

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年12月27日
【計算期間】	第17期中（自 2021年4月1日 至 2021年9月30日）
【ファンド名】	リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラスト (Link Real Estate Investment Trust)
【発行者名】	リンク・アセット・マネジメント・リミテッド (Link Asset Management Limited)
【代表者の役職氏名】	最高経営責任者兼執行取締役 ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ (George Kwok Lung HONGCHOY, CEO and Executive Director)
【本店の所在の場所】	香港、カオルーン、クアン・トン、ホイ・ブン・ロード77、ザ・ キーサイド、タワー1 20階 (20/F., Tower 1, The Quayside, 77 Hoi Bun Road, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong)
【代理人の氏名又は名称】	弁護士 三 原 秀 哲
【代理人の住所又は所在地】	東京都千代田区丸の内二丁目7番2号 J Pタワー 長島・大野・常松法律事務所
【事務連絡者氏名】	弁護士 横 山 晃 大
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内二丁目7番2号 J Pタワー 長島・大野・常松法律事務所
【電話番号】	03-6889-7000
【縦覧に供する場所】	該当なし

(注)

1. 別の記載がなされている場合を除き、本書に記載の「香港ドル」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2021年12月2日現在における対顧客電信直物売買相場の仲値である1.00香港ドル＝14.50円の換算率で行われている。
2. 別の記載がなされている場合を除き、本書には本ファンド（以下に定義する。）についての2021年9月30日に終了した6ヶ月間の財務及び事業上のデータが含まれており、かかるデータは2021年9月30日から2021年11月10日までの一定の更新及び変更事項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少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（以下に定義する。）、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. 1平方メートル＝10.764平方フィート
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スキーム又は長期インセンティブ・スキーム」 2017年7月10日付で取締役会により採用された、本ファンドの長期インセンティブ・スキームを意味する。

「月額平均賃料」 賃貸中の賃貸可能面積1平方フィート当たりの月額平均賃料を意味する。

「報奨」 制限付ユニット報奨若しくは条件付現金報奨又は両者を組み合わせて2017年LTIスキームに基づき付与される報奨を意味する。

「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。

「取締役会」 本管理会社の取締役会を意味する。

「取締役会委員会」 取締役会の委員会を意味し、取締役会が承認する書面に記載の各委任事項である職務を遂行する。2021年11月10日現在、監査リスク管理委員会、財務投資委員会、指名委員会、報酬委員会が含まれる。

「CEO」	本管理会社の最高経営責任者を意味する。
「CFO」	本管理会社の最高財務責任者を意味する。
「会長」	別の記載がなされている場合を除き、取締役会の会長を意味する。
「CLO」	本管理会社の最高法務責任者を意味する。
「コンプライアンス・マニュアル」	本ファンドの運営の指針となる特に主要なプロセス、システム及び措置並びに本ファンドのコーポレート・ガバナンス方針を定める本管理会社のコンプライアンス・マニュアルを意味する。
「条件付現金報奨」	2017年LTIスキームのルール及び関連する付与証書に従い、参加者に対して付与される現金を受け取るための条件付権利を意味する。
「COVID-19」	2019年コロナウイルス感染症を意味する。
「CSO」	本管理会社の最高戦略責任者を意味する。
「取締役」	本管理会社の取締役を意味する。
「1口当たりの分配金」	本ファンドの関連する会計年度／期間における分配金総額に対する本受益証券の1口当たり分配金を意味する。
「執行取締役」	別の記載がなされている場合を除き、本管理会社の執行取締役を意味する。
「ESG」	環境、社会、ガバナンス
「従業員受益証券購入プラン」又は「EUPP」	従業員受益証券購入プランとは、所定の基準を満たした従業員について、プランのルールに基づき、公開市場において独立の第三者の仲介業者を通じて本受益証券を購入する目的に限って使用可能な資金補助を、本管理会社から得る権利を意味する。
「総資産価値」	本ファンドの総資産価値（本信託証書に定める方法により算定される。）を意味する。
「総資産価値上限」	香港不動産投資信託コードに基づく本ファンドの不動産開発費用の上限として、本ファンドの総資産価値の25%を意味する。
「本グループ」	別の記載がなされている場合を除き、本ファンド及びその子会社を意味する。
「香港又はHKSAR」	中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）を意味する。

「独立非執行取締役」	別の記載がなされている場合を除き、本管理会社の独立非執行取締役を意味する。
「賃借権」	テナントに付与される動産物件についての賃借権若しくは賃貸借契約（ともに占有権を付与する。）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。）を意味する。
「本ファンド」	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）を意味する。
「リンク証券取引規則」	取締役及び上級管理職による本ファンドの有価証券の取引に関する規則を意味する。
「上場規則」	香港証券取引所における有価証券の上場に関する規則を意味する。
「上場規則のコーポレート・ガバナンス規則」	上場規則の付表14に定められるコーポレート・ガバナンス規則及びコーポレート・ガバナンス報告書を意味する。
「本管理会社」	本ファンドの管理会社であるリンク・アセット・マネジメント・リミテッド（Link Asset Management Limited）を意味する。
「時価総額」	香港証券取引所における受益証券1口当たり実勢相場価格に対し、発行済みの受益証券の数を乗じて算出される不動産投資信託の市場価値を意味する。
「上限値」	本ファンドの総資産価値の25%を上限として、（i）全ての関連投資、（ii）非適格少数持分不動産、（iii）その他の補助的投資対象及び（iv）不動産の未完成部分の総契約価値と全ての不動産開発費の合計金額を意味する。
「MTN」	ザ・リンク・ファイナンス（ケイマン）2009社（The Link Finance (Cayman) 2009 Limited）（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・プログラムに基づき発行済みの及び随時発行されるノート及び／又はグリーンボンドを意味する。
「非執行取締役」	別の記載がなされている場合を除き、本管理会社の非執行取締役を意味する。
「NGO」	非政府組織を意味する。
「不動産純利益」	収益合計から不動産に直接関係する費用を除いた値を意味する。

「稼働率」	賃貸可能総面積に対し、賃貸中の賃貸可能面積合計の割合を意味する。
「主たる不動産鑑定士」	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。）を意味し、現在はコリアーズ・インターナショナル（ホンコン）リミテッド (Colliers International (Hong Kong) Limited)である。
「適格少数持分不動産」	香港不動産投資信託コードの第7.7C条に基づく適格少数持分不動産を意味する。
「不動産投資信託」	不動産投資信託（real estate investment trusts）を意味する。
「香港不動産投資信託コード」	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（但し、これらに限られない。）を意味する。
「制限付ユニット報奨」	2017年LTIスキームのルール及び関連する付与証書に従い、参加者に対して付与される本受益証券を受け取るための条件付権利
「投資収益率」	推定される資産改善後の不動産純利益から資産改善前の不動産純利益を減じ、推定される資本的支出及び賃料の損失の額で割って得られる率を意味する。
「賃料変動率」	同一区画において、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。
「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」	証券先物規則（Securities and Futures Ordinance）（香港法第571章）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定める意味においての特別目的事業体を意味する。
「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。

「分配可能金額合計」	本管理会社が分配可能と判断する、ある年間／期間についての分配可能収益合計及び追加金（資本金を含む。）を意味する。
「分配可能利益合計」	本受益証券保有者に帰属する税引後連結利益を意味し（会計年度末／会計年度期間における本受益証券保有者との取引控除前利益と同額。）、一定の非現金による調整の効果を除外するための調整がなされたものである。
「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14の信託証書（本追補証書による補足を含む。）及び2つの修正書換証書を意味する。
「本受託会社」	本ファンドの受託会社を意味し、現在は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（HSBC Institutional Trust Services (Asia) Limited）である。
「営業収益に連動した賃料」	テナントによる営業収益総額を参照してあらかじめ定められた割合を基準として、基準賃料を上回って計算され課される賃料を意味する。
「本受益証券」	本ファンドの受益証券を意味する。
「本受益証券保有者」	本ファンドの受益証券の保有者を意味する。

1 【ファンドの運用状況】

(1) 【投資状況】

2021年9月30日現在				
資産の種類	用途	地域	保有総額 (百万香港ドル)	投資比率 (%) (純資産総額に対する比率)
投資有価証券		香港	1,683	1.033
		シンガポール	414	0.254
		フランクフルト	201	0.123
		非上場	30	0.018
投資不動産	香港における商業施設		126,168	77.385
	香港における駐車場施設		32,835	20.139
	香港におけるオフィス施設		7,818	4.795
	中国大陆における商業施設		25,312	15.525
	中国大陆におけるオフィス施設		6,556	4.021
	オーストラリアにおけるオフィス施設		3,906	2.396
	英国におけるオフィス施設		3,956	2.426
	投資不動産合計		206,551	126.687
その他の資産			9,016	5.531
負債			(54,828)	(33.629)
非支配持分			(27)	(0.017)
合計（純資産総額）			163,040	100.000

（注1） 「投資有価証券」の投資比率は、関連投資の償却原価で計算される。

（注2） 投資不動産の公正価値は、本ファンドの主たる不動産鑑定士により、公開市場価格に基づき決定された。

以下の情報は、香港で開示された2021年9月30日に終了した6ヶ月間に係る本ファンドの中間報告書（Interim Report）を引用して作成されたものである。これらの情報は、本書において当該中間報告書と概ね同順序で記載されている。

会長からの報告

「本ファンドは、その強靱性、弾力性、機動性を実証しています。当社（本管理会社及び場合により本ファンド）は強固な基盤を築き上げ、持続可能性は引き続き強化されており、前向きに変化しつつあります。」

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

会長

2022年3月期の上半期における消費者マインドと市場マインドの向上は、我々が長期にわたる不確実性から脱却しつつあるという健全な兆候を示しています。当社の着実な回復を推進している「お互いのためのビジネス」（Business as Mutual）という理念では、当社の事業、テナント、買物客、その他のステークホルダーが建設的かつ協調的なパートナーシップを構築することを支援する継続的な取り組みに重点が置かれています。過去6ヶ月間にわたって当社のリーシング・チームは、テナントの来客数の増加を推進し、パンデミックからの回復を促進するため、革新的なマーケティングを伴い、テナントの支援に引き続き精力的に取り組んでいます。また、当社の不動産管理チームは、当社の資産における最優先事項として、公衆の安全の確保にたゆまず取り組んでいます。2022年3月期の上半期の当社の業績は、これらの取り組みから創出された価値と獲得した価値の双方が反映されています。

不確実性からの回復

2022年3月期の上半期の収益は前年同期比10.4%増の5,778百万香港ドル（2020年9月30日に終了した6ヶ月間：5,233百万香港ドル）となり、不動産純利益は前年同期比8.8%増の4,391百万香港ドル（2020年9月30日に終了した6ヶ月間：4,037百万香港ドル）となりました。分配可能金額合計は3,336百万香港ドル（2020年9月30日に終了した6ヶ月間：2,921百万香港ドル）となりました。当期の1口当たり中間分配金は12.7%増の159.59香港セント（2020年9月30日に終了した6ヶ月間：141.65香港セント）となっています。投資不動産ポートフォリオの評価額は206,551百万香港ドル（2021年3月31日時点：199,074百万香港ドル）であり、1口当たり純資産価額は2.3%増の77.99香港ドル（2021年3月31日時点：76.24香港ドル）となりました。

慎重さと弾力性を維持しつつ現地コミュニティを再活性化

上記の有望な業績にもかかわらず、先行きには依然として大きな困難が待ち受けています。インフレの見通しは不透明であり、物価は急騰しており、賃上げ圧力は高まっており、地政学的関係の緊張は続いており、パンデミックは未だに終息していません。当社は、すべての当事者がより強くなり、より大きな弾力性を持つようになるために、テナント、買物客、現地コミュニティの回復を促進する重大な役目を忘れていません。

- 当社は、本ファンドの不動産における安全衛生に対する買物客の信頼を維持しつつ、ワクチンに対する意識の向上とワクチン接種率の上昇のために、社内では従業員を対象として、外部ではロク・フー・プレイスにおいてワクチンの集団接種を実施しました。
- コミュニティの結束と福祉を支援するため、スポーツ活動と競技を通じてコミュニティと地域をつなぐ活気ある社会的なハブとしての本ファンドのショッピングセンターの地位を強化することを目的として、夏季オリンピックの時期に合わせて自転車イベント「ツール・ド・リンク（Tour de Link）」を開催しました。2021年8月中の3週間にわたって、コミュニティから約5,800人が参加して当社の6件の不動産をめぐり、7,300キロメートル超の距離を自転車で走破しました。

- ・ 当会計年度に当社は、香港における社会サービスのギャップを埋める創造的な解決策を案出するプロジェクトについて、既存及び新規のNGOを支援するため、リンク共存計画（Link Together Initiatives）の資金として15.5百万香港ドルを拠出することを発表しました。このプロジェクトでは、本ファンドの香港における不動産インフラストラクチャに密接に関係するテーマとして、若者のエンパワーメント、アクティブな老後、リソース管理、社会包摂が掲げられています。2022年3月期に当社のリンク大学奨学金（Link University Scholarship）の受給者総数は220名に増加しました。さらに、当社の成長戦略を補完するため、リンク共存計画の対象範囲が中国大陆まで拡大されました。最初のプロジェクトでは、四川省の農村部出身の20名の恵まれない世帯の中等学校生徒が上海における3年間の不動産管理コースを受講するための資金が提供されました。

ダイナミックな事業展望への適応

過去6ヶ月間に中国の中央政府は、教育、オンライン・ゲーム、独占禁止、住宅供給を含む、広範な分野にわたる一連の包括的な政策改革を導入しました。これらの取り組みは、中国大陆における社会経済的な問題に対処することを目的として掲げられている「共同富裕」の追求の一環として行われています。これらのイニシアチブは、社会的セーフティネットの拡充と結束の強化とともに、中間層の成長支援のための資源再配分を通じて、生活水準の不平等と格差を縮小させるものです。これらのイニシアチブは、1級都市とその周辺の河川デルタ地帯における中間市場不動産に対する当社の投資戦略と合致していると考えられます。

企業体制の慎重な変革

近年の出来事から、企業は事業運営と成長のために機動性を保つ必要があるということを改めて痛感させられています。そのため、当社は、実績ある資産管理、ポートフォリオ管理、資本管理の専門知識をいかにして新たな事業収益ストリームの実現につなげていけるかを追求することを優先事項に掲げています。当社は中国大陆ポートフォリオにおいて資産管理のスキルを活用して、深セン市のリンク・セントラルウォーク（Link CentralWalk）と広州市のハッピー・バレー・モール（Happy Valley Mall）における不動産設計、テナント構成、プレイスメイキング（場の創造）のイニシアチブを通じたさらなる価値を獲得する取り組みを推進しています。

当社が長年にわたって蓄積してきた商業施設管理の経験は、その他の資産クラスにも応用できることが証明されています。当社は当事者参加の社風とお互いのためのビジネスのアプローチを組み合わせることで、バリュー・チェーン全体にわたる関係強化を促進しており、その結果、本ファンドが運営する不動産は事業運営に好適な状態を確保しています。A級オフィス・スペースでは、特にパンデミック以後、貸主とオフィス・テナントの間の力関係が変化しています。テナントの従業員をオフィス業務に復帰させるため、より良いサービス、さらに充実したアメニティの提供、個人に合わせた業務経験に対する需要が増大すると思われます。当社はこれに迅速に対応し、提供する飲食物の質の向上、オフィスビルにおける健康衛生に関する指標の透明性の向上等に取り組んでいます。

気候変動対策への取り組み

当社は、香港特別行政区政府のエネルギー消費量20%削減目標（注1）の達成に向けた取り組みを順調に進めています。2010年からの従前の取り組みにおいて40%の絶対削減量が達成されたことから、さらなる前進はますます困難になると思われ、近年にわたって当社が順調に構築してきた3つの能力、すなわち、詳細な分析、革新的な思考法、粘り強さがさらに必要とされています。本ファンドは気候変動対策の分野において世界的なリーダーの地位を維持すると確信しています。

展望

当社は多くの継続的な課題や新たな課題に直面していますが、その中で本ファンドは恵まれた状態にあると思われます。ポートフォリオとバリュー・チェーン全体を通じて安定性が回復しつつあります。中核的な香港ポートフォリオは弾力性と生産性を維持しています。中国大陸事業は様々な課題に迅速に対応する能力を実証しています。英国とオーストラリアを含む世界中の政府は、経済の成長と回復を加速するために国境を越える移動を組織的に再開させています。そのため、当社はワールドクラスの不動産投資運営会社になることを目指して、強固な基盤を活用して地理的多様性と資産クラスの多様性を慎重に追求していくことが可能になっています。

謝辞

当社のガバナンス・ガイドラインに従って、メイ・タン氏とエレイン・ヤング氏の両名は2022年1月をもって取締役を退任します。取締役会と経営陣を代表して、過去9年間にわたって堅実なリーダーシップを発揮してくれたメイ氏とエレイン氏に心よりの感謝を捧げます。併せて両氏は、組織を指導して並外れた変革と成長を実現し、強力なガバナンスの監督を通じてバランスの取れた企業家精神を醸成しました。

さらに、2021年8月に任命された新任の取締役であるジェニー・グ（Jenny Gu）氏を歓迎します。ジェニー氏は上海を拠点として、オンラインとオフラインの小売、戦略、変革に関する豊かな経験を有しており、本グループが拡大と多様化を遂げる中で将来の発展にとって非常に貴重な存在になると思われます。

最後に、取締役会を代表して、本ファンドの事業戦略の順調な実行と、2022年3月期上半期における力強い財務業績の達成について、経営管理チーム及びすべての従業員とビジネス・パートナーに祝意を表します。当会計年度の下半期に向けて本ファンドは強固な基盤を形成していると確信しています。

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

会長

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である

リンク・アセット・マネジメント・リミテッド

2021年11月10日

（注1） 2035年までの達成を目指す香港特別行政区政府の目標であり、2015年を基準とする。

最高経営責任者による報告

「過去18ヶ月間を通じて、当社のポートフォリオ業績は並外れた弾力性を示し、お互いのためのビジネスアプローチの効果を実証しました。」

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

最高経営責任者

2022年3月期の半ばを過ぎて、当社が回復に向かって前進しつつあることについて慎重ながら楽観的に考えています。当社の事業環境は6ヶ月前に比べて大幅に改善していますが、全体的な状況は依然として微妙な状態にあります。香港の日常生活は概ね正常に戻っていますが、入ってくる観光客に対する厳しい検疫措置が継続されており、地元経済の足かせになっています。

中国大陸においてもパンデミックの封じ込めが順調に進んでいますが、散発的な感染拡大とその結果生じたロックダウンが製造業依存型経済の減速につながっています。国内支出の刺激と奨励に重点を置いた政府の政策により、生活必需品小売業に重点を置く当社のポートフォリオは恩恵を受けています。

パンデミックからの回復の支援

過去18ヶ月間に当社のポートフォリオの業績は並外れた弾力性を示しており、当社のお互いのためのビジネスのアプローチの有効性が再確認されました。喜ばしいことに、当社の不動産には買物客が戻っており、テナントの事業は健全に運営されていますが、ひとたび感染拡大が発生すれば、この正常な状態が急速に反転する可能性があるのは周知のことです。そのため、当社は事業運営のエコシステムの弾力性を強化するとともに、当社が事業を行っているコミュニティにおける信頼感の醸成に引き続き取り組んでいます。

香港政府の消費刺激策と併せて、当社の商業施設ポートフォリオを通じて市民がテナントから生活必需品を購入することを奨励するため、当社は17百万香港ドル相当のインセンティブを提供しています。

その結果、当社の商業施設ポートフォリオ全体の稼働率は、香港では97.5%、中国大陸では91.5%の水準を維持しています。商業施設の賃料変動率は、香港では3.4%、中国大陸では12.1%に達しています。また、本グループを通じて賃料回収率は高水準を維持しています。これらのデータは明るい見通しを示していますが、商業施設ポートフォリオの弾力性を確保するためには引き続き慎重に行動する必要があります。

戦略的優先事項に関する実績

当社は中長期的な目標を見失うことなく、ヴィジョン2025（Vision 2025）に基づく3つの戦略的優先事項に沿って前進を続けています。

1. ヴィジョンある創造性

本ファンドは、絆と繁栄するコミュニティの創造を引き続き中心に据えて活動しており、当社のアプローチは周辺の人々を理解することに基づいています。当社は、過去18ヶ月間に香港における買物客の経験と嗜好がどのように変化したかを理解するために包括的な調査研究プロジェクトに着手しました。このプロジェクトではテナントと買物客の協力を得て、彼らの期待に応えるに当たっての事業上及び運営上の不備を確認し、さらに重要なことに、そのようなギャップを埋めるための戦略のアウトライン策定に取り組んでいます。さらに、特にオンライン販売の成長とeコマース事業者の増加に対応して、当社の競争力と価値提案の再評価が実施されました。精査は依然進行中ですが、高齢化と健康福祉という2つの重要分野について進展がありました。

- ・ 新たにテナントに加わったジェロンテック・エデュケーション・アンド・レンタル・サービス・センター（Gerontech Education and Rental Service Center）は、高齢者に重点を置く様々なNGOとビジネス・パートナーをつなぎ、コミュニティにおける協調、高齢者に関する意識とケアを促進するハブとして機能しています。
- ・ 健康福祉の分野では、デカトロン（DECATHLON）と共同で香港最大の屋上スポーツ・エリアをオープンし、42,000平方フィートのスペースとデカトロンのスポーツ施設を現地コミュニティの人々に無償で提供しています。

2. ポートフォリオの成長

当社は、持続的な長期業績を念頭に置いてポートフォリオを構築し、成長させています。これを達成するために当社は、強力なポートフォリオ管理スキル、詳細な資産管理アプローチ、資本管理に関する洞察力を組み合わせ活用しています。

ポートフォリオ管理

中国大陸の4つの1級都市、香港、オーストラリア、英国は、引き続き当社の主要な重点地域になっています。取得候補物件に対しては、複数のマクロ経済シナリオを対象とする厳格な評価が実施され、経済的影響と気候変動関連の影響の両方に対して弾力性を有する資産のみが選定されます。当社は企業の資産管理アプローチ、強力なガバナンス、実践的な価値創出方法を用いて、そのような資産を市場のリーダーに育て上げています。

2021年6月28日付で当社の広東・香港・マカオ大湾区における3番目の取得物件であるハッピー・バレー・ショッピング・モール（Happy Valley Shopping Mall）の取得が完了しました。この資産はダウンタウンの一等地にあり、資本増価の潜在力をもたらしています。当社は広範な商業施設資産管理の専門知識と広州市における事業上のシナジー効果を活用して、この物件のリース・アップと価値の追求に取り組んでいく方針です。現在この不動産の資産改善に関する予備的調査が行われています。

昨年度からの重要な教訓として、不確実性の管理と予期せぬ変化への準備が重要であることが認識されています。近年、広東・香港・マカオ大湾区のような人口密集地域における立地条件に優れた倉庫と配送センターに対する需要が増大を続けていることから、資産クラスとして物流分野の成長が加速しています。

これを受けて当社は、東莞（Dongguan）市と仏山（Foshan）市における2ヶ所の近代的な倉庫に対する小規模の慎重な投資を通じて物流資産クラスに進出しました。この投資により、広東・香港・マカオ大湾区におけるパートナー企業とともに物流資産に対する習熟度を高める機会が得られると思われます。この急成長を遂げている資産クラスへのエクスポージャーを選択的に追加することにより、本受益証券保有者に対する持続可能で着実な成長を伴うリターンを提供に寄与することができると当社は考えています。このような事業の拡大を可能にし、強化するため、最近当社は上海を拠点とする物流部長を採用しました。

2021年11月7日付で当社は、シドニーにおける3件の象徴的な商業施設資産の50%持分の取得を公表しました。これらの即時に成長可能な資産の取得は、オーストラリアでロックダウンの制限解除に伴って経済が再開し、ニュー・サウス・ウェールズ州政府が28億豪ドルの経済刺激策のパッケージを導入した重要な時期に実施されています。

2021年11月10日付で当社は、香港における2件の機関投資家適格の駐車場／自動車サービス・センター及び倉庫の取得を公表しました。両不動産は定評あるテナントによって稼働しており、定期的な賃料上昇を伴う安定した収入をもたらすことが予想されます。これらの物件の取得は、当社のポートフォリオ構成を改善し、ポートフォリオの弾力性と生産性を強化するために、成長潜在力を有する他の資産クラスを徐々に追加していく戦略の一環として行われたものです。

資産管理

当社は、2021年後半までにリンク・セントラルウォーク（Link CentralWalk）の包括的な資産改善事業を完了する予定です。この資産改善事業では、さらに多くのコミュニティ・スペースと野外エンターテインメント会場を設計し、取り入れることにより、プレイスメイキングを推進しています。資産改善工事の完了後、リンク・セントラルウォークは、当社の不動産ポートフォリオの新たなベンチマークになっているLEED認証を当社の中国大陸における商業用不動産では最初に取得することになります。さらにリンク・セントラルウォークの資産改善計画は、昨年度に実施された当社の最初のポートフォリオTCFD評価の結果を受けて、気候変動に関する弾力性を確保する措置が初めて目的に盛り込まれています。

2020年に当社は、日常業務全体にわたる効率向上の機会を特定するため、施設管理情報技術（Facilities Management Information Technology）（FMIT）を実践するパイロット・プログラムの実施を発表しました。このパイロット・プログラムは予定通りに完了しており、ユーザーの強い支持と事業運営の改善が見られました。その結果、業務命令完了時間は40%改善し、在庫管理の改善を通じてより適切なコスト管理が実現しました。このプログラムは、業務効率の向上と経費節減を達成するため、香港ポートフォリオ全体に対象が拡大される予定です。

資本管理

最近数ヶ月間に中国大陸の不動産セクターにおける信用危機が発生しています。しかしながら、本ファンドに対する影響は限定的であり、当社は引き続き借り手として有利な状態で高い信用格付けを維持しています。2021年9月30日に終了した6ヶ月間における本グループの債務合計の平均借入コストは、2020年同期の2.84%から54ベースポイント低下して2.3%となっています。

当社は資本管理の厳格化を通じて、営業活動によるキャッシュフローを支え、将来の潜在的な不動産取得に資金を供給するために健全な柔軟性の水準を維持しています。2021年9月30日現在の条件確定済みの未使用借入枠は73億香港ドルとなっている一方で、現金及び銀行預金残高合計は21億香港ドルとなっています。持続可能性に関する当社の取り組みとリーダーシップを実証するさらなる実績として、2021年9月30日現在、当社の債務残高の約30.5%が長期ESG実績目標に連動しています。

3. 優れた社風

我々は、「人々をより明るい未来にリンクする（Link People to a Brighter Future）」という当社の公約に誇りを抱いています。2022年3月期の上半期に本ファンドは、アジア地域における人材管理に関する主たる権威であるHRアジア（HR Asia）から、勤務先としてのベスト・カンパニーの1社に選定されました。さらに当社は、生涯学習の風土を推進する革新的な従業員イニシアチブを含む、複数のスティービー・アワード（Stevie Awards）を受賞しました。このような表彰によって、当社の強い結束のチームと優れた社風を推進する取り組みが強調されています。当社は、従業員の野心を刺激するとともに、持続的な経済・社会的利益を生み出すことを通じて、従業員に対する公約を実現することに精力的に取り組んでいます。

パンデミックの期間中、特に18ヶ月間近くに及んだ渡航制限のため、当社のポートフォリオの成長と運営は困難に直面しています。中国大陸ポートフォリオの拡大に伴い、最近設置された上海地域センターにおける本ファンド従業員との間の関係を強化する必要があります。そのため、上級職従業員が交代で上海に赴任し、中国大陸ポートフォリオの運営を支援及び強化する取り組みが開始されています。さらに当社は、中国大陸におけるリーダーシップの現地化を進めるため、数名の上級管理職を採用しています。

気候変動対策の前進

当社の気候変動対策の取り組みは前進を続けており、今年前半にはネット・ゼロ2035（Net Zero 2035）戦略が新たに策定、導入されました。この戦略を通じて当社は再生可能エネルギー導入計画を拡張し、28基のソーラーPVアレイを設置するとともに、新たに21の設置箇所を指定しました。炭素排出量に関しては、中国大陸で開始されたばかりの炭素排出量取引制度の動向、特に不動産関連産業が対象に含まれる時期の見通しを注視しています。

炭素排出量削減に関する重要な課題は、特にスコープ3排出量について、確実かつ広範に測定することが可能になりつつあります。当社はベンダー、契約業者、供給業者と密接に協力して、当社バリュー・チェーンにおけるスコープ3排出量を測定するための強力かつ協調的なプロトコルを策定することに取り組んでいます。

本ファンドの持続可能性に関する公約を再確認するため、すべての上級管理職のバランスト・スコアカードにESGを特に対象とするKPIが初めて導入され、この共同の職責について各自が責任感を持って取り組むことが促されています。

謝辞

当社ポートフォリオがいかに弾力性があるかについて、また、2022年3月期上半期に達成された業績について私は非常に誇らしく思っています。当社がヴィジョン2025の達成に向けて前進を続けていくに当たって、揺るぎない支援と重要な指導を与えてくれたニコラス・アレン会長と取締役会に感謝します。

さらに、香港と中国大陆におけるポートフォリオを通じた1,100名近くの強力なチームのたゆみない努力に感謝を捧げます。すべての従業員とビジネス・パートナーの献身、努力、精神なくして、当社が優れた実績を追求することはできません。

2022年3月期の下半期に向けて、当社の前向きな姿勢とエネルギーがステークホルダーに持続的な良い影響を生じさせることを確信しており、本ファンドに対するすべての人々の信頼に感謝します。

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

最高経営責任者

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である

リンク・アセット・マネジメント・リミテッド

2021年11月10日

ポートフォリオの成長

目標：運用資産額の1桁台後半の年平均増加率を達成するとともに、1口当たりの分配金の成長を持続させ、高い信用格付けを維持すること。

本ファンドは、積極的なポートフォリオ管理を通じてバランスの取れたポートフォリオを構築している。「コア（Core）」及び「コアプラス（Core-plus）」の投資資産は比較的安定した収益をより低いリスクでもたらすことから、当社はそのような資産に対する投資に引き続き重点を置いている。また、さらなる非組織的成長のために「バリューアッド（Value-add）」及び「投機的（Opportunistic）」資産に対する投資を慎重に追求している。当社はこの目標の達成に向けて順調に進んでおり、このアプローチを通じて、高い信用格付けを維持しつつ、本受益証券保有者の収益の持続的な向上を実現できると考えている。

2022年3月期の上半期には、2021年4月に上海市のチーバオ・ヴァンケ・プラザ（Qibao Vanke Plaza）の50%持分（注1）の取得が完了し、2021年6月に広州市のハッピー・バレー・ショッピング・モール（Happy Valley Shopping Mall）の100%持分の取得が完了した。チーバオ・ヴァンケ・プラザの賃貸借契約の約60%（賃料による）は2024年3月期までに満了する予定であり、ハッピー・バレー・ショッピング・モールの約19%（面積による）について2023年3月期中に資産改善工事が開始される予定であることから、両資産は本ファンドの業績向上に寄与すると思われる。

（注1） 適格少数持分不動産。

当会計期間終了後に3件の資産の取得を通じて、当社の分散化されたポートフォリオに「コア」及び「コアプラス」の投資資産を追加する取り組みが実践されている。

2021年10月に当社は、物流市場に対する最初のベンチャー投資として、経験豊富な物流不動産デベロッパーのファースト・プライオリティ・グループから中国大陆における2件の物流資産の75%持分を取得する取引を完了した。残り25%の持分は引き続き同グループが保有する予定である。これらの不動産は、広東・香港・マカオ大湾区における非常に需要の高いハブ都市（東莞市及び仏山市）に位置しており、戦略的立地条件、全面的な稼働状態、質の高いテナント構成に基づいて選定された。この小規模の慎重な投資を通じて当社は、新たな市場を開拓し、投資を分散化するという目的を果たしつつ、比較的低いリスクで新たなセグメントに進出している。

上記の不動産は商業施設を補完するものであり、eコマースの急速な発展を考慮すると、良好な成長潜在力をもたらすと考えられる。さらにこれらの不動産は即時に収益を生み出すとともに、持続可能なポートフォリオの成長を実現する長期戦略にも合致している。この投資に伴うリスクをさらに最小化するため、当社は、東莞市で最大の市場シェアを有し、広東・香港・マカオ大湾区において2番目に大きいストックを有するファースト・プライオリティ・グループと共同で上記不動産を管理運営する予定である。これにより当社は、積極的なパートナーシップを通じて同グループの業界知識と管理運営の専門知識を活用して、急成長している物流セクターに関する習熟度を徐々に上げていくことが可能になる。将来的に両社は、広東・香港・マカオ大湾区における500,000平方メートルを超える総面積の物流資産のポートフォリオを対象にしてさらなる共同事業を行う可能性がある。

2021年11月7日付で当社は、オーストラリアにおける象徴的な商業施設ポートフォリオであるクイーン・ビクトリア・ビルディング（Queen Victoria Building）、ザ・ギャレリーズ（The Galleries）、ザ・ストランド・アーケード（The Strand Arcade）の50%持分の取得を発表した。これらの資産はシドニーのセントラル・ビジネス・ディストリクトの中心部の同市で最も人気のある商業地区に位置しており、地域、国内、海外からの訪問者の自然来客数が非常に多い。さらにこれらの資産は優れた公共交通網とインフラへのアクセスの利便性が高く、徒歩圏内にライトレール、鉄道、バスのアクセスを有する。クイーン・ビクトリア・ビルディングとザ・ギャレリーズは、ニュー・サウス・ウェールズ州で最も活況を呈する鉄道駅であるタウン・ホール（Town Hall）駅に直接接続している。さらにクイーン・ビクトリア・ビルディングは、ポストCOVID-19に利用増大が予想されている自家用車向けの地下駐車場を備えている。

それぞれのショッピングセンターには固有の位置付けがあり、大多数を占める国内中間層の常連客を惹き付ける多様なテナント基盤を備えている。2021年10月25日付の評価報告書によれば、このポートフォリオの稼働率は94.3%である。また、2020年に発行されたショッピングセンター・ニュースの「CBDガンズ（CBD Guns）」によると、COVID-19の感染拡大前、これらのショッピングセンターは高い稼働率を示しており、一貫して優れた生産性を実現していたとのことである。設定済みの年間賃料上昇に加えて、近年このポートフォリオは、プラスの再リーシング・スプレッドを実現している。高い稼働率実績と質の高いテナント構成により、これらの資産は生産性が高く、取引完了の直後から収益に寄与している。

地域別では、当社は価値増大の機会の特定に引き続き取り組んでいることに伴い、9月に中国大陆のエクスポージャに関する指針を引き上げた。また、海外の4つの特定先進国市場、すなわち、オーストラリア、日本、シンガポール、英国からの資産の取得については慎重な姿勢を維持している。

さらに、2021年11月10日付で当社は、ホン・ハム（Hung Hom）及びチャイ・ワン（Chai Wan）地区における2件の機関投資家適格の駐車場／自動車サービス・センター及び倉庫の取得を発表した。この投資は、本ファンドが香港の都市部において機関投資家適格の不動産を取得する稀な機会である。この取得物件は定評あるテナント、すなわち、香港におけるメルセデスベンツの特約ディーラーが入居しており、毎年の賃料上昇を伴う安定した収益をもたらすと当社は確信している。各不動産は、自動車関連の使用に適した独特の建物仕様と特徴を有している。香港におけるそのような資産の供給が限られていることは、賃料と賃貸借契約の交渉における強力な後押しになっている。COVID-19の感染拡大と景気後退の期間中に商業施設は大きな変動を経験していることから、安定的な「コア」資産の追加によってポートフォリオを分散化することは、周期的な変動を中和する一助となり得る。

事業ハイライト

中国

香港ポートフォリオ

当社のポートフォリオは、主として商業施設と駐車場施設によって構成されており、その大部分が香港市全域の人口密集住宅区域に位置している。当社の商業施設資産は生活必需品に重点を置いており、主として食品関連業種によって占められている一方で、当社の駐車場は主として当社のショッピングモールを訪れる買物客や周辺地域の住民が利用している。さらに当社は、カオルーン・イースト地区において20階建てのA級オフィス・スペースを提供するザ・キーサイド（The Quayside）のオフィス開発事業の60%持分を所有している。

当社の香港ポートフォリオは、COVID-19の感染状況が下火になったことに伴い、ほぼ通常営業に復帰している。このような状況を背景にして、当社はテナントに対する資金援助の提供から、積極的なマーケティング・イニシアチブを通じた事業回復の挺入れへと重心を移している。当社のテナントは弾力性を実証しており、賃料回収率は98%の高い水準を維持している。さらに事業回復の明るい兆候は、商業施設収益合計が前年比で6.2%改善したことや駐車場収益合計が前年比で12.2%改善したことにも現れている。

商業施設

- ・ 2022年3月期の上半期に当社の商業施設賃貸事業は良好な成長を示した。賃貸借契約の締結は順調に進展しており、稼働率はさらに向上して過去最高の97.5%に達した。
- ・ 香港における平均賃料変動率は若干上昇して3.4%となった。平均賃料は1平方フィート当たり62.4香港ドルの水準で安定を維持している。
- ・ COVID-19の感染状況が安定したことを受けて、当期中に当社のスペースはより適切に利用されるようになっており、さらに多くのテーマ別のフェアやバザールが開催された。その結果、ショッピングモールからの商業施設賃料は前年比28.9%の増加となった。
- ・ 費用の回収及びその他の雑収益は前年比48.1%の増加となったが、これは、前会計期間中にはテナント支援スキーム（Tenant Support Scheme）の一環として管理手数料及び空調サービス料の免除が実施されていたことによるものである。
- ・ 本ファンドのテナント全体の1平方フィート当たり総売上高は弾力性を維持している。香港政府の5,000香港ドルの消費券計画（Consumption Voucher Scheme）による支援策を受けて、来客数と消費マインドは改善した。1平方フィート当たりテナント総売上高は前年比8.9%の増加になり、COVID前の2019年度に近い水準を記録した。全体的な対売上高賃料比率は、食品及び飲料と小売り一般のセグメントにおける改善を受けて、さらに常態に近付いて13.0%まで回復した。
- ・ 香港では、渡航制限の継続に伴い、域内支出に係る潜在的需要が存在している。2021年10月1日から支給が開始されている第2回の消費券計画と併せて、2022年3月期の下半期にリース市場のマインドと全体的なテナント売上高は改善を続けることが予想される。今後の景気回復のペースは、国境を越える往来の再開と、失業率及び家計収入の成長の動向に左右されるものと思われる。

収益の内訳（注１）

	2021年９月30日に 終了した６ヶ月間 (百万香港ドル)	2020年９月30日に 終了した６ヶ月間 (百万香港ドル)	前年比変動率 (%)
商業施設賃料:			
店舗（注２）	2,457	2,440	0.7
市場／総菜屋台	486	473	2.7
教育／福祉施設及び付属施設	71	70	1.4
ショッピングモール	107	83	28.9
費用の回収及びその他の雑収益（注 ３）	480	324	48.1
合計	3,601	3,390	6.2

（注１）管理報酬は、賃料からその他の雑収益に再分類されている。比較の数値は修正再表示されている。

（注２）店舗からの賃料収入には、基準賃料2,419百万香港ドル（2020年９月30日に終了した６ヶ月間：2,414百万香港ドル）及び営業収益に連動した賃料38百万香港ドル（2020年９月30日に終了した６ヶ月間：26百万香港ドル）を含む。

（注３）その他の雑収益には、管理報酬、空調サービス料、広告宣伝費及び雑収益が含まれる。

運営統計

	稼働率		賃料変動率（注１）		総面積 に占める 割合（注２）
	2021年 ９月30日 現在(%)	2021年 ３月31日 時点(%)	2021年 ９月30日 に終了した ６ヶ月間(%)	2020年 ９月30日 に終了した ６ヶ月間(%)	2021年 ９月30日 現在(%)
店舗	97.6	97.0	2.3	(9.5)	84.0
市場／総菜屋台	95.8	94.4	14.2	23.2	9.2
教育／福祉施設及び付属 施設	98.4	98.4	4.3	4.7	6.8
合計	97.5	96.8	3.4	(4.0)	100.0

（注１）賃料変動率は、基準賃料（管理報酬を除く。）に基づいて算出されている。比較の数値は修正再表示されている。

（注２）自己使用事務所を除く総面積。

テナント小売総売上高成長率及び対売上高賃料比率

（2021年９月30日に終了した６ヶ月間）

業種	１平方フィート当たり テナント小売総売上高成長率 (%)	対売上高賃料比率 (注１) (%)
食品及び飲料	25.7	13.8
スーパーマーケット及び食料品店	(8.6)	11.0
小売一般（注２）	13.4	14.6
合計	8.9	13.0

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

（注２）衣料品、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。

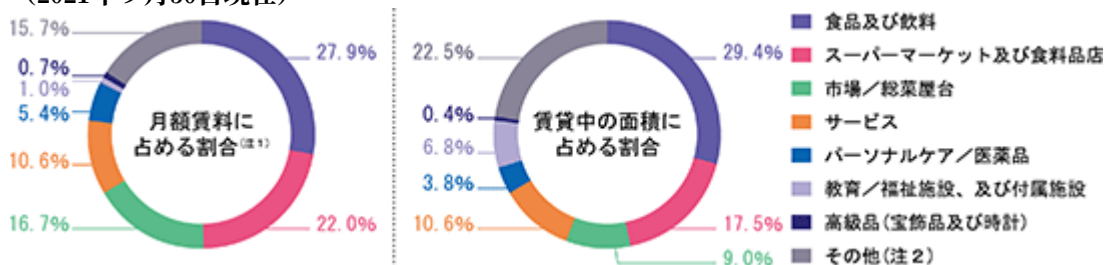
ポートフォリオの内訳

	不動産 件数	商業用不動産 評価額	商業施設賃料	月額平均賃料（注1）		稼働率	
不動産	2021年 9月30日 現在	2021年 9月30日 現在(百万 香港ドル)	2021年 9月30日に 終了した 6ヶ月間 (百万 香港ドル)	2021年 9月30日 現在 (1平方 フィート当 たり香港 ドル)	2021年 3月31日 時点 (1平方 フィート当 たり香港 ドル)	2021年 9月30日 現在 (%)	2021年 3月31日 時点 (%)
集客施設	6	27,292	613	76.9	79.3	97.0	94.0
コミュニティ	35	69,210	1,766	69.2	69.2	98.0	97.6
近隣	57	29,666	742	45.2	44.6	97.0	97.2
合計	98	126,168	3,121	62.4	62.4	97.5	96.8

（注1）月額平均賃料は、賃貸エリアの1平方フィート当たりの月額平均基準賃料（管理報酬を除く。）を示している。

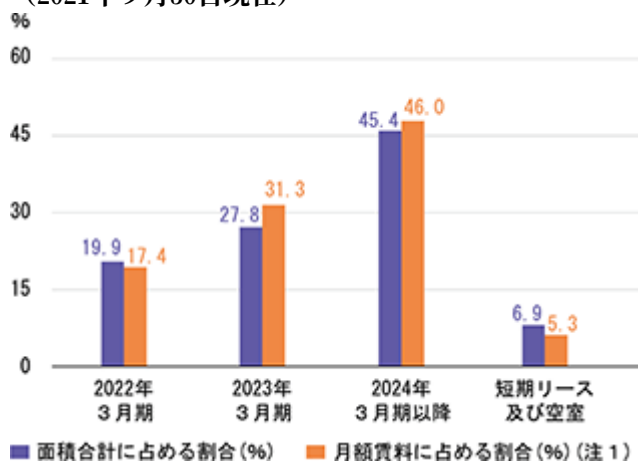
業種別割合

（2021年9月30日現在）



賃貸借契約の期間満了時期による分類

（2021年9月30日現在）



（注1）基準賃料（管理報酬を除く。）を示す。

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

駐車場及びその他の事業

- COVID-19に関する制限の解除後に人々が仕事とレジャー活動を再開したことを受けて、駐車場事業の業績は上昇傾向が続いている。
- 当期中に時間貸駐車場の賃料収益は前年比39.1%増の大幅な改善を示し、COVID前の水準を回復した。月極駐車場チケットの売上高は徐々に増加しており、月極駐車場の賃料は前年比4.1%の成長を記録した。その結果、全体的な駐車場収益は前年比12.2%の増加となった。
- 駐車場1スペース当たりの月額収入は、ショッピングモールの来客数の増加と時間賃料金の上昇の結果、前年比11.9%増の3,073香港ドルとなった。
- 2021年9月30日現在、駐車場評価額合計は32,835百万香港ドル（2021年3月31日時点：31,516百万香港ドル）であり、1スペース当たり平均評価額は約581,000香港ドル（2021年3月31日時点：558,000香港ドル）である。
- 当会計期間終了後、当社は香港のホン・ハム（Hung Hom）地区とチャイ・ワン（Chai Wan）地区における2件の機関投資家適格の駐車場／自動車サービス・センター及び倉庫を合計5,820百万香港ドルの対価で取得することを公表した。この取得取引は2021年12月31日までに完了する予定である。
- 上記の2件の資産は、自動車販売前後の総合的なサービスに特化して建設された不動産であり、香港の都市部に戦略的に配置されている。両不動産は、香港におけるメルセデスベンツの特約自動車ディーラーであり、ジャーディン・マセソン（Jardine Matheson）の完全子会社であるズン・フー・カンパニー・リミテッド（Zung Fu Company Limited）に全面的に賃貸されている。上記取得の完了後、このテナントとの間に各不動産について当初5年間の固定期間とその後3回の3年間のオプション期間で売買及び再リース契約が締結される予定である。両不動産は、定期的な賃料上昇を伴う安定した収入を生み出すと思われる。

収益の内訳

	2021年9月30日に 終了した6ヶ月間 (百万香港ドル)	2020年9月30日に 終了した6ヶ月間 (百万香港ドル)	前年比変動率 (%)
駐車場賃料			
月極	754	724	4.1
時間貸	288	207	39.1
費用の回収及びその他の雑収益	5	2	150.0
駐車場収益合計	1,047	933	12.2

オフィス

- ザ・キーサイドにおける賃貸借契約の進捗状況は明るい見通しを示している。2021年10月現在、オフィス・タワーの予約稼働率は93.8%に達している。オフィス・タワーの主要なテナントは金融保険分野の優良企業であり、全面積の約60%を占めている。
- ザ・キーサイドにおけるオフィス・スペースの残りの空室の一部は最上階に位置している。当社は、素晴らしいハーバビューを備える超A級オフィス・スペースを求めている上級のテナントを誘致することを目指している。

不動産運営費

- ・ 当期中に不動産運営費合計は9.9%の増加となった一方で、不動産純利益率は若干低下して76.6%（2020年9月30日に終了した6ヶ月間：77.1%）となった。
- ・ 本ファンドがテナントの売上を支援する広範なイベントを企画運営した結果、マーケティング費は増大した。
- ・ 人件費は、長期インセンティブ・スキームに基づき付与された報奨の計上額の増加を受けて増加した。
- ・ 水道光熱費は、政府補助金の支給がなかったことに加え、当期中にCOVID-19感染予防のために追加的な換気を実施したことによるエネルギー消費量の増加を受けて増加した。

不動産運営費の内訳

	2021年9月30日に 終了した6ヶ月間 (百万香港ドル)	2020年9月30日に 終了した6ヶ月間 (百万香港ドル)	前年比変動率 (%)
不動産管理手数料、セキュリティ及び清掃費用	293	296	(1.0)
人件費	220	187	17.6
修繕維持費	90	82	9.8
水道光熱費	164	145	13.1
香港政府に支払う賃料及び税金	139	133	4.5
販売促進及びマーケティング費	81	44	84.1
不動産共益費	50	46	8.7
その他の不動産運営費	83	86	(3.5)
不動産運営費合計	1,120	1,019	9.9

中国大陸ポートフォリオ

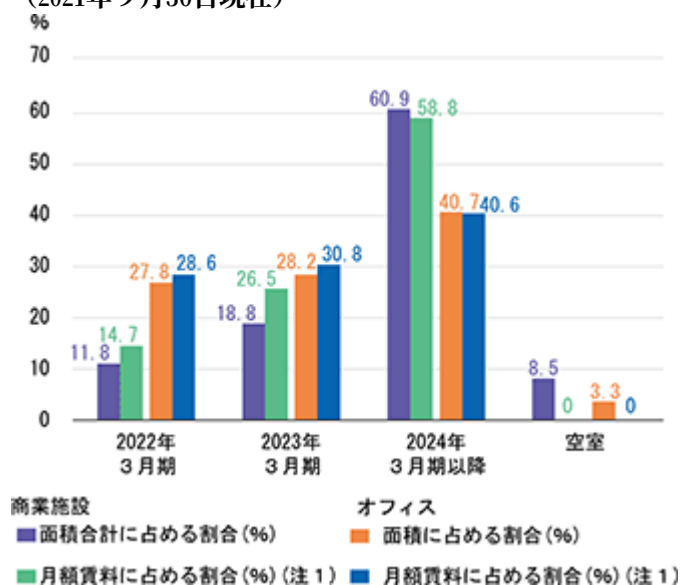
2021年9月30日現在、当社は中国大陸の北京市、上海市、広州市、深セン市に位置する7件の投資資産を有している。このポートフォリオの収益合計は前年比15.6%の成長、不動産純利益は前年比13.0%の成長を達成した。収益の増加は、主として広州市におけるハッピー・バレー・ショッピング・モール（Happy Valley Shopping Mall）からの新たな貢献に加え、その他の中国大陸資産における商業施設賃料の改定が実現したことによるものである。本ファンドの中国大陸ポートフォリオは、COVID-19の感染再拡大及び最近の計画停電のいずれからも重大な影響を受けていない。全体的な賃料回収率は97%の健全な水準を維持している。

商業施設

- ・ 当社の中国大陆における5件のショッピングセンターは、平均して12.1%の有望な賃料変動率を引き続き達成している。個別には、新たに取得された適格少数持分不動産のチーバオ・ヴァンケ・プラザ（Qibao Vanke Plaza）が31.3%の賃料変動率を達成した。
- ・ 平均稼働率は91.5%であるが、これは、もう1つの新たに取得された不動産の広州ハッピー・バレー・ショッピング・モール（Guangzhou Happy Valley Shopping Mall）の稼働率が74.1%であったことが一因である。ハッピー・バレー・ショッピング・モールを除外すると、当期末現在の平均稼働率は96.2%になる。
- ・ 広州市のチームは、広州ハッピー・バレー・ショッピング・モールにおける事業の安定化とさらなる価値の創出に取り組んでいる。当社は、来年度後半に開始が予定されているこの不動産の資産改善計画の立案に着手している。
- ・ リンク・セントラルウォーク（Link CentralWalk）は資産改善工事中であるため、テナント売上高の成長は減速している。リンク・プラザ中関村（Link Plaza・Zhongguancun）、リンク・プラザ京通（Link Plaza・Jingtong）、リンク・プラザ広州（Link Plaza・Guangzhou）の3件の不動産におけるテナント売上高は2019年度の水準の約90%まで回復している。

賃貸借契約の期間満了時期による分類

（2021年9月30日現在）



（注1） 基準賃料（管理報酬を除く。）を示す。

オフィス

- ・ リンク・スクエア（Link Square）は上海市のセントラル・ビジネス・ディストリクト中心部に位置しており、現地及び多国籍のコングロマリット数社に賃貸されている。この超A級オフィスのオフィス稼働率は若干上昇して96.7%になっている。オフィス賃料変動率は、引き続き競争的な市場における逆風を受けて-12.1%となった。ただし、賃貸借契約の更新の対象は賃貸可能面積合計の8.3%に過ぎないため、賃料収益に対する影響は小規模にとどまっている。
- ・ リンク・スクエアの競争力向上のため、当社はオフィス・ロビーと共有区域の改善事業による不動産の改良に取り組んでいる。この資産は、引き続き確実に安定した収入源を供給することが予想されている。

物流

- ・ 当社は、東莞市及び仏山市における2件の最近開発された近代的物流資産の75%持分を754百万人民元の当初対価（完成時調整あり）で取得した。この取得取引は2021年10月に完了した。取得された2件の物流不動産の対価合計は本ファンドの総資産価値の1%未満であり、本ファンドにとって重大な取引とはみなされない。従って、香港不動産投資信託コードの第10.4(ga)条に基づく本ファンドによる公表は行われていない。
- ・ 上記の不動産は、本ファンドの物流セクターへの最初の進出であることから、即時に収入を生み出すことと信用あるテナントによって全面的に稼働していることを条件に選定された。面積によるテナント構成は、食品雑貨（東莞市不動産の44%）、サードパーティ・ロジスティクス（東莞市不動産の38%）、コンシューマー（東莞市不動産の18%）、eコマース（仏山市不動産の100%）を含んでいる。
- ・ 当社は上記の不動産を経験あるパートナーと共同所有しており、パートナーも業務運営に従事している。加重平均賃貸借残存年数は東莞市の物流資産が3.5年、仏山市の物流資産が4.4年であり、両不動産は広東・香港・マカオ大湾区内の接続に優れた交通輸送ハブ都市に戦略的に位置していることから、賃貸需要は増大しつつある。

投資資産概要

	東莞市不動産	仏山市不動産
不動産明細事項		
所在地	東莞市沙田鎮ヤンヘ・ロード 281 (281 Yanhe Road, Shatian, Dongguan)	仏山市三水区ヘンアル・ロード (Heng'er Road, Sanshui, Foshan)
残存土地保有期間	46年	46年
竣工時期	2019年	2020年
延床面積（平方メートル）	110,015	86,793
正味天井高（メートル）	9	9
積載荷重（平方メートル当たり）	1階－3トン、 2階－2トン	1階－3トン、 2階－2トン
現行契約月額総収入（百万人民元）	4.8	2.8
評価額		
約定不動産価額（百万人民元）	844	480
コリアーズによる評価額（百万人民元）	883	499

資産改善

2022年3月期上半期中に完了した計画

- ・ 完了済みの資産改善計画に係る投資収益率は、パンデミック期間中のリーシング市場の冷え込みによる影響を受けている。当期中に当社は、ヒン・ワー・プラザ（Hing Wah Plaza）とタイ・ウォー・プラザ（Tai Wo Plaza）の資産改善事業を完了しており、これらの資産改善に係る資本的支出額はヒン・ワー・プラザが31百万香港ドル、タイ・ウォー・プラザが55百万香港ドルであり、投資収益率はヒン・ワー・プラザが13.2%、タイ・ウォー・プラザが3.6%である。

進行中の承認済資産改善計画

- ・ 現在3件の計画（深セン市のリンク・セントラルウォーク、香港市のタイ・ユン・マーケット（Tai Yuen Market）及びロク・フー・マーケット（Lok Fu Market））が進行中であり、推定資本的支出額は、それぞれ、346百万香港ドル、27百万香港ドル、32百万香港ドルである。予定完了時期は、リンク・セントラルウォークが2021年後半、香港市の2件の計画が2022年半ばである。
- ・ 将来的に、当社は約20件の資産改善計画に合計で10億香港ドルを超える資本的支出を拠出することを目指している。それらの資産改善計画に係るコストと原材料について、サプライチェーンの問題から予期せぬ影響は生じていない。

海外

商業施設ポートフォリオ

- ・ 当会計期間終了後に本ファンドは、シドニーにおける3件の象徴的な商業施設資産の50%持分を538.2百万豪ドルの対価で買収することで合意した。この取得取引は2022年上半期に完了する予定である。
- ・ 上記の3件の資産は、クイーン・ビクトリア・ビルディング（Queen Victoria Building）、ザ・ギャレリーズ（The Galleries）、ザ・ストランド・アーケード（The Strand Arcade）である。3件の資産はシドニーのセントラル・ビジネス・ディストリクトのジョージ・ストリート（George Street）に位置しており、オーストラリアにおける最も生産性の高い商業施設資産に数えられる。2021年10月25日の評価日現在の上記ポートフォリオの稼働率は94.3%であり、現行契約総収入合計によるテナント構成は、ファッション及びアクセサリーが50%、食品及び飲料が20%、大規模／ミニメジャー・テナントが14%である。
- ・ 11月に大部分のロックダウン措置が解除されたことに伴い、ニュー・サウス・ウェールズ州の経済活動が次第に再開しつつあることを受けて、現地企業は通常営業に復帰することが予想される。当社は、共同所有者としてオーストラリアで最大手の商業施設貸主であるヴィシニティ（Vicinity）と密接に協力して、長期的に買物客及びより広範なコミュニティのニーズにより適切に応えるため、ポートフォリオの動的な監督とポジショニングを行っていく方針である。

オフィス・ポートフォリオ

- ・ オーストラリアのマーケット・ストリート100（100 Market Street）及び英国のザ・キャボット（The Cabot）の2件のオフィス・ビルは当社の中核的な投資資産であり、当期中に両不動産は全期間にわたって賃料収入に貢献している。
- ・ 両資産は非常にディフェンシブな性質を有しており、加重平均賃貸借契約残存期間はそれぞれ8年及び10年超と長く、COVID-19のパンデミックの影響にもかかわらず、高いレベルの弾力性を示している。当期中の上記の2件のオフィス・ビルの収益合計は245百万香港ドル、不動産純利益は170百万香港ドルであった。
- ・ オフィス・スペースは引き続き優良テナントによって全面的に稼働しており、いずれの不動産においても重大な賃料の延滞は生じていない。2021年10月現在、全体的な賃料回収率は99%の健全な水準を維持している。
- ・ 当社はマーケット・ストリート100のオフィス・ワーカーの入館体験を向上させるため、ロビーの改修工事を計画している。

評価に関するレビュー

- ・ 本ファンドの主たる不動産鑑定士であるコリアーズ・インターナショナル（ホンコン）リミテッド（Colliers International (Hong Kong) Limited）は、収益還元法を用いるとともに、直接比較法により市場の同等の不動産の価格を参照することによって、2021年9月30日現在の本ファンドの不動産の評価を行った。2021年9月30日現在の投資不動産の評価額合計は、2021年3月31日時点と比較して3.8%増の206,551百万香港ドルとなった。この増加の主たる要因としては、2021年6月に完了した広州市のハッピー・バレー・ショッピング・モールの取得に加え、評価額の上昇が挙げられる。
- ・ 2021年9月30日現在、当社の香港の商業用不動産の評価額は、2021年3月31日時点の124,581百万香港ドルから1.3%増の126,168百万香港ドルで安定した水準を維持している。駐車場の評価額は、主として駐車料金の上昇とチケット売上高の増加の結果として不動産純利益が増加したことから、4.2%増の32,835百万香港ドル（2021年3月31日時点：31,516百万香港ドル）となった。当社の香港のオフィス物件の評価額は9,023百万香港ドル（2021年3月31日時点：8,943百万香港ドル）となった。
- ・ 中国大陸の不動産の評価額（チーバオ・ヴァンケ・プラザの50%評価額を含む。）は、2021年3月31日時点の27,160百万香港ドルから35,988百万香港ドルに増加したこの評価額の8,828百万香港ドルの増加は主として資産取得によるものである。為替換算における差異を除外した既存ベースでは、中国大陸の不動産の評価額は、人民元建てで 0.8%の増加になっている。
- ・ 2021年9月30日現在、当社のオーストラリア及び英国におけるオフィス・ビルの評価額は、それぞれ、3,906百万香港ドル（2021年3月31日時点：4,038百万香港ドル）及び3,956百万香港ドル（2021年3月31日時点：4,019百万香港ドル）である。評価額の変化は主として為替レートの変動によるものである。

評価額

	評価額		還元利回り	
	2021年9月30日現在 (百万香港ドル)	2021年3月31日時点 (百万香港ドル)	2021年9月30日現在	2021年3月31日時点
香港				
商業用不動産	126,168	124,581	3.10% - 4.50%	3.10% - 4.50%
駐車場	32,835	31,516	3.10% - 5.30%	3.10% - 5.30%
オフィス用不動産	9,023 (注1)	8,943 (注1)	3.00%	3.00%
	168,026	165,040		
中国大陸				
商業用不動産	29,432 (注2)	20,713	4.25% - 4.75%	4.25% - 4.75%
オフィス用不動産	6,556	6,447	4.25%	4.25%
	35,988	27,160		
オーストラリア				
オフィス用不動産	3,906	4,038	4.40%	4.50%
英国				
オフィス用不動産	3,956	4,019	5.26%	5.24%
評価額合計	211,876	200,257		
投資不動産の評価額合計	206,551 (注3)	199,074 (注3)		

(注1) 上記金額は、ザ・キーサイドのオフィス部分のみを示す。

(注2) 上記金額は、チーバオ・ヴァンケ・プラザの50%評価額を含む。

(注3) 上記金額は、本ファンドが自己使用事務所として占有し、有形固定資産として計上しているザ・キーサイドの2つのフロア、及びチーバオ・ヴァンケ・プラザの50%評価額を除く。

資本管理

COVID-19ワクチン接種の普及拡大と政府による継続的な財政支援の中で、世界経済は2021年前半のパンデミックによる景気後退から回復している。しかしながら、デルタ株の急速な拡大とインフレ懸念の増大が、世界経済の回復の勢いと金融政策の正常化にとって不確定要素になっている。

パンデミックによって引き起こされた現在の混乱にもかかわらず、本ファンドは健全なレバレッジ・ポジションと安定した信用格付けを維持している。従来と同様に本ファンドは金融市場から随時資金を調達することで、業務上のニーズと資産取得を支えるために競争的なコストで流動性を確保している。

2021年4月以後に本ファンドは、本ファンドが事前に合意された持続可能性基準を達成した場合、金利の割引による価格低減が組み込まれるように構成されたサステナビリティ・リンク・ローンを通じて総額20億香港ドルを調達した。2021年9月30日現在、本グループの債務ポートフォリオ総額の約30.5%がサステナビリティ・リンク・ローンによって占められている。

主要な業績指標	
2.3%	平均借入コスト (2021年9月30日に終了した6ヶ月間)
19.5% (注1)	ギアリング比率 (2021年9月30日現在)

力強いレバレッジ評価指標

- ・ 2021年9月30日現在のギアリング比率は19.5%（注1）の水準を維持した一方で、借入額合計は39億香港ドル増加して425億香港ドルになっている。
- ・ 73億香港ドルの条件確定済みの未使用借入枠と21億香港ドルの現金及び銀行預金残高合計による十分な財源が確保されている。
- ・ 債務の平均残存期間は3.2年であり、向こう17年間にわたって十分に分散化されている。
- ・ 2021年9月30日に終了した6ヶ月間における平均借入コストは2.3%である。

資本市場に対する強力なアクセス

2021年4月以後に設定された資金調達取引

2021年4月

500百万香港ドルの5年物サステナビリティ・リンク・ローン

2021年5月

650百万人民元の年率2.8%の利率による3年物ノート

2021年6月

250百万人民元の年率2.8%の利率による3年物ノート

2021年8月

800百万香港ドルの2年物バンク・ローン

2021年9月

総額27億香港ドルの3～5年物バンク・ローン

総額15億香港ドルの5年物サステナビリティ・リンク・ローン

2021年10月

800百万香港ドルの年率1.48%の利率による5年物ノート

782百万香港ドルの年率2.23%の利率による10年物ノート

300百万人民元の年率3%の利率による3年物ノート

460百万人民元の年率3.25%の利率による3年物ノート

為替相場変動の適切な管理

- ・ 海外における資産取得のための資金は、原則として現地通貨建て借入金によって調達されている。
- ・ オフショア不動産からの分配可能利益は、為替先渡取引の利用を通じて香港ドル建てに固定されている。

（注1）2021年10月に完了した広東省における2件の最近開発された近代的物流資産の75%持分の取得、2021年11月7日付で公表されたシドニーのセントラル・ビジネス・ディストリクトの商業施設ポートフォリオの50%持分の取得、2021年11月10日付で宣言された中間分配金、及び2021年11月10日付で公表された香港における2件の機関投資家適格の駐車場／自動車サービス・センター及び倉庫の取得による影響の調整後の2021年9月30日現在の本ファンドのギアリング比率は19.5%から23.6%に上昇することになる。

（注2）本ファンドの偶発債務の詳細は、本書の連結財務書類注記の注記10「税金」において開示されている。

本受益証券保有者の収益の改善に関する取り組み

- ・ **関連投資**：2021年9月30日現在、簿価23億香港ドルの投資適格債が保有されており、平均債券利回りは3.5%である。
- ・ **本受益証券の買戻し**：当会計期間中に合計で約1.3百万口の本受益証券が買い戻され、その平均価格は65.2香港ドル、費用総額は82.6百万香港ドルである。さらなる買戻しが行われるかどうかは、複数の要因に左右される。
- ・ **分配方針**：2022年3月期まで、分配可能利益の100%を分配し、年間1口当たり14香港セントの変動分配金を支払うことが公約されている。
- ・ **分配金再投資制度**：適格本受益証券保有者に対し、2021年3月31日に終了した会計年度の最終分配金の証書分配について、本ファンドの受益証券に再投資するオプションが付与されている。これに応じて753.6百万香港ドルの分配金が再投資され、約10百万口の本受益証券が75.063香港ドルの単価で新規発行された。

強力な信用格付け

- ・ 弾力性のある財務上のファンダメンタルズが格付け機関によって適切に認識されている。

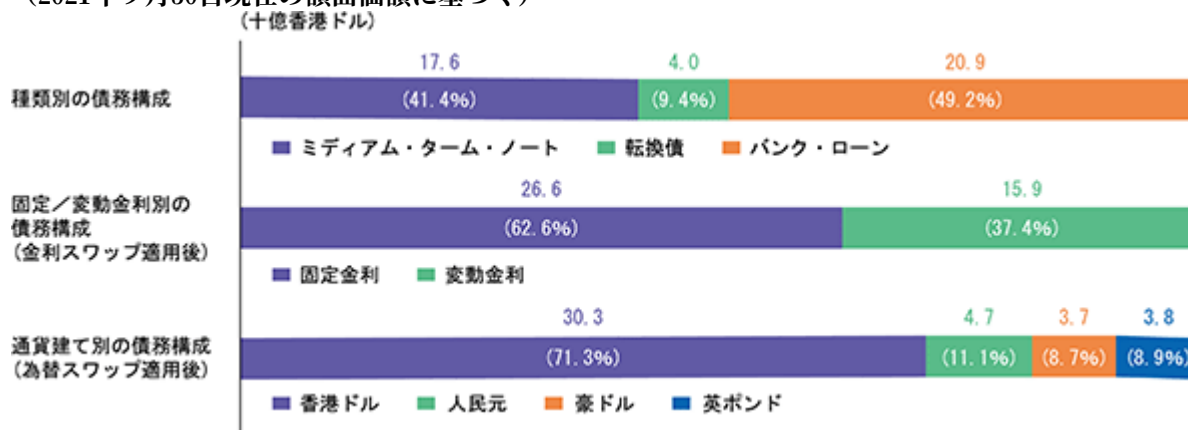
A／安定的 スタンダード・アンド・プアーズ

A2／安定的 ムーディーズ

A／安定的 フィッチ

債務条件の内訳

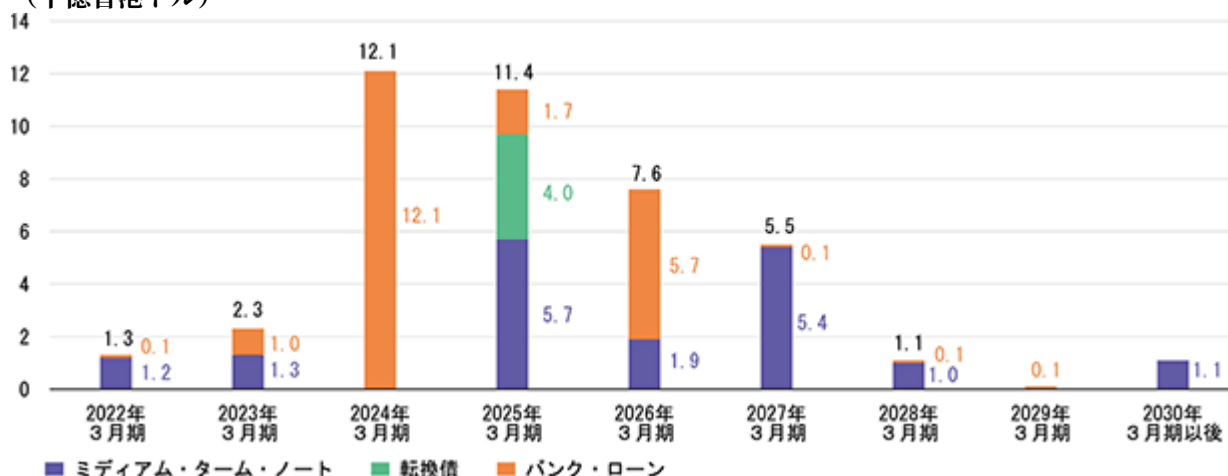
（2021年9月30日現在の額面価額に基づく）



債務の弁済期

（2021年9月30日現在の額面価額に基づく）

（十億香港ドル）



コーポレート・ガバナンス

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された集団投資スキームであり、ハン・セン指数の構成銘柄である。本ファンドはリンク・アセット・マネジメント・リミテッドにより管理されている。本ファンドは、責任あるガバナンスとは単に規制上の要件を遵守することを超えて、当社のあらゆる業務の中に取り入れられる価値観となるべきものであると考えている。

取締役会及び取締役会委員会

取締役会は、実効的な監督と統制について規定する本ファンドのコーポレート・ガバナンス枠組みの運用の中心を担っている。取締役会の指揮の下、本ファンドは、本ファンドの長期的な成功を推進するとともに、本受益証券保有者及びその他のステークホルダーに持続可能な価値をもたらすように設計された、包括的なシステムと手続を実施している。取締役会は、その多様性とメンバーの独立性を特徴としている。

2021年11月10日の時点で、取締役会の14名のメンバーのうち11名が独立非執行取締役、1名が非執行取締役、2名が執行取締役（すなわち、CEO及びCFO）である。

会長（独立非執行取締役である。）は取締役会を指揮し、その運営について責任を負う。CEOは経営陣を指揮し、本ファンドの事業及び日常の業務の運営について責任を負う。両者の役職は分離されており、異なる個人が遂行する。

取締役会は、その職責の遂行に当たって監査リスク管理委員会、財務投資委員会、指名委員会、報酬委員会の支援を受けている。各委員会の構成は以下のとおりである。

氏名	取締役会	監査リスク 管理委員会	財務投資 委員会	指名委員会	報酬委員会
ニコラス・チャールズ・アレ ン (Nicholas Charles ALLEN)	○ (C)		○ (C)	○ (C)	
ジョージ・クォク・ルン・ ホンチョイ (George Kwok Lung HONGCHOY) (CEO)	○		○	○	
ン・コック・ション (NG Kok Siong) (CFO)	○		○		
イアン・キース・グリフィ ス (Ian Keith GRIFFITHS)	○		○		
クリストファー・ジョン・ ブルック (Christopher John BROOKE)	○		○		○
エド・チャン・ユー・チョ ン (Ed CHAN Yiu Cheong)	○		○		○
ジェニー・グ・ジアリン (Jenny GU Jialin)	○	○			
リンカーン・リョン・クォ ク・クエン (Lincoln LEONG Kwok Kuen)	○	○			
ブレア・チルトン・ピカレ ル (Blair Chilton PICKERELL)	○			○	○ (C)
ポー・リー・タン (Poh Lee TAN)	○	○			
メイ・シュウ・ボア・タン (May Siew Boi TAN)	○	○		○	○
ピーター・ツェ・パク・ ウィン (Peter TSE Pak Wing)	○	○ (C)			
ナンシー・ツェ・ソー・リ ン (Nancy TSE Sau Ling)	○	○			
エレイン・キャロル・ヤン グ (Elaine Carole YOUNG)	○		○		○

(C) = 委員長

○ = メンバー

取締役会に留保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、当社の企業ウェブサイト (Linkreit.com) 上で参照可能である。

2021年3月期の年次報告書以後2021年11月10日までの取締役情報の更新

- ・ ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ氏は、2021年6月30日付でアーバン・ランド・インスティテュート（Urban Land Institute）のグローバル担当理事を退任したが、引き続き理事を務めている。
- ・ クリストファー・ジョン・ブルック氏は、2021年7月1日付でカーブ・ホールディングス・カンパニー・ピーティーワイ・リミテッド（Kerb Holdings Company Pty Limited）の諮問委員会のメンバーに就任するとともに、2021年9月9日付で英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会（Royal Institution of Chartered Surveyors）の運営評議会の暫定議長を退任した。
- ・ メイ・シュー・ボア・タン氏は、2021年7月1日付でホーム・クレジットN.V.（Home Credit N.V.）の独立非執行取締役を退任するとともに、2021年8月2日付でJPモルガン・チャイナ・グロース・アンド・インカム・ピーエルシー（JP Morgan China Growth and Income 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に就任した。
- ・ ニコラス・チャールズ・アレン氏は、2021年7月10日付でステヴィン・ロック・エルエルシー（Stevin Rock LLC）及びRAKロック・エルエルシー（RAK Rock LLC）の独立非執行取締役を退任するとともに、2021年7月20日付でレノボ・グループ・リミテッド（Lenovo 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を退任した。加えて、ニコラス・チャールズ・アレン氏は、2021年9月15日付でヴィジョン2047財団（Vision 2047 Foundation）の理事を退任した。
- ・ ジェニー・グ・ジアリン氏は、2021年8月17日付で本管理会社の独立非執行取締役及び監査リスク管理委員会の委員に就任した。

当社の取締役の経歴は、本ファンドの企業ウェブサイト（Linkreit.com）で参照可能である。

コーポレート・ガバナンスに関する方針及び実務

2021年9月30日に終了した6ヶ月間に採用されたコーポレート・ガバナンスに関する方針及び実務は、本ファンドの2021年3月期年次報告書のコーポレート・ガバナンス報告書で開示されている、2021年3月31日に終了した会計年度において設定されていた方針及び実務と同一である（最高レベルの経営陣の業務の継続性と長期間の在任を確保するために、執行取締役を本受益証券保有者の年次総会における順序に従った退任の対象とさせないよう、上場規則のコーポレート・ガバナンス規則（Corporate Governance Code）の第A.4.2条の規定の厳密な適用に関して行われた修正を含む。）。

法規制の遵守

2021年9月30日に終了した6ヶ月間を通じては以下のとおりである。

- ・ 本ファンド及び本管理会社は、香港不動産投資信託コード、香港証券先物規則、上場規則の適用規定、本信託証書、及びすべての重要な点について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た。
- ・ 本ファンド及び本管理会社は、上場規則のコーポレート・ガバナンス規則における原則を適用し、第A.4.2条を除き、同規則の規定を適切な範囲において遵守した。本管理会社は、当社執行取締役に対する第A.4.2条の規定の厳格な適用は本受益証券保有者の最善の利益にならないと考えている。最高レベルの経営陣の業務の継続性と長期間の在任は、本ファンドの長期的な利益に資するものである。支配的な本受益証券保有者の裏付けなしに執行取締役を頻繁に入れ替えることは、「短期収益主義」を助長するおそれがある。長期在任による弊害のリスクは、取締役会の大多数を独立非執行取締役が占めており、問題のある執行取締役を排除する集団的な権限を有していること（本受益証券保有者も本信託証書に基づいて同じ権限を有している。）によってバランスが取られている。

- ・すべての取締役は、各自に対する具体的な調査を受けており、取締役がリンク証券取引規則に定める要求基準を遵守していることを確認した。リンク証券取引規則の条件は、上場規則の付表10におけ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）の規定と同等に厳格である状態を確保するように定期的に見直され、（適切な場合に）更新される。
- ・本管理会社は、経営陣が関連事項を確認し、取締役会が必要に応じて内部情報の適時の開示を行うことを定めたエスカレーション方針を設定している。本管理会社はまた、内部情報の機密の保持のための厳格な内部手続を採用している。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たものとして、当該規定の要件を遵守している。（CLOである）会社秘書役は、潜在的な内部情報の評価に関する経営陣、取締役会及び／又は取締役会委員会の会議及び審議の記録を維持し、内部情報登録簿を維持管理し、取締役に対し定期的に更新情報を提供している。

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又はその他の関連上級職従業員は、香港証券先物規則の第13節及び第14節のインサイダー取引及び市場の不正行為に関する規定が本ファンドに適用されるものとして、当該規定を最初に考慮しなければならない。また、これらの者が取得若しくは処分の意図に関する特定の交渉若しくは合意について知っているか、その内情に通じている場合、又はその他の方法により未公開の内部情報を保有している場合には、香港不動産投資信託コード及び上場規則に基づき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行ってはならない。

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・マニュアルの定めにより、本ファンドの中間業績発表及び期末業績発表並びに関連する報告書の作成に関与している取締役及び従業員、又は企業間取引に従事している取締役及び従業員、若しくは内部情報を保有している取締役及び従業員に対する取引禁止措置要件を（必要な場合には）適用し、実施する。従って、該当する従業員は、取引禁止期間中、従業員受益証券購入プランに参加することはできない。

その他の更新情報

監査リスク管理委員会及び監査人による審査

2021年9月30日に終了した6ヶ月間に係る本ファンドの要約連結中間財務情報は、監査リスク管理委員会及び本ファンドの監査人による審査を受けた。

従業員受益証券購入プラン

当会計期間中に、従業員受益証券購入プランに参加している本管理会社及びその子会社の適格従業員315人が、独立第三者である仲介機関（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合計で85,708口の本受益証券を総額6,357,538.30香港ドル（うち本管理会社からの補助金支給額は891,922.00香港ドル）の対価で購入した。各適格従業員の補助金額は当該従業員の勤続年数と業務成績を考慮して従業員受益証券購入プランの規則に基づき決定されている。

リンク共存計画

当会計期間中に、選考委員会の推薦に基づき、取締役会は、リンク共存計画に基づいて選定されたプロジェクトに約15.5百万香港ドルの資金を提供することを承認した。選定されたプロジェクトのテーマは、本ファンドが営業している地域における高齢者や恵まれない人々の福祉、並びに子供や若者の教育、訓練及び能力開発のサービスを支援することを通じて、本ファンドの不動産の周辺コミュニティの持続可能な開発を推進するというリンク共存計画の目的に合致している。

本受益証券の新規発行

当会計期間中に、2021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いて、10,038,914口の本受益証券が1口当たり75.063香港ドルの発行価格で新規発行された。2021年9月30日現在の発行済本受益証券数2,090,637,780口を基準とすると、当期中に新規発行された本受益証券口数は発行済本受益証券口数の約0.48%に相当する。

本受益証券の買戻し、販売又は償還

当会計期間中に、本管理会社は、（本ファンドを代理して）香港証券取引所において、合計1,264,000口の本受益証券を、総額約82.45百万香港ドルの対価（費用控除後）で買戻した。さらなる詳細は以下のとおりである。

月	買戻し口数	1口当たり購入価格		概算対価総額 (費用控除後) (百万香港ドル)
		最高価格（香港ドル）	最低価格（香港ドル）	
2021年 9月	1,264,000	67.35	64.35	82.45

上記の買戻されたすべての本受益証券は当会計期間終了前に消却されている。当会計期間における本管理会社による本受益証券のすべての買戻しは、本受益証券保有者から付与された本受益証券の買戻しに係る包括委任に基づいて実行され、かつ本ファンド及び本受益証券保有者全体の利益のために行われた。買戻された本受益証券の平均単価（費用控除後）は、1口当たり約65.23香港ドルである。

上記で開示されている内容を除き、当会計期間中に、本管理会社又は本ファンドの子会社はいずれも、本受益証券の買戻し、販売又は償還を一切行っていない。

本受益証券保有者の統計情報

2021年4月1日現在の発行済本受益証券数は2,081,862,866口であった。当会計期間中に、10,038,914口の本受益証券が新規発行され、1,264,000口の本受益証券が買戻され、消却された。2021年9月30日現在、発行済本受益証券総数は2,090,637,780口になっており、本受益証券保有者登録簿によれば、登録されている本受益証券保有者数は21,343人である。本受益証券の唯一にして最大の登録保有者は引き続きHKSCCノミニーズ・リミテッド（HKSCC Nominees Limited）（大部分の保有者が同社を通じて自己の本受益証券を保有している。）であり、2,010,710,468口の本受益証券（発行済本受益証券口数の約96.18%）を保有している。

2021年9月30日付の本受益証券の終値である1口当たり66.75香港ドル及び当該時点における発行済本受益証券数2,090,637,780口を基準とすると、本ファンドの時価総額は約1,396億香港ドルである。さらに詳細な情報は、本書の要約連結中間財務情報の注記25に記載されている。

一般投資家による保有分

本管理会社が公的に入手可能な公開情報によれば、本ファンドの発行済本受益証券の25%以上が一般投資家により保有されていなければならないとする、一般投資家による保有分の要件は、引き続き満たされている。

2021年11月10日の時点で、本ファンドには支配的な本受益証券保有者又は本受益証券の大量保有者（香港不動産投資信託コードの規則8.1における意味の「受益証券の大量保有者」、すなわち、本ファンド又はそのいずれかの子会社の総会における議決権の10%以上を行使する権利を有する者、又はかかる議決権の10%以上の行使を支配する権利を有する者）（以下「本受益証券の大量保有者」という。）は一切存在していない。

- ・本ファンドが2021年11月10日付で5,820百万香港ドルの対価合計（完成時調整あり）で取得した、香港における2件の機関投資家適格の駐車場／自動車サービス・センター及び倉庫（詳細は、本ファンドが発行した2021年11月10日付の公表物において開示されている。）。

不動産開発及び関連活動

香港不動産投資信託コードの規則7.2Aに基づく不動産開発及び関連活動に関する追加的な更新情報は存在しない。2021年9月30日現在、総資産価値上限は適用されておらず、従って、香港不動産投資信託コード及び本信託証券に基づき、総資産価値の25%が不動産開発及び関連活動のために使用可能である。

関連投資

2021年9月30日現在、本ファンドにより行われている関連投資は以下のとおりである。

債券	主たる 上場市場	通貨	信用格付			コスト 総額 (千香港 ドル)	時価評価額 (千香港 ドル)	総資産 価値に 占める 割合 (注1) (%)
			S&P	ムーディーズ	フィッチ			
HRINTH 3.625 11/22/21	香港証券 取引所	米ドル	BBB	－	BBB	63,401	62,792	0.03
BCLMHK 4 01/22/22	香港証券 取引所	米ドル	A－	－	A	12,530	12,328	0.01
CHJMAO 3.6 03/03/22	香港証券 取引所	米ドル	BBB－	Baa3	BBB－	92,931	92,014	0.04
SINOCE 5.25 04/30/22	香港証券 取引所	米ドル	－	Baa3	BBB－	39,016	37,946	0.02
CICCHK 3.375 05/03/22	香港証券 取引所	米ドル	BBB	－	BBB+	47,067	47,319	0.02
CICCHK Float 05/03/22	香港証券 取引所	米ドル	BBB	－	BBB+	80,349	79,447	0.04
CATIC 3.5 05/31/22	香港証券 取引所	米ドル	－	Baa1	A－	47,082	47,278	0.02
LNGFOR 3.875 07/13/22	シンガ ポール 証券取引所	米ドル	－	－	BBB	59,229	58,552	0.03
HAOHUA 3.5 07/19/22	シンガ ポール 証券取引所	米ドル	BBB	－	A	94,314	95,172	0.04
CJIAIT 3.375 07/25/22	香港証券 取引所	米ドル	－	－	A+	156,185	158,252	0.07
CHIOLI 3.95 11/15/22	香港証券 取引所	米ドル	BBB+	Baa1	－	24,048	24,056	0.01
YUEXIU 4.5 01/24/23	香港証券 取引所	米ドル	－	Baa3	BBB－	47,297	47,318	0.02
POLYRE 3.95 02/05/23	香港証券 取引所	米ドル	BBB－	Baa3	BBB+	266,371	270,685	0.13
HAOHUA 4.625 03/14/23	シンガ ポール証券 取引所	米ドル	BBB	－	A	65,204	65,337	0.03

債券	主たる 上場市場	通貨	信用格付			コスト 総額 (千香港 ドル)	時価評価額 (千香港 ドル)	総資産 価値に 占める 割合 (注1) (%)
			S&P	ムーディーズ	フィッチ			
VNKRLE 4.15 04/18/23	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa2	BBB+	80,310	80,768	0.04
VNKRLE Float 05/25/23	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa2	BBB+	7,853	7,787	0.004
PINGIN 4.375 09/10/23	シンガ ポール 証券取引所	米ドル	—	Baa2	—	65,035	65,191	0.03
POLYRE 4.75 09/17/23	香港証券 取引所	米ドル	BBB-	Baa3	BBB+	47,203	47,357	0.02
YUEXIU 5.375 10/19/23	香港証券 取引所	米ドル	—	Baa3	BBB-	90,771	90,996	0.04
HYNMT 4.3 02/01/24	フランク フルト 証券取引所	米ドル	BBB+	Baa1	—	204,052	208,963	0.10
VNKRLE 5.35 03/11/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa2	BBB+	64,328	64,893	0.03
CHIOLI 5.95 05/08/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB+	Baa1	A-	17,426	17,331	0.01
CCBL 3.5 05/16/24	香港証券 取引所	米ドル	A	—	A	156,630	164,619	0.08
SHGANG 4 05/23/24	シンガ ポール 証券取引所	米ドル	—	—	A-	94,278	98,542	0.05
YXREIT 3.6 05/28/24	未上場	香港ドル	—	Baa3	—	30,000	30,675	0.01
VNKRLE 4.2 06/07/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa2	BBB+	38,914	40,019	0.02
HAOHUA 3.375 06/19/24	シンガ ポール 証券取引所	米ドル	—	Baa2	A-	39,863	40,793	0.02
CHJMAO 4 06/21/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB-	—	—	53,159	53,459	0.02
WB 3.5 07/05/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa2	—	39,923	40,561	0.02
CNBG 3.375 07/16/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	—	A-	127,189	130,507	0.06
JOHNEL 4.125 07/30/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa1	—	41,682	42,935	0.02
HRINTH 3.25 11/13/24	香港証券 取引所	米ドル	—	Baa3	BBB	46,842	44,145	0.02
合計						2,340,484	2,368,037	1.10

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

上記に基づき、2021年9月30日現在の関連投資のポートフォリオは本ファンドの総資産価値（宣言済みの中間分配金に係る調整後）の約1.10%を占めている。関連投資と香港不動産投資信託コードの第7.2C条に定めるその他のタイプの投資を合わせた合計額は、2021年9月30日現在の本ファンドの総資産価値（宣言済みの中間分配金に係る調整後）の約3.1%であり、従って、上限値の範囲内である。

関連投資の完全な投資ポートフォリオは毎月更新され、各暦月終了後5営業日以内に本ファンドの企業ウェブサイト（Linkreit.com）上で公表されている。

2024年満期の保証付グリーン転換債

2019年4月3日付で本ファンドの完全所有特別目的事業体であるリンクCBリミテッド（Link CB Limited）（旧社名はリンク2019 CBリミテッド（Link 2019 CB Limited））は、4,000,000,000香港ドルの2024年満期1.60%利付保証付グリーン転換債（以下「**本転換債**」という。）の発行を完了した。本転換債は、5年の満期到来時に1口当たり109.39香港ドルの当初転換価額（調整あり）で新規発行本受益証券に転換することができる。本転換債は、2019年4月4日付で香港証券取引所に上場されており、証券コードは5936である。

本転換債は、本ファンドの満期到来分の借入枠を補充し、本ファンドの資金調達源を多様化し、本受益証券の投資家基盤を拡充し、取引の流動性を増大させると思われることから、本転換債の発行は、本ファンドと本受益証券保有者全体にとって最善の利益になるものであると本ファンドは判断している。

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

本ファンドは、本転換債の発行による約3,974,000,000香港ドルの手取金（手数料、コミッション及びその他の関連費用控除後）を、本ファンドのグリーン・ファイナンス枠組みに基づき設定された特定の適格基準に従って選定された既存及び将来の適格グリーン・プロジェクト、並びに一般的な企業目的の資金の全部又は一部の補充又は供給のために、グリーン・ファイナンス枠組みに従って使用する方針を示していた。上記の手取金は、サステナリティクス（Sustainalytics）社及び香港品質保証局からの外部認証を受けた、本ファンドの適格グリーン・プロジェクト及び本ファンドのグリーン・ファイナンス枠組みに適合する一般的な企業目的の資金の補充又は供給のために使用された。

2021年11月10日付で、本転換債の保有者の権利行使による本転換債の転換及びリンクCBリミテッドによる本転換債の償還は一切行われていない。

本転換債の発行の詳細については、本ファンドが2019年3月7日付、3月8日付、4月3日付で発行した公表物を参照のこと。

本信託証書及びコンプライアンス・マニュアルに対する修正

本信託証書

2021年7月30日付で、本受益証券保有者の特別決議による承認を得て、本信託証書の特定の規定が修正された。本信託証書の主要な修正事項には以下が含まれる。（i）分配可能利益合計（本信託証書において定義される。）の計算に関する「調整」の定義を修正すること。（ii）不動産開発及び関連活動（本信託証書において定義される。）に係る投資限度額を引き上げること。（iii）本受益証券保有者の総会の実施における柔軟性を拡大すること。（iv）本信託証書に対する特定の軽微な修正を行うこと。すべての修正は、2021年6月29日付の本ファンドの配布物において詳細に説明されている。本管理会社及び本受託会社は、本信託証書に対する関連する修正を行うため、2021年7月30日付で第二回変更書換証書を締結した。

コンプライアンス・マニュアル

2021年7月30日付でコンプライアンス・マニュアルが以下の目的のために更新された。（i）本信託証書に対する修正に合致させること。（ii）取締役会委員会の更新された権限書面を盛り込むこと。（iii）本ファンド（本管理会社を含む。）の最新の事業慣行と業務運営を反映させること。

分配金再投資制度

2021年11月10日付で取締役会は、2021年9月30日に終了した6ヶ月間に係る1口当たり159.59香港セントの中間分配金（以下「**中間分配金**」という。）を宣言した。この中間分配金は、2021年11月25日（木）（以下「**基準日**」という。）時点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、2021年12月31日（金）に支払われる。さらに取締役会は、分配金再投資制度は基準日の時点における適格本受益証券保有者が利用可能であることを通知した。適格本受益証券保有者は、中間分配金を全額現金で受け取ること若しくはすべて新規発行の本受益証券で受け取ること又は両方の組み合わせを選択することができる。この制度に関するさらに詳細な情報を記載した公表物は、2021年11月25日（木）前後に発行される予定であり、当該制度の詳細を記載した案内状は、関連する選択フォーム又は非適格の通知とともに2021年12月2日（木）前後に本受益証券保有者宛に発送される予定である。分配金再投資制度は、2007年から2013年まで、及び2020年から本受益証券保有者に利用可能になっている。

2021年9月30日に終了した6ヶ月間に係る中間分配金及び1口当たりの中間分配金に関する詳細は、本書の「連結分配金計算書」に記載されている。

会計期間終了後の変化

本書のこのセクションが参照している本ファンドの中間報告書は、2021年9月30日までの6ヶ月間の終了後、2021年11月10日までの期間に発生した変更を考慮している。

香港、2021年11月10日

開示

持分の開示

香港証券先物規則に基づき開示を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

香港証券先物規則の第15節の規定に基づき、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ると、2021年9月30日現在、本受益証券の持分及び／又は潜在的な持分の5%以上を有する者は以下のとおりである。

名称	保有の資格	保有口数/ 潜在的な持分の保有口数 (ロング・ポジション(L) / ショート・ポジション(S))	発行済本受益証券 総口数に対する 割合(注3) (%)
ブラックロック・インク (BlackRock, Inc.) (注1)	被支配企業の持分	(L) 187,224,524 (注1) (S) 373,370 (注1)	8.95 0.01
スティッチング・ペンションフォonds ABP (Stichting Pensioenfonds ABP) (注2)	投資管理者	(L) 110,977,977 (注2)	5.30

(注1) ブラックロック・インクのロング・ポジションの持分187,224,524口及びショート・ポジションの持分373,370口は、同社の様々な被支配企業を通じて保有されている。上表に記載の持分には、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(174,100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(222,370口の潜在的な持分)が含まれる。

(注2) APGアセット・マネジメントN.V. (APG Asset Management N.V.) は、スティッチング・ペンションフォonds ABPの非完全子会社であるAPGグループN.V. (APG Groep N.V.) の完全子会社である。従って、APGアセット・マネジメントN.V.、APGグループN.V.及びスティッチング・ペンションフォonds ABPは、上表に表示されている110,977,977口の本受益証券の同一の持分を保有しているか、又は保有するものとみなされる。

(注3) 割合は、2021年9月30日現在における発行済本受益証券2,090,637,780口を基に算出された(小数点第3位以下切り捨て)。

香港証券先物規則第15節の規定に基づき、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、2021年9月30日現在、本受益証券の5%以上の持分及び／又は潜在的な持分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節の規定に基づき、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、2021年9月30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)	2021年 9月30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) (%)	2021年 3月31日 時点の 持分合計
	個人の 持分 (注1)	親族の 持分	企業の 持分	その他 持分				
会長（兼独立非執行取締役）								
ニコラス・チャールズ・アレン	129,072 (注4)	-	-	-	54,983	184,055	0.0088	162,256
執行取締役								
ジョージ・クォーク・ルン・ホンチョイ	539,560	-	-	-	2,184,937	2,724,497	0.1303	2,900,480
ン・コック・ション	67,280	-	-	-	450,760	518,040	0.0247	478,694
非執行取締役								
イアン・キース・グリフィス	86,314	-	-	-	16,924	103,238	0.0049	96,326
独立非執行取締役								
クリストファー・ジョン・ブルック	8,914	-	-	-	17,903	26,817	0.0012	18,926
エド・チャン・ユー・チョン	8,000	-	-	-	18,815	26,815	0.0012	24,816
ジェニー・グ・ジアリン	-	-	-	-	-	-	-	-
リンカーン・リョン・クォーク・クエン	-	-	-	-	7,132	7,132	0.0003	-
ブレア・チルトン・ピカレル	8,500	-	-	-	19,089	27,589	0.0013	25,722
ポー・リー・タン	26,162	-	12,787	-	18,100	57,049	0.0027	49,670
メイ・シュウ・ボア・タン	144,091	-	-	-	21,472	165,563	0.0079	156,758
ピーター・ツェ・パク・ウィン	39,878	-	-	-	19,601	59,479	0.0028	51,753
ナンシー・ツェ・ソー・リン	35,161	-	-	-	18,100	53,261	0.0025	46,129
エレイン・キャロル・ヤング	47,195	-	-	-	18,815	66,010	0.0031	34,066

(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。ショート・ポジションの持分を有する取締役は存在しない。

(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し得る本受益証券の最大口数を示している。詳細については本書の「長期インセンティブ・スキーム」のセクションを参照のこと。本管理会社の報酬委員会の承認を得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口数が権利確定し得る。

(注3) 割合は、2021年9月30日現在における発行済本受益証券2,090,637,780口を基に算出された（小数点第5位以下切り捨て）。

(注4) ニコラス・チャールズ・アレン氏の個人の持分77,500口は、同氏の配偶者との共同名義の口座に保有されている。

上記に開示されたものを除き、本管理会社が知る限りにおいて、2021年9月30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ファンド及び／又はその子会社の本受益証券の持分（若しくは該当する場合は株式）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）又は債券を保有している取締役又はその関係者は存在しない。

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、2021年9月30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の第8章に定義される。）である以下の者（本受益証券の大量保有者並びに取締役及びその関係者（注3）を除く。）が、以下に示す本ファンド又はその特別目的事業体により発行された本受益証券及び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	2021年9月30日現在における保有口数	発行済本受益証券総口数に対する割合 (注2) (%)	2021年3月31日時点における保有口数
ザ・ホンコン・アンド・シャンハイ・バンキング・コーポレーション・リミテッド（The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited）（以下「HSBC」という。）及びその子会社（注1）	2,150,887	0.10	1,265,660

（注1） 本受託会社はHSBCの直接子会社であり、従ってHSBCとその子会社は本ファンドの関連当事者である。上表で開示されているもの以外に、2021年9月30日現在、本受託会社の特定の関係者が579口の本受益証券の持分を保有している。

（注2） 割合は、2021年9月30日現在における発行済本受益証券2,090,637,780口を基に算出された。

（注3） 2021年9月30日現在、本ファンドは本受益証券の大量保有者を一切有していない。2021年9月30日現在、取締役（CEO及びCFO（本ファンドの複数の子会社の取締役でもある。）を含む。）が保有している持分は、上記「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、2021年9月30日現在、ゲーリー・フォク・イップ・サン（Gary FOK Yip Sang）氏（本ファンドの複数の子会社の取締役）、フィリス・ン・ユエン・ファン（Phyllis NG Yuen Fan）氏（本ファンドの複数の子会社の取締役）及びマックス・ウォン・ホン・ケウン（Max WONG Hon Keung）氏（本ファンドの1つの子会社の取締役）は、それぞれの関係者と併せて、それぞれ、137,012口、60,626口及び125,712口の本受益証券の持分を保有している。

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

- (a) 本ファンドの子会社であるザ・リンク・ファイナンス（ケイマン）2009リミテッド（The Link Finance (Cayman) 2009 Limited）により2011年10月3日付で発行された2021年満期表面利率3.3%の589百万香港ドルの香港ドル建てノート

名称	2021年9月30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) (%)	2021年3月31日時点における保有額面価額 (香港ドル)
HSBC及びその子会社	300,000,000	50.93	300,000,000

（注1） 割合は、上記の香港ドル建てノートの額面総額589百万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	2021年9月 30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) (%)	2021年3月 31日時点に おける保有 額面価額 (香港ドル)
HSBC及びその子会社	100,000,000	20.00	100,000,000

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

- (c) 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	2021年9月 30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) (%)	2021年3月 31日時点に おける保有 額面価額 (香港ドル)
HSBC及びその子会社	50,000,000	10.00	50,000,000

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

- (d) ザ・リンク・ファイナンス（ケイマン）2009リミテッドにより2014年9月3日付で発行された2024年満期表面利率3.6%の500百万米ドルの米ドル建てノート

名称	2021年9月 30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) (%)	2021年3月 31日時点に おける保有 額面価額 (米ドル)
HSBC及びその子会社	34,171,000	6.83	34,171,000

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

- (e) 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	2021年9月 30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) (%)	2021年3月 31日時点に おける保有 額面価額 (米ドル)
HSBC及びその子会社	35,000	0.01	10,035,000

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

3 2024年満期の保証付グリーン転換債の持分

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

名称	2021年9月 30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) (%)	2021年3月 31日時点に おける 保有価額合計 (香港ドル)
HSBC及びその子会社	68,000,000	1.70	16,000,000

（注1） 割合は、本転換債の元本総額40億香港ドルを基に算出された。

長期インセンティブ・スキーム

2017年LTIスキーム

2017年7月10日付で採択された2017年LTIスキームに基づき、本管理会社、本管理会社の子会社及び本ファンドの特別目的事業体の取締役及び特定の重要な従業員は、報奨の付与を受けることができる。

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（権利確定時に公開の株式市場における第三者の仲介を通じた本受益証券の購入により履行される。）及び（ii）条件付現金報奨（確定期間における1口当たり分配金総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。）により構成される。

制限付ユニット報奨の変動

2021年9月30日に終了した6ヶ月間において、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）並びに当会計期間の期首及び期末の残高は、下表のとおりである。

氏名（役職）	付与日	確定期間	2021年 4月1日 時点残高	当会計 期間に おける 付与 (注2)	当会計 期間に おける 権利確定 (注3)	当会計 期間に おける 取消 (注4)	当会計 期間に おける 失効 (注4)	2021年 9月30日 現在残高	当会計 期間に おける 計上額 (注5) (千香港 ドル)	2021年 9月30日 までの 計上額の 合計 (注6) (千香港 ドル)
取締役										
ニコラス・チャールズ・アレン (Nicholas Charles ALLEN)（独立非執行取締役）	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	10,500	-	(10,500)	-	-	-	129	877
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2021年6月30日	8,072	-	(8,072)	-	-	-	123	653
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日	8,072	-	-	-	-	8,072	85	439
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2022年6月30日	12,556	-	-	-	-	12,556	205	547
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日	12,556	-	-	-	-	12,556	137	364
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2023年6月30日	-	10,899	-	-	-	10,899	91	91
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日	-	10,900	-	-	-	10,900	61	61
ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ (George Kwok Lung HONGCHOY)（執行取締役）	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	518,763 (注7)	-	(118,500)	-	(400,263)	-	5,268	12,439
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2021年6月30日	591,693 (注7)	-	-	-	(591,693)	-	1,016	9,724
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日	591,693 (注7)	-	-	-	-	591,693 (注7)	337	6,015
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2022年6月30日	392,894	-	-	-	-	392,894	6,421	17,103
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日	392,894	-	-	-	-	392,894	4,281	11,402
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2023年6月30日	-	403,727 (注7)	-	-	-	403,727 (注7)	3,372	3,372
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日	-	403,729 (注7)	-	-	-	403,729 (注7)	2,338	2,338
ン・コック・ション (NG Kok Siong)（執行取締役）	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	65,800 (注7)	-	(15,030)	-	(50,770)	-	668	1,578
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2021年6月30日	116,443 (注7)	-	-	-	(116,443)	-	200	1,914
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日	116,443 (注7)	-	-	-	-	116,443 (注7)	66	1,184
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2022年6月30日	63,879	-	-	-	-	63,879	1,044	2,781
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日	63,879	-	-	-	-	63,879	696	1,854
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2023年6月30日	-	103,279 (注7)	-	-	-	103,279 (注7)	863	863
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日	-	103,280 (注7)	-	-	-	103,280 (注7)	598	598
イアン・キース・グリフィス (Ian Keith GRIFFITHS)（非執行取締役）	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	3,250	-	(3,250)	-	-	-	40	272
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2021年6月30日	2,414	-	(2,414)	-	-	-	37	195
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日	2,414	-	-	-	-	2,414	26	131
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2022年6月30日	3,799	-	-	-	-	3,799	62	165
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日	3,799	-	-	-	-	3,799	41	110
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2023年6月30日	-	3,456	-	-	-	3,456	29	29
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日	-	3,456	-	-	-	3,456	19	19

氏名（役職）	付与日	確定期間	2021年 4月1日 時点残高	当会計 期間に おける 付与 (注2)	当会計 期間に おける 権利確定 (注3)	当会計 期間に おける 取消 (注4)	当会計 期間に おける 失効 (注4)	2021年 9月30日 現在残高	当会計 期間に おける 計上額 (注5) (千香港 ドル)	2021年 9月30日 までの 計上額 の合計 (注6) (千香港 ドル)
クリストファー・ジョン・ブルック (Christopher John BROOKE) (独立非執行取締役)	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	3,250	-	(3,250)	-	-	-	40	272
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2021年6月30日	2,414	-	(2,414)	-	-	-	37	195
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日	2,414	-	-	-	-	2,414	26	131
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2022年6月30日	3,799	-	-	-	-	3,799	62	165
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日	3,799	-	-	-	-	3,799	41	110
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2023年6月30日	-	3,945	-	-	-	3,945	33	33
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日	-	3,946	-	-	-	3,946	22	22
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日	-	3,946	-	-	-	3,946	22	22
エド・チャン・ユー・チョン (Ed CHAN Yiu Cheong) (独立非執行取締役)	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	3,250	-	-	(3,250) (注8)	-	-	40	272
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2021年6月30日	2,642	-	-	(2,642) (注8)	-	-	40	214
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日	2,642	-	-	-	-	2,642	28	144
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2022年6月30日	4,141	-	-	-	-	4,141	68	180
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日	4,141	-	-	-	-	4,141	45	120
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2023年6月30日	-	3,945	-	-	-	3,945	33	33
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日	-	3,946	-	-	-	3,946	22	22
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日	-	3,946	-	-	-	3,946	22	22
ジェニー・グ・ジアリン (Jenny GU Jialin) (独立非執行取締役)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
リンカーン・リョン・クォク・クエン (Lincoln LEONG Kwok Kuen) (独立非執行取締役)	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2023年6月30日	-	3,566	-	-	-	3,566	30	30
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日	-	3,566	-	-	-	3,566	20	20
ブレア・チルトン・ピカレル (Blair Chilton PICKERELL) (独立非執行取締役)	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	3,250	-	-	(3,250) (注8)	-	-	40	272
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2021年6月30日	2,719	-	-	(2,719) (注8)	-	-	41	220
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日	2,719	-	-	-	-	2,719	29	148
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2022年6月30日	4,267	-	-	-	-	4,267	70	186
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日	4,267	-	-	-	-	4,267	46	124
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2023年6月30日	-	3,918	-	-	-	3,918	33	33
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日	-	3,918	-	-	-	3,918	22	22
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日	-	3,918	-	-	-	3,918	22	22
ポー・リー・タン (Poh Lee TAN) (独立非執行取締役)	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	3,500	-	(3,500)	-	-	-	43	293
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2021年6月30日	2,662	-	(2,662)	-	-	-	40	215
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日	2,662	-	-	-	-	2,662	28	145
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2022年6月30日	4,153	-	-	-	-	4,153	68	181
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日	4,153	-	-	-	-	4,153	45	121
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2023年6月30日	-	3,566	-	-	-	3,566	30	30
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日	-	3,566	-	-	-	3,566	20	20
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日	-	3,566	-	-	-	3,566	20	20

氏名（役職）	付与日	確定期間	2021年 4月1日 時点残高	当会計 期間に おける 付与 (注2)	当会計 期間に おける 権利確定 (注3)	当会計 期間に おける 取消 (注4)	当会計 期間に おける 失効 (注4)	2021年 9月30日 現在残高	当会計 期間に おける 計上額 (注5) (千香港 ドル)	2021年 9月30日 までの 計上額 の合計 (注6) (千香港 ドル)
メイ・シュー・ボア・タン (May Siew Boi TAN) (独立非執行取締役)	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	4,000	-	(4,000)	-	-	-	49	333
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2021年6月30日	3,091	-	(3,091)	-	-	-	47	250
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日	3,091	-	-	-	-	3,091	33	168
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2022年6月30日	4,788	-	-	-	-	4,788	78	208
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日	4,788	-	-	-	-	4,788	52	139
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2023年6月30日	-	4,402	-	-	-	4,402	37	37
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日	-	4,403	-	-	-	4,403	24	24
ピーター・ツェ・パク・ウィン (Peter TSE Pak Wing) (独立非執行取締役)	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	3,750	-	(3,750)	-	-	-	46	313
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2021年6月30日	2,878	-	(2,878)	-	-	-	44	233
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日	2,877	-	-	-	-	2,877	30	156
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2022年6月30日	4,499	-	-	-	-	4,499	74	196
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日	4,499	-	-	-	-	4,499	49	131
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2023年6月30日	-	3,863	-	-	-	3,863	32	32
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日	-	3,863	-	-	-	3,863	21	21
ナンシー・ツェ・ソー・リン (Nancy TSE Sau Ling) (独立非執行取締役)	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	3,500	-	(3,500)	-	-	-	43	293
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2021年6月30日	2,662	-	(2,662)	-	-	-	40	215
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日	2,662	-	-	-	-	2,662	28	145
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2022年6月30日	4,153	-	-	-	-	4,153	68	181
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日	4,153	-	-	-	-	4,153	45	121
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2023年6月30日	-	3,566	-	-	-	3,566	30	30
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日	-	3,566	-	-	-	3,566	20	20
エレイン・キャロル・ヤング (Elaine Carole YOUNG) (独立非執行取締役)	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	3,500	-	(3,500)	-	-	-	43	293
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2021年6月30日	2,642	-	(2,642)	-	-	-	40	214
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日	2,642	-	-	-	-	2,642	28	144
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2022年6月30日	4,141	-	-	-	-	4,141	68	180
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日	4,141	-	-	-	-	4,141	45	120
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2023年6月30日	-	3,945	-	-	-	3,945	33	33
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日	-	3,946	-	-	-	3,946	22	22
その他のLTI スキーム参加者 (合算)	2018年 7月4日	2018年7月4日～ 2021年6月30日	305,798 (注7)	-	(69,019)	-	(236,779)	-	3,070	7,245
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2021年6月30日	335,068 (注7)	-	-	-	(335,068)	-	570	5,456
	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日	335,068 (注7)	-	-	-	(3,051)	332,017 (注7)	190	3,375
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2022年6月30日	282,168	-	-	-	(3,043)	279,125	4,561	12,151
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日	282,168	-	-	-	(3,043)	279,125	3,043	8,100
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2023年6月30日	-	466,862 (注7)	-	-	-	466,862 (注7)	3,897	3,897
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日	-	466,927 (注7)	-	-	-	466,927 (注7)	2,705	2,705
合計			4,661,384	2,045,951	(264,634)	(11,861)	(1,740,153)	4,690,687	48,600	128,272

- (注1) 上表の制限付ユニット報奨は、すべて条件付現金報奨と併せて付与された。当会計期間末時点における制限付ユニット報奨残高に付属する条件付現金報奨残高の帳簿上の総加重平均価値は1口当たり2,2915香港ドルであった。
- (注2) 当会計期間中の制限付ユニット報奨の付与の日の直前の営業日における本受益証券の終値は、1口当たり76.25香港ドルであった。当会計期間中に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と、独立鑑定士の評価に基づく2021年9月30日現在の当該制限付ユニット報奨の推定公正価値は約137百万香港ドルとなる。
- (注3) 当会計期間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75.25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、合計で約26.8百万香港ドルの現金が支払われており、その内訳は、(i) 条件付現金報奨及び制限付ユニット報奨として3.2百万香港ドル、(ii) 権利確定日における本受益証券の終値を参照して計算された「キャッチアップ」調整額として6.6百万香港ドル、(iii) 任意支払額として17百万香港ドルである。
- (注4) これらの数値は、当会計期間中に失効するか、又は取り消された制限付ユニット報奨に係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と併せて付与された条件付現金報奨も同時に失効するか、又は取り消されている。
- (注5) 当会計期間における計上額は、2021年9月30日に終了した6ヶ月間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、本受益証券価格、報奨の残存期間及びその他の市場の条件（該当する場合）に関する評価手法と前提条件に基づき独立の外部評価人によって見積もられ、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6) 2021年9月30日までの計上額の合計は、付与日から2021年9月30日までの期間について香港財務報告基準に基づき財務書類に計上された合計金額を示している。
- (注7) 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得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口数が権利確定し得る。最終的に権利確定し、それぞれの該当する被付与者のために購入される本受益証券の実際の口数は、該当する権利確定の条件（もしあれば）を充足しているかどうか、及びその充足の程度に応じ、0口から上記に記載される最大口数の範囲で変動する。非執行取締役及び独立非執行取締役に関連する制限付ユニット報奨は、勤続期間のみに基づく報奨である。
- (注8) 2017年LTIスキームに基づき、エド・チャン・ユー・チョン氏及びブレア・チルトン・ピカレル氏に対し、本受益証券に代えて現金が支払われた。

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及び条件付現金報奨は、該当する確定期間を通じて本ファンドの連結損益計算書において費用計上される。2017年LTIスキームの詳細は、本書の要約連結中間財務情報に対する注記19に記載されている。

関連当事者取引

関連当事者及び関連当事者取引

下表は、当会計期間中に本ファンド及び／又はその特別目的事業体が、以下の関連当事者（香港不動産投資信託コード第8章に定義される。）との間で獲得した収益又は支払った費用について示したものである。

関連当事者の名称	本ファンドとの関係	取引の内容	関連当事者から 獲得した収益 (百万香港 ドル)	関連当事者に 支払った費用 (百万香港 ドル)
リンク・アセット・マネジメント・リミテッド及びその子会社	本管理会社及びその受任者	管理報酬（注1）	該当なし	(833)
HSBCインスティテューショナル・トラスト・サービス（アジア）リミテッド (HSBC Institutional Trust Services (Asia) Limited)	本受託会社	受託手数料（注2）	該当なし	(8)
HSBC及びその子会社（本受託会社及びその所有子会社を除く。）（以下「 HSBCグループ 」という。）	本受託会社の関係者	賃貸借／ライセンス収入（注3）	18 (注4)	該当なし
		受取利息	9	該当なし
		支払利息／アレンジメントフィー／銀行手数料／取引手数料（注5）	該当なし	(24)
アエダス・リミテッド（Aedas Limited）及びアエダス・ペキン・リミテッド（Aedas Beijing Limited）	イアン・キース・グリフィス氏の関係者	建築及び改修コンサルタントサービス報酬	該当なし	(2)

（注1） 本管理会社は、不動産管理運営機能をその子会社に委任している。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） 本受託会社の手数料は、月々150,000香港ドルを最低額として、主たる不動産鑑定士が作成した直近の年次鑑定報告書において算定された、本ファンドの香港域内における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の年率0.006%、並びに本ファンドの香港域外における過半数持分不動産の評価額の年率0.015%に等しい金額を下回らないものとする。

（注3） 本ファンドの不動産内における様々な場所の店舗、ATM、ショーケース及び小規模賃貸借物件を含む。

（注4） 受領済みの敷金を除く。

（注5） 当会計期間中に本受益証券の買戻しについて本管理会社が支払った取引手数料及びその他の管理手数料を含む。

関連当事者との賃貸借取引

当会計期間中、本ファンドの特別目的事業体と関連当事者との間において存続している、年間賃料1百万香港ドル超の賃貸借取引は、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）	2021年9月30日に 終了した6ヶ月間 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」という。）	テンプル・モール・サウスの店舗121A番の賃貸借	当初賃貸借期間は2年で、2021年7月2日に期間満了となり、2024年7月2日までの3年の期間で更新されている。	3.5	1.1
	ロク・フー・プレイスの店舗G202番の賃貸借	賃貸借期間は3年で、2022年10月31日に期間満了となる。	3.8 （注2）	該当なし
HSBC	ロク・フー・プレイスの店舗L201番からL206番の賃貸借	賃貸借期間は3年で、2022年8月21日に期間満了となる。	5.2	該当なし
	テンプル・モール・ノース（Temple Mall North）の店舗N119番の賃貸借	当初賃貸借期間は2年で、2021年8月31日に期間満了となり、2023年8月31日までの2年の期間で更新されている。	1.3	該当なし
	ヒン・ケン・ショッピングセンター（Hin Keng Shopping Centre）のウィングBの店舗118番から120番の賃貸借	賃貸借期間は3年で、2023年12月12日に期間満了となる。	1.0	該当なし

（注1） 年間賃料は、月額基準賃料が会計年度の期首から受領されたものと仮定して、12ヶ月間を基準として月額基準賃料から算出されている。

（注2） （上記（注1）に従って計算される）年間賃料は、当会計期間中に3.5百万香港ドルから3.8百万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、当会計期間中に、HSBCグループ（特にハン・セン、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）及びHSBCバンク・ピーエルシー（HSBC Bank plc）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。さらに詳細な情報は、本書の要約連結中間財務情報に対する注記29に記載されている。さらにHSBCグループは、本ファンドの特別目的事業体に対し、強制年金基金勘定並びに支払及び受取業務に関連するサービスを提供した。また、当会計期間中にHSBCグループには、敷金及び／又は賃料の徴収を目的とする銀行口座が維持されている。

当会計期間中にザ・リンク・ファイナンス・リミテッド（The Link Finance Limited）（本ファンドの完全所有特別目的事業体）はまた、HSBCとの間に金利スワップ契約、クロス・カレンシー・スワップ契約及びパー・フォワード契約を保持している。2021年9月30日現在、HSBCとの間の当該契約における未決済の想定元本合計額は約61億香港ドルである。

厳格な遵守の免除

当会計期間の6ヶ月間を通じて、本ファンドは、該当する関連当事者取引について、香港証券先物委員会により認可された関連する免除に係る所定の条件を遵守した。かかる条件には、とりわけ、（i）通常の業務の過程において本受益証券保有者の利益のために独立企業間の通常の取引条件により取引を行うこと、（ii）適用がある場合、取引金額又は手数料に係る特定の上限の範囲内で行うこと、並びに（iii）該当する取引について本ファンドの監査人及び監査リスク管理委員会の精査を受け、取締役会の承認を得ることが含まれる。

過去5年間の運用実績の概要

財務データ

	2021年9月30日 に終了した 6ヶ月間 (未監査) (百万香港ドル)	2020年9月30日 に終了した 6ヶ月間 (未監査) (百万香港ドル)	2019年9月30日 に終了した 6ヶ月間 (未監査) (百万香港ドル)	2018年9月30日 に終了した 6ヶ月間 (未監査) (百万香港ドル)	2017年9月30日 に終了した 6ヶ月間 (未監査) (百万香港ドル)
要約連結損益計算書					
収益	5,778	5,233	5,332	4,930	4,949
不動産運営費	(1,387)	(1,196)	(1,261)	(1,171)	(1,182)
不動産純利益	4,391	4,037	4,071	3,759	3,767
一般管理費	(237)	(220)	(201)	(151)	(185)
投資不動産の公正価値の変動及びのれんの減損	3,065	(7,275)	3,662	6,702	9,432
受取利息	52	71	95	59	2
財務費用	(477)	(405)	(233)	(302)	(288)
償却原価で測定する金融資産の処分損	(9)	-	-	-	-
共同支配企業の純利益に対する持分	274	-	-	-	-
税引前利益（損失）（本受益証券保有者との取引控除前）	7,059	(3,792)	7,394	10,067	12,728
税金	(717)	(533)	(677)	(732)	(589)
当期利益（損失）（本受益証券保有者との取引控除前）	6,342	(4,325)	6,717	9,335	12,139
本受益証券保有者への分配金支払額	(3,089)	(2,999)	(2,964)	(2,758)	(2,581)
	3,253	(7,324)	3,753	6,577	9,558
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本受益証券の買戻しを除く）	3,649	(6,139)	2,278	4,690	10,228
剰余金の変動から生じた額	(450)	(953)	1,500	1,778	(677)
非支配持分	54	(232)	(25)	109	7
	3,253	(7,324)	3,753	6,577	9,558
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）	6,288	(4,093)	6,742	9,226	12,132
調整：					
-本受益証券保有者に帰属する投資不動産の公正価値の変動及びのれんの減損	(3,282)	7,048	(3,644)	(6,591)	(9,424)
-本受益証券保有者に帰属する投資不動産の公正価値の変動に係る繰延税金	152	(61)	65	145	48
-転換債のデリバティブ要素の公正価値の変動	(26)	-	(58)	-	-
-金融商品の公正価値の変動	(13)	(70)	(225)	35	-
-不動産及び関連資産の減価償却及び償却	26	28	13	-	-
-償却原価による金融資産の処分損失	9	-	-	-	-
-その他非現金損（益）	36	(75)	(72)	(56)	(83)
-中国会計基準に基づく投資不動産の減価償却費	-	-	-	-	(69)
変動分配金	146	144	145	-	69
分配可能額合計	3,336	2,921	2,966	2,759	2,673
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	159.59	141.65	141.47	130.62	121.50

		2021年9月30日 現在 (未監査)	2021年3月31日 時点 (監査済)	2020年3月31日 時点 (監査済)	2019年3月31日 時点 (監査済)	2018年3月31日 時点 (監査済)
資産及び負債						
投資不動産	百万 香港ドル	206,551	199,074	193,224	218,496	203,091
その他資産	百万 香港ドル	11,344	10,811	14,395	8,441	13,313
資産合計	百万 香港ドル	217,895	209,885	207,619	226,937	216,404
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	54,828	51,192	47,502	37,611	37,336
非支配持分	百万 香港ドル	27	(27)	406	587	474
本受益証券保有者に帰 属する純資産	百万 香港ドル	163,040	158,720	159,711	188,739	178,594
総資産に対する借入金 合計比率	%	19.5	18.4	16.7	10.7	11.9
総資産に対する総負債 比率	%	25.2	24.4	22.9	16.6	17.3
投資不動産の 評価額	百万 香港ドル	206,551	199,074	193,224	218,496	203,091
還元利回り						
－香港						
－商業施設	%	3.10-4.50	3.10-4.50	3.10-4.50	3.00-4.20	3.00-4.20
－駐車場	%	3.10-5.30	3.10-5.30	3.10-5.30	3.50-4.80	3.50-4.80
－オフィス	%	3.00	3.00	3.00	該当なし	該当なし
－中国大陸						
－商業施設	%	4.25-4.75	4.25-4.75	4.25-4.75	4.25-4.75	4.50-4.75
－オフィス	%	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25
－オーストラリア						
－オフィス	%	4.40	4.50	該当なし	該当なし	該当なし
－英国						
－オフィス	%	5.26	5.24	該当なし	該当なし	該当なし
本受益証券保有者に帰 属する本受益証券1口当 たりの純資産価額	香港ドル	77.99	76.24	77.61	89.48	83.06
本受益証券1口当たり の終値	香港ドル	66.75	70.80	65.70	91.80	67.00
時価総額	百万 香港ドル	139,550	147,396	135,204	193,636	144,054
本受益証券保有者に帰 属する純資産に対する本 受益証券1口当たりの本 受益証券の価格の（下 降）／上昇幅	%	(14.4)	(7.1)	(15.3)	2.6	(19.3)
発行済本受益証券 口数		2,090,637,780	2,081,862,866	2,057,898,386	2,109,321,254	2,150,058,972

ポートフォリオデータ

		2021年9月30日 に終了した 6ヶ月間 (未監査)	2020年9月30日 に終了した 6ヶ月間 (未監査)	2019年9月30日 に終了した 6ヶ月間 (未監査)	2018年9月30日 に終了した 6ヶ月間 (未監査)	2017年9月30日 に終了した 6ヶ月間 (未監査)
香港商業施設及び駐車場ポート フォリオ						
会計期間末現在の 月額平均賃料（注1）	1平方 フィート 当たり 香港ドル	62.4	63.0	64.0	60.7	54.6
賃料変動率（注1）	%	3.4	(4.0)	19.6	23.7	28.7
会計期間末現在の稼働率	%	97.5	96.1	96.9	95.5	96.3
不動産純利益率	%	76.6	77.2	75.9	75.9	76.0
駐車場1スペース当たり月額 収入	香港ドル	3,073	2,745	2,929	2,706	2,463
香港オフィス						
会計期間末現在の稼働率	%	81.4	79.3	該当なし	該当なし	該当なし
中国大陸ポートフォリオ						
賃料変動率（注1）						
-商業施設	%	12.1	8.7	34.2	47.4	42.6
-オフィス	%	(12.1)	(8.5)	15.2	0.2	18.7
会計期間末現在の稼働率						
-商業施設	%	91.5	94.7	99.0	98.8	96.9
-オフィス	%	96.7	94.8	95.1	98.9	98.1
不動産純利益率	%	74.8	76.6	79.0	79.6	77.7
オーストラリアオフィス						
会計期間末現在の稼働率	%	100.0	100.0	該当なし	該当なし	該当なし
英国オフィス						
会計期間末現在の稼働率	%	100.0	100.0	該当なし	該当なし	該当なし
運用実績データ						
会計期間末現在の本受益証券 保有者に帰属する純資産	百万 香港ドル	163,040	153,853	189,926	180,378	147,634
会計期間末現在の本受益証券 保有者に帰属する本受益証券1 口当たり純資産	香港ドル	77.99	74.60	90.58	85.41	67.11
本受益証券保有者に帰属する 本受益証券1口当たり純資産に 対する取引価格の最大上昇幅 （注2）	香港ドル	0.71	該当なし	9.22	該当なし	該当なし
本受益証券保有者に帰属する 本受益証券1口当たり純資産に 対する取引価格の最大下降幅 （注2）	香港ドル	(14.89)	(18.35)	(5.58)	(19.61)	(12.91)
会計期間末現在の1口当たり 終値	香港ドル	66.75	63.00	86.45	77.05	63.30
本受益証券1口当たりの正味 利回り（注3）	%	2.4	2.2	1.6	1.7	1.9
本受益証券1口当たりの正味 利回り（年間）	%	4.8	4.5	3.3	3.4	3.8
上場価格である10.30香港ドル に対する分配利回り（年間）	%	31.0	27.5	27.5	25.4	23.6

（注1） 会計期間末現在の月額平均賃料及び賃料変動率は基準賃料（管理報酬を除く。）に基づいて計算されている。比較の数値は修正再表示されている。

（注2） 最大上昇幅及び最大下降幅はそれぞれ当会計期間中の香港証券取引所における最高値である78.70香港ドル（2020年：71.25香港ドル）及び最安値である63.10香港ドル（2020年：56.25香港ドル）に基づいて算出される。

（注3） 1口当たり正味利回りは、2021年9月30日現在の終値である66.75香港ドル（2020年：63.00香港ドル）に対する、2021年9月30日に終了した6ヶ月間に係る本受益証券1口当たり分配金である159.59香港セント（2020年：141.65香港セント）に基づいて算出されている。

(2) 【運用実績】

① 【純資産の推移】

本ファンドの第16会計年度及び第17会計年度中間期の期末の純資産総額及び1口当たりの純資産価額は以下のとおりである。なお、純資産総額及び1口当たりの純資産価額について、各年度／期間の期中では正確に把握できないため、各月末時点における推移は記載していない。

	純資産総額				1口当たりの純資産価額			
	百万 香港ドル (分配付)	百万円 (分配付)	百万 香港ドル (分配落)	百万円 (分配落)	香港ドル (分配付)	円 (分配付)	香港ドル (分配落)	円 (分配落)
第16会計年度末 (2021年3月末)	158,720 (注1)	2,301,440 (注1)	155,631 (注2)	2,256,650 (注2)	76.24 (注1)	1,105 (注1)	74.76 (注2)	1,084 (注2)
第17会計年度 中間期末 (2021年9月末)	163,040 (注3)	2,364,080 (注3)	159,704 (注4)	2,315,708 (注4)	77.99 (注3)	1,131 (注3)	76.39 (注4)	1,108 (注4)

(注1) 第16会計年度の最終分配金の分配付の金額（中間分配金支払後）を示す。

(注2) 第16会計年度の最終分配金の分配落の金額（中間分配金支払後）を示す。

(注3) 第17会計年度中間期の中間分配金の分配付の金額を示す。

(注4) 第17会計年度中間期の中間分配金の分配落の金額を示す。

本受益証券は2005年11月25日に香港証券取引所に初めて上場した。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
2020年12月末	70.60	1,023.70
2021年1月末	67.70	981.65
2021年2月末	73.20	1,061.40
2021年3月末	70.80	1,026.60
2021年4月末	73.45	1,065.03
2021年5月末	73.90	1,071.55
2021年6月末	75.25	1,091.13
2021年7月末	74.30	1,077.35
2021年8月末	71.55	1,037.48
2021年9月末	66.75	967.88
2021年10月末	69.00	1,000.50
2021年11月末	67.60	980.20

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／期間	分配金総額（百万香港ドル）	1口当たり分配金
第16会計年度 （自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）	6,010	289.99香港セント
第17会計年度中間期 （自 2021年4月1日 至 2021年9月30日）	3,336	159.59香港セント

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／期間	収益率（％）（注1）	分配利回り（％）（注2）
第16会計年度 （自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）	2.0	4.1
第17会計年度中間期 （自 2021年4月1日 至 2021年9月30日）	8.6（注3）	4.8（注3）

（注1）収益率の計算方法は以下のとおりである。

第16会計年度

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

A＝会計年度末の1口当たり純資産価額（中間分配金及び最終分配金の分配付の金額）

B＝直前の会計年度末の1口当たり純資産価額（中間分配金及び最終分配金の分配落の金額）

第17会計年度中間期

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

A＝期末の1口当たり純資産価額（中間分配金の分配付の金額）

B＝直前の会計年度末の1口当たり純資産価額（中間分配金及び最終分配金の分配落の金額）

（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／期間の1口当たり分配金総額

B＝会計年度／期間の期末の1口当たり市場価格

（注3）年換算された数値に基づく。

2 【販売及び買戻しの実績】

下記の会計年度／会計期間中、香港証券取引所において、本管理会社により下記のとおり本受益証券が新規発行され、既存の本受益証券が買い戻された。

	会計年度／期間中の 販売／発行口数		買戻口数
		本邦内	
第16会計年度 2020年4月1日から2021年3月31日まで	29,964,480口 (注)	0口	6,000,000口
第17会計年度中間期 2021年4月1日から2021年9月30日まで	10,038,914口 (注)	0口	1,264,000口

(注) 第16会計年度及び第17会計年度中間期に新規発行された本ファンドの本受益証券は、分配金再投資制度に基づいて発行された。第16会計年度及び第17会計年度中間期に買い戻された全ての本受益証券は消却された。

3 【ファンドの経理状況】

- (1) 以下に記載されている2021年9月30日に終了した6ヶ月間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。）の中間財務書類の原文（英文）は、香港会計基準第34号（「要約連結中間財務情報に対する注記－2 作成基準」の定義による。）に準拠して作成されたものである。日本文は、これらの原文の中間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中間財務書類は「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号。その後の改正を含む。）第76条第4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中間財務書類は香港における独立監査人による監査を受けていない。中間財務書類については、本ファンドの監査人による、香港公認会計士協会（Hong Kong Institute of Certified Public Accountants）が公表した香港レビュー取決め基準書第2410号「事業体の独立監査人による中間財務情報のレビュー」に準拠したレビューを受けている。
- (3) 本グループの中間財務書類（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、2021年12月2日現在の株式会社三井住友銀行の対顧客電信直物売買相場の仲値である1香港ドル＝14.50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) 【資産及び負債の状況】

要約連結損益計算書

2021年9月30日に終了した6ヶ月間

		9月30日に終了した6ヶ月間 (未監査)			
		2021年		2020年	
	注記	(百万香港ドル)	(百万円)	(百万香港ドル)	(百万円)
収益	4	5,778	83,781	5,233	75,879
不動産運営費	6	(1,387)	(20,112)	(1,196)	(17,342)
不動産純利益		4,391	63,670	4,037	58,537
一般管理費		(237)	(3,437)	(220)	(3,190)
投資不動産の公正価値の変動及びのれんの減損	13	3,065	44,443	(7,275)	(105,488)
受取利息		52	754	71	1,030
財務費用	7	(477)	(6,917)	(405)	(5,873)
償却原価で測定する金融資産の処分損		(9)	(131)	—	—
共同支配企業の純利益に対する持分		274	3,973	—	—
税引前利益／（損失） （本受益証券保有者との取引控除前）	8	7,059	102,356	(3,792)	(54,984)
税金	10	(717)	(10,397)	(533)	(7,729)
当期利益／（損失） （本受益証券保有者との取引控除前）		6,342	91,959	(4,325)	(62,713)
本受益証券保有者への分配金支払額		(3,089)	(44,791)	(2,999)	(43,486)
		3,253	47,169	(7,324)	(106,198)
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）		3,649	52,911	(6,139)	(89,016)
剰余金の変動から生じた額	26	(450)	(6,525)	(953)	(13,819)
非支配持分		54	783	(232)	(3,364)
		3,253	47,169	(7,324)	(106,198)
以下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）					
本受益証券保有者（脚注）	11	6,288	91,176	(4,093)	(59,349)
非支配持分		54	783	(232)	(3,364)
		6,342	91,959	(4,325)	(62,713)

56ページから80ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の注記は、本要約連結中間財務情報と不可分な一部である。

脚注：本受益証券1口当たりの利益／(損失)は、本要約連結中間財務情報に対する注記11に記載のとおり、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）及び本受益証券の加重平均発行済口数に基づいている。

要約連結包括利益計算書

2021年9月30日に終了した6ヶ月間

	本受益証券 保有者との 取引控除前 (未監査)	本受益証券 保有者 との取引 (脚注(i)) (未監査)	本受益証券 保有者との 取引控除後 (脚注(ii)) (未監査)	非支配持分 (未監査)	合計 (未監査)
	(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)
2021年9月30日に終了した6ヶ月間					
当期利益	6,288	(6,738)	(450)	54	(396)
その他の包括利益					
その後の要約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	(49)	—	(49)	—	(49)
為替剰余金	499	—	499	—	499
当期の包括利益合計	6,738	(6,738)	—	54	54

2020年9月30日に終了した6ヶ月間

当期損失	(4,093)	3,140	(953)	(232)	(1,185)
その他の包括利益					
その後の要約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	(57)	—	(57)	—	(57)
為替剰余金	1,010	—	1,010	—	1,010
当期の包括損失合計	(3,140)	3,140	—	(232)	(232)

	本受益証券 保有者との 取引控除前 (未監査)	本受益証券 保有者 との取引 (脚注(i)) (未監査)	本受益証券 保有者との 取引控除後 (脚注(ii)) (未監査)	非支配持分 (未監査)	合計 (未監査)
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)
2021年9月30日に終了した6ヶ月間					
当期利益	91,176	(97,701)	(6,525)	783	(5,742)
その他の包括利益					
その後の要約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	(711)	—	(711)	—	(711)
為替剰余金	7,236	—	7,236	—	7,236
当期の包括利益合計	97,701	(97,701)	—	783	783

2020年9月30日に終了した6ヶ月間

当期損失	(59,349)	45,530	(13,819)	(3,364)	(17,183)
その他の包括利益					
その後の要約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	(827)	—	(827)	—	(827)
為替剰余金	14,645	—	14,645	—	14,645
当期の包括損失合計	(45,530)	45,530	—	(3,364)	(3,364)

56ページから80ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の注記は、本要約連結中間財務情報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3,089百万香港ドル（44,791百万円）（2020年：2,999百万香港ドル（43,486百万円））及び本受益証券保有者に帰属する純資産の変動（本受益証券の新規発行及び買戻分を除く。）の3,649百万香港ドル（52,911百万円）増加（2020年：6,139百万香港ドル（89,016百万円）減少）からなる。
- (ii) 本信託証書に基づいて、リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラストの本受益証券は、本受益証券保有者への現金分配金の支払に加え、トラストの終了に際して、終了日現在のトラストに対する持分に応じて、負債控除後のトラストの資産の売却又は実現により生じたすべての正味現金収入に対する持分の支払を行う契約上の義務がある。従って、本受益証券保有者の資金は、香港会計基準第32号「金融商品：表示」に準拠して、資本ではなく金融負債として分類される。本受益証券保有者の資金が金融負債として分類されることに従い、本受益証券保有者への分配金及び本受益証券保有者に帰属する純資産の変動（本受益証券の新規発行及び買戻分を除く。）は「財務費用」である。このため、本受益証券保有者との取引控除後の本受益証券保有者に帰属する包括利益合計はゼロである。

連結分配金計算書

2021年9月30日に終了した6ヶ月間

		9月30日に終了した6ヶ月間 (未監査)			
		2021年		2020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利益／（損失）（本受益証券保有者との取引控除前）		6,288	91,176	(4,093)	(59,349)
調整：					
本受益証券保有者に帰属する投資不動産の公正価値の変動及びのれんの減損		(3,282)	(47,589)	7,048	102,196
本受益証券保有者に帰属する投資不動産の公正価値の変動に係る繰延税金		152	2,204	(61)	(885)
転換債のデリバティブ要素の公正価値の変動		(26)	(377)	—	—
金融商品の公正価値の変動		(13)	(189)	(70)	(1,015)
不動産及び関連資産の減価償却費及び償却費		26	377	28	406
償却原価で測定する金融資産の処分損		9	131	—	—
その他非現金損失／（収益）		36	522	(75)	(1,088)
変動分配金（脚注(i)）		146	2,117	144	2,088
分配可能額合計（脚注(i)）		3,336	48,372	2,921	42,355
本受益証券保有者への未払当期中間分配金（脚注(ii)）		3,336	48,372	2,921	42,355
9月30日現在、発行済本受益証券口数	25	2,090,637,780口		2,062,427,353口	
本受益証券1口当たりの当期分配金（脚注(ii)）		159.59香港セント	23円	141.65香港セント	21円

56ページから80ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の注記は、本要約連結中間財務情報と不可分な一部である。

脚注：

- (i) 本信託証書の条件に基づき、リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラストは、各会計年度の分配可能利益の90%以上を本受益証券保有者に分配するよう求められている。本信託証書に基づき、分配可能利益とは、本受益証券保有者に帰属する本グループの税引後の連結利益から、関連する会計年度の連結損益計算書に計上されている一定の非現金調整額の影響を除外した額である。2021年9月30日に終了した6ヶ月間において、本管理会社は、分配可能利益の100%（2020年：100%）を本受益証券保有者に分配することを決定した。また、本管理会社は、変動分配金の形で投資利益の分配146百万香港ドル（2,117百万円）（2020年：144百万香港ドル（2,088百万円））を提案した。変動分配金と合わせると、2021年9月30日に終了した6ヶ月間の分配可能額は本グループの分配可能利益の105%（2020年：105%）を占めていた。
- (ii) 2021年9月30日に終了した6ヶ月間に係る本受益証券1口当たりの中間分配金159.59香港セント（23円）（2020年：141.65香港セント（21円））は、当該期間に係る中間分配金支払額3,336百万香港ドル（48,372百万円）（2020年：2,921百万香港ドル（42,355百万円））及び2021年9月30日現在の発行済本受益証券2,090,637,780口（2020年：2,062,427,353口）に基づき、本要約連結中間財務情報の承認後における発行済本受益証券口数の変動を一切考慮に入れずに算定されている。中間分配金は2021年12月31日に本受益証券保有者に支払われる予定である。

要約連結財政状態計算書

2021年9月30日現在

		2021年9月30日現在 (未監査)		2021年3月31日現在 (監査済)	
	注記	(百万香港ドル)	(百万円)	(百万香港ドル)	(百万円)
資産					
のれん	12	395	5,728	392	5,684
投資不動産	13	206,551	2,994,990	199,074	2,886,573
共同支配企業に対する持分	14	3,618	52,461	—	—
有形固定資産	15	1,264	18,328	1,301	18,865
償却原価で測定する金融資産	16	2,328	33,756	2,742	39,759
預け金及び前払金		349	5,061	2,433	35,279
デリバティブ金融商品	23	191	2,770	218	3,161
営業未収金及びその他の未収金	17	1,137	16,487	1,195	17,328
現金及び現金同等物	18	2,062	29,899	2,530	36,685
資産合計		217,895	3,159,478	209,885	3,043,333
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		3,235	46,908	3,029	43,921
長期インセンティブ・スキーム引当金	19	84	1,218	82	1,189
その他負債	20	4,069	59,001	4,048	58,696
有利子負債	21	38,516	558,482	34,634	502,193
転換債	22	3,975	57,638	4,002	58,029
敷金		1,884	27,318	1,789	25,941
デリバティブ金融商品	23	109	1,581	129	1,871
税金引当金		650	9,425	975	14,138
営業未払金、前受金及び未払費用	24	2,306	33,437	2,504	36,308
負債合計		54,828	795,006	51,192	742,284
(本受益証券保有者に帰属する純資産を除く)					
非支配持分		27	392	(27)	(392)
本受益証券保有者に帰属する純資産		163,040	2,364,080	158,720	2,301,440
発行済本受益証券口数	25	2,090,637,780口		2,081,862,866口	
本受益証券保有者に帰属する 本受益証券1口当たりの純資産価額		77.99香港ドル	1,131円	76.24香港ドル	1,105円

56ページから80ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の注記は、本要約連結中間財務情報と不可分な一部である。

リンク・アセット・マネジメント・リミテッド（リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラストの管理会社）の取締役会を代表して

ニコラス・チャールズ・アレン

会長

2021年11月10日

ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ

最高経営責任者

2021年11月10日

持分及び本受益証券保有者に帰属する純資産の要約連結変動計算書

2021年9月30日に終了した6ヶ月間

注記	本受益証券保有者 持分 (未監査)		本受益証券保有者に 帰属する純資産 (未監査)		非支配持分 (未監査)	
	(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)
2021年4月1日現在	—	—	158,720	2,301,440	(27)	(392)
分配金再投資制度による本受益証券発行	—	—	753	10,919	—	—
消却目的の買戻本受益証券	—	—	(82)	(1,189)	—	—
2021年9月30日に終了した6ヶ月間における当期利益（本受益証券保有者との取引控除前）	—	—	6,288	91,176	54	783
本受益証券保有者への分配金支払額						
2021年度最終分配金	—	—	(3,089)	(44,791)	—	—
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の変動	26	(79)	(1,146)	—	—	—
要約連結損益計算書への振替額	26	30	435	—	—	—
為替差損益	26	499	7,236	—	—	—
剰余金の変動から生じた額	26	(450)	(6,525)	450	6,525	—
2021年9月30日に終了した6ヶ月間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）	—	—	3,649	52,911	54	783
2021年9月30日現在	—	—	163,040	2,364,080	27	392
2020年4月1日現在	—	—	159,711	2,315,810	406	5,887
分配金再投資制度による本受益証券発行	—	—	660	9,570	—	—
消却目的の買戻本受益証券	—	—	(379)	(5,496)	—	—
2020年9月30日に終了した6ヶ月間における当期損失（本受益証券保有者との取引控除前）	—	—	(4,093)	(59,349)	(232)	(3,364)
本受益証券保有者への分配金支払額						
2020年度最終分配金	—	—	(2,999)	(43,486)	—	—
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の変動	(69)	(1,001)	—	—	—	—
要約連結損益計算書への振替額	12	174	—	—	—	—
為替差損益	1,010	14,645	—	—	—	—
剰余金の変動から生じた額	(953)	(13,819)	953	13,819	—	—
2020年9月30日に終了した6ヶ月間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）	—	—	(6,139)	(89,016)	(232)	(3,364)
2020年9月30日現在	—	—	153,853	2,230,869	174	2,523

56ページから80ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の注記は、本要約連結中間財務情報と不可分な一部である。

要約連結キャッシュ・フロー計算書

2021年9月30日に終了した6ヶ月間

		9月30日に終了した6ヶ月間 (未監査)			
		2021年		2020年	
		(百万香港ドル)	(百万円)	(百万香港ドル)	(百万円)
事業活動					
事業活動により生じた正味現金		3,076	44,602	3,167	45,922
投資活動					
資産の取得	27	(2,449)	(35,511)	(6,729)	(97,571)
共同支配企業の取得		(982)	(14,239)	—	—
投資不動産の増加		(437)	(6,337)	(416)	(6,032)
有形固定資産の増加		(8)	(116)	(20)	(290)
利息受取額		62	899	79	1,146
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		408	5,916	—	—
資産取得のための手付金		(66)	(957)	—	—
投資活動に使用した正味現金		(3,472)	(50,344)	(7,086)	(102,747)
財務活動					
有利子負債による収入（取引費用控除後）		7,628	110,606	13,325	193,213
有利子負債の返済		(4,131)	(59,900)	(12,345)	(179,003)
資産取得時借入金の返済	27	(713)	(10,339)	—	—
非支配持分に対する債務の増加		14	203	14	203
利息支払額		(463)	(6,714)	(502)	(7,279)
リース負債の返済		(2)	(29)	(2)	(29)
本受益証券保有者への分配金支払額		(2,336)	(33,872)	(2,339)	(33,916)
消却目的の買戻本受益証券		(82)	(1,189)	(379)	(5,496)
財務活動に使用した正味現金		(85)	(1,233)	(2,228)	(32,306)
現金及び現金同等物の純減少額		(481)	(6,975)	(6,147)	(89,132)
4月1日現在の現金及び現金同等物残高		2,530	36,685	7,877	114,217
為替変動の現金及び現金同等物への影響		13	189	84	1,218
9月30日現在の現金及び現金同等物残高		2,062	29,899	1,814	26,303

56ページから80ページ（訳者注：原文のページ。）に記載の注記は、本要約連結中間財務情報と不可分な一部である。

要約連結中間財務情報に対する注記

1 企業情報

リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラスト（以下「本ファンド」という。）は、香港証券先物規則第104条（香港法第571章）に基づき認可を受けた集合的投資スキームである。本ファンドは、2021年7月30日付の第二回変更書換証書（以下「本信託証書」という。）に準拠している。

本ファンド及びその子会社（以下「本グループ」という。）の主要事業は、不動産への投資であり、不動産開発及び様々な種類の開発に関連する業務に従事する場合もある。本管理会社であるリンク・アセット・マネジメント・リミテッド及び受託会社であるHSBCインスティテューショナル・トラスト・サービスズ（アジア）リミテッドの登記上の本社所在地は、それぞれ、香港、カオルーン、クアン・トン、ホイ・ブン・ロード77、ザ・キーサイド、タワー1 20階、及び香港、クイーンズ・ロード・セントラル1である。

2 作成基準

2021年9月30日に終了した6ヶ月間に係る本要約連結中間財務情報は、香港公認会計士協会（以下「HKICPA」という。）が公表した香港会計基準（以下「HKAS」という。）第34号「中間財務報告」に準拠して作成されている。本要約連結中間財務情報は、2021年3月31日に終了した会計年度における監査済の連結財務書類と併せて読まれるべきである。

3 会計方針

適用された会計方針は、2021年3月31日に終了した会計年度における監査済の連結財務書類に記載された会計方針と一致している。ただし、2021年9月30日に終了した6ヶ月間から発効となっている以下のHKICPA公表の新たな基準及び修正の適用を除く。

HKFRS第4号、HKFRS第7号、HKFRS第9号、金利指標改革－フェーズ2

HKFRS第16号及びHKAS第39号の修正

HKFRS第16号の修正

COVID-19に関連した賃料減免

HKFRS第16号の修正

2021年6月30日以降のCOVID-19に関連した賃料減免

これらの新たな基準及び修正の適用は、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、修正及び改訂会計指針は、公表済であるが発効前のものであり、本要約連結中間財務情報には早期適用されていない。これらは2022年4月1日以降に開始する本グループの会計期間に適用される。

HKAS第1号の修正

負債の流動又は非流動への分類⁽²⁾

HKAS第1号及びHKFRS実務記述書第2号の修正

会計方針の開示⁽²⁾

HKAS第8号の修正

会計上の見積りの定義⁽²⁾

HKAS第12号の修正

単一の取引から生じた資産及び負債に係る繰延税金⁽²⁾

HKFRS第3号、HKAS第16号及びHKAS第37号の修正

狭い範囲の修正⁽¹⁾

HKFRS第10号及びHKAS第28号の修正

投資者とその関連会社又は共同支配企業の間での資産

の売却又は拠出⁽³⁾

HKFRS第17号

保険契約⁽²⁾

HKFRS第17号の修正

HKFRS第17号の修正⁽²⁾

改訂会計指針第5号

共通支配下の企業結合に係る合併会計⁽¹⁾年次改善2018年－2020年サイクル⁽¹⁾

(1) 2022年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。

(2) 2023年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。

(3) 強制適用日は未決定であるが、早期適用は認められる。

本グループは、これらの新規及び改訂香港財務報告基準（以下「HKFRS」という。）が初度適用時に与える影響を評価中である。

4 収益

当会計期間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)	
	9月30日に終了した6ヶ月間 (未監査)	
	2021年	2020年
賃料		
香港商業用不動産	3,121	3,066
香港駐車場	1,042	931
中国大陸商業用不動産	491	414
香港、中国大陸及び海外事務所	433	353
その他の収益（脚注）	691	469
収益合計	5,778	5,233

脚注：その他の収益には、管理手数料、空調設備サービス手数料、販売促進徴収金及びその他の雑収入が含まれている。
2020／2021年度の年次報告書に記載のとおり、管理手数料は賃料からその他の収益に組替えられており、比較数値の修正再表示が行われている。

テナントとのリースは、月額基準賃料及び特定の出費の回収について規定している。営業収益に連動した追加賃料51百万香港ドル（2020年：39百万香港ドル）が賃料収入に含まれている。

5 セグメント情報

	(単位：百万香港ドル)				
	香港 商業用不動産	香港 駐車場	中国大陸 商業用不動産	その他	合計
2021年9月30日に終了した6ヶ月間（未監査）					
収益	3,601	1,047	586	544	5,778
セグメント損益	2,737	824	425	168	4,154
投資不動産の公正価値の変動	1,410	1,288	229	138	3,065
共同支配企業の純利益に対する持分	—	—	274	—	274
受取利息					52
財務費用					(477)
償却原価で測定する金融資産の処分損					(9)
税引前利益（本受益証券保有者との取引控除前）					7,059
税金					(717)
当期利益（本受益証券保有者との取引控除前）					6,342
資本的支出	176	32	4,014	19	4,241
減価償却費	—	—	—	(41)	(41)
2021年9月30日現在（未監査）					
セグメント資産	126,922	32,845	25,487	24,047	209,301
共同支配企業に対する持分のれん	—	—	3,618	—	3,618
償却原価で測定する金融資産					395
デリバティブ金融商品					2,328
現金及び現金同等物					191
資産合計					2,062
					217,895
セグメント負債	2,369	156	632	1,033	4,190
繰延税金負債					3,235
長期インセンティブ・スキーム引当金					84
その他負債					4,069
有利子負債					38,516
転換債					3,975
デリバティブ金融商品					109
税金引当金					650
負債合計（本受益証券保有者に帰属する純資産を除く）					54,828
非支配持分					27
本受益証券保有者に帰属する純資産					163,040

2021年9月30日に終了した6ヶ月間において、収益のうち764百万香港ドル（2020年：661百万香港ドル）が中国大陸の外部顧客によるもの、4,769百万香港ドル（2020年：4,451百万香港ドル）が香港の外部顧客によるもの、245百万香港ドル（2020年：121百万香港ドル）が海外の外部顧客によるものである。

2021年9月30日現在、投資不動産、共同支配企業に対する持分、有形固定資産及びのれんのうち35,615百万香港ドル（2021年3月31日：27,288百万香港ドル）が中国大陸に所在し、168,350百万香港ドル（2021年3月31日：165,422百万香港ドル）が香港に所在し、7,863百万香港ドル（2021年3月31日：8,057百万香港ドル）が海外に所在している。

(単位：百万香港ドル)

	香港 商業用不動産	香港 駐車場	中国大陸 商業用不動産	その他	合計
2020年9月30日に終了した6ヶ月間（未監査）					
収益	3,390	933	497	413	5,233
セグメント損益	2,623	715	361	118	3,817
投資不動産の公正価値の変動及びのれんの減損	(4,826)	(1,177)	(406)	(866)	(7,275)
受取利息					71
財務費用					(405)
税引前損失（本受益証券保有者との取引控除前）					(3,792)
税金					(533)
当期損失（本受益証券保有者との取引控除前）					(4,325)
資本的支出	324	33	16	7,274	7,647
減価償却費	—	—	(1)	(45)	(46)
2021年3月31日現在（監査済）					
セグメント資産	125,406	31,526	20,878	26,193	204,003
のれん					392
償却原価で測定する金融資産					2,742
デリバティブ金融商品					218
現金及び現金同等物					2,530
資産合計					209,885
セグメント負債	2,468	179	561	1,085	4,293
繰延税金負債					3,029
長期インセンティブ・スキーム引当金					82
その他負債					4,048
有利子負債					34,634
転換債					4,002
デリバティブ金融商品					129
税金引当金					975
負債合計（本受益証券保有者に帰属する純資産を除く）					51,192
非支配持分					(27)
本受益証券保有者に帰属する純資産					158,720

6 不動産運営費

	(単位：百万香港ドル)	
	9月30日に終了した6ヶ月間	
	(未監査)	
	2021年	2020年
不動産管理手数料、セキュリティ及び清掃費用	340	325
人件費	271	222
修繕維持費	126	96
水道光熱費	189	162
香港政府に支払う賃料及び税金	152	133
販売促進費	90	50
不動産共益費	51	47
固定資産税及び土地使用税	57	45
その他の不動産運営費	111	116
	1,387	1,196

7 財務費用

	(単位：百万香港ドル)	
	9月30日に終了した6ヶ月間	
	(未監査)	
	2021年	2020年
有利子負債に係る支払利息	371	392
転換債に係る支払利息（注記22）	62	62
その他の借入費用（脚注(i)）	82	109
	515	563
控除：投資不動産に資産化（脚注(ii)）	(5)	(8)
	510	555
転換債のデリバティブ要素の公正価値の変動（注記22）	(26)	—
非支配持分プット・オプション債務に係る公正価値の評価益（注記20）	(7)	(150)
	477	405

脚注：

- (i) その他の借入費用には主に、非支配持分に対する支払利息42百万香港ドル（2020年：50百万香港ドル）、キャッシュ・フロー・ヘッジに指定された金利スワップ契約に係る純損失30百万香港ドル（2020年：12百万香港ドル）、公正価値ヘッジに指定されたクロス・カレンシー・スワップ契約及び金利スワップ契約に係る純利益39百万香港ドル（2020年：11百万香港ドル）、並びに様々な銀行借入及び財務費用が含まれている。
- (ii) 支払利息は、平均年率2.4%（2020年：2.9%）の金利で投資不動産に資産化されている。

８ 税引前利益／（損失）（本受益証券保有者との取引控除前）

当期税引前利益／（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)	
	９月30日に終了した６ヶ月間	
	(未監査)	
	2021年	2020年
人件費（注記９）	421	329
有形固定資産の減価償却費	41	46
受託者報酬	8	7
鑑定報酬	1	1
監査人報酬		
監査及び監査関連保証サービス	1	1
買収関連専門家報酬	—	3
投資不動産に資産化された専門家報酬	—	(3)
銀行手数料	4	5
不動産エージェント手数料	8	7
寄付金	15	14
金融商品に係る為替差（益）／損	(6)	31
短期リース費用	1	1
その他の弁護士及び専門家報酬	6	(2)

９ 人件費

	(単位：百万香港ドル)	
	９月30日に終了した６ヶ月間	
	(未監査)	
	2021年	2020年
賃金及び給与	406	383
強制年金基金制度への拠出（脚注）	7	7
長期インセンティブ・スキーム報酬	49	(23)
	462	367
控除：投資不動産に資産化	(41)	(38)
人件費（注記８）	421	329

脚注：

本グループは年金制度—強制年金基金制度を運営している。当該制度は、信託管理されたファンドへの支払を通して積立を行う確定拠出制度である。確定拠出制度は、雇用主が別の企業（ファンド）へ定額の拠出金を支払うという年金制度である。一度拠出金が支払われると、本グループにはそれ以上の支払義務がない。

10 税金

香港事業所得税は、当会計期間の見積課税対象利益に対し16.5%（2020年：16.5%）の税率で引当金が計上されている。中国大陸及び海外の所得税は、当会計期間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。

要約連結損益計算書に借方計上された税金は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)	
	9月30日に終了した6ヶ月間 (未監査)	
	2021年	2020年
当期税金		
香港	418	395
中国大陸	91	84
繰延税金	208	54
税金計上額	717	533

2021年3月18日、本グループは、2014/15税務評価年度について、香港税務局（以下「IRD」という。）より合計345百万香港ドルの保護加算税査定を受けた。この加算税査定は、不動産の処分益に対するものであり、当該評価期間中の事業から得た利益に対してIRDが既に行っていた税務調査に上乗せされるものであった。

法務及び税務顧問の専門的な意見及び助言に基づき、本グループは、当該査定には根拠がないと考えており、売買目的ではなく資本の性質を有する不動産の売却から生じた利益には所得税が課されないことを根拠として、IRDに異議を申し立てている。このため、この保護査定に関して税金の引当は行われていない。IRDの指示に従い、未払税金保留手続の条件として、172百万香港ドルの納税準備金証書を購入した。

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

	9月30日に終了した6ヶ月間 (未監査)	
	2021年	2020年
基本的本受益証券1口当たり当期利益／（損失）算定のための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）	6,288百万香港ドル	(4,093百万香港ドル)
希薄化効果のある転換債の調整	27百万香港ドル	—
希薄化後本受益証券1口当たり当期利益／（損失）算定のための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）	6,315百万香港ドル	(4,093百万香港ドル)
基本的本受益証券1口当たり当期利益／（損失）算定のための当会計期間に係る加重平均本受益証券口数	2,084,598,832口	2,061,326,280口
希薄化効果のある転換債の調整	36,566,414口	—
希薄化後本受益証券1口当たり当期利益／（損失）算定のための当会計期間に係る加重平均本受益証券口数	2,121,165,246口	2,061,326,280口
基本的本受益証券1口当たり当期利益／（損失）	3.02香港ドル	(1.99香港ドル)
希薄化後本受益証券1口当たり当期利益／（損失）	2.98香港ドル	(1.99香港ドル)

2020年9月30日に終了した6ヶ月間において、転換債には基本的本受益証券1口当たり当期損失に対する逆希薄化効果があったため、基本的本受益証券1口当たり当期損失と希薄化後本受益証券1口当たり当期損失は同額であった。

12 のれん

(単位：百万香港ドル)

帳簿価額
(未監査)

2021年4月1日現在	392
為替調整	3
2021年9月30日現在	395

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。

(単位：百万香港ドル)

公正価値
(未監査)

2021年4月1日現在	199,074
為替調整（注記(e)）	178
取得	374
資産の取得（注記27）	3,860
公正価値の変動	3,065
2021年9月30日現在	206,551

(b) 評価プロセス

投資不動産は、独立した適格専門鑑定会社であり本ファンドの主たる不動産鑑定士であるコリアーズ・インターナショナル（ホンコン）リミテッド（以下「主たる不動産鑑定士」という。）により、2021年3月31日及び9月30日現在で、市場価格に基づき再評価された。

本管理会社は主たる不動産鑑定士と協議し、主たる不動産鑑定士により使用されたすべての重要なインプットを見直した。本管理会社と主たる不動産鑑定士は、評価プロセス及び各報告日現在の結果について協議する。

(c) 評価技法

主たる不動産鑑定士は、主たる方法として収益還元法を用いており、直接比較法による相互参照を行っている。

収益還元法は、資本価値を算定するために、現在発生中の賃料収入と評価日以降の当該不動産の潜在的な一時減免収入を適切な投資利回りで資本還元するものである。フリーレント期間、継続的な空室／販売期間及び空きスペースの回収不能費用に関する調整／控除が適宜考慮される。

投資不動産は、公正価値ヒエラルキーのレベル3（2021年3月31日：レベル3）に含まれている。

(d) 不動産投資信託コード（以下「本REITコード」という。）に基づく制限

本ファンドは、2020年4月7日にシドニーのマーケット・ストリート100、2020年8月25日にロンドンのザ・キャボット、2021年4月2日に上海のチーバオ・ヴァンケ・プラザの50%持分、及び2021年6月28日に広州のハッピーバレー・ショッピングモールの取得を完了した。本REITコードに従い、本ファンドはかかる不動産取得時から少なくとも2年間は、本受益証券保有者が、本信託証書に基づいて、特別決議の可決により不動産の売却案を承認しない限り、かかる不動産（特別目的事業体又は共同支配企業を通じて保有）の売却が禁じられている。

(e) 為替調整

換算に係る為替差益純額は、中国大陆における本グループの投資不動産に係る為替差益465百万香港ドル、並びにオーストラリア及び英国における本グループの投資不動産に係る為替差損それぞれ211百万香港ドル及び76百万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

2021年9月30日現在、中国大陆及びオーストラリアにおける本グループの投資不動産の一部、それぞれ約7,098百万香港ドル（2021年3月31日：3,005百万香港ドル）及び3,906百万香港ドル（2021年3月31日：4,038百万香港ドル）は、本グループの合計3,846百万香港ドル（2021年3月31日：3,416百万香港ドル）の融資枠の担保に供された。

14 共同支配企業に対する持分

	(単位：百万香港ドル)	
	2021年9月30日現在 (未監査)	2021年3月31日現在 (監査済)
共同支配企業に対する投資の取得原価	3,287	—
取得後の損益及びその他の包括利益に対する持分	331	—
	3,618	—

2021年2月24日、本ファンドは完全子会社を通じて、上海莘寶企業管理有限公司の発行済株式資本の50%を現金対価2,772百万人民元（約3,278百万香港ドル相当）で取得する枠組み合意及び持分譲渡契約を締結した。最終的な対価は、取引完了日現在の同社の監査済純資産価額に基づいてさらに調整される。本ファンドは9百万香港ドルの取得関連取引費用を負担した。当該取引は2021年4月2日に完了した。上海莘寶企業管理有限公司は、上海市閔行区七宝鎮620街坊5/3丘に所在するチーパオ・ヴァンケ・プラザの所有者である。

2021年9月30日現在、共同支配企業に対する本グループの持分3,618百万香港ドルは、要約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。当期中に共同支配企業から受領した配当金はない。

共同支配企業に関する重要な情報は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル) 2021年9月30日現在 (未監査)
当期の不動産純利益に対する本グループの持分	94
期末現在の公正価値で計上する投資不動産に対する本グループの持分	4,120

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 (未監査)	使用権資産 (未監査)	車両 (未監査)	設備 (未監査)	合計 (未監査)
2021年4月1日現在	1,205	2	1	93	1,301
取得	—	—	—	7	7
処分	(3)	—	—	—	(3)
当期減価償却計上額	(25)	(2)	—	(14)	(41)
2021年9月30日現在	1,177	—	1	86	1,264
2021年9月30日現在					
取得原価	1,318	9	7	173	1,507
減価償却累計額	(141)	(9)	(6)	(87)	(243)
純帳簿価額	1,177	—	1	86	1,264

16 償却原価で測定する金融資産

償却原価で測定する金融資産には、以下の債務投資が含まれている。

	2021年9月30日現在 (未監査)	(単位：百万香港ドル) 2021年3月31日現在 (監査済)
上場社債	2,298	2,712
非上場社債	30	30
	2,328	2,742

当会計期間において、本グループは、一部の上場社債を対価総額139百万香港ドルで売却し、処分損9百万香港ドルを計上した。

当会計期間において、本グループには、償却原価で測定する金融資産から生じた受取利息が42百万香港ドル（2020年:47百万香港ドル）ある。償却原価で測定する金融資産の帳簿価額は、以下のとおり回収される予定である。

	2021年9月30日現在 (未監査)	(単位：百万香港ドル) 2021年3月31日現在 (監査済)
1年以内	693	432
1年超	1,635	2,310
	2,328	2,742

17 営業未収金及びその他の未収金

	2021年9月30日現在 (未監査)	(単位：百万香港ドル) 2021年3月31日現在 (監査済)
営業未収金	246	320
控除：貸倒引当金	(74)	(67)
営業未収金－純額	172	253
その他の未収金	965	942
	1,137	1,195

これら未収金の帳簿価額は公正価値に近似しており、大半は1年以内に回収される予定である。

テナントに対する特定の与信条件はない。営業未収金純額は、大部分が各テナントからの敷金／銀行保証でカバーされている。

営業未収金の期間別内訳は以下のとおりである。

	2021年9月30日現在 (未監査)	(単位：百万香港ドル) 2021年3月31日現在 (監査済)
0－30日	139	181
31－90日	33	77
90日超	74	62
	246	320

商業用・オフィス用不動産に関連する月次の賃料は、リースに基づいてテナントにより前払いされ、駐車場からの日次の総受取額は、駐車場運営者から後払いで支払われる。

18 現金及び現金同等物

	2021年9月30日現在 (未監査)	(単位：百万香港ドル) 2021年3月31日現在 (監査済)
銀行預金	1,518	1,881
当初満期が3ヶ月未満の銀行預金	544	649
	2,062	2,530

19 長期インセンティブ・スキーム引当金

	2021年9月30日現在 (未監査)	(単位：百万香港ドル) 2021年3月31日現在 (監査済)
長期インセンティブ・スキーム引当金		
1年以内に決済予定	47	35
1年超後に決済予定	37	47
	84	82

2017年7月10日、本ファンドは新たな長期インセンティブ・スキーム（以下「2017年LTIスキーム」という。）を採用した。2017年LTIスキームに基づき、本管理会社は、本管理会社の取締役及び本グループの主要従業員に対して、制限付ユニット報奨及び条件付現金報奨を付与することができる。

当会計期間に、本管理会社の特定の取締役及び従業員は、金銭的对価なしで制限付ユニット報奨及び条件付現金報奨を2017年LTIスキームに基づき付与された。2017年LTIスキームに基づき付与される制限付ユニット報奨は、一般的に付与日より約2年間から3年間で権利確定する予定である。2017年LTIスキームの下では、本受益証券は、被付与者の利益となるよう、権利が確定された制限付ユニット報奨を満たすために公開株式市場で購入される。業績目標を伴い付与される制限付ユニット報奨について、権利確定時に各被付与者の利益となるよう購入される最終的な本受益証券口数は、投資利回り合計、不動産純利益又は特定の権利確定条件に基づき本ファンドの業績に連動する。条件付現金報奨は制限付ユニット報奨と併用して付与され、権利確定期間における分配金、遡及調整額及び2017年LTIスキームに基づく報奨金（該当する場合）の合計額に相当する現金支払額を受取る条件付権利を各被付与者に対し与える。

当会計期間に、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、264,634口（2020年：515,483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要約連結損益計算書へ計上された。権利確定条件が満たされない時には、過年度に発生した金額は、戻入れられる。

当会計期間における制限付ユニット報奨数の増減及び制限付ユニット報奨の権利確定時における本受益証券の最大権利確定予定口数は以下のとおりである。

付与日	権利確定期間	2021年 4月1日 現在残高	当期間 付与	当期間 権利確定 ⁽ⁱ⁾	当期間 消却	当期間 失効	2021年 9月30日 現在残高	権利確定日 における 最大権利確定 予定数 ⁽ⁱⁱ⁾
2017年LTIスキーム								
2018年7月4日	2018年7月4日から 2021年6月30日	420,621	—	(237,799)	(6,500)	(176,322)	—	—
2019年7月5日	2019年7月5日から 2021年6月30日	476,108	—	(26,835)	(5,361)	(443,912)	—	—
	2019年7月5日から 2022年6月30日	476,107	—	—	—	(1,298)	474,809	1,072,348
2020年7月29日	2020年7月29日から 2022年6月30日	789,237	—	—	—	(3,043)	786,194	786,194
	2020年7月29日から 2023年6月30日	789,237	—	—	—	(3,043)	786,194	786,194
2021年7月7日	2021年7月7日から 2023年6月30日	—	613,601	—	—	—	613,601	1,022,939 (iii)
	2021年7月7日から 2024年6月30日	—	613,647	—	—	—	613,647	1,023,012 (iii)
合計		2,951,310	1,227,248	(264,634)	(11,861)	(627,618)	3,274,445	4,690,687

脚注：

(i) 当会計期間における制限付ユニット報奨の権利確定の割合は0%から98.67%までの範囲にある。

(ii) 特定の権利確定条件が満たされた場合。

(iii) 当該口数を上回る追加の本受益証券は、本管理会社の報酬委員会の承認を必要とする。

20 その他負債

	(単位：百万香港ドル)	
	2021年9月30日現在 (未監査)	2021年3月31日現在 (監査済)
非支配持分に対する債務	3,872	3,844
非支配持分プット・オプション債務	197	204
	4,069	4,048

脚注：

- (i) 2015年2月23日に、本グループは、非完全子会社（本ファンドが間接的に60%の持分を保有し、ナン・フン・ディベロップメント・リミテッド（以下「ナン・フン」という。）が間接的に40%の持分を保有する。以下「プロジェクト会社」という。）を通じて、商業用不動産開発のためのカオルーン・イースト、ホイ・ブン・ロード77を取得した。当該商業用不動産開発の資金調達のため、プロジェクト会社の非支配株主であるナン・フンは、プロジェクト会社へ持株比率に応じた現金を拠出した。この非支配持分に対する債務は、無担保、実効金利は2.4%（2021年3月31日：2.8%）の有利子であり、返済期限がなく、1年以内に返済期限は到来しない。未払利息を含む当該債務は、プロジェクト会社の債務返済後に、プロジェクト会社の余剰現金から返済がなされる予定である。
- (ii) 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、独立した適格専門鑑定会社であるクロウ・ホーワス・ファースト・トラスト・アプレイザル・ピーティイー・リミテッドにより実施された評価に基づき、金融負債として認識されている。評価者は、割引キャッシュ・フローを評価技法として用いている。この評価は、様々な仮定に基づき、プット・オプションの行使の予想時点におけるプロジェクト会社の資本持分の見積公正価値、行使そのものの予想時点、キャッシュ・フロー及び使用した割引率を含む多くの観察不能なインプットを参照して算定される。本管理会社は評価者と協議し、使用されたすべての重要なインプットを見直した。本管理会社と評価者は、評価プロセス及び各報告日現在の結果について協議する。プット・オプション債務の公正価値は、公正価値ヒエラルキーのレベル3（2021年3月31日：レベル3）に含まれる。行使の時点におけるプロジェクト会社の資本持分の見積公正価値がより高い場合には、プット・オプション債務の公正価値も高くなる。行使の予想時点がより遅い、又は割引率がより高い場合には、プット・オプション債務の公正価値は低くなる。

当会計期間における非支配持分プット・オプション債務の増減は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル) 公正価値 (未監査)
2021年4月1日現在	204
要約連結損益計算書における認識額：	
公正価値の評価益（注記7）	(7)
2021年9月30日現在	197

21 有利子負債

	(単位：百万香港ドル)	
	2021年9月30日現在 (未監査)	2021年3月31日現在 (監査済)
無担保銀行借入金	17,012	14,448
担保付銀行借入金	3,846	3,416
ミディアム・ターム・ノート	17,658	16,770
	38,516	34,634

有利子負債の帳簿価額は以下のとおり決済される予定である。

(単位：百万香港ドル)

	2021年9月30日現在 (未監査)	2021年3月31日現在 (監査済)
1年目に期限到来		
無担保銀行借入金	389	1,751
担保付銀行借入金	646	56
ミディアム・ターム・ノート	1,768	1,441
	2,803	3,248
2年目に期限到来		
無担保銀行借入金	11,974	299
担保付銀行借入金	85	78
ミディアム・ターム・ノート	699	1,228
	12,758	1,605
3年目に期限到来		
無担保銀行借入金	392	8,038
担保付銀行借入金	91	89
ミディアム・ターム・ノート	5,759	—
	6,242	8,127
4年目に期限到来		
無担保銀行借入金	4,257	1,249
担保付銀行借入金	2,582	89
ミディアム・ターム・ノート	1,004	4,692
	7,843	6,030
5年目に期限到来		
無担保銀行借入金	—	3,111
担保付銀行借入金	113	2,725
ミディアム・ターム・ノート	5,797	1,899
	5,910	7,735
5年目を超える期限		
担保付銀行借入金	329	379
ミディアム・ターム・ノート	2,631	7,510
	2,960	7,889
	38,516	34,634

脚注：

- (i) クロス・カレンシー・スワップ契約を考慮後、人民元建、豪ドル建及び英ポンド建の銀行借入金それぞれ4,715百万香港ドル（2021年3月31日：2,834百万香港ドル）、3,665百万香港ドル（2021年3月31日：3,861百万香港ドル）及び3,798百万香港ドル（2021年3月31日：3,833百万香港ドル）を除き、すべての有利子負債は香港ドル建である。
- (ii) クロス・カレンシー・スワップ契約及び金利スワップ契約を考慮後の報告日現在の香港ドル建の有利子負債の実効金利は2.25%（2021年3月31日：2.40%）であり、人民元建、豪ドル建及び英ポンド建の有利子負債の実効金利はそれぞれ3.88%（2021年3月31日：3.84%）、1.06%（2021年3月31日：1.06%）及び1.02%（2021年3月31日：1.02%）であった。
- (iii) 2021年9月30日現在、本グループはロンドン銀行間取引金利（LIBOR）に基づく銀行借入金2,086百万香港ドルを有しており、グローバルな金利指標改革による影響が予想される。

22 転換債

2019年4月3日、本グループは、2024年に満期を迎える年率1.6%の転換債40億香港ドルを発行した。当該社債は、保有者の任意で、1口当たり当初転換価額109.39香港ドルで、本ファンドの新規受益証券に転換可能である。本ファンドは、本受益証券の終値が当初転換価額の130%以上である場合には社債を償還するオプションを有しており、保有者は、2022年4月3日に社債の全部又は一部のみを償還することを本ファンドに要求する権利を有している。当該転換債は無担保である。報告日現在の転換債の実効金利は、3.12%（2021年3月31日：3.12%）であった。

（単位：百万香港ドル）

	帳簿価額 (未監査)
負債要素	
2021年4月1日現在	3,970
財務費用（注記7）	62
利息支払額	(63)
2021年9月30日現在	3,969
デリバティブ要素	
2021年4月1日現在	32
公正価値の変動（注記7）	(26)
2021年9月30日現在	6
	3,975

23 デリバティブ金融商品

（単位：百万香港ドル）

	2021年9月30日現在 (未監査)	2021年3月31日現在 (監査済)
デリバティブ資産		
キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定された金利スワップ契約	21	43
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	152	146
公正価値ヘッジとして指定された金利スワップ契約	16	18
ヘッジ手段として指定されていないクロス・カレンシー・スワップ契約	—	11
ヘッジ手段として指定されていない為替先渡契約	2	—
	191	218
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	(39)	(11)
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	—	(2)
ヘッジ手段として指定されていないクロス・カレンシー・スワップ契約	(70)	(116)
	(109)	(129)
デリバティブ資産－純額	82	89

脚注：

- (i) 活発な市場で取引されていない金融商品の公正価値は評価技法を用いて算定される。これらの評価技法では、観察可能な市場データが入手可能な場合は、それを最大限に利用し、会社固有の見積への依拠を可能な限り低く抑えている。金融商品を公正価値で評価するのに必要なすべての重要なインプットが観察可能であれば、当該商品は公正価値ヒエラルキーのレベル2に含まれる。
- (ii) クロス・カレンシー・スワップ契約及び金利スワップ契約の公正価値は、各報告日現在での市場で観察可能なイールド・カーブ及び先渡為替レートを考慮し、見積将来キャッシュ・フローの現在価値を参照して算定される。為替先渡契約の公正価値は、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（2021年3月31日：レベル2）に含まれている。2020年及び2021年9月30日に終了した6ヶ月間において、公正価値ヒエラルキーの3つのレベル間の振替はなかった。

デリバティブ資産純額の帳簿価額は、以下のとおり決済される予定である：

	(単位：百万香港ドル)	
	2021年9月30日現在 (未監査)	2021年3月31日現在 (監査済)
1年以内	2	—
1年超	80	89
	82	89

本グループは、有利子負債の為替レート変動及び金利変動に係るエクスポージャーを最小にするため、クロス・カレンシー・スワップ契約（外貨から香港ドルへのスワップ）及び金利スワップ契約を用いている。金利スワップ契約に関するキャッシュ・フロー・ヘッジの有効部分の公正価値の変動は、すべてヘッジ剰余金において認識されている。金利スワップ契約に関する公正価値ヘッジの公正価値の変動及びクロス・カレンシー・スワップ契約の公正価値の変動は要約連結損益計算書においてすべて直接認識されている。ヘッジ会計に指定されていないクロス・カレンシー・スワップ契約及び為替先渡契約の公正価値の変動は要約連結損益計算書においてすべて直接認識されている。注記26に詳述されているとおり、純額で49百万香港ドル（2020年：57百万香港ドル）が当会計期間においてヘッジ剰余金に借方計上されている。

2021年9月30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9,892百万香港ドルに係る4.04年（2021年3月31日：借入金8,654百万香港ドルに係る4.68年）の平均固定金利期間を提供している。2021年9月30日現在、未決済の変動金利から固定金利へのスワップ契約の想定元本及び加重平均固定金利は、それぞれ9,892百万香港ドル（2021年3月31日：8,654百万香港ドル）及び1.07%（2021年3月31日：0.77%）であった。

2021年9月30日現在、公正価値ヘッジとして適格であるデリバティブ金融商品は、実質的に、本グループの借入金の一部を香港ドル建の固定及び変動利付債務に転換している。2021年9月30日現在の公正価値ヘッジとして適格である未決済のクロス・カレンシー・スワップ契約及び金利スワップ契約の想定元本は、それぞれ7,753百万香港ドル（2021年3月31日：7,753百万香港ドル）及び400百万香港ドル（2021年3月31日：400百万香港ドル）であった。

2021年9月30日現在のヘッジ剰余金（注記26）に認識されている金利スワップ契約の損益は、要約連結損益計算書に振替えられる予定である。

2021年9月30日現在、本グループはヘッジ会計に指定されていないクロス・カレンシー・スワップ契約を有しており、想定元本は3,992百万香港ドル（2021年3月31日：3,754百万香港ドル）であった。

2021年9月30日現在、本グループは、香港ドルに対して57百万人民元（2021年3月31日：なし）及び7百万英ポンド（2021年3月31日：なし）を売却する未決済の先渡契約を有している。これらの先渡契約は、本グループの将来の中国大陆における人民元建純利益及び英国における英ポンド建純利益の一部を香港ドルの条件で固定するために締結され、ヘッジ会計に指定されていない。

24 営業未払金、前受金及び未払費用

	(単位：百万香港ドル)	
	2021年9月30日現在 (未監査)	2021年3月31日現在 (監査済)
営業未払金	60	58
前受金	424	401
未払費用	1,822	2,045
	2,306	2,504

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

	(単位：百万香港ドル)	
	2021年9月30日現在 (未監査)	2021年3月31日現在 (監査済)
1年以内	2,306	2,502
1年超	—	2
	2,306	2,504

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)	
	2021年9月30日現在 (未監査)	2021年3月31日現在 (監査済)
0－30日	43	42
31－90日	6	6
90日超	11	10
	60	58

25 発行済本受益証券口数

	本受益証券口数 (未監査)
2021年4月1日現在	2,081,862,866
消却目的の買戻本受益証券	(1,264,000)
分配金再投資制度に基づく発行本受益証券	10,038,914
2021年9月30日現在	2,090,637,780

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1,264,000口（2020年：6,000,000口）を総額82百万香港ドル（2020年：379百万香港ドル）で買戻した。買戻本受益証券はすべて当会計期間に消却された。

2021年9月30日に終了した6ヶ月間において、本管理会社は、2021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10,038,914口の本受益証券の発行及び割当を行った。

2021年9月30日現在の本受益証券の終値は、本受益証券1口当たり66.75香港ドル（2021年3月31日：70.80香港ドル）であった。時価総額は、2021年9月30日現在の発行済本受益証券2,090,637,780口（2021年3月31日：2,081,862,866口）により、139,550百万香港ドル（2021年3月31日：147,396百万香港ドル）であった。

26 本受益証券保有者持分

	(単位：百万香港ドル)			
	ヘッジ 剰余金 (未監査)	為替 剰余金 (未監査)	剰余金に関する利 益剰余金の調整 (未監査)	合計 (未監査)
2021年4月1日現在	32	(22)	(10)	—
キャッシュ・フロー・ヘッジ：				
公正価値の変動	(79)	—	—	(79)
要約連結損益計算書への振替額 (脚注(i))	30	—	—	30
	(49)	—	—	(49)
為替換算：				
財務書類の換算に係る為替差益	—	479	—	479
純投資ヘッジの公正価値の変動	—	20	—	20
	—	499	—	499
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)）	—	—	(450)	(450)
2021年9月30日現在	(17)	477	(460)	—

脚注：

(i) キャッシュ・フロー・ヘッジに関して要約連結損益計算書に振替えられた額は、「財務費用」（注記7）に含まれる。

(ii) 剰余金の変動を相殺する当期間の利益剰余金を示している。

27 資産の取得

2021年6月4日、本ファンドは完全子会社を通じて、廣州弦夢管理諮詢有限公司の全登録資本の単独所有者であり、ひいては廣州陸鹿物業管理有限公司の全登録資本の単独所有者であるHK PD20ホールディング・リミテッドの全発行済株式資本を対価2,099百万人民元（約2,568百万香港ドル相当）で取得する売買契約を締結した。最終的な対価は、取引完了日現在の被取得企業の監査済純資産価額に基づいてさらに調整される。本ファンドは、10百万香港ドルの取得関連取引費用を負担した。当該取引は2021年6月28日に完了した。廣州陸鹿物業管理有限公司は、広州市天河区馬場路36号に所在するハッピーバレー・ショッピングモールの所有者である。

本グループが取得した事業体は事業を構成していないため、本グループは当該取得を資産の取得として会計処理している。

取得により生じた資産及び負債は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)
	ハッピーバレー・ショッ ピングモール
	(未監査)
投資不動産（注記13）	3,860
現金及び現金同等物	53
借入金	(713)
その他の流動負債純額	(622)
購入対価	2,578
取得した現金及び現金同等物	(53)
未払対価及び留保額	(76)
取得に伴うキャッシュ・アウトフロー純額	2,449

28 資本コミットメント

	(単位：百万香港ドル)	
	2021年9月30日現在 (未監査)	2021年3月31日現在 (監査済)
当会計期間終了時における契約されているが提供されていない投資不動産の資本的支出	479	709

29 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、要約連結中間財務情報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2021年9月30日現在の本グループとの関係の内容をまとめたものである。

関連当事者	本グループとの関係
HSBCインスティテューショナル・トラスト・サービスズ（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」）	本受託会社の関係会社 [#]
アエダス・リミテッド及びアエダス北京リミテッド	取締役の関係会社 [#]

「関係会社」とは、本REITコードに定義される意味を有する。

(b) 関連当事者との重要な取引

HKFRSに基づき認識された関連当事者との重要な取引は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)	
	9月30日に終了した6ヶ月間 (未監査)	
	2021年	2020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)）	(8)	(7)
HSBCグループとの取引（脚注(iii)及び(iv)）		
有利子負債、クロス・カレンシー・スワップ契約及び金利スワップ契約に係るHSBCグループへの支払利息及び様々な財務費用	(24)	(34)
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	18	17
銀行預金に係るHSBCグループからの受取利息	9	10
アエダス・リミテッド及びアエダス北京リミテッドに対する建築／改良コンサルタント・サービスの支払報酬及び未払報酬（脚注(iii)及び(v)）	(2)	(5)

脚注：

- (i) 関連当事者との取引はすべて、通常の業務の過程において取引を規定する関連する契約条件に準拠して行われた。
- (ii) 本受託会社は、本管理会社がその時々本ファンドのために本ファンドを代表して推薦し本受託会社が任命する独立不動産鑑定士による、直近の年次鑑定報告書に定められている直近の不動産評価額の年率0.006%から年率0.015%（2020年：年率0.006%から年率0.015%）に相当する年間受託者報酬（月次で計算され支払われる。）を受取る権利を有する。ただし、かかる報酬の最低額は月々150,000香港ドルとする。
- (iii) 取引は、独立企業間の通常の取引条件で実施された。
- (iv) HSBCグループと本受託会社は同一グループのメンバーであり、HSBCグループは本グループの関連当事者とみなされている。
- (v) アエダス・リミテッド及びアエダス北京リミテッドはイアン・キース・グリフィス氏の関係会社である。

(c) 関連当事者との重要な債権債務残高

関連当事者との重要な債権債務残高は以下のとおりである。

	2021年9月30日現在 (未監査)	(単位：百万香港ドル) 2021年3月31日現在 (監査済)
本受託会社に対する未払受託者報酬	(1)	(1)
HSBCグループに対する有利子負債	(2,542)	(2,531)
HSBCグループに対する未収利息－純額	2	2
HSBCグループからの敷金	(3)	(3)
HSBCグループとのクロス・カレンシー・スワップ契約及び金利スワップ契約	12	31
HSBCグループへの預金	1,193	1,688
アエダス・リミテッド及びアエダス北京リミテッドに対する建築／改良コンサルタント・サービスの未払報酬	—	(4)

(d) 主要経営陣の報酬

本グループの主要経営陣に対する報酬総額は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル) 9月30日に終了した6ヶ月間 (未監査)	
	2021年	2020年
報酬	5	5
基本給、手当及びその他の給付	102	78
長期インセンティブ・スキーム報酬	40	(6)
	147	77

30 報告日以降の事象

2021年11月5日、本ファンドは、その完全子会社を通じて、シドニーにおける商業用不動産3件（すなわち、クイーン・ビクトリア・ビルディング（以下「QVB」という。）、ザ・ギャレリーズ及びザ・ストランド・アーケード）の自由保有持分50%及び賃借権を、対価総額約538百万豪ドル（約3,120百万香港ドル相当）にて条件付きで取得するそれぞれの売買契約を含む主要取引文書を締結した。当該取得の完了は、それぞれの売買契約に基づく一定の条件を満たすことが条件となっている。QVB、ザ・ギャレリーズ及びザ・ストランド・アーケードの所在地は、それぞれニューサウスウェールズ、シドニー、ジョージ・ストリートの429-481、500及び412-414A（ポストコード2000）である。

2021年11月10日、本ファンドは、その完全子会社を通じて、アポロ・ラック・リミテッド及びズンフ・ランド・インベストメント・リミテッド（後者は香港、チャイワン、カイツプ・ストリート60号に所在する倉庫ビル及び香港、カオルーン、ホンナム、ポロイ・ストリート50号に所在する複合利用駐車場ビルを所有）（以下「ターゲット企業」という。）の全資本持分を現金対価総額5,820百万香港ドルで取得する売買契約を締結した。最終的な対価は、取引完了日現在のターゲット企業の監査済純資産価額に基づいてさらに調整される。取得の完了は、売買契約に基づく一定の条件を満たすことが条件となっている。

31 要約連結中間財務情報の承認

本要約連結中間財務情報は、2021年11月10日付で取締役会により発行を承認された。

(2) 【投資有価証券明細表等】

該当なし

4 【管理会社の概況】

(1) 【資本金の額】

「5 管理会社の経理の概況―(1) 資産及び負債の状況―財務書類に対する注記―6 資本金」を参照のこと。

(2) 【事業の内容及び営業の状況】

「1 ファンドの運用状況―(1) 投資状況―コーポレート・ガバナンス」を参照のこと。

(3) 【その他】

該当なし。

5 【管理会社の経理の概況】

- (1) 以下に記載されている2021年9月30日に終了した6ヶ月間の本管理会社の中間財務書類の原文（英文）は、内部で使用されることを目的と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中間財務書類は香港における独立監査人による監査を受けていない。日本語は、これらの原文の中間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中間財務書類は「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号。その後の改正を含む。）第76条第4項但書の規定の適用を受けている。

- (2) 本管理会社の中間財務書類（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、2021年12月2日現在の株式会社三井住友銀行の対顧客電信直物売買相場の仲値である1香港ドル＝14.50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)【資産及び負債の状況】

包括利益計算書

2021年9月30日に終了した6ヶ月間

		9月30日に終了した6ヶ月間			
		2021年 (未監査)		2020年 (未監査)	
	注記	香港ドル	円	香港ドル	円
受取管理報酬		322,283,420	4,673,109,590	252,109,351	3,655,585,590
直接費用		(177,946,856)	(2,580,229,412)	(142,370,178)	(2,064,367,581)
受取利息		111,807	1,621,202	1,669,479	24,207,446
一般管理費		(144,336,564)	(2,092,880,178)	(109,739,173)	(1,591,218,009)
税引前利益		111,807	1,621,202	1,669,479	24,207,446
税金	2	—	—	—	—
当期利益		111,807	1,621,202	1,669,479	24,207,446
その他の包括利益		—	—	—	—
当期の包括利益合計		111,807	1,621,202	1,669,479	24,207,446

財政状態計算書

2021年9月30日現在

		2021年9月30日現在 (未監査)		2021年3月31日現在 (監査済)	
	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		6,602,500	95,736,250	6,602,500	95,736,250
未収金、預け金及び前払金		933,104	13,530,008	3,060,638	44,379,251
未収還付税金		—	—	12,456,688	180,621,976
兄弟会社に対する債権	3	114,557,028	1,661,076,906	75,934,083	1,101,044,204
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	3	2,696,771	39,103,180	4,684,917	67,931,297
現金及び現金同等物	4	139,293,042	2,019,749,109	234,172,553	3,395,502,019
資産合計		264,082,445	3,829,195,453	336,911,379	4,885,214,996
負債					
長期インセンティブ・スキーム引当金	5	81,584,860	1,182,980,470	80,183,224	1,162,656,748
兄弟会社からの承認済劣後借入金		10,000,000	145,000,000	10,000,000	145,000,000
営業未払金及びその他の未払金		127,928,235	1,854,959,408	201,998,008	2,928,971,116
兄弟会社に対する債務	3	637,902	9,249,579	910,506	13,202,337
負債合計		220,150,997	3,192,189,457	293,091,738	4,249,830,201
純資産					
		43,931,448	637,005,996	43,819,641	635,384,795
資本					
資本金	6	22,000,000	319,000,000	22,000,000	319,000,000
利益剰余金		21,931,448	318,005,996	21,819,641	316,384,795
メンバーの資本		43,931,448	637,005,996	43,819,641	635,384,795

キャッシュ・フロー計算書

2021年9月30日に終了した6ヶ月間

	9月30日に終了した6ヶ月間			
	2021年 (未監査)		2020年 (未監査)	
	香港ドル	円	香港ドル	円
事業活動				
税引前利益	111,807	1,621,202	1,669,479	24,207,446
受取利息	(111,807)	(1,621,202)	(1,669,479)	(24,207,446)
	—	—	—	—
未収金、預け金及び前払金の減少	2,109,360	30,585,720	4,247,661	61,591,085
兄弟会社に対する債権の増加	(38,622,945)	(560,032,703)	(20,787,733)	(301,422,129)
兄弟会社に対する債務の減少	(272,604)	(3,952,758)	(2,157,818)	(31,288,361)
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の減少／（増加）	1,988,146	28,828,117	(1,541,408)	(22,350,416)
営業未払金及びその他の未払金の減少	(74,069,773)	(1,074,011,709)	(60,815,255)	(881,821,198)
長期インセンティブ・スキーム引当金の増加／（減少）	1,401,636	20,323,722	(92,066,538)	(1,334,964,801)
香港所得税還付／（支払）額	12,456,688	180,621,976	(3,114,172)	(45,155,494)
事業活動に使用した正味現金	(95,009,492)	(1,377,637,634)	(176,235,263)	(2,555,411,314)
投資活動				
利息受取額	129,981	1,884,725	2,073,370	30,063,865
投資活動により生じた正味現金	129,981	1,884,725	2,073,370	30,063,865
現金及び現金同等物の純減少	(94,879,511)	(1,375,752,910)	(174,161,893)	(2,525,347,449)
4月1日現在の現金及び現金同等物の残高	234,172,553	3,395,502,019	381,733,462	5,535,135,199
9月30日現在の現金及び現金同等物の残高	139,293,042	2,019,749,109	207,571,569	3,009,787,751

財務書類に対する注記

1 非法定財務書類及び会計方針

当社の2021年9月30日に終了した6ヶ月間の財務書類に比較情報として含まれる2021年3月31日に終了した事業年度に関連する財務情報は、当社の当該事業年度の年次法定財務書類に基づくが、当該年次法定財務書類を構成するものではない。香港会社規則（第622章）セクション436に従い開示が求められる、これらの法定財務書類に関する詳細は以下のとおりである。

当社は非公開企業であるため、財務書類の会社登記所への届出を求められておらず、届出を行っていない。

当社の監査人はこれらの財務書類に対する報告を行った。監査人の報告書は無限定適正意見であり、その意見に限定を付すことなく監査人が注意喚起を行う強調事項に関する言及を含んでおらず、また、香港会社規則（第622章）セクション406(2)、407(2)又は407(3)に基づく意見も含まれなかった。

採用した会計方針は2021年3月31日に終了した事業年度の監査済財務書類に記載されている会計方針と一致している。

2 税金

香港事業所得税は、当期の見積課税対象利益がないため、引当金が計上されていない（2020年：なし）。

3 グループ会社に対する債権債務

グループ会社に対する債権債務は主に未収管理報酬である。これらは無担保、無利息、要求払いで、かつ香港ドル建である。

4 現金及び現金同等物

	(単位：香港ドル)	
	2021年9月30日現在 (未監査)	2021年3月31日現在 (監査済)
銀行預金	30,293,042	19,172,553
当初満期が3ヶ月未満の短期銀行預金	109,000,000	215,000,000
	139,293,042	234,172,553

5 長期インセンティブ・スキーム引当金

当期に、当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付与された。2017年LTIスキームに基づき付与される制限付ユニット報奨は、一般的に付与日より約2年間から3年間で権利が確定する予定である。

当期における制限付ユニット報奨数の増減及び制限付ユニット報奨の権利確定時における本受益証券の最大権利確定予定口数は以下のとおりである。

付与日	確定期間	2021年 4月1日 現在残高	当期 付与	当期 権利確定 (i)	当期 消却	当期 失効	2021年 9月30日 現在残高	権利確定日に おける 最大権利確定 予定口数 (ii)
2018年7月4日	2018年7月4日から 2021年6月30日	415,371	—	(234,982)	(6,500)	(173,889)	—	—
2019年7月5日	2019年7月5日から 2021年6月30日	466,273	—	(26,835)	(5,361)	(434,077)	—	—
	2019年7月5日から 2022年6月30日	466,272	—	—	—	(1,298)	464,974	1,049,235
2020年7月29日	2020年7月29日から 2022年6月30日	768,321	—	—	—	(3,043)	765,278	765,278
	2020年7月29日から 2023年6月30日	768,321	—	—	—	(3,043)	765,278	765,278
2021年7月7日	2021年7月7日から 2023年6月30日	—	592,377	—	—	—	592,377	986,321 (iii)
	2021年7月7日から 2024年6月30日	—	592,420	—	—	—	592,420	986,390 (iii)
合計		2,884,558	1,184,797	(261,817)	(11,861)	(615,350)	3,180,327	4,552,502

脚注：

(i) 当期における制限付ユニット報奨の権利確定の割合は0%から98.67%までの範囲にある。

(ii) 特定の権利確定条件が満たされた場合。

(iii) 当該口数を上回る追加の本受益証券は、本管理会社の報酬委員会の承認を必要とする。

6 資本金

	株数	香港ドル
全額払込済： 2021年4月1日及び2021年9月30日現在	22,000,000	22,000,000

7 関連当事者取引

当期に、当社は通常の業務において関連当事者と相互に同意した料率で以下の取引を行った。

	(単位：香港ドル)	
	2021年 (未監査)	2020年 (未監査)
受取管理報酬：		
リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラスト	6,580,138	6,764,289
兄弟会社	315,703,282	245,345,062

(2)【損益の状況】

本管理会社の損益の状況については、(1)「資産及び負債の状況」の項目に記載されている本管理会社の包括利益計算書を参照のこと。