |
| <b>As at 31 March 2025</b>                                          |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          |                 |
| Segment assets                                                      | 124,178                                                   | 46,077                                                      | 31,673                                                                       | 20,845                                                   | 222,773         |
| Interests in a joint venture                                        | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | 2,005                                                    | 2,005           |
| Unallocated corporate assets                                        |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          | 317             |
| Derivative financial instruments                                    |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          | 477             |
| Bank deposits                                                       |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          | 262             |
| Cash and cash equivalents                                           |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          | 3,343           |
| Total assets                                                        |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          | 229,177         |
| Segment liabilities                                                 | 2,515                                                     | 257                                                         | 1,023                                                                        | 559                                                      | 4,354           |
| Unallocated corporate liabilities                                   |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          | 435             |
| Deferred tax liabilities                                            |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          | 3,587           |
| Long-term incentive scheme provision                                |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          | 142             |
| Other liabilities                                                   |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          | 3,081           |
| Borrowings                                                          |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          | 49,659          |
| Convertible bonds                                                   |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          | 3,249           |
| Derivative financial instruments                                    |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          | 842             |
| Provision for taxation                                              |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          | 430             |
| Total liabilities, excluding net assets attributable to Unitholders |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          | 65,779          |
| Non-controlling interests                                           |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          | (72)            |
| Net assets attributable to Unitholders                              |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          | 163,470         |

For the year ended 31 March 2025, revenue of HK\$2,022 million (2024: HK\$1,572 million) is attributable to external customers from Mainland China, HK\$10,420 million (2024: HK\$10,264 million) is attributable to external customers from Hong Kong, and HK\$1,781 million (2024: HK\$1,742 million) is attributable to external customers from overseas.

As at 31 March 2025, investment properties, interests in a joint venture and property, plant and equipment amounting to HK\$31,450 million (2024: HK\$35,242 million) are located in Mainland China, HK\$169,820 million (2024: HK\$181,145 million) are located in Hong Kong and HK\$22,515 million (2024: HK\$23,126 million) are located in overseas.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 6 Segment Information (Continued)

|                                                                     | Hong Kong<br>retail<br>and office<br>properties<br>HK\$'M | Hong Kong<br>car parks<br>and related<br>business<br>HK\$'M | Mainland<br>China retail,<br>office and<br>logistics<br>properties<br>HK\$'M | Overseas<br>retail<br>and office<br>properties<br>HK\$'M | Total<br>HK\$'M |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------|
| For the year ended 31 March 2024                                    |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          |                 |
| Revenue                                                             | 7,782                                                     | 2,482                                                       | 1,572                                                                        | 1,742                                                    | 13,578          |
| Segment results                                                     | 5,763                                                     | 1,967                                                       | 1,152                                                                        | 1,188                                                    | 10,070          |
| Change in fair values of investment properties                      | (5,139)                                                   | 683                                                         | (1,542)                                                                      | (1,363)                                                  | (7,361)         |
| Impairment of goodwill                                              | (234)                                                     | (39)                                                        | (104)                                                                        | -                                                        | (377)           |
| Impairment of property, plant and equipment                         | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | (81)                                                     | (81)            |
| Share of net profits/(losses) of joint ventures                     | -                                                         | -                                                           | 170                                                                          | (797)                                                    | (627)           |
| Corporate expenses                                                  | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | -                                                        | (766)           |
| Interest income                                                     | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | -                                                        | 551             |
| Finance costs                                                       | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | -                                                        | (2,319)         |
| Loss on disposals of financial assets at amortised cost             | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | -                                                        | (5)             |
| Loss before taxation and transactions with Unitholders              | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | -                                                        | (915)           |
| Taxation                                                            | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | -                                                        | (1,548)         |
| Loss for the year, before transactions with Unitholders             | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | -                                                        | (2,463)         |
| Acquisition of investment properties                                | -                                                         | -                                                           | 7,114                                                                        | -                                                        | 7,114           |
| Other capital additions                                             | 697                                                       | 53                                                          | 296                                                                          | 46                                                       | 1,092           |
| Depreciation                                                        | (40)                                                      | -                                                           | (2)                                                                          | (13)                                                     | (55)            |
| As at 31 March 2024                                                 |                                                           |                                                             |                                                                              |                                                          |                 |
| Segment assets                                                      | 134,082                                                   | 47,614                                                      | 35,460                                                                       | 21,247                                                   | 238,403         |
| Interests in a joint venture                                        | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | 2,151                                                    | 2,151           |
| Unallocated corporate assets                                        | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | -                                                        | 225             |
| Financial assets at amortised cost                                  | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | -                                                        | 599             |
| Derivative financial instruments                                    | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | -                                                        | 939             |
| Bank deposits                                                       | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | -                                                        | 2,813           |
| Cash and cash equivalents                                           | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | -                                                        | 7,184           |
| Total assets                                                        | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | -                                                        | 252,314         |
| Segment liabilities                                                 | 2,860                                                     | 211                                                         | 1,102                                                                        | 510                                                      | 4,683           |
| Unallocated corporate liabilities                                   | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | -                                                        | 556             |
| Deferred tax liabilities                                            | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | -                                                        | 3,926           |
| Long-term incentive scheme provision                                | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | -                                                        | 88              |
| Other liabilities                                                   | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | -                                                        | 3,909           |
| Borrowings                                                          | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | -                                                        | 55,223          |
| Convertible bonds                                                   | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | -                                                        | 4,036           |
| Derivative financial instruments                                    | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | -                                                        | 1,010           |
| Provision for taxation                                              | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | -                                                        | 441             |
| Total liabilities, excluding net assets attributable to Unitholders | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | -                                                        | 73,872          |
| Non-controlling interests                                           | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | -                                                        | (381)           |
| Net assets attributable to Unitholders                              | -                                                         | -                                                           | -                                                                            | -                                                        | 178,823         |

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 7 Property Operating Expenses

|                                                | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Property managers' fees, security and cleaning | 958            | 922            |
| Staff costs                                    | 660            | 648            |
| Repair and maintenance                         | 296            | 329            |
| Utilities                                      | 376            | 373            |
| Government rent and rates                      | 369            | 351            |
| Promotion and marketing expenses               | 279            | 273            |
| Estate common area costs                       | 124            | 116            |
| Real estate taxes and land use taxes           | 239            | 219            |
| Provision for impairment of trade receivables  | 21             | 6              |
| Other property operating expenses              | 282            | 271            |
|                                                | <b>3,604</b>   | <b>3,508</b>   |

## 8 Finance Costs

|                                                                              | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Interest expenses on borrowings (Note (i))                                   | 1,852          | 1,931          |
| Interest expenses on convertible bonds (Note 24)                             | 184            | 197            |
| Other borrowing costs (Note (ii))                                            | 146            | 399            |
|                                                                              | <b>2,182</b>   | <b>2,527</b>   |
| Less: capitalised under investment properties (Note (iii))                   | (57)           | (39)           |
|                                                                              | <b>2,125</b>   | <b>2,488</b>   |
| Change in fair values of derivative component of convertible bonds (Note 24) | (29)           | (169)          |
|                                                                              | <b>2,096</b>   | <b>2,319</b>   |

## Notes:

- (i) Interest expenses on borrowings are stated after taking into account gains or losses on derivative financial instruments designated as cash flow hedges.
- (ii) Other borrowing costs mainly include HK\$146 million (2024: HK\$125 million) interest expenses to a non-controlling interest, HK\$Nil (2024: HK\$9 million) interest expenses to a joint venture, HK\$143 million net gains (2024: net losses of HK\$140 million) on derivative financial instruments, HK\$45 million net gains (2024: net losses of HK\$13 million) on hedge ineffectiveness on fair value hedge, loss of HK\$84 million (2024: gain of HK\$9 million) on excluded items of net investment hedges and various banking and financing charges.
- (iii) 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 4.2% (2024: 3.5%) per annum.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 9 Loss Before Taxation and Transactions with Unitholders

Loss before taxation and transactions with Unitholders for the year is stated after charging/(crediting):

|                                               | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Staff costs (Note 10)                         | 1,176          | 1,113          |
| Depreciation of property, plant and equipment | 86             | 94             |
| Trustee's fee                                 | 19             | 19             |
| Valuation fee                                 | 4              | 4              |
| Auditor's remuneration                        |                |                |
| Audit fees                                    | 17             | 17             |
| Audit-related assurance services              | -              | 1              |
| Others                                        | 5              | 4              |
| Bank charges                                  | 3              | 10             |
| Commission to property agents                 | 16             | 16             |
| Donations                                     | 18             | 17             |
| Exchange loss/(gain) on financial instruments | 7              | (22)           |
| Other legal and professional fees             | 85             | 38             |

## 10 Staff Costs

|                                                           | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Salaries and benefits in kind                             | 1,089          | 1,085          |
| Contributions to defined contribution plans (Note (i))    | 51             | 53             |
| Long-term incentive scheme awards                         | 109            | 49             |
|                                                           | 1,249          | 1,187          |
| Less: capitalised under investment properties (Note (ii)) | (73)           | (74)           |
| Staff costs (Note 9)                                      | 1,176          | 1,113          |

Notes:

- (i) Contributions to defined contribution plans (including the Mandatory Provident Fund in Hong Kong, employee pension schemes established by municipal government in The People's Republic of China, and Central Provident Fund in Singapore) are expensed as incurred. A defined contribution plan is a pension plan under which the employer pays fixed contributions into a separate entity. The Group has no further payment obligations under the defined contribution plans 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.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### 11 Taxation

Hong Kong profits tax has been provided for at the rate of 16.5% (2024: 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/(credited) to the consolidated income statement represents:

|                             | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Current taxation            |                |                |
| – Hong Kong                 | 615            | 601            |
| – Mainland China            | 224            | 179            |
| – Overseas                  | 64             | 58             |
| Deferred taxation (Note 20) | (339)          | 620            |
| Taxation                    | 564            | 1,548          |

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:

|                                                                                  | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Loss before taxation and transactions with Unitholders                           | (8,867)        | (915)          |
| Share of net losses of a joint venture                                           | 419            | 627            |
|                                                                                  | (8,448)        | (288)          |
| Expected tax calculated at the Hong Kong profits tax rate of 16.5% (2024: 16.5%) | (1,394)        | (48)           |
| Tax effect of different taxation rates                                           | (260)          | (127)          |
| Tax effect of non-deductible expenses                                            | 2,654          | 1,987          |
| Tax effect of non-taxable income                                                 | (155)          | (236)          |
| Overprovision in previous years                                                  | (282)          | (102)          |
| Tax losses not recognised                                                        | 38             | 32             |
| Utilisation of previously unrecognised tax loss                                  | (39)           | (10)           |
| Withholding tax on unremitted earnings of subsidiaries                           | 2              | 52             |
| Taxation                                                                         | 564            | 1,548          |

#### Global minimum tax

In December 2021, the Organisation for Economic Co-operation and Development ("OECD") released Pillar Two model rules (the Global Anti-Base Erosion Proposal, or "GloBE rules") for a new global minimum tax reform applicable to multinational enterprise groups with annual revenues of at least EUR750 million. Pillar Two legislations have been enacted in Australia, Luxembourg and the United Kingdom are effective from 1 January 2024 and applicable to the Group for the year ended 31 March 2025, while the legislation in Singapore is effective from 1 January 2025 and applicable to the Group for the year ending 31 March 2026.

The Hong Kong government has also introduced draft legislation to implement the GloBE rules for financial years commencing on or after 1 January 2025. Subject to legislative enactment, the rules are expected to be applicable to the Group for the year ending 31 March 2026 and will bring the Group's entities in the Mainland China under the scope of Pillar Two although Mainland China has yet to introduce its draft legislation for implementation.

Under the GloBE rules, the Group is liable to pay a top-up tax for the difference between its GloBE effective tax rate per jurisdiction and the 15% minimum rate. Link REIT, which is the Group's ultimate parent entity and a real estate investment vehicle, is considered as an excluded entity defined under the GloBE rules and therefore, the majority of the Group should be exempted from the GloBE rules and the global minimum tax. Based on the Pillar Two assessments conducted using financial data for the year ended 31 March 2025, all jurisdictions in which the Group operates satisfied the Transitional CbCR Harbour criteria and therefore, the Group does not expect to have any top-up tax exposure.

In addition, the Group has applied the temporary mandatory exception from recognising and disclosing deferred tax assets and liabilities related to Pillar Two income taxes. The Group is continuing to assess the impact of the Pillar Two legislation on its future financial performance.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

**12 Loss Per Unit Based Upon Loss for the Year, Before Transactions with Unitholders Attributable to Unitholders**

|                                                                                               | 2025                | 2024                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Loss for the year, before transactions with Unitholders attributable to Unitholders           | (HK\$8,863 million) | (HK\$1,983 million) |
| Weighted average number of units for the year for calculating basic and diluted loss per unit | 2,569,453,567       | 2,561,266,590       |
| Basic and diluted loss per unit                                                               | (HK\$3.45)          | (HK\$0.77)          |

As the convertible bonds have anti-dilutive effects on the basic loss per unit for the year ended 31 March 2025 and 31 March 2024, the diluted loss per unit is equivalent to the basic loss per unit.

**13 Goodwill**

|                                                         | HK\$'M   |
|---------------------------------------------------------|----------|
| At 1 April 2023                                         | 387      |
| Exchange adjustments                                    | (10)     |
| Impairment                                              | (377)    |
| <b>At 31 March 2024, 1 April 2024 and 31 March 2025</b> | <b>—</b> |

During the year ended 31 March 2024, the Group tested the impairment of goodwill based on cash flow forecasts and impairment losses of HK\$377 million were charged to the consolidated income statement as a result of changes in the market environment and expectation of the underlying businesses.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### 14 Investment Properties

#### (a) Details of the Movements of Investment Properties are as follows:

|                                 | Completed<br>properties<br>HK\$'M | Property under<br>development<br>HK\$'M | Total<br>HK\$'M |
|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|
| At 1 April 2024                 | 235,175                           | 804                                     | 235,979         |
| Exchange adjustments (Note (e)) | (409)                             | -                                       | (409)           |
| Additions                       | 844                               | 279                                     | 1,123           |
| Change in fair values           | (16,031)                          | (249)                                   | (16,280)        |
| <b>At 31 March 2025</b>         | <b>219,579</b>                    | <b>834</b>                              | <b>220,413</b>  |
| At 1 April 2023                 | 236,741                           | 728                                     | 237,469         |
| Exchange adjustments            | (2,239)                           | -                                       | (2,239)         |
| Acquisition of assets (Note 31) | 7,114                             | -                                       | 7,114           |
| Additions                       | 888                               | 108                                     | 996             |
| Change in fair values           | (7,329)                           | (32)                                    | (7,361)         |
| At 31 March 2024                | 235,175                           | 804                                     | 235,979         |

#### (b) Valuation Process

The investment properties (including qualified minority-owned properties) were revalued on a market value basis as at 31 March 2024 and 31 March 2025 by Cushman & Wakefield Limited (the "**Principal Valuer**"), an independent firm of professional qualified valuers and the Principal Valuer of Link REIT.

The Manager held discussions of the significant inputs, valuation processes and results at each reporting date with the Principal Valuer.

#### (c) Valuation Techniques

In valuing the completed properties, the Principal Valuer has primarily used income capitalisation method ("**Income Capitalisation Method**") by capitalising the rental income derived from the existing tenancies, if any, with due provision for the potential reversionary income of each constituent portion of the properties at appropriate capitalisation rates. Adjustments have been made to allow for operation expenses, voids and outgoings etc.

The Principal Valuer has relied on Income Capitalisation Method as the primary method to arrive at the market values of the investment properties and made cross reference to market comparables and in addition, for overseas properties where local valuation standards require, discounted cashflow method.

In respect of the property which is under development, the Principal Valuer has valued it on the basis that it will be developed and completed in accordance with the Manager's latest development proposals. The Principal Valuer has assumed that approvals for the proposals have been or will be obtained. In arriving at the opinion of value, the Principal Valuer has adopted the residual method and taken into consideration the construction costs incurred and that will be incurred to complete the development. In assessing the development value as if completed, the Principal Valuer has used Income Capitalisation Method by capitalising the market rent at an appropriate capitalisation rate.

The valuation methods are respectively in line with market practice.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 14 Investment Properties (Continued)

## (c) Valuation Techniques (Continued)

The valuation techniques are summarised in the below table with significant unobservable inputs.

|                                     | Significant unobservable inputs                                                     | Relationship of significant unobservable inputs to fair value                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Income Capitalisation Method</b> |                                                                                     |                                                                                      |
| Completed properties                | i) Capitalisation rate (Blended):                                                   | The higher the capitalisation rate, the lower the fair value.                        |
| – Hong Kong:                        | 3.65% – 4.80%<br>(2024: 3.25% – 4.70%)                                              |                                                                                      |
| – Mainland China:                   | 5.00% – 5.75%<br>(2024: 4.65% – 5.30%)                                              |                                                                                      |
| – Australia:                        | 5.25% – 6.25%<br>(2024: 5.25% – 5.50%)                                              |                                                                                      |
| – United Kingdom:                   | 9.00%<br>(2024: 8.50%)                                                              |                                                                                      |
| – Singapore:                        | 3.80% – 4.50%<br>(2024: 3.80% – 4.50%)                                              |                                                                                      |
| – Hong Kong:                        | ii) Net passing income per annum:<br>HK\$1M – HK\$305M<br>(2024: HK\$1M – HK\$321M) | The higher the net passing income, the higher the fair value.                        |
| – Mainland China:                   | HK\$3M – HK\$359M<br>(2024: HK\$5M – HK\$395M)                                      |                                                                                      |
| – Australia:                        | HK\$61M – HK\$182M<br>(2024: HK\$60M – HK\$176M)                                    |                                                                                      |
| – United Kingdom:                   | HK\$153M<br>(2024: HK\$152M)                                                        |                                                                                      |
| – Singapore:                        | HK\$54M – HK\$592M<br>(2024: HK\$53M – HK\$583M)                                    |                                                                                      |
| <b>Residual Method</b>              |                                                                                     |                                                                                      |
| Property under development          | i) Estimated gross development value:                                               | The higher the estimated gross development value, the higher the fair value.         |
| – Hong Kong:                        | HK\$1,440M (2024: HK\$1,720M)                                                       |                                                                                      |
|                                     | ii) Estimated development costs to be incurred:                                     | The higher the estimated development costs to be incurred, the lower the fair value. |
| – Hong Kong:                        | HK\$372M (2024: HK\$599M)                                                           |                                                                                      |

The investment properties are included in Level 3 (2024: Level 3) of the fair value hierarchy.

The sensitivity of the fair values of the completed properties to changes in the significant unobservable inputs are as follows:

|                                     | Fair value<br>HK\$'M | Capitalisation rate (Blended) |                     | Net passing income per annum |          |
|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------|------------------------------|----------|
|                                     |                      | +50<br>basis points           | -50<br>basis points | +5%                          | -5%      |
|                                     |                      | HK\$'M                        | HK\$'M              | HK\$'M                       | HK\$'M   |
| <b>Income Capitalisation Method</b> |                      |                               |                     |                              |          |
| Completed properties                |                      |                               |                     |                              |          |
| As at 31 March 2025                 | 219,579              | (22,031)                      | 27,415              | 10,101                       | (10,083) |
| As at 31 March 2024                 | 235,175              | (24,847)                      | 31,479              | 10,582                       | (10,596) |

There were no significant inter-relationships between significant unobservable inputs that materially affect fair values.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### 14 Investment Properties (Continued)

#### (d) Restrictions under the REIT Code

Link REIT acquired a parcel of commercial-use land off Anderson Road for development, logistics properties in Changshu South, Changshu North and remaining 50% interest in Link Plaza Qibao in Shanghai, the completions of which were on 31 August 2022, 11 April 2023, 12 May 2023 and 20 February 2024 respectively, and the development of the parcel of commercial-use land off Anderson Road was not yet completed as at 31 March 2025. In accordance with the REIT Code, Link REIT 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 net exchange loss on translation is attributable to the exchange loss on the Group's investment properties in Mainland China, Australia and Singapore amounting to HK\$220 million, HK\$223 million and HK\$4 million, respectively, and exchange gain on the Group's investment properties in the United Kingdom amounting to HK\$38 million. 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 2025, certain of the Group's investment properties in Mainland China, Australia and Singapore, amounting to approximately HK\$9,054 million (2024: HK\$9,856 million), HK\$2,289 million (2024: HK\$2,772 million) and HK\$13,654 million (2024: HK\$13,466 million) respectively, were pledged to secure the Group's secured bank borrowings.

### 15 Interests in a Joint Venture

Details of the movements of a joint venture are as follows:

|                                                        | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| At 1 April                                             | 2,151          | 6,769          |
| Exchange adjustments                                   | (61)           | (279)          |
| Share of net losses                                    | (419)          | (627)          |
| Dividend received                                      | (112)          | (197)          |
| Capital injection                                      | 446            | –              |
| Transfer to cost of acquisition of a subsidiary (Note) | –              | (3,515)        |
| <b>At 31 March</b>                                     | <b>2,005</b>   | <b>2,151</b>   |

Note: On 9 February 2024, Link REIT, through a wholly-owned subsidiary, entered into an equity transfer agreement to acquire the remaining 50% issued share capital of 上海華實企業管理有限公司 at a cash consideration (before completion adjustments) of RMB2,364 million (equivalent to approximately HK\$2,591 million). Link REIT incurred acquisition-related transaction costs of HK\$5 million. The transaction was completed on 20 February 2024. Upon completion, 上海華實企業管理有限公司 became an indirect wholly-owned subsidiary of Link REIT. 上海華實企業管理有限公司 owns the Link Plaza Qibao located at 5/3 Qiu, 620 Block, Qibao Town, Minhang District, Shanghai.

The acquisition had been accounted for by the Group as acquisition of assets as the entity acquired by the Group does not constitute a business, as such, the carrying amount of the previously owned 50% interest was transferred to the cost of such acquisition of assets and liabilities and was not remeasured at the date of acquisition. Details of the acquisition is set out in Note 31.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 15 Interests in a Joint Venture (Continued)

Link REIT held the following joint venture as at 31 March 2025:

| Name                                     | Place of establishment and kind of legal entity/<br>place of operations | Principal activities         | Particulars of issued share capital/<br>registered capital | Interest held |       |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------|-------|
|                                          |                                                                         |                              |                                                            | 2025          | 2024  |
| Australia Office Fund Investment I Trust | Australia, trust/Australia                                              | Property holding and leasing | A\$1,173,323,957<br>(2024: A\$992,609,927)                 | 49.9%         | 49.9% |

The Group's interests in a joint venture amounting to HK\$2,005 million as at 31 March 2025 (2024: HK\$2,151 million) are accounted for using the equity method in the consolidated financial statements.

|                                                                   | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Summarised income statement</b>                                |                |                |
| Revenue                                                           | 386            | 373            |
| Property operating expenses                                       | (147)          | (126)          |
| Net property income                                               | 239            | 245            |
| General and administrative expenses                               | (9)            | (6)            |
| Change in fair values of investment properties                    | (483)          | (1,115)        |
| Interest income                                                   | 5              | 2              |
| Finance costs                                                     | (339)          | (277)          |
| Share of losses of joint ventures                                 | (206)          | (337)          |
| Loss before taxation and for the year                             | (793)          | (1,488)        |
| <b>Summarised statement of financial position</b>                 |                |                |
| Investment properties                                             | 6,096          | 6,826          |
| Interests in joint ventures                                       | 2,571          | 3,108          |
| Cash and cash equivalents                                         | 215            | 66             |
| Other assets                                                      | 92             | 108            |
| Total assets                                                      | 8,974          | 10,108         |
| Borrowings                                                        | 4,786          | 5,763          |
| Other liabilities                                                 | 162            | 25             |
| Total liabilities                                                 | 4,948          | 5,788          |
| Net assets                                                        | 4,026          | 4,320          |
| Interest in a joint venture                                       | 49.9%          | 49.9%          |
| Group's share of net assets in a joint venture and carrying value | 2,005          | 2,151          |

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 16 Property, Plant and Equipment

|                                         | Land, building<br>and leasehold<br>improvements<br>HK\$'M | Motor vehicles<br>HK\$'M | Equipment<br>HK\$'M | Total<br>HK\$'M |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------|
| At 1 April 2024                         | 1,266                                                     | 2                        | 115                 | 1,383           |
| Exchange adjustments                    | 3                                                         | –                        | –                   | 3               |
| Additions                               | 3                                                         | 11                       | 55                  | 69              |
| Depreciation charge for the year        | (43)                                                      | (2)                      | (41)                | (86)            |
| Disposal                                | –                                                         | (2)                      | –                   | (2)             |
| <b>At 31 March 2025</b>                 | <b>1,229</b>                                              | <b>9</b>                 | <b>129</b>          | <b>1,367</b>    |
| <b>At 31 March 2025</b>                 |                                                           |                          |                     |                 |
| Cost                                    | 1,686                                                     | 14                       | 318                 | 2,018           |
| Accumulated depreciation and impairment | (457)                                                     | (5)                      | (189)               | (651)           |
| Net book value                          | 1,229                                                     | 9                        | 129                 | 1,367           |
| At 1 April 2023                         | 1,371                                                     | 1                        | 91                  | 1,463           |
| Exchange adjustments                    | 4                                                         | –                        | –                   | 4               |
| Additions                               | 28                                                        | 1                        | 69                  | 98              |
| Depreciation charge for the year        | (56)                                                      | –                        | (38)                | (94)            |
| Disposal                                | –                                                         | –                        | (7)                 | (7)             |
| Impairment                              | (81)                                                      | –                        | –                   | (81)            |
| At 31 March 2024                        | 1,266                                                     | 2                        | 115                 | 1,383           |
| At 31 March 2024                        |                                                           |                          |                     |                 |
| Cost                                    | 1,677                                                     | 6                        | 279                 | 1,962           |
| Accumulated depreciation and impairment | (411)                                                     | (4)                      | (164)               | (579)           |
| Net book value                          | 1,266                                                     | 2                        | 115                 | 1,383           |

Included in the land, building and leasehold improvements are the following assets leased by the Group for own use:

|                               | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Properties leased for own use | 17             | 26             |

Additions to the right-of-use assets during the year were HK\$Nil (2024: HK\$13 million).

Amount recognised in the consolidated income statement during the year:

|                     | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|---------------------|----------------|----------------|
| Depreciation charge | 9              | 7              |

The total cash outflow for leases during the year was HK\$10 million (2024: HK\$8 million).

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### 17 Financial Assets at Amortised Cost

Financial assets at amortised cost include the following debt investments:

|                          | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Listed corporate bonds   | -              | 569            |
| Unlisted corporate bonds | -              | 30             |
|                          | -              | 599            |

During the year, all financial assets at amortised cost were matured and the Group has interest income arising from financial assets at amortised cost amounting to HK\$4 million (2024: HK\$33 million).

### 18 Trade and Other Receivables

|                                                     | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Trade receivables                                   | 269            | 270            |
| Less: provision for impairment of trade receivables | (97)           | (87)           |
| Trade receivables – net                             | 172            | 183            |
| Unbilled lease receivables                          | 664            | 717            |
| Other receivables                                   | 295            | 204            |
|                                                     | 1,131          | 1,104          |

The carrying amounts of these receivables, except for unbilled lease receivables, are measured at amortised cost. 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. Impairment assessment of trade receivables are set out in note 29(a)(i).

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

|              | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|--------------|----------------|----------------|
| 0–30 days    | 125            | 135            |
| 31–90 days   | 47             | 48             |
| Over 90 days | 97             | 87             |
|              | 269            | 270            |

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\$172 million (2024: HK\$183 million) presented above were HK\$15 million (2024: HK\$16 million) of accrued car park income and HK\$28 million (2024: HK\$31 million) of accrued turnover rent, which were not yet due as at 31 March 2025.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### 18 Trade and Other Receivables (Continued)

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

|                                                          | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| At 1 April                                               | 87             | 106            |
| Provision for impairment of trade receivables            | 21             | 6              |
| Receivables written off during the year as uncollectible | (11)           | (22)           |
| Exchange adjustments                                     | -              | (3)            |
| <b>At 31 March</b>                                       | <b>97</b>      | <b>87</b>      |

The creation and release of provision for impairment of trade receivables have been included in property operating expenses in the consolidated income statement. Amounts charged to the provision account will be written off when there is no expectation of recovering additional cash.

The other classes of receivables included in the trade and other receivables do not contain impaired assets since the expected credit loss of the other receivables is minimal.

The maximum exposure to credit risk at the reporting date is the carrying value of trade and other receivables.

### 19 Cash and Cash Equivalents and Bank Deposits

|                                                                           | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Cash and Cash Equivalents</b>                                          |                |                |
| Cash at bank                                                              | 2,175          | 2,449          |
| Bank deposits with original maturity of less than three months            | 947            | 4,735          |
| Restricted bank deposits with original maturity of less than three months | 221            | -              |
|                                                                           | <b>3,343</b>   | <b>7,184</b>   |
| <b>Bank Deposits</b>                                                      |                |                |
| Bank deposits with original maturity of more than three months            | 110            | 2,498          |
| Restricted bank deposits with original maturity of more than three months | 152            | 315            |
|                                                                           | <b>262</b>     | <b>2,813</b>   |

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 measured at amortised cost and expected to be recovered within one year.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### 20 Deferred Tax Liabilities

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

Analysis of net deferred tax liabilities as follows:

|                          | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Deferred tax assets      | (234)          | (231)          |
| Deferred tax liabilities | 3,821          | 4,157          |
|                          | 3,587          | 3,926          |

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:

|                                                              | Tax losses<br>HK\$'M | Investment<br>properties<br>revaluation and<br>accelerated<br>depreciation<br>allowance<br>HK\$'M | Others<br>HK\$'M | Total<br>HK\$'M |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| At 1 April 2024                                              | (231)                | 3,958                                                                                             | 199              | 3,926           |
| Recognised in the consolidated income<br>statement (Note 11) | (3)                  | (264)                                                                                             | (72)             | (339)           |
| <b>At 31 March 2025</b>                                      | <b>(234)</b>         | <b>3,694</b>                                                                                      | <b>127</b>       | <b>3,587</b>    |
| At 1 April 2023                                              | (244)                | 3,418                                                                                             | 156              | 3,330           |
| Exchange adjustments                                         | –                    | (16)                                                                                              | (8)              | (24)            |
| Recognised in the consolidated income<br>statement (Note 11) | 13                   | 556                                                                                               | 51               | 620             |
| At 31 March 2024                                             | (231)                | 3,958                                                                                             | 199              | 3,926           |

As at 31 March 2025, the Group has unrecognised tax losses to be carried forward against future taxable income amounting to approximately HK\$2,722 million (2024: HK\$2,518 million). These tax losses have no expiry dates except for the tax losses of HK\$349 million (2024: HK\$323 million) which will expire at various dates up to five years from the year in which they arose.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### 21 Long-term Incentive Scheme Provision

The movement of long-term incentive scheme provision during the year is as follows:

|                                  | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| At 1 April                       | 88             | 115            |
| Vested during the year           | 114            | 54             |
| Lapsed/cancelled during the year | (5)            | (5)            |
| Settlement                       | (55)           | (76)           |
| <b>At 31 March</b>               | <b>142</b>     | <b>88</b>      |

On 10 July 2017, Link REIT 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 REIT 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 1,378,151 units (2024: 1,463,632 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 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.

The carrying amount of long-term incentive scheme provision is expected to be settled as below:

|                 | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|-----------------|----------------|----------------|
| Within one year | 62             | 45             |
| After one year  | 80             | 43             |
|                 | <b>142</b>     | <b>88</b>      |

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 22 Other Liabilities

|                                          | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Amount due to a non-controlling interest | 3,081          | 3,909          |

Note: On 23 February 2015, the Group, through a non-wholly owned subsidiary (the "Project Company", in which Link REIT 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 of the Project Company. The amount due to a non-controlling interest is unsecured and has no fixed repayment term. HK\$860 million (2024: Nil) is non-interest bearing, and the remaining HK\$2,201 million (2024: HK\$3,909 million) is interest bearing at an effective interest rate of 4.2% (2024: 3.5%). Such amount including any accrued interest will be repaid from the Project Company's surplus cash after meeting its payment obligations.

Pursuant to the shareholders' agreement, Nan Fung has a right to exercise a put option to require Link REIT 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 and measured 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 and the expected time of exercise itself. As at 31 March 2025, the carrying value of non-controlling interest put option obligation amounted to HK\$Nil (2024: Nil).

## 23 Borrowings

|                           | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Unsecured bank borrowings | 25,274         | 23,600         |
| Secured bank borrowings   | 8,846          | 9,458          |
| Medium term notes         | 15,539         | 22,165         |
|                           | 49,659         | 55,223         |

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 23 Borrowings (Continued)

The carrying amounts of borrowings are expected to be settled as below:

|                                  | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Due in the first year</b>     |                |                |
| Unsecured bank borrowings        | 5,767          | 1,062          |
| Secured bank borrowings          | 80             | 70             |
| Medium term notes                | 2,205          | 6,795          |
|                                  | 8,052          | 7,947          |
| <b>Due in the second year</b>    |                |                |
| Unsecured bank borrowings        | 11,607         | 7,252          |
| Secured bank borrowings          | 129            | 1,761          |
| Medium term notes                | 6,045          | 2,193          |
|                                  | 17,781         | 11,206         |
| <b>Due in the third year</b>     |                |                |
| Unsecured bank borrowings        | 3,898          | 11,195         |
| Secured bank borrowings          | 6,856          | 130            |
| Medium term notes                | 999            | 5,973          |
|                                  | 11,753         | 17,298         |
| <b>Due in the fourth year</b>    |                |                |
| Unsecured bank borrowings        | 2,017          | 4,071          |
| Secured bank borrowings          | 1,252          | 309            |
| Medium term notes                | -              | 999            |
|                                  | 3,269          | 5,379          |
| <b>Due in the fifth year</b>     |                |                |
| Unsecured bank borrowings        | 1,985          | -              |
| Secured bank borrowings          | 115            | 6,657          |
| Medium term notes                | 738            | -              |
|                                  | 2,838          | 6,657          |
| <b>Due beyond the fifth year</b> |                |                |
| Secured bank borrowings          | 414            | 531            |
| Medium term notes                | 5,552          | 6,205          |
|                                  | 5,966          | 6,736          |
|                                  | 49,659         | 55,223         |

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### 23 Borrowings (Continued)

Notes:

- (i) After taking into account the cross currency swap contracts, as at 31 March 2025, the Group has borrowings of HK\$28,567 million (2024: HK\$23,961 million), HK\$6,258 million (2024: HK\$6,990 million), HK\$1,904 million (2024: HK\$2,044 million) and HK\$12,900 million (2024: HK\$12,920 million) which are denominated in Renminbi, Australian Dollars, British Pound Sterling and Singapore Dollars respectively.
- (ii) After taking into account the cross currency swap contracts and interest rate swap contracts, as at 31 March 2025, the Group has fixed rate borrowings of HK\$33,146 million (2024: HK\$37,406 million) and floating rate borrowings of HK\$16,513 million (2024: HK\$17,815 million), the effective interest rate of the borrowings which are denominated in Hong Kong Dollars was 4.01% (2024: 3.96%) and that of the borrowings which are denominated in Renminbi, Australian Dollars, British Pound Sterling and Singapore Dollars was 2.73% (2024: 2.83%), 5.34% (2024: 5.32%), 1.52% (2024: 1.90%) and 3.86% (2024: 4.30%) respectively.

### 24 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 REIT units at an adjusted conversion price of HK\$103.70 per unit at the option of the bondholder. Link REIT 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 REIT to redeem all or some only of the bonds on 3 April 2022. On 4 April 2022, the Group, 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 3 April 2024, the Group redeemed the remaining principal amount of the bonds, together with interest accrued upon maturity.

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 REIT units at an adjusted conversion price of HK\$58.77 per unit at the option of the bondholder. Link REIT 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 REIT to redeem all or some only of the bonds on 12 December 2025.

The convertible bonds are unsecured. As at 31 March 2025, the effective interest rate of the convertible bonds was 5.77% (2024: 4.96%).

|                               | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Liability component</b>    |                |                |
| At 1 April                    | 3,969          | 3,927          |
| Finance costs (Note 8)        | 184            | 197            |
| Interest expenses paid        | (155)          | (155)          |
| Redemption                    | (787)          | –              |
| <b>At 31 March</b>            | <b>3,211</b>   | <b>3,969</b>   |
| <b>Derivative component</b>   |                |                |
| At 1 April                    | 67             | 236            |
| Change in fair value (Note 8) | (29)           | (169)          |
| <b>At 31 March</b>            | <b>38</b>      | <b>67</b>      |
|                               | <b>3,249</b>   | <b>4,036</b>   |

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 25 Derivative Financial Instruments

|                                       | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Derivative assets</b>              |                |                |
| Designated as cash flow hedge         |                |                |
| – cross currency swap contracts       | 78             | 225            |
| – interest rate swap contracts        | 108            | 263            |
| Designated as fair value hedge        |                |                |
| – cross currency swap contracts       | –              | 13             |
| Designated as net investment hedge    |                |                |
| – cross currency swap contracts       | 289            | 433            |
| – forward foreign exchange contracts  | 2              | –              |
| Not designated as hedging instruments |                |                |
| – forward foreign exchange contracts  | –              | 5              |
|                                       | <b>477</b>     | <b>939</b>     |
| <b>Derivative liabilities</b>         |                |                |
| Designated as cash flow hedge         |                |                |
| – interest rate swap contracts        | (297)          | (107)          |
| Designated as fair value hedge        |                |                |
| – cross currency swap contracts       | (500)          | (676)          |
| – interest rate swap contracts        | (6)            | (17)           |
| Designated as net investment hedge    |                |                |
| – cross currency swap contracts       | (39)           | (206)          |
| – forward foreign exchange contracts  | –              | (4)            |
|                                       | <b>(842)</b>   | <b>(1,010)</b> |
| Net derivative liabilities            | <b>(365)</b>   | <b>(71)</b>    |

## Notes:

- (i) The fair values of financial instruments that are not traded in an active market are determined by using valuation techniques. These valuation techniques maximise the use of observable market data where it is available and rely as little as possible on entity specific estimates. If all significant inputs required to fair value an instrument are observable, the instrument is included in Level 2 of the fair value hierarchy.
- (ii) The fair values of cross currency swap contracts and interest rate swap contracts are calculated by reference to the present values of the estimated future cash flows, taking into account market observable yield curves and forward exchange rates at each reporting date. 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 (2024: Level 2) of the fair value hierarchy.

The carrying amounts of net derivative liabilities are expected to be settled as below:

|                 | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|-----------------|----------------|----------------|
| Within one year | 268            | 47             |
| After one year  | (653)          | (118)          |
|                 | <b>(365)</b>   | <b>(71)</b>    |

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### 25 Derivative Financial Instruments (Continued)

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 cross currency swap contracts, interest rate swap contracts and forward foreign exchange contracts to manage financial risks.

As at 31 March 2025, the derivative financial instruments qualifying as cash flow hedges have, in effect, provided the Group with an average fixed interest rate period of 2.56 years on HK\$23,447 million borrowings (2024: 3.20 years on HK\$21,727 million borrowings) from the reporting date. The notional amount and the weighted average fixed interest rate of the outstanding derivative financial instruments as at 31 March 2025 were HK\$23,447 million (2024: HK\$21,727 million) and 2.95% (2024: 2.72%) respectively. Changes in fair values of the effective portion of the cash flow hedges in relation to derivative financial instruments are recognised in the cash flow hedging reserve. A net amount of HK\$492 million (2024: HK\$169 million) had been debited to the cash flow hedging reserve during the year as further set out in Note 28, and will be released to the consolidated income statement when the hedged expected future cash flows affect profit or loss.

As at 31 March 2025, 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 borrowings. The notional amounts of the outstanding derivative financial instruments qualifying as fair value hedges as at 31 March 2025 were HK\$8,956 million (2024: HK\$12,831 million). Changes in fair values of the fair value hedges in relation to derivative financial instruments are recognised directly in the consolidated income statement.

As at 31 March 2025, the derivative financial instruments qualifying as net investment hedges have, in effect, converted part of the Group's net investment in foreign operations attributable to changes in the foreign currency spot rates respectively. The notional amounts of the outstanding derivative financial instruments qualifying as net investment hedges as at 31 March 2025 were HK\$31,236 million (2024: HK\$22,852 million). Gain on the hedging instrument relating to the effective portion of the hedge is recognised in other comprehensive income and accumulated in reserves. A net amount of HK\$104 million (2024: HK\$201 million) had been credited to the exchange reserve during the year.

As at 31 March 2025, the Group has outstanding derivative financial instruments that are not designated for hedge accounting and the notional amounts were HK\$1,064 million (2024: HK\$981 million). Certain forward foreign exchange contracts were entered for the purpose of locking in the exchange rates for part of the Group's future net income denominated in foreign currencies. Changes in fair values of the financial instruments that are not designated for hedge accounting are recognised directly in the consolidated income statement.

The Group's hedging reserve disclosed in Note 28 relates to the following hedging instruments:

|                                                                               | Hedging<br>instruments<br>designated as<br>cash flow hedge<br>HK\$'M | Cash flow<br>hedging<br>reserve<br>HK\$'M |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| At 1 April 2024                                                               | 381                                                                  | 381                                       |
| Loss on hedging instrument recognised in other comprehensive income           | (223)                                                                | (223)                                     |
| Reclassified from other comprehensive income to consolidated income statement | (269)                                                                | (269)                                     |
| <b>At 31 March 2025</b>                                                       | <b>(111)</b>                                                         | <b>(111)</b>                              |
| At 1 April 2023                                                               | 550                                                                  | 550                                       |
| Gain on hedging instrument recognised in other comprehensive income           | 252                                                                  | 252                                       |
| Reclassified from other comprehensive income to consolidated income statement | (421)                                                                | (421)                                     |
| At 31 March 2024                                                              | 381                                                                  | 381                                       |

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 26 Trade Payables, Receipts in Advance and Accruals

|                             | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Trade payables              | 106            | 90             |
| Receipts in advance         | 548            | 502            |
| Accrued capital expenditure | 639            | 779            |
| Accrued interest            | 128            | 209            |
| Lease liabilities           | 19             | 29             |
| Other accruals              | 1,117          | 1,361          |
|                             | <b>2,557</b>   | <b>2,970</b>   |

The carrying amounts of these payables approximate their fair values and are expected to be settled as follows:

|                 | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|-----------------|----------------|----------------|
| Within one year | 2,547          | 2,951          |
| After one year  | 10             | 19             |
|                 | <b>2,557</b>   | <b>2,970</b>   |

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

|              | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|--------------|----------------|----------------|
| 0-30 days    | 82             | 57             |
| 31-90 days   | 11             | 9              |
| Over 90 days | 13             | 24             |
|              | <b>106</b>     | <b>90</b>      |

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 delivers 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\$502 million (2024: HK\$446 million) were fully recognised as revenue in the consolidated income statement during the year.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 27 Units in Issue

|                                                     | Number of units<br>in issue<br>(excluding<br>treasury units) | Number of<br>treasury units | Total number<br>of units in issue |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| At 1 April 2024                                     | 2,553,845,113                                                | –                           | 2,553,845,113                     |
| Units bought back as treasury units                 | (17,336,700)                                                 | 17,336,700                  | –                                 |
| Units issued under distribution reinvestment scheme | 45,888,052                                                   | –                           | 45,888,052                        |
| <b>At 31 March 2025</b>                             | <b>2,582,396,465</b>                                         | <b>17,336,700</b>           | <b>2,599,733,165</b>              |
| At 1 April 2023                                     | 2,553,845,091                                                | –                           | 2,553,845,091                     |
| Units bought back for cancellation                  | (24,014,500)                                                 | –                           | (24,014,500)                      |
| Units issued under distribution reinvestment scheme | 24,014,522                                                   | –                           | 24,014,522                        |
| At 31 March 2024                                    | 2,553,845,113                                                | –                           | 2,553,845,113                     |

During the year ended 31 March 2025, pursuant to the general mandate granted to the Manager by the Unitholders, the Manager (on behalf of Link REIT) bought back a total of 17,336,700 units (2024: Nil) at an aggregate price of HK\$574 million (2024: Nil). All units bought back were held as treasury units. Units bought back as treasury units shall not be entitled to unitholders' rights including distribution and voting rights.

During the year ended 31 March 2024, pursuant to the general mandate granted to the Manager by the Unitholders, the Manager (on behalf of Link REIT) bought back a total of 24,014,500 units at an aggregate price of HK\$935 million for cancellation. All units bought back were cancelled during the year.

During the year ended 31 March 2025, the Manager issued and allotted 45,888,052 units in total pursuant to the distribution reinvestment scheme in respect of the interim distribution for the six months ended 30 September 2024 and the final distribution for the financial year ended 31 March 2024 (2024: 24,014,522 units in total pursuant to the distribution reinvestment scheme in respect of the interim distribution for the six months ended 30 September 2023 and the final distribution for the financial year ended 31 March 2023).

Closing price of the units as at 31 March 2025 was HK\$36.40 (2024: HK\$33.65) per unit. Based on 2,582,396,465 units in issue (excluding treasury units) as at 31 March 2025 (2024: 2,553,845,113 units), market capitalisation was HK\$93,999 million (2024: HK\$85,937 million).

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 28 Unitholders' Equity

|                                                                          | Cash flow<br>hedging<br>reserve<br>HK\$'M | Exchange<br>reserve<br>HK\$'M | Earnings<br>retained for<br>reserve<br>adjustments<br>HK\$'M | Total<br>HK\$'M |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| At 1 April 2024                                                          | 381                                       | (2,860)                       | 2,479                                                        | -               |
| Cash flow hedges:                                                        |                                           |                               |                                                              |                 |
| - Loss for the year                                                      | (223)                                     | -                             | -                                                            | (223)           |
| - Amount transferred to the consolidated<br>income statement (Note (ii)) | (269)                                     | -                             | -                                                            | (269)           |
|                                                                          | (492)                                     | -                             | -                                                            | (492)           |
| Foreign currency translations:                                           |                                           |                               |                                                              |                 |
| - Exchange loss on translation of financial<br>statements                | -                                         | (342)                         | -                                                            | (342)           |
| - Change in fair value of net investment hedges                          | -                                         | 266                           | -                                                            | 266             |
|                                                                          | -                                         | (76)                          | -                                                            | (76)            |
| Net assets attributable to Unitholders:                                  |                                           |                               |                                                              |                 |
| - Amount arising from reserve movements<br>(Note (ii))                   | -                                         | -                             | 568                                                          | 568             |
| <b>At 31 March 2025</b>                                                  | <b>(111)</b>                              | <b>(2,936)</b>                | <b>3,047</b>                                                 | <b>-</b>        |
| At 1 April 2023                                                          | 550                                       | (1,231)                       | 681                                                          | -               |
| Cash flow hedges:                                                        |                                           |                               |                                                              |                 |
| - Gain for the year                                                      | 252                                       | -                             | -                                                            | 252             |
| - Amount transferred to the consolidated<br>income statement (Note (ii)) | (421)                                     | -                             | -                                                            | (421)           |
|                                                                          | (169)                                     | -                             | -                                                            | (169)           |
| Foreign currency translations:                                           |                                           |                               |                                                              |                 |
| - Exchange loss on translation of financial<br>statements                | -                                         | (1,974)                       | -                                                            | (1,974)         |
| - Change in fair value of net investment hedges                          | -                                         | 345                           | -                                                            | 345             |
|                                                                          | -                                         | (1,629)                       | -                                                            | (1,629)         |
| Net assets attributable to Unitholders:                                  |                                           |                               |                                                              |                 |
| - Amount arising from reserve movements<br>(Note (ii))                   | -                                         | -                             | 1,798                                                        | 1,798           |
| <b>At 31 March 2024</b>                                                  | <b>381</b>                                | <b>(2,860)</b>                | <b>2,479</b>                                                 | <b>-</b>        |

## Notes:

- (i) Amounts transferred to the consolidated income statement in respect of cash flow hedges was included in "Finance costs" (Note 8).
- (ii) The amount represented earnings retained for the year to offset the reserve movements.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### 29 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, cross currency swap contracts and forward foreign exchange contracts to manage financial risk.

#### (i) Market Risk

##### (A) Interest Rate Risk

The Group is exposed to interest rate risk through the impact of rate changes in interest bearing liabilities and assets. The risks can be separated into cash flow interest rate risk and fair value interest rate risk.

Cash flow interest rate risk is the risk that changes in market interest rates will impact cash flows arising from variable rate financial instruments. Borrowings at floating rates therefore, expose the Group to cash flow interest rate risk. The Group manages its cash flow interest rate risk by using floating-to-fixed 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 and cross currency swap contracts which have the economic effect of converting borrowings from fixed rates to floating rates.

As at 31 March 2025, 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\$126 million (2024: HK\$127 million) lower/higher, mainly as a result of higher/lower interest expense on floating rate borrowings. As at 31 March 2025, if interest rates had been 100 basis points higher/lower, the hedging reserve would have been HK\$523 million/HK\$553 million (2024: HK\$611 million/HK\$637 million) higher/lower mainly as a result of an increase/decrease in the fair values of the cash flow hedges as described above.

##### (B) Currency Risk

Currency risk arises on account of monetary assets and liabilities denominated in a currency that is not the functional currency.

The Group has certain investments in Mainland China, Australia, the United Kingdom and Singapore, whose net assets are exposed to foreign currency translation risk. This gave rise to an aggregated unrealised loss of approximately HK\$342 million (2024: HK\$1,974 million) on translation of these operations' net assets to the Group's Hong Kong Dollar reporting currency, which is reflected as a movement in reserves under the heading of exchange reserve.

The Group finances certain investments in Mainland China, Australia, the United Kingdom and Singapore by bank borrowings (after taking into account 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 notional amount of the hedging instrument throughout the hedging period.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 29 Financial Risk Management (Continued)

## (a) Financial Risk Factors (Continued)

## (i) Market Risk (Continued)

## (B) Currency Risk (Continued)

The carrying amounts of the bank borrowings designated as hedging instruments as at 31 March 2025 was HK\$4,657 million (2024: HK\$6,983 million). The notional amounts of the outstanding cross currency swap contracts and forward foreign exchange contracts designated as hedging instruments as at 31 March 2025 was HK\$30,942 million (2024: HK\$22,098 million) and HK\$294 million (2024: HK\$754 million), 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\$266 million (2024: HK\$345 million) had been credited to the exchange reserve during the year, as further set out in Note 28.

Management considers that there is no significant net currency risk exposure with respect to Renminbi, Australian Dollars, British Pound Sterling and Singapore Dollars.

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 and interest rate (if applicable) on its medium term notes.

## (C) Hedge accounting

Cash flow hedges

Cash flow interest rate risk

The Group has designated floating-to-fixed cross currency swap contracts and interest rate swap contracts as hedging instruments for the risk that changes in market interest rates, which those changes will impact cash flows arising from variable rate financial instruments.

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

|                                                                                           | 2025                                    |                                        | 2024                                    |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                                                           | Cross currency swap contracts<br>HK\$'M | Interest rate swap contracts<br>HK\$'M | Cross currency swap contracts<br>HK\$'M | Interest rate swap contracts<br>HK\$'M |
| Carrying amount – assets/<br>(liabilities), net                                           | 78                                      | (189)                                  | 225                                     | 156                                    |
| Notional amount                                                                           | 3,992                                   | 19,455                                 | 4,148                                   | 17,614                                 |
| Maturity date                                                                             | August 2025 –<br>April 2026             | July 2025 –<br>March 2030              | November 2024 –<br>April 2026           | October 2023 –<br>March 2030           |
| Hedge ratio                                                                               | 1:1                                     | 1:1                                    | 1:1                                     | 1:1                                    |
| Change in fair value of outstanding<br>hedging instruments since<br>beginning of the year | (3)                                     | (220)                                  | 107                                     | 145                                    |
| Change in value of hedged item<br>used to determine hedge<br>effectiveness                | 3                                       | 220                                    | (107)                                   | (145)                                  |
| Weighted average hedged rate<br>for the year                                              | 1.60%                                   | 3.22%                                  | 1.59%                                   | 2.99%                                  |
| Hedge ineffectiveness recognised in<br>profit or loss during the year                     | Minimal                                 | Minimal                                | Minimal                                 | Minimal                                |

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 29 Financial Risk Management (Continued)

## (a) Financial Risk Factors (Continued)

## (i) Market Risk (Continued)

## (C) Hedge accounting (Continued)

## Fair value hedges

## Fair value interest rate risk and currency risk

The Group has designated fixed-to-floating cross currency swap contracts as hedging instruments for the risk that the values of financial liabilities will fluctuate because of changes in market interest rates and foreign exchange rates and interest rate swap contracts as hedging instruments for the risk that the values of financial liabilities will fluctuate because of changes in market interest 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:

|                                                                                     | 2025                                    |                                        | 2024                                    |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                                                     | Cross currency swap contracts<br>HK\$'M | Interest rate swap contracts<br>HK\$'M | Cross currency swap contracts<br>HK\$'M | Interest rate swap contracts<br>HK\$'M |
| Carrying amount – liabilities, net                                                  | (500)                                   | (6)                                    | (663)                                   | (17)                                   |
| Notional amount                                                                     | 8,556                                   | 400                                    | 12,431                                  | 400                                    |
| Maturity date                                                                       | July 2026 –<br>January 2032             | February 2026                          | September 2024 –<br>January 2032        | February 2026                          |
| Hedge ratio                                                                         | 1:1                                     | 1:1                                    | 1:1                                     | 1:1                                    |
| Change in fair value of outstanding hedging instruments since beginning of the year | 181                                     | 11                                     | (73)                                    | 2                                      |
| Weighted average hedged rate for the year                                           | HK\$7.78:US\$1                          | 5.62%                                  | HK\$7.77:US\$1                          | 5.93%                                  |
| Hedge ineffectiveness recognised in profit or loss during the year                  | 45                                      | Minimal                                | (13)                                    | Minimal                                |

The impact of the hedged item on the consolidated statement of financial position is, as follows:

|                                                                      | 2025                                    |                                        | 2024                                    |                                        |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                                      | Cross currency swap contracts<br>HK\$'M | Interest rate swap contracts<br>HK\$'M | Cross currency swap contracts<br>HK\$'M | Interest rate swap contracts<br>HK\$'M |
| Borrowings – Medium term notes (Note 23)                             | 8,556                                   | 400                                    | 12,431                                  | 400                                    |
| Accumulated fair value adjustments                                   | (384)                                   | (6)                                    | (509)                                   | (17)                                   |
| Change in value of hedged item used to determine hedge effectiveness | (136)                                   | (11)                                   | 60                                      | (2)                                    |

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 29 Financial Risk Management (Continued)

## (a) Financial Risk Factors (Continued)

## (i) Market Risk (Continued)

## (C) Hedge accounting (Continued)

## Net investment hedges

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 effects of the bank borrowings, cross currency swap contracts and forward foreign exchange contracts on the Group's financial position and performance are as follows:

|                                                                                     | 2023                                                |                                         |                                              | 2024                                                |                                                     |                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|                                                                                     | Bank borrowings<br>HK\$/M                           | Cross currency swap contracts<br>HK\$/M | Forward foreign exchange contracts<br>HK\$/M | Bank borrowings<br>HK\$/M                           | Cross currency swap contracts<br>HK\$/M             | Forward foreign exchange contracts<br>HK\$/M |
| Carrying amount – (liabilities)/assets, net                                         | (4,657)                                             | 250                                     | 2                                            | (5,983)                                             | 227                                                 | (4)                                          |
| Notional amount                                                                     | N/A                                                 | 30,942                                  | 294                                          | N/A                                                 | 22,098                                              | 754                                          |
| Maturity date                                                                       | August 2023 – March 2029                            | April 2023 – July 2029                  | June 2023                                    | May 2024 – May 2027                                 | November 2024 – February 2029                       | August 2024 – December 2024                  |
| Hedge ratio                                                                         | 1:1                                                 | 1:1                                     | 1:1                                          | 1:1                                                 | 1:1                                                 | 1:1                                          |
| Change in fair value of outstanding hedging instruments since beginning of the year | 162                                                 | 118                                     | (14)                                         | 145                                                 | 156                                                 | 44                                           |
| Change in value of hedged item used to determine hedge effectiveness                | (162)                                               | (118)                                   | 14                                           | (145)                                               | (156)                                               | (44)                                         |
| Weighted average hedged rate for the year                                           | HK\$1.11: RMB1<br>HK\$5.40: A\$1<br>HK\$10.27: GBP1 | HK\$1.09: RMB1<br>HK\$10.04: GBP1       | HK\$4.91: A\$1                               | HK\$1.18: RMB1<br>HK\$5.66: A\$1<br>HK\$10.27: GBP1 | HK\$1.09: RMB1<br>HK\$5.78: A\$1<br>HK\$10.04: GBP1 | HK\$5.09: A\$1                               |
| Hedge ineffectiveness recognised in profit or loss during the year                  | Minimal                                             | Minimal                                 | Minimal                                      | Minimal                                             | Minimal                                             | Minimal                                      |

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### 29 Financial Risk Management (Continued)

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

##### (ii) Credit Risk

Credit risk arises from the potential failure of the Group's counterparties to meet their obligations under financial contracts. The Group is exposed to credit risk on its cash and cash equivalents and deposits with banks and financial institutions, 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 2025, all bank deposits were placed with financial institutions with external credit ratings of no less than "BBB".

For the Group's financial assets measured at amortised cost other than trade receivables, the impairment provision is determined as 12-months expected credit losses.

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 2025, provision for impairment of HK\$97 million (2024: HK\$87 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.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### 29 Financial Risk Management (Continued)

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

##### (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\$3,232 million (2024: HK\$9,682 million) as at 31 March 2025. In addition to the cash resources, the Group has total available borrowing facilities amounting to HK\$58,652 million (2024: HK\$68,529 million), of which HK\$53,507 million (2024: HK\$60,048 million) was drawn as at 31 March 2025. The undrawn committed facilities, in the form of bank loans, totaled HK\$5,145 million (2024: HK\$8,481 million) as at 31 March 2025.

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<br>1 year<br>HK\$'M | Between<br>1 and 2 years<br>HK\$'M | Between<br>2 and 5 years<br>HK\$'M | Over<br>5 years<br>HK\$'M |
|------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| <b>At 31 March 2025</b>                        |                               |                                    |                                    |                           |
| Trade payables and accruals                    | 1,999                         | 6                                  | 4                                  | -                         |
| Derivative financial instruments (net settled) | 92                            | 217                                | 334                                | 286                       |
| Security deposits                              | 801                           | 568                                | 772                                | 91                        |
| Convertible bonds*                             | 149                           | 149                                | 3,412                              | -                         |
| Borrowings                                     | 10,999                        | 18,589                             | 19,376                             | 6,633                     |
| Amount due to a non-controlling interest       | 3,081                         | -                                  | -                                  | -                         |
| Unitholders' funds                             | -                             | -                                  | -                                  | 163,470                   |
| <b>At 31 March 2024</b>                        |                               |                                    |                                    |                           |
| Trade payables and accruals                    | 2,449                         | 9                                  | 10                                 | -                         |
| Derivative financial instruments (net settled) | 82                            | 133                                | 371                                | 334                       |
| Security deposits                              | 799                           | 558                                | 791                                | 121                       |
| Convertible bonds*                             | 942                           | 149                                | 3,560                              | -                         |
| Borrowings                                     | 9,727                         | 13,872                             | 30,052                             | 7,739                     |
| Amount due to a non-controlling interest       | 3,909                         | -                                  | -                                  | -                         |
| Unitholders' funds                             | -                             | -                                  | -                                  | 178,823                   |

\* The convertible bonds holders have the right to require Link REIT to redeem all or some of these bonds on 12 December 2025. These cash flows are disclosed based on the contractual maturity date of the bonds and considered the redemption right of the bondholders will not be exercised.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### 29 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 2025 and 2024, 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% (2024: 50%). The Group's gearing ratio is significantly below the REIT Code's maximum gearing ratio and management is of the view that the Group could raise more capital as and when required. This ratio is calculated as total borrowings (borrowings and convertible bonds) divided by total asset value as shown in the consolidated statement of financial position.

|                   | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|-------------------|----------------|----------------|
| Total borrowings  | 52,908         | 59,259         |
| Total asset value | 229,177        | 252,314        |
| Gearing ratio     | 23.1%          | 23.5%          |

#### (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<br>HK\$'M | Level 2<br>HK\$'M | Level 3<br>HK\$'M | Total<br>HK\$'M |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| <b>At 31 March 2025</b>          |                   |                   |                   |                 |
| <b>Assets</b>                    |                   |                   |                   |                 |
| Investment properties            | -                 | -                 | 220,413           | 220,413         |
| Derivative financial instruments | -                 | 477               | -                 | 477             |
| <b>Total assets</b>              | -                 | 477               | 220,413           | 220,890         |
| <b>Liabilities</b>               |                   |                   |                   |                 |
| Derivative financial instruments | -                 | 842               | -                 | 842             |
| <b>Total liabilities</b>         | -                 | 842               | -                 | 842             |

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 29 Financial Risk Management (Continued)

## (c) Fair Value Estimation (Continued)

## (i) Fair Value Hierarchy (Continued)

|                                  | Level 1<br>HK\$'M | Level 2<br>HK\$'M | Level 3<br>HK\$'M | Total<br>HK\$'M |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| At 31 March 2024                 |                   |                   |                   |                 |
| Assets                           |                   |                   |                   |                 |
| Investment properties            | -                 | -                 | 235,979           | 235,979         |
| Derivative financial instruments | -                 | 939               | -                 | 939             |
| Total assets                     | -                 | 939               | 235,979           | 236,918         |
| Liabilities                      |                   |                   |                   |                 |
| Derivative financial instruments | -                 | 1,010             | -                 | 1,010           |
| Total liabilities                | -                 | 1,010             | -                 | 1,010           |

There were no transfers between these three levels during the year (2024: 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 gross carrying values less impairment provision of trade receivables and the carrying values of trade payables, accruals, amount due to a non-controlling interest and borrowings 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 carrying values are measured at amortised costs.

The fair values of borrowings, 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.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 30 Note to the Consolidated Statement of Cash Flows

## (a) Net Cash Generated From Operating Activities

|                                                                              | Note | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Loss before taxation and transactions with Unitholders                       |      | (8,867)        | (915)          |
| Long-term incentive scheme awards                                            |      | 109            | 49             |
| Depreciation charge                                                          | 16   | 88             | 94             |
| Loss on disposal of property, plant and equipment                            | 16   | 2              | 7              |
| Interest income                                                              |      | (224)          | (551)          |
| Finance costs                                                                | 8    | 2,096          | 2,319          |
| Loss on disposals of financial assets at amortised cost                      |      | -              | 5              |
| Share of net losses of a joint venture                                       | 15   | 419            | 627            |
| Exchange difference                                                          |      | 20             | 14             |
| Change in fair values of investment properties                               |      | 16,280         | 7,361          |
| Impairment of goodwill                                                       | 13   | -              | 377            |
| Impairment of property, plant and equipment                                  | 16   | -              | 81             |
| (Increase)/decrease in trade and other receivables, deposits and prepayments |      | (15)           | 337            |
| Increase in restricted bank deposits                                         |      | -              | (167)          |
| Increase/(decrease) in trade payables, receipts in advance and accruals      |      | 73             | (153)          |
| (Decrease)/increase in security deposits                                     |      | (32)           | 30             |
| Long-term incentive scheme settled                                           | 21   | (55)           | (76)           |
| Income tax paid                                                              |      | (879)          | (958)          |
| Net cash generated from operating activities                                 |      | 9,013          | 8,481          |

## (b) Major Non-cash Transactions

During the year, distributions amounting to HK\$1,513 million (2024: HK\$966 million) were paid to Unitholders in the form of additional units under the distribution reinvestment scheme.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 30 Note to the Consolidated Statement of Cash Flows (Continued)

## (c) Reconciliation of Liabilities Arising from Financing Activities

|                                                    | Borrowings<br>HK\$'M | Convertible<br>bonds<br>HK\$'M | Accruals<br>HK\$'M | Derivative<br>financial<br>instruments<br>HK\$'M | Other<br>liabilities<br>HK\$'M | Total<br>HK\$'M |
|----------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| As at 1 April 2024                                 | 55,223               | 4,036                          | 238                | 71                                               | 3,909                          | 63,477          |
| Changes from financing cash flows                  |                      |                                |                    |                                                  |                                |                 |
| Proceeds from borrowings, net of transaction costs | 16,466               | -                              | -                  | -                                                | -                              | 16,466          |
| Redemption of convertible bonds                    | -                    | (787)                          | -                  | -                                                | -                              | (787)           |
| Repayments of borrowings                           | (21,979)             | -                              | -                  | -                                                | -                              | (21,979)        |
| Advances from a non-controlling interest           | -                    | -                              | -                  | -                                                | 880                            | 880             |
| Repayments to a non-controlling interest           | -                    | -                              | -                  | -                                                | (1,760)                        | (1,760)         |
| Interest expenses paid                             | -                    | (155)                          | (2,163)            | -                                                | (94)                           | (2,412)         |
| Settlement of derivative financial instruments     | -                    | -                              | -                  | 287                                              | -                              | 287             |
| Payments of lease liabilities                      | -                    | -                              | (10)               | -                                                | -                              | (10)            |
| Total changes from financing activities            | (5,513)              | (942)                          | (2,173)            | 287                                              | (974)                          | (9,315)         |
| Non-cash changes                                   |                      |                                |                    |                                                  |                                |                 |
| Changes in fair values                             | (136)                | (29)                           | -                  | 7                                                | -                              | (158)           |
| Interest expenses and other borrowing costs        | 287                  | 184                            | 2,082              | -                                                | 146                            | 2,699           |
| Exchange adjustments and others                    | (202)                | -                              | -                  | -                                                | -                              | (202)           |
| Total non-cash changes                             | (51)                 | 155                            | 2,082              | 7                                                | 146                            | 2,339           |
| <b>As at 31 March 2025</b>                         | <b>49,659</b>        | <b>3,249</b>                   | <b>147</b>         | <b>365</b>                                       | <b>3,061</b>                   | <b>56,501</b>   |
| As at 1 April 2023                                 | 60,750               | 4,163                          | 187                | (90)                                             | 4,164                          | 69,174          |
| Changes from financing cash flows                  |                      |                                |                    |                                                  |                                |                 |
| Proceeds from borrowings, net of transaction costs | 6,322                | -                              | -                  | -                                                | -                              | 6,322           |
| Repayment of borrowings                            | (12,084)             | -                              | -                  | -                                                | -                              | (12,084)        |
| Advances from a non-controlling interest           | -                    | -                              | -                  | -                                                | 2                              | 2               |
| Interest expenses paid                             | -                    | (155)                          | (2,539)            | -                                                | (119)                          | (2,813)         |
| Settlement of derivative financial instruments     | -                    | -                              | -                  | 510                                              | -                              | 510             |
| Payments of lease liabilities                      | -                    | -                              | (8)                | -                                                | -                              | (8)             |
| Total changes from financing activities            | (5,762)              | (155)                          | (2,547)            | 510                                              | (117)                          | (8,071)         |
| Non-cash changes                                   |                      |                                |                    |                                                  |                                |                 |
| Acquisition of a subsidiary                        | 856                  | -                              | -                  | -                                                | (259)                          | 597             |
| Additions to property, plant and equipment         | -                    | -                              | 13                 | -                                                | -                              | 13              |
| Changes in fair values                             | (60)                 | (169)                          | -                  | (349)                                            | -                              | (578)           |
| Interest expenses and other borrowing costs        | 75                   | 197                            | 2,585              | -                                                | 134                            | 2,991           |
| Exchange adjustments and others                    | (636)                | -                              | -                  | -                                                | (13)                           | (649)           |
| Total non-cash changes                             | 235                  | 28                             | 2,598              | (349)                                            | (138)                          | 2,374           |
| <b>As at 31 March 2024</b>                         | <b>55,223</b>        | <b>4,036</b>                   | <b>238</b>         | <b>71</b>                                        | <b>3,909</b>                   | <b>63,477</b>   |

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### 31 Acquisition of Assets

For the year ended 31 March 2024, the Group acquired the following assets:

On 12 May 2022, Link REIT, through its wholly-owned subsidiaries, entered into equity transfer agreements to acquire the entire registered capitals of 常熟神州通供應鏈管理有限公司 and 常熟裕通供應鏈管理有限公司 at an adjusted cash consideration totalling RMB455 million (equivalent to approximately HK\$513 million). Link REIT incurred acquisition-related transaction costs of HK\$5 million in total. The transactions were completed on 11 April 2023 and 12 May 2023 respectively. 常熟神州通供應鏈管理有限公司 and 常熟裕通供應鏈管理有限公司 own the logistics properties located at No. 11 Xingda Road, Boxi Street, Changshu and No. 29 Xinggang Road, Changshu Economic and Technological Development Zone, Changshu respectively.

As mentioned in Note 15, the Group acquired the remaining 50% equity interests in 上海萃實企業管理有限公司 on 20 February 2024 and it became a wholly-owned subsidiary of the Group.

During the year, the Group settled the consideration payables amounting to HK\$284 million (2024: HK\$2,667 million). The remaining consideration payables of HK\$47 million are included in other payables.

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.

The assets and liabilities arising from the acquisitions during the year ended 31 March 2024 are as follows:

|                                                                                | Logistics<br>properties<br>HK\$'M | Link Plaza Qibao<br>HK\$'M | Total<br>HK\$'M |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------|
| Investment properties (Note 14)                                                | 523                               | 6,591                      | 7,114           |
| Cash and cash equivalents                                                      | 9                                 | 107                        | 116             |
| Other assets                                                                   | 3                                 | 47                         | 50              |
| Amounts due from shareholders                                                  | –                                 | 522                        | 522             |
| Borrowings                                                                     | –                                 | (856)                      | (856)           |
| Security deposits                                                              | (6)                               | (142)                      | (148)           |
| Other liabilities                                                              | (11)                              | (158)                      | (169)           |
| Purchase consideration                                                         | 518                               | 6,111                      | 6,629           |
| Carrying amount of the equity interests previously held by the Group (Note 15) | –                                 | (3,515)                    | (3,515)         |
| Consideration payables and retention amounts                                   | (70)                              | (261)                      | (331)           |
| Cash and cash equivalents acquired                                             | (9)                               | (107)                      | (116)           |
| Cash outflow on acquisition                                                    | 439                               | 2,228                      | 2,667           |

### 32 Capital Commitments

|                                                                         | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Contracted but not provided for at the end of the year:                 |                |                |
| Capital expenditure of investment properties                            | 1,018          | 718            |
| Share of capital commitments of a joint venture at the end of the year: |                |                |
| Contracted but not provided for                                         | 17             | 6              |

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### 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 2025:

| Connected/related party                                                                                                                                | Relationship with the Group |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| HSBC Institutional Trust Services (Asia) Limited (the "Trustee")                                                                                       | The Trustee of Link REIT    |
| 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 (Note)                                                                                                                                   | Associate* of director      |

\* "Associate" has the meaning ascribed to it under the REIT Code and is considered as a connected party.

Note: Aedas Limited was an associate of Mr Ian Keith GRIFFITHS up to 13 May 2024.

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

The following significant transactions recognised under HKFRSs were carried out with connected/related parties:

|                                                                                                           | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Trustee's fee paid and payable to the Trustee (Note (ii))                                                 | (19)           | (19)           |
| Transactions with the HSBC Group (Notes (ii) and (iv))                                                    |                |                |
| Consultancy services fees to the HSBC Group                                                               | (8)            | -              |
| Interest expense and various financing charges to the HSBC Group on borrowings and convertible bonds      | (75)           | (102)          |
| Net gain from the HSBC Group on derivative financial instruments                                          | 80             | 43             |
| Transaction costs for units buy back to the HSBC Group                                                    | -              | (1)            |
| Rental income from the HSBC Group on leasing of retail units                                              | 36             | 36             |
| Interest income from the HSBC Group on bank deposits                                                      | 30             | 31             |
| Architectural/renovation consultancy services fees paid and payable to Aedas Limited (Notes (ii) and (v)) | (3)            | (7)            |
| Interest expense to a joint venture (Note (iii))                                                          | -              | (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 (2024: 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 REIT 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 REIT'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 was an associate of Mr Ian Keith GRIFFITHS up to 13 May 2024. The total architectural and renovation consultancy services fees incurred during the year under review were HK\$6 million, of which HK\$3 million (being continuing connected party transactions of Link REIT) was incurred for the period from 1 April 2024 to 13 May 2024.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### 33 Connected Party Transactions and Significant Related Party Transactions and Balances

(Continued)

#### (c) Significant Balances with Related Parties

Significant balances with related parties are set out below:

|                                                      | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Trustee's fee payable to the Trustee                 | (2)            | (2)            |
| Borrowings with the HSBC Group                       | (2,049)        | (1,094)        |
| Consultancy services fees payable to the HSBC Group  | (8)            | -              |
| Net interest receivable from the HSBC Group          | 30             | 3              |
| Security deposits from the HSBC Group                | (3)            | (3)            |
| Derivative financial instruments with the HSBC Group | 69             | 118            |
| Deposits placed with the HSBC Group                  | 2,029          | 3,786          |

#### (d) Key Management Compensation

As at 31 March 2025, key management comprised two Executive Directors, nine Non-Executive Directors and 15 senior management staff (2024: two Executive Directors, nine Non-Executive Directors and 15 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 and 32. These sections form the "Audited" part of the 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:

|                                               | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Fees                                          | 11             | 10             |
| Basic salaries, allowances and other benefits | 185            | 176            |
| Long-term incentive scheme awards             | 84             | 38             |
|                                               | 280            | 224            |

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## 33 Connected Party Transactions and Significant Related Party Transactions and Balances

(Continued)

## (d) Key Management Compensation (Continued)

The amounts reflected in the emolument bands below are those in the financial statements under HKFRSs in the year 2024/2025, 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 2024/2025 attributable to the Executive Directors and senior management.

| Emolument bands (Note (i))                                             | 2025<br>Number of<br>Individuals | 2024<br>Number of<br>Individuals |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| HK\$1,000,001–HK\$3,000,000                                            | –                                | 4                                |
| HK\$3,000,001–HK\$5,000,000                                            | 2                                | –                                |
| HK\$5,000,001–HK\$7,000,000                                            | 4                                | 5                                |
| HK\$7,000,001–HK\$9,000,000                                            | 3                                | 4                                |
| HK\$9,000,001–HK\$11,000,000                                           | 2                                | 1                                |
| HK\$11,000,001–HK\$13,000,000                                          | 2                                | 1                                |
| HK\$15,000,001–HK\$15,500,000                                          | –                                | 1                                |
| HK\$16,000,001–HK\$16,500,000                                          | 1                                | –                                |
| HK\$17,000,001–HK\$17,500,000                                          | –                                | 1                                |
| HK\$19,500,001–HK\$20,000,000                                          | 2                                | –                                |
| HK\$22,500,001–HK\$23,000,000                                          | –                                | 1 <sup>(ii)</sup>                |
| HK\$27,500,001–HK\$28,000,000                                          | 1 <sup>(iii)</sup>               | –                                |
| HK\$58,000,001–HK\$58,500,000                                          | –                                | 1 <sup>(iv)</sup>                |
| HK\$75,000,001–HK\$75,500,000                                          | 1 <sup>(iv)</sup>                | –                                |
| Total number of Executive Directors and senior management (Note (iii)) | 18                               | 19                               |

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<sup>(a)</sup> and Mr NG Kok Song<sup>(a)</sup>. Details are set out in the "Remuneration Awarded to Executive Directors" section on page 28. 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 89 to 91. The remaining is the paid short-term remuneration.
- (iii) Included one resigned (2024: one retired and one resigned) senior management staff/member.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### 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 (2024: two) directors whose emoluments are reflected in the above emolument bands. The emoluments paid and recognised to the remaining three (2024: three) individuals during the year are as follows:

|                                                       | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Basic salaries, other allowances and benefits in kind | 14             | 12             |
| Discretionary bonus                                   | 28             | 26             |
| Long-term incentive scheme awards                     | 14             | 6              |
|                                                       | 56             | 44             |

### 34 Future Minimum Rental Receivables

As at 31 March 2025, the analysis of the Group's aggregate future minimum rental income receivables under non-cancellable operating leases is as follows:

|                            | 2025<br>HK\$'M | 2024<br>HK\$'M |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Within one year            | 7,893          | 7,924          |
| Between one and five years | 9,874          | 10,565         |
| Beyond five years          | 647            | 1,043          |
|                            | 18,414         | 19,532         |

Most of the operating leases are on fixed terms and for terms of three years (2024: three years).

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### 35 Principal Subsidiaries

Link REIT held the following principal subsidiaries as at 31 March 2025:

| Name                                               | Place of establishment and kind of legal entity/place of operations              | Principal activities                                   | Particulars of issued share capital/registered capital | Interest held |      |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------|------|
|                                                    |                                                                                  |                                                        |                                                        | 2025          | 2024 |
|                                                    |                                                                                  |                                                        |                                                        |               |      |
| Manager and its subsidiaries                       |                                                                                  |                                                        |                                                        |               |      |
| *Link Asset Management Limited                     | Hong Kong, limited liability company/<br>Hong Kong                               | Investment management                                  | HK\$52,000,000                                         | 100%          | 100% |
| Link Asset Management (Australia) Pty Ltd          | Australia, limited liability company/<br>Australia                               | Corporate management service and investment management | A\$450,001                                             | 100%          | 100% |
| Link Asset Management (Redwood) Private Limited    | Singapore, limited liability company/<br>Singapore                               | Asset management                                       | US\$1                                                  | 100%          | 100% |
| Link Asset Management (Singapore) Private Limited  | Singapore, limited liability company/<br>Singapore                               | Investment management                                  | US\$3,533,570                                          | 100%          | 100% |
| Link Property Management Services Limited          | Hong Kong, limited liability company/<br>Hong Kong                               | Property management                                    | HK\$1,000,000                                          | 100%          | 100% |
| Link IP Limited                                    | Hong Kong, limited liability company/<br>Hong Kong                               | Trademark holding                                      | HK\$1                                                  | 100%          | 100% |
| Link Property Management (Redwood) Private Limited | Singapore, limited liability company/<br>Singapore                               | Property management                                    | US\$1                                                  | 100%          | 100% |
| 領展房地產（上海）有限公司                                      | People's Republic of China, limited liability company/People's Republic of China | Corporate management service                           | RMB10,000,000                                          | 100%          | 100% |
| Link Japan Investment Holdings K. K.               | Japan, Kabushiki Kaisha/Japan                                                    | Investment management                                  | JPY100,000                                             | 100%          | -    |

## 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 |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------|------|
|                                                                                                   |                                                                                  |                              |                                                        | 2025          | 2024 |
|                                                                                                   |                                                                                  |                              |                                                        |               |      |
| Link REIT portfolio                                                                               |                                                                                  |                              |                                                        |               |      |
| *The Link Holdings Limited (name for carrying business in Hong Kong: Link (SPV) Holdings Limited) | Cayman Islands, limited liability company/Hong Kong                              | Investment holding           | US\$1                                                  | 100%          | 100% |
| A Leader Developments Limited                                                                     | British Virgin Islands, limited liability company/Singapore                      | Property holding and leasing | US\$74,207                                             | 100%          | 100% |
| Afford Limited                                                                                    | Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong                                  | Investment holding           | HK\$160,539,360                                        | 100%          | 100% |
| Alpertan Global (HK) Limited                                                                      | Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong                                  | Investment holding           | HK\$1                                                  | 100%          | 100% |
| Apollo Luck Limited                                                                               | British Virgin Islands, limited liability company/Hong Kong                      | Property holding and leasing | US\$1                                                  | 100%          | 100% |
| Atlantic Best Limited                                                                             | Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong                                  | Investment holding           | HK\$2                                                  | 100%          | 100% |
| 保怡物業管理（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%          | 100% |
| 北京亞麗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%          | 100% |
| Cabot (HK) Limited                                                                                | Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong                                  | Investment holding           | HK\$1                                                  | 100%          | 100% |
| Cabot (UK) Holding Limited                                                                        | United Kingdom, limited liability company/United Kingdom                         | Investment holding           | GBP11                                                  | 100%          | 100% |
| Cabot Square Retail Limited (formerly known as Cabot Square Retail S.a r.l.)                      | *Jersey, limited liability company/ United Kingdom                               | Property holding and leasing | GBP13,000                                              | 100%          | 100% |
| Caribbean Hero (HK) Limited                                                                       | Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong                                  | Investment holding           | HK\$1                                                  | 100%          | 100% |
| Century Elite Developments (HK) Limited                                                           | Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong                                  | Investment holding           | HK\$1                                                  | 100%          | 100% |
| Century Land Investment Limited                                                                   | Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong                                  | Property holding and leasing | HK\$2,198,749,996                                      | 60%           | 60%  |
| China East Investment Limited                                                                     | Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong                                  | Investment holding           | HK\$5,000                                              | 100%          | 100% |
| 常熟裕通供應鏈管理有限公司                                                                                     | People's Republic of China, limited liability company/People's Republic of China | Property holding and leasing | RMB444,380,000                                         | 100%          | 100% |
| 常熟神州通供應鏈管理有限公司                                                                                    | People's Republic of China, limited liability company/People's Republic of China | Property holding and leasing | RMB87,550,000                                          | 100%          | 100% |

## 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 |      |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------|------|
|                                             |                                                                                  |                              |                                                        | 2025          | 2024 |
|                                             |                                                                                  |                              |                                                        |               |      |
| Link REIT portfolio (Continued)             |                                                                                  |                              |                                                        |               |      |
| Diamond Run Limited                         | British Virgin Islands, limited liability company/Singapore                      | Investment holding           | US\$17,661,029                                         | 100%          | 100% |
| Diamond Stream Developments Limited         | British Virgin Islands, limited liability company/Singapore                      | Property holding and leasing | US\$1,484,121                                          | 100%          | 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%           | 75%  |
| Dream Up Investments (HK) Limited           | Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong                                  | Investment holding           | HK\$1                                                  | 100%          | 100% |
| Eagle Castle Ventures Limited               | British Virgin Islands, limited liability company/Singapore                      | Property holding and leasing | US\$519,443                                            | 100%          | 100% |
| 益城美置業（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%          | 100% |
| First Venture R.E. Limited                  | Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong                                  | Investment holding           | HK\$1                                                  | 100%          | 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%           | 75%  |
| Great Land (HK) Limited                     | Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong                                  | Property holding and leasing | HK\$1,000,000                                          | 100%          | 100% |
| 廣州華碩匯房地產有限公司                                | People's Republic of China, limited liability company/People's Republic of China | Property holding and leasing | RMB600,000,000                                         | 100%          | 100% |
| 廣州悠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%          | 100% |
| 廣州陸鹿物業管理有限公司                                | People's Republic of China, limited liability company/People's Republic of China | Property holding and leasing | RMB1,000,000                                           | 100%          | 100% |
| HK PD20 Holding Limited                     | Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong                                  | Investment holding           | HK\$1,002,261                                          | 100%          | 100% |
| Instant Success Ventures (HK) Limited       | Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong                                  | Property holding and leasing | HK\$10,000                                             | 100%          | 100% |
| Jia Hua United Warehouse Investment Limited | Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong                                  | Investment holding           | HK\$50,000,000                                         | 75%           | 75%  |

## 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 |      |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------|------|
|                                        |                                                                                  |                              |                                                        | 2025          | 2024 |
|                                        |                                                                                  |                              |                                                        |               |      |
| Link REIT portfolio (Continued)        |                                                                                  |                              |                                                        |               |      |
| 嘉興大恩供應管理有限公司                           | People's Republic of China, limited liability company/People's Republic of China | Property holding and leasing | RMB199,250,000                                         | 100%          | 100% |
| Link Australia Holdings Trust          | Australia, trust/Australia                                                       | Investment holding           | A\$1,467,637,174                                       | 100%          | 100% |
| Link CB Limited                        | British Virgin Islands, limited liability company/Hong Kong                      | Financing                    | US\$1                                                  | 100%          | 100% |
| Link F (Singapore) Limited             | British Virgin Islands, limited liability company/Singapore                      | Financing                    | US\$1                                                  | 100%          | 100% |
| Link Galleries Trust                   | Australia, trust/Australia                                                       | Property holding and leasing | A\$159,337,842                                         | 100%          | 100% |
| Link Monte (HK) Limited                | Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong                                  | Property holding and leasing | HK\$1                                                  | 100%          | 100% |
| Link Properties Limited                | Cayman Islands, limited liability company/Hong Kong                              | Property holding and leasing | US\$1                                                  | 100%          | 100% |
| Link QVB Car Park Trust                | Australia, trust/Australia                                                       | Property holding and leasing | A\$1,261,561                                           | 100%          | 100% |
| Link QVB Trust                         | Australia, trust/Australia                                                       | Property holding and leasing | A\$293,285,010                                         | 100%          | 100% |
| Link Strand Trust                      | Australia, trust/Australia                                                       | Property holding and leasing | A\$118,201,254                                         | 100%          | 100% |
| Lucky Spring Developments (HK) Limited | Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong                                  | Property development         | HK\$1                                                  | 100%          | 100% |
| Magical Leap Limited                   | British Virgin Islands, limited liability company/Singapore                      | Property holding and leasing | US\$14,841,201                                         | 100%          | 100% |
| Market Mid Trust                       | Australia, trust/Australia                                                       | Investment holding           | A\$403,000,100                                         | 100%          | 100% |
| Market Sub Trust                       | Australia, trust/Australia                                                       | Property holding and leasing | A\$615,014,654                                         | 100%          | 100% |
| Preston River (HK) Limited             | Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong                                  | Investment holding           | HK\$1                                                  | 100%          | 100% |
| Redwood F (Singapore) Limited          | British Virgin Islands, limited liability company/Singapore                      | Financing                    | US\$1                                                  | 100%          | 100% |

## 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 |      |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------|------|
|                                                                      |                                                                                  |                              |                                                        | 2025          | 2024 |
|                                                                      |                                                                                  |                              |                                                        |               |      |
| Link REIT portfolio (Continued)                                      |                                                                                  |                              |                                                        |               |      |
| 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%          | 100% |
| 上海萃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                                       | 100%          | 100% |
| Sonic Might Limited                                                  | British Virgin Islands, limited liability company/Hong Kong                      | Investment holding           | US\$1                                                  | 100%          | 100% |
| The Link Finance (Australia) Pty Ltd                                 | Australia, limited liability company/ Australia                                  | Financing                    | A\$6,500,001                                           | 100%          | 100% |
| The Link Finance (Cayman) 2006 Limited                               | Cayman Islands, limited liability company/Hong Kong                              | Investment                   | US\$1                                                  | 100%          | 100% |
| The Link Finance (Cayman) 2009 Limited                               | Cayman Islands, limited liability company/Hong Kong                              | Financing                    | US\$1                                                  | 100%          | 100% |
| The Link Finance Limited                                             | Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong                                  | Financing                    | HK\$1                                                  | 100%          | 100% |
| The Link Logistics Finance Limited                                   | Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong                                  | Financing                    | HK\$1                                                  | 100%          | 100% |
| Thriving Land Limited                                                | British Virgin Islands, limited liability company/Hong Kong                      | Investment holding           | US\$1                                                  | 100%          | 100% |
| Wider Success Enterprises (HK) Limited                               | Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong                                  | Investment holding           | HK\$1,000                                              | 75%           | 75%  |
| 25 Cabot Square Limited (formerly known as 25 Cabot Square S.à r.l.) | *Jersey, limited liability company/United Kingdom                                | Property holding and leasing | GBP13,000                                              | 100%          | 100% |

\* Subsidiaries held directly

\* Subsidiaries re-domiciled from Luxembourg to Jersey with effect from 2 April 2024

As at 31 March 2025, Century Land Investment Limited, which is 40% owned by a non-controlling interest, has an investment property amounted to HK\$6,757 million (2024: HK\$8,040 million) and net shareholders' deficits amounted to HK\$978 million (2024: HK\$704 million). The Manager considers that the non-controlling interests in respect of Century Land Investment Limited and other 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.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### 36 Qualified Minority-owned Properties

Link REIT held the following qualified minority-owned properties (as defined in the REIT Code) as at 31 March 2025:

| Property                | Place of operation | Usage                             | Type of joint arrangement | Dividend received during the year | Interest held |      |
|-------------------------|--------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------|------|
|                         |                    |                                   |                           |                                   | 2025          | 2024 |
| Queen Victoria Building | Sydney, Australia  | Retail property for rental income | Joint operation (Note)    | A\$15 million                     | 50%           | 50%  |
| The Galleries           | Sydney, Australia  | Retail property for rental income | Joint operation (Note)    | A\$8 million                      | 50%           | 50%  |
| The Strand Arcade       | Sydney, Australia  | Retail property for rental income | Joint operation (Note)    | A\$5 million                      | 50%           | 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 27 May 2025.

(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】

2025年3月31日現在

|                         | 百万香港ドル    | 百万円            |
|-------------------------|-----------|----------------|
| I. 資産総額                 | 229,177   | 4,283,318      |
| II. 負債総額                | 65,707（注） | 1,228,064      |
| III. 純資産総額（I - II）      | 163,470   | 3,055,254      |
| IV. 発行済数量               |           | 2,582,396,465口 |
| V. 1単位当たり純資産額（III / IV） | 63.30香港ドル | 1,183円         |

（注） 2025年3月31日現在の非支配持分である（72）百万香港ドル（（1,346）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)

すべての譲渡証書には、適用法が要求する限りにおいて、適式に印紙を貼付した上で、(i) その時点で有効な法制上要求される必要な宣言書又はその他の書類、(ii) 譲渡される本受益証券に関する証券等がある場合はその本証券及び(iii) 譲渡人の権限又は本受益証券を譲渡する権利を証明するために本受益証券登録機関がその絶対的な裁量で要求するその他の証拠とともに、登録のために本受益証券登録機関に預けなければならない。

本受益証券の香港証券取引所への上場時において、本受益証券がCCASSにおいて預託、決済及び清算される場合には、その限りにおいて、HKSCCノミニーズ社はかかる本受益証券の唯一の登録保有者となり、CCASSの一般規則に従いかかる本受益証券を保有する。

### 2. 香港証券取引所における本受益証券の取引についての印紙税、手数料及びその他の費用

#### 印紙税

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

以下の仲介手数料及び手数料は各証券取引に適用される<sup>(注)</sup>。

#### 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。

#### 香港証券先物委員会取引賦課金

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%の香港証券先物委員会取引賦課金（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。

## AFRC取引税

2022年1月1日を発効日として、取引対価としてAFRC取引税0.00015%（1香港セント未満は四捨五入）が課され、金額は香港会計財務報告審議会（AFRC）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0.1%の印紙税（1香港ドル未満は四捨五入）が課される。

## 譲渡証書の印紙税

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

資本金の額

52,000,000香港ドル（972百万円）

本管理会社が発行可能な株式数の上限

本管理会社は、受託者の承認に従い、いかなる数の株式も発行することができる。

発行済株式数

52,000,000株

最近5年間ににおける資本の額の増減

| 日付              | 資本金額           |
|-----------------|----------------|
| 2023年3月21日付（注1） | 52,000,000香港ドル |

（注1） 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328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、HKFRS会計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、2025年8月14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＝18.69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

2025年3月31日に終了した事業年度

| 3月31日に終了した事業年度 |    |               |                  |               |                  |
|----------------|----|---------------|------------------|---------------|------------------|
|                | 注記 | 2025年         |                  | 2024年         |                  |
|                |    | 香港ドル          | 円                | 香港ドル          | 円                |
| 受取管理報酬         | 6  | 848,806,988   | 15,864,202,606   | 759,755,073   | 14,199,822,314   |
| 一般管理費          | 7  | (848,806,988) | (15,864,202,606) | (759,755,073) | (14,199,822,314) |
| 受取利息           |    | 14,531,698    | 271,597,436      | 7,175,278     | 134,105,946      |
| 税引前利益          |    | 14,531,698    | 271,597,436      | 7,175,278     | 134,105,946      |
| 税金             | 9  | -             | -                | -             | -                |
| 当期利益           |    | 14,531,698    | 271,597,436      | 7,175,278     | 134,105,946      |

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

2025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 |             |           |             |
|-----------|----------------|-------------|-----------|-------------|
|           | 2025年          |             | 2024年     |             |
|           | 香港ドル           | 円           | 香港ドル      | 円           |
| 当期利益      | 14,531,698     | 271,597,436 | 7,175,278 | 134,105,946 |
| その他の包括利益  | -              | -           | -         | -           |
| 当期の包括利益合計 | 14,531,698     | 271,597,436 | 7,175,278 | 134,105,946 |

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

2025年3月31日現在

|                                        |    | 3月31日現在            |                      |                    |                      |
|----------------------------------------|----|--------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
|                                        |    | 2025年              |                      | 2024年              |                      |
|                                        | 注記 | 香港ドル               | 円                    | 香港ドル               | 円                    |
| <b>資産及び負債</b>                          |    |                    |                      |                    |                      |
| <b>資産</b>                              |    |                    |                      |                    |                      |
| 子会社に対する投資                              | 10 | 14,388,001         | 268,911,739          | 9,003,001          | 168,266,089          |
| 未収金、預け金及び前払金                           |    | 7,564,390          | 141,378,449          | 5,102,341          | 95,362,753           |
| 兄弟会社に対する債権                             | 11 | 14,693,295         | 274,617,684          | 11,693,933         | 218,559,608          |
| 子会社に対する債権                              | 11 | 1,512,108          | 28,261,299           | 5,611,308          | 104,875,347          |
| リンク・リアル・エーステート・イン<br>ベストメント・トラストに対する債権 | 11 | 657,335            | 12,285,591           | 627,736            | 11,732,386           |
| 銀行預金                                   | 12 | -                  | -                    | 300,000,000        | 5,607,000,000        |
| 現金及び現金同等物                              | 12 | 456,627,541        | 8,534,368,741        | 116,502,166        | 2,177,425,483        |
| <b>資産合計</b>                            |    | <b>495,442,670</b> | <b>9,259,823,502</b> | <b>448,540,485</b> | <b>8,383,221,665</b> |
| <b>負債</b>                              |    |                    |                      |                    |                      |
| 長期インセンティブ・スキーム引当金                      | 13 | 123,171,390        | 2,302,073,279        | 82,353,509         | 1,539,187,083        |
| 兄弟会社からの承認済劣後借入金                        | 14 | -                  | -                    | 10,000,000         | 186,900,000          |
| 未払費用及びその他の未払金                          | 15 | 272,238,666        | 5,088,140,668        | 264,134,033        | 4,936,665,077        |
| 兄弟会社に対する債務                             | 11 | -                  | -                    | 6,552,032          | 122,457,478          |
| 子会社に対する債務                              | 11 | 6                  | 112                  | 1                  | 19                   |
| <b>負債合計</b>                            |    | <b>395,410,062</b> | <b>7,390,214,059</b> | <b>363,039,575</b> | <b>6,785,209,657</b> |
| <b>純資産</b>                             |    | <b>100,032,608</b> | <b>1,869,609,444</b> | <b>85,500,910</b>  | <b>1,598,012,008</b> |
| <b>資本</b>                              |    |                    |                      |                    |                      |
| 資本金                                    | 16 | 52,000,000         | 971,880,000          | 52,000,000         | 971,880,000          |
| 利益剰余金                                  |    | 48,032,608         | 897,729,444          | 33,500,910         | 626,132,008          |
| <b>メンバーの資本</b>                         |    | <b>100,032,608</b> | <b>1,869,609,444</b> | <b>85,500,910</b>  | <b>1,598,012,008</b> |

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、2025年5月27日付で当社の取締役会により承認され、以下の者が代表で署名した。

（署名）  
 ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ  
 取締役

（署名）  
 ン・コック・シヨン  
 取締役

## 持分変動計算書

2025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             |
| 2024年4月1日現在  | 52,000,000 | 971,880,000 | 33,500,910 | 626,132,008 | 85,500,910  | 1,598,012,008 |
| 当期の包括利益合計    | -          | -           | 14,531,698 | 271,597,436 | 14,531,698  | 271,597,436   |
| 2025年3月31日現在 | 52,000,000 | 971,880,000 | 48,032,608 | 897,729,444 | 100,032,608 | 1,869,609,444 |
| 2023年4月1日現在  | 52,000,000 | 971,880,000 | 26,325,632 | 492,026,062 | 78,325,632  | 1,463,906,062 |
| 当期の包括利益合計    | -          | -           | 7,175,278  | 134,105,946 | 7,175,278   | 134,105,946   |
| 2024年3月31日現在 | 52,000,000 | 971,880,000 | 33,500,910 | 626,132,008 | 85,500,910  | 1,598,012,008 |

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

2025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 |               |               |                 |
|-----------------------------|----|----------------|---------------|---------------|-----------------|
|                             |    | 2025年          |               | 2024年         |                 |
|                             | 注記 | 香港ドル           | 円             | 香港ドル          | 円               |
| <b>事業活動</b>                 |    |                |               |               |                 |
| 事業活動により生じた正味現金              | 17 | 40,733,608     | 761,311,134   | 107,396,769   | 2,007,245,613   |
| <b>投資活動</b>                 |    |                |               |               |                 |
| 利息受取額                       |    | 14,776,767     | 276,177,775   | 7,530,013     | 140,735,943     |
| 銀行預金（当初満期3ヶ月超）の預入           |    | -              | -             | (380,000,000) | (7,102,200,000) |
| 銀行預金（当初満期3ヶ月超）満期到来による受取額    |    | 300,000,000    | 5,607,000,000 | 228,000,000   | 4,261,320,000   |
| 子会社に対する投資                   |    | (5,385,000)    | (100,645,650) | (1)           | (19)            |
| 投資活動により生じた／（に使用した）正味現金      |    | 309,391,767    | 5,782,532,125 | (144,469,988) | (2,700,144,076) |
| <b>財務活動</b>                 |    |                |               |               |                 |
| 承認済劣後借入金の返済                 |    | (10,000,000)   | (186,900,000) | -             | -               |
| 財務活動に使用した現金                 |    | (10,000,000)   | (186,900,000) | -             | -               |
| <b>現金及び現金同等物の純増加／（減少）</b>   |    | 340,125,375    | 6,356,943,259 | (37,073,219)  | (692,898,463)   |
| 4月1日現在の現金及び現金同等物の残高         |    | 116,502,166    | 2,177,425,483 | 153,575,385   | 2,870,323,946   |
| <b>3月31日現在の現金及び現金同等物の残高</b> | 12 | 456,627,541    | 8,534,368,741 | 116,502,166   | 2,177,425,483   |

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、主たる事業は投資管理である。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「本ファンド」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、HKFRS会計基準及び香港会社規則に準拠して作成されている。HKFRS会計基準は、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

2025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以下の修正及び解釈指針を適用した。

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| HKAS第1号の修正           | 負債の流動又は非流動への分類                    |
| HKAS第1号の修正           | 特約条項付の非流動負債                       |
| HKAS第7号及びHKFRS第7号の修正 | サプライヤー・ファイナンス契約                   |
| 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           |
| 香港解釈指針第5号（2020年）     | 財務諸表の表示 - 要求払い条項を含むタームローンの借手による分類 |

これらの修正及び解釈指針の適用は、当社の報告済の経営成績及び財政状態に重要な影響を与えていない。

以下の新たな基準、修正及び解釈指針は、公表済であるが発効前のものであり、本財務書類には早期適用されていない。これらは2025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21号及びHKFRS第1号の修正                             | 交換可能性の欠如 <sup>(1)</sup>                              |
| HKFRS第9号及びHKFRS第7号の修正                             | 金融商品の分類及び測定 <sup>(2)</sup>                           |
| HKFRS第1号、HKFRS第7号、HKFRS第9号、<br>HKFRS第10号及びHKAS第7号 | HKFRS会計基準の年次改善 - 第11集 <sup>(2)</sup>                 |
| HKFRS第18号                                         | 財務諸表における表示及び開示 <sup>(3)</sup>                        |
| HKFRS第19号                                         | 公的説明責任のない子会社：開示 <sup>(3)</sup>                       |
| 香港解釈指針第5号の修正                                      | 財務諸表の表示 - 要求払い条項を含むタームローンの<br>借手による分類 <sup>(3)</sup> |
| 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<br>資産の売却又は抛却 <sup>(4)</sup>   |

- (1) 2025年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。
- (2) 2026年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。
- (3) 2027年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。
- (4) 強制適用日は未決定であるが、早期適用は認められる。

当社は、これらの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 重要性がある会計方針の概要

本財務書類の作成にあたって適用された重要性がある会計方針は、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、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本ファンドであり、本ファンドの連結財務書類はHKFRSに従って作成され、公表されている。

#### (b) 現金及び現金同等物

現金及び現金同等物は、手元現金、通知預金、当初の満期が3ヶ月以内のその他の流動性の高い短期投資及び当座借越である。

#### (c) 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。

##### ( ) 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。

**(d) 非金融資産の減損**

資産は年次で、また事象及び状況の変化により帳簿価額が回収できない可能性が示される場合はいつでも、減損の有無を検討される。減損損失は、資産の帳簿価額が回収可能額を超過する額について認識される。回収可能額は、売却コストを控除後の資産の公正価値と使用価値のいずれか高い方である。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りの可能性について検討される。

**(e) 収益の認識**

管理報酬はサービス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。

**(f) 支出**

支出は発生時に認識される。

**(g) 従業員給付**

賃金、給与及び賞与等の従業員給付は、従業員が役務を提供した時点で費用として認識される。

雇用主による従業員のための強制年金基金への拠出は、発生時に費用計上される。

**(h) 従業員長期インセンティブ・スキーム**

長期インセンティブ・スキームの形式によるインセンティブが適格従業員（取締役を含む。）に対して、提供される。

長期インセンティブ・スキームの報奨の付与と引換えに提供された従業員の役務は費用として認識され、負債が同額分増加する。この費用は確定期間にわたり損益計算書に計上される。当該債務が決済されるまで、当該債務の価値は各報告日及び決済日において再測定され、価値の変動はすべて当該事業年度の損益計算書において認識される。各報告日現在、確定が予想される長期インセンティブ・スキームの見積報奨数は修正され、修正の影響は損益計算書において認識される。長期インセンティブ・スキームの報奨の帳簿価額は6ヶ月毎に見直され、少なくとも毎年独立した外部評価者により評価される。報奨の権利が確定日に確定しない場合、損益計算書に計上された金額は戻入れられる。

**(i) 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。

2025年3月31日現在、銀行預金の金利が100ベース・ポイント（2024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4,566,000香港ドル（2024年：4,165,000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。2025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（2024年：2024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）。2024年及び2025年3月31日現在、機能通貨以外の通貨で保有する貨幣性残高において重要なものはなかった。

( ) 信用リスク

信用リスクは最終持株会社によりグループ全体で管理されている。信用リスクは、当社の相手方が金融契約に基づく債務を履行できない可能性から生じる。当社は、未収金及び預け金、本ファンド又は本ファンドの子会社（以下「グループ会社」という。）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、預け金及びグループ会社／本ファンドに対する債権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。2025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。

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。

( ) 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。

2025年3月31日現在、当社は、456,627,541香港ドル（2024年：416,502,166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。

|                 | (単位：香港ドル)   |             |
|-----------------|-------------|-------------|
|                 | 2025年       | 2024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  |
| 未払費用及びその他の未払金   | 272,238,666 | 264,134,033 |
| 兄弟会社に対する債務      | -           | 6,552,032   |
| 子会社に対する債務       | 6           | 1           |

(b) 資本管理

資本を管理する当社の目的は、メンバーへの便益の最大化を求める一方、継続企業としての当社の存続能力を維持することである。

当社は、当社の持分資本（財政状態計算書に表示）が当社の資本であると考えている。

当社は証券先物規則（香港法第571章）に規制されるタイプ9の「資産管理」事業を行うための免許を取得した会社であるため、証券先物（財源）規則において規定された資本に関する以下の要件を満たさなければならない。

(i) 払込済資本金の最低水準が満たされなければならない

（ ）流動資本の最低水準が満たされなければならない

当社は定期的に資本構造を見直し、配当金の支払及び新株の発行を通じて全体的な資本構造を管理している。  
当社の資本金及び流動資本の水準は、法定最低要件を厳密に満たすために厳しく監視されている。

### (c) 公正価値の見積

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) 人件費に係る引当金及び未払費用

未払人件費には、賞与引当金が含まれており、これは従業員への賞与支給額に関する経営陣による見積を伴うものであり、この見積には、会社の業績、従業員のパフォーマンス評価及び市場慣行等の主観的要素が含まれる。

長期インセンティブ・スキームの評価に係る引当金について、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)   |             |
|--------|-------------|-------------|
|        | 2025年       | 2024年       |
| 受取管理報酬 | 848,806,988 | 759,755,073 |

## 7 一般管理費

|                | (単位：香港ドル)   |             |
|----------------|-------------|-------------|
|                | 2025年       | 2024年       |
| 人件費（注記8）       | 798,585,186 | 724,835,298 |
| 監査人報酬          |             |             |
| 監査及び監査関連保証サービス | 2,077,561   | 1,944,324   |
| その他            | 1,143,360   | 25,312      |
| 監査人報酬合計        | 3,220,921   | 1,969,636   |
| 為替差損           | 1           | 273,628     |
| その他            | 47,000,880  | 32,676,511  |
|                | 848,806,988 | 759,755,073 |

## 8 人件費（取締役報酬を含む）

|                  | （単位：香港ドル）   |             |
|------------------|-------------|-------------|
|                  | 2025年       | 2024年       |
| 給与及び現物給付         | 691,543,366 | 669,888,064 |
| 強制年金基金制度への拠出     | 11,095,314  | 10,594,379  |
| 長期インセンティブ・スキーム報奨 | 95,946,506  | 44,352,855  |
| 人件費（注記7）         | 798,585,186 | 724,835,298 |

### 取締役報酬

|                      | （単位：香港ドル）   |            |
|----------------------|-------------|------------|
|                      | 2025年       | 2024年      |
| 報酬                   | 11,387,938  | 10,247,851 |
| 基本給、手当及びその他の給付       | 15,546,088  | 16,087,175 |
| 年金制度への拠出             | 36,000      | 36,000     |
| 業績に連動する報酬            | 47,532,544  | 44,590,571 |
| 長期インセンティブ・スキーム報奨（脚注） | 50,041,347  | 24,402,823 |
|                      | 124,543,917 | 95,364,420 |

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(h)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。

## 9 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（2024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）   |              |
|---------------------------------------|-------------|--------------|
|                                       | 2025年       | 2024年        |
| 税引前利益                                 | 14,531,698  | 7,175,278    |
| 香港事業所得税率16.5%（2024年：16.5%）で計算した税金の予想額 | 2,397,730   | 1,183,921    |
| 益金不算入利益の税効果                           | (2,397,730) | (1,183,921)  |
| 損金不算入費用の税効果                           | 15,957,067  | 7,427,623    |
| 過年度に認識されていない一時差異の使用                   | (9,273,092) | (12,072,060) |
| 過年度に認識されていない欠損金の使用                    | (6,683,975) | -            |
| 認識されていない税務上の欠損金                       | -           | 4,644,437    |
| 税金                                    | -           | -            |

2025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74,733,102香港ドル（2024年：115,515,668香港ドル）ある。これらの税務上の欠損金に失効日はない。

## 10 子会社に対する投資

| 投資、取得原価<br>非上場株式 | 2025年      | (単位：香港ドル)<br>2024年 |
|------------------|------------|--------------------|
|                  | 14,388,001 | 9,003,001          |

2024年6月3日、当社は、当社の子会社である領展房地產（上海）有限公司に対して、5,000,000人民元（5,385,000香港ドル）を現金拠出により資本注入した。当該取引は2025年3月31日に終了した事業年度に完了した。

2025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<br>法人組織の種類   | 主要業務                                 | 発行済株式資本 /<br>登録資本金の<br>詳細 | 保有持分  |       |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------|-------|
|                                                                             |                     |                                      |                           | 2025年 | 2024年 |
| 直接保有：                                                                       |                     |                                      |                           |       |       |
| リンク・プロパティ・マネジ<br>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%  | 100%  |
| リンクIPリミテッド                                                                  | 香港、有限責任会社           | 商標保有                                 | 1 香港ドル                    | 100%  | 100%  |
| 領展房地產（上海）有限公司                                                               | 中華人民共和国、有<br>限責任会社  | コーポレート・<br>マネジメント・<br>サービス           | 10,000,000人民元             | 100%  | 100%  |
| リンク・アセット・マネジメン<br>ト（オーストラリア）ビー<br>ティーワイ・リミテッド                               | オーストラリア、有<br>限責任会社  | コーポレート・<br>マネジメント・<br>サービス及び投<br>資管理 | 450,001豪ドル                | 100%  | 100%  |
| リンク・リアル・エステート・<br>パートナーズ・リミテッド（旧<br>ライオンロック・リアル・エス<br>テート・パートナーズ・リミ<br>テッド） | 英領バージン諸島、<br>有限責任会社 | 投資持株                                 | 1 米ドル                     | 100%  | 100%  |
| 間接保有：                                                                       |                     |                                      |                           |       |       |
| リンク・アセット・マネジメン<br>ト（レッドウッド）プライベ<br>ート・リミテッド                                 | シンガポール、有限<br>責任会社   | 管理コンサルタ<br>ント・サービス<br>提供             | 1 米ドル                     | 100%  | 100%  |
| リンク・プロパティ・マネジメ<br>ント（レッドウッド）プライ<br>ベート・リミテッド                                | シンガポール、有限<br>責任会社   | 管理コンサルタ<br>ント・サービス<br>提供             | 1 米ドル                     | 100%  | 100%  |
| リンク・アセット・マネジメン<br>ト（シンガポール）プライベ<br>ート・リミテッド                                 | シンガポール、有限<br>責任会社   | 管理コンサルタ<br>ント・サービス<br>提供             | 3,533,570米ドル              | 100%  | 100%  |
| レッドウッド・アセット・マネ<br>ジメント（シンガポール）リミ<br>テッド                                     | 英領バージン諸島、<br>有限責任会社 | 休眠会社                                 | 1 米ドル                     | 100%  | 100%  |
| ライオンロック・アセット・マ<br>ネジメント（プロスペリティ）<br>リミテッド                                   | 香港、有限責任会社           | 資産管理及び不<br>動産管理                      | 1 香港ドル                    | 100%  | 100%  |
| リンク・リアル・エステート・<br>パートナーズ（HK）リミテッド                                           | 香港、有限責任会社           | 休眠会社                                 | 1 香港ドル                    | 100%  | N/A   |
| リンク（ジャパン）ホンコン・<br>リミテッド                                                     | 香港、有限責任会社           | 投資持株                                 | 1 香港ドル                    | 100%  | N/A   |
| リンク・ジャパン・インベスト<br>メント・ホールディングス株式<br>会社                                      | 日本、有限責任会社           | 投資持株                                 | 100,000日本円                | 100%  | N/A   |
| 領展商業管理（上海）有限公司                                                              | 中華人民共和国、有<br>限責任会社  | コーポレート・<br>マネジメント・<br>サービス           | 5,000,000人民元              | 100%  | N/A   |

## 11 グループ会社／本ファンドに対する債権債務

グループ会社／本ファンド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／債務及び本ファンド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2,152香港ドル（2024年：2,155香港ドル）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)   |             |
|------------------|-------------|-------------|
|                  | 2025年       | 2024年       |
| <b>現金及び現金同等物</b> |             |             |
| 当座預金             | 26,627,541  | 26,502,166  |
| 当初満期が3ヶ月以内の銀行預金  | 430,000,000 | 90,000,000  |
|                  | 456,627,451 | 116,502,166 |
| <b>銀行預金</b>      |             |             |
| 当初満期が3ヶ月超の銀行預金   | -           | 300,000,000 |

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

当事業年度における長期インセンティブ・スキーム引当金の増減は以下のとおりである。

|          | (単位：香港ドル)    |              |
|----------|--------------|--------------|
|          | 2025年        | 2024年        |
| 4月1日現在   | 82,353,509   | 111,164,659  |
| 当年度権利確定  | 98,075,183   | 48,115,575   |
| 当年度失効／消却 | (2,128,677)  | (3,762,720)  |
| 決済       | (55,128,625) | (73,164,005) |
| 3月31日現在  | 123,171,390  | 82,353,509   |

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、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、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、1,318,642口（2024年：1,420,655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。

長期インセンティブ・スキーム引当金の帳簿価額は、以下のとおり決済される予定である。

|      | (単位：香港ドル)   |            |
|------|-------------|------------|
|      | 2025年       | 2024年      |
| 1年以内 | 53,110,107  | 42,750,616 |
| 1年超  | 70,061,283  | 39,602,893 |
|      | 123,171,390 | 82,353,509 |

#### 14 兄弟会社からの承認済劣後借入金

|                 | (単位：香港ドル) |            |
|-----------------|-----------|------------|
|                 | 2025年     | 2024年      |
| 兄弟会社からの承認済劣後借入金 | -         | 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いる。当該リボルビング劣後借入枠は当年度において全額返済された。

#### 15 未払費用及びその他の未払金

|         | (単位：香港ドル)   |             |
|---------|-------------|-------------|
|         | 2025年       | 2024年       |
| 未払人件費   | 253,007,800 | 255,982,904 |
| その他の未払金 | 19,230,866  | 8,151,129   |
|         | 272,238,666 | 264,134,033 |

#### 16 資本金

|                                   | 株数         | 香港ドル       |
|-----------------------------------|------------|------------|
| 全額払込済：<br>2024年4月1日及び2025年3月31日現在 | 52,000,000 | 52,000,000 |

#### 17 事業活動により生じた正味現金

|                     | (単位：香港ドル)    |              |
|---------------------|--------------|--------------|
|                     | 2025年        | 2024年        |
| 税引前利益               | 14,531,698   | 7,175,278    |
| 長期インセンティブ・スキームの報奨   | 95,946,506   | 44,352,855   |
| 受取利息                | (14,531,698) | (7,175,278)  |
| 未収金、預け金及び前払金の増加     | (2,707,118)  | (1,104,206)  |
| 兄弟会社に対する債権の（増加）／減少  | (2,999,362)  | 104,030,884  |
| 子会社に対する債権の減少        | 4,099,200    | 1,587,198    |
| 本ファンドに対する債権の（増加）／減少 | (29,599)     | 3,067,125    |
| 未払費用及びその他の未払金の増加    | 8,104,633    | 21,300,017   |
| 兄弟会社に対する債務の（減少）／増加  | (6,552,032)  | 4,180,516    |
| 子会社に対する債務の増加        | 5            | 1            |
| 長期インセンティブ・スキームの決済   | (55,128,625) | (73,164,005) |
| 香港事業所得税還付額          | -            | 3,146,384    |
| 事業活動により生じた正味現金      | 40,733,608   | 107,396,769  |

## 18 資本コミットメント

|                                       | (単位：香港ドル) |       |
|---------------------------------------|-----------|-------|
|                                       | 2025年     | 2024年 |
| 当事業年度末における契約されているが提供されていない：<br>有形固定資産 | 110,807   | -     |

## 19 関連当事者取引

当事業年度に、当社は通常の業務において関連当事者と相互に同意した料率で以下の取引を行った。

|              | (単位：香港ドル)   |             |
|--------------|-------------|-------------|
|              | 2025年       | 2024年       |
| 受取管理報酬（注記6）： |             |             |
| 本ファンド        | 30,646,016  | 15,686,794  |
| 子会社          | 11,198,688  | 14,552,125  |
| 兄弟会社         | 806,962,284 | 729,516,154 |

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。

## 20 最終持株会社

取締役は本ファンドが最終持株会社であるとみなしている。

## 21 財務書類の承認

本財務書類は、2025年5月27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 2025**

|                                     | Note | 2025<br>HK\$  | 2024<br>HK\$  |
|-------------------------------------|------|---------------|---------------|
| Management fee income               | 6    | 848,806,988   | 759,755,073   |
| General and administrative expenses | 7    | (848,806,988) | (759,755,073) |
| Interest income                     |      | 14,531,698    | 7,175,278     |
| Profit before taxation              |      | 14,531,698    | 7,175,278     |
| Taxation                            | 9    | -             | -             |
| Profit for the year                 |      | 14,531,698    | 7,175,278     |

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 2025**

|                                         | 2025<br>HK\$      | 2024<br>HK\$     |
|-----------------------------------------|-------------------|------------------|
| Profit for the year                     | 14,531,698        | 7,175,278        |
| Other comprehensive income              | -                 | -                |
| Total comprehensive income for the year | <u>14,531,698</u> | <u>7,175,278</u> |

The notes on pages 17 to 30 form part of these financial statements.

**LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED**  
**領慶資產管理有限公司**

**STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
**AS AT 31 MARCH 2025**

|                                                     | Note | 2025<br>HK\$       | 2024<br>HK\$       |
|-----------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>ASSETS AND LIABILITIES</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Assets</b>                                       |      |                    |                    |
| Investments in subsidiaries                         | 10   | 14,388,001         | 9,003,001          |
| Receivables, deposits and prepayments               |      | 7,564,390          | 5,102,341          |
| Amounts due from fellow subsidiaries                | 11   | 14,693,295         | 11,693,933         |
| Amounts due from subsidiaries                       | 11   | 1,512,108          | 5,611,308          |
| Amount due from Link Real Estate Investment Trust   | 11   | 657,335            | 627,736            |
| Bank deposits                                       | 12   | -                  | 300,000,000        |
| Cash and cash equivalents                           | 12   | 456,627,541        | 116,502,166        |
| <b>Total assets</b>                                 |      | <u>495,442,670</u> | <u>448,540,485</u> |
| <b>Liabilities</b>                                  |      |                    |                    |
| Long-term incentive schemes provision               | 13   | 123,171,390        | 82,353,509         |
| Approved subordinated loan from a fellow subsidiary | 14   | -                  | 10,000,000         |
| Accruals and other payables                         | 15   | 272,238,666        | 264,134,033        |
| Amounts due to fellow subsidiaries                  | 11   | -                  | 6,552,032          |
| Amount due to a subsidiary                          | 11   | 6                  | 1                  |
| <b>Total liabilities</b>                            |      | <u>395,410,062</u> | <u>363,039,575</u> |
| <b>Net assets</b>                                   |      | <u>100,032,608</u> | <u>85,500,910</u>  |
| <b>EQUITY</b>                                       |      |                    |                    |
| Share capital                                       | 16   | 52,000,000         | 52,000,000         |
| Retained earnings                                   |      | <u>48,032,608</u>  | <u>33,500,910</u>  |
| <b>Member's funds</b>                               |      | <u>100,032,608</u> | <u>85,500,910</u>  |

The notes on pages 17 to 30 form part of these financial statements.

The financial statements on pages 12 to 30 were approved by the board of directors of the Company on 27 May 2025 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 2025**

|                                         | Share<br>capital<br>HK\$ | Retained<br>earnings<br>HK\$ | Total<br>HK\$      |
|-----------------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------|
| At 1 April 2024                         | 52,000,000               | 33,500,910                   | 85,500,910         |
| Total comprehensive income for the year | -                        | 14,531,698                   | 14,531,698         |
| At 31 March 2025                        | <u>52,000,000</u>        | <u>48,032,608</u>            | <u>100,032,608</u> |
| At 1 April 2023                         | 52,000,000               | 26,325,632                   | 78,325,632         |
| Total comprehensive income for the year | -                        | 7,175,278                    | 7,175,278          |
| At 31 March 2024                        | <u>52,000,000</u>        | <u>33,500,910</u>            | <u>85,500,910</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 2025**

|                                                                                         | Note | 2025<br>HK\$ | 2024<br>HK\$  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------|---------------|
| <b>Operating activities</b>                                                             |      |              |               |
| Net cash generated from operating activities                                            | 17   | 40,733,608   | 107,396,769   |
| <b>Investing activities</b>                                                             |      |              |               |
| Interest income received                                                                |      | 14,776,767   | 7,530,013     |
| Placement of bank deposits with original maturity of more than three months             |      | -            | (380,000,000) |
| Receipt from maturity of bank deposits with original maturity of more than three months |      | 300,000,000  | 228,000,000   |
| Investments in subsidiaries                                                             |      | (5,385,000)  | (1)           |
| Net cash generated from/(used in) investing activities                                  |      | 309,391,767  | (144,469,988) |
| <b>Financing activity</b>                                                               |      |              |               |
| Repayment of approved subordinated loan                                                 |      | (10,000,000) | -             |
| Cash used in financing activity                                                         |      | (10,000,000) | -             |
| <b>Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents</b>                             |      | 340,125,375  | (37,073,219)  |
| Cash and cash equivalents at 1 April                                                    |      | 116,502,166  | 153,575,385   |
| <b>Cash and cash equivalents at 31 March</b>                                            | 12   | 456,627,541  | 116,502,166   |

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 investment 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 REIT").

**2 Basis of preparation****(a) Statement of compliance**

The financial statements have been prepared in accordance with the HKFRS Accounting Standards and the Hong Kong Companies Ordinance. HKFRS Accounting Standards 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 2025, the Company has adopted the following amendments and interpretation that are currently in issue and effective.

|                                   |                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HKAS 1 Amendments                 | Classification of Liabilities as Current or Non-current                                                                         |
| HKAS 1 Amendments                 | Non-current Liabilities with Covenants                                                                                          |
| HKAS 7 and HKFRS 7 Amendments     | Supplier Finance Arrangements                                                                                                   |
| HKFRS 16 Amendments               | Lease Liability in a Sale and Leaseback                                                                                         |
| Hong Kong Interpretation 5 (2020) | Presentation of Financial Statements – Classification by the Borrower of a Term Loan that Contains a Repayment on Demand Clause |

The adoption of these amendments and interpretation 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 2025.

|                                                |                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HKAS 21 and HKFRS 1 Amendments                 | Lack of Exchangeability <sup>(1)</sup>                                                                                                         |
| HKFRS 9 and HKFRS 7 Amendments                 | Classification and Measurement of Financial Instruments <sup>(2)</sup>                                                                         |
| HKFRS 1, HKFRS 7, HKFRS 9, HKFRS 10 and HKAS 7 | Annual Improvements to HKFRS Accounting Standards – Volume 11 <sup>(2)</sup>                                                                   |
| HKFRS 18                                       | Presentation and Disclosure in Financial Statements <sup>(3)</sup>                                                                             |
| HKFRS 19                                       | Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures <sup>(2)</sup>                                                                         |
| Hong Kong Interpretation 5 Amendments          | Presentation of Financial Statements – Classification by the Borrower of a Term Loan that Contains a Repayment on Demand Clause <sup>(3)</sup> |
| HKFRS 10 and HKAS 28 Amendments                | Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture <sup>(4)</sup>                                           |

<sup>(1)</sup> effective for accounting periods beginning on or after 1 January 2025

<sup>(2)</sup> effective for accounting periods beginning on or after 1 January 2026

<sup>(3)</sup> effective for accounting periods beginning on or after 1 January 2027

<sup>(4)</sup> no mandatory effective date is determined yet but early application is permitted

The Company is in the process of making an assessment of the impact of these amendments and interpretation upon initial application.

**3 Summary of material accounting policies**

The material accounting policies adopted in the preparation of the 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) 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 REIT and the consolidated financial statements of Link REIT 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 material accounting policies (Continued)**

**(b) Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents include cash in hand, deposits held at call with banks, other short-term highly liquid investments with original maturities of three months or less and bank overdrafts.

**(c) 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.

**(d) Impairment of non-financial assets**

Assets are reviewed for impairment annually and whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs to sell and value in use. Non-financial assets other than goodwill that is subject to impairment are reviewed for possible reversal of the impairment at each reporting date.

**(e) 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.

**(f) Expenditure**

Expenditure is recognised on an accrual basis.

**(g) Employee benefits**

Employee benefits such as wages, salaries and bonuses are recognised as an expense when the employee has rendered the service.

The employer's contributions to the Mandatory Provident Fund for employees are expensed as incurred.

**LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED**

領展資產管理有限公司

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)****3 Summary of material accounting policies (Continued)****(h) Employees' long-term incentive schemes**

Incentives in the form of a long-term incentive schemes are provided to eligible employees (including directors).

Employee services rendered in exchange for the grant of the long-term incentive schemes awards are recognised as an expense, with a corresponding increase in the liability incurred. This expense is charged to the income statement over the vesting periods. Until the liability is settled, the value of the liability is re-measured at each reporting date and at the date of settlement, with any changes in value recognised in the income statement for the year. At each reporting date, estimates of the number of long-term incentive schemes awards that are expected to vest will be revised and the impact of the revision is recognised in the income statement. The carrying value of the long-term incentive schemes awards is reviewed every six months and is independently valued by external valuers at least annually. If the awards do not vest on the vesting dates, the amounts charged to the income statement will be written back.

**(i) 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.

As at 31 March 2025, if interest rates on deposits at banks had been 100 basis points (2024: 100 basis points) higher/lower with all other variables held constant, profit for the year would have been approximately HK\$4,566,000 (2024: HK\$4,165,000) higher/lower, mainly as a result of higher/lower interest income from deposits at banks.

**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)****(i) Market risk (Continued)****(B) Currency risk**

Currency risk arises on account of monetary assets and liabilities denominated in a currency that is not the functional currency. The Company has amounts due from subsidiaries in Singapore Dollars as at 31 March 2025 (2024: The company has amount due from subsidiaries in Singapore Dollars as at 31 March 2024). As at 31 March 2024 and 2025, 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 Link REIT or Link REIT's subsidiaries ("Group Companies") as well as cash and cash equivalents and bank deposits.

Receivables, deposits and amounts due from Group Companies/Link REIT 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-month 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 2025, all deposits were placed with banks with external credit ratings of no less than "BBB".

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.

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.

**LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED**  
 領展資產管理有限公司

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

**4 Financial risk management (Continued)**

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

**(iii) Liquidity risk**

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 2025, the Company has cash and cash equivalents and bank deposits of HK\$456,627,541 (2024: HK\$416,502,166). 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.

|                                                     | 2025<br>HK\$ | 2024<br>HK\$ |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Less than 1 year and on demand                      |              |              |
| Approved subordinated loan from a fellow subsidiary | -            | 10,000,000   |
| Accruals and other payables                         | 272,238,666  | 264,134,033  |
| Amounts due to fellow subsidiaries                  | -            | 6,552,032    |
| Amount due to a subsidiary                          | 6            | 1            |

**(b) Capital management**

The Company's objectives when managing capital are to safeguard the Company's ability to continue as a going concern whilst seeking to maximise benefits to member.

The Company considers the equity of the Company (as shown in the statement of financial position) as its capital.

As the Company is a licensed corporation for Type 9 "Asset Management" regulated activity under the Securities and Futures Ordinance (Chapter 571 of the Laws of Hong Kong), it has to comply with the following requirements regarding its capital as stipulated in the Securities and Futures (Financial Resources) Rules:

- (i) a minimum level of paid-up share capital has to be met; and
- (ii) a minimum level of liquid capital has to be met.

The Company reviews the capital structure periodically and manages its overall capital structure through the payment of dividends and issuance of new shares. Its share capital and liquid capital levels are closely monitored to ensure strict compliance with the statutory minimum requirements.

**(c) Fair value estimation**

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.

**LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED**  
**領展資產管理有限公司**

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

**5 Critical accounting estimates and judgements**

The preparation of the financial statements in conformity with HKFRSs requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgement in the process of applying the Company's accounting policies.

Estimates and judgements are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances.

The Company makes estimates and assumptions concerning the future. The resulting accounting estimates will, by definition, seldom equal the related actual results. The estimates and assumptions that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next year are discussed below.

**(a) Provision and accrual of staff costs**

Accrued staff costs includes provision for staff bonus which involves management's estimates of the bonus amounts to be paid to employees, the estimate involves subjective factors such as the Company's performance, employee performance evaluations and market practices.

In respect of the provision of 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**

|                       | 2025<br>HK\$       | 2024<br>HK\$       |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Management fee income | <u>848,806,988</u> | <u>759,755,073</u> |

**7 General and administrative expenses**

|                                            | 2025<br>HK\$       | 2024<br>HK\$       |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Staff costs (Note 8)                       | 798,585,186        | 724,835,298        |
| Auditor's remuneration                     |                    |                    |
| Audit and audit-related assurance services | 2,077,561          | 1,944,324          |
| Others                                     | 1,143,360          | 25,312             |
| Total auditor's remuneration               | 3,220,921          | 1,969,636          |
| Exchange loss                              | 1                  | 273,628            |
| Others                                     | 47,000,880         | 32,676,511         |
|                                            | <u>848,806,988</u> | <u>759,755,073</u> |

## LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資產管理有限公司

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

## 8 Staff costs (including directors' emoluments)

|                                                  | 2025<br>HK\$       | 2024<br>HK\$       |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Salaries and benefits in kind                    | 691,543,366        | 669,888,064        |
| Contributions to Mandatory Provident Fund Scheme | 11,095,314         | 10,594,379         |
| Long-term incentive schemes awards               | 95,946,506         | 44,352,855         |
| Staff costs (Note 7)                             | <u>798,585,186</u> | <u>724,835,298</u> |

Directors' emoluments

|                                              | 2025<br>HK\$       | 2024<br>HK\$      |
|----------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Fees                                         | 11,387,938         | 10,247,851        |
| Base pay, allowance and other benefits       | 15,546,088         | 16,087,175        |
| Contribution to pension scheme               | 36,000             | 36,000            |
| Variable remuneration related to performance | 47,532,544         | 44,590,571        |
| Long-term incentive schemes awards (Note)    | 50,041,347         | 24,402,823        |
|                                              | <u>124,543,917</u> | <u>95,364,420</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(h).

**LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED**

領展資產管理有限公司

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)****9 Taxation**

No Hong Kong profits tax has been provided for as there is no estimated assessable profit for the year (2024: 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:

|                                                                                  | 2025<br>HK\$ | 2024<br>HK\$ |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Profit before taxation                                                           | 14,531,698   | 7,175,278    |
| Expected tax calculated at the Hong Kong profits tax rate of 16.5% (2024: 16.5%) | 2,397,730    | 1,183,921    |
| Tax effect of non-taxable income                                                 | (2,397,730)  | (1,183,921)  |
| Tax effect of non-deductible expenses                                            | 15,957,067   | 7,427,623    |
| Utilisation of previous unrecognised temporary difference                        | (9,273,092)  | (12,072,060) |
| Utilisation of previous unrecognised tax loss                                    | (6,683,975)  | -            |
| Tax loss not recognised                                                          | -            | 4,644,437    |
| Taxation                                                                         | -            | -            |

As at 31 March 2025, the Company has unrecognised tax losses to be carried forward against future taxable income amounted to HK\$74,733,102 (2024: HK\$115,515,668). These tax losses have no expiry dates.

**10 Investments in subsidiaries**

|                      | 2025<br>HK\$ | 2024<br>HK\$ |
|----------------------|--------------|--------------|
| Investments, at cost |              |              |
| Unlisted shares      | 14,388,001   | 9,003,001    |

On 3 June 2024, the Company injected RMB5,000,000 (equivalent to HK\$5,385,000) into 領展房地產(上海)有限公司, a subsidiary of the Company, by way of cash contribution. The transaction was been completed during the year ended 31 March 2025.

## 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 2025:

| Name                                                                                        | Place of establishment and kind of legal entity       | Principal activities                                   | Particulars of issued share capital/registered capital | Interest held |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------|------|
|                                                                                             |                                                       |                                                        |                                                        | 2025          | 2024 |
| <i>Directly held:</i>                                                                       |                                                       |                                                        |                                                        |               |      |
| Link Property Management Services Limited                                                   | Hong Kong, limited liability company                  | Property management                                    | HK\$1,000,000                                          | 100%          | 100% |
| Link IP Limited                                                                             | Hong Kong, limited liability company                  | Trademark holding                                      | HK\$1                                                  | 100%          | 100% |
| 領展房地產(上海)有限公司                                                                               | People's Republic of China, limited liability company | Corporate management service                           | RMB10,000,000                                          | 100%          | 100% |
| Link Asset Management (Australia) Pty Ltd                                                   | Australia, limited liability company                  | Corporate management service and investment management | AUD450,001                                             | 100%          | 100% |
| Link Real Estate Partners Limited (formerly known as LionRock Real Estate Partners Limited) | British Virgin Islands, limited liability company     | Investment holding                                     | US\$1                                                  | 100%          | 100% |
| <i>Indirectly held:</i>                                                                     |                                                       |                                                        |                                                        |               |      |
| Link Asset Management (Redwood) Private Limited                                             | Singapore, limited liability company                  | Providing management consultancy services              | US\$1                                                  | 100%          | 100% |
| Link Property Management (Redwood) Private Limited                                          | Singapore, limited liability company                  | Providing management consultancy services              | US\$1                                                  | 100%          | 100% |
| Link Asset Management (Singapore) Private Limited                                           | Singapore, limited liability company                  | Providing management consultancy services              | US\$3,533,570                                          | 100%          | 100% |
| Redwood Asset Management (Singapore) Limited                                                | British Virgin Islands, limited liability company     | Inactive                                               | US\$1                                                  | 100%          | 100% |
| LionRock Asset Management (Prosperity) Limited                                              | Hong Kong, limited liability company                  | Asset management and property management               | HK\$1                                                  | 100%          | 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)

| Name                                   | Place of establishment and kind of legal entity       | Principal activities         | Particulars of issued share capital/registered capital | Interest held |      |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------|------|
|                                        |                                                       |                              |                                                        | 2023          | 2024 |
| <i>Indirectly held</i>                 |                                                       |                              |                                                        |               |      |
| <i>(Continued):</i>                    |                                                       |                              |                                                        |               |      |
| Link Real Estate Partners (HK) Limited | Hong Kong, limited liability company                  | Inactive                     | HK\$1                                                  | 100%          | N/A  |
| Link (Japan) Hong Kong Limited         | Hong Kong, limited liability company                  | Investment holding           | HK\$1                                                  | 100%          | N/A  |
| Link Japan Investment Holdings K.K.    | Japan, limited liability company                      | Investment holding           | JYP100,000                                             | 100%          | N/A  |
| 領展商業管理（上海）有限公司                         | People's Republic of China, limited liability company | Corporate management service | RMB5,000,000                                           | 100%          | N/A  |

## 11 Balances with Group Companies/Link REIT

The balances with Group Companies/Link REIT are mainly management fee receivables. Amounts due from/to Group Companies and amount due from Link REIT were unsecured, interest free, repayable on demand. Except for the amount of HK\$2,152 (2024: HK\$2,155) 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<br>HK\$       | 2024<br>HK\$       |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Cash and cash equivalents</b>                               |                    |                    |
| Cash at bank                                                   | 26,627,541         | 26,502,166         |
| Bank deposits with original maturity of less than three months | 430,000,000        | 90,000,000         |
|                                                                | <u>456,627,541</u> | <u>116,502,166</u> |
| <b>Bank deposits</b>                                           |                    |                    |
| Bank deposits with original maturity of more than three months | -                  | 300,000,000        |
|                                                                | <u>-</u>           | <u>300,000,000</u> |

The carrying amounts of cash and cash equivalents and bank deposits are expected to be recovered within 1 year.

**LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED**  
**領慶資産管理有限公司**

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

**13 Long-term incentive schemes provision**

The movement of long-term incentive scheme provision during the year is as follows:

|                                  | 2025<br>HK\$       | 2024<br>HK\$      |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|
| At 1 April                       | 82,353,509         | 111,164,659       |
| Vested during the year           | 98,075,183         | 48,115,575        |
| Lapsed/cancelled during the year | (2,128,677)        | (3,762,720)       |
| Settlement                       | (55,128,625)       | (73,164,005)      |
| At 31 March                      | <u>123,171,390</u> | <u>82,353,509</u> |

On 10 July 2017, Link REIT 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 REIT 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, 1,318,642 units (2024: 1,420,655 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.

The carrying amount of long-term incentive scheme provision is expected to be settled as below:

|                 | 2025<br>HK\$       | 2024<br>HK\$      |
|-----------------|--------------------|-------------------|
| Within one year | 53,110,107         | 42,750,616        |
| After one year  | <u>70,061,283</u>  | <u>39,602,893</u> |
|                 | <u>123,171,390</u> | <u>82,353,509</u> |

## LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資產管理有限公司

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

## 14 Approved subordinated loan from a fellow subsidiary

|                                                     | 2025<br>HK\$ | 2024<br>HK\$ |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Approved subordinated loan from a fellow subsidiary | -            | 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. The revolving subordinated loan facility was fully repaid during the year.

## 15 Accruals and other payables

|                     | 2025<br>HK\$       | 2024<br>HK\$       |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| Accrued staff costs | 253,007,800        | 255,982,904        |
| Other payables      | 19,230,866         | 8,151,129          |
|                     | <u>272,238,666</u> | <u>264,134,033</u> |

## 16 Share capital

|                                   | Number of<br>shares | HK\$              |
|-----------------------------------|---------------------|-------------------|
| <u>Issued and fully paid:</u>     |                     |                   |
| At 1 April 2024 and 31 March 2025 | <u>52,000,000</u>   | <u>52,000,000</u> |

**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**

|                                                             | 2025<br>HK\$      | 2024<br>HK\$       |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Profit before taxation                                      | 14,531,698        | 7,175,278          |
| Long-term incentive scheme awards                           | 95,946,506        | 44,352,855         |
| Interest income                                             | (14,531,698)      | (7,175,278)        |
| Increase in receivables, deposits and prepayments           | (2,707,118)       | (1,104,206)        |
| (Increase)/decrease in amounts due from fellow subsidiaries | (2,999,362)       | 104,030,884        |
| Decrease in amounts due from subsidiaries                   | 4,099,200         | 1,587,198          |
| (Increase)/decrease in amount due from Link REIT            | (29,599)          | 3,067,125          |
| Increase in accruals and other payables                     | 8,104,633         | 21,300,017         |
| (Decrease)/increase in amounts due to fellow subsidiaries   | (6,552,032)       | 4,180,516          |
| Increase in amount due to a subsidiary                      | 5                 | 1                  |
| Long-term incentive scheme settled                          | (55,128,625)      | (73,164,005)       |
| Hong Kong profits tax refunded                              | -                 | 3,146,384          |
| Net cash generated from operating activities                | <u>40,733,608</u> | <u>107,396,769</u> |

**18 Capital commitments**

|                                                         | 2025<br>HK\$   | 2024<br>HK\$ |
|---------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| Contracted but not provided for at the end of the year: |                |              |
| Property, plant and equipment                           | <u>110,807</u> | <u>-</u>     |

**19 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:

|                                      | 2025<br>HK\$       | 2024<br>HK\$       |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Management fee income (Note 6) from: |                    |                    |
| Link REIT                            | 30,646,016         | 15,686,794         |
| Subsidiaries                         | 11,198,688         | 14,552,125         |
| Fellow subsidiaries                  | <u>806,962,284</u> | <u>729,516,154</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.

**20 Ultimate holding entity**

The directors regard Link REIT as being the ultimate holding entity.

**21 Approval of the financial statements**

The financial statements were approved by the board of directors of the Company on 27 May 2025.

(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。

2025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。

##### 2025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。

2025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<br>(百万香港ドル) | 負担した費用<br>(百万香港ドル) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| 本管理会社及びその子会社                                                                                                                                            | 管理会社及びその受任者        | 管理報酬<br>(注1)                   | 該当なし               | (2,370.2)          |
| HSBCインスティテューショナル・トラスト・サービス(アジア)リミテッド                                                                                                                    | 本受託会社              | 受託手数料<br>(注2)                  | 該当なし               | (19.2)             |
| ザ・ホンコン・アンド・シャンハイ・バンキング・コーポレーション・リミテッド(The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited)(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<br>(注3)          | 36.5<br>(注4)       | 該当なし               |
|                                                                                                                                                         |                    | 受取利息                           | 30.3               | 該当なし               |
|                                                                                                                                                         |                    | 支払利息                           | 該当なし               | (59.7)             |
|                                                                                                                                                         |                    | アレンジメントフィー/銀行手数料/取引手数料<br>(注5) | 該当なし               | (16.0)             |
|                                                                                                                                                         |                    | 企業金融サービス報酬(注6)                 | 該当なし               | (8.2)              |
| アエダス・リミテッド(Aedas Limited)(注7)                                                                                                                           | イアン・キース・グリフィス氏の関係者 | 建築及び改良コンサルタント・サービス報酬(注8)       | 80.2               | 該当なし               |
|                                                                                                                                                         |                    |                                | 該当なし               | (3.3)<br>(注7)      |

(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。HSBCグループとの間の賃貸借取引は本ファンドの継続関連当事者取引(CCPT)である。

(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ファンド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) 上記の金額は、当会計年度中にHSBCに対して支払われた企業金融サービス報酬からなる。詳細は、以下の「企業金融取引」と題されたセクションを参照のこと。

(注7) アエダス・リミテッドは、2024年5月14日をもってイアン・キース・グリフィス氏の関係者でなくなり、従って、本ファンドの関連当事者でなくなった。当会計年度中に発生した建築及び改良コンサルタント・サービス報酬の総額は7.7百万香港ドルであり、そのうち3.3百万香港ドル(本ファンドの継続関連当事者取引である。)が2024年4月1日～2024年5月13日の期間に発生した。

（注８） 測量区画第３号（Survey District No.3）における地番第1078号（Lot No.1078）（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に係る開発コンサルタント・サービス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。）の締結は本ファンドの調達方針に従って行われ、監査リスク管理委員会及び取締役会がそれぞれ承認した。イアン・キース・グリフィス氏は、この件に関するいかなる意思決定にも関与していない。主任コンサルタント・サービス契約の詳細は、本ファンドの2024年３月期年次報告書に記載されている。

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<br>（注１）<br>（百万香港ドル） | 2025年３月31日に<br>終了した会計年度<br>中に受領された敷<br>金<br>（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                                         | 当初賃貸借期間は３年で、2024年７月２日に期間満了となり、2027年７月２日までの３年の期間で更新されている。   | 3.8                      | 1.0                                                  |
|                                                          | ロク・フー・プレイスの店舗G202番の賃貸借                                           | 賃貸借期間は２年で、2025年10月31日に期間満了となる。                             | 3.8                      | 該当なし                                                 |
| 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２年で、2024年８月21日に期間満了となり、2027年８月21日までの３年の期間で更新されている。 | 5.2                      | 1.5<br>（注２）                                          |
|                                                          | 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、2026年12月12日に期間満了となる。                             | 1.2                      | 該当なし                                                 |

（注１） 年間賃料は、月額基準賃料を用いて、12ヶ月間の月額基準賃料が会計年度の初めに受領されたと仮定して計算されている。

（注２） 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 . 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、2025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8.5億香港ドルであった。
- 2 . 2024年12月に8.0億香港ドルの相対ローンがハン・セン社から提供され、2025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8.0億香港ドルであった。
- 3 . 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、2025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4.0億香港ドルであった。

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、クロス・カレンシー・スワップ契約、外国為替予約及びバー・フォワード契約、並びにハン・セン社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。2025年3月31日現在、HSBC及びハン・セン社との間の当該契約に係る想定元本残高合計は約113.4億香港ドルであった。

さらに当会計年度中、リンクF（シンガポール）リミテッド（Link F (Singapore) Limited）（シンガポール支店）（本ファンドの完全所有特別目的事業体）は、HSBCシンガポール支店との間の金利スワップ契約を維持していた。2025年3月31日現在、HSBCシンガポール支店との間の当該契約に係る想定元本残高合計は約8.7億香港ドルであった。

## 預金

2025年3月31日現在、本ファンドの特別目的事業体は、HSBCグループに、約20.3億香港ドルの現金及び預金を有していた。

## 企業金融取引

2024年1月16日付で本管理会社はHSBCとの間で同社を企業金融アドバイザー・プロジェクトに関する本管理会社の金融アドバイザーとして雇用する契約を契約総額400,000米ドルの条件で締結しており、当会計年度中のHSBCに対する支払金額は約3.2百万香港ドル（支出金額を含む。）であった。

2024年11月26日付で本管理会社はHSBCとの間で同社を企業金融アドバイザー・プロジェクトに関する本管理会社の金融アドバイザーとして雇用する契約を、当会計年度中にHSBCに対して5百万香港ドルの契約総額を支払う条件で締結した。

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、各取引が関連当事者取引を構成しており、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、かつ香港不動産投資信託コードの第8.18条又は香港証券先物委員会によって認可された個別の免除に定める要件を遵守している。

### HSBC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、以下の内容を確認した。(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)香港証券先物委員会によって認可された個別の免除又は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)香港証券先物委員会によって認可された個別の免除又は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HSBCグループとの間の賃貸借取引、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・サービス契約である、継続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（企業金融取引、並びに賃貸借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

名称

HSBCインスティテューショナル・トラスト・サービス（アジア）リミテッド

資本金の額

2025年5月27日現在 50,000,000香港ドル（935百万円）（払込資本）

事業の内容

本受託会社は、信託会社である。

本受託会社は、香港において設立され、香港受託者規則第77条（香港法第29章）に基づき信託会社として登録された会社であり、香港証券先物委員会から認可を受け、香港証券先物委員会により認可された集団投資スキームの受託者としての規制活動を行う資格を有する。

### 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特別目的事業体を保有している。

### 第3 【投資信託制度の概要】

#### 投資手段としての不動産投資信託

不動産投資信託は、主に稼働不動産資産に投資を行い、その利益を受益証券保有者に提供するために使用するユニット型投資信託として設立された集団投資スキームである。不動産投資信託の受益証券を購入することにより、投資家は、不動産投資信託が所有する不動産資産による便益及びリスクを共有することができる。香港における不動産投資信託の受益証券に対する投資は、主に香港不動産投資信託コードに準拠し、以下の便益を提供する。

- ・ 不動産投資信託が不動産部門以外に事業展開し重大な非不動産資産を所有する裁量を有していないために得られる事業の焦点に関する確実性
- ・ 香港不動産投資信託コードにより各会計年度に関する不動産投資信託の監査済税引後純利益の少なくとも90%となるべきと求められる分配（ただし、本ファンドの場合は、分配可能利益合計の100%を支払うのが現在の方針である。）
- ・ 不動産に対する直接投資と比べ著しく強化された流動性
- ・ 香港証券先物委員会により現行の基準に基づき許可を受け、また、規制を受ける管理会社
- ・ 法規制によるコーポレート・ガバナンスの枠組及び独立受託者により管理される内部コーポレート・ガバナンスの枠組

#### (1) 不動産投資信託の認可及びその一般原則

##### 評釈

香港証券先物委員会は、香港証券先物規則により、香港証券先物委員会が適切と考える条件において集団投資スキームを認可する権限を付与されている。

香港不動産投資信託コードは、随時発行される実務注釈とともに、不動産投資信託である集団投資スキームの認可に関する指針を定めるものである。

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

香港証券先物委員会は、不動産投資信託の認可、又は当該不動産投資信託に関する広告若しくは勧誘の認可を随時見直し、香港証券先物委員会が適切と考える条件において、認可条件を変更し、追加し若しくは取り消しを行い、又は認可を取り消すことができる。

香港証券先物委員会は、一定の状況において、要件の厳格な適用が過度に負担であるか又は不必要に限定的であるとみなす場合に、香港不動産投資信託コードにおける要件の適用を変更及び緩和することができる。

香港の公衆に対し、認可されていない集団投資スキームへの投資に関する虚偽又は誤解を与え得る広告又は勧誘を行った場合、香港証券先物規則により法律違反となる可能性がある。

香港不動産投資信託コードは、法的強制力を有するものではなく、また、いかなる法律の条項にも優先しないものと解される。

## (2) 一般原則

香港証券先物委員会は、証券監督者国際機構（International Organization of Securities Commissions）が作成した原則、及び香港証券先物委員会が不動産投資信託の適切な規制上重要と判断する、その他の原則にあわせて、香港不動産投資信託コードを作成した。管理会社、受託者及びそれらの代理人又は受任者は、不動産投資信託の運営に関する事項の管理においてこれらの原則の精神を遵守することが期待されている。

### 法的形態及び所有構造の明確さ

不動産投資信託の資産は、信託で保有し、不動産投資信託の受託者、管理会社、関連団体、他の集団投資スキーム及びその他の団体の資産から分別しなければならない。

### 受託者による有効な監視

受託者は、不動産投資信託の管理会社から業務上独立し、不動産投資信託の資産の法的な完全性を維持する上で受益証券保有者の利益を最優先にして行動しなければならない。受託者は、勤勉かつ慎重にその業務を履行するよう図らなければならない。

### 適格管理会社

不動産投資信託の管理会社は、自社の公表されている投資方針の実行を含め、不動産投資信託に関する業務を効果的かつ責任を持って履行するために人的資源、技術的資源及び財務資源を有することを香港証券先物委員会に納得させなければならない。この点に関して、管理会社は、高いレベルの誠実性、市場行動、公正な取引及びコーポレート・ガバナンスを遵守しなければならない。また、管理会社は、不動産投資信託の設立書類によって管理会社に付与された権限を超えてはならない。

### 管理業務の委託

不動産投資信託の管理会社は、不動産投資信託の管理に関するすべての主要な業務を履行する。管理会社が受任者による適切な履行を適切に監視し、保証することができない限り、いかなる管理業務も委託してはならない。一定の補助業務を第三者に委託することはできるが、管理会社は、不動産投資信託の受益証券保有者及び受託者に対し、それらの業務の履行について引き続き全責任を負う。管理会社は、受任者が当該業務を引き受ける能力を有することを保証しなければならない。管理会社と受任者との間の法的関係は明瞭でなければならない。

## 関連要件の遵守

不動産投資信託の管理会社は、すべての適用可能な規制その他の法律上の要件の遵守を確保するために十分なシステム、管理及び手続が整っていることを香港証券先物委員会に納得させなければならない。不動産投資信託の管理会社及び受託者は、香港不動産投資信託コードの遵守を保証する最終的な責任を負い、率直かつ協調的に香港証券先物委員会と交渉しなければならない。

## 適正なガバナンス及び利益相反の回避

管理会社は不動産投資信託の受益証券保有者に対して信任義務を負っており、不動産投資信託の受益証券保有者の利益を最優先にして行動しなければならない。管理会社が不動産投資信託のために行う取引は、独立当事者間の取引とし、通常取引条件によるものとする。管理会社は、その職員が不動産投資信託に関して、不動産投資信託の受益証券保有者の利益を損なう可能性のある取引を行わないよう確実に手続を整えなければならない。香港不動産投資信託コードに別段の記載がない限り、不動産投資信託に関連する当事者が関与する取引は、受益証券保有者の承認を得ることを条件とし、当該取引に関して他のすべての受益証券保有者の利益と異なる重大な利益を有する受益証券保有者は、議決を棄権しなければならない。

管理会社は、不動産投資信託に関連して行うすべての行為及び取引並びに証券取引所における不動産投資信託の上場又は売買に起因して生じる問題に関して、適正なコーポレート・ガバナンスの原則及び最高の業界標準を遵守、維持しなければならない。不動産投資信託の受託者、管理会社、不動産鑑定士及びその他の受任者は、最高水準のガバナンスを遵守しなければならない。

## 不動産投資信託の評価

管理会社は、不動産投資信託の資産が市場慣行に従って誠実に、かつ香港証券先物委員会の承認を受け、一般に認められた会計原則に従い作成された手続に従って、定期的に評価されるよう図らなければならない。

## 投資及び借入れの制限

不動産投資信託に必要とされる投資目標、リスク特性及び流動性を考慮した投資制限及び借入制限を設けなければならない。このような制限については不動産投資信託の募集資料において明確に開示しなければならない。

## 管理報酬及び投資家の権利

管理報酬は、募集資料において明確に開示しなければならない。不動産投資信託は、受益証券保有者が不動産投資信託に関する重要な決定に参加できること、及び公平かつ公正に扱われることを保証しなければならない。不動産投資信託の事業の重大な変更により受益証券保有者の権利が不当に損なわれてはならない。

## マーケティング及び情報開示

不動産投資信託の潜在的投資家及び現在の受益証券保有者は、不動産投資信託の投資対象及びリスク特性を十分理解できるようにし、十分な情報に基づいた投資決定を行う助けとなるよう、不動産投資信託に関する完全かつ正確でタイムリーな情報の提供を受けなければならない。利益相反を生じる可能性のある、又は利益相反を生じると認められるすべての取引、取決め又は行為は、投資家及び受益証券保有者に開示しなければならない。広告は、虚偽又は誤解を与え得る情報を含んではならず、詐欺的な方法により提示してはならない。

## 香港不動産投資信託コード違反の効果

香港不動産投資信託コードの適用規定の遵守に違反した場合、

- (a) 当該違反によって違反者が司法手続その他の手続の対象となるものではないが、裁判所の香港証券先物規則に基づく手続においては香港不動産投資信託コードは証拠として認められ、香港不動産投資信託コードに定める規定が当該手続において生じる問題に関連すると裁判所が考える場合、当該規定はその問題に関する判断の際に考慮される。
- (b) 当該違反が違反者の適性及び不動産投資信託が引き続き認可されるための不動産投資信託の適合性に悪影響を及ぼすか否かを香港証券先物委員会が判断する場合がある。

## (3) 不動産投資信託認可の基本要件

不動産投資信託は、信託として設立される集団投資スキームであり、不動産の賃料収入から得られる収益を受益証券保有者に提供することを目的に主として不動産に投資する。不動産投資信託の受益証券の販売により不動産投資信託が得る資金は、設立書類に基づき、そのポートフォリオの不動産の維持、管理及び取得のために使用される。

## 不動産投資信託認可の必要条件

香港証券先物委員会の認可を求める不動産投資信託は、以下の性質を有しなければならない。

- (a) 経常的な賃料収入を生み出す不動産にもっぱら投資すること
- (b) 不動産の積極的な売買が制限されていること
- (c) 収益の大部分は不動産の賃貸から得られること
- (d) 収益の大部分が通常配当の形で受益証券保有者に分配されること
- (e) 借入金限度額が定められていること
- (f) 関連当事者との取引は受益証券保有者の承認を得ることを条件とすること

## (4) 受託者

本章は、受託者の一般的義務について列挙するものである。受託者は、一般的な信託法により受託者に課せられる義務も履行しなければならない。

## 受託者の選任

認可を申請するすべての不動産投資信託は、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、合併契約又は共同協定の契約及びその他の契約等）の適切な法的所有権を有するよう、また、かかる個々の契約が法的に有効で拘束力を有し、不動産投資信託の条件に従って不動産投資信託により、又は不動産投資信託に代わって強制できるものであるよう、あらゆる合理的な注意を払う。不動産は良好で市場性のある権原を有しなければならない。
- (l) 不動産投資信託の不動産に関して管理会社が十分な損害保険及び一般損害賠償責任保険を付保するよう、あらゆる合理的な注意を払う。
- (m) 該当する期間に関する年次鑑定報告書が鑑定士から発行された場合は不動産投資信託の受益証券1口当たりの純資産価額が算出され、かかる純資産価額が年次報告書において公表されるよう、あらゆる合理的な注意を払う。
- (n) 香港不動産投資信託コードの規定の違反について管理会社が受託者に実務的に可能な限り速やかに報告するよう要求するものとする。受託者は、適切な場合には、管理会社から通知を受け次第、当該違反を香港証券先物委員会に知らせなければならない。
- (o) 不動産投資信託が保有するすべての特別目的事業体及び合併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) 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、又は

(b) 香港証券先物規則第5節に基づき第13種規制活動を行う認可または登録を受けた受託者。

受託者は、適用される法令及び規制上の財務要件が遵守されていることを確認するため、独立して監査を受けるものとする。

受託者は、発行済の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

（注）払込済株式資本及び分配不可の資本準備金の要件は、香港証券先物規則第5節に基づき第13種規制活動を行う認可又は登録を受けた受託者には適用されず、受託者は財務基盤に関して適用される法定要件を遵守しなければならない。

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及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貸に関するテナントとの交渉
  - (xiii) 賃料の評価、賃借条件の設定、賃貸借契約の作成、賃料の徴収及び会計処理、未払金の回収及び所有の回復
  - (xiv) セキュリティ管理、防火対策、通信システム及び緊急事態の処理など、日常管理業務の引き受け及び管理
  - (xv) 建物の管理、メンテナンス及び改修に関する方針及び計画の策定及び実施
  - (xvi) 改装の提案及び監督
- (c) 不動産投資信託がその所有する不動産の適切な法的所有権及び不動産投資信託の資産に関して、不動産投資信託に代わって締結される契約（例えば、賃貸契約）の適切な法的所有権を有するよう、また、かかるすべての契約が法的に有効で拘束力を有し、不動産投資信託の条件に従って不動産投資信託により、又は不動産投資信託に代わって強制できるものであるよう図らなければならない。
- (d) 管理会社による入念な調査後にのみ投資が行われるように適切な政策を実施しデューディリジェンスを行わなければならない。かかるすべての手続及び処理の実施並びに特定の国又は不動産に対して投資を行うか否かに関する不動産投資信託による決定は、管理会社の記録管理機能の一環として、完全、適切かつ明確に文書化するものとする。
- (e) 香港における不動産投資信託（及び該当する場合にはすべての特別目的事業体及び共同所有の協定等）の適切な帳簿類を維持し、又は維持させ、不動産投資信託の財務書類を作成しなければならない。かかる財務書類は、不動産投資信託の帳簿類と一致し、香港不動産投資信託コード、不動産投資信託に関する設立書類及び募集資料の関連規定に合致し、会計年度末現在の不動産投資信託の状況及びその時点で終了する会計年度における不動産投資信託の財務取引の真実かつ公正な概観を表示するものとする。
- (f) 報告書を作成、公表する。報告書は各会計年度につき少なくとも2回公表するものとし、かかる報告書は香港不動産投資信託コードに定める期間内にすべての受益証券保有者に送付し、香港証券先物委員会に提出しなければならない。
- (g) 不動産投資信託に関する全書類（上場に関する書類を含むが、取引上の秘密情報を含む書類は除く。）が、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。
- (j) 不動産投資信託規則に基づく義務を含む、受託者の規制上の義務を果たすために、受託者に関連情報を提供するものとする。

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併事業体が雇用する不動産鑑定士（以下「合併鑑定士」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、合併鑑定士が発行する評価を採用することができる。ただし、合併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いなければならない。

主たる不動産鑑定士は、その意見及び評価が自らの事業又は他者との取引関係とは無関係であり、それらの影響を受けないことを保証しなければならない。

## 鑑定報告書

不動産投資信託の主たる不動産鑑定士は、以下の事項を最低限含む鑑定報告書を作成する。

- (a) 使用した評価基準及び仮定に関するすべての重要な詳細
- (b) 採用した評価方式の記載及び説明
- (c) 市場の全体構造及び状況（需要と供給の状況、市場動向及び投資活動の分析を含む。）
- (d) 各不動産に関する以下の事項、例えば、
  - (i) 不動産を特定できる住所。一般に、住所、地番及び政府の所轄当局に登録されている詳細な表示を含むこと
  - (ii) 不動産投資信託が不動産に関して有する権利の性質（例えば、自由保有権か賃借権か、及び賃借権の場合は残存期間など。）
  - (iii) 現在の用途（例えば、店舗、オフィス、工場、住宅など。）
  - (iv) 建物の築年数、敷地面積、延床面積、賃貸可能な正味床面積及び現在の用途地域など、不動産の簡単な説明
  - (v) 不動産に関する、又は不動産に影響を与える買取選択権又は優先買取権及び他の不動産上の負担
  - (vi) 稼働率
  - (vii) 賃貸借契約の周期の長さ
  - (viii) 賃貸借契約期間の終了時期の分析
  - (ix) 修繕義務など、不動産のテナントに与えられた転貸又は賃借権の条件の概要
  - (x) 評価日現在の現況による資本価値
  - (xi) 不動産が全部又は一部賃貸されている場合の事業所得税引前の現在の月額賃料並びに賃料からの経費及び支出額及びその明細、並びに著しい差がある場合には、不動産の評価日にその不動産が賃貸可能であったことに基づき、入手可能な現在の推定市場賃料の月額
  - (xii) 現在の正味利回りの見積り
  - (xiii) 重要であれば、賃料見直し規定の概要

- (xiv) 重要であれば、空室スペース
  - (xv) 法律意見書に記載される対象不動産の所有権に関する重要な情報及び不動産の評価においてかかる法律意見書を考慮に入れたか否か又は考慮した方法に関する記載
  - (xvi) 不動産又はその価値に影響を与える可能性のあるその他の事項
- (e) 不動産投資信託が買取選択権を有する不動産の詳細（（d）に記載のとおり）
- (f) 不動産鑑定士の独立性及び鑑定報告書が公正かつ公平に作成された旨を記載したレター
- (g) 評価方式及び使用した前提並びにかかる前提の正当性に関する記載
- (h) 複数の評価方法が採用された場合は、個々の方法の採用理由に関する説明

### 主たる不動産鑑定士の辞任

主たる不動産鑑定士は、3年間連続して不動産投資信託の不動産の評価を行った後、辞任しなければならない。また、同一の鑑定士は、辞任から3年後に限り再選任することができる。

主たる不動産鑑定士は、以下の事由のいずれかに該当する場合、書面による通知をもって受託者により解任される。

- (a) 主たる不動産鑑定士が清算、破産し、又はその資産について管財人が指定されたとき
- (b) 正当にして十分な理由により、受益証券保有者の利益を図る上で主たる不動産鑑定士の変更が望ましい旨を受託者が書面により明らかにしたとき
- (c) 主たる不動産鑑定士の解任を求める通常決議が受益証券保有者によって可決されたとき

また、主たる不動産鑑定士は、設立書類に定める他のすべての場合に辞任しなければならない。

主たる不動産鑑定士が辞任し、又は解任された場合、受託者は、香港不動産投資信託コードの資格要件を満たす新たな主たる不動産鑑定士を選任しなければならない。

### (7) 投資制限と配分方針

#### 主な要件

不動産投資信託では主として不動産に投資するものとする。

- 注：(1) 一般的にはその不動産から収益をあげられるものでなければならない。不動産投資信託の総資産価値の少なくとも75%は、経常的な賃料収入を常に生み出す不動産に投資されるものとする。
- (2) 不動産投資信託において取得できる不動産は、占有及び収益状態にない、又は相当規模の開発、再開発若しくは改造中の建物の中の未完成区画とする。ただし、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%を超えないこと
- (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経由して）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が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に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合うこと

(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1百万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、適切なり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（2024年4月1日から2025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 | 2024年9月27日提出  |
| （２） | 半期報告書及びその添付書類   | 2024年12月25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

109ページから170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。

- ・ 2025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（重要性がある会計方針情報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HKFRS会計基準に準拠して、グループの2025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。

## 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、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検討事項は、投資不動産の評価に関連するものである。

| 監査上の主要な検討事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 監査上の主要な検討事項に対する対応手続                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>投資不動産の評価</b></p> <p>連結財務書類に対する注記14を参照のこと。</p> <p>2025年3月31日現在の連結財政状態計算書上のグループの投資不動産の公正価値は220,413百万香港ドルで、当期の連結損益計算書上の投資不動産の公正価値の変動は16,280百万香港ドルの損失であり、これは連結財務書類において重要性がある。</p> <p>投資不動産の評価は第三者である鑑定士（以下「鑑定士」という。）により主に収益還元法を用いて実施された。</p> <p>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。</p> <p>2025年3月31日現在の不動産評価額の算定において、経営陣及び鑑定士は、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することが求められていた。経営陣及び鑑定士は、特に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年間正味賃料収入について判断を用い、見積り及び仮定を行った。</p> <p>評価額の算定は重要な判断、見積り及び仮定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。</p> | <p>私どもは、投資不動産の評価額を算定する際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。</p> <p>私どもは、鑑定士の適性、能力及び客観性を評価した。</p> <p>私どもは、鑑定士の報告書を通読し、私どもの不動産評価の専門家との関与を得て、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。</p> <p>私どもは、私どもの不動産評価の専門家との関与を得て、鑑定士が使用した評価技法及び評価モデルを、不動産業界に関する私どもの知識と照らし合わせることで査定し、それらが適用すべき財務報告要件に準拠しているか否かを評価した。</p> <p>私どもは、サンプルベースで投資不動産を選択し、還元利回り及び発生中の正味賃料収入を含む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、並びに不動産セクターにおける私どもの経験と照らし合わせた。</p> <p>使用した仮定が予想の範囲外である又は市場データと照らして異常であると判断した場合、私どもは、当該不動産について更なる作業を実施した。私どもは、その理由を理解するために当該不動産について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。</p> <p>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、リース契約の主要条項及びその他の裏付け証拠を含む裏付け文書と照らし合わせた。</p> <p>私どもは、実施した手続に基づき、評価において使用された主要な見積り及び仮定は入手可能証拠に照らして、裏付け可能であると判断した。</p> |



## 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会計基準に準拠して、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2024年6月19日付の第三回変更書換証書（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に求められている。

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表明の基礎として、グループ内の企業又は事業単位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ためにグループ監査を計画及び実施する。私どもは、実施される監査業務の指示、監督及びレビューについて責任を有する。

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に考えられる事項、及び該当する場合、阻害要因を除去・軽減するために講じた措置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、監査上の主要な検討事項と決定する。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ショーン・ウィリアム・タックフィールド（実務証明書番号：P03802）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、2025年5月27日

---

上記は、英語で作成された監査報告書の訳文として記載されたものです。訳文においては、原本の内容を正確に表すよう細心の注意が払われていますが、いかなる内容の解釈、見解または意見においても、原語で記載された監査報告書原本が本訳文に優先します。

[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 REIT**") and its subsidiaries (together the "**Group**"), which are set out on pages 109 to 170, comprise:

- the consolidated statement of financial position as at 31 March 2025;
- 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, comprising material accounting policy information 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 2025, and of its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with HKFRS Accounting Standards as 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                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Valuation of Investment Properties</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Refer to note 14 to the consolidated financial statements.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | We understood management's controls and processes in determining the valuation of the investment properties and assessed the inherent risk of material misstatement by considering the degree of estimation uncertainty, the judgements involved in determining assumptions to be applied and the susceptibility to management bias. |
| The fair value of the Group's investment properties amounted to HK\$220,413 million in the consolidated statement of financial position as at 31 March 2025, and the change in fair values of investment properties was a HK\$16,280 million loss in the consolidated income statement for the year, which were significant to the consolidated financial statements.                                                                                                   | We assessed the Valuer's competence, capabilities and objectivity.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| The valuations of investment properties were carried out by a third-party valuer (the "Valuer"), primarily using the income capitalisation method.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | We read the Valuer's reports and, with the involvement of our property valuation experts, attended meetings with the Valuer where the valuation approach and the key assumptions were discussed.                                                                                                                                     |
| The valuation of the Group's investment properties is inherently subjective due to, among other factors, the nature of each property, its location and the expected future rentals for that particular property.                                                                                                                                                                                                                                                        | We, with the involvement of our property valuation experts, assessed the valuation methodologies and models used by the Valuer, by comparing them against our knowledge of the property industry, and assessed whether these were in accordance with the applicable financial reporting requirements.                                |
| In determining a property's valuation as at 31 March 2025, management and the Valuer were required to consider property-specific information such as tenancy agreements, rental income and direct property expenses. Management and the Valuer applied judgements and made estimates and assumptions, in particular in respect of capitalisation rates and net passing income per annum, which were influenced by the prevailing market yields and market transactions. | We selected investment properties on a sample basis, and compared the estimates and assumptions used by the Valuer, including capitalisation rates and net passing income, against industry benchmarks and market transactions, and our experience in the property sector.                                                           |

| Key Audit Matter                                                                                                                                          | How our audit addressed the Key Audit Matter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| We focused on the valuation of investment properties due to the significant judgements, estimates and assumptions involved in determining the valuations. | We performed further work on those investment properties where assumptions used were outside an expected range, or were otherwise determined to be unusual, in comparison to market data. For those investment properties, we held further discussions with the Valuer to understand the reasons, and obtained additional audit evidence to corroborate the explanations received. |
|                                                                                                                                                           | We checked, on a sample basis, the data used by the Valuer adopted in the valuations to supporting documents, including the key terms of lease agreements and other supporting evidence.                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                           | Based on the procedures performed, we considered that the key estimates and assumptions adopted in the valuations were supportable in light of available evidence                                                                                                                                                                                                                  |

## Other Information

Link Asset Management Limited (the “**Manager**” of Link REIT) 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 HKFRS Accounting Standards as 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 has 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 Third Amending and Restating Deed dated 19 June 2024 (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 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 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.
- Plan and perform the group audit to obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business units within the Group as a basis for forming an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and review of the audit work performed.

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 Sean William Tuckfield (practising certificate number: P03802).

**PricewaterhouseCoopers**  
Certified Public Accountants

Hong Kong, 27 May 2025

---

（ ）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会社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。

- ・ 2025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（重要性がある会計方針情報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HKFRS会計基準に準拠して、会社の個別の2025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、2025年5月27日

---

上記は、英語で作成された監査報告書の訳文として記載されたものです。訳文においては、原本の内容を正確に表すよう細心の注意が払われていますが、いかなる内容の解釈、見解または意見においても、原語で記載された監査報告書原本が本訳文に優先します。

[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 2025;
- 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, comprising material accounting policy information 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 2025, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with HKFRS Accounting Standards as 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 judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the directors.
- Conclude on the appropriateness of the directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- 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, 27 May 2025

---

（ ）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会社が別途保管しております。

[前へ](#)