

**【表紙】**

<b>【提出書類】</b>	半期報告書
<b>【提出先】</b>	関東財務局長
<b>【提出日】</b>	2023年12月25日
<b>【計算期間】</b>	第19期中（自 2023年4月1日 至 2023年9月30日）
<b>【ファンド名】</b>	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）
<b>【発行者名】</b>	リンク・アセット・マネジメント・リミテッド （Link Asset Management Limited）
<b>【代表者の役職氏名】</b>	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）
<b>【本店の所在の場所】</b>	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）
<b>【代理人の氏名又は名称】</b>	弁護士 三原秀哲
<b>【代理人の住所又は所在地】</b>	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
<b>【事務連絡者氏名】</b>	弁護士 鬼頭あゆみ
<b>【連絡場所】</b>	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
<b>【電話番号】</b>	03-6889-7000
<b>【縦覧に供する場所】</b>	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2023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 = 18.94円の換算率で行われている。
2. 別の記載がなされている場合を除き、本書には本ファンド（以下に定義する。）についての2023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2023年9月30日から2023年11月8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、かかる情報を複製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、2022年6月1日付及び2023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。2023年11月8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、2022年7月20日付で取締役会により採用されたプランのルール（2023年6月1日付の改正を含む）に基づき、公開市場において独立の第三者の仲介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リミテッド(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、現在はクッシュマン&ウェイクフィールド・リミテッド(Cushman & Wakefield 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7.70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。
「本ライツ・イシュー」	基準日(2023年3月6日とする。)において既に発行済の本受益証券5口につき、ライツ受益証券1口あたり44.20香港ドルの払込金額によるライツの発行を意味する。
「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。
「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サー(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(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】

2023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	623	0.344
		シンガポール	135	0.075
		フランクフルト	198	0.109
		非上場	30	0.017
投資不動産		香港における商業施設	126,506	69.828
		香港における駐車場施設	47,448	26.190
		香港におけるオフィス施設	6,325	3.491
		中国大陸における商業施設	19,622	10.831
		中国大陸におけるオフィス施設	5,359	2.958
		中国大陸におけるロジスティクス 施設	2,803	1.547
		オーストラリアにおける商業施設	2,774	1.531
		オーストラリアにおけるオフィス 施設	3,035	1.675
		英国におけるオフィス施設	2,004	1.106
		シンガポールにおける商業施設	13,218	7.296
		投資不動産合計	229,094	126.453
	その他の資産	23,609	13.031	
	負債	(72,699)	(40.128)	
	非支配持分	179	0.099	
	合計(純資産総額)	181,169	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2023年9月30日に終了した6ヶ月間に係る本ファンドの中間報告書(Interim Report)を引用して作成されたものである。これらの情報は、本書において当該中間報告書と概ね同順序で記載されている。

## 会長からの報告

### 本受益証券保有者の皆様へ

当社（本管理会社及び場合により本ファンド）が世界的な健康衛生上の危機から回復している一方で、世界では地政学的な緊張、経済的逆風及び紛争の問題が続いており、依然として不確実性が持続しています。しかしながら、当社は、成長、価値創造及び安定した収益の確保に向けて揺るぎない取組みを続けています。リンク3.0戦略は、積極的な資産管理、優れた事業運営、規律ある投資及び慎重な資本管理といった当社の既存の強みに基づくものです。このような強みを基に、当社は、不動産ポートフォリオだけでなく、リンク・アセット・マネジメント・リミテッドが有する資金及び資産の管理能力の開発を通じて、成長の次の段階を実現することを目指しています。これは自然な戦略上の展開であり、本ファンドの未来を皆様とともに力を合わせて形成していく誇るべき取組みです。

### 財務概要

不確実性を特徴とする状況の中で、より長期にわたる金利上昇の見通しを受けて、当社の営業環境は複雑さを増しています。しかしながら、当社は、十分な資本に裏付けられたバランスシートを堅固な柱として、この期間を乗り切り、また重要なこととして、不動産の価格の再設定に伴う機会を捉えることができるよう、有利な状態を確保しています。当社は慎重な財務運営を引き続き戦略の要として、このように複雑な状況に対処し、持続可能な成長に向けた十分な態勢を整えています。

当社は、持続的なインフレーション、高金利及び通貨変動に対応して、財政状態をさらに強化しています。60億香港ドルのバンク・ローンの返済により、正味ギアリング比率は18.0%の安定した水準を維持しています。金利リスクを軽減するため、当社は、固定金利債務の割合を56.8%から69.8%に引き上げました。このアプローチを通じて、平均借入コストは3.74%の競争力ある水準を維持しています。2024年に向けて当社は、慎重かつ先を見越した取組みを継続し、戦略目標に合致する取引を注意深く評価していく方針です。現在の経済状況を踏まえ、当社は規律ある慎重で我慢強い姿勢を取る方針です。

当社は短期的には慎重なアプローチを取っているとはいえ、状況に適応し、それを乗り越える能力により、中長期的には楽観的な見通しを持っています。当社は弾力性と柔軟性を備えた戦略的方向を維持しており、2023年3月期上半期の分配可能金額が、金利の上昇にもかかわらず、1.7%の増加となったこともこの戦略的方向を強固なものにしています。1口当たりの分配金は、2023年3月のライツ・イシュー後の受益証券基盤の拡大を受けて16.4%減少しました。1口当たり純資産価額は、不動産評価額の減少の結果、4.4%減少して70.72香港ドルとなりましたが、当社は先を見越した財務管理戦略を通じて堅実な基盤を備えています。2024年に向けて当社は引き続き、長期的な価値創造と持続可能性の確保に重点を置いて取り組んでいます。

### 戦略的発展

昨年の会長からの報告において、当社の持続可能な成長のためのロードマップとしてリンク3.0戦略を発表しました。本ファンドの成長戦略の次の段階に関する当社の最新の考えについてお伝えします。

当社のアプローチは、以下の3つの重要な柱によって支えられています。

- 1. オンバランスシート資産：**この基礎的な柱は、持続可能な収益の成長を達成するための取得、処分及び分散を通じたポートフォリオの最適化を含む、規律あるアプローチを通じて管理されています。
- 2. 運営プラットフォーム：**この柱は、テナント顧客関係、運営効率及び多様化に伴う能力開発といった当社の競争優位に重点を置くことによる優れた運営を通じた積極的な資産管理を基礎としています。

**3. 資金管理プラットフォーム：**この戦略的な拡張は、公開資本と未公開資本の双方の管理を通じて、当社の資金源の多様化、既存の強みの活用及び選択した市場における規模の拡大をするとともに、新たな手数料収入の流れを取り込むことを目的としています。

これらの3つの柱は、絶え間なく変化し続ける市場の状況に対応するように設計された統一的で実行可能な長期戦略を集合的に形成しています。リンク3.0戦略は単なる計画ではなく、従前のリンク1.0戦略及びリンク2.0戦略に立脚した持続可能な成長のための青写真です。この青写真は生きたものであり、進化し続けています。

当社は拡大を目指しているため、心に留めておくべき重要な点は、優れた運営に裏付けられた組織的成長がリンク3.0戦略の中心であり続けているということです。市場は資金調達に適した状況にはありませんが、当社は引き続き、潜在的な資本パートナーとの関係を構築しつつ、適正な機会が生じたときにはそれを捉える態勢を維持しています。一方で当社は、能力の拡充と成長の加速のためのプラットフォームの取得を通じた非組織的成長の機会を追求していく方針です。

### 人材と風土に対する投資

当社は成長軌道を描いており、人材の開発は引き続き極めて重要になっています。当社の業務提携に対するアプローチは、重要な差別化要因である「お互いのためのビジネス（Business as Mutual）」の原則を指針としています。これは、単に期待を擦り合わせることに関する原則というだけでなく、期待をどのように満たすかについての相互理解を実現することに関する原則でもあります。同時に当社は、変化する当社の戦略に合致させ、地域全体にわたって人員を効果的に起用するため、組織的な風土の改善を進めています。この改善には、説得力ある従業員価値提案の作成に加え、的を絞った人材開発プログラムの実施が含まれます。当社は運営の機敏性に重点を置くことで、業績基準を満たし、それを上回る実績を上げるために十分な態勢を確実に整えており、これにより、新たな課題や機会に迅速に対応することが可能になっています。

### コミュニティとステークホルダーの関与

当社のコミュニティに対する取組みは、単なる言葉や意思表示を超えて、すべてのステークホルダーに及んでいます。喜ばしいことに、当社の旗艦的なリンク共存計画（Link Together Initiatives）は、今年、発足10周年を迎えました。発足以降、このプログラムは、180件を超えるコミュニティ・サービス・プロジェクトの支援のために140百万香港ドルを拠出し、香港及び中国大陸において16百万人を超える人々に恩恵をもたらしています。リンク共存計画の影響は、単に直接恩恵を受ける者に恩恵をもたらすというところからさらに先の段階へと進化しています。このプロセスに関与するすべてのステークホルダー（受益者、個人及び団体を含みます。）に力を与えることを通じて、当社は、周辺コミュニティにとってのより明るい未来のために一体となって貢献しています。

### 取締役会の監督と持続可能性

取締役会は、本ファンドの戦略的方向を主導しています。当社が次の成長段階に入るに当たって、取締役会の多様性に富んだ専門知識がますます不可欠になっています。最近の取締役会戦略会議では、戦略、投資、リスク及び業績管理、人事及び社風、ガバナンス並びに外部報告にわたる包括的な監督について話し合われました。これにより、取締役会は、確実に経営管理チームと全面的に連携し、強力なガバナンスと持続可能な成長に対する当社の取組みを強化しています。

近年の香港における異常気象を受けて、当社のポートフォリオに対する気候変動の潜在的な影響の評価の重要性が強調されています。その結果、ポートフォリオ全体にわたって気候脆弱性と脱炭素化に緊急に対処する必要性が高まっています。これに従い、当会計年度の初めに本ファンドのネットゼロ目標がSBTiから認証されたことを謹んでご報告します。この戦略は、当社のスコップ1、2及び3炭素排出量を対象にしています。当社の脱炭素化戦略は、引き続き、主として持続的なエネルギー効率と再生可能エネルギー・システムの導入に重点を置いています。

## 結論

より長期にわたる金利上昇を特徴とする不確実性のニュー・ノーマルの複雑さに対応するに当たって、当社は、今後の変革の道のりに期待しています。リンク3.0戦略の構想は不動産だけを対象にしているのではなく、当社の資産に命を吹き込む1,300名超の従業員の専門チームの人々も対象にしています。当社は、香港、中国大陸、オーストラリア及びシンガポールにおいて専門的な運営能力を活用するワールドクラスのアジア太平洋地域不動産投資管理会社になるための態勢を整えています。当社の戦略的方向は明確であり、収益と資金源を多様化し、資産軽量化アプローチを採用し、様々な地域と資産クラスにわたって能力を拡大するというものです。当社は、常にESGと持続可能性に関するスチュワードシップの最高の基準を維持しつつ、分配金の増額と受益証券保有者のための比類ない価値の創出に取り組んでいます。

## 謝辞

当社のいかなる業績も、経営管理チームと従業員のたゆまぬ努力やステークホルダーと当社が営業を行っているコミュニティからの揺るぎない支援がなければ、達成できなかったことでしょう。皆様の信頼と取組みにより、当社はより高い目標を追求し、より大きな業績を達成する力を得ています。

### 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

2023年11月8日

## 最高経営責任者による報告

### 本受益証券保有者の皆様へ

世界の不動産市場に構造的な変化が生じている中で、リンク3.0戦略によって設定された戦略的方向はこれまで以上に重要になっています。リンク3.0戦略は当社戦略を計画的に進化させたものであり、「アジア太平洋地域におけるワールドクラスの不動産投資管理会社になる (Be a World Class Real Estate Investor and Manager in APAC)」というヴィジョンを推進し、本受益証券保有者に持続可能な収益をもたらすことを継続的な目的として、新たな成長の源泉の創出を追求するものです。当社は、市場における不確実性や地政学的な変動等の直近の課題を踏まえつつ、アジア太平洋地域の不動産業界における信頼されるパートナーになるという包括的な目標を堅持しています。当社の事業は、本拠地である香港からアジア太平洋地域全体に拡大しており、本受益証券保有者のエクスポージャーは、中国大陸、シンガポール、オーストラリアの市場に及んでいます。

### 成長と安定性の実績

長期にわたる金利上昇の可能性を伴う予測不可能な経済状況の中で、当社の成長戦略には潜在的な障害があることが認められます。しかしながら、このような状況の変化の中から新たな成長の道筋も明らかになっています。当社の財務基盤は、最近のライツ・イシューと安定した信用格付けによって裏付けられた堅調な状態にあり、現在の不確実性に適切に対処しつつ、本受益証券保有者に価値をもたらすことが可能になっています。当社は引き続き、戦略的なヘッジと資金源の多様化を含む積極的な資本管理を通じてリスクの軽減に取り組んでいます。一方で警戒は当然必要であり、当社は市場の価格付けの変化に伴い、投資に対する高度な規律あるアプローチを引き続き採用しています。同時に当社は、資産の処分と、より高い業績を上げる資産への転換を通じて資本を再循環させる機会を引き続き模索していく方針です。

長期的な成長と価値創造のための揺るぎない原動力は、当社の事業精神の根幹をなすものです。不動産純利益はポートフォリオの弾力性により10.4%の成長率を達成しており、財政の安定性とビジネスモデルの健全性を証明しています。これらの指標は単なる数字ではなく、優れた事業運営、慎重な資本管理、規律ある投資、健全なコーポレート・ガバナンスに重点を置くことにより、絶大な価値を生み出す揺るぎない取組みを示しています。

地域別に見ると、香港の商業施設と駐車場及び関連事業の不動産純利益は、それぞれ1.0%及び4.5%の成長となりました。中国大陸における不動産純利益は人民元建てで2.5%の増加になりましたが、通貨下落により一部相殺されています。国際ポートフォリオの収益と不動産純利益は、主としてオーストラリアとシンガポールにおける新規取得資産からの寄与額により、それぞれ、206.4%及び236.9%の増加になりました。しかしながら、これらの増加は、主としてシンガポールにおける資産取得に伴う財務費用の増加によって一部相殺されています。金利上昇の影響は、最近のライツ・イシューに伴う資金節約とローン返済を通じて大幅に軽減されています。

財務上の成長に加えて、当社はリスク・ガバナンスに対する厳格なアプローチを通じて、先を見越してポートフォリオの生産性を保全しています。当社は物理的気候変動リスクと移行的気候変動リスクの双方を定期的に評価及び軽減しており、最新の脱炭素化戦略に遅れずに対応しています。これらのイニシアチブは、当社の事業戦略の実行において指針となる敬意、優秀さ、誠実さ、チームワークという中核的な価値に基づいて策定されています。

### 新たな高みに向けた確かな実績の向上

当社は優れた事業運営を通じて組織的成長を達成する戦略に全力を傾注しています。当社の統合型の事業プラットフォームは、この包括的な戦略の基軸となっており、「お互いのためのビジネス（Business as Mutual）」の理念に基づくステークホルダーの期待に応え、それを上回る実績を上げることを可能にしています。

### 優れた事業運営：成長のための基盤

当社は優れた事業運営の推進を通じて、弾力性あるキャッシュフローを生み出し、持続的な組織的成長を促進することに取り組んでいます。当社は統合型の事業プラットフォームの構築に重点を置いて、事業効率、ポートフォリオの生産性、テナントの満足度の向上を追求しています。持続可能な成長の基礎となる優れた事業運営は長足の進歩を遂げつつあります。当社は不動産管理に対する先を見越したアプローチを採用しており、テナントや買物客の関与を積極的に求めることで、サービス水準の向上を推進しています。当社は事業効率とテナント満足度の向上に役立つ顧客中心型のアプローチを通じて、将来の成長のための強固な基盤を構築しています。

テナント満足度を向上させ、より広範な資産管理戦略に組み入れることに重点を置いた取組みから、引き続き有望な成果がもたらされています。不動産純利益の成長に加えて、すべての地域と資産クラスを通じて稼働率は高い水準を維持しています。コスト節減策の継続的な実施により、最終収益にプラスの影響が生じています。前会計年度からのパイロット・プログラムを踏まえて、エネルギー管理システムの設置がさらに多くの不動産に拡大されています。その結果、エネルギー効率は平均で4%向上しました。これらの取組みが相まって、当社の環境フットプリントが低減されただけでなく、分配可能利益にプラスの影響が生じ、本受益証券保有者にさらなる価値がもたらされています。

### 地域センターのハイライト

- ・ **香港**：当社のリーシング戦略を通じて、困難な市場の状況にもかかわらず、稼働率は力強い水準を維持しています。様々なセクターを通じて300件を超える新規賃貸借契約が無事に締結され、その結果、商業施設スペースの多様性と魅力が強化されています。このようなリーシング活動は、組織的成長と優れた事業運営に関するより広範な目標と適切に合致しています。

- ・ **中国大陸**：当社は弾力性と戦略的先見性により経済的な逆風に対処しています。小売部門における警戒感にもかかわらず、来客数は増加しており、稼働率は高い水準を維持しています。当社のA級オフィス・スペースは好調を維持しており、金融やテクノロジー等のセクターからの需要を誘引しています。さらに、ロジスティクス資産の賃貸借契約には賃料引上げ条項が組み込まれていることから、安定的な成長が確保されています。これらの実績は、当社の適応力を示しているだけでなく、多様な資産クラスを効果的に管理する専門知識の強化につながっています。
- ・ **シンガポール**：最近シンガポールにおいて取得した資産は既存の事業プラットフォームにシームレスに統合されており、当社が長年にわたって築き上げてきた強固な基盤が実証されています。この円滑な統合への移行は、テナント売上高と来客数の向上につながっています。当社は単に生産性を維持するだけでなく、引き続き成長機会の特定に取り組んでいます。この順調な統合から得られた洞察は本グループ全体の事業運営の向上とさらなる価値の実現のために活用されています。この成果は、戦略的な資産取得を通じて実現することができるシナジー効果を浮き彫りにしています。
- ・ **オーストラリア**：当社のオーストラリア市場進出は、国際的な旅行が回復を始めたことに伴い、有望な見通しを示しています。商業施設のポートフォリオは、98.1%の稼働率と来客数の増加から明らかなように好調に推移しています。オフィス・ポートフォリオは、ポートフォリオの健全な稼働率に裏付けられた質への逃避（flight-to-quality）の傾向の持続によって下支えされています。当社は引き続き合併事業の事業パートナーと密接に協力して事業上のシナジー効果を追求するとともに、プレイスメイキング（場の創造）の向上に取り組んでいます。これらの取組みは不動産の付加価値を生み出すだけでなく、本グループ全体にわたる競争優位の向上につながっています。

## プレイスメイキングを通じたコミュニティの拡充と視野の拡大

当社の資産改善計画とプレイスメイキングは価値の実現の要になっています。香港における築41年の不動産であるトゥン・タウ・マーケット（Tung Tau Market）は、床面積の利用を改善し、新たな店舗スペース及びサービスを追加することによって15.9%の投資収益率を達成しました。中国大陸では、最近オープンしたリンク・プラザ天河（Link Plaza Tianhe）が大きな成功を収めており、95%の稼働率並びに来客数及び売上高においては2桁台の成長を達成しています。これらのプロジェクトは全体として、コミュニティの福祉とステークホルダーの価値の双方を向上させる取組みの成果を実証しています。

コミュニティへの関与は、当社の事業哲学に深く組み込まれています。香港のアンダーセン・クアリ（Andersen Quarry）における商業施設開発プロジェクトは、BEAMプラス近隣（BEAM Plus Neighbourhood）格付けを取得する予定です。この画期的な実績は、持続可能性とコミュニティの福祉に関する当社の取組みを強調するものです。多様な地元ステークホルダーのグループが参加するワークショップを通じて、この特定のプロジェクトの実現だけでなく、より広範な資産戦略にも影響を与える重要な洞察が得られています。真のイノベーションは、このようなコミュニティのフィードバックを応用することで得られるものです。これらの洞察は、今やポートフォリオ全体を通じたコミュニティへの関与と持続可能性のモデルとしての役割を果たしており、個別の開発とより広範な戦略の双方を充実させています。当社は単に個別の資産を改善するのではなく、コミュニティを強化し、ステークホルダーの価値を増進する長期的な投資としてポートフォリオ全体の向上に取り組んでいます。

当会計年度初頭に当社は、コミュニティの意識向上と持続可能性に関する熱意の喚起を目的とする革新的なイニシアチブとして、リンク持続可能性研究所（Link Sustainability Lab）を設立しました。この活力あるプラットフォームは、体験型の展示及び様々なステークホルダーとの共同研究を特徴としています。この研究所は設立以来好評を得ており、多数の訪問者を集めています。実際、このイニシアチブの成功のさらなる証拠として、現在までの訪問者数は144,000名を超えています。

## 2035ネット・ゼロ戦略

2024年3月期の上半期は世界的な異常気象に見舞われ、当社の香港ポートフォリオも影響を受けました。テンブル・モール・ノースでは空前の豪雨によって深刻な洪水が発生し、当社の長期にわたる気候変動対応力に対する取組みが現実には真価を問われることになりました。大部分のショッピングセンターが24時間以内に通常営業を再開し、当社は将来の気候変動に備えてインフラストラクチャを強化する対策に着手しました。この災害の結果、気候変動対策の緊急性が浮き彫りになり、持続可能な不動産管理に対する取組みが再確認されています。猛暑日が増加したことから冷房用の電気消費量が増大したにもかかわらず、当社は脱炭素化の中間目標の達成に向けて着実に前進しています。当社は引き続き、省エネルギーの取組みとバリューチェーン全体にわたる意識向上を通じて、炭素排出量の削減に重点を置いていきます。これらの取組みは、当社が技術革新及びステークホルダーとの関与を通じて積極的に推進している公約である、2035年までにネット・ゼロの事業運営を実現するという最終目標の達成に不可欠なステップです。

## 結論と展望

要約すると、当社は今後の機会と課題の双方について十分な準備を整えており、本受益証券保有者に長期的に持続可能な成長をもたらすことに引き続き取り組んでいます。

最後に、当社の従業員、ステークホルダー、コミュニティに心からの感謝を捧げます。皆様の継続的な支援により、当社の取組みは充実した有意義なものとなっています。ともに力を合わせて、成長と安定性の実績に引き続き立脚して、当社を新たな成功の高みへと導いていきましょう。

敬具

ジョージ・クwok・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

2023年11月8日

## 戦略の更新

本ファンドは、持続可能な成長と投資家価値の実現にたゆまず取り組んでいる。当社のリンク3.0戦略は、この取組みを強化するものであり、**オンバランスシート資産**、**優れた事業運営**、**資金管理プラットフォームの進化**という3つの柱に立脚している。

### 1 オンバランスシート資産

当社のオンバランスシート資産のポートフォリオは、引き続き当社の主要な収益の原動力となっている。このポートフォリオは厳密に評価され、積極的に管理されており、変動の激しい市場において弾力性を確保するとともに、成長の機会をもたらしている。

### 2 優れた事業運営

優れた事業運営は当社の中核的な理念になっており、当社の事業プラットフォームを支えるとともに、当社のバランスシート及び資金管理プラットフォームの成長の中心にある信条である。当社は事業効率、生産性、テナント満足度に重点を置いて、テクノロジーとデータ分析を活用して事業運営の合理化と実行可能な洞察の獲得に取り組んでいる。技術革新と先を見越した事業運営を通じて、当社は方向性を維持し、迅速に行動し、市場をリードするソリューションを提供している。

### 3 資金管理プラットフォーム

資金管理プラットフォームは、当社の内部REITマネージャーの優れた実績に立脚して、当社の事業上の強みを活用するものであり、本ファンドの発展の次の段階における当然の進化を表すものである。このプラットフォームは当社の資金源を多様化し、公開株式と私募市場での資金調達を開拓するだけでなく、持続可能な収益の流れを生み出し、当社の投資家にとっての新たな成長の手段を推進している。

### 4 人材と風土

当社のリンク3.0成長戦略に従って、2023年上半期は、当社の人材と風土の強化において、本ファンドにとってきわめて重要な期間になっている。この戦略の中心的な課題は、2023年3月31日付で当社に加わったシンガポールにおける新たなチームを順調に組織に組み込むことである。この戦略的な人材の追加は、当社の地理的拠点を拡大し、当社の事業運営の能力を強化するだけでなく、当社の社風の向上を促す役割も果たしている。

当社の最終目標は、成長と弾力性の確保に引き続き重点を置きつつ、管理プラットフォームの規模を拡大することである。当社は、投資家の選好に合致した能力向上の機会を模索している。リンク3.0戦略を通じて、当社は単に将来の計画を策定するだけでなく、当社の成長と投資家提案を支えるために積極的に取り組んでいる。当社のバランスの取れた人材第一主義のアプローチは単なるイニシアチブではなく、リンク3.0戦略の目的に適切に合致した中核的な価値観であり、当社が今後素晴らしい道筋の舵取りをする際の指針となる。

## 事業ハイライト

### 全体的な財務業績

収益は前年比11.3%増の6,725百万香港ドル（2022年9月30日に終了した6ヶ月間：6,042百万香港ドル）、不動産純利益は前年比10.4%増の5,063百万香港ドル（2022年9月30日に終了した6ヶ月間：4,587百万香港ドル）となっている。これらの実績は主として、新規取得したシンガポールの資産による寄与と香港市場における力強い業績によるものである。

財務費用は、主としてシンガポールにおける資産取得を支えるためのシンガポールドル建ての新規ローン借入枠の設定により、67.2%急増して1,010百万香港ドル（2022年9月30日に終了した6ヶ月間：604百万香港ドル）となっている。新規資産取得のための資金調達の影響を除外すると、正味財務費用は、市場金利の上昇にもかかわらず、安定した水準を維持している。2024年3月期上半期における分配可能金額合計は1.7%増の3,333百万香港ドル（2022年9月30日に終了した6ヶ月間：3,277百万香港ドル）となっている。

投資不動産ポートフォリオの評価額は、主として市場金利の上昇と市場における不確実性の増大を反映するための還元利回りの引上げに加え、2,617百万香港ドルの外貨の下落により、229,094百万香港ドル（2023年3月31日時点：237,469百万香港ドル）に減少した。その結果、本受益証券保有者に帰属する純資産は4.1%減の1,812億香港ドル（2023年3月31日時点：1,889億香港ドル）となっている。

当期における1口当たりの分配金は、1対5のライツ・イシュー（以下「**本ライツ・イシュー**」という。）の結果として本受益証券基盤が拡大したことから、130.08香港セントとなっている。本ライツ・イシュー後と同じ本受益証券基盤に基づいて計算すると、1口当たりの分配金は0.4%の増加になる。本受益証券1口当たりの純資産価値額は4.4%減の70.72香港ドル（2023年3月31日時点：73.98香港ドル）となっている。9月末現在のネットギアリング比率は18.0%（2023年3月31日時点：17.8%）となっている。

## ポートフォリオの概観

### 香港

当社は、香港における生活必需品商業施設資産、生鮮市場、駐車場及びオフィス資産を含む130件のコミュニティ商業用資産と、主要公共交通機関ハブに直接接続する公営住宅に付属/隣接する約57,000の駐車スペースからなるポートフォリオを所有及び管理している。

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となっており、弾力性のある収益の流れをもたらすとともに、当社が景気循環にかかわらず業績を上げることが可能にしている。これらの資産は生活必需品と基本的サービスを買物客に提供しており、駐車施設は周辺不動産の住民と一般公衆向けに提供されている。コミュニティ商業用資産に加えて、当社の香港ポートフォリオには、当社が合併事業を通じて60%持分を所有している、カールーン・イースト地区に位置するオフィス・ビルのザ・キーサイド（The Quayside）と、ホン・ナム（Hung Hom）地区及びチャイ・ワン（Chai Wan）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も含まれる。

### 商業施設

- 香港商業施設ポートフォリオの収益合計は前年比2.4%の成長、不動産純利益は前年比1.0%の成長をそれぞれ記録している。当報告期間末現在のポートフォリオ稼働率は過去最高の98.0%の水準を維持している。この実績は、新興の小売業者からの需要を確保するための先を見越した戦略によるものである。さらに、当社ポートフォリオ内で成長を達成するテナントを育成し、助長することに重点を置いた取組みもまた、力強い業績に寄与している。
- 当報告期間中に300件を超える新規賃貸借契約が締結されている。2024年3月期上半期における平均賃料は64.3香港ドルであり、前報告期間から上昇を示している。
- 香港の小売市場は、香港を訪れる観光客数の回復と労働市場の状況改善を受けて、前年度の低い水準から成長を遂げている。しかしながら、依然として市場は財政状態の逼迫と世界的な景気後退による不確実性に直面している。本ファンドの業績は、パンデミック期間を通じて市場平均を上回っている。このように上昇した水準から当社は成長を持続し、長期間にわたって継続的に市場平均を上回る業績を示している。
- 2023年3月期中の当社の1平方フィート当たりのテナント売上高の成長率はCOVID前の水準を上回っており、当報告期間における成長率は3.1%の上昇の勢いを維持している。この実績は、2024年3月期上半期に達成された8.7%の賃料変動率に反映されている。全体的な対売上高賃料比率はさらに正常化して12.4%の健全で持続可能な水準に達している。
- 当社は事業を支える基盤の1つである積極的な資産管理の実績により、不動産資産から潜在的な価値を引き出すことが可能になっている。このアプローチを通じて、当社のショッピングモールにおけるショッピング経験が拡充され、顧客とのタッチポイントが絶えず活性化されている。2024年3月期上半期に完了したタウン・タウ・マーケット（Tung Tau Market）の改善事業の支出総額は28百万香港ドルであり、推定投資収益率は15.9%である。
- 資産改善計画では、カイ・ティン（Kai Tin）、バタフライ（Butterfly）、キン・サン（Kin Sang）、フー・シン（Fu Shin）、ソー・マウ・ピン（Sau Mau Ping）、レイ・ユー・ムン（Lei Yue Mun）における改善事業が現在進行中である。これらのプロジェクトにおける予想資本的支出額は、それぞれ、139百万香港ドル、26百万香港ドル、60百万香港ドル、39百万香港ドル、58百万香港ドル、56百万香港ドルであり、2023年後半から2025年前半にかけて完了が予定されている。香港における計画中及び法定承認待ちの資産改善計画の推定支出総額は約700百万香港ドルである。

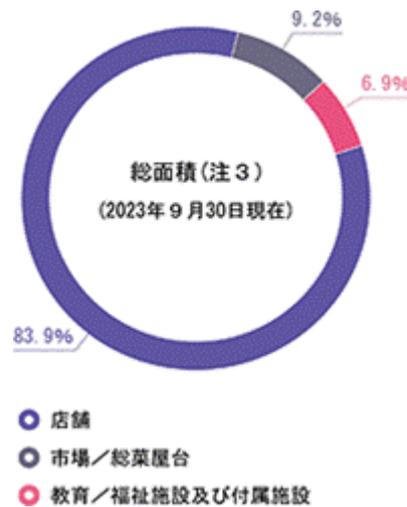
## 収益の内訳

	2023年9月30日に 終了した6ヶ月間 (百万香港ドル)	2022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 (%)
<b>商業施設賃料:</b>			
店舗(注1)	2,518	2,460	2.4
市場/総菜屋台	529	502	5.4
教育/福祉施設及び付属施設	74	73	1.4
ショッピングモール	95	90	5.6
<b>費用の回収及びその他の雑収益(注2)</b>	<b>515</b>	<b>520</b>	<b>(1.0)</b>
<b>合計</b>	<b>3,731</b>	<b>3,645</b>	<b>2.4</b>

## 運営統計

稼働率(%)	2023年9月30日現在	2023年3月31日時点
店舗	98.4	98.3
市場/総菜屋台	96.4	96.1
教育/福祉施設及び 付属施設	95.8	97.1
<b>合計</b>	<b>98.0</b>	<b>98.0</b>

賃料変動率(%)	2023年9月30日に 終了した6ヶ月間	2022年9月30日に 終了した6ヶ月間
店舗	8.1	6.8
市場/総菜屋台	11.3	16.3
教育/福祉施設及び 付属施設	3.2	1.1
<b>合計</b>	<b>8.7</b>	<b>8.5</b>



## テナント小売総売上高成長率及び対売上高賃料比率

(2023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	9.0	12.6
スーパーマーケット及び食料品店	(4.8)	11.6
小売一般(注5)	4.7	12.9
<b>合計</b>	<b>3.1</b>	<b>12.4</b>

(注1) 店舗からの賃料収入には、基準賃料2,466百万香港ドル(2022年9月30日に終了した6ヶ月間:2,418百万香港ドル)及び営業収益に連動した賃料52百万香港ドル(2022年9月30日に終了した6ヶ月間:42百万香港ドル)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を含む。

(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並びにその他の小売を含む。

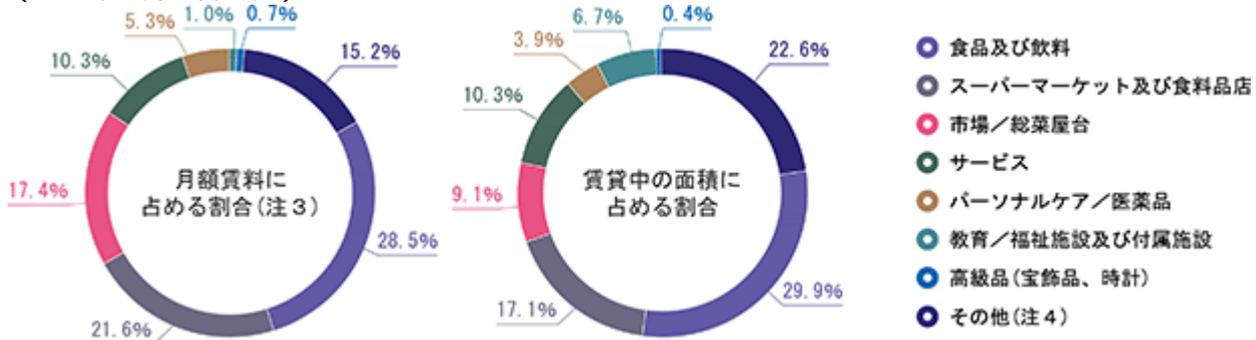
## ポートフォリオの内訳

	不動産件数	商業用不動産評価額 (注1) (百万香港ドル)	商業施設賃料 (百万香港ドル)
不動産	2023年9月30日現在	2023年9月30日現在	2023年9月30日に 終了した6ヶ月間
集客施設	6	26,335	627
コミュニティ	35	69,410	1,826
近隣	57	29,988	763
合計	98	125,733	3,216

不動産	月額平均賃料(注2) (1平方フィート当たり香港ドル)		稼働率 (%)	
	2023年9月30日現在	2023年3月31日時点	2023年9月30日現在	2023年3月31日時点
集客施設	77.7	78.1	97.4	97.2
コミュニティ	71.9	71.0	98.4	98.4
近隣	46.5	46.1	97.8	97.8
合計	64.3	63.8	98.0	98.0

## 業種別割合

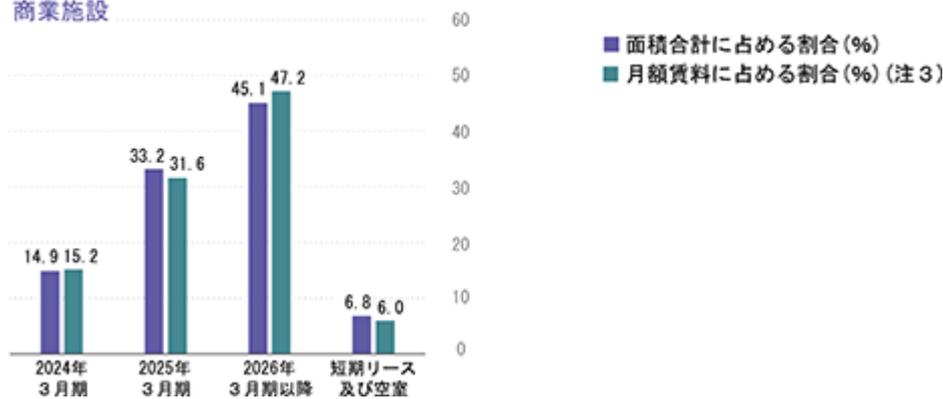
(2023年9月30日現在)



## 賃貸借契約の期間満了時期による分類

（2023年9月30日現在）

### 商業施設



（注1）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773百万香港ドルを除く。

（注2）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。

## 駐車場及び関連事業

- ・ 駐車場及び関連事業からの収益は、月極駐車場及び時間貸駐車場の双方の収益が着実に向上したことから、前年比5.2%の増加となった。
- ・ 月極駐車場の賃料収益は、主として当報告期間中の駐車料金の上方調整により、前年比4.5%の増加となった。時間貸駐車場の賃料収益は、当報告期間中の駐車料金の1桁台前半から中盤の引上げにより、前年比7.5%の増加となった。
- ・ 駐車場1スペース当たりの月額収入は成長の勢いを維持しており、前年比5.3%増の3,335香港ドルとなった。
- ・ 2023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1.7%増の約737,000香港ドル（2023年3月31日時点：725,000香港ドル）となった。

## 収益の内訳

	2023年9月30日に 終了した6ヶ月間 (百万香港ドル)	2022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 (%)
<b>駐車場賃料</b>			
月極	815	780	4.5
時間貸	316	294	7.5
駐車場関連事業（注1）	103	103	-
<b>費用の回収及びその他の雑収益</b>	7	3	133.3
<b>駐車場及び関連事業収益合計</b>	<b>1,241</b>	<b>1,180</b>	<b>5.2</b>

（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寄与を示す。

## オフィス

- ・ 2023年9月30日現在、合併事業を通じて所有されているオフィス・ビルのザ・キーサイドの稼働率は、2件のテナントの撤退を受けて86.1%となっている。しかしながら、これらのスペースには代替りのテナントの予約が入っていることから、予約稼働率は98.2%に上昇している。
- ・ カオルーン・イースト地区のオフィス賃貸市場では質への逃避の大きな影響が持続している。企業の移転の主要な動機として、スペースの最適化、整理統合、質の高いビルの確保が挙げられる

## 不動産運営費

- ・ 不動産運営費合計は、主として修繕維持費と水道光熱費の増加により、前年比7.2%の増加となった。不動産純利益率は76.4%（2022年9月30日に終了した6ヶ月間：77.3%）となった。
- ・ 修繕維持費は、主として最低賃金の引上げに加え、今年の異常気象後の修繕維持業務の増加により、前年比25.3%の増加となった。
- ・ 当報告期間中に水道光熱費は前年比12.6%の増加となった。これを受けて、設備の交換、新たなテクノロジーの採用及びエネルギー使用状況の監視を通じたエネルギー効率のさらなる向上を含む費用抑制戦略が実施されている。

## 不動産運営費の内訳

	2023年9月30日に 終了した6ヶ月間 (百万香港ドル)	2022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	311	292	6.5
人件費	232	224	3.6
修繕維持費	104	83	25.3
水道光熱費	188	167	12.6
香港政府に支払う賃料及び税金	147	138	6.5
販売促進及びマーケティング費	95	87	9.2
不動産共益費	49	50	(2.0)
売上債権減損引当金	10	8	25.0
その他の不動産運営費	74	80	(7.5)
<b>不動産運営費合計</b>	<b>1,210</b>	<b>1,129</b>	<b>7.2</b>

## ポートフォリオの概観

### 中国大陸

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商業施設資産、オフィス資産、ロジスティクス資産によって構成されている。人民元建ての収益合計は比較的变化していない。リンク・プラザ天河及びリンク・セントラルウォークの2件の商業施設資産において現在進行中の資産改善工事と安定化措置に伴う収益の低下は、2件の新規取得されたロジスティクス資産からの新たな収益源によって相殺されている。人民元建ての不動産純利益は、主として厳格なコスト管理を通じて2.5%の増加を達成した。香港ドル建てで見ると、為替レートの変動により、収益は前年比6.0%の減少、不動産純利益は前年比3.0%の減少となっている。

当報告期間中に中国大陸におけるマクロ経済状況はさらに安定化している。しかしながら、中国大陸の景気回復のペースは、世界的な景気後退、地政学的な緊張、高金利の市場環境等の外的要因による影響を受けている。とはいえ、中国大陸における消費者マインドと小売売上高は引き続き回復の有望な兆候を示している。今回の景気回復のペースは市場の期待から多少逸脱する可能性があるが、一貫した状況の改善を受けて、前向きで有望な上昇傾向が明らかに現れている。

## 商業施設

- 中国大陸における安定的かつ持続的な小売市場の回復の中で、当社商業施設ポートフォリオにおける来客数と1平方フィート当たり総売上高は着実な成長を示し、COVID前の水準を上回っている。しかしながら、回復のペースはセクターごとに異なっており、最も顕著なところでは、食品及び飲料、電気自動車、電気製品並びに娯楽セクターがより力強い回復と持続可能な成長の勢いを示している。
- 2023年9月30日現在、ポートフォリオの稼働率(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(Qibao Vanke Plaza)を含む。)は95.8%の高い水準を維持している。商業施設の平均賃料変動率(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・プラザを含む。)は、景気回復の勢いが減退していることから-5.2%となったが、今年末までにはマイナス成長は終わることが予想される。
- 本受益証券保有者のための価値創出を増進するためには、当社資産の潜在力をフル活用することが極めて重要である。2023年9月にリンク・プラザ天河では、資産改善計画の第1段階として一部の営業が再開された。このプロジェクトの資本的支出額は約300百万人民元であり、約12.0%の投資収益率を示している。この資産は、活力ある24時間利用可能なアーバン・ライフスタイル・エリアとして再生されている。このエリアはZ世代の拠り所として設計されており、屋外には子供向け遊戯場が設置され、豊富な飲食物の提供も行われている。このプロジェクトは、天河の中心にある現代のライフスタイルが遊び心にあふれたエネルギーと出会う場を真に体現したものである。

## オフィス

- 上海市のオフィス市場における競争の激化と新たなオフィスの大量供給にもかかわらず、2023年9月30日現在の上海市のリンク・スクエア(Link Square)の稼働率は91.5%の健全な水準を維持している。上記の外的圧力を軽減するため、当社のリーシング・チームは取組みを強化しており、業務拡大の潜在力を示しているテナント候補や、移転を検討しているテナント候補に積極的に働きかけている。重要なことに、中国大陸のオフィス資産の賃料変動率は目に見えて改善を示しており、2023年3月期における-14.5%から、2024年3月期上半期には-7.5%にマイナス幅が縮小している。

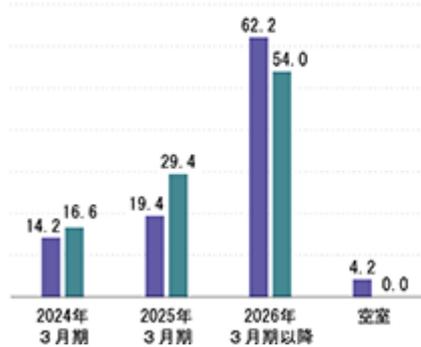
## ロジスティクス

- ロジスティクスセクターでは、輸送機関の接続性の強化と国内消費の回復により需要が下支えされている。とはいえ、当報告期間中に市場に対する新規供給があったことから、需要は希薄化している。この状況は、時間の経過とともに新規供給が吸収されることで正常化すると予想されている。
- 当社のロジスティクス・ポートフォリオは、広東・ホンコン・マカオ大湾区及び長江デルタ地帯内の最上級都市の主要な交通機関ハブの近辺に戦略的に配置された5件の質の高いロジスティクス資産から構成されている。新たな施設の市場流入にもかかわらず、倉庫スペースの稼働率は、主として新規取得された常熟市北部の施設の賃貸の継続により、95.0%の健全な水準を維持している。常熟市南部及び北部における資産の取得は、それぞれ、2023年4月及び5月に完了し、稼働率は上昇している。
- 当社のロジスティクス資産の成長は、活力ある商業施設ポートフォリオによって補完されている。ロジスティクスセクターは、eコマース産業の着実な拡大を活用することができるため、有望な持続的成長の潜在力が維持されている。

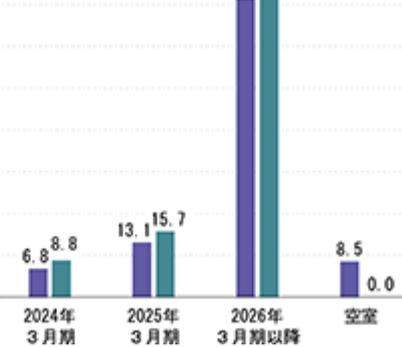
## 賃貸借契約の期間満了時期による分類

（2023年9月30日現在）

### 商業施設(注1)



### オフィス



■ 面積合計に占める割合(%)  
■ 月額賃料に占める割合(%) (注2)

(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。

## ポートフォリオの概観

### 国際

当社の国際ポートフォリオは、オーストラリア、シンガポール及び英国における12件の商業施設及びオフィス・セクター資産から構成されている。国際ポートフォリオの収益は206.4%増の861百万香港ドルとなり、不動産純利益は236.9%増の603百万香港ドルとなった。これらの実績は、主としてオーストラリア及びシンガポールにおける新規取得資産からの寄与額によるものである。

当期中に当社は海外ポートフォリオの業績の最適化に重点的に取り組んでおり、一方でジュロン・ポイント（Jurong Point）及びスイング・バイ@トムソン・プラザ（Swing By @ Thomson Plaza）は2023年3月31日付で取得が完了した後にポートフォリオに加えられた。商業施設資産は引き続き回復を示しており、一部の商業施設ではテナント売上高の成長率がCOVID前の水準に達している。この成長の一部は外的要因によるものであるが、同時に新規のユニークな小売業者の導入を含む当社のリーシング戦略の有効性が実証されている。国際オフィス資産は、質への逃避の傾向に沿って、プレイスメイキング戦略とESGの信用を強化するように位置付けられている。

### 商業施設

#### オーストラリア

- ・ シドニーは国内外からの観光客が回復して普段の姿を取り戻しており、業務拡大の意向を示すテナントの増加は、シドニーのセントラル・ビジネス・ディストリクトにおける集客拡大の見通しが明るいことを示している。2023年9月30日現在、ポートフォリオの稼働率は98.1%の安定した水準にあり、潜在的なテナント需要の存在が伺える。そこで重要な課題は、特に消費者が社交的な活動を熱望していることから、買物客の小売経験を向上させる魅力的な品揃えを提供することである。この課題はテナント構成の絶え間ない改善によって達成されるものである。たとえば、ライフスタイルのブランドと流行の独立系飲食業者を組み合わせたユニークな異業種の構成により、充実した飲食物の品揃えを求めて当社のショッピングセンターに人々が集まるようになる。喜ばしいことに、商業施設の売上高はますます力強く成長しており、大部分のテナントがパンデミック前の水準を回復しつつある。

- ・ 当社の商業施設資産の業績を改善するためのその他のイニシアチブとして、シドニー市議会との共同事業による同市のナイトタイム・エコノミーの活性化策や、クイーン・ビクトリア・ビルディング(Queen Victoria Building)及びザ・ギャレリーズ(The Galleries)の建物正面をより活力ある視認性の高いものに改装する工事が挙げられる。また、目抜き通りであるジョージ・ストリートにおける歩行者天国の実施は、クイーン・ビクトリア・ビルディングにプレイスメイキングと芸術文化イベントの導入を通じた活性化の新たな機会をもたらしている。このような資産改善計画と市議会との協力については、現在予備的な実現可能性調査を実施中である。

## シンガポール

- ・ 2023年3月末をもってシンガポールにおける2件の郊外商業施設資産の取得が完了した。取得資産であるジュロン・ポイント及びスイング・バイ@トムソン・プラザ、並びにAMKハブ(AMK Hub)に関する管理サービス契約からの寄与額は2024年3月期から財務書類に計上されている。
- ・ 加えて7月には、アジア太平洋地域における事業拡大の取組みの一環として、シンガポールの新たな地域事務所が正式に開業した。当期中にポートフォリオとチームの統合は完了しており、シンガポールの従業員と香港及び中国大陸のチームの連携が強化されるとともに、シナジー効果の実現が促進されている。
- ・ 9月末現在、当社ポートフォリオは、ほぼ完全な99.3%の稼働率によって裏付けられた堅調な資産ファンダメンタルズを示している。物品サービス税の引上げによる影響はあるものの、今後数年間における商業施設賃貸の成長と需要は、国際的な大規模イベントの再開と新たな商業施設の供給不足によって後押しされると思われる。当社のショッピングモールのテナント売上高はCOVID前の水準をほぼ回復しており、食品及び飲料と美容及び健康のセクターがより顕著な回復を示している。

## オフィス

- ・ 当社の国際オフィス・ポートフォリオの加重平均賃貸借残存年数は約5.3年であり、稼働率は95.1%となっている。大多数の賃貸借契約には年次賃料引上げ条項が組み込まれていることから、収益の安定性が下支えされている。
- ・ オフィス・セクターは外的なマクロ経済の逆風により引き続き大きな影響を受けている。当社は、質への逃避の傾向から利益を得られるように資産を位置付けることを含め、難局に対処するための先を見越したアプローチを採用している。特に、ケント・ストリート(Kent Street)347における継続的な資産改善工事では先行的な内装工事が進行中であり、またザ・キャボット(The Cabot)では、ロビーの改装と先行的な内装工事が行われている。

## 評価に関するレビュー

- ・ 本ファンドの主たる不動産鑑定士であるクッシュマン&ウェイクフィールド・リミテッド(Cushman & Wakefield Limited)(以下「C&W社」という。)は、収益還元法を用いるとともに、市場の同等の不動産の価格を相互参照することによって、さらに国際的な不動産については、国際的な評価基準によって要求される場合は割引キャッシュフロー法を使用して、2023年9月30日現在の本ファンドの不動産ポートフォリオの評価を行った。C&W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について残余法を用いて評価を行った。これらの評価法は、香港、中国大陸及び海外市場における不動産評価の市場慣行に合致しており、提案されている変更は、本信託証書及び本管理会社のコンプライアンス・マニュアルを遵守している。
- ・ 2023年9月30日現在の投資不動産の評価額合計は、主として市場賃料の調整と大部分の不動産に関する還元利回りの上昇により、2023年3月31日時点と比較して3.5%減の229,094百万香港ドルとなった。

- ・ 当社の香港の商業用不動産の評価額は、市場賃料の調整と還元利回りの上昇により、2023年3月31日時点と比較して2.6%減の126,506百万香港ドルとなった。駐車場及び関連事業の評価額は、主として駐車場資産からの正味一時収益の増加により、1.3%増の47,448百万香港ドルとなった。香港のオフィス不動産の評価額は、市場賃料の調整、還元利回りの上昇に加え、低調なオフィス需要を反映するためのより保守的な評価の前提条件の採用により、10.4%減の7,400百万香港ドルとなった。
- ・ 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31,575百万香港ドル(2023年3月31日時点:35,168百万香港ドル)となった。評価額が10.2%減少した原因は、主として市場賃料の調整と還元利回りの上昇によるものである。為替換算における差異を除外した既存ベースでは、中国大陸の不動産の評価額は人民元建てで5.8%の減少になる。
- ・ 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5件の優良オフィス資産の評価額の49.9%を含む。)は、それぞれ、2,774百万香港ドル(2023年3月31日時点:2,895百万香港ドル)及び8,235百万香港ドル(2023年3月31日時点:9,361百万香港ドル)となった。為替換算における差異を除外すると、商業施設ポートフォリオの評価額は変化していないが、オフィス・ポートフォリオの評価額は、主として還元利回りの上昇により減少している。
- ・ 2023年9月30日現在の英国のオフィス・ビルの評価額は2,162百万香港ドル(2023年3月31日時点:2,780百万香港ドル)となった。英ポンドの下落に伴う38百万香港ドルの為替差損を除外すると、評価額は、主として還元利回りの上昇により580百万香港ドルの減少になる。
- ・ シンガポールにおける当社不動産の評価額は13,218百万香港ドル(2023年3月31日時点:13,630百万香港ドル)となった。評価額が若干減少した原因は、香港ドルに対するシンガポールドルの下落によるものである。
- ・ 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。

## 評価額

	評価額		還元利回り	
	2023年9月30日現在 (百万香港ドル)	2023年3月31日時点 (百万香港ドル)	2023年9月30日現在	2023年3月31日時点
<b>香港</b>				
商業用不動産	126,506	129,819	3.25% - 4.60%	3.10% - 4.50%
駐車場及び関連事業	47,448	46,823	2.70% - 4.90%	2.60% - 4.80%
オフィス用不動産	7,400	8,255	3.30%	3.00%
	(注1)	(注1)		
	181,354	184,897		
<b>中国大陸</b>				
商業用不動産	23,413	26,309	4.65% - 5.15%	4.50% - 5.00%
	(注2)	(注2)		
オフィス用不動産	5,359	6,364	4.65%	4.25%
ロジスティクス不動産	2,803	2,495	5.15%	5.00%
	31,575	35,168		
<b>オーストラリア</b>				
商業用不動産	2,774	2,895	5.00% - 5.38%	4.88% - 5.25%
オフィス用不動産	8,235	9,361	4.75% - 5.75%	4.50% - 5.25%
	(注3)	(注3)		
	11,009	12,256		
<b>英国</b>				
オフィス用不動産	2,162	2,780	7.50%	6.00%
	(注4)	(注4)		
<b>シンガポール</b>				
商業用不動産	13,218	13,630	3.80% - 4.50%	3.80% - 4.50%
<b>評価額合計</b>	<b>239,318</b>	<b>248,731</b>		
<b>投資不動産の評価額合計</b>	<b>229,094</b>	<b>237,469</b>		
	(注5)	(注5)		

(注1) ザ・キーサイドのオフィス部分のみを示し、2023年3月31日時点及び2023年9月30日現在において本ファンドが占有しているザ・キーサイドの2つのフロアを含む。

(注2) チーバオ・ヴァンケ・プラザの評価額の50%を含む。

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

(注4) 2023年3月31日時点及び2023年9月30日現在においてコワーキング・スペース事業のために本ファンドが占有しているザ・キャボットの2つのフロアを含む。

(注5) 本ファンドが占有し、有形固定資産として計上しているザ・キーサイドの2つのフロア及びザ・キャボットの2つのフロア、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

(2023年9月30日現在の額面価額による)

当会計期間中に西側経済は、持続的なインフレ圧力、金利上昇、為替レートの変動に引き続き直面している。これらの問題は、景気後退リスクと地政学的緊張の増大によって複雑化している。米国のインフレ率は減速し始めており、金利上昇サイクルはピークに近付いていると指摘されているが、2024年においても金利は高い水準にとどまることが予想されている。

西側経済が一貫して高いインフレ率に悩まされている一方で、中国大陸のインフレ率は比較的低い水準にある。このような経済条件の相違から、西側諸国と中国大陸の中央銀行は異なる金融政策を採用しており、そのことが資本管理におけるさらなる課題を生じさせている。

本ファンドは先を見越した金利と為替ヘッジの管理を通じて、市場の変動からの保護と、成長加速の潜在的な機会を捉えるための十分な流動性の確保に引き続き取り組んでいる。さらに長期にわたる金利の上昇と為替変動の増大を背景として、本ファンドの戦略は、慎重な資本管理の責務に対する揺るぎない取組みによって裏付けられている。

## 本ライツ・イシューを通じて強化された強固な財政状態

2023年3月に188億香港ドルの1対5の本ライツ・イシューが無事完了した結果、当社の資本基盤は大幅に強化されており、2024年末まで借換えの必要はないと思われる。

2023年9月30日現在、本ライツ・イシューによる手取金のうち92億香港ドルが債務返済のために、4億香港ドルが、江蘇省の常熟市南部と常熟市北部に位置する2件のロジスティクス資産の取得を完了させるための払込金としてそれぞれ使用されている。不動産市場における価格付けの変更が続いていることから、手取金の残額の用途については慎重に検討していく方針である。

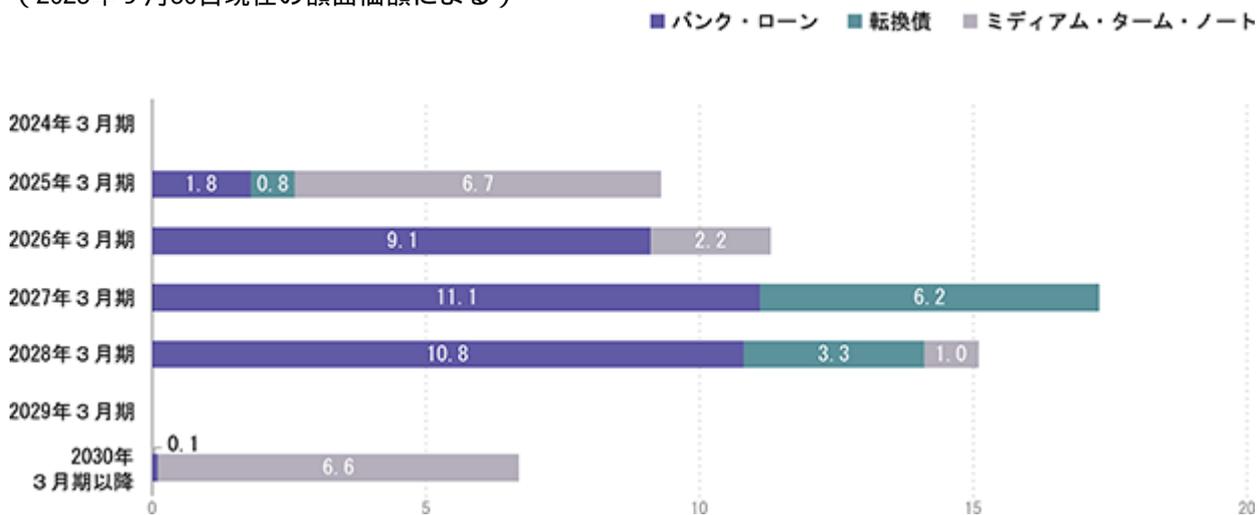
## 規律ある債務及び金利の管理

当会計期間中に当社のグロスギアリング比率は、60億香港ドルのバンク・ローンの返済後に24.2%から23.2%に低下した。当社の債務ポートフォリオは、さらに長期にわたる金利上昇環境に合わせて戦略的に位置付けられており、金利変動に対するエクスポージャーを最小限に抑えるため、固定利付債務の比率が56.8%から69.8%に引き上げられている。当社の金利戦略は有効性が証明されている。当期中の市場金利の急騰にもかかわらず、平均諸経費込み借入コストは3.74%の競争力ある水準を維持している。

- ・ 2023年9月30日現在の借入額合計は60億香港ドル減少して597億香港ドルになっている。
- ・ 2023年9月30日現在のグロスギアリング比率は24.2%から若干低下して23.2%となった。
- ・ 2023年9月30日現在のネットギアリング比率は18.0%の低い水準を概ね維持している。
- ・ 2023年9月30日現在の総流動性は228億香港ドルであり、その内訳は、条件確定済みの未使用借入枠が97億香港ドルであり、現金及び銀行預金残高が131億香港ドルである。
- ・ 2023年9月30日に終了した6ヶ月間における平均諸経費込み借入コストは3.74%である
- ・ 債務の平均残存期間は3.4年であり、向こう15年間にわたって引き続き十分に分散化されている。
- ・ 2023年9月30日現在、当社の債務ポートフォリオの69.8%が固定金利で維持されており、この比率は2023年3月31日時点の56.8%から大幅に上昇した。

## 債務の弁済期（十億香港ドル）

（2023年9月30日現在の額面価額による）



## 慎重に管理された為替エクスポージャー

当会計期間中に米ドルは、米ドル建て金利の高騰と好調な米国経済を受けて、その他の多くの通貨に対して引き続き上昇した。香港ドルは米ドルにペッグされているため、上記の外国通貨は香港ドルに対しても下落している。このような状況にもかかわらず、当社は、本ファンドの為替エクスポージャーを最小限に抑えるとともに、分配可能利益の変動を低減するため、慎重な為替戦略を採用している。

- ・ 外貨建てのすべての海外投資（すなわち、オーストラリア、シンガポール及び英国のポートフォリオ）は、現地通貨建ての借入金と為替先渡契約を通じて基本的に完全にヘッジされている。
- ・ 当期中に当社は人民元と香港ドルの通貨間の好ましい金利差を利用して、人民元建て資産のヘッジ比率を高めている。2023年9月30日現在、当社の人民元建て資産のエクスポージャーの約半分が人民元建ての借入金と通貨スワップ契約を用いてヘッジされている。
- ・ 香港以外の不動産からの分配可能利益は、分配可能利益の変動を軽減するために為替先渡契約を通じて年次ベースで香港ドル建てで実質的にヘッジされている。

## 本受益証券保有者のための価値の最適化

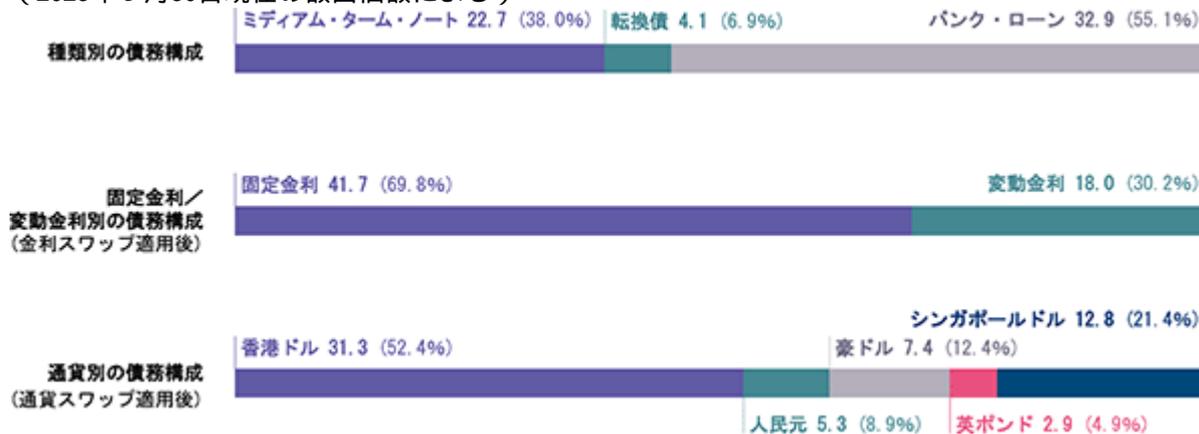
- ・ **分配金再投資制度**：適格本受益証券保有者に対し、証書分配として本ファンドの受益証券に再投資する選択肢を付与している。2023年3月31日に終了した会計年度に係る最終分配金について、351百万香港ドルの分配金が再投資され、約8.1百万口の本受益証券が43.435香港ドルの単価で新規発行された。
- ・ **本受益証券の買戻し**：当会計期間中に本受益証券の買戻しは一切行われなかった。本受益証券保有者に付加価値を提供し、資本を返還するための手段の1つとして、当社は、市場の条件及びその他の規制上の要件を考慮して、市場の激動や価格の混乱の期間中に本受益証券価格を安定させるために、随時本受益証券の買戻しを行う方針である。
- ・ **関連投資**：2023年9月30日現在、953百万香港ドルの市場価格を有する債券ポートフォリオが保有されている。2023年9月30日に終了した6ヶ月間に総額200百万香港ドルの債券が満期を迎え、全部償還された。保有されているいかなる債券もデフォルトに陥っていない。

## 弾力性のある業績によって裏付けられた信用格付け

- ・ 本ファンドの信用格付けは前報告期間から変更されておらず、A2/Stable（ムーディーズ）、A/Stable（S&P）、A/Stable（フィッチ）を維持している。
- ・ 信用格付け機関は、本ファンドの弾力性ある財務上のファンダメンタルズ、分散化戦略、適切に管理された資本構造を評価するとともに、本ライツ・イシュー後の当社の信用格付けについて、ギアリング比率が低下し、財務上のバッファが増大したことを認めている。

## 債務条件の内訳（十億香港ドル）

（2023年9月30日現在の額面価額による）



## 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、管理及び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。

2023年11月8日の時点で、取締役会の11名のメンバーのうち8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
<b>会長(兼独立非執行取締役)</b>					
ニコラス・チャールズ・アレ ン(Nicholas Charles ALLEN)	(C)		(C)	(C)	
<b>執行取締役</b>					
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)					
<b>非執行取締役</b>					
イアン・キース・グリフィ ス(Ian Keith GRIFFITHS)					
<b>独立非執行取締役</b>					
クリストファー・ジョン・ ブルック(Christopher John BROOKE)					
エド・チャン・ユー・チヨ ン(Ed CHAN Yiu Cheong)					
ジェニー・グ・ジアリン (Jenny GU Jialin)					
リンカーン・リヨン・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)					
メリッサ・ウー・マオ・チ ン(Melissa WU Mao Chin)		(C)			

(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。

## 2023年3月期年次報告書以後の取締役の経歴情報の更新

- ・リンカーン・リオン・クォク・クエン氏は、2023年7月1日付でチャイナ・リソース・ランド・リミテッド（China Resources Land Limited）（香港証券取引所のメインボードに上場されている。）の独立非執行取締役及び監査委員会の委員長に就任した。
- ・メリッサ・ウー・マオ・チン氏は、2023年9月11日付でHSBCチアンハイ・セキュリティーズ・リミテッド（HSBC Qianhai Securities Limited）の独立非執行取締役に就任した。
- ・クリストファー・ジョン・ブルック氏は、2023年9月30日付でIBIグループ・ホールディングス・リミテッド（IBI Group Holdings Limited）（香港証券取引所のメインボードに上場されている。）の独立非執行取締役に就任した。

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

2023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2023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、2023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

2023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、本信託証券、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券に基づいて同じ権限を有している。）によってバランスが取られている。
- ・すべての取締役は、各自に対する具体的な調査を受けており、取締役がリンク証券取引規則に定める要求基準を遵守していることを確認した。リンク証券取引規則の条件は、上場規則の付表10における上場会社の取締役による証券取引に関する模範基準（Model Code for Securities Transactions by Directors of Listed Issuers）の規定と同等に厳格である状態を確保するように定期的に見直され、（適切な場合に）更新される。

- ・本管理会社は、経営陣が関連事項を確認し、取締役会が必要に応じて内部情報の適時の開示を行う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

2023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

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

当会計期間中に、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180人が、独立の第三者である仲介業者を通じて香港証券取引所において合計で100,003口の本受益証券を総額4,207,981.70香港ドルの対価で購入した。2023年9月30日に終了した6ヶ月間における従業員受益証券購入プランに基づく制限付ユニット報奨の変動及び当該期間の期首及び期末現在における残高は、以下のとおりであった。

付与日	確定期間	2023年 4月1日 現在残高	当会計期間 における 付与	当会計期間 における 権利確定	当会計期間 における 取消	当会計期間 における 失効	2023年 9月30日 現在残高	当会計期間 における 計上額 (千香港 ドル)	2023年 9月30日 までの 計上額 合計 (千香港 ドル)	付与日の 直前の 本受益証券の 終値
参加者合計										
2023年 9月4日	2023年9月4日～ 2024年9月1日	-	54,488	-	-	-	54,488	180	180	38.9

## 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き選定されたプロジェクトに約18百万香港ドルの資金を提供することを承認した。これらの選定されたプロジェクトのテーマは、高齢者及び恵まれない人々の福祉、子供及び若者の教育、訓練及び能力開発のサービス、並びに本ファンドが営業を行っている地域における持続可能な生活と環境に優しい習慣の促進を支援することを通じて、本ファンドの不動産の周辺のコミュニティの持続可能な発展を推進するというリンク共存計画の目的に合致している。

## 本ファンドの上場有価証券の購入、売却又は償還

当会計期間中に、本管理会社又は本ファンドのいずれの子会社も、長期インセンティブ・スキームに関して当該スキームの規則の条件に従って第三者の仲介業者によって香港証券取引所において合計1,423,100口の本受益証券を約62百万香港ドルの対価総額（費用控除後）で購入したことを除き、本ファンドの上場有価証券の購入、売却又は償還を一切行っていない。

## 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、2023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、8,085,484口の本受益証券が1口当たり43.435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。2023年9月30日現在の発行済本受益証券数2,561,930,575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発行済受益証券口数の約0.32%に相当する。

## 本ライツ・イシューの手取金の使途

2023年3月29日付で本ファンドは本ライツ・イシューを完了し、適格本受益証券保有者に対し、基準日において保有されていた既存の発行済本受益証券5口につきライツ受益証券1口を基準として、ライツ受益証券1口当たり44.20香港ドルの引受価格で425,640,848口のライツ受益証券を発行し、約188億香港ドル（費用控除前）（又は約185億香港ドル（費用控除後））の資金（以下「**本ライツ・イシュー手取金**」という。）を調達した。本ライツ・イシューの詳細については、本ファンドが発行した2023年2月10日付及び3月28日付の公表物、並びに2023年3月7日付の目論見書（以下「**本ライツ・イシュー目論見書**」という。）を参照のこと。本ライツ・イシュー手取金は、本ライツ・イシュー目論見書において開示されているとおりの方法で使用されており、また今後使用される予定である。

2023年9月30日までの本ライツ・イシュー手取金の予定使用額及び実際の使用額は以下のとおりである。

	本ライツ・イシュー 目論見書に 記載されている 手取金の予定使用額 (十億香港ドル)	2023年3月31日に 終了した会計年度中 の手取金の 実際の使用額 (十億香港ドル)	2023年9月30日に 終了した6ヶ月間の 手取金の 実際の使用額 (十億香港ドル)	2023年9月30日現在 の未使用の手取金 (十億香港ドル)
2023年に期限が到来する既存のバンク・ローンの返済	7~8	3.4	4.0	-
2024年1月1日以後に満期となるリボルビング信用枠の返済	1~2	1.8	-	-
将来の投資機会の追求（配分されるまでの間、銀行及び/又は金融機関に短期条件で預金されるか、或いは本管理会社の財政管理方針に合致し、香港不動産投資信託コードを遵守する方法により別段に使用される。）	8.5~10.5	-	江蘇省常熟市南部及び常熟市北部における2件のロジスティクス資産の取得のために約4億香港ドルが配分された。	将来の投資機会に備えて89億香港ドルが銀行に預金された。
<b>合計</b>	<b>18.5</b>	<b>5.2</b>	<b>4.4</b>	<b>8.9</b>

### 本受益証券保有者の統計情報

2023年4月1日現在の発行済本受益証券数は2,553,845,091口であった。当会計期間中に、8,085,484口の本受益証券が新規発行された。2023年9月30日現在、発行済本受益証券数は2,561,930,575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20,307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、2,476,012,293口の本受益証券（発行済本受益証券口数の約96.65%）を保有している。

2023年9月30日付の本受益証券の終値である1口当たり38.40香港ドル及び当該時点における発行済本受益証券数2,561,930,575口を基準とすると、本ファンドの時価総額は約984億香港ドルである。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。

2023年11月8日現在、本ファンドには支配的な本受益証券保有者又は本受益証券の大量保有者（香港不動産投資信託コードの第8章の第8.1条に基づく「大量保有者」、すなわち、本ファンド又はそのいずれかの子会社の総会における議決権の10%以上を行使する権利を有する者、又はかかる議決権の10%以上の行使を支配する権利を有する者を意味する。）（以下「本受益証券の大量保有者」という。）は一切存在していない。

## 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。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。2023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
会合及び電話会議	528名
投資家向け会議 / コーポレート・デイ	9回
5名のブローカーが企画運営したロードショー	9回

## 不動産の取得及び処分

2023年4月1日現在、本ファンドのポートフォリオは152件の資産（すなわち、香港における129件の資産及び1件の開発中不動産、中国大陸における10件の資産、オーストラリアにおける9件の資産、英国における1件の資産並びにシンガポールにおける2件の資産）で構成されていた。これらの資産の一覧は、本ファンドの2023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169ページから216ページを参照のこと。

2022年5月12日付で本ファンドは、中国大陸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資産を取得することで合意した。これらのロジスティクス資産のうち、浙江省嘉興市の資産の取得は2022年6月29日付で497百万人民元の調整後対価により完了した。江蘇省常熟市の2件のロジスティクス資産の取得は2023年4月11日付及び2023年5月12日付で455百万人民元の調整後対価により完了した。これら3件のロジスティクス資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2023年3月期年次報告書の戦略レポート（Strategic Report）の55ページを参照のこと。

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

2023年9月30日現在、本ファンドのポートフォリオは154件の資産（すなわち、香港における129件の資産及び1件の開発中不動産、中国大陸における12件の資産、オーストラリアにおける9件の資産、英国における1件の資産並びにシンガポールにおける2件の資産）で構成されていた。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情報の注記30を参照のこと。

## 不動産開発及び関連業務

2022年8月に本ファンドは、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。）に供される予定である。本ファンドの2023年3月期年次報告書以後の香港不動産投資信託コードの第7.2A条に基づき要求される本開発に関する更新情報は以下のとおりである。

- ( ) 2023年9月に香港建設局（Buildings Department）は総合建設計画を承認した。2023年9月に同局から掘削及び側壁保持工事の許諾書が発行された。基礎、掘削及び側壁保持工事契約は2023年10月半ばに開始されている。本開発は予定通り進行中である。
- ( ii ) 開発費合計は約15.9億香港ドルと推定されており、当該金額は、（ a ）2023年9月30日現在の本ファンドの総資産価値（2023年9月30日に終了した6ヶ月間に関する中間分配金支払額に係る調整後）の約0.6%を占めており、（ b ）現時点において、不動産開発費上限が利用されている範囲を決定する際に算入する必要がある唯一の金額であり、（ c ）不動産開発費上限の範囲内である。
- ( iii ) 2023年9月30日までの本開発の発生済開発費は805百万香港ドルであり、推定開発費の約51%に相当する。

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第7.2A条に基づく不動産開発及び関連業務に関するその他の更新情報は存在しない。

## 関連投資

2023年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			
YUEXIU 5.375 10/19/23	香港証券 取引所	米ドル	-	Baa3	BBB-	90,771	85,490	0.03
HYNMTR 4.3 02/01/24	フランク フルト 証券取引所	米ドル	BBB+	Baa1	-	204,053	194,545	0.08
VNKRLE 5.35 03/11/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa2	BBB+	64,328	57,724	0.02
CHIOLI 5.95 05/08/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB+	Baa1	A-	17,426	15,593	0.01
CCBL 3.5 05/16/24	香港証券 取引所	米ドル	A	-	A	156,630	154,104	0.06
SHGANG 4 05/23/24	シンガ ポール 証券取引所	米ドル	-	-	A-	94,278	92,670	0.03
YXREIT 3.6 05/28/24	未上場	香港ドル	-	Ba1	-	30,000	29,432	0.01
VNKRLE 4.2 06/07/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa2	BBB+	38,914	35,417	0.01
HAOHUA 3.375 06/19/24	シンガ ポール 証券取引所	米ドル	-	Baa2	A	39,863	38,376	0.02
CHJMAO 4 06/21/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB-	-	-	53,159	48,743	0.02
WB 3.5 07/05/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa2	-	39,923	38,297	0.02
CNBG 3.375 07/16/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	-	A-	127,189	122,634	0.05
JOHNEL 4.125 07/30/24	香港証券 取引所	米ドル	BBB	Baa1	-	41,682	39,802	0.02
<b>合計</b>						<b>998,216</b>	<b>952,827</b>	<b>0.38</b>

(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、2023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0.38%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、2023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8.55%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、各歴月末日から5営業日以内に当社の企業ウェブサイト(linkreit.com)上で月次更新される。

## 2024年満期の保証付グリーン転換債

2019年4月3日付でリンクCBリミテッド(Link CB Limited)(旧社名はリンク2019CBリミテッド(Link 2019 CB Limited))は、4,000,000,000香港ドルの2024年満期1.60%利付保証付グリーン転換債(以下「**2024年転換債**」という。)の発行を完了した。2024年転換債は、5年の満期到来時に1口当たり109.39香港ドルの当初転換価額(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。2024年転換債は、2019年4月4日付で香港証券取引所に上場されており、証券コードは5936である。

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

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

2022年4月4日付でリンクCBリミテッドは、債券保有者の選択により、2024年転換債の当初元本額の約80.33%に相当する元本額合計3,213,000,000香港ドルの2024年転換債(以下「**償還債券**」という。)を、上記日付までに発生した償還用の固定利率の未払利息とともに部分償還した。償還債券はすべて消却された。2023年11月8日現在、2024年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、2024年転換債の当初元本額の約19.67%に相当する。

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

2023年11月8日現在、2024年転換債の保有者による転換は一切行われていない。

2024年転換債の発行、部分償還及び転換価格の調整の詳細については、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、2022年4月4日付、並びに2023年3月1日付で発行した公表物を参照のこと。

## 2027年満期の保証付転換債

2022年12月12日付でリンクCBリミテッドは、3,300,000,000香港ドルの2027年満期4.50%利付保証付転換債（以下「**2027年転換債**」という。）の発行を完了した。2027年転換債は、5年の満期到来時に1口当たり61.92香港ドルの当初転換価格（調整あり）で新規発行本受益証券に転換することができる。2027年転換債は、2022年12月13日付で香港証券取引所に上場されており、証券コードは5662である。

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

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

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

2023年11月8日現在、2027年転換債の保有者による転換は一切行われておらず、リンクCBリミテッドによる2027年転換債の償還は一切行われていない。

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

## コンプライアンス・マニュアルの改定

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

## 分配金再投資制度

2023年11月8日付で取締役会は、2023年9月30日に終了した6ヶ月間に係る1口当たり130.08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、2023年11月23日（木）（以下「**基準日**」という。）現在で本受益証券保有者名簿に記載されている本受益証券保有者に対し、2023年12月29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現在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、2023年11月23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2023年11月30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。

2023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、2023年9月30日までの6ヶ月間の終了後、2023年11月8日までの期間に発生した変更を考慮したものである。

香港、2023年11月8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、2023年9月30日現在、本受益証券の持分及び/又は潜在的な持分の5%以上を有する者は以下のとおりである。

名称	保有の資格	保有口数/ 潜在的な持分の保有口数 (ロング・ポジション(L) / ショート・ポジション(S))	発行済本受益証券 総口数に対する 割合(注2) (%)
ブラックロック・インク (BlackRock, Inc.) (以下「ブラックロック」という。)(注1)	被支配企業の持分	(L) 231,129,517 (注1) (S) 2,864,840 (注1)	9.02 0.11

(注1) ブラックロックのロング・ポジションの持分231,129,517口及びショート・ポジションの持分2,864,840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(373,100口の潜在的な持分)及び特定のショート・ポジションの持分(2,864,840口の潜在的な持分)並びに転換金融商品上場デリバティブにおける特定のロング・ポジションの持分(115,718口の潜在的な持分)が含まれる。

(注2) 割合は、2023年9月30日現在における発行済本受益証券2,561,930,575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、2023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、2023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)	2023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) (%)	2023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				
<b>会長（兼独立非執行取締役）</b>								
ニコラス・チャールズ・アレン	233,774 (注4)	-	-	-	78,297	312,071	0.0121	269,042
<b>執行取締役</b>								
ジョージ・クォーク・ルン・ホンチョイ	994,355	-	-	-	2,866,187	3,860,542	0.1506	3,531,778
ン・コック・シヨン	327,280	-	-	-	747,601	1,074,881	0.0419	702,236
<b>非執行取締役</b>								
イアン・キース・グリフィス	121,531	-	-	-	24,252	145,783	0.0056	129,685
<b>独立非執行取締役</b>								
クリストファー・ジョン・ブルック	27,696 (注5)	-	-	-	27,637	55,333	0.0021	39,989
エド・チャン・ユー・チョン	26,059	-	-	-	27,637	53,696	0.0020	38,838
ジェニー・グ・ジアリン	-	-	-	-	20,955	20,955	0.0008	8,195
リンカーン・リヨン・クォーク・クエン	3,669	-	-	-	24,624	28,293	0.0011	15,327
ブレア・チルトン・ピカレル	27,004	-	-	-	27,025	54,029	0.0021	39,690
ポー・リー・タン	47,758	-	17,023	-	26,650	91,431	0.0035	76,663
メリッサ・ウー・マオ・チン	-	-	-	-	13,530	13,530	0.0005	-

(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、2023年9月30日現在における発行済本受益証券2,561,930,575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123,000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1,080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、2023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、2023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	2023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1) (%)	2023年3月31日時点における保有口数
本受託会社の関係者	1,740,511	0.07	1,467,211

(注1) 割合は、2023年9月30日現在における発行済本受益証券2,561,930,575口を基に算出された。

(注2) 2023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。2023年9月30日現在、取締役（CEO及びCF0（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、2023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）、ロナルド・タム・セン・ユム（Ronald THAM Seng Yum）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）及びウィリアム・ライ・ホン・ミン（William LAI Hon Ming）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、126,808口、27,323口、136,693口及び14,917口の本受益証券の持分を保有している。

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

(a) 本ファンドの子会社であるザ・リンク・ファイナンス（ケイマン）2009リミテッドにより2012年6月28日付で発行された2027年満期表面利率3.55%の500百万香港ドルの香港ドル建てノート

名称	2023年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) (%)	2023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	99,975,000	20.00	100,000,000

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

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

名称	2023年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)(%)	2023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	2023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)(%)	2023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	28,166,000	5.63	32,478,000

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

名称	2023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)(%)	2023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	238,428,000	32.22	-

(注1) 割合は、上記の香港ドル建てノートの額面総額740百万香港ドルを基に算出された。

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

名称	2023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)(%)	2023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	4,823,000	0.96	25,177,000

(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。

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

名称	2023年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）（%）	2023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	-	-	32,700,000

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

### 3 転換債の持分

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

名称	2023年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）（%）	2023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	7,000,000	0.89	10,000,000

(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、2024年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。割合は、2024年転換債の発行済元本残高合計787百万香港ドルを基に算出された。

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

名称	2023年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）（%）	2023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	653,000,000	19.79	1,003,000,000

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

## 長期インセンティブ・スキーム

### 2017年LTIスキーム

2017年7月10日付で採択された2017年LTIスキーム（当該スキームの規則は2020年6月1日付、2022年6月1日付及び2023年6月1日付で改定された。）に基づき、本管理会社、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（権利確定期間における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2023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75ページ及び76ページに記載されている。

[次へ](#)

## 制限付ユニット報奨の変動

2023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	権利確定期間	2023年 4月1日 時点残高	本ライツ・ イシューに よる調整 （注14）	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 消却 （注5）	当会計期間 における 失効 （注5）	2023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）	2023年 9月30日 までの 計上額の 合計 （注7） （千香港 ドル）	付与日 直前の 本受益証 券 の終値 （注3）
<b>取締役</b>												
ニコラス・チャールズ・アレン （Nicholas Charles ALLEN） （独立非執行取締役）	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 （注8）	12,556	364	-	(12,920)	-	-	-	3	649	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	632	-	(11,215)	-	-	11,216	9	853	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	726	-	-	-	-	25,774	115	522	64.85 香港ドル
	2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 （注8）	-	-	41,307	-	-	-	41,307	156	156	41.95 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）	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 （注8）	392,894	11,398	-	(404,292)	-	-	-	96	20,299	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12）	23,424	-	(262,287)	-	(153,152)	415,441	2,601	20,550	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	26,916	-	-	-	-	954,714	3,696	13,065	64.85 香港ドル
	2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 （注8）	-	-	1,225,748	-	-	-	1,225,748	3,238	3,238	41.95 香港ドル
ン・コック・ション （NG Kok Siang） （執行取締役）	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 （注8）	63,879	1,852	-	(65,731)	-	-	-	16	3,301	58.20 香港ドル
	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 （注8）	206,559 （注12）	5,991	-	(67,095)	-	(39,179)	106,276	665	5,256	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	6,883	-	-	-	-	244,227	946	3,342	64.85 香港ドル
	2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 （注8）	-	-	327,955	-	-	-	327,955	883	883	41.95 香港ドル

氏名(役職)	付与日	権利確定期間	2023年 4月1日 時点残高	本ライツ・ イシューに よる調整 (注14)	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 消却 (注5)	当会計期 間 における 失効 (注5)	2023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)	2023年 9月30日 までの 計上額の 合計 (注7) (千香港 ドル)	付与日 直前の 本受益証 券 の終値 (注3)
イアン・キース・グリフィス (Ian Keith GRIFFITHS) (非執行取締役)	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 (注8)	3,799	110	-	(3,909)	-	-	-	1	197	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	200	-	(3,556)	-	-	3,556	3	271	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	230	-	-	-	-	8,173	36	165	64.85 香港ドル
	2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 (注8)	-	-	12,523	-	-	-	12,523	47	47	41.95 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)	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 (注8)	3,799	110	-	(3,909)	-	-	-	1	197	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	228	-	(4,059)	-	-	4,060	3	308	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	263	-	-	-	-	9,330	41	188	64.85 香港ドル
	2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 (注8)	-	-	14,247	-	-	-	14,247	54	54	41.95 香港ドル
エド・チャン・ユー・チョン (Ed CHAN Yiu Cheong) (独立非執行取締役)	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 (注8)	4,141	120	-	(4,261)	-	-	-	1	214	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	228	-	(4,059)	-	-	4,060	3	308	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	263	-	-	-	-	9,330	41	188	64.85 香港ドル
	2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 (注8)	-	-	14,247	-	-	-	14,247	54	54	41.95 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	237	-	-	-	-	8,432	37	170	64.85 香港ドル
	2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 (注8)	-	-	12,523	-	-	-	12,523	47	47	41.95 香港ドル
リンカーン・リョン・クオク・クエン (Lincoln LEONG Kwok Kuen) (独立非執行取締役)	2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 (注8)	7,132	206	-	(3,669)	-	-	3,669	3	279	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	237	-	-	-	-	8,432	37	170	64.85 香港ドル
	2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 (注8)	-	-	12,523	-	-	-	12,523	47	47	41.95 香港ドル

氏名(役職)	付与日	権利確定期間	2023年 4月1日 時点残高	本ライツ・ イシューに よる調整 (注14)	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 消却 (注5)	当会計期 間 における 失効 (注5)	2023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)	2023年 9月30日 までの 計上額の 合計 (注7) (千香港 ドル)	付与日 直前の 本受益証 券 の終値 (注3)
ブレア・チルトン・ピカレル (Blair Chilton PICKERELL) (独立非執行取締役)	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 (注8)	4,267	123	-	(4,390)	-	-	-	1	220	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	227	-	(4,031)	-	-	4,032	3	306	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	261	-	-	-	-	9,265	41	188	64.85 香港ドル
	2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 (注8)	-	-	13,728	-	-	-	13,728	52	52	41.95 香港ドル
ポー・リー・タン (Poh Lee TAN) (独立非執行取締役)	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 (注8)	4,153	120	-	(4,273)	-	-	-	1	214	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	206	-	(3,669)	-	-	3,669	3	279	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	260	-	-	-	-	9,253	41	187	64.85 香港ドル
	2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 (注8)	-	-	13,728	-	-	-	13,728	52	52	41.95 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)	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 (注8)	4,499	130	-	(4,629)	-	-	-	1	233	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	224	-	(7,950)	-	-	-	75	374	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	257	-	(9,135)	-	-	-	269	414	64.85 香港ドル
	2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 (注8)	-	-	4,077	(4,077)	-	-	-	175	175	41.95 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)	2020年 7月29日	2020年7月29日～ 2023年6月30日 (注8)	4,153	120	-	(4,273)	-	-	-	1	214	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	206	-	(7,338)	-	-	-	69	345	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	237	-	(8,432)	-	-	-	248	381	64.85 香港ドル
	2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 (注8)	-	-	3,774	(3,774)	-	-	-	162	162	41.95 香港ドル
メリッサ・ウー・マオ・チン (Melissa WU Mao Chin) (独立非執行取締役)	2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 (注8)	-	-	13,530	-	-	-	13,530	51	51	41.95 香港ドル

氏名（役職）	付与日	権利確定期間	2023年 4月1日 時点残高	本ライツ・ イシューに よる調整 （注14）	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 消却 （注5）	当会計期間 における 失効 （注5）	2023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）	2023年 9月30日 までの 計上額の 合計 （注7） （千香港 ドル）	付与日 直前の 本受益証 券 の終値 （注3）
上位5名の支払額 （合算）（注13）	2020年 7月29日	2020年7月29 日～ 2023年6月30日 （注8）	60,076	1,742	-	(61,818)	-	-	-	15	4,050	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）	138,958 （注12）	4,023	-	(45,130)	-	(26,359)	71,492	448	2,439	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	2,317	-	-	(41,089)	-	41,090	683	3,083	71.20 香港ドル
	2022年 7月11日	2022年7月11 日～ 2025年6月30日 （注8）	267,414 （注12）	7,751	-	-	-	-	275,165	1,072	3,845	64.85 香港ドル
	2023年 7月10日	2023年7月10 日～ 2026年6月30日 （注8）	-	-	462,451 （注12）	-	-	-	462,451	1,215	1,215	41.95 香港ドル
その他のLTI スキーム参加者 （合算）	2020年 7月29日	2020年7月29 日～ 2023年6月30日 （注8）	182,804	5,281	-	(188,085)	-	-	-	45	9,684	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）	633,518 （注12）	18,111	-	(210,363)	-	(126,285)	314,981	2,051	20,469	76.25 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	802	-	-	-	-	28,465	160	610	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）	1,008,272 （注12）	28,906	-	(771)	-	(25,132)	1,011,275	3,953	14,363	64.85 香港ドル
	2023年 7月10日	2023年7月10 日～ 2026年6月30日 （注8）	-	-	1,636,780 （注12）	-	-	(25,495)	1,611,285	4,222	4,222	41.95 香港ドル
	2023年 7月10日	2023年7月10 日～ 2024年6月30日 （注11）	-	-	26,149	-	-	-	26,149	251	251	41.95 香港ドル
合計			5,259,900	151,922	3,835,290	(1,423,100)	(41,089)	(395,602)	7,387,321	28,240	143,096	

- (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1.7213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2023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146百万香港ドルとなる。
- (注3) 当会計期間中における制限付ユニット報奨の付与日直前の営業日における本受益証券の終値。
- (注4) 当会計期間中において該当する制限付ユニット報奨が権利確定した営業日における本受益証券の終値は、1口当たり43.50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10百万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、又は消却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、又は消却されている。
- (注6) 当会計期間における計上額は、2023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、権利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) 2023年9月30日までの計上額の合計は、付与日から2023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、2つの同等のトランシェにおいて付与後2年目の6月30日付及び3年目の6月30日付で権利確定する。
- (注9) 制限付ユニット報奨は、2つの同等のトランシェにおいて付与日から1年後及び2年後の応当日に権利確定する。
- (注10) 制限付ユニット報奨は、2つの同等のトランシェにおいて付与日から2年後及び3年後の応当日に権利確定する。
- (注11) 制限付ユニット報奨は、付与日から1年後の応当日に全部権利確定する。
- (注12) これらの数値は、被付与者の該当する制限付ユニット報奨の権利確定時に当該被付与者のために購入可能な本受益証券の最大口数を示している。本管理会社の報酬委員会の承認を得ることを条件として、上記の数量を超える追加的な本受益証券口数が権利確定し得る。最終的に権利確定し、それぞれの該当する被付与者のために購入される本受益証券の実際の口数は、該当する権利確定の条件（もしあれば）を充足しているかどうか、及びその充足の程度に応じ、0口から上記に記載される最大口数の範囲で変動する。非執行取締役及び独立非執行取締役に関連する制限付ユニット報奨は、勤続期間のみに基づく報奨である。
- (注13) 当会計期間における支払額上位者には、上表において制限付ユニット報奨が報告されている2名の取締役を含む。2023年9月30日に終了した6ヶ月間における残り3名の制限付ユニット報奨の変動は、その合計が本セクションにおいて報告されている。
- (注14) 本ライツ・イシュー後に、取締役会は、2023年6月1日付で発行済本受益証券口数について+2.9%の調整を承認した。

2017年LTIスキームに基づき付与される制限付ユニット報奨及び条件付現金報奨は、該当する権利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。

[次へ](#)

## 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	(1,024.3)
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	(9.6)
ザ・ホンコン・アンド・シャンハイ・バンキング・コーポレーション・リミテッド（The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited）（以下「HSBC」という。）及びその子会社（本受託会社及びその所有子会社を除く。）（以下「HSBCグループ」という。）	本受託会社の関係者	賃貸借／ライセンス収入（注3）	18.3 (注4)	該当なし
		受取利息	20.9	該当なし
		支払利息	該当なし	(27.0)
		アレンジメントフィー／銀行手数料	該当なし	(9.2)
アエダス・リミテッド（Aedas Limited）	イアン・キース・グリフィス氏の関係者	主任コンサルタントサービス報酬（注5）	該当なし	(1.1)

（注1） 本管理会社は、特定の資産管理、不動産管理及び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から本ファンドが所有する特別目的事業体に対して請求された管理報酬は、本ファンドの連結財務書類において相殺消去されている。

（注2） 本受託会社の手数料は、月額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） 測量区画第3号における地番第1078号（香港市カオルーンのクワン・トン区アンダーソン・ロード脇）におけるコミュニティ・ショッピングモール開発案に係る開発コンサルタント・サービスの提供に関する主任コンサルタント・サービス契約（以下「主任コンサルタント・サービス契約」という。）の締結は、本ファンドの調達方針に従って行われ、監査リスク管理委員会及び取締役会のそれぞれの承認を受けている。イアン・キース・グリフィス氏は、この件に関するいかなる意思決定にも関与していない。主任コンサルタント・サービス契約の詳細は、本ファンドの2023年3月期年次報告書に記載されている。

当会計期間中に行われた、関連当事者取引を構成しない重要な関係当事者取引の概要は、本書の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。

## 関連当事者との賃貸借取引

当会計期間中に本ファンドの特別目的事業体と関連当事者との間で存続していた、年間賃料が1百万香港ドルを超える賃貸借取引は、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）	2023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 社」という。）	テンプル・モール・サ ウス（Temple Mall South）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。	3.8  （注2）	該当なし
	ロク・フー・プレイス （Lok Fu Place）の店 舗G202番の賃貸借	当初賃貸借期間は1年 で、2023年10月31日 に期間満了となり、2025 年10月31日までの2年 の期間で更新されてい 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	賃貸借期間は2年で、 2024年8月21日に期間 満了となる。	5.2	該当なし
	テンプル・モール・ ノース（Temple Mall North）の店舗N119番の 賃貸借	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）のウイング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3.7百万香港ドルから3.8百万香港ドルに引き上げられた。

## 関連当事者による銀行業務及び金融サービス業務の提供

本ファンド及び/又はその特別目的事業体は、当会計期間中に、HSBCグループ（特にハン・セン社、HSBC、HSBCバンク（チャイナ）カンパニー・リミテッド（HSBC Bank (China) Company Limited）、HSBCバンク・オーストラリア・リミテッド（HSBC Bank Australia Limited）、HSBCバンク・ピーエルシー（HSBC Bank plc）及びHSBCリミテッド・シンガポール支店（HSBC Limited, Singapore Branch）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。HSBCグループはまた、本ファンドの特別目的事業体に対し、強制年金基金口座並びに支払及び受取業務に関連するサービスを提供した。さらに、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た。

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た。2023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82億香港ドルであった。

### 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見込取引条件により取引を行うこと、(ii)適用がある場合、取引金額又は手数料に係る特定の上限の範囲内で行うこと、並びに(iii)該当する取引について監査人及び監査リスク管理委員会の精査を受け、取締役会の承認を得ることが含まれる。

## 過去5年間の運用実績の概要

## 財務データ

	2023年9月30日 に終了した 6ヶ月間 (未監査) (百万香港ドル)	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)
<b>要約連結損益計算書</b>					
収益	6,725	6,042	5,778	5,233	5,332
不動産運営費	(1,662)	(1,455)	(1,387)	(1,196)	(1,261)
不動産純利益	5,063	4,587	4,391	4,037	4,071
一般管理費	(383)	(328)	(237)	(220)	(201)
投資不動産の公正価値の変動並びにのれん及び有形固定資産の減損	(6,632)	10,853	3,065	(7,275)	3,662
受取利息	274	37	52	71	95
財務費用	(1,010)	(604)	(477)	(405)	(233)
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（損失）に対する持分	(392)	160	274	-	-
税引前利益（損失）（本受益証券保有者との取引控除前）	(3,080)	14,705	7,059	(3,792)	7,394
税金	(570)	(688)	(717)	(533)	(677)
当期利益（損失）（本受益証券保有者との取引控除前）	(3,650)	14,017	6,342	(4,325)	6,717
本受益証券保有者への分配金支払額	(3,034)	(3,083)	(3,089)	(2,999)	(2,964)
	(6,684)	10,934	3,253	(7,324)	3,753
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。）	(8,122)	7,924	3,649	(6,139)	2,278
剰余金の変動から生じた額	1,714	2,986	(450)	(953)	1,500
非支配持分	(276)	24	54	(232)	(25)
	(6,684)	10,934	3,253	(7,324)	3,753
<b>連結分配金計算書</b>					
本受益証券保有者に帰属する 当期利益（損失）（本受益証券保有者との取引控除前）	(3,374)	13,993	6,288	(4,093)	6,742
調整：					
-投資不動産の公正価値の変動並びにのれん及び有形固定資産の減損	6,844	(10,879)	(3,282)	7,048	(3,644)
-投資不動産の公正価値の変動に係る繰延税金	(42)	84	152	(61)	65
-転換債のデリバティブ要素の公正価値の変動	(156)	-	(26)	-	(58)
-金融商品の公正価値の変動	(24)	(70)	(13)	(70)	(225)
-不動産及び関連資産の減価償却及び償却	28	30	26	28	13
-償却原価で測定する金融資産の処分損	-	-	9	-	-
-その他非現金損失（収益）	57	119	36	(75)	(72)
変動分配金	-	-	146	144	145
分配可能額合計	3,333	3,277	3,336	2,921	2,966
<b>本受益証券1口当たりの分配金 （香港セント）</b>					
本受益証券1口当たりの中間分配金	130.08	155.51	159.59	141.65	141.47

		2023年9月30日 現在 (未監査)	2023年3月31日 現在 (監査済)	2022年3月31日 現在 (監査済)	2021年3月31日 現在 (監査済)	2020年3月31日 現在 (監査済)
<b>資産及び負債</b>						
投資不動産	百万 香港ドル	229,094	237,469	212,761	199,074	193,224
その他資産	百万 香港ドル	24,595	30,450	12,955	10,811	14,395
資産合計	百万 香港ドル	253,689	267,919	225,716	209,885	207,619
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	72,699	78,859	62,726	51,192	47,502
非支配持分	百万 香港ドル	(179)	120	302	(27)	406
本受益証券保有者に帰 属する純資産	百万 香港ドル	181,169	188,940	162,688	158,720	159,711
総資産に対する借入金 合計比率	%	23.2	24.2	22.0	18.4	16.7
総資産に対する総負債 比率	%	28.7	29.4	27.8	24.4	22.9
投資不動産の 評価額	百万 香港ドル	229,094	237,469	212,761	199,074	193,224
還元利回り						
- 香港						
- 商業施設	%	3.25-4.60	3.10-4.50	3.10-4.50	3.10-4.50	3.10-4.50
- 駐車場及び関連事業	%	2.70-4.90	2.60-4.80	2.90-5.30	3.10-5.30	3.10-5.30
- オフィス	%	3.30	3.00	3.00	3.00	3.00
- 中国大陸						
- 商業施設（注1）	%	4.65-5.15	4.50-5.00	4.25-4.75	4.25-4.75	4.25-4.75
- オフィス	%	4.65	4.25	4.25	4.25	4.25
- ロジスティクス	%	5.15	5.00	5.00	該当なし	該当なし
- オーストラリア						
- 商業施設	%	5.00-5.38	4.88-5.25	該当なし	該当なし	該当なし
- オフィス（注1）	%	4.75-5.75	4.50-5.25	4.40	4.50	該当なし
- 英国						
- オフィス	%	7.50	6.00	5.19	5.24	該当なし
- シンガポール						
- 商業施設	%	3.80-4.50	3.80-4.50	該当なし	該当なし	該当なし
本受益証券保有者に帰 属する本受益証券1口当 たりの純資産	香港ドル	70.72	73.98	77.10	76.24	77.61
本受益証券1口当たり の終値	香港ドル	38.40	50.50	67.00	70.80	65.70
時価総額	百万 香港ドル	98,378	128,969	141,383	147,396	135,204
本受益証券保有者に帰 属する本受益証券1口当 たりの純資産に対する本 受益証券の価格の下降幅	%	(45.7)	(31.7)	(13.1)	(7.1)	(15.3)
発行済本受益証券 口数		2,561,930,575	2,553,845,091	2,110,193,850	2,081,862,866	2,057,898,386

（注1） 還元利回りは、共同支配企業の支配下の不動産を含んでいる。

## ポートフォリオデータ

		2023年9月30日 に終了した 6ヶ月間 (未監査)	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)
<b>香港ポートフォリオ</b>						
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	64.3	63.2	62.4	63.0	64.0
賃料変動率 - 商業施設	%	8.7	8.5	3.4	(4.0)	19.6
会計期間末現在の稼働率						
- 商業施設	%	98.0	97.5	97.5	96.1	96.9
- 駐車場関連事業	%	100.0	100.0	該当なし	該当なし	該当なし
- オフィス	%	86.1	97.8	81.4	79.3	該当なし
駐車場1スペース当たり月額 収入	香港ドル	3,335	3,167	3,073	2,745	2,929
不動産純利益率	%	76.4	77.3	76.6	77.1	75.9
<b>中国大陸ポートフォリオ</b>						
賃料変動率						
- 商業施設（注1）	%	(5.2)	8.4	18.8	8.7	34.2
- オフィス	%	(7.5)	(18.2)	(12.1)	(8.5)	15.2
会計期間末現在の稼働率						
- 商業施設（注1）	%	95.8	92.1	93.3	94.7	99.0
- オフィス	%	91.5	96.0	96.7	94.8	95.1
- ロジスティクス	%	95.0	100.0	該当なし	該当なし	該当なし
不動産純利益率	%	73.9	71.6	74.8	76.6	79.0
<b>オーストラリアポートフォリオ</b>						
会計期間末現在の稼働率						
- 商業施設	%	98.1	95.9	該当なし	該当なし	該当なし
- オフィス（注1）	%	96.0	91.5	100.0	100.0	該当なし
<b>英国ポートフォリオ</b>						
会計期間末現在の稼働率 - オ フィス	%	93.1	93.1	100.0	100.0	該当なし
<b>シンガポールポートフォリオ</b>						
会計期間末現在の稼働率 - 商 業施設	%	99.3	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし
<b>運用実績データ</b>						
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	181,169	170,569	163,040	153,853	189,926
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	70.72	80.86	77.99	74.60	90.58
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	該当なし	0.71	該当なし	9.22
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	(34.37)	(27.21)	(14.89)	(18.35)	(5.58)
会計期間末現在の1口当たり 終値	香港ドル	38.40	54.90	66.75	63.00	86.45
本受益証券1口当たりの正味 利回り（注3）	%	3.4	2.8	2.4	2.2	1.6
本受益証券1口当たりの正味 利回り（年間）	%	6.8	5.7	4.8	4.5	3.3
上場価格である10.30香港ドル に対する分配利回り（年間）	%	25.3	30.2	31.0	27.5	27.5

- (注1) 賃料変動率及び稼働率は、共同支配企業の支配下の不動産を含んでいる。
- (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52.40香港ドル(2022年：72.00香港ドル)及び最安値である36.35香港ドル(2022年：53.65香港ドル)に基づいて算出される。比較数値は、本ライツ・イシューについて修正再表示又は調整されていない。
- (注3) 本受益証券1口当たりの正味利回りは、2023年9月30日現在の終値である38.40香港ドル(2022年：54.90香港ドル)に対する、2023年9月30日に終了した6ヶ月間に係る本受益証券1口当たりの分配金である130.08香港セント(2022年：155.51香港セント)に基づいて算出されている。比較数値は、本ライツ・イシューについて修正再表示又は調整されていない。

[前へ](#)

## (2) 【運用実績】

## 【純資産の推移】

本ファンドの第18会計年度及び第19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18会計年度末 (2023年3月末)	188,940 (注1)	3,578,524 (注1)	185,906 (注2)	3,521,060 (注2)	73.98 (注1)	1,401 (注1)	72.79 (注2)	1,379 (注2)
第19会計年度中間期末 (2023年9月末)	181,169 (注3)	3,431,341 (注3)	177,836 (注4)	3,368,214 (注4)	70.72 (注3)	1,339 (注3)	69.41 (注4)	1,315 (注4)

(注1) 第18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18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19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19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
2022年12月末	55.68	1,054.58
2023年1月末	60.93	1,154.01
2023年2月末	51.60	977.30
2023年3月末	50.50	956.47
2023年4月末	51.20	969.73
2023年5月末	45.50	861.77
2023年6月末	43.50	823.89
2023年7月末	43.65	826.73
2023年8月末	38.90	736.77
2023年9月末	38.40	727.30
2023年10月末	35.90	679.95
2023年11月末	38.60	731.08

## 【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18会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	6,311	274.31香港セント
第19会計年度中間期 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	3,333	130.08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18会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	(0.1)	5.4
第19会計年度中間期 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	(5.7) (注3)	6.8 (注3)

(注1) 収益率の計算方法は以下のとおりである。

第18会計年度

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

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

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

第19会計年度中間期

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

A = 期末の1口当たり純資産価額（中間分配金の分配付の金額）

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

(注2) 分配利回りの計算方法は以下のとおりである。

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

A = 会計年度 / 期間の1口当たり分配金総額

B = 会計年度 / 期間の期末の1口当たり市場価格

(注3) 年換算された数値に基づく。

## 2 【販売及び買戻しの実績】

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

	会計年度 / 期間中の 販売 / 発行口数	本邦内	買戻口数
第18会計年度 2022年4月1日から2023年3月31日まで	450,357,641口 (注)	0口	6,706,400口 (注)
第19会計年度中間期 2023年4月1日から2023年9月30日まで	8,085,484口 (注)	0口	0口

(注) 第18会計年度及び第19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の内訳は、( ) 2022年3月31日に終了した会計年度に係る最終分配金に関する分配金再投資制度に基づき、2022年8月2日付で1口当たり64.357香港ドルの発行価格で新規発行された4,009,589口、(ii) 2022年9月30日に終了した6ヶ月間に係る中間分配金に関する分配金再投資制度に基づき、2022年12月30日付で1口当たり50.804香港ドルの発行価格で新規発行された20,707,204口、(iii) 本ライツ・イシューに従って2023年3月29日付で新規発行された425,640,848口、及び( ) 2023年3月31日に終了した会計年度に係る最終分配金に関する分配金再投資制度に基づき、1口当たり43.435香港ドルの発行価格で新規発行された8,085,484口となっている。第18会計年度に買い戻された全ての本受益証券は消却された。

### 3 【ファンドの経理状況】

- (1) 以下に記載されている2023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、2023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=18.94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

2023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)

	注記	2023年		2022年	
		(百万香港ドル)	(百万円)	(百万香港ドル)	(百万円)
収益	4	6,725	127,372	6,042	114,435
不動産運営費	6	(1,662)	(31,478)	(1,455)	(27,558)
不動産純利益		5,063	95,893	4,587	86,878
一般管理費		(383)	(7,254)	(328)	(6,212)
投資不動産の公正価値の変動並びにのれん及び有形固定資産の減損	12,13,15	(6,632)	(125,610)	10,853	205,556
受取利息		274	5,190	37	701
財務費用	7	(1,010)	(19,129)	(604)	(11,440)
共同支配企業の純（損失）/利益に対する持分	14	(392)	(7,424)	160	3,030
<b>税引前（損失）/利益 （本受益証券保有者との取引控除前）</b>	8	(3,080)	(58,335)	14,705	278,513
税金	10	(570)	(10,796)	(688)	(13,031)
<b>当期（損失）/利益 （本受益証券保有者との取引控除前）</b>		(3,650)	(69,131)	14,017	265,482
本受益証券保有者への分配金支払額		(3,034)	(57,464)	(3,083)	(58,392)
		(6,684)	(126,595)	10,934	207,090
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）		(8,122)	(153,831)	7,924	150,081
剰余金の変動から生じた額	26	1,714	32,463	2,986	56,555
非支配持分		(276)	(5,227)	24	455
		(6,684)	(126,595)	10,934	207,090
以下に帰属する当期（損失）/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	(3,374)	(63,904)	13,993	265,027
非支配持分		(276)	(5,227)	24	455
		(3,650)	(69,131)	14,017	265,482

50ページから72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（損失）/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（損失）/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

2023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)
<b>2023年9月30日に終了した6ヶ月間</b>					
当期損失	(3,374)	5,088	1,714	(276)	1,438
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	50	-	50	-	50
ヘッジコスト剰余金	10	-	10	-	10
為替剰余金	(1,774)	-	(1,774)	(23)	(1,797)
<b>当期の包括損失合計</b>	<b>(5,088)</b>	<b>5,088</b>	<b>-</b>	<b>(299)</b>	<b>(299)</b>

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)
<b>当期の包括利益合計</b>	<b>11,007</b>	<b>(11,007)</b>	<b>-</b>	<b>(13)</b>	<b>(13)</b>

	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)
<b>2023年9月30日に終了した6ヶ月間</b>					
当期損失	(63,904)	96,367	32,463	(5,227)	27,236
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	947	-	947	-	947
ヘッジコスト剰余金	189	-	189	-	189
為替剰余金	(33,600)	-	(33,600)	(436)	(34,035)
<b>当期の包括損失合計</b>	<b>(96,367)</b>	<b>96,367</b>	<b>-</b>	<b>(5,663)</b>	<b>(5,663)</b>

2022年9月30日に終了した6ヶ月間

当期利益	265,027	(208,473)	56,555	455	57,009
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	9,811	-	9,811	-	9,811
為替剰余金	(66,366)	-	(66,366)	(701)	(67,067)
<b>当期の包括利益合計</b>	<b>208,473</b>	<b>(208,473)</b>	<b>-</b>	<b>(246)</b>	<b>(246)</b>

50ページから72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3,034百万香港ドル（57,464百万円）（2022年：3,083百万香港ドル（58,392百万円））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8,122百万香港ドル（153,831百万円）減少（2022年：7,924百万香港ドル（150,081百万円）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

2023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)			
	2023年		2022年	
	(百万香港ドル)	(百万円)	(百万香港ドル)	(百万円)
本受益証券保有者に帰属する当期（損失）/ 利益（本受益証券保有者との取引控除前）	(3,374)	(63,904)	13,993	265,027
調整（脚注（ ））：				
投資不動産の公正価値の変動並びにのれん 及び有形固定資産の減損	6,844	129,625	(10,879)	(206,048)
投資不動産の公正価値の変動に係る繰延税 金	(42)	(795)	84	1,591
転換債のデリバティブ要素の公正価値の変 動	(156)	(2,955)	-	-
金融商品の公正価値の変動	(24)	(455)	(70)	(1,326)
不動産及び関連資産の減価償却費及び償却 費	28	530	30	568
その他非現金損失	57	1,080	119	2,254
<b>分配可能額合計（脚注（ ））</b>	<b>3,333</b>	<b>63,127</b>	<b>3,277</b>	<b>62,066</b>
本受益証券保有者への未払当期中間分配金 （脚注（ ））	3,333	63,127	3,277	62,066
<b>本受益証券1口当たりの当期分配金（脚注 （ ））</b>	<b>130.08香港セント</b>	<b>25円</b>	<b>155.51香港セント</b>	<b>29円</b>

50ページから72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本受益証券保有者に帰属する一定の非現金調整額の影響を除外した額である。2023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%（2022年：100%）を本受益証券保有者に分配することを決定し、分配可能額合計は本グループの分配可能利益の100%（2022年：100%）となった。
- ( ) 2023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130.08香港セント（25円）（2022年：155.51香港セント（29円））は、当該期間に係る中間分配金支払額3,333百万香港ドル（63,127百万円）（2022年：3,277百万香港ドル（62,066百万円））及び2023年9月30日現在の発行済本受益証券2,561,930,575口（2022年：2,107,497,039口）に基づき算定されており、本要約連結中間財務情報の承認日より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2023年12月29日に本受益証券保有者に支払われる予定である。

## 要約連結財政状態計算書

2023年9月30日現在

	注記	2023年9月30日現在 (未監査)		2023年3月31日現在 (監査済)	
		(百万香港ドル)	(百万円)	(百万香港ドル)	(百万円)
<b>資産</b>					
のれん	12	337	6,383	387	7,330
投資不動産	13	229,094	4,339,040	237,469	4,497,663
共同支配企業に対する持分	14	6,016	113,943	6,769	128,205
有形固定資産	15	1,408	26,668	1,463	27,709
償却原価で測定する金融資産	16	986	18,675	1,188	22,501
預け金及び前払金		134	2,538	212	4,015
デリバティブ金融商品	23	1,300	24,622	809	15,322
営業未収金及びその他の未収金	17	1,294	24,508	2,283	43,240
銀行預金	18	9,903	187,563	3,352	63,487
現金及び現金同等物	18	3,217	60,930	13,987	264,914
<b>資産合計</b>		<b>253,689</b>	<b>4,804,870</b>	<b>267,919</b>	<b>5,074,386</b>
<b>負債</b>					
<b>(本受益証券保有者に帰属する純資産を除く)</b>					
繰延税金負債		3,385	64,112	3,330	63,070
長期インセンティブ・スキーム引当金	19	69	1,307	115	2,178
その他負債	20	4,143	78,468	4,164	78,866
有利子負債	21	54,741	1,036,795	60,750	1,150,605
転換債	22	4,023	76,196	4,163	78,847
敷金		2,101	39,793	2,141	40,551
デリバティブ金融商品	23	1,064	20,152	719	13,618
税金引当金		661	12,519	453	8,580
営業未払金、前受金及び未払費用	24	2,512	47,577	3,024	57,275
<b>負債合計</b>		<b>72,699</b>	<b>1,376,919</b>	<b>78,859</b>	<b>1,493,589</b>
<b>(本受益証券保有者に帰属する純資産を除く)</b>					
<b>非支配持分</b>		<b>(179)</b>	<b>(3,390)</b>	<b>120</b>	<b>2,273</b>
<b>本受益証券保有者に帰属する純資産</b>		<b>181,169</b>	<b>3,431,341</b>	<b>188,940</b>	<b>3,578,524</b>
発行済本受益証券口数	25	2,561,930,575口		2,553,845,091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		70.72香港ドル	1,339円	73.98香港ドル	1,401円

50ページから72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

2023年11月8日

ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ

最高経営責任者

2023年11月8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

2023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)
2023年4月1日現在	-	-	188,940	3,578,524	120	2,273
分配金再投資制度による本受益証券発行	-	-	351	6,648	-	-
2023年9月30日に終了した6ヶ月間における当期損失（本受益証券保有者との取引控除前）	-	-	(3,374)	(63,904)	(276)	(5,227)
本受益証券保有者への分配金支払額						
2023年度最終分配金	-	-	(3,034)	(57,464)	-	-
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の変動	26	263	4,981	-	-	-
要約連結損益計算書への振替額	26	(213)	(4,034)	-	-	-
ヘッジコストの公正価値の変動	26	10	189	-	-	-
為替差損益	26	(1,774)	(33,600)	-	(23)	(436)
剰余金の変動から生じた額	26	1,714	32,463	(1,714)	(32,463)	-
2023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を除く）	-	-	(8,122)	(153,831)	(299)	(5,663)
<b>2023年9月30日現在</b>	-	-	181,169	3,431,341	(179)	(3,390)
2022年4月1日現在	-	-	162,688	3,081,311	302	5,720
分配金再投資制度による本受益証券発行	-	-	258	4,887	-	-
消却目的の買戻本受益証券	-	-	(301)	(5,701)	-	-
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	265,027	24	455
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)	(58,392)	-	-
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の変動	511	9,678	-	-	-	-
要約連結損益計算書への振替額	7	133	-	-	-	-
為替差損益	(3,504)	(66,366)	-	-	(37)	(701)
剰余金の変動から生じた額	2,986	56,555	(2,986)	(56,555)	-	-
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	150,081	(13)	(246)
<b>2022年9月30日現在</b>	-	-	170,569	3,230,577	289	5,474

50ページから72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

2023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)				
	2023年		2022年		
	注記	(百万香港ドル)	(百万円)	(百万香港ドル)	(百万円)
<b>事業活動</b>					
事業活動により生じた正味現金		4,041	76,537	3,745	70,930
<b>投資活動</b>					
資産の取得	27	(439)	(8,315)	(3,626)	(68,676)
共同支配企業の取得		-	-	(3,148)	(59,623)
投資不動産の増加		(487)	(9,224)	(1,155)	(21,876)
有形固定資産の増加		(48)	(909)	(28)	(530)
利息受取額		280	5,303	49	928
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		194	3,674	483	9,148
資産取得のための手付金支払額		-	-	(103)	(1,951)
資産取得のための手付金受取額		1,200	22,728	-	-
銀行預金（当初満期3ヶ月超）の預入		(7,680)	(145,459)	-	-
銀行預金（当初満期3ヶ月超）満期到来による受取額		1,208	22,880	126	2,386
共同支配企業からの受取配当金		37	701	9	170
投資活動に使用した正味現金		(5,735)	(108,621)	(7,393)	(140,023)
<b>財務活動</b>					
有利子負債による収入（取引費用控除後）		1,526	28,902	17,553	332,454
転換債の償還		-	-	(3,213)	(60,854)
有利子負債の返済		(6,427)	(121,727)	(7,846)	(148,603)
共同支配企業に対する債務の増加		-	-	281	5,322
非支配持分に対する債務の増加		2	38	23	436
利息支払額		(1,109)	(21,004)	(589)	(11,156)
リース負債の返済		(4)	(76)	(2)	(38)
ライツ・イシュー取引費用支払額		(303)	(5,739)	-	-
本受益証券保有者への分配金支払額		(2,683)	(50,816)	(2,825)	(53,506)
消却目的の買戻本受益証券		-	-	(301)	(5,701)
財務活動（に使用した）/により生じた正味現金		(8,998)	(170,422)	3,081	58,354
現金及び現金同等物の純減少額		(10,692)	(202,506)	(567)	(10,739)
4月1日現在の現金及び現金同等物残高		13,987	264,914	2,779	52,634
為替変動の現金及び現金同等物への影響		(78)	(1,477)	(115)	(2,178)
9月30日現在の現金及び現金同等物残高		3,217	60,930	2,097	39,717

50ページから72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

2023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、2023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、2023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、2023年9月30日に終了した6ヶ月間から発効となっている以下のHKICPA公表の新たな基準及び修正の適用を除く。

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
HKAS第8号の修正	会計上の見積りの定義
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
HKAS第12号の修正	国際的な税制改革 - 第2の柱モデルルール
HKFRS第17号	保険契約
HKFRS第17号	HKFRS第17号とHKFRS第9号の適用開始 - 比較情報
HKFRS第17号の修正	HKFRS第17号の修正

これらの新たな基準及び修正の適用は、本グループの報告済の経営成績及び財政状態に重要な影響を与えていない。

以下の新たな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2024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 <sup>(1)</sup>
HKAS第1号の修正	特約条項付の非流動負債 <sup>(1)</sup>
HKAS第7号及びHKFRS第7号の修正	サプライヤー・ファイナンス契約 <sup>(1)</sup>
HKAS第21号の修正	交換可能性の欠如 <sup>(2)</sup>
HKFRS第10号及びHKAS第28号の修正	投資者とその関連会社又は共同支配企業の間での資産 の売却又は拋出 <sup>(3)</sup>
HKFRS第16号の修正	セール・アンド・リースバックにおけるリース負債 (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 <sup>(1)</sup>

- (1) 2024年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。  
(2) 2025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。）が適用開始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)	
	2023年	2022年
賃料		
香港商業用及びオフィス不動産	3,332	3,241
香港駐車場及び関連事業	1,234	1,177
中国大陸商業用、オフィス及びロジスティクス不動産	594	644
海外商業用及びオフィス不動産	673	195
その他の収益（脚注）	892	785
収益合計	6,725	6,042

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93百万香港ドル（2022年：52百万香港ドル）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
<b>2023年9月30日に終了した6ヶ月間（未監査）</b>					
収益	3,881	1,241	742	861	6,725
セグメント損益	2,916	996	548	603	5,063
投資不動産の公正価値の変動並びにのれん及び有形固定資産の減損	(4,172)	601	(2,157)	(904)	(6,632)
共同支配企業の純（損失）/利益に対する持分	-	-	115	(507)	(392)
本社費用					(383)
受取利息					274
財務費用					(1,010)
税引前損失（本受益証券保有者との取引控除前）					(3,080)
税金					(570)
当期損失（本受益証券保有者との取引控除前）					(3,650)
投資不動産の取得	-	-	523	-	523
その他資本的支出	112	24	103	40	279
減価償却費	(25)	-	(2)	(6)	(33)
<b>2023年9月30日現在（未監査）</b>					
セグメント資産	134,832	47,532	28,096	21,462	231,922
共同支配企業に対する持分	-	-	3,540	2,476	6,016
未配分の本社資産					345
償却原価で測定する金融資産					986
デリバティブ金融商品					1,300
銀行預金					9,903
現金及び現金同等物					3,217
資産合計					253,689
セグメント負債	2,583	188	792	563	4,126
未配分の本社負債					487
繰延税金負債					3,385
長期インセンティブ・スキーム引当金					69
その他負債					4,143
有利子負債					54,741
転換債					4,023
デリバティブ金融商品					1,064
税金引当金					661
負債合計（本受益証券保有者に帰属する純資産を除く）					72,699
非支配持分					(179)
本受益証券保有者に帰属する純資産					181,169

2023年9月30日に終了した6ヶ月間において、収益のうち742百万香港ドル（2022年：789百万香港ドル）が中国大陸の外部顧客によるもの、5,122百万香港ドル（2022年：4,972百万香港ドル）が香港の外部顧客によるもの、861百万香港ドル（2022年：281百万香港ドル）が海外の外部顧客によるものである。

2023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31,397百万香港ドル（2023年3月31日：34,965百万香港ドル）が中国大陸に所在し、181,764百万香港ドル（2023年3月31日：185,210百万香港ドル）が香港に所在し、23,694百万香港ドル（2023年3月31日：25,913百万香港ドル）が海外に所在している。

(単位：百万香港ドル)

	香港 商業用及びオ フィス不動産	香港 駐車場及び 関連事業	中国大陸 商業用、オ フィス及びロ ジスティクス 不動産	海外商業用 及びオフィ ス不動産	合計
2022年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
投資不動産の取得	766	-	-	3,054	3,820
共同支配企業の取得	-	-	-	3,480	3,480
その他資本的支出	327	29	798	1	1,155
減価償却費	-	-	(2)	(3)	(5)
2023年3月31日現在（監査済）					
セグメント資産	138,958	46,898	31,580	22,940	240,376
共同支配企業に対する持分	-	-	3,652	3,117	6,769
未配分の本社資産					1,438
償却原価で測定する金融資産					1,188
デリバティブ金融商品					809
銀行預金					3,352
現金及び現金同等物					13,987
資産合計					267,919
セグメント負債	2,954	225	799	447	4,425
未配分の本社負債					740
繰延税金負債					3,330
長期インセンティブ・スキーム引当金					115
その他負債					4,164
有利子負債					60,750
転換債					4,163
デリバティブ金融商品					719
税金引当金					453
負債合計（本受益証券保有者に帰属する純資産を除く）					78,859
非支配持分					120
本受益証券保有者に帰属する純資産					188,940

## 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)

	2023年	2022年
不動産管理手数料、セキュリティ及び清掃費用	422	349
人件費	319	282
修繕維持費	136	106
水道光熱費	224	205
香港政府に支払う賃料及び税金	169	141
販売促進費	116	95
不動産共益費	65	56
固定資産税及び土地使用税	105	64
営業未収金の減損引当金（戻入）/繰入	(17)	36
その他の不動産運営費	123	121
	1,662	1,455

## 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)

	2023年	2022年
有利子負債に係る支払利息	1,144	602
転換債に係る支払利息（注記22）	99	7
その他の借入費用（脚注（ ））	(58)	56
	1,185	665
控除：投資不動産に資産化（脚注（ ））	(19)	(2)
	1,166	663
転換債のデリバティブ要素の公正価値の変動（注記22）	(156)	-
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)
	1,010	604

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63百万香港ドル（2022年：43百万香港ドル）、共同支配企業に対する支払利息5百万香港ドル（2022年：4百万香港ドル）、キャッシュ・フロー・ヘッジに指定されたデリバティブ金融商品に係る純利益213百万香港ドル（2022年：純損失7百万香港ドル）、公正価値ヘッジに指定されたデリバティブ金融商品に係る純損失83百万香港ドル（2022年：純利益23百万香港ドル）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3.6%（2022年：2.5%）の金利で投資不動産に資産化されている。

## 8 税引前（損失）／利益（本受益証券保有者との取引控除前）

当期税引前（損失）／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)	
	2023年	2022年
人件費（注記9）	551	457
有形固定資産の減価償却費	49	44
受託者報酬	10	8
鑑定報酬	2	2
監査人報酬		
監査報酬	2	2
銀行手数料	6	3
不動産エージェント手数料	6	7
寄付金	18	16
金融商品に係る為替差益	(4)	(2)
短期リース費用	1	4
その他の弁護士及び専門家報酬	15	14

## 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)	
	2023年	2022年
賃金及び給与	533	462
確定拠出制度への拠出（脚注( )）	27	21
長期インセンティブ・スキーム報奨	28	14
	588	497
控除：投資不動産に資産化（脚注( )）	(37)	(40)
人件費（注記8）	551	457

脚注：

- ( ) 確定拠出制度（香港の強制年金基金、中華人民共和国の地方自治体により設立された各従業員年金制度、及びシンガポールの中央積立基金を含む）への拠出は発生時に費用計上される。確定拠出制度は、雇用主が別の事業体へ定額の拠出金を支払うという年金制度である。一度拠出金が支払われると、本グループには確定拠出制度に基づくそれ以上の支払義務がない。
- ( ) 特定の開発中及び資産改善中の不動産に直接帰属する人件費は投資不動産に資産化されている。

## 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%（2022年：16.5%）の税率で引当金が計上されている。中国大陸及び海外の所得税は、当会計期間の見積課税対象利益に対し適用される税率で引当金が計上されている。

要約連結損益計算書に借方計上された税金は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)	
	9月30日に終了した6ヶ月間 (未監査)	
	2023年	2022年
当期税金		
香港	389	430
中国大陸	72	71
海外	30	9
繰延税金	79	178
税金計上額	570	688

## 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（損失）/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)	
	2023年	2022年 (調整後)
基本的本受益証券1口当たり当期（損失）/利益算定のための本受益証券保有者に帰属する当期（損失）/利益（本受益証券保有者との取引控除前）	(3,374百万香港ドル)	13,993百万香港ドル
希薄化効果のある転換債の調整	-	6百万香港ドル
希薄化後本受益証券1口当たり当期（損失）/利益算定のための本受益証券保有者に帰属する当期（損失）/利益（本受益証券保有者との取引控除前）	(3,374百万香港ドル)	13,999百万香港ドル
基本的本受益証券1口当たり当期（損失）/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	2,540,413,467口	2,172,092,819口
希薄化効果のある転換債の調整	-	7,589,200口
希薄化後本受益証券1口当たり当期（損失）/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	2,540,413,467口	2,179,682,019口
基本的本受益証券1口当たり当期（損失）/利益	(1.33香港ドル)	6.44香港ドル
希薄化後本受益証券1口当たり当期（損失）/利益	(1.33香港ドル)	6.42香港ドル

2023年9月30日に終了した6ヶ月間において転換債は基本的本受益証券1口当たり当期損失に対して逆希薄化効果を有しており、希薄化後本受益証券1口当たり当期損失は基本的本受益証券1口当たり当期損失に等しい。2022年9月30日に終了した6ヶ月間における本受益証券1口当たり当期利益は、2023年3月29日に実施された本グループのライツ・イシュー（以下「本ライツ・イシュー」という。）による影響を反映して調整されている。

## 12 のれん

(単位：百万香港ドル)  
帳簿価額  
(未監査)

2023年4月1日現在	387
為替調整	(11)
減損	(39)
2023年9月30日現在	337

2023年9月30日に終了した6ヶ月間において、基礎となる事業の市場環境の変化により、39百万香港ドルののれんの減損損失が要約連結損益計算書に計上された。

## 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)  
合計  
(未監査)

	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)
2023年4月1日現在	236,741	728	237,469
為替調整（注記(e)）	(2,617)	-	(2,617)
取得	228	21	249
資産の取得（注記27）	523	-	523
公正価値の変動	(6,554)	24	(6,530)
2023年9月30日現在	228,321	773	229,094

## (b) 評価プロセス

投資不動産（適格少数持分不動産を含む）は、独立した適格専門鑑定会社であり本ファンドの主たる不動産鑑定士であるクッシュマン&ウェイクフィールド・リミテッド（以下「主たる不動産鑑定士」という。）により、2023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及び残余法を用いており、直接比較法及び/又は割引キャッシュ・フロー分析による相互参照を行っている（該当する場合）。

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が適宜考慮される。香港に所在する不動産に関しては、公表されている現行の政府方針及び一般的な市場予想に基づき、借地期間満了時に多額の土地権利金を支払うことなく借地権が延長されることを前提としている。

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者リスク引当金と利益を加えた金額が差し引かれる。この数値が残余価値である。

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

割引キャッシュ・フロー分析では、投資期間にわたる正味キャッシュ・フローを予測し、それをリスク調整後の機会資本コストで割り引いて現在価値を算出する。割引キャッシュ・フロー分析では、費用を差し引いた後に賃料の増額予測、空室、フリーレント、買換積立金、回収不能な支出及びリース費用に関する仮定を勘案した年間正味キャッシュ・フローを考慮する。割引キャッシュ・フロー分析では、10年間の保有期間と11年目の復帰価格を想定し、適切な割引率で割り引いて正味現在価値を算出する。

投資不動産は、公正価値ヒエラルキーのレベル3（2023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・ロード脇商業用開発地一区画、2023年3月31日にシンガポールの2件の商業用不動産（ジュロン・ポイント及びスイング・バイ@トムソン・プラザ）、2023年4月11日/5月12日に常熟の2件のロジスティクス不動産の取得を完了しているが、アンダーソン・ロード脇商用地一区画の開発は2023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、中国大陸、オーストラリア、英国及びシンガポール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1,913百万香港ドル、261百万香港ドル、31百万香港ドル及び412百万香港ドルである。当該金額は為替剰余金に含まれており、ヘッジ手段により部分的に相殺されたものである。

**(f) 本グループの融資枠の担保**

2023年9月30日現在、中国大陸、オーストラリア及びシンガポールにおける本グループの投資不動産の一部、それぞれ約2,306百万香港ドル（2023年3月31日：5,414百万香港ドル）、3,035百万香港ドル（2023年3月31日：3,484百万香港ドル）及び13,218百万香港ドル（2023年3月31日：13,630百万香港ドル）は、本グループの合計9,101百万香港ドル（2023年3月31日：9,892百万香港ドル）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**

共同支配企業に対する持分の変動の詳細は以下のとおりである。

(単位：百万香港ドル)  
帳簿価額  
(未監査)

2023年4月1日現在	6,769
為替調整	(324)
損益及びその他の包括利益に対する持分	(392)
受取配当金	(37)
<b>2023年9月30日現在</b>	<b>6,016</b>

2023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6,016百万香港ドルは、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)

	2023年	2022年
不動産純利益に対する持分	173	163
投資不動産の公正価値の評価（損）/ 益に対する持分	(469)	37
純（損失）/ 利益に対する持分	(392)	160

(単位：百万香港ドル)  
2023年9月30日現在  
(未監査)      2023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	8,992	9,855
----------------------	-------	-------

## 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)
2023年4月1日現在	1,351	20	1	91	1,463
為替調整	(4)	-	-	(1)	(5)
取得	9	14	2	37	62
当期減価償却計上額	(29)	(2)	-	(18)	(49)
減損	(63)	-	-	-	(63)
2023年9月30日現在	1,264	32	3	109	1,408
2023年9月30日現在					
取得原価	1,625	38	6	258	1,927
減価償却及び減損累計額	(361)	(6)	(3)	(149)	(519)
純帳簿価額	1,264	32	3	109	1,408

## 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)

	2023年9月30日現在 (未監査)	2023年3月31日現在 (監査済)
上場社債	956	1,158
非上場社債	30	30
	986	1,188

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19百万香港ドル（2022年：28百万香港ドル）ある。償却原価で測定する金融資産の帳簿価額は、以下のとおり回収される予定である。

(単位：百万香港ドル)

	2023年9月30日現在 (未監査)	2023年3月31日現在 (監査済)
1年以内	986	547
1年超	-	641
	986	1,188

## 17 営業未収金及びその他の未収金

(単位：百万香港ドル)

	2023年9月30日現在 (未監査)	2023年3月31日現在 (監査済)
営業未収金	265	276
控除：減損引当金	(72)	(106)
営業未収金 - 純額	193	170
繰延未収賃料	771	843
その他の未収金	330	1,270
	1,294	2,283

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。

2023年3月31日現在、その他の未収金には資産取得のための手付金1,200百万香港ドルが含まれており、当該金額は2023年4月3日に払戻しが行われ受領している。

営業未収金の期間別内訳は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)	
	2023年9月30日現在 (未監査)	2023年3月31日現在 (監査済)
0 - 30日	145	120
31 - 90日	42	51
90日超	78	105
	265	276

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)	
	2023年9月30日現在 (未監査)	2023年3月31日現在 (監査済)
<b>現金及び現金同等物</b>		
当座預金	2,209	2,485
当初満期が3ヶ月以内の銀行預金	1,008	11,502
	3,217	13,987
<b>銀行預金</b>		
当初満期が3ヶ月超の銀行預金	9,673	3,201
拘束性銀行預金	230	151
	9,903	3,352

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

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

## 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)	
	2023年9月30日現在 (未監査)	2023年3月31日現在 (監査済)
<b>長期インセンティブ・スキーム引当金</b>		
1年以内に決済予定	45	70
1年超後に決済予定	24	45
	69	115

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、1,423,100口（2022年：1,051,429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	2023年 4月1日 現在残高	ライツ・ イシュー による調 整（ ）	当期間 付与	当期間 権利確定（ ）	当期間 消却	当期間 失効	2023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（ ）
<b>2017年LTIスキーム</b>									
2020年7月29日	2020年7月29日から 2023年6月30日（ ）	741,020	21,470	-	(762,490)	-	-	-	-
2021年7月7日	2021年7月7日から 2024年6月30日（ ）	1,117,047	32,295	-	(586,791)	-	(1,892)	560,659	942,452（ ）
2022年6月2日	2022年6月2日から 2024年6月1日（ ）	79,862	2,317	-	-	(41,089)	-	41,090	41,090
2022年7月4日	2022年7月4日から 2025年7月3日（ ）	27,663	802	-	-	-	-	28,465	28,465
2022年7月11日	2022年7月11日から 2025年6月30日（ ）	1,537,973	44,509	-	(18,338)	-	(15,969)	1,548,175	2,573,370 ( )
2023年7月10日	2023年7月10日から 2024年6月30日	-	-	26,149	-	-	-	26,149	26,149
2023年7月10日	2023年7月10日から 2026年6月30日（ ）	-	-	2,638,140	(7,851)	-	(16,996)	2,613,293	3,775,795
小計		3,503,565	101,393	2,664,289	(1,375,470)	(41,089)	(34,857)	4,817,831	7,387,321
	付与された制限付ユニット報奨の 100%を上回って確定した追加の本受 益証券	-	-	-	(47,630)（ ）	-	-	-	-
<b>合計</b>		<b>3,503,565</b>	<b>101,393</b>	<b>2,664,289</b>	<b>(1,423,100)</b>	<b>(41,089)</b>	<b>(34,857)</b>	<b>4,817,831</b>	<b>7,387,321</b>

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100%から109%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。
- ( ) 本ライツ・イシューに伴い、取締役会は、発行済本受益証券口数に対するプラス2.9%の調整を2023年6月1日付で承認した。
- ( ) 関連する権利確定条件に従い、付与された制限付ユニット報奨の100%を上回る追加の本受益証券が権利確定した。

## 20 その他負債

	(単位：百万香港ドル)	
	2023年9月30日現在 (未監査)	2023年3月31日現在 (監査済)
非支配持分に対する債務	3,885	3,889
共同支配企業に対する債務	258	275
	4,143	4,164

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3.6%（2023年3月31日：3.0%）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。

株主間契約に従い、商業用不動産開発の適合性証明書発行から2年が経過し、特定の条件が満たされた後に、ナン・フンは、ナン・フンが保有するプロジェクト会社のすべての発行済株式をその時点の公正市場価格で買い入れるよう本ファンドに要求するためのプット・オプションを行使する権利を有する。当非支配持分プット・オプション債務は、金融負債として認識されており、プット・オプションの行使の予想時点におけるプロジェクト会社の資本持分の見積公正価値及び行使そのものの予想時点を含む多くの観察不能なインプットを参照して測定される。2023年9月30日現在、当非支配持分プット・オプション債務の公正価値はゼロ香港ドルであった（2023年3月31日：ゼロ香港ドル）。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（2023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。

- ( ) 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%（2023年3月31日：年率3.8%）の有利子であり、1年以内に決済予定である。

## 21 有利子負債

	(単位：百万香港ドル)	
	2023年9月30日現在 (未監査)	2023年3月31日現在 (監査済)
無担保銀行借入金	23,617	28,567
担保付銀行借入金	9,101	9,892
メディアム・ターム・ノート	22,023	22,291
	54,741	60,750

有利子負債の帳簿価額は以下のとおり決済される予定である。

(単位：百万香港ドル)

	2023年9月30日現在 (未監査)	2023年3月31日現在 (監査済)
<b>1年目に期限到来</b>		
無担保銀行借入金	562	4,014
担保付銀行借入金	31	119
メディアム・ターム・ノート	5,516	-
	6,109	4,133
<b>2年目に期限到来</b>		
無担保銀行借入金	4,267	1,513
担保付銀行借入金	2,197	119
メディアム・ターム・ノート	2,217	6,877
	8,681	8,509
<b>3年目に期限到来</b>		
無担保銀行借入金	4,403	5,886
担保付銀行借入金	32	2,479
メディアム・ターム・ノート	5,795	2,208
	10,230	10,573
<b>4年目に期限到来</b>		
無担保銀行借入金	13,380	6,507
担保付銀行借入金	183	129
メディアム・ターム・ノート	1,793	5,956
	15,356	12,592
<b>5年目に期限到来</b>		
無担保銀行借入金	1,005	10,647
担保付銀行借入金	6,574	284
メディアム・ターム・ノート	499	998
	8,078	11,929
<b>5年目を超える期限</b>		
担保付銀行借入金	84	6,762
メディアム・ターム・ノート	6,203	6,252
	6,287	13,014
	54,741	60,750

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、英ポンド建及びシンガポール・ドル建の銀行借入金それぞれ5,230百万香港ドル（2023年3月31日：5,807百万香港ドル）、7,414百万香港ドル（2023年3月31日：7,805百万香港ドル）、2,906百万香港ドル（2023年3月31日：3,644百万香港ドル）及び12,761百万香港ドル（2023年3月31日：13,115百万香港ドル）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2023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4.02%（2023年3月31日：3.51%）であり、人民元建、豪ドル建、英ポンド建及びシンガポール・ドル建の有利子負債の実効金利はそれぞれ3.47%（2023年3月31日：3.54%）、5.21%（2023年3月31日：4.70%）、3.16%（2023年3月31日：3.09%）及び4.34%（2023年3月31日：4.43%）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口当たり調整後転換価額103.70香港ドルで、本ファンドの新規受益証券に転換可能である。本ファンドは、本受益証券の終値が調整後転換価額の130%以上である場合には社債を償還するオプションを有しており、保有者は、2022年4月3日に社債の全部又は一部のみを償還することを本ファンドに要求する権利を有している。2022年4月4日、本グループは、当該社債保有者の選択により、当初元本の約80.3%に相当する元本総額32.13億香港ドルの一部社債を、当該日までの確定済未払利息と合わせて償還及び消却した。

2022年12月12日、本グループは、2027年に満期を迎える年率4.50%の転換債33億香港ドルを発行した。当該社債は、保有者の任意で、1口当たり調整後転換価額58.77香港ドルで、本ファンドの新規受益証券に転換可能である。本ファンドは、本受益証券の終値が調整後転換価額の130%以上である場合には社債を償還するオプションを有しており、保有者は、2025年12月12日に社債の全部又は一部のみを償還することを本ファンドに要求する権利を有している。

当該転換債は無担保である。2023年9月30日現在、転換債の実効金利は、4.96%（2023年3月31日：4.96%）であった。

(単位：百万香港ドル)  
帳簿価額  
(未監査)

<b>負債要素</b>	
2023年4月1日現在	3,927
財務費用（注記7）	99
利息支払額	(83)
<b>2023年9月30日現在</b>	<b>3,943</b>
<b>デリバティブ要素</b>	
2023年4月1日現在	236
公正価値の変動（注記7）	(156)
<b>2023年9月30日現在</b>	<b>80</b>
	<b>4,023</b>

転換債の帳簿価額は、以下のとおり決済される予定である。

(単位：百万香港ドル)  
2023年9月30日現在  
(未監査)

1年以内	787
1年超	3,236
	<b>4,023</b>

## 23 デリバティブ金融商品

(単位：百万香港ドル)

2023年9月30日現在  
(未監査) 2023年3月31日現在  
(監査済)

	2023年9月30日現在 (未監査)	2023年3月31日現在 (監査済)
<b>デリバティブ資産</b>		
キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定されたクロス・カレンシー・スワップ契約	325	278
キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定された金利スワップ契約	494	318
公正価値ヘッジとして指定されたクロス・カレンシー・スワップ契約	-	7
純投資ヘッジとして指定されたクロス・カレンシー・スワップ契約	391	176
純投資ヘッジとして指定された為替先渡契約	27	4
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	26	-
ヘッジ手段として指定されていない為替先渡契約	37	26
	<u>1,300</u>	<u>809</u>
<b>デリバティブ負債</b>		
キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定されたクロス・カレンシー・スワップ契約	(208)	-
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	(11)	(46)
公正価値ヘッジとして指定されたクロス・カレンシー・スワップ契約	(617)	(512)
公正価値ヘッジとして指定された金利スワップ契約	(25)	(19)
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	(6)	-
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	(193)	(142)
ヘッジ手段として指定されていない為替先渡契約	(4)	-
	<u>(1,064)</u>	<u>(719)</u>
デリバティブ資産 - 純額	<u>236</u>	<u>90</u>

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（2023年3月31日：レベル2）に含まれている。2022年及び2023年9月30日に終了した6ヶ月間において、公正価値ヒエラルキーの3つのレベル間の振替はなかった。

デリバティブ資産純額の帳簿価額は、以下のとおり決済される予定である。

(単位：百万香港ドル)

2023年9月30日現在  
(未監査) 2023年3月31日現在  
(監査済)

	2023年9月30日現在 (未監査)	2023年3月31日現在 (監査済)
1年以内	72	102
1年超	164	(12)
	<u>236</u>	<u>90</u>

本グループの総合的なリスク管理プログラムは、金融市場の予測不能性に重点を置き、本グループの経営成績に対する潜在的な悪影響を最低限に抑えることに努めている。本グループは金融リスクを管理するため、クロス・カレンシー・スワップ契約、金利スワップ契約や為替先渡契約等のデリバティブ金融商品を利用している。

2023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21,596百万香港ドルに係る3.70年(2023年3月31日:借入金16,956百万香港ドルに係る3.34年)の平均固定金利期間を提供している。2023年9月30日現在、未決済のデリバティブ金融商品の想定元本及び加重平均固定金利は、それぞれ21,596百万香港ドル(2023年3月31日:16,956百万香港ドル)及び2.56%(2023年3月31日:1.93%)であった。デリバティブ金融商品に関するキャッシュ・フロー・ヘッジの有効部分の公正価値の変動は、すべてキャッシュ・フロー・ヘッジ剰余金において認識されている。注記26に詳述されているとおり、純額で50百万香港ドル(2022年:518百万香港ドル)が当会計期間においてキャッシュ・フロー・ヘッジ剰余金に貸方計上されており、要約連結損益計算書に振替えられる予定である。

2023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。2023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デリバティブ金融商品の想定元本は、6,730百万香港ドル(2023年3月31日:12,831百万香港ドル)であった。デリバティブ金融商品に関する公正価値ヘッジの公正価値の変動は、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。

2023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、それぞれの為替スポットレートの変動に起因する本グループの海外事業への純投資の一部を転換している。2023年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デリバティブ金融商品の想定元本は、14,027百万香港ドル(2023年3月31日:5,581百万香港ドル)であった。ヘッジの有効部分に関連するヘッジ手段に係る損益は、その他の包括利益に計上され、純資産の中の剰余金に累積される。純額で267百万香港ドル(2022年:244百万香港ドル)が当会計期間において為替剰余金に貸方計上されている。

2023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デリバティブ金融商品を有しており、想定元本は14,427百万香港ドル(2023年3月31日:5,581百万香港ドル)であった。為替先渡契約の一部は、本グループの将来の外貨建純利益の一部について為替レートを固定するために締結されている。ヘッジ会計に指定されていない金融商品の公正価値の変動は、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。

## 24 営業未払金、前受金及び未払費用

(単位：百万香港ドル)

	2023年9月30日現在 (未監査)	2023年3月31日現在 (監査済)
営業未払金	95	121
前受金	477	446
未払資本的支出	561	870
未払利息	181	165
未払ライツ・イシュー取引費用	-	303
リース負債	33	22
その他未払費用	1,165	1,097
	2,512	3,024

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

(単位：百万香港ドル)

	2023年9月30日現在 (未監査)	2023年3月31日現在 (監査済)
1年以内	2,491	3,009
1年超	21	15
	2,512	3,024

営業未払金の期間別内訳は以下のとおりである。

(単位：百万香港ドル)

	2023年9月30日現在 (未監査)	2023年3月31日現在 (監査済)
0 - 30日	62	82
31 - 90日	7	13
90日超	26	26
	95	121

## 25 発行済本受益証券口数

本受益証券口数  
(未監査)

2023年4月1日現在	2,553,845,091
分配金再投資制度に基づく発行本受益証券	8,085,484
2023年9月30日現在	2,561,930,575

2023年9月30日に終了した6ヶ月間において、本管理会社は、2023年3月31日に終了した会計年度における最終分配金について、分配金再投資制度に基づき合計8,085,484口の本受益証券の発行及び割当を行った。

2023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38.40香港ドル（2023年3月31日：50.50香港ドル）であった。時価総額は、2023年9月30日現在の発行済本受益証券2,561,930,575口（2023年3月31日：2,553,845,091口）により、98,378百万香港ドル（2023年3月31日：128,969百万香港ドル）であった。

## 26 本受益証券保有者持分

(単位：百万香港ドル)

	キャッシュ・ フロー・ヘッ ジ 剰余金 (未監査)	ヘッジコスト 剰余金 (未監査)	為替 剰余金 (未監査)	剰余金に關す る利益剰余金 の調整 (未監査)	合計 (未監査)
2023年4月1日現在	550	-	(1,231)	681	-
キャッシュ・フロー・ヘッジ：					
公正価値の変動	263	-	-	-	263
要約連結損益計算書への振替額 (脚注( ))	(213)	-	-	-	(213)
	50	-	-	-	50
ヘッジコスト：					
公正価値の変動	-	10	-	-	10
	-	10	-	-	10
為替換算：					
財務書類の換算に係る為替差損	-	-	(2,226)	-	(2,226)
純投資ヘッジの公正価値の変動	-	-	452	-	452
	-	-	(1,774)	-	(1,774)
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 ( ))	-	-	-	1,714	1,714
2023年9月30日現在	600	10	(3,005)	2,395	-

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

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

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)  
ロジスティクス  
不動産  
(未監査)

投資不動産（注記13）	523
現金及び現金同等物	9
その他の負債純額	(14)
購入対価	518
未払対価及び留保金額	(70)
取得した現金及び現金同等物	(9)
取得に伴うキャッシュ・アウトフロー	439

## 28 資本コミットメント

(単位：百万香港ドル)  
2023年9月30日現在  
(未監査)      2023年3月31日現在  
(監査済)

当会計期間末における契約されているが提供されていない：		
投資不動産の資本的支出	927	872
子会社の取得	-	523
	927	1,395
当会計期間末における共同支配企業の資本コミットメント持分：		
契約されているが提供されていない	13	-

## 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2023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（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 <sup>#</sup>
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 <sup>#</sup>

<sup>#</sup> 「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)	
	2023年	2022年
本受託会社に対する支払受託者報酬及び未払受託者報酬（脚注（ ））	(10)	(8)
HSBCグループとの取引（脚注（ ）及び（ ））		
有利子負債及びデリバティブ金融商品に係るHSBCグループへの支払利息及び様々な財務費用	(36)	(33)
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	21	3
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（ ））	(1)	(2)
共同支配企業に対する支払利息（脚注（ ））	(5)	(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%（2022年：年率0.006%から年率0.015%）に相当する年間受託者報酬（月次で計算され支払われる。）を受取る権利を有する。ただし、かかる報酬の最低額は月々150,000香港ドルとする。
- ( ) 取引は、独立企業間の通常取引条件及び本ファンドの調達方針に従って実施された。
- ( ) 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)	
	2023年9月30日現在 (未監査)	2023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	(1,344)	(1,600)
HSBCグループに対する未払利息 - 純額	(7)	(10)
HSBCグループからの敷金	(3)	(3)
HSBCグループへのライツ・イシューに係る取引費用	-	(171)
HSBCグループとのデリバティブ金融商品	129	73
HSBCグループへの預金	1,799	6,086
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	(258)	(275)

**(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)	
	2023年	2022年
報酬	5	5
基本給、手当及びその他の給付	137	120
長期インセンティブ・スキーム報酬	20	11
	162	136

**30 適格少数持分不動産**

2023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	事業の場所	用途	共同支配の取決めの種類	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	共同支配企業	なし	50%
クイーン・ビクトリア・ビルディング	シドニー、オーストラリア	賃料収入目的の商業用不動産	共同支配事業（脚注）	12百万豪ドル	50%
ザ・ギャレリーズ	シドニー、オーストラリア	賃料収入目的の商業用不動産	共同支配事業（脚注）	6百万豪ドル	50%
ザ・ストランド・アーケード	シドニー、オーストラリア	賃料収入目的の商業用不動産	共同支配事業（脚注）	4百万豪ドル	50%

脚注：本グループは、オーストラリアのシドニーでリース保有している商業用不動産について、特定の不動産に対する50%の持分を共有財産権者として保有しており、同等の持分が外部の第三者共同所有者により保有され、これらは共同所有契約に基づき管理されている。

**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、2023年11月8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2023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、2023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=18.94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

2023年9月30日に終了した6ヶ月間

	注記	9月30日に終了した6ヶ月間			
		2023年 (未監査)		2022年 (未監査)	
		香港ドル	円	香港ドル	円
受取管理報酬		380,194,947	7,200,892,296	310,545,381	5,881,729,516
一般管理費		(380,194,947)	(7,200,892,296)	(310,545,381)	(5,881,729,516)
受取利息		3,415,249	64,684,816	938,907	17,782,899
税引前利益		3,415,249	64,684,816	938,907	17,782,899
税金	2	-	-	-	-
当期利益		3,415,249	64,684,816	938,907	17,782,899
その他の包括利益		-	-	-	-
当期の包括利益合計		3,415,249	64,684,816	938,907	17,782,899

## 財政状態計算書

2023年9月30日現在

注記	2023年9月30日現在 (未監査)		2023年3月31日現在 (監査済)	
	香港ドル	円	香港ドル	円
<b>資産及び負債</b>				
<b>資産</b>				
子会社に対する投資	9,003,000	170,516,820	9,003,000	170,516,820
未収金、預け金及び前払金	1,578,485	29,896,506	4,352,870	82,443,358
未収還付税金	3,146,384	59,592,513	3,146,384	59,592,513
兄弟会社に対する債権	3 135,145,164	2,559,649,406	115,724,817	2,191,828,034
子会社に対する債権	3 40,025,004	758,073,576	7,198,506	136,339,704
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 3,536,913	66,989,132	3,694,861	69,980,667
銀行預金	4 -	-	148,000,000	2,803,120,000
現金及び現金同等物	4 135,936,331	2,574,634,109	153,575,385	2,908,717,792
<b>資産合計</b>	<b>328,371,281</b>	<b>6,219,352,062</b>	<b>444,695,823</b>	<b>8,422,538,888</b>
<b>負債</b>				
長期インセンティブ・スキーム引当金	5 66,956,910	1,268,163,875	111,164,659	2,105,458,641
兄弟会社からの承認済劣後借入金	10,000,000	189,400,000	10,000,000	189,400,000
未払費用及びその他の未払金	165,740,840	3,139,131,510	242,834,016	4,599,276,263
兄弟会社に対する債務	3 3,932,650	74,484,391	2,371,516	44,916,513
<b>負債合計</b>	<b>246,630,400</b>	<b>4,671,179,776</b>	<b>366,370,191</b>	<b>6,939,051,418</b>
<b>純資産</b>	<b>81,740,881</b>	<b>1,548,172,286</b>	<b>78,325,632</b>	<b>1,483,487,470</b>
<b>資本</b>				
資本金	6 52,000,000	984,880,000	52,000,000	984,880,000
利益剰余金	29,740,881	563,292,286	26,325,632	498,607,470
<b>メンバーの資本</b>	<b>81,740,881</b>	<b>1,548,172,286</b>	<b>78,325,632</b>	<b>1,483,487,470</b>

## キャッシュ・フロー計算書

2023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			
	2023年 (未監査)		2022年 (未監査)	
	香港ドル	円	香港ドル	円
<b>事業活動</b>				
税引前利益	3,415,429	64,688,225	938,907	17,782,899
受取利息	(3,415,429)	(64,688,225)	(938,907)	(17,782,899)
未収金、預け金及び前払金の減少	2,125,123	40,249,830	2,615,715	49,541,642
兄弟会社に対する債権の(増加)/減少	(19,420,347)	(367,821,372)	89,279,567	1,690,954,999
兄弟会社に対する債務の減少	(32,826,498)	(621,733,872)	(1,105,814)	(20,944,117)
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	157,948	2,991,535	660,818	12,515,893
未払費用及びその他の未払金の減少	(77,093,176)	(1,460,144,753)	(105,273,572)	(1,993,881,454)
兄弟会社に対する債務の増加	1,561,134	29,567,878	-	-
長期インセンティブ・スキーム引当金の減少	(44,207,749)	(837,294,766)	(57,598,544)	(1,090,916,423)
事業活動に使用した正味現金	<u>(169,703,565)</u>	<u>(3,214,185,521)</u>	<u>(71,421,830)</u>	<u>(1,352,729,460)</u>
<b>投資活動</b>				
利息受取額	4,064,511	76,981,838	911,342	17,260,817
短期銀行預金(当初満期3ヶ月超)の減少	148,000,000	2,803,120,000	170,000,000	3,219,800,000
子会社に対する投資	-	-	(2,400,486)	(45,465,205)
投資活動により生じた正味現金	<u>152,064,511</u>	<u>2,880,101,838</u>	<u>168,510,856</u>	<u>3,191,595,613</u>
<b>現金及び現金同等物の純(減少)/増加</b>	<u>(17,639,054)</u>	<u>(334,083,683)</u>	<u>97,089,026</u>	<u>1,838,866,152</u>
4月1日現在の現金及び現金同等物の残高	153,575,385	2,908,717,792	77,674,358	1,471,152,341
<b>9月30日現在の現金及び現金同等物の残高</b>	<u>135,936,331</u>	<u>2,574,634,109</u>	<u>174,763,384</u>	<u>3,310,018,493</u>

## 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2023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2023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2023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（2022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

	（単位：香港ドル）	
	2023年9月30日現在 （未監査）	2023年3月31日現在 （監査済）
<b>現金及び現金同等物</b>		
当座預金	36,936,331	73,575,385
当初満期が3ヶ月以内の銀行預金	99,000,000	80,000,000
	<u>135,936,331</u>	<u>153,575,385</u>
<b>銀行預金</b>		
当初満期が3ヶ月超の銀行預金	<u>-</u>	<u>148,000,000</u>

## 5 長期インセンティブ・スキーム引当金

当期に、当社の特定の取締役及び従業員は、金銭的对価なしで制限付ユニット報奨及び条件付現金報奨を付与された。2017年LTIスキームに基づき付与される制限付ユニット報奨は、一般的に付与日より約2年間から3年間で権利が確定する予定である。

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

付与日	権利確定期間	2023年 4月1日 現在残高	ライツ・ イシュー による調 整( )	当期間 付与	当期間 権利確定 ( )	当期間 消却	当期間 失効	2023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 ( )
<b>2017年LTIスキーム</b>									
2020年7月29日	2020年7月29日から 2023年6月30日( )	721,625	20,910	-	(742,535)	-	-	-	-
2021年7月7日	2021年7月7日から 2024年6月30日( )	1,075,902	31,115	-	(565,631)	-	(1,892)	539,494	905,945( )
2022年6月2日	2022年6月2日から 2024年6月1日( )	79,862	2,317	-	-	(41,089)	-	41,090	41,090
2022年7月4日	2022年7月4日から 2025年7月3日( )	27,663	802	-	-	-	-	28,465	28,465
2022年7月11日	2022年7月11日から 2025年6月30日( )	1,484,395	42,966	-	(18,338)	-	(15,969)	1,493,054	2,478,287( )
2023年7月10日	2023年7月10日から 2024年6月30日	-	-	26,149	-	-	-	26,149	26,149
2023年7月10日	2023年7月10日から 2026年6月30日( )	-	-	2,513,496	(7,851)	-	(16,996)	2,488,649	3,588,824
小計		3,389,447	98,110	2,539,645	(1,334,355)	(41,089)	(34,857)	4,616,901	7,068,760
付与された制限付ユニット報奨の100% を上回って確定した追加の本受益証券		-	-	-	(45,768)( )	-	-	-	-
<b>合計</b>		<b>3,389,447</b>	<b>98,110</b>	<b>2,539,645</b>	<b>(1,380,123)</b>	<b>(41,089)</b>	<b>(34,857)</b>	<b>4,616,901</b>	<b>7,068,760</b>

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100%から109%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。
- ( ) 本ライツ・イシューに伴い、取締役会は、発行済本受益証券口数に対するプラス2.9%の調整を2023年6月1日付で承認した。
- ( ) 関連する権利確定条件に従い、付与された制限付ユニット報奨の100%を上回る追加の本受益証券が権利確定した。

## 6 資本金

全額払込済：	株数	香港ドル
2023年4月1日及び2023年9月30日現在	52,000,000	52,000,000

## 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)	
	2023年 (未監査)	2022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	8,543,077	7,786,380
子会社	8,965,172	-
兄弟会社	362,686,698	302,759,001

**(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。