

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2022年12月26日
【計算期間】	第18期中（自 2022年4月1日 至 2022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 鬼 頭 あゆみ
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内二丁目7番2号 J Pタワー 長島・大野・常松法律事務所
【電話番号】	03-6889-7000
【縦覧に供する場所】	該当なし

（注）

1. 別の記載がなされている場合を除き、本書に記載の「香港ドル」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2022年12月1日現在における対顧客電信直物売買相場の仲値である1.00香港ドル＝17.58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2022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2022年9月30日から2022年11月9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（2020年6月1日付及び2022年6月1日付の改正を含む。）。

「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。2022年11月9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」	コロナウイルス感染症を意味する。
「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、ガバナンスを意味する。
「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。
「香港又はHKSAR」	中国の香港特別行政区を意味する。
「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本受益証券1口当たり実勢相場価格に対し、発行済みの本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。
「非適格少数持分不動産」	香港不動産投資信託コードの第7.70条に基づく非適格少数持分不動産を意味する。
「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。
「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。
「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、推定される資金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】

2022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	1,099	0.644
		シンガポール	262	0.154
		フランクフルト	200	0.117
		非上場	30	0.018
投資不動産	香港における商業施設		129,954	76.188
	香港における駐車場施設		45,358	26.592
	香港におけるオフィス施設		7,560	4.432
	中国大陸における商業施設		23,004	13.487
	中国大陸におけるオフィス施設		6,076	3.562
	中国大陸におけるロジスティクス施設		2,285	1.340
	オーストラリアにおける商業施設		2,770	1.624
	オーストラリアにおけるオフィス施設		3,568	2.092
	英国におけるオフィス施設		2,910	1.706
	投資不動産合計		223,485	131.023
その他の資産			13,615	7.982
負債			(67,833)	(39.769)
非支配持分			(289)	(0.169)
合計（純資産総額）			170,569	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2022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

パンデミックの危機的な段階は去りつつあり、国内における制限は徐々に解除され、国際的なサプライチェーンと通商は安定に向かっています。しかしながら、過去半年間に世界経済金融市場に急速に広がっている逆風を受けて、当社（本管理会社及び場合により本ファンド）はこれらの課題にしっかりと重点を置いて取り組んでいく必要が生じています。

止まらない世界的なインフレーション、金融市場の混乱、地政学的な不確実性は、国際貿易と国際協調に影響を与えている3つの大きな課題となっており、2023年に世界的な景気後退とは言わないまでも、地域的な景気後退の可能性が高まることを示唆しています。

今年9月に当社の年次取締役会戦略会議では、当社のビジネスモデルと戦略を再検討し、不確実な先行きと投資家のリスク選好度の多様性について評価し、検討するとともに、必要に応じて、当社事業の持続可能性を引き続き確保するために調整を行いました。当社の戦略と経営アプローチは、当社の資産、ポートフォリオ、資本管理のコア・コンピタンス（中核能力）によって下支えされた健全な状態を維持しています。当社は、短期及び長期の双方のポートフォリオの弾力性、特に不動産資産クラスと地理的地域の多様性の拡大の支援に引き続き取り組んでおり、慎重な財務管理とともに、あらゆる資産の潜在力を発揮させるための継続的な取組みを維持しています。戦略の綿密な実行をいっそう強化するために、経営幹部の新規採用と組織構造の改編が行われ、これらの措置が企業方針及び統制の継続的な見直し及び更新と相まって、当社事業の持続可能な統制と経営が確保されています。

価値の創造

人々とコミュニティは当社の生命線であり、当社事業の中心を占めています。COVID後の消費者は、もはや単にショッピングするだけでなく、レジャーと娯楽を提供するコミュニティ・ハブとともに、多様性のある健全な製品の選択肢を求めており、清潔で健康的な環境と便利なラストマイル配送を期待しています。本ファンドはこれらのサービスを早期に導入しています。当社事業の事例では、このようなライフスタイル願望の変化を全面的に受け入れる戦略として、当社不動産全体にわたる革新的なプレイスメイキング（場の創造）を通じて社会的な影響を醸成しています。プレイスメイキングによって、当社の持続的な成長と安定性を支える共通の価値観が生み出されています。このような戦略を通じて、2023年3月期の上半期において力強い業績が達成されています。

当社の中核市場である香港は、2019年から生じているきわめて困難な事業環境から着実な回復の道を歩み続けています。テナントとビジネス・パートナーの積極的な参加に加え、対象に合わせた支援プログラムにより最悪の状況が緩和され、当社の店舗は営業を継続し、ショッピングモールはテナントと買物客にとって安全な状態を維持しています。最も厳しいCOVID関連の制限は解除されており、市内の日常生活はほぼ常態に復帰しています。当社は、この持続的な成長の分岐点において、インフレが消費性向に及ぼす影響を踏まえた上で、生活必需品小売業、駐車場、生鮮市場及び関連事業によって支えられている事業について慎重ながらも楽観的な見通しを持っています。香港の基本的な強みは、強固な法体制に裏付けられた高度の経済的自由と中国大陆につながる重要な立地条件であり、これによって世界の金融センターとしての香港の長期的な魅力は確保されていると当社は確信しています。この信念は、当社がコミュニティのために活気ある繁華なショッピングセンターを提供できるように、17年間にわたる現地のニーズの理解とプレイスメイキングの経験を活用した持続的な資産改善開発プロジェクトの形で香港に対する投資を継続していることに反映されています。

当社はポートフォリオ全体については十分に自信を持っていますが、香港域外の経済が依然として不安定であることは認識しています。短期的には、当社のショッピングモール事業に影響を与えている現行のゼロコロナ政策がある程度方向転換されるまでは、中国大陆市場は低調になることが予想されています。しかしながら、中国大陆の経済は、製造業から国内消費モデルへの移行を通じて成長のモメンタムのバランスを維持していることから、長期的には引き続き有望な見通しです。昨年度に当社はポートフォリオにおける重点の再配置に向けて大きく踏み出し、中国大陆の開発に関する国家政策によって強力に支持される成長機会をもたらす広東・香港・マカオ大湾区を対象とするロジスティクス資産に対する投資が実施されました。このような既存事業に対する投資によって、即座にキャッシュフローが得られることに加え、この成長しつつある資産クラスにおける将来の戦略的な機会のための専門知識が構築されています。

オーストラリアでは、メルボルンとシドニーにおける3件の商業施設と5件のオフィス不動産から構成される2件の質の高いポートフォリオの取得が最近完了しました。当社は引き続きこの地域における投資機会とパートナーシップを積極的に追求していく方針です。COVID後の事業の再開が継続していることから成長の見通しは明るくなっていますが、資金調達の予想コストが大きいため、市場マインドは依然として軟調になっています。オフィス・リーシング市場が改善しつつあり、空室率、賃料、インセンティブが安定していることを受けて、当社はセンทรัล・ビジネス・ディストリクトに重点を置く投資戦略のアプローチを再確認しています。

気候変動対策

気候変動に伴う費用と事業に対する影響はともに大幅に増大しています。当社は最近の内部方針の改定と継続的な活動を通じて、事業のあらゆる分野における気候変動弾力性を確認し、構築することに取り組むとともに、すべての既存資産と潜在的な取得資産について気候変動リスク評価を義務付けています。当社は業界のリーダーであり、責任ある当事者として、気候変動に関する緊急の課題に対処するためには協調的で集団的な取組みが不可欠であると認識しています。本ファンドは、資産評価と保険引受における気候変動関連のリスクと機会を反映した法域横断的な産業連携型アプローチの策定に率先して取り組んでいます。

人々とコミュニティの育成

パンデミックにより人間/社会の行動と期待は劇的に変化しており、当社は社内の人的資源を勧誘、保持、開発する方法を大幅に改編する必要に迫られています。現在ではキャリア選択において（肉体と精神の両面の）健康と安全は金銭的報酬と同様に優先されている問題であり、目的意識のある仕事を与えることで従業員の積極的な参加が維持されると当社は認識しています。当社はこのような状況に対応した方向転換に成功していますが、一方で世界の雇用における世代交代が進んでいることを十分に承知しています。デジタル世代を惹きつけるためには目的主導型の社会的影響を持つ仕事が必要になっています。

当社は旗艦的なリンク共存計画（Link Together Initiatives）を通じて引き続き香港の未来のリーダーを育成しており、2022年3月期には中国大陆の若者も支援の対象にするようにプログラムを拡充しました。今年はCOVIDの影響にもかかわらず、220名の学生が自分の夢の追求のためにリンク奨学金の授与を受けており、リンク奨学金制度の下で学習を継続しています。当社のNGOパートナーは、COVIDによる制限に伴う非常に困難な状況の中にありながら活動を継続しており、当社は香港のコミュニティ内部における恵まれない人々と高齢者に手を差し伸べ、支援を行うことを通じてNGOパートナーを後押ししています。

展望

当社は2,340億香港ドルのポートフォリオ価値を有しており、当社の事業戦略に影響を与えと思われる世界の金融市場と事象を油断なく監視しています。当社は責任ある投資機関として、世界的な金利の上昇が続くと予想しており、その結果、当社の債務及び資金調達能力が影響を受けると考えています。当社は引き続き多様化戦略を追求するとともに、景気循環に対して弾力性があるポートフォリオと資本管理の戦略の実施に高い規律をもって取り組んでいます。今年の為替相場の動向はさらに大きな変動性を示していますが、当社は現地通貨建てで取得対価を調達する方針を設定していることから、オーストラリアと英国における投資に対する為替相場変動の影響は軽減されています。当社は規律ある行動と高い警戒心をもってポートフォリオと資金調達の多様化の機会を引き続き追求していくことを通じて、リスクを管理し、軽減するとともに、持続的な成長を支援しています。

COVIDに関する制限の継続によって消費者マインドは全体的に引き続き低迷しており、生活費は上昇し、2023年における世界の景気後退の可能性が高まっています。当社のショッピングモールは、弾力性がある生活必需品支出基盤によって下支えされており、小売キャンペーンとプレイスメイキングを通じて活気を取り戻しています。戦略的なレベルでは、特にコミュニティの商業及びロジスティクスセクターとアジア地域の重要な海外市場における多様化の取組みを継続しています。

最後に、当半期において当社が直面した新たな難局を克服し続けている本ファンドのリーダーシップ、取締役会、経営幹部、本ファンド従業員のチームに謝意と敬意を表したいと思います。彼らのスキルと事業に関する識見により、当社はアジア地域をリードする不動産投資運営会社として前進し、繁栄していくと確信しています。

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

2022年11月9日

最高経営責任者による報告

経済回復の兆しが現れているとはいえ、当社は引き続き地政学的状況、金融、保健衛生、経済における混乱に直面しています。大きな底流となっている傾向、特に気候変動は、当社、業界、当社の事業が将来においてどのように適応し、運営していかなければならないかを定める転換点に近付いていることを明確に示しています。

過去半年間に当社事業のあらゆるセクターを通じて営業費用の増加の影響が感じられています。経済活動の停滞の影響の拡大を受けて、世界的に企業リスクが増大しています。金利の上昇によって企業に損失が生じており、適切に計画された賢明な財務意思決定の強化がよりいっそう重要になっています。

当社の慎重な財務管理の基盤は健全なバランスシートによって裏付けられ、最近の経済状況の悪化の傾向にもかかわらず引き続き適切に機能しており、高いレベルの防御力とともに、現在のような変動の激しい時期に現れる機会を捉える柔軟性をもたらしています。当社は最近の年次戦略レビューと戦略の更新を通じて、このような混乱に対して決断力を持って行動し、ステークホルダーの期待に応えるために十分な態勢を整えています。

未来適合型の中核能力

当社の直近の課題は、十分に信頼できる資産管理、ポートフォリオ管理、資本管理という3つの中核能力を確保するとともに、短期的な難局を克服し、当社事業の継続的かつ長期的な持続可能性を実現することです。

当社が直面している難局に対応して、人材を拡充するために新たな経営幹部が採用されるとともに、組織再編が行われ、方針と統制が強化されました。現地業界専門家の能力を活用し、連携して取り組むために実施された追加的な戦略上の措置に加え、パンデミック中に得られたステークホルダー参加についての教訓を通じて効果的な経営意思決定が強化されており、その結果、地域、資産クラス、経営アプローチ全体にわたって当社事業の革新と継続的な発展のための態勢が整えられています。

ESG開示とコンプライアンスは重大な影響を与えることから、当社は戦略レベルと事業レベルの双方において引き続き先を見越した措置を取っています。この取組みは上層部から開始されています。すべての上級職の役員のバランス・スコアカードにESGに特有の主要な業績指標が盛り込まれ、この共同責任事項に対する個人の自覚が促されています。当社は2023年度におけるISSB報告基準の全面的な採用に向けて準備を進めており、すでに複数のグローバルESG規制開示要件を遵守したプロセスを設定しています。

資産管理

当半期中に当社が事業を行っている大半の地域において、日常生活に対する制限の段階的な解除が見られています。ヨーロッパと米国におけるこのような傾向を踏まえ、当社は機会を捉えつつ、社会的な期待、行動及びライフスタイル願望のパターンの変化に先を見越して対応しています。このような変化を予想し、認識することを通じて、当社不動産が周辺のコミュニティに持続的に奉仕し、コミュニティを改善するためのプレイスメイキングの取り組みが推進されています。また、健康と福祉を重視する傾向は今後も続いていくと思われます。これに対応して当社は、香港における生鮮市場の改善に改めて重点を置き、より健康的な食品の品揃えを提供するとともに、オフィス不動産においては、自転車通勤や徒歩通勤を支援する「エンドオブコミュート（end-of-commute）」施設を導入しています。

当社の香港市場ポートフォリオは堅実な業績を上げており、生活必需品支出が当社の強力な域内中核分野であることを改めて実証しました。当社の小売戦略は、周辺のコミュニティに応じて、よりユニークなテラーメイドの顧客経験のために地元と地域のバランスの取れた商品を提供するブランド構成を推進しています。当社は引き続きコーズウェイ・ベイ（Causeway Bay）及びチムサーチョイ（Tsim Sha Tsui）における従来のショッピング地区から当社の近隣ショッピングモールに小売業者を誘致しており、その結果、買物客の満足と利便性が大幅に向上しています。一方でこれらのチェーン小売業者は、当社の安定した商圈が予測可能な需要と一貫性のある収益ストリームをもたらすことで、営業費用の管理がより適切に支援されることを実感しています。

当社の中国大陸の商業用資産は、主要な営業都市におけるパンデミック予防措置による短期的な影響を引き続き被っており、短期的に見て賃料変動率は低下し、収益ストリームは予想を下回っています。これを受けて当社は、香港において実施したCOVID支援プログラムと同様のテナント救済プログラムに着手しています。中国大陸における事業を支援するため、一連のテナント救済スキームに24百万人民元が割り当てられています。このプログラムは目的の有効性を確保するために綿密に監視され、定期的に見直されています。全体的に見て、中国大陸の事業は短期的には困難な状況が続くと予想されています。現在継続中のゼロコロナ政策と経済的な不安定が組み合わさった結果、消費者マインドと企業マインドは冷え込んだ状態が続くと見られており、当社の事業はその直接的な影響を受けるものと思われます。一方で、中国大陸における中長期的な重点政策、特に所得不均衡の縮小と国内消費の振興に向けた施策を通じて、当社の中国大陸ポートフォリオを多様化し、長期的な国家成長計画に歩調を合わせた成長を実現する機会がもたらされています。最も特筆すべきこととして、当会計年度の上半期中に中国大陸のロジスティクスセクターではeコマース取引の増大を受けて成長の勢いの回復が見られています。これらの要因は、中国大陸における当社のロジスティクスポートフォリオの成長にとって有利に働いています。

営業費用の上昇を抑えるため、当社は事業全体にわたる効率向上の機会を積極的に追求しています。当社は数件のパイロット・イニシアチブに着手しており、プロセス効率とデータ透明性の向上のためにデータ分析用の人工知能（AI）の活用に取り組んでいます。中国大陸ポートフォリオにおいて、インテリジェントな事業合理化のためのシステムが実装され、1.16百万人民元を超える営業費用の節減が実現しており、香港における同様のパイロット・プロジェクトでは、エネルギー管理に重点が置かれた結果、エネルギー消費量の約5%の絶対的削減が達成されるとともに、インフラストラクチャの保守及び停止時間が低減されました。これら2つのパイロット・スキームは、今後3年間にわたってポートフォリオ全体に展開するようにスケールアップされることになっています。

当社の資産改善計画は引き続きスケジュール通りに進められており、現在と将来のプロジェクトに関する健全なパイプラインが設定されています。香港のタク・ティン・マーケット（Tak Tin Market）は当社の定評ある資産改善戦略が実施されている最新の生鮮市場であり、30,000平方フィートの面積が確保された結果、既存テナントの約40%が事業を拡大することが可能になり、新たな品揃えを提供する新規テナント用のスペースも提供されています。

広州市では、ハッピー・バレー・ショッピングモール（Happy Valley Shopping Mall）において複数年にわたる段階的な資産改善計画が開始されており、この地域における中間所得層世帯に合わせた魅力的なコミュニティ・ハブを創造するため、プレイスメイキングの原則と環境に配慮した設計が採用される予定です。このショッピングモールは、2023年に計画の初期段階が開始され、ショッピングモールを訪れた時に総合的な消費者経験を提供する場、すなわち、生活を楽しみ、家族と友人とともにレジャー活動に参加し、単なるショッピング以上のことを行える場が創造される予定です。

ポートフォリオ管理

当半期中に、志を同じくする既存の現地業界ブランドとの業務提携のための戦略的強化策として、ポートフォリオに対する多額の拠出が行われました。このアプローチは、広東・香港・マカオ大湾区を対象とする2件のロジスティクスセンターの合併事業持分の保有を支援するためのものです。これらすべての不動産が即時の収入を生み出しており、当社のポートフォリオ資産クラス構成の望ましい多様化につながっています。

当社の香港における次のコミュニティ商業開発計画は、当社の責任投資方針（Responsible Investment Policy）に基づいて最近設定された厳格な持続可能性とESGに関するガイドラインが盛り込まれ、香港における不動産開発に関する新たな基準を設定するものになる見通しであり、このような措置は香港が2050年カーボン・ニュートラル公約を実現するための鍵になると思われます。

オーストラリアのシドニーでは、ロケーションとトレンドが集中している優良不動産に投資する当社の戦略を反映して、3件の象徴的な商業用不動産の50%持分の取得が完了しました。当会計年度におけるシドニーとメルボルンに位置する優良オフィスポートフォリオに係る合併事業に対する出資と合わせて、2022年9月30日までにオーストラリアにおいて総額128億香港ドルが投資されています。これらの取得資産について、NABERS認証を含む持続可能性とESG実績に関する評価が実施されています。当社は、COVID後のオフィスワーカーと消費者の復帰に加え、都市のセントラル・ビジネス・ディストリクトにおけるA級オフィスの需要を支えている「質への逃避（flight-to-quality）」の傾向を受けて収益は増加すると予想しています。

資本管理

当社は、引き続き賢明な商業上の原則を指針とする財務意思決定を通じて高水準の財務健全性を維持しています。しかしながら、現在の経済環境においては、当社の従来の「完全に所有し、運営する」アプローチは、特に成長戦略の追求の際にスケーラビリティが限定されると考えられることから、財務上の制限があると認識しています。経済がパンデミックから回復しつつあることに伴い、有望な投資機会が出現していますが、そのような投資機会は金利の急上昇、インフレーション、為替相場の変動による制約を受けるおそれがあります。当社はポートフォリオの成長を支援する健全なバランスシートを活用して、成長の触媒となる共同所有や部分所有の投資資産の追求におけるこれまでの成果をさらに積み重ねていくとともに、並行して知識と経験のギャップがある分野や領域における専門知識を獲得していく方針です。これにより即座に利用可能なキャッシュフローが獲得されるとともに、望ましい資金調達の条件を確保できる可能性が向上します。当会計年度上半期における資産取得とその他の資本的支出を通じて、当社のギアリング比率は22.7%の水準を維持しています。この数字は過去の平均値と同等であり、当社の上限の範囲内に十分収まっています。当社は、特に豪ドルと英ポンドについて、実行可能な限り現地通貨ですべての借入れを行う外国為替方針を採用していることから、為替リスクは軽減されています。

当社の固定金利債務の30%は持続可能な資金調達によるものであり、これにより借入コストを低減するとともに、持続可能な開発に向けた根本的な組織変革を支援しています。当社のバランスシートは依然として健全であり、条件確定済みの未使用借入枠は132億香港ドルとなっています。平均借入コストは2.5%の健全な水準を維持しており、平均債務残存期間は3.4年となっています。

気候変動対策とネット・ゼロ2035

当社は気候変動を世界全体の問題と捉えており、これに合わせてポートフォリオの気候耐性を確保し、排出量フットプリントを管理するとともに、ビジネス・パートナーと業界に同様の措置を促すために行動を起こしています。特筆すべき事例として、中国大陸のリンク・セントラルウォーク（Link CentralWalk）では、TCFD評価プロトコルを使用して特定された気候弾力性措置を意図的に盛り込んだ最初の資産改善計画がLEED認証を取得しています。当社の香港における不動産全体を通じて、内装についてテナントを支援及び教育し、原材料をリサイクルし、省エネルギー設備を使用するグリーン・リースが段階的に導入されています。

当会計年度前半に当社は、ESG関連データの透明性向上を促進し、上記のような変化の推進にテナントとともに取り組むため、グリーン・リース・イニシアチブに着手しました。喜ばしいことに、当社は2023年度における5%のグリーン・リース目標をすでに達成しており、2026年までの最終目標である50%の達成に向けて着実に前進しています。気候変動に関する集団的行動に係る公約に合わせて、当社は香港の電気自動車（EV）インフラストラクチャに対する本ファンドの貢献に関するレビューを完了しました。さらに当社は、当社の駐車場施設が存在する全15行政区を通じて2024年度までに当社の香港不動産におけるEV充電ポイントの数を605ヶ所から3,000ヶ所に増加させることを公約しています。また、使い捨てプラスチックの使用中止の取り組みは、当社不動産における傘袋の使用禁止を手始めに現在も進行中であり、香港特別行政区政府が使い捨てプラスチックの廃止を加速させる計画を導入したことに伴い、優先順位が引き上げられています。

当社のネット・ゼロ2035（Net Zero 2035）戦略は、次の13年間にわたってより広範なフットプリントを対象とするスコープ1、スコープ2、スコープ3を含む、野心的な温室効果ガス削減戦略です。現在、スコープ1及び2における当社の管理下の排出量を削減するイニシアチブが進行中であり、香港において新たに21ヶ所の敷地に太陽光発電設備の設置を拡大する計画が盛り込まれています。2024年3月期に計画が完了した暁には、全体として香港で最大の民間太陽光発電プロジェクトの1つになる見通しです。当社は2025年度における5%の電力使用量削減目標と2026年3月期までにポートフォリオ全体の炭素強度を（2019年3月期を基準として）25%削減する目標の達成に向けて順調に前進しています。当社は社内プログラムにおける削減の効果が限定的であると思われる場合の削減の推進剤として、中国大陸において形成されつつある排出量取引市場の動向を引き続き注視しています。

戦略的優先事項と社風

現在、より安全な投資の選択肢への資本の逃避が見られています。この機会を捉えて、当社は大衆投資家に対し、投資手段としての不動産投資信託について教育し、注意を喚起することに取り組んでいます。当社は新規設立された香港不動産投資信託協会（Hong Kong REIT Association）の創立メンバーであり、世界の不動産投資信託市場において香港不動産投資信託の地位を向上させるために協調して取り組んでいます。

気候変動の加速、金融経済の混乱、社会的な価値観と優先順位におけるパラダイムシフト、事業と社会のあらゆる側面を分断するテクノロジーの普及を背景として、本ファンドはヴィジョンの探究と策定に引き続き取り組んでいます。当社は社風とヴィジョンある創造性というソフト・パワーが、中核能力とプロセスを駆使して価値を創出するための手段であると認識しています。パンデミック後に本ファンドの従業員が職場に復帰しても、在宅業務、フレキシブルな就労形態、カウンセリングとキャリア開発等、COVIDの感染拡大中に取られた措置の多くが維持されています。この新たな時代においては、人材の勧誘、育成、報酬付与について従来は機能していた方法がもはや通用しないことが判明しています。本ファンドの社風と人材及び価値観の定義は、技術革新、多様性、包摂性、開放性に基づいて再形成されつつあります。

財務業績

当社の取組みの結果、収益は前年比4.6%の増加、不動産純利益は前年比4.5%の増加を達成しました。投資不動産ポートフォリオの評価額は、主として10,853百万香港ドルの公正価値の増加と3,818百万香港ドルの資産の取得が4,815百万香港ドルの外貨の下落によって一部相殺されたことから、5.0%増の223,485百万香港ドル（2022年3月31日時点：212,761百万香港ドル）となりました。当期の1口当たり中間分配金は155.51香港セントであり、（2022年3月期上半期における1口当たり7香港セントの変動分配金を除外して）1.9%の増加となりました。当会計年度上半期における業績は、当社が引き続き野心的な成長の維持を実現していることを実証しています。

展望と謝辞

当社の事業環境においてマクロ経済と地政学的状況の不確実性の増大が見られています。これらの不確実性の程度と持続期間は依然として明確ではありません。必然的に、これらの不確実性は、当社がどのように事業を運営し、どの地域でどのような対象に投資を行うかの決定に影響を与えられそうです。グローバル市場の相関性がますます大きくなっていることから、地理的多様性の効果が薄れてきており、投資機会を検討する際のリスク・プレミアムが増大につながっています。当社は、このように持続的な不確実性に直面しながら多様化戦略の継続的な実行を可能にする中核能力の強化に引き続き重点を置いています。

本ファンドは、じっと座って嵐が過ぎ去るのを待つことはなく、すでに事業の改善に着手しています。組織的成長においては、より柔軟性のあるリース期間の導入を背景とした稼働率の上昇による利益により大きく重点を置いています。非組織的成長については、オーストラリア、香港、中国大陆、シンガポールにおける機会の評価に引き続き取り組んでいます。売主と潜在的買主の間で価格期待値の開きが大きくなっていると見られていることから、当社は「最良の取引」を行うことを選択しない場合もあることを念頭に置いています。当社は厳格な投資規律を堅持し、目先の取引を追わず、適切な時期に投資を行えるように万全の準備を整えておく方針です。

当会計年度の下半期を迎えるに当たって、当社は健全なバランスシートと優れた経営陣の能力によって支えられており、さらに重要なことに、取締役会が設定し、上級経営陣から第一線のスタッフに到るまでの全従業員が追求している戦略に基づいて一致団結していることから、成功を確信しています。

最後に、現在の難局を引き続き乗り切っていくに当たって揺るぎない支援と指導を与えている取締役会に感謝の意を表したいと思います。さらに、当社が引き続き前進し、成長していくために持続的かつ集团的に努力している本ファンドの営業地域全体を通じたすべての従業員に敬意と謝意を表したいと思います。

本ファンドの役割はこれまでの17年間にわたって変わらずに維持されており、当社はワールドクラスの不動産投資管理会社として、周辺の人々に奉仕し、その生活の改善に取り組んでいます。当社はアジア太平洋地域の不動産業界における信頼できるパートナーとして、平静な時期も困難な時期もこのような重点的な取組みに邁進していきます。

ジョージ・クオク・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

2022年11月9日

戦略の更新

ポートフォリオの成長

ポートフォリオの多様化は当社事業の成長にとって非常に重要な推進力の1つになっている。市場の不確実性が継続している中で、当社は地理的な多様化とリスクの管理に引き続き取り組んでいる。当社は規律ある方法で集中リスクを低減し、弾力性あるキャッシュフローを獲得し、市場のサイクル全体にわたって持続可能な成長を達成することを目的として、慎重かつ高度に選択的な投資のスクリーニングを行っている。金利上昇の中でバランスシートを保持するため、当社は魅力的な資産取得の機会を慎重かつ選択的に待ち受けている。新規投資に加えて、当社はポートフォリオを質的に刷新し、長期的な成長を最適化する資本リサイクリングの機会を追求している。

当社の目標：リスクを低減するために地理的な多様化と不動産タイプの多様化を実現し、弾力性あるキャッシュフローを追求し、持続可能な成長を達成すること。

地理的要因

現在の前例のない経済状態を乗り切るためには、弾力性あるポートフォリオを構築し、維持することがきわめて重要であることが分かっている。当社はアジア太平洋地域全体にわたってポートフォリオを拡張するための戦略的な機会を引き続き模索している。当社は香港における強固な地位を維持していく方針であり、持続的な景気回復から上昇傾向が得られると予測している。当社は、中国大陸、オーストラリア、シンガポールの上級都市における投資可能な対象の幅を広げることに努めている。当社は海外市場に対する選択的なアプローチを採用しており、適切に構造化された経済システム、望ましい規制環境、健全な流動性を備えた法域に重点を置いている。当社は短期的なダウンサイド・リスクを警戒しているが、中国大陸経済の長期的な見通しは引き続き有望であると考えている。オーストラリアとシンガポールにおける堅調な経済見通しにより、当該市場は特に信頼できると思われる。これらの地域において新たに追加的な投資を行うことで、既存事業とのシナジー効果が得られる。長期的には、当社はこれらの市場全体にわたって多様化されたポートフォリオを構築することにより、総収益を向上させ、集中リスクをさらに低減することに取り組んでいる。

資本パートナーシップ

当社は共同所有投資と部分的持分投資を通じて成長のパイプラインを拡充している。これらの資本パートナーシップは当社の多様化の取組みを支えるとともに、新たな投資機会へのアクセスを拡大するものである。当社は新たな市場又はセクターに進出する際には、事業パートナーの現地における専門性と知識を活用するように努めている。本ファンドの健全なバランスシートは、当社が既存ポートフォリオと新規取得資産の双方を包含する資本パートナーシップ（外部資本を含む。）を継続的に構築する際の有力な裏付け要因となっている。さらに、資本パートナーとの共同事業を通じて、プールされたリソースの利益を享受することが可能になり、運用資産額の成長と収益性の向上につながっている。資本パートナーは、当社の健全なガバナンス、セクターに関する専門知識、実績及び運営効率から恩恵を受けることができる。直接経営と事業パートナーシップのハイブリッド方式が収益性を支える場合があり、このような方式は当社の戦略に合致している。さらに当社は、アジア太平洋地域における資本パートナーの成長しつつある資本展開の需要を満たすことを支援できる。一方で当社はパートナーの選定を慎重に行っており、健全な評判と実証可能な経験を有し、当社の価値観と投資アプローチに合致する企業を求めている。

事業ハイライト

全体的な財務業績

2023年3月期の上半期に当社は経済的な逆風の中で引き続き堅実な業績を上げている。当期6ヶ月間における収益は前年比4.6%増の6,042百万香港ドル（2021年9月30日に終了した6ヶ月間：5,778百万香港ドル）、不動産純利益は前年比4.5%増の4,587百万香港ドル（2021年9月30日に終了した6ヶ月間：4,391百万香港ドル）となっている。

投資不動産ポートフォリオの評価額は、主として10,853百万香港ドルの公正価値の増加と3,818百万香港ドルの資産取得が、4,815百万香港ドルの外貨の下落によって一部相殺されたことから、5.0%増の223,485百万香港ドル（2022年3月31日時点：212,761百万香港ドル）となっている。本受益証券1口当たりの純資産価額は4.9%増の80.86香港ドル（2022年3月31日時点：77.10香港ドル）となっている。

分配可能金額合計は3,277百万香港ドル（2021年9月30日に終了した6ヶ月間：3,336百万香港ドル）となっている。当期の1口当たりの中間分配金は155.51香港セント（2021年9月30日に終了した6ヶ月間：159.59香港セント）となっている。2022年3月期の上半期における1口当たり7香港セントの変動分配金を除外すると、当期の1口当たりの中間分配金は1.9%の増加になる。

経営陣による討議及び分析

中国

香港ポートフォリオ

当社の香港ポートフォリオは、主として公共交通機関ハブに近接する公営住宅に付属／隣接する126件のコミュニティ商業施設と約57,000の駐車スペースによって構成されている。これらのコミュニティ商業施設は生活必需品と基本的サービスを提供しており、駐車サービスは周辺不動産の住民と一般公衆向けに提供されている。これらの資産は香港の消費インフラストラクチャの不可欠な一部であり、不確実な状況の中で当社の財務力を弾力性のある収益ストリームが下支えしている。さらに当社は、カオルーン・イースト地区におけるA級オフィス・タワーのザ・キーサイド（The Quayside）の60%持分を所有している。当社が新たに取得したホン・ハム（Hung Hom）地区及びチャイ・ワン（Chai Wan）地区における駐車場／自動車サービス・センター及び倉庫ビルは、着実に増加する収入と定期的な賃料引上げをもたらしている。

本ポートフォリオの収益合計は前年比4.3%の成長、不動産純利益は前年比5.3%の成長をそれぞれ達成している。当期中の全体的な賃料回収率は96%の健全な水準を維持している。

2022年8月に当社はクアン・トン（Kwun Tong）地区のアンダーソン・ロード（Anderson Road）脇の商用地区画の取得権を落札した。この投資案件は、当社が香港の開発に長期的に関与し、住宅地のコミュニティにおける日常のニーズをサポートしていることを実証している。

商業施設

- ・ 弾力性ある当該ポートフォリオは、力強い賃料変動率の勢いを伴う成長を引き続き達成している。平均賃料変動率は、2022年3月期の下半期の5.9%から2023年3月期の上半期には8.5%に上昇している。平均賃料は1平方フィート当たり63.2香港ドルとなっている。
- ・ 当社のコミュニティ商業施設におけるリーシング市場マインドは引き続き上昇傾向にある。予測可能な高水準の来客数を魅力として、従来のショッピング地区から当社のショッピングモールへのチェーン店舗の移転が続いている。当社のリーシング・チームは引き続き積極的に新規小売業者の誘致を行っており、当報告期間中に400件を超える新規賃貸借契約が締結されている。その結果、香港のリーシング市場マインドの持続的な回復基調にもかかわらず、稼働率は97.5%の高い水準を維持している。
- ・ 当社の全体的な1平方フィート当たりのテナント総売上高は引き続き市場の実績を上回っている。香港特別行政区政府の消費券計画（Consumption Voucher Scheme）からの支援を受けて、一般小売の消費マインドは改善している。1平方フィート当たりのテナント総売上高は前年比3.8%の成長を記録した。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、さらに正常化して12.6%まで回復した。
- ・ 香港特別行政区政府によるCOVID関連の制限及び検疫措置の段階的な緩和は、当会計年度の下半期におけるリーシング市場マインドを支える要因になると予想されている。2023年に最低賃金の上昇が見込まれることから、当社の商圈における消費マインドが後押しされ、テナントは大きな恩恵を受けると予想されている。当社は引き続き、香港が常態への復帰と制限のない事業の再開に向かう途上にあると楽観的に考えている。

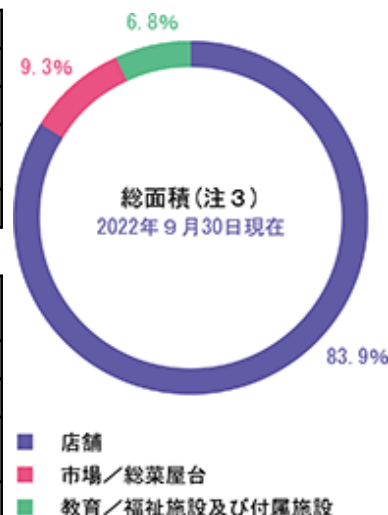
収益の内訳

	2022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1）	2,460	2,457	0.1
市場／総菜屋台	502	486	3.3
教育／福祉施設及び付属施設	73	71	2.8
ショッピングモール	90	107	(15.9)
費用の回収及びその他の雑収益（注2）	520	480	8.3
合計	3,645	3,601	1.2

運営統計

稼働率（%）	2022年9月30日現在	2022年3月31日時点
店舗	97.7	98.1
市場／総菜屋台	96.2	95.2
教育／福祉施設及び付属施設	97.1	97.0
合計	97.5	97.7

賃料変動率（%）	2022年9月30日に 終了した6ヶ月間	2021年9月30日に 終了した6ヶ月間
店舗	6.8	2.3
市場／総菜屋台	16.3	14.2
教育／福祉施設及び付属施設	1.1	4.3
合計	8.5	3.4



テナント小売総売上高成長率及び対売上高賃料比率

(2022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4) (%)
食品及び飲料	0.4	13.7
スーパーマーケット及び食料品店	4.1	11.0
小売一般（注5）	7.2	13.4
合計	3.8	12.6

(注1) 店舗からの賃料収入には、基準賃料2,418百万香港ドル（2021年9月30日に終了した6ヶ月間：2,419百万香港ドル）

及び営業収益に連動した賃料42百万香港ドル（2021年9月30日に終了した6ヶ月間：38百万香港ドル）を含む。

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

(注3) 自己使用事務所を除く総面積。

(注4) 1平方フィート当たりテナント小売総売上高に対する基準賃料（管理報酬を除く。）の比率。

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

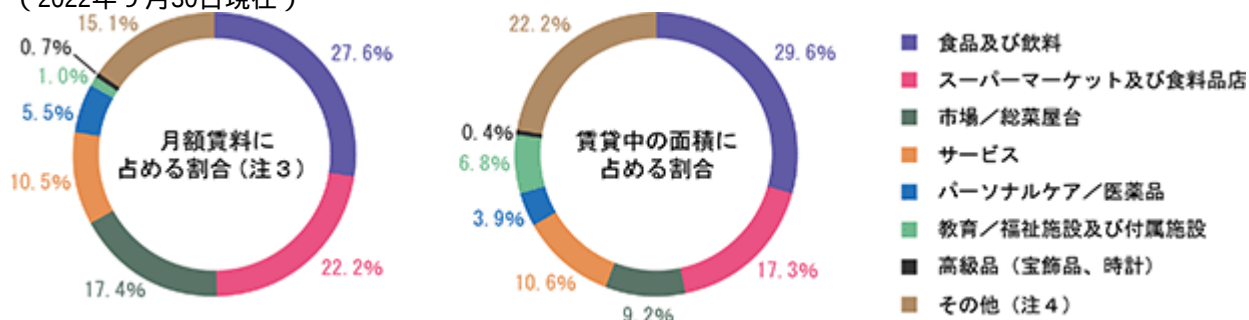
ポートフォリオの内訳

	不動産件数	商業用不動産評価額 (注2) (百万香港ドル)	商業施設賃料 (百万香港ドル)
不動産	2022年9月30日現在	2022年9月30日現在	2022年9月30日に 終了した6ヶ月間
集客施設	6	27,718	612
コミュニティ	35	71,065	1,769
近隣	57	30,405	744
合計	98	129,188	3,125

	月額平均賃料(注1) (1平方フィート当たり香港ドル)		稼働率 (%)	
不動産	2022年9月30日現在	2022年3月31日時点	2022年9月30日現在	2022年3月31日時点
集客施設	77.1	76.5	97.4	97.7
コミュニティ	70.6	69.7	97.7	98.2
近隣	45.5	45.5	97.3	97.1
合計	63.2	62.7	97.5	97.7

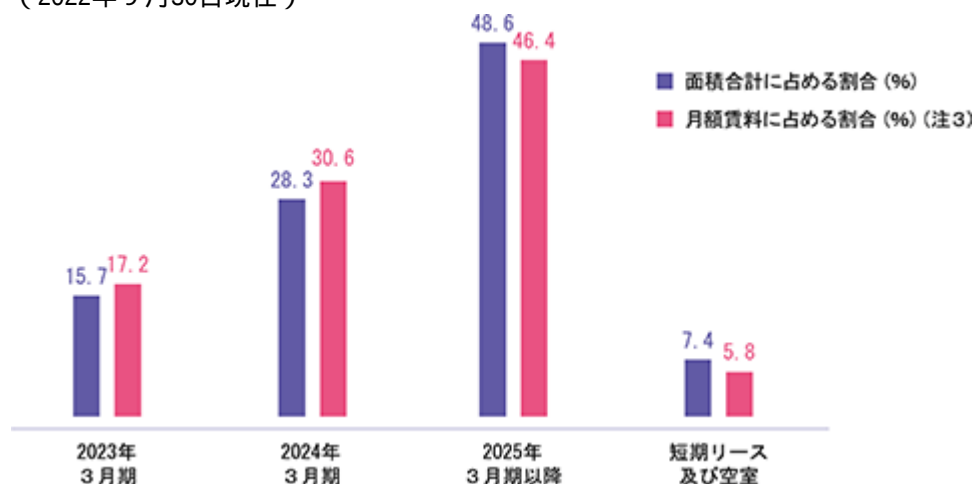
業種別割合

(2022年9月30日現在)



賃貸借契約の期間満了時期による分類

(2022年9月30日現在)



(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。

(注2) クアン・トン地区のアンダーソン・ロード脇の商用地区画の評価額766百万香港ドルを除く。

(注3) 基準賃料(管理報酬を除く。)を示す。

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

不動産開発

- ・ 2022年8月31日付で当社はクアン・トン地区のアンダーソン・ロード脇の商用地区画を766百万香港ドルの土地権利金で落札したことを公表した。この土地権利金額は当該土地の鑑定価値（2022年8月12日現在）を約8.8%下回っている。
- ・ 当社は2027年までにこの土地を開発して、コミュニティ商業施設、生鮮市場、駐車場からなる不動産を建設する意向である。開発費合計（土地権利金を含む。）は約16億香港ドルになると予想されている。
- ・ 竣工後、この商業用不動産は近隣の人口密集住宅地とサウ・マウ・ピン（Sau Mau Ping）地区に接続することになる。この不動産は、当社の既存のショッピングセンターのクラスターの中に戦略的に配置される予定である。その結果、当社資産の間にシナジー効果を生じさせるとともに、当該地域における業種／テナント構成を最適化することが可能になる。
- ・ 当社の中核的な関心事は、持続可能な成長潜在力を持つ分野、特に消費者の基本的ニーズを満たすサービスを提供する生活必需品業種とコミュニティ商業施設資産にある。このようなコミュニティ商業セグメントの状況、当社の確固たる実績、弾力性あるキャッシュフローを生み出す実績ある能力について、当社は引き続き肯定的に捉えている。このセグメントは社会的な混乱とCOVIDを乗り越え、回復と再生の準備が十分に整っている。

駐車場及び関連事業

- ・ 駐車場及び関連事業からの収益は、月極駐車チケットの売上高の有望な改善に加え、ホン・ハム（Hung Hom）地区及びチャイ・ワン（Chai Wan）地区における2件の新規取得された駐車場／自動車サービス・センター及び倉庫ビルからの通期の貢献を受けて前年比12.7%の成長を示した。これらの最近取得された不動産については、長期賃貸借契約と毎年の賃料引上げが確保されている。
- ・ 当期中に時間貸駐車場の賃料収益は前年比2.1%の増加を示し、COVID前の水準を上回った。2022年8月に、平均で1桁台半ばの月極駐車料金の上調が実施された。月極駐車場収入は前年比3.4%の成長を記録した。
- ・ 駐車場1スペース当たりの月額収入は前年比3.1%増の3,167香港ドルとなった。
- ・ 2022年9月30日現在、駐車場1スペース当たりの平均評価額は、収入の増加と還元利回りの調整を反映して15.3%増の約700,000香港ドル（2022年3月31日時点：607,000香港ドル）となった。

収益の内訳

	2022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	780	754	3.4
時間貸	294	288	2.1
駐車場関連事業（注1）	103	-	該当なし
費用の回収及びその他の雑収益	3	5	(40.0)
駐車場及び関連事業収益合計	1,180	1,047	12.7

（注1）ホン・ハム地区及びチャイ・ワン地区における2件の駐車場／自動車サービス・センター及び倉庫ビルからの貢献を指す。

オフィス

- ・ 現在の困難なリーシング市場の中で、2022年10月5日現在の当社の合併事業オフィス・ビルであるザ・キーサイドの予約稼働率は98.2%まで改善している。
- ・ 当社は質への逃避（flight-to-quality）の傾向が持続すると考えており、カオルーン・イースト地区における質の高いA級オフィス・ビルであるザ・キーサイドはその恩恵を受けると予想される。

不動産運営費

- ・ 当期中に不動産運営費合計は0.8%の増加となった。厳格な費用管理を通じて、費用の増大を上回る速度で収益が増加している。不動産純利益率は77.3%（2021年9月30日に終了した6ヶ月間：76.6%）に改善した。
- ・ 販売促進及びマーケティング費は、大規模販促キャンペーンと無料駐車プログラムに割り当てられる資金が増額された結果、7.4%の増加となった。

不動産運営費の内訳

	2022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	292	293	(0.3)
人件費	224	220	1.8
修繕維持費	83	90	(7.8)
水道光熱費	167	164	1.8
香港政府に支払う賃料及び税金	138	139	(0.7)
販売促進及びマーケティング費	87	81	7.4
不動産共益費	50	50	-
その他の不動産運営費	88	83	6.0
不動産運営費合計	1,129	1,120	0.8

中国大陸ポートフォリオ

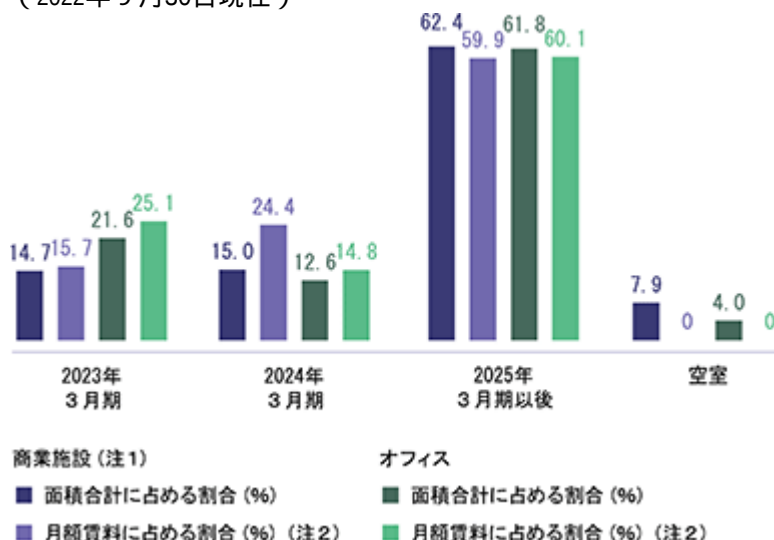
当社の中国大陸ポートフォリオは、1級都市及び周辺河川デルタ地帯におけるショッピングモール、オフィス・ビル、ロジスティクス不動産によって構成されている。このポートフォリオの収益合計は、主として最近取得されたロジスティクス不動産からの（当報告期間中に貢献を開始した）新たな収益ストリームにより、前年比3.3%の成長を記録した。不動産純利益は、COVIDの対応策と予防策によって中国大陸の小売セクターが直面した逆風の中で不動産純利益率が落ち込んだことに伴い、前年比1.2%の減少となった。上海市における当社のオフィス・ビルでは、市場における余剰供給の影響を受けてマイナスの賃料変動率が報告されている。広東・香港・マカオ大湾区及び長江デルタ地帯における当社のロジスティクス不動産は、戦略的な立地条件、適切な位置付け、力強いリーシング需要を受けて満足のいく業績を上げている。当期中の全体的な賃料回収率は90%であった。

商業施設

- ・ 中国大陆における事業環境は、2023年3月期の第1四半期におけるCOVIDのさらなる感染拡大により依然として困難な状況にある。短期的なCOVID予防策の対象になった当社のテナントは事業の中断を余儀なくされた。レストラン、ジム、娯楽施設に対しては一時的に入場定員の制限が課された。その結果、当社の中国大陆商業施設ポートフォリオからの収益は前年比0.2%の減少となった。
- ・ 継続中のCOVID予防策に関する不確実な状況を受けて、消費及びリーシング市場マインドも冷え込んでいる。当期中の平均賃料変動率（当社の適格少数持分不動産である上海市のチーバオ・ヴァンケ・プラザ（Qibao Vanke Plaza）を含む。）は8.4%であった。当社は市場マインドの回復までには多少の時間を要すると予想している。
- ・ 2022年9月30日現在、当該ポートフォリオの平均稼働率（当社の適格少数持分不動産である上海市のチーバオ・ヴァンケ・プラザを含む。）は92.1%であった。COVIDの感染拡大の中で、当社のリーシング・チームは稼働率を維持するためにリーシング戦略を速やかに調整した。その結果、短期リースやポップアップ・ストアを含む柔軟性のあるリーシング契約が提示された。さらに当社は、来客数の向上のため、新たなトレンド・セッターのテナントを導入するとともに、現地ブランドとの間に戦略的パートナーシップを形成している。また、売上促進のためのマーケティングとソーシャルメディアのキャンペーン/イベントが開催されている。さらに、当社テナントに対する継続的な支援策として、24百万人民元規模の賃料減免措置と不動産管理手数料の免除措置が実施された。

賃貸借契約の期間満了時期による分類

（2022年9月30日現在）



（注1） チーバオ・ヴァンケ・プラザの賃貸借契約を含む。

（注2） 基準賃料（管理報酬を除く。）を示す。

オフィス

- ・ 当社が完全所有している上海市のリンク・スクエア（Link Square）は、主として大手の有名な現地企業と国際企業に賃貸されている。競争的な市場において需要が軟化している中で、当社は高い稼働率の維持に引き続き主たる重点を置いている。オフィス賃料変動率は、主として当社のアンカー・テナントとの契約の更新に起因して - 18.2%となった。この賃貸借契約の更新を確保したことが96.0%の健全な水準の稼働率につながっている。
- ・ リンク・スクエアでは、1年間にわたる資産改善計画の第1段階が完了しており、すべての改善事業が完了するのは2022年末の予定である。

ロジスティクス

- ・ 当社が75%の持分を保有している、東莞（Dongguan）市及び仏山（Foshan）市における2件の最近開発された近代的なロジスティクス不動産は完全に稼働しており、賃貸借契約には毎年4～5%の賃料引上げが盛り込まれている。
- ・ 2022年5月に当社は中國大陸のロジスティクスセクターに対するエクスポージャを拡大し、長江デルタ地帯の嘉興（Jiaxing）市及び常熟（Changshu）市における3件のロジスティクス不動産を取得することで合意した。嘉興市の不動産の取得は2022年6月29日付で完了した。
- ・ 上記の不動産を監督し、このセクターにおける成長戦略を支援するための現地チームの設置が徐々に進められている。当社は中國大陸のロジスティクスセクターにおける需給の不均衡を好機と捉えている。当社は、実績ある輸送機関のハブに位置し、良好な当初収益と安定した賃料の成長潜在力を有するロジスティクス資産に引き続き重点を置いている。ロジスティクスセグメントは消費財と関連サービスにとって不可欠なサプライチェーンを支えている。従って、これらのセグメントは当社の商業施設ポートフォリオを補完し、既存のテナント基盤との間にシナジー効果を生じさせている。eコマースの持続的成長とパンデミック後のサプライチェーンの再構成を踏まえると、ロジスティクス業開発の基礎的条件は引き続き有望な状態にあると考えられる。

海外

2023年3月期に当社はオーストラリア市場におけるプレゼンスを強化し、以下の2件の資産の取得の完了を公表した。（1）シドニーにおける3件の象徴的な商業用不動産の50%持分。（2）シドニー及びメルボルンにおける5件の優良オフィスからなる優良オフィス・ポートフォリオに係る合併事業（49.9%持分）。本ポートフォリオは、これらの資産の取得前はオーストラリアと英国における各1件のオフィス・ビルで構成されており、収益合計は281百万香港ドル、不動産純利益は179百万香港ドルであった。当期中の全体的な賃料回収率は93%であった。

商業施設ポートフォリオ

- ・ 2022年7月1日付でクイーン・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3件の象徴的な商業用不動産の50%持分の取得が完了した。オーストラリアにおける消費マインドは、同国の国境を越える往来が全面的に再開されて以後は堅調な状態が続いている。小売売上高の成長、来客数、テナント需要は、力強い経済ファンダメンタルズとパンデミック後の回復によって十分に裏付けられている。当期末現在のオーストラリア・ポートフォリオの稼働率は95.9%であった。パンデミック後の新たな傾向と期待に対応し、継続的な経済回復から利益を得るため、当社はリーシング業務にいっそうの努力を傾注している。

オフィス・ポートフォリオ

- ・ 当社がオーストラリアと英国において投資を行ったオフィスの長期加重平均賃貸借残存期間は6.1年であり、これらのオフィス不動産は、優れた建築仕様と、一流のテナントからの安定した収入実績を備えている。COVIDに関する制限が解除されたことを受けて、さらに多くの入居者がオフィスに復帰しており、両地域におけるオフィス復帰率は徐々に回復を示している。当期末現在のポートフォリオ稼働率（シドニー及びメルボルンにおける優良オフィス・ポートフォリオに係る合併事業を含む。）は91.8%であった。

- ・ 2022年6月1日付で当社は、シドニー及びメルボルンにおける優良オフィス・ポートフォリオに係る合併事業（49.9%持分）の取得を完了した。当社のオフィス不動産はクラス最高の建築仕様と優良なグリーン・レーティングを備えていることから、質への逃避傾向が有利に働くと予想されている。オーストラリアのオフィス・セクターは事業再開と段階的な経済回復から引き続き恩恵を受けると予想されている。

資産改善

2023年3月期上半期中に完了した計画

- ・ 当社は資産を積極的に管理運営し、ショッピング及びダイニング施設が買物客とその変化する要望に適した状態を確保するために、業種構成の継続的な改善によって生産性の向上を推進している。2023年3月期の上半期に当社は香港における3件の資産改善計画を完了した。これら3件の再生事業において拠出された資本的支出額合計は、ロク・フー・マーケット（Lok Fu Market）が35百万香港ドル、タイ・ユン・マーケット（Tai Yuen Market）が27百万香港ドル、タク・ティン・マーケット（Tak Tin Market）が74百万香港ドルであり、推定投資収益率は、それぞれ、23.7%、21.8%、9.3%である。
- ・ タク・ティン・マーケットは、同不動産の最初の資産改善事業が実施され、2022年8月に再オープンした。その結果、従来の閉鎖的な空間から、より明るく広々としたマーケットに生まれ変わり、新たなマーチャントと調理済み食品コーナーの導入を通じて業種構成が多様化された。今回の資産改善計画を通じて、タク・ティン・マーケットは近隣住民に活力をもたらすコミュニティの拠点に生まれ変わり、当社の香港ポートフォリオの弾力性の向上につながっている。

進行中の承認済資産改善計画

- ・ 香港では、フン・タック・ショッピングセンター（Fung Tak Shopping Centre）、タウン・タウ・マーケット（Tung Tau Market）、カイ・ティン・ショッピングセンター（Kai Tin Shopping Centre）、バタフライ・ショッピングセンター（Butterfly Shopping Centre）、サウ・マウ・ピン・ショッピングセンター（Sau Mau Ping Shopping Centre）の資産改善事業が進行中である。これらのプロジェクトについて生じる推定資本的支出額は、それぞれ、26百万香港ドル、27百万香港ドル、131百万香港ドル、26百万香港ドル、58百万香港ドルと予想されている。これらのプロジェクトはすべて、2023年前半から2024年前半にかけて完了する見通しである。
- ・ 計画中の法定承認待ちの香港資産改善計画の推定費用合計は590百万香港ドル超である。
- ・ 当社はまた、中国大陆における当社資産の潜在力を引き出すために専門知識の活用にも努めている。2022年9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）の資産改善計画の第1段階が開始された。当社は資産改善事業を慎重に計画し、段階的に実施していることから、このショッピングモールの営業は中断されていない。従来は百貨店が占有していた区域は再区分され、コミュニティ・ハブとして位置付けられることになっている。このショッピングモールは、ブランド・イメージ、競争力、テナントのプロファイルの向上を通じて再活性化される予定である。業種構成は、若年層の消費者、ホワイトカラーワーカー、家族連れ顧客のニーズに対応して、食品及び飲料、子供用品、娯楽、一般小売の品揃えの拡充を盛り込むように改善される予定である。この資産改善計画の第1段落の推定資本的支出額は約200百万人民元である。

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）（以下「コリアーズ」という。）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、2022年9月30日現在の本ファンドの不動産の評価を行った。コリアーズは、クアン・トン地区のアンダーソン・ロード脇の商用地区画について残余法を用いて評価を行った。
- ・ 2022年9月30日現在の投資不動産の評価額合計は、2022年3月31日時点と比較して5.0%増の223,485百万香港ドルとなった。この増加は、主として10,853百万香港ドルの公正価値の増加と3,818百万香港ドルの公表済みの資産取得の完了が、4,815百万香港ドルの外貨の下落によって一部相殺されたことによるものである。
- ・ 2022年9月30日現在、当社の香港の商業用不動産の評価額は、（１）全体的な不動産純利益の若干の増加と市場賃料の若干の上昇の結果として生じた、既存ポートフォリオの評価額の上昇、（２）資産改善計画が実施された各不動産における建物状態の改良を反映した当該不動産の評価額の上昇、（３）クアン・トン地区のアンダーソン・ロード脇の商用地区画の取得により、2022年3月31日時点の122,878百万香港ドルから5.8%増加して129,954百万香港ドルとなった。
- ・ 駐車場及び関連事業の評価額は、主として駐車料金の上昇と月極駐車チケット売上高の増加により、13.1%増の45,358百万香港ドル（2022年3月31日時点：40,102百万香港ドル）となった。当社の香港のオフィス物件の評価額は8,802百万香港ドル（2022年3月31日時点：8,860百万香港ドル）となった。
- ・ 中国大陸の不動産の評価額（チーバオ・ヴァンケ・プラザの評価額の50%を含む。）は35,198百万香港ドル（2022年3月31日時点：38,433百万香港ドル）となった。為替換算における差異と嘉興市の不動産の取得を除外すると、中国大陸の不動産の評価額は人民元建てでは概ね変化していない。
- ・ 2022年9月30日現在、当社のオーストラリアにおける商業施設及びオフィス・ビルの評価額（シドニー及びメルボルンにおける優良オフィス・ポートフォリオの評価額の49.9%を含む。）は、それぞれ、2,770百万香港ドル（2022年3月31日時点：なし）及び9,367百万香港ドル（2022年3月31日時点：4,112百万香港ドル）である。オフィス・ビルの評価額の上昇は、主としてシドニー及びメルボルンにおける優良オフィス・ポートフォリオに係る合併事業持分の取得によるものである。当社の英国におけるオフィス・ビルの評価額は3,160百万香港ドル（2022年3月31日時点：3,862百万香港ドル）となった。当社の海外投資は、通貨ヘッジとして基本的に現地通貨建ての借入金によって資金供給されている。そのため、為替換算における差異はほぼ相殺されている。
- ・ 香港の駐車場及び関連事業の還元利回りは、現在の市場における流動性の改善を反映して圧縮されている。英国におけるオフィス不動産の還元利回りは、市場で生じた利回りの上昇を受けて上昇した。その他の還元利回りの変化は新規取得された不動産に関連するものである。
- ・ コリアーズは、3年連続で通年の評価を完了したことから、2022年9月30日付の評価業務後に主たる不動産鑑定士を退任する予定である。規制当局による承認を得ることを条件として、クッシュマン＆ウェイクフィールド・リミテッド（Cushman & Wakefield Limited）が本ファンドの主たる不動産鑑定士に就任し、2023年3月から本ファンドの不動産ポートフォリオの評価を開始する予定である。

評価額

	評価額		還元利回り	
	2022年 9 月30日現在 （百万香港ドル）	2022年 3 月31日時点 （百万香港ドル）	2022年 9 月30日現在	2022年 3 月31日時点
香港				
商業用不動産	129,954	122,878	3.10% - 4.50%	3.10% - 4.50%
駐車場	45,358	40,102	2.60% - 4.80%	2.90% - 5.30%
オフィス用不動産	8,802	8,860	3.00%	3.00%
	（注 1）	（注 1）		
	184,114	171,840		
中国大陸				
商業用不動産	26,837	29,936	4.25% - 4.75%	4.25% - 4.75%
	（注 2）	（注 2）		
オフィス用不動産	6,076	6,782	4.25%	4.25%
ロジスティクス不動産	2,285	1,715	4.70% - 5.00%	5.00%
	35,198	38,433		
オーストラリア				
商業用不動産	2,770	-	4.80% - 5.21%	該当なし
オフィス用不動産	9,367	4,112	4.40% - 4.56%	4.40%
	（注 3）			
	12,137	4,112		
英国				
オフィス用不動産	3,160	3,862	5.41%	5.19%
	（注 4）			
評価額合計	234,609	218,247		
投資不動産の評価額合計	223,485	212,761		
	（注 5）	（注 5）		

（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・プラザの評価額の50%を含む。

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

（注 4）上記金額は、2023年 3 月期に本ファンドが占有しているザ・キャボット（The Cabot）の 2 つのフロアを含む。

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

資本管理

（2022年9月30日現在の額面価額による）

主要国の中央銀行による積極的な金利の引上げ、地政学的な緊張の高まり、COVID関連の混乱により、世界経済は引き続き圧迫を受けている。ロシアとウクライナの戦争の激化とそれにとまなうロシアに対する制裁措置を受けて、食糧及びエネルギーの価格は急騰しており、世界的なインフレーションにいつそう拍車をかけている。

米国のインフレ率は依然として上昇しており、6月には40年振りの高水準に達したことから、2022年11月に連邦準備制度は4回連続で基準金利を75ベースポイント引き上げることを余儀なくされた。連邦準備制度は経済成長よりもインフレ抑制を優先する姿勢を維持していることから、2023年にかけてさらなる金融引き締めが予想されている。

与信環境のさらなる逼迫を背景として、本ファンドは引き続き慎重な財務管理のアプローチを堅持し、資金調達源の多様化を通じて低コストの資金を先を見越して確保することにより、業務上のニーズと戦略的な資産取得のための十分な財源と流動性を維持している。

力強い資本基盤と流動性ポジション

- ・ 2022年9月30日現在の借入額合計は49億香港ドル増加して551億香港ドルになっている。
- ・ 2022年9月30日現在のギアリング比率は22.0%から若干上昇して22.7%となった。
- ・ 2022年9月30日現在の条件確定済みの未使用借入枠は132億香港ドルであり、現金及び銀行預金残高は21億香港ドルである。
- ・ 2022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2.5%である
- ・ 債務の平均残存期間は3.4年であり、向こう16年間にわたって十分に分散化されている。
- ・ 2022年9月30日現在、当社の債務ポートフォリオの56.1%が固定金利で維持されている。

慎重に管理された為替エクスポージャ

- ・ 当社の海外における資産取得及び投資（すなわち、オーストラリア及び英国のポートフォリオ）は、実行可能であり、費用効果的である場合、ナチュラル・ヘッジとして基本的に現地通貨建ての借入金によって資金供給されている。
- ・ オフショア不動産からの分配可能利益は、年次ベースで締結された為替先渡契約を通じて大部分が香港ドル建てでヘッジされている。

ポートフォリオの成長を支援するための新たな資金調達取引

信用市場の状況が低迷しているにもかかわらず、当社は異なる資金源から異なる通貨建てで総額67億香港ドルの債務の調達に成功しており、その結果、流動性が補充されるとともに、オーストラリアと中国大陆における戦略的な資産取得のための資金がもたらされている。

2022年4月以後に設定された資金調達取引

2022年4月

オーストラリアにおいて設定されたのブリッジ・ローン借入枠462百万豪ドル

2022年4月

総額450百万豪ドルの豪ドル建て5年ローン借入枠

2022年5月

総額150百万豪ドルの豪ドル建て5年ローン借入枠

2022年7月

総額200百万人民元の人民元建て5年ローン借入枠

2022年10月

総額150百万人民元の人民元建て5年ローン借入枠

2022年10月

総額970百万香港ドルの香港ドル建て3年ローン借入枠

2022年11月

300百万オフショア人民元の年率3.55%利付3年ノート

本受益証券保有者のための持続的な価値創出

- ・ **分配金再投資制度**：適格本受益証券保有者に対し、証書分配として本ファンドの受益証券に再投資する選択肢が与えられている。2022年3月31日に終了した前会計年度について、258.0百万香港ドルの分配金が再投資され、約4.0百万口の本受益証券が64.36香港ドルの単価で新規発行された。
- ・ **本受益証券の買戻し**：2022年4月1日～2022年10月7日の期間中に合計6.7百万口の本受益証券が60.70香港ドルの平均価格により408.1百万香港ドル（取引費用を含む。）を投じて買い戻された。本ファンドは、市場の条件及びその他の規制上の要件に従って、さらなる本受益証券の買戻しについて検討する方針である。
- ・ **関連投資**：2022年9月30日現在、本投資適格債ポートフォリオは15億香港ドルの市場価格を有し、3.53%の平均利回りを生じている。

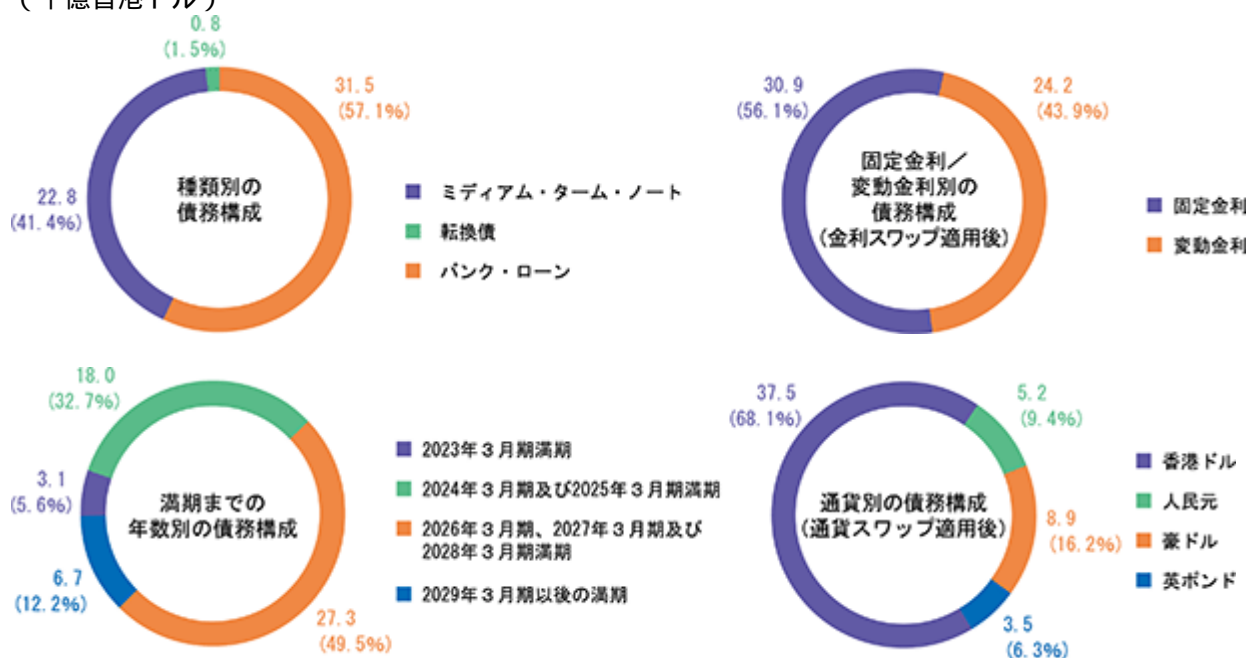
弾力性のある業績によって裏付けられた信用格付け

- ・ 本ファンドの弾力性ある財務上のファンダメンタルズ、分散化戦略、適切に管理された資本構造、並びに資産取得に対する慎重なアプローチは、信用格付け機関の高い評価を得ている。
- ・ 本ファンドの信用格付けは変更されておらず、A2/Stable（ムーディーズ）、A/Stable（S&P）、A/Stable（フィッチ）を維持している。

債務条件の内訳

(2022年9月30日現在の額面価額による)

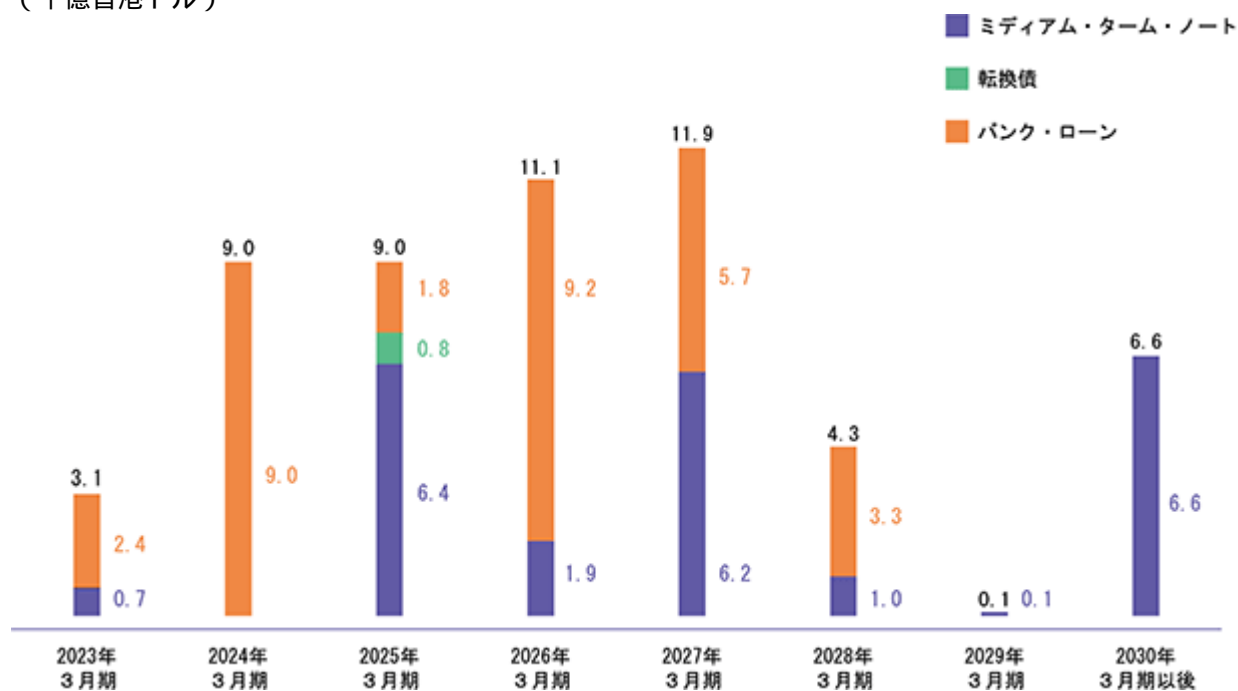
(十億香港ドル)



債務の弁済期

(2022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。

2022年11月9日の時点で、取締役会の12名のメンバーのうち9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。監査リスク管理委員会のメンバーは、適切な専門資格又は会計若しくは関連する財務管理の専門知識に関する上場規則の要件を満たしている。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
会長（兼独立非執行取締役）					
ニコラス・チャールズ・アレ ン（Nicholas Charles ALLEN）	○（C）		○（C）	○（C）	
執行取締役					
ジョージ・クオク・ルン・ ホンチョイ（George Kwok Lung HONGCHOY）（CEO）	○		○	○	
ン・コック・シオン（NG Kok Siong）（CFO）	○		○		
非執行取締役					
イアン・キース・グリフィ ス（Ian Keith GRIFFITHS）	○		○		
独立非執行取締役					
クリストファー・ジョン・ ブルック（Christopher John BROOKE）	○		○		○
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・クオ 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）	○	○		○	
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）	○	○			

(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。

2022年3月期年次報告書以後の取締役の経歴情報の更新

- ・ クリストファー・ジョン・ブルック氏は、2022年8月25日付で香港ラグビーフットボール協会（Hong Kong Rugby Union）の会長に就任するとともに、2022年11月1日付でピース・インク（Peace, Inc.）の顧問に就任した。

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

2022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2022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、2022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2部の第B.2.2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

2022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B.2.2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B.2.2条の規定の厳格な適用は本受益証券保有者の最善の利益に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、下記の特異な事例における独立非執行取締役のクリストファー・ジョン・ブルック氏を除き、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）（以下「**模範基準**」という。）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。
- ・当会計期間中、クリストファー・ジョン・ブルック氏による模範基準の故意でない違反があった。期末業績に係る取引禁止期間中、クリストファー・ジョン・ブルック氏に代理して、ただし、同氏が事前にかかることなく、独立の財務顧問により本受益証券900口の取得が行われた。これを受けて、クリストファー・ジョン・ブルック氏の共同一任投資勘定について、然るべく適切な研修が実施され、さらなる統制が実践された。上記の事項について、本ファンド又は本管理会社による違反はなかった。
- ・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ための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を兼務する）会社秘書役は、潜在的な内部情報の評価に関する経営陣、取締役会及び／又は取締役会委員会の会議及び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又は他の方法によって本ファンドの受益証券を取得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

2022年9月30日に終了した6ヶ月間に係る本ファンドの未監査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384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115,236口の本受益証券を総額7,668,474.20香港ドル（うち本管理会社からの補助金支給額は1,040,700.00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く慈善及びコミュニティ参加プロジェクトを支援するために約18百万香港ドルの資金を提供することを承認した。これらのプロジェクトのテーマは、若者のエンパワーメント、アクティブ・エイジング、資源管理に重点を置いており、リンク共存計画の目的に合致している。当社は、恵まれない人々の福祉の拡充、並びに周辺の人々の生活を改善することによってコミュニティを明るい未来にリンクすることを通じて、コミュニティの持続可能な発展を推進することを目標としている。

本受益証券の新規発行

当会計期間中に、企業用途の現金の留保を目的として、2022年3月31日に終了した会計年度に係る最終分配金に関する分配金再投資制度に基づいて、4,009,589口の本受益証券が1口当たり64.357香港ドルの発行価格で適格本受益証券保有者に新規発行された。2022年9月30日現在の発行済本受益証券数2,109,445,039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本ファンドの発行済受益証券口数の約0.19%に相当する。

本ファンドの上場有価証券の買戻し、販売又は償還

上場本受益証券の買戻し

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5,944,400口の本受益証券を、総額約365.25百万香港ドルの対価合計（費用控除後）により買い戻した。当該本受益証券のうち4,758,400口は当会計期間終了前に消却され、その後、2022年10月18日付で残りの本受益証券が消却された。2022年9月30日現在の発行済本受益証券総数は2,109,445,039口となった。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）	
2022年				
7月	2,007,900	65.00	63.25	129.23
8月	319,700	66.35	65.05	21.10
9月	3,616,800	62.95	54.05	214.92

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。買戻しにより、本受益証券1口当たりの利益及び分配金が増加し得る。買い戻された本受益証券の平均単価（費用控除後）は、1口当たり約61.44香港ドルである。

2022年9月30日以後、本管理会社は香港証券取引所において合計762,000口の本受益証券を約41.85百万香港ドルの対価合計（費用控除後）により買い戻し、その後、2022年10月18日付で消却した。2022年11月9日現在の発行済本受益証券総数は2,107,497,039口である。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）	
2022年				
10月	762,000	55.70	54.60	41.85

転換債の償還

2022年4月4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、債券保有者の選択により、4,000,000,000香港ドルの2024年満期、利率1.60%の保証付グリーン転換債を、3,213,000,000香港ドルの元本額合計により部分償還した。

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、本ファンドの上場有価証券の買戻し、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

2022年4月1日現在の発行済本受益証券数は2,110,193,850口であった。当会計期間中に、4,009,589口の本受益証券が新規発行され、4,758,400口の本受益証券が買い戻され、消却された。2022年9月30日現在、発行済本受益証券総数は2,109,445,039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20,991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、2,029,198,703口の本受益証券（発行済本受益証券口数の約96.20%）を保有している。

2022年9月30日付の本受益証券の終値である1口当たり54.90香港ドル及び当該時点における発行済本受益証券数2,109,445,039口を基準とすると、本ファンドの時価総額は約1,158億香港ドルである。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。

2022年11月9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「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。

投資家向け広報活動

本管理会社は、アナリスト、個人投資家及び機関投資家が本ファンドの事業目的、活動及び将来の方向性について適切な情報の提供を受け、適切な判断を下すことができるように投資コミュニティに対して継続的に情報を発信している。COVIDの感染拡大を踏まえ、投資コミュニティとの交流の方法に変化が生じている。投資コミュニティの参加の手段として、海外の会議や対面の活動を補完するビデオ会議、ウェブキャスト、ハイブリッド会議が実施されている。現在、18の株式調査アナリストが本ファンドを積極的に調査対象としている。2022年4月以後、本管理会社は下記のイベントに参加した。

イベント	回数／人数
バーチャル会議及び電話会議	100回超 / 392名
投資家会議／コーポレート・デイ	7回
業績発表後／ノン・ディール・ロードショー	5回

不動産の取得及び処分

2022年4月1日現在、本ファンドのポートフォリオは140件の資産（すなわち、香港における129件の不動産、中国大陆における9件の不動産、オーストラリアにおける1件の不動産及び英国における1件の不動産）で構成されていた。これらの不動産の一覧は、本ファンドの2022年3月期年次報告書の「ガバナンス、開示及び財務書類（Governance, Disclosures and Financial Statements）」レポートの162ページから204ページを参照のこと。

当会計期間中に以下の取得及び処分が行われた。

- ・2022年5月12日付で本ファンドは、中国大陆の浙江省嘉興市及び江蘇省常熟市における3件のロジスティクス不動産を947百万人民元の当初対価（完成時調整あり）により取得することで合意した。これらのロジスティクス不動産のうち、浙江省嘉興市の資産の取得は2022年6月29日付で完了した。3件のロジスティクス不動産の対価合計は本ファンドの総資産価値の1%未満である。従って、香港不動産投資信託コードに基づく公表は要求されていない。当該取得資産の詳細は、本ファンドの2022年3月期年次報告書の戦略レポート（Strategic Report）の44ページを参照のこと。
- ・本ファンドは、オーストラリアのシドニー及びメルボルンのそれぞれのセントラル・ビジネス・ディストリクトに位置する5件の優良オフィス不動産の持分を所有する信託の49.9%持分を604.6百万豪ドルの調整後購入価格により取得し、当該取引は2022年6月1日付で完了した（詳細は、本ファンドが発行した2022年2月9日付、6月1日付及び8月2日付の公表物において開示されている。）。当該ポートフォリオ不動産は非適格少数持分不動産に分類される。

- ・ 2022年6月16日付で本ファンドは、中国大陸広州市のハッピー・バレー・ショッピング・モール（Happy Valley Shopping Mall）における198ヶ所の駐車スペースを45.5百万人民元の当初対価により取得することで合意した。198ヶ所の駐車スペースの対価合計は本ファンドの総資産価値の1%未満である。従って、香港不動産投資信託コードに基づく公表は要求されていない。
- ・ 本ファンドは、オーストラリアのシドニーにおける3件の象徴的な商業用不動産、すなわち、クイーン・ビクトリア・ビルディング（Queen Victoria Building）、ザ・ギャレリーズ（The Galleries）、ザ・ストランド・アーケード（The Strand Arcade）の50%持分を約538.2百万豪ドルの対価合計（完成時調整あり）により取得し、当該取引は2022年7月1日付で完了した（詳細は、本ファンドが発行した2021年11月7日付及び2022年7月1日付の公表物において開示されている。）。上記の各不動産は適格少数持分不動産に分類される。
- ・ 2022年8月31日付で公表されたとおり、香港政府から測量区画第3号（Survey District No. 3）における地番第1078号（香港のクワン・トン地区アンダーソン・ロード脇）の非オフィス商用地を766百万香港ドルの土地権利金により落札した（詳細は、本ファンドが発行した2022年8月26日付及び8月31日付の公表物において開示されている。）。

上記で開示されたものを除き、当期中に本ファンドの不動産の実質的な取得又は処分は行われていない。

2022年9月30日現在、本ファンドのポートフォリオは150件の資産（すなわち、香港における129件の不動産及び1件の開発中不動産、中国大陸における10件の不動産、オーストラリアにおける9件の不動産及び英国における1件の不動産）で構成されている。適格少数持分不動産に関する詳細は、本書の要約連結中間財務書類の注記30を参照のこと。

不動産開発及び関連活動

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

- （ i ）土地権利金は香港政府に全額払込済みであり、2022年9月28日付で合意覚書が締結されており、本ファンドは本土地を占有している。
- （ ii ）2022年11月9日現在、本ファンドはコンサルタント及び専門家に本開発に関する調査を実行させている。本開発は、本土地の販売条件書（Conditions of Sale of the Land）における建築規約の満了日である2028年6月30日より前に余裕を持って完了し、稼働に十分適した状態になる予定である。
- （ iii ）開発費合計は約15.9億香港ドルと推定されており、当該金額は、（ a ）2022年9月30日現在の本ファンドの総資産価値（中間分配金支払額に係る調整後）の約0.7%を占めており、（ b ）現時点において、不動産開発費上限が利用されている範囲を決定する際に算入する必要がある唯一の金額であり、（ c ）不動産開発費上限の範囲内である。

上記で開示されたものを除き、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。

関連投資

2022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			
CHIOLI 3.95 11/15/22	香港証券 取引所	米ドル	BBB+	Baa1	－	24,048	23,516	0.01
YUEXIU 4.5 01/24/23	香港証券 取引所	米ドル	－	Baa3	BBB－	47,297	46,012	0.02
POLYRE 3.95 02/05/23	香港証券 取引所	米ドル	BBB－	Baa3	BBB+	266,372	264,423	0.11
HAOHUA 4.625 03/14/23	シンガ ポール証券 取引所	米ドル	A－	－	A	65,204	62,801	0.03
VNKRLE 4.15 04/18/23	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa2	BBB+	80,310	77,327	0.03
VNKRLE Float 05/25/23	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa2	BBB+	7,853	7,635	0.003
PINGIN 4.375 09/10/23	シンガ ポール 証券取引所	米ドル	－	Baa2	－	65,035	62,170	0.03
POLYRE 4.75 09/17/23	香港証券 取引所	米ドル	BBB－	Baa3	BBB+	47,203	44,730	0.02
YUEXIU 5.375 10/19/23	香港証券 取引所	米ドル	－	Baa3	BBB－	90,771	84,174	0.04
HYNMTR 4.3 02/01/24	フランク フルト 証券取引所	米ドル	BBB+	Baa1	－	204,053	193,310	0.08
VNKRLE 5.35 03/11/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa2	BBB+	64,328	56,786	0.02
CHIOLI 5.95 05/08/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB+	Baa1	A－	17,426	15,710	0.01
CCBL 3.5 05/16/24	香港証券 取引所	米ドル	A	－	A	156,630	153,229	0.07
SHGANG 4 05/23/24	シンガ ポール 証券取引所	米ドル	－	-	A－	94,278	92,441	0.04
YXREIT 3.6 05/28/24	未上場	香港ドル	－	Baa3	－	30,000	27,699	0.01
VNKRLE 4.2 06/07/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa2	BBB+	38,914	36,147	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	38,029	0.02
CHJMAO 4 06/21/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB－	－	-	53,159	48,054	0.02
WB 3.5 07/05/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa2	－	39,923	37,555	0.02
CNBG 3.375 07/16/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	－	A－	127,189	121,402	0.05
JOHNEL 4.125 07/30/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa1	－	41,682	39,634	0.02
合計						1,601,538	1,532,784	0.65

（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。

上記によれば、2022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0.65%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7.20条に定めるその他のタイプの投資を合わせた合計額は、2022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4.4%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）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されることから、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適合する一般的な企業目的に基づき、かかる企業目的のために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・プロジェクトの資金の全部又は一部の補充又は供給のために使用する方針を示していた。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セカンド・オピニオンを受けた、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。

2022年11月9日現在、本転換債の保有者の権利行使による本転換債の転換は一切行われていない。

2022年4月4日付でリンクCBリミテッドは、債券保有者の選択により、本転換債の当初元本額の約80.33%に相当する元本額合計3,213,000,000香港ドルの発行済本転換債の部分（以下「**償還債券**」という。）を、上記日付までに発生した償還用の固定利率の未払利息とともに部分償還した。償還債券はすべて消却された。2022年11月9日現在、本転換債の発行済元本額残高合計は787,000,000香港ドルであり、本転換債の当初元本額の約19.67%に相当する。本受益証券1口当たり109.39香港ドルの当初転換価格に基づき、本転換債の残高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口数は約7,194,441口である。

本転換債の発行及び部分償還の詳細については、本ファンドが2019年3月7日付、3月8日付及び4月3日付、並びに2022年4月4日付で発行した公表物を参照のこと。

コンプライアンス・マニュアルに対する修正

2022年4月1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。（ ）上場規則のコーポレート・ガバナンス規則の改定を反映させること。（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

2022年11月9日付で取締役会は、2022年9月30日に終了した6ヶ月間に係る1口当たり155.51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、2022年11月24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、2022年12月30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、2022年11月24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2022年12月1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。

2022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、2022年9月30日までの6ヶ月間の終了後、2022年11月9日までの期間に発生した変更を考慮している。

香港、2022年11月9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、2022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)/ レンディング・プール(LP))	発行済本受益証券 総口数に対する 割合(注3) (%)
ブラックロック・インク (BlackRock, Inc.) (以下「ブラックロック」という。)(注1)	被支配企業の持分	(L) 178,331,560 (注1) (S) 30,700 (注1)	8.45 0.00
シティグループ・インク (Citigroup Inc.) (以下「シティグループ」という。)(注2)	被支配企業の持分 公認融資機関	(L) 5,243,698 (S) 3,395,744 (L&LP) 106,023,240	(L) 111,266,938 (注2) (S) 3,395,744 (注2) (LP) 106,023,240 (注2) (L) 5.27 (S) 0.16 (LP) 5.02

(注1) ブラックロックのロング・ポジションの持分 178,331,560口及びショート・ポジションの持分30,700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(950,600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(30,700口の潜在的な持分)が含まれる。

(注2) シティグループのロング・ポジションの持分は、同社の様々な被支配企業を通じて、又は公認融資機関の資格において保有されている。そのようなロング・ポジションの持分には327,800口の潜在的な持分によるデリバティブの持分が含まれており、そのうち128,000口の潜在的な持分が現物決済上場デリバティブ、199,800口の潜在的持分が現金決済非上場デリバティブとなっている。また、ショート・ポジションの持分は、同社の様々な被支配企業を通じて保有されている。そのようなショート・ポジションの持分には1,383,265口の潜在的な持分によるデリバティブの持分が含まれており、そのうち395,000口の潜在的持分が現物決済上場デリバティブ、862,612口の潜在的持分が現物決済非上場デリバティブ、125,653口の潜在的持分が現金決済非上場デリバティブとなっている。

(注3) 割合は、2022年9月30日現在における発行済本受益証券2,109,445,039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、2022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、2022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）	2022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） （％）	2022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	174,700 （注４）	-	-	-	59,403	234,103	0.0110	209,055
執行取締役								
ジョージ・クォーク・ルン・ホンチョイ	1,169,693	-	-	-	2,128,148	3,297,841	0.1563	2,835,388
ン・コック・ション	157,234	-	-	-	507,782	665,016	0.0315	519,697
非執行取締役								
イアン・キース・グリフィス	92,527	-	-	-	18,654	111,181	0.0052	103,238
独立非執行取締役								
クリストファー・ジョン・ブルック	16,027 （注５）	-	-	-	20,757	36,784	0.0017	26,817
エド・チャン・ユー・チョン	14,783	-	-	-	21,099	35,882	0.0017	26,815
ジェニー・グ・ジアリン	-	-	-	-	8,195	8,195	0.0003	-
リンカーン・リョン・クォーク・クエン	-	-	-	-	15,327	15,327	0.0007	7,132
ブレア・チルトン・ピカレル	15,486	-	-	-	21,107	36,593	0.0017	27,589
ポー・リー・タン	33,181	-	13,398	-	20,278	66,857	0.0031	57,363
ピーター・ツェ・パク・ウィン	49,162	-	-	-	21,103	70,265	0.0033	60,460
ナンシー・ツェ・ソー・リン	41,976	-	-	-	19,480	61,456	0.0029	53,261

- (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、2022年9月30日現在における発行済本受益証券2,109,445,039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102,500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。
- (注5) クリストファー・ジョン・ブルック氏の個人の持分900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、2022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、2022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2）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	2022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) (%)	2022年3月31日時点における保有口数
本受託会社の関係者	1,194,697	0.06	2,521,408

（注1） 割合は、2022年9月30日現在における発行済本受益証券2,109,445,039口を基に算出された。

（注2） 2022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。2022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、2022年9月30日現在、ケネス・タイ・ルン・ウォン（Kenneth Tai Lun WONG）氏（本ファンドの複数の子会社の取締役）、グレゴリー・ロバート・チャブ（Gregory Robert CHUBB）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、46,938口、131,609口、81,868口及び137,906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） 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	2022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) (%)	2022年3月31日時点における保有額面価額 (香港ドル)
本受託会社の関係者	100,000,000	20.00	100,000,000

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

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

名称	2022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) (%)	2022年3月 31日時点に おける保有 額面価額 (香港ドル)
本受託会社の関係者	50,000,000	10.00	50,000,000

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

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

名称	2022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) (%)	2022年3月 31日時点に おける保有 額面価額 (米ドル)
本受託会社の関係者	34,804,000	6.96	34,324,000

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

- (d) ザ・リンク・ファイナンス（ケイマン）2009リミテッドにより2016年7月21日付で発行された2026年満期
表面利率2.875%の500百万米ドルのグリーンボンド（以下「本グリーンボンド」という。）

名称	2022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) (%)	2022年3月 31日時点に おける保有 額面価額 (米ドル)
本受託会社の関係者	723,000	0.14	20,312,000

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

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

名称	2022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） （％）	2022年3月 31日時点に おける保有 額面価額 （香港ドル）
本受託会社の関係者	300,000,000	75.00	300,000,000

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

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

名称	2022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） （％）	2022年3月 31日時点に おける保有 額面価額 （米ドル）
本受託会社の関係者	10,000	0.00	-

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

3 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	2022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） （％）	2022年3月 31日時点に おける 保有価額合計 （香港ドル）
本受託会社の関係者	-	-	91,000,000

（注1） 2022年4月4日付でリンクCBリミテッドは、債券保有者の選択により、本転換債の元本額合計3,213百万香港ドルを、上記日付までに発生した償還用の固定利率の未払利息とともに部分償還した。

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（当該スキームの規則は2020年6月1日付及び2022年6月1日付で改定された。）に基づき、本管理会社、本管理会社の子会社及び本ファンドの特別目的事業体の取締役及び特定の重要な従業員は、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。

2017年LTIスキームの規則の要旨は、本ファンドの2022年3月期年次報告書の「ガバナンス、開示及び財務書類」報告書の72ページ及び73ページに記載されている。

制限付ユニット報奨の変動

2022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	2022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4）	当会計 期間に おける 取消 （注5）	当会計 期間に おける 失効 （注5）	2022年 9月30日 現在残高	当会計 期間に おける 計上額 （注6） （千香港 ドル）	2022年 9月30日 までの 計上額 の合計 （注7） （千香港 ドル）	付与日の直 前の本受益 証券の終値 （注3）
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）	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日 （注8）	8,072	-	(8,072)	-	-	-	116	590	98.00 香港ドル
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 （注8）	25,112	-	(12,556)	-	-	12,556	135	1,444	58.20 香港ドル
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 （注8）	21,799	-	-	-	-	21,799	134	618	76.25 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 （注8）	-	25,048	-	-	-	25,048	143	143	64.85 香港ドル
ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ （George Kwok Lung HONGCHOY）（執行取締役）	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日 （注8）	591,693 （注11）	-	(124,079)	-	(467,614)	-	(3,359)	6,001	98.00 香港ドル
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 （注8）	785,788	-	(392,894)	-	-	392,894	4,231	44,992	58.20 香港ドル
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 （注8）	807,456 （注11）	-	-	-	-	807,456	(1,185)	18,071	76.25 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 （注8）	-	927,798 （注11）	-	-	-	927,798	4,274	4,274	64.85 香港ドル
ン・コック・シヨン （NG Kok Siong）（執行取締役）	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日 （注8）	116,443 （注11）	-	(24,418)	-	(92,025)	-	(661)	1,181	98.00 香港ドル
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 （注8）	127,758	-	(63,879)	-	-	63,879	688	7,315	58.20 香港ドル
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 （注8）	206,559 （注11）	-	-	-	-	206,559	(303)	4,623	76.25 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 （注8）	-	237,344 （注11）	-	-	-	237,344	1,094	1,094	64.85 香港ドル
イアン・キース・グリフィス （Ian Keith GRIFFITHS）（非執行取締役）	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日 （注8）	2,414	-	(2,414)	-	-	-	35	176	98.00 香港ドル
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 （注8）	7,598	-	(3,799)	-	-	3,799	41	437	58.20 香港ドル
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 （注8）	6,912	-	-	-	-	6,912	42	196	76.25 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 （注8）	-	7,943	-	-	-	7,943	45	45	64.85 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）	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日 （注8）	2,414	-	(2,414)	-	-	-	35	176	98.00 香港ドル
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 （注8）	7,598	-	(3,799)	-	-	3,799	41	437	58.20 香港ドル
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 （注8）	7,891	-	-	-	-	7,891	48	224	76.25 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 （注8）	-	9,067	-	-	-	9,067	52	52	64.85 香港ドル

氏名（役職）	付与日	確定期間	2022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4）	当会計 期間に おける 取消 （注5）	当会計 期間に おける 失効 （注5）	2022年 9月30日 現在残高	当会計 期間に おける 計上額 （注6） （千香港 ドル）	2022年 9月30日 までの 計上額の 合計 （注7） （千香港 ドル）	付与日の重 前の本受益 証券の終値 （注3）
エド・チャン・ユー・ チョン （Ed CHAN Yiu Cheong） （独立非執行取締役）	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日 （注8）	2,642	-	(2,642)	-	-	-	38	193	98.00 香港ドル
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 （注8）	8,282	-	(4,141)	-	-	4,141	45	477	58.20 香港ドル
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 （注8）	7,891	-	-	-	-	7,891	48	224	76.25 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 （注8）	-	9,067	-	-	-	9,067	52	52	64.85 香港ドル
ジェニー・グ・ジアリン （Jenny GU Jialin） （独立非執行取締役）	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 （注8）	-	8,195	-	-	-	8,195	47	47	64.85 香港ドル
リンカーン・リョン・ クォウ・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～ 2024年6月30日 （注8）	7,132	-	-	-	-	7,132	44	203	76.25 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 （注8）	-	8,195	-	-	-	8,195	47	47	64.85 香港ドル
ブレア・チルトン・ピカ レル （Blair Chilton PICKERELL） （独立非執行取締役）	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日 （注8）	2,719	-	(2,719)	-	-	-	39	199	98.00 香港ドル
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 （注8）	8,534	-	(4,267)	-	-	4,267	46	491	58.20 香港ドル
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 （注8）	7,836	-	-	-	-	7,836	48	222	76.25 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 （注8）	-	9,004	-	-	-	9,004	52	52	64.85 香港ドル
ポー・リー・タン （Poh Lee TAN） （独立非執行取締役）	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日 （注8）	2,662	-	(2,662)	-	-	-	38	195	98.00 香港ドル
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 （注8）	8,306	-	(4,153)	-	-	4,153	45	478	58.20 香港ドル
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 （注8）	7,132	-	-	-	-	7,132	44	203	76.25 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 （注8）	-	8,993	-	-	-	8,993	52	52	64.85 香港ドル
ピーター・ツェ・パク・ ウィン （Peter TSE Pak Wing） （独立非執行取締役）	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日 （注8）	2,877	-	(2,877)	-	-	-	41	210	98.00 香港ドル
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 （注8）	8,998	-	(4,499)	-	-	4,499	49	518	58.20 香港ドル
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 （注8）	7,726	-	-	-	-	7,726	48	219	76.25 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 （注8）	-	8,878	-	-	-	8,878	50	50	64.85 香港ドル
ナンシー・ツェ・ソー・ リン （Nancy TSE Sau Ling） （独立非執行取締役）	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日 （注8）	2,662	-	(2,662)	-	-	-	38	195	98.00 香港ドル
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 （注8）	8,306	-	(4,153)	-	-	4,153	45	478	58.20 香港ドル
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 （注8）	7,132	-	-	-	-	7,132	44	203	76.25 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 （注8）	-	8,195	-	-	-	8,195	47	47	64.85 香港ドル

氏名（役職）	付与日	確定期間	2022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4）	当会計 期間に おける 取消 （注5）	当会計 期間に おける 失効 （注5）	2022年 9月30日 現在残高	当会計 期間に おける 計上額 （注6） （千香港 ドル）	2022年 9月30日 までの 計上額の 合計 （注7） （千香港 ドル）	付与日の直 前の本受益 証券の終値 （注3）
その他のLTI スキーム参加者 （合算）	2019年 7月5日	2019年7月5日～ 2022年6月30日 （注8）	321,036 （注11）	-	(67,284)	-	(253,752)	-	(1,787)	3,291	98.00 香港ドル
	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 （注8）	541,518	-	(270,759)	-	(9,245)	261,514	2,946	31,035	58.20 香港ドル
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 （注8）	906,747 （注11）	-	-	-	(67,793)	838,954	(1,224)	20,400	76.25 香港ドル
	2022年 6月2日	2022年6月2日～ 2024年6月1日 （注9）	-	79,862	-	-	-	79,862	844	844	71.20 香港ドル
	2022年 7月4日	2022年7月4日～ 2025年7月3日 （注10）	-	27,663	-	-	-	27,663	158	158	64.00 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 （注8）	-	1,367,544 （注11）	-	-	(2,590)	1,364,954	6,348	6,348	64.85 香港ドル
合計			4,595,645	2,742,796	(1,011,142)	-	(893,019)	5,434,280	13,978	159,220	

（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1.9207香港ドルであった。

（注2）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2022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151百万香港ドルとなる。

（注3）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。

（注4）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64香港ドルであった。2017年LTIスキームに基づき、執行取締役及びその他の参加者に対し、条件付現金報奨として合計で約7百万香港ドルの現金が支払われた。

（注5）これらの数値は、当会計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6）当会計期間における計上額は、2022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7）2022年9月30日までの計上額の合計は、付与日から2022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8）下記の（注9）及び（注10）において言及されている付与された報奨を除き、制限付ユニット報奨は、付与後2年目の6月30日付及び3年目の6月30日付で2つの等しいトランシェにより権利確定する。

（注9）制限付ユニット報奨は、付与日の1年後及び2年後の応当日に2つの等しいトランシェにより権利確定する。

（注10）制限付ユニット報奨は、付与日の2年後及び3年後の応当日に2つの等しいトランシェにより権利確定する。

（注11）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。

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	(874)
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	3	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	(33)
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）	2022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	賃貸借期間は3年で、2024年7月2日に期間満了となる。	3.7 （注2）	該当なし
	ロク・フー・プレイスの店舗G202番の賃貸借	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	該当なし
HSBC	ロク・フー・プレイスの店舗L201番からL206番の賃貸借	当初賃貸借期間は3年で、2022年8月21日に期間満了となり、2024年8月21日までの2年の期間で更新されている。	5.2	1.4 （注3）
	テンプル・モール・ノース（Temple Mall North）の店舗N119番の賃貸借	賃貸借期間は2年で、2023年8月31日に期間満了となる。	1.3	該当なし
	ヒン・ケン・ショッピングセンター（Hin Keng Shopping Centre）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。	1.1	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3.7百万香港ドルに引き上げられた。

（注3） 銀行保証の形式による。

関連当事者による銀行業務及び金融サービス業務の提供

本ファンド及び／又はその特別目的事業体は、当会計期間中に、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及びクロス・カレンシー・スワップ契約を保持している。2022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62億香港ドルである。

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実行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。

本書の連結中間財務諸表の注記29には、当会計期間中に行われた関連当事者との取引ではない重要な関連当事者との取引の概要が記載されている。

過去５年間の運用実績の概要

財務データ

	2022年 9 月30日 に終了した 6 ヶ月間 (未監査) (百万香港ドル)	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)
要約連結損益計算書					
収益	6,042	5,778	5,233	5,332	4,930
不動産運営費	(1,455)	(1,387)	(1,196)	(1,261)	(1,171)
不動産純利益	4,587	4,391	4,037	4,071	3,759
一般管理費	(328)	(237)	(220)	(201)	(151)
投資不動産の公正価値の変動及びのれんの減損	10,853	3,065	(7,275)	3,662	6,702
受取利息	37	52	71	95	59
財務費用	(604)	(477)	(405)	(233)	(302)
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	160	274	-	-	-
税引前利益（損失）（本受益証券保有者との取引控除前）	14,705	7,059	(3,792)	7,394	10,067
税金	(688)	(717)	(533)	(677)	(732)
当期利益（損失）（本受益証券保有者との取引控除前）	14,017	6,342	(4,325)	6,717	9,335
本受益証券保有者への分配金支払額	(3,083)	(3,089)	(2,999)	(2,964)	(2,758)
	10,934	3,253	(7,324)	3,753	6,577
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）	7,924	3,649	(6,139)	2,278	4,690
剰余金の変動から生じた額	2,986	(450)	(953)	1,500	1,778
非支配持分	24	54	(232)	(25)	109
	10,934	3,253	(7,324)	3,753	6,577
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）	13,993	6,288	(4,093)	6,742	9,226
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	(10,879)	(3,282)	7,048	(3,644)	(6,591)
- 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	84	152	(61)	65	145
- 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	(70)	(13)	(70)	(225)	35
- 不動産及び関連資産の減価償却及び償却	30	26	28	13	-
- 償却原価で測定する金融資産の処分損	-	9	-	-	-
- その他非現金損（益）	119	36	(75)	(72)	(56)
変動分配金	-	146	144	145	-
分配可能額合計	3,277	3,336	2,921	2,966	2,759
本受益証券１口当たりの分配金					
（香港セント）					
本受益証券１口当たりの中間分配金	155.51	159.59	141.65	141.47	130.62

		2022年9月30日 現在 (未監査)	2022年3月31日 時点 (監査済)	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)
資産及び負債						
投資不動産	百万 香港ドル	223,485	212,761	199,074	193,224	218,496
その他資産	百万 香港ドル	15,206	12,955	10,811	14,395	8,441
資産合計	百万 香港ドル	238,691	225,716	209,885	207,619	226,937
負債合計（本受益証券 保有者に帰属する純資産 を除く）	百万 香港ドル	67,833	62,726	51,192	47,502	37,611
非支配持分	百万 香港ドル	289	302	(27)	406	587
本受益証券保有者に帰 属する純資産	百万 香港ドル	170,569	162,688	158,720	159,711	188,739
総資産に対する借入金 合計比率	%	22.7	22.0	18.4	16.7	10.7
総資産に対する総負債 比率	%	28.4	27.8	24.4	22.9	16.6
投資不動産の 評価額	百万 香港ドル	223,485	212,761	199,074	193,224	218,496
還元利回り						
- 香港						
- 商業施設	%	3.10-4.50	3.10-4.50	3.10-4.50	3.10-4.50	3.00-4.20
- 駐車場及び関連事業	%	2.60-4.80	2.90-5.30	3.10-5.30	3.10-5.30	3.50-4.80
- オフィス	%	3.00	3.00	3.00	3.00	該当なし
- 中国大陸						
- 商業施設	%	4.25-4.75	4.25-4.75	4.25-4.75	4.25-4.75	4.25-4.75
- オフィス	%	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25
- ロジスティクス	%	4.70-5.00	5.00	該当なし	該当なし	該当なし
- オーストラリア						
- 商業施設	%	4.80-5.21	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし
- オフィス	%	4.40-4.56	4.40	4.50	該当なし	該当なし
- 英国						
- オフィス	%	5.41	5.19	5.24	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	80.86	77.10	76.24	77.61	89.48
本受益証券1口当たり の終値	香港ドル	54.90	67.00	70.80	65.70	91.80
時価総額	百万 香港ドル	115,809	141,383	147,396	135,204	193,636
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	%	(32.1)	(13.1)	(7.1)	(15.3)	2.6
発行済本受益証券 口数		2,109,445,039	2,110,193,850	2,081,862,866	2,057,898,386	2,109,321,254

ポートフォリオデータ

		2022年 9 月30日 に終了した 6 ヶ月間 (未監査)	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)
香港ポートフォリオ						
会計期間末現在の 月額平均賃料 - 商業施設	1 平方 フィート 当たり 香港ドル	63.2	62.4	63.0	64.0	60.7
賃料変動率 - 商業施設	%	8.5	3.4	(4.0)	19.6	23.7
会計期間末現在の稼働率						
- 商業施設	%	97.5	97.5	96.1	96.9	95.5
- 駐車場関連事業	%	100.0	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし
- オフィス	%	97.8	81.4	79.3	該当なし	該当なし
駐車場 1 スペース当たり月額 収入	香港ドル	3,167	3,073	2,745	2,929	2,706
不動産純利益率	%	77.3	76.6	77.1	75.9	75.9
中国大陸ポートフォリオ						
賃料変動率						
- 商業施設（注 1）	%	8.4	18.8	8.7	34.2	47.4
- オフィス	%	(18.2)	(12.1)	(8.5)	15.2	0.2
会計期間末現在の稼働率						
- 商業施設（注 1）	%	92.1	93.3	94.7	99.0	98.8
- オフィス	%	96.0	96.7	94.8	95.1	98.9
- ロジスティクス	%	100.0	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし
不動産純利益率	%	71.6	74.8	76.6	79.0	79.6
オーストラリアポートフォリオ						
会計期間末現在の稼働率						
- 商業施設	%	95.9	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし
- オフィス（注 1）	%	91.5	100.0	100.0	該当なし	該当なし
英国ポートフォリオ						
会計期間末現在の稼働率 - オ フィス	%	93.1	100.0	100.0	該当なし	該当なし
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	170,569	163,040	153,853	189,926	180,378
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	80.86	77.99	74.60	90.58	85.41
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	該当なし	0.71	該当なし	9.22	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	(27.21)	(14.89)	(18.35)	(5.58)	(19.61)
会計期間末現在の 1 口当たり 終値	香港ドル	54.90	66.75	63.00	86.45	77.05
本受益証券 1 口当たりの正味 利回り（注 3）	%	2.8	2.4	2.2	1.6	1.7
本受益証券 1 口当たりの正味 利回り（年間）	%	5.7	4.8	4.5	3.3	3.4
上場価格である 10.30 香港ドル に対する分配利回り（年間）	%	30.2	31.0	27.5	27.5	25.4

（注 1）賃料変動率及び稼働率は、共同支配企業下の不動産を含んでいる。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 72.00 香港ドル（2021 年：78.70 香港ドル）及び最安値である 53.65 香港ドル（2021 年：63.10 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、2022 年 9 月 30 日現在の終値である 54.90 香港ドル（2021 年：66.75 香港ドル）に対する、2022 年 9 月 30 日に終了した 6 ヶ月間に係る本受益証券 1 口当たり分配金である 155.51 香港セント（2021 年：159.59 香港セント）に基づいて算出されている。

(2) 【運用実績】

【純資産の推移】

本ファンドの第17会計年度及び第18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17会計年度末 (2022年3月末)	162,688 (注1)	2,860,055 (注1)	159,605 (注2)	2,805,856 (注2)	77.10 (注1)	1,355 (注1)	75.64 (注2)	1,330 (注2)
第18会計度中間期末 (2022年9月末)	170,569 (注3)	2,998,603 (注3)	167,292 (注4)	2,940,993 (注4)	80.86 (注3)	1,422 (注3)	79.31 (注4)	1,394 (注4)

(注1) 第17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17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18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18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
2021年12月末	68.65	1,206.87
2022年1月末	66.75	1,173.47
2022年2月末	63.10	1,109.30
2022年3月末	67.00	1,177.86
2022年4月末	68.10	1,197.20
2022年5月末	71.05	1,249.06
2022年6月末	64.00	1,125.12
2022年7月末	65.70	1,155.01
2022年8月末	60.85	1,069.74
2022年9月末	54.90	965.14
2022年10月末	46.40	815.712
2022年11月末	52.50	922.95

【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17会計年度 （自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）	6,419	305.67香港セント
第18会計年度中間期 （自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）	3,277	155.51香港セント

【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17会計年度 （自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）	5.3	4.6
第18会計年度中間期 （自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）	13.8（注3）	5.7（注3）

（注1）収益率の計算方法は以下のとおりである。

第17会計年度

収益率（％）＝（A－B）÷B×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18会計年度中間期

収益率（％）＝（A－B）÷B×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。

分配利回り（％）＝A÷B×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17会計年度 2021年４月１日から2022年３月31日まで	29,594,984口 (注)	0口	1,264,000口
第18会計年度中間期 2022年４月１日から2022年９月30日まで	4,009,589口 (注)	0口	5,944,400口

(注) 第17会計年度及び第18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17会計年度及び第18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。2022年9月30日以降、本管理会社は本受益証券762,000口を買い戻し、買い戻された当該受益証券は2022年10月18日付で償却された。

3 【ファンドの経理状況】

- (1) 以下に記載されている2022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、2022年12月1日現在の株式会社三井住友銀行の対顧客電信直物売買相場の仲値である1香港ドル＝17.58円で換算された金額である。金額は百万円単位で表示されている。この換算は、その金額が上記レートで実際に日本円に交換されるか、又は交換され得たであろうというように解釈すべきものではない。日本円に換算された金額は、四捨五入のため合計欄の数値が総数と一致しない場合がある。

(1) 【資産及び負債の状況】

要約連結損益計算書

2022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)			
		2022年		2021年	
	注記	(百万香港ドル)	(百万円)	(百万香港ドル)	(百万円)
収益	4	6,042	106,218	5,778	101,577
不動産運営費	6	(1,455)	(25,579)	(1,387)	(24,383)
不動産純利益		4,587	80,639	4,391	77,194
一般管理費		(328)	(5,766)	(237)	(4,166)
投資不動産の公正価値の変動	13	10,853	190,796	3,065	53,883
受取利息		37	650	52	914
財務費用	7	(604)	(10,618)	(477)	(8,386)
償却原価で測定する金融資産の処分損		-	-	(9)	(158)
共同支配企業の純利益に対する持分	14	160	2,813	274	4,817
税引前利益 (本受益証券保有者との取引控除前)	8	14,705	258,514	7,059	124,097
税金	10	(688)	(12,095)	(717)	(12,605)
当期利益 (本受益証券保有者との取引控除前)		14,017	246,419	6,342	111,492
本受益証券保有者への分配金支払額		(3,083)	(54,199)	(3,089)	(54,305)
		10,934	192,220	3,253	57,188
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)		7,924	139,304	3,649	64,149
剰余金の変動から生じた額	26	2,986	52,494	(450)	(7,911)
非支配持分		24	422	54	949
		10,934	192,220	3,253	57,188
以下に帰属する当期利益 (本受益証券保有者との取引控除前)					
本受益証券保有者（脚注）	11	13,993	245,997	6,288	110,543
非支配持分		24	422	54	949
		14,017	246,419	6,342	111,492

54ページから76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（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

2022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()) (未監査)	本受益証券 保有者との 取引控除後 (脚注()) (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)
2022年9月30日に終了した6ヶ月間					
当期利益	13,993	(11,007)	2,986	24	3,010
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	518	-	518	-	518
為替剰余金	(3,504)	-	(3,504)	(37)	(3,541)
当期の包括利益合計	11,007	(11,007)	-	(13)	(13)

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

	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()) (未監査)	本受益証券 保有者との 取引控除後 (脚注()) (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)
2022年9月30日に終了した6ヶ月間					
当期利益	245,997	(193,503)	52,494	422	52,916
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	9,106	-	9,106	-	9,106
為替剰余金	(61,600)	-	(61,600)	(650)	(62,251)
当期の包括利益合計	193,503	(193,503)	-	(229)	(229)

2021年9月30日に終了した6ヶ月間

当期利益	110,543	(118,454)	(7,911)	949	(6,962)
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	(861)	-	(861)	-	(861)
為替剰余金	8,772	-	8,772	-	8,772
当期の包括利益合計	118,454	(118,454)	-	949	949

54ページから76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：

- （ ）本受益証券保有者との取引は、本受益証券保有者への分配金3,083百万香港ドル（54,199百万円）（2021年：3,089百万香港ドル（54,305百万円））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7,924百万香港ドル（139,304百万円）（2021年：3,649百万香港ドル（64,149百万円））増加からなる。
- （ ）本信託証書に基づいて、リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラストの本受益証券は、本受益証券保有者への現金分配金の支払に加え、トラストの終了に際して、終了日現在のトラストに対する持分に応じて、負債控除後のトラストの資産の売却又は実現により生じたすべての正味現金収入に対する持分の支払を行う契約上の義務がある。従って、本受益証券保有者の資金は、香港会計基準第32号「金融商品：表示」に準拠して、資本ではなく金融負債として分類される。本受益証券保有者の資金が金融負債として分類されることに従い、本受益証券保有者への分配金及び本受益証券保有者に帰属する純資産の変動（本受益証券の新規発行及び買戻分を除く。）は「財務費用」である。このため、本受益証券保有者との取引控除後の本受益証券保有者に帰属する包括利益合計はゼロである。

連結分配金計算書

2022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)			
	2022年		2021年	
	(百万香港ドル)	(百万円)	(百万香港ドル)	(百万円)
本受益証券保有者に帰属する当期利益 (本受益証券保有者との取引控除前)	13,993	245,997	6,288	110,543
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	(10,879)	(191,253)	(3,282)	(57,698)
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	84	1,477	152	2,672
転換債のデリバティブ要素の公正価値の変 動	-	-	(26)	(457)
金融商品の公正価値の変動	(70)	(1,231)	(13)	(229)
不動産及び関連資産の減価償却費及び償却 費	30	527	26	457
償却原価で測定する金融資産の処分損	-	-	9	158
その他非現金損失	119	2,092	36	633
変動分配金（脚注（ ））	-	-	146	2,567
分配可能額合計（脚注（ ））	3,277	57,610	3,336	58,647
本受益証券保有者への未払当期中間分配金 （脚注（ ））	3,277	57,610	3,336	58,647
本受益証券1口当たりの当期分配金（脚注 （ ））	155.51香港セント	27円	159.59香港セント	28円

54ページから76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。2022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%を本受益証券保有者に分配することを決定した。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、分配可能利益及びキャピタル・ゲインの100%を変動分配金146百万香港ドル（2,567百万円）の形で分配することを決定し、分配可能額は本グループの分配可能利益の105%となった。
- () 2022年9月30日に終了した6ヶ月間に係る本受益証券1口当たりの中間分配金155.51香港セント（27円）は、当該期間に係る中間分配金支払額3,277百万香港ドル（57,610百万円）及び本要約連結中間財務情報の承認日現在の発行済本受益証券2,107,497,039口に基づき算定されており、その後の発行済本受益証券口数の変動を一切考慮に入れていない。中間分配金は2022年12月30日に本受益証券保有者に支払われる予定である。2021年9月30日に終了した6ヶ月間に係る本受益証券1口当たりの中間分配金159.59香港セント（28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（58,647百万円）及び2021年9月30日現在の発行済本受益証券2,090,637,780口に基づき算定されている。

要約連結財政状態計算書

2022年9月30日現在

		2022年9月30日現在 (未監査)		2022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	381	6,698	400	7,032
投資不動産	13	223,485	3,928,866	212,761	3,740,338
共同支配企業に対する持分	14	6,672	117,294	3,756	66,030
有形固定資産	15	1,501	26,388	1,248	21,940
償却原価で測定する金融資産	16	1,592	27,987	2,082	36,602
預け金及び前払金		299	5,256	722	12,693
デリバティブ金融商品	23	1,432	25,175	414	7,278
営業未収金及びその他の未収金	17	1,191	20,938	1,384	24,331
銀行預金	18	41	721	170	2,989
現金及び現金同等物	18	2,097	36,865	2,779	48,855
資産合計		238,691	4,196,188	225,716	3,968,087
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		3,469	60,985	3,348	58,858
長期インセンティブ・スキーム引当金	19	94	1,653	153	2,690
その他負債	20	4,165	73,221	3,948	69,406
有利子負債	21	53,281	936,680	45,714	803,652
転換債	22	787	13,835	4,031	70,865
敷金		1,877	32,998	1,920	33,754
デリバティブ金融商品	23	932	16,385	429	7,542
税金引当金		728	12,798	483	8,491
営業未払金、前受金及び未払費用	24	2,500	43,950	2,700	47,466
負債合計		67,833	1,192,504	62,726	1,102,723
(本受益証券保有者に帰属する純資産を除く)					
非支配持分		289	5,081	302	5,309
本受益証券保有者に帰属する純資産		170,569	2,998,603	162,688	2,860,055
発行済本受益証券口数	25	2,109,445,039口		2,110,193,850口	
本受益証券保有者に帰属する 本受益証券1口当たりの純資産価額		80.86香港ドル	1,422円	77.10香港ドル	1,355円

54ページから76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

2022年11月9日

ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ

最高経営責任者

2022年11月9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

2022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)
2022年4月1日現在	-	-	162,688	2,860,055	302	5,309
分配金再投資制度による本受益証券発行	-	-	258	4,536	-	-
消却目的の買戻本受益証券	-	-	(301)	(5,292)	-	-
2022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）	-	-	13,993	245,997	24	422
本受益証券保有者への分配金支払額						
2022年度最終分配金	-	-	(3,083)	(54,199)	-	-
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の変動	26	511	8,983	-	-	-
要約連結損益計算書への振替額	26	7	123	-	-	-
為替差損益	26	(3,504)	(61,600)	-	(37)	(650)
剰余金の変動から生じた額	26	2,986	52,494	(2,986)	(52,494)	-
2022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）	-	-	7,924	139,304	(13)	(229)
2022年9月30日現在	-	-	170,569	2,998,603	289	5,081
2021年4月1日現在	-	-	158,720	2,790,298	(27)	(475)
分配金再投資制度による本受益証券発行	-	-	753	13,238	-	-
消却目的の買戻本受益証券	-	-	(82)	(1,442)	-	-
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	110,543	54	949
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)	(54,305)	-	-
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の変動	(79)	(1,389)	-	-	-	-
要約連結損益計算書への振替額	30	527	-	-	-	-
為替差損益	499	8,772	-	-	-	-
剰余金の変動から生じた額	(450)	(7,911)	450	7,911	-	-
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	64,149	54	949
2021年9月30日現在	-	-	163,040	2,866,243	27	475

54ページから76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

2022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)			
		2022年		2021年	
	注記	(百万香港ドル)	(百万円)	(百万香港ドル)	(百万円)
事業活動					
事業活動により生じた正味現金		3,745	65,837	3,076	54,076
投資活動					
資産の取得	27	(3,626)	(63,745)	(2,449)	(43,053)
共同支配企業の取得		(3,148)	(55,342)	(982)	(17,264)
投資不動産の増加		(1,155)	(20,305)	(437)	(7,682)
有形固定資産の増加		(28)	(492)	(8)	(141)
利息受取額		49	861	62	1,090
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		483	8,491	408	7,173
資産取得のための手付金		(103)	(1,811)	(66)	(1,160)
銀行預金（当初満期3ヶ月超）の減少		126	2,215	-	-
共同支配企業からの受取配当金		9	158	-	-
投資活動に使用した正味現金		(7,393)	(129,969)	(3,472)	(61,038)
財務活動					
有利子負債による収入（取引費用控除後）		17,553	308,582	7,628	134,100
転換債の償還		(3,213)	(56,485)	-	-
有利子負債の返済		(7,846)	(137,933)	(4,131)	(72,623)
資産取得時借入金の返済		-	-	(713)	(12,535)
共同支配企業に対する債務の増加		281	4,940	-	-
非支配持分に対する債務の増加		23	404	14	246
利息支払額		(589)	(10,355)	(463)	(8,140)
リース負債の返済		(2)	(35)	(2)	(35)
本受益証券保有者への分配金支払額		(2,825)	(49,664)	(2,336)	(41,067)
消却目的の買戻本受益証券		(301)	(5,292)	(82)	(1,442)
財務活動により生じた（に使用した）正味現金		3,081	54,164	(85)	(1,494)
現金及び現金同等物の純減少額		(567)	(9,968)	(481)	(8,456)
4月1日現在の現金及び現金同等物残高		2,779	48,855	2,530	44,477
為替変動の現金及び現金同等物への影響		(115)	(2,022)	13	229
9月30日現在の現金及び現金同等物残高		2,097	36,865	2,062	36,250

54ページから76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

2022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、2022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、2022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、2022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公表の新たな修正及び会計指針の適用を除く。

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

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

以下の新規基準、修正及び解釈指針は、公表済であるが発効前のものであり、本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2023年4月1日以降に開始する本グループの会計期間に適用される。

HKAS第1号の修正	負債の流動又は非流動への分類 ⁽²⁾
HKAS第1号及びHKFRS実務記述書第2号の修正	会計方針の開示 ⁽¹⁾
HKAS第8号の修正	会計上の見積りの定義 ⁽¹⁾
HKAS第12号の修正	単一の取引から生じた資産及び負債に係る繰延税金 (1)
HKFRS第10号及びHKAS第28号の修正	投資者とその関連会社又は共同支配企業の間での資産 の売却又は拠出 ⁽³⁾
HKFRS第17号	保険契約 ⁽¹⁾
HKFRS第17号の修正	HKFRS第17号の修正 ⁽¹⁾
香港解釈指針第5号（2020年）	財務書類の表示 - 要求払い条項を含むタームローンの 借手別分類 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ 2023年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。

⁽²⁾ 2024年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。

⁽³⁾ 強制適用日は未決定であるが、早期適用は認められる。

本グループは、これらの新規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)	
	2022年	2021年
賃料		
香港商業用及びオフィス不動産	3,241	3,218
香港駐車場及び関連事業	1,177	1,042
中国大陸商業用、オフィス及びロジスティクス不動産	644	646
海外商業用及びオフィス不動産	195	181
その他の収益（脚注）	785	691
収益合計	6,042	5,778

脚注：その他の収益には、管理手数料、空調設備サービス手数料、販売促進徴収金及びその他の雑収入が含まれている。

テナントとのリースは、月額基準賃料及び特定の出費の回収について規定している。営業収益に連動した追加賃料52百万香港ドル（2021年：51百万香港ドル）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 商業用及びオ フィス不動産	香港 駐車場及び 関連事業	中国大陸 商業用、オ フィス及びロ ジスティクス 不動産	海外商業用 及びオフィス 不動産	合計
2022年9月30日に終了した6ヶ月間（未監査）					
収益	3,792	1,180	789	281	6,042
セグメント損益	2,890	953	565	179	4,587
投資不動産の公正価値の変動	5,929	5,227	(20)	(283)	10,853
共同支配企業の純利益に対する持分	-	-	87	73	160
本社費用					(328)
受取利息					37
財務費用					(604)
税引前利益（本受益証券保有者との取引控除前）					14,705
税金					(688)
当期利益（本受益証券保有者との取引控除前）					14,017
資本的支出	1,093	29	798	6,535	8,455
減価償却費	-	-	(2)	(3)	(5)
2022年9月30日現在（未監査）					
セグメント資産	139,593	45,391	31,686	9,643	226,313
共同支配企業に対する持分	-	-	3,449	3,223	6,672
未配分の本社資産					163
のれん					381
償却原価で測定する金融資産					1,592
デリバティブ金融商品					1,432
銀行預金					41
現金及び現金同等物					2,097
資産合計					238,691
セグメント負債	2,825	179	783	137	3,924
未配分の本社負債					453
繰延税金負債					3,469
長期インセンティブ・スキーム引当金					94
その他負債					4,165
有利子負債					53,281
転換債					787
デリバティブ金融商品					932
税金引当金					728
負債合計（本受益証券保有者に帰属する純資産を除く）					67,833
非支配持分					289
本受益証券保有者に帰属する純資産					170,569

2022年9月30日に終了した6ヶ月間において、収益のうち789百万香港ドル（2021年：764百万香港ドル）が中国大陸の外部顧客によるもの、4,972百万香港ドル（2021年：4,769百万香港ドル）が香港の外部顧客によるもの、281百万香港ドル（2021年：245百万香港ドル）が海外の外部顧客によるものである。

2022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34,931百万香港ドル（2022年3月31日：38,084百万香港ドル）が中国大陆に所在し、184,386百万香港ドル（2022年3月31日：172,102百万香港ドル）が香港に所在し、12,722百万香港ドル（2022年3月31日：7,979百万香港ドル）が海外に所在している。

（単位：百万香港ドル）

	香港 商業用及びオ フィス不動産	香港 駐車場及び 関連事業	中国大陸 商業用、オ フィス及びロ ジスティクス 不動産	海外商業用 及びオフィス 不動産	合計
2021年9月30日に終了した6ヶ月間（未監査）					
収益	3,722	1,047	764	245	5,778
セグメント損益	2,825	824	572	170	4,391
投資不動産の公正価値の変動	1,468	1,288	217	92	3,065
共同支配企業の純利益に対する持分	-	-	274	-	274
本社費用					(237)
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	4,026	-	4,234
2022年3月31日現在（監査済）					
セグメント資産	132,652	40,127	34,464	8,516	215,759
共同支配企業に対する持分	-	-	3,756	-	3,756
未配分の本社資産					356
のれん					400
償却原価で測定する金融資産					2,082
デリバティブ金融商品					414
銀行預金					170
現金及び現金同等物					2,779
資産合計					225,716
セグメント負債	2,966	221	919	166	4,272
未配分の本社負債					348
繰延税金負債					3,348
長期インセンティブ・スキーム引当金					153
その他負債					3,948
有利子負債					45,714
転換債					4,031
デリバティブ金融商品					429
税金引当金					483
負債合計（本受益証券保有者に帰属する純資産を除く）					62,726
非支配持分					302
本受益証券保有者に帰属する純資産					162,688

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)

	2022年	2021年
不動産管理手数料、セキュリティ及び清掃費用	349	340
人件費	282	271
修繕維持費	106	126
水道光熱費	205	189
香港政府に支払う賃料及び税金	141	152
販売促進費	95	90
不動産共益費	56	51
固定資産税及び土地使用税	64	57
その他の不動産運営費	157	111
	1,455	1,387

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)

	2022年	2021年
有利子負債に係る支払利息	602	371
転換債に係る支払利息（注記22）	7	62
その他の借入費用（脚注（ ））	56	82
	665	515
控除：投資不動産に資産化（脚注（ ））	(2)	(5)
	663	510
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）	(59)	(7)
	604	477

脚注：

- () 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43百万香港ドル（2021年：42百万香港ドル）、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7百万香港ドル（2021年：30百万香港ドル）、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23百万香港ドル（2021年：39百万香港ドル）並びに様々な銀行借入及び財務費用が含まれている。
- () 支払利息は、平均年率2.5%（2021年：2.4%）の金利で投資不動産に資産化されている。

8 税引前利益（本受益証券保有者との取引控除前）

当期税引前利益（本受益証券保有者との取引控除前）は、以下の項目を控除／（加算）後のものである。

（単位：百万香港ドル）

9月30日に終了した6ヶ月間
（未監査）

	2022年	2021年
人件費（注記9）	457	421
有形固定資産の減価償却費	44	41
受託者報酬	8	8
鑑定報酬	2	1
監査人報酬		
監査及び監査関連保証サービス	2	1
銀行手数料	3	4
不動産エージェント手数料	7	8
寄付金	16	15
金融商品に係る為替差益	(2)	(6)
短期リース費用	4	1
その他の弁護士及び専門家報酬	14	6

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）

	2022年	2021年
賃金及び給与	476	406
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	14	49
	497	462
控除：投資不動産に資産化	(40)	(41)
人件費（注記8）	457	421

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%（2021年：16.5%）の税率で引当金が計上されている。中国大陸及びオーストラリアの所得税は、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)	
	2022年	2021年
当期税金		
香港	430	418
中国大陸	71	91
オーストラリア	9	-
繰延税金	178	208
税金計上額	688	717

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（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)	
	2022年	2021年
基本的本受益証券1口当たり当期利益算定のための本受益証券保有者に帰属する当期利益（本受益証券保有者との取引控除前）	13,993百万香港ドル	6,288百万香港ドル
希薄化効果のある転換債の調整	6百万香港ドル	27百万香港ドル
希薄化後本受益証券1口当たり当期利益算定のための本受益証券保有者に帰属する当期利益（本受益証券保有者との取引控除前）	13,999百万香港ドル	6,315百万香港ドル
基本的本受益証券1口当たり当期利益算定のための当会計期間に係る加重平均本受益証券口数	2,110,808,353口	2,084,598,832口
希薄化効果のある転換債の調整	7,194,442口	36,566,414口
希薄化後本受益証券1口当たり当期利益算定のための当会計期間に係る加重平均本受益証券口数	2,118,002,795口	2,121,165,246口
基本的本受益証券1口当たり当期利益	6.63香港ドル	3.02香港ドル
希薄化後本受益証券1口当たり当期利益	6.61香港ドル	2.98香港ドル

12 のれん

	(単位：百万香港ドル) 帳簿価額 (未監査)
2022年4月1日現在	400
為替調整	(19)
2022年9月30日現在	381

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)

	完成した不動産 (未監査)	開発中の不動産 (未監査)	合計 (未監査)
2022年4月1日現在	212,761	-	212,761
為替調整（注記(e)）	(4,815)	-	(4,815)
取得	389	766	1,155
資産の取得（注記27）	3,818	-	3,818
公正価値の変動	10,853	-	10,853
有形固定資産への振替額（注記15）	(287)	-	(287)
2022年9月30日現在	222,719	766	223,485

(b) 評価プロセス

投資不動産（適格少数持分不動産を含む）は、独立した適格専門鑑定会社であり本ファンドの主たる不動産鑑定士であるコリアーズ・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、2022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。開発中の不動産には残余法が用いられた。

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。

直接比較法は、評価対象の不動産と、価格情報が入手可能な同一又は類似の資産とを直接比較することに基づいている。しかし、不動産は不均一な性質を有しているため、通常、検討対象の不動産が達成するであろう価格に影響を及ぼす可能性がある定性的な差異を考慮するための適切な調整が必要である。

残余法では、まず、開発案が完了したものと仮定した場合の価値である開発価値総額が評価日現在で算定される。この開発価値総額から、建設費、専門家報酬、財務費用及び関連費用を含む未払開発費用の見積額に開発業者リスク引当金と利益を加えた金額が差し引かれる。この数値が残余価値である。

投資不動産は、公正価値ヒエラルキーのレベル3（2022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、2021年4月2日に上海のチーバオ・ヴァンケ・プラザの50%持分、2021年6月28日に広州のハッピーバレー・ショッピングモール、2021年10月27日に東莞及び佛山の2件のロジスティクス不動産の75%持分、2021年12月31日に香港の2件の駐車場／自動車サービスセンター及び倉庫ビル、2022年6月1日にオーストラリアの主要なオフィス不動産を保有する信託の49.9%持分、2022年6月29日に嘉興のロジスティクス不動産、2022年7月1日にシドニーの3件の商業用不動産の50%持分、2022年8月31日にアンダーソン・ロード協商業用開発地一区画の取得を完了しているが、アンダーソン・ロード協商業用地一区画の開発は2022年9月30日現在完了していない。本REITコードに従い、本ファンドはかかる不動産取得時又は不動産開発完了日から少なくとも2年間は、本受益証券保有者が、本信託証書に基づいて、特別決議の可決により不動産の売却案を承認しない限り、かかる不動産（特別目的事業体又は共同支配企業を通じて保有）の売却が禁じられている。

(e) 為替調整

換算に係る為替差損は、中国大陆、オーストラリア及び英国における本グループの投資不動産によるもので、それぞれ3,603百万香港ドル、672百万香港ドル及び540百万香港ドルである。当該金額は為替剰余金に含まれており、ヘッジ手段により部分的に相殺されたものである。

(f) 本グループの融資枠の担保

2022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5,097百万香港ドル（2022年3月31日：4,866百万香港ドル）及び3,570百万香港ドル（2022年3月31日：4,112百万香港ドル）は、本グループの合計3,318百万香港ドル（2022年3月31日：3,920百万香港ドル）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)	
	2022年9月30日現在 (未監査)	2022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	6,732	3,252
取得後の損益及びその他の包括利益に対する持分	(51)	504
受取配当金	(9)	-
	6,672	3,756

2022年2月9日、本ファンドは完全子会社を通じて、AOFI Iトラストの全額払込済普通受益証券の49.9%を調整後現金対価605百万豪ドル（約3,403百万香港ドル相当）で取得する受益証券譲渡契約を締結した。本ファンドは77百万香港ドルの取得関連取引費用を負担した。AOFI Iトラストは、オーストラリアのシドニー及びメルボルンのビジネス中心地区に所在する5つの主要なオフィス不動産における持分を保有している。当該取引は2022年6月1日に完了した。

2022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6,672百万香港ドルは、要約連結中間財務情報において持分法を用いて会計処理されている。

本グループの共同支配企業に対する持分に関する財務情報は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル) 9月30日に終了した6ヶ月間 (未監査)	
	2022年	2021年
純利益に対する持分	160	274
不動産純利益に対する持分	163	94

	(単位：百万香港ドル) 2022年9月30日現在 (未監査)		2022年3月31日現在 (監査済)
公正価値で計上する投資不動産に対する持分	9,629		4,240

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)
2022年4月1日現在	1,151	5	-	92	1,248
為替調整	(35)	(1)	-	(1)	(37)
取得	10	19	-	18	47
投資不動産からの振替額（注記13）	287	-	-	-	287
当期減価償却計上額	(29)	(1)	-	(14)	(44)
2022年9月30日現在	1,384	22	-	95	1,501
2022年9月30日現在					
取得原価	1,575	23	6	211	1,815
減価償却累計額	(191)	(1)	(6)	(116)	(314)
純帳簿価額	1,384	22	-	95	1,501

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。

	(単位：百万香港ドル) 2022年9月30日現在 (未監査)		2022年3月31日現在 (監査済)
上場社債	1,562		2,052
非上場社債	30		30
	1,592		2,082

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28百万香港ドル（2021年:42百万香港ドル）ある。償却原価で測定する金融資産の帳簿価額は、以下のとおり回収される予定である。

	(単位：百万香港ドル)	
	2022年9月30日現在 (未監査)	2022年3月31日現在 (監査済)
1年以内	599	890
1年超	993	1,192
	1,592	2,082

17 営業未収金及びその他の未収金

	(単位：百万香港ドル)	
	2022年9月30日現在 (未監査)	2022年3月31日現在 (監査済)
営業未収金	352	329
控除：貸倒引当金	(87)	(59)
営業未収金 - 純額	265	270
その他の未収金	926	1,114
	1,191	1,384

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

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

営業未収金の期間別内訳は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)	
	2022年9月30日現在 (未監査)	2022年3月31日現在 (監査済)
0 - 30日	172	216
31 - 90日	59	61
90日超	121	52
	352	329

月次の賃料は、リースに基づいてテナントにより前払いされ、駐車場からの日次の総受取額は、駐車場運営者から後払いで支払われる。

18 現金及び現金同等物並びに銀行預金

	(単位：百万香港ドル)	
	2022年9月30日現在 (未監査)	2022年3月31日現在 (監査済)
当座預金	1,668	1,584
当初満期が3ヶ月以内の銀行預金	429	1,195
	2,097	2,779
当初満期が3ヶ月超の銀行預金	41	170
	2,138	2,949

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

19 長期インセンティブ・スキーム引当金

(単位：百万香港ドル)

	2022年9月30日現在 (未監査)	2022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	63	72
1年超後に決済予定	31	81
	94	153

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

当会計期間に、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、1,051,429口（2021年：264,634口）を市場で購入した。

権利確定期間にわたり、2017年LTIスキームに基づき付与された本報奨並びに権利確定期間失効部分の報告日における見積価値を示す負債が認識される。本報奨の価値は、評価技法、並びに本受益証券の価格、本報奨の残存期間、分配支払率及びその他の市況（該当する場合）に関する仮定に基づき、独立した外部評価者であるタワーズ・ワトソン・ホンコン・リミテッドにより報告日現在において見積もられている。付与済の本報奨の価値の変動は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	2022年 4月1日 現在残高	当期間 付与	当期間 権利確定()	当期間 失効	2022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()
2017年LTIスキーム							
2019年7月5日	2019年7月5日から 2022年6月30日	464,404	-	(242,243)	(222,161)	-	-
2020年7月29日	2020年7月29日から 2023年6月30日()	1,537,798	-	(768,899)	(9,245)	759,654	759,654
2021年7月7日	2021年7月7日から 2024年6月30日()	1,194,879	-	-	(39,300)	1,155,579	1,934,420 ^(vi)
2022年6月2日	2022年6月2日から 2024年6月1日()	-	79,862	-	-	79,862	79,862
2022年7月4日	2022年7月4日から 2025年7月3日()	-	27,663	-	-	27,663	27,663
2022年7月11日	2022年7月11日から 2025年6月30日()	-	1,595,003	-	(1,500)	1,593,503	2,632,681 ^(vi)
合計		3,197,081	1,702,528	(1,011,142)	(272,206)	3,616,261	5,434,280

脚注：

- () 制限付ユニット報奨は、2つの等額のトランシェが付与日から2年目の6月30日と3年目の6月30日に権利確定する。
- () 制限付ユニット報奨は、2つの等額のトランシェが付与日から1年目と2年目の応当日に権利確定する。
- () 制限付ユニット報奨は、2つの等額のトランシェが付与日から2年目と3年目の応当日に権利確定する。
- () 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100%までの範囲にある。
- () 特定の権利確定条件が満たされた場合。
- () 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)	
	2022年9月30日現在 (未監査)	2022年3月31日現在 (監査済)
非支配持分に対する債務	3,873	3,862
共同支配企業に対する債務	265	-
非支配持分プット・オプション債務	27	86
	4,165	3,948

脚注：

- () 2015年2月23日に、本グループは、非完全子会社（本ファンドが間接的に60%の持分を保有し、ナン・フン・ディベロップメント・リミテッド（以下「ナン・フン」という。）が間接的に40%の持分を保有する。以下「プロジェクト会社」という。）を通じて、商業用不動産開発のためのカオルーン・イースト、ホイ・ブン・ロード77を取得した。当該商業用不動産開発の資金調達のため、プロジェクト会社の非支配株主であるナン・フンは、プロジェクト会社へ持株比率に応じた現金を拠出した。この非支配持分に対する債務は、無担保、実効金利は2.5%（2022年3月31日：2.3%）の有利子であり、返済期限がない。未払利息を含む当該債務は、プロジェクト会社の債務返済後に、プロジェクト会社の余剰現金から返済がなされる予定である。
- () 共同支配企業に対する債務は人民元建て、無担保、実効金利は年率3.8%の有利子であり、1年超後に決済予定である。
- () 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・ピーティーイー・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（2022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)
2022年4月1日現在	86
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）	(59)
2022年9月30日現在	27

21 有利子負債

	(単位：百万香港ドル)	
	2022年9月30日現在 (未監査)	2022年3月31日現在 (監査済)
無担保銀行借入金	28,033	18,633
担保付銀行借入金	3,318	3,920
メディアム・ターム・ノート	21,930	23,161
	53,281	45,714

有利子負債の帳簿価額は以下のとおり決済される予定である。

(単位：百万香港ドル)

	2022年9月30日現在 (未監査)	2022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	11,071	4,297
担保付銀行借入金	185	209
メディアム・ターム・ノート	700	1,229
	11,956	5,735
2年目に期限到来		
無担保銀行借入金	595	8,205
担保付銀行借入金	248	215
メディアム・ターム・ノート	5,550	-
	6,393	8,420
3年目に期限到来		
無担保銀行借入金	4,810	1,635
担保付銀行借入金	2,398	174
メディアム・ターム・ノート	1,838	6,624
	9,046	8,433
4年目に期限到来		
無担保銀行借入金	3,716	3,005
担保付銀行借入金	151	2,755
メディアム・ターム・ノート	5,424	1,877
	9,291	7,637
5年目に期限到来		
無担保銀行借入金	7,841	1,491
担保付銀行借入金	236	157
メディアム・ターム・ノート	1,790	6,014
	9,867	7,662
5年目を超える期限		
担保付銀行借入金	100	410
メディアム・ターム・ノート	6,628	7,417
	6,728	7,827
	53,281	45,714

脚注：

- () 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5,154百万香港ドル（2022年3月31日：5,625百万香港ドル）、8,887百万香港ドル（2022年3月31日：3,996百万香港ドル）及び3,452百万香港ドル（2022年3月31日：3,759百万香港ドル）を除き、すべての有利子負債は香港ドル建である。
- () 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2022年9月30日現在の香港ドル建の有利子負債の実効金利は2.92%（2022年3月31日：2.21%）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3.62%（2022年3月31日：3.68%）、3.59%（2022年3月31日：1.13%）及び1.87%（2022年3月31日：1.44%）であった。

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1.60%の転換債40億香港ドルを発行した。当該社債は、保有者の任意で、1口当たり当初転換価額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。2022年4月4日、本グループは、当該社債保有者の選択により、当初元本の約80.3%に相当する元本総額32.13億香港ドルの一部社債を、当該日までの確定済未払利息と合わせて償還及び消却した。

2022年9月30日現在、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、1.60%（2022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	
2022年4月1日現在	4,031
財務費用（注記7）	7
利息支払額	(38)
償還	(3,213)
2022年9月30日現在	787
デリバティブ要素	
2022年4月1日現在	-
公正価値の変動（注記7）	-
2022年9月30日現在	-
	787

23 デリバティブ金融商品

(単位：百万香港ドル)

2022年9月30日現在
(未監査) 2022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	922	404
公正価値ヘッジとして指定されたクロス・カレンシー・スワップ契約	21	9
純投資ヘッジとして指定されたクロス・カレンシー・スワップ契約	152	-
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	280	-
ヘッジ手段として指定されていない為替先渡契約	57	1
	1,432	414

デリバティブ負債

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	(733)	(241)
公正価値ヘッジとして指定された金利スワップ契約	(28)	(7)
純投資ヘッジとして指定されたクロス・カレンシー・スワップ契約	-	(93)
ヘッジ手段として指定されていないクロス・カレンシー・スワップ契約	(171)	(81)
ヘッジ手段として指定されていない為替先渡契約	-	(7)
	(932)	(429)
デリバティブ資産 / (負債) - 純額	500	(15)

脚注：

- () 活発な市場で取引されていない金融商品の公正価値は評価技法を用いて算定される。これらの評価技法では、観察可能な市場データが入手可能な場合は、それを最大限に利用し、会社固有の見積への依拠を可能な限り低く抑えている。金融商品を公正価値で評価するのに必要なすべての重要なインプットが観察可能であれば、当該商品は公正価値ヒエラルキーのレベル2に含まれる。
- () クロス・カレンシー・スワップ契約及び金利スワップ契約の公正価値は、各報告日現在での市場で観察可能なイールド・カーブ及び先渡為替レートを考慮し、見積将来キャッシュ・フローの現在価値を参照して算定される。為替先渡契約の公正価値は、各報告日現在の市場の先渡為替レートをを用いて算出される。クロス・カレンシー・スワップ契約、金利スワップ契約及び為替先渡契約は、公正価値ヒエラルキーのレベル2（2022年3月31日：レベル2）に含まれている。2021年及び2022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 / (負債) 純額の帳簿価額は、以下のとおり決済される予定である。

(単位：百万香港ドル)

2022年9月30日現在
(未監査) 2022年3月31日現在
(監査済)

1年以内	57	-
1年超	443	(15)
	500	(15)

本グループは、有利子負債の為替レート変動及び金利変動に係るエクスポージャーを最小にするため、クロス・カレンシー・スワップ契約（外貨から香港ドルへのスワップ）及び金利スワップ契約を用いている。金利スワップ契約に関するキャッシュ・フロー・ヘッジの有効部分の公正価値の変動は、すべてヘッジ剰余金において認識されている。金利スワップ契約に関する公正価値ヘッジの公正価値の変動及びクロス・カレンシー・スワップ契約の公正価値の変動は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518百万香港ドルが当会計期間においてヘッジ剰余金に貸方計上（2021年：49百万香港ドル借方計上）されている。

2022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13,998百万香港ドルに係る3.35年（2022年3月31日：借入金10,048百万香港ドルに係る3.53年）の平均固定金利期間を提供している。2022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13,998百万香港ドル（2022年3月31日：10,048百万香港ドル）及び1.41%（2022年3月31日：0.73%）であった。

2022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。2022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12,431百万香港ドル（2022年3月31日：12,431百万香港ドル）及び400百万香港ドル（2022年3月31日：400百万香港ドル）であった。

2022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、関連するヘッジ対象項目が損益に影響を与える期間に要約連結損益計算書に振替えられる予定である。

2022年9月30日現在、純投資ヘッジとして適格であるデリバティブ金融商品は、実質的に、香港ドル／人民元のスポットレートの変動に起因する本グループの中国大陆への純投資の一部を転換している。2022年9月30日現在の純投資ヘッジとして適格である未決済のクロス・カレンシー・スワップ契約の想定元本は、2,276百万香港ドル（2022年3月31日：2,276百万香港ドル）であった。

2022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未決済のクロス・カレンシー・スワップ契約を有しており、想定元本は4,148百万香港ドル（2022年3月31日：4,148百万香港ドル）であった。

2022年9月30日現在、本グループは、香港ドルに対して401百万人民元（2022年3月31日：803百万人民元）、17百万豪ドル（2022年3月31日：33百万豪ドル）及び5百万英ポンド（2022年3月31日：10百万英ポンド）を売却する未決済の為替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、オーストラリアにおける豪ドル建純利益及び英国における英ポンド建純利益の一部を香港ドルの条件で固定するために締結され、ヘッジ会計に指定されていない。

24 営業未払金、前受金及び未払費用

	(単位：百万香港ドル)	
	2022年9月30日現在 (未監査)	2022年3月31日現在 (監査済)
営業未払金	79	104
前受金	490	522
未払費用	1,931	2,074
	2,500	2,700

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

	(単位：百万香港ドル)	
	2022年9月30日現在 (未監査)	2022年3月31日現在 (監査済)
1年以内	2,480	2,695
1年超	20	5
	2,500	2,700

営業未払金の期間別内訳は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)	
	2022年9月30日現在 (未監査)	2022年3月31日現在 (監査済)
0 - 30日	44	65
31 - 90日	15	6
90日超	20	33
	79	104

25 発行済本受益証券口数

	本受益証券口数 (未監査)
2022年4月1日現在	2,110,193,850
消却目的の買戻本受益証券	(4,758,400)
分配金再投資制度に基づく発行本受益証券	4,009,589
2022年9月30日現在	2,109,445,039

本受益証券保有者が本管理会社に与えた一般委任により、本管理会社は（本ファンドの代理として）合計6,706,400口（2021年：1,264,000口）を総額407百万香港ドル（2021年：82百万香港ドル）で買戻しており、そのうち4,758,400口は当会計期間に消却され、残りの1,948,000口は2022年10月に消却された。

2022年9月30日に終了した6ヶ月間において、本管理会社は、2022年3月31日に終了した会計年度における最終分配金について、分配金再投資制度に基づき合計4,009,589口の本受益証券の発行及び割当を行った。

2022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54.90香港ドル（2022年3月31日：67.00香港ドル）であった。時価総額は、2022年9月30日現在の発行済本受益証券2,109,445,039口（2022年3月31日：2,110,193,850口）により、115,809百万香港ドル（2022年3月31日：141,383百万香港ドル）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)
2022年4月1日現在	404	1,167	(1,571)	-
キャッシュ・フロー・ヘッジ：				
公正価値の変動	511	-	-	511
要約連結損益計算書への振替額 （脚注（ ））	7	-	-	7
	518	-	-	518
為替換算：				
財務書類の換算に係る為替差損	-	(4,089)	-	(4,089)
純投資ヘッジの公正価値の変動	-	585	-	585
	-	(3,504)	-	(3,504)
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 （ ））	-	-	2,986	2,986
2022年9月30日現在	922	(2,337)	1,415	-

脚注：

- （ ）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。
- （ ）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11月5日、本ファンドは完全子会社を通じて、シドニーの3件の商業用不動産（クイーン・ビクトリア・ビルディング(以下「QVB」という。)、ザ・ギャレリーズ及びザ・ストランド・アーケード)における50%の保有持分及びリース保有持分を現金対価総額（最終調整前）約538百万豪ドル（約2,877百万香港ドル相当）で取得する譲渡契約を締結した。本ファンドは、177百万香港ドルの取得関連取引費用を負担した。当該取引は2022年7月1日に完了し、本ファンドはQVB、ザ・ギャレリーズ及びザ・ストランド・アーケードの50%の共有財産権者となった。QVB、ザ・ギャレリーズ及びザ・ストランド・アーケードは、それぞれニューサウスウェールズ州シドニー（2000）のジョージ・ストリート429-481、500及び412-414Aに所在している。

2022年5月12日、本ファンドは完全子会社を通じて、嘉興大恩供應鏈管理有限公司の全登録資本を現金対価（最終調整前）493百万人民元（約578百万香港ドル相当）で取得する持分譲渡契約を締結した。本ファンドは、合計4百万香港ドルの取得関連取引費用を負担した。当該取引は2022年6月29日に完了した。嘉興大恩供應鏈管理有限公司は、嘉興シュジョウ・ディストリクト、シェンアン・ロード669号に所在するロジスティクス不動産の所有者である。

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)

	シドニーの3件の商業 用不動産の50%持分 (未監査)	ロジスティクス 不動産 (未監査)	合計 (未監査)
投資不動産（注記13）	3,054	764	3,818
現金及び現金同等物	-	10	10
その他の流動負債純額	-	(2)	(2)
銀行借入金	-	(190)	(190)
購入対価	3,054	582	3,636
取得した現金及び現金同等物	-	(10)	(10)
取得に伴うキャッシュ・アウトフロー	3,054	572	3,626

28 資本コミットメント

(単位：百万香港ドル)

	2022年9月30日現在 (未監査)	2022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	1,066	3,568

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、本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2022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)	
	2022年	2021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（ ））	(8)	(8)
HSBCグループとの取引（脚注（ ）及び（ ））		
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	(33)	(24)
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	18
銀行預金に係るHSBCグループからの受取利息	3	9
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（ ）及び（ ））	(2)	(2)
共同支配企業に対する支払利息（脚注（ ））	(4)	-

脚注：

- （ ） 関連当事者との取引はすべて、通常の業務の過程において取引を規定する関連する契約条件に準拠して行われた。
- （ ） 本受託会社は、本管理会社がその時々本ファンドのために本ファンドを代表して推薦し本受託会社が任命する独立不動産鑑定士による、直近の年次鑑定報告書に定められている直近の不動産評価額の年率0.006%から年率0.015%（2021年：年率0.006%から年率0.015%）に相当する年間受託者報酬（月次で計算され支払われる。）を受取る権利を有する。ただし、かかる報酬の最低額は月々150,000香港ドルとする。
- （ ） 取引は、独立企業間の通常の取引条件及び本ファンドの調達方針に従って実施された。
- （ ） HSBCグループと本受託会社は同一グループのメンバーであり、HSBCグループは本グループの関連当事者とみなされている。
- （ ） アエダス・リミテッド及びアエダス北京リミテッドはイアン・キース・グリフィス氏の関係会社である。

(c) 関連当事者との重要な債権債務残高

関連当事者との重要な債権債務残高は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)	
	2022年9月30日現在 (未監査)	2022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	(3)	(1)
HSBCグループに対する有利子負債	(2,511)	(1,359)
HSBCグループに対する（未払）／未収利息 - 純額	(3)	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	126	(2)
HSBCグループへの預金	1,249	1,117
アエダス・リミテッド及びアエダス北京リミテッドに対する建築／改良コンサルタント・サービスの未払報酬	-	(1)
共同支配企業に対する債務	(265)	-

(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)

	2022年	2021年
報酬	5	5
基本給、手当及びその他の給付	120	102
長期インセンティブ・スキーム報奨	11	40
	136	147

30 適格少数持分不動産

2022年9月30日現在、本ファンドは以下の適格少数持分不動産を保有している。

不動産	所在地	用途	当期間の 受取配当金	保有持分
チーバオ・ヴァンケ・プラザ	上海、中国大陸	賃料収入目的の 商業用不動産	なし	50%
クイーン・ピクトリア・ビルディング	シドニー、オーストラリア	賃料収入目的の 商業用不動産	なし	50%
ザ・ギャレリーズ	シドニー、オーストラリア	賃料収入目的の 商業用不動産	なし	50%
ザ・ストランド・アーケード	シドニー、オーストラリア	賃料収入目的の 商業用不動産	なし	50%

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、2022年11月9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2022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、2022年12月1日現在の株式会社三井住友銀行の対顧客電信直物売買相場の仲値である1香港ドル＝17.58円で換算された金額である。この換算は、その金額が上記レートで実際に日本円に交換されるか、又は交換され得たであろうというように解釈すべきものではない。日本円に換算された金額は、四捨五入のため合計欄の数値が総数と一致しない場合がある。

(1)【資産及び負債の状況】

包括利益計算書

2022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			
		2022年 (未監査)		2021年 (未監査)	
	注記	香港ドル	円	香港ドル	円
受取管理報酬		310,545,381	5,459,387,798	322,283,420	5,665,742,524
直接費用		(161,101,620)	(2,832,166,480)	(177,946,856)	(3,128,305,728)
受取利息		938,907	16,505,985	111,807	1,965,567
一般管理費		(149,443,761)	(2,627,221,318)	(144,336,564)	(2,537,436,795)
税引前利益		938,907	16,505,985	111,807	1,965,567
税金	2	-	-	-	-
当期利益		938,907	16,505,985	111,807	1,965,567
その他の包括利益		-	-	-	-
当期の包括利益合計		938,907	16,505,985	111,807	1,965,567

財政状態計算書

2022年9月30日現在

		2022年 9 月30日現在 (未監査)		2022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		9,002,992	158,272,599	6,602,506	116,072,055
未収金、預け金及び前払金		261,031	4,588,925	2,849,182	50,088,620
兄弟会社に対する債権	3	89,780,661	1,578,344,020	179,060,228	3,147,878,808
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	3,259,985	57,310,536	3,920,803	68,927,717
銀行預金		-	-	170,000,000	2,988,600,000
現金及び現金同等物	4	174,763,384	3,072,340,291	77,674,358	1,365,515,214
資産合計		277,068,053	4,870,856,372	440,107,077	7,737,082,414
負債					
長期インセンティブ・スキーム引当金	5	91,455,409	1,607,786,090	149,053,953	2,620,368,494
兄弟会社からの承認済劣後借入金		10,000,000	175,800,000	10,000,000	175,800,000
営業未払金及びその他の未払金		129,969,275	2,284,859,855	235,242,847	4,135,569,250
兄弟会社に対する債務	3	557,756	9,805,350	1,663,570	29,245,561
負債合計		231,982,440	4,078,251,295	395,960,370	6,960,983,305
純資産		45,085,613	792,605,077	44,146,707	776,099,109
資本					
資本金	6	22,000,000	386,760,000	22,000,000	386,760,000
利益剰余金		23,085,613	405,845,077	22,146,707	389,339,109
メンバーの資本		45,085,613	792,605,077	44,146,707	776,099,109

キャッシュ・フロー計算書

2022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			
	2022年 (未監査)		2021年 (未監査)	
	香港ドル	円	香港ドル	円
事業活動				
税引前利益	938,907	16,505,985	111,807	1,965,567
受取利息	(938,907)	(16,505,985)	(111,807)	(1,965,567)
未収金、預け金及び前払金の減少	2,615,715	45,984,270	2,109,360	37,082,549
兄弟会社に対する債権の減少 / (増加)	89,279,567	1,569,534,788	(38,622,945)	(678,991,373)
兄弟会社に対する債務の減少	(1,105,814)	(19,440,210)	(272,604)	(4,792,378)
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	660,818	11,617,180	1,988,146	34,951,607
営業未払金及びその他の未払金の減少	(105,273,572)	(1,850,709,396)	(74,069,773)	(1,302,146,609)
長期インセンティブ・スキーム引当金の(減少) / 増加	(57,598,544)	(1,012,582,404)	1,401,636	24,640,761
香港所得税還付額	-	-	12,456,688	218,988,575
事業活動に使用した正味現金	(71,421,830)	(1,255,595,771)	(95,009,492)	(1,670,266,869)
投資活動				
利息受取額	911,342	16,021,392	129,981	2,285,066
短期銀行預金(当初満期3ヶ月超)の減少	170,000,000	2,988,600,000	-	-
子会社に対する投資	(2,400,486)	(42,200,544)	-	-
投資活動により生じた正味現金	168,510,856	2,962,420,848	129,981	2,285,066
現金及び現金同等物の純増加 / (減少)	97,089,026	1,706,825,077	(94,879,511)	(1,667,981,803)
4月1日現在の現金及び現金同等物の残高	77,674,358	1,365,515,214	234,172,553	4,116,753,482
9月30日現在の現金及び現金同等物の残高	174,763,384	3,072,340,291	139,293,042	2,448,771,678

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2022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2022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2022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（2021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並びに銀行預金

	2022年9月30日現在 (未監査)	(単位：香港ドル) 2022年3月31日現在 (監査済)
当座預金	45,763,384	77,674,358
当初満期が3ヶ月以内の短期銀行預金	129,000,000	-
	174,763,384	77,674,358
当初満期が3ヶ月超の短期銀行預金	-	170,000,000
	174,763,384	247,674,358

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年間で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	権利確定期間	2022年 4月1日 現在残高	当期 付与	当期 権利確定 ()	当期 失効	2022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 ()
2019年7月5日	2019年7月5日から 2022年6月30日	455,607	-	(237,912)	(217,695)	-	-
2020年7月29日	2020年7月29日から 2023年6月30日 ()	1,499,008	-	(749,504)	(9,245)	740,259	740,259
2021年7月7日	2021年7月7日から 2024年6月30日 ()	1,153,734	-	-	(39,300)	1,114,434	1,863,434
2022年6月2日	2022年6月2日から 2024年6月1日 ()	-	79,862	-	-	79,862	79,862
2022年7月4日	2022年7月4日から 2025年7月3日 ()	-	27,663	-	-	27,663	27,663
2022年7月11日	2022年7月11日から 2025年6月30日 ()	-	1,541,425	-	(1,500)	1,539,925	2,540,239 ^(vi)
合計		3,108,349	1,648,950	(987,416)	(267,740)	3,502,143	5,251,457

脚注：

- () 制限付ユニット報奨は、2つの等額のトランシェが付与日から2年目の6月30日と3年目の6月30日に権利確定する。
- () 制限付ユニット報奨は、2つの等額のトランシェが付与日から1年目と2年目の応当日に権利確定する。
- () 制限付ユニット報奨は、2つの等額のトランシェが付与日から2年目と3年目の応当日に権利確定する。
- () 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100%までの範囲にある。
- () 特定の権利確定条件が満たされた場合。
- () 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：		
2022年4月1日及び2022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)	
	2022年 (未監査)	2021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	7,786,380	6,580,138
兄弟会社	302,759,001	315,703,282

(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。