

【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】	2026年9月25日
【計算期間】	第21期（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）
【ファンド名】	リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラスト (Link Real Estate Investment Trust)
【発行者名】	リンク・アセット・マネジメント・リミテッド (Link Asset Management Limited)
【代表者の役職氏名】	執行取締役兼最高財務責任者 シン・コック・ション (NG Kok Siong, Executive Director and Chief Financial Officer)
【本店の所在の場所】	香港、カオルーン、クアン・トン、ホイ・ブン・ロード77、ザ・ キーサイド、タワー1 20階 (20/F., Tower 1, The Quayside, 77 Hoi Bun Road, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong)
【代理人の氏名又は名称】	弁護士 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 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 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2026年9月1日現在における対顧客電信直物売買相場の仲値である1香港ドル＝20.38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2026年3月期の財務上のデータは、2026年3月31日以降2026年5月28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。）として2025年11月17日付で任命されたCBREリミテッド（CBRE 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。
「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（第9種）を行うことに對する免許を、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（第9種）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。
「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。
「本ライセンス・イシュー」	基準日（2023年3月6日とする。）において既に発行済の本受益証券5口につき、ライセンス受益証券1口あたり44.20香港ドルの払込金額によるライセンスの発行を意味する。
「任用契約」	本管理会社による雇用に関する、本管理会社と最高財務責任者及び最高投資責任者と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」	香港不動産投資信託コードに定める意味を有する。
「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・サービスズ（アジア）リミテッド（HSBC Institutional Trust Services (Asia) Limited）を意味する。
「本受益証券」	本ファンドの受益証券を意味する。
「本受益証券登録機関」	コンピュータシェア・ホンコン・インベスター・サービスズ・リミテッド（Computershare Hong Kong Investor Services Limited）を意味する。
「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2026年3月31日現在における鑑定報告書を意味する。その要約は「第一部 ファンド情報―第1 ファンドの状況―5 運用状況―(2)投資資産―② 投資不動産物件―鑑定報告書」に記載される。
6. 本書においては、文脈により他の解釈を必要としない限り、以下の専門的な用語は次に定められた意味を有するものとする。	
「基準賃料」	本賃借権にかかる、本賃借権に基づいて支払われる標準賃料（あらゆる追加的な営業収益に連動した賃料（適用のある場合）並びにその他の費用及び返済金を除く。）を意味する。
「延床面積」	バルコニーの全体面積及び建物外壁の厚みを含み、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2026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。
「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シー（場合による。）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。

＊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、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。）及び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（第9種）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。

本管理会社及びリンク・ホールディングス社はともに、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】

① ファンドの仕組み図

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

② ファンドの関係法人

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

(イ) 本管理会社

名称 リンク・アセット・マネジメント・リミテッド

役割

本管理会社は、2004年2月20日に香港の法に基づき香港において設立された。本管理会社は、規制業務である資産管理活動を行うことに対する免許（第9種）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。

(ロ) 本受託会社

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

役割

本受託会社は、香港受託者規則（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（第13種）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並びに本信託証書及び本追補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―③ 信託証書の修正等」及び「第一部 ファンド情報―第2 管理及び運営―4 受益者の権利等」を参照のこと。

（ハ） リンク・ホールディングス社

名称 ザ・リンク・ホールディングス・リミテッド（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。

2026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2026年3月期の連結財務書類の注記32を参照のこと。

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

（ニ） 専門分野の関係者

CBREリミテッドは、2025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、2026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。

KPMG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、本ファンドの監査人である。KPMGは、2026年3月31日までの本ファンドの連結財務書類を監査した。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は、2026年3月期以降の本ファンドの監査人に任命されている。

③ 管理会社の概況

（イ） 設立準拠法

本管理会社は、2004年2月20日に香港の法に基づき設立された。本管理会社は、香港証券先物規則の第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（第9種）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。

(ハ) 会社の沿革

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

(ニ) 資本金の額

本書の提出日現在：52,000,000香港ドル（1,060百万円）

(ホ) 大株主の状況

名称	住所	所有株式数	提出日現在
			発行済株式数に対する 所有比率
HSBCインスティテュー ショナル・トラスト・ サービス（アジア） リミテッド	香港、クイーンズ・ロー ド・セントラル 1	52,000,000株	100%

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

(4) 【ファンドに係る法制度の概要】

① 準拠法

認可

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

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

② 準拠法の主な内容

香港証券先物規則

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

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

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

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

香港不動産投資信託コード

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

本ファンドが従わなければならない香港不動産投資信託コードは、香港証券先物委員会によって公開され、随時改正及び補完されている。最新版（第八版）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】

① 香港における開示

(i) 監督官庁に対する開示

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

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

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

香港不動産投資信託コードにおいて関連当事者取引の開示が義務づけられている。

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

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

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

② 日本における開示

(i) 監督官庁に対する開示

(イ) 金融商品取引法上の開示

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

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

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

(ロ) 投資信託及び投資法人に関する法律上の届出等

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

(ii) 日本の本受益証券保有者に対する開示

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

本管理会社からの通知等で本受益証券保有者の地位に重大な影響を及ぼす事実は、日本における販売会社を通じて日本の本受益証券保有者に通知される。ただし、発行者により公表された資料等が国内においてインターネットの利用その他の方法により当該資料等が容易かつ継続的に取得することができる場合は、この限りでない。本ファンドに関する重要事実は、香港証券取引所のウェブサイト（<https://www.hkex.com.hk/>）及び本管理会社のウェブサイト（<https://www.linkreit.com>）において閲覧可能である。

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

本管理会社は、次なる成長にあたり、自社のポートフォリオを保有し積極的に運用するというコア・コンピタンスを通じて、戦略的な資本提携の発展によりこれを補完しつつ、本受益証券保有者に対して弾力性のある収益及び成長をもたらすことを目指している。

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。

アジア太平洋地域全体の主要市場における資産の積極的な運用

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、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、並びに本管理会社が第三者資本を共同保有し及び／又は運用し得る資本提携における能力を引き続き発展させている。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。

2026年3月31日に終了した会計年度に本管理会社に承認された事業戦略及びアプローチの詳細については、「第一部 ファンド情報―第1 ファンドの状況―5 運用状況―(1) 投資状況」中の「事業ハイライト」を参照のこと。

(2) 【投資対象】

① 投資対象

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

本ファンドには下記に掲げる投資が許容されている。

	本ファンドの総資産価値の常時割合（別途記載された場合を除く。）
(a) 関連投資	10%（上限）
(b) 不動産開発及び関連業務	25%（上限）
(c) 非限定少数持分不動産	10%（上限）
(d) 関連投資、不動産開発及び関連業務、非限定少数持分不動産並びにその他の補助的投資対象	25%（総計での上限）
(e) 経常収入を創出する不動産	75%（下限）

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

② 投資基準

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

(3) 【運用体制】

適切に統制された事業

当社のコーポレート・ガバナンスの枠組み

当社（本管理会社及び（該当する場合は）本ファンド）は、責任あるガバナンスとは、規制上の要件を単に遵守することを超えて、当社のあらゆる活動の中に組み込まれる価値基準となるべきものであると考えている。当社のコーポレート・ガバナンスの枠組みにおいて特定されている当事者と主要な統制要素は、相互に影響を及ぼし合うことで、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	
本受益証券保有者及びその他のステークホルダー ・本受益証券保有者に常時最新の状況を伝えるための包括的な投資家向け広報活動プログラム ・香港不動産投資信託コード及び上場規則を完全に遵守した定期的な報告と企業広報 ・コミュニティの住民のためのリンク共存計画（Link Together Initiatives） ・香港政府及びコミュニティとの間の関係構築 ・包括的な持続可能性イニシアチブ	取締役会及び取締役会委員会 ・高水準の独立性 ・スキル、経験、性別、民族の多様性 ・強力な透明性のある取締役会のプロセス ・定期的な業績評価 ・取締役会の継続的な刷新に関するプログラム ・戦略及びその遂行の有効なガバナンス及び監督
経営陣 ・本ファンドのカルチャーに組み込まれたビジョン及びカルチャー・ドライバー ・取締役会と経営陣の間における明確な権限の委任 ・取締役会に対する定期的な最新情報の提供 ・リスク管理の枠組みと内部統制	規制上及びその他の監督 ・香港証券先物委員会による監督及び香港不動産投資信託コードの継続的な遵守 ・定期的な検査を伴う本信託証書を通じた本受託会社による監督 ・外部の監査及び精査 ・厳格な内部監査システム及びプロセス ・内部通報に関する方針及び自由に意見が言える企業文化 ・内部情報の監視及び更新 ・従業員行動規範

本管理会社の戦略

当社は、本受益証券保有者に弾力性のある収益と成長を提供することを目的としている。当社は、アジア太平洋全域にわたる当社の主要市場、すなわち、香港、中国大陸の1級都市、シンガポール及びオーストラリアにおけるショッピングモールと駐車場の所有及び積極的な管理運営に係る長所と実績に重点を置いている。本ファンドの貸借対照表上の資本の80%以上がこの中核的な能力に投資される見通しである。さらに本管理会社は、本受益証券保有者の価値のさらなる多様化と拡大のために、第三者資本の共同所有及び／又は管理のための新たな資本パートナーシップを構築していく方針である。

当社は積極的なポートフォリオ最適化戦略の一環として、資本コストに規律ある重点を置きつつ、投資と資本リサイクルの両方の機会の評価に取り組んでいる。当社は、資産を保有することを決定するのは、現在価格でその資産を再購入することを決定するのと実質的に同じであるとの理解の下に、資産の潜在的価値を評価するための定期的なスクリーニングを行っている。短期的な資金需要に対して余剰の資本が存在するとみなされ、かつ、本受益証券価格が魅力的な評価を受けている場合、当社は、本受益証券保有者のリターン向上を図るために本受益証券の買戻しを行う。

当社は引き続き、短期的には非中核資産の売却と事業の簡素化に重点を置き、これらを優先してポートフォリオの最適化に取り組んでいる。

本管理会社のカルチャー

本管理会社のカルチャー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の指針になっている。本管理会社のビジョン及びカルチャー・ドライバーの承認は取締役会の専権事項である。取締役会は、本管理会社の戦略とカルチャー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。透明性を維持し、効果的な監督を可能にするために、カルチャーの実践の進行状況に関する定期的な報告書が取締役に提出されている。

当社のカルチャー・ドライバー	
カルチャー・ドライバー	
当社の事業を推進するカルチャー・ドライバーは以下のとおりである。	
・ オーナーシップ： 本管理会社を率先して育て、守る一オーナーの責任と視点で考え、行動する ・ 説明責任： 業務執行のために組織化し、権限を与え、責任を負わせる ・ 誠実性： 誠実に透明性のある行動を取ることで、（それが困難であったり、知られざるものであるときでも）正しいことを行う	・ コミュニティ： 内外のステークホルダーと協調して、コミュニティ内で共通の価値観を創出し、関係を強化する ・ 先見性： 現状を打破し、新たな機会を開くために将来を見据えて技術革新を活用する

当社の5つのカルチャー・ドライバーは、業績と行動の両方の観点から全従業員に期待されることを明確に示すものである。カルチャー・ドライバーは、本管理会社の戦略及び長期的な目的と直接連携している。

2026年3月期に上級管理職は、当社の進化しつつある事業戦略を最も適切に支援するように引き続きカルチャー・ドライバーを再検討し、精緻化した。2027年3月期には刷新された企業文化が導入され、従業員に傳達されるとともに、社外に公表される予定である。

本管理会社は、望ましいカルチャーが組織全体にわたって理解され、受け入れられるように複数の手段を用いて取り組んでいる。新入社員に対しては、体系的な新人研修の一環として、本管理会社のビジョンとカルチャー・ドライバーが教示されている。2026年3月期には、従業員対話型集会において上級管理職が全従業員にカルチャー・ドライバーについて直接説明し、企業文化と事業戦略のつながりを強調した。カルチャー・ドライバーを実践した従業員を表彰するため、そのような従業員は本管理会社の重要な企業イベントに指名を受けて参加した。また、当社の企業イントラネットには専用の「殿堂（Hall of Fame）」ページが開設され、不動産管理担当従業員の貢献を評価するテナントや買い物客から寄せられたすべての称賛の手紙が紹介されている。当社は、年次報告書、持続可能性に関する開示、投資家向け広報プログラムを通じて、外部のステークホルダーと透明性のあるコミュニケーションを取っている。

本管理会社は、組織全体にわたって当社のカルチャーを根付かせるために適切なリソースを投入している。たとえば、従業員行動規範（Employee Code of Conduct）には全従業員に期待される行動の基準が定められており、内部通報に関する方針（Whistleblowing Policy）、多様性、公平性及び包摂に関する方針（Diversity, Equity and Inclusion Policy）、人権に関する方針（Human Rights Policy）等の補完的な方針では、誠実性と説明責任に関するカルチャー・ドライバーがさらに強調されている。これらの各方針は取締役会のレベルで承認を受けている。当会計年度中にリーダーシップ開発プログラムは、望ましいカルチャーを強化するとともに、上級管理職がチーム内でカルチャー・ドライバーを効果的に推進し、ロール・モデルとしての役割を果たす能力を身に付けられるように再設計され、実施された。2027年3月期における新たな企業文化の導入に伴い、すべての人員リーダーと従業員が当社のカルチャーを理解し、実践することを支援するための研修が実施される予定である。加えて、パイプラインを通じた後継者の特定と育成のための人事戦略の一環としてカルチャー・ドライバーが組み込まれることになっている。

当社は、望ましいカルチャーの採用状況と組織の業績に対するその影響を評価するための方法として、2年に1回の従業員エンゲージメント調査を実施するとともに、これを補完する定期的な管理職のチェックインや従業員との会合により、従業員の心理とカルチャーの整合性に関する定期的な判断材料を経営陣に提供している。調査結果は、経営陣と取締役会の双方のレベルで精査され、フォローアップ行動計画のための情報として使用される。

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、統制及び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。2026年5月28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（CEO及びCIO）、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。2026年5月28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。2026年度年次総会において退任する取締役は、本書の「2026年度年次総会において退任する取締役」のセクションに記載されている。

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ヶ月前までに書面で通知することにより終了させることができる。執行取締役は、年次総会におけるローテーション制による退任の対象ではない。

リーダーシップ及び中間取決め

本管理会社の指導部の交代（2025年末における前グループCEOのジョージ・クォーク・ルン・ホンチョイ氏の退任を含む。）は、着実かつ慎重な方法で管理されている。

2026年1月に当社は、CIOのジョン・ラッセル・ソーンダース氏を取締役に迎えた。現在の移行期間中にジョン・ラッセル・ソーンダース氏及びベン・コック・ション氏は、会長及びその他の取締役会委員会の委員長で構成される新設の議長委員会と密接に協力して業務に従事している。会長及び議長委員会は、戦略の遂行と主要なイニシアチブの実行について執行取締役を監督及び支援するとともに、独立非執行取締役の立場から指針を示すことにより、この移行期間中の本グループの戦略について引き続き適切なガバナンスと進行を確保する。議長委員会の権限書面は取締役会の承認を受けており、議長委員会は取締役会に対して定期的に報告を行う。このような中間取決めを支援するため、会長は本管理会社の業務上の必要に応じて勤務時間を延長している。

次期CEOを特定するための徹底的かつ独立した選任プロセスが進行中である。当社は、追加情報が得られ次第、市場に更新情報を提供し、必要に応じて追加の発表を行う。

強い独立性

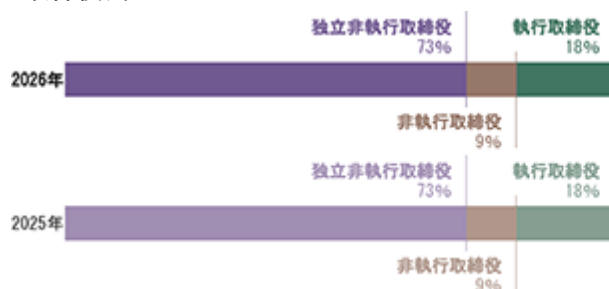
当社の非執行取締役及び独立非執行取締役は、経営陣の提案について建設的な質疑と重要な判断を行い、目標に照らして戦略と業績を精査し、リスクとコンプライアンスを監視する。

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
- 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。 - 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、2名が執行取締役である。	- 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。 - 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。 - 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。

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）

取締役会



指名委員会



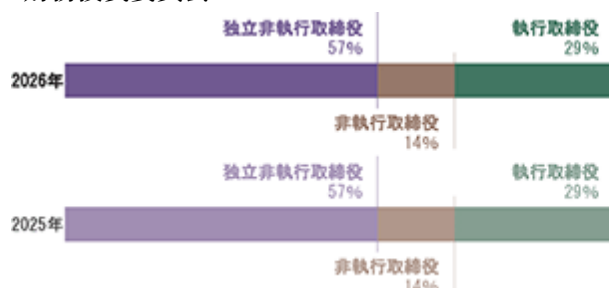
監査リスク管理委員会



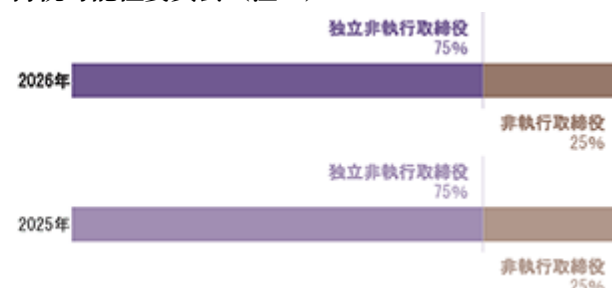
報酬委員会



財務投資委員会



持続可能性委員会（注2）



（注1） 2026年5月28日現在及び2025年5月27日時点の11名の比較。

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は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2026年5月28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。

取締役会に対する独立の意見と情報の提供を確保するためのメカニズム

取締役会は、取締役会の監督の有効性が、取締役会の構成だけでなく、独立の判断、建設的な問題提起及び多様な視点を促進する強固なメカニズムが存在するか否かにも左右されると認識している。

従って、取締役会は、その意思決定のプロセスにおいて独立の意見の表明と情報の提供が効果的に行われ、それらが考慮される状態を確保するため、以下のメカニズムを設定している。

1. 独立した取締役会のカルチャー及びリーダーシップ

取締役会は、開放性と相互尊重の原則に基づいて運営されており、すべての取締役が、積極的に自己の意見を表明し、建設的な方法で議案を提起することを求められている。会長は、議論に十分な時間を割くことができ、意思決定を下す前に異なる意見の十分な検討が保証される、包摂的な取締役会のカルチャーの醸成に責任を負っている。

2. 独立非執行取締役の関与

独立非執行取締役は、客観的な判断を行うに際して重要な役割を果たしている。各独立非執行取締役は、本ファンドの業務に対して十分な時間を割き、十分な注意を払うことを確認している。独立非執行取締役は、本管理会社のガバナンス、戦略、業績、リーダーシップに関連する事項について協議するため、執行取締役及び経営陣を同席させない会合を定期的に行っている。

3. 経営陣に対する直接の接触及び独立の助言

すべての取締役（独立非執行取締役を含む。）は、上級管理職、会社秘書役、及び必要な場合には外部の専門的な助言者に対し、本管理会社の費用負担により、独立して無制限に面会することができる。これにより取締役は、十分な情報に基づく意思決定を裏付けるため、経営陣の見解から独立した情報と助言を得ることが可能になる。

4. 取締役会及び取締役の評価

取締役会は、取締役会、取締役会委員会、個別の取締役の業績評価を含む、3年に1回の外部取締役会評価を実施し、中間の各年には内部取締役会評価を実施する。これらの評価では、特に、客観的な判断を行う際の集団的な取締役会の有効性と個別の取締役の貢献が要因として検討される。評価結果は指名委員会と取締役会による精査を受け、さらなる改善が必要な分野を特定するために使用される。

5. 利益相反の管理及び回避のプロトコル

本管理会社は、利益相反の問題を監視及び処理するために、利益相反の申告と回避に関する社内一般指針の遵守に関する手続を含む、厳格な手続を設定している。取締役会の会議では、厳格な「利害関係の申告（Declaration of Interest）」プロトコルが実施されている。潜在的な利益相反を抱えている取締役は、適切な場合、議事資料の利用が制限され、取締役会の会議から退出することを求められ、また議決における棄権が義務付けられる。

本セクションに定めるあらゆる状況を考慮の上、取締役会は、指名委員会を通じて、上記の実施状況を精査し、本管理会社の独立の情報提供メカニズムの有効性について満足を得ている。

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。

新たなCEOの選任と就任支援に代表される移行期間について、取締役会は議長委員会を設置した。議長委員会は会長と取締役会委員会の委員長で構成され、取締役会の承認を受けた権限書面に従って運営されており、戦略と主要なイニシアチブの実行について経営陣を監督及び支援するとともに、独立非執行取締役の立場から指針を示す。

取締役会委員会に加えて、取締役会は、その権限に基づき、本管理会社の事業上及び運営上の必要に応じて、作業委員会又は特別委員会を随時設置することができる。

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

監督とリーダーシップ

- ・戦略上の指示及びリスク選好度
- ・経営陣に対する洞察の提示と監視
- ・年次予算及び主要な企業活動の承認
- ・資産の取得及び資本リサイクリングの承認
- ・政府及び外部団体との関係の監督

監査リスク管理委員会**独立非執行取締役100%****主要な職責：**

- ・財務書類の精査及び財務報告の整合性の監督
- ・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
- ・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
- ・内部監査機能の有効性の精査

財務投資委員会**非執行取締役／独立非執行取締役71%****主要な職責：**

- ・投資戦略及び方針の監督
- ・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）
- ・一切の資産取得及び／又は資本リサイクリングの取締役会に対する承認又は支持
- ・財務上の意思決定及び再投資の精査

指名委員会**独立非執行取締役100%****主要な職責：**

- ・取締役会業績評価
- ・取締役会及び取締役会委員会の構造及び構成の精査
- ・取締役会及び取締役会委員会の承継計画の精査及び更新
- ・取締役会及び取締役会委員会の潜在的な候補者の評価

報酬委員会**独立非執行取締役100%****主要な職責：**

- ・本管理会社の報酬に関する方針及び戦略の設定
- ・上級管理職の報酬の承認及び取締役の報酬の提案（取締役会の承認を受ける）
- ・長期インセンティブ・スキームに基づく報奨の付与及び権利確定の管理

持続可能性委員会**非執行取締役／独立非執行取締役100%****主要な職責：**

- ・持続可能性戦略及び目標の精査
- ・持続可能性戦略の遂行の監督及び監視
- ・本ファンドの持続可能性関連の開示事項の精査
- ・ステークホルダーの参加の有効性の評価及び審査

取締役会に留保されている事項

- ・ 本管理会社の戦略の承認
- ・ 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、資産の取得及び処分、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
- ・ リスク選好度の評価及び決定、コンプライアンス監視の監督並びにリスク管理及び内部統制システムの有効性の確認、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、並びに社外監査人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

会長及び執行取締役

前グループCEOの退任後、経営陣の指揮、並びに本ファンドの事業及び日常業務の運営等の職責は、暫定的な指導体制の下でCFO及びCIOが共同で担当している。

当会計年度を通じて、会長（独立非執行取締役）は議長委員会（議長委員会の役割に関する詳細は本書の「リーダーシップ及び中間取決め」のセクションに記載されている。）の支援を受けて、引き続き取締役会を指揮し、その運営を担当したが、執行権を有する管理職の職責を引き受けることはしていない。会長の役職は、依然として執行取締役の役職から分離されている。

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、議長委員会の支援を受けて2名の執行取締役が指揮する経営陣に日常の事業運営を委任している。

独立非執行取締役

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)	・取締役会を指揮し、取締役会が効果的に独立して運営される状態を確保する。 ・明確なコミュニケーション手段（年次総会、業績発表及びウェブキャストを含む。）を維持することにより、本受益証券保有者との間の効果的かつ透明性がある定期的なコミュニケーションを確保する。 ・本管理会社の戦略、リスク選好度及びコーポレート・ガバナンスを監督する。 ・執行取締役の業績評価を行う。 ・執行権を有する管理職を同席させない独立非執行取締役との会合等、独立の見解と情報の提供を促進するとともに、独立の情報提供メカニズムの継続的な有効性を確保する。
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)	・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し、リーダーシップとガバナンスのプロセスの継続性を確保する。 ・会長が適切であると認める会長の職責を遂行する。 ・ガバナンス、取締役会の有効性及びステークホルダーの心理について、会長に追加的な情報入手経路を提供し、相談役を務める。
非執行取締役／独立非執行取締役	イアン・キース・グリフィス (Ian Keith GRIFFITHS) (非執行取締役) ジャナ・アンドネグイ・セフナロワ (Jana ANDONEGUI SEHNALOVA) (独立非執行取締役) バリー・デヴィッド・ブレイキー (Barry David BRAKEY) (独立非執行取締役) エン・クォク・セアト・モエイ (ENG-KWOK SEAT MOEY) (独立非執行取締役) ジェニー・グ・ジアリン (Jenny GU Jialin) (独立非執行取締役) アン・クン・ユン・イェン・ユン・チー (Ann KUNG YEUNG Yun Chi) (独立非執行取締役) メリッサ・ウー・マオ・チン (Melissa WU Mao Chin) (独立非執行取締役)	・本管理会社の業務を監督し、戦略、業績、重要な取引及び主要な人事に関して独立の立場から監督し、建設的な問題提起を行う。 ・潜在的な利益相反への対応策を主導する。 ・取締役会業績レビュー、承継計画、継続的な専門性開発等の取締役会の有効性向上イニシアチブに貢献する。 ・コンプライアンスと財務報告、並びにリスク管理及び内部統制システムの有効性を監視するとともに、必要に応じて、主要なリスク及びリスク選好度を承認する。 ・戦略の策定に関する意見を提示する。 ・経営陣の提案及びイニシアチブを詳細に調査し、説明を求める。 ・報酬方針を精査し、取締役に対する報酬を承認する。 ・適切な場合には本受益証券保有者とのエンゲージメント活動に参加することにより本受益証券保有者との効果的なコミュニケーションを支援し、取締役会の会議においてこの問題に関する識見を提示する。
執行取締役及びグループ運営委員会のメンバー		

CF0	ン・コック・ション (NG Kok Siong)	・財務、法務、情報技術、人事、投資家向け広報活動を含むすべての企業部門を指揮し、財務統制及び報告を監督する。 ・予算及び計画策定のプロセスを含む取締役会と経営陣の意思決定を支援するために資本管理と事業分析を推進する。 ・CIOが策定した財務モデル及び事業計画について問題提起と精査を行う。
CIO	ジョン・ラッセル・ソーンドース（注1） (John Russell SAUNDERS)	・本管理会社の長期的な投資戦略及びポートフォリオを編成し、本管理会社の投資プロセスについて責任を負う。 ・本管理会社の投資及び資産管理部門を主導する（ポートフォリオ最適化、資産の取得及び処分、価値創造イニシアチブを含む。）。 ・取締役会が承認した戦略及びリスク選好度に合わせて、本管理会社のファンド事業を構築し、本管理会社の第三者資本提携を拡大する。

（注1） ジョン・ラッセル・ソーンドース氏は、2026年1月1日付で執行取締役に就任した。

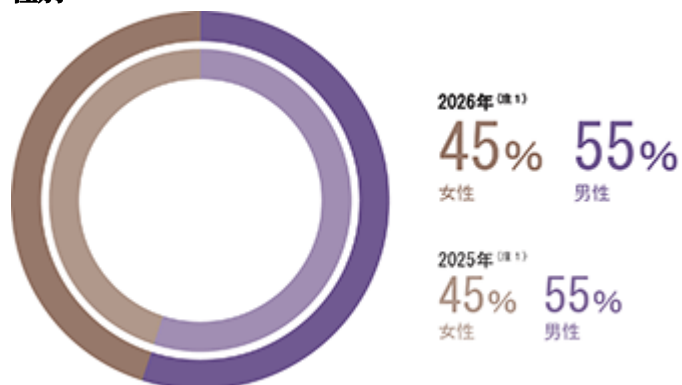
取締役会の多様性

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则认为している。本管理会社の取締役会の多様性に関する方針は、性別、出身地、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。

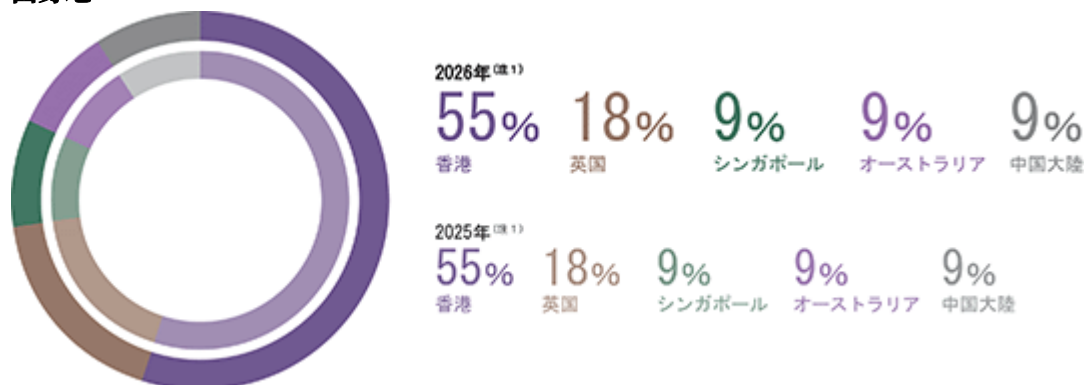
当社は、取締役会の多様性は取締役会の有効性と本グループの長期的な成功に寄与するものであると考えている。本管理会社の取締役会の多様性に関する方針は、取締役会の構成に関する明確な目標を設定している。取締役の選任は、本管理会社の事業目的を踏まえ、多様性に関するあらゆる側面（経歴、出身地、年齢及び性別を含むが、これらに限定されない。）を考慮して実力主義に基づいて行われる。取締役会の多様性に関する方針では、いずれかの性別の最低比率を30%に定めている。独立非執行取締役の任期が最大で9年であることから、取締役会は絶えず刷新され、本管理会社の業務範囲の拡大に伴って本管理会社を支える新たなスキルと視点が取り入れられている。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

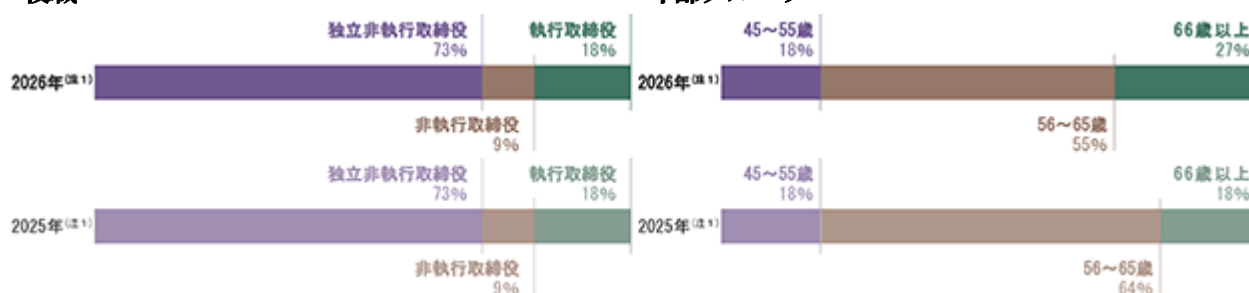


出身地



役職

年齢グループ



(注1) 2026年5月28日現在及び2025年5月27日時点の11名の比較。

取締役の現在の任期及び勤続年数

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。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。

独立非執行取締役			
ダンカン・ガレス・オーウェン 現在の任期 2024年2月～2027年1月 勤続年数：2.3年	クリストファー・ジョン・ブルック 現在の任期 2024年5月～2027年4月 勤続年数：8.1年	ジャナ・アンドネグイ・セフナロワ 現在の任期 2024年11月～2027年11月 勤続年数：1.5年	バリー・デヴィッド・ブレイキー 現在の任期 2024年5月～2027年5月 勤続年数：2年
エン・クォク・セアト・モエイ 現在の任期 2024年11月～2027年11月 勤続年数：1.5年	ジェニー・グ・ジアリン 現在の任期 2024年8月～2027年8月 勤続年数：4.8年	アン・クン・ユン・イェン・ユン・チー 現在の任期 2024年8月～2027年8月 勤続年数：1.8年	メリッサ・ウー・マオ・チン 現在の任期 2026年4月～2029年4月 勤続年数：3.2年
執行取締役		非執行取締役	
ン・コック・シヨン 2020年2月就任 勤続年数：6.3年	ジョン・ラッセル・ソーンダース 2026年1月就任 勤続年数：0.4年	イアン・キース・グリフィス 現在の任期 2025年9月～2028年9月 勤続年数：18.7年	

取締役のスキル及び専門知識

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精査し、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セットを示している。

氏名	不動産及び資産管理	資金管理	リーダーシップ及びガバナンス	戦略立案並びに合併及び買収	人事、カルチャー及び報酬		財務、会計及び資本管理	リスク管理及びコンプライアンス	持続可能性
会長（兼独立非執行取締役）									
ダンカン・ガレス・オーウェン	○	○	○	○	○				○
執行取締役									
ン・コック・ション	○		○	○	○		○	○	
ジョン・ラッセル・ソーンダース	○	○	○	○	○			○	○
非執行取締役									
イアン・キース・グリフィス	○		○		○				○
独立非執行取締役									
クリストファー・ジョン・ブルック	○		○	○					○
ジャナ・アンドネダイ・セフナロワ	○	○	○	○					○
バリー・デヴィッド・ブレイキー	○	○	○	○	○			○	
エンクォク・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・チー			○	○	○		○	○	
メリッサ・ウー・マオ・チン			○		○		○	○	
取締役会全体に占める割合（％）	73	45	100	82	64		36	45	45

本ファンドに関連する専門知識	内容
不動産及び資産管理	・ 商業用不動産及び資産管理、投資及び資産売却並びに開発（設計及び建設を含む。）に関する専門知識 ・ 本ファンドの中核市場における具体的な経験と、それに基づく投資機会及び最新の動向に関する識見の提供
資金管理	・ 資本及び収益管理、第三者資金管理、並びに機関投資家及びその他の投資家との関係構築に関する経験と深い理解 ・ 適切な財務力と流動性を確保しながら本グループの収益を最適化するための自己資本及び借入資本の割当と管理に関する専門知識を含む、資本調達に関する十分な理解
リーダーシップ及びガバナンス	・ 取締役及び／又は上級職の役員としての広範なリーダーシップ経験 ・ 関連する法務、コンプライアンス及び規制の枠組み並びに健全なガバナンス能力、並びに本受益証券保有者の利益の保護及び向上に関する深い理解
戦略立案並びに合併及び買収	・ 大規模組織における開発、業務執行及び実行戦略に係る経験（戦略上の機会の特定、戦略目的の監督、組織変革の指導を含む。） ・ 合併及び買収に係る経験（実行前のステークホルダー・エンゲージメント活動、実行後の業務執行及び組織の統合を含む。）
人事、カルチャー及び報酬	・ 高い水準の多様性と包摂性を維持するように組織文化に影響を与える能力を伴う、人事管理部門及び人的資源部門における熟練した手腕 ・ 企業業績と幹部報酬の間関係を指導する能力（報酬戦略及びインセンティブ構造を含む。） ・ リーダーシップ開発、人材管理及び承継計画策定に係る経験
財務、会計及び資本管理	・ 内部統制の有効性を評価する能力を伴う、財務管理及び会計（報告及び予測を含む。）に係る経験 ・ 資本管理の知識（資金調達部門、流動性部門及び財務部門における経験を含む。）
リスク管理及びコンプライアンス	・ リスク管理及び内部統制の枠組みに関する十分な理解を伴う、規制及びコンプライアンス／リスク管理に係る経験、すなわち、リスクの特定、評価及び管理（大規模で複雑な組織全体にわたるコンプライアンスの管理を含む。）と併せて、職場の衛生安全に関する高い基準の設定に係る経験を有することであり、これらはいずれも取締役会の主要なガバナンスに関する職責を支援するものである
持続可能性	・ 持続可能性のベスト・プラクティス、並びにESGの問題に関する戦略的及び文化的な変革の推進に係る経験並びに専門知識

指名委員会は、取締役会のスキル・マトリクスを毎年精査することにより、取締役会が、本ファンドの戦略、ガバナンス及び事業に最適のスキルと専門知識を保持していること、並びに特に下記の点について、本管理会社の戦略的重点事項の設定とガバナンスの監督、本グループの持続可能な開発の促進、承継計画に関する議論の支援に係る取締役会の職責を十分に果たすことができる状態にあることを確認している。

- ・ アジア太平洋全域にわたる当社の主要市場におけるショッピングモール及び駐車場の所有及び積極的な管理運営に係る長所と実績に重点を置く本管理会社の戦略の遂行を監督し、一方で短期的には非中核資産の売却と事業の簡素化に重点を置き、これらを優先して当社ポートフォリオを最適化するとともに、第三者資本の共同所有及び／又は管理のための新たな資本提携の構築により本受益証券保有者の価値をさらに多様化し、向上させるように引き続き取り組むこと
- ・ 当社事業のあらゆる分野にわたる営業、技術革新、影響力行使の方法に本ファンドのカルチャー・ドライバーを取り入れるとともに、本管理会社の戦略を推進すること
- ・ 本ファンドの長期的な成功の推進と本受益証券保有者及びその他のステークホルダーに対する持続可能な価値の提供のために、組織全体にわたって業界最高のガバナンスと持続可能性を推進すること
- ・ 取締役会の強い独立性、体系的で透明性のあるプロセス、並びに効果的な説明責任と保証によって裏付けられた強固なリスク管理及び内部統制の枠組みの実現を監督すること

「テクノロジー及びAI」の能力は、本ファンドの事業の鍵になっている。取締役会は、すでにある内部の能力を活用することに加え、コンサルタントとのブリーフィング、非執行取締役及び上級管理職のスキルアップ等、その他の手段を通じてこの分野における専門知識を強化している。

外部機関が実施した取締役会業績評価から得られた提言と取締役会のスキル・マトリクスを考慮の上、指名委員会は、2027年4月に取締役を退任する予定のクリストファー・ジョン・ブルック氏の承継計画の一環として、独立非執行取締役の候補予定者の詳細な選出基準を策定した。将来の独立非執行取締役の人事の査定に際しては、特に、アジア太平洋地域における不動産及び投資に関する深い経験、戦略的な能力及び／又はESGに関する専門知識を有する候補者について検討することが考えられる。

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。2026年3月31日現在、上級管理職の25%が女性であり、75%が男性であるのに対し、従業員全体（上級管理職を除く）の55.8%が女性であり、44.2%が男性である。また、従業員の国籍は13ヶ国にわたっている。

強力な取締役会のプロセス

2026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重点事項

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

取締役会及び取締役会委員会の会議、情報及びサポート

年次社外戦略会議及び更新情報	・当会計年度中に取締役会戦略会議が2回開催され、取締役は本管理会社の戦略を見直し、審議し、設定した。 ・取締役会戦略会議の開催に先立って、取締役会及び上級職の役員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。 ・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。
警告及び内部情報の管理	・会社秘書役は、リンク証券取引規則に基づき、中間業績及び期末業績に係る「取引禁止措置」及びその他の臨時の「取引禁止措置」の開始前、並びに潜在的な内部情報が存在する場合、取締役に警告する。 ・会社秘書役は、内部情報の評価に関する経営陣、取締役会及び／又は取締役会委員会の会議及び協議の記録を維持し、内部情報の登録簿を備え置き、取締役に定期的に更新情報を提供する。
定期報告と更新情報	・執行取締役及び上級管理職は、取締役会に対し、事業目標の進捗状況、ESG及び持続可能性、リスク管理及び内部統制、資本管理、並びにその他の状況について定期的に報告する。 ・取締役会委員会の委員長は、取締役会の会議において委員会の決定及び提案について報告する。 ・取締役会は、毎月の事業に関する更新情報に加え、中間業績及び期末業績ロードショーにおけるブリーフィングを通じた投資家からのフィードバックの提供を受ける。 ・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。
通知	・取締役会／取締役会委員会の定例会の通知は少なくとも会議の14日前までに送付される。

議事、会議資料及び補助資料	・取締役が会議の準備を整えられるように、会議の前に十分に余裕をもって通知、議事及び会議資料が受領されるように手配する。 ・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。 ・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。 ・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。
会議の手続	・自ら会議に出席できない取締役には、ビデオ及び／又は電話会議による参加が手配されている。 ・取締役会は、適切な場合には事前打合せを行うことを慣例としており、その際に経営陣は、会議における議論を充実させるため、特定の議事項目と議題について取締役会のメンバーに意見を求める。 ・会社秘書役は、会議の出席状況の記録を維持する。 ・本ファンドの主たる不動産鑑定士及び社外監査人の上級代表者は、ポートフォリオの評価並びに中間業績及び期末業績の承認のための監査リスク管理委員会及び取締役会の会議への出席を要請される。 ・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。 ・毎年、監査リスク管理委員会は、経営陣を同席させることなく、社外監査人と非公開会合を開く。 ・経営陣は、取締役会及び取締役会委員会の会議に定期的に出席して提案の審議を支援し、事業運営に関する最新情報を提供する。特定の議題については、外部の有識者、ゲスト、コンサルタントが招聘される。
取締役会／取締役会委員会の会議の議事録	・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記載し、すべての取締役に送付される。 ・すべての署名済みの取締役会／取締役会委員会の議事録と決議は、会社秘書役が保管する。 ・取締役会会長及び該当する取締役会委員会の委員長の精査を受けた資料及び議事録は、その他の取締役のオンラインによる参照のため、専用の安全な電子プラットフォームにアップロードされる。 ・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。
専門家の助言	・すべての取締役は、自己の職務機能及び職責に関連する事項について、本管理会社の費用負担により独立の専門家の助言を受けることができる。取締役は、あらゆるレベルの経営管理チームと自由に連絡を取ることができる。
取締役及び役員の損害賠償責任保険	・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。 ・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。
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。

取締役会及び取締役会委員会の会議

当会計年度中に合計で8回の取締役会の会議（2回の取締役会戦略会議を含む。）及び34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。新たなCEOの選任と研修に代表される移行期間中に執行取締役を監督及び支援するとともに、独立非執行取締役の立場から指針を示すことを目的として議長委員会が設置された。議長委員会の役割に関する詳細は本書の「リーダーシップ及び中間取決め」のセクションに記載されている。

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。取締役会戦略会議は、2025年9月及び2026年1月に開催された。

2025年									2026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 NC SC	B ARMC FIC NC RC SC	FIC	2 B AGM RC SC	FIC	BSM ARMC 2 NC 2 RC	B 2 ARMC	B ARMC FIC NC RC SC		BSM NC RC	FIC NC	B ARMC 2 FIC NC RC SC

- B：取締役会会議
- BSM：取締役会戦略会議
- 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

	当会計年度中の取締役の会議出席状況 (出席した会議数／出席資格のある会議数)						
	取締役会	監査 リスク管理 委員会	財務投資 委員会	指名 委員会	報酬 委員会	持続可能性 委員会	2025年度 年次総会
会長（兼独立非執行取締役）							
ダンカン・ガレス・オー ウェン	8/8 (会長)	-	8/8 (委員長)	8/8 (委員長)	6/6 (注1)	5/5	1/1
執行取締役							
ン・コック・ション	7/7 (注1)	-	8/8	-	-	-	1/1
ジョン・ラッセル・ソーン ダース（注2）	2/2	-	3/3	-	-	-	-
非執行取締役							
イアン・キース・グリフィ ス	8/8	-	7/8	-	-	4/5	0/1
独立非執行取締役							
クリストファー・ジョン・ ブルック	8/8	-	8/8	-	7/7 (委員長)	5/5 (委員長)	1/1
ジャナ・アンドネグイ・セ フナロワ	8/8	-	8/8	-	-	5/5	1/1
バリー・デヴィッド・ブレ イキー	8/8	6/6	8/8	-	7/7	-	1/1
エンークォク・セアト・モ エイ	8/8	6/6	-	-	-	-	1/1
ジェニー・グ・ジアリン	8/8	5/6	-	-	-	-	1/1
アン・クン・ユン・イエ ン・ユン・チャー	8/8	6/6	-	8/8	7/7	-	1/1
メリッサ・ウー・マオ・チ ン	8/8	6/6 (委員長)	-	8/8	-	-	1/1
前取締役							
ジョージ・クォク・ルン・ ホンチョイ（注3）	5/5 (注1)	-	5/5	-	-	-	1/1
開催された会議の総数	8 (注4)	6	8	8	7	5	1
必要とされる最少会議数 （注5）	4	3	4	2	2	2	1
会議1回当たりの概算平均 時間（時間）	3.8	2.8	2.3	2.3	1.9	1.0	0.8

（注1） 当該取締役は、議事の性質により取締役会／委員会の会議への出席を差し控えたことがある。

（注2） 2026年1月1日付で執行取締役及び財務投資委員会の委員に就任した。

（注3） 2025年12月31日付で執行取締役、グループCEO及び財務投資委員会の委員を退任した。

（注4） 当会計年度中に合計で8回の取締役会議（2回の取締役会戦略会議を含む。）が開催された。

（注5） リンク・コーポレート・ガバナンス方針又はそれぞれの取締役会委員会の権限書面にに基づき要求される最低会議数である。

会長、取締役会委員会の委員長、前グループCEOとともに、上記の他の取締役が2025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年度年次総会において前グループCEOは、2025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。

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、取締役会業績評価結果、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、並びに執行取締役／独立非執行取締役の退任予定を考慮して、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本管理会社の戦略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。

上記のプロセスに従って、指名委員会は、CIOであるジョン・ラッセル・ソーンダース氏を2026年1月1日付で執行取締役及び財務投資委員会の委員に任命することを推薦し、取締役会はこれを承認した。ジョン・ラッセル・ソーンダース氏は、執行取締役兼CFOであるン・コック・ション氏とともに暫定指導体制を形成し、2025年12月31日付でジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ氏がグループCEOを退任した後、新任のCEOが就任するまでの間、会長及び議長委員会に直属してCEOの職責を担当する。

指名委員会は、本管理会社のCEO選定プロセスを支援するために外部のリーダー候補者を特定することを目的として、内密の国際的なCEO選任調査を実施し、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）に委託している。

取締役会及び取締役会委員会の構成の年次精査を受けて、指名委員会は、取締役会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。

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。

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、通常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。

ジョン・ラッセル・ソーンダース氏に対する最善の支援を行うため、同氏の経歴と経験を踏まえて、同氏に合わせた包括的かつ公式の導入計画が設定された。ジョン・ラッセル・ソーンダース氏は、2025年12月15日に研修セッションに出席し、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。同氏は、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退任し、本受益証券保有者による取締役選任を受ける。従って、ジョン・ラッセル・ソーンダース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。

ジョン・ラッセル・ソーンダース氏に関するさらに詳細な事項は本書の後述のセクションの同氏の経歴に記載されており、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、報酬委員会の定期精査に供される。

当会計年度中に取締役は、上場規則に基づく特定の事項及び当社の事業に関連する特定の事項について、本管理会社又は外部機関が企画運営する会議、セミナー、フォーラム、ワークショップ、ブリーフィング、視察及び資料読解又はビデオ視聴による研修（参加者、講演者、パネリストとしての出席を含む。）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。

	リーダーシップ、経営管理 及び取締役会 に関する事項	取締役の職 責、並びに法 律及び規制の 状況	コーポレー ト・ガバナン ス及びESGに関 する事項	リスク管理及 び内部統制	事業及び業界に 関する更新情報	合計時間 (注1)
取締役会（注2）						
会長（兼独立非執行取締役）						
ダンカン・ガレス・オー ウェン	6	1	30	1	55	93
執行取締役						
ン・コック・ション	3	1	1	1	39	45
ジョン・ラッセル・ソー ンダース（注3）	2	3	2	1	74	82 (注4)
非執行取締役						
イアン・キース・グリ フィス	1	1	1	1	18	22
独立非執行取締役						
クリストファー・ジョ ン・ブルック	3	1	6	3	38	51
ジャナ・アンドネグイ・ セフナロワ	3	1	6	3	31	44
バリー・デヴィッド・ブ レイキー	1	1	5	2	23	32
エンークォク・セアト・ モエイ	18	1	9	9	30	67
ジェニー・グ・ジアリン	1	1	1	7	70	80
アン・クン・イェン・ユ ン・チー	2	1	3	17	26	49
メリッサ・ウー・マオ・ チン	3	4	11	4	17	39
前取締役（注2）						
ジョージ・クォク・ル ン・ホンチョイ（注5）	1	1	1	1	41	45

（注1） 上表中の研修時間には丸め処理が施されている。

（注2） 上記の各取締役は、当会計年度中に上場規則のルール3.09F及びルール3.09Gに基づいて要求される継続専門性開発に参加した。

（注3） 2026年1月1日付で執行取締役に就任した。同氏は、上場規則のルール3.09Hに基づく継続専門性開発要件を満たしている。

（注4） 上記の研修時間は、当会計年度中にジョン・ラッセル・ソーンダース氏が受けたものである。

（注5） 2025年12月31日付でグループCEO及び執行取締役を退任した。上記の同氏の研修情報は2025年4月1日～2025年12月31日の期間のみを対象としている。

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

3年に1回の外部取締役会業績評価サイクルの一環として、外部の視点を取り入れ、取締役会の有効性を向上させる機会を特定するため、本管理会社及びその取締役から独立しているフィデリオ・パートナーズ・ボード・デベロップメント・アンド・エグゼクティブ・サーチ・リミテッド（Fidelio Partners Board Development & Executive Search Limited）（以下「フィデリオ・パートナーズ」という。）に2026年3月期の取締役会の業績評価（以下「本評価」という。）が委託された。本評価は、2024年3月期及び2025年3月期に実施された内部の取締役会評価の後を受けて実施されたものである。また、従前の取締役会評価から得られたアクションに対する進捗状況が追跡調査され、指名委員会及び取締役会に報告された。

本評価の対象範囲は、取締役会及びその委員会並びに個別の各取締役であり、本評価のプロセスの主要な構成要素には以下が含まれる。

フィデリオ・パートナーズの任命（同社は、様々な国に窓口があり、独立性のあるサービスを提供していることから選定された。）

個別の取締役及び特定の経営幹部との綿密な1対1の面接

集団としての取締役会の有効性と個別の取締役の貢献に関する定量的調査

取締役会及びその委員会の会議並びに取締役会戦略会議の視察、並びに主要なガバナンスに関する文書及び会議資料の分析

ベスト・プラクティス及び同業他社グループに対するベンチマーク評価

指名委員会及び取締役会に対する本評価の結果の提示、並びに提言を実施するための行動計画の合意

評価結果及び提言

本評価の結果と提言は2026年3月に指名委員会及び取締役会に提出された。

フィデリオ・パートナーズは、取締役会が極めて適切なスキルと経験、並びに多様性のある視点を備えており、同業他社のベンチマークと比較して、強固な委員会構造に裏付けられた高度の国際的な人員構成と多様性を示しているとの見解を示した。さらに取締役会は、ガバナンスに対する強い意欲を持ち、取締役会の有効性と業績の向上の機会に明確に重点を置いて開放的な姿勢で積極的に業務に従事していると評価された。2026年3月期中の組織及び指導体制の変革において、取締役会の意思決定能力は一層明確に実証されており、CEO選定プロセスに独立非執行取締役が強く関与していると考えられている、

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、本評価を通じて確認された改善の実現について、下記の具体的な開発テーマを踏まえて取り組んでいく方針である。

- （i） 取締役会の集団的な戦略能力をさらに向上させるとともに、戦略の遂行と主要なイニシアチブの実行について、議長委員会が執行取締役に対して追加的な監督、支援、及び独立非執行取締役の立場からの指針を引き続き提供できる態勢を整えることにより、新たなCEOの選任と研修に代表される移行期間中の適切なガバナンスと本グループの戦略の継続的な進行を確保する

- (ii) 取締役会の明快かつ迅速な意思決定能力をさらに強化する
- (iii) 取締役会がリスク及びホライゾン・スキャニングにさらに重点を置き、戦略的優先事項と、特定された戦略的リスク及び評判リスクの間の整合性を高める
- (iv) 取締役会の刷新及び経営幹部の承継に対する継続的な監督を維持するとともに、事業のニーズに合致するように必要とされるスキルセットを設定する
- (v) 取締役会委員会の有効性を引き続き向上させる

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	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
実績主義との連動性	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。
ハードル・レートを上回る収益	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。
本受益証券保有者との連動性	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。
優れた事業運営	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。
ステークホルダーの利益	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。
人材の勧誘と維持	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

取締役会 （独立非執行取締役が会長を務め、過半数が独立非執行取締役により構成される。）	・ 執行取締役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執行取締役の報酬の承認 ・ 報酬委員会の提案に基づく取締役報酬の承認 ・ 報酬委員会の提案に基づく取締役に対する長期インセンティブ・スキーム報奨の付与の承認
報酬委員会 （独立非執行取締役のみ）	報酬委員会は、以下の機能を実行することにより、執行取締役の報酬について取締役会に助言する。 ・ 執行取締役、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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 業績ベース報酬の実績を評価し、取締役会に提案する。
経営陣 （執行取締役及び上級管理職）	・ 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 ・ 市場の水準に対してベンチマーク評価された給与水準、変動賞与、昇給 ・ 執行取締役及び上級管理職の報酬の大きな部分は、本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。

上級管理職の報酬枠組み

報酬委員会は、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）の支援を受けて、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、定期的に精査を行っている。

市場ベンチマーキング

取締役の報酬及び執行取締役の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。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。

下表は、2026年3月期の報酬枠組みを示している。

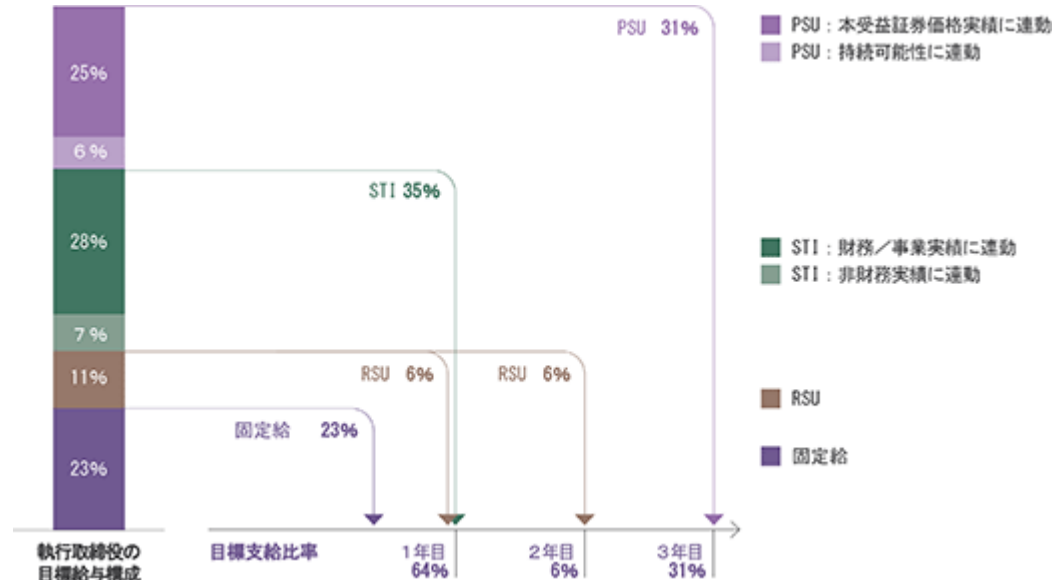
	固定報酬	変額報酬		
	基本給、手当及びその他の給付	短期インセンティブ (STI)	長期インセンティブ (LTI) 実績ユニット	長期インセンティブ (LTI) 制限付ユニット
目的	・高い能力を有する経営幹部人材を勧誘し、維持すること。	・1会計年度における主要な財務上及び非財務上の実績評価基準のバランス・スコアカードの成績について、高い実績を上げた経営幹部に報奨を与えること。	・経営幹部チームが、3年間にわたる本受益証券保有者の価値の推進に重点を置くようにすること。 ・これはLTIプランにおいて75%の比重を占める主要な構成要素である。	・本受益証券保有者の利益と整合させつつ、より長期間にわたって人材維持の目的を推進すること。 ・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	・副統括マネージャー以上
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回のユニットの付与。	・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回のユニットの付与。
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。	・該当する会計年度における財務上及び非財務上の主要な業績指標 (KPI) の構成。 ・財務上のKPI：不動産純利益20%、不動産純利益率10%、1口当たりの分配金20%、費用最適化20% ・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。	・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。 ・KPIは、40%が絶対総受益証券保有者収益 (ATUR)、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。 ・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。 ・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。	・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	・3年	・1年及び2年

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。	・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。 ・権利確定は、継続雇用が条件である。	・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。 ・権利確定は、継続雇用が条件である。
クローバック条項	・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、（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	・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。 ・現任の執行取締役は、いずれも上記の株式保有要件を遵守している。	

執行取締役の報酬枠組み

以下のとおり、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。

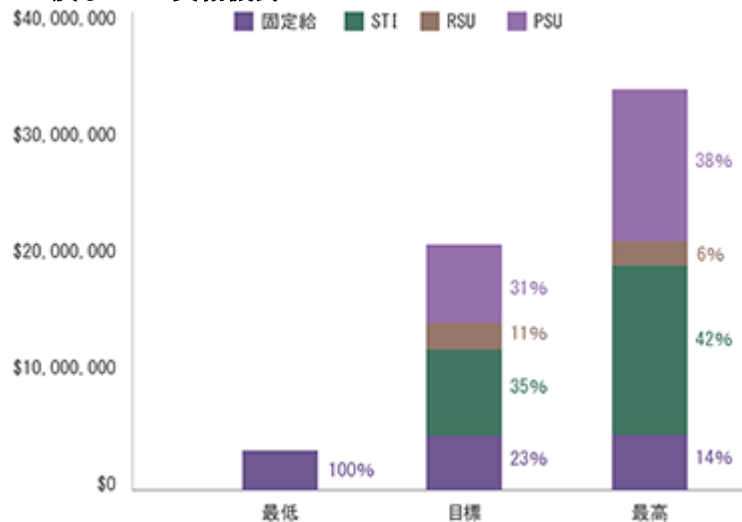
総受益証券保有者収益実績に連動する報酬総額の相当部分



（注） CF0及びCIOの平均給与構成に基づく。

報酬実績は高い成果報酬比率を示している。

CF0及びCIOの支給機会



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

執行取締役に対する報酬（監査済）

本書の報酬枠組みに基づき、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、2026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。

2026年3月期に付与された報酬総額

氏名	短期報酬			長期報酬			
	基本給、手当 及びその他の 給付(注3) (千香港ドル)	年金制度 拠出額 (千香港ドル)	短期インセン ティブ (注4) (千香港ドル)	長期インセン ティブ報奨 付与額 (注5) (千香港ドル)	報酬総額 (千香港ドル)	長期インセン ティブ報奨 権利確定額 (注6) (千香港ドル)	実際実現 報酬総額 (千香港ドル)
ン・コック・ション	5,325	18	9,169	9,167	23,679	8,333	22,845
ジョン・ラッセル・ ソーンダース（注 1）	4,967	18	5,295	8,250	18,530	-	10,280
ジョージ・クォク・ ルン・ホンチョイ （注2）	10,486	18	12,557	35,833	58,894	31,226	54,287

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			
	基本給、手当 及びその他の 給付（注3） （千香港ドル）	年金制度 拠出額 （千香港ドル）	短期インセン ティブ （注4） （千香港ドル）	長期インセン ティブ報奨 付与額 （注5） （千香港ドル）	報酬総額 （千香港ドル）	長期インセン ティブ報奨 権利確定額 （注6） （千香港ドル）	実際実現 報酬総額 （千香港ドル）
ン・コック・ション	5,166	18	10,950	9,146	25,342	4,232	20,389
ジョージ・クォク・ ルン・ホンチョイ	10,286	18	24,292	35,833	70,429	16,545	51,123

（注1） 2026年1月1日付で執行取締役役に就任した。

（注2） 2025年12月31日付で執行取締役役を退任した。

（注3） 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4） 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5） 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。2026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6） 2026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・クォク・ルン・ホンチョイ氏については、2025年6月30日に権利確定した360,813口の制限付ユニットと279,384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、2025年6月30日に権利確定した99,496口の制限付ユニットと71,468口の実績ユニットの権利確定価額を表している。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・クォク・ルン・ホンチョイ氏については、2024年6月30日に権利確定した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6月30日に権利確定した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。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。

本受益証券保有持分合計

2026年3月31日現在、執行取締役役が保有している本受益証券の持分合計は、ン・コック・ション氏が1,731,362口、ジョン・ラッセル・ソーンダース氏が820,327口であり、前執行取締役役のジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ氏が4,189,598口である。ン・コック・ション氏及びジョン・ラッセル・ソーンダース氏の持分合計の詳細は、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。

リンク・リアル・エステート・パートナーズ2026年成功報酬プラン（Link Real Estate Partners 2026 Carried Interest Plan）（以下「本プラン」という。）の導入

当会計年度中にリンク・リアル・エステート・パートナーズ（以下「LREP」という。）は、成功報酬プランの設計プロセスに着手した。

本プランは、LREPが管理するファンド及び個別勘定の業績に重要な貢献をしたLREPの特定の従業員に相当額の長期インセンティブを提供するように設計されている。該当するファンドの規約に基づき、当該ファンドの投資が特定の業績閾値を上回る収益を生じた場合に限り、LREPまたはその関連会社に成功報酬が支払われる可能性がある。

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。

2026年3月期の2名の執行取締役の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実績額が本ファンド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の報酬枠組み

2026年3月期及び2027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枠組みは以下のとおりである。

	2026年3月期		2027年3月期	
	会長・委員長 (香港ドル)	取締役・委員 (香港ドル)	会長・委員長 (香港ドル)	取締役・委員 (香港ドル)
取締役会	2,306,000	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	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）

報酬及び非執行取締役ユニット・プラン

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く連結損益計算書における個別の非執行取締役及び独立非執行取締役に対する現金報酬と長期インセンティブ・スキーム報奨の計上額を示している。

氏名	2026年3月期			2025年3月期		
	報酬 (千香港ドル)	非執行取締役ユ ニット・プラン (千香港ドル)	合計 (千香港ドル)	報酬 (千香港ドル)	非執行取締役ユ ニット・プラン (千香港ドル)	合計 (千香港ドル)
取締役						
ダンカン・ガレス・オーウェン*	2,849	1,709	4,558	2,154	276	2,430
イアン・キース・グリフィス	935	739	1,674	887	537	1,424
クリストファー・ジョン・ブルック	1,261	917	2,178	1,026	610	1,636
ジャナ・アンドネグイ・セフナロワ	935	451	1,386	356	—	356
バリー・デヴィッド・ブレイキー	1,128	650	1,778	876	246	1,122
エンークォク・セアト・モエイ	856	413	1,269	326	—	326
ジェニー・グ・ジアリン	856	702	1,558	856	519	1,375
アン・クン・イエン・ユン・チー	1,048	610	1,658	647	—	647
メリッサ・ウー・マオ・チン	1,001	729	1,730	954	471	1,425
前取締役						
ニコラス・チャールズ・アレン#	—	—	—	1,002	3,712	4,714
エド・チャン・ユー・チョン	—	—	—	848	1,285	2,133
ブレア・チルトン・ピカレル	—	—	—	935	1,244	2,179
ポー・リー・タン	—	—	—	574	1,241	1,815
合計	10,869	6,920	17,789	11,441	10,141	21,582

* 2026年3月期の報酬には、以下のセクションに記載されている中間取決めに關する追加的な勤務時間（議長委員会の運営並びに経営幹部に対する追加的な支援及び指導を含む。）の報酬としてのダンカン・ガレス・オーウェン氏に対する追加勤務手当を含まない。

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。

中間取決めに係る会長の報酬

ダンカン・ガレス・オーウェン氏は、中間取決めに關する会長の追加的な勤務時間（議長委員会の運営並びに経営幹部に対する追加的な支援及び指導を含む。）の報酬として、同氏の辞令の添付書類に従い、年額2,849,000香港ドルからなる追加勤務手当を支給されており、さらに同氏の追加勤務手当の70%に相当する制限付ユニットの追加報奨を受ける権利を有する。これらの追加的な職務は2026年1月1日から開始されており、これに応じて、追加勤務手当は当該期間から支給が開始されている。同様に、適切な取締役会の承認を受けることを条件として、2017年LTIスキームに基づく制限付ユニットの追加的な付与が2026年7月に行われる予定である。中間取決めに關するさらに詳細な情報は、本書の「リーダーシップ及び中間取決め」のセクション及び2026年1月2日付の本管理会社の公表物に記載されている。

下記の数字は、2026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く連結損益計算書における追加勤務手当の計上額を示している。

	2026年3月期	2025年3月期
氏名	追加勤務手当 (千香港ドル)	追加勤務手当 (千香港ドル)
ダンカン・ガレス・オーウェン	712	-

リスク管理及び内部統制システム

効果的なリスク管理と内部統制は、本管理会社の戦略目標と事業目標の達成に不可欠であり、十分な情報に基づく意思決定の支援、資産の保護、当社事業の長期的な弾力性と持続可能性の向上につながるものである。報告期間中、当社のリスク管理及び内部統制システムに大きな変更はなかった。

内部統制枠組み

本管理会社は、事業の遂行において高い水準の誠実性、透明性、説明責任及び健全なコーポレート・ガバナンスを維持することに取り組んでいる。これらの原則を支えるため、本管理会社は、財務、営業及びコンプライアンスに関する目標の達成を合理的に保証するように設計された包括的な内部統制枠組みを設定している。

1. 事業体レベルの統制

本管理会社は、コンプライアンス・マニュアルと一連の内部方針及び手続によって裏付けられたグループ全体のガバナンス枠組みを導入している。コンプライアンス・マニュアルと一連の内部方針及び手続は、倫理的な行動、説明責任及び権限について期待されることを明確に定めており、本管理会社の内部統制枠組みの重要な要素になっている。

本管理会社の内部通報に関する方針では、従業員及び外部のステークホルダー（供給業者及びビジネス・パートナーを含む。）のための明確な手続と内密の通報手段を定めている。通報は、適時に公正で独立した方法で処理され、秘密保持と客観性を確保するために適切な保護措置が取られる。監査リスク管理委員会は内部通報に関する方針の最終的な承認機関であり、定期的に、あるいは必要に応じて、通報すべき行為について通知を受ける。

本管理会社の贈収賄及び汚職防止に関する方針は、すべての適用法令の遵守を促すとともに、あらゆるレベルの従業員の禁止行為について明確な基準を定めている。本管理会社の全従業員は、業務倫理基準について年1回の研修を受けており、本管理会社の行動規範の遵守を再確認することを求められている。

本管理会社は、インサイダー情報の開示手続を設定しており、香港証券先物規則及び上場規則に従って内部情報を開示することを義務付けられている。

2. プロセス・レベルの統制

プロセス・レベルでは、本管理会社は日常の業務運営に内部統制を組み込むことにより、リスクを軽減し、事業活動の効果的な遂行を支援している。

一貫した規律ある事業の遂行を支えるため、プロセス・レベルの方針及び手続（権限委任の枠組み、調達方針及び手続、リーシング手続並びに不動産管理手続を含む。）が設定されている。

典型的な統制活動には、職責の分離、役割の明確な定義、承認及び検証のためのワークフローが含まれ、これらを組み合わせて、効果的なチェック・アンド・バランスを実現するとともに、誤り、詐欺、不正行為のリスクを低減している。

定期的な経営管理の精査及び事業報告を通じて継続的な監視を行うことにより、問題を適時に特定し、上申することが可能になっている。あらゆる主要な事業プロセスに対して内部監査部による監査が実施され、内部方針及び手続の遵守状況を評価している。

年1回実施される統制自己評価では、ビジネス・ユニット・レベルの経営陣に対して、体系的な質問票を通じて内部統制の有効性を評価することが要求される。評価結果はリスク管理部門による精査を受け、監査リスク管理委員会が統制の有効性を評価する際に使用される。

利益相反の管理は、確立された業務手続と監視メカニズム（利益相反の申告及び回避に関する内部一般ガイドラインの遵守を含む。）を通じて行われる。この業務手続と監視メカニズムには、取締役及び該当する従業員による利害関係の申告、登録簿の維持管理、取引のチェック及び定期的な精査プロセスが含まれる。関連当事者取引は、香港不動産投資信託コード、コンプライアンス・マニュアル及び該当する免除条件に従って管理され、監査リスク管理委員会及びその他の関連する保証機関による継続的な監視と精査を受ける。本管理会社は本ファンド以外のいかなる不動産投資信託も管理していない。

3. コンプライアンス

コンプライアンス部門は、適用法令及び内部方針の遵守状況を監視し、助言を提供するとともに、本管理会社のリスク管理及び内部統制システムの効果的な運用に寄与している。

上記の職責は、経営陣が定期的にコンプライアンスを確認するために提出する四半期コンプライアンス・チェックリストの管理、コンプライアンス・レビュー、定期的な研修、並びに贈収賄及び汚職防止、マネーロンダリング禁止、詐欺及び利益相反対策等の主要なコンプライアンスの分野を対象とする年1回の行動規範確認等の確立したプロセスを通じて遂行される。

コンプライアンス部門は、本管理会社が最新の規制状況（香港証券先物委員会及びその他の関連規制当局による情報の更新を含む。）に遅れずに対応できるようにするとともに、データ・プライバシー及び競争法等、その他の分野に対しても監視を行う。

特定されたコンプライアンス上の問題、観測及び状況は上級管理職及び監査リスク管理委員会に報告され、本管理会社の内部統制枠組みの監督に役立てられる。

4. 内部監査

内部監査部は、監査リスク管理委員会に対し、本管理会社の業務全体にわたる内部統制の妥当性と有効性について、独立した客観的な保証を与える。

内部監査部は、年次監査計画の策定においてリスクベースのアプローチを採用しており、年次監査計画は監査リスク管理委員会の精査と承認を受ける。香港、中国大陸及び海外を通じて、すべてのビジネス・ユニットが定期的な精査の対象となっているが、精査の実施頻度は各ビジネス・ユニットのリスク・レベルに基づいて決められる。監査プロセスには、計画策定、実行、上級管理職及び監査リスク管理委員会に対する監査結果の報告が含まれる。経営陣は、特定された問題に対処することが要求されており、適時の是正措置を確保し、監査リスク管理委員会による本管理会社の統制環境の監督を支援するため、公式の監査フォローアップ・プロセスを通じて進捗状況が監視される。

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。

リスク管理枠組み

本管理会社のリスク管理枠組みは、以下の主要な要素によって支えられている。

リスク選好度説明書	リスク選好度説明書は、重大なリスクの選好度と許容度に関する指針を経営陣に示すとともに、意思決定の体系的な根拠となるものである。
リスク・ガバナンス構造	本グループ全体を通じて効果的なリスクの特定、管理及び適時の上申を円滑に行うため、職責の分離、並びに明確な役割及び責任が定められ、取締役会から経営陣及び部局レベルに段階的に伝達される。
リスク管理プロセス	本グループ全体を通じて実施されるトップダウン型とボトムアップ型を統合したリスク評価プロセスを通じてリスクを特定し、優先順位を設定する。主要なリスクは、必要に応じて適時の上申が可能になるように継続的に監視されるとともに、上級管理職及び監査リスク管理委員会に定期的に報告され、監視と監督を受ける。

1. リスク選好度説明書

当社はリスクに対して規律あるアプローチを取り、戦略的な成長と財務上の弾力性及び規制上の整合性を調和させている。

当社はリスク選好度を用いて意思決定のための体系的な枠組みを構築することにより、安定性、コンプライアンス、投資家の信頼を維持しながら機会を追求することを可能にしている。

当社は、技術革新と業績を推進するマネージド・リスクを受け入れるが、依然として長期的な弾力性と持続可能性を確保する戦略を堅持している。

本管理会社は、当社の価値と誠実性を損なう行動や事態について、そのような行為が当社の直接的な統制の範囲内にあるか否かにかかわらず、絶対に許さない姿勢を保っている。

2. リスク・ガバナンス構造

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監督について最終的な責任を負うが、詳細な監督業務は監査リスク管理委員会に委任している。監査リスク管理委員会は、当該システムの有効性を監視する。

上級管理職は、リスク部門、コンプライアンス部門及び内部監査部の支援を受けて、「3ラインの防御モデル（Three Lines of Defence Model）」に従って本グループ全体にわたるリスク管理及び内部統制システムを実現することについて責任を負う。このモデルは、目的を定めて明確な役割と責任を設定することにより、一貫性のある協調的な方法で効果的かつ効率的なリスクの特定、管理及び軽減を支援するものである。

・第1の防御ラインービジネス・ユニット及び業務委員会

ビジネス・ユニット及び業務委員会は、日常業務の範囲内でリスク及び統制を引き受け、管理することに責任を負う。これらの機関は、業務活動が本管理会社のリスク選好度の範囲内で行われるとともに、適切な統制手段が設計され、効果的に運用されている状態を確保する。

・第2の防御ラインーコンプライアンス部門及びリスク管理部門

第2の防御ラインは、第1のラインを監督及び指導するコンプライアンス部門及びリスク管理部門で構成される。

コンプライアンス部門は、詐欺、贈収賄防止及び汚職防止等の分野を対象とする定期的な研修プログラムを通じて基準の順守状況を改善する。この部門は、許認可の状態、利益相反、その他のコンプライアンス上の義務を監視するための監督枠組みを維持する。

リスク管理部門は、本管理会社のリスク管理枠組みを設定及び維持し、第1のラインに対する監督と問題提起を行う。この部門は、リスク・レビューを円滑化し、リスク・エクスポージャを監視し、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関する報告を行うことにより、取締役会と監査リスク管理委員会を支援する。加えて、リスク管理部門は、継続的なコミュニケーション、ワークショップ、包括的なグループ全体のリスク評価プロセスを通じて健全なリスク認識のカルチャーを醸成する。

・第3の防御ラインー内部監査部

内部監査部は、年次内部監査計画において概要が示されている統制の妥当性と有効性について、監査リスク管理委員会に独立の保証を与える。監査結果は経営陣に伝えられ、適時かつ有効な是正措置が行われるようにフォローアップ活動を追跡調査する。

3. リスク管理プロセス

本管理会社は、本管理会社の戦略上、営業上、財務上、コンプライアンス上及びESG上の目標の達成に影響を与えるおそれがあるリスクを特定、評価、対応、監視するために全社にわたるリスク管理アプローチを採用している。このプロセスは本グループ全体に一貫して適用されるものであり、トップダウン型とボトムアップ型の両方のリスク・レビューが取り入れられている。報告期間中、リスクの評価法に大きな変更はなかった。

・リスク特定

本管理会社は、少なくとも年1回、必要な場合はさらに高い頻度で、ポートフォリオ、戦略、営業環境、ステークホルダーの期待を考慮の上、全社にわたるリスク評価の範囲を定めている。

リスクの特定は、マクロ経済、規制、技術、持続可能性及び市場の状況に起因する、現在存在しているリスク、新たに生じたリスク、増大しつつあるリスクを対象として、経営陣の面接やホライズン・スキャニングを通じて行われる。本グループ全体を通じて特定されたリスクを追跡するためにリスク・ユニバーサスが維持管理される。

・リスク評価

特定されたリスクの主要なリスク・ドライバーと、財務上及び非財務上の潜在的な影響を理解するため、当該リスクの評価が行われる。リスク評価は、発生の可能性と影響に関する共通の評価基準を用いて、既存の統制手段と軽減措置の設計及び運用上の有効性を考慮して行われる。

リスク評価は、取締役会及び上級管理職からのトップダウンの情報とビジネス・ユニットからのボトムアップの情報の両方の提供を受けて、リスク調査、リスク・ワークショップ、経営陣の面接を組み合わせで実施される。リスク評価とそれに関連する統制手段を調整するため、リスク登録簿が定期的に更新される。

・リスク処理

リスク・オーナーは、軽減及び統制計画（既存の統制手段の強化、あるいは事業プロセスの調整を含むことがある。）を策定し、実施する。これらの計画において設定された説明責任、タイムライン、実績指標は、定期的なリスク・レビューと統制検証サイクルを通じて監視される。

・監視及び報告

プロセス全体を通じて、主要なリスクと対応策の理解を共有するため、関連するステークホルダーと継続的にコミュニケーションが取られ、協議が行われている。主要なリスク、傾向及び動向を含むリスク情報は、経営陣及び監査リスク管理委員会を通じて、四半期ごとに、あるいは必要に応じてさらに頻繁に報告される。主要なリスク指標、統制手段及び軽減措置を監視し、定期的に見直すとともに、シナリオ分析とストレス・テストを用いて不利な条件下における弾力性を評価する。取締役会は、主要なリスクと経営陣による軽減計画を定期的に精査する。

トップダウン型及びボトムアップ型のリスク・レビュー

本管理会社は、主要なリスク及び新たに生じたリスクの包括的な把握と効果的な上申を確保するため、トップダウン型とボトムアップ型を統合したアプローチを採用している。

トップダウン型のアプローチ：上級管理職は、四半期ごとに本管理会社の主要なリスク及び新たに生じたリスク、リスクの傾向、リスク動向の変化について精査し、戦略と事業計画に対する影響を検討する。これにより、リスクの変化に早期に対応し、本管理会社のリスク選好度に合わせてリスク・プロファイルを調整することが可能になる。

ボトムアップ型のアプローチ：ビジネス・ユニットは、リスク登録簿を維持管理し、リスクの状態、主要なリスク指標、軽減措置に関する最新情報を少なくとも四半期に1回提出する。リスク管理チームは、これらの情報の集約、調整及び優先順位付けを行い、本管理会社のリスク・プロファイル及び主要なリスクの開示文書を作成する。

社外監査人

本ファンドの社外監査人は、本グループの財務書類の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。

取締役会及び監査リスク管理委員会によるリスク管理及び内部統制システムの精査

取締役会は、監査リスク管理委員会の支援を受けて、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を監視し、本管理会社とその戦略目標の達成に際して引き受ける用意があるリスクの性質と範囲を決定することについて責任を負う。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を確立、維持及び監視する取締役会の責任を認識するとともに、当該システムがリスクを排除するのではなく管理するように設計されており、重大な誤表示又は脱落がないことについて絶対的な保証ではなく合理的な保証のみを提供できることを確認している。

監査リスク管理委員会は、本管理会社のリスク管理及び内部統制システムの妥当性と有効性を評価し、適切な場合にはその結論と提言を取締役に提出し、承認を求めることについて責任を負う。この監督業務は、主として以下の活動を通じて遂行された。

- ・年次内部監査計画及びリソーシングの承認
- ・内部監査報告（内部監査結果、提案及びフォローアップ措置を含む。）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
- ・リスク管理部門の年次作業計画及びリソーシングの承認
- ・本管理会社の企業リスク選好度説明書の精査
- ・四半期リスク管理活動報告（主要なリスク指標の監視及び経営陣による統制自己評価の実施結果を含むが、これらに限定されない。）の精査
- ・本管理会社の全体的なリスク管理枠組み内における本管理会社の年次リスク評価結果、主要なリスク、その相対的な動向及び対応する軽減措置の精査
- ・中間財務書類及び年次財務書類の精査
- ・社外監査人の性質、業務範囲及び報告の精査

精査の詳細は、本書の監査リスク管理委員会報告書に記載されている。

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。取締役会は、その見解をまとめるに際して、特に以下の事項を検討した。

- ・前回の精査以後の主要なリスクの性質及び範囲の変化、並びに本管理会社の事業及び外部環境の変化への対応能力
- ・経営陣によるリスク及び内部統制の継続的な監視の範囲及び性質
- ・監査リスク管理委員会及び取締役会に対する監視結果の伝達の範囲及び頻度
- ・本管理会社の財務報告及び適用される上場規則の遵守に関するプロセスの有効性
- ・リスク管理及び内部統制システムの設計、実施及び監視のためのリソースの妥当性
- ・内部及び外部の監査報告から生じた問題、並びに経営陣により特定されたリスクの分野

取締役会は、上記事項を検討の上、監査リスク管理委員会の支持を得て、当会計年度におけるリスク管理及び内部統制システムの有効性と妥当性について満足している。

主要なリスク

当社は、継続的なリスクの監視を円滑に行うため、当社事業に影響を与える可能性が最も高い主要なリスクを特定している。当社の経営陣及び監査リスク管理委員会は、主要なリスクの傾向と軽減措置が併せて記載されている主要リスク登録簿を定期的に精査している。

戦略リスク

ステークホルダーの期待の伝達及び管理の明確化

市場の信頼を維持するためには、本受益証券保有者及び投資家が当社の戦略、事業の優先順位、資本管理及びリーダーシップの移行に対して抱いている期待に沿って活動を続けていくことが不可欠である。投資家は引き続き、事業状況を注視するとともに、業績中間目標と資本リサイクルの規律を重視している。提示された戦略と実施の結果の間にずれがあると、評価や投資家マインドに悪影響が生じるおそれがある。

リスク管理の方法

本管理会社は、ブリーフィング、会議、会合、適時の開示を通じて、投資家、リサーチ・アナリスト、その他の主要なステークホルダーとの間に一貫性のある積極的な関係を維持している。投資コミュニティからのフィードバックは定期的にモニタリングされ、必要に応じてその明確化が行われる。明確で一貫性のある社内メッセージの発信により、戦略上の優先事項と業務遂行上の重点事項の整合性を強調する。

企業の評判及び広報活動

ステークホルダーの期待と事業意思決定の間にずれがあると、本管理会社の評判とブランドが影響を受け、その結果、メディアによる監視が強まるおそれがある。公益に関する方針の策定とコミュニティ関連の問題は引き続き一般市民の印象に影響を与えている。メディアの関心は控えめになっているが、特に、域内の営業に関する問題やより広範な社会的にセンシティブな問題に関連する評判リスクが依然として存在する。

リスク管理の方法

評判リスクは、メディアとの関係の調整、一貫性のあるメッセージの発信、社会感情の傾向の綿密な監視を通じて管理される。部門横断的な協力によって、微妙な問題に迅速かつ的確に対処することができる。政府機関、コミュニティのステークホルダー、その他の外部当事者との継続的な連携により、建設的な関係が構築され、評判リスクが軽減されている。

人材及び組織開発

本管理会社は、経済的な不確実性、競争の激化、変化を続ける顧客の期待を特徴とする動きが激しく課題が多い商業環境で営業を行っており、これらの要因が相まって経営能力に対する要求が高まっている。リーダーシップの移行と、特に重要かつ専門的な役割を担っている者のキーパーソン・リスクにより、組織リスクは増大する。同時に、技術の進歩の加速により、本管理会社は、競争力と機動性の維持のためにスキルを向上させ、業務の方法を順応させ、組織設計を進化させる必要が生じている。

リスク管理の方法

経営陣は、重要役職の承継計画の強化と、それに伴う主要な人材供給経路を通じたリソーシングの安定化、並びに従業員の関与及び福利厚生を支援するためのチェンジ・コミュニケーションの強化に引き続き取り組んでいる。専門の人材開発チームが設置され、リーダーシップ開発、パフォーマンス管理、人材レビュー、承継計画策定に重点的に取り組んでいる。当会計年度中に労働力最適化プログラムが完了しており、本管理会社は、生産性の向上、将来を見据えたスキルの構築、機動性のある組織の支援を目的として、リーダーシップ能力、スキルの向上、デジタル対応能力開発に対する投資を拡大していく予定である。

事業転換の戦略及び実行の順調な進展

本管理会社は事業戦略の順調な遂行を引き続き重要な優先課題としている。本管理会社の戦略遂行の進捗に伴い、遂行リスクは増大し、ステークホルダーの信頼は中間目標の達成状況にますます強く左右されるようになる。その場合、財務上の成果の達成、資産分散化計画の勢いの持続、第三者資本の誘致に困難が生じるおそれがある。戦略又は事業提案に齟齬が生じた場合、あるいは戦略遂行のガバナンス、投資／売却の意思決定、又は第三者資本のためのリスク管理及び内部統制枠組みに弱点がある場合には、市場における信用力全体に悪影響が生じるおそれがある。

リスク管理の方法

投資家の目的に明確に一致した戦略を通じて、所有権の明確化と中間目標ベースの報告により、適時の戦略遂行と透明性の確保を支援する。明確な説明責任と健全な意思決定の枠組みを通じて、投資／売却の意思決定と戦略遂行のガバナンスを引き続き強化する。本グループ全体にわたるリスク管理内部統制の枠組みと利益相反の管理に関する方針を一貫して適用することにより、管理対象の資本の調達元や性質にかかわらず、同一の基準の適用を確保する。

財務リスク**困難な事業環境への適応及び対応**

本管理会社は、構造的な小売業界の逆風、消費者行動の変化、マクロ経済の不確実性を要因とする困難な営業環境に引き続き直面している。香港及び中国大陸では、稼働率、賃料変動率及び資産評価額が引き続き圧迫されており、テナント業績は市場及びセクターによって様々に異なっている。eコマースの採用の加速とAIの利用に伴う消費者行動の変化により、短期的な収入の下振れリスクが増大するおそれがある。

リスク管理の方法

経営陣は引き続きテナント業績と主要な業種カテゴリーの綿密な監視を行い、この措置は、積極的なテナントの関与と、リスクが生じた場合の早期介入によって支えられる。収入防御戦略では、目的適合性を向上させるため、稼働率の維持、空室の削減、積極的なテナントの再構成に重点を置く。的を絞ったマーケティング・イニシアチブ、コスト管理、営業効率向上により、困難な環境における業績を支援する。

財務の健全性及び安定性

本管理会社の財務業績は、収益及び営業費用の圧力、金利の変動、不動産評価額の動向による影響を受ける可能性がある。マクロ経済の不確実な状況が継続した場合、テナントの健全性、資産価値、分配可能利益が影響を受ける可能性がある。

リスク管理の方法

強力な流動性バッファと規律ある資金調達及び資本管理の実務慣行を維持する。財務上の柔軟性を確保するため、信用メトリクス及び格付けの余力を綿密に監視する。シナリオ分析と早期警戒指標の情報に基づいて収入保全とコスト管理の措置を設定し、上級管理職は資本管理戦略を定期的に精査する。

業務リスク**資産の維持管理及び改善**

本管理会社は、インフラストラクチャの老朽化、不適切な維持管理又は不十分な投資に起因する資産劣化リスクにさらされている。当会計期間中の資産改善及びプレイスメイキング活動では、必要不可欠な改良、老朽化した構成要素の交換、予防保全、法令遵守、選択的なテナント関連の改善に重点が置かれた。プロジェクトは引き続き安定的に、承認済みの予算の範囲内で実行されており、資本の配置は市場の条件に照らして慎重に優先順位が付けられている。

リスク管理の方法

資産の維持管理及び改善は、規律ある資本計画、定期的な状態評価、並びに老朽化又は性能が低下した構成要素を早期に特定し、対処するための予防保全プログラムを通じて管理される。資産の質を保全し、収入の弾力性を支え、法定要件及び安全性要件を満たすように資産改善計画の優先順位を設定する。実行中の特定の計画について、コスト及び差異を承認済みの予算に照らして綿密に追跡調査し、進捗状況と資産の質を定期的な現場のモニタリングを通じて監視することにより、適時かつ費用効果に優れた計画の遂行を確保する

サイバーセキュリティ及びインフラストラクチャの脆弱性

本管理会社は、サイバー攻撃、システムの脆弱性、脅威ランドスケープの変化に起因する事業の混乱のリスクの高まりに直面している。これらの要因には、従業員及びテナントを対象としたフィッシングの試み、ブルートフォース攻撃及びサプライ・チェーン攻撃、AI及びディープフェイク技術の進歩に起因する新たな脅威が含まれる。サイバー攻撃が成功すれば、その結果として業務の混乱、データの漏洩、財務上の損失及び評判の毀損が生じるおそれがある。

サプライ・チェーンの実績及びコンプライアンス

サプライ・チェーンに対する依存、ベンダーの集中化、調達基準の不遵守に起因して業務リスクが生じる可能性がある。統合型施設管理取決めの実施を受けてベンダーが再編された結果、集中リスクが増大しており、そのようなリスクは受け入れられているが、サービスの質と業務の水準を確保するために継続的な監視が必要とされている。

リスク管理の方法

サイバーセキュリティ及びインフラストラクチャの脆弱性は、強力なアクセス制御、バックアップ、継続的な監視、予防的統制及び従業員の意識向上イニシアチブを通じて管理される。定期的な研修とフィッシングの模擬訓練により、疑わしい活動を早期に特定し、報告することを促す。危機管理計画により、迅速な封じ込め、連絡及び復旧を支援する。先進の脅威検出技術、適時のパッチ適用、サイバーリスクのエクスポージャの低減を通じて、エンドポイント保護及び脆弱性管理を強化する。

リスク管理の方法

標準化されたシステムと標準化された業務手続を通じて調達活動を統制することにより、透明性、効率及びコンプライアンスを向上させる。ベンダー審査、業績監視、承認済みベンダー・リストの管理を実施し、コンプライアンス意識の強化のための定期的な研修によりこれらの活動を支援する。カウンターパーティ上限と定期的な業績精査を通じてベンダーの集中化を積極的に監視する。

コンプライアンス・リスク

規制上及び業務上のコンプライアンス

本管理会社に対して、広範で適用範囲が絶えず変化している規制上及び業務上のコンプライアンス要件が課されている。これらの要件を遵守しなかった場合、法執行機関による措置や金銭的な罰則を受け、業務の混乱や評判の毀損が生じるおそれがある。当会計期間中、規制上のコンプライアンスは安定的に維持されており、防火対策、許認可要件、従業員の適格性に引き続き重点が置かれている。また、マネーロンダリング防止及びテロ資金供与禁止、データ・プライバシー、国境を越えるデータの移転、香港証券先物委員会から課される義務に関する継続的な研修の実施により、コンプライアンスを確保する態勢を支援している。

リスク管理の方法

コンプライアンス・リスクは、体系的な監視、研修及び上申のプロセスを通じて管理される。コンプライアンス・ギャップとフォローアップ措置の確認のため、四半期ごとに規制上及び業務上のコンプライアンス・チェックリストを精査する。継続的な専門性研修を確立された手続に従って記録し、監視する。潜在的な内部情報を法定及び内部の要件に従って迅速に評価する。本管理会社は、リスク及びコンプライアンスのカルチャーを向上させるためのイニシアチブを継続的に実施する。

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、C&W社は、3年の任期を経て、2025年9月30日現在の評価を完了した後、2025年11月16日付で退任した。監査リスク管理委員会は、新たな主たる不動産鑑定士としてCBREを任命することについて精査し、取締役会に推薦した。取締役会はこれを本受託会社に提案した。取締役会の提案と本受託会社の承認を経て、CBREは、2025年11月17日付で主たる不動産鑑定士に就任した。

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。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、上級管理職、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。2026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。

- ・ 2025年3月期期末業績及び2026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、CFO及びCIO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2025年度年次総会において、会長及び取締役が本受益証券保有者と会合し、本受益証券保有者に対して、2025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、中国大陸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、会長、CFO及びCIO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、コーポレート・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もたらされている。
- ・ 主要な市場全体にわたって積極的に報道機関と関わりを持ち、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、リーダーシップ、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

2026年5月28日付で取締役会は、2026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126.73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、2026年6月18日（木）（以下「**基準日**」という。）現在で本受益証券保有者名簿に記載されている本受益証券保有者に対し、2026年7月28日（火）に支払われる。さらに取締役会は、基準日において適格の本受益証券保有者は分配金再投資制度を利用可能となることを発表した。適格の本受益証券保有者は、最終分配金を全額現金で受け取ること、すべて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。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。

2026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を含む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、本管理会社は、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、会議や対面活動を補完するため、ビデオ会議、ウェブキャスト、ハイブリッド会議が実施されている。現在、18の株式調査アナリストが本ファンドを積極的な調査対象としている。2025年4月以後、本管理会社は、以下のイベントに参加した。

1,215名	14回	27回
会合及び電話会議	投資家向け会議／ コーポレート・デイ	12名のブローカーが企画 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。

・2025年度年次総会

2025年7月22日に開催された2025年度年次総会において、本受益証券保有者は、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・チン氏を独立非執行取締役役に再任すること、並びにジャナ・アンドネグイ・セフナロワ氏、エンークォク・セアト・モエイ氏及びアン・クン・ユン・イェン・ユン・チ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2025年7月22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、報酬委員会及び持続可能性委員会の委員長、その他の独立非執行取締役、CEO、CFO及び本ファンドの社外監査人は、2025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。

・2026年度年次総会

2026年度年次総会は2026年7月15日に開催される。

・2026年度年次総会において退任する取締役

2026年度年次総会において、ダンカン・ガレス・オーウェン氏、バリー・デヴィッド・ブレイキー氏及びジェニー・グ・ジアリン氏が定款の第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。

2026年度年次総会において、ジョン・ラッセル・ソーンダース氏（2026年1月1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、その資格に基づき、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。

2026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。

コンプライアンス・マニュアルの改定

当会計年度中及び2026年5月28日付けで、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、（iv）本ファンドの投資プロセス及びファンド運用管理を明確化す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、引き続き有効である。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ていない。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、重要な環境及び社会的リスクの評価と管理を含むESGに関する事項の効果的なガバナンスと監督について責任を負っている。取締役会は、持続可能性委員会の支援を受けて、本グループの持続可能性に関する戦略及び目標、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。

上記の職責には、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がどのように組み込まれているかを監視し、気候変動関連問題の対応策について設定されている目標に対する進捗状況を精査することが含まれる。取締役会の役割は、これらの問題が、本グループの長期的な事業目標、リスク・プロファイル及びガバナンスの基準に合致する方法で検討されるようにすることである。

取締役会は、シンプルな原則に根ざした的を絞った持続可能性に対するアプローチを承認した。すなわち、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、又は明確かつ規律あるやり方で新たな価値を創出することのいずれかを行うべきであるというものである。この原則は、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両方について、本グループがどのように優先順位を設定し、リソースを配分し、意思決定を下すかを示すものである。

さらに取締役会は、業務における脱炭素化を推進するという本グループの公約を再確認するとともに、脱炭素化に関連する主要な業績指標を上級管理職のインセンティブに組み込むこと等により、脱炭素化の進行を継続的に監督している。この問題に関しては引き続き情報開示への期待と規制当局の監視が進んでいることから、取締役会は、明確なガバナンス、信頼できる報告、継続的な準備態勢を支えるため、関連する方針及びプロセスの見直しについても監督している。

企業の環境、社会、ガバナンスに関する業務慣行に対して、規制当局はますます厳しい目を向けるようになっていく。現行の様々な規則において、発行会社は、ESGの開示をさらに拡充するとともに、気候変動弾力性をビジネス・モデルに組み入れることを義務付けられている。本管理会社は、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、2026年3月31日の当会計年度の終了から2026年5月28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、取締役会を支援することに主として責任を負う。

構成及び出席状況

2026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6回開催された。

委員	独立性	出席した会議数／出席資格のある会議数
メリッサ・ウー・マオ・チン（委員長）	○	6/6
バリー・デヴィッド・ブレイキー	○	6/6
エンークウォク・セアト・モエイ	○	6/6
ジェニー・グ・ジアリン	○	5/6
アン・クン・イェン・ユン・チー	○	6/6

- （注1） プライスウォーターハウスクーパース（以下「PwC」という。）（2025年度年次総会の終結をもって外部監査人を退任した。）及びKPMG（PwCの退任の直後に外部監査人に就任した。）の代表者は、それぞれ、本ファンドの2025年3月期年次財務書類及び2026年3月期中間財務書類の監査結果とレビューを提示するために監査リスク管理委員会の会議に出席した。
- （注2） クッシュマン&ウェイクフィールド・リミテッド（Cushman & Wakefield Limited）（2025年11月に主たる不動産鑑定士を退任した。）及びコリアーズ・インターナショナル（ホンコン）リミテッド（代替鑑定士）の代表者は、本ファンドの財務書類に組み込まれるポートフォリオ評価結果を提示するために監査リスク管理委員会の会議に出席した。
- （注3） 前グループCEO、CFO、CIO、財務部長、内部監査部長、リスク管理部長、コンプライアンス部長、会社秘書役、並びに事業部門の代表者は、監査リスク管理委員会の業務に関連する事項に関する議事項目を提出し、概要を説明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2026年5月28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	・ 2026年3月期財務書類、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。 ・ 2026年3月期中間報告書及び中間業績の発表を精査した。 ・ 財務書類の年次監査及び中間精査に関して、社外監査人の監査及び精査の範囲及び手法、並びに社外監査人の業務から得られた主要な論点と観測に関連する事項について社外監査人との間に協議を開くとともに、経営陣が同席しない非公開セッションを行った。 ・ 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。 ・ 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。
社外監査人の任命及び再任／解任、社外監査人の独立性及び業績並びに監査及び監査外サービス報酬の精査	・ 2026年3月期における本ファンドの社外監査人の交代に係る監査移行計画を精査するとともに、社外監査人の受け入れ・移行研修を監督した。 ・ 社外監査人の業務の範囲及び質、報酬及び契約条件並びに社外監査人から提供された監査業務及び非監査業務について精査した。 ・ 社外監査人の非保証業務の同時提供に関する方針（Non-Assurance Services Concurrence Policy）の更新を承認した。 ・ 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、2027年3月期における本ファンドの社外監査人の再任を提案し、その承認を求めた。
内部監査、計画及び活動	・ 内部監査の問題に関して内部監査人と協議した（経営陣が同席しない非公開セッションを含む。）。 ・ 2027年3月期の年次内部監査計画を承認し、2027年3月期から2030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精査した。 ・ 国際基準への準拠を確保するため、内部監査の職務権限書を承認した。 ・ 内部監査部門が独立しており、効果的であり、十分なリソースが確保されていることについて精査し、いずれも適切であると判断した。 ・ 内部監査部長とともに、内部監査ガバナンスの枠組み及びその評点システム、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及び継続的な改善、並びに提案された措置の実施状況について精査した。

リスク管理及び内部統制	・ リスク管理及び内部統制に関する上場規則のコーポレート・ガバナンス規則の新たな要件について評価するために経営陣から委託された報告書を検討した。重大なリスク及び関連する統制の検証及び保証に係るプロセスの強化に関する上記報告書の提言について、対応する開示要件と併せて協議し、経営陣の対応する行動計画を支持した。リスク管理及び内部統制に関するさらに詳細な情報は、本書の前述のセクションに記載されている。 ・ 内部監査報告書及びリスク管理活動報告書の四半期精査を通じて、本管理会社のリスク管理及び内部統制システムの妥当性と有効性について精査するとともに、年次リスク管理作業計画について、リスク管理部門のリソースの妥当性と併せて精査した。 ・ 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取締役会に推薦し、承認を求めた。 ・ 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説明書について精査し、取締役会にこれを推薦し、承認を求めた。 ・ 内部監査部長及びリスク管理部長の両者とともに、重大なリスク管理及び内部統制に関する事項について精査した。 ・ 内部通報事例及びそのフォローアップについて適切に精査した。 ・ 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。 ・ 税務更新情報報告書について精査し、税務関連の問題に起因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。 ・ 経営陣の権限委任体制について精査した。 ・ 本管理会社のサイバーセキュリティ・ガバナンス枠組みについて精査した。
香港不動産投資信託コード、上場規則及びその他の関連する規制上の要件の遵守	・ 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。 ・ 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、及びリンク証券取引規則を定める。）並びに本管理会社の行動規範の遵守について精査した。 ・ 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。） ・ 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。） ・ 新たな主たる不動産鑑定士の入札及び選任プロセスについて精査した。入札の結果、及び新たな主たる不動産鑑定士としてCBREを任命することについて精査し、取締役会に推薦した。取締役会は、本受託会社にこれを提案し、承認を求めた。 ・ 事業プロセス及び本管理会社の組織構造の変更を反映した本管理会社のコンプライアンス・マニュアルの重要な改定について精査し、取締役会に推薦し、その承認を求めた。 ・ 委員会の権限書面の改定について精査し、取締役会に推薦し、その承認を求めた。

当会計年度中のすべての他の委員の価値ある貢献と献身的な努力に謝意を表する。

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、2026年5月28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第三者資本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

2026年3月31日に終了した会計年度中、財務投資委員会は8回開催された。

委員	独立性	出席した会議数／出席資格のある会議数
ダンカン・ガレス・オーウェン（委員長）	○	8/8
ン・コック・ション（執行取締役）		8/8
ジョン・ラッセル・ソーンダース（執行取締役） （注1）		3/3
イアン・キース・グリフィス（非執行取締役）		7/8
クリストファー・ジョン・ブルック	○	8/8
ジャナ・アンドネグイ・セフナロワ	○	8/8
バリー・デヴィッド・ブレイキー	○	8/8
ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ（執行取締役） （注2）		5/5

- （注1） ジョン・ラッセル・ソーンダース氏は、2026年1月1日付で財務投資委員会の委員に就任した。委員就任前に、同氏はCIOの資格で財務投資委員会の会議に出席し、関連議事項目を提出した。
- （注2） ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ氏は、2025年12月31日付で財務投資委員会の委員を退任した。
- （注3） 経営陣のメンバー及び会社秘書役は、財務投資委員会の業務に関連する事項に関する議事項目を提出し、概要を説明するために財務投資委員会の会議に出席した。

当会計年度中及び2026年5月28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	- 投資戦略について協議及び検討した。 - 資本管理報告書を精査し、資本市場の状況について検討した。
投資及び資産売却	- 投資及び資産売却の機会について協議した。 - 様々な投資及び資産売却の機会及びシナリオ・モデリングの投資分析について精査した。 - 資本調達の見直し状況及び予定表、投資及び資本管理のガイドラインについて協議した。
資金調達	- 借換え取決めにについて取締役会に推薦し、承認を求めるとともに、2027年3月期の資金調達計画、並びに資本管理の効率的な実行における柔軟性を経営陣に与える（i）本受益証券の買戻し、（ii）ミディアム・ターム・ノートの発行、及び（iii）株式の発行に係る一連のスタンバイ・マンデートの更新についても取締役会に推薦し、承認を求めた。 - 中間分配金及び最終分配金の分配金再投資制度について取締役会に推薦し、承認を求めた。
予算及び予測	- コスト分析及び様々なコスト削減戦略の可能性について協議した。 2026年3月期の年次予測について精査し、2026年3月期の修正年次予算及び2027年3月期の年次予算について取締役会に推薦し、承認を求めた。
その他	- 委員会の権限書面について精査し、その変更について取締役会に推薦し、承認を求めた。 - 資本管理ガバナンス枠組みについて精査した。 - 責任ある投資に関する方針について精査した。 - ロードショー戦略、並びに財務成績及び将来の取引に関するコミュニケーションについて協議した。 - 投資プロセス中に生じ得る潜在的な利益相反の管理のための枠組みについて協議した。

当会計年度中の当委員会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、2026年5月28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、構成及び多様性を（ジェンダー、民族、スキル、知識及び経験を踏まえて）精査することについて取締役会を支援し、承継計画策定及び取締役選任について監督し、取締役会に提案を行い、取締役会及び取締役の業績を評価することに責任を負う。さらに指名委員会は、取締役会が独立非執行取締役の独立性を評価し、本管理会社のコーポレート・ガバナンス枠組みを適用されるコーポレート・ガバナンス基準及びベスト・プラクティスに合致するように監視することを支援する。

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

2026年3月31日に終了した会計年度中、指名委員会は8回開催された。

委員	独立性	出席した会議数／出席資格のある会議数
ダンカン・ガレス・オーウェン (委員長)	○	8/8
アン・クン・イェン・ユン・チー	○	8/8
メリッサ・ウー・マオ・チン	○	8/8

（注1） 人事部長を含む経営陣のメンバー及び会社秘書役は、独立の外部コンサルタントの代表者とともに、指名委員会の業務に関連する事項に関する議事項目を提出し、概要を説明するために指名委員会の会議に出席した。

（注2） ジャナ・アンドネグイ・セフナロワ氏及びバリー・デヴィッド・ブレイキー氏（いずれも独立非執行取締役）は、本管理会社のCEO選任プロセスを支援するために指名委員会の会議に要請を受けて出席した。

当会計年度中及び2026年5月28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	・ 独立の調査コンサルタントの支援を受けて、新たなCEOの包括的な内密の国際的な候補者選定を監督し、これに参加した。この業務には、本グループの戦略目標に合わせてCEO選任基準を設定することが含まれた。 ・ 2026年1月1日付でジョン・ラッセル・ソーンダース氏を執行取締役及び財務投資委員会の委員に任命することについて精査し、取締役会に推薦し、承認を求めるとともに、2026年度年次総会において同氏を執行取締役に選任することを提案した。 ・ 2026年度年次総会において退任する取締役の取締役再任を求める指名について、各自の貢献及び献身、スキル及び経験、勤続期間、過度な兼任及び多様性に関する要件の遵守、並びに独立性（該当する場合）の評価とともに検討し、取締役会に推薦し、その承認を求めた。 ・ イアン・キース・グリフィス氏（非執行取締役）及びメリッサ・ウー・マオ・チン氏（独立非執行取締役）の任期をさらに3年間更新することについて精査し、取締役会に推薦し、承認を求めた。
取締役会及び取締役会委員会の構成並びに承継計画	・ 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性のあるスキルセットを維持するように、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、継続的に精査した。 ・ 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）取締役の専門知識、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、並びに（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。 ・ 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、並びに本ファンドの将来の発展を考慮して精査し、計画を更新した。これに従って、取締役会及び取締役会委員会の再構成についての関連する計画を策定した。 ・ 取締役会承継計画策定プロセスの一環として、独立非執行取締役の予定候補者のリストについて、本管理会社の内部リソースを活用して設定された選任基準と、外部取締役会業績評価から得られた提言を考慮の上、精査した。 ・ 下記について、精査し、取締役会に推薦し、承認を求めた。 ・ 中間取決めに係る会長のロール・プロファイル（議長委員会の運営、並びに経営幹部に対する追加的な支援及び指導を含む。） ・ 議長委員会の設置、同委員会の権限書面及び業務の手法 ・ 移行期間中の暫定的な指導体制を支援し、事業運営の継続性を確保することを目的として、前グループCEOが従前に担っていた職責をCFO及びCIOが共同で引き受けるための権限委任の原則 ・ 組織全体を通じた上級管理職の承継計画取決めにについて検討した。
取締役会の多様性	・ 本管理会社の取締役会の多様性に関する方針（取締役会の最低ジェンダー比率を含む。）について精査した。 ・ 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、取締役会に推薦し、承認を求めた。
取締役会業績評価	・ 3年に1回の外部取締役会業績評価サイクルの一環として、独立の外部コンサルタントと契約して取締役会業績評価を実施させた。 ・ 独立の外部コンサルタントの支援を受けて、公式の包括的な取締役会業績評価業務を遂行した（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。）。

リンク・コーポレート・ガバナンス方針及び実務慣行の遵守の確保における取締役会に対する支援	- 各取締役が効果的に自己の職責を遂行する際に取締役会に費やした時間及びもたらした貢献について、各取締役の専門的な資格及び職務経験、スキル及び専門知識、当会計年度中の会議の出席状況及び貢献、現在の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。 - 各独立非執行取締役の独立性について精査し、評価した。 - 本管理会社の独立情報取得メカニズムの実施状況及び有効性について精査し、取締役会に推薦し、承認を求めた。 2025年3月期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。 - 委員会の権限書面について精査し、その変更について取締役会に推薦し、承認を求めた。
その他	- 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、取締役会に推薦し、承認を求めた。 - 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、取締役会に推薦し、承認を求めた。

取締役の時間的関与及び貢献

以下の点を考慮すると、当会計年度中に取締役は、取締役会及び取締役会委員会における自己の役割に対する非常に献身的な姿勢を示し、本ファンドの業務に十分な時間と関心を注ぎ、自己の職責を効果的に遂行した。

- 本書の前述のセクションに記載されている取締役会のスキル・マトリクスに要約されている取締役のスキル及び経験
- 本書の前述のセクションに記載されている当会計年度中の取締役会及び取締役会委員会の会議における各取締役の出席状況
- 各取締役が本ファンドの業務に十分な時間と関心を注いだことについての本人による年次確認書
- 各取締役が他の公開会社若しくは組織において有している外部の取締役職若しくは役員職の数及び性質、並びに／又はその他の主要な関与の本人による開示（並びに従事した時間の提示）

当会計年度中の委員の価値ある貢献と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
指名委員会委員長

香港、2026年5月28日

報酬委員会の報告

取締役会は、執行取締役及び非執行取締役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、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、執行取締役、非執行取締役及び独立非執行取締役の報酬水準について精査し、取締役会に提案するとともに、上級管理職の報酬パッケージを決定する。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。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。

構成及び出席状況

2026年3月31日に終了した会計年度中、報酬委員会は7回開催された。

委員	独立性	出席した会議数／出席資格のある会議数
クリストファー・ジョン・ブルック (委員長)	○	7/7
ダンカン・ガレス・オーウェン	○	6/6 (注3)
バリー・デヴィッド・ブレイキー	○	7/7
アン・クン・イェン・ユン・チー	○	7/7

(注1) 人事部長を含む経営陣のメンバー及び会社秘書役は、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（以下「WTW」という。）の代表者とともに、市場の報酬傾向、人材開発及び研修、並びにその他の上級管理職に関連する雇用問題について議事項目を提出し、委員に概要を説明するために報酬委員会の会議に出席した。

(注2) CFO及びCIOは、CFO及びCIOによるその他の上級管理職の業績評価を提出し、その他の上級管理職の報酬パッケージの精査について報酬委員会を支援するために報酬委員会の会議の関連するセッションに出席した。

(注3) ダンカン・ガレス・オーウェン氏は、議事の性質により1回の会議への出席を差し控えた。

当会計年度中及び2026年5月28日までの期間における報酬委員会の業務

報酬委員会は長期インセンティブ・スキームの管理機関である。報酬委員会は、執行取締役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について取締役会に推薦し、その承認を求める。

審査の主要分野	実施された業務
執行取締役及び上級管理職の報酬枠組みの綿密な精査	（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策定し、当該枠組みを取締役会に推薦し、承認を求めた。 - 経営幹部報酬プランの設計に係る重要な変更には、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。 - 経営幹部報酬プランの設計に対する改善項目は2026年3月期から実施されている。
上級管理職及び従業員の報酬に関する戦略及び方針	（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。 - 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。 - 従業員給付取決めについて精査した。
取締役及び上級管理職の報酬パッケージ	（会長の意見を得て）執行取締役の報酬パッケージについて（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。 - 非執行取締役及び独立非執行取締役の報酬について精査し、取締役会に提案し、承認を求めた。 - 上級経営陣の報酬パッケージについて（執行取締役の意見を得て）精査し、決定した。 - 利益相反委員会の委員長の報酬パッケージについて精査し、決定した。 - 会長の報酬構造について、中間取決めに係る追加的な勤務時間（議長委員会の運営及び経営幹部に対する追加的な支援及び指導を含む。）を踏まえて精査し、取締役会に提案し、承認を求めた。
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	- 執行取締役及び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、取締役会に推薦し、承認を求めた。 （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、取締役会に推薦し、承認を求めた。
長期インセンティブ・スキームに基づく取締役及び上級管理職のための長期インセンティブ・スキーム報奨の付与及び権利確定	- 取締役に対する2017年LTIスキームに基づく報奨の権利確定及び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。 2017年LTIスキームに基づく上級経営陣のメンバー及びその他の主要従業員に対する報奨の権利確定及び付与案を承認した。 2017年LTIスキームに基づき権利確定したPSUの権利確定実績について精査し、決定した。
キャリード・インタレスト制度プラン	（WTWの支援を受けて）リンク・リアル・エステート・パートナーズのキャリード・インタレスト制度プランを策定した。
上級管理職の採用及び退職	- CEO選任プロセスを支援するため、CEO報酬パッケージ案について精査した。 - 前グループCEOの退任に関する取決めについて精査し、取締役会に推薦し、その承認を求めるとともに、その他の上級管理職の退職退任に関する取決めを承認した。
研修及び継続的専門性開発	- 人事部長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。 2026年3月期に取締役が行った研修及び継続的専門性開発、並びに2025年3月期に上級管理職が行った研修及び継続的専門性開発について精査した。

その他	・ 委員会の権限書面について精査し、その変更について取締役会に推薦し、承認を求めた。
-----	--

報酬委員会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、2026年5月28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。

当社の持続可能性に関する重点分野及び目標に係るさらに詳細な情報は、2026年3月期持続可能性報告書に記載されている。

構成及び出席状況

2026年3月31日に終了した会計年度中、5回の会議が開催された。

委員	独立性	出席した会議数／出席資格のある会議数
クリストファー・ジョン・ブルック（委員長）	○	5/5
ダンカン・ガレス・オーウェン	○	5/5
イアン・キース・グリフィス（非執行取締役）		4/5
ジャナ・アンドネグイ・セフナロワ	○	5/5

（注1） 持続可能性部長、渉外部長、人事部長を含む経営陣のメンバー及び会社秘書役は、独立の外部コンサルタントの代表者とともに、持続可能性委員会の業務に関連する事項に関する議事項目を提出し、概要を説明するために持続可能性委員会の会議に出席した。

当会計年度中及び2026年5月28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	・ 脱炭素化戦略及びその達成状況の継続的な監視について精査した。 ・ 本管理会社の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、ステークホルダーの関与、透明性及び報告に関する進捗状況を監督した。 ・ 長期インセンティブ報奨のための炭素強度削減目標を報酬委員会に推薦した。
投資家及びステークホルダーの関与	・ 投資家との対話全体を通じてESGに関する積極的なコミュニケーション及び統合を維持した。 ・ ESG戦略とステークホルダーの期待との整合性について検討した。 ・ ステークホルダーの関与に関する方針について精査した。
持続可能性イニシアチブ及び実行	・ エネルギー効率、グリーン調達及びカーボン・インセットの実施に関する行動計画を承認した。 ・ 気候関連のリスク及び機会の特定と定量化を含む気候弾力性措置を監督した。 ・ 本管理会社のコミュニティ・イニシアチブについて精査し、チャリティ・コミュニティ参加プログラムに基づくプロジェクト資金提供を承認した。 ・ 事業全体を通じたAI能力とAIの展開について協議し、教育機関との連携を通じて経営陣のAIに関する意識を向上させた。
ガバナンス、報告及び監督	・ 委員会の権限書面について精査し、その変更について取締役会に推薦し、承認を求めた。 ・ 本管理会社の組織のカルチャーと本管理会社の戦略及び価値観の整合性について精査し、監視し、支援した。 ・ 本管理会社の戦略を支援するための人材管理、承継計画、リーダーシップ開発、将来スキルのトレーニングについて精査した。 ・ 上級管理職及び従業員のための多様性、公平性及び包摂性に関する方針について精査した。 ・ 持続可能性部門のリソースについて精査した。 ・ 責任ある投資に関する方針について精査した。 ・ 主要な主要なサステナビリティ指数における業績を評価した。 ・ 2026年3月期持続可能性報告書及び持続可能性関連開示事項について取締役会に推薦し、承認を求めた。 ・ 2026年3月期の持続可能性報告書及びESGデータ・コンペンディウムに記載されている主要な業績メトリクスに関してアーンスト・アンド・ヤング及び香港品質保証局が発行した独立のESGデータ保証報告書を精査した。

当委員会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、2026年5月28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、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）リミテッドを本受託会社として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、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している。

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

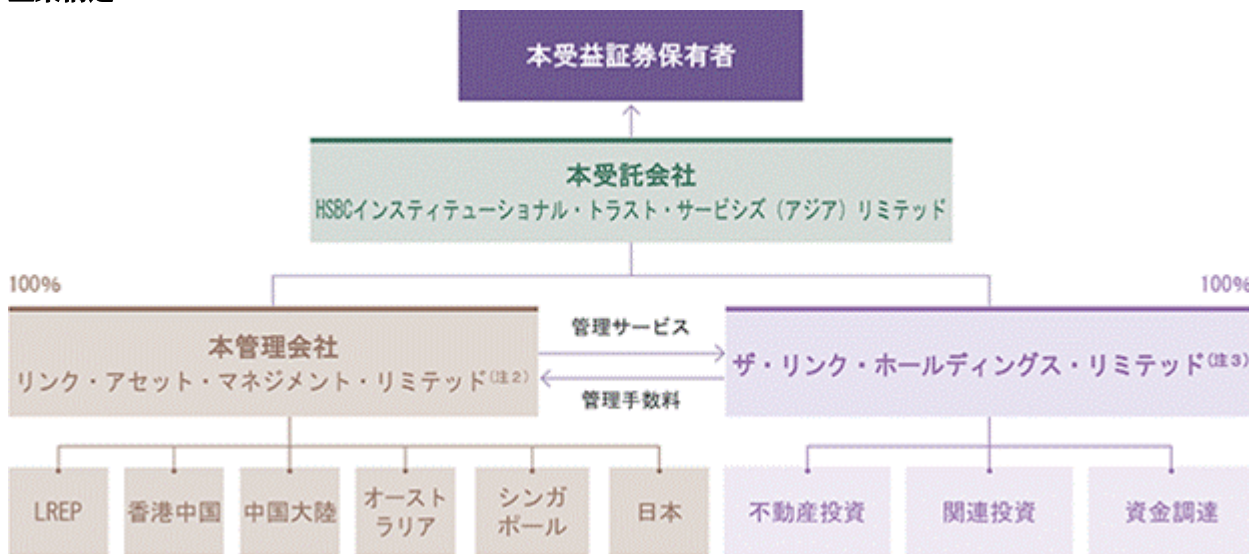
本受託会社は、香港受託者規則（香港法第29章）の第77条に基づく信託会社として登録されており、香港証券先物委員会が認定する集団投資スキームのための受託業務を提供する規制対象活動を行うための免許（第13種）を香港証券先物委員会から付与されている。本受託会社は本管理会社から独立して運営されており、本ファンドのすべての資産を、専らすべての本受益証券保有者の利益のために信託として保有している。

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。

2026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、香港不動産投資信託コード、香港証券先物規則、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、2026年3月31日現在における本ファンドの主たる子会社は、本書の連結財務書類の注記32に記載されている。本受託会社は、すべての本受益証券保有者に代理して、本管理会社及びザ・リンク・ホールディングス・リミテッド（本ファンドのすべての資産を保有している。）の双方の単独の所有者となっている。本受益証券は、これら2つの企業に係るステープル持分を表章している。

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

2026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密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2026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るべきではない。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。

さらに本管理会社は、上場規則、香港証券先物規則の内部情報に関する規定及びコンプライアンス・マニュアルによって要求されるとおり、本ファンドの中間及び期末の業績発表の作成、並びに企業取引又は内部情報の処理に従事す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の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。会社秘書役は、潜在的な内部情報の評価に関する上級管理職、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及び監査人の責任

取締役は、2026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。

監査人の変更及び再任、並びに監査人報酬

監査リスク管理委員会は、本ファンドの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、KPMGは、2025年度年次総会の終結をもってPwCが退任した直後に本ファンドの監査人に就任した。

KPMGの再任を提案するにあたり、監査リスク管理委員会は、KPMGの監査の質及び業務の有効性、市場の傾向に対する現在の報酬水準並びに独立性を考慮した。監査リスク管理委員会は、2027年3月期における本ファンドの社外監査人としてKPMGを再任することを取締役に提案した。

当会計年度においてKPMGから提供された監査サービスは、監査リスク管理委員会による精査と推薦を経て、取締役会の承認を受けた。非監査サービスについて、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、事前承認額及び限度額を設定している。本管理会社は、KPMGが提供した税務及びその他の顧問サービスが本ファンドの財務書類の監査業務におけるKPMGの客観性又は外観上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、主として税務及びその他の顧問サービスが含まれる。2026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、KPMG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。

2026年3月期中間報告書以後の取締役の経歴情報の更新

- ・ ジャナ・アンドネグイ・セフナロワ氏は、2026年2月1日付でヴァンテージ・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・ディレクターを退任するとともに、同社の上級コンサルタントに就任した。
- ・ バリー・デヴィッド・ブレイキー氏は、2026年2月11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）（CCリアル・インターナショナルGmbH（CC Real International GmbH）の投資先企業）の非執行会長に就任した。
- ・ エンークウォク・セアト・モエイ氏は、2026年2月27日付でパークウェイ・ライフ・リアル・エステート・インベストメント・トラスト（Parkway Life Real Estate Investment Trust）（シンガポール証券取引所に上場されている。）の管理会社であるパークウェイ・トラスト・マネジメント・リミテッド（Parkway Trust Management Limited）の監査リスク委員会の委員長に就任した。

- ・ アン・クン・イェン・ユン・チー氏は、2026年5月1日付でMKS PAMP（ホンコン）リミテッド（MKS PAMP（Hong Kong）Limited）の取締役会の会長に就任した。

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関する情報

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%以上の保有者として登録されている本受益証券保有者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%以上の保有者として登録されている本受益証券保有者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%以上の保有者として登録されている本受益証券保有者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。
- ・ 取締役（執行取締役を除く。）の三分の一、又は取締役の人数が3名若しくは3の倍数でない場合には、三分の一以下で三分の一に最も近い数の取締役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、取締役（執行取締役を除く。）の三分の一、又は取締役の人数が3名若しくは3の倍数でない場合には、三分の一以下で三分の一に最も近い数の取締役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

2026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すべての取締役の任用契約は、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ができる。

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30において開示するものを除き、本ファンドの事業に関連する重要な取引、取決め又は契約であって、本管理会社が当事者であり、かつ直接又は間接を問わず、取締役が実質的な利益を有するものは、当会計年度の末日においても、当会計年度中のいずれの時点においても存在しない。

当会計年度中に、本管理会社は、取締役との間に、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、2025年3月31日に終了した会計年度に係る最終分配金及び2025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19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

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な保証を受けら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の持続可能性委員会は、選考委員会の提案に基づき、旗艦的なチャリティ・コミュニティ参加プログラム（Charity and Community Engagement Programme）（CCEP）である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16百万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、訓練及び育成、並びに持続可能な生活と環境に配慮した取組みの支援を通じて本ファンドの不動産周辺のコミュニティの持続可能な開発を推進するリンク共存計画の目的に合致している。

本信託証書に基づき、本ファンドは直近の会計年度における不動産純利益の0.25%を超えない金額を、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。当該規則は本管理会社のウェブサイトで参照可能である。

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90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104,041口の本受益証券を総額4.03百万香港ドルの対価で購入した。2026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	2025年 4月1日 時点残高	当会計 年度に おける 付与	当会計 年度に おける 権利確定	当会計 年度に おける 取消	当会計 年度に おける 失効	2026年 3月31日 現在残高	当会計 年度に おける 計上額 (千香港 ドル)	2026年 3月31日 までの 計上額 の合計 (千香港 ドル)	付与日の直前 の本受益証券 の終値 (香港 ドル)
参加者（合算）										
2024年 9月2日	2024年9月2 日～ 2025年9月1日	29,126	-	(28,148)	(978)	-	-	532	1,156	36.90
2025年 9月1日	2025年9月1 日～ 2026年9月1日	-	24,517	-	-	(432)	24,085	585	585	41.44

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16,542,558口であり、その内訳は、（i）2025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、2025年8月4日付で1口当たり42.489香港ドルの発行価格で新規発行された4,953,213口、及び（ii）2025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、2025年12月31日付で1口当たり34.628香港ドルの発行価格で新規発行された11,589,345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、2026年3月31日現在の発行済本受益証券口数2,598,939,023口（本自己受益証券を除く。）に対し、約0.64%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。

2025年3月31日現在、本手取金のうち123億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）31億香港ドルは、資産取得及び投資のために配分された。

2026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 目論見書に 記載されている 本手取金の予定使用額 (十億香港ドル)	2025年3月31日現在 の未使用の本手取金 (十億香港ドル)	2026年3月31日に 終了した会計年度 中の本手取金の 実際の使用額 (十億香港ドル)	2026年3月31日現在 の未使用の本手取金 (十億香港ドル)
2023年に期限が到来 するバンク・ローンの 返済	7～8	－	－	－
2024年1月1日以後 に満期となるリボル ビング信用枠の返済	1～2	－	－	－
将来の投資機会の追 求（配分されるまで の間、銀行及び／又 は金融機関に短期条 件で預金されるか、 或いは本管理会社の 財政管理方針に合致 し、香港不動産投資 信託コードを遵守す る方法により別段に 使用される。）	8.5～10.5	6.2	約6億香港ドルを、 オーストラリアにお けるロジスティクス 資産の取得に対する 資金供給のために使 用した。	将来の投資又は取得の 機会に備えて、残余の 手取金約56億香港ドル を当社の財政管理方針 に従って使用した。
合計	18.5	6.2	0.6	5.6

本ファンドの上場有価証券の購入、売却又は償還

当会計年度中に本管理会社は、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1,766,667口の本受益証券を約75.16百万香港ドルの対価総額（費用を除く。）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28,148口の本受益証券を約1.16百万香港ドルの対価総額（費用を除く。）により購入した。

当会計年度中に本自己受益証券の売却、移転又は消却は一切行われなかった。2026年3月31日現在、本ファンドは17,336,700口の本自己受益証券を保有しており、かかる本自己受益証券は、適用される規則及び規制に従って使用す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。）。

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（本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

2026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（本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 本受益証券保有者（人）	保有されている 本受益証券の総数（口）	割合（％）
0～1,000口	5,315	3,222,683	0.12
1,001～5,000口	11,055	26,529,686	1.02
5,001～10,000口	1,572	10,931,730	0.42
10,001～100,000口	885	22,156,996	0.85
100,001口以上	88	2,536,097,928	97.59
合計	18,915	2,598,939,023	100.00

2026年3月31日現在、HKSCCノミニーズ社は2,513,479,262口（発行済本受益証券（本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。）。

2026年3月31日現在の本受益証券の終値の1口当たり36.02香港ドル及び発行済本受益証券口数2,598,939,023口（本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936億香港ドルである。さらに詳細な情報は、本書の連結財務書類に対する注記25に記載されている。

一般投資家による保有分

2026年3月31日に終了した会計年度を通じて、及び2026年5月28日まで、本ファンドは、その発行済本受益証券総数（本自己受益証券を除く。）の25％以上が一般投資家による保有分であるという要件を引き続き満たしている。

2026年3月31日現在、

- ・ 本ファンドの発行済本受益証券総数（本自己受益証券を除く。）の99.91％が一般投資家によって保有されている。

- ・ 本受益証券の所有権の構成（注１）は以下のとおりである。

本受益証券保有者の氏名／グループ	本受益証券 保有口数	発行済本受益証券 総数に占める概算 比率 (注２) (%)
(A) 上場規則に基づく「一般投資家」でない本受益証券保有者		
1. 本管理会社の取締役		
－ン・コック・ション（執行取締役兼最高財務責任者）	652,407	0.0251
－イアン・キース・グリフィス（非執行取締役）	223,021	0.0085
－クリストファー・ジョン・ブルック （会長代理兼独立非執行取締役）	53,812	0.0020
－ジェニー・グ・ジアリン（独立非執行取締役）	14,861	0.0005
－アン・クン・ユン・イェン・ユン・チー （独立非執行取締役）	5,199	0.0002
－メリッサ・ウー・マオ・チン（独立非執行取締役）	6,765	0.0002
2. 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 （本管理会社の取締役である者を除く。）並びに／又はその近親者	1,251,898	0.0481
(B) 上場規則に基づく「一般投資家」である本受益証券保有者		
香港証券先物規則第15節に従って自己の持分を開示している者		
－ブラック・ロック・インク（BlackRock, Inc.）	208,710,117	8.0305
その他の本受益証券保有者	2,388,020,943 (注３)	91.8849
合計	2,598,939,023	100.0

（注１） 上表は、香港証券先物規則第15節に基づいて提出された持分開示通知（DI通知）において開示された情報、及び2026年３月31日までに本管理会社が受領したその他の関連情報に基づき、かかる一切のDI通知において開示された情報又は本管理会社が受領した情報が正確かつ完全であると仮定して作成されたものである。

（注２） 概算比率（小数第５位以下切り捨て）は、2026年３月31日現在の発行済本受益証券総数2,598,939,023口（本自己受益証券を除く。）に基づいて算出された。

（注３） この数値は、発行済本受益証券総数と、上表に列挙されている特定の本受益証券保有者又は本受益証券保有者のグループのすべてが保有する本受益証券の総和との間の差として算出されたものである。

子会社の取締役

本管理会社の取締役

当会計年度中から2026年5月28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
- ・ ン・コック・ジョン
- ・ ジョン・ラッセル・ソーンダース
- ・ 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・クォク・セアト・モエイ
- ・ ジェニー・グ・ジアリン
- ・ アン・クン・ユン・イエン・ユン・チャー
- ・ メリッサ・ウー・マオ・チン

当会計年度中に、ジョン・ラッセル・ソーンダース氏が取締役に就任し、ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ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2026年5月28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
アレクサンダー・アウ	○	○
チア・ホイースン・エリナ	○	
ジョヴェン・チュア・ジエイ	○	
グレゴリー・ロバート・チャブ（注1）	○	
エマニュエル・レジス・ファルシス	○	
ゲーリー・フォク・イップ・サン	○	
ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ（注1）	○	
クリスティン・ルイーズ・ケリー	○	
ミラン・シャンティライ・カトリ	○	
ウィリアム・ライ・ホン・ミン（注1）	○	
アニー・リー（注1）	○	
チャールズ・リヨン・キット・サン（注1）		○
リヨン・ワイ・サム・ウィルソン	○	
リリアン・リー・ウェイ	○	
キャサリン・ロー・ヤン・ケイ	○	
マイケル・ルイ・ウィン・イップ		○
ジェフ・マウ・クォク・シヨン	○	○
ジュリアン・アンソニー・メネガッツォ	○	
ドノヴァン・ン・ブーン・ホア	○	
キース・ン・マン・ケウン	○	
ン・コック・シヨン（注2）	○	○
ジョン・ラッセル・ソーンダース（注2）	○	
フランシス・シートー・オイ・シップ	○	
ジュリア・シェン・イエ	○	
ロナルド・タム・セン・ユム	○	
ウォーレン・アンドリュース・トムソン	○	○
ケネス・タイ・ルン・ウォン（注1）	○	○
リリー・シン・リーロン	○	
ジョニー・ヤウ・チュン・イェン（注1）		○
ブレンダ・イップ（注1）	○	
レベッカ・チョウ・ジン（注1）	○	
ハイケン・ズー（注1）	○	

（注1） 2026年5月28日現在、すでに本ファンドの特別目的事業体又は本管理会社の子会社の取締役／代理取締役ではない。

（注2） 2026年5月28日現在、本管理会社の取締役である。

不動産の取得及び処分

当会計年度中に本管理会社は、本管理会社が管理するプライベート投資ビークルに代理してオーストラリアのシドニーにおけるロジスティクス資産を121.5百万豪ドルの対価で取得し、当該取引は2025年10月24日付で完了した。当該資産の対価は本ファンドの総資産価値の1%未満であり、当該取引に関して上場規則の第14章に基づく適用比率はすべて5%を下回っている。従って、香港不動産投資信託コード及び上場規則の第14章に基づくいかなる発表も義務付けられていない。

上記で開示されたものを除き、当会計年度中に本ファンドの重要な資産の取得又は処分は一切行われなかった。

2026年3月31日現在、本ファンドのポートフォリオは155件の資産（香港における130件の資産、中国大陆における12件の資産、オーストラリアにおける10件の資産、シンガポールにおける2件の資産並びに英国における1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33を参照のこと。

当会計年度終了後の2026年4月8日付で本管理会社は、シンガポールに位置する商業用不動産のスイング・バイ@トムソン・プラザ（Swing By @ Thomson Plaza）に係る不動産持分を250百万シンガポールドルの当初対価（取引完了時の調整あり）で売却することについて合意した。当該資産の対価は本ファンドの総資産価値の1%未満であり、当該取引に関して上場規則の第14章に基づく適用比率はすべて5%を下回っている。従って、香港不動産投資信託コード及び上場規則の第14章に基づくいかなる発表も義務付けられていない。

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受諾され、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。2026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。2026年4月に香港建設局は入居許可書を発行した。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）2026年3月31日現在の本ファンドの総資産価値（2026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0.73%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) 2026年3月31日までの本開発の発生済開発費は15.1億香港ドルであり、推定開発費の約95%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、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

2026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（2026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2.50%を占めており、従って、上限値の範囲内である。

主要な不動産会社／不動産アドバイザー

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

名称	業務の内容	手数料／顧問料 (百万香港ドル)	関連費用に 占める割合 (%)
セントリ・ピーティール・リミテッド (Scentre Pty Limited)	リース仲介	6.6	24.7
CBREリミテッド (CBRE Limited)	リース仲介	5.2	19.4
ジョーンズ・ラング・ラサール (Jones Lang Lasalle)	リース仲介	4.4	16.3
インヴェスタ・アセット・マネジメント・ピーティール・リミテッド (Investa Asset Management Pty Limited)	リース仲介	2.7	10.0
博閏房地產諮詢（上海）有限公司	リース仲介	2.1	7.7

主要な請負業者

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

名称	業務の内容	業務請負 支払金額 (百万香港ドル)	関連費用に 占める割合 (%)
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 メンテナンス	269.1	9.0
シナージス・マネジメント・サービスズ・リミテッド (Synergis Management Services Ltd)	不動産管理業者	150.0	5.0
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	106.6	3.6
ワイホン・エンバイロメンタル・サービスズ・リミテッド (Waihong Environmental Services Ltd)	清掃サービス	82.9	2.8
ガーディアン・プロパティ・マネジメント・リミテッド (Guardian Property Management Ltd)	セキュリティ・ サービス	75.4	2.5

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13.4%及び約4.8%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22.9%及び約9.0%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（58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り、同社の指名委員会の委員長、並びに報酬委員会及びESG委員会の委員である。同氏はまた、ザ・オックスフォード・サイエンス・パーク・リミテッド（The Oxford Science Park Limited）の会長である。

オーウェン氏は、不動産投資開発セクターにおいて35年を超える経験を有している。同氏は、2021年から2025年10月までセラー・プロパティ・グループ（Sellar Property Group）の会長を務めていた。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・ラサル（Jones Lang LaSalle）及びラサル・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。

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

ン・コック・ション氏（54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、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。ン氏は、本管理会社の企業部門を指揮している。

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

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

ン氏は、シンガポールの南洋理工大学（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。

執行取締役兼最高投資責任者**ジョン・ラッセル・ソーンダース（John Russell SAUNDERS）氏**

ジョン・ラッセル・ソーンダース氏（60歳）は、2026年1月から本管理会社の執行取締役及び財務投資委員会の委員を務めている。同氏は2024年3月から本管理会社の最高投資責任者を務めている。同氏は、ポートフォリオの資産管理、並びに投資戦略及び第三者資本提携に重点を置いて取り組んでいる。ソーンダース氏は、香港証券先物規則に定める本管理会社の責任役員の一人であり、本ファンドのいくつかの子会社の取締役を務めている。

ソーンダース氏は30年以上にわたって香港に拠点を置き、その期間中に不動産業界において深い経験を積み重ね、アジア太平洋地域にわたる投資及び資産管理の分野で優れた実績を築いた。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。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）のポートフォリオ・マネージャー、並びに同社のグローバル不動産投資委員会の委員を過去に務めていた。

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、同社のアジアン・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、同社のアジアン・プロパティ・ファンドを立ち上げ、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、香港、シンガポール及びその他のアジア諸国における数件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。

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（71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。同氏は王立英国建築家協会及び香港建築士協会（The Hong Kong Institute of Architects）のフェローである。同氏は、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）、ペニリュー・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（57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・ピーティールワイ・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（48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.）の上級コンサルタントである。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）の共同設立者兼顧問である。

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24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（66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・ピーティエーワイ・リミテッド（Madigan Capital Pty Ltd）（CCリアル社の投資先企業）の非執行会長である。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・ピーティエーワイ・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 Practicing 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

エンークウォク・セアト・モエイ（ENG-KWOK Seat Moey）氏

エンークウォク・セアト・モエイ氏（67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、パークウェイ・ライフ・リアル・エステート・インベストメント・トラスト（Parkway Life Real Estate Investment Trust）（シンガポール証券取引所に上場されている。）の管理会社であるパークウェイ・トラスト・マネジメント・リミテッド（Parkway Trust Management Limited）の独立取締役並びに監査リスク委員会の委員長及び指名報酬委員会の委員である。加えてエン氏は、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・ディステインギッシュト・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（57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（63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MKS PAMP（ホンコン）リミテッド（MKS PAMP (Hong Kong) Limited）の取締役会の会長である。同氏はまた、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（59歳）は、2023年4月より本管理会社の独立非執行取締役に就任している。同氏はまた、本管理会社の監査リスク管理委員会の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、これらの委員会には、香港特別行政区の法律改革委員会（Law Reform Commission）、司法人員給与及び執務条件常務委員会（Standing Committee on Judicial Salaries and Conditions of Service）、離職公務員就職申請諮問委員会（Advisory Committee on Post-service Employment of Civil Servants）、規律人員給与及び執務条件常務委員会（Standing Committee on Disciplined Services Salaries and Conditions of Service）、不動産仲介業者監督局（Estate Agents Authority）が含まれる。

ウー氏はイングランド及びウェールズのチャータード・アカウンタント協会並びに香港公認会計士協会のフェローである。同氏は英国のバーミンガム大学において商学士（会計）の学位を取得している。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

執行取締役兼最高財務責任者

ン・コック・ション氏

執行取締役兼最高投資責任者

ジョン・ラッセル・ソーンダース氏

上級管理職

マネージング・ディレクター―渉外担当

デヴィッド・マイケル・アシュトン (David Michael ASHTON) 氏

アシュトン氏（41歳）は、本管理会社の主要な企業ステークホルダー（投資家、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。）との関係を監督している。アシュトン氏はまた、本管理会社の投資家向け広報活動、マーケティング、ブランド及び戦略的パートナーシップの取組みを監督し、本管理会社のブランド、ステークホルダーの関与、コミュニティとの連帯の強化につなげている。

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―資産管理及び地域センター担当**エマニュエル・レジス・ファルシス（Emmanuel Regis FARCIS）氏**

ファルシス氏（54歳）は、香港、中国大陸、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。同氏はまた、本グループの資産管理部門、リーシング部門、プロジェクト及びエンジニアリング部門、並びに不動産及び駐車場管理部門を指揮監督している。

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、中国大陸、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―財務担当**キース・ン・マン・ケウン（Keith NG Man Keung）氏**

ン氏（54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を務めている。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であり、本ファンドのいくつかの子会社の取締役である。

ン氏は、金融、会計、財政、不動産及びITの分野で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、ホンコン・ランド・グループ（Hongkong Land Group）、ハチソン・ワンポア・プロパティ・グループ（Hutchison Whampoa Property Group）、スタンダード・チャータード・バンク等の著名な不動産及び銀行グループにおいて様々な管理職を歴任した。同氏は、過去12年間にわたって香港公認会計士協会（HKICPA）のいくつかの委員会で委員を務めており、2024年から企業金融委員会（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、ACCAのフェロー・メンバーであり、CFA資格保有者である。

投資部長（香港及びシンガポール担当）**ロナルド・タム・セン・ユム（Ronald THAM Seng Yum）氏**

タム氏（56歳）は、香港及びシンガポールの投資事業を指揮し、これらの市場における投資活動を本グループの投資戦略に合致するように推進することについて責任を負っている。2022年4月の本管理会社への参加以後、同氏は多くの戦略的イニシアチブに従事してきた。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、並びにコーポレート・バンキング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、中国大陆、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、並びにその他の小委員会の委員を務めている。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。

シンガポール地域センター長**チア・ホイースン・エリナ（CHIA Hui-Sun Ellina）氏**

チア氏（52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、及び事業運営の分野を横断する統合型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、シンガポールのポートフォリオの成長と業績の推進について責任を負っている。

チア氏は、不動産業界において25年を超える経験を有し、資産及び不動産管理、並びにシンガポール及び日本におけるポートフォリオ及びファンド管理の分野の広範な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）の資産管理担当取締役を務めており、同社において資産業績の推進、資産改善計画の指揮、大規模な商業ポートフォリオのための戦略的ポートフォリオ計画策定の監督に従事した。同氏は過去にキャピタランド（CapitaLand）社の資産管理担当副社長の役職を務め、不動産投資信託及び不動産投資信託以外の資産の業績の監督に係る責任を負っていた。

同氏はキャリアの初期に3年間にわたって日本に拠点を置き、プライベート・リテール・ファンドの管理に携わり、その期間中、レンドリース・ジャパン（Lendlease Japan）に18ヶ月間出向し、不良債権の買取に従事した。

チア氏は、シンガポールの南洋理工大学（Nanyang Technological University）において経営学（マーケティング）の学士号（優等）を取得している。

中国大陸地域センター長**リリアン・リー・ウェイ（Lilian LI Wei）氏**

リー氏（42歳）は中国大陸地域を監督し、商業及びロジスティクス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。

リー氏は2022年6月に本管理会社に参加した。同氏は、不動産業界において20年近くの経験を有し、投資、資産管理及び資金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、キャピタランド／アセンダス（CapitaLand/Ascendas）社の投資担当取締役／副統括マネジャーを務め、投資ライフサイクル全体（産業用不動産及びロジスティクス不動産に関するディール・ソーシング、資本展開及び資産管理を含む。）について責任を負っていた。同氏はまた、資金調達及び投資家向け広報活動において重要な職責を果たしていた。その以前に同氏は、ティッシュマン・スパイヤー（Tishman Speyer）、メープルツリー（Mapletree）、ジョーンズ・ラング・ラサール（Jones Lang LaSalle）等、その他の国際的な不動産会社に勤務していた。

リー氏は、CFA協会認定証券アナリスト（Chartered Financial Analyst）（CFA）資格保有者である。同氏は上海交通大学において金融専攻のMBAを取得し、復旦大学において経済学士を取得している。

本管理会社の事業

本管理会社は、本受託会社から独立して運営を行い、本受益証券保有者の利益のため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、暫定的な指導体制の下、本管理会社の議長委員会の支援を受けた執行取締役、すなわち最高財務責任者及び最高投資責任者が主導する経営陣に委任される。執行取締役は、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。執行取締役は、取締役会に報告を行う。

本管理会社の最高財務責任者は、取締役会に報告し、財務、法務、情報技術、人事及び投資家向け広報を含むすべての企業機能を主導し、財務管理及び報告を監督し、並びに取締役会及び経営陣の意思決定（予算及び計画のプロセスを含む。）を支援するために資本管理及び事業分析を推進し、最高投資責任者が作成した財務モデル及び事業計画を検証及びレビューする。

本管理会社の最高投資責任者は取締役会に報告し、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、本管理会社の投資プロセスに責任を負い、ポートフォリオの最適化、取得、売却及び価値創造イニシアチブを含む本管理会社の投資及び資産管理機能を統括し、本管理会社の第三者資本提携を拡大する。

本管理会社が締結する重要な契約並びにその他の書類及び情報

本不動産に関連して使用されるサービス及び資産に関連する契約

管理契約

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

任用契約

本管理会社は、本管理会社の最高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6ヶ月前に書面で通知することにより終了することができる継続的契約である任用契約を締結した。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。2026年8月31日現在、ン氏が最大で1,096,412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、2027年6月30日、2028年6月30日及び2029年6月30日に失効する。

本管理会社は、本管理会社の最高投資責任者であるジョン・ラッセル・ソーンダース氏（以下「ソーンダース氏」という。）と、本管理会社又はソーンダース氏のいずれかが6ヶ月前に書面で通知することにより終了することができる継続的契約である任用契約を締結した。ソーンダース氏の報酬（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。ソーンダース氏はまた、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。2026年8月31日現在、ソーンダース氏が最大で1,097,853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、2027年6月30日、2028年6月30日及び2029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）合弁契約で認められている限りにおいても、本管理会社及び本受託会社は、その時々における本ファンドの各特別目的事業体をして、各会計年度におけるかかる特別目的事業体の利益のすべてを（又は、該当する場合には、合弁契約に明示されている最少額を）、直接的に又は間接的に、本ファンドに対して分配せしめる（その設立準拠法の法令により許諾されている場合）ために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（i）貸倒引当金及び貸倒引当金の戻入益を含む未実現不動産再評価利益及び損失、（ii）プラス計上されたのれん（借方計上）及び／又はマイナス計上されたのれん（貸方計上）、（iii）関連投資（本信託証書に定義する。）、不動産及び／又は特別目的事業体が保有する不動産の処分に関する実現利益及び損失、（iv）金融商品の公正価値利益及び損失、（v）不動産再評価変動に関する繰延税額負担／資産、（vi）その他の主要な現金以外の利益及び損失、及び（vii）本ファンド（及び／又はそのいずれかの子会社）が直接若しくは間接に所有し若しくは使用している不動産及び／又は不動産関連資産（本信託証書に定義する。）、並びにその賃貸借物件の改良費並びにその付属の機械、設備及び前述のものに関連するその他の資産の減価償却費の加算（分配のために利用可能な現金は当該会計原則に基づく。）による影響を意味する。疑義を避ける為に付言すると、本調整には、合併事業体（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7月／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、2025年9月30日に終了した6ヶ月間及び2026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。

2026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。

- ① 本信託証書の規定に従い、本ファンドは香港不動産投資信託コード（香港証券先物委員会により免除された場合を除く。）及び上場規則において適用ある投資規制（もしあれば）、香港法及び本信託証書に抵触する結果となる運用は一切行わないものとする。
- ② 本ファンドは承認された投資対象又は香港不動産投資信託コードが認めるその他の投資対象にのみ投資することができる。
- ③ 本ファンドは、本ファンドの投資目的又は投資方針の範囲内で不動産開発及び関連業務の一部区画開発へ行う投資である場合を除き、空閑地に投資してはならないものとする。
- ④ 本ファンドは無限責任の引受を伴う投資対象を取得してはならない。

- ⑤ 本ファンドは不動産である各投資対象（非限定少数持分不動産を除く。）を、取得の日から（又は、本ファンドが不動産開発及び関連業務に従事する場合は、かかる投資対象に関する不動産開発及び関連業務が完了した日から）最低2年間保有するものとする。ただし、本受益証券保有者が、本信託証書の条項に従い本管理会社が招集する会議において、特別決議によりかかる投資対象の処分を承認した場合、又は香港証券先物委員会により公表されたガイドライン、方針、実務規定若しくは香港証券先物委員会が発行したその他の指導のいずれかにより随時許可される場合はこの限りではない。
- ⑥ 本ファンドは本ファンドが終了するまで本管理会社の発行済株式資本の全株式を保有するものとする。ただし、本受益証券保有者が、本信託証書の条項に従い本管理会社が招集する会議において、特別決議によりかかる株式のすべて又は一部の処分を承認した場合はこの限りではない。

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

特別目的事業体に関する以下の投資制限もまた、本ファンドに適用される。

本ファンドにとって必要又は望ましいと本管理会社が判断する場合には、本ファンドは香港不動産投資信託コードに従って特別目的事業体を法的にかつ実質的に取得し、保有することができる。この場合、本管理会社は本受託会社に対して本ファンドを代理して特別目的事業体に出資するか、又は譲渡により特別目的事業体を取得するよう指図し、本受託会社は指図に従うものとする。ただし、（i）特別目的事業体为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、ポートフォリオの最適化を継続し、投資機会、資本リサイクル及び第三者資本パートナーシップの機会の双方を評価してきたが、戦略の実行には多くの要因が条件となり、時間を要する。その結果、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。

2026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。

2026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25.6%である。2026年3月31日現在、本ファンドの借入金残高は56,291百万香港ドルである。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。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。

本ファンドは、1年以内に支払期限が到来する借入金を有している

本ファンドは、1年以内に支払期限が到来する借入金を有している。本ファンドは、全体としての財政状態は健全であり、十分な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が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る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。これにより、本ファンドの本受益証券1口当たりの分配が減少する可能性がある。また、金利の上昇は、投資家に将来の分配からのより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、本ファンドの投資決定に影響を及ぼす可能性がある。

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並びに地政学的紛争の悪化、(ii) 現地の不利な市場状況及び投資マインド、(iii) 不動産のテナント、買主及び売主の財務状況、(iv) 債務による資金調達の利用可能性の変化、(v) 為替、金利及びその他の運営費の変動、(vi) 環境法令、都市計画法、税法及び会計法並びにその他の政府規制及び政策の変更、(vii) 未公表若しくは未発見の環境問題を含んだまま取得した不動産であって、汚染された土地に存在するか、又はそれに関して十分な引当金が積立てられていないものに関して発生した環境に関する請求、(viii) エネルギー価格の変動、(ix) 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、(x) 競争又はスペースの供給過剰若しく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、(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。

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建設コスト、（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ったり、好条件で本不動産を貸し出すことができなかったりした場合、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（テナントが本貸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）満期前に本貸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、賃金インフレ及びエネルギー価格の変動が含まれるが、これらに限定されない。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又は投資持分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、本来その資産又は投資対象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。

本ファンドの関連投資における投資戦略には一般的なリスクがある。

本ファンドの投資戦略には、香港不動産投資信託コードに基づき随時許容される金融商品への投資が含まれ、これには（i）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。）が含まれる（ただし、これらに限定されない。）。関連投資は、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。

さらに、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。

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

上述のリスクは、関連投資（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ー本ファンドは不動産投資の非流動性により悪影響を受ける可能性がある。」を参照のこと。）。従って、本ファンドが現在又は将来のいずれかの時点で本不動産を売却できるという保証はなく、又は、かかる売却において実現可能な価格がかかる本不動産の現在価値又は本ファンドが購入者に支払う価格を下回らないという保証はない。

鑑定分析が本ファンドの投資を表すものではないと判明する可能性がある。

本独立不動産鑑定士は、2025年及び2026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（加えて、現地の評価基準が要求する海外不動産については、割引キャッシュ・フロー法を採用した。）。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、2026年3月31日現在、本ファンドの保有物件の73.4%が香港、13.7%が中国本土、12.9%がシンガポール、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。

住宅公団不動産に課された制限的約定は、本ファンドの資産及びポートフォリオ戦略に影響を及ぼす可能性がある。

本ファンドが所有する住宅公団不動産には、制限的な約定が課せられていた。当該制限的な約定とは、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保するためにこれらの住宅公団不動産に担保を設定しようとした場合、このような柔軟性のなさが借入金の条件に反映される可能性もある。

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

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

シンガポールの一部の不動産は、一定の開発管理の対象となっている

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

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

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

本受益証券の価格は多くの要因に左右され、下降する可能性がある。

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

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

本書の見通しの記載が不正確と判明する可能性がある。

本書には本ファンドの見通しの記載が含まれている。このような見通しは、本ファンドの将来の業績及び発展についての本管理会社の現在の見解であり、実際の実績は既知及び未知のリスク、不確定要素及びその他の要因にさらされ、本ファンド又は本管理会社の実際の業績、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、時折充分な純営業利益を上げることができなかつたり、又は本ファンドがタイムリーにかつコスト効率よく市場から資金の借入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、2026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。

2026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60.0%となっている（金利スワップ契約によりヘッジされているエクスポージャーを含む。）。

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

本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。

2026年3月31日に終了した会計年度において、本ファンドは、16,542,558口の本受益証券を新規発行し、その内訳は、（i）2025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2025年8月4日付で新規発行された4,953,213口の本受益証券、（ii）2025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2025年12月31日付で新規発行された11,589,345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に開示するよう、定められた状況において一定の者に要求する規定が含まれている。ある者が本信託証書の中の持分開示規定を遵守していないと本管理会社が考える場合、本管理会社は、その絶対的裁量により、その者が持分を有するか、若しくは有すると考えられる本受益証券の全部又は一部につき一定の措置をとることができる。かかる措置には、対象となる受益証券にかかる議決権の停止、分配支払の停止、登録の停止又はその全部若しくは一部の譲渡の登録の却下、並びにかかる違反の日毎に支払われるべき管理料の日割での賦課が含まれる。

本受益証券が香港証券取引所から上場廃止されることもある。

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

(2) 投資リスク管理

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

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

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

取締役会は、独立非執行取締役である会長が指揮する。執行取締役であり取締役会に報告する最高財務責任者及び最高投資責任者は、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。取締役会会長と最高財務責任者／最高投資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戦略・リスク管理部門長の支援を得て、内部統制及びリスク管理事項を監督する。

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

4 【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当なし。

(2) 【買戻し手数料】

本受益証券保有者は、自らの本受益証券の償還を求める権利を有さない。

香港証券先物委員会は、2008年1月31日、香港証券先物委員会に認可された香港不動産投資信託が市場において自己の受益証券を買い戻すことを許可する配布物を発行した。2026年7月15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、2027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。

2026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2,292.3百万香港ドルであった。

本受託会社に支払う手数料

本受託会社は、本管理会社と本受託会社が合意した額で、かつ承認鑑定士又は適用ある場合には合弁事業体の鑑定士（以下「合弁鑑定士」という。）が作成した直近の年次鑑定報告書によって決定された、関連する不動産の直近の不動産評価額の（a）（香港に所在する過半数持分不動産の場合及びいずれかに所在の少数持分不動産の場合）年率0.006%以上0.02%以下、又は（b）（香港外に所在する過半数持分不動産の場合）年率0.015%以上0.06%以下の額の報酬を、その預託財産により、固有の口座にて毎暦月の最終日から30日以内に受領する権限を有する。ただし、その最低額は、月々150,000香港ドル（又は本管理会社と本受託会社が合意するそれより低い金額）として計算され、毎月預託財産の中から後払いで支払われるものとする。特別期間に本受託会社に対して支払われる報酬は、時間ベースで計算される。本管理会社及び本受託会社がかかる最低率の引き上げによる本受託会社の報酬の増額に合意した場合、かかる引き上げは、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弁鑑定士が作成する直近の年次鑑定報告書を参照して計算される当該会計年度にかかる本受託会社の報酬の20%と同等の金額を超えないものとする。

本受託会社及び本管理会社は、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。

2026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18.2百万香港ドルであった。

（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】

①香港

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

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

本ファンド

事業所得税

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

本管理会社及び本ファンドの一定の子会社は、2026年3月31日に終了した会計年度において、香港において取引、専門業又は事業を行ったとみなされる場合には、香港において又は香港から生じる収益につき16.5%の香港事業所得税が課せられる。

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

印紙税

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

香港における不動産の取得又は処分の場合、かかる取得又は処分には、香港の印紙税が必要となる。香港の印紙税は購入価格によっては、関連する不動産の対価の価額又は価値のいずれか高い方で、4.25%を上限として課される。

投資家

事業所得税

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

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

②日本

日本の居住者又は日本法人である投資家に対する課税上の一般的取扱い、以下のとおりである。なお、以下の内容は外国金融商品市場に上場され、売買される公募の外国投資信託（所得税法第2条に規定する公社債投資信託及び公社債等運用投資信託に該当しないもの）についての2026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、2026年12月31日までの間は、復興特別所得税として所得税額に2.1%を乗じた金額が、2027年1月1日以降は、当分の間、防衛特別所得税として所得税額に1.0%を乗じた金額及び2027年1月1日から2047年12月31日までの間は、復興特別所得税として所得税額に1.1%を乗じた金額が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、2026年12月31日までの間は、復興特別所得税として所得税額に2.1%を乗じた金額が、2027年1月1日以降は、当分の間、防衛特別所得税として所得税額に1.0%を乗じた金額及び2027年1月1日から2047年12月31日までの間は、復興特別所得税として所得税額に1.1%を乗じた金額があわせて課される。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。

なお、2025年分以降、基準所得金額が3億3千万円を超える場合には、その超える部分の金額の22.5%に相当する金額から、その年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課される。また、2027年分以降は、基準所得金額が1億6千5百万円を超える場合には、その超える部分の金額の30%に相当する金額から、その年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課される。なお、この計算による税額が発生する場合、確定申告不要の選択をすることはできず、確定申告を行う必要がある。

（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、2026年12月31日までの間は、復興特別所得税として所得税額に2.1%を乗じた金額が、2027年1月1日以降は、当分の間、防衛特別所得税として所得税額に1.0%を乗じた金額及び2027年1月1日から2047年12月31日までの間は、復興特別所得税として所得税額に1.1%を乗じた金額があわせて課される。

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。2026年12月31日までの間は、復興特別所得税として所得税額に2.1%を乗じた金額が、2027年1月1日以降は、当分の間、防衛特別所得税として所得税額に1.0%を乗じた金額及び2027年1月1日から2047年12月31日までの間は、復興特別所得税として所得税額に1.1%を乗じた金額が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。

なお、2025年分以降、基準所得金額が3億3千万円を超える場合には、その超える部分の金額の22.5%に相当する金額から、その年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課される。また、2027年分以降は、基準所得金額が1億6千5百万円を超える場合には、その超える部分の金額の30%に相当する金額から、その年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課される。なお、この計算による税額が発生する場合、確定申告不要の選択をすることはできず、確定申告を行う必要がある。

（ハ） 外国子会社合算税制

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

日本の法人投資家（以下「法人投資家」という。）に対する課税

（イ） 収益分配金に係る税務

法人投資家が国内の支払の取扱者を通じて支払を受ける収益分配金（外国所得税が課されている場合にはその金額を控除した金額）に対して15%の税率による源泉徴収が行われる。2026年12月31日までの間は、復興特別所得税として所得税額に2.1%を乗じた金額が、2027年1月1日以降は、当分の間、防衛特別所得税として所得税額に1.0%を乗じた金額及び2027年1月1日から2047年12月31日までの間は、復興特別所得税として所得税額に1.1%を乗じた金額が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】

2026年3月31日現在				
資産の種類	用途	地域	保有総額 (百万香港ドル)	投資比率 (%) (純資産総額に対する比率)
投資有価証券		該当なし	該当なし	該当なし
投資不動産	香港における商業施設		110,352	73.521
	香港における駐車場施設		43,520	28.995
	香港におけるオフィス施設		4,491	2.992
	中国大陆における商業施設		23,733	15.812
	中国大陆におけるオフィス施設		4,313	2.873
	中国大陆におけるロジスティクス施設		1,649	1.099
	オーストラリアにおける商業施設		3,154	2.101
	オーストラリアにおけるオフィス施設		2,429	1.618
	オーストラリアにおけるロジスティクス施設		653	0.435
	シンガポールにおける商業施設		13,780	9.181
	英国におけるオフィス施設		1,482	0.987
	投資不動産合計		209,556	139.615
その他の資産			10,225	6.812
負債			(70,071)	(46.684)
非支配持分			386	0.257
合計（純資産総額）			150,096	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。

（注2） シドニーのオーチャードロード149に所在するロジスティクス物件は、第三者資金事業を通じて2025年10月24日に取得された。

過去5年間の運用実績の概要

財務データ

	2026年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル	2025年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル	2024年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル	2023年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル	2022年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル
連結損益計算書					
収益	13,938	14,223	13,578	12,234	11,602
不動産運営費	(3,708)	(3,604)	(3,508)	(3,036)	(2,826)
不動産純利益	10,230	10,619	10,070	9,198	8,776
一般管理費	(829)	(915)	(766)	(653)	(512)
投資不動産の公正価値の変動 のれんの減損	(14,491)	(16,280)	(7,361)	9,367	426
有形固定資産の減損	(44)	-	(81)	(50)	-
受取利息	65	224	551	106	98
財務費用	(1,962)	(2,096)	(2,319)	(1,754)	(1,005)
償却原価で測定する金融資産の 処分損	-	-	(5)	-	(11)
共同支配企業の純利益（損失） に対する持分	187	(419)	(627)	85	364
税引前利益（損失）（本受益証 券保有者との取引控除前）	(6,844)	(8,867)	(915)	16,299	8,136
税金	(947)	(564)	(1,548)	(1,006)	(1,229)
当期利益（損失）（本受益証券 保有者との取引控除前）	(7,791)	(9,431)	(2,463)	15,293	6,907
本受益証券保有者への 分配金支払額	(6,832)	(6,861)	(6,367)	(6,360)	(6,425)
本受益証券保有者へのニル・ペ イド・ライセンス発行額	-	-	-	(1,638)	-
	(14,623)	(16,292)	(8,830)	7,295	482
内訳：					
本受益証券保有者に帰属する 純資産の変動（本受益証券の新 規発行及び買戻分を除く。）	(13,986)	(16,292)	(10,148)	5,201	2,030
剰余金の変動から生じた額	(243)	568	1,798	2,252	(1,561)
非支配持分	(394)	(568)	(480)	(158)	13
	(14,623)	(16,292)	(8,830)	7,295	482

	2026年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル	2025年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル	2024年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル	2023年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル	2022年 3月31日に 終了した 会計年度 百万香港ドル
連結分配金計算書					
本受益証券保有者に帰属する当期利益（損失）（本受益証券保有者との取引控除前）	(7,397)	(8,863)	(1,983)	15,451	6,894
調整：					
-投資不動産公正価値の変動	13,934	16,181	7,710	(9,443)	(714)
-のれんの減損	-	-	377	-	-
-有形固定資産の減損	44	-	81	50	-
-投資不動産の公正価値の変動に係る繰延税金	(107)	(332)	458	(60)	172
-転換債のデリバティブ部分の公正価値の変動	(23)	(29)	(169)	22	(32)
-金融商品の公正価値の変動	(44)	67	82	51	(80)
-不動産及び関連資産の減価償却費及び償却費	31	31	45	60	51
-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）	139	(30)	112	180	(29)
変動分配金	-	-	-	-	146
分配可能金額合計	6,577	7,025	6,718	6,311	6,419
本受益証券1口当たりの分配金（香港セント）					
本受益証券1口当たりの中間分配金	126.88	134.89	130.08	155.51	159.59
本受益証券1口当たりの最終分配金	126.73	137.45	132.57	118.80	146.08
本受益証券1口当たりの分配金合計	253.61	272.34	262.65	274.31	305.67

		2026年 3月31日 現在	2025年 3月31日 現在	2024年 3月31日 現在	2023年 3月31日 現在	2022年 3月31日 現在
資産及び負債						
投資不動産	百万 香港ドル	209,556	220,413	235,979	237,469	212,761
その他資産	百万 香港ドル	10,225	8,764	16,335	30,450	12,955
資産合計	百万 香港ドル	219,781	229,177	252,314	267,919	225,716
負債合計 （本受益証券保有者に 帰属する純資産を除 く。）	百万 香港ドル	70,071	65,779	73,872	78,859	62,726
非支配持分	百万 香港ドル	(386)	(72)	(381)	120	302
本受益証券保有者に帰 属する純資産	百万 香港ドル	150,096	163,470	178,823	188,940	162,688
総資産に対する借入金 合計比率	%	25.6	23.1	23.5	24.2	22.0
総資産に対する総負債 比率	%	31.9	28.7	29.3	29.4	27.8
投資不動産の 評価額	百万 香港ドル	209,556	220,413	235,979	237,469	212,761
還元利回り						
-香港						
-商業施設	%	3.65-4.90	3.65-4.90	3.25-4.60	3.10-4.50	3.10-4.50
-駐車場 及び関連事業	%	3.10-5.00	3.00-5.00	2.70-4.90	2.60-4.80	2.90-5.30
-オフィス	%	3.75	3.75	3.30	3.00	3.00
-中国大陸						
-商業施設 (注1)	%	5.00-5.50	5.00-5.50	4.65-5.15	4.50-5.00	4.25-4.75
-オフィス	%	5.35	5.20	4.75	4.25	4.25
-ロジスティクス	%	5.65-5.85	5.55-5.75	5.20-5.30	5.00	5.00
-オーストラリア						
-商業施設	%	5.25-5.50	5.25-5.50	5.25-5.50	4.88-5.25	該当なし
-オフィス (注1)	%	5.38-6.75	5.38-6.75	5.00-6.25	4.50-5.25	4.40
-ロジスティクス	%	5.38	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし
-英国						
-オフィス	%	10.00	9.00	8.50	6.00	5.19
-シンガポール						
-商業施設	%	4.10-4.50	3.80-4.50	3.80-4.50	3.80-4.50	該当なし
本受益証券保有者に帰 属する本受益証券1口 当たりの純資産	香港 ドル	57.75	63.30	70.02	73.98	77.10
本受益証券1口当たり の終値	香港 ドル	36.02	36.40	33.65	50.50	67.00
時価総額	百万 香港ドル	93,614	93,999	85,937	128,969	141,383
本受益証券保有者に帰 属する1口当たりの純 資産に対する本受益証 券価格の下降幅	%	(37.6)	(42.5)	(51.9)	(31.7)	(13.1)
発行済本受益証券 口数（自己受益証券を 除く。）		2,598,939,023	2,582,396,465	2,553,845,113	2,553,845,091	2,110,193,850

（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

		2026年 3月31日に 終了した 会計年度	2025年 3月31日に 終了した 会計年度	2024年 3月31日に 終了した 会計年度	2023年 3月31日に 終了した 会計年度	2022年 3月31日に 終了した 会計年度
香港ポートフォリオ						
会計年度末現在の 月額平均賃料－商業施設	1平方 フィート 当たり 香港ドル	60.1	63.3	64.4	63.8	62.7
賃料変動率－商業施設	%	(8.2)	(2.2)	7.9	7.1	4.8
会計年度末現在の 稼働率						
-商業施設	%	97.8	97.8	98.0	98.0	97.7
-駐車場及び関連事業	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
-オフィス	%	99.6	99.2	98.2	98.2	94.0
駐車場1スペース当た り月額収入	香港 ドル	3,388	3,391	3,337	3,226	3,064
不動産純利益率	%	75.0	76.3	75.3	76.9	76.3
中国大陸ポートフォリオ						
賃料変動率						
-商業施設（注1）	%	(14.3)	(0.7)	2.8	(3.0)	14.0
-オフィス	%	(33.6)	(24.1)	(10.2)	(14.5)	(8.1)
会計年度末現在の 稼働率						
-商業施設（注1）	%	96.6	95.9	96.6	95.2	90.9
-オフィス	%	95.7	95.4	92.3	95.5	97.0
-ロジスティクス	%	97.9	97.4	96.2	100.0	100.0
不動産純利益率	%	72.1	72.7	73.2	70.4	73.5
オーストラリアポートフォリオ						
会計年度末現在の 稼働率						
-商業施設	%	99.5	99.0	99.7	96.9	該当なし
-オフィス（注1）	%	86.2	83.9	88.2	89.2	100.0
-ロジスティクス	%	23.4	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし
英国ポートフォリオ						
会計年度末現在の 稼働率－オフィス	%	94.0	93.1	93.1	93.1	100.0
シンガポールポートフォリオ						
会計年度末現在の 稼働率－商業施設	%	98.2	99.6	97.8	該当なし	該当なし
運用実績データ						
本受益証券保有者に帰 属する本受益証券1口 当たりの純資産に対す る取引価格の最大上昇 幅（注2）	香港 ドル	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	1.60
本受益証券保有者に帰 属する本受益証券1口 当たりの純資産に対す る取引価格の最大下降 幅（注2）	香港 ドル	(25.10)	(33.55)	(36.92)	(28.99)	(17.35)
本受益証券1口当たり の正味利回り （注3）	%	7.0	7.5	7.8	5.4	4.6
上場価格である10.30 香港ドルに対する正味 利回り	%	24.6	26.4	25.5	26.6	29.7

- (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45.05香港ドル（2025年度、41.50香港ドル）及び最安値である32.65香港ドル（2025年度、29.75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、2026年3月31日の終値である36.02香港ドル（2025年度、36.40香港ドル）に対する、2026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253.61香港セント（2025年度、272.34香港セント）に基づいて算出されている。

企業戦略

原点への回帰

当社は、本受益証券保有者に弾力性のある収益と成長を提供することを目的としている。当社は、アジア太平洋全域にわたる当社の主要市場、すなわち、香港、中国大陆の1級都市、シンガポール及びオーストラリアにおけるショッピングモールと駐車場の所有及び積極的な管理運営に係る長所と実績に重点を置いている。本ファンドの貸借対照表上の資本の80%以上がこの中核的な能力に投資される見通しである。さらに本管理会社は、本受益証券保有者の価値のさらなる多様化と拡大のために、第三者資本の共同所有及び／又は管理のための新たな資本パートナーシップを構築していく方針である。

当社は積極的なポートフォリオ最適化戦略の一環として、資本コストに規律ある重点を置きつつ、投資と資本リサイクルの両方の機会の評価に取り組んでいる。当社は、資産を保有することを決定するのは、現在価格でその資産を再購入することを決定するのと実質的に同じであるとの理解の下に、資産の潜在的価値を評価するための定期的なスクリーニングを行っている。短期的な需要に対して余剰の資本が存在するとみなされ、かつ、本受益証券価格が魅力的な評価を受けている場合、当社は、本受益証券保有者の収益を推進するために本受益証券の買戻しを行う。

当社は引き続き、短期的には非中核資産の売却と事業の簡素化に重点を置き、これらを優先してポートフォリオの最適化に取り組んでいる。

当社のポートフォリオ全体の5～10%前後が非中核資産と考えられており、当社は本受益証券保有者の利益と収益に重点を置いて、かかる資産を適切な時期に売却するための周到なプロセスに着手している。さらに当社は、売却から得られた資本の一部を中核的な商業用資産ポートフォリオに対する投資に配分する予定である。

当社はまた、価値が最大になっていると判断した場合に資産の売却を検討する。2026年4月に本管理会社は、ジャック・インベストメント・ピーティーイー・リミテッド（Jack Investment Pte Ltd）及びパンジー・ディベロップメント・ピーティーイー・リミテッド（Pangjwee Development Pte Ltd）との間に、シンガポールに位置する商業用不動産のスイング・バイ@トムソン・プラザ（Swing By @ Thomson Plaza）に係る不動産持分を250百万シンガポールドルの対価総額により売却する契約を締結した。この売却価格は直近の帳簿価額を上回っていることから、積極的な資産管理を通じて実現された価値が強調されるとともに、本管理会社の出口戦略における規律あるアプローチが実証されている。当該取引は2026年度第2四半期に完了する予定である。当社はスイング・バイ@トムソン・プラザの売却収入を本受益証券の買戻しの資金に充てる意向である。

当社の資産についてさらなる売却のパイプラインが進行中であり、これらの各取引を公表する際に当社は本受益証券の買戻しの意向について明らかにする予定である。このような取組みを通じて、当社は本受益証券保有者が引き続き優れた総収益を享受できるようにするとともに、本ファンドの次なる成長局面の基礎を築くことに重点を置いて取り組んでいる。

展望

事業環境は依然として複雑な状況にあるが、本ファンドはアジア太平洋地域の消費者市場の成長を利用できる地位を享受しており、優良な事業基盤、健全なバランスシート、明確な重点を設定し直した戦略、高水準のコーポレート・ガバナンス、質の高い海外投資家を惹き付ける能力を備えている。

賃料水準は安定しつつあるものの、2027年3月期における香港の商業施設ポートフォリオの賃料変動率は、賃料が現在より高い水準にあった賃貸借のサイクルがまもなく終了することを反映して、2026年3月期と概ね同水準のマイナスを維持すると予想されている。

しかしながら、当社は、人件費と一般管理費の基本的見直しにより年間200百万香港ドル超の費用節減が見込まれるとともに、財務費用を慎重に管理し、マイナスの賃料変動率の影響を部分的に相殺するために新たな収益計画を推進し、非中核資産を売却して本受益証券の買戻しを加速していることから、次の会計年度においても安定した利益を保ちつつ、1口当たりの分配金を維持することができると確信している。

本管理会社は、当社の1口当たりの分配金とその将来における成長を裏付ける堅調な利益と健全なバランスシートの確保に揺るぎない重点を置いている。当社は、特に中核事業の堅調なファンダメンタルズに基づいて、本管理会社の中長期的な業績見通しに引き続き強い確信を有している。当社はまた、市場の安定化と消費者マインドの改善の明確な兆候があると考えているが、地政学的及びマクロ経済的な不安定要因が影響を及ぼす可能性に引き続き留意している。

さらに、当社の戦略によれば、資本リサイクルは引き続き重要な優先課題となっている。当社は価値実現の機会の追求とともに、非中核資産の戦略的な処分に狙いを定めている。

事業ハイライト

全体的な財務成績

収益は2025年3月期の14,223百万香港ドルに対して2.0%減の13,938百万香港ドルとなった。不動産純利益は、主として、マクロ経済環境と小売セクターにおける逆風を反映して香港及び中国大陆における賃料変動率がマイナスになったことから、前年度の10,619百万香港ドルから3.7%減の10,230百万香港ドルとなった。

一般管理費は、組織の合理化による費用節減の結果、9.4%の減少となり、不動産純利益の実績の悪化を部分的に吸収している。このような取組みの影響が通年業績に実際に現れるのは2027年3月期になると予想されている。純財務費用は、主として預金の受取利息の減少と債券投資の満期到来により1.3%の微増となった。

分配可能金額合計は6.4%減の6,577百万香港ドル（2025年3月期：7,025百万香港ドル）となった。当会計年度の1口当たりの分配金は、前年度の272.34香港セントから6.9%減の253.61香港セントとなった。2026年3月末現在のネットギアリング比率は23.9%（2025年3月31日時点：21.5%）となった。

ポートフォリオ評価額合計は4.1%減の216,489百万香港ドル（2025年3月31日時点：225,755百万香港ドル）となった。この公正価値の減少は、主として、香港及び中国大陆における市場賃料が下落した一方で、シンガポール及びオーストラリアの市場はより良好な状態を維持していることによるものである。その結果、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8.2%減の150,096百万香港ドル（2025年3月31日時点：163,470百万香港ドル）となり、1口当たりの純資産価額は8.8%減の57.75香港ドル（2025年3月31日時点：63.30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と生鮮市場を特徴とする130件の資産、並びに公営住宅地と主要な輸送機関リンクの近傍の約57,000台分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・ナム（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。

観光客数の漸進的な向上とともに、労働市場の状況の改善を背景として、香港の小売セクターは初期的な回復の兆候を示し始めている。とはいえ、回復の状況は一律ではなく、一般消費財セグメントや観光業に牽引されるカテゴリーで最も急速な回復を示している一方で、生活必需品の売上高はより落ち着いたペースで成長している。当会計年度を通じて中国大陆のeコマース・プラットフォームからの競争圧力が引き続き生活必需品カテゴリーを圧迫しているが、当社の一般小売カテゴリー内のテナント売上高の減少幅が縮小していることに示されるように、この圧力は年度末にかけて多少の緩和が見られている。

このような事業環境の中で、当社の香港ポートフォリオは、マイナスの賃料変動率と営業費用の増加を主たる要因として、収益が前年度比3.0%の減少、不動産純利益が前年度比4.6%の減少を記録した。消費者マインドは徐々に改善しているものの、香港ポートフォリオは生活必需品小売業種が大部分を占めていることに加え、賃料が現行より高い水準にあった従来の賃貸借サイクルからの賃料の正常化が進行中であることを踏まえると、短期的に見て、改善の効果が賃料収入に反映されるには時間を要すると見込まれる。

しかしながら、より広範な市場については、観光客数の改善、政府主導の大規模イベントの推進、株式市場の堅調化、不動産環境の安定化によって裏付けられたさらに前向きな見通しが示されるようになっている。より長期的に見ると、香港の小売業のファンダメンタルズは、人口の純流入と域内可処分所得の安定的な成長に下支えされており、これらの要因が持続的な経済の回復を後押しすると考えられることから、当社はこれらのファンダメンタルズについて楽観的な見方を維持している。

商業施設

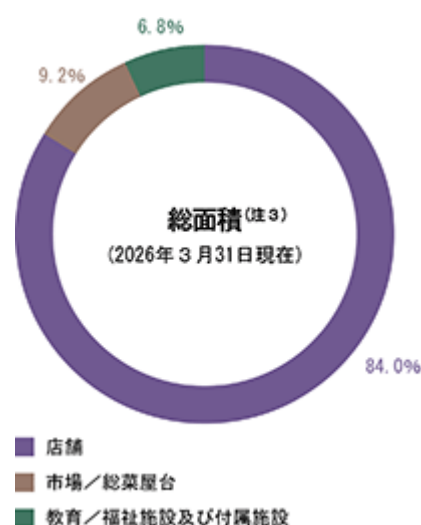
- ・ 本ファンドの香港商業施設ポートフォリオは引き続き弾力性のあるリーシングのファンダメンタルズを実証している。2026年3月31日現在、ポートフォリオの稼働率は、防御的なテナント構成と生活必需品の小売業者からの安定した需要に下支えされ、97.8%となった。競争的な市場動向の中で、通年のポートフォリオの賃料変動率は-8.2%となった。月額平均賃料は、前会計年度の1平方フィート当たり63.3香港ドルから若干減少して1平方フィート当たり60.1香港ドルとなった。
- ・ テナント売上高の減少率が前年度比1.0%まで縮小した一方で、対売上高賃料比率は若干緩和されて12.7%となった。セグメント別では、食品及び飲料は前年度比1.2%の売上高の成長を達成したものの、スーパーマーケット及び食料品店は0.5%の緩やかな減少を記録した。一般小売の売上高は3.6%の減少となったが、減少率は昨年度と比較して小さくなった。
- ・ 当会計年度中に当社のリーシング・チームはポートフォリオ全体を通じて587件超の新規賃貸借契約を締結した。このようなリーシング業績の勢いを牽引しているのは、消費者の嗜好の変化を反映した学習と趣味のクラス、スペシャルティ・レストラン、並びにゲーム及びファミリー向け娯楽事業者といった業種である。テナント定着率は引き続き堅調であり、約80%のテナントが維持されている。
- ・ eコマースの影響により小売業界の動態が変容を続けていることを受けて、香港ポートフォリオは、飲食店、フィットネス・センター、教育／高齢者センター等の対面型の体験により強く重点を置く方向に変化している。このような動きと並行して、ロッカー及びピックアップのオプションが拡大しており、その1つである当社独自のピックアップ及びフルフィルメント・サービスのリンク・コレクト（Link Collect）は、コミュニティのニーズへの対応、来客数の維持、付随的な支出の促進、eコマースの傾向の把握を目的として、2026年4月に最初の店舗が営業を開始した。
- ・ 香港ポートフォリオは、継続的なテナント構成の最適化により、変化する需要の傾向に常に綿密に対応するように調整されている。当会計年度中に香港ではますます多くの中国大陆の小売業者及び事業者の新規店舗が開業したことにより、リーシング事業の勢いが後押しされ、中国大陆のブランドに対する拡大する需要が満たされている。当社は引き続きこのような傾向を注視するとともに、顧客の嗜好の変化に合わせて業種構成を調整していく方針である。
- ・ 2026年3月期中に当社は、消費者需要の変化に応じて、レイ・ユー・ムン・プラザ（Lei Yue Mun Plaza）、TK0スポット（TK0 Spot）、ヤット・トゥン（Yat Tung）における資産改善計画を、それぞれ、59百万香港ドル、21百万香港ドル、67百万香港ドルの資金を投じて実行した。これらの計画の目的は将来にわたって資産の有効性を確保することであり、実現される投資収益率は、レイ・ユー・ムン・プラザが14.5%、TK0スポットが29.1%、ヤット・トゥンが10.6%と予想されている。
- ・ 計画中及び法定承認段階の計画については、約600百万香港ドルの資本的支出額が計上されている。これとは別に合計54百万香港ドルの資本的支出額の資産改善計画が進行中であり、それらの計画は2026年5月から9月にかけて完了する予定である。
- ・ 費用規律の強化のための広範な取組みの一環として、統合型施設管理モデルに基づき、商業施設と駐車場の運営全体にわたって施設管理契約が統合された。この構想は、単一の枠組みの下でベンダー取決めを合理化し、サービス提供を標準化することにより、運営効率を向上させるものである。

収益の内訳

	2026年3月31日に 終了した会計年度 (百万香港ドル)	2025年3月31日に 終了した会計年度 (百万香港ドル)	前年比変動率 (%)
商業施設賃料			
店舗（注1）	4,825	5,054	(4.5)
市場／総菜屋台	1,002	1,066	(6.0)
教育／福祉施設及び付属施設	143	149	(4.0)
ショッピングモール	173	174	(0.6)
費用回収及びその他の雑収益（注2）	1,174	1,170	0.3
商業施設収益合計	7,317	7,613	(3.9)

運営状況

	2026年 3月31日 現在	2025年 3月31日 時点
稼働率（%）		
店舗	98.1	98.2
市場／総菜屋台	95.6	95.6
教育／福祉施設及び付 属施設	96.7	95.8
合計	97.8	97.8



	2026年 3月31日に 終了した 会計年度	2025年 3月31日に 終了した 会計年度
賃料変動率（%）		
店舗	(9.1)	(1.1)
市場／総菜屋台	(4.6)	(9.8)
教育／福祉施設及び付 属施設	2.2	5.1
合計	(8.2)	(2.2)

テナント小売総売上高成長率と対売上高賃料比率

(2026年3月31日に終了した会計年度)

業種	1平方フィート当たり テナント小売総売上高成長率 (%)	対売上高賃料比率 (注4) (%)
食品及び飲料	1.2	12.7
スーパーマーケット及び食料品店	(0.5)	11.6
小売一般（注5）	(3.6)	13.9
合計	(1.0)	12.7

（注1） 店舗からの賃料には、基準賃料4,739百万香港ドル（2025年度3月期：4,957百万香港ドル）及び営業収益に連動した賃料86百万香港ドル（2025年度3月期：97百万香港ドル）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。

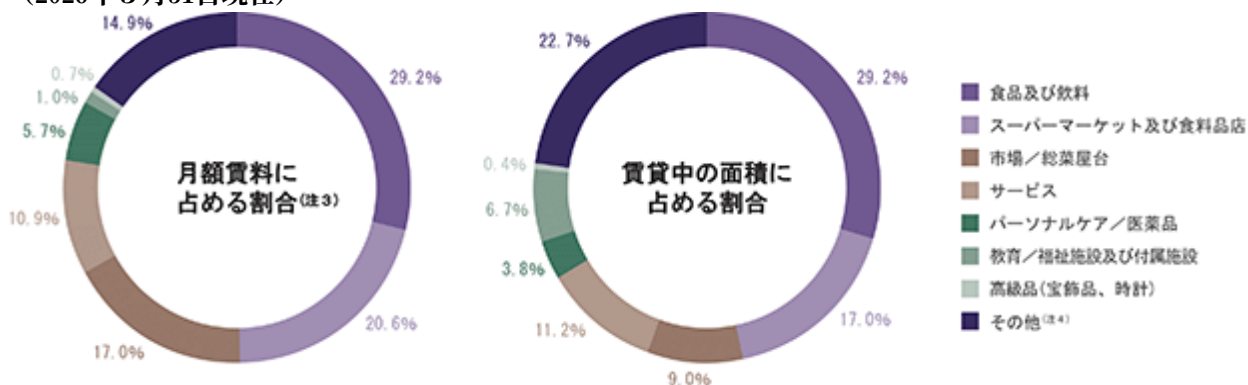
（注5） 衣料品及び装身具、百貨店、電気製品・家庭用品、パーソナルケア／医薬品、眼鏡、書籍及び文具、新聞、高級品、サービス、レジャー・エンターテインメント及びその他の小売を含む。

ポートフォリオの内訳

	不動産件数	商業用 不動産 評価額 (注1)	商業施設 賃料	月額平均 賃料（注2）		稼働率	
		2026年 3月31日 現在 (百万香港 ドル)		2026年 3月31日 現在 (1平方 フィート 当たり 香港ドル)	2025年 3月31日 時点 (1平方 フィート 当たり 香港ドル)	2026年 3月31日 現在 (%)	2025年 3月31日 時点 (%)
不動産							
集客施設	6	21,786	1,180	73.2	76.5	96.7	98.8
コミュニティ	35	61,364	3,479	67.3	70.3	98.4	98.4
近隣	57	26,342	1,484	43.4	46.6	97.5	96.4
合計	98	109,492	6,143	60.1	63.3	97.8	97.8

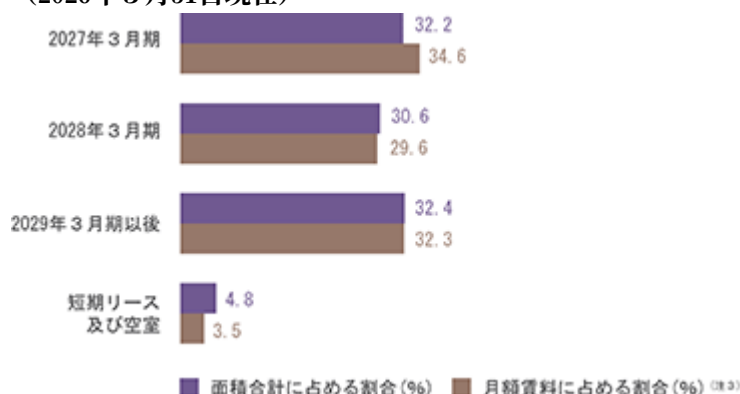
業種別割合

(2026年3月31日現在)



賃貸借契約の期間満了時期による分類

（2026年3月31日現在）



（注1） クワン・トン区アンダーソン・ロード脇の860百万香港ドルの1区画の商用地を除く。

（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月に本管理会社は、アンダーソン・ロード脇の非オフィス商用に指定された1区画の土地を取得したことを公表した。この用地では「ジ・アンダーソン（The Anderson）」と称される延床面積139,000平方フィート超のコミュニティ商業資産の開発が進められている。建設工事はスケジュール通りに進捗しており、内装工事が進行中である。プレ・リーシング活動は順調に進められ、プロジェクトは2027年3月期中の完成に向けて引き続き予定通り進行中であり、当会計年度後半に開業する見通しである。

駐車場及び関連事業

- 駐車場及び関連事業の収益は前年度から概ね横ばいであり、前年度比0.2%の微減となった。時間貸駐車場賃料収入は、ワン・リンク・パス（One Link Pass）等の販売促進活動の拡充に加え、ダイナミック・プライシングの導入による後押しを受けて前年度比2.3%の増加となった。この増加は、月極駐車場賃料収入が前年度比1.0%の減少となったことで部分的に相殺されている。
- 2026年3月31日現在の駐車場1スペース当たり平均評価額は前年度比4.0%減の約705,000香港ドル（2025年3月31日時点：734,000香港ドル）となった。

- ・ 電気自動車（EV）の普及拡大により香港ポートフォリオに好機が訪れている。本管理会社は一般向けEV充電施設の最大の提供企業であるため、充電に伴う駐車場利用時間の延長と、それにより駐車スペース需要とショッピングモールの来客数がともに後押しされることから恩恵を受けられる有利な立場にある。この傾向は、本管理会社の中核的な買物客層のニーズによく見合ったEVが中古車市場により多く出回るようになることで、さらに拡大することが予想される。
- ・ ダイナミック・プライシングをサポートし、より柔軟性のある駐車スペースの提供と資産利用の改善を後押しするとともに、収入の安定性と顧客価値を強化するスマート駐車場計画を通じて、運営効率は向上している。

収益の内訳

	2026年3月31日に 終了した会計年度 (百万香港ドル)	2025年3月31日に 終了した会計年度 (百万香港ドル)	前年比変動率 (%)
賃料収益			
月極駐車場	1,626	1,643	(1.0)
時間貸駐車場	672	657	2.3
駐車場関連事業（注1）	207	207	—
費用回収及びその他の雑収益	14	16	(12.5)
駐車場及び関連事業収益合計	2,519	2,523	(0.2)

（注1） ホン・ナム区及びチャイ・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

- ・ 2026年3月31日現在、合併事業を通じて保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99.6%を記録し、より広範なカオルーン・イースト地区のオフィス市場の実績を上回っている。ザ・キーサイドのアンカー・テナントであるJ.P.モルガンは、2028年後半の期間満了時に賃貸借契約を更新しない旨を確認している。そのため、同社に代わって入居するテナントを探す取組みが進められている。

不動産運営費

- ・ 不動産運営費合計は前年度比2.3%の増加になった。不動産純利益率は75.0%（2025年3月期：76.3%）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2025年5月における最低賃金の引上げにより、前年度比5.2%の増加となった。
- ・ 修繕維持費及び不動産共益費は、それぞれ、前年度比11.3%及び9.0%の増加となった。この増加は、組織的な合理化が実行されたことを受けて人件費とその他の不動産運営費が、それぞれ、前年度比4.6%及び9.4%の減少となったことによって部分的に相殺されている。

不動産運営費の内訳

	2026年3月31日に 終了した会計年度 (百万香港ドル)	2025年3月31日に 終了した会計年度 (百万香港ドル)	前年比変動率 (%)
不動産管理手数料 並びにセキュリティ及び清掃費用	714	679	5.2
人件費	454	476	(4.6)
修繕維持費	237	213	11.3
水道光熱費	277	269	3.0
香港政府に支払う賃料及び税金	334	314	6.4
販売促進費	220	216	1.9
不動産共益費	109	100	9.0
売上債権減損引当金	22	26	(15.4)
その他の不動産運営費	163	180	(9.4)
不動産運営費合計	2,530	2,473	2.3

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件のオフィスビル、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、現地の商圏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。

当会計年度を通じて中国大陸の事業環境は、警戒的な消費者マインド、長引く不動産市場の低迷、家計貯蓄率の上昇が支出を圧迫していることから、依然として低調な状態にある。1級都市における業績は様々に異なっており、深セン市と広州市は緩やかな成長を維持している一方で、北京市の業績は依然として圧迫を受けており、上海市の景気回復は不確実な情勢である。米国と中国の貿易摩擦の激化により国内の経済動向はさらに緊迫しており、その結果、不確実性が増大し、消費は全般的に冷え込んでいる。

当会計年度を通じて中国中央政府は、下取りプログラムや消費者補助金の拡大等の的を絞った刺激策を展開しており、最も重要な政策上の優先事項として国内消費がさらに強化されている。しかしながら、これらの措置は、依然としてある程度の景気上昇の効果を徐々に表しているにすぎず、マクロ経済の逆風の累積的な影響が引き続き中国大陸ポートフォリオの業績を圧迫している。

当会計年度中の当社の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5.1%及び5.8%の減少を記録した。この減少は、主としてマイナスの賃料変動率に起因するものである。通貨換算後の香港ドル建てで見ると、収益合計は前年度比3.0%の減少、不動産純利益は前年度比3.7%の減少となっている。

商業施設

- ・ 2026年3月31日現在、中国大陸商業施設ポートフォリオの稼働率は96.6%に上昇している。2026年3月期の賃料変動率は、－14.3%を記録した。
- ・ 中国大陸商業施設ポートフォリオ全体にわたって、競争の激化に対応するため、重点的なリーシング活動と資産のリポジショニングが実施された結果、1日当たりの来客数とテナント売上高（EVを除く。）は緩やかに改善した。リンク・プラザ中関村では、的を絞ったテナントの再構成の実施により、業種構成が現在の需要により適切に合致するようになったことで、2026年3月期における1日当たりの来客数と総販売数量はともに前年度比で2桁台の成長を達成した。
- ・ 当会計年度を通じて174件以上のブランドがポートフォリオに導入されており、流行のライフスタイル、IP関連の小売業、カジュアル・ダイニングのオプション等、現在の消費者の嗜好に合致する業種に意図的に重点が置かれたリーシング活動により、ポートフォリオの目的適合性と今日の消費者に対する魅力が強化されている。
- ・ 当会計年度中に当社は、持続可能な成長を推進するために資産の質の最適化に引き続き取り組んだ。リンク・プラザ天河及びリンク・プラザ通州では大規模な資産改善計画が実施され、リンク・プラザ天河では、2つのフェーズを通じて合計381百万人民元の資本的支出額に対して10.7%の投資収益率を達成し、リンク・プラザ通州では、63百万人民元の資本的支出額に対して10.0%の投資収益率を達成した。

オフィス

- ・ 2026年3月31日現在、当社の上海市のオフィス資産の稼働率は、継続的な新規供給と市場における空室の増加にもかかわらず、95.7%の安定した水準を維持している。継続的な施設の改良により、引き続き入居者体験が向上し、賃貸需要が下支えされている。

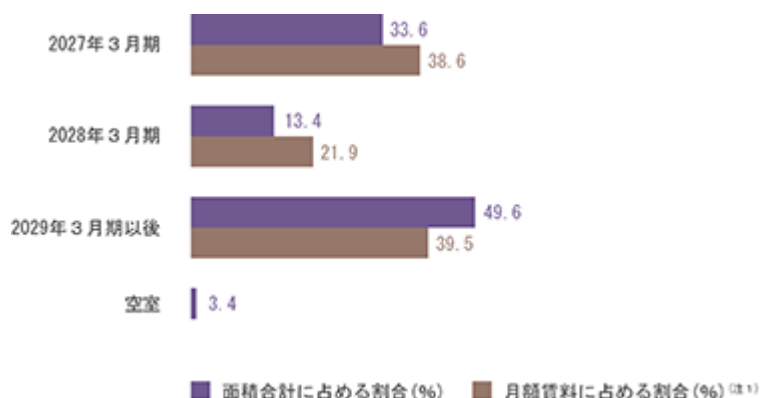
ロジスティクス

- ・ 中国大陸におけるロジスティクス・ポートフォリオは、それぞれ、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立地する5件の資産から構成されている。当社は、東莞市及び仏山市に位置する資産に係る75%の持分を保有している。2026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97.9%となっている。

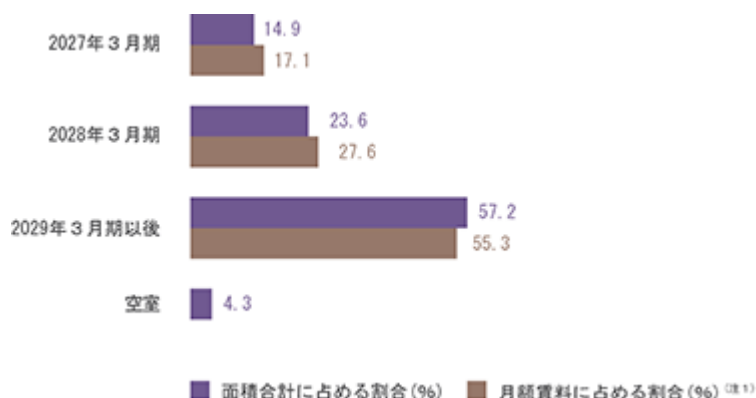
賃貸借契約の期間満了時期による分類

（2026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

2026年3月31日現在、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13件の商業施設、オフィス及びロジスティクス資産から構成されている。国際ポートフォリオの収益は4.8%増の1,867百万香港ドル、不動産純利益は2.7%増の1,236百万香港ドルとなった。

商業施設ポートフォリオは、持続的なテナント需要と健全な賃料変動率の恩恵を受けており、一方でオフィス・ポートフォリオではリーシング活動が強化され、先行的なフロア内装工事を通じて優れた成果を上げている。

オーストラリア

商業施設

- ・ オーストラリアの商業施設ポートフォリオは、16.5%の力強い賃料変動率と99.5%の健全な稼働率を達成した。テナント構成の最適化の取り組みでは、販売効率を引き上げるとともに、動きの激しい事業環境の中で長期的な資産業績を支えていくことに引き続き重点が置かれている。
- ・ テナント売上高の成長は、宝飾品、スポーツウェア、生鮮食品、電子機器の堅調な業績によって支えられている。
- ・ 当会計年度を通じてオーストラリアの小売市場は、人口増加と実質賃金の上昇によって下支えされ、概ね弾力性を維持している。2026年前半におけるインフレ率の上昇とそれに伴う金利上昇により消費者マインドが下押しされたものの、外国人観光客数の安定的な回復による追い風がそれを相殺している。

ロジスティクス

- ・ 2025年7月16日付で本管理会社は、ラストマイル・ロジスティクスの需要を支えるため、オーストラリアのシドニーにおけるロジスティクス資産を121.5百万豪ドルの対価により取得する契約を締結した。この取引は当社の第三者資本事業によって実行され、2025年10月24日付で完了した。

シンガポール

商業施設

- ・ 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、戦略的な立地の優位性に支えられた郊外型小売需要によって引き続き後押しされており、これを反映して稼働率は98.2%の高い水準にあり、賃料変動率は+12.3%となっている。また、本管理会社が管理する第三者所有不動産のAMKハブ（AMK Hub）は引き続き100%近い稼働率を達成しており、賃料変動率は市場の水準におおむね一致した健全な水準にある。
- ・ ポートフォリオの集客数は、長期週末休暇と学校休暇の期間中の海外旅行者数の増加を受けて減少したものの、テナント業績は、美容及び健康並びにスーパーマーケットのカテゴリーからの後押しを受けて小幅の成長を伴う安定した水準を維持している。また、金価格の高騰により宝飾品及び時計のカテゴリーの売上高が伸びている。
- ・ 短期的には、小売の市場マインドは依然として警戒感を示しており、中近東における紛争の継続からエネルギー価格を要因とする潜在的なインフレ圧力が小売支出の低迷につながるおそれがある。しかしながら、新たな小売ブランドや食品及び飲料のコンセプトの導入を伴う先を見越したリーシング活動により、当社のショッピングモールでは、引き続き顧客に適合するように商品及びサービスの提供内容を継続的に改善している。

- ・ 長期的には、シンガポールの小売業のファンダメンタルズは、外国人観光客数の持続的な回復、弾力性のある労働市場、家計所得の安定的な成長といった要因に支えられて有望な状態を維持している。これらの要因は全体として小売支出の長期的な基盤になるものである。
- ・ 2026年4月8日付で本管理会社は、ジャック・インベストメント・ピーティーイー・リミテッド（Jack Investment Pte Ltd）及びパンジー・ディベロップメント・ピーティーイー・リミテッド（Pangjwee Development Pte Ltd）との間に、シンガポールに位置する商業用不動産のスイング・バイ@トムソン・プラザに係る不動産持分を250百万シンガポールドルの対価により売却する契約を締結したことを公表した。

国際オフィス

- ・ 国際オフィス・ポートフォリオの弾力性は、4.5年の比較的長い加重平均賃貸借残存年数と、87.7%の全体的な稼働率によって裏付けられている。
- ・ シドニー及びメルボルンのオフィス市場では、高品質物件へのシフトと都心部物件へのシフトの動きが依然としてリーシング活動におけるきわめて重要な傾向になっていることから、中心部に立地するプレミアム資産に対する顕著な選好によって引き続き需要が形成されている。
- ・ 新たに生じる機会を捉え、稼働率を最適化するため、利用可能なスペースがテナント候補に対して積極的に売り出されている。今後は建設パイプライン活動の縮小が見込まれることから、実質賃料に対する下落圧力が弱まり、その結果、リーシング環境が好転することが予想される。

ポートフォリオ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CBREリミテッド（CBRE Limited）（以下「CBRE」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、2026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。CBRE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。大埔（Tai Po）区のワン・ファク・コート（Wang Fuk Court）に設置されている駐車場については、火災に起因する特別な事情により、減価償却後再調達原価アプローチが採用されている。これらの評価法は、それぞれ、不動産評価の市場慣行に合致しており、本信託証書及び本管理会社のコンプライアンス・マニュアルを遵守している。
- ・ 2026年3月31日現在のポートフォリオ評価額合計は、2025年3月31日時点と比較して4.1%減の216,489百万香港ドルになった。この公正価値の下落は、主として、一部の市場における下方調整によるものであり、その他の市場における上昇、新たなポートフォリオの追加、及び香港ドルに対する外国通貨の上昇によって部分的に相殺されている。

- ・ 香港の商業用不動産の評価額は、主として市場賃料の下方調整により、6.3%減の110,352百万香港ドルとなった。香港の駐車場及び関連事業の評価額は、主として2ヶ所の自動車サービスセンターに係る還元利回りの拡大と市場賃料の評価減により、5.4%減の43,520百万香港ドルとなった。香港のオフィス不動産の評価額は、オフィス需要の低迷を反映したより保守的な市場賃料の仮定の採用により、11.0%減の5,091百万香港ドルとなった。
- ・ 中国大陆における不動産の評価額は29,695百万香港ドル（2025年3月31日時点：31,442百万香港ドル）となっている。この評価額の1,747百万香港ドルの減少は、主として、中国大陆のすべての不動産に係る市場賃料の下方調整と、中国大陆のロジスティクス不動産に係る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10.8%の減少になる。
- ・ オーストラリアにおける不動産の評価額は、主としてオーストラリアの小売市場の良好な見通しとオーストラリアにおけるロジスティクス不動産の組入れにより20.5%増の11,173百万香港ドル（2025年3月31日時点：9,275百万香港ドル）となった。オーストラリアにおける商業施設の評価額は3,154百万香港ドル（2025年3月31日時点：2,631百万香港ドル）、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7,366百万香港ドル（2025年3月31日時点：6,644百万香港ドル）となった。オーストラリアにおける評価額の上昇は、主として商業用不動産の賃貸業績の向上によるものである。為替差損益とオーストラリアにおけるロジスティクス不動産の追加の影響を除外すると、オーストラリアの不動産の評価額は豪ドル建てで3.2%の増加になる。
- ・ シンガポールにおける不動産の評価額は15,074百万香港ドル（2025年3月31日時点：13,654百万香港ドル）である。為替レートの影響を除外すると、評価額は、シンガポールの小売市場についての良好な見通しを受けて5.5%の増加になっている。
- ・ 2026年3月31日現在の英国のオフィスビルの評価額は1,584百万香港ドル（2025年3月31日時点：1,922百万香港ドル）である。為替レートの影響を除外すると、評価額は、主として還元利回りの引上げにより19.7%の減少になっている。
- ・ 中国大陆及び国際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を通じ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。

ポートフォリオ評価額

	評価額		還元利回り	
	2026年 3月31日現在 (百万香港ドル)	2025年 3月31日時点 (百万香港ドル)	2026年 3月31日現在	2025年 3月31日時点
香港				
商業用不動産	110,352	117,724	3.65%–4.90%	3.65%–4.90%
駐車場及び関連事業	43,520	46,018	3.10%–5.00%	3.00%–5.00%
オフィス不動産	5,091 (注1)	5,720 (注1)	3.75%	3.75%
	158,963	169,462		
中国大陸				
商業用不動産	23,733	24,418	5.00%–5.50%	5.00%–5.50%
オフィス不動産	4,313	4,759	5.35%	5.20%
ロジスティクス不動産	1,649	2,265	5.65%–5.85%	5.55%–5.75%
	29,695	31,442		
オーストラリア				
商業用不動産	3,154	2,631	5.25%–5.50%	5.25%–5.50%
オフィス不動産	7,366 (注2)	6,644 (注2)	5.38%–6.75%	5.38%–6.75%
ロジスティクス不動産	653 (注3)	該当なし	5.38%	該当なし
	11,173	9,275		
シンガポール				
商業用不動産	15,074 (注4)	13,654 (注4)	4.10%–4.50%	3.80%–4.50%
英国				
オフィス不動産	1,584 (注5)	1,922 (注5)	10.00%	9.00%
ポートフォリオ評価額合計	216,489	225,755		
投資不動産の評価額合計	209,556 (注6)	220,413 (注7)		

(注1) ザ・キーサイドのオフィス部分のみを示す（本ファンドが占有するザ・キーサイドの2つのフロアを含む。）。

(注2) 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) 2025年10月24日付でシドニーのオーチャード・ロード（Orchard Road）149のロジスティクス不動産が第三者資本事業を通じて取得された。

(注4) スイグ・バイ@トムソン・プラザの100%評価額を含む。

(注5) 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6) 本ファンドが占有するザ・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。）、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、並びにスイグ・バイ@トムソン・プラザ（売買目的保有資産として計上されている。）の100%評価額を除く。

(注7) 本ファンドが占有するザ・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金融市場は変動が大きい状態を維持した。市場に対する関税の影響はほぼ消化されているが、地域的な軍事紛争の中で地政学的な緊張が高まっている。2026年3月にブレント原油価格が60%を超える急騰となったことを受けて、インフレ予想が拡大し、金利の見通しが一変した。2025年9月から2025年12月にかけて米国連邦準備制度理事会が3回の金利引下げを行った後、2026年初頭からはさらなる金利引下げの見通しが見えない状態である。一方、オーストラリア準備銀行は、インフレ抑制のため、2026年2月、3月、5月の3回にわたってキャッシュ・レート・ターゲット（Cash Rate Target）（政策金利）を25ベースポイントずつ引き上げたが、市場ではさらなる金利上げが予想されている。

金利リスクの高まりを背景にして、本ファンドは規律ある先を見越した実効的な資本管理アプローチを維持しており、ギアリング比率、信用格付け、債務の弁済期、金利及び為替のエクスポージャーを慎重に監視するとともに、堅実な流動性管理と、費用対効果に優れた資金調達及びヘッジ手段を利用する様々な方法によってこれを補完している。

当会計年度中に本ファンドは資本市場に対する健全なアクセスを維持し、信用環境における質への逃避に乗じて、有利なマージンにより253億香港ドルの資金調達を行った（債務の弁済期をさらに延長するための600百万米ドルの10年物米ドル建て債券の発行を含む。）。

当会計期間中に取り決められた資金調達

バンク・ローン	・ 190億香港ドル
メディアム・ターム・ノートー私募債	・ 16億香港ドル
メディアム・ターム・ノートー上場債	・ 47億香港ドル
合計	・ 253億香港ドル

規律ある債務及び金利の管理

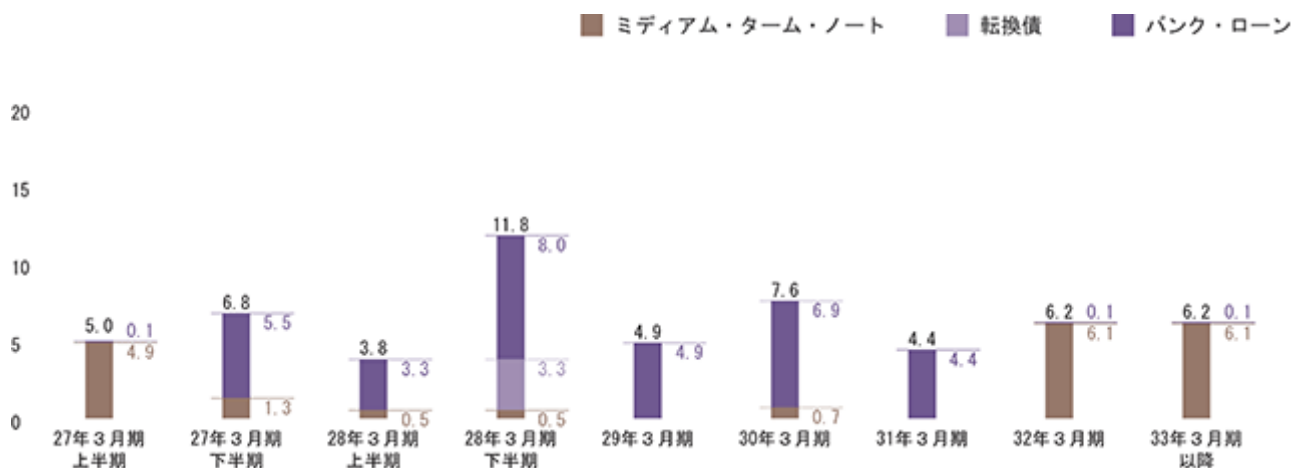
本ファンドは引き続き強固な資本基盤と流動性ポジションを享受している。

- ・ 2026年3月31日現在の借入額合計（額面価額）は、為替換算の効果が部分的な要因となって、2025年3月31日時点の535億香港ドルから567億香港ドルに増加した。
- ・ 2026年3月31日現在のグロスギアリング比率は、2025年3月31日時点の23.1%から25.6%に上昇した。同様に、2026年3月31日現在のネットギアリング比率は、主として不動産ポートフォリオ評価額の引下げにより、2025年3月31日時点の21.5%から23.9%に上昇した。
- ・ 2026年3月31日現在、122億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84億香港ドルであり、現金及び銀行預金残高が38億香港ドルである。
- ・ 2026年3月期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、2025年3月31日に終了した会計年度（通年）の3.58%からさらに改善して3.44%となった。

- ・ 2026年3月31日現在、債務の借入枠の残存期間は、2025年3月31日時点の2.8年から3.5年に延長されており、向こう12年間にわたって十分に分散化されている。
- ・ 2026年3月31日現在、当社の債務ポートフォリオの60.0%が固定金利で維持されている。

債務の弁済期（十億香港ドル）

（2026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。

- ・ 香港以外のすべての投資（オーストラリア、中国大陸、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／又は為替先渡契約を通じて実質的に香港ドルにヘッジされている。
- ・ 香港以外の不動産からの分配可能利益もまた、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

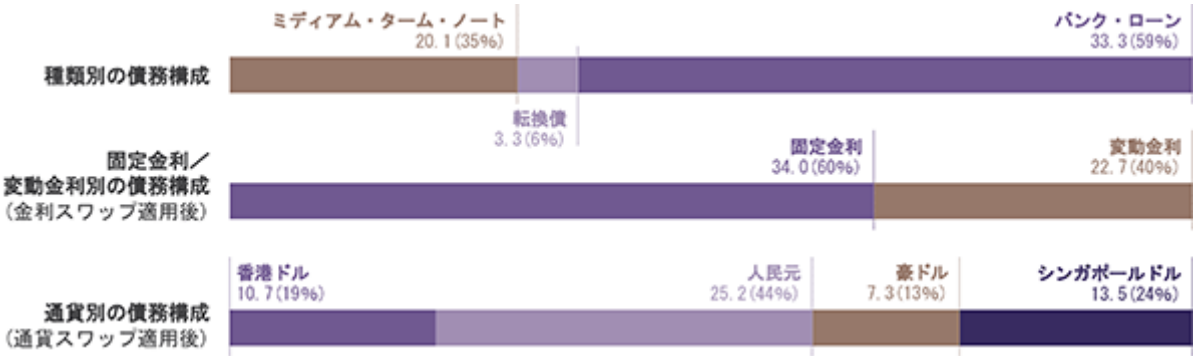
- ・ **分配金再投資制度**：本管理会社は引き続き、適格本受益証券保有者に対し、スクリップ分配として本ファンドの受益証券に再投資する選択肢を与えている。2025年3月31日に終了した会計年度に係る最終分配金及び2025年9月30日に終了した6ヶ月間に係る中間分配金について、それぞれ、約5.0百万口及び約11.6百万口の本受益証券が1口当たり42.489香港ドル及び34.628香港ドルの単価で新規発行された。2つのトランシェから留保された現金の総額は約612百万香港ドルであった。
- ・ **本受益証券の買戻し**：当会計年度中に、当社は本受益証券の買戻しを一切行わなかった。今後について当社は、非中核不動産を処分する戦略の一環として、本受益証券保有者の収益を増進するために本受益証券買戻しプログラムを再開する意向である。当社はスイング・バイ@トムソン・プラザの売却収入を本受益証券の買戻しの資金に充てる意向である。

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の存在を引き続き認めている。

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

債務の内訳（十億香港ドル）
（2026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、2026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・サービスズ（アジア）リミテッド

2026年5月28日 香港

(2) 【投資資産】**① 【投資有価証券の主要銘柄】**

該当なし

② 【投資不動産物件】

鑑定報告書

CBREリミテッド

(ロゴ)

香港、アドミラルティ（金鐘）、クイーンズウェイ（金鐘道）

88

ワン・パシフィック・プレイス27階

2026年5月28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・サービシズ（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

（REITチーム気付）

拝啓

本ファンド－2026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、2026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10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2026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評価基準及び英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会が公表した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な便宜若しくは譲歩、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、不動産に関する担保権、抵当権又は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、制限及びその他の義務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賃料収入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、資本価値又は想定市場賃料を確認するために市場の比較対象取引を相互参照し、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。

香港駐車場ポートフォリオ内の大埔（Tai Po）区のワン・ファク・コート（Wang Fuk Court）に設置されている駐車場については、悲劇的な火災に起因する特別な事情により、当該不動産の市場価値を算定するために減価償却後再調達原価アプローチが採用されている。

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：	3.10% ～ 5.00%
自動車サービス・センター：	4.10%
オフィス用：	3.75%
混合：	3.68% ～ 4.80%

中国大陸不動産

オフィス用：	5.35%
商業用：	5.00% ～ 5.50%
駐車場：	5.00% ～ 5.50%
倉庫：	5.65% ～ 5.85%

シンガポール不動産

商業用：	4.10% ～ 4.50%
------	---------------

オーストラリア不動産＊

オフィス用：	6.50%
商業用：	5.25% ～ 5.50%
ロジスティクス：	5.38%

英国不動産

オフィス用：	10.00%
--------	--------

＊ 当該不動産を保有する合弁事業体（以下「本合弁事業体」という。）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責務を踏まえて、本合弁事業体の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、本合弁事業体の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、権利形態、土地及び建物の特定、建物の竣工日、ユニット数、入居状況の詳細、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、当社の鑑定過程で、当社は、貴社より提供された以下の情報を取りわけ参照している。

香港不動産

1. 2026年3月現在のテナント一覧及びその後の更新
2. 2025年3月から2026年2月までの実際収入
3. 2025年3月から2026年2月までの営業費用
4. 2026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. 2026年2月現在のテナント一覧及びその後の更新
2. 2025年3月から2026年2月までのその他商業施設及び駐車場収入
3. 2025年3月から2026年2月までの商業施設実際収入
4. 2025年3月から2026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. 2025年3月から2026年2月までの倉庫実際収入
6. 2025年3月から2026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. 2026年1月現在のテナント一覧及び2026年2月現在のその後の更新
2. 2026年3月期1月時点の年初来実績及び2026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. 2026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. 2026年2月現在の資本的支出一覧
4. 2026会計年度の営業費用
5. 2026会計年度の予算支出回収額及び支出額
6. 2026年2月現在のテナント移動年間売上高
7. 建物図面

英国不動産

1. 2026年2月現在のテナント一覧
2. 2025年3月及び2026年3月に終了する年度のサービス料予算
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、及び英語表記は当社の理解に基づく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。各種設備について試験は実施していない。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。

現地測量は一切行われていない。評価における寸法及び面積は、入手可能な情報と、当社による図面及び文書の計測に基づくものである。すべての測定値は近似値である。

開発目的の下層土の状態又は水道光熱設備の適合性を判断するための現地調査は一切行われていない。当社は上記の点が満足できるものであると仮定しており、土地の汚染又は汚損を考慮していない。

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、CBRE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。

免責事項

最後に、当社の標準的な慣行に従って、当社は、本状、鑑定、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・ロード協開発用地（SD3区画番号1078）の計画延床面積及び評価市場価格案
- (4) 各中国大陸不動産における商業用及び／若しくはオフィス用並びに倉庫用及び／若しくは寮用の延床面積、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、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の賃貸可能な総面積及び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、2026年3月31日現在、合計で158,962,800,000香港ドル（1,589億6,280万香港ドル）であると考えている。

- ・ 当初利回り： 4.95%（注1）

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

香港商業施設（注２）

- ・ 市場価格： 106,534,200,000香港ドル（1,065億3,420万香港ドル）
- ・ 当初利回り： 5.12%

香港駐車場施設（注３）

- ・ 市場価格： 39,212,100,000香港ドル（392億1,210万香港ドル）
- ・ 当初利回り： 4.73%

ザ・キーサイド

- ・ 市場価格： 6,028,300,000香港ドル（60億2,830万香港ドル）
- ・ 当初利回り： 3.65%

ネイサン・ロード700（モン・コック）

- ・ 市場価格： 2,643,400,000香港ドル（26億4,340万香港ドル）
- ・ 当初利回り： 3.75%

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： 3,684,800,000香港ドル（36億8,480万香港ドル）
- ・ 当初利回り： 5.41%

アンダーソン・ロード協開発用地（SD3区画番号1078）

- ・ 市場価格： 860,000,000香港ドル（8億6,000万香港ドル）

（注１） 当初利回りは、建設中のプロジェクトであるアンダーソン・ロード協開発用地（SD3区画番号1078）を除く。

（注２） 香港商業施設とは、不動産価値一覧表に詳細が記載されている不動産番号１～125の香港の中核ポートフォリオの商業施設部分を指す。

（注３） 香港駐車場施設とは、不動産価値一覧表に詳細が記載されている不動産番号１～125の香港の中核ポートフォリオの駐車場部分を指す。

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、2026年３月31日現在、合計で26,179,000,000人民元（261億7,900万人民元）であると考えている。

- ・ 当初利回り： 4.72%

リンク・スクエア

- ・ 市場価格： 4,623,000,000人民元（46億2,300万人民元）
- ・ 当初利回り： 5.05%

リンク・プラザ中関村

- ・ 市場価格： 2,034,000,000人民元（20億3,400万人民元）
- ・ 当初利回り： 3.16%

リンク・プラザ荔湾

- ・ 市場価格： 3,600,000,000人民元（36億人民元）
- ・ 当初利回り： 5.12%

リンク・プラザ通州

- ・ 市場価格： 1,914,000,000人民元（19億1,400万人民元）
- ・ 当初利回り： 4.23%

リンク・セントラルウォーク

- ・ 市場価格： 3,594,000,000人民元（35億9,400万人民元）
- ・ 当初利回り： 4.02%

リンク・プラザ・チーバオ

- ・ 市場価格： 6,560,000,000人民元（65億6,000万人民元）
- ・ 当初利回り： 4.95%

リンク・プラザ天河

- ・ 市場価格： 2,400,000,000人民元（24億人民元）
- ・ 当初利回り： 4.67%

東莞倉庫

- ・ 市場価格： 612,000,000人民元（6億1,200万人民元）
- ・ 当初利回り： 7.26%

仏山倉庫

- ・ 市場価格： 289,000,000人民元（2億8,900万人民元）
- ・ 当初利回り： 7.04%

嘉興倉庫

- ・ 市場価格： 356,000,000人民元（3億5,600万人民元）
- ・ 当初利回り： 5.40%

常熟南部倉庫

- ・ 市場価格： 50,000,000人民元（5,000万人民元）
- ・ 当初利回り： 4.64%

常熟北部倉庫

- ・ 市場価格： 147,000,000人民元（1億4,700万人民元）
- ・ 当初利回り： 4.04%

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、2026年3月31日現在、合計で2,482,000,000シンガポールドル（24億8,200万シンガポールドル）であると考えている。

ジュロン・ポイント

- ・ 市場価格： 2,269,000,000シンガポールドル（22億6,900万シンガポールドル）

スイング・パイ@トムソン・プラザ

- ・ 市場価格： 213,000,000シンガポールドル（2億1,300万シンガポールドル）

4. オーストラリア不動産

当社は、現行の賃借権及び条件並びに本報告書に記載されている前提条件に服する、本ファンドに帰属するオーストラリア不動産のうち担保に供されていない持分の総市場価格は、2026年3月31日現在、合計で2,077,950,000豪ドル（20億7,795万豪ドル）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： 451,750,000豪ドル（4億5,175万豪ドル）

ザ・ストランド・アーケード、シドニー（50%持分）

- ・ 市場価格： 119,500,000豪ドル（1億1,950万豪ドル）

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： 288,500,000豪ドル（2億8,850万豪ドル）

ザ・ギャレリーズ、シドニー（50%持分）

- ・ 市場価格： 178,500,000豪ドル（1億7,850万豪ドル）

IG0ポートフォリオ#（49.9%持分）

- ・ 市場価格： 918,200,000豪ドル（9億1,820万豪ドル）

オーチャード・ロード149*（100%持分）

- ・ 市場価格： 121,500,000豪ドル（1億2,150万豪ドル）

5. 英国不動産

ザ・キャボット、ロンドン

- ・ 市場価格： 153,000,000英ポンド（1億5,300万英ポンド）

CBREリミテッドを代表して

ハンナ・ジョン FRICS FHKIS R.P.S. (GP) RICS登録不動産鑑定士
エグゼクティブ・ディレクター
鑑定及びアドバイザリー・サービス部長
香港

注記：

- # IGOポートフォリオは、当該不動産を保有する合弁事業体が雇用した独立の外部不動産鑑定士によって評価が実施された。
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責務を踏まえて、本合弁事業体の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、本合弁事業体の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。
- * オーチャード・ロード149は、2025年10月に取得された。

[次へ](#)

香港不動産

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元 還元利回り	評価 2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	分析 当初利回り
1	ロク・フー・プレイス (Lok Fu Place)	371,519	793	284.0	4.16%	6,139.10	4.63%
本不動産概要		本不動産(旧称ロク・フー・プラザ(Lok Fu Plaza))は、1984年から1991年の間に完成し、構成は以下のとおりである。 ・第1商業センター(商業施設) ・第2商業センター(商業施設) ・第1駐車場 ・第2駐車場 ・ワン・シュン・ハウス(Wang Shun House)、ワン・タット・ハウス(Wang Tat House)及びワン・ヤット・ハウス(Wang Yat House)の駐車場及び商業設備 ・ロク・フー・エステート(Lok Fu Estate)内の関連エリア ・ロク・フー・バザール(商業モールの地上階の一部)では、鑑定日時点において、資産改善工事が進行中である。 駐車スペース:793台					
所有権の詳細		所有者:リンク・プロパティーズ・リミテッド(Link Properties Limited) 区分:ニュー・カオルーン・インランド(New Kowloon Inland)区画番号6451番内の107,428/335,530の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2007年12月31日より50年間					
2	Tタウン(T Town)	208,633	1,177	268.4	4.33%	5,028.70	5.34%
本不動産概要		本不動産(旧称チュン・フー・プラザ(Chung Fu Plaza))は、1999年から2000年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・フェーズ1商業/駐車場ビル ・フェーズ2商業ビル ・ティン・チュン・コート(Tin Chung Court)付属施設ブロックの1階にある幼稚園及び付属施設ブロックの2階にある託児所 駐車スペース:1,177台					
所有権の詳細		所有者:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: フェーズ1ーティン・シュイ・ワイ・タウン(Tin Shui Wai Town)区画番号18番のセクションA及び残存部分内の2,021/363,535の均等な共有持分割合 フェーズ2ーティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号41番の31,611/297,568の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年1月8日より50年間及び2010年6月8日より50年間					
3	ツ・ワン・シャン・ショッピング センター (Tsz Wan Shan Shopping Centre)	196,920	940	186.4	4.58%	3,576.90	5.21%
本不動産概要		本不動産は、1997年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業/駐車場ブロック ・立体駐車場 ・駐車場ブロックA ・駐車場ブロックB ・エレベータータワー ・付属施設ブロックの商業駐車場設備 ・ツ・ロク・エステート(Tsz Lok Estate)内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:940台					
所有権の詳細		所有者:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6442番の残存部分内の81,055/481,546の均等な共有持分 香港政府からの賃借権:2007年10月8日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
4	TKOゲートウェイ (TKO Gateway)	166,021	623	199.1	4.31%	3,848.70	5.17%
本不動産概要		本不動産 (旧称ハウ・タック (II) ショッピングセンター (Hau Tak (II) Shopping Centre)) は、1993年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・東棟—立体駐車場 ・西棟—立体駐車場 ・ハウ・タック・エステート (Hau Tak Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース: 623台					
所有権の詳細		所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: チョン・クワン・オー・タウン (Tseung Kwan O Town) 区画番号99番内の49,962/324,918の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権: 2005年10月14日より50年間					
5	テンプル・モール・サウス (Temple Mall South)	145,515	688	184.4	4.38%	3,684.80	5.01%
本不動産概要		本不動産 (旧称ウォン・タイ・シン・プラザ (Wong Tai Sin Plaza)) は、1982年から1983年の間に完成し、構成は以下のとおりである。 ・多層商業／駐車場設備 ・商業／駐車場ブロック ・駐車場ブロック ・商業ブロック—総菜屋台 ・ルン・クウォン・ハウス (Lung Kwong House)、ルン・ファイ・ハウス (Lung Fai House)、ルン・ロク・ハウス (Lung Lok House) 及びルン・オン・ハウス (Lung On House) 内にある商業駐車場設備 ・ロウワー・ウォン・タイ・シン II エステート (Lower Wong Tai Sin II Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース: 688台					
所有権の詳細		所有者: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: ニュー・カオルーン・インランド区画番号6438番内の51,200/353,235の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権: 2007年5月17日より50年間					
6	カイ・ティン・ショッピングセンター (Kai Tin Shopping Centre)	178,796	461	164.8	4.26%	3,726.90	4.42%
本不動産概要		本不動産は、1999年と2003年に段階的に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・多層商業／駐車場設備 ・カイ・ティン・エステート (Kai Tin Estate) 内の駐車場及び関連エリア 駐車スペース: 461台					
所有権の詳細		所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: ニュー・カオルーン・インランド区画番号6481番内の65,207/256,946の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権: 2009年9月29日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
7	TK0スポット (TK0 Spot)	131,081	1,280	174.5	4.42%	3,462.70	5.04%
	本不動産概要	本不動産 (旧称ション・タック・ショッピングセンター (Sheung Tak Shopping Centre)) は、1998年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・駐車場A ・駐車場B ・駐車場C ・ション・メイ・ハウス (Sheung Mei House) の1階にある商業／駐車場設備 ・ション・タック・エステート (Sheung Tak Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース: 1,280台					
	所有権の詳細	所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: チョン・クワン・オー・タウン区画番号98番内の95,092/467,545の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権: 2007年3月26日より50年間					
8	テンプル・モール・ノース (Temple Mall North)	137,311	473	145.4	4.21%	3,030.80	4.80%
	本不動産概要	本不動産 (旧称ロン・チョン・プラザ (Lung Cheung Plaza)) は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・アッパー・ウオン・タイ・シン・エステート (Upper Wong Tai Sin Estate) 内の商業駐車場設備及び関連エリア 駐車スペース: 473台					
	所有権の詳細	所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: ニュー・カオルーン・インランド区画番号6439番内の53,974/311,854 香港政府からの賃借権: 2007年2月23日より50年間					
9	サウ・マウ・ピン・ショッピング センター (Sau Mau Ping Shopping Centre)	154,418	611	195.1	4.23%	4,029.30	4.84%
	本不動産概要	本不動産は、2002年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・立体駐車場A ・サウ・マウ・ピン・エステート (Sau Mau Ping Estate) 内の関連エリア 駐車スペース: 611台					
	所有権の詳細	所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: ニュー・カオルーン・インランド区画番号6453番内の57,670/833,450の均等な共有持分割合及び残存部分内の10/833,450の均等な共有持分割合の一部 香港政府からの賃借権: 2007年2月23日より50年間					
10	チョン・ファツ・プラザ (Cheung Fat Plaza)	160,362	590	153.3	4.58%	2,837.40	5.40%
	本不動産概要	本不動産は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・ショッピングセンター ・チョン・ファツ・エステート (Cheung Fat Estate) 内の変電所 ・駐車場ブロック 駐車スペース: 590台					
	所有権の詳細	所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: チン・イ・タウン (Tsing Yi Town) 区画番号172番内の49,331/171,904の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権: 2005年12月22日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
11	リョン・キン・プラザ (Leung King Plaza)	184,024	616	157.9	4.72%	2,843.90	5.55%
	本不動産概要	本不動産は、1988年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・リョン・キン・エステート (Leung King Estate) 内の香港住宅公団屋外駐車場 ・香港住宅公団道路 駐車スペース:616台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ツン・ムン・タウン (Tuen Mun Town) 区画番号458番内の54,922/426,295の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2001年2月8日より50年間					
12	ウォー・チェ・プラザ (Wo Che Plaza)	170,917	828	142.4	4.39%	2,902.00	4.91%
	本不動産概要	本不動産は、1977年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・総合商業／駐車場設備—タイ・ウォー・ハウス (Tai Wo House)、フォー・ウォー・ハウス (Foo Wo House)、 ハウ・ウォー・ハウス (Hau Wo House)、チ・ウォー・ハウス (Chi Wo house) 及びキン・ウォー・ハウス (King Wo House) 内の1階の小売店舗 ・ウォー・チェ・エステート (Wo Che Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:828台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン (Sha Tin Town) 区画番号549番内の55,437/474,742の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2007年2月23日より50年間					
13	ヤット・トゥン・ショッピング センター (Yat Tung Shopping Centre)	196,314	1,900	173.9	4.63%	3,212.20	5.41%
	本不動産概要	本不動産は、2001年から2003年の間に完成し、構成は以下のとおりである。 ・第1商業センター ・第2商業センター ・第1駐車場 ・第3駐車場 ・商業／駐車場ブロック ・ヤット・トゥン・エステート (Yat Tung Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:1,900台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:トゥン・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 合 香港政府からの賃借権:2009年2月5日より50年間					
14	チョイ・ミン・ショッピングセンター (Choi Ming Shopping Centre)	92,804	765	140.8	4.57%	2,677.90	5.26%
	本不動産概要	本不動産は、2001年から2003年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・チョイ・ミン・コート (Choi Ming Court) 内の商業／駐車場ブロック ・チョイ・ミン・コート内のカーポート・ビル ・屋根付き駐車スペース—チョイ・ミン・コート内 ・キン・ミン・エステート (Kin Ming Estate) の地上階の増築ブロック 駐車スペース:765台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チョン・クワン・オー・タウン区画番号82番内の44,614/346,996の均等な共有持分割合及びチョン・ク ワン・オー・タウン区画番号109番内の35,839/420,644の一部の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2001年5月4日より50年間 (チョン・クワン・オー・タウン区画番号82番) 及び2010年 3月15日より50年間 (チョン・クワン・オー・タウン区画番号109番)					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
15	バタフライ・プラザ (Butterfly Plaza)	174,877	313	140.5	4.42%	3,021.90	4.65%
	本不動産概要	本不動産は、1983年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業複合施設 ・立体駐車場 ・商業エリア—総菜屋台 ・総合商業／駐車場施設—ティップ・リン・ハウス (Tip Ling House) 及びティップ・サム・ハウス (Tip Sum House) 内の店舗 ・バタフライ・エステート (Butterfly Estate) 内の屋外駐車場、屋外荷物積み下ろしスペース及び関連エリア 駐車スペース:313台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ツン・ムン・タウン区画番号473番内の38,316/248,783の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2005年10月14日より50年間					
16	チョイ・ユン・プラザ (Choi Yuen Plaza)	125,394	536	150.6	4.74%	2,656.40	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。 ・商業／駐車場ブロック ・総合商業／駐車場ビル—チョイ・チュー・ハウス (Choi Chu House)、チョイ・ユック・ハウス (Choi Yuk House)、チョイ・ピン・ハウス (Choi Ping House) 及びチョイ・ワー・ハウス (Choi Wah House) 内にある各種店舗、屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:536台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ファンリン・ション・シュイ・タウン (Fanling Sheung Shui Town) 区画番号230番内の34,746/286,392の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2005年9月17日より50年間					
17	ティン・チャク・ショッピング センター (Tin Chak Shopping Centre)	130,649	302	137.8	4.64%	2,630.10	5.24%
	本不動産概要	本不動産は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業ブロック (入り口のキオスク含む。) ・駐車場ビル ・ティン・チャク・エステート (Tin Chak Estate) 内の関連エリア 駐車スペース:302台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号37番内の38,810/272,897の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2005年10月14日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
18	タイ・ウォー・プラザ (Tai Wo Plaza)	125,178	454	134.3	4.72%	2,459.60	5.46%
	本不動産概要	本不動産は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック (フェーズ1) ・商業／駐車場ブロック (フェーズ2) ・調理済み食品センター ・香港住宅公団集合住宅の一部— オイ・ウォー・ハウス (Oi Wo House) の店舗、商店、オフィス及び病院 オン・ウォー・ハウス (On Wo House) の店舗、オフィス及び病院 フェーズ1の商業ブロックの1階につながるヘイ・ウォー・ハウス (Hei Wo House) の入口 駐車スペース: 454台					
	所有権の詳細	所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: タイ・ポー・タウン (Tai Po Town) 区画番号176番内の40, 117/414, 930の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権: 2000年2月10日より50年間					
19	ヤウ・メイ・アンド・コ・チョン (レイ・ユェ・ ミュン・プラザ) (Yau Mei & Ko Cheung (Lei Yue Mun Plaza))	102,731	-	138.4	4.65%	2,682.30	5.16%
	本不動産概要	本不動産は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・ヤウ・メイ・コート (Yau Mei Court) のブロックJ、K及びL内の商業関連エリア					
	所有権の詳細	所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: ニュー・カオルーン・インランド区画番号6459番内の19, 357/392, 161の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権: 2005年6月3日より50年間					
20	ティン・シン・ショッピングセンター (Tin Shing Shopping Centre)	78,154	1,458	122.1	4.46%	2,400.40	5.09%
	本不動産概要	本不動産は、2000年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・コマーシャル・センター—商業／駐車場ビル ・付属施設ブロック—ティン・シン・コート (Ting Shing Court) 内の幼稚園、遊び場及び託児所 駐車スペース: 1,458台					
	所有権の詳細	所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号17番のセクションA及び残存部分内の1,480/357,800の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権: 1997年11月28日より50年間					
21	ティン・ユウ・プラザ (Tin Yiu Plaza)	94,770	480	124.7	4.63%	2,239.50	5.57%
	本不動産概要	本不動産は、1992年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・ティン・ユウ・エステート (Tin Yiu Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース: 480台					
	所有権の詳細	所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号38番内の31, 581/574, 611の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権: 2005年9月17日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
22	チャク・ユン・プラザ (Chuk Yuen Plaza)	138,378	1,103	102.9	4.63%	2,168.80	4.75%
	本不動産概要	本不動産は、1984年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・チュイ・ユン・ハウス (Chui Yuen House) 内の多層駐車場設備 ・調理済み食品露店 (総菜屋台) ・サウ・ユン・ハウス (Sau Yuen House) の店舗 ・チャク・ユン (サウス) エステート (Chuk Yuen (South) Estate) 内の屋外駐車スペース及び関連エリア 駐車スペース:1,103台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオールーン・インランド区画番号6452番の残存部分内の62,198/354,665の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2007年8月16日より50年間					
23	シウ・サイ・ワン・プラザ (Siu Sai Wan Plaza)	99,942	558	102.2	4.72%	1,970.50	5.19%
	本不動産概要	本不動産は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・ショッピングセンター ・駐車場ブロック ・シウ・サイ・ワン・エステート・フェーズ3内の駐車場及び駐車スペース ・総合商業設備―スイ・イック・ハウス (Sui Yick House) の郵便局 駐車スペース:558台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チャイ・ワン・インランド (Chai Wan Inland) 区画番号176番内の34,606/418,894の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2007年3月26日より50年間					
24	フー・トゥン・プラザ (Fu Tung Plaza)	104,879	537	121.3	4.68%	2,240.50	5.42%
	本不動産概要	本不動産は、1997年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・駐車場ブロック ・フー・トゥン・エステート (Fu Tung Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:537台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:トゥン・チュン・タウン区画番号40番内の44,218/209,377の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2008年4月30日より50年間					
25	ティン・シュイ・ショッピング セ ン タ ー (Tin Shui Shopping Centre)	74,948	577	112.3	4.63%	2,029.50	5.54%
	本不動産概要	本不動産は、1993年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック及び内部で連結する商業／駐車場ブロック ・ティン・シュイ・エステート (Tin Shui Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:577台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号39番内の34,646/599,404の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2007年9月5日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
26	チュン・オン・ショッピング センター (Chung On Shopping Centre)	82,430	995	106.9	4.60%	2,013.00	5.31%
	本不動産概要	本不動産は、1996年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業駐車場ブロック ・チュン・ピン・ハウス (Chung Ping House) 内の総合商業／駐車場設備 ・チュン・オン・エステート (Chung On Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:995台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号544番内の41,385/223,886の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2005年10月14日より50年間					
27	シャ・コック・コマーシャル・ センター (Sha Kok Commercial Centre)	96,488	662	104.1	4.58%	1,981.70	5.25%
	本不動産概要	本不動産は、1980年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ビル ・総菜屋台 ・総合商業／駐車場設備—オスプレイ・ハウス (Osprey House) 及びサンド・マーティン・ハウス (Sand Martin House) の店舗、並びにシャ・コック・エステート (Sha Kok Estate) 内の屋外駐車場 駐車スペース:662台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号552番内の32,438/340,309の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2008年7月3日より50年間					
28	チョイ・ワン・コマーシャル・コンプレッ クス (Choi Wan Commercial Complex)	160,493	859	99.6	4.64%	2,054.50	4.85%
	本不動産概要	本不動産は、1980年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・第1商業／駐車場ブロック ・第2商業／駐車場ブロック ・第1商業ブロック ・第2商業ブロック及びフェイ・フン・ハウス (Fei Fung House) の店舗、総菜屋台 ・チョイ・ワン・エステート (Choi Wan Estate) 内の屋外駐車場、関連設備及び総合関連エリア ・鑑定日時点において、資産改善工事が進行中 ・資産改善工事前の賃貸可能面積:179,260平方フィート ・資産改善工事後の賃貸可能面積:176,434平方フィート					
	所有権の詳細	駐車スペース:859台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオールン・インランド区画番号6461番の残存部分内の61,003/394,552の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2008年12月29日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
29	タク・ティン・プラザ (Tak Tin Plaza)	97,642	754	86.5	4.51%	1,746.10	4.95%
	本不動産概要	本不動産は、1991年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業ブロック ・駐車場ブロック及び屋外駐車場 ・タク・ホン・ハウス (Tak Hong House) の地上階の一部 ・タク・キン・ハウス (Tak King House) 内の香港住宅公団集合住宅設備の2階の一部 駐車スペース:754台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6326番内の25,782/308,756の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年3月18日より50年間					
30	オイ・マン・プラザ (Oi Man Plaza)	180,650	808	99.3	4.63%	1,862.50	5.33%
	本不動産概要	本不動産は、1975年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・多層商業／駐車場関連エリア (ガレージAからDを含む) ・第1商業ブロックー総菜屋台 ・第2商業ブロックー市場 ・チウ・マン・ハウス (Chiu Man House) ホン・マン・ハウス (Hong Man House) 及びチュン・マン・ハウス (Chung Man House) の店舗 ・オイ・マン・エステート (Oi Man Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:808台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号9826番の残存部分内の54,395/204,983の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1968年4月1日より75年間					
31	ナン・フン・プラザ (Nan Fung Plaza)	81,107	-	58.1	4.35%	1,316.40	4.42%
	本不動産概要	本不動産は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・小売店舗 ・幼稚園 ・外壁の広告スペース					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チョン・クワン・オー・タウン区画番号23番内の154,634/1,485,995の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:新規授權番号8648番:1995年11月21日に開始し2047年6月30日に終了する。					
32	フー・シン・ショッピングセンター (Fu Shin Shopping Centre)	113,076	525	86.0	4.59%	1,709.90	5.03%
	本不動産概要	本不動産は、1986年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ビル ・総菜屋台 ・フー・シン・エステート (Fu Shin Estate) 内の屋外駐車スペース及び関連エリア 駐車スペース:525台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:タイ・ポー・タウン区画番号189番内の33,761/330,620の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2005年10月14日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
33	シュン・リー・コマーシャル・ センター (Shun Lee Commercial Centre)	201,669	731	102.7	4.70%	1,971.80	5.21%
	本不動産概要	本不動産は、1978年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・第I商業複合施設 ・第II商業複合施設 ・駐車場ブロックA ・駐車場ブロックB ・駐車場ブロックC ・リー・フー・ハウス (Lee Foo House)、リー・ホン・ハウス (Lee Hong House)、リー・ヤット・ハウス (Lee Yat House) 及びリー・イップ・ハウス (Lee Yip House) 内にある小売店舗 ・シュン・リー・エステート (Shun Lee Estate) 内の屋外駐車場 駐車スペース:731台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6465番内の56,354/295,872の均等な共有持分割合及び残存部分 香港政府からの賃借権:2010年3月31日より50年間					
34	ホマンティン・プラザ (Homantin Plaza)	100,640	299	78.2	4.68%	1,486.10	5.26%
	本不動産概要	本不動産は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ビル ・ホー・マン・ティン・エステート (Ho Man Tin Estate) 内の駐車場ビル 駐車スペース:299台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:カオルーン・インランド区画番号11119番のセクションA内の3,411/57,202の均等な共有持分割合及び残存部分内の20,327/214,270の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1998年11月20日より50年間					
35	ヘン・オン・コマーシャル・ センター (Heng On Commercial Centre)	116,022	585	88.3	4.51%	1,748.40	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。 ・商業／駐車場ブロック ・ヘン・オン・エステート (Heng On Estate) 内の関連エリア及び貨物自動車用駐車場 駐車スペース:585台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号500番のセクションC内の39,206/40,831の均等な共有持分割合及び残存部分内の812/247,314の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1998年4月8日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
36	ポー・タット・ショッピングセンター (Po Tat Shopping Centre)	82,269	1,083	89.9	4.27%	1,866.60	4.81%
本不動産概要		本不動産は、2002年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業センター ・駐車場ブロック1 ・駐車場ブロック2 ・タット・チョン・ハウス (Tat Cheung House) 内の総合商業／駐車場関連エリア ・ポー・タット・エステート (Po Tat Estate) の関連エリア 駐車スペース:1,083台					
所有権の詳細		所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6470番内の75,195/546,029の均等な共有持分割合及び残存部分 香港政府からの賃借権:2009年4月9日より50年間					
37	ユウ・チュイ・ショッピングセンター (Yu Chui Shopping Centre)	112,681	1,175	87.0	4.28%	1,772.60	4.91%
本不動産概要		本不動産は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業複合施設 ・駐車場及び付属施設ブロック ・ユウ・チュイ・コート (Yu Chui Court) 内の屋外荷物積み下ろしスペース 駐車スペース:1,175台					
所有権の詳細		所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号462番内の48,967/361,200の均等な共有持分持分割合 香港政府からの賃借権:2001年5月18日より50年間					
38	タイ・ユン・コマーシャル・セ ン タ ー (Tai Yuen Commercial Centre)	136,497	594	79.7	4.65%	1,580.10	5.04%
本不動産概要		本不動産は、1980年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業ブロックA ・商業ブロックB ・駐車場ブロック ・タイ・マン・ハウス (Tai Man House)、タイ・タック・ハウス (Tai Tak House) 及びタイ・ウィン・ハウス (Tai Wing House) 内の店舗 ・タイ・ユン・エステート (Tai Yuen Estate) 内の関連エリア、ポンプ室及び屋外駐車場 駐車スペース:594台					
所有権の詳細		所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:タイ・ポー・タウン区画番号192番内の38,718/353,530の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2007年6月29日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
39	クウォン・ユン・ショッピング セ ン タ ー (Kwong Yuen Shopping Centre)	83,283	736	75.9	4.50%	1,523.50	4.98%
	本不動産概要	本不動産は、1991年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業複合施設—第1商業ブロックから第5商業ブロック ・第1駐車場ブロック—市場含む ・第2駐車場ブロック ・クウォン・ユン・エステート (Kwong Yuen Estate) 内の屋外駐車場 駐車スペース:736台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号506番内の29,929/279,026の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2001年2月8日より50年間					
40	ヒン・ケン・ショッピングセンター (Hin Keng Shopping Centre)	94,277	636	89.3	4.53%	1,726.90	5.17%
	本不動産概要	本不動産は、1987年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場複合施設 ・総菜屋台 ・ヒン・ケン・エステート (Hin Keng Estate) 内の屋外駐車場 ・住宅公園道路 駐車スペース:636台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号503番内の37,320/396,392の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2000年2月10日より50年間					
41	レク・ユン・プラザ (Lek Yuen Plaza)	106,134	438	69.4	4.48%	1,500.10	4.63%
	本不動産概要	本不動産は、1976年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・ウィン・シュイ・ハウス (Wing Shui House)、ワー・フン・ハウス (Wah Fung House)、フー・ユウ・ハウス (Fu Yu House)、フック・ホイ・ハウス (Fook Hoi House) 及びクワイ・ウォー・ハウス (Kwai Wo House) 内の総合 商業／駐車場設備 ・レク・ユン・エステート (Lek Yuen Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:438台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号550番内の28,600/199,774の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2007年5月7日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
42	ツイ・ピン・ノース・ショッピング・ サーキット (Tsui Ping North Shopping Circuit)	110,287	421	69.8	4.42%	1,507.40	4.63%
本不動産概要		本不動産は、1990年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業複合施設 ・駐車場ブロック ・ツイ・ツ・ハウス (Tsui Tsz House)、ツイ・ラウ・ハウス (Tsui Lau House)、ツイ・パク・ハウス (Tsui Pak House)、ツイ・オン・ハウス (Tsui On House)、ツイ・ユェ・ハウス (Tsui Yue House) 及びツイ・ト・ハウス (Tsui To House) 内の香港住宅公団集合住宅関連エリアの一部 ・ツイ・ピン (ノース)・エステート (Tsui Ping (North) Estate) 内の屋外駐車場 駐車スペース:421台					
所有権の詳細		所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:クワン・トン・インランド (Kwun Tong Inland) 区画番号754番内の31,542/345,220の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2002年1月24日より50年間					
43	スタンレー・プラザ (Stanley Plaza)	98,934	411	40.0	4.52%	946.60	4.22%
本不動産概要		本不動産は、1999年から2000年の間に完成し、構成は以下のとおりである。 ・第1部分は、商業／駐車場ブロックであるマレー・ハウス (Murray House) 及びヴィレッジ・スクエア (Village Square) ・第2部分は、マー・ハン・エステート (Ma Hang Estate) 内の屋外駐車場 ・第3部分は、マー・ハン・エステート内の店舗及び地下駐車場 駐車スペース:411台					
所有権の詳細		所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:スタンレー・インランド (Stanley Inland) 区画番号98番内の37,045/116,974の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2009年6月11日より50年間					
44	スン・チュイ・ショッピング センター (Sun Chui Shopping Centre)	75,543	620	61.2	4.45%	1,207.60	5.07%
本不動産概要		本不動産は、1983年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業センター ・市場 ・第1駐車場 ・第2駐車場 ・第3駐車場 ・総菜屋台 ・スン・イー・ハウス (Sun Yee House) にある総合商業／駐車場設備 ・スン・チュイ・エステート (Sun Chui Estate) 内の屋外駐車場 駐車スペース:620台					
所有権の詳細		所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号554番内の27,934/395,903の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2009年5月25日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
45	ナム・チョン・プレイス(Nam Cheong Place)	57,544	547	76.0	4.44%	1,499.20	5.07%
	本不動産概要	本不動産(旧称フー・チョン・ショッピングセンター(Fu Cheong Shopping Centre))は、2002年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・多層商業設備及び総合商業／駐車場設備 ・フー・ユン・ハウス(Fu Yun House)(付属施設ブロック) ・商業／駐車場設備、多層駐車場設備 駐車スペース:547台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6437番内の31,469/355,647の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2005年9月17日より50年間					
46	フン・タック・ショッピングセンター (Fung Tak Shopping Centre)	74,733	487	56.9	4.44%	1,244.70	4.57%
	本不動産概要	本不動産は、1991年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業センター ・駐車場ビル ・バン・フン・ハウス(Bang Fung House)及びニャン・フン・ハウス(Ngan Fung House)にある店舗 駐車スペース:487台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6318番のセクションA及びC並びに残存部分内の1,070/202,138の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1998年4月8日より50年間					
47	タイ・ヒン・コマーシャル・センター(Tai Hing Commercial Centre)	101,692	672	60.6	4.65%	1,230.30	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。 ・商業ブロック1 ・商業ブロック2 ・タイ・ヒン・エステート(Tai Hing Estate)内の屋外駐車場及び関連エリアが含まれる。 駐車スペース:672台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ツン・ムン・タウン区画番号484番の残存部分内の27,288/474,882の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2009年3月18日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
48	フー・タイ・ショッピングセンター (Fu Tai Shopping Centre)	61,165	635	69.9	4.39%	1,334.50	5.24%
	本不動産概要	本不動産は、2000年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場設備 ・フー・タイ・エステート (Fu Tai Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア					
	所有権の詳細	駐車スペース:635台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ツン・ムン・タウン区画番号418番内の38,769/382,833の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2001年3月12日より50年間					
49	ロン・ピン・コマーシャル・ センター (Long Ping Commercial Centre)	92,061	564	67.9	4.66%	1,319.30	5.14%
	本不動産概要	本不動産は、1987年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・駐車場／コミュニティセンター・ブロック ・ユック・ピン・ハウス (Yuk Ping House)、セック・ピン・ハウス (Shek Ping House) 及びカン・ピン・ハウス (Kang Ping House) の店舗 ・ロン・ピン・エステート (Long Ping Estate) 内の関連エリア及び屋外駐車場					
	所有権の詳細	駐車スペース:564台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ユン・ロン・タウン (Yuen Long Town) 区画番号521番内の32,958/498,969の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2006年3月15日より50年間					
50	オイ・トゥン・ショッピングセンター (Oi Tung Shopping Centre)	81,029	634	60.7	4.49%	1,221.10	4.97%
	本不動産概要	本不動産は、2000年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業センター ・オイ・トゥン・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 ・オイ・トゥン・エステート内の関連エリア					
	所有権の詳細	駐車スペース:634台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャウ・ケイ・ワン・インランド (Shau Kei Wan Inland) 区画番号849番内の34,910/194,191の均等な 共有持分割合 香港政府からの賃借権:2005年9月17日より50年間					
51	ポー・ラム・ショッピングセンター (Po Lam Shopping Centre)	93,867	398	60.7	4.68%	1,176.40	5.16%
	本不動産概要	本不動産は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・第1商業複合施設 ・第2商業複合施設 ・駐車場ブロック ・香港住宅公団集合住宅ーポー・ニン・ハウス (Po Ning House) 及びポー・カン・ハウス (Po Kan House) の 店舗 ・屋外駐車場 ・ポー・ラム・エステート (Po Lam Estate) 内の変電所					
	所有権の詳細	駐車スペース:398台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チョン・クワン・オー・タウン区画番号88番内の25,495/341,494の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2004年10月19日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
52	メイ・ラム・ショッピングセンター (Mei Lam Shopping Centre)	75,796	375	59.1	4.48%	1,191.50	4.96%
本不動産概要		本不動産 (旧称メイ・ラム・コマーシャル・センター (Mei Lam Commercial Centre)) は、1981年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業複合施設 ・立体駐車場 ・商業ブロック—総菜屋台 ・総合商業／駐車場設備の一部—メイ・フン・ハウス (Mei Fung House) の店舗 駐車スペース: 375台					
所有権の詳細		所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: シャ・ティン・タウン区画番号558番内の29, 125/273, 313の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権: 2010年3月22日より50年間					
53	ヒン・ワー・プラザ (Hing Wah Plaza)	82,011	268	61.1	4.62%	1,121.00	5.45%
本不動産概要		本不動産は、2000年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業センター ・駐車場ブロック ・メイ・ワー・ハウス (May Wah House) の総合商業／駐車場関連エリア ・ヒン・ワー・エステート (Hing Wah Estate) 内の関連エリア 駐車スペース: 268台					
所有権の詳細		所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: チャイ・ワン・インランド区画番号177番内の27, 675/160, 197の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権: 2007年2月28日より50年間					
54	フー・ヘン・ショッピングセンター (Fu Heng Shopping Centre)	57,674	517	62.4	4.56%	1,211.80	5.15%
本不動産概要		本不動産は、1990年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・多目的複合施設 (屋内娯楽センターを除く) ・駐車場ブロック ・フー・ヘン・エステート (Fu Heng Estate) 内の屋外駐車場 駐車スペース: 517台					
所有権の詳細		所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: タイ・ポー・タウン区画番号178番内の22, 900/358, 013の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権: 2000年2月10日より50年間					
55	ウン・チャウ・ショッピング セ ン タ ー (Un Chau Shopping Centre)	50,868	213	59.0	4.16%	1,224.00	4.82%
本不動産概要		本不動産は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・多層商業／駐車場設備、商業センター ・総合商業／駐車場設備、ウン・ホン・ハウス (Un Hong House) ・関連エリア 駐車スペース: 213台					
所有権の詳細		所有: リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分: ニュー・カオルーン・インランド区画番号6478番内の17, 388/355, 830の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権: 2010年3月11日より50年間					

[次へ](#)

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元 還元利回り	評価 2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	分析 当初利回り
56	ルン・ハン・コマーシャル・ センター (Lung Hang Commercial Centre)	65,318	440	42.4	4.44%	888.00	4.77%
	本不動産概要	本不動産は、1983年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・駐車場ブロック ・総菜屋台 ・屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:440台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号557番内の23,047/289,255の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年3月31日より50年間					
57	クウォン・ファク・コマーシャル・ センター (Kwong Fuk Commercial Centre)	69,252	461	47.9	4.67%	881.10	5.44%
	本不動産概要	本不動産は、1983年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場／市場複合施設 ・クウォン・ヤン・ハウス (Kwong Yan House) の店舗 ・総菜屋台 ・クウォン・ファク・エステート (Kwong Fuk Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:461台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:タイ・ポー・タウン区画番号196番内の23,946/351,384の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年3月17日より50年間					
58	ワン・ツイ・コマーシャル・コンプレッ ス (Wan Tsui Commercial Complex)	82,296	359	51.2	4.62%	1,040.30	4.92%
	本不動産概要	本不動産は、1979年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業ブロック ・市場／駐車場ブロック ・駐車場ブロック ・駐車場ポディウム ・イー・ツイ・ハウス (Yee Tsui House) 及びシン・ツイ・ハウス (Shing Tsui House) の店舗 ・リー・ツイ・ハウス (Lee Tsui House) の政府系医療機関 ・ワン・ツイ・エステート (Wan Tsui Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:359台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チャイ・ワン・インランド区画番号180番内の残存部分内の26,208/222,534の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年3月31日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
59	ロク・ワー・コマーシャル・ セ ン タ ー (Lok Wah Commercial Centre)	95,169	650	54.6	4.50%	1,071.80	5.09%
本不動産概要		本不動産は、1985年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場複合施設 ・ポー・ワー・ハウス (Po Wah House)、カン・ワー・ハウス (Kan Wah House)、ラップ・ワー・ハウス (Lap Wah House)、タット・ワー・ハウス (Tat Wah House)、ニン・ワー・ハウス (Ning Wah House) 及びシュン・ワー・ハウス (Shun Wah House) 内の総合商業／駐車場設備 ・ロク・ワー (ノース) ・エステート (Lok Wah (North) Estate) 内の屋外駐車場及び関連エリア 駐車スペース:650台					
所有権の詳細		所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・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 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)	41,007	-	36.3	4.35%	718.40	5.06%
本不動産概要		本不動産は、1998年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業設備					
所有権の詳細		所有:グレート・ランド (HK) リミテッド (Great Land (HK) Limited) 区分:チョン・クワン・オー・タウン区画番号49番内の573/5,411の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:新規授權番号SK 8530番 (1995年3月27日に開始し2047年6月30日まで)					
61	ユー・オン・ショッピングセンター (Yiu On Shopping Centre)	50,535	547	43.4	4.38%	895.30	4.85%
本不動産概要		本不動産は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・多目的複合施設—小売店、市場及び駐車スペース ・ユー・オン・エステート (Yiu On Estate) 内の屋外駐車スペース 駐車スペース:547台					
所有権の詳細		所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号505番内の12,616/306,501の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年3月18日より50年間					
62	チョン・ワー・ショッピング セ ン タ ー (Cheung Wah Shopping Centre)	77,181	353	45.4	4.51%	921.40	4.93%
本不動産概要		本不動産は、1984年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業センター ・第1駐車場 ・第2駐車場 ・屋上の惣菜屋台 ・市場 ・チョン・ライ・ハウス (Cheung Lai House) 及びチョン・チュン・ハウス (Cheung Chung House) 内の店舗 ・チョン・ワー・エステート (Cheung Wah Estate) 内の屋外駐車場 駐車スペース:353台					
所有権の詳細		所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ファンリン・ション・シュイ・タウン区画番号226番内の26,310/299,811の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2004年6月16日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
63	ヒウ・ライ・ショッピングセンター (Hui Lai Shopping Centre)	34,549	637	42.6	4.34%	900.80	4.73%
	本不動産概要	本不動産は、1996年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・ヒウ・ティン・ハウス (Hui Tin House) ブロックAの幼稚園 ・ヒウ・オン・ハウス (Hui On House) ブロックEの幼稚園 駐車スペース:637台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6205番のセクション及び残存部分内の1,000/249,375の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1994年11月11日より2047年6月30日まで					
64	ホイ・フー・ショッピングセンター (Hoi Fu Shopping Centre)	40,335	225	38.9	4.41%	800.20	4.86%
	本不動産概要	本不動産は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・ブロックE部分—商業ビル ・ブロックD部分—駐車場／高齢者住宅／介護施設ビル 駐車スペース:225台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:カオルーン・インランド区画番号11141番内の9,413/204,120の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年7月16日より50年間					
65	ティン・ツ・ショッピングセンター (Tin Tsz Shopping Centre)	36,865	289	33.2	4.44%	639.90	5.19%
	本不動産概要	本不動産は、1997年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・駐車場ブロック ・ツ・ピン・ハウス (Tsz Ping House) 内の店舗 ・ティン・ツ・エステート (Tin Tsz Estate) 内の関連エリア及び駐車場が含まれる。 駐車スペース:289台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号40番内の17,511/202,482の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2007年6月29日より50年間					
66	サム・シン・コマーシャル・センター (Sam Shing Commercial Centre)	68,545	176	42.6	4.69%	838.00	5.09%
	本不動産概要	本不動産は、1980年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・商業ブロックA、B及びC ・市場 ・総菜屋台 ・売店 ・チョン・ユウ・ハウス (Chun Yu House)、ムーン・ユウ・ハウス (Moon Yu House) 及びファン・ユウ・ハウス (Fung Yu House)内にある総合商業／駐車場設備 駐車スペース:176台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ツン・ムン・タウン区画番号481番内の14,434/115,271の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年3月22日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
67	ヒン・トゥン・ショッピングセンター (Hing Tung Shopping Centre)	53,034	420	24.1	4.40%	514.50	4.68%
	本不動産概要	本不動産は、1995年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ブロック ・第1リフトタワー―関連エリア及び店舗 駐車スペース:420台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャウ・ケイ・ワン・インランド区画番号851番内の23,786/155,258の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年2月8日より50年間					
68	キン・サン・ショッピングセンター (Kin Sang Shopping Centre)	43,868	273	30.8	4.42%	640.00	4.81%
	本不動産概要	本不動産は、1990年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業ブロック ・駐車場ブロック ・キン・サン・エステート (Kin Sang Estate) 内の関連エリア 駐車スペース:273台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ツン・ムン・タウン区画番号441番のセクションA内の14,100/28,621の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1998年4月8日より50年間					
69	ユー・トゥン・ショッピングセンター (Yiu Tung Shopping Centre)	61,683	685	24.7	4.49%	538.70	4.59%
	本不動産概要	本不動産は、1994年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業センター ・第1駐車場ブロック ・第2駐車場ブロック ・ユー・トゥン・エステート (Yiu Tung Estate) 内のユニット 駐車スペース:685台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャウ・ケイ・ワン・インランド区画番号852番内の35,548/381,831の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年3月29日より50年間					
70	ピン・ティン・ショッピングセンター (Ping Tin Shopping Centre)	24,400	406	28.8	4.55%	558.50	5.15%
	本不動産概要	本不動産は、1997年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業センター ・駐車場ブロック ・付属施設ブロック ・ピン・ティン・エステート (Ping Tin Estate) 内の屋外駐車場 駐車スペース:406台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6446番内の16,966/362,174の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2009年3月30日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
71	トゥン・タウ・エステート内の商業施設 及び駐車場(Retail and Car Park within Tung Tau Estate)	36,790	493	29.7	4.41%	608.00	4.89%
本不動産概要		本不動産(商業施設及び駐車場)は、1982年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業複合施設 ・駐車場ブロック ・商業複合施設前の店舗 ・チョン・トゥン・ハウス(Cheung Tung House)、ホン・トゥン・ハウス(Hong Tung House)、オン・トゥン・ハウス (On Tung House)、ユェ・トゥン・ハウス(Yue Tung House)及びウォン・トゥン・ハウス(Wong Tung House)の 店舗 ・トゥン・タウ・エステート(Tung Tau Estate)内の屋外駐車場 ・トゥン・タウ(II)エステート(Tung Tau (II) Estate)内の総合住宅公団施設の一部 駐車スペース:493台					
所有権の詳細		所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6413番内の16,942/349,186の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2002年1月24日より50年間					
72	シュン・オン・コマーシャル・ センター(Shun On Commercial Centre)	80,508	459	26.0	4.54%	579.10	4.49%
本不動産概要		本不動産は、1978年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・第1商業ブロック ・第2商業ブロック ・商業／駐車場ブロック ・オン・クワン・ハウス(On Kwan House)、オン・チュン・ハウス(On Chung House)及びオン・ヤット・ハウス(On Yat House)の総合商業／駐車場設備 ・シュン・オン・エステート(Shun On Estate)内の商業施設、新規関連エリア及び新規屋外駐車場 駐車スペース:459台					
所有権の詳細		所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6472番の20,130/179,429の均等な共有持分割合及び残存 部分 香港政府からの賃借権:2008年7月28日より50年間					
73	イン・ライ・コート・ショッピング センター(Yin Lai Court Shopping Centre)	10,584	150	20.6	4.44%	368.60	5.60%
本不動産概要		本不動産は、1991年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ビル 駐車スペース:150台					
所有権の詳細		所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:クワイ・チュン・タウン区画番号389番のセクションA 香港政府からの賃借権:1990年9月21日より2047年6月30日まで					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
74	キン・ミン・エステート内の駐車場 (Car Park within Kin Ming Estate)	-	763	23.8	4.70%	461.60	5.17%
	本不動産概要	本不動産（駐車場）は、2003年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・多層商業／駐車場設備の一部 ・屋根付駐車場 ・屋外駐車場 駐車スペース:763台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チョン・クワン・オー・タウン区画番号109番内の39,133/420,644の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年3月15日より50年間					
75	チョン・オン・エステート内の商業施設 及び駐車場 (Retail and Car Park within Cheung On Estate)	3,915	484	17.5	4.34%	379.90	4.61%
	本不動産概要	本不動産（商業施設及び駐車場）は、1988年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・第1駐車場 ・第2駐車場 ・オン・タオ・ハウス (On Tao House) の店舗及び医療機関 駐車スペース:484台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チン・イ・タウン区画番号160番のセクションD及びセクションFの土地の全ての部分又は区画並びに 残存部分内の403/293,522の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1998年4月8日より50年間					
76	ホン・パク・コート内の商業施設及び 駐車場 (Retail and Car Park within Hong Pak Court)	17,956	549	19.3	4.12%	452.00	4.27%
	本不動産概要	本不動産（商業施設及び駐車場）は、1993年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・2件の幼稚園を有する駐車場ビル 駐車スペース:549台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6095番のセクションA 香港政府からの賃借権:1991年9月25日より2047年6月30日まで					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
77	チョン・ワン・エステート内の商業施設 及び駐車場(Retail and Car Park within Cheung Wang Estate)	11,532	333	19.9	4.67%	379.40	5.25%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、2001年及び2003年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・立体駐車場設備 ・商業／駐車場ブロック ・関連エリア及び屋外駐車場 駐車スペース:333台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チン・イ・タウン区画番号178番内の13,010/259,640の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2009年3月25日より50年間					
78	ティン・ユット・エステート内の駐車場 (Car Park within Tin Yuet Estate)	-	560	20.1	4.10%	430.80	4.66%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、2000年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル 駐車スペース:560台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号41番内の一部の19,191/297,568の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年6月8日より50年間					
79	ロク・ワー(サウス)・エステート内の商 業施設及び駐車場(Retail and Car Park within Lok Wah (South) Estate)	31,527	226	13.8	4.74%	270.30	5.09%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、1982年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・チン・ワー・ハウス(Chin Wah House)にある市場露店 ・駐車場ブロック ・オン・ワー・ハウス(On Wah House)近くの総菜屋台 ・オン・ワー・ハウスの店舗 ・関連エリア及び屋外駐車場 ・鑑定日時点において、資産改善工事が進行中であり、2026年7月までに完了予定 ・資産改善工事前の賃貸可能面積:16,086平方フィート ・資産改善工事後の賃貸可能面積:31,527平方フィート 駐車スペース:226台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6460番内の13,231/513,788及び667/513,788の一部の均 等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2008年9月9日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
80	ポー・ヘイ・コート・コマーシャル・センター (Po Hei Court Commercial Centre)	13,686	-	8.3	4.00%	201.70	4.14%
	本不動産概要	本不動産は、1993年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・ブロックA及びブロックBの小売店舗					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6117番内の1,354/20,256の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1992年7月17日より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 駐車場 (Retail and Car Park within Wo Ming Court)	7,342	379	10.5	4.03%	265.20	3.95%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル ・ウォー・ミン・コート(Wo Ming Court)のブロックAの幼稚園					
	所有権の詳細	駐車スペース:379台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チョン・クワン・オー・タウン区画番号52番のセクションA及び残存部分内の728/82,796の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1997年11月28日より50年間					
82	コ・チョン・コート内の商業施設及び駐 車場(Retail and Car Park within Ko Chun Court)	7,332	323	12.5	4.24%	268.10	4.66%
	本不動産概要	本不動産は、1995年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場ビル ・チョン・ムーン・ハウス(Chun Moon House)の幼稚園					
	所有権の詳細	駐車スペース:323台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6189番のセクションA及び残存部分内の530/81,791の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1993年6月3日より2047年6月30日まで					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
83	カ・ティン・コート内の駐車場 (Car Park within Ka Tin Court)	-	348	9.1	4.10%	221.90	4.11%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1988年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル 駐車スペース:348台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号290番のセクションA 香港政府からの賃借権:1898年7月1日より99年間(最後の3日間を除き、法令により2047年6月30日まで延長された。)					
84	チン・ワー・コート内の商業施設及び 駐車場 (Retail and Car Park within Ching Wah Court)	9,118	348	11.6	4.16%	254.60	4.55%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、1986年及び1987年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・幼稚園及び店舗を取り込んだ駐車場ビル 駐車スペース:348台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チン・イ・タウン区画番号100のセクションA 香港政府からの賃借権:1898年7月1日より99年間(最後の3日間を除き、法令により2047年6月30日まで延長された。)					
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	13.2	4.31%	280.10	4.72%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・幼稚園を有する駐車場ビル ・屋外駐車場 駐車スペース:446台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号42番内の15,485/226,221の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2008年10月28日より50年間					
86	ティン・キン・エステート内の駐車場 (Car Park within Tin King Estate)	-	380	14.2	4.00%	309.50	4.58%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ブロック ・屋外駐車場 駐車スペース:380台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ツン・ムン・タウン区画番号444番内の4,036/197,161の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年3月18日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
87	ツ・マン・エステート内の駐車場 (Car Park within Tsz Man Estate)	-	364	10.2	4.60%	207.20	4.91%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1994年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル ・関連エリア					
	所有権の詳細	駐車スペース:364台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6441番の残存部分内の9,121/139,291の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2008年2月28日より50年間					
88	ホン・ヤット・コート内の商業施設及び 駐 車 場 (Retail and Car Park within Hong Yat Court)	7,040	355	9.3	4.11%	244.90	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。 ・幼稚園を有する駐車場ビル					
	所有権の詳細	駐車スペース:355台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6329番内の4,582/99,200の均等な共通持分割合 香港政府からの賃借権:2001年2月5日より50年間					
89	トン・ミン・コート内の商業施設及び駐 車場 (Retail and Car Park within Tong Ming Court)	21,283	291	8.8	4.08%	215.50	4.07%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・小売店舗及び青少年センターを有する駐車場ビル ・トン・ウォン・ハウス (Tong Wong House) の託児所 ・トン・フー・ハウス (Tong Fu House) の幼稚園					
	所有権の詳細	駐車スペース:291台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チョン・クワン・オー・タウン区画番号54番のセクションA及びチョン・クワン・オー・タウン区画番号54番の残存部分内の1,153/98,512の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1997年6月26日に開始し2047年6月30日に終了する。					
90	ワー・ライ・エステート内の駐車場 (Car Park within Wah Lai Estate)	-	411	11.7	4.30%	243.10	4.79%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル					
	所有権の詳細	駐車スペース:411台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:クワイ・チュン・タウン区画番号445番のセクションAの残存部分内の21,700/102,614の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2001年5月25日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
91	ティン・ワー・エステート内の商業施設 及び駐車場 (Retail and Car Park within Tin Wah Estate)	1,476	287	11.5	4.19%	249.90	4.60%
	本不動産概要	本不動産（商業施設及び駐車場）は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・付属施設ブロックの店舗及び駐車スペース 駐車スペース:287台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号43番内の11,225/236,423の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年5月12日より50年間					
92	ツイ・ワン・エステート内の商業施設及 び駐車場 (Retail and Car Park within Tsui Wan Estate)	13,631	182	9.0	4.35%	199.90	4.52%
	本不動産概要	本不動産（商業施設及び駐車場）は、1988年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・独立型小売店舗 ・商業設備 ・駐車場ブロック ・屋外駐車場 駐車スペース:182台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チャイ・ワン・インランド区画番号166番内の3,254/123,068の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年3月18日より50年間					
93	ニン・フン・コート内の駐車場 (Car Park within Ning Fung Court)	-	299	9.5	3.90%	229.00	4.13%
	本不動産概要	本不動産（駐車場）は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル 駐車スペース:299台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:クワイ・チュン・タウン区画番号477番内の3,072/78,707の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年10月15日より50年間					
94	ワン・ファク・コート内の駐車場＊ (Car Park within Wang Fuk Court)	-	408	3.9	-	23.30	-
	本不動産概要	本不動産（駐車場）は、1983年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル 駐車スペース:408台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:タイ・ポー・タウン区画番号27番のセクションA 香港政府からの賃借権:1898年7月1日より99年間（最後の3日間を除き、法令により2047年6月30日まで 延長された。） ＊ 評価にあたっては、減価償却済み再調達原価法を採用しており、還元利回り及び分析された当初利 回りは適用されない。					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
95	ポー・プイ・コート内の駐車場 (Car Park within Po Pui Court)	-	277	8.2	4.00%	205.40	4.01%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1995年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ブロック					
	所有権の詳細	駐車スペース:277台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:クアン・トン・インランド区画番号728番のセクションA 香港政府からの賃借権:1994年2月8日より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)	-	345	6.7	3.70%	182.70	3.65%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1985年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル					
	所有権の詳細	駐車スペース:345台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:タイ・ポー・タウン区画番号36番のセクションA 香港政府からの賃借権:1898年7月1日より99年間(最後の3日間を除き、法令により2047年6月30日まで延長された。)					
97	イン・ミン・コート内の駐車場 (Car Park within Ying Ming Court)	-	274	7.2	4.00%	180.60	3.97%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ブロック					
	所有権の詳細	駐車スペース:274台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ジャンク・ベイ・タウン (Junk Bay Town) 区画番号4番のセクションA 香港政府からの賃借権:1898年7月1日より99年間(法令により2047年6月30日まで延長された。)					
98	ヤン・ミン・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Yan Ming Court)	7,019	262	5.0	4.17%	128.10	3.87%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、1990年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業／駐車場センター					
	所有権の詳細	駐車スペース:262台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ジャンク・ベイ・タウン区画番号9番のセクションA 香港政府からの賃借権:1987年1月22日より2047年6月30日まで					
99	ユェ・オン・コート内の駐車場 (Car Park within Yue On Court)	-	296	6.4	4.00%	154.10	4.16%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1988年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・オフィスを有する駐車場ビル					
	所有権の詳細	駐車スペース:296台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:アブ・レイ・チャウ・インランド区画番号117番のセクションA 香港政府からの賃借権:1982年2月1日より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 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
100	ツイ・ピン・サウス・エステート内の駐車場 (Car Park within Tsui Ping South Estate)	5,275	229	8.1	4.79%	154.40	5.22%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、1990年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ブロック ・屋外駐車場 駐車スペース:229台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:クアン・トン・インランド区画番号755番の残存部分内の6,785/291,576の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2009年11月27日より50年間					
101	ライ・オン・エステート内の駐車場 (Car Park within Lai On Estate)	-	181	9.1	4.50%	188.60	4.84%
	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。 ・駐車場ビル ・屋外駐車場 駐車スペース:181台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6482番の残存部分内の5,099/90,111の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2009年3月6日より50年間					
102	ナム・チョン・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Nam Cheong Estate)	8,112	156	7.1	4.19%	161.80	4.38%
	本不動産概要	本不動産 (商業施設及び駐車場) は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ブロック ・チョン・シュン・ハウス (Cheong Shun House)、チョン・ヤット・ハウス (Cheong Yat House)、チョン・オン・ハウス (Cheong On House) 及びチョン・イン・ハウス (Cheong Yin House) の店舗 ・屋外駐車場 駐車スペース:156台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6427番内の3,670/109,764の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2005年8月17日より50年間					
103	ツ・オイ・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tsz Oi Court)	13,306	199	5.0	4.51%	141.90	3.55%
	本不動産概要	本不動産 (商業施設及び駐車場) は、1997年から2000年の間に段階的に完成し、構成は以下のとおりである。 ・幼稚園を有する駐車場ビル ・ステージ3内の幼稚園 駐車スペース:199台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 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 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 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
104	サウ・マウ・ピン (III) エステート内の 商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Sau Mau Ping (III) Estate)	1,507	205	7.4	4.34%	153.50	4.82%
	本不動産概要	本不動産 (商業施設及び駐車場) は、1996年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・ 1階部分に小売店舗を有する駐車場ブロック					
	所有権の詳細	駐車スペース:205台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6453番内の残存部分の7,222/833,450の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2007年2月23日より50年間					
105	アッパー・ガウ・タウ・コック・エステート 内の 駐 車 場 (Car Park within Upper Ngau Tau Kok Estate)	-	228	7.8	4.50%	157.20	4.94%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、2002年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル ・関連エリア					
	所有権の詳細	駐車スペース:228台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6471番内の9,334/126,664の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2008年5月6日より50年間					
106	ロク・ガー・コート内の商業施設及び 駐 車 場 (Retail and Car Park within Lok Nga Court)	12,616	265	5.3	3.89%	149.10	3.53%
	本不動産概要	本不動産 (商業施設及び駐車場) は、1984年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・屋内運動場を有する駐車場ブロック ・屋外駐車場					
	所有権の詳細	駐車スペース:265台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号5969番のセクションA及び残存部分内の1/28,952の均等な 共有持分割合 香港政府からの賃借権:1898年7月1日より99年間 (最後の3日間を除き、法令により2047年6月30日まで 延長された。)					
107	サウ・マウ・ピン (I) エステート内の駐 車 場 (Car Park within Sau Mau Ping (I) Estate)	-	395	6.3	3.70%	159.90	3.92%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、1984年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・立体駐車場B ・サウ・ミン・ハウス (Sau Ming House) 内の総合商業／駐車場設備					
	所有権の詳細	・関連エリア 駐車スペース:395台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6453番内の14,364/833,450の均等な共有持分割合及び残 存部分の10/833,450の均等な共有持分割合の一部 香港政府からの賃借権:2007年2月23日より50年間					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
108	カム・オン・コート内の駐車場 (Car Park within Kam On Court)	-	238	5.5	4.00%	127.80	4.29%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、1987年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル					
	所有権の詳細	駐車スペース:238台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:シャ・ティン・タウン区画番号283番のセクションA 香港政府からの賃借権:1898年7月1日より99年間 (最後の3日間を除き、法令により2047年6月30日まで延長された。)					
109	チン・ワン・コート内の駐車場 (Car Park within Ching Wang Court)	-	179	5.5	4.00%	139.60	3.93%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル					
	所有権の詳細	駐車スペース:179台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:チン・イ・タウン区画番号137番内の2,516/36,665の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年4月20日より50年間					
110	イー・コック・コート内の駐車場 (Car Park within Yee Kok Court)	-	240	6.2	3.80%	151.50	4.09%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、1981年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル					
	所有権の詳細	駐車スペース:240台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号5911番のセクションA 香港政府からの賃借権:1898年7月1日より99年間 (最後の3日間を除き、法令により2047年6月30日まで延長された。)					
111	イン・ファク・コート内の商業施設及び 駐 車 場 (Retail and Car Park within Ying Fuk Court)	786	163	6.5	4.32%	139.10	4.64%
	本不動産概要	本不動産 (商業施設及び駐車場) は、2001年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・店舗を有する駐車場ブロック					
	所有権の詳細	駐車スペース:163台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6266番の残存部分 香港政府からの賃借権:1999年5月7日より50年間					
112	サン・ワイ・コート内の駐車場 (Car Park within San Wai Court)	-	185	6.1	4.00%	145.10	4.24%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、1990年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・立体駐車場					
	所有権の詳細	駐車スペース:185台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ツン・ムン・タウン区画番号326番のセクションA 香港政府からの賃借権:1989年1月3日より2047年6月30日まで					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
113	ティン・ヤウ・コート内の駐車場 (Car Park within Tin Yau Court)	-	192	5.1	4.00%	124.40	4.12%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1992年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・カーポート					
	所有権の詳細	駐車スペース:192台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ティン・シュイ・ワイ・タウン区画番号10番のセクションA 香港政府からの賃借権:1992年1月23日より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)	-	159	4.3	3.80%	112.00	3.87%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1993年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場					
	所有権の詳細	駐車スペース:159台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:タイ・ポー・タウン区画番号120番のセクションA 香港政府からの賃借権:1991年5月22日より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)	-	158	4.0	3.90%	102.20	3.92%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ブロック					
	所有権の詳細	駐車スペース:158台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号5943番内のセクションA 香港政府からの賃借権:1985年3月4日より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)	-	134	3.2	3.80%	85.60	3.69%
	本不動産概要	本不動産(駐車場)は、1997年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル ・屋外駐車場					
	所有権の詳細	駐車スペース:134台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6240番内の1,512/33,911の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1996年6月7日より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	3.6	4.30%	86.30	4.23%
	本不動産概要	本不動産(商業施設及び駐車場)は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ブロック ・フン・ファイ・ハウス (Hung Fai House) の店舗 ・屋外駐車場					
	所有権の詳細	駐車スペース:45台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:フン・ホーム・インランド (Hung Hom Inland) 区画番号554番内の1,573/51,548の均等な共通持分割合 香港政府からの賃借権:2008年8月29日より50年間					

[前へ](#)[次へ](#)

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元 還元利回り	評価 2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	分析 当初利回り
118	ティン・ワン・コート内の商業施設及び 駐 車 場 (Retail and Car Park within Tin Wang Court)	9,946	79	2.9	4.15%	79.80	3.58%
	本不動産概要	本不動産 (商業施設及び駐車場) は、1992年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・幼稚園を有する駐車場ブロック					
	所有権の詳細	駐車スペース:79台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6131番の残存部分 香港政府からの賃借権:1991年5月21日より2047年6月30日まで					
119	ホン・キョン・コート内の駐車場 (Car Park within Hong Keung Court)	-	93	3.7	4.40%	88.40	4.16%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ブロック ・自己使用事務所					
	所有権の詳細	駐車スペース:93台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6239番の残存部分 香港政府からの賃借権:1999年1月8日より50年間					
120	ホン・シュイ・コート内の商業施設及び 駐 車 場 (Retail and Car Park within Hong Shui Court)	345	102	2.9	4.02%	68.50	4.19%
	本不動産概要	本不動産 (商業施設及び駐車場) は、1999年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・商業店舗を有する駐車場ブロック					
	所有権の詳細	駐車スペース:102台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6227番のセクションA 香港政府からの賃借権:1998年5月14日より50年間					
121	クワイ・ホン・コート内の駐車場 (Car Park within Kwai Hong Court)	-	88	2.1	4.20%	56.70	3.66%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、1993年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ビル					
	所有権の詳細	駐車スペース:88台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:クワイ・チュン・タウン区画番号420番の残存部分内の1,100/35,351の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1990年3月1日より2047年6月30日まで					
122	パン・チン・コート内の駐車場 (Car Park within Pang Ching Court)	-	67	1.4	4.40%	38.30	3.73%
	本不動産概要	本不動産 (駐車場) は、1991年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・屋外駐車場					
	所有権の詳細	駐車スペース:67台 所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオルーン・インランド区画番号6121番のセクションA 香港政府からの賃借権:1990年9月21日より2047年6月30日まで					

番号	不動産名	賃貸可能面積 (平方フィート)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万香港ドル)	収益還元	評価	分析
					還元利回り	2026年3月31日現在 (百万香港ドル)	当初利回り
123	ロウワー・ウォン・タイ・シン (I) エステート内の駐車場 (Car Park within Lower Wong Tai Sin (I) Estate)	-	70	1.6	3.80%	45.30	3.55%
	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・カオールーン・インランド区画番号6373番内の674/240,107の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2001年2月8日より50年間					
124	チャク・ユン (ノース) ・エステート内の駐車場 (Car Park within Chuk Yuen (North) Estate)	-	61	1.4	4.80%	28.00	4.87%
	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・カオールーン・インランド区画番号6327番内の687/364,071の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:1999年3月18日より50年間					
125	コ・イー・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Ko Yee Estate)	-	38	0.7	3.77%	23.50	3.18%
	本不動産概要	本不動産 (商業施設及び駐車場) は、1994年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・駐車場ブロック ・商業ブロック ・屋外駐車場 駐車スペース:38台					
	所有権の詳細	所有:リンク・プロパティーズ・リミテッド 区分:ニュー・カオールーン・インランド区画番号6480番内の1,518/80,343の均等な共有持分割合 香港政府からの賃借権:2010年1月8日より50年間					

番号	不動産名	延床面積 (平方フィート)	評価 2026年3月31日現在(百万香港ドル)
126	ザ・キーサイド* (The Quayside)	883,127	6,028.30
	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、599.5百万香港ドルである。	
127	ネイザン・ロード700（モン・コック）（700 Nathan Road, Mong Kok）	173,441	2,643.40
	本不動産概要	本不動産（旧称 貿易産業部門タワー(Trade and Industry Department Tower)）は、1983年に完成し、2017年に改修され、構成は以下のとおりである。 ・商用ポディウム ・オフィスタワー	
	所有権の詳細	所有:リンク・モンテ香港リミテッド(Link Monte Hong Kong Limited.) 区分:カオルーン・インランド区画番号10470番内の24,750/25,000の均等な共有持分割合 売却条件第11419号: 1980年5月30日より75年間	
128	フン・ホン・自動車サービスセンター (Hung Hom Car Service Centre)	421,401	2,013.70
	本不動産概要	本不動産は、1980年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・地上階にカーショールームを有する13階建ての複合型駐車場ビル。1階から4階までが工場、5階から12階までが公共駐車場、屋上が屋根なし駐車場となっている。 駐車スペース:932台 地上階から屋上階へのスロープアクセス	
	所有権の詳細	所有:ズンフ・ランド・インベストメント・リミテッド(Zung Fu Land Investment Limited) 区分:カオルーン・マリーン区画番号27番のセクションAの残存部分及びその延長部分 香港政府からの賃借権:1884年11月16日より999年間	
129	チョイ・ワン・自動車サービスセンター (Chai Wan Car Service Centre)	438,351	1,671.10
	本不動産概要	本不動産は、1989年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・地上階にカーショールームを有する9階建ての倉庫ビル。上層階は自動車修理工場、付属オフィス、食堂、顧客受付エリア、蔵(倉庫)となっており、ソーラーパネル付きの屋根が設置されている。 駐車スペース:45台(20台の貨物自動車用駐車スペースと25台の専用駐車スペースがあり、地上階及び1階の双方に位置する。) 地上階から4階へのスロープアクセス	
	所有権の詳細	所有:アポロ・ラック・リミテッド(Apollo Luck Limited) 区分:チャイ・ワン・インランド区画番号114 売却条件11525号: 1981年7月24日より75年間(75年毎に更新可能)	

番号	不動産名	予定延床面積 (平方フィート)	評価 2026年3月31日現在 (百万香港ドル)
130	アンダーソン・ロード協開発用地 (SD 3 区画 番号 1078) (Off Anderson Road Development Site (SD3 Lot 1078))	139,243	860.00
本不動産概要		本不動産の構成は、2026年第3四半期までに完成する予定であり、このプロジェクトは以下のとおり計画されている。 ・商業設備 ・駐車場設備 駐車スペース:90台	
所有権の詳細		所有:ラッキー・スプリング・ディベロップメント (ホンコン) リミテッド (Lucky Spring Development (HK) Limited) 区分:S.D. 3の区画番号1078 新規授權番号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 延床面積 (平方メートル)	オフィス 延床面積 (平方メートル)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万人民元)	収益還元 還元利回り	評価 2026年3月31日現在 (百万人民元)	分析 当初利回り
1	リンク・スクエア (Link Square) 本不動産概要	7,375	75,780	226	233.3	5.35%	4,623.0	5.05%
	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。 ・ 21階建てオフィスタワー ・ 10階建てオフィスタワー ・ 2階建て商業ポディウム ・ 2階建て地下駐車場 駐車スペース:226台 本不動産は、シャンハイ・シンバン・プロパティーズ・カンパニー・リミテッド (Shanghai Xingbang Properties Co., Ltd.) の名義で不動産所有権証明書の所有権に基づき登録されている。 土地使用权は、2001年5月16日付で開始し2051年5月15日付で満了する50年間、複合用途として付与されている。						
2	リンク・プラザ中関村 (Link Plaza Zhongguancun) 本不動産概要	55,423	-	367	64.3	5.15%	2,034.0	3.16%
	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。 ・ 7階建てショッピングセンター (B1からL6) ・ 2階建て地下駐車場 (B2からB3) 駐車スペース:367台 本不動産は、イサメイ・プロパティ（天津）カンパニー・リミテッド (Yisamei Property (Tianjin) Co., Ltd.) の名義で9号不動産所有権証明書の地層所有権に基づき登録されている。 土地使用权は、2011年5月13日付で開始し2051年5月12日付で満了する40年間、商業用途として付与されている。						
3	リンク・プラザ荔湾 (Link Plaza Liwan) 本不動産概要	88,945	-	1,043	184.2	5.50%	3,600.0	5.12%
	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。 ・ ザ・リバーサイド (The Riverside) の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) ・ 3階建て地下駐車場 (B2からB4) 駐車スペース:1,043台 本不動産は、広州チーチン・ファイ・リアルエステート・カンパニー・リミテッド (Guangzhou Qianqing Hui Real Estate Company Ltd.) の名義で272号不動産所有権証明書の地層所有権に基づき登録されている。 土地使用权は、2002年10月21日付で開始し2042年10月20日付で満了する40年間、商業用途として付与されている。						
4	リンク・プラザ通州 (Link Plaza Tongzhou) 本不動産概要	67,546	-	576	80.9	5.25%	1,914.0	4.23%
	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。 ・ 7階建てショッピングモール (B1からL6) ・ 3階建て地下駐車場 (B2からB4) 駐車スペース:576台 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 Co., Limited) の名義で477号不動産所有権証明書の地層所有権に基づき登録されている。 土地使用权は2010年12月9日付で開始し、2050年12月8日付で満了する40年間は商業用途として、及び2060年12月8日で満了する50年間は地下駐車場用途として付与されている。						

番号	不動産名	商業施設	オフィス	駐車可能 台数	純経過収益 (百万人民元)	収益還元	評価	分析
		延床面積 (平方メートル)	延床面積 (平方メートル)			還元利回り	2026年3月31日現在 (百万人民元)	当初利回り
5	リンク・セントラルウォーク (Link CentralWalk)	83,900	-	741	144.5	5.00%	3,594.0	4.02%
	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。 ・ 5階建てショッピングセンター (B1からM) ・ 1階建て地下駐車場 (B2) 駐車スペース：741台						
	所有権の詳細	本不動産は、バオイー・プロパティ・マネジメント (深セン) カンパニー・リミテッド (Baoyi Property Management (Shenzhen) Co., Ltd.) の名義で344号不動産所有権証明書の地層所有権に基づき登録されている。 土地使用权は、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	324.8	5.00%	6,560.0	4.95%
	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。 ・ 6階建てショッピングセンター (B1からL5) ・ 2階建て地下駐車場 (B2からB3) 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。 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	112.1	5.50%	2,400.0	4.67%
	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。 ・ 10階建てショッピングセンター (B1からL9) ・ 3階建て地下駐車場 (B2からB4) 駐車スペース：998台						
	所有権の詳細	本不動産は、広州ビルー・プロパティ・マネジメント・カンパニー・リミテッド (Guangzhou Bilu Property Management Co., Ltd.) の名義で1,011号不動産所有権証明書の地層所有権に基づき登録されている。 土地使用权は、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 台数	純経過収益 (百万人民元)	収益還元	評価	分析
		延床面積 (平方メートル)	延床面積 (平方メートル)			還元利回り	2026年3月31日現在 (百万人民元)	当初利回り
8	東莞倉庫 (Dongguan Warehouse)	100,597	9,418	-	44.5	5.65%	612.0	7.26%
	本不動産概要	本不動産は、倉庫部分が2019年、オフィス部分が2020年に完成しており、構成は以下のとおりである。 ・ 2ブロックの2階建てランプアップ式倉庫 ・ 2ブロックの平屋建て式倉庫 ・ 11階建て宿舍ビル						
	所有権の詳細	本不動産は、東莞嘉田ウェアハウジング・カンパニー・リミテッド (Dongguan Jiatian Warehousing Co., Ltd.) の名義で9号不動産所有権証明書の地層所有権に基づき登録されている。 土地使用权は、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	-	-	20.4	5.75%	289.0	7.04%
	本不動産概要	本不動産は、2020年に完成し、構成は以下のとおりである。 ・ 2ブロックの2階建てランプアップ式倉庫 ・ 6階建て寮 ・ 付属建物の平屋建てブロック						
	所有権の詳細	本不動産は、仏山正聯ウェアハウジング・カンパニー・リミテッド (Foshan Zhenglian Warehousing Co., Ltd.) の名義で5号不動産所有権証明書の地層所有権に基づき登録されている。 土地使用权は、2067年9月28日付で満了する50年間、倉庫用途として付与されている。						
10	嘉興倉庫 (Jiaxing Warehouse)	99,323	-	-	19.2	5.75%	356.0	5.40%
	本不動産概要	本不動産は、2019年に完成し、主な構成は以下のとおりである。 ・ 3ブロックの2階建て倉庫 ・ 2階建ての付属ビル						
	所有権の詳細	本不動産は、嘉興大恩供應鏈管理有限公司 (Jiaxing Da'en Supply Chain Management Co., Ltd.) の名義で1号不動産所有権証明書の地層所有権に基づき登録されている。 土地使用权は、2067年8月29日付で満了する倉庫用途として付与されている。						
11	常熟南部倉庫 (Changshu South Warehouse)	23,776	-	-	2.3	5.85%	50.0	4.64%
	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。 ・ 1ブロックの平屋建て倉庫 ・ 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., Ltd.) の名義で1号不動産所有権証明書の地層所有権に基づき登録されている。 土地使用权は、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	-	-	5.9	5.85%	147.0	4.04%
	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。 ・ 2ブロックの2階建てランプ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.) の名義で1号不動産所有権証明書の地層所有権に基づき登録されている。 土地使用权は、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 (平方メートル)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万シンガポール ドル)	収益還元 還元利回り	評価 2026年3月31日現在 (百万シンガポールドル)
1	ジュロン・ポイント (Jurong Point)	67,227	-	108.4	4.50%	2,269.0
	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層にあるザ・セントリス (The Centris) として知られる住宅アパートを内包した開発の一環である。本不動産は、1995年から1997年に完成し、主要な改修を2020年に行っている。				
	所有権の詳細	本不動産は、累計567個の補助地層権区画に基づき保有されている。JP1内の補助地層ユニット (区画番号3822V Mukim 6) は、2092年11月30日を有効期限とする2つの国有借地権上の土地にある。JP2内の補助地層ユニット (区画番号3993A Mukim 6) は、2105年6月20日に期限を迎える国有借地権である。				
2	スイング・バイ@トムソン・プラザ (Swing By @ Thomson Plaza)	10,206	-	10.7	4.10%	213.0
	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。 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。 全ての地層区画はマーカタス・ベータ・コオペレーティブ・リミテッド (Mercatus Beta Co-operative Limited) の下で登記されているが、区画番号U648P Mukim 15 は トムソン・プラザ (プライベート) リミテッド (Thomson Plaza (Private) Limited) の下で登記されている。土地区画番号1827V Mukim 15 は、評価日現在、トムソン・プラザ (プライベート) リミテッドの下で登記されている。				

オーストラリア不動産

番号	不動産名	正味賃貸可能面積 (平方メートル)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万豪ドル)	収益還元 還元利回り	評価 2026年3月31日現在 (百万豪ドル)
1	マーケット・ストリート100 (シドニー) (100 Market Street, Sydney)	28,339	-	33.9	6.50%	451.75
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 (平方メートル)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万豪ドル)	収益還元 還元利回り	評価 2026年3月31日現在 (百万豪ドル)
2	ザ・ストランド・アーケード* (The Strand Arcade, Sydney)	5,564	-	13.3	5.25%	119.5*
本不動産概要		本不動産は、当初1891年に建設されたビクトリア様式の商業アーケードで、低層階、地上階、5つの高層階に分かれている。3階から5階は一般的にオフィス・スイート及び倉庫を備えている。本不動産は、ピット・ストリート・モール (Pitt Street Mall) の一等地に約18.5メートル、ジョージ・ストリート (George Street) に約21.5メートル面している。				
所有権の詳細		この物件は、Strand TC Pty Ltd (50%) とVicinity Custodian Pty Ltd (50%) を登記所有者とする自由保有権として所有されている。				
* 50%持分						
3	クイーン・ビクトリア・ビルディング、シドニー* (Queen Victoria Building, Sydney)	14,174	669	37.6	5.375%	288.5*
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、ドルイット・ストリート及びマーケット・ストリートに面している。本不動産は当初1898年に建設され、ビクトリア様式で囲われた商業アーケードで構成され、低層階、地上階及び3レベルの高層階を配置している。地下には669台分の駐車場があり、ヨーク・ストリートを通してアクセスする。				
所有権の詳細		本不動産は、登記上の所有者であるQVB TC ピーティーワイ・エルティーディー (QVB TC Pty Ltd) が1/2、ヴィシニティ・カストディアン・ピーティーワイ・エルティーディー (Vicinity Custodian Pty Ltd) が1/2の共同テナント持分を有し、2083年2月27日に期限が到来する賃借権V688504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* (The Galleries, Sydney)	14,961	-	20.8	5.50%	178.5*
本不動産概要		本不動産は、当初2000年に建設され、パーク・ストリート2 (74,000平方メートルのプレミアムグレード・オフィスタワー) の下にある4層の商業施設で構成され、個別の独立した地層を内包している。本不動産は、ジョージ・ストリート、ピット・ストリート、パーク・ストリートに面する目立つ角地にあり、タウンホール駅とクイーン・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。				
所有権の詳細		本不動産は、ギャレリーズTCピーティーワイ・エルティーディー (Galleries TC Pty Ltd) (50%) とヴィシニティ・カストディアン・ピーティーワイ・エルティーディー (50%) を登記所有者とする自由保有権によって所有されている。				
* 50%持分						

番号	不動産名	正味賃貸可能面積 (平方メートル)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万豪ドル)	収益還元 還元利回り	評価
						2026年3月31日現在 (百万豪ドル)
5	IGOポートフォリオ# (IGO Portfolio)	186,733	424	214.6	5.38 - 6.75%	918.2#
	本不動産概要	プライム・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弁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、合弁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、当該合弁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					
6	オーチャード・ロード149 (シドニー) ^	24,079	82	-	5.375%	121.5
	本不動産概要	チェスター・ヒル(Chester Hill)における本不動産は、2025年に完成した第一級のロジスティクス施設であり、5,640平方メートルから7,960平方メートルの広さを有する4棟で構成されている。各棟は、2階建ての企業オフィスと、棟高13.7メートルの倉庫ユニットを併設する構成となっている。				
	所有権の詳細	本不動産は自由保有権として所有されており、登記上の所有者はOrchard Sub Pty Ltdである。				
	^ オーチャード・ロード149は、2025年10月に取得された。					

英国不動産

番号	不動産名	正味賃貸可能面積 (平方メートル)	駐車可能 台数	純経過収益 (百万英ポンド)	収益還元 還元利回り	評価
						2026年3月31日現在 (百万英ポンド)
1	ザ・キャボット(ロンドン) *	44,226	65	15.7	10.00%	153.00
	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44,226平方メートル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。				
	所有権の詳細	本不動産は、自由保有権にて保有されている。				

* 自己使用オフィスとしての2フロア分の評価額は9,900,000ポンドである。

上記の不動産価値一覧は、完全な鑑定報告書の要約である。英語による総合版は、本管理会社の登録事務所において閲覧することができる。

[前へ](#) [次へ](#)

鑑定報告書 参考

A 本ファンドは2026年3月31日現在のすべての本不動産を所有していた。

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

a. 駐車場施設のない香港商業施設

- 19 ヤウ・メイ・アンド・コ・チョン（レイ・ユエ・ミュン・プラザ）
- 31 ナン・フン・プラザ
- 60 マリタイム・ベイ
- 80 ポー・ヘイ・コート・コマーシャル・センター

b. 商業施設のない香港駐車場施設

- 74 キン・ミン・エステート内の駐車場
- 78 ティン・ユット・エステート内の駐車場
- 83 カ・ティン・コート内の駐車場
- 86 ティン・キン・エステート内の駐車場
- 87 ツ・マン・エステート内の駐車場
- 90 ワー・ライ・エステート内の駐車場
- 93 ニン・フン・コート内の駐車場
- 94 ワン・ファク・コート内の駐車場
- 95 ポー・プイ・コート内の駐車場
- 96 ミン・ガー・コート内の駐車場
- 97 イン・ミン・コート内の駐車場
- 99 ユエ・オン・コート内の駐車場
- 100 ツイ・ピン・サウス・エステート内の駐車場
- 101 ライ・オン・エステート内の駐車場
- 105 アッパー・ガウ・タウ・コック・エステート内の駐車場
- 107 サウ・マウ・ピン（I）エステート内の駐車場
- 108 カム・オン・コート内の駐車場
- 109 チン・ワン・コート内の駐車場
- 110 イー・コック・コート内の駐車場
- 112 サン・ワイ・コート内の駐車場
- 113 ティン・ヤウ・コート内の駐車場
- 114 イー・ガー・コート内の駐車場
- 115 キン・ライ・コート内の駐車場
- 116 フン・ライ・コート内の駐車場
- 119 ホン・キョン・コート内の駐車場
- 121 クワイ・ホン・コート内の駐車場
- 122 パン・チン・コート内の駐車場
- 123 ロウワー・ウォン・タイ・シン（I）エステート内の駐車場
- 124 チャク・ユン（ノース）・エステート内の駐車場

c. 商業施設付きオフィス不動産

126 ザ・キーサイド

127 ネイザン・ロード700（モン・コック）

d. 駐車場施設付き香港商業施設

上記a.乃至c.に記載された以外の不動産

e. 自動車サービスセンター

128 フン・ホン自動車サービスセンター

129 チョイ・ワン自動車サービスセンター

f. 非オフィス・商業用途

130 アンダーソン・ロード協開発用地（SD3 区画番号 1078）

g. 中国大陸商業不動産

2 リンク・プラザ中関村

3 リンク・プラザ荔湾区

4 リンク・プラザ通州

5 リンク・セントラルウォーク

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 IG0ポートフォリオ（49.9%持分）

1. 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. オーストラリアロジスティクス不動産

- 6 オーチャード・ロード149（シドニー）

n. 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 (Lok Fu Place)	4.090%	
2	Tタウン (T Town)	3.350%	
3	ツ・ワン・シャン・ショッピングセンター (Tsz Wan Shan Shopping Centre)	2.383%	
4	TKOゲートウェイ (TKO Gateway)	2.564%	
5	テンプル・モール・サウス (Temple Mall South)	2.455%	
6	カイ・ティン・ショッピングセンター (Kai Tin Shopping Centre)	2.483%	
7	TKO スポット (TKO Spot)	2.307%	
8	テンプル・モール・ノース (Temple Mall North)	2.019%	
9	サウ・マウ・ピン・ショッピングセンター (Sau Mau Ping Shopping Centre)	2.684%	
10	チョン・ファット・プラザ (Cheung Fat Plaza)	1.890%	
11	リョン・キン・プラザ (Leung King Plaza)	1.895%	
12	ウォー・チェ・プラザ (Wo Che Plaza)	1.933%	
13	ヤット・トウン・ショッピングセンター (Yat Tung Shopping Centre)	2.140%	
14	チョイ・ミン・ショッピングセンター (Choi Ming Shopping Centre)	1.784%	
15	バタフライ・プラザ (Butterfly Plaza)	2.013%	
16	チョイ・ユン・プラザ (Choi Yuen Plaza)	1.770%	
17	ティン・チャク・ショッピングセンター (Tin Chak Shopping Centre)	1.752%	
18	タイ・ウォー・プラザ (Tai Wo Plaza)	1.639%	
19	ヤウ・メイ・アンド・コ・チョン（レイ・ユエ・ミュン・プラザ） (Yau Mei & Ko Cheung (Lei Yue Mun Plaza))	1.787%	
20	ティン・シン・ショッピングセンター (Tin Shing Shopping Centre)	1.599%	

21	ティン・ユー・プラザ (Tin Yiu Plaza)	1.492%
22	チャク・ユン・プラザ (Chuk Yuen Plaza)	1.445%
23	シウ・サイ・ワン・プラザ (Siu Sai Wan Plaza)	1.313%
24	フー・トゥン・プラザ (Fu Tung Plaza)	1.493%
25	ティン・シュイ・ショッピングセンター (Tin Shui Shopping Centre)	1.352%
26	チュン・オン・ショッピングセンター (Chung On Shopping Centre)	1.341%
27	シャ・コック・コマーシャル・センター (Sha Kok Commercial Centre)	1.320%
28	チョイ・ワン・コマーシャル・コンプレックス (Choi Wan Commercial Complex)	1.369%
29	タク・ティン・プラザ (Tak Tin Plaza)	1.163%
30	オイ・マン・プラザ (Oi Man Plaza)	1.241%
31	ナン・フン・プラザ (Nan Fung Plaza)	0.877%
32	フー・シン・ショッピングセンター (Fu Shin Shopping Centre)	1.139%
33	シュン・リー・コマーシャル・センター (Shun Lee Commercial Centre)	1.314%
34	ホマンティン・プラザ (Homantin Plaza)	0.990%
35	ヘン・オン・コマーシャル・センター (Heng On Commercial Centre)	1.165%
36	ポー・タット・ショッピングセンター (Po Tat Shopping Centre)	1.244%
37	ユウ・チュイ・ショッピングセンター (Yu Chui Shopping Centre)	1.181%
38	タイ・ユン・コマーシャル・センター (Tai Yuen Commercial Centre)	1.053%
39	クウォン・ユン・ショッピングセンター (Kwong Yuen Shopping Centre)	1.015%
40	ヒン・ケン・ショッピングセンター (Hin Keng Shopping Centre)	1.151%
41	レク・ユン・プラザ (Lek Yuen Plaza)	0.999%
42	ツイ・ピン・ノース・ショッピング・サーキット (Tsui Ping North Shopping Circuit)	1.004%
43	スタンレー・プラザ (Stanley Plaza)	0.631%

44	スン・チュイ・ショッピングセンター (Sun Chui Shopping Centre)	0.805%
45	ナム・チョン・プレイス (Nam Cheong Place)	0.999%
46	フン・タック・ショッピングセンター (Fung Tak Shopping Centre)	0.829%
47	タイ・ヒン・コマーシャル・センター (Tai Hing Commercial Centre)	0.820%
48	フー・タイ・ショッピングセンター (Fu Tai Shopping Centre)	0.889%
49	ロン・ピン・コマーシャル・センター (Long Ping Commercial Centre)	0.879%
50	オイ・トゥン・ショッピングセンター (Oi Tung Shopping Centre)	0.814%
51	ポー・ラム・ショッピングセンター (Po Lam Shopping Centre)	0.784%
52	メイ・ラム・ショッピングセンター (Mei Lam Shopping Centre)	0.794%
53	ヒン・ワー・プラザ (Hing Wah Plaza)	0.747%
54	フー・ヘン・ショッピングセンター (Fu Heng Shopping Centre)	0.807%
55	ウン・チャウ・ショッピングセンター (Un Chau Shopping Centre)	0.815%
56	ルン・ハン・コマーシャル・センター (Lung Hang Commercial Centre)	0.592%
57	クウォン・ファク・コマーシャル・センター (Kwong Fuk Commercial Centre)	0.587%
58	ワン・ツイ・コマーシャル・コンプレックス (Wan Tsui Commercial Complex)	0.693%
59	ロク・ワー・コマーシャル・センター (Lok Wah Commercial Centre)	0.714%
60	マリタイム・ベイ (Maritime Bay)	0.479%
61	ユー・オン・ショッピングセンター (Yiu On Shopping Centre)	0.596%
62	チョン・ワー・ショッピングセンター (Cheung Wah Shopping Centre)	0.614%
63	ヒウ・ライ・ショッピングセンター (Hiu Lai Shopping Centre)	0.600%
64	ホイ・フー・ショッピングセンター (Hoi Fu Shopping Centre)	0.533%
65	ティン・ツ・ショッピングセンター (Tin Tsz Shopping Centre)	0.426%
66	サム・シン・コマーシャル・センター (Sam Shing Commercial Centre)	0.558%

67	ヒン・トゥン・ショッピングセンター (Hing Tung Shopping Centre)	0.343%
68	キン・サン・ショッピングセンター (Kin Sang Shopping Centre)	0.426%
69	ユー・トゥン・ショッピングセンター (Yiu Tung Shopping Centre)	0.359%
70	ピン・ティン・ショッピングセンター (Ping Tin Shopping Centre)	0.372%
71	トゥン・タウ・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tung Tau Estate)	0.405%
72	シュン・オン・コマーシャル・センター (Shun On Commercial Centre)	0.386%
73	イン・ライ・コート・ショッピングセンター (Yin Lai Court Shopping Centre)	0.246%
74	キン・ミン・エステート内の駐車場 (Car Park within Kin Ming Estate)	0.308%
75	チョン・オン・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Cheung On Estate)	0.253%
76	ホン・パク・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Hong Pak Court)	0.301%
77	チョン・ワン・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Cheung Wang Estate)	0.253%
78	ティン・ユット・エステート内の駐車場 (Car Park within Tin Yuet Estate)	0.287%
79	ロク・ワー（サウス）・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Lok Wah (South) Estate)	0.180%
80	ポー・ヘイ・コート・コマーシャル・センター (Po Hei Court Commercial Centre)	0.134%
81	ウォー・ミン・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Wo Ming Court)	0.177%
82	コ・チョン・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Ko Chun Court)	0.179%
83	カ・ティン・コート内の駐車場 (Car Park within Ka Tin Court)	0.148%
84	チン・ワー・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Ching Wah Court)	0.170%
85	ティン・ヤット・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tin Yat Estate)	0.187%
86	ティン・キン・エステート内の駐車場 (Car Park within Tin King Estate)	0.206%
87	ツ・マン・エステート内の駐車場 (Car Park within Tsz Man Estate)	0.138%
88	ホン・ヤット・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Hong Yat Court)	0.163%
89	トン・ミン・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tong Ming Court)	0.144%

90	ワー・ライ・エステート内の駐車場 (Car Park within Wah Lai Estate)	0.162%
91	ティン・ワー・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tin Wah Estate)	0.166%
92	ツイ・ワン・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tsui Wan Estate)	0.133%
93	ニン・フン・コート内の駐車場 (Car Park within Ning Fung Court)	0.153%
94	ワン・ファク・コート内の駐車場 (Car Park within Wang Fuk Court)	0.016%
95	ポー・プイ・コート内の駐車場 (Car Park within Po Pui Court)	0.137%
96	ミン・ガー・コート内の駐車場 (Car Park within Ming Nga Court)	0.122%
97	イン・ミン・コート内の駐車場 (Car Park within Ying Ming Court)	0.120%
98	ヤン・ミン・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Yan Ming Court)	0.085%
99	ユェ・オン・コート内の駐車場 (Car Park within Yue On Court)	0.103%
100	ツイ・ピン・サウス・エステート内の駐車場 (Car Park within Tsui Ping South Estate)	0.103%
101	ライ・オン・エステート内の駐車場 (Car Park within Lai On Estate)	0.126%
102	ナム・チョン・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Nam Cheong Estate)	0.108%
103	ツ・オイ・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tsz Oi Court)	0.095%
104	サウ・マウ・ピン (III) エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Sau Mau Ping (III) Estate)	0.102%
105	アッパー・ガウ・タウ・コック・エステート内の駐車場 (Car Park within Upper Ngau Tau Kok Estate)	0.105%
106	ロク・ガー・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Lok Nga Court)	0.099%
107	サウ・マウ・ピン (I) エステート内の駐車場 (Car Park within Sau Mau Ping (I) Estate)	0.107%
108	カム・オン・コート内の駐車場 (Car Park within Kam On Court)	0.085%
109	チン・ワン・コート内の駐車場 (Car Park within Ching Wang Court)	0.093%
110	イー・コック・コート内の駐車場 (Car Park within Yee Kok Court)	0.101%
111	イン・ファク・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Ying Fuk Court)	0.093%
112	サン・ワイ・コート内の駐車場 (Car Park within San Wai Court)	0.097%

113	ティン・ヤウ・コート内の駐車場 (Car Park within Tin Yau Court)	0.083%
114	イー・ガー・コート内の駐車場 (Car Park within Yee Nga Court)	0.075%
115	キン・ライ・コート内の駐車場 (Car Park within King Lai Court)	0.068%
116	フン・ライ・コート内の駐車場 (Car Park within Fung Lai Court)	0.057%
117	フン・ホーム・エステート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Hung Hom Estate)	0.057%
118	ティン・ワン・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Tin Wang Court)	0.053%
119	ホン・キョン・コート内の駐車場 (Car Park within Hong Keung Court)	0.059%
120	ホン・シュイ・コート内の商業施設及び駐車場 (Retail and Car Park within Hong Shui Court)	0.046%
121	クワイ・ホン・コート内の駐車場 (Car Park within Kwai Hong Court)	0.038%
122	パン・チン・コート内の駐車場 (Car Park within Pang Ching Court)	0.026%
123	ロウワー・ウォン・タイ・シン (I) エステート内の駐車場 (Car Park within Lower Wong Tai Sin (I) Estate)	0.030%
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)	0.019%
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)	0.016%
126	ザ・キーサイド* (The Quayside)	3.617%
127	ネイザン・ロード700 (モン・コック) (700 Nathan Road, Mong Kok)	1.761%
128	フン・ホン自動車サービスセンター (Hung Hom Car Service Centre)	1.342%
129	チョイ・ワン・自動車サービスセンター (Chai Wan Car Service Centre)	1.113%
130	アンダーソン・ロード協開発用地 (SD3 区画番号 1078) (Off Anderson Road Development Site (SD3 Lot 1078)) 中国大陸不動産	0.573%
1	リンク・スクエア (Link Square)	3.494%
2	リンク・プラザ中関村 (Link Plaza Zhongguancun)	1.537%
3	リンク・プラザ荔湾区 (Link Plaza Liwan)	2.721%

4	リンク・プラザ通州 (Link PlazaTongzhou)	1.446%	
5	リンク・セントラルウォーク (Link CentralWalk)	2.716%	
6	リンク・プラザ・チーバオ (Link Plaza Qibao)	4.957%	抵当権
7	リンク・プラザ天河 (Link Plaza Tianhe)	1.814%	
8	東莞倉庫 (Dongguan Warehouse)	0.462%	抵当権
9	仏山倉庫 (Foshan Warehouse)	0.218%	抵当権
10	嘉興倉庫 (Jiaxing Warehouse)	0.269%	抵当権
11	常熟南部倉庫 (Changshu South Warehouse)	0.038%	
12	常熟北部倉庫 (Changshu North Warehouse)	0.111%	
	シンガポール不動産		
1	ジュロン・ポイント (Jurong Point)	9.181%	抵当権
2	スイング・バイ@トムソン・プラザ (Swing By @ Thomson Plaza)	0.000%	抵当権
	オーストラリア不動産		
1	マーケット・ストリート100 (シドニー) (100 Market Street, Sydney)	1.618%	抵当権
2	ザ・ストランド・アーケード (シドニー) (The Strand Arcade, Sydney)	0.428%	
3	クイーン・ビクトリア・ビルディング (シドニー) (Queen Victoria Building, Sydney)	1.032%	
4	ザ・ギャレリーズ (シドニー) (The Galleries, Sydney)	0.639%	
5	IGOポートフォリオ** (IGO Portfolio)	0.000%	
6	オーチャード・ロード149 (シドニー) (149 Orchard Road, Sydney)	0.435%	
	英国不動産		
1	ザ・キャボット (ロンドン) (The Cabot, London)	0.987%	
合計		139.615%	

（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。

** スイング・バイ@トムソン・プラザ及びIG0ポートフォリオは、本ファンドの連結貸借対照表において、それぞれ売却目的保有資産及び共同支配企業に対する持分に分類されており、投資比率の算定上、投資不動産の帳簿価額には含まれていない。

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、2026年3月31日現在の本不動産の鑑定を実施させた。2026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2024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－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。

	2026年3月31日			2025年3月31日		
本賃借権の数	9,677			9,623		
賃貸中の賃貸可能面積合計	7,909,064平方フィート			7,895,561平方フィート		
全賃料収入	6,143百万香港ドル			6,443百万香港ドル		
賃貸可能な賃貸可能面積合計（注2）	8,086,924平方フィート			8,074,738平方フィート		
最近5年の稼働率の推移	2026年3月31日	2025年3月31日	2024年3月31日	2023年3月31日	2022年3月31日	
	97.8%	97.8%	98.0%	98.0%	97.7%	

（注1） 上記の数値は、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年の全賃料収入及び2025年4月1日から2026年3月31日までの会計年度を対象としている2026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。

	2026年3月31日			2025年3月31日		
本賃借権の数	1,452			1,385		
全賃料収入	1,553百万香港ドル			1,583百万香港ドル		
延床面積合計	1,006,890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	2026年3月31日	2025年3月31日	2024年3月31日	2023年3月31日	2022年3月31日	
商業施設	96.6%	95.9%	96.6%	95.2%	90.9%	
オフィス施設	95.7%	95.4%	92.3%	95.5%	97.0%	
ロジスティクス施設	97.9%	97.4%	96.2%	100%	100%	

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。

		2026年3月31日			2025年3月31日	
本賃借権の数		905			890	
全賃料収入（注）		1,386百万香港ドル			1,334百万香港ドル	
賃貸可能な正味面積合計		395,509平方メートル			372,034平方メートル	
最近5年の稼働率の推移		2026年3月31日	2025年3月31日	2024年3月31日	2023年3月31日	2022年3月31日
	シンガポール商業施設	98.2%	99.6%	97.8%	99.9%	該当なし
	オーストラリア商業施設	99.5%	99.0%	99.7%	96.9%	該当なし
	オーストラリアオフィス施設	86.2%	83.9%	88.2%	89.2%	100%
	オーストラリアロジスティクス施設	23.4%	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし
	英国オフィス施設	94.0%	93.1%	93.1%	93.1%	100%

（注1） オーストラリアのロジスティクス不動産は、2026年度3月期に本グループにより取得された。

B 主要な物件（当該物件の総賃料収入が全賃料収入の10%以上を占めるもの）

該当なし。

C 主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が全賃貸面積の10%以上を占めるもの）

該当なし。

[前へ](#)

③ 【その他投資資産の主要なもの】

該当なし。

(3) 【運用実績】

① 【純資産の推移】

本ファンドの第19会計年度末、第20会計年度末及び第21会計年度末の純資産総額及び1口当たり純資産額は以下のとおりである。なお、純資産総額及び1口当たり純資産額について、各年度中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していない。

	純資産総額				1口当たり純資産額			
	百万香港 ドル (分配付 (中間分配 金支払後)	百万円 (分配付 (中間分配 金支払後)	百万香港 ドル (分配落 (中間分配 金支払後)	百万円 (分配落 (中間分配 金支払後)	香港ドル (分配付 (中間分配 金支払後)	円 (分配付 (中間分配 金支払後)	香港ドル (分配落 (中間分配 金支払後)	円 (分配落 (中間分配 金支払後)
第19会計年度末 (2024年3月末)(注 1)	178,823	3,644,413	175,438	3,575,426	70.02	1,427	68.70	1,400
第20会計年度末 (2025年3月末)(注 2)	163,470	3,331,519	159,921	3,259,190	63.30	1,290	61.93	1,262
第21会計年度末 (2026年3月末)(注 3)	150,096	3,058,956	146,802	2,991,825	57.75	1,177	56.49	1,151

(注1) 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2) 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。

(注3) 2025年12月31日付で約3,283百万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
2025年9月末	40.00	815.20
2025年10月末	40.48	824.98
2025年11月末	36.88	751.61
2025年12月末	34.74	708.00
2026年1月末	35.92	732.05
2026年2月末	38.76	789.93
2026年3月末	36.02	734.09
2026年4月末	39.20	798.90
2026年5月末	40.38	822.94
2026年6月末	36.50	743.87
2026年7月末	39.12	797.27
2026年8月末	38.72	789.11

② 【分配の推移】

1口当たり分配金は以下のとおりである。

会計年度	分配総額 (百万香港ドル)	1口当たり分配金 (香港セント)
第19会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	6,718	262.65
第20会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	7,025	272.34
第21会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)	6,577	253.61

③ 【収益率の推移】

下記表は本ファンドの収益率及び分配利回りを示したものである。

会計年度	収益率 (注1)	分配利回り (注2)
第19会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	(2.0)%	7.8%
第20会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	(5.9)%	7.5%
第21会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)	(4.7)%	7.0%

(注1) 収益率の計算方法は以下のとおりである。

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

A=会計年度末の1口当たり純資産額（中間分配及び最終分配付）

B=直前の会計年度末の1口当たり純資産額（分配落）

(注2) 分配利回りの計算方法は以下のとおりである。

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

A=会計年度の1口当たり分配金総額

B=会計年度末の1口当たり市場価格

(4) 【販売及び買戻しの実績】

直近３会計年度の発行、販売及び買戻しの実績は以下のとおりである。

	新規発行された口数	本邦内における	買戻口数
		販売口数	
第19期 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 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
第21期 2025年４月１日から2026年３月31日まで	16,542,558口	0口	0口

注： 2026年３月31日に終了した年度において16,542,558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2025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4,953,213口の本受益証券及び(ii)2025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11,589,345口の本受益証券から成る。2026年３月31日に終了した年度において売却、譲渡及び消却された本ファンドの自己株式（以下「本自己株式」という。）は存在しない。

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。

2026年7月15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。

2026年7月15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2,596,725,623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、259,672,562口を上限とする買戻しが本管理会社にとって可能となる。あらゆる場合において買い戻される本受益証券数、並びにその際の価格及びその他の条件は、その時点において本管理会社はその時点の状況並びに本受益証券保有者及び本ファンド全体の利益を考慮の上、決定するものとする。買戻し委任を実行する場合、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、その後の新規本受益証券発行及び本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。

- ① 本信託証書において規定される「承認された投資対象」の定義の項に該当する投資対象のうち不動産（本信託証書の条項に服することを条件とする。）の場合は、
 - (イ) 投資対象を本ファンドが取得した時は、その取得費用で評価されるものとし、また
 - (ロ) かかる投資対象の取得日後における、承認鑑定士又は（適用ある場合には）合弁鑑定士による追加的な鑑定を本信託証書の規定に基づき入手した場合には、かかる鑑定に基づき決定されるものとする。疑義を避ける為に付言すると、少数持分不動産へ投資する投資対象の評価は、適用ある会計基準に従うものとする。

- ② 本信託証書において規定される「承認された投資対象」の定義の項に該当する投資対象のうち現金又は現金等価物は、本管理会社が本受託会社と協議の上、その評価額を反映するために調整が必要であると判断しない限りは、かかる投資対象は（利息発生後の場合は）経過利息を含む時価で評価されるものとする。
- ③ 本信託証書において規定される「承認された投資対象」の定義の項に該当する投資対象のうち本管理会社及びその子会社（もしあれば）の発行済株式資本にかかる株式である場合は、本受託会社と協議の上、かかる投資対象は本管理会社の直近の監査済財務書類（適用に応じ、連結ベース）に従い評価されるものとする。
- ④ 本信託証書において規定される「承認された投資対象」の定義の項に該当する投資対象のうち金融事業体の発行済株式資本にかかる株式である場合は、かかる投資対象はかかる金融事業体の直近の監査済財務書類に従い評価される。
- ⑤ 本信託証書において規定される「承認された投資対象」の定義の項に該当する投資対象で、関連投資の場合、かかる投資対象の評価額は本管理会社が決定し、以下のとおり計算される。
- (i) 証券取引所、商品取引所、先物取引所又は店頭市場において、相場表示、上場、売買又は取引が行われる投資対象の評価額のすべての計算は、当該計算が行われる日の、主要な証券取引所における営業終了時の当該投資対象の終値をもとに行われるものとする。
 - (ii) 証券取引所、商品取引所、先物取引所又は店頭市場が存在しない場合、当該商品のマーケット・メーカーとなる人、会社又は機関（かかるマーケット・メーカーが二つ以上ある場合、本管理会社が指定するマーケット・メーカーとする。）による投資対象の評価額の相場表示のすべての計算は、香港において現行の一般に公正と認められた会計原則に従い行われるものとする。
- ⑥ 本信託証書において規定される「承認された投資対象」の定義の項に該当する投資対象で、不動産の特定の一部分の性質を有さない又は本信託証書の定めに服さない投資対象の場合、かかる投資対象の評価額は、本管理会社により、該当する会計年度に適用される香港公認会計士協会が公表している一般に公正と認められた会計原則に従い決定されるものとする。

一定の日における預託財産の評価額はその日に預託財産を構成するすべての投資対象の評価額の総額である。ただし、あらゆる場合においても、かかる評価額は該当する会計年度に適用される香港公認会計士協会が公表している一般に公正と認められた会計原則に従い決定されるものとする。

ヘッジ目的及び効率的なポートフォリオ管理目的で使用されるデリバティブ商品の形式の投資対象の評価額は、以下のとおり計算される。

- (イ) 証券取引所、商品取引所、先物取引所又は店頭市場において、相場表示、上場、売買又は取引が行われる投資対象の評価額のすべての計算は、当該計算が行われる日の、主要な証券取引所における営業終了時の当該商品の終値をもとに行われるものとする。

- (ロ) 証券取引所、商品取引所、先物取引所又は店頭市場が存在しない場合、当該商品のマーケット・メーカーとなる人、会社又は機関（かかるマーケット・メーカーが二つ以上ある場合、本管理会社が指定するマーケット・メーカーとする。）による投資対象の評価額価値の相場表示のすべての計算は、その最終の買呼値及び売呼値の仲値をもとに行われるものとする。ただし、本受託会社の承認があれば、本管理会社は、本受託会社の承認を得て、当該商品の評価を行うのに適格であると本管理会社がみなす専門家による当該商品の再評価を要請することができる。

預託財産の総資産価値

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

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

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

- ① 本信託証書に定められる場合を除き、本管理会社は、本ファンドが保有する不動産のうち土地のそれぞれの完全な鑑定は、香港不動産鑑定士協会により随時公表される「HKIS評価基準」又は国際評価基準委員会により随時公表される「国際評価基準」、香港不動産投資信託コード及び適用ある資産鑑定のための実務規程に従い、承認鑑定士によって少なくとも年に1回行われるようにするものとする。ただし、本ファンドの設定後初回の本ファンドの不動産の土地の鑑定は、当該会計年度末付で行われるものとする（最初の鑑定は、本ファンドの新規公募が完了した会計年度末において行われる。）。さらに、本管理会社は、承認鑑定士が（i）本ファンドが取得する又は売却する不動産（ただし、香港不動産投資信託コード、又は香港証券先物委員会が公布したガイドライン、方針、実務規定若しくは香港証券先物委員会が随時発行したその他の指導に規定された場合を除く。）、又は（ii）香港不動産投資信託コード又は香港証券先物委員会が公布したガイドライン、方針、実務規定若しくは香港証券先物委員会が随時発行したその他の指導に定めるその他の場合につき、鑑定報告書を作成するよう確保するものとする。

- ② 少数持分不動産の年次評価の場合、本管理会社は、合弁鑑定士が発行する評価を採用することができる。ただし、合弁鑑定士の能力及び独立性が、香港不動産投資信託コードに基づく義務を鑑みて合理的に満たされていることを条件とする。少数持分不動産の評価が承認鑑定士によって行われる場合、承認鑑定士は、特定の所有構造又はその他の関連する売却若しくはその他の制限が、当該不動産の価値に与える効果又は影響を考慮した少数持分不動産の評価の準備を支援するために、有能な事業鑑定人又はその他の適格評価人を任命することができる。

鑑定基準

本管理会社は、承認鑑定士が本信託証書の条項に基づき行うすべての評価が承認鑑定士がそれぞれ適切と判断する基準（常に本信託証書及び香港不動産投資信託コードに服することを条件とする。）に基づき、誠実に市場慣行に従い行われるよう確保するものとする。

承認鑑定士

本管理会社は、1名以上の承認鑑定士を選出し、これを本受託会社に対して推薦し、本受託会社は本管理会社が推薦した承認鑑定士の中から本ファンドの本不動産を鑑定する承認鑑定士を自己の裁量で任命するが、香港不動産投資信託コードに従うことを条件とする。承認鑑定士を任命するに当たり、本受託会社は、常に本信託証書の条項に従って行為するものとし、かつ本受託会社が適格不十分であるとみなすか又はその誠実性において本受託会社が満足しない、本管理会社から推薦された承認鑑定士を任命することを拒否するに当たり、裁量権を行使することができる。かかる状況において、本管理会社から推薦された承認鑑定士が本受託会社により任命されない場合、本管理会社は、本信託証書に従って、代替の承認鑑定士を推薦するものとする。

本信託証書に従い、本ファンドの本不動産のうち土地である投資対象に関しては、本管理会社により承認鑑定士として推薦される各々の者は、香港において不動産鑑定業を営み、その主要な従業員が香港不動産鑑定士協会又は英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会（香港支部）のフェロー又は会員である不動産鑑定士で、かつ香港不動産投資信託コードに従い不動産鑑定を実施する資格のある者でなければならない。承認鑑定士の報酬（預託財産から支払う。）は本受託会社の同意の上で本管理会社が決定し、本受益証券保有者に通知するものとする。本受託会社はかかる承認鑑定士の行為又は不作為について責を負わないものとする。ただし、かかる承認鑑定士の選任の際に本受託会社が誠実にかつ過失なく行動したことを条件とする。

承認鑑定士が受領する情報

本管理会社は、本ファンドの本不動産の鑑定を行うように選任された各承認鑑定士が鑑定のためにそれぞれが合理的に要求するすべての情報（賃貸及び／又は使用許諾の明細並びにそれらに基づき現時点で支払われている賃料及び／又は手数料の明細）を受領するように確保するものとする。

鑑定結果は本受託会社及び本管理会社に対して送付され、鑑定費用は預託財産から負担する

本信託証書の条項に基づき行われた各評価結果は本受託会社及び本管理会社に対して送付し、本受託会社及び本管理会社がそれぞれ依拠することができる鑑定結果である旨承認鑑定士が書面により承認するものとする。かかる鑑定の費用はそれぞれ本ファンドの負担とし、それぞれ預託財産から支払われる。本管理会社は本受託会社に対して各鑑定報告書の写しが直ちに提供されるよう確保する。

承認されていない投資対象

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

純資産価額

本管理会社は、承認鑑定士（又は、（適用ある場合）合弁鑑定士）の不動産についての鑑定結果、本ファンドの資産を構成する現金及び現金等価物並びにその他の預託財産の評価額（負債を控除する。）に基づき、預託財産の純資産価額を決定するものとする。

承認鑑定士の解任

承認鑑定士は、以下のいずれかの場合に、本受託会社の書面による通知により解任されるものとする。

- （イ） 承認鑑定士が、清算し、破産し又はその資産に関して管財人が任命される場合
- （ロ） 本受託会社が書面により承認鑑定士の変更が本受益証券保有者の最善の利益のために望ましい旨を正当かつ十分な理由で提示する場合
- （ハ） 承認鑑定士を解任する旨の通常決議が本受益証券保有者により可決される場合

鑑定の頻度

承認鑑定士は、年1回及び本受益証券を新規発行する場合、本ファンドが保有するすべての本不動産について、不動産用地に関する実査並びに用地上に建てられている建物及び施設の検査を伴う完全な鑑定に基づき評価する。承認鑑定士は、本ファンドが取得し又は処分する不動産の鑑定報告書も作成するものとする。

公表の方法

本ファンドの全資産の純資産価額は、本ファンドの年次報告書において公表される。かかる年次報告書は、毎年3月31日に終了する会計年度のために作成され、かかる会計年度末より4ヶ月以内に本ファンドの本受益証券保有者登録簿に登録された本受益証券保有者に配布される。

(2) 【保管】

CCASSへの参加

本受益証券はHKSCCによってCCASSへの預託、清算及び決済の適格証券として認定されている。香港証券取引所の参加者の間の取引の決済は、取引日から香港証券取引所の2営業日後の日にCCASSにおいて行われる。

CCASSのもとでの全活動は、そのときに有効な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。

① 本受益証券の取扱事務

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

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

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

（イ） 本受益証券の保管

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

（ロ） 本受益証券の譲渡に関する手続

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

（ハ） 実質受益者に対する諸通知

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

（ニ） 実質受益者の議決権の行使に関する手続

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

（ホ） 分配金の交付手続

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

（ヘ） 受益証券による分配の交付手続

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

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

② 日本における実質受益者の権利行使方法

（イ） 名義書換代理人及び名義書換取扱場所

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

（ロ） 実質受益者明細表の基準日

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

(ハ) 会計年度の終了

本ファンドの会計年度は毎年3月31日に終了する。

(ニ) 公告

日本において公告を行わない。

(ホ) 実質受益者に対する受益証券事務に関する手数料

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

(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】

① 本ファンドの終了

本ファンドの終了

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

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

特別決議による本ファンドの終了の提案に関連して、本管理会社は、本信託証書に従い前記の公表から15営業日以内に関連する公表を行い、本受益証券保有者に対し、以下の情報を記載した臨時集会の招集通知を送付するものとする。

- (i) 本ファンドの終了の理由
- (ii) 終了の効力発生日
- (iii) 預託財産（本管理会社を含む。）の取扱方法
- (iv) 終了による手取金の分配の手順及び時期
- (v) 承認鑑定士が作成した本ファンドの鑑定報告書
- (vi) 本受益証券保有者の選択肢（可能であれば、香港証券先物委員会に承認された別の不動産投資信託への手数料なしでの切替を含む。）
- (vii) 終了にかかる費用の見積もり及びかかる費用の負担者、及び
- (viii) 本管理会社が本受益証券保有者に通知すべきと考えるその他の重要な情報

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

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

② 本受益証券の発行及び償還

本受益証券の発行

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

本管理会社は、本信託証書に従い、本ファンドの本受益証券を発行するための排他的権利を有するものとする。すべての既存の本受益証券保有者に対しては、本受益証券保有者の事前の承認を得ることなく新規の本受益証券の募集を案分比例により行われること以外に、本信託証書には、ある会計年度において、（条件付きで又は条件無しで）本受益証券が新規発行される場合又はかかる発行の合意がされた場合（直接的なものか、転換証券による間接的なものを問わない。）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て、すべての営業日において、本ファンドを代理して、本受益証券の発行（直接的なものか、転換証券による間接的なものを問わない。）の効力を生じさせ又は生じさせる旨の合意を行うことができる。疑義の発生を回避するために付言すると、発行価格とは、転換証券の場合には、当該転換証券に基づく転換、交換若しくは引受又は類似の権利の行使により本受益証券が発行されることとなる1口当たりの当初の価格で、当該転換証券に基づき適用される調整の前のものを意味する。市場価格の20%を超えて割引かれた発行価格での新規の本受益証券の発行（本項の上記（i）、（ii）及び（iii）の場合を除く。）は、通常決議による本受益証券保有者の特定の事前の承認が必要である。

本受益証券の買戻し

2026年3月31日に終了した会計年度において、本自己受益証券の買戻しは行われなかった。「第一部 ファンド情報—第1 ファンドの状況—5 運用状況（4）販売及び買戻しの実績」及び「第一部 ファンド情報—第2 管理及び運営—2 買戻し手続等」を参照のこと。

③ 信託証書の修正等

本信託証書の修正

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

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

- （イ） 本受益証券保有者の利益に重大な損害を与えるものではなく、本受託会社又は本管理会社の本受益証券保有者に対する債務をいかなる重要な範囲においても免除するものではなく、また、本ファンドから支払われるべき費用及び経費を増加させるものではないこと、
- （ロ） 適用ある財務上の要件、法的要件又は当局による要件（法的拘束力があるか否かを問わない。）を遵守するために必要なものであること、又は

（ハ） 明白な誤りを訂正するために必要であること

かかる本修正により、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（第13種）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。2026年3月31日において、本受託会社は、50,000,000香港ドルの払込済資本金を有していた。

本受託会社の退任及び更迭

本受託会社は、以下の条件で退任又は更迭されるものとする。

- （イ） 本受託会社は、新任の受託者を選任する場合（かかる選任は、本ファンドが香港証券先物委員会から承認されている間は香港証券先物委員会の事前の書面による同意を得て、本信託証書の規定に従い行うものとする。）を除いて、自主的に退任する権限を有さないものとし、及び／又は
- （ロ） 以下のいずれかに該当する場合、本管理会社の本受託会社に対する30営業日前の書面による通知をもって本受託会社を解任することができるものとする。
 - A. 本受託会社が清算する場合（本管理会社が事前に書面により承認した条件に基づく再編若しくは合併のための任意清算を除く。）、本受託会社の資産に関して管財人が任命された場合、若しくは、本受託会社に関して法的管理人が任命された場合（又は本受託会社に関して類似の手続が行なわれ、若しくは類似の者が任命された場合）
 - B. 本受託会社がその事業の運営を中止した場合
 - C. 本受託会社が本信託証書において本受託会社に課せられた重要な義務を履行若しくは充足できない場合、又は本管理会社からのかかる義務の履行若しくは充足を求める合理的な通知を放置した場合、又は
 - D. 本管理会社が書面により本受託会社の解任が本受益証券保有者の最善の利益になる旨を正当かつ十分な理由に基づき提示し、本受益証券保有者が特別決議によりかかる解任に同意した場合（本受託会社の関連当事者又は本受託会社の残留につき利害関係を有するその他の本受益証券保有者が保有する本受益証券（本管理会社の単独の裁量により決定される。）を除く。）

本ファンドの合併

本ファンドは、本受益証券保有者の特別決議による特定の事前の承認を得ることを条件として、合併することができる。

本管理会社が本ファンドの合併を提案した場合、本管理会社及びその関連当事者は、本受益証券を保有しており、かつ本ファンドの合併に関する利害関係（本受託会社の単独の決定による。）がその他すべての本受益証券保有者のものと異なるときは、投票を棄権するものとする。かかる合併により本受託会社が退任した場合、預託財産と本ファンドの債務の合併を発効させる証書に、本受託会社の満足のいく本受託会社に対する補償を含むものとする。合併の時をもって、合併により合併後の団体により免責された限度で、合併の時点において存在していた本ファンドに対する本受託会社の義務及び債務は終了するものとし、本受託会社は、本管理会社によって提案され、特別決議により可決された本ファンドの合併の結果生じるその他のいかなる責任も負わないものとする（本受託会社の詐欺、故意の不履行、忠実義務違反又は過失により生じる責任を除く。）。本管理会社は、本ファンドを合併する旨を、公表により、可及的速やかに本受益証券保有者に通知するものとする。

本管理会社は、前記の公表から15営業日以内に、本受益証券保有者に対し、以下の情報を記載した臨時集会の招集通知を送付するものとする。

- (イ) 本ファンドの合併の理由
- (ロ) 合併の効力発生日
- (ハ) 預託財産の取扱方法
- (ニ) 合併により生じる新規本受益証券の発行又は交換の手順及び時期
- (ホ) 承認鑑定士が作成した本ファンドの鑑定報告書
- (ヘ) 本受益証券保有者の選択肢（可能であれば、香港証券先物委員会に承認された別の不動産投資信託への手数料なしでの切替を含む。）
- (ト) 合併にかかる費用の見積及びかかる費用の負担者
- (チ) 本管理会社が本受益証券保有者に通知すべきと考えるその他の重要な情報

本信託証書の規定に従った合併は、（本管理会社が預託財産の一部を構成する場合）本管理会社が組成した本ファンドの資産が合併後の信託又は団体に譲渡されることにより発効し、かかる合併後の信託又は団体は、合併の時点において存在していた本ファンドのすべての義務及び債務の遂行及び履行に対する責任を引受ける。

本信託証書のその他の規定にかかわらず、本ファンドが何らかの形態の合併、買収、合体又は再編に関与した場合、香港証券先物委員会が公布する買収及び合併並びに買戻しに関する香港規則に従わなければならない。

4 【受益者の権利等】

(1) 【受益者の権利等】

本受益証券及び本受益証券保有者

本受益証券保有者の権利及び利益は本信託証書に記載されている。本信託証書に基づき、本受託会社は、本受益証券保有者の権利及び利益を保護すべく、あらゆる正当な努力及び注意を怠らないものとする。

各本受益証券は本ファンドの共有持分割合を表章している。本信託証書に従い、本受益証券保有者は、預託財産に対していかなる衡平な又は独占的な権利も有さず、預託財産（若しくはその一部）、又は預託財産（若しくはその一部）に関する一切の不動産若しくは権利の譲渡を受ける権利を有さない。

大量保有者

本信託証書には、本ファンドの受益証券保有者に対し、香港証券先物規則第15節に基づく本受益証券の持分の開示の義務を適用するための、開示レジームが組み込まれている。本信託証書に基づき、本ファンドの本受益証券の5%以上の持分又はショート・ポジションを有する者は、香港証券取引所及び本管理会社に対するかかる持分又はショート・ポジションの取得、放棄またその変更について、香港証券先物規則の関連する規定が求める方法で、開示する義務を負う。その者（本受益証券保有者であるか否かを問わない。）が関連する開示要件を履行しなかった場合には、本管理会社は、その絶対的な裁量権で、開示要件が実施されるまで（i）かかる本受益証券保有者又はかかる者が保有する本受益証券（以下「不履行受益証券」という。）の一部若しくは全部に付随する議決権を一時停止することを宣言し、（ii）かかる不履行受益証券に関する分配の支払を一時停止し、（iii）かかる不履行受益証券に1口当たり0.10香港ドルを上限とする事務管理費を当該開示の締め切り日からかかる義務を怠った日ごとに課し、又は、（iv）かかる不履行受益証券の一部若しくは全部の譲渡を登録するのを停止するか、及び／又はかかる不履行受益証券について登録することを拒否することができる。本受託者及び本管理会社は、香港証券先物規則に従って、香港の上場会社と同様に、本受益証券の持分の所有権を調査するための権原を有する。

本受益証券保有者の権利及び義務

本受益証券保有者の主要な権利には以下のものが含まれる。

- ① 本受益証券による利益分配を受領する権利
- ② 本ファンドの監査済財務書類を受領する権利
- ③ 本ファンドの終了に関与して、本ファンドの資産の売却又は現金化により得たすべての現金受取金の分担金から債務を控除した金額を、本ファンドへの持分に応じて、本ファンドの終了日に受領する権利

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

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

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

本受益証券保有者集会

適用法令及び本信託証書の規定に基づき、本管理会社は、毎暦年に少なくとも1回、年次総会として本受益証券保有者集会を招集する（以下「年次総会」という。）。本受託会社又は本管理会社はそれぞれ随時本受益証券保有者集会を招集することができ、また、本管理会社は、当該時点で発行済の本受益証券のあわせて10%以上を保有する2名以上の本受益証券保有者の書面による請求により随時本受益証券保有者集会を招集する。本管理会社は、本信託証書の条件に従い、年次総会をハイブリッド集会の形式（以下「ハイブリット集会」という。）で、電子設備（以下に定義する。）により開催することもできる。

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

本受益証券保有者の決議によりなされる決定は、香港不動産投資信託コードにより特別決議が求められている場合を除き、通常決議によるものとする。

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

本受益証券保有者の集会の定足数は、合計でその時点で発行済の本受益証券の10%以上を有する2名以上の本受益証券保有者による出席、又は、かかる保有者の代理人による出席とする。ただし、特別決議の場合の定足数は、合計でその時点で発行済の本受益証券の25%以上を有する2名以上の本受益証券保有者による出席、又は、かかる保有者の代理人による出席とする。各招集通知には、集会の場所（集会が2箇所以上で行われる場合には、主たる会場及びその他（1箇所又は2箇所以上）の会場）、日時、（ハイブリッド集会の場合は）集会における電子的手段による出席及び参加のための電子設備の詳細、決議事項が明記されるものとする。

本受益証券保有者の集会における決議は、議長が「純粋に手続的又は事務的な事項」（本信託証書に詳述する。）に係る決議を挙手により決定することができると誠実に判断した場合を除き、投票によるものとする。かかる投票（又は上記の場合の挙手）の結果が当該集会の決議とみなされるものとする。投票に関しては、各本受益証券保有者本人の出席又は委任状により、保有者である各本受益証券に関して1個の議決権を有する。ただし、かかる本受益証券が全額払込済であることを条件とする。

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

本信託証書には、非香港居住者又は外国の本受益証券保有者が本受益証券を保有すること、又はその本受益証券保有について議決権を行使することを制限する規定はないが、かかる本受益証券保有者は自ら又は本信託証書に従い任命された代理人が出席し及び投票するものとする。

本受益証券保有者の特別決議による決定事項

本信託証書に従い、特定事項の決定については、特別決議による本受益証券保有者の特定の事前の承認が必要となる。当該事項とは、（i）本ファンドの終了（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、2026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) 208,710,117 (注1) (S) 6,349,748 (注1)	7.97 0.24

(注1) ブラックロックのロング・ポジションの持分208,710,117口及びショート・ポジションの持分6,349,748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（9,733,803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（5,581,276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（1,293,177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、2026年3月31日現在の発行済本受益証券2,616,275,723口（本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、2026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、2026年3月31日現在、取締役の本受益証券の持分及びその潜在的な持分は、以下のとおりであった。

氏名	口数				潜在的な持分 (注2)	2026年 3月31日 現在の 持分合計	発行済本 受益証券 総口数に 対する割合 (注3) (%)
	個人の 持分 (注1)	親族の 持分	企業の 持分	その他 持分			
会長 (兼独立非執行取締役)							
ダンカン・ガレス・オーウェン	-	-	-	-	91,265	91,265	0.0034
執行取締役							
ン・コック・ション	652,407	-	-	-	1,078,955	1,731,362	0.0661
ジョン・ラッセル・ソーンダース	-	-	-	-	820,327	820,327	0.0313
非執行取締役							
イアン・キース・グリフィス	223,021	-	-	-	40,794	263,815	0.0100
独立非執行取締役							
クリストファー・ジョン・ブルック	53,812	-	-	-	49,949	103,761	0.0039
ジャナ・アンドネグイ・セフナロワ	-	-	-	-	21,493	21,493	0.0008
バリー・デヴィッド・ブレイキー	-	-	-	-	39,650	39,650	0.0015
エンークウォク・セアト・モエイ	-	-	-	-	19,677	19,677	0.0007
ジェニー・グ・ジアリン	14,861	-	-	-	38,946	53,807	0.0020
アン・クン・イェン・ユン・チー	5,199	-	-	-	29,071	34,270	0.0013
メリッサ・ウー・マオ・チン	6,765	-	-	-	43,817	50,582	0.0019

- (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、2026年3月31日現在における発行済本受益証券 2,616,275,723口（本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、2026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、2026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（香港不動産投資信託コード第8章第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行使を支配する者を意味する。）（以下「大量保有者」という。）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	2026年3月31日 現在の保有口数	発行済本受益証券 総口数に対する割合（注2） （%）
本受託会社の関係者	2,930,407	0.11

（注1） 2026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。2026年3月31日現在、取締役（CFO及びCIO（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、2026年3月31日現在、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）、フランシス・シートー・オイ・シップ氏（本ファンドのいくつかの特別目的事業体の取締役）、ウォーレン・アンドリュース・トムソン氏（本ファンドのいくつかの特別目的事業体の取締役／代理取締役）、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）、リリアン・リー・ウェイ氏（本ファンドのいくつかの特別目的事業体の取締役）、リリー・シン・リーロン氏（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）、ブレンダ・イップ氏（2026年5月28日現在、すでに本ファンドの特別目的事業体又は本ファンドの子会社の取締役／代理取締役ではない。）、ウィリアム・ライ・ホン・ミン氏（2026年5月28日現在、すでに本ファンドの特別目的事業体又は本ファンドの子会社の取締役／代理取締役ではない。）、ケネス・タイ・ルン・ウォン氏（2026年5月28日現在、すでに本ファンドの特別目的事業体又は本ファンドの子会社の取締役／代理取締役ではない。）、ハイクン・ズー氏（2026年5月28日現在、すでに本ファンドの特別目的事業体又は本ファンドの子会社の取締役／代理取締役ではない。）及びアニー・リー氏（2026年5月28日現在、すでに本ファンドの特別目的事業体又は本ファンドの子会社の取締役／代理取締役ではない。）は、その関係者と合わせて、それぞれ、430,899口、2,443口、3,594口、9,223口、2,995口、793口、115,001口、45,765口、73,722口、244,739口、42,743口及び5,587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、2026年3月31日現在の発行済本受益証券2,616,275,723口（本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	2026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	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	2026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	2026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	2026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	2026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。

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

名称	2026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	86,400,000	14.40

(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	2026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	236,000,000	7.15

(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、2026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1,766,667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	・実績連動目標を伴わない勤続期間ベースのみ。 ・実績連動目標： －実績は、当該確定期間中の本受益証券1口当たり分配金及び本受益証券保有者に対する本受益証券絶対総収益により測定される業績に対する適切な加重を伴う尺度に沿って測定される。 －権利確定0%となる可能性もあり、それぞれの実績目標に関連付けられた200%の確定口数の上限が存在する。

2017年LTIスキーム規則の概要

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

目的

2017年LTIスキームの目的は、以下のとおりである。

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

2026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	2025年 4月1日 現在残高	当会計年度 における 付与 (注2)	当会計年度 における 権利確定 (注4)	当会計年度 における 取消 (注5)	当会計年度 における 失効 (注5)	2026年 3月31日 現在残高	当会計年度 における 計上額 (注6) (千 香港 ドル)	2026年 3月31日ま での計上額 合計 (注7) (千香港 ドル)	付与日の直 前の本受益 証券の終値 (注3)	制限付ユ ニット報奨 が権利確定 した日の直 前の本受益 証券の加重 平均終値
取締役												
ダンカン・ガレス・オーウェン （会長兼独立非執行取締役）	2024年 7月8日	2024年7月8日～ 2027年6月30日 (注8)	23,409	-	-	-	-	23,409	286	562	30.50 香港ドル	該当なし
	2025年 7月8日	2025年7月8日～ 2027年7月8日 (注9)	-	67,856	-	-	-	67,856	1,423	1,423	42.60 香港ドル	該当なし
ン・コック・ション （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)	181,909	-	(46,939)	-	(134,970)	-	587	2,310	64.85 香港ドル	42.42 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 (注13)	-	(124,025)	-	-	203,930	1,555	8,684	41.95 香港ドル	42.38 香港ドル
	2024年 7月8日	2024年7月8日～ 2027年6月30日 (注8)	492,762 (注13)	-	-	-	-	492,762	2,151	5,847	30.50 香港ドル	該当なし
	2025年 7月8日	2025年7月8日～ 2028年6月30日 (注10)	-	382,263 (注13)	-	-	-	382,263	2,110	2,110	42.60 香港ドル	該当なし
ジョン・ラッセル・ソーンダース （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)	476,291 (注13)	-	-	-	-	476,291	2,079	5,775	30.50 香港ドル	該当なし
	2025年 7月8日	2025年7月8日～ 2028年6月30日 (注10)	-	344,036 (注13)	-	-	-	344,036	1,899	1,899	42.60 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）	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 (注8)	4,087	-	(4,087)	-	-	-	61	204	64.85 香港ドル	42.42 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	-	(6,261)	-	-	6,262	115	461	41.95 香港ドル	42.38 香港ドル
	2024年 7月8日	2024年7月8日～ 2027年6月30日 (注8)	18,406	-	-	-	-	18,406	225	442	30.50 香港ドル	該当なし
	2025年 7月8日	2025年7月8日～ 2027年7月8日 (注9)	-	16,126	-	-	-	16,126	338	338	42.60 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）	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 (注8)	4,665	-	(4,665)	-	-	-	70	233	64.85 香港ドル	42.42 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	-	(7,123)	-	-	7,124	131	525	41.95 香港ドル	42.38 香港ドル
	2024年 7月8日	2024年7月8日～ 2027年6月30日 (注8)	20,835	-	-	-	-	20,835	255	501	30.50 香港ドル	該当なし
	2025年 7月8日	2025年7月8日～ 2027年7月8日 (注9)	-	21,990	-	-	-	21,990	461	461	42.60 香港ドル	該当なし
ジャナ・アンドネグイ・セフナロワ （独立非執行取締役）	2025年 7月8日	2025年7月8日～ 2027年7月8日 (注9)	-	21,493	-	-	-	21,493	451	451	42.60 香港ドル	該当なし
バリー・デヴィッド・ブレイキー （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)	20,835	-	-	-	-	20,835	255	501	30.50 香港ドル	該当なし
	2025年 7月8日	2025年7月8日～ 2027年7月8日 (注9)	-	18,815	-	-	-	18,815	395	395	42.60 香港ドル	該当なし
エンークウォーク・セアト・モエイ （独立非執行取締役）	2025年 7月8日	2025年7月8日～ 2027年7月8日 (注9)	-	19,677	-	-	-	19,677	413	413	42.60 香港ドル	該当なし
ジェニー・グ・ジ アリン （独立非執行取締役）	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 (注8)	4,216	-	(4,216)	-	-	-	63	209	64.85 香港ドル	42.42 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	-	(6,261)	-	-	6,262	115	461	41.95 香港ドル	42.38 香港ドル
	2024年 7月8日	2024年7月8日～ 2027年6月30日 (注8)	18,406	-	-	-	-	18,406	225	442	30.50 香港ドル	該当なし
	2025年 7月8日	2025年7月8日～ 2027年7月8日 (注9)	-	14,278	-	-	-	14,278	299	299	42.60 香港ドル	該当なし

アン・クン・イエ ン・ユン・チー （独立非執行取締役）	2025年 7月8日	2025年7月8日～ 2027年7月8日 （注9）	-	29,071	-	-	-	29,071	610	610	42.60 香港ドル	該当なし
メリッサ・ウー・ マオ・チン （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	-	(6,765)	-	-	6,765	125	499	41.95 香港ドル	42.38 香港ドル
	2024年 7月8日	2024年7月8日～ 2027年6月30日 （注8）	19,825	-	-	-	-	19,825	243	477	30.50 香港ドル	該当なし
	2025年 7月8日	2025年7月8日～ 2027年7月8日 （注9）	-	17,227	-	-	-	17,227	361	361	42.60 香港ドル	該当なし
ジョージ・クオ ク・ルン・ホン チョイ （前執行取締役） （注15）	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 （注8）	711,092	-	(183,496)	-	(527,596)	-	2,296	9,034	64.85 香港ドル	42.42 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 （注13）	-	(456,701)	-	-	769,047	13,935	40,244	41.95 香港ドル	42.38 香港ドル
	2024年 7月8日	2024年7月8日～ 2027年6月30日 （注8）	1,926,250 （注13）	-	-	-	-	1,926,250	28,897	43,344	30.50 香港ドル	該当なし
	2025年 7月8日	2025年7月8日～ 2028年6月30日 （注10）	-	1,494,301 （注13）	-	-	-	1,494,301	23,043	23,043	42.60 香港ドル	該当なし
当会計年度におけ る支払額上位者5 名（合計）（注 16）	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 （注8）	74,417	-	(8,849)	(10,354)	(55,214)	-	240	2,163	64.85 香港ドル	42.42 香港ドル
	2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 （注8）	137,282 （注13）	-	(19,298)	(32,997)	-	84,987	1,618	12,510	41.95 香港ドル	42.38 香港ドル
	2024年 7月8日	2024年7月8日～ 2027年6月30日 （注8）	433,544 （注13）	-	-	-	-	433,544	5,577	12,128	30.50 香港ドル	該当なし
	2025年 7月8日	2025年7月8日～ 2028年6月30日 （注10）	-	312,760 （注13）	-	-	-	312,760	2,426	2,426	42.60 香港ドル	該当なし
その他の参加者 （合計）	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 （注8）	754,977	-	(206,949)	-	(548,028)	-	2,630	10,091	64.85 香港ドル	42.42 香港ドル
	2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 （注8）	1,660,358 （注13）	-	(641,908)	-	(208,489)	809,961	9,922	38,929	41.95 香港ドル	42.38 香港ドル
	2024年 7月8日	2024年7月8日～ 2027年6月30日 （注8）	3,129,488 （注13）	-	(33,210)	-	(913,436)	2,182,842	13,885	37,628	30.50 香港ドル	40.41 香港ドル
	2024年 8月19日	2024年8月19日～ 2027年8月18日 （注11）	29,619	-	-	-	-	29,619	511	802	34.75 香港ドル	該当なし
	2025年 3月3日	2025年3月3日～ 2027年3月2日 （注12）	14,242	-	-	-	-	14,242	276	298	35.25 香港ドル	該当なし
	2025年 6月2日	2025年6月2日～ 2028年6月1日 （注11）	-	10,191	-	-	-	10,191	137	137	41.65 香港ドル	該当なし
	2025年 7月8日	2025年7月8日～ 2028年6月30日 （注10）	-	2,279,034 （注13）	(5,914)	-	(653,465)	1,619,655	9,637	9,637	42.60 香港ドル	42.28 香港ドル
	2025年 7月8日	2025年7月8日～ 2028年6月30日 （注10）	-	9,083 （注13）	-	-	-	9,083	50	50	42.60 香港ドル	該当なし
	2025年 12月1日	2025年12月1日～ 2028年12月1日 （注17）	-	23,785	-	-	-	23,785	181	181	36.88 香港ドル	該当なし
	2026年 1月2日	2026年1月2日～ 2029年1月2日 （注18）	-	25,870	-	-	-	25,870	78	78	34.74 香港ドル	該当なし
合計			11,763,441	5,107,856	(1,766,667)	(43,351)	(3,041,198)	12,020,081	132,640	279,616		

- (注1) 上表における制限付ユニット報奨は、すべて条件付現金報奨と併用して付与された。当会計年度末現在における制限付ユニット報奨の残高に付属する条件付現金報奨の残高の総加重平均価値は1口当たり3.4204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、2026年3月31日現在において約280百万香港ドルとされる。
- (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41.90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10.5百万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、2026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) 2026年3月31日までの計上額合計は、付与日から2026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) 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、2026年7月8日付で12.5%、2027年7月8日付で12.5%、2028年6月30日付で75%の3つのトランシェについて権利確定する。
- (注11) 制限付ユニット報奨は、付与日の2年後及び3年後の応当日に2つの等額のトランシェについて権利確定する。
- (注12) 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) ジョン・ラッセル・ソーンダース氏は、2026年1月1日付で当社の執行取締役に就任した。
- (注15) ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ氏は、2025年12月31日付で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名の取締役及び1名の前取締役を含む。当会計年度中の残り2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) 制限付ユニット報奨は、付与日の1年後、2年後及び3年後の応当日に3つの等額のトランシェについて権利確定する。
- (注18) 制限付ユニット報奨は、付与日の3年後の応当日に権利確定する。

2017年LTIスキームに基づき付与された制限付ユニット報奨及び条件付現金報奨は、該当する権利確定期間にわたって本管理会社の連結損益計算書を通じて費用計上される。評価方法及び会計方針に関する詳細は本書の連結財務書類の注記19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、

- ① 本管理会社に対する法律上の問題及び日本証券業協会の規則上の問題について一切の通信、請求を受領する権限、並びに
- ② 日本における本受益証券の募集販売及び買戻しの取引に関する一切の紛争、争訟に関し、本管理会社のために一切の裁判上、裁判外の行為を行う権限を委任されている。

なお、日本国関東財務局長に対する継続開示等に関する届出代理人は、

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

東京地方裁判所 東京都千代田区霞が関一丁目1番4号

第3 【ファンドの経理状況】

1 【財務諸表】

- (1) 以下に記載されている直近2会計年度の本ファンド及びその子会社（以下あわせて「本グループ」という。）の原文（英文）の財務書類は、本信託証書の規定、香港不動産投資信託コード付表Cの該当する開示要件及び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KPMG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、2026年9月1日現在の株式会社三井住友銀行の対顧客電信直物売買相場の仲値である1香港ドル=20.38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

2026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			
		2026年		2025年	
	注記	(百万香港ドル)	(百万円)	(百万香港ドル)	(百万円)
収益	5	13,938	284,056	14,223	289,865
不動産運営費	7	(3,708)	(75,569)	(3,604)	(73,450)
不動産純利益		10,230	208,487	10,619	216,415
一般管理費		(829)	(16,895)	(915)	(18,648)
投資不動産の公正価値の変動	13	(14,491)	(295,327)	(16,280)	(331,786)
有形固定資産の減損	15	(44)	(897)	—	—
受取利息		65	1,325	224	4,565
財務費用	8	(1,962)	(39,986)	(2,096)	(42,716)
共同支配企業の純利益／（純損失）に対する持分	14	187	3,811	(419)	(8,539)
税引前損失					
（本受益証券保有者との取引控除前）	9	(6,844)	(139,481)	(8,867)	(180,709)
税金	11	(947)	(19,300)	(564)	(11,494)
当期損失					
（本受益証券保有者との取引控除前）		(7,791)	(158,781)	(9,431)	(192,204)
本受益証券保有者への分配金支払額：					
2026年度中間分配金		(3,283)	(66,908)	—	—
2025年度最終分配金		(3,549)	(72,329)	—	—
2025年度中間分配金		—	—	(3,476)	(70,841)
2024年度最終分配金		—	—	(3,385)	(68,986)
		(14,623)	(298,017)	(16,292)	(332,031)
内訳：					
本受益証券保有者に帰属する純資産の変動		(13,986)	(285,035)	(16,292)	(332,031)
（本受益証券の新規発行及び買戻分を除く）					
剰余金の変動から生じた額	26	(243)	(4,952)	568	11,576
非支配持分		(394)	(8,030)	(568)	(11,576)
		(14,623)	(298,017)	(16,292)	(332,031)
以下に帰属する当期損失					
（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	(7,397)	(150,751)	(8,863)	(180,628)
非支配持分		(394)	(8,030)	(568)	(11,576)
		(7,791)	(158,781)	(9,431)	(192,204)

118ページから168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

2026年3月31日に終了した会計年度

	本受益証券 保有者との 取引控除前	本受益証券 保有者 との取引 (脚注(i))	本受益証券 保有者との 取引控除後 (脚注(ii))	非支配持分	合計
	(百万香港 ドル)	(百万香港 ドル)	(百万香港 ドル)	(百万香港 ドル)	(百万香港 ドル)
2026年3月31日に終了した会計年度					
当期（損失）／利益	(7,397)	7,154	(243)	(394)	(637)
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	(64)	—	(64)	—	(64)
為替剰余金	307	—	307	21	328
当期の包括（損失）／利益合計	(7,154)	7,154	—	(373)	(373)

2025年3月31日に終了した会計年度					
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)
当期の包括（損失）／利益合計	(9,431)	9,431	—	(571)	(571)

	本受益証券 保有者との 取引控除前	本受益証券 保有者 との取引 (脚注(i))	本受益証券 保有者との 取引控除後 (脚注(ii))	非支配持分	合計
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)
2026年3月31日に終了した会計年度					
当期（損失）／利益	(150,751)	145,799	(4,952)	(8,030)	(12,982)
その他の包括利益					
その後の連結損益計算書への振替予定額					
キャッシュ・フロー・ヘッジ剰余金	(1,304)	—	(1,304)	—	(1,304)
為替剰余金	6,257	—	6,257	428	6,685
当期の包括（損失）／利益合計	(145,799)	145,799	—	(7,602)	(7,602)

2025年3月31日に終了した会計年度					
当期（損失）／利益	(180,628)	192,204	11,576	(11,576)	—
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	(10,027)	—	(10,027)	—	(10,027)
為替剰余金	(1,549)	—	(1,549)	(61)	(1,610)
当期の包括（損失）／利益合計	(192,204)	192,204	—	(11,637)	(11,637)

118ページから168ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の注記は、本連結財務書類と不可分な一部である。

脚注：

- (i) 本受益証券保有者との取引は、本受益証券保有者への分配金6,832百万香港ドル（139,236百万円）（2025年：6,861百万香港ドル（139,827百万円））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）13,986百万香港ドル（285,035百万円）（2025年：16,292百万香港ドル（332,031百万円））の減少からなる。
- (ii) 本信託証書に基づいて、本ファンドの本受益証券は、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

2026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					
	2026年		2025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）					
		(7,397)	(150,751)	(8,863)	(180,628)
調整（脚注(i)）：					
投資不動産の公正価値の変動		13,934	283,975	16,181	329,769
有形固定資産の減損		44	897	—	—
投資不動産の公正価値の変動に係る繰延税金		(107)	(2,181)	(332)	(6,766)
転換債のデリバティブ要素の公正価値の変動		(23)	(469)	(29)	(591)
金融商品の公正価値の変動		(44)	(897)	67	1,365
不動産及び関連資産の減価償却費及び償却費		31	632	31	632
その他非現金損失／（利益）		139	2,833	(30)	(611)
分配可能額合計（脚注(i)）					
		6,577	134,039	7,025	143,170
中間分配金支払額					
		3,283	66,908	3,476	70,841
本受益証券保有者への未払最終分配金					
		3,294	67,132	3,549	72,329
当期分配金合計					
		6,577	134,039	7,025	143,170
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）					
25		2,598,939,023口		2,582,396,465口	
本受益証券保有者への本受益証券1口当たりの分配金：					
本受益証券1口当たりの中間分配金支払額（脚注(ii)）		126.88香港セント	26円	134.89香港セント	27円
本受益証券保有者への本受益証券1口当たりの未払最終分配金（脚注(iii)）		126.73香港セント	26円	137.45香港セント	28円
本受益証券1口当たりの当期分配金					
		253.61香港セント	52円	272.34香港セント	56円

118ページから168ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の注記は、本連結財務書類と不可分な一部である。

脚注：

- (i) 本信託証書の条件に基づき、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。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（共同支配企業のそれぞれの金額の持分を含む）を除外した額である。2026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%（2025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%（2025年：100%）となった。
- (ii) 2025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126.88香港セント（26円）（2025年：134.89香港セント（27円））は、当該期間に係る中間分配金支払額3,283百万香港ドル（66,908百万円）（2025年：3,476百万香港ドル（70,841百万円））及び2025年9月30日現在の発行済本受益証券2,587,349,678口（2025年：2,576,645,433口）に基づき算定されている。中間分配金は2025年12月31日に本受益証券保有者に支払われた。
- (iii) 2026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126.73香港セント（26円）（2025年：137.45香港セント（28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3,294百万香港ドル（67,132百万円）（2025年：3,549百万香港ドル（72,329百万円））及び2026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）2,598,939,023口（2025年：2,582,396,465口）に基づき算定されている。最終分配金は2026年7月28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

2026年3月31日現在

		3月31日現在			
		2026年		2025年	
	注記	(百万香港ドル)	(百万円)	(百万香港ドル)	(百万円)
資産					
投資不動産	13	209,556	4,270,751	220,413	4,492,017
共同支配企業に対する持分	14	2,324	47,363	2,005	40,862
有形固定資産	15	1,261	25,699	1,367	27,859
預け金及び前払金		233	4,749	179	3,648
デリバティブ金融商品	23	164	3,342	477	9,721
営業未収金及びその他の未収金	16	1,094	22,296	1,131	23,050
銀行預金	17	141	2,874	262	5,340
現金及び現金同等物	17	3,664	74,672	3,343	68,130
売却目的で保有する資産	34	1,344	27,391	—	—
資産合計		219,781	4,479,137	229,177	4,670,627
負債					
(本受益証券保有者に帰属する純資産を除く)					
繰延税金負債	18	3,514	71,615	3,587	73,103
長期インセンティブ・スキーム引当金	19	187	3,811	142	2,894
その他負債	20	3,063	62,424	3,081	62,791
借入金	21	53,029	1,080,731	49,659	1,012,050
転換債	22	3,262	66,480	3,249	66,215
敷金		2,216	45,162	2,232	45,488
デリバティブ金融商品	23	1,814	36,969	842	17,160
税金引当金		510	10,394	430	8,763
営業未払金、前受金及び未払費用	24	2,442	49,768	2,557	52,112
売却目的で保有する資産に係る負債	34	34	693	—	—
負債合計		70,071	1,428,047	65,779	1,340,576
(本受益証券保有者に帰属する純資産を除く)					
非支配持分		(386)	(7,867)	(72)	(1,467)
本受益証券保有者に帰属する純資産		150,096	3,058,956	163,470	3,331,519
発行済本受益証券口数（自己受益証券を除く）	25	2,598,939,023口		2,582,396,465口	
本受益証券保有者に帰属する 本受益証券1口当たりの純資産価額		57.75香港ドル	12円	63.30香港ドル	13円

118ページから168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

ン・コック・ション

最高財務責任者

2026年5月28日

ジョン・ラッセル・ソーンダース

最高投資責任者

2026年5月28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

2026年3月31日に終了した会計年度

注記	本受益証券保有者 持分		本受益証券保有者に 帰属する純資産		非支配持分	
	(百万香港 ドル)	(百万円)	(百万香港 ドル)	(百万円)	(百万香港 ドル)	(百万円)
2025年4月1日現在	—	—	163,470	3,331,519	(72)	(1,467)
分配金再投資制度による本受益証券発行	—	—	612	12,473	—	—
2026年3月31日に終了した会計年度に おける当期損失（本受益証券保有者との 取引控除前）	—	—	(7,397)	(150,751)	(394)	(8,030)
本受益証券保有者への分配金支払額						
2026年度中間分配金	—	—	(3,283)	(66,908)	—	—
2025年度最終分配金	—	—	(3,549)	(72,329)	—	—
子会社の非支配持分からの資本拠出	—	—	—	—	59	1,202
キャッシュ・フロー・ヘッジに係る損失	26	(237)	(4,830)	—	—	—
連結損益計算書への振替額	26	173	3,526	—	—	—
為替差損益	26	307	6,257	—	21	428
剰余金の変動から生じた額	26	(243)	(4,952)	243	4,952	—
2026年3月31日に終了した会計年度にお ける本受益証券保有者に帰属する純資産 及び非支配持分の変動（本受益証券の 新規発行分を除く）	—	—	(13,986)	(285,035)	(314)	(6,399)
2026年3月31日現在	—	—	150,096	3,058,956	(386)	(7,867)
2024年4月1日現在	—	—	178,823	3,644,413	(381)	(7,765)
分配金再投資制度による本受益証券発行	—	—	1,513	30,835	—	—
自己受益証券としての買戻本受益証券	—	—	(574)	(11,698)	—	—
2025年3月31日に終了した会計年度にお ける当期損失（本受益証券保有者との取 引控除前）	—	—	(8,863)	(180,628)	(568)	(11,576)
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)	(70,841)	—	—
2024年度最終分配金	—	—	(3,385)	(68,986)	—	—
子会社の非支配持分からの資本拠出	—	—	—	—	880	17,934
キャッシュ・フロー・ヘッジに係る損失	(223)	(4,545)	—	—	—	—
連結損益計算書への振替額	(269)	(5,482)	—	—	—	—
為替差損益	(76)	(1,549)	—	—	(3)	(61)
剰余金の変動から生じた額	568	11,576	(568)	(11,576)	—	—
2025年3月31日に終了した会計年度にお ける本受益証券保有者に帰属する純資産 及び非支配持分の変動（本受益証券の 新規発行及び買戻分を除く）	—	—	(16,292)	(332,031)	309	6,297
2025年3月31日現在	—	—	163,470	3,331,519	(72)	(1,467)

118ページから168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

2026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			
		2026年		2025年	
	注記	(百万香港ドル)	(百万円)	(百万香港ドル)	(百万円)
事業活動					
事業活動により生じた正味現金	28(a)	8,461	172,435	9,013	183,685
投資活動					
資産の取得		—	—	(284)	(5,788)
投資不動産の増加		(1,895)	(38,620)	(1,133)	(23,091)
有形固定資産の増加		(39)	(795)	(69)	(1,406)
利息受取額		80	1,630	212	4,321
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	12,045
銀行預金及び拘束性銀行預金（当初満期3ヶ月超）の預入		(467)	(9,517)	(2,943)	(59,978)
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		511	10,414	5,493	111,947
共同支配企業への資本注入	14	(17)	(346)	(446)	(9,089)
共同支配企業からの受取配当金		87	1,773	96	1,956
投資活動（に使用した）／により生じた正味現金		(1,740)	(35,461)	1,517	30,916
財務活動					
借入金による収入（取引費用控除後）	28(c)	26,792	546,021	16,466	335,577
借入金の返済	28(c)	(25,049)	(510,499)	(21,979)	(447,932)
転換債の償還	28(c)	—	—	(787)	(16,039)
非支配持分に対する債務	28(c)	—	—	880	17,934
非支配持分に対する債務の返済	28(c)	—	—	(1,760)	(35,869)
子会社の非支配持分からの資本拠出		59	1,202	880	17,934
利息支払額	28(c)	(1,812)	(36,929)	(2,412)	(49,157)
デリバティブ金融商品の決済	28(c)	(220)	(4,484)	287	5,849
リース負債の返済	28(c)	(10)	(204)	(10)	(204)
本受益証券保有者への分配金支払額		(6,220)	(126,764)	(5,348)	(108,992)
自己受益証券としての買戻本受益証券	25	—	—	(574)	(11,698)
財務活動に使用した正味現金		(6,460)	(131,655)	(14,357)	(292,596)
現金及び現金同等物の純増加額／（純減少額）		261	5,319	(3,827)	(77,994)
4月1日現在の現金及び現金同等物残高		3,343	68,130	7,184	146,410
為替変動の現金及び現金同等物への影響		105	2,140	(14)	(285)
売却目的で保有する資産に含まれる現金及び現金同等物	34	(45)	(917)	—	—
3月31日現在の現金及び現金同等物残高		3,664	74,672	3,343	68,130

118ページから168ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の注記は、本連結財務書類と不可分な一部である。

[次へ](#)

連結財務書類に対する注記

1 企業情報

リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラスト（以下「本ファンド」という。）は、香港証券先物規則第104条（香港法第571章）に基づき認可を受けた集合的投資スキームである。本ファンドは、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、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（以下「HKFRS」という。）、香港会計基準（以下「HKAS」という。）及び解釈指針の総称であるHKFRS会計基準、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。本連結財務書類は、香港取引所上場規則（以下「上場規則」という。）に規定されている関連開示規定が本ファンドにも適用されるものとみなし、同規定に準拠している。

(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、組込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。売却目的で保有される処分グループに関連する資産及び負債は、帳簿価額と売却に伴う費用を控除した公正価値とのいずれか低い方で評価される（注記3（r）参照）。

(c) 新規及び改訂会計方針の適用

2026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すべての修正を適用した。

HKAS第21号及びHKFRS第1号の修正

交換可能性の欠如

これらの修正の適用は、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2026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。

HKFRS第9号及びHKFRS第7号の修正	金融商品の分類及び測定の修正 ⁽¹⁾
HKFRS第1号、HKFRS第7号、HKFRS第9号、 HKFRS第10号及びHKAS第7号	HKFRS会計基準の年次改善―第11集 ⁽¹⁾
HKFRS第9号及びHKFRS第7号の修正	自然依存電力を参照する契約 ⁽¹⁾
HKFRS第18号	財務書類における表示及び開示 ⁽²⁾
HKFRS第19号	公的説明責任のない子会社：開示 ⁽²⁾
香港解釈指針第5号の修正	財務書類の表示―要求払い条項を含むタームローンの借手 による分類 ⁽²⁾
HKAS第21号の修正	超インフレ表示通貨への財務情報の換算 ⁽²⁾
HKFRS第10号及びHKAS第28号の修正	投資者とその関連会社又は共同支配企業の間での資産の売 却又は拋出 ⁽³⁾

- (1) 2026年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。
- (2) 2027年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。
- (3) 強制適用日は未決定であるが、早期適用は認められる。

本グループは、これらの新たな基準、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

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、2026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

(i) 機能通貨及び表示通貨

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

(ii) 取引及び残高

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

(iii) グループ企業

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

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

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

(d) 投資不動産

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

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

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

土地及び建物	リース期間
賃借物件改良	5年又は残存リース期間（適切な場合）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。

(i) 共同支配事業

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

(ii) 共同支配企業

共同支配企業とは、本グループが共同支配を有する取決めであり、本グループは、その資産に対する権利及び負債に対する義務を有するというよりはむしろ、当該取決めに係る純資産に対する権利を有している。

共同支配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、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。予想信用損失は確率により加重平均された信用損失の推定である。一般的に、信用損失は契約上の金額と予測される回収金額のすべての差額の現在価値として測定される。

その他の未収金はリスクが低いとみなされるため、減損引当金は、現在の情報及び将来予測情報を考慮した12ヶ月の予想信用損失として算出される。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。

(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、組込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。

(ii) 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。

(iii) 受取利息

受取利息は実効金利法を用いて時間の経過に応じて認識される。

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関係の開始時に、ヘッジ有効性の要求を満たしているかどうかを判定する方法、ヘッジの実行に関するリスク管理目的及び戦略などを公式に指定し文書化している。

(i) キャッシュ・フロー・ヘッジ

ヘッジ関係が認識資産又は負債若しくは高確率で発生が予測される取引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公正価値の変動の有効部分は、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は予定取引が発生するまでヘッジ剰余金に留保される。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。

(ii) 公正価値ヘッジ

認識資産又は負債の公正価値をヘッジするためのデリバティブは、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（クロス・カレンシー金利スワップ契約を含む）（以下「クロス・カレンシー・スワップ契約」と総称する。）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、ヘッジされているリスクに帰属する公正価値の変動を反映するように調整される。

(iii) 純投資ヘッジ

海外事業への純投資ヘッジは、キャッシュ・フロー・ヘッジと同様に会計処理される。ヘッジの有効部分に関連するヘッジ手段に係る損益は、その他の包括利益に計上され、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。

剰余金に累積された損益は、当該海外事業の処分時に連結損益計算書に振替えられる。

(iv) ヘッジ会計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。

(v) 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同様で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、(i)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／債務価値調整がヘッジ対象項目と一致しないことにより、また(ii)金利スワップ契約及びクロス・カレンシー・スワップ契約とヘッジ対象項目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、先渡要素と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国通貨建ての純投資に対する外国為替換算による利益又は損失のみ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ヘッジ手段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（ヘッジ手段がデリバティブの場合）の信用リスクにより、非有効部分が生じる可能性がある。本グループは、先渡要素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ている。これらの要素に帰属するヘッジ手段の公正価値の変動は連結損益計算書の財務費用に認識されている。

(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) 売却目的で保有される資産及び負債

資産及び負債は、主に継続的な使用ではなく、売却によって回収される可能性が高い場合、売却目的の保有と分類される。売却目的で保有される資産及び売却目的で保有される資産に関連する負債は通常、帳簿価額と売却に伴う費用を控除した公正価値のいずれか低い方で測定される。売却目的保有に最初に分類される際の減損損失及びその後の再測定に係る利益又は損失は連結損益計算書に認識される。

(s) 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13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)	
	2026年	2025年
賃料		
香港商業用及びオフィス不動産	6,346	6,657
香港駐車場及び関連事業（脚注(i)）	2,505	2,507
中国大陸商業用、オフィス及びロジスティクス不動産	1,553	1,583
海外商業用、オフィス及びロジスティクス不動産	1,386	1,334
管理手数料及び空調設備サービス手数料（脚注(ii)）	1,863	1,780
その他の収益（脚注(ii)）	285	362
収益合計	13,938	14,223

脚注：

- (i) 香港駐車場及び関連事業には、2,298百万香港ドルの駐車場賃料収入（2025年：2,300百万香港ドル）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。
- (ii) 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201百万香港ドル（2025年：202百万香港ドル）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 商業用及びオ フィス不動産	香港 駐車場及び 関連事業	中国大陸 商業用、オ フィス及びロ ジスティクス 不動産	海外商業 用、オフィ ス及びロジ スティクス 不動産	合計
2026年3月31日に終了した会計年度					
収益	7,591	2,519	1,961	1,867	13,938
セグメント損益	5,609	1,971	1,414	1,236	10,230
投資不動産の公正価値の変動	(8,736)	(2,555)	(3,731)	531	(14,491)
有形固定資産の減損	—	—	—	(44)	(44)
共同支配企業の純利益に対する持分	—	—	—	187	187
本社費用					(829)
受取利息					65
財務費用					(1,962)
税引前損失（本受益証券保有者との取引控除前）					(6,844)
税金					(947)
当期損失（本受益証券保有者との取引控除前）					(7,791)
投資不動産の取得	—	—	—	653	653
その他資本的支出	979	58	205	51	1,293
減価償却費	(31)	—	(3)	(15)	(49)
2026年3月31日現在					
セグメント資産	116,289	43,562	29,953	21,946	211,750
共同支配企業に対する持分	—	—	—	2,324	2,324
売却目的で保有する資産	—	—	—	1,344	1,344
未配分の本社資産					394
デリバティブ金融商品					164
銀行預金					141
現金及び現金同等物					3,664
資産合計					219,781
セグメント負債	2,430	209	1,028	553	4,220
売却目的で保有する資産に係る負債	—	—	—	34	34
未配分の本社負債					438
繰延税金負債					3,514
長期インセンティブ・スキーム引当金					187
その他負債					3,063
借入金					53,029
転換債					3,262
デリバティブ金融商品					1,814
税金引当金					510
負債合計（本受益証券保有者に帰属する純資産を除く）					70,071
非支配持分					(386)
本受益証券保有者に帰属する純資産					150,096

2026年3月31日に終了した会計年度において、収益のうち1,961百万香港ドル（2025年：2,022百万香港ドル）が中国大陸の外部顧客によるもの、10,110百万香港ドル（2025年：10,420百万香港ドル）が香港の外部顧客によるもの、1,867百万香港ドル（2025年：1,781百万香港ドル）が海外の外部顧客によるものである。

2026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29,703百万香港ドル（2025年：31,450百万香港ドル）が中國大陸に所在し、159,504百万香港ドル（2025年：169,820百万香港ドル）が香港に所在し、23,934百万香港ドル（2025年：22,515百万香港ドル）が海外に所在している。

（単位：百万香港ドル）

	香港 商業用及びオ フィス不動産	香港 駐車場及び 関連事業	中国大陸 商業用、オ フィス及びロ ジスティクス 不動産	海外商業 用、オフィ ス及びロジ スティクス 不動産	合計
2025年3月31日に終了した会計年度					
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)
2025年3月31日現在					
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

7 不動産運営費

	(単位：百万香港ドル)	
	2026年	2025年
不動産管理手数料、セキュリティ及び清掃費用	1,035	958
人件費	614	660
修繕維持費	337	296
水道光熱費	384	376
香港政府に支払う賃料及び税金	388	369
販売促進費	281	279
不動産共益費	142	124
固定資産税及び土地使用税	239	239
営業未収金の減損引当金	21	21
その他の不動産運営費	267	282
	3,708	3,604

8 財務費用

	(単位：百万香港ドル)	
	2026年	2025年
借入金に係る支払利息（脚注(i)）	1,887	2,018
転換債に係る支払利息（注記22）	184	184
その他の借入費用（脚注(ii)）	(36)	(20)
	2,035	2,182
控除：投資不動産に資産化（脚注(iii)）	(50)	(57)
	1,985	2,125
転換債のデリバティブ要素の公正価値の変動（注記22）	(23)	(29)
	1,962	2,096

脚注：

- (i) 借入金に係る支払利息は、キャッシュ・フロー・ヘッジ又は公正価値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。
- (ii) 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68百万香港ドル（2025年：146百万香港ドル）、ヘッジ手段として指定されたデリバティブの非有効部分又は除外項目に係る純利益204百万香港ドル（2025年：271百万香港ドル）並びに様々な銀行借入及び財務費用が含まれている。
- (iii) 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、加重平均年率3.9%（2025年：4.2%）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）

	2026年	2025年
人件費（注記10）	1,131	1,176
有形固定資産の減価償却費	90	86
受託者報酬	18	19
鑑定報酬	5	4
監査人報酬		
監査報酬	15	17
その他	2	5
銀行手数料	5	3
不動産エージェント手数料	18	16
寄付金	16	18
金融商品に係る為替差（益）／損	(3)	7
その他の弁護士及び専門家報酬	50	85

10 人件費

（単位：百万香港ドル）

	2026年	2025年
給与及び現物給付	1,026	1,089
確定拠出制度への拠出（脚注(i)）	46	51
長期インセンティブ・スキーム報奨	132	109
	1,204	1,249
控除：投資不動産に資産化（脚注(ii)）	(73)	(73)
人件費（注記9）	1,131	1,176

脚注：

- (i) 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。
- (ii) 特定の開発中及び資産改善中の不動産に直接帰属する人件費は投資不動産に資産化されている。

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%（2025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)	
	2026年	2025年
当期税金		
香港	763	615
中国大陸	205	224
海外	78	64
繰延税金（注記18）	(99)	(339)
税金計上額	947	564

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)	
	2026年	2025年
税引前損失（本受益証券保有者との取引控除前）	(6,844)	(8,867)
共同支配企業の（純利益）／純損失に対する持分	(187)	419
	(7,031)	(8,448)
香港事業所得税率16.5%（2025年：16.5%）で計算した予想税金	(1,160)	(1,394)
異なる税率の税効果	(268)	(260)
損金不算入費用の税効果	2,704	2,654
益金不算入利益の税効果	(228)	(155)
過年度の過大引当額	(126)	(282)
認識されていない税務上の損失	47	38
過年度に認識されていない税務上の欠損金の使用	(32)	(39)
子会社の未送金利益に係る源泉徴収税	10	2
税金計上額	947	564

グローバル・ミニマム課税

本グループは、経済協力開発機構（以下「OECD」という。）が公表した第2の柱モデルルールの適用範囲内にある。2026年3月31日現在、本グループが事業を展開する一部の国・地域内において、第2の柱に関する法令が制定され、既に施行されている。2026年3月31日を基準日とする年度における本グループの評価及び現時点で入手可能な情報に基づくと、第2の柱モデルルールの適用による本グループの当期税金を含む所得税上のポジションへの影響は重要ではない。本グループは、関連する国・地域における第2の柱に関する法令の動向を引き続き注視し、将来の経営成績に与える影響を評価する。

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。

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）

	2026年	2025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）	(7,397百万香港ドル)	(8,863百万香港ドル)
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	2,588,542,771口	2,569,453,567口
基本的及び希薄化後本受益証券1口当たり当期損失	(2.86香港ドル)	(3.45香港ドル)

2026年3月31日及び2025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 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。

	完成した不動産	開発中の不動産	(単位：百万香港ドル) 合計
2025年4月1日現在	219,579	834	220,413
為替調整（注記(e)）	2,990	—	2,990
取得	1,595	343	1,938
公正価値の変動	(14,174)	(317)	(14,491)
売却目的で保有する資産への振替	(1,294)	—	(1,294)
2026年3月31日現在	208,696	860	209,556
2024年4月1日現在	235,175	804	235,979
為替調整	(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

(b) 評価プロセス

投資不動産（適格少数持分不動産及び売却目的で保有する投資不動産を含む）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CBRE・リミテッド（以下「主たる不動産鑑定士」という。）により、2026年3月31日現在で、市場価格に基づき再評価された(2025年3月31日：独立した適格専門鑑定会社であるクッシュマン&ウェイクフィールド・リミテッド)。

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、資本価値または想定される市場賃料を確定するために市場の類似取引と相互参照し、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。

香港の駐車場のうち、大埔宏福苑にある駐車場については、近隣で火災事故が発生したことにより特別な状況が生じたため、減価償却後再調達原価法が採用され、該当不動産の時価が算定されている。

評価方法はそれぞれ市場慣行に沿ったものである。

主要な評価技法に関連する重要な観察不能なインプットは以下の表に要約される。

還元利回り（混合）		発生中の月額賃料
収益還元法		
完成した不動産		
－香港：		
－商業用	3.65%－4.90% (2025年：3.65%－4.90%)	1平方フィートあたり（以下「psf」という）5.8香港ドル－142.3香港ドルpsf (2025年：5.8香港ドルpsf－145.7香港ドルpsf)
－オフィス	3.75% (2025年：3.75%)	27.0香港ドルpsf (2025年：27.5香港ドルpsf)
－駐車場	3.10%－5.00% (2025年：3.00%－5.00%)	1台分あたり1,563香港ドル－6,657香港ドル (2025年：一台分あたり1,505香港ドル－6,163香港ドル)
－駐車場関連事業	4.10% (2025年：4.00%)	19.6香港ドルpsf－20.5香港ドルpsf (2025年：19.6香港ドルpsf－20.5香港ドルpsf)
－中国大陸：		
－商業用	5.00%－5.50% (2025年：5.00%－5.50%)	1平方メートルあたり（以下「psm」という）255.0人民元－870.1人民元psm (2025年：242.4人民元psm－917.1人民元psm)

－オフィス	5.35% (2025年：5.20%)	306.8人民元psm (2025年：317.7人民元psm)
－ロジスティクス	5.65%－5.85% (2025年：5.55%－5.75%)	16.1人民元psm－46.6人民元psm (2025年：17.1人民元psm－49.5人民元psm)
－オーストラリア：		
－商業用	5.25%－5.50% (2025年：5.25%－5.50%)	115.6豪ドルpsm－221.1豪ドルpsm (2025年：113.1豪ドルpsm－218.1豪ドルpsm)
－オフィス	6.50% (2025年：6.25%)	99.7豪ドルpsm (2025年：93.1豪ドルpsm)
－ロジスティクス	5.38% (2025年：N/A)	空きのためN/A (2025年：N/A)
－英国：		
－オフィス	10.00% (2025年：9.00%)	36.7英ポンドpsm (2025年：37.2英ポンドpsm)
－シンガポール：		
－商業用	4.50%* (2025年：3.80%－4.50%)	15.7シンガポールドルpsm* (2025年：11.0シンガポールドルpsm－15.1シンガポールドルpsm)

*2026年3月31日現在売却目的で保有する資産に分類されている投資不動産を除く。2026年3月31日現在売却目的で保有する資産に分類されている投資不動産の重要な観察不能なインプットについては注記27(c)(i)に記載されている。

完成した不動産の公正価値は還元利回りとは負の相関関係にあり、発生中の月額賃料とは正の相関関係にある。

	見積開発価値総額	開発費用負担見積額
残余法		
開発中の不動産		
－香港：	1,011百万香港ドル (2025年：1,440百万香港ドル)	72百万香港ドル (2025年：372百万香港ドル)

開発中の不動産の公正価値は見積開発価値総額とは正の相関関係にあり、開発費用負担見積額とは負の相関関係にある。

投資不動産は、公正価値ヒエラルキーのレベル3（2025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)					
	公正価値	還元利回り（混合）		発生中の月額賃料	
		+50ペーシス・ポイント	-50ペーシス・ポイント	+ 5 %	- 5 %
収益還元法					
完成した不動産					
2026年 3月31日現在	208,696	(20,291)	25,226	9,813	(9,766)
2025年 3月31日現在	219,579	(22,031)	27,415	10,101	(10,083)

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2026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益は、中国大陸、オーストラリア、シンガポール及び英国における本グループの投資不動産に係る為替差益それぞれ1,778百万香港ドル、533百万香港ドル、631百万香港ドル及び48百万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

2026年3月31日現在、中国大陸、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8,867百万香港ドル（2025年：9,054百万香港ドル）、2,429百万香港ドル（2025年：2,289百万香港ドル）及び13,780百万香港ドル（2025年：13,654百万香港ドル）は、本グループの担保付銀行借入金の担保に供された。

14 共同支配企業に対する持分

共同支配企業に対する持分の変動の詳細は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)	
	2026年	2025年
4月1日現在	2,005	2,151
為替調整	202	(61)
純利益／（純損失）に対する持分	187	(419)
資本注入	17	446
受取配当金	(87)	(112)
3月31日現在	2,324	2,005

本ファンドは、2026年3月31日現在、以下の共同支配企業を有している。

名称	設立場所及び 法人組織の種類／ 事業の場所	主要業務	発行済株式資本／登録資本金の 詳細	保有持分	
				2026年	2025年
オーストラリア・オフィス・ファンド・インベストメントIトラスト	オーストラリア、 信託／オーストラリア	不動産保有 及びリース	1,180,075,547豪ドル (2025年：1,173,323,957豪ドル)	49.9%	49.9%

2026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2,324百万香港ドル（2025年：2,005百万香港ドル）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)

	2026年	2025年
要約損益計算書		
収益	363	386
不動産運営費	(151)	(147)
不動産純利益	212	239
一般管理費	(6)	(9)
投資不動産の公正価値の変動	249	(483)
受取利息	4	5
財務費用	(223)	(339)
共同支配企業の利益／（損失）に対する持分	140	(206)
税引前利益／（損失）	376	(793)
要約財政状態計算書		
投資不動産	6,990	6,096
共同支配企業に対する持分	2,811	2,571
現金及び現金同等物	105	215
その他資産	153	92
資産合計	10,059	8,974
借入金	5,243	4,786
その他負債	148	162
負債合計	5,391	4,948
純資産	4,668	4,026
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）	2,324	2,005

15 有形固定資産

(単位：百万香港ドル)

	土地、建物 及び 賃借物件改良	車両	設備	合計
2025年4月1日現在	1,229	9	129	1,367
為替調整	4	—	1	5
取得	7	2	30	39
当期減価償却計上額	(45)	(2)	(43)	(90)
処分	(2)	(2)	(12)	(16)
減損	(44)	—	—	(44)
2026年3月31日現在	1,149	7	105	1,261
2026年3月31日現在				
取得原価	1,699	12	324	2,035
減価償却及び減損累計額	(550)	(5)	(219)	(774)
純帳簿価額	1,149	7	105	1,261
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

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)

	2026年	2025年
自己使用目的で賃借した不動産	8	17

当会計年度における使用権資産の増加はゼロ香港ドル（2025年：ゼロ香港ドル）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)

	2026年	2025年
減価償却費	9	9

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（2025年：10百万香港ドル）である。

16 営業未収金及びその他の未収金

(単位：百万香港ドル)

	2026年	2025年
営業未収金	255	269
控除：減損引当金	(85)	(97)
営業未収金－純額	170	172
未請求リース債権	608	664
その他の未収金	316	295
	1,094	1,131

これらの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の詳細については注記27(a)(ii)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)

	2026年	2025年
0－30日	128	125
31－90日	43	47
90日超	84	97
	255	269

月次の賃料は、リースに基づいてテナントにより前払いされ、駐車場からの日次の総受取額は、駐車場運営者から後払いで支払われる。上記の営業未収金純額170百万香港ドル（2025年：172百万香港ドル）には、2026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（2025年：15百万香港ドル）及び未収賃料33百万香港ドル（2025年：28百万香港ドル）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)

	2026年	2025年
4月1日現在	97	87
営業未収金の減損引当金繰入額	21	21
回収不能として当期消却された未収金	(35)	(11)
為替調整	2	—
3月31日現在	85	97

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。

未請求リース債権は減損しておらず、その他の未収金の予想信用損失は最小限である。

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。

17 現金及び現金同等物並びに銀行預金

(単位：百万香港ドル)

	2026年	2025年
現金及び現金同等物		
当座預金	2,140	2,175
当初満期が3ヶ月以内の銀行預金	1,190	947
当初満期が3ヶ月以内の拘束性銀行預金	334	221
	3,664	3,343
銀行預金		
当初満期が3ヶ月超の銀行預金	20	110
当初満期が3ヶ月超の拘束性銀行預金	121	152
	141	262

拘束性銀行預金とは特定の不動産から受け取る賃料収入であり、その用途は、不動産費用の決済、利息支払、及び対応する担保付銀行借入金の元本返済に制限されている。

現金及び現金同等物並びに銀行預金の帳簿価額は1年以内に回収される予定である。

18 繰延税金負債

繰延税金は、負債法に基づく一時差異に関する全額が計算される。

繰延税金負債の純額の分析は以下のとおりである。

(単位：百万香港ドル)

	2026年	2025年
繰延税金資産	(236)	(234)
繰延税金負債	3,750	3,821
	3,514	3,587

当会計年度中の繰延税金資産及び繰延税金負債の増減は以下のとおりである。

(単位：百万香港ドル)

	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
2025年4月1日現在	(234)	3,694	127	3,587
為替調整	—	17	9	26
連結損益計算書における計上額（注記11）	(2)	(87)	(10)	(99)
2026年3月31日現在	(236)	3,624	126	3,514
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)
2025年3月31日現在	(234)	3,694	127	3,587

2026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2,955百万香港ドル（2025年：2,722百万香港ドル）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387百万香港ドル（2025年：349百万香港ドル）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。

19 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)

	2026年	2025年
4月1日現在	142	88
当年度の繰入	154	114
当年度に失効／消却したユニットの戻入	(22)	(5)
当年度に権利確定したユニットの決済	(87)	(55)
3月31日現在	187	142

2017年7月10日、本ファンドは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1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、1,766,667口（2025年：1,378,151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)

	2026年	2025年
1年以内	115	62
1年超	72	80
	187	142

20 その他負債

(単位：百万香港ドル)

	2026年	2025年
非支配持分に対する債務	3,063	3,081

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（2025年：880百万香港ドル）は無利息であり、残りの2,183百万香港ドル（2025年：2,201百万香港ドル）は実効金利3.9%（2025年：4.2%）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。2026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（2025年：ゼロ香港ドル）。

21 借入金

(単位：百万香港ドル)

	2026年	2025年
無担保銀行借入金	23,709	25,274
担保付銀行借入金	9,474	8,846
メディアム・ターム・ノート	19,846	15,539
	53,029	49,659

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)

	2026年	2025年
1年目に期限到来		
無担保銀行借入金	5,406	5,767
担保付銀行借入金	176	80
ミディアム・ターム・ノート	6,174	2,205
	11,756	8,052
2年目に期限到来		
無担保銀行借入金	4,293	11,607
担保付銀行借入金	6,994	129
ミディアム・ターム・ノート	999	6,045
	12,286	17,781
3年目に期限到来		
無担保銀行借入金	3,138	3,898
担保付銀行借入金	1,769	6,856
ミディアム・ターム・ノート	—	999
	4,907	11,753
4年目に期限到来		
無担保銀行借入金	6,718	2,017
担保付銀行借入金	139	1,252
ミディアム・ターム・ノート	739	—
	7,596	3,269
5年目に期限到来		
無担保銀行借入金	4,154	1,985
担保付銀行借入金	139	115
ミディアム・ターム・ノート	—	738
	4,293	2,838
5年目を超える期限		
担保付銀行借入金	257	414
ミディアム・ターム・ノート	11,934	5,552
	12,191	5,966
	53,029	49,659

脚注：

- (i) クロス・カレンシー・スワップ契約を考慮後の2026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、シンガポール・ドル建及び米ドル建の、それぞれ25,155百万香港ドル（2025年：28,567百万香港ドル）、7,276百万香港ドル（2025年：6,258百万香港ドル）、ゼロ香港ドル（2025年：1,904百万香港ドル）、13,442百万香港ドル（2025年：12,930百万香港ドル）及び42百万香港ドル（2025年：ゼロ香港ドル）を除きすべて香港ドル建である。
- (ii) クロス・カレンシー・スワップ契約及び金利スワップ契約を考慮後の2026年3月31日現在の本グループの固定金利借入金は、30,484百万香港ドル（2025年：33,146百万香港ドル）、変動金利借入金は22,545百万香港ドル（2025年：16,513百万香港ドル）であり、香港ドル建の借入金の実効金利は3.64%（2025年：4.01%）、人民元建、豪ドル建、英ポンド建、シンガポール・ドル建及び米ドル建の借入金の実効金利はそれぞれ2.45%（2025年：2.73%）、5.33%（2025年：5.34%）、N/A（2025年：1.52%）、3.25%（2025年：3.88%）及び5.31%（2025年：N/A）であった。

22 転換債

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。2025年12月12日に保有者からの償還の要求はなかった。

当該転換債は無担保である。2026年3月31日現在、転換債の実効金利は、5.77%（2025年：5.77%）であった。

（単位：百万香港ドル）

	2026年	2025年
負債要素		
4月1日現在	3,211	3,969
財務費用（注記8）	184	184
利息支払額	(148)	(155)
償還	—	(787)
3月31日現在	3,247	3,211
デリバティブ要素		
4月1日現在	38	67
公正価値の変動（注記8）	(23)	(29)
3月31日現在	15	38
	3,262	3,249

23 デリバティブ金融商品

(単位：百万香港ドル)

	2026年	2025年
デリバティブ資産		
キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定されたクロス・カレンシー・スワップ契約	—	78
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	107	108
公正価値ヘッジとして指定されたクロス・カレンシー・スワップ契約	7	—
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	11	289
純投資ヘッジとして指定された為替先渡契約	38	2
ヘッジ手段として指定されていない為替先渡契約	1	—
	164	477
デリバティブ負債		
キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定された金利スワップ契約	(282)	(297)
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	(425)	(500)
公正価値ヘッジとして指定された金利スワップ契約	—	(6)
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	(1,092)	(39)
純投資ヘッジとして指定された為替先渡契約	(15)	—
	(1,814)	(842)
デリバティブ負債－純額	(1,650)	(365)

脚注：

- (i) 活発な市場で取引されていない金融商品の公正価値は評価技法を用いて算定される。これらの評価技法では、観察可能な市場データが入手可能な場合は、それを最大限に利用し、観察不能なインプットへの依拠を可能な限り低く抑えている。金融商品を公正価値で評価するのに必要なすべての重要なインプットが観察可能であれば、当該商品は公正価値ヒエラルキーのレベル2に含まれる。
- (ii) クロス・カレンシー・スワップ契約及び金利スワップ契約の公正価値は、各報告日現在での市場で観察可能なイールド・カーブ及び先渡為替レートを考慮し、見積将来キャッシュ・フローの現在価値を参照して算定される。為替先渡契約の公正価値は、各報告日現在の市場の先渡為替レートをを用いて算出される。クロス・カレンシー・スワップ契約、金利スワップ契約及び為替先渡契約は、公正価値ヒエラルキーのレベル2（2025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)

	2026年	2025年
1年以内	(522)	288
1年超	(1,128)	(653)
	(1,650)	(365)

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。

2026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20,121百万香港ドルに係る2.19年（2025年：借入金23,447百万香港ドルに係る2.56年）の平均固定金利期間を提供している。2026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20,121百万香港ドル（2025年：23,447百万香港ドル）及び3.17%（2025年：2.95%）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26に詳述されているとおり、純額で64百万香港ドル（2025年：492百万香港ドル）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。

2026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、香港ドル建以外の固定利付借入金の一部を香港ドル建の固定利付借入金に転換し、香港ドル建の固定利付借入金の一部を変動利付借入金に転換している。2026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、13,233百万香港ドル（2025年：8,956百万香港ドル）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。

2026年3月31日現在、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、26,823百万香港ドル（2025年：31,236百万香港ドル）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1,588百万香港ドル（2025年：104百万香港ドルの貸方計上）が当会計年度において為替剰余金に借方計上されている。

2026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1,179百万香港ドル（2025年：1,064百万香港ドル）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26に開示されている本グループのヘッジ剰余金は、以下のヘッジ手段に関連している。

（単位：百万香港ドル）

	キャッシュ・フロー・ヘッジに指定されたヘッジ手段	キャッシュ・フロー・ヘッジ剰余金
2025年4月1日現在	(111)	(111)
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	(237)	(237)
その他の包括利益から連結損益計算書への組替	173	173
2026年3月31日現在	(175)	(175)
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)
2025年3月31日現在	(111)	(111)

24 営業未払金、前受金及び未払費用

(単位：百万香港ドル)

	2026年	2025年
営業未払金	136	106
前受金	569	548
未払資本的支出	559	639
リース負債	9	19
その他未払費用	1,169	1,245
	2,442	2,557

これらの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)

	2026年	2025年
1年以内	2,438	2,547
1年超	4	10
	2,442	2,557

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)

	2026年	2025年
0－30日	115	82
31－90日	6	11
90日超	15	13
	136	106

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548百万香港ドル（2025年：502百万香港ドル）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。

25 発行済本受益証券口数

	発行済本受益証券口数 (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 合計
2025年4月1日現在	2,582,396,465	17,336,700	2,599,733,165
分配金再投資制度に基づく発行本受益証券	16,542,558	—	16,542,558
2026年3月31日現在	2,598,939,023	17,336,700	2,616,275,723
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
2025年3月31日現在	2,582,396,465	17,336,700	2,599,733,165

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口を総額574百万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。

2026年3月31日に終了した会計年度において、本管理会社は、2025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2025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16,542,558口の本受益証券（2025年：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）の発行及び割当を行った。

2026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36.02香港ドル（2025年：36.40香港ドル）であった。時価総額は、2026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）2,598,939,023口（2025年：2,582,396,465口）により、93,614百万香港ドル（2025年：93,999百万香港ドル）であった。

26 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 剰余金	為替 剰余金	剰余金に関する利 益剰余金の調整	合計
2025年4月1日現在	(111)	(2,936)	3,047	—
キャッシュ・フロー・ヘッジ：				
キャッシュ・フロー・ヘッジの有効部 分	(237)	—	—	(237)
連結損益計算書への振替額 (脚注(i))	173	—	—	173
	(64)	—	—	(64)
為替換算：				
財務書類の換算に係る為替差益	—	2,310	—	2,310
純投資ヘッジの有効部分	—	(2,003)	—	(2,003)
	—	307	—	307
本受益証券保有者に帰属する純資産：				
剰余金の変動から生じた額（脚注 (ii)）	—	—	(243)	(243)
2026年3月31日現在	(175)	(2,629)	2,804	—
2024年4月1日現在	381	(2,860)	2,479	—
キャッシュ・フロー・ヘッジ：				
キャッシュ・フロー・ヘッジの有効部 分	(223)	—	—	(223)
連結損益計算書への振替額 (脚注(i))	(269)	—	—	(269)
	(492)	—	—	(492)
為替換算：				
財務書類の換算に係る為替差損	—	(342)	—	(342)
純投資ヘッジの有効部分	—	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 (ii)）	—	—	568	568
2025年3月31日現在	(111)	(2,936)	3,047	—

脚注：

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

(ii) 剰余金の変動を相殺する当年度の利益剰余金を示している。

(iii) 税金がその他の包括利益に及ぼす影響は重要ではない。

27 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金融商品を利用している。

(i) 市場リスク

(A) 金利リスク

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

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

2026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、170百万香港ドル（2025年：126百万香港ドル）低く／高くなる。2026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、410百万香港ドル／425百万香港ドル（2025年：523百万香港ドル／553百万香港ドル）高く／低くなる。

(B) 通貨リスク

通貨リスクは、機能通貨以外の通貨建貨幣性資産及び負債において生じる。

本グループは中国大陸、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、これらの事業の純資産を本ファンドの機能通貨及び表示通貨である香港ドルに換算する際に未実現利益合計約2,310百万香港ドル（2024年：未実現損失342百万香港ドル）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陸、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陸、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項目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、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、2026年3月31日現在、4,563百万香港ドル（2025年：4,657百万香港ドル）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、2026年3月31日現在、それぞれ24,188百万香港ドル（2025年：30,942百万香港ドル）及び2,635百万香港ドル（2025年：294百万香港ドル）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、剰余金に累積される。注記26に詳述されているとおり、当年度において純額2,003百万香港ドル（2025年：266百万香港ドルの貸方計上）が為替剰余金に借方計上されている。

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と詳細は、以下のとおりである。

	2026年		(単位：百万香港ドル) 2025年	
	クロス・カレン シー・スワップ 契約	金利スワップ 契約	クロス・カレン シー・スワップ 契約	金利スワップ 契約
帳簿価額－資産	—	107	78	108
帳簿価額－負債	—	(282)	—	(297)
想定元本	238	19,883	3,992	19,455
満期日	2026年4月	2027年6月－2030 年3月	2025年8月－2026 年4月	2025年7月－2030 年3月
ヘッジ比率	1 : 1	1 : 1	1 : 1	1 : 1
ヘッジの有効性を判定するために 使用されたヘッジ手段の公正価値 の変動	(2)	(198)	(3)	(220)
ヘッジの有効性の判定に使用され たヘッジ対象項目の価値の変動	2	198	3	220
当期の加重平均ヘッジ比率	2.48%	3.17%	1.60%	3.22%
当期中に損益認識されたヘッジの 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、固定金利から固定金利へのクロス・カレンシー・スワップ契約を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ている。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と詳細は、以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)		
	2026年	2025年	
	クロス・カレンシー・ス ワップ 契約 (脚注)	クロス・カレンシー・ス ワップ 契約 (脚注)	金利スワップ 契約
帳簿価額－資産	7	—	—
帳簿価額－負債	(425)	(500)	(6)
想定元本	13,233	8,556	400
満期日	2026年7月－2036年2月	2026年7月－2032年1月	2026年2月
ヘッジ比率	1：1	1：1	1：1
期首以降のヘッジ手段の公正 価値の変動	198	181	11
当期の加重平均ヘッジ比率	7.79香港ドル ：1米ドル	7.78香港ドル ：1米ドル	5.62%
当期中に損益認識されたヘッ ジの非有効部分	(57)	45	最小限

脚注：クロス・カレンシー・スワップ契約のうち、想定元本3,776百万香港ドル（2025年：3,776百万香港ドル）は固定金利から固定金利へのクロス・カレンシー・スワップ契約であり、帳簿価額の純額（負債）は169百万香港ドル（2025年：139百万香港ドル）である。それ以外の契約は固定金利から変動金利へのクロス・カレンシー・スワップ契約である。

ヘッジ対象項目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。

	(単位：百万香港ドル)		
	2026年	2025年	
	クロス・カレンシー・ス ワップ 契約	クロス・カレンシー・ス ワップ 契約	金利スワップ 契約
借入金－ミディアム・ター ム・ノート（注記21）	13,223	8,556	400
公正価値調整累計額	(135)	(384)	(6)
ヘッジの有効性の算定に使用 されたヘッジ対象項目の価値 の変動	(255)	(136)	(11)

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陸、オーストラリア及び英国への純投資の為替換算リスクをヘッジするための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と詳細は、以下のとおりである。

(単位：百万香港ドル)

	2026年			2025年		
	銀行借入金	クロス・カレンシー・スワップ契約	為替先渡契約	銀行借入金	クロス・カレンシー・スワップ契約	為替先渡契約
帳簿価額－資産	—	11	38	—	289	2
帳簿価額－負債	(4,563)	(1,092)	(15)	(4,657)	(39)	—
想定元本	N/A	24,188	2,635	N/A	30,942	294
満期日	2027年4月－ 2029年3月	2026年4月－ 2029年7月	2026年6月－ 2028年6月	2025年8月－ 2029年3月	2025年4月－ 2029年7月	2025年6月
ヘッジ比率	1 : 1	1 : 1	1 : 1	1 : 1	1 : 1	1 : 1
ヘッジの有効性の判定に使用されたヘッジ手段の公正価値の変動	(415)	(1,598)	10	162	118	(14)
ヘッジの有効性の判定に使用されたヘッジ対象項目の価値の変動	415	1,598	(10)	(162)	(118)	14
当期の加重平均ヘッジ比率	5.40香港ドル ：1豪ドル	1.09香港ドル ：1人民元	1豪ドル ：0.65米ドル 5.34香港ドル ：1豪ドル 10.44香港ドル ：1英ポンド	1.11香港ドル ：1人民元 5.40香港ドル ：1豪ドル 10.27香港ドル ：1英ポンド	1.09香港ドル ：1人民元 10.04香港ドル ：1英ポンド	4.91香港ドル ：1豪ドル
当期中に損益認識されたヘッジの非有効部分	最小限	最小限	最小限	最小限	最小限	最小限

(ii) 信用リスク

信用リスクは、本グループの相手方が金融契約に基づく債務を履行できない可能性から生じる。本グループは現金及び現金同等物、銀行及び金融機関に対する預金、償却原価で測定する金融資産、デリバティブ金融商品並びに営業未収金において信用リスクにさらされている。

信用リスクはグループ全体で管理されている。本グループは銀行及び金融機関に対する預金を、相手方に対する預金水準を制限することにより管理している。個別の相手方に対する預金は、当該個別の相手方に対する事前に決められた制限を超えることはできない。2026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ヶ月から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を用いられる。2026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85百万香港ドル（2025年：97百万香港ドル）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。

(iii) 流動性リスク

慎重な流動性リスク管理には潤沢な現金を維持し、信用枠及び営業キャッシュ・フローからの安定した資金調達を維持することが含まれる。

本グループは、2026年3月31日現在、3,350百万香港ドル（2025年：3,232百万香港ドル）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65,104百万香港ドル（2025年：58,652百万香港ドル）の借入枠を有しており、うち、56,684百万香港ドル（2025年：53,507百万香港ドル）が2026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、2026年3月31日現在、合計8,420百万香港ドル（2025年：5,145百万香港ドル）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
2026年3月31日現在				
営業未払金及び未払費用	1,869	4	—	—
デリバティブ金融商品（決済後純額）	635	441	239	701
敷金	867	530	741	78
転換債 ⁺	149	3,412	—	—
借入金	13,382	13,542	19,075	13,748
非支配持分に対する債務	3,063	—	—	—
本受益証券保有者の資金	—	—	—	150,096
2025年3月31日現在				
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 ⁺	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

+ 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た。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かった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・コベナントが付された借入金がある。2026年度及び2025年度の両年度において、これらのローン・コベナントへの違反はない。

本グループは定期的に資本を監視し、本REITコードの最大負債総資産比率が50%（2025年：50%）であるように監視している。本グループの負債総資産比率は、本REITコードの最大負債総資産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)	
	2026年	2025年
借入金総額	56,291	52,908
資産価額合計	219,781	229,177
負債総資産比率	25.6%	23.1%

(c) 公正価値の見積

(i) 公正価値ヒエラルキー

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

レベル1：同一資産又は負債に関する活発な市場における相場価格（無調整）。

レベル2：レベル2のインプット、つまり、レベル1に該当しない観察可能なインプットを使用し、重要な観察不能なインプットは使用せずに測定される公正価値。観察不能なインプットとは市場データが利用できないインプットである。

レベル3：重要な観察不能なインプットを使用して測定される公正価値。

	(単位：百万香港ドル)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
2026年3月31日現在				
資産				
投資不動産	—	—	209,556	209,556
デリバティブ金融商品	—	164	—	164
売却目的で保有する投資不動産*	—	—	1,294	1,294
資産合計	—	164	210,850	211,014
負債				
デリバティブ金融商品	—	(1,814)	—	(1,814)
負債合計	—	(1,814)	—	(1,814)

*評価のための重要な観察不能なインプットは還元利回り4.10%と発生中の月額賃料11.3シンガポールドルpsmを含んでいる。2026年3月31日現在、これらの投資不動産は本グループの担保付銀行借入金の担保に供されている。

2025年3月31日現在				
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)

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（2025年：なし）。

公正価値ヒエラルキーのレベル間の振替について、振替の原因となった事象又は状況の変化が発生した日現在で認識することが本グループの方針である。

(ii) 公正価値の開示

営業未収金の減損引当金控除後の帳簿価額並びに1年以内に回収又は決済が見込まれる営業未払金、未払費用、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。2026年3月31日及び2025年3月31日現在において帳簿価額と公正価値に重要な差異はなかった。

28 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)	
		2026年	2025年
税引前損失（本受益証券保有者との取引控除前）		(6,844)	(8,867)
長期インセンティブ・スキーム報奨		132	109
減価償却費	15	90	86
有形固定資産処分損	15	16	2
受取利息		(65)	(224)
財務費用	8	1,962	2,096
共同支配企業の（純利益）／純損失に対する持分	14	(187)	419
為替差額		(22)	20
投資不動産の公正価値の変動	13(a)	14,491	16,280
有形固定資産の減損	15	44	—
営業未収金及びその他の未収金、預け金及び前払金の減少／（増加）		35	(15)
営業未払金、前受金及び未払費用の（減少）／増加		(27)	73
敷金の減少		(34)	(32)
長期インセンティブ・スキーム決済	19	(87)	(55)
法人税支払額		(1,043)	(879)
事業活動により生じた正味現金		8,461	9,013

(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612百万香港ドル（2025年：1,513百万香港ドル）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 金融商品	その他負債	合計
2025年4月1日現在	49,659	3,249	147	365	3,081	56,501
財務活動に係る キャッシュ・フローによる変動						
借入金による収入 (取引費用控除後)	26,792	—	—	—	—	26,792
借入金の返済	(25,049)	—	—	—	—	(25,049)
利息支払額	—	(148)	(1,578)	—	(86)	(1,812)
デリバティブ金融商品の決済	—	—	—	(220)	—	(220)
リース負債の返済	—	—	(10)	—	—	(10)
財務活動による変動合計	1,743	(148)	(1,588)	(220)	(86)	(299)
非現金変動						
公正価値の変動	255	(23)	—	1,505	—	1,737
支払利息及びその他の借入費用	78	184	1,604	—	68	1,934
為替調整及びその他	1,294	—	—	—	—	1,294
非現金変動合計	1,627	161	1,604	1,505	68	4,965
2026年3月31日現在	53,029	3,262	163	1,650	3,063	61,167
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 キャッシュ・フローによる変動						
借入金による収入 (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	287	184	2,082	—	146	2,699
為替調整及びその他	(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

29 資本コミットメント

(単位：百万香港ドル)

	2026年	2025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	614	1,018
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	4	17

30 関連当事者取引並びに重要な関連当事者との取引及び債権債務残高

関連当事者取引に関して開示が求められる情報は、本連結財務書類の他の部分に開示されているものを除き、当該注記に記載されている。

(a) 関連当事者との関係

以下に記載する表は、本REITコード／HKAS第24号（改訂）「関連当事者の開示」に定義される関連当事者の名称及び2026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・サービシズ（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#

「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。

(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。

	2026年	(単位：百万香港ドル) 2025年
本受託会社に対する支払受託者報酬及び未払受託者報酬（脚注(ii)）	(18)	(19)
HSBCグループとの取引（脚注(iii)及び(iv)）		
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	(101)	(75)
デリバティブ金融商品に係るHSBCグループからの純利益	42	80
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	37	36
銀行預金に係るHSBCグループからの受取利息	21	30
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(iii)及び(v)）	—	(3)

脚注：

- (i) 関連当事者との取引はすべて、通常の業務の過程において取引を規定する関連する契約条件に準拠して行われた。
- (ii) 本受託会社は、本管理会社がある時々に本ファンドのために本ファンドを代表して推薦し本受託会社が任命する独立不動産鑑定士による、直近の年次鑑定報告書に定められている直近の不動産評価額の年率0.006%から年率0.015%（2025年：年率0.006%から年率0.015%）に相当する年間受託者報酬（月次で計算され支払われる。）を受取る権利を有する。ただし、かかる報酬の最低額は月々150,000香港ドルとする。
- (iii) 取引は、独立企業間の通常取引条件及び本ファンドの調達方針に従って実施された。
- (iv) HSBCグループと本受託会社は同一グループのメンバーであり、HSBCグループは本グループの関連当事者とみなされている。
- (v) アエダス・リミテッドは、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。2025年3月31日に終了した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)	
	2026年	2025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	(3,855)	(2,049)
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	26	30
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	(231)	69
HSBCグループへの預金	2,095	2,029

(d) 主要経営陣の報酬

2026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6名で構成されている（2025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（32、34及び35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。

HKFRS会計基準に基づき認識された本グループの主要経営陣（報告書日現在において主要経営陣ではない者を含む）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)	
	2026年	2025年
報酬	12	11
基本給、手当及びその他の給付	124	185
長期インセンティブ・スキーム報酬	108	84
	244	280

以下の報酬幅に反映されている金額は、2025／2026年度のHKFRS会計基準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2025／2026年度に認識された、現金及び長期インセンティブ・スキームの一部により支払われた短期報酬（ただし、その一部は権利未確定である。）を含んでいる。

報酬幅（脚注(i)）	2026年 人数	2025年 人数
ゼロ香港ドルー1,000,000香港ドル	2	—
1,000,001香港ドルー3,000,000香港ドル	1	—
3,000,001香港ドルー5,000,000香港ドル	2	2
5,000,001香港ドルー7,000,000香港ドル	7	4
7,000,001香港ドルー9,000,000香港ドル	1	3
9,000,001香港ドルー11,000,000香港ドル	1	2
11,000,001香港ドルー13,000,000香港ドル	—	2
14,500,001香港ドルー15,000,000香港ドル	1 ^(b)	—
15,500,001香港ドルー16,000,000香港ドル	1	—
16,000,001香港ドルー16,500,000香港ドル	—	1
18,500,001香港ドルー19,000,000香港ドル	1	—
19,000,001香港ドルー19,500,000香港ドル	1 ^(a)	—
19,500,001香港ドルー20,000,000香港ドル	—	2
27,500,001香港ドルー28,000,000香港ドル	—	1 ^(a)
75,000,001香港ドルー75,500,000香港ドル	—	1 ^(c)
88,500,001香港ドルー89,000,000香港ドル	1 ^(c)	—
執行取締役及び上級管理職の合計人数（脚注(iii)）	19	18

脚注：

- (i) 報酬幅ごとの報酬総額の計算は、当年度に認識された長期インセンティブ報奨及び当年度中に支払われ認識された短期報酬の価値に基づいている。
- (ii) 執行取締役であるン・コック・シヨン氏^(a)、ジョン・ラッセル・ソーンダース氏^(b) 及びジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ氏^(c)に対して報酬が認識された。詳細については、32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87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。2025/2026年度に認識されたジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ氏の報酬には、2025/2026年度以降に支払われる見込みの給与及び長期インセンティブの奨励も含まれている。
- (iii) 11名（2025年：1名）の執行取締役及び上級管理職／メンバーが当グループの主要経営陣としての役務を終了した。

当年度において報酬が最も高かった上位5名のうち3名（2025年：2名）の取締役の報酬は、上記に反映されている。残りの2名（2025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)

	2026年	2025年
基本給、その他手当及び現物給付	13	14
変動賞与	11	28
長期インセンティブ・スキーム報奨	10	14
	34	56

31 将来の最低受取賃料

2026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)

	2026年	2025年
1年以内	7,548	7,893
1年超2年以内	4,894	5,043
2年超3年以内	2,620	2,655
3年超4年以内	1,274	1,419
4年超5年以内	642	757
5年超	1,140	647
	18,118	18,414

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（2025年：3年間）である。

32 主要子会社

本ファンドは、2026年3月31日現在、以下の主要子会社を有している。

名称	設立場所及び 法人組織の種類／ 事業の場所	主要業務	発行済株式資本／ 登録資本金の 詳細	保有持分	
				2026年	2025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／ 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 ティーワイ・リミテッド	オーストラリア、有限 責任会社／オーストラ リア	コーポレー ト・マネジ メント・ サービス及 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 ート・リミテッド	シンガポール、有限責 任会社／シンガポール	資産管理	1 米ドル	100%	100%
リンク・アセット・マネジメント（シンガポール）プライベ ート・リミテッド	シンガポール、有限責 任会社／シンガポール	投資管理	3,533,570米ドル	100%	100%
リンク・プロパティー・マネジ メント・サービス・リミテッド	香港、有限責任会社／ 香港	不動産管理	1,000,000香港ドル	100%	100%
リンクIPリミテッド	香港、有限責任会社／ 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 メント（レッドウッド）プライ ベート・リミテッド	シンガポール、有限責 任会社／シンガポール	不動産管理	1 米ドル	100%	100%
領展房地產（上海）有限公司	中華人民共和国、有限 責任会社／中華人民共 和国	コーポレー ト・マネジ メント・ サービス	10,000,000人民元	100%	100%
リンク・ジャパン・インベスト メント・ホールディングス株式 会社	日本、株式会社／日本	不動産投資 サポート	100,000日本円	100%	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 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）	ケイマン諸島、有限責 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 ント・プライベート・リミテッ ド（旧ア・リーダー・ディベ ロップメント・リミテッド）	シンガポール、有限 責任会社／シンガポー ル	不動産保有 及びリース	94,696シンガポールド ル	100%	100%
アフォード・リミテッド	香港、有限責任会社／ 香港	投資持株	160,539,360香港ドル	100%	100%

アルペルトン・グローバル (HK) リミテッド	香港、有限責任会社／ 香港	投資持株	1 香港ドル	100%	100%
アポロ・ラック・リミテッド	英領バージン諸島、有 限責任会社／香港	不動産保有 及びリース	1 米ドル	100%	100%
アトランティック・ベスト・リ ミテッド	香港、有限責任会社／ 香港	投資持株	2 香港ドル	100%	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	162,300,000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	* 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%
カリビアン・ヒーロー（HK）リ ミテッド	香港、有限責任会社／ 香港	投資持株	1 香港ドル	100%	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%
常熟裕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・プライ ベート・リミテッド（旧ダイア モンド・ラン・リミテッド）	シンガポール、有限 責任会社／シンガポー ル	投資持株	22,537,239シンガポー ルドル	100%	100%
ダイヤモンド・ストリーム・ ディベロップメント・プライ ベート・リミテッド（旧ダイア モンド・ストリーム・ディベ ロップメント・リミテッド）	シンガポール、有限 責任会社／シンガポー ル	不動産保有 及びリース	1,893,887シンガポー ルドル	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・プライベート・リミ テッド（旧イーグル・キャッス ル・ベンチャーズ・リミテッ ド）	シンガポール、有限 責任会社／シンガポー ル	不動産保有 及びリース	662,861シンガポールド ル	100%	100%
益颯美置業（北京）有限公司（ 旧益颯美置業（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	1,484,637,174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・プライベート・リミテッド（旧マジカル・リープ・リミテッド）	シンガポール、有限責任会社／シンガポール	不動産保有及びリース	18,938,857シンガポールドル	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%
上海萃寶企業管理有限公司	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）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%
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	＊ 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ーに移転した子会社。

＾ 2026年3月6日付で英領バージン諸島からシンガポールに移転した子会社。

本管理会社は、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。

33 適格少数持分不動産

2026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	
					2026年	2025年
クイーン・ビクトリア・ビルディング	シドニー、オーストラリア	賃料収入目的の商業用不動産	共同支配事業（脚注）	12百万豪ドル	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）	10百万豪ドル	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。

34 売却目的で保有する資産及び負債

2026年4月8日、本ファンドは、完全子会社を通じて、シンガポール・アッパー・トムソン・ロード301番地に所在するスウィング・バイ@トムソン・プラザを所有する完全子会社（以下「処分対象グループ」という。）の発行済全株式を、処分対象グループの純資産価値に基づき調整された対価250百万シンガポールドル（1,518百万香港ドル相当）（これはスウィング・バイ@トムソン・プラザの合意された不動産評価額の合計である）で処分する売買契約を締結した。2026年3月31日現在、処分対象グループの売却が極めて可能性が高いと判断され、売却目的で保有する資産として再分類された。2026年3月31日時点で、処分対象グループは主に評価額1,294百万香港ドルの投資不動産と、45百万香港ドルの現金及び現金同等物から構成されている。本管理会社は、5百万香港ドルの残余資産と、34百万香港ドルの売却目的で保有する資産に係る負債は重要ではないと判断した。この取引は、2027年3月31日に終了する会計年度の上半期中に完了する見込みである。

35 連結財務書類の承認

本連結財務書類は、2026年5月28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 2026

	Note	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Revenue	5	13,938	14,223
Property operating expenses	7	(3,708)	(3,604)
Net property income		10,230	10,619
General and administrative expenses		(829)	(915)
Change in fair values of investment properties	13	(14,491)	(16,280)
Impairment of property, plant and equipment	15	(44)	–
Interest income		65	224
Finance costs	8	(1,962)	(2,096)
Share of net profit/(loss) of a joint venture	14	187	(419)
Loss before taxation and transactions with Unitholders	9	(6,844)	(8,867)
Taxation	11	(947)	(564)
Loss for the year, before transactions with Unitholders		(7,791)	(9,431)
Distributions paid to Unitholders:			
– 2026 interim distribution		(3,283)	–
– 2025 final distribution		(3,549)	–
– 2025 interim distribution		–	(3,476)
– 2024 final distribution		–	(3,385)
		(14,623)	(16,292)
Represented by:			
Change in net assets attributable to Unitholders, excluding issues of new units and units bought back		(13,986)	(16,292)
Amount arising from reserve movements	26	(243)	568
Non-controlling interests		(394)	(568)
		(14,623)	(16,292)
Loss for the year, before transactions with Unitholders attributable to			
– Unitholders (Note)	12	(7,397)	(8,863)
– Non-controlling interests		(394)	(568)
		(7,791)	(9,431)

The notes on pages 118 to 168 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 2026

	Before transactions with Unitholders HK\$'M	Transactions with Unitholders (Note (i)) HK\$'M	After transactions with Unitholders (Note (ii)) HK\$'M	Non- controlling interests HK\$'M	Total HK\$'M
For the year ended 31 March 2026					
(Loss)/profit for the year	(7,397)	7,154	(243)	(394)	(637)
Other comprehensive income					
Items that may be reclassified subsequently to the consolidated income statement					
– Cash flow hedging reserve	(64)	–	(64)	–	(64)
– Exchange reserve	307	–	307	21	328
Total comprehensive (loss)/income for the year	(7,154)	7,154	–	(373)	(373)

For the year ended 31 March 2025

(Loss)/profit for the year	(8,863)	9,431	568	(568)	–
Other comprehensive income					
Items that may be reclassified subsequently to the consolidated income statement					
– Cash flow hedging reserve	(492)	–	(492)	–	(492)
– Exchange reserve	(76)	–	(76)	(3)	(79)
Total comprehensive (loss)/income for the year	(9,431)	9,431	–	(571)	(571)

The notes on pages 118 to 168 are an integral part of these consolidated financial statements.

Notes:

- (i) Transactions with Unitholders comprise the distributions to Unitholders of HK\$0,832 million (2025: HK\$0,801 million) and change in net assets attributable to Unitholders, excluding issues of new units and units bought back, which is a decrease of HK\$13,986 million (2025: HK\$16,292 million).
- (ii) In accordance with the Trust Deed, the units of Link REIT 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 2026

	Note	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Loss for the year, before transactions with Unitholders attributable to Unitholders		(7,397)	(8,863)
Adjustments (Note (i)):			
– Change in fair values of investment properties		13,934	16,181
– Impairment of property, plant and equipment		44	–
– Deferred taxation on change in fair values of investment properties		(107)	(332)
– Change in fair values of derivative component of convertible bonds		(23)	(29)
– Change in fair values of financial instruments		(44)	67
– Depreciation and amortisation of real estate and related assets		31	31
– Other non-cash losses/(gains)		139	(30)
Total distributable amount (Note (i))		6,577	7,025
Interim distribution paid		3,283	3,476
Final distribution, to be paid to the Unitholders		3,294	3,549
Total distributions for the year		6,577	7,025
Units in issue (excluding treasury units) at 31 March	25	2,598,939,023	2,582,396,465
Distributions per unit to Unitholders:			
– Interim distribution per unit, paid (Note (ii))		HK126.88 cents	HK134.89 cents
– Final distribution per unit, to be paid to the Unitholders (Note (iii))		HK126.73 cents	HK137.45 cents
Distribution per unit for the year		HK253.61 cents	HK272.34 cents

The notes on pages 118 to 168 are an integral part of these consolidated financial statements.

Notes:

- (i) Under the terms of the Trust Deed, Link REIT 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, including share of respective amounts of a joint venture, attributable to Unitholders which have been recorded in the consolidated income statement for the relevant year. For the year ended 31 March 2026, the Manager has decided to distribute 100% (2025: 100%) of its total distributable income to Unitholders, and the total distributable amount represented 100% (2025: 100%) of the total distributable income of the Group.
- (ii) The interim distribution per unit of HK126.88 cents (2025: HK134.89 cents) for the six months ended 30 September 2025 was calculated based on the interim distribution of HK\$3,283 million (2025: HK\$3,476 million) for the period and 2,587,349,678 units (2025: 2,576,645,433 units) in issue (excluding treasury units) as at 30 September 2025. The interim distribution was paid to Unitholders on 31 December 2025.
- (iii) The final distribution per unit of HK126.73 cents (2025: HK137.45 cents) for the year ended 31 March 2026 is calculated based on the final distribution to be paid to the Unitholders of HK\$3,294 million (2025: HK\$3,549 million) for the second half of the financial year and 2,598,939,023 units (2025: 2,582,396,465 units) in issue (excluding treasury units) as at 31 March 2026. The final distribution will be paid to Unitholders on 28 July 2026.

Consolidated Statement of Financial Position

As at 31 March 2026

	Note	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Assets			
Investment properties	13	209,556	220,413
Interests in a joint venture	14	2,324	2,005
Property, plant and equipment	15	1,261	1,367
Deposits and prepayments		233	179
Derivative financial instruments	23	164	477
Trade and other receivables	16	1,094	1,131
Bank deposits	17	141	262
Cash and cash equivalents	17	3,664	3,343
Assets classified as held for sale	34	1,344	–
Total assets		219,781	229,177
Liabilities, excluding net assets attributable to Unitholders			
Deferred tax liabilities	18	3,514	3,587
Long-term incentive scheme provision	19	187	142
Other liabilities	20	3,063	3,081
Borrowings	21	53,029	49,659
Convertible bonds	22	3,262	3,249
Security deposits		2,216	2,232
Derivative financial instruments	23	1,814	842
Provision for taxation		510	430
Trade payables, receipts in advance and accruals	24	2,442	2,557
Liabilities associated with assets classified as held for sale	34	34	–
Total liabilities, excluding net assets attributable to Unitholders		70,071	65,779
Non-controlling interests		(386)	(72)
Net assets attributable to Unitholders		150,096	163,470
Units in issue (excluding treasury units)	25	2,598,939,023	2,582,396,465
Net assets per unit attributable to Unitholders		HK\$57.75	HK\$63.30

The notes on pages 118 to 168 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

NG Kok Siong
Chief Financial Officer
28 May 2026

John Russell SAUNDERS
Chief Investment Officer
28 May 2026

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

For the year ended 31 March 2026

	Note	Unitholders' equity HK\$'M	Net assets attributable to Unitholders HK\$'M	Non-controlling interests HK\$'M
At 1 April 2025		–	163,470	(72)
Issuance of units under distribution reinvestment scheme		–	612	–
Loss for the year ended 31 March 2026, before transactions with Unitholders		–	(7,397)	(394)
Distributions paid to Unitholders		–	–	–
– 2026 interim distribution		–	(3,283)	–
– 2025 final distribution		–	(3,549)	–
Capital contributions from non-controlling interests of a subsidiary		–	–	59
Loss on cash flow hedges	26	(237)	–	–
Amount transferred to the consolidated income statement	26	173	–	–
Foreign currency translations	26	307	–	21
Amount arising from reserve movements	26	(243)	243	–
Change in net assets attributable to Unitholders and non-controlling interests for the year ended 31 March 2026, excluding issues of new units		–	(13,986)	(314)
At 31 March 2026		–	150,096	(386)
At 1 April 2024		–	178,823	(381)
Issuance of units under distribution reinvestment scheme		–	1,513	–
Units bought back as treasury units		–	(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		(223)	–	–
Amount transferred to the consolidated income statement		(269)	–	–
Foreign currency translations		(76)	–	(3)
Amount arising from reserve movements		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
At 31 March 2025		–	163,470	(72)

The notes on pages 118 to 168 are an integral part of these consolidated financial statements.

Consolidated Statement of Cash Flows

For the year ended 31 March 2026

	Note	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Operating activities			
Net cash generated from operating activities	28(a)	8,461	9,013
Investing activities			
Acquisition of assets		–	(284)
Additions to investment properties		(1,895)	(1,133)
Additions to property, plant and equipment		(39)	(69)
Interest income received		80	212
Proceeds from disposal and maturity of financial assets at amortised cost		–	591
Placement of bank deposits and restricted bank deposits with original maturity of more than three months		(467)	(2,943)
Receipt from maturity of bank deposits and restricted bank deposits with original maturity of more than three months		511	5,493
Capital injection to a joint venture	14	(17)	(446)
Dividend received from a joint venture		87	96
Net cash (used in)/generated from investing activities		(1,740)	1,517
Financing activities			
Proceeds from borrowings, net of transaction costs	28(c)	26,792	16,466
Repayments of borrowings	28(c)	(25,049)	(21,979)
Redemption of convertible bonds	28(c)	–	(787)
Advances from a non-controlling interest	28(c)	–	880
Repayments to a non-controlling interest	28(c)	–	(1,760)
Capital contributions from non-controlling interests of a subsidiary		59	880
Interest expenses paid	28(c)	(1,812)	(2,412)
Settlement of derivative financial instruments	28(c)	(220)	287
Payments of lease liabilities	28(c)	(10)	(10)
Distributions paid to Unitholders		(6,220)	(5,348)
Units bought back as treasury units	25	–	(574)
Net cash used in financing activities		(6,460)	(14,357)
Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents		261	(3,827)
Cash and cash equivalents at 1 April		3,343	7,184
Effect on exchange rate changes on cash and cash equivalents		105	(14)
Cash and cash equivalents included in assets reclassified as held for sale	34	(45)	–
Cash and cash equivalents at 31 March		3,664	3,343

The notes on pages 118 to 168 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 the 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 which collective term includes all applicable individual Hong Kong Financial Reporting Standards ("HKFRSs"), Hong Kong Accounting Standards ("HKASs") and Interpretations issued by the Hong Kong Institute of Certified Public Accountants and 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. These consolidated financial statements also comply with the relevant disclosure provisions of the Rules Governing the Listing of Securities on The Stock Exchange of Hong Kong Limited (the "Listing Rules") as if those provisions were applicable to Link REIT.

(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 embedded 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. Assets and liabilities related to disposal groups held for sale are stated at the lower of carrying amount and fair value less costs to sell (see Note 3(r)).

(c) Adoption of New and Revised Accounting Policies

For the year ended 31 March 2026, the Group has adopted all the amendments that are currently in issue and effective.

HKAS 21 and HKFRS 1 Amendments	Lack of Exchangeability
--------------------------------	-------------------------

The adoption of these amendments 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 2026.

HKFRS 9 and HKFRS 7 Amendments	Classification and Measurement of Financial Instruments ⁽¹⁾
HKFRS 1, HKFRS 7, HKFRS 9, HKFRS 10 and HKAS 7	Annual Improvements to HKFRS Accounting Standards – Volume 11 ⁽¹⁾
HKFRS 9 and HKFRS 7 Amendments	Contracts Referencing Nature-dependent Electricity ⁽¹⁾
HKFRS 18	Presentation and Disclosure in Financial Statements ⁽²⁾
HKFRS 19	Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures ⁽³⁾
Hong Kong Interpretation 5 Amendments	Presentation of Financial Statements – Classification by the Borrower of a Term Loan that Contains a Repayment on Demand Clause ⁽²⁾
HKAS 21 Amendments	Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency ⁽²⁾
HKFRS 10 and HKAS 28 Amendments	Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture ⁽³⁾

(1) effective for accounting periods beginning on or after 1 January 2026

(2) effective for accounting periods beginning on or after 1 January 2027

(3) no mandatory effective date is determined yet but early application is permitted

The Group is in the process of making an assessment of the impact of these new standards, amendments and amendments to interpretation upon initial application.

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 2026 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 constitutes 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.

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 valuers 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.

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.

(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 are 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 loss 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.

3 Summary of Material Accounting Policies (Continued)

(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. Expected credit loss is a probability-weighted estimate of credit losses. Generally, credit losses are measured as the present value of all expected cash shortfalls between the contractual and expected amounts.

Other receivables are considered to be low risk, and therefore the impairment provision is determined as 12-month expected credit losses which considers 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.

(h) Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents include cash on 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 financial liabilities 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 assets have 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 substantially enacted by the reporting date and are expected to apply when the related deferred tax asset is realised or the deferred tax liability is settled.

Deferred tax assets are recognised to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilised.

3 Summary of Material Accounting Policies (Continued)

(k) Current and Deferred Taxation (Continued)

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.

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 an embedded 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.

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 hedging relationship, the Group has in place a formal designation which documents items such as how the hedge effectiveness requirements will be assessed, the risk management objective and strategy for undertaking the hedge transaction.

(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 or highly probable forecast transactions and such variability could affect profit or loss.

The effective portion of the changes in the fair value of derivatives that are designated and qualify as cash flow hedges is 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 in the cash flow hedging reserve at that time remains in hedging reserve until the forecast transaction occurs. When the forecast transaction is no longer expected to occur, the cumulative gain or loss that was accumulated in hedging reserve is immediately reclassified to the consolidated income statement within finance costs.

3 Summary of Material Accounting Policies (Continued)

(p) Derivative Financial Instruments and Hedging Activities (Continued)

(ii) Fair Value Hedge

Derivatives 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 (including cross currency interest rate swap contracts) (collectively "**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 attributable to the hedged risk.

(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. 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 reserves 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 is not designated for hedge accounting are recognised immediately in the consolidated income statement within finance costs.

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.

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 hedged items, and (ii) differences in critical terms between the interest rate swap contracts and cross currency swap contracts and hedged items. Hedge ineffectiveness is recognised in the consolidated income statement within finance costs. The Group has elected to exclude forward elements and 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 offsets the foreign currency translation gain or loss on a net investment in a foreign currency only.

Ineffectiveness may arise if the carrying value of the designated net investment declines below the notional amount of the hedging instruments, or due to the credit risk of the Group or the derivative counterparty (in case of the hedging instrument being a derivative). The Group has elected to exclude forward elements and currency basis from its hedge designations. Changes in fair value of the hedging instrument attributable to these components 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) Assets and Liabilities Classified as Held for Sale

Assets and liabilities are classified as held for sale if it is highly probable that they will be recovered primarily through sale rather than through continuing use. Assets and liabilities associated with assets classified as held for sale are generally measured at the lower of their carrying amount and fair value less costs to sell. Impairment losses on initial classification as held for sale and subsequent gains and losses on remeasurement are recognised in profit or loss.

(s) 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 valuers 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 13.

(b) Financial Instruments

In estimating the fair value of its financial instruments, the Group uses dealer quotes and valuation techniques such as 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:

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Rentals		
– Hong Kong retail and office properties	6,346	6,657
– Hong Kong car parks and related business (Note (i))	2,505	2,507
– Chinese Mainland retail, office and logistics properties	1,553	1,583
– Overseas retail, office and logistics properties	1,386	1,334
Management fees and air conditioning service fees (Note (ii))	1,863	1,780
Other revenue (Note (ii))	285	362
Total revenue	13,938	14,223

Notes:

- (i) Hong Kong car parks and related business includes car park rental income of HK\$2,298 million (2025: HK\$2,300 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\$201 million (2025: HK\$202 million) and have been included in the rental income.

Notes to the Consolidated Financial Statements

6 Segment Information

	Hong Kong retail and office properties HK\$'M	Hong Kong car parks and related business HK\$'M	Chinese Mainland retail, office and logistics properties HK\$'M	Overseas retail, office and logistics properties HK\$'M	Total HK\$'M
For the year ended 31 March 2026					
Revenue	7,591	2,519	1,961	1,867	13,938
Segment results	5,609	1,971	1,414	1,236	10,230
Change in fair values of investment properties	(8,736)	(2,555)	(3,731)	531	(14,491)
Impairment of property, plant and equipment	—	—	—	(44)	(44)
Share of net profit of a joint venture	—	—	—	187	187
Corporate expenses	—	—	—	—	(829)
Interest income	—	—	—	—	65
Finance costs	—	—	—	—	(1,962)
Loss before taxation and transactions with Unitholders	—	—	—	—	(6,844)
Taxation	—	—	—	—	(947)
Loss for the year, before transactions with Unitholders	—	—	—	—	(7,791)
Acquisition of investment properties	—	—	—	653	653
Other capital additions	979	58	205	51	1,293
Depreciation	(31)	—	(3)	(15)	(49)
As at 31 March 2026					
Segment assets	116,289	43,562	29,953	21,946	211,750
Interests in a joint venture	—	—	—	2,324	2,324
Assets classified as held for sale	—	—	—	1,344	1,344
Unallocated corporate assets	—	—	—	—	394
Derivative financial instruments	—	—	—	—	164
Bank deposits	—	—	—	—	141
Cash and cash equivalents	—	—	—	—	3,664
Total assets	—	—	—	—	219,781
Segment liabilities	2,430	209	1,028	553	4,220
Liabilities associated with assets classified as held for sale	—	—	—	34	34
Unallocated corporate liabilities	—	—	—	—	438
Deferred tax liabilities	—	—	—	—	3,514
Long-term incentive scheme provision	—	—	—	—	187
Other liabilities	—	—	—	—	3,063
Borrowings	—	—	—	—	53,029
Convertible bonds	—	—	—	—	3,262
Derivative financial instruments	—	—	—	—	1,814
Provision for taxation	—	—	—	—	510
Total liabilities, excluding net assets attributable to Unitholders	—	—	—	—	70,071
Non-controlling interests	—	—	—	—	(386)
Net assets attributable to Unitholders	—	—	—	—	150,096

For the year ended 31 March 2026, revenue of HK\$1,961 million (2025: HK\$2,022 million) is attributable to external customers from Chinese Mainland, HK\$10,110 million (2025: HK\$10,420 million) is attributable to external customers from Hong Kong, and HK\$1,867 million (2025: HK\$1,781 million) is attributable to external customers from overseas.

As at 31 March 2026, investment properties, interests in a joint venture and property, plant and equipment amounting to HK\$29,703 million (2025: HK\$31,450 million) are located in Chinese Mainland, HK\$159,504 million (2025: HK\$169,820 million) are located in Hong Kong and HK\$23,934 million (2025: HK\$22,515 million) are located overseas.

Notes to the Consolidated Financial Statements

6 Segment Information (Continued)

	Hong Kong retail and office properties HK\$'M	Hong Kong car parks and related business HK\$'M	Chinese Mainland retail, office and logistics properties HK\$'M	Overseas retail, office and logistics properties HK\$'M	Total HK\$'M
For the year ended 31 March 2025					
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)	(3,811)	(279)	(16,280)
Share of net loss 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)
As at 31 March 2025					
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

Notes to the Consolidated Financial Statements

7 Property Operating Expenses

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Property managers' fees, security and cleaning	1,035	958
Staff costs	614	660
Repair and maintenance	337	296
Utilities	384	376
Government rent and rates	388	369
Promotion and marketing expenses	281	279
Estate common area costs	142	124
Real estate taxes and land use taxes	239	239
Provision for impairment of trade receivables	21	21
Other property operating expenses	267	282
	3,708	3,604

8 Finance Costs

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Interest expenses on borrowings (Note (i))	1,887	2,018
Interest expenses on convertible bonds (Note 22)	184	184
Other borrowing costs (Note (ii))	(36)	(20)
	2,035	2,182
Less: capitalised under investment properties (Note (iii))	(50)	(57)
	1,985	2,125
Change in fair values of derivative component of convertible bonds (Note 22)	(23)	(29)
	1,962	2,096

Notes:

- (i) Interest expenses on borrowings are stated after taking into account gains or losses on derivative financial instruments designated as cash flow hedges and fair value hedges.
- (ii) Other borrowing costs mainly include HK\$98 million (2025: HK\$146 million) interest expenses to a non-controlling interest, HK\$204 million (2025: HK\$271 million) net gain on ineffectiveness/excluded items of derivatives designated as hedging instruments 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 a weighted average interest rate of 3.9% (2025: 4.2%) 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):

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Staff costs (Note 10)	1,131	1,176
Depreciation of property, plant and equipment	90	86
Trustee's fee	18	19
Valuation fee	5	4
Auditor's remuneration		
Audit fees	15	17
Others	2	5
Bank charges	5	3
Commission to property agents	18	16
Donations	16	18
Exchange (gain)/loss on financial instruments	(3)	7
Other legal and professional fees	50	85

10 Staff Costs

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Salaries and benefits in kind	1,026	1,089
Contributions to defined contribution plans (Note (i))	46	51
Long-term incentive scheme awards	132	109
	1,204	1,249
Less: capitalised under investment properties (Note (ii))	(73)	(73)
Staff costs (Note 9)	1,131	1,176

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% (2025: 16.5%) on the estimated assessable profit for the year. Income taxes in Chinese Mainland 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:

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Current taxation		
– Hong Kong	763	615
– Chinese Mainland	205	224
– Overseas	78	64
Deferred taxation (Note 18)	(99)	(339)
Taxation	947	564

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:

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Loss before taxation and transactions with Unitholders	(6,844)	(8,867)
Share of net (profit)/loss of a joint venture	(187)	419
	(7,031)	(8,448)
Expected tax calculated at the Hong Kong Profits Tax rate of 16.5% (2025: 16.5%)	(1,160)	(1,394)
Tax effect of different taxation rates	(268)	(260)
Tax effect of non-deductible expenses	2,704	2,654
Tax effect of non-taxable income	(228)	(155)
Overprovision in previous years	(126)	(282)
Tax losses not recognised	47	38
Utilisation of previously unrecognised tax loss	(32)	(39)
Withholding tax on unremitted earnings of subsidiaries	10	2
Taxation	947	564

Global minimum tax

The Group is within the scope of Pillar Two Model Rules published by the Organisation for Economic Co-operation and Development ("OECD"). As at 31 March 2026, Pillar Two legislation has been enacted and is in effect in certain jurisdictions where the Group operates. Based on the Group's assessment for the year ended 31 March 2026 and the information currently available, the overall impact of Pillar Two rules on the Group's income tax position, including current tax, is not material. The Group will continue to monitor developments in Pillar Two legislation across relevant jurisdictions and assess the impact on its future financial performance.

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.

Notes to the Consolidated Financial Statements

12 Loss Per Unit Based Upon Loss for the Year, Before Transactions with Unitholders Attributable to Unitholders

	2026	2025
Loss for the year, before transactions with Unitholders attributable to Unitholders	(HK\$7,397 million)	(HK\$8,863 million)
Weighted average number of units for the year for calculating basic and diluted loss per unit	2,588,542,771	2,569,453,567
Basic and diluted loss per unit	(HK\$2.86)	(HK\$3.45)

As the convertible bonds have anti-dilutive effects on the basic loss per unit for the years ended 31 March 2026 and 31 March 2025, the diluted loss per unit is equivalent to the basic loss per unit.

13 Investment Properties

(a) Details of the Movements of Investment Properties are as follows:

	Completed properties HK\$'M	Property under development HK\$'M	Total HK\$'M
At 1 April 2025	219,579	834	220,413
Exchange adjustments (Note (e))	2,990	–	2,990
Additions	1,595	343	1,938
Change in fair values	(14,174)	(317)	(14,491)
Reclassified as assets classified as held for sale	(1,294)	–	(1,294)
At 31 March 2026	208,696	860	209,556
At 1 April 2024	235,175	804	235,979
Exchange adjustments	(409)	–	(409)
Additions	844	279	1,123
Change in fair values	(16,031)	(249)	(16,280)
At 31 March 2025	219,579	834	220,413

13 Investment Properties (Continued)

(b) Valuation Process

The investment properties (including qualified minority-owned properties and investment properties classified as held for sale) were revalued on a market value basis as at 31 March 2026 by CBRE Limited (the "Principal Valuer"), an independent firm of professional qualified valuers and the Principal Valuer of Link REIT (31 March 2025: Cushman & Wakefield Limited, an independent firm of professional qualified valuers 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 operational 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 comparable transactions to ascertain the capital value or the assumed market rent, 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.

In respect of the car park located at Wang Fuk Court, Tai Po, within the Hong Kong car parks, the depreciated replacement cost approach has been adopted to arrive at the market value of the property, due to the special circumstances arising from a fire accident in the neighbourhood.

The valuation methods are respectively in line with market practice.

Notes to the Consolidated Financial Statements

13 Investment Properties (Continued)

(c) Valuation Techniques (Continued)

The significant unobservable inputs associated with major valuation techniques are summarised in the below table.

	Capitalisation rate (Blended)	Passing rent per month
Income Capitalisation Method		
Completed properties		
– Hong Kong:		
– Retail	3.65% – 4.90% (2025: 3.65% – 4.90%)	HK\$5.8 per square foot ("psf") – HK\$142.3 psf (2025: HK\$5.8 psf – HK\$145.7 psf)
– Office	3.75% (2025: 3.75%)	HK\$27.0 psf (2025: HK\$27.5 psf)
– Car parks	3.10% – 5.00% (2025: 3.00% – 5.00%)	HK\$1,563 per space – HK\$6,657 per space (2025: HK\$1,505 per space – HK\$6,163 per space)
– Car parks related business	4.10% (2025: 4.00%)	HK\$19.6 psf – HK\$20.5 psf (2025: HK\$19.6 psf – HK\$20.5 psf)
– Chinese Mainland:		
– Retail	5.00% – 5.50% (2025: 5.00% – 5.50%)	RMB255.0 per square metre ("psm") – RMB870.1 psm (2025: RMB242.4 psm – RMB917.1 psm)
– Office	5.35% (2025: 5.20%)	RMB306.8 psm (2025: RMB317.7 psm)
– Logistics	5.65% – 5.85% (2025: 5.55% – 5.75%)	RMB16.1 psm – RMB46.6 psm (2025: RMB17.1 psm – RMB49.5 psm)
– Australia:		
– Retail	5.25% – 5.50% (2025: 5.25% – 5.50%)	A\$115.6 psm – A\$221.1 psm (2025: A\$113.1 psm – A\$218.1 psm)
– Office	6.50% (2025: 6.25%)	A\$99.7 psm (2025: A\$93.1 psm)
– Logistics	5.38% (2025: N/A)	N/A as vacant (2025: N/A)
– United Kingdom:		
– Office	10.00% (2025: 9.00%)	GBP36.7 psm (2025: GBP37.2 psm)
– Singapore:		
– Retail	4.50%* (2025: 3.80% – 4.50%)	S\$15.7 psm* (2025: S\$11.0 psm – S\$15.1 psm)

* Excluded the investment property reclassified to assets classified as held for sale as at 31 March 2026. Significant unobservable inputs for investment properties classified as held for sale as at 31 March 2026 are set out in Note 27(c)(i).

The fair value of completed property is negatively correlated to the capitalisation rate and positively correlated to the passing rent per month.

	Estimated gross development value	Estimated development costs to be incurred
Residual Method		
Property under development		
– Hong Kong:	HK\$1,011M (2025: HK\$1,440M)	HK\$72M (2025: HK\$372M)

The fair value of property under development is positively correlated to the estimated gross development value and negatively correlated to the estimated development costs to be incurred.

The investment properties are included in Level 3 (2025: Level 3) of the fair value hierarchy.

Notes to the Consolidated Financial Statements

13 Investment Properties (Continued)

(c) Valuation Techniques (Continued)

The sensitivity of the fair values of the completed properties to changes in the significant unobservable inputs is as follows:

	Fair value HK\$'M	Capitalisation rate (Blended)		Passing rent per month	
		+50 basis points HK\$'M	-50 basis points HK\$'M	+5% HK\$'M	-5% HK\$'M
Income Capitalisation Method					
Completed properties					
As at 31 March 2026	208,696	(20,291)	25,226	9,813	(9,766)
As at 31 March 2025	219,579	(22,031)	27,415	10,101	(10,083)

There were no significant inter-relationships between significant unobservable inputs that materially affect fair values.

(d) Restrictions under the REIT Code

Link REIT acquired a parcel of commercial-use land off Anderson Road for development, the completion of which was on 31 August 2022 and the development of the parcel of commercial-use land off Anderson Road was not yet completed as at 31 March 2026. In accordance with the REIT Code, Link REIT is prohibited from disposing of the property (held through a special purpose vehicle or joint venture entity) for at least two years from either the time such property is acquired or the date of the completion of the development of the property, unless the Unitholders approve the proposed disposal by way of a special resolution passed in accordance with the Trust Deed.

(e) Exchange Adjustments

The exchange gain on translation is attributable to the Group's investment properties in Chinese Mainland, Australia, Singapore and the United Kingdom, amounting to HK\$1,778 million, HK\$533 million, HK\$631 million and HK\$48 million, respectively. These amounts are included in exchange reserve and were partly offset by hedging financial instruments.

(f) Security for the Group's Loan Facilities

As at 31 March 2026, certain of the Group's investment properties in Chinese Mainland, Australia and Singapore, amounting to approximately HK\$8,867 million (2025: HK\$9,054 million), HK\$2,429 million (2025: HK\$2,289 million) and HK\$13,780 million (2025: HK\$13,654 million) respectively, were pledged to secure the Group's secured bank borrowings.

14 Interests in a Joint Venture

Details of the movements of the interests in a joint venture are as follows:

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
At 1 April	2,005	2,151
Exchange adjustments	202	(61)
Share of net profit/(loss)	187	(419)
Capital injection	17	446
Dividend received	(87)	(112)
At 31 March	2,324	2,005

Notes to the Consolidated Financial Statements

14 Interests in a Joint Venture (Continued)

Link REIT held the following joint venture as at 31 March 2026:

Name	Place of establishment and kind of legal entity/ place of operations	Principal activities	Particulars of issued share capital/ registered capital	Interest held	
				2026	2025
Australia Office Fund Investment I Trust	Australia, trust/Australia	Property holding and leasing	A\$1,180,075,547 (2025: A\$1,173,323,957)	49.9%	49.9%

The Group's interests in a joint venture amounting to HK\$2,324 million as at 31 March 2026 (2025: HK\$2,005 million) are accounted for using the equity method in the consolidated financial statements.

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Summarised income statement		
Revenue	363	386
Property operating expenses	(151)	(147)
Net property income	212	239
General and administrative expenses	(6)	(9)
Change in fair values of investment properties	249	(483)
Interest income	4	5
Finance costs	(223)	(339)
Share of profits/(losses) of joint ventures	140	(206)
Profit/(loss) before taxation and for the year	376	(793)
Summarised statement of financial position		
Investment properties	6,990	6,096
Interests in joint ventures	2,811	2,571
Cash and cash equivalents	105	215
Other assets	153	92
Total assets	10,059	8,974
Borrowings	5,243	4,786
Other liabilities	148	162
Total liabilities	5,391	4,948
Net assets	4,668	4,026
Interests in a joint venture	49.9%	49.9%
Group's share of net assets in a joint venture and carrying value	2,324	2,005

Notes to the Consolidated Financial Statements

15 Property, Plant and Equipment

	Land, building and leasehold improvements HK\$'M	Motor vehicles HK\$'M	Equipment HK\$'M	Total HK\$'M
At 1 April 2025	1,229	9	129	1,367
Exchange adjustments	4	–	1	5
Additions	7	2	30	39
Depreciation charge for the year	(45)	(2)	(43)	(90)
Disposal	(2)	(2)	(12)	(16)
Impairment	(44)	–	–	(44)
At 31 March 2026	1,149	7	105	1,261
At 31 March 2026				
Cost	1,699	12	324	2,035
Accumulated depreciation and impairment	(550)	(5)	(219)	(774)
Net book value	1,149	7	105	1,261
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)
At 31 March 2025	1,229	9	129	1,367
At 31 March 2025				
Cost	1,686	14	318	2,018
Accumulated depreciation and impairment	(457)	(5)	(189)	(651)
Net book value	1,229	9	129	1,367

Included in the land, building and leasehold improvements are the following assets leased by the Group for its own use:

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Properties leased for own use	8	17

There was no addition to the right-of-use assets during the year (2025: Nil).

Amount recognised in the consolidated income statement during the year:

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Depreciation charge	9	9

The total cash outflow for leases during the year was HK\$10 million (2025: HK\$10 million).

Notes to the Consolidated Financial Statements

16 Trade and Other Receivables

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Trade receivables	255	269
Less: provision for impairment of trade receivables	(85)	(97)
Trade receivables – net	170	172
Unbilled lease receivables	608	664
Other receivables	316	295
	1,094	1,131

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. Details of impairment assessment of trade receivables are set out in Note 27(a)(ii).

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

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
0–30 days	128	125
31–90 days	43	47
Over 90 days	84	97
	255	269

Monthly rentals are payable in advance by tenants in accordance with the leases while daily gross receipts from car parks are received from the car park operators in arrears. Included in the net trade receivables of HK\$170 million (2025: HK\$172 million) presented above were HK\$15 million (2025: HK\$15 million) of accrued car park income and HK\$33 million (2025: HK\$28 million) of accrued turnover rent, which were not yet due as at 31 March 2026.

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

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
At 1 April	97	87
Provision for impairment of trade receivables	21	21
Receivables written off during the year as uncollectible	(35)	(11)
Exchange adjustments	2	–
At 31 March	85	97

The addition 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.

Unbilled lease receivables are not impaired and 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.

Notes to the Consolidated Financial Statements

17 Cash and Cash Equivalents and Bank Deposits

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Cash and Cash Equivalents		
Cash at bank	2,140	2,175
Bank deposits with original maturity of less than three months	1,190	947
Restricted bank deposits with original maturity of less than three months	334	221
	3,664	3,343
Bank Deposits		
Bank deposits with original maturity of more than three months	20	110
Restricted bank deposits with original maturity of more than three months	121	152
	141	262

The restricted bank deposits represent rental income received from certain properties and the usage of which is restricted for settlement of property expenses, interest payments and principal repayment of the corresponding secured bank borrowings.

The carrying amounts of cash and cash equivalents and bank deposits are expected to be recovered within one year.

18 Deferred Tax Liabilities

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

Analysis of net deferred tax liabilities as follows:

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Deferred tax assets	(236)	(234)
Deferred tax liabilities	3,750	3,821
	3,514	3,587

The movements in deferred tax assets and liabilities during the year were as follows:

	Tax losses HK\$'M	Investment properties revaluation and accelerated depreciation allowance HK\$'M	Others HK\$'M	Total HK\$'M
At 1 April 2025	(234)	3,694	127	3,587
Exchange adjustments	–	17	9	26
Recognised in the consolidated income statement (Note 11)	(2)	(87)	(10)	(99)
At 31 March 2026	(236)	3,624	126	3,514
At 1 April 2024	(231)	3,958	199	3,926
Recognised in the consolidated income statement (Note 11)	(3)	(264)	(72)	(339)
At 31 March 2025	(234)	3,694	127	3,587

As at 31 March 2026, the Group has unrecognised tax losses to be carried forward against future taxable income amounting to approximately HK\$2,955 million (2025: HK\$2,722 million). These tax losses have no expiry dates except for the tax losses of HK\$387 million (2025: HK\$349 million) which will expire at various dates up to five years from the year in which they arose.

Notes to the Consolidated Financial Statements

19 Long-term Incentive Scheme Provision

The movement of long-term incentive scheme provision during the year is as follows:

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
At 1 April	142	88
Provision during the year	154	114
Write-back for units lapsed/cancelled during the year	(22)	(5)
Settlement for vested units during the year	(87)	(55)
At 31 March	187	142

On 10 July 2017, Link REIT adopted a 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 one 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 unit 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 1,766,667 units (2025: 1,378,151 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 follows:

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Within one year	115	62
After one year	72	80
	187	142

20 Other Liabilities

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Amount due to a non-controlling interest	3,063	3,081

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\$880 million (2025: HK\$880 million) is non-interest bearing, and the remaining HK\$2,183 million (2025: HK\$2,201 million) is interest bearing at an effective interest rate of 3.9% (2025: 4.2%) per annum. 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 2026, the carrying value of non-controlling interest put option obligation amounted to HK\$Nil (2025: HK\$Nil).

Notes to the Consolidated Financial Statements

21 Borrowings

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Unsecured bank borrowings	23,709	25,274
Secured bank borrowings	9,474	8,846
Medium term notes	19,846	15,539
	53,029	49,659

The carrying amounts of borrowings are expected to be settled as below:

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Due in the first year		
Unsecured bank borrowings	5,406	5,767
Secured bank borrowings	176	80
Medium term notes	6,174	2,205
	11,756	8,052
Due in the second year		
Unsecured bank borrowings	4,293	11,607
Secured bank borrowings	6,994	129
Medium term notes	999	6,045
	12,286	17,781
Due in the third year		
Unsecured bank borrowings	3,138	3,898
Secured bank borrowings	1,769	6,856
Medium term notes	—	999
	4,907	11,753
Due in the fourth year		
Unsecured bank borrowings	6,718	2,017
Secured bank borrowings	139	1,252
Medium term notes	739	—
	7,596	3,269
Due in the fifth year		
Unsecured bank borrowings	4,154	1,985
Secured bank borrowings	139	115
Medium term notes	—	738
	4,293	2,838
Due beyond the fifth year		
Secured bank borrowings	257	414
Medium term notes	11,934	5,552
	12,191	5,966
	53,029	49,659

Notes:

- (i) After taking into account the cross currency swap contracts, as at 31 March 2026, except for borrowings of HK\$25,155 million (2025: HK\$28,567 million), HK\$7,276 million (2025: HK\$6,258 million), HK\$ Nil (2025: HK\$1,904 million), HK\$13,442 million (2025: HK\$12,930 million) and HK\$42 million (2025: HK\$Nil) which are denominated in Renminbi, Australian Dollars, British Pound Sterling, Singapore Dollars and United States Dollars respectively, all the other borrowings are denominated in Hong Kong Dollars.
- (ii) After taking into account the cross currency swap contracts and interest rate swap contracts, as at 31 March 2026, the Group has fixed rate borrowings of HK\$30,484 million (2025: HK\$33,146 million) and floating rate borrowings of HK\$22,545 million (2025: HK\$16,513 million), the effective interest rate of the borrowings which are denominated in Hong Kong Dollars was 3.64% (2025: 4.01%) and that of the borrowings which are denominated in Renminbi, Australian Dollars, British Pound Sterling, Singapore Dollars and United States Dollars was 2.45% (2025: 2.73%), 5.33% (2025: 5.34%), N/A (2025: 1.52%), 3.25% (2025: 3.88%) and 5.31% (2025: N/A) respectively.

Notes to the Consolidated Financial Statements

22 Convertible Bonds

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 of the bonds on 12 December 2025. There was no bond redemption requested by bondholders on 12 December 2025.

The convertible bonds are unsecured. As at 31 March 2026, the effective interest rate of the convertible bonds was 5.77% (2025: 5.77%).

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Liability component		
At 1 April	3,211	3,969
Finance costs (Note 8)	184	184
Interest expenses paid	(148)	(155)
Redemption	—	(787)
At 31 March	3,247	3,211
Derivative component		
At 1 April	38	67
Change in fair value (Note 8)	(23)	(29)
At 31 March	15	38
	3,262	3,249

Notes to the Consolidated Financial Statements

23 Derivative Financial Instruments

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Derivative assets		
Designated as cash flow hedge		
– cross currency swap contracts	–	78
– interest rate swap contracts	107	108
Designated as fair value hedge		
– cross currency swap contracts	7	–
Designated as net investment hedge		
– cross currency swap contracts	11	289
– forward foreign exchange contracts	38	2
Not designated as hedging instruments		
– forward foreign exchange contracts	1	–
	164	477
Derivative liabilities		
Designated as cash flow hedge		
– interest rate swap contracts	(282)	(297)
Designated as fair value hedge		
– cross currency swap contracts	(425)	(500)
– interest rate swap contracts	–	(6)
Designated as net investment hedge		
– cross currency swap contracts	(1,092)	(39)
– forward foreign exchange contracts	(15)	–
	(1,814)	(842)
Net derivative liabilities	(1,650)	(365)

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 unobservable inputs. 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 (2025: Level 2) of the fair value hierarchy.

The carrying amounts of net derivative liabilities are expected to be settled as below:

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Within one year	(522)	288
After one year	(1,128)	(653)
	(1,650)	(365)

Notes to the Consolidated Financial Statements

23 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 2026, the derivative financial instruments qualifying as cash flow hedges have, in effect, provided the Group with an average fixed interest rate period of 2.19 years on HK\$20,121 million borrowings (2025: 2.56 years on HK\$23,447 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 2026 were HK\$20,121 million (2025: HK\$23,447 million) and 3.17% (2025: 2.95%) 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\$64 million (2025: HK\$492 million) had been debited to the cash flow hedging reserve during the year as further set out in Note 26, and the amount accumulated in the cash flow hedging reserve will be reclassified to the consolidated income statement when the hedged expected future cash flows affect profit or loss.

As at 31 March 2026, the derivative financial instruments qualifying as fair value hedges have, in effect, converted part of the non-Hong Kong Dollar denominated fixed rate borrowings into Hong Kong Dollars fixed rate and floating rate borrowings; and converted part of the Hong Kong Dollar denominated fixed rate borrowings into floating rate borrowings. The notional amounts of the outstanding derivative financial instruments qualifying as fair value hedges as at 31 March 2026 were HK\$13,233 million (2025: HK\$8,956 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 2026, the notional amounts of the outstanding derivative financial instruments qualifying as net investment hedges were HK\$26,823 million (2025: HK\$31,236 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\$1,588 million (2025: HK\$104 million credited) had been debited to the exchange reserve during the year.

As at 31 March 2026, the Group has outstanding derivative financial instruments that are not designated for hedge accounting and the notional amounts were HK\$1,179 million (2025: HK\$1,064 million). Certain forward foreign exchange contracts were entered into 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 26 relates to the following hedging instruments:

	Hedging instruments designated as cash flow hedge HK\$'M	Cash flow hedging reserve HK\$'M
At 1 April 2025	(111)	(111)
Loss on hedging instrument recognised in other comprehensive income	(237)	(237)
Reclassified from other comprehensive income to consolidated income statement	173	173
At 31 March 2026	(175)	(175)
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)
At 31 March 2025	(111)	(111)

Notes to the Consolidated Financial Statements

24 Trade Payables, Receipts in Advance and Accruals

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Trade payables	136	106
Receipts in advance	569	548
Accrued capital expenditure	559	639
Lease liabilities	9	19
Other accruals	1,169	1,245
	2,442	2,557

The carrying amounts of these payables approximate their fair values and are expected to be settled as follows:

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Within one year	2,438	2,547
After one year	4	10
	2,442	2,557

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

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
0–30 days	115	82
31–90 days	6	11
Over 90 days	15	13
	136	106

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 recognises 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\$548 million (2025: HK\$502 million) were fully recognised as revenue in the consolidated income statement during the year.

Notes to the Consolidated Financial Statements

25 Units in Issue

	Number of units in issue (excluding treasury units)	Number of treasury units	Total number of units in issue
At 1 April 2025	2,582,396,465	17,336,700	2,599,733,165
Units issued under distribution reinvestment scheme	16,542,558	–	16,542,558
At 31 March 2026	2,598,939,023	17,336,700	2,616,275,723
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
At 31 March 2025	2,582,396,465	17,336,700	2,599,733,165

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 at an aggregate price of HK\$574 million. 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 2026, the Manager issued and allotted 16,542,558 units in total pursuant to the distribution reinvestment scheme in respect of the interim distribution for the six months ended 30 September 2025 and the final distribution for the financial year ended 31 March 2025 (2025: 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).

Closing price of the units as at 31 March 2026 was HK\$36.02 (2025: HK\$36.40) per unit. Based on 2,598,939,023 units in issue (excluding treasury units) as at 31 March 2026 (2025: 2,582,396,465 units), market capitalisation was HK\$93,614 million (2025: HK\$93,999 million).

Notes to the Consolidated Financial Statements

26 Unitholders' Equity

	Cash flow hedging reserve HK\$'M	Exchange reserve HK\$'M	Earnings retained for reserve adjustments HK\$'M	Total HK\$'M
At 1 April 2025	(111)	(2,936)	3,047	—
Cash flow hedges:				
– Effective portion of cash flow hedges	(237)	—	—	(237)
– Amount transferred to the consolidated income statement (Note (i))	173	—	—	173
	(64)	—	—	(64)
Foreign currency translations:				
– Exchange gain on translation of financial statements	—	2,310	—	2,310
– Effective portion of net investment hedges	—	(2,003)	—	(2,003)
	—	307	—	307
Net assets attributable to Unitholders:				
– Amount arising from reserve movements (Note (ii))	—	—	(243)	(243)
At 31 March 2026	(175)	(2,629)	2,804	—
At 1 April 2024	381	(2,860)	2,479	—
Cash flow hedges:				
– Effective portion of cash flow hedges	(223)	—	—	(223)
– Amount transferred to the consolidated income statement (Note (i))	(269)	—	—	(269)
	(492)	—	—	(492)
Foreign currency translations:				
– Exchange loss on translation of financial statements	—	(342)	—	(342)
– Effective portion of net investment hedges	—	266	—	266
	—	(76)	—	(76)
Net assets attributable to Unitholders:				
– Amount arising from reserve movements (Note (ii))	—	—	568	568
At 31 March 2025	(111)	(2,936)	3,047	—

Notes:

- (i) Amounts transferred to the consolidated income statement in respect of cash flow hedges were included in "Finance costs" (Note 8).
- (ii) The amount represented earnings retained for the year to offset the reserve movements.
- (iii) The tax impact on the other comprehensive income is insignificant.

27 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 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 fixed-to-floating cross currency swap contracts which have the economic effect of converting borrowings from fixed rates to floating rates.

As at 31 March 2026, 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\$170 million (2025: HK\$126 million) lower/higher, mainly as a result of higher/lower interest expense on floating rate borrowings. As at 31 March 2026, if interest rates had been 100 basis points higher/lower, the hedging reserve would have been HK\$410 million/HK\$425 million (2025: HK\$523 million/HK\$553 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 Chinese Mainland, Australia, the United Kingdom and Singapore, whose net assets are exposed to foreign currency translation risk. This gave rise to an aggregated unrealised gain of approximately HK\$2,310 million (2025: loss of HK\$342 million) on translation of these operations' net assets to Hong Kong Dollars, being Link REIT's functional and presentation currency, which is reflected as a movement in reserves under the heading of exchange reserve.

The Group finances certain investments in Chinese Mainland, 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 Chinese Mainland, Australia and the United Kingdom attributable to changes in the HK\$/RMB, HK\$/A\$ and HK\$/GBP spot rates, respectively.

The hedges were determined to be 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

27 Financial Risk Management (Continued)

(a) Financial Risk Factors (Continued)

(i) Market Risk (Continued)

(B) Currency Risk (Continued)

The carrying amount of the bank borrowings designated as hedging instruments as at 31 March 2026 was HK\$4,563 million (2025: HK\$4,657 million). The notional amounts of the outstanding cross currency swap contracts and forward foreign exchange contracts designated as hedging instruments as at 31 March 2026 were HK\$24,188 million (2025: HK\$30,942 million) and HK\$2,635 million (2025: HK\$294 million), respectively. Any gain or loss on the hedging instruments is recognised in other comprehensive income and accumulated in reserves. A net amount of HK\$2,003 million (2025: HK\$266 million credited) had been debited to the exchange reserve during the year, as further set out in Note 26.

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 will impact cash flows arising from variable rate financial instruments.

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

	2026		2025	
	Cross currency swap contracts HK\$'M	Interest rate swap contracts HK\$'M	Cross currency swap contracts HK\$'M	Interest rate swap contracts HK\$'M
Carrying amount – assets	–	107	78	108
Carrying amount – liabilities	–	(282)	–	(297)
Notional amount	238	19,883	3,992	19,455
Maturity date	April 2026	June 2027 – March 2030	August 2025 – April 2026	July 2025 – March 2030
Hedge ratio	1:1	1:1	1:1	1:1
Change in fair value of hedging instruments used to determine hedge effectiveness	(2)	(198)	(3)	(220)
Change in value of hedged item used to determine hedge effectiveness	2	198	3	220
Weighted average hedged rate for the year	2.48%	3.17%	1.60%	3.22%
Hedge ineffectiveness recognised in profit or loss during the year	minimal	minimal	minimal	minimal

Notes to the Consolidated Financial Statements

27 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, fixed-to-fixed cross currency swap contracts as hedging instruments for the risk that values of financial liabilities will fluctuate because of changes in 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 details and effects of the cross currency swap contracts and interest rate swap contracts on the Group's financial position and performance are as follows:

	2026	2025	
	Cross currency swap contracts (Note) HK\$'M	Cross currency swap contracts (Note) HK\$'M	Interest rate swap contracts HK\$'M
Carrying amount – assets	7	–	–
Carrying amount – liabilities	(425)	(500)	(6)
Notional amount	13,233	8,556	400
Maturity date	July 2026 – February 2036	July 2026 – January 2032	February 2026
Hedge ratio	1:1	1:1	1:1
Change in fair value of hedging instruments since beginning of the year	198	181	11
Weighted average hedged rate for the year	HK\$7.79:US\$1	HK\$7.78:US\$1	5.62%
Hedge ineffectiveness recognised in profit or loss during the year	(57)	45	minimal

Note: Among the cross currency swap contracts, contracts with notional amounts of HK\$3,776 million (2025: HK\$3,776 million) are fixed-to-fixed cross currency swap with net carrying amount (liabilities) of HK\$169 million (2025: HK\$139 million), and the rest are fixed-to-floating cross currency swaps.

The impact of the hedged item on the consolidated statement of financial position is as follows:

	2026	2025	
	Cross currency swap contracts HK\$'M	Cross currency swap contracts HK\$'M	Interest rate swap contracts HK\$'M
Borrowings – Medium term notes (Note 21)	13,233	8,556	400
Accumulated fair value adjustments	(135)	(384)	(6)
Change in value of hedged item used to determine hedge effectiveness	(255)	(136)	(11)

Notes to the Consolidated Financial Statements

27 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 hedging the foreign currency translation risk of the net investments in Chinese Mainland, Australia and the United Kingdom attributable to changes in the HK\$/RMB, HK\$/A\$ and HK\$/GBP spot rates, respectively.

The details and 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:

	2026			2025		
	Bank borrowings HK\$'M	Cross currency swap contracts HK\$'M	Forward foreign exchange contracts HK\$'M	Bank borrowings HK\$'M	Cross currency swap contracts HK\$'M	Forward foreign exchange contracts HK\$'M
Carrying amount – assets	–	11	38	–	289	2
Carrying amount – liabilities	(4,563)	(1,002)	(15)	(4,657)	(39)	–
Notional amount	N/A	24,188	2,635	N/A	30,942	294
Maturity date	April 2027 – March 2029	April 2026 – July 2029	June 2026 – June 2028	August 2025 – March 2029	April 2025 – July 2029	June 2025
Hedge ratio	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1
Change in fair value of hedging instruments used to determine hedge effectiveness	(415)	(1,598)	10	162	118	(14)
Change in value of hedged item used to determine hedge effectiveness	415	1,598	(10)	(162)	(118)	14
Weighted average hedged rate for the year	HK\$5.40:A\$1	HK\$1.00:RMB1	A\$1:USD0.65 HK\$5.34:A\$1 HK\$10.44:GBP1	HK\$1.11:RMB1 HK\$5.40:A\$1 HK\$10.27:GBP1	HK\$1.09:RMB1 HK\$10.04:GBP1	HK\$4.91:A\$1
Hedge ineffectiveness recognised in profit or loss during the year	minimal	minimal	minimal	minimal	minimal	minimal

27 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 2026, 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-month expected credit losses.

In respect of credit exposures to tenants, which include 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, and a default on a financial asset occurs when the counterparty fails to make contractual payments within 90 days when they are 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. As at 31 March 2026, provision for impairment of HK\$85 million (2025: HK\$97 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

27 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\$3,350 million (2025: HK\$3,232 million) as at 31 March 2026. In addition to the cash resources, the Group has total available borrowing facilities amounting to HK\$65,104 million (2025: HK\$58,652 million), of which HK\$56,684 million (2025: HK\$53,507 million) was drawn as at 31 March 2026. The undrawn committed facilities, in the form of bank loans, totalled HK\$8,420 million (2025: HK\$5,145 million) as at 31 March 2026.

The table below analyses the Group's financial liabilities into relevant maturity groupings based on the remaining period from the reporting date to the contractual maturity dates. The amounts disclosed in the table are the expected contractual undiscounted cash flows which comprise both interest and principal cash flows.

	Less than 1 year HK\$'M	Between 1 and 2 years HK\$'M	Between 2 and 5 years HK\$'M	Over 5 years HK\$'M
At 31 March 2026				
Trade payables and accruals	1,869	4	–	–
Derivative financial instruments (net settled)	635	441	239	701
Security deposits	867	530	741	78
Convertible bonds	149	3,412	–	–
Borrowings	13,382	13,542	19,075	13,748
Amount due to a non-controlling interest	3,063	–	–	–
Unitholders' funds	–	–	–	150,096
At 31 March 2025				
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

* The convertible bond holders had the right to require Link REIT to redeem all or some of these bonds on 12 December 2025. These cash flows were disclosed based on the contractual maturity date of the bonds and considered the redemption right of the bondholders would not be exercised.

Notes to the Consolidated Financial Statements

27 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 2026 and 2025, 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% (2025: 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.

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Total borrowings	56,291	52,908
Total asset value	219,781	229,177
Gearing ratio	25.6%	23.1%

(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: Fair value measured using Level 2 inputs, i.e. observable inputs which fail to meet Level 1, and not using significant unobservable inputs. Unobservable inputs are inputs for which market data are not available.

Level 3: Fair value measured using significant unobservable inputs.

	Level 1 HK\$'M	Level 2 HK\$'M	Level 3 HK\$'M	Total HK\$'M
At 31 March 2026				
Assets				
Investment properties	–	–	209,556	209,556
Derivative financial instruments	–	164	–	164
Investment properties classified as held for sale*	–	–	1,294	1,294
Total assets	–	164	210,850	211,014
Liabilities				
Derivative financial instruments	–	(1,814)	–	(1,814)
Total liabilities	–	(1,814)	–	(1,814)

* The significant unobservable inputs for the valuation include capitalisation rate of 4.10% and passing rent per month of S\$11.3 psfm. As at 31 March 2026, these investment properties were pledged to secure the Group's secured bank borrowings.

Notes to the Consolidated Financial Statements

27 Financial Risk Management (Continued)

(c) Fair Value Estimation (Continued)

(i) Fair Value Hierarchy (Continued)

	Level 1 HK\$'M	Level 2 HK\$'M	Level 3 HK\$'M	Total HK\$'M
At 31 March 2025				
Assets				
Investment properties	–	–	220,413	220,413
Derivative financial instruments	–	477	–	477
Total assets	–	477	220,413	220,890
Liabilities				
Derivative financial instruments	–	(842)	–	(842)
Total liabilities	–	(842)	–	(842)

There were no transfers between these three levels during the year (2025: 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. The carrying values were not materially different from their fair values as at 31 March 2026 and 2025.

Notes to the Consolidated Financial Statements

28 Note to the Consolidated Statement of Cash Flows

(a) Net Cash Generated from Operating Activities

	Note	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Loss before taxation and transactions with Unitholders		(6,844)	(8,867)
Long-term incentive scheme awards		132	109
Depreciation charge	15	90	86
Loss on disposal of property, plant and equipment	15	16	2
Interest income		(65)	(224)
Finance costs	8	1,962	2,096
Share of net (profit)/loss of a joint venture	14	(187)	419
Exchange difference		(22)	20
Change in fair values of investment properties	13(a)	14,491	16,280
Impairment of property, plant and equipment	15	44	—
Decrease/(increase) in trade and other receivables, deposits and prepayments		35	(15)
(Decrease)/increase in trade payables, receipts in advance and accruals		(27)	73
Decrease in security deposits		(34)	(32)
Long-term incentive scheme settled	19	(87)	(55)
Income tax paid		(1,043)	(879)
Net cash generated from operating activities		8,461	9,013

(b) Major Non-cash Transactions

During the year, distributions amounting to HK\$612 million (2025: HK\$1,513 million) were paid to Unitholders in the form of additional units under the distribution reinvestment scheme.

Notes to the Consolidated Financial Statements

28 Note to the Consolidated Statement of Cash Flows (Continued)

(c) Reconciliation of Liabilities Arising from Financing Activities

	Borrowings HK\$'M	Convertible bonds HK\$'M	Accruals HK\$'M	Derivative financial instruments HK\$'M	Other liabilities HK\$'M	Total HK\$'M
As at 1 April 2025	49,659	3,249	147	365	3,081	56,501
Changes from financing cash flows						
Proceeds from borrowings, net of transaction costs	26,792	—	—	—	—	26,792
Repayments of borrowings	(25,049)	—	—	—	—	(25,049)
Interest expenses paid	—	(148)	(1,578)	—	(86)	(1,812)
Settlement of derivative financial instruments	—	—	—	(220)	—	(220)
Payments of lease liabilities	—	—	(10)	—	—	(10)
Total changes from financing activities	1,743	(148)	(1,588)	(220)	(86)	(299)
Non-cash changes						
Changes in fair values	255	(23)	—	1,505	—	1,737
Interest expenses and other borrowing costs	78	184	1,604	—	68	1,934
Exchange adjustments and others	1,294	—	—	—	—	1,294
Total non-cash changes	1,627	161	1,604	1,505	68	4,965
As at 31 March 2026	53,029	3,262	163	1,650	3,063	61,167
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
As at 31 March 2025	49,659	3,249	147	365	3,081	56,501

Notes to the Consolidated Financial Statements

29 Capital Commitments

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Contracted but not provided for at the end of the year:		
Capital expenditure on investment properties	614	1,018
Share of capital commitments of a joint venture at the end of the year:		
Contracted but not provided for	4	17

30 Connected Party Transactions and Significant Related Party Transactions and Balances

Information required to be disclosed concerning related party transactions is set out in this note unless disclosed elsewhere in these consolidated financial statements.

(a) Nature of Relationship with Connected/Related Parties

The table set forth below summarises the names of the connected/related parties, as defined in the REIT Code/HKAS 24 (Revised) "Related Party Disclosures", and the nature of their relationship with the Group as at 31 March 2026:

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

* "Associate" has the meaning ascribed to it under the REIT Code and is considered a connected party.

(b) Significant Transactions with Connected/Related Parties

The following significant transactions recognised under HKFRSs were carried out with connected/related parties:

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Trustee's fee paid and payable to the Trustee (Note (ii))	(18)	(19)
Transactions with the HSBC Group (Notes (iii) 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	(101)	(75)
Net gain from the HSBC Group on derivative financial instruments	42	80
Rental income from the HSBC Group on leasing of retail units	37	36
Interest income from the HSBC Group on bank deposits	21	30
Architectural/renovation consultancy services fees paid and payable to Aedas Limited (Notes (iii) and (v))	—	(3)

Notes:

- 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.
- 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 (2025: 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.
- The transactions were entered at arm's length on normal commercial terms and in compliance with Link REIT's procurement policy.
- HSBC Group and the Trustee are members of the same group and HSBC Group is considered a related party of the Group.
- 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 ended 31 March 2025 were HK\$8 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

30 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:

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Trustee's fee payable to the Trustee	(2)	(2)
Borrowings with the HSBC Group	(3,855)	(2,049)
Consultancy services fees payable to the HSBC Group	–	(8)
Net interest receivable from the HSBC Group	26	30
Security deposits from the HSBC Group	(3)	(3)
Derivative financial instruments with the HSBC Group	(231)	69
Deposits placed with the HSBC Group	2,095	2,029

(d) Key Management Compensation

As at 31 March 2026, key management comprised two Executive Directors, nine Non-Executive Directors and six senior management staff (2025: 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 32, 34 and 35. 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 recognised under HKFRS Accounting Standards for the year, including those who ceased to be key management as at the reporting date, are as follows:

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Fees	12	11
Basic salaries, allowances and other benefits	124	185
Long-term incentive scheme awards	108	84
	244	280

Notes to the Consolidated Financial Statements

30 Connected Party Transactions and Significant Related Party Transactions and Balances

(Continued)

(d) Key Management Compensation (Continued)

The amounts reflected in the emolument bands below are those in the financial statements under HKFRS Accounting Standards in the year 2025/2026, 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 2025/2026, attributable to the Executive Directors and senior management.

Emolument bands (Note (i))	2026 Number of Individuals	2025 Number of Individuals
HK\$Nil – HK\$1,000,000	2	–
HK\$1,000,001 – HK\$3,000,000	1	–
HK\$3,000,001 – HK\$5,000,000	2	2
HK\$5,000,001 – HK\$7,000,000	7	4
HK\$7,000,001 – HK\$9,000,000	1	3
HK\$9,000,001 – HK\$11,000,000	1	2
HK\$11,000,001 – HK\$13,000,000	–	2
HK\$14,500,001 – HK\$15,000,000	1 ^(a)	–
HK\$15,500,001 – HK\$16,000,000	1	–
HK\$16,000,001 – HK\$16,500,000	–	1
HK\$18,500,001 – HK\$19,000,000	1	–
HK\$19,000,001 – HK\$19,500,000	1 ^(a)	–
HK\$19,500,001 – HK\$20,000,000	–	2
HK\$27,500,001 – HK\$28,000,000	–	1 ^(a)
HK\$75,000,001 – HK\$75,500,000	–	1 ^(a)
HK\$88,500,001 – HK\$89,000,000	1 ^(b)	–
Total number of Executive Directors and senior management (Note (iii))	19	18

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 recognised for the Executive Directors, Mr NG Kok Siang^(*), Mr John Russell SAUNDERS^(*) and Mr George Kwok Lung HONGCHOY^(*). Details are set out in the "Remuneration Awarded to Executive Directors" section on page 32. The respective emoluments include the portion of the long-term incentive scheme recognised for the year, the details of which are set out in the "Long-term Incentive Scheme" section on pages 87 to 91. Emoluments recognised in the year 2025/2026 for Mr George Kwok Lung HONGCHOY also include remuneration payable and long-term incentive awards to be settled after the year 2025/2026.
- (iii) Included 11 (2025: one) executive director and senior management staff/member ceased to serve as key management of the Group.

The five highest paid individuals for the year include three (2025: two) directors whose emoluments are reflected in the above emolument bands. The emoluments paid and recognised to the remaining two (2025: three) individuals during the year are as follows:

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Basic salaries, other allowances and benefits in kind	13	14
Discretionary bonus	11	28
Long-term incentive scheme awards	10	14
	34	56

Notes to the Consolidated Financial Statements

31 Future Minimum Rental Receivables

As at 31 March 2026, the analysis of the Group's aggregate future minimum rental income receivables under non-cancellable operating leases is as follows:

	2026 HK\$'M	2025 HK\$'M
Within one year	7,548	7,893
Between one and two years	4,894	5,043
Between two and three years	2,620	2,655
Between three and four years	1,274	1,419
Between four and five years	642	757
Beyond five years	1,140	647
	18,118	18,414

Most of the operating leases are on fixed terms for three years (2025: three years).

32 Principal Subsidiaries

Link REIT held the following principal subsidiaries as at 31 March 2026:

Name	Place of establishment and kind of legal entity/place of operations	Principal activities	Particulars of issued share capital/registered capital	Interest held	
				2026	2025
			Manager and its subsidiaries		
*Link Asset Management Limited	Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong	Investment management	HK\$52,000,000	100%	100%
Link Asset Management (Australia) Pty Ltd	Australia, limited liability company/ Australia	Corporate management service and investment management	A\$450,001	100%	100%
Link Asset Management (Redwood) Private Limited	Singapore, limited liability company/ Singapore	Asset management	US\$1	100%	100%
Link Asset Management (Singapore) Private Limited	Singapore, limited liability company/ Singapore	Investment management	US\$3,533,570	100%	100%
Link Property Management Services Limited	Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong	Property management	HK\$1,000,000	100%	100%
Link IP Limited	Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong	Trademark holding	HK\$1	100%	100%
Link Property Management (Redwood) Private Limited	Singapore, limited liability company/ 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	Real estate investment support	JPY100,000	100%	100%

Notes to the Consolidated Financial Statements

32 Principal Subsidiaries (Continued)

Name	Place of establishment and kind of legal entity/place of operations	Principal activities	Particulars of issued share capital/registered capital	Interest held	
				2026	2025
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 Private Limited (formerly known as A Leader Developments Limited)	*Singapore, limited liability company/ Singapore	Property holding and leasing	S\$94,696	100%	100%
Afford Limited	Hong Kong, limited liability company/ Hong Kong	Investment holding	HK\$160,539,360	100%	100%
Alpertor 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%
北京亞康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\$162,300,000	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	*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%
常熟格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

32 Principal Subsidiaries (Continued)

Name	Place of establishment and kind of legal entity/place of operations	Principal activities	Particulars of issued share capital/registered capital	Interest held	
				2026	2025
Link REIT portfolio (Continued)					
Diamond Run Private Limited (formerly known as Diamond Run Limited)	[*] Singapore, limited liability company/ Singapore	Investment holding	S\$22,537,239	100%	100%
Diamond Stream Developments Private Limited (formerly known as Diamond Stream Developments Limited)	[*] Singapore, limited liability company/ Singapore	Property holding and leasing	S\$1,893,887	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 Private Limited (formerly known as Eagle Castle Ventures Limited)	[^] Singapore, limited liability company/ Singapore	Property holding and leasing	S\$662,861	100%	100%
益邁美置業(北京)有限公司 (formerly known as 益邁美置業(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%
廣州泰禧匯房地產有限公司	People's Republic of China, limited liability company/People's Republic of China	Property holding and leasing	RMB600,000,000	100%	100%
廣州弦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

32 Principal Subsidiaries (Continued)

Name	Place of establishment and kind of legal entity/place of operations	Principal activities	Particulars of issued share capital/registered capital	Interest held	
				2026	2025
Link REIT portfolio (Continued)					
嘉興大恩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	RMB199,250,000	100%	100%
Link Australia Holdings Trust	Australia, trust/Australia	Investment holding	A\$1,484,637,174	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 Private Limited (formerly known as Magical Leap Limited)	Singapore, limited liability company/ Singapore	Property holding and leasing	S\$18,938,857	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

32 Principal Subsidiaries (Continued)

Name	Place of establishment and kind of legal entity/place of operations	Principal activities	Particulars of issued share capital/registered capital	Interest held	
				2026	2025
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%
上海萃寶企業管理有限公司	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) 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%
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	* 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

* Subsidiaries re-domiciled from the British Virgin Islands to Singapore with effect from 6 March 2026

The Manager considers that the non-controlling interests in respect of non-wholly owned subsidiaries are not individually material to the Group.

The Manager is of the opinion that a complete list of the particulars of all subsidiaries will be of excessive length and therefore, the above list contains only the particulars of the subsidiaries which principally affect the results or assets and liabilities of the Group.

Notes to the Consolidated Financial Statements

33 Qualified Minority-owned Properties

Link REIT held the following qualified minority-owned properties (as defined in the REIT Code) as at 31 March 2026:

Property	Place of operation	Usage	Type of joint arrangement	Dividend received during the year	Interest held	
					2026	2025
Queen Victoria Building	Sydney, Australia	Retail property for rental income	Joint operation (Note)	A\$12 million	50%	50%
The Galleries	Sydney, Australia	Retail property for rental income	Joint operation (Note)	A\$10 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 tenants 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.

34 Assets and Liabilities Classified as Held For Sale

On 8 April 2026, Link REIT, through a wholly-owned subsidiary, entered into sale and purchase agreements to dispose of the entire issued share capital of its wholly-owned subsidiaries ("Disposal Group") owning the Swing By @ Thomson Plaza, located at 301 Upper Thomson Road, Singapore, at a consideration of S\$250 million (equivalent to HK\$1,518 million) (which represents the aggregated agreed property value of Swing By @ Thomson Plaza) as adjusted by the net asset value of the Disposal Group.

As at 31 March 2026, the sale of the Disposal Group was considered highly probable and it was reclassified as held for sale. At 31 March 2026, the Disposal Group comprises mainly an investment property which was valued at HK\$1,294 million and cash and cash equivalents of HK\$45 million. The Manager considered the remaining assets of HK\$5 million and liabilities associated with assets classified as held for sale of HK\$34 million to be insignificant. The transaction is expected to be completed in the first half of the financial year ending 31 March 2027.

35 Approval of the Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements were authorised for issue by the Board of Directors of the Manager and the Trustee on 28 May 2026.

(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】

2026年3月31日現在

	百万香港ドル	百万円
I. 資産総額	219,781	4,479,137
II. 負債総額	69,685（注）	1,420,180
III. 純資産総額（I－II）	150,096	3,058,956
IV. 発行済数量		2,598,939,023口
V. 1単位当たり純資産額（III／IV）	57.75香港ドル	1,177円

（注） 2026年3月31日現在の非支配持分である（386）百万香港ドル（（7,867）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（注）。

仲介手数料

香港証券取引所の本受益証券の仲介手数料はブローカーとその顧客との間で自由に交渉することが可能である。

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

① 資本金の額

52,000,000香港ドル（1,060百万円）

② 本管理会社が発行可能な株式数の上限

本管理会社は、受託者の承認に従い、いかなる数の株式も発行することができる。

③ 発行済株式数

52,000,000株

④ 最近5年間における資本の額の増減

日付	資本金額
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KPMG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、2026年9月1日現在の株式会社三井住友銀行の対顧客電信直物売買相場の仲値である1香港ドル=20.38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

2026年3月31日に終了した事業年度

	注記	3月31日に終了した事業年度			
		2026年		2025年	
		香港ドル	円	香港ドル	円
受取管理報酬	6	773,855,797	15,771,181,143	848,806,988	17,298,686,415
分配収入		91,140,500	1,857,443,390	—	—
一般管理費	7	(832,307,295)	(16,962,422,672)	(848,806,988)	(17,298,686,415)
受取利息		9,330,011	190,145,624	14,531,698	296,156,005
税引前利益		42,019,013	856,347,485	14,531,698	296,156,005
税金	9	—	—	—	—
当期利益		42,019,013	856,347,485	14,531,698	296,156,005

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

2026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			
	2026年		2025年	
	香港ドル	円	香港ドル	円
当期利益	42,019,013	856,347,485	14,531,698	296,156,005
その他の包括利益	—	—	—	—
当期の包括利益合計	42,019,013	856,347,485	14,531,698	296,156,005

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

2026年3月31日現在

		3月31日現在			
		2026年		2025年	
	注記	香港ドル	円	香港ドル	円
資産及び負債					
資産					
子会社に対する投資	10	14,388,013	293,227,705	14,388,001	293,227,460
有形固定資産	11	965,383	19,674,506	—	—
未収金、預け金及び前払金		12,722,697	259,288,565	7,564,390	154,162,268
兄弟会社に対する債権	12	28,121,386	573,113,847	14,693,295	299,449,352
子会社に対する債権	12	10,163,990	207,142,116	1,512,108	30,816,761
リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラストに対する債権	12	2,883,670	58,769,195	657,335	13,396,487
現金及び現金同等物	13	431,674,160	8,797,519,381	456,627,541	9,306,069,286
資産合計		500,919,299	10,208,735,314	495,442,670	10,097,121,615
負債					
長期インセンティブ・スキーム引当金	14	173,743,589	3,540,894,344	123,171,390	2,510,232,928
未払費用及びその他の未払金	15	173,190,170	3,529,615,665	272,238,666	5,548,224,013
子会社に対する債務	12	11,933,919	243,213,269	6	122
負債合計		358,867,678	7,313,723,278	395,410,062	8,058,457,064
純資産		142,051,621	2,895,012,036	100,032,608	2,038,664,551
資本					
資本金	16	52,000,000	1,059,760,000	52,000,000	1,059,760,000
利益剰余金		90,051,621	1,835,252,036	48,032,608	978,904,551
メンバーの資本		142,051,621	2,895,012,036	100,032,608	2,038,664,551

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、2026年5月28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)	(署名)
ン・コック・ション	ジョン・ラッセル・ソーンダース
取締役	取締役

持分変動計算書
2026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
2025年4月1日現在	52,000,000	1,059,760,000	48,032,608	978,904,551	100,032,608	2,038,664,551
当期の包括利益合計	—	—	42,019,013	856,347,485	42,019,013	856,347,485
2026年3月31日現在	52,000,000	1,059,760,000	90,051,621	1,835,252,036	142,051,621	2,895,012,036
2024年4月1日現在	52,000,000	1,059,760,000	33,500,910	682,748,546	85,500,910	1,742,508,546
当期の包括利益合計	—	—	14,531,698	296,156,005	14,531,698	296,156,005
2025年3月31日現在	52,000,000	1,059,760,000	48,032,608	978,904,551	100,032,608	2,038,664,551

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

2026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			
		2026年		2025年	
	注記	香港ドル	円	香港ドル	円
事業活動					
事業活動（に使用した）／により生じた正味現金	17	(124,584,025)	(2,539,022,430)	40,733,608	830,150,931
投資活動					
分配収入		91,140,500	1,857,443,390	—	—
利息受取額		9,455,539	192,703,885	14,776,767	301,150,511
有形固定資産の取得による支出		(965,383)	(19,674,506)	—	—
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	6,114,000,000
子会社に対する投資		(12)	(245)	(5,385,000)	(109,746,300)
投資活動により生じた正味現金		99,630,644	2,030,472,525	309,391,767	6,305,404,211
財務活動					
承認済劣後借入金の返済		—	—	(10,000,000)	(203,800,000)
財務活動に使用した現金		—	—	(10,000,000)	(203,800,000)
現金及び現金同等物の純（減少）／増加		(24,953,381)	(508,549,905)	340,125,375	6,931,755,143
4月1日現在の現金及び現金同等物の残高		456,627,541	9,306,069,286	116,502,166	2,374,314,143
3月31日現在の現金及び現金同等物の残高	13	431,674,160	8,797,519,381	456,627,541	9,306,069,286

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 企業情報

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 作成基準

(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

2026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すべての修正を適用した。

HKAS第21号及びHKFRS第1号の修正

交換可能性の欠如

これらの修正の適用は、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、修正及び解釈指針の修正は、公表済であるが発効前のものであり、本財務書類には早期適用されていない。これらは2026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。

HKFRS第9号及びHKFRS第7号の修正

金融商品の分類及び測定⁽¹⁾

HKFRS第1号、HKFRS第7号、HKFRS第9号、
HKFRS第10号及びHKAS第7号

HKFRS会計基準の年次改善—第11集⁽¹⁾

HKFRS第9号及びHKFRS第7号の修正

自然依存電力を参照する契約⁽¹⁾

HKFRS第18号

財務書類における表示及び開示⁽²⁾

HKFRS第19号

公的説明責任のない子会社：開示⁽²⁾

香港解釈指針第5号の修正

財務書類の表示—要求払い条項を含むタームローンの借手による分類⁽²⁾

HKAS第21号の修正

超インフレ表示通貨への財務情報の換算⁽²⁾

HKFRS第10号及びHKAS第28号の修正

投資者とその関連会社又は共同支配企業の間での資産の売却又は拋出⁽³⁾

- (1) 2026年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。
- (2) 2027年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。
- (3) 強制適用日は未決定であるが、早期適用は認められる。

当社は、これらの新たな基準、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

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、すべての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) 有形固定資産

有形固定資産は、取得原価から減価償却累計額及び減損累計額を控除した額で計上される。取得原価は当該項目の取得に直接帰属する支出を含んでいる。

その後に発生する費用は、当該項目に関する将来の経済的便益が本社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。

設備 3－5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、損益計算書において認識される。

(c) 現金及び現金同等物

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

(d) 未払費用及びその他の未払金**(i) 未払費用及びその他の未払金**

未払費用及びその他の未払金は、当初は公正価値で認識され、その後は実効金利法を用いて償却原価で測定される。

(ii) 引当金

過去の事象の結果、現在法的又は推定上の債務があり、当該債務の清算のために資源の流出が要求される可能性が高く、また当該債務の金額について信頼できる見積が可能の場合に、引当金が認識される。引当金の払戻しが予想される場合、払戻しは、払戻しが事実上確実である場合にのみ別個の資産として認識される。

引当金は、貨幣の時間的価値及び当該債務に特有のリスクに関する現在の市場評価を反映する税引前利率を用いて、当該債務の清算に必要であると予想される支出の現在価値で測定される。時間の経過に伴う引当金の増加は、支払利息として認識される。

(e) 非金融資産の減損

資産は年次で、また事象及び状況の変化により帳簿価額が回収できない可能性が示される場合はいつでも、減損の有無を検討される。減損損失は、資産の帳簿価額が回収可能額を超過する額について認識される。回収可能額は、売却コストを控除後の資産の公正価値と使用価値のいずれか高い方である。のれんを除く、減損対象の非金融資産は、各報告日に減損の戻入の可能性について検討される。

(f) 収益の認識

管理報酬はサービス提供期間にわたり認識される。

受取利息は実効金利法を用いて時間の経過に応じて認識される。

分配収入は支払を受ける権利が確定したときに認識される。

(g) 支出

支出は発生時に認識される。

(h) 従業員給付

賃金、給与及び賞与等の従業員給付は、従業員が役務を提供した時点で費用として認識される。

雇用主による従業員のための強制年金基金への拠出は、発生時に費用計上される。

(i) 従業員長期インセンティブ・スキーム

長期インセンティブ・スキームの形式によるインセンティブが適格従業員（取締役を含む。）に対して、提供される。

長期インセンティブ・スキームの報奨の付与と引換えに提供された従業員の役務は費用として認識され、負債が同額分増加する。この費用は確定期間にわたり損益計算書に計上される。当該債務が決済されるまで、当該債務の価値は各報告日及び決済日において再測定され、価値の変動はすべて当該事業年度の損益計算書において認識される。各報告日現在、確定が予想される長期インセンティブ・スキームの見積報奨数は修正され、修正の影響は損益計算書において認識される。長期インセンティブ・スキームの報奨の帳簿価額は6ヶ月毎に見直され、少なくとも毎年独立した外部評価者により評価される。報奨の権利が確定日に確定しない場合、損益計算書に計上された金額は戻入れられる。

(j) 財政状態計算書の表示

当社は、資産及び負債の実現時期又は決済時期が市況により正当化されており、読者にとってより目的適合性が高く、かつ有意義であると考えられるため、財政状態計算書の表示に流動性基準を採用している。

4 金融リスク管理

(a) 金融リスク要素

当社の事業により、当社は、市場リスク（金利リスク及び通貨リスクを含む。）、信用リスク及び流動性リスクなど様々な金融リスクにさらされている。

リスク管理は当社により行われている。当社の総合的なリスク管理プログラムは、金融市場の予測不能性に重点を置き、当社の経営成績に対する潜在的な悪影響を最低限に抑えることに努めている。

(i) 市場リスク

(A) 金利リスク

金利リスクは、市場金利の変動が当社の利益に影響を与えるリスクである。当社の銀行預金に変動金利が付されているため、当社は金利リスクにさらされている。

2026年3月31日現在、銀行預金の金利が100ベース・ポイント（2025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4,317,000香港ドル（2025年：4,566,000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。2026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（2025年：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）。2025年及び2026年3月31日現在、機能通貨以外の通貨で保有する貨幣性残高において重要なものはなかった。

(ii) 信用リスク

信用リスクは最終持株会社によりグループ全体で管理されている。信用リスクは、当社の相手方が金融契約に基づく債務を履行できない可能性から生じる。当社は、未収金及び預け金、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。2026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。

(iii) 流動性リスク

慎重な流動性リスク管理には潤沢な現金を維持し、信用枠及び営業キャッシュ・フローからの安定した資金調達を維持することが含まれる。

2026年3月31日現在、当社は、431,674,160香港ドル（2025年：456,627,541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。

	2026年	(単位：香港ドル) 2025年
1年未満及び要求払い		
未払費用及びその他の未払金	173,190,170	272,238,666
子会社に対する債務	11,933,919	6

(b) 資本管理

資本を管理する当社の目的は、メンバーへの便益の最大化を求める一方、継続企業としての当社の存続能力を維持することである。

当社は、当社の持分資本（財政状態計算書に表示）が当社の資本であると考えている。

当社は証券先物規則（香港法第571章）に規制されるタイプ9の「資産管理」事業を行うための免許を取得した会社であるため、証券先物（財源）規則において規定された資本に関する以下の要件を満たさなければならない。

(i) 払込済資本金の最低水準が満たされなければならない

(ii) 流動資本の最低水準が満たされなければならない

当社は定期的に資本構造を見直し、配当金の支払及び新株の発行を通じて全体的な資本構造を管理している。当社の資本金及び流動資本の水準は、法定最低要件を厳密に満たすために厳しく監視されている。

(c) 公正価値の見積

未収金の減損引当金控除後の帳簿価額並びに銀行預金並びに未払費用及びその他の未払金の帳簿価額は、期限までの期間が短いため、公正価値の合理的近似値である。

5 重要な会計上の見積及び判断

HKFRSに準拠した財務書類の作成には、一定の重要な会計上の見積の使用が求められる。また、当社の会計方針を適用する過程において経営陣の判断が求められる。

見積及び判断は継続的に評価されており、過去の実績及びその他の要因（現状では合理的であると考えられる将来の事象に関する予想を含む。）に基づいている。

当社は、将来に関する見積及び仮定を行っている。これによる会計上の見積は、本質的に、関連する実績と等しくなることがほとんどない。見積及び仮定のうち、翌事業年度において資産及び負債の帳簿価額に対する重要な調整が必要となる重要なリスクを有するものは、以下のとおりである。

(a) 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)	
	2026年	2025年
受取管理報酬	773,855,797	848,806,988

7 一般管理費

	(単位：香港ドル)	
	2026年	2025年
人件費（注記8）	770,383,675	798,585,186
監査人報酬		
監査及び監査関連保証サービス	300,000	2,077,561
その他	310,900	1,143,360
監査人報酬合計	610,900	3,220,921
為替差（益）／損	(68,808)	1
その他	61,381,528	47,000,880
	832,307,295	848,806,988

8 人件費（取締役報酬を含む）

	(単位：香港ドル)	
	2026年	2025年
給与及び現物給付	631,930,204	691,543,366
強制年金基金制度への拠出	10,638,245	11,095,314
長期インセンティブ・スキーム報奨	127,815,226	95,946,506
人件費（注記7）	770,383,675	798,585,186

取締役報酬

	(単位：香港ドル)	
	2026年	2025年
報酬	11,699,511	11,387,938
基本給、手当及びその他の給付	10,292,055	15,546,088
年金制度への拠出	36,000	36,000
業績に連動する報酬	13,281,250	47,532,544
長期インセンティブ・スキーム報奨（注記14）	17,304,434	50,041,347
	52,613,250	124,543,917

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（2025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)	
	2026年	2025年
税引前利益	42,019,013	14,531,698
香港事業所得税率16.5%（2025年：16.5%）で計算した税金の予想額	6,933,137	2,397,730
益金不算入利益の税効果	(6,933,137)	(2,397,730)
損金不算入費用の税効果	21,188,836	15,957,067
過年度に認識されていない一時差異の使用	(22,655,572)	(9,273,092)
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	1,466,736	—
税金	—	—

2026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78,958,980香港ドル（2025年：70,069,670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 非上場株式	2026年	(単位：香港ドル) 2025年
	14,388,013	14,388,001

2026年3月31日現在、当社は以下の子会社を保有している。

名称	設立場所及び 法人組織の種類	主要業務	発行済株式資本／ 登録資本金の 詳細	保有持分	
				2026年	2025年
直接保有：					
リンク・プロパティ・マネジ メント・サービス・リミテッド	香港、有限責任会社	不動産管理	1,000,000香港ドル	100%	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 限責任会社	コーポレート・ マネジメント・ サービス	10,000,000人民元	100%	100%
リンク・アセット・マネジメン ト（オーストラリア）ピー ティーワイ・リミテッド	オーストラリア、有 限責任会社	コーポレート・ マネジメント・ サービス及び投 資管理	450,001豪ドル	100%	100%
LAML SGR ピーティーイー・リ ミテッド	シンガポール、有限 責任会社	休眠会社	2 シンガポールドル	100%	—
リンク・リアル・エステート・ パートナーズ・リミテッド	英領バージン諸島、 有限責任会社	投資持株	1 米ドル	100%	100%
間接保有：					
リンク・アセット・マネジメン ト（レッドウッド）プライベ ート・リミテッド	シンガポール、有限 責任会社	管理コンサルタ ント・サービス 提供	1 米ドル	100%	100%
リンク・プロパティ・マネジメン ト（レッドウッド）プライ ベート・リミテッド	シンガポール、有限 責任会社	管理コンサルタ ント・サービス 提供	1 米ドル	100%	100%
リンク・アセット・マネジメン ト（シンガポール）プライベ ート・リミテッド	シンガポール、有限 責任会社	管理コンサルタ ント・サービス 提供	3,533,570米ドル	100%	100%
ライオンロック・アセット・マ ネジメント（プロスベリティ） リミテッド	香港、有限責任会社	資産管理及び不 動産管理	1 香港ドル	100%	100%
リンク・リアル・エステート・ 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%	100%
リンク（ジャパン）ホンコン・ リミテッド	香港、有限責任会社	投資持株	1 香港ドル	100%	100%
リンク・ジャパン・インベスト メント・ホールディングス株式 会社	日本、株式会社	不動産投資サ ポート	100,000日本円	100%	100%
領展商業管理（上海）有限公司	中華人民共和国、有 限責任会社	コーポレート・ マネジメント・ サービス	5,000,000人民元	100%	100%

11 有形固定資産

	(単位：香港ドル)
	設備
4月1日現在	—
取得	998,672
当期減価償却計上額	(33,289)
3月31日現在	965,383
取得原価	998,672
減価償却累計額	(33,289)
純帳簿価額	965,383

12 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・ドル建及び日本円建のそれぞれ4,295,850香港ドル（2025年：2,152香港ドル）及び7,932,911香港ドル（2025年：ゼロ香港ドル）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。

13 現金及び現金同等物並びに銀行預金

	2026年	(単位：香港ドル) 2025年
現金及び現金同等物		
当座預金	16,674,160	26,627,541
当初満期が3ヶ月以内の銀行預金	415,000,000	430,000,000
	431,674,160	456,627,541

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。

14 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。

	2026年	(単位：香港ドル) 2025年
2025年4月1日現在	123,171,390	82,353,509
当年度の繰入	146,815,980	98,075,183
当年度に失効／消却したユニットの戻入	(19,000,754)	(2,128,677)
当年度に権利確定したユニットの決済	(77,243,027)	(55,128,625)
2026年3月31日現在	173,743,589	123,171,390

長期インセンティブ・スキームの報奨の価値は、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に関する仮定を基にした評価技法により見積もられている。最終的に支払われる金額は、特定の業績及び勤務関連の権利確定条件の達成度合いに依存する。権利確定日において権利が確定しない報奨については、過年度に損益計算書に計上された金額が戻入れられる。

費用認識額は、注記3（i）に記載されている会計方針のとおり、2017年LTIスキームに基づき付与された報奨に対する引当金を表している。

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、1,589,827口（2025年：1,318,642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)	
	2026年	2025年
1年以内	105,626,806	53,110,107
1年超	68,116,783	70,061,283
	173,743,589	123,171,390

15 未払費用及びその他の未払金

	(単位：香港ドル)	
	2026年	2025年
未払人件費	153,325,692	253,007,800
その他の未払金	19,864,478	19,230,866
	173,190,170	272,238,666

16 資本金

	株数	香港ドル
無額面普通株式、全額払込済：		
2025年4月1日及び2026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

	2026年	(単位：香港ドル) 2025年
税引前利益	42,019,013	14,531,698
長期インセンティブ・スキームの報奨	127,815,226	95,946,506
分配収入	(91,140,500)	—
受取利息	(9,330,011)	(14,531,698)
未収金、預け金及び前払金の増加	(5,283,835)	(2,707,118)
兄弟会社に対する債権の増加	(13,428,091)	(2,999,362)
子会社に対する債権の（増加）／減少	(8,651,882)	4,099,200
本ファンドに対する債権の増加	(2,226,335)	(29,599)
未払費用及びその他の未払金の（減少）／増加	(99,048,496)	8,104,633
兄弟会社に対する債務の（減少）／増加	—	(6,552,032)
子会社に対する債務の増加	11,933,913	5
長期インセンティブ・スキームの決済	(77,243,027)	(55,128,625)
事業活動（に使用された）／により生じた正味現金	(124,584,025)	40,733,608

18 資本コミットメント

	2026年	(単位：香港ドル) 2025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： 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。

	2026年	(単位：香港ドル) 2025年
受取管理報酬（注記6）：		
本ファンド	27,223,995	30,646,016
子会社	11,198,688	11,198,688
兄弟会社	735,433,114	806,962,284
子会社への支払管理報酬	18,549,704	—
子会社への支払ライセンス料	1,465,258	—

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、2026年5月28日付で当社の取締役会により承認された。

[次へ](#)

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED
領展資産管理有限公司

INCOME STATEMENT
FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 2026

	Note	2026 HK\$	2025 HK\$
Management fee income	6	773,855,797	848,806,988
Dividend income		91,140,500	-
General and administrative expenses	7	(832,307,295)	(848,806,988)
Interest income		9,330,011	14,531,698
Profit before taxation		42,019,013	14,531,698
Taxation	9	-	-
Profit for the year		42,019,013	14,531,698

The notes on pages 17 to 30 form part of these financial statements.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資産管理有限公司

**STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 2026**

	2026 HK\$	2025 HK\$
Profit for the year	42,019,013	14,531,698
Other comprehensive income	-	-
Total comprehensive income for the year	<u>42,019,013</u>	<u>14,531,698</u>

The notes on pages 17 to 30 form part of these financial statements.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資產管理有限公司

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**AS AT 31 MARCH 2026**

	Note	2026 HK\$	2025 HK\$
ASSETS AND LIABILITIES			
Assets			
Investments in subsidiaries	10	14,388,013	14,388,001
Property, plant and equipment	11	965,383	-
Receivables, deposits and prepayments		12,722,697	7,564,390
Amounts due from fellow subsidiaries	12	28,121,386	14,693,295
Amounts due from subsidiaries	12	10,163,990	1,512,108
Amount due from Link Real Estate Investment Trust	12	2,883,670	657,335
Cash and cash equivalents	13	431,674,160	456,627,541
Total assets		500,919,299	495,442,670
Liabilities			
Long-term incentive schemes provision	14	173,743,589	123,171,390
Accruals and other payables	15	173,190,170	272,238,666
Amounts due to subsidiaries	12	11,933,919	6
Total liabilities		358,867,678	395,410,062
Net assets		142,051,621	100,032,608
EQUITY			
Share capital	16	52,000,000	52,000,000
Retained earnings		90,051,621	48,032,608
Member's funds		142,051,621	100,032,608

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 28 May 2026 and were signed on its behalf by:

NG Kok Siong
Director

John Russell SAUNDERS
Director

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資産管理有限公司

**STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 2026**

	Share capital HK\$	Retained earnings HK\$	Total HK\$
At 1 April 2025	52,000,000	48,032,608	100,032,608
Total comprehensive income for the year	-	42,019,013	42,019,013
At 31 March 2026	<u>52,000,000</u>	<u>90,051,621</u>	<u>142,051,621</u>
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>

The notes on pages 17 to 30 form part of these financial statements.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資産管理有限公司

STATEMENT OF CASH FLOWS**FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 2026**

	Note	2026 HK\$	2025 HK\$
Operating activities			
Net cash (used in)/generated from operating activities	17	(124,584,025)	40,733,608
Investing activities			
Dividend income received		91,140,500	-
Interest income received		9,455,539	14,776,767
Additions to property, plant and equipment		(965,383)	-
Receipt from maturity of bank deposits with original maturity of more than three months		-	300,000,000
Investments in subsidiaries		(12)	(5,385,000)
Net cash generated from investing activities		99,630,644	309,391,767
Financing activity			
Repayment of approved subordinated loan		-	(10,000,000)
Cash used in financing activity		-	(10,000,000)
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents		(24,953,381)	340,125,375
Cash and cash equivalents at 1 April		456,627,541	116,502,166
Cash and cash equivalents at 31 March	13	431,674,160	456,627,541

The notes on pages 17 to 30 form part of these financial statements.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資産管理有限公司

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**1 Corporate information**

Link Asset Management Limited (the "Company") is a limited liability company incorporated in Hong Kong and its principal activity is 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 2026, the Company has adopted all the amendments that are currently in issue and effective.

HKAS 21 and HKFRS 1 Amendments Lack of Exchangeability

The adoption of these amendments 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 amendments to 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 2026.

HKFRS 9 and HKFRS 7 Amendments	Classification and Measurement of Financial Instruments ⁽¹⁾
HKFRS 1, HKFRS 7, HKFRS 9, HKFRS 10 and HKAS 7	Annual Improvements to HKFRS Accounting Standards – Volume 11 ⁽¹⁾
HKFRS 9 and HKFRS 7 Amendments	Contracts Referencing Nature-dependent Electricity ⁽¹⁾
HKFRS 18	Presentation and Disclosure in Financial Statements ⁽²⁾
HKFRS 19	Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures ⁽²⁾
Hong Kong Interpretation 5 Amendments	Presentation of Financial Statements – Classification by the Borrower of a Term Loan that Contains a Repayment on Demand Clause ⁽²⁾
HKAS 21 Amendments	Translation to a hyperinflationary presentation currency ⁽²⁾
HKFRS 10 and HKAS 28 Amendments	Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture ⁽³⁾

⁽¹⁾ effective for accounting periods beginning on or after 1 January 2026

⁽²⁾ effective for accounting periods beginning on or after 1 January 2027

⁽³⁾ no mandatory effective date is determined yet but early application is permitted

The Company is in the process of making an assessment of the impact of these new standards, amendments and amendments to 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

領展資産管理有限公司

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**3 Summary of material accounting policies (Continued)****(b) Property, plant and equipment**

Property, plant and equipment are stated at historical cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses. Historical cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the items.

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognised as a separate asset, as appropriate, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Company and the cost of the item can be measured reliably. All other repair and maintenance costs are expensed in the income statement during the year 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:

Equipment	3 to 5 years
-----------	--------------

An asset's residual value and useful life are reviewed and adjusted if appropriate, at each reporting date.

An asset's carrying amount is written down immediately to its recoverable amount if the asset's carrying amount is greater than its estimated recoverable amount, as an impairment loss.

Gains and losses on disposals are determined by comparing the proceeds with the carrying amounts and are recognised in the income statement.

(c) Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents include cash in hand, deposits held at call with banks, other short-term highly liquid investments with original maturities of three months or less and bank overdrafts.

(d) Accruals and other payables**(i) Accruals and other payables**

Accruals and other payables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

(ii) Provisions

Provisions are recognised when there is a present legal or constructive obligation as a result of past events, it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation and a reliable estimate of the amount can be made. Where a provision is expected to be reimbursed, the reimbursement is recognised as a separate asset but only when the reimbursement is virtually certain.

Provisions are measured at the present value of the expenditures expected to be required to settle the obligation using a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the obligation. The increase in the provision due to passage of time is recognised as interest expense.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資産管理有限公司

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**3 Summary of material accounting policies (Continued)****(e) Impairment of non-financial assets**

Assets are reviewed for impairment annually and whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs to sell and value in use. Non-financial assets other than goodwill that is subject to impairment are reviewed for possible reversal of the impairment at each reporting date.

(f) Revenue recognition

Management fee income is recognised over time when services are rendered.

Interest income is recognised on a time proportion basis using the effective interest method.

Dividend income is recognised when the right to receive payment is established.

(g) Expenditure

Expenditure is recognised on an accrual basis.

(h) Employee benefits

Employee benefits such as wages, salaries and bonuses are recognised as an expense when the employee has rendered the service.

The employer's contributions to the Mandatory Provident Fund for employees are expensed as incurred.

(i) Employees' long-term incentive schemes

Incentives in the form of a long-term incentive schemes are provided to eligible employees (including directors).

Employee services rendered in exchange for the grant of the long-term incentive schemes awards are recognised as an expense, with a corresponding increase in the liability incurred. This expense is charged to the income statement over the vesting periods. Until the liability is settled, the value of the liability is re-measured at each reporting date and at the date of settlement, with any changes in value recognised in the income statement for the year. At each reporting date, estimates of the number of long-term incentive schemes awards that are expected to vest will be revised and the impact of the revision is recognised in the income statement. The carrying value of the long-term incentive schemes awards is reviewed every six months and is independently valued by external valuers at least annually. If the awards do not vest on the vesting dates, the amounts charged to the income statement will be written back.

(j) Presentation of the statement of financial position

The Company has adopted the liquidity basis in the presentation of the statement of financial position as it is considered to be more relevant and meaningful to readers based on the timing of their realisation or settlement of assets and liabilities as justified by the market situation.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資產管理有限公司

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**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 2026, if interest rates on deposits at banks had been 100 basis points (2025: 100 basis points) higher/lower with all other variables held constant, profit for the year would have been approximately HK\$4,317,000 (2025: HK\$4,566,000) higher/lower, mainly as a result of higher/lower interest income from deposits at banks.

(B) Currency risk

Currency risk arises on account of monetary assets and liabilities denominated in a currency that is not the functional currency. The Company has amounts due from subsidiaries in Singapore Dollars as at 31 March 2026 (2025: The company has amounts due from subsidiaries in Singapore Dollars as at 31 March 2025). As at 31 March 2025 and 2026, there are no significant monetary balances that are held in a non-functional currency.

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)****(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 2026, 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.

(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 2026, the Company has cash and cash equivalents and bank deposits of HK\$431,674,160 (2025: HK\$456,627,541). 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.

	2026 HK\$	2025 HK\$
<u>Less than 1 year and on demand</u>		
Accruals and other payables	173,190,170	272,238,666
Amounts due to subsidiaries	11,933,919	6
	<u>185,124,089</u>	<u>272,238,672</u>

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資產管理有限公司

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**4 Financial risk management (Continued)****(b) Capital management**

The Company's objectives when managing capital are to safeguard the Company's ability to continue as a going concern whilst seeking to maximise benefits to member.

The Company considers the equity of the Company (as shown in the statement of financial position) as its capital.

As the Company is a licensed corporation for Type 9 "Asset Management" regulated activity under the Securities and Futures Ordinance (Chapter 571 of the Laws of Hong Kong), it has to comply with the following requirements regarding its capital as stipulated in the Securities and Futures (Financial Resources) Rules:

- (i) a minimum level of paid-up share capital has to be met; and
- (ii) a minimum level of liquid capital has to be met.

The Company reviews the capital structure periodically and manages its overall capital structure through the payment of dividends and issuance of new shares. Its share capital and liquid capital levels are closely monitored to ensure strict compliance with the statutory minimum requirements.

(c) Fair value estimation

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

5 Critical accounting estimates and judgements

The preparation of the financial statements in conformity with HKFRSs requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgement in the process of applying the Company's accounting policies.

Estimates and judgements are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances.

The Company makes estimates and assumptions concerning the future. The resulting accounting estimates will, by definition, seldom equal the related actual results. The estimates and assumptions that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next year are discussed below.

(a) 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.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資產管理有限公司

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**6 Management fee income**

	2026 HK\$	2025 HK\$
Management fee income	773,855,797	848,806,988

7 General and administrative expenses

	2026 HK\$	2025 HK\$
Staff costs (Note 8)	770,383,675	798,585,186
Auditor's remuneration		
Audit and audit-related assurance services	300,000	2,077,561
Others	310,900	1,143,360
Total auditor's remuneration	610,900	3,220,921
Exchange (gain)/loss	(68,808)	1
Others	61,381,528	47,000,880
	832,307,295	848,806,988

8 Staff costs (including directors' emoluments)

	2026 HK\$	2025 HK\$
Salaries and benefits in kind	631,930,204	691,543,366
Contributions to Mandatory Provident Fund Scheme	10,638,245	11,095,314
Long-term incentive schemes awards	127,815,226	95,946,506
Staff costs (Note 7)	770,383,675	798,585,186

Directors' emoluments

	2026 HK\$	2025 HK\$
Fees	11,699,511	11,387,938
Base pay, allowance and other benefits	10,292,055	15,546,088
Contribution to pension scheme	36,000	36,000
Variable remuneration related to performance	13,281,250	47,532,544
Long-term incentive schemes awards (Note 14)	17,304,434	50,041,347
	52,613,250	124,543,917

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 (2025: 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:

	2026 HK\$	2025 HK\$
Profit before taxation	42,019,013	14,531,698
Expected tax calculated at the Hong Kong profits tax rate of 16.5% (2025: 16.5%)	6,933,137	2,397,730
Tax effect of non-taxable income	(6,933,137)	(2,397,730)
Tax effect of non-deductible expenses	21,188,836	15,957,067
Utilisation of previous unrecognised temporary difference	(22,655,572)	(9,273,092)
Utilisation of previous unrecognised tax loss	-	(6,683,975)
Tax loss not recognised	1,466,736	-
Taxation	-	-

As at 31 March 2026, the Company has unrecognised tax losses to be carried forward against future taxable income amounted to HK\$78,958,980 (2025: HK\$70,069,670). These tax losses have no expiry dates.

10 Investments in subsidiaries

	2026 HK\$	2025 HK\$
Investments, at cost		
Unlisted shares	14,388,013	14,388,001

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 2026:

Name	Place of establishment and kind of legal entity	Principal activities	Particulars of issued share capital/registered capital	Interest held	
				2026	2025
<u>Directly held:</u>					
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%
LAML SGR Pte. Ltd.	Singapore, limited liability company	Dormant	SGD2	100%	
Link Real Estate Partners Limited	British Virgin Islands, limited liability company	Investment holding	US\$1	100%	100%
<u>Indirectly held:</u>					
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%
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/register ed capital	Interest held	
				2026	2025
<i><u>Indirectly held (Continued):</u></i>					
Link Real Estate Partners (HK) Limited	Hong Kong, limited liability company	Dormant	HK\$1	100%	100%
Link (Japan) Hong Kong Limited	Hong Kong, limited liability company	Investment holding	HK\$1	100%	100%
Link Japan Investment Holdings K.K.	Japan, Kabushiki Kaisha	Real Estate Investment Support	JYP100,000	100%	100%
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%	100%

11 Property, plant and equipment

	Equipment HK\$
At 1 April 2025	-
Additions	998,672
Depreciation charge for the year	(33,289)
At 31 March 2026	<u>965,383</u>
At 31 March 2026	
Cost	998,672
Accumulated depreciation	(33,289)
Net book value	<u>965,383</u>

12 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\$4,295,850 (2025: HK\$2,152) and HK\$7,932,911 (2025: Nil) which are denominated in Singapore Dollars and Japanese Yen respectively, all other amounts due from/to Group Companies are denominated in Hong Kong Dollars.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資產管理有限公司

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**13 Cash and cash equivalents and bank deposits**

	2026 HK\$	2025 HK\$
Cash and cash equivalents		
Cash at bank	16,674,160	26,627,541
Bank deposits with original maturity of less than three months	415,000,000	430,000,000
	<u>431,674,160</u>	<u>456,627,541</u>

The carrying amounts of cash and cash equivalents and bank deposits are expected to be recovered within 1 year.

14 Long-term incentive schemes provision

The movement of long-term incentive scheme provision during the year is as follows:

	2026 HK\$	2025 HK\$
At 1 April 2025	123,171,390	82,353,509
Provision during the year	146,815,980	98,075,183
Write-back for units lapsed/cancelled during the year	(19,000,754)	(2,128,677)
Settlement for vested units during the year	(77,243,027)	(55,128,625)
At 31 March 2026	<u>173,743,589</u>	<u>123,171,390</u>

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. 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.

The amounts recognised as expenses represent the provision of the awards granted under the 2017 LTI Scheme recognised as set out in the accounting policy Note 3(i).

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.

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資産管理有限公司

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**14 Long-term incentive schemes provision (Continued)**

During the year, 1,589,827 units (2025: 1,318,642 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:

	2026 HK\$	2025 HK\$
Within one year	105,626,806	53,110,107
After one year	68,116,783	70,061,283
	<u>173,743,589</u>	<u>123,171,390</u>

15 Accruals and other payables

	2026 HK\$	2025 HK\$
Accrued staff costs	153,325,692	253,007,800
Other payables	19,864,478	19,230,866
	<u>173,190,170</u>	<u>272,238,666</u>

16 Share capital

	Number of shares	HK\$
<u>Ordinary share with no par value, issued and fully paid:</u>		
At 1 April 2025 and 31 March 2026	<u>52,000,000</u>	<u>52,000,000</u>

LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED

領展資産管理有限公司

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**17 Net cash generated from operating activities**

	2026 HK\$	2025 HK\$
Profit before taxation	42,019,013	14,531,698
Long-term incentive scheme awards	127,815,226	95,946,506
Dividend income	(91,140,500)	-
Interest income	(9,330,011)	(14,531,698)
Increase in receivables, deposits and prepayments	(5,283,835)	(2,707,118)
Increase in amounts due from fellow subsidiaries	(13,428,091)	(2,999,362)
(Increase)/decrease in amounts due from subsidiaries	(8,651,882)	4,099,200
Increase in amount due from Link REIT	(2,226,335)	(29,599)
(Decrease)/increase in accruals and other payables	(99,048,496)	8,104,633
(Decrease)/increase in amounts due to fellow subsidiaries	-	(6,552,032)
Increase in amounts due to subsidiaries	11,933,913	5
Long-term incentive scheme settled	(77,243,027)	(55,128,625)
Net cash (used in)/generated from operating activities	(124,584,025)	40,733,608

18 Capital commitments

	2026 HK\$	2025 HK\$
Contracted but not provided for at the end of the year:		
Property, plant and equipment	-	110,807

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:

	2026 HK\$	2025 HK\$
Management fee income (Note 6) from:		
Link REIT	27,223,995	30,646,016
Subsidiaries	11,198,688	11,198,688
Fellow subsidiaries	735,433,114	806,962,284
Management fee to subsidiaries	18,549,704	-
Licence fee to subsidiary	1,465,258	-

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 28 May 2026.

(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。

2026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。

2026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。

2026年3月31日に終了した会計年度中、本ファンドは、特に（i）独立企業間の通常の業務過程における通常の商取引条件に基づき、かつ本受益証券保有者の利益のために取引を行うこと、（ii）適用ある場合には、取引金額又は手数料を特定の上限の範囲内にとどめること、（iii）当該取引について、監査人及び監査リスク管理委員会による精査を受け、取締役会の承認を得ることを含む、当該関連当事者取引に係る該当する免除の明文化された条件を遵守した。

関連当事者及び関連当事者取引

下表は、当会計年度中に香港不動産投資信託コード第8章に定義される関連当事者から、又はかかる関連当事者との間において、本ファンド及び／又はその特別目的事業体が獲得した収益又は負担した費用を示したものである。

関連当事者の名称	本ファンドとの関係	取引の内容	獲得した 収益 (百万香港 ドル)	負担した 費用 (百万香港 ドル)
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 (注1)	該当なし	(2,292.3)
HSBCインスティテューショナル・トラスト・サービスズ（アジア）リミテッド	本受託会社	受託手数料 (注2)	該当なし	(18.2)
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 (注3)	36.7 (注4)	該当なし
		受取利息	21.1	該当なし
		支払利息	該当なし	(87.9)
		アレンジメント フィー／銀行手数料	該当なし	(13.0)
		企業金融サービス 報酬	該当なし	(0.1)
		デリバティブ金融 商品に係る純利益	42.2	該当なし

(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。

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30に記載されている。

関連当事者との賃貸借取引

当会計年度中に本ファンドの特別目的事業体と関連当事者との間で存続していた、年間賃料が1百万香港ドルを超える賃貸借契約は、以下のとおりである。

テナントの名称	取引の内容	賃貸借期間	年間賃料 (注1) (百万香港ドル)	2026年3月31日に 終了した会計年度 中に受領された敷金 (百万香港ドル)
ハン・セン・バンク・リミテッド (Hang Seng Bank, Limited) (以下「ハン・セン社」という。)	テンプル・モール・サウスの店舗121A番の賃貸借	賃貸借期間は3年で、2027年7月2日に期間満了となる。	3.8	該当なし
	ロク・フー・プレイスの店舗G202番の賃貸借	当初賃貸借期間は2年で、2025年10月31日に期間満了となり、2028年10月31日までの3年の期間で更新されている。	3.6 (注2)	1.0
HSBC	ロク・フー・プレイスの店舗L201番からL206番の賃貸借	賃貸借期間は3年で、2027年8月21日に期間満了となる。	5.5 (注3)	該当なし
	ヒン・ケン・ショッピングセンター (Hin Keng Shopping Centre) ウィングBの店舗118番から120番の賃貸借	賃貸借期間は3年で、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) 年間賃料（上記の（注1）に従って計算される。）は、当会計年度中に3.8百万香港ドルから3.6百万香港ドルに引き下げられた。

(注3) 年間賃料（上記の（注1）に従って計算される。）は、当会計年度中に5.2百万香港ドルから5.5百万香港ドルに引き上げられた。

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30に記載されている。HSBCグループはまた、本ファンドの特別目的事業体に対し、強制年金基金口座並びに支払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. 2024年12月に8億香港ドルの相対ローンがハン・セン社から提供され、2026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8億香港ドルであった。
2. 2025年5月に10億香港ドルの相対ローンがHSBCから提供され、2026年3月31日現在の当該ローンに係るHSBCに対する未払残高は10億香港ドルであった。
3. 2025年9月に12億香港ドルの相対ローンがハン・セン社から提供され、2026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8.4億香港ドルであった。

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）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）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. 2026年3月に2億シンガポールドルの相対ローンがHSBCシンガポール支店から提供され、2026年3月31日現在の当該ローンに係るHSBCに対する未払残高は2億シンガポールドルであった。

さらに当会計年度中、ザ・リンク・ファイナンス・リミテッド（本ファンドの完全所有特別目的事業体）は、HSBCとの間の金利スワップ契約、クロス・カレンシー・スワップ契約、及び外国為替予約契約、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。2026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109億香港ドルであった。

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。2026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9.1億香港ドルであった。

預金

2026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21億香港ドルの現金及び預金を有していた。

企業金融取引

当会計年度中にHSBC（本ファンドの関連当事者）と本管理会社の間で以下の企業金融取引が行われた。

（１） 企業金融アドバイザー・プロジェクト

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、2025年3月31日に終了した前会計年度中に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。当会計年度中のHSBCに対する追加の支払金額は約55,000香港ドルであった。

（２） 香港ドル建てノートの発行

MTNプログラムに従って、HSBCがディーラーを務める2031年満期元本金額300百万香港ドルの香港ドル建て固定利率プライベート・ノートのトランシェが2025年5月22日付で発行された。当該取引に関してHSBCに対して手数料又はコミッションは一切支払われていない。

（３） 米ドル建て債券の発行

MTNプログラムに従って、2026年1月26日付の引受契約に定める条件に基づきHSBCが共同グローバル・コーディネーター、共同主幹事及び共同ブックランナーを務める2036年満期元本金額600,000,000米ドルの米ドル建て固定利率ノートのトランシェが2026年2月2日付で発行された。共同グローバル・コーディネーター、共同主幹事及び共同ブックランナーの業務についてHSBCに支払われた手数料総額は360,000米ドルであった。当該ノートの発行の詳細については、本管理会社が発行した2026年2月2日付及び2026年2月3日付の公表物、並びに2025年8月22日付の目論見書を参照のこと。

上記の企業金融取引は、独立企業間の通常の商取引条件により行われ、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HSBCグループとの間の関連当事者取引は、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、監査人により報告されている。監査人は、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、並びに上場規則の規則14A.56に従ったHSBCグループとの間の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、及び賃貸借取引に基づく継続関連当事者取引を含む。）の条件の精査後に、かかる関連当事者取引はすべて当会計年度中に以下のとおりに行われたと監査リスク管理委員会及び独立非執行取締役全員が確信していることを確認した。

- (i) 独立企業間の通常の商取引条件によること。
- (ii) 本ファンドの通常の業務過程にあること。
- (iii) 公正かつ合理的であること。
- (iv) 本受益証券保有者の利益に寄与すること。

本管理会社による確認

取締役会（独立非執行取締役を含む。）は、以下を確認した。

- (i) 本受託会社により提供された情報及び本受託会社によりなされた表明によれば、取締役会は、本受託会社の内部統制とコンプライアンスの手続により、本受託会社の運営がHSBCグループの他の銀行若しくは金融の機能又は運営とは独立して行われていることが実証されていると確信していること。
- (ii) 該当する免除に定められている企業金融に係るアドバイス提供のための企業顧問取引に関する上限額の根拠は、本ファンドの目的及び戦略、本ファンドの不動産ポートフォリオの規模、地理的構成及びテナント構成並びに本ファンドの経営構造を含め、本ファンドの運営及び受益証券保有構成に照らして引き続き公正かつ合理的であること。
- (iii) 該当する免除の範囲及び条件は、（引き続き）公正かつ合理的であり、本受益証券保有者の最善の利益に寄与するものであること。
- (iv) 認可されたHSBC免除にかかわらず、本管理会社は、HSBCグループとの間で企業金融取引を締結することを義務付けられていなかった（かつ現在もかかる義務を負っていない）こと。

本受益証券保有者の承認なしに認可された免除の継続

監査リスク管理委員会は、該当する免除の条件を精査した。監査リスク管理委員会及び全取締役（独立非執行取締役を含む。）はともに、（該当する免除の条件並びに所定の内部統制及び手続に基づき）本受益証券保有者の承認がなくとも、該当する免除が継続されることが（引き続き）公正かつ合理的であり、本受益証券保有者の最善の利益に寄与するものであると確信している。

5 【その他】

（１） 定款の変更その他の重要事項

本管理会社の定款の変更は、本管理会社の株主総会の特別決議によってのみ行うことができる。

（２） 訴訟事件等

本書の日付現在、本管理会社はいかなる重大な訴訟についても当事者ではなく、取締役の知る限りにおいて、本管理会社に対して重大な訴訟は提起されていない。

第2 【その他の関係法人の概況】

1 【名称、資本金の額及び事業の内容】

本受託会社

①名称

HSBCインスティテューショナル・トラスト・サービズ（アジア）リミテッド

②資本金の額

2026年5月28日現在 50,000,000香港ドル（1,019百万円）（払込資本）

③事業の内容

本受託会社は、信託会社である。

本受託会社は、香港において設立され、香港受託者規則第77条（香港法第29章）に基づき信託会社として登録された会社であり、香港証券先物委員会から認可を受け（第13種）、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、主に稼動不動産資産に投資を行い、その利益を受益証券保有者に提供するために使用するユニット型投資信託として設立された集団投資スキームである。不動産投資信託の受益証券を購入することにより、投資家は、不動産投資信託が所有する不動産資産による便益及びリスクを共有することができる。香港における不動産投資信託の受益証券に対する投資は、主に香港不動産投資信託コードに準拠し、以下の便益を提供する。

- ・ 不動産投資信託が不動産部門以外に事業展開し重大な非不動産資産を所有する裁量を有していないために得られる事業の焦点に関する確実性
- ・ 香港不動産投資信託コードにより各会計年度に関する不動産投資信託の監査済税引後純利益の少なくとも90%となるべきと求められる分配（ただし、本ファンドの場合は、分配可能利益合計の100%を支払うのが現在の方針である。）
- ・ 不動産に対する直接投資と比べ著しく強化された流動性
- ・ 香港証券先物委員会により現行の基準に基づき許可を受け、また、規制を受ける管理会社
- ・ 法規制によるコーポレート・ガバナンスの枠組及び独立受託者により管理される内部コーポレート・ガバナンスの枠組

（1） 不動産投資信託の認可及びその一般原則

評釈

香港証券先物委員会は、香港証券先物規則により、香港証券先物委員会が適切と考える条件において集団投資スキームを認可する権限を付与されている。

香港不動産投資信託コードは、随時発行される実務注釈とともに、不動産投資信託である集団投資スキームの認可に関する指針を定めるものである。

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

香港証券先物委員会は、不動産投資信託の認可、又は当該不動産投資信託に関する広告若しくは勧誘の認可を随時見直し、香港証券先物委員会が適切と考える条件において、認可条件を変更し、追加し若しくは取り消しを行い、又は認可を取り消すことができる。

香港証券先物委員会は、一定の状況において、要件の厳格な適用が過度に負担であるか又は不必要に限定的であるとみなす場合に、香港不動産投資信託コードにおける要件の適用を変更及び緩和することができる。

香港の公衆に対し、認可されていない集団投資スキームへの投資に関する虚偽又は誤解を与え得る広告又は勧誘を行った場合、香港証券先物規則により法律違反となる可能性がある。

香港不動産投資信託コードは、法的強制力を有するものではなく、また、いかなる法律の条項にも優先しないものと解される。

（２） 一般原則

香港証券先物委員会は、証券監督者国際機構（International Organization of Securities Commissions）が作成した原則、及び香港証券先物委員会が不動産投資信託の適切な規制上重要と判断する、その他の原則にあわせて、香港不動産投資信託コードを作成した。管理会社、受託者及びそれらの代理人又は受任者は、不動産投資信託の運営に関する事項の管理においてこれらの原則の精神を遵守することが期待されている。

法的形態及び所有構造の明確さ

不動産投資信託の資産は、信託で保有し、不動産投資信託の受託者、管理会社、関連団体、他の集団投資スキーム及びその他の団体の資産から分別しなければならない。

受託者による有効な監視

受託者は、不動産投資信託の管理会社から業務上独立し、不動産投資信託の資産の法的な完全性を維持する上で受益証券保有者の利益を最優先にして行動しなければならない。受託者は、勤勉かつ慎重にその業務を履行するよう図らなければならない。

適格管理会社

不動産投資信託の管理会社は、自社の公表されている投資方針の実行を含め、不動産投資信託に関する業務を効果的かつ責任を持って履行するために人的資源、技術的資源及び財務資源を有することを香港証券先物委員会に納得させなければならない。この点に関して、管理会社は、高いレベルの誠実性、市場行動、公正な取引及びコーポレート・ガバナンスを遵守しなければならない。また、管理会社は、不動産投資信託の設立書類によって管理会社に付与された権限を超えてはならない。

管理業務の委託

不動産投資信託の管理会社は、不動産投資信託の管理に関するすべての主要な業務を履行する。管理会社が受任者による適切な履行を適切に監視し、保証することができない限り、いかなる管理業務も委託してはならない。一定の補助業務を第三者に委託することはできるが、管理会社は、不動産投資信託の受益証券保有者及び受託者に対し、それらの業務の履行について引き続き全責任を負う。管理会社は、受任者が当該業務を引き受ける能力を有することを保証しなければならない。管理会社と受任者との間の法的関係は明瞭でなければならない。

関連要件の遵守

不動産投資信託の管理会社は、すべての適用可能な規制その他の法律上の要件の遵守を確保するために十分なシステム、管理及び手続が整っていることを香港証券先物委員会に納得させなければならない。不動産投資信託の管理会社及び受託者は、香港不動産投資信託コードの遵守を保証する最終的な責任を負い、率直かつ協調的に香港証券先物委員会と交渉しなければならない。

適正なガバナンス及び利益相反の回避

管理会社は不動産投資信託の受益証券保有者に対して信任義務を負っており、不動産投資信託の受益証券保有者の利益を最優先にして行動しなければならない。管理会社が不動産投資信託のために行う取引は、独立当事者間の取引とし、通常の取引条件によるものとする。管理会社は、その職員が不動産投資信託に関して、不動産投資信託の受益証券保有者の利益を損なう可能性のある取引を行わないよう確実に手続を整えなければならない。香港不動産投資信託コードに別段の記載がない限り、不動産投資信託に関連する当事者が関与する取引は、受益証券保有者の承認を得ることを条件とし、当該取引に関して他のすべての受益証券保有者の利益と異なる重大な利益を有する受益証券保有者は、議決を棄権しなければならない。

管理会社は、不動産投資信託に関連して行うすべての行為及び取引並びに証券取引所における不動産投資信託の上場又は売買に起因して生じる問題に関して、適正なコーポレート・ガバナンスの原則及び最高の業界標準を遵守、維持しなければならない。不動産投資信託の受託者、管理会社、不動産鑑定士及びその他の受任者は、最高水準のガバナンスを遵守しなければならない。

不動産投資信託の評価

管理会社は、不動産投資信託の資産が市場慣行に従って誠実に、かつ香港証券先物委員会の承認を受け、一般に認められた会計原則に従い作成された手続に従って、定期的に評価されるよう図らなければならない。

投資及び借入れの制限

不動産投資信託に必要とされる投資目標、リスク特性及び流動性を考慮した投資制限及び借入制限を設けなければならない。このような制限については不動産投資信託の募集資料において明確に開示しなければならない。

管理報酬及び投資家の権利

管理報酬は、募集資料において明確に開示しなければならない。不動産投資信託は、受益証券保有者が不動産投資信託に関する重要な決定に参加できること、及び公平かつ公正に扱われることを保証しなければならない。不動産投資信託の事業の重大な変更により受益証券保有者の権利が不当に損なわれてはならない。

マーケティング及び情報開示

不動産投資信託の潜在的投資家及び現在の受益証券保有者は、不動産投資信託の投資対象及びリスク特性を十分理解できるようにし、十分な情報に基づいた投資決定を行う助けとなるよう、不動産投資信託に関する完全かつ正確でタイムリーな情報の提供を受けなければならない。利益相反を生じる可能性のある、又は利益相反を生じると認められるすべての取引、取決め又は行為は、投資家及び受益証券保有者に開示しなければならない。広告は、虚偽又は誤解を与え得る情報を含んではならず、詐欺的な方法により提示してはならない。

香港不動産投資信託コード違反の効果

香港不動産投資信託コードの適用規定の遵守に違反した場合、

- (a) 当該違反によって違反者が司法手続その他の手続の対象となるものではないが、裁判所の香港証券先物規則に基づく手続においては香港不動産投資信託コードは証拠として認められ、香港不動産投資信託コードに定める規定が当該手続において生じる問題に関連すると裁判所が考える場合、当該規定はその問題に関する判断の際に考慮される。
- (b) 当該違反が違反者の適性及び不動産投資信託が引き続き認可されるための不動産投資信託の適合性に悪影響を及ぼすか否かを香港証券先物委員会が判断する場合がある。

(3) 不動産投資信託認可の基本要件

不動産投資信託は、信託として設立される集団投資スキームであり、不動産の賃料収入から得られる収益を受益証券保有者に提供することを目的に主として不動産に投資する。不動産投資信託の受益証券の販売により不動産投資信託が得る資金は、設立書類に基づき、そのポートフォリオの不動産の維持、管理及び取得のために使用される。

不動産投資信託認可の必要条件

香港証券先物委員会の認可を求める不動産投資信託は、以下の性質を有しなければならない。

- (a) 経常的な賃料収入を生み出す不動産にもっぱら投資すること
- (b) 不動産の積極的な売買が制限されていること
- (c) 収益の大部分は不動産の賃貸から得られること
- (d) 収益の大部分が通常配当の形で受益証券保有者に分配されること
- (e) 借入金限度額が定められていること
- (f) 関連当事者との取引は受益証券保有者の承認を得ることを条件とすること

(4) 受託者

本章は、受託者の一般的義務について列挙するものである。受託者は、一般的な信託法により受託者に課せられる義務も履行しなければならない。

受託者の選任

認可を申請するすべての不動産投資信託は、香港証券先物委員会が承認できる受託者を選任しなければならない。

受託者の一般的義務

受託者は、受益証券保有者のために信託の形式で不動産投資信託の資産を保有し、管理会社の活動が不動産投資信託の設立書類及び不動産投資信託に適用ある法制を遵守するよう監視する信任義務を負う。これは、管理会社が行うすべての投資活動が不動産投資信託の投資目標及び投資方針並びにその設立書類に従い、かつ、受益証券保有者の利益のために行われることを確保することを含む。

受託者は、

- (a) (i) その業務及び職務を遂行する際並びに受益証券保有者の権利及び利益を保護する際にすべてのデューディリジェンスを行い、注意を怠らないものとし、不動産投資信託の管理において受託者は、適切と考える場合には独立の専門アドバイザーに意見又は助言を求めることができる。
- (ii) 設立書類の規定に従い、不動産投資信託の全資産が受益証券保有者のために適切に分離され、保有されるよう図らなければならない。
- (iii) 不動産投資信託の財産の一部を成す資産に関する受託者の被指名者及び代理人の作為及び不作為について責任を負う。
- (b) 不動産投資信託が行う受益証券の販売、発行、買戻し及び消却が設立書類の規定に従って行われるよう、あらゆる合理的な注意を払う。
- (c) 香港不動産投資信託コードに従い、不動産投資信託の不動産の評価及び不動産投資信託の不動産に関する鑑定報告書の作成のための主たる不動産鑑定士又は別途の資格を有する鑑定人を随時選任する。
- (d) 不動産投資信託の不動産のいずれかについて評価を行うことが適切であると受託者又は管理会社が合理的に判断する場合には、かかる評価を行わせる。
- (e) 投資に関する管理会社の指図が募集資料若しくは設立書類若しくは香港不動産投資信託コードの規定又は一般法の規定に抵触しない限り、かかる指図を実行する。
- (f) 設立書類に定める投資制限及び借入制限並びに不動産投資信託の認可条件が遵守されるよう、あらゆる合理的な注意を払う。
- (g) 受託者が書面により選任、指示した不動産鑑定士の最新の鑑定報告書を受託者が入手するまで、受託者により、又は受託者に代わっていかなる不動産も取得又は処分されないよう、あらゆる合理的な注意を払う。

- (h) 不動産投資信託により、又は不動産投資信託に代わって行われる取引はすべて、独立当事者間の取引として行われるよう、かつ関連当事者との取引は香港不動産投資信託コードに従って行われるよう、あらゆる合理的な注意を払う。また、ある取引が関連当事者との取引か否かにつき受託者が確信を持てない場合、受託者は当該取引が香港不動産投資信託コードの規定に従うよう要求する。
- (i) 受益証券保有者に対し、受託者の意見によれば管理会社がすべての重要な点において設立書類の規定に従って不動産投資信託を管理したか否かにつき、年次報告書に含むべき報告書を発行する。管理会社がすべての重要な点において設立書類の規定に従って不動産投資信託を管理しなかった場合、報告書には、いかなる点においてそうであったか、及び受託者がそれに関して講じた措置について明記しなければならない。
- (j) 申込金が支払われるまで受益証券が発行されないよう、あらゆる合理的な注意を払う。
- (k) 不動産投資信託がその所有する不動産の適切な法的所有権及び不動産投資信託の資産に関して不動産投資信託に代わって締結される契約（例えば、不動産約定、賃貸契約、合弁契約又は共同協定の契約及びその他の契約等）の適切な法的所有権を有するよう、また、かかる個々の契約が法的に有効で拘束力を有し、不動産投資信託の条件に従って不動産投資信託により、又は不動産投資信託に代わって強制できるものであるよう、あらゆる合理的な注意を払う。不動産は良好で市場性のある権原を有しなければならない。
- (l) 不動産投資信託の不動産に関して管理会社が十分な損害保険及び一般損害賠償責任保険を付保するよう、あらゆる合理的な注意を払う。
- (m) 該当する期間に関する年次鑑定報告書が鑑定士から発行された場合は不動産投資信託の受益証券1口当たりの純資産価額が算出され、かかる純資産価額が年次報告書において公表されるよう、あらゆる合理的な注意を払う。
- (n) 香港不動産投資信託コードの規定の違反について管理会社が受託者に実務的に可能な限り速やかに報告するよう要求するものとする。受託者は、適切な場合には、管理会社から通知を受け次第、当該違反を香港証券先物委員会に知らせなければならない。
- (o) 不動産投資信託が保有するすべての特別目的事業体及び合弁事業体の取締役の選任について責任を負う。

受託者の要件

受託者は、以下のいずれかとする。

- (a) 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賃に関するテナントとの交渉

- (xiii) 賃料の評価、賃借条件の設定、賃貸借契約の作成、賃料の徴収及び会計処理、未払金の回収及び所有の回復
 - (xiv) セキュリティ管理、防火対策、通信システム及び緊急事態の処理など、日常管理業務の引き受け及び管理
 - (xv) 建物の管理、メンテナンス及び改修に関する方針及び計画の策定及び実施
 - (xvi) 改装の提案及び監督
- (c) 不動産投資信託がその所有する不動産の適切な法的所有権及び不動産投資信託の資産に関して、不動産投資信託に代わって締結される契約（例えば、賃貸契約）の適切な法的所有権を有するよう、また、かかるすべての契約が法的に有効で拘束力を有し、不動産投資信託の条件に従って不動産投資信託により、又は不動産投資信託に代わって強制できるものであるよう図らなければならない。
- (d) 管理会社による入念な調査後にのみ投資が行われるように適切な政策を実施しデューディリジェンスを行わなければならない。かかるすべての手続及び処理の実施並びに特定の国又は不動産に対して投資を行うか否かに関する不動産投資信託による決定は、管理会社の記録管理機能の一環として、完全、適切かつ明確に文書化するものとする。
- (e) 香港における不動産投資信託（及び該当する場合にはすべての特別目的事業体及び共同所有の協定等）の適切な帳簿類を維持し、又は維持させ、不動産投資信託の財務書類を作成しなければならない。かかる財務書類は、不動産投資信託の帳簿類と一致し、香港不動産投資信託コード、不動産投資信託に関する設立書類及び募集資料の関連規定に合致し、会計年度末現在の不動産投資信託の状況及びその時点で終了する会計年度における不動産投資信託の財務取引の真実かつ公正な概観を表示するものとする。
- (f) 報告書を作成、公表する。報告書は各会計年度につき少なくとも2回公表するものとし、かかる報告書は香港不動産投資信託コードに定める期間内にすべての受益証券保有者に送付し、香港証券先物委員会に提出しなければならない。
- (g) 不動産投資信託に関する全書類（上場に関する書類を含むが、取引上の秘密情報を含む書類は除く。）が、不動産投資信託のウェブサイト又は管理会社の営業所及び承認された者の営業所において通常の営業時間中に、いつでも無料で香港の住民の閲覧に供されるようにし、いずれかの者から請求された場合において相応の料金が支払われるときは、当該書類の写しを提供する。
- (h) 受益証券保有者が、管理報酬の値上げ、投資目標の変更又は不動産投資信託の認可取消しの提案など、不動産投資信託の重大な変更について十分な事前通知及び該当する場合には議決権を与えられることを保証しなければならない。
- (i) 不動産投資信託の業務又はその管理に関して政府機関、監督機関、取引所その他の組織が定める、適用可能な法律、規則、コード又は指針が遵守されるようにする。
- (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弁事業体が雇用する不動産鑑定士（以下「合弁鑑定士」という。）が発行する評価がしばしば採用される。年次評価の場合、管理会社は、合弁鑑定士が発行する評価を採用することができる。ただし、合弁鑑定士の能力及び独立性が、香港不動産投資信託コードに基づく義務に鑑みて合理的に満たされていることを条件とする。この場合、上記に掲げた主たる不動産鑑定士の義務は、当該少数持分不動産には適用されない。

不動産投資信託が他の上場不動産投資信託に投資することを提案する場合、香港不動産投資信託コードに定める評価要件の厳格な遵守は要求されないことがある。特に、他の不動産投資信託が国際的に認知された証券取引所に上場され取引されており、財務報告が同等の会計基準に従って作成されている場合には、そのようなことがある。管理会社は、当該提案の際には早期の段階で香港証券先物委員会に相談すべきである。

評価方式は、香港不動産鑑定士協会が随時発行する「HKIS評価基準（HKIS Valuation Standards）」又は国際評価基準委員会が随時発行する「国際評価基準（International Valuation Standards）」に従う。かかる基準の採用後は、同一の不動産投資信託が保有する不動産の評価にはすべて、同じ基準が適用される。

主たる不動産鑑定士の要件

不動産投資信託の主たる不動産鑑定士は、以下の条件を満たす会社とする。

- （ａ） 不動産鑑定業務を定期的に行っていること
- （ｂ） 香港において不動産鑑定事業を営んでいること
- （ｃ） 香港不動産鑑定士協会又は英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会（香港支部）の会員であり、不動産鑑定資格を有する主たる職員を有していること

- (d) 自由に使用可能な十分な財務資源を有しており、事業を効率的に行い、その責任を果たせること。特に、発行済及び払込済資本金並びに資本準備金を1百万香港ドル以上又は外貨の相当額以上保有し、会社の最新の監査済貸借対照表において資産が負債を1百万香港ドル以上上回ること
- (e) 確固たる内部統制及びチェック・アンド・バランス機構を有し、鑑定報告書の完全性、及びこれらの報告書が国際的な最善の慣行に従って適切かつ専門的に作成されることが保証されること
- (f) 主たる不動産鑑定士の通常のリスクに対し十分な専門職業賠償保険を付保していること

主たる不動産鑑定士は、不動産投資信託、受託者、管理会社及び不動産投資信託の各大量保有者から独立していなければならない。

主たる不動産鑑定士は、その意見及び評価が自らの事業又は他者との取引関係とは無関係であり、それらの影響を受けないことを保証しなければならない。

鑑定報告書

不動産投資信託の主たる不動産鑑定士は、以下の事項を最低限含む鑑定報告書を作成する。

- (a) 使用した評価基準及び仮定に関するすべての重要な詳細
- (b) 採用した評価方式の記載及び説明
- (c) 市場の全体構造及び状況（需要と供給の状況、市場動向及び投資活動の分析を含む。）
- (d) 各不動産に関する以下の事項、例えば、
 - (i) 不動産を特定できる住所。一般に、住所、地番及び政府の所轄当局に登録されている詳細な表示を含むこと
 - (ii) 不動産投資信託が不動産に関して有する権利の性質（例えば、自由保有権か賃借権か、及び賃借権の場合は残存期間など。）
 - (iii) 現在の用途（例えば、店舗、オフィス、工場、住宅など。）
 - (iv) 建物の築年数、敷地面積、延床面積、賃貸可能な正味床面積及び現在の用途地域など、不動産の簡単な説明
 - (v) 不動産に関する、又は不動産に影響を与える買取選択権又は優先買取権及び他の不動産上の負担
 - (vi) 稼働率
 - (vii) 賃貸借契約の周期の長さ
 - (viii) 賃貸借契約期間の終了時期の分析
 - (ix) 修繕義務など、不動産のテナントに与えられた転貸又は賃借権の条件の概要
 - (x) 評価日現在の現況による資本価値

- (xi) 不動産が全部又は一部賃貸されている場合の事業所得税引前の現在の月額賃料並びに賃料からの経費及び支出額及びその明細、並びに著しい差がある場合には、不動産の評価日にその不動産が賃貸可能であったことに基づき、入手可能な現在の推定市場賃料の月額
 - (xii) 現在の正味利回りの見積り
 - (xiii) 重要であれば、賃料見直し規定の概要
 - (xiv) 重要であれば、空室スペース
 - (xv) 法律意見書に記載される対象不動産の所有権に関する重要な情報及び不動産の評価においてかかる法律意見書を考慮に入れたか否か又は考慮した方法に関する記載
 - (xvi) 不動産又はその価値に影響を与える可能性のあるその他の事項
- (e) 不動産投資信託が買取選択権を有する不動産の詳細（（d）に記載のとおり）
- (f) 不動産鑑定士の独立性及び鑑定報告書が公正かつ公平に作成された旨を記載したレター
- (g) 評価方式及び使用した前提並びにかかる前提の正当性に関する記載
- (h) 複数の評価方法が採用された場合は、個々の方法の採用理由に関する説明

主たる不動産鑑定士の辞任

主たる不動産鑑定士は、3年間連続して不動産投資信託の不動産の評価を行った後、辞任しなければならない。また、同一の鑑定士は、辞任から3年後に限り再選任することができる。

主たる不動産鑑定士は、以下の事由のいずれかに該当する場合、書面による通知をもって受託者により解任される。

- (a) 主たる不動産鑑定士が清算、破産し、又はその資産について管財人が指定されたとき
- (b) 正当にして十分な理由により、受益証券保有者の利益を図る上で主たる不動産鑑定士の変更が望ましい旨を受託者が書面により明らかにしたとき
- (c) 主たる不動産鑑定士の解任を求める通常決議が受益証券保有者によって可決されたとき

また、主たる不動産鑑定士は、設立書類に定める他のすべての場合に辞任しなければならない。

主たる不動産鑑定士が辞任し、又は解任された場合、受託者は、香港不動産投資信託コードの資格要件を満たす新たな主たる不動産鑑定士を選任しなければならない。

（７） 投資制限と分配方針

主な要件

不動産投資信託では主として不動産に投資するものとする。

- 注： （１） 一般的にはその不動産から収益をあげられるものでなければならない。不動産投資信託の総資産価値の少なくとも75%は、経常的な賃料収入を常に生み出す不動産に投資されるものとする。
- （２） 不動産投資信託において取得できる不動産は、占有及び収益状態にない、又は相当規模の開発、再開発若しくは改造中の建物の中の未完成区画とする。ただし、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値総額の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地への投資は、当該投資が、管理会社が香港不動産投資信託コードに従いまた不動産投資信託の投資目的又は投資方針の範囲で従事することが可能であり、管理会社が不動産開発の一部区画開発へ行った投資である場合を除いて禁止される。

不動産投資信託は、不動産開発及び関連業務に従事し又は参加してはならないが、不動産投資信託により行われるすべての不動産開発に対する投資総額が、香港不動産投資信託コードに従って取得された不動産の未完成部分の契約価値総額と合わせて不動産投資信託の価値総額の10%を常を超えない場合はこの限りではない。当該上限値を増加することは可能だが、香港不動産投資信託コードの条件を満たすものとする（以下「不動産開発費上限」という。）。本項の解釈上、不動産開発及び関連業務には改修、改装及び修理は含まれない。

香港不動産投資信託コードに従い、不動産開発費上限は、以下に掲げる場合を除き、常に不動産投資信託の総資産価値の25%を超えて増額することはできない。

- （a） 総会の決議の方法により、当該増額に対する受益証券保有者の同意を得ている場合
- （b） 当該増加が、不動産投資信託の設立書類に従い許可され実行される場合
- （c） 受託者から異議申し立てがない場合

不動産投資信託は、香港不動産投資信託コード及び設立書類の条項に従い、以下の金融商品（以下「関連投資」という。）に投資することができる。

- （a） 取引所又は国際的に認知されている他の証券取引所に上場されている証券
- （b） 非上場債券

(c) 政府債及びその他の公共債

(d) 香港又は海外の不動産ファンド

ただし、以下の事項を条件とする。

- (i) 同一グループ会社により発行された関連投資につき不動産投資信託が保有する価値は、スキームの総資産価値の10%を超過しないこと
- (ii) 関連投資は十分に流動的であるものとし、通常の市場環境において取引制限なしで、透明性のある値付けで直ちに取得／処分することができること
- (iii) スキームの総資産価値の少なくとも75%は常に十分な賃料収入を生み出す不動産に投資されること

香港不動産投資信託コードに基づき、(a) 上述のすべての関連投資、(b) 香港不動産投資信託コードにおける限定少数持分不動産を除くすべての少数持分不動産（以下「非限定少数持分不動産」という。）、(c) 不動産投資信託のその他の補助的投資対象、及び(d) 香港不動産投資信託コードに基づくすべての総開発費用と香港不動産投資信託コードに従って取得された不動産の未完成部分の総契約額とを合わせた額は、随時、不動産投資信託の総資産価値の25%（以下「上限値」という。）を超えないものとする。管理会社は、上限値が然るべく監視されるよう、継続的に、これらの投資を管理するものとする。

不動産投資信託の不動産の一部に含まれる不動産関連資産（工場設備等）の評価及び財務書類は、上記の「その他の補助的投資対象」とみなすことなく、スキームの経常的に賃料収入を生み出す不動産の一部及び1区画に含むことができる。

不動産投資信託が保有するすべてのその他の補助的投資対象の総価値（純粋なヘッジ目的の金融商品及び現金を除く。）は、常時、不動産投資信託の総資産価値の10%を超えないものとする。

不動産投資信託が保有する非限定少数持分不動産の価値は、常時、不動産投資信託の総資産価値の10%を超えてはならない。

不動産投資信託が不動産開発プロジェクトを行い、その完了後に、関連不動産が非限定少数持分不動産となる場合は、各非限定少数持分不動産に対し、上記の10%の分散制限が適用される。

一般に、不動産投資信託において、純粋なヘッジ目的の金融商品及び現金の保有について短期ベースで上限値を超えた場合は、香港不動産投資信託コードに対する違反とはみなされない。例えば、不動産の売却後に分配やさらなる取得を控えている場合に伴い、一時的に不動産投資信託の現金保有額が大幅に増加し、上限値が25%を超えることがある。

不動産投資信託において、いずれかの者の義務又は負債に対して若しくは関連して、貸与、引受、保証、若しくは裏書をし、又はその他により直接若しくは偶発的に債務を負担することはできない。また不動産投資信託の資産は、いずれかの者の負債を担保するために使用できず、さらに受託者の書面による事前の同意がなければ、いかなる義務、債務若しくは負債を担保するためにも使用できない。

不動産投資信託において無限責任の引受を伴う資産取得を行うことはできない。

特別目的事業体の使用

不動産投資信託においては、以下の場合にのみ特別目的事業体を經由して不動産を保有できる。

- (a) 特別目的事業体が法律的及び実質的に不動産投資信託によって所有されていること
- (b) 不動産投資信託が特別目的事業体の所有権の過半数を所有し、特別目的事業体を支配していること
- (c) 特別目的事業体が、香港で設立される会社が遵守するものと同程度の、法律及び企業統治基準を設定している法域で設立されていること
- (d) 特別目的事業体が、不動産投資信託のために不動産を保有し及び／又は不動産投資信託のために融資の手配を行うことだけを目的にして設立されていること。上記にかかわらず、特別目的事業体は、香港証券先物委員会との事前の協議に従い、スキームの投資に付随するその他の目的のために使用することができる。その中には、例えば、ホテル不動産投資信託の場合の従業員の雇用、又は内部管理型不動産投資信託の場合のスキーム及び資産の管理に付随するサービスの提供が挙げられる。
- (e) 特別目的事業体の基本定款若しくは通常定款又はそれらに相当する設立書類、及びその事業体の組織、取引又は活動のいずれもが、いかなる状況下においても、香港不動産投資信託コードの要件に反しないこと
- (f) 不動産投資信託により指名される、特別目的事業体及び合弁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様でなければならない。
- （３） 借入れ限度額を計算する目的のためには、不動産投資信託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。

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、投資家はその事業の内容、範囲及び規模を知ることができるようにするためであり、それにはその事業が不動産投資信託とどのように競合しそうであるかの説明を付すこと。
- （b） 該当する場合には、当該関連当事者が、関連事業とは切り離して、不動産投資信託と受益証券保有者の利益のために不動産投資信託に関する義務を遂行する能力を有しており、かつ遂行する旨の、その当事者の言明。
- （c） 不動産投資信託において将来、関連事業のいずれか若しくは関連当事者の資産を取得することがあり得るか、又はそのような取得の意向はないかの言明。前者である場合は、そのような取得が行われる日程を付すこと。不動産投資信託が認可された後においてそのような情報に変更がある場合、管理会社は、自分若しくは受託者がそのような変更気づいた後速やかに、公表物によってそのことを公表しなければならない。

注： 管理会社がその不動産投資信託以外の不動産投資信託も管理している場合、管理会社は、他の不動産投資信託の各々があたかも自分の関連事業であるかのように、（a）、（b）及び（c）が定める事項と同じことを、募集資料及び次に発行する中間報告書若しくは年次報告書において開示しなければならない。

上記の関連当事者が、不動産投資信託を確実に実行する目的で、不動産をその不動産投資信託に売却することに同意した場合は、募集資料において以下の事項を明確に開示しなければならない。

- （a） その関連当事者が売却に同意した不動産の鑑定報告書
- （b） 対象不動産のために不動産投資信託から支払う価格とその他の取引条件

関連当事者取引

香港不動産投資信託コードの目的上、関連当事者取引とは、不動産投資信託グループと関連当事者との間における一切の取引、又は次の文で述べる一切の取引であり、また香港不動産投資信託コードにおいて企図されている、上場企業の関連当事者取引も含まれる。

管理会社が2つ以上の不動産投資信託を管理しており、1つの取引がその管理会社の管理する2つ以上の不動産投資信託に係る場合、このような複数の不動産投資信託の間の取引は、その取引に係る不動産投資信託の各々にとっての関連当事者取引とみなされるものとする。

不動産投資信託において、又は不動産投資信託のためになされる取引は、すべてが以下のとおりでなければならない。

(a) 独立当事者間の通常の取引条件で行われること

注： 管理会社は、すべての取引の実施方法における公開性と透明性を確保しなければならない。状況が許す場合は、公開入札又は競争入札によって行うものとする。特に、不動産投資信託の不動産に関連して、改修、修繕等の通常かつ慣例的な不動産管理の過程で提供されるサービスの性質を有する関連当事者取引は、受託者の事前の承諾を条件として、通常の取引条件で契約されるものとする。

(b) 不動産取引に関しては、香港不動産投資信託コードの要件に合致する独立鑑定士が評価すること

(c) 不動産投資信託の投資目的と投資戦略に一致すること

(d) 公平かつ合理的な条件で、受益証券保有者の最適利益に適うこと

(e) 受益証券保有者に対して適切に開示すること

香港不動産投資信託コード又は香港証券先物委員会が随時発行するガイドラインに別途規定されている場合を除き、すべての関連当事者取引は、上場規則（香港不動産投資信託コードに従い、適宜修正される。）に基づき上場会社に適用される要求事項を参考に、適切かつ実行可能な範囲で、以下を含むがこれに限定されない範囲で規制される。

(a) その取引が関連当事者取引であるかどうか

(b) 一定の関連当事者取引が、継続している関連当事者取引かどうか

(c) 関連当事者取引の種類に応じた適用除外の有無及び当該免除の条件

(d) 関連当事者取引に対する本受益証券保有者の承認、開示、報告及びその他の要件

(e) 関連当事者取引に関連して発行される公表物、配布物及び年次報告に適用される内容の要件

(f) その取引が継続している関連当事者取引である場合、年次レビュー及びその他の追加的な適用要件

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

香港証券先物委員会は、特定の取引に対し、免除が適用されないことを明示する権能を有する。

香港証券先物委員会は、ケースバイケースで、何らかの条件を付して、香港不動産投資信託コードに基づく要件を免除することができる。

不動産投資信託の関連当事者取引に関連する公表物及び配布物は、以下に掲げるものを含み、取引についての受託者の見解を記載しなければならない。

- (a) 取引の実行に受託者の異議が無いかどうか
- (b) 不動産投資信託の投資方針に合致し、また香港不動産投資信託コード及び不動産投資信託の設立書類に準拠しているかどうか
- (c) 取引が通常の取引条件で、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ことができ、その採決は、投票によって行わなければならない。特別決議は、香港不動産投資信託コードが指定する状況にある場合、又はそれ以外でも不動産投資信託の設立書類が定める場合に、要求されるものとする。
- (i) 不動産投資信託の発行済受益証券の10%以上を保有する2名以上の受益証券保有者は、不動産投資信託の設立書類が定める定足数の要件を満たすことを条件に、不動産投資信託の総会開催を要求する権利を有するものとする。

(10) 香港不動産投資信託コードに基づく報告及び文書化

管理会社は、不動産投資信託に関する重要な情報を、適時にかつ透明性をもって受益証券保有者に知らせておかなければならない。香港不動産投資信託コードが定める報告要件は、その上場取引所の上場規則に従って、不動産投資信託が投資家へ情報を提供することを、阻害するものではなくまたそのことに影響を及ぼすものでもない。

公表、配布物及び通知書は、すべて香港証券先物委員会に送って事前承認を得なければならない。承認が得られ次第実務上合理的な速やかさをもって、受益証券保有者に周知させるものとする。

- 注： （１） 公表物は、上場規則に従い、香港証券取引所のウェブサイトにおいて発表するものとする。
- （２） 香港証券先物委員会は、発表前の事前審査を必要としない種類の公表物について、随時指針を発行することがある。

公表

管理会社は、不動産投資信託に関する以下の情報又は取引につき、可及的速やかに受益証券保有者に知らせなければならない。

- （a） 不動産投資信託の状況について受益証券保有者が評価する上で必要なもの
- （b） 不動産投資信託の受益証券について虚偽市場を回避するために必要なもの
- （c） 不動産投資信託における市場活動に重大な影響を与えるか、又は不動産投資信託の受益証券の価格に影響を与えることが合理的に予測されるもの
- （d） 受益証券保有者の承認が必要なもの

注： 本項に基づき行われる公表を行うべきか否かを考慮する際は、一般に、上場規則（香港不動産投資信託コードに従い適宜修正される。）及び香港証券先物委員会が発行する内部情報の開示に関する指針（Guidelines on Disclosure of Inside Information）に基づく上場会社に適用される要件を、適切かつ実行可能な範囲において参照するものとする。ただし、香港不動産投資信託コード又は香港証券先物委員会が随時発行するガイドラインに別途定めがある場合を除く。従って、一般に、上場規則に基づき企図された取引及び資金調達の取り決め（支配投資家による受益証券の担保設定やスキームによるローン契約への違反等）は、公表することを想定している。

通知書

総会における受益証券保有者の投票結果については、通知書によって受益証券保有者に知らせるものとする。

配布物

以下の事項に関する配布物が発行されるものとする。

- （a） 受益証券保有者の承認を要する取引、又は受託者の合理的な意見において受益証券保有者の承認を要するか若しくは管理会社が受益証券保有者の承認を要する場合
- （b） 不動産投資信託の受益証券についての重要な情報

報告要件

香港の受益証券保有者への報告

報告書は、各会計年度に2回以上発行されなければならない。年次報告書と計算書は、不動産投資信託の会計年度終了後4ヶ月以内に発行して香港内の受益証券保有者に配布し、中間報告書は、対象期間終了後3ヶ月以内に、同様にして発行及び配布するものとする。年次報告と中間報告書の内容は、香港不動産投資信託コードが定める要件に合致しなければならない。

香港証券先物委員会への報告

不動産投資信託が認可された後、不動産投資信託、その管理会社若しくは受託者により又はそれらのために作成される会計報告は、すべてを香港不動産投資信託コードが定める期限内に香港証券先物委員会に提出しなければならない。

管理会社は、要請により、不動産投資信託の会計報告と計算書に関連する情報のすべてを香港証券先物委員会に提供しなければならない。

管理会社は、実務的にできるだけ速やかに、申込フォームの中のデータ変更につき香港証券先物委員会に通知しなければならない。

広告宣伝

広告宣伝及びその他の不動産投資信託への投資勧誘は、香港での発行又は公表の前に提出して承認を得なければならない。一般原則は、誤った、偏った、誤解を生じやすい、又は詐欺的な広告宣伝はできないということである。受託者に関係する広告宣伝又は新聞発表は、その書面による同意を得た上で行うものとする。香港証券先物委員会が適当とみなしたときは、承認を変更又は撤回することができる。

香港証券先物委員会が認可したものとして不動産投資信託を記述する場合、認可は正式承認又は勧告を示唆するものでないことを記載しなければならない。

広告宣伝及び営業用資料には、不動産投資信託におけるリスク要因についての詳細な考察を募集資料に記載する等、適切なリスク警告文を掲載しなければならない。

(11) 不動産投資信託の終了又は統合

不動産投資信託は裁判所によって解散されることはあるが、その他の場合は、その終了には総会での特別決議による受益証券保有者の承認が必要である。管理会社が不動産投資信託の終了案を提案した場合であって、管理会社及びその香港不動産投資信託コード記載の関連当事者がその不動産投資信託の受益証券に利害関係を有し、かつ、不動産投資信託を終了させることによるそれらの者の利害が他の受益証券保有者全員の利害と異なる場合は、それらの者が投票を棄権しなければならない。

不動産投資信託は、香港不動産投資信託コードに基づいて、香港証券先物委員会が認可した他の不動産投資信託（複数のこともある。）と統合することができる。そのような統合は、両方の不動産投資信託の設立書類又は準拠法が定める手順に従うものとし、かつ総会の特別決議による受益証券保有者の承認を得なければならない。管理会社は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（2025年4月1日から2026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 | 2025年9月26日提出 |
| (2) | 半期報告書及びその添付書類 | 2025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香港の集団投資スキーム）****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**

当監査法人は、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。）及びその子会社（以下「本グループ」と総称する。）の112ページから168ページ（訳者注：原文のページ。）に記載されている連結財務書類、すなわち、2026年3月31日現在の連結財政状態計算書、同日をもって終了した会計年度の連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結分配金計算書、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及び連結キャッシュ・フロー計算書、並びに重要性がある会計方針に関する情報及びその他の説明的情報を含む注記について監査を行った。

当監査法人は、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、本グループの2026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、真実かつ適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、HKICPAが公表した香港監査基準（以下「HKSA」という。）に準拠して監査を行った。これらの基準に基づく当監査法人の責任は、本報告書の「連結財務書類監査に対する監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、公益事業体の財務書類の監査に適用されるHKICPAの職業会計士倫理規定（以下「本倫理規定」という。）に従って、本グループから独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当会計年度の連結財務書類の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務書類全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

監査上の主要な検討事項	監査上の対応
投資不動産の評価 連結財務書類注記13及び会計方針 3 (d)参照。 本グループは、投資不動産のポートフォリオを保有しており、2026年3月31日現在の公正価値の合計は210,850百万香港ドル（売却目的で保有する投資不動産の公正価値1,294百万香港ドルを含む）であり、本グループの2026年3月31日現在の総資産の96%を占めている。 本グループの投資不動産の評価は適切な外部の不動産鑑定士により実施された。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（以下「管理会社」という。）は重要なインプット、評価プロセス及び評価結果について外部の不動産鑑定士と協議した。 投資不動産は本グループの総資産に対し重要であり、投資不動産の評価は特に、適切な評価手法、還元利回り及び市場賃料の選定において重要な判断と見積りを含んでいることから、当監査法人は本グループの投資不動産の評価を監査上の主要な検討事項として識別した。	当監査法人の投資不動産の評価に対する手続には以下が含まれる。 ²⁰₂₃ 本グループが委嘱した外部の不動産鑑定士により作成された評価報告書を入手及び閲覧した。 ²⁰₂₃ 外部の不動産鑑定士と面談し、評価に適用された市場賃料や還元利回りを含む重要な見積り及び仮定について議論及び批判的に検討し、不動産評価における外部の不動産鑑定士の客観性、適性及び能力を評価した。 ²⁰₂₃ 当監査法人内部の不動産評価の専門家を開与させ、外部の不動産鑑定士が採用した評価手法を評価し、サンプルベースで、市場賃料及び還元利回りを含む、不動産の評価に採用された重要な見積り及び仮定を利用可能な市場データ及び／又は政府統計と照合した。 ²⁰₂₃ 投資不動産の現場視察を行い、また、外部の不動産鑑定士が採用した合意賃料を含む、評価モデルに使用された物件情報をサンプルベースで基本契約及び関連文書と照合した。

連結財務書類及び監査報告書以外のその他の記載内容

管理会社は、その他の記載内容に対して責任を負っている。その他の記載内容は、年次報告書に含まれる情報のうち、連結財務書類及びその監査報告書以外のすべての情報である。

当監査法人の連結財務書類に対する監査意見の対象に、その他の記載内容は含まれておらず、当監査法人は、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。当監査法人はその他の記載内容に含まれる一部の開示された関連当事者取引について保証業務を実施し、別の保証業務実施者による結論を提供した。

連結財務書類監査に関連して、当監査法人の責任は、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当監査法人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検討すること、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誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務書類に対する管理会社の責任

管理会社の責任は、HKICPAが公表したHKFRS会計基準に準拠して、連結財務書類を作成し真実かつ適正に表示することにある。これには、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と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

本グループの連結財務書類を作成するにあたり、管理会社は、継続企業の前提に基づき連結財務書類を作成することが適切であるかどうかを評価し、継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。管理会社は、本グループを清算若しくは事業停止する意図があるか、又はそれ以外に現実的な代替案がない場合を除いて、継続企業を前提として連結財務書類を作成する責任がある。

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、及び香港証券先物委員会が公表した不動産投資信託規範（以下「本REITコード」という。）付表Cの関連開示条項に準拠して適切に作成されていることを保証するよう求められている。

管理会社は本グループの財務報告プロセスを監視する責任を果たすにあたり、監査・リスク管理委員会による支援を受けている。

連結財務書類監査に対する監査人の責任

監査人の目的は、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ついて合理的な保証を得て、監査報告書において連結財務書類に対する意見を表明することにある。本報告書は、宛名人全体に対してのみ作成されており、これを唯一の目的とする。当監査法人は、本報告書の内容についてこれ以外の者に対する責任又は義務を負わない。

合理的な保証は高い水準の保証であるが、HKSAに準拠して実施し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するものではない。虚偽表示は、不正又は誤謬により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。

監査人は、HKSAに従って、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て以下を実施する。

- ・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し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。さらに、意見表明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、取引等の簿外処理、虚偽の説明又は内部統制の無効化を伴うためである。
- ・連結財務書類監査の目的は、本グループの内部統制の有効性について意見を表明するためのものではないが、監査人は、状況に応じた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。
- ・管理会社が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに管理会社によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・管理会社が継続企業を前提として本グループの連結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、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連結財務書類の注記事項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適切でない場合は、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。監査人の結論は、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、本グループは継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・関連する注記事項を含めた連結財務書類の表示、構成及び内容、及び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意見を形成する基礎として、本グループ内の企業又はビジネス・ユニット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、連結財務書類監査を計画し、実施する。監査人は、連結財務書類監査の目的で実施する監査手続に関する指示、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査・リスク管理委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査・リスク管理委員会に対して、独立性についての職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査・リスク管理委員会と協議した事項のうち、当会計年度の連結財務書類の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、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、極めて限定的ではあるが、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

当監査法人は、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に関する監査の業務執行責任者はLeung Sze Kit Roy（登録番号：P05567）である。

KPMG

公認会計士

香港 セントラル

チャター ロード 10番地

プリンスズ ビルディング 8階

2026年5月28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

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE UNITHOLDERS OF LINK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(a Hong Kong 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

We have audited the consolidated financial statements of Link Real Estate Investment Trust ("**Link REIT**") and its subsidiaries ("**the Group**") set out on pages 112 to 168, which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 March 2026, the consolidated income statement, the consolidated statement of comprehensive income, the consolidated statement of distributions, the consolidated statement of changes in equity and net assets attributable to unitholders and the consolidated statement of cash flows for the year then ended and notes, comprising material accounting policy information and other explanatory information.

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 2026 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**") as 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 are independent of the Group in accordance with the HKICPA's *Code of Ethics for Professional Accountants* ("**the Code**"), as applicable to audits of financial statements of public interest entities. We have also fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

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	How the matter was addressed in our audit
Valuation of Investment Properties Refer to note 13 to the consolidated financial statements and accounting policy 3(d). The Group holds a portfolio of investment properties which had an aggregate fair value of HK\$210,850 million (inclusive of an investment property classified as held for sale with a fair value of HK\$1,294 million) and accounted for 96% of the Group's total assets as at 31 March 2026. Valuations of the Group's investment properties were conducted by qualified external property valuers. Link Asset Management Limited, as manager of Link REIT ("the Manager"), has held discussions of the significant inputs, valuation processes and valuation results with external property valuers. We identified valuation of the Group's investment properties as a key audit matter because of the significance of investment properties to the Group's total assets and because the valuation of investment properties involves significant judgement and estimation, particularly in selecting the appropriate valuation methodology, capitalisation rates and market rents.	Our audit procedures to assess the valuation of investment properties included the following: ▶ obtaining and inspecting the valuation reports prepared by the external property valuers engaged by the Group; ▶ meeting with external property valuers to discuss and challenge the key estimates and assumptions adopted in the valuations, including prevailing market rents and capitalisation rates, and to assess the objectivity, qualifications and expertise of the external property valuers in the properties being valued; ▶ with the assistance of our internal property valuation specialists, assessing the valuation methodologies adopted by the external property valuers and comparing the key estimates and assumptions adopted in the valuation of investment properties, on a sample basis, including market rents and capitalisation rates, with available market data and/or government statistics; and ▶ conducting site visits to investment properties and comparing tenancy information used in the valuation models, including committed rents adopted by the external property valuers with underlying contracts and related documentation, on a sample basis.

Information Other Than the Consolidated Financial Statements and Auditor's Report Thereon

The Manager is responsible for the other information. The other information comprises all 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 as part of our engagement to audit the consolidated financial statements. We have performed an assurance engagement on certain disclosed connected party transactions that form part of the other information and provided a separate assurance practitioner's conclusion thereon that is included within the other information.

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 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 set out in Appendix C of the Code on Real Estate Investment Trusts ("**the REIT Code**") as issued by the Securities and Futures Commission of Hong Kong.

The Manager is assisted by the Audit and Risk Management Committee in discharging its responsibilities 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. This report is made 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 HKSAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (Continued)

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 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 for purposes of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with the Audit and Risk Management Committee regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide the Audit and Risk Management Committee with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence and 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 Relevant 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 set out in Appendix C of the REIT Code.

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditor's report is Leung Sze Kit Roy (practising certificate number: P05567).

KPMG
Certified Public Accountants
8th Floor, Prince's Building
10 Chater Road
Central, Hong Kong

28 May 2026

(※) 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

当監査法人はリンク・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。）に記載されている財務書類、すなわち2026年3月31日現在の財政状態計算書、同日をもって終了した事業年度の損益計算書、包括利益計算書、持分変動計算書及びキャッシュ・フロー計算書並びに重要性がある会計方針に関する情報及びその他の説明的情報を含む注記について監査を行った。

当監査法人は、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2026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、真実かつ適正に表示されており、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

当監査法人は、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」に準拠して監査を行った。これらの基準に基づく当監査法人の責任は、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」に記載されている。当監査法人は、HKICPAの職業会計士倫理規定(以下「本倫理規定」という。)に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明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。

財務書類及び監査報告書以外のその他の記載内容

取締役は、その他の記載内容に対して責任を負っている。その他の記載内容は、年次報告書に含まれる情報のうち、財務書類及びその監査報告書以外のすべての情報である。

当監査法人の財務書類に対する監査意見の対象に、その他の記載内容は含まれておらず、当監査法人は、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。

財務書類監査に関連して、当監査法人の責任は、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当監査法人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検討すること、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誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。その他の記載内容に関して、当監査法人が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

取締役の責任は、HKICPAが公表したHKFRS会計基準及び香港会社規則に準拠して、財務書類を作成し真実かつ適正に表示することにある。これには、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と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務書類の作成を作成するにあたり、取締役は、継続企業の前提に基づき財務書類を作成することが適切であるかどうかを評価し、継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。取締役は、会社を清算若しくは事業停止する意図があるか、又はそれ以外に現実的な代替案がない場合を除いて、継続企業を前提として財務書類を作成する責任がある。

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

監査人の目的は、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ついて合理的な保証を得て、監査報告書において財務書類に対する意見を表明することにある。本報告書は、香港会社規則の第405条に準拠して、宛名人全体に対してのみ作成されており、これを唯一の目的とする。当監査法人は、本報告書の内容についてこれ以外の者に対する責任又は義務を負わない。

合理的な保証は高い水準の保証であるが、HKSAに準拠して実施し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するものではない。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、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、当監査法人は、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。

監査人は、HKSAに従って、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て以下を実施する。

- ・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し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。さらに、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、取引等の簿外処理、虚偽の説明又は内部統制の無効化を伴うためである。
- ・財務書類監査の目的は、会社の内部統制の有効性について意見を表明するためのものではないが、監査人は、状況に応じた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。
- ・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及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・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、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注記事項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。監査人の結論は、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。
- ・関連する注記事項を含めた財務書類の表示、構成及び内容、及び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。

監査人は、取締役に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、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について報告を行う。

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

当監査法人は、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。

本独立監査人の監査報告書に関する監査の業務執行責任者はHUI, Chuen Hoi（登録番号：P05551）である。

KPMG
公認会計士
香港 セントラル
チャタールロード 10番地
プリンスズビルディング 8階
2026年5月28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

We have audited the financial statements of Link Asset Management Limited ("the company") set out on pages 12 to 30, which comprise the statement of financial position as at 31 March 2026, the income statement, the statement of comprehensive income, the statement of changes in equity and the cash flow statement for the year then ended and notes, comprising material accounting policy information and other explanatory information.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the company as at 31 March 2026 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 as 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 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. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Information other than the financial statements and auditor's report thereon

The directors are responsible for the other information. The other information comprises all the information included in the annual report, other than 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.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE MEMBER OF
LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED (CONTINUED)**
(incorporated in Hong Kong with limited liability)

Responsibilities of the directors for the financial statements of company standing alone

The directors are responsible for the preparation of the financial statements that give a true and fair view in accordance with HKFRS Accounting Standards as 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.

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. This report is made solely to you, as a body, in accordance with section 405 of the Hong Kong Companies Ordinance, and for no other purpose. We do not assume responsibility towards or accept liability to any other person for the contents of this report.

Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with HKSAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements. In addition, we are required to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are in accordance with the records kept under the Hong Kong Securities and Futures (Keeping of Records) Rules and satisfy the requirements of the Hong Kong Securities and Futures (Accounts and Audit) Rules.

**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 (continued)

As part of an audit in accordance with HKSAs, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the directors.
- Conclude on the appropriateness of the directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with 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.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE MEMBER OF
LINK ASSET MANAGEMENT LIMITED (CONTINUED)**
(incorporated in Hong Kong with limited liability)

**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.

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditor's report is HUI, Chuen Hoi (practising certificate number: P05551).

KPMG

Certified Public Accountants

8th Floor, Prince's Building
10 Chater Road
Central, Hong Kong

Hong Kong, 28 May 2026

[前へ](#)