

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年12月25日
【計算期間】	第20期中（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）
【ファンド名】	リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラスト （Link Real Estate Investment Trust）
【発行者名】	リンク・アセット・マネジメント・リミテッド （Link Asset Management Limited）
【代表者の役職氏名】	グループ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, Group CEO and Executive Director）
【本店の所在の場所】	香港、カオルーン、クアン・トン、ホイ・ブン・ロード77、ザ・ キーサイド、タワー1 20階（20/F., Tower 1, The Quayside, 77 Hoi Bun Road, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong）
【代理人の氏名又は名称】	弁護士 水 越 恭 平
【代理人の住所又は所在地】	東京都千代田区丸の内二丁目7番2号 J Pタワー 長島・大野・常松法律事務所
【事務連絡者氏名】	弁護士 小 林 直 登
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内二丁目7番2号 J Pタワー 長島・大野・常松法律事務所
【電話番号】	03-6889-7000
【縦覧に供する場所】	該当なし

（注）

1. 別の記載がなされている場合を除き、本書に記載の「香港ドル」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2024年11月28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 = 19.50円の換算率で行われている。
2. 別の記載がなされている場合を除き、本書には本ファンド（以下に定義する。）についての2024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2024年9月30日から2024年11月6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。）。
「AI」	人工知能を意味する。
「APAC」	アジア太平洋地域を意味する。
「豪ドル」	オーストラリアドルを意味する。
「月額平均賃料」	賃貸中の賃貸可能面積1平方フィート当たりの月額平均賃料を意味する。
「報奨」	制限付ユニット報奨若しくは条件付現金報奨又は両者を組み合わせて2017年LTIスキームに基づき付与される報奨を意味する。
「基準賃料」	本賃借権にかかる、本賃借権に基づいて支払われる標準賃料（あらゆる追加的な営業収益に連動した賃料（適用のある場合）並びにその他の費用及び返済金を除く。）を意味する。
「取締役会」	本管理会社の取締役会を意味する。

「取締役会委員会」	取締役会の委員会を意味し、取締役会が承認する書面に記載の各委任事項である職務を遂行する。2024年11月6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、報酬委員会及び持続可能性委員会が含まれる。
「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。
「会社秘書役」	本管理会社の会社秘書役を意味する。
「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リンク・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業者を通じて本受益証券を購入する目的に限り使用可能な資金補助を、本管理会社から得る権利を意味する。
「総資産価値」	本ファンドの総資産価値（本信託証書に定める方法により算定される。）を意味する。
「総資産価値上限」	香港不動産信託コードに基づき、本ファンドの不動産開発活動費用を、本ファンドの総資産価値の25%とする上限値を意味する。

「英ポンド」	英国のスターリング・ポンドを意味する。
「ギアリング比率」又は「総ギアリング比率」	借入総額(借入金及び転換社債を含む。)を連結財務状況計算書の総資産で除した数値を意味する。
「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。
「本グループCEO」	本管理会社のグループ最高経営責任者を意味する。
「香港セント」	香港のセントを意味する。
「香港ドル」	香港のドルを意味する。
「香港特別行政区政府」	中国の香港特別行政区の政府を意味する。
「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。
「IoT」	インターネット・オブ・シングスを意味する。
「円」	日本円を意味する。
「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。
「対前年同期比」	分析対象期間中に取得、売却、新規稼働(該当する場合)した物件を除くものを意味する。
「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。
「リンク・コーポレート・ガバナンス方針」	コンプライアンス・マニュアルに定める本ファンドのコーポレート・ガバナンス方針を意味する。
「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。
「本ファンドのポートフォリオ」	ザ・リンク・ホールディングス・リミテッド(The Link Holdings Limited)が保有する不動産投資ポートフォリオを意味する。

「リンク証券取引規則」	取締役、上級管理職及び本ファンドの関係者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C1に定められるコーポレート・ガバナンス規則を意味する。
「時価総額」	香港証券取引所又は他の上場施設における株式又は受益証券1口当たり実勢相場価格に対し、発行済みの株式又は受益証券の数を乗じて算出される上場会社又は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。
「純ギアリング比率」	借入金合計(借入金及び転換社債を含む。)から現金合計(銀行預金及び現金同等物を含む。)を差し引き、連結財務状況計算書の総資産で除した数値を意味する。
「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」又は「C&W」	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2022年11月17日を発効日としたクッシュマン＆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。
「人民元」	中国の人民元を意味する。
「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、推定される資本的支出及び賃料の損失の額で割って得られる率を意味する。
「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。
「シンガポールドル」	シンガポールのドルを意味する。
「特別目的事業体」	香港不動産投資信託コード及び本信託証書に定める意味においての特別目的事業体を意味する。
「テナント」	本賃借権に基づく借主、テナント又はライセンシー (場合による。) を意味する。
「分配可能金額合計」	本管理会社が分配可能と判断する、ある年間 / 期間についての分配可能収益合計及び追加金 (資本金を含む。) を意味する。
「分配可能利益合計」	本受益証券保有者に帰属する税引後連結利益を意味し (会計年度末 / 会計年度期間における本受益証券保有者との取引控除前利益と同額。) 、一定の非現金による調整の効果を除外するための調整がなされたものである。
「本信託証書」	本ファンドを構成する、2005年9月6日付の本受託会社及び本管理会社間の14の信託証書 (本追補証書による補足を含む。) 及び3つの修正書換証書を意味する。
「本受託会社」	本ファンドの受託会社を意味し、現在はHSBCインスティテューショナル・トラスト・サービスズ (アジア) リミテッド (HSBC Institutional Trust Services (Asia) Limited) である。
「営業収益に連動した賃料」	テナントによる営業収益総額を参照してあらかじめ定められた割合を基準として、基準賃料を上回って計算され課される賃料を意味する。
「本受益証券」	本ファンドの受益証券を意味する。
「米ドル」	米国のドルを意味する。
「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】

2024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		該当無し	該当無し	該当無し
投資不動産		香港における商業施設	122,180	70.980
		香港における駐車場施設	47,073	27.347
		香港におけるオフィス施設	5,341	3.103
		中国大陸における商業施設	27,349	15.888
		中国大陸におけるオフィス施設	5,101	2.963
		中国大陸におけるロジスティクス施設	2,589	1.504
		オーストラリアにおける商業施設	2,855	1.659
		オーストラリアにおけるオフィス施設	2,652	1.541
		英国におけるオフィス施設	1,823	1.059
		シンガポールにおける商業施設	14,165	8.229
		投資不動産合計	231,128	134.273
	その他の資産	10,086	5.859	
	負債	(69,765)	(40.530)	
	非支配持分	684	0.397	
	合計（純資産総額）	172,133	100.000	

(注1) 全ての関連する投資有価証券は当会計期間中に償還され、2024年9月30日付の関連する投資有価証券は存在しない。

(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2024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

IPOから20年目を迎えようとする本ファンドにとって重要なこの時期に本管理会社の新たな会長として最初の中間報告を行えることを喜ばしく思います。全体として、当期は堅調な一連の中間業績を達成し、不確実で変動が激しいマクロ経済環境にもかかわらず、弾力性を実証しています。

イントロダクション

本管理会社は、健全なガバナンスとESGの実務慣行を備えたアジア太平洋地域に重点を置く独立の完全統合型不動産投資管理会社です。当社（本管理会社（又は文脈上要求される場合は本ファンド））の熟練したプロフェッショナルチームは、積極的な資産管理、分散化及び投資収益に対する規律あるアプローチの結果として、力強い業績を達成しました。過去5年間にわたって本ファンドのポートフォリオは拡大を続けており、現在では商業施設に加えて、香港、中国大陸、シンガポール、オーストラリア及び英国におけるオフィス不動産とロジスティクス不動産を対象としています。さらに本管理会社は60億米ドルを超える資産の売却を成功させ、大きな収益を得ています。

本ファンドはアジア地域における最大の不動産投資信託であり、機関投資家と個人投資家の双方によって保有されている100%のフリー・フロートによって支えられています。本受益証券保有者は、過去19年間を通じて、本ファンドの弾力性のある健全なポートフォリオから得られる成長に伴う一貫して安定した分配を受けてきました。将来の戦略としては、本ファンドの利益における持続的な弾力性を実現するために継続的な分散化に引き続き重点を置いていく方針です。

本管理会社が進化の次の段階に入っていく中で、市場は困難な状況が続くことが予想されます。当社はこれまでの19年間における成功を可能にしたアプローチを引き続き適応させていく必要があります。本管理会社は香港において確立した基盤を足がかりに、本ファンドのポートフォリオの弾力性のさらなる向上を図るとともに、分散化を通じて利益の成長を支える計画を実行していく方針です。

マクロ経済の状況

世界の不動産市場は、私の経歴の中でかつてないほど多くの重大な転換点に直面しており、人口動態的な変化、貿易フローの変動を伴う地政学的な課題、気候変動と持続可能性の重視、急速な技術の進歩を含む、多数のマクロ経済要素が現在は移行期にあります。これらの構造的な変化はそれぞれ香港の経済とアジア太平洋地域全体の不動産投資の状況に影響を与えています。このような構造的及び地政学的な問題の結末がどうなるかは分かりませんが、それらはすべて、不確実性の増大を特徴とする新たな時代に寄与するとともに、すべての企業が対応し、進展させるべき基礎的な要件に影響を与えるものです。

さらに、世界金融危機の後に実施された空前の量的緩和の結果についても十分な評価は行われていません。最近数年間にこれらの政策が急速に転換されたことから、個人、企業、国家のバランス・シートは困難な調整に直面しています。多くの人々や機関が金利上昇に伴う実質所得の減少を経験しており、その結果、信頼感は低迷し、消費者支出及び政府投資の水準は低下しています。

不確実性の増大に対応するため、投資家は、規模、流動性、力強い資本フローを伴う機会に注目しています。その結果、一握りの有力なテクノロジー企業や急成長企業に投資が流れ込んでおり、これらの企業は主として米国で上場され、圧倒的な時価総額を有し、優れたリスク調整後収益を実現しています。一方で、十分な流動性を備え、より低いリスクで市場平均の収益を提供するETFやインデックス・ファンドに振り向けられる資金も増加しています。

当社は、成功する「REITプラス」として、本受益証券保有者に一貫して安定した収益を提供するだけでなく、経済サイクル全体にわたって成長と弾力性を実現することに努めています。

本管理会社は不動産投資会社として、多様な資産クラスにおける事業を運営しており、アジア太平洋地域に重点を置く不動産投資信託に魅力を感じる投資家に対して、本ファンドの規模と流動性を維持するだけでなく、平均を上回る収益と成長をもたらす能力と弾力性を両立させる将来のための説得力のあるビジネス・モデルと戦略を提供することを責務としています。

戦略

当社は本受益証券保有者の利益に常に重点を置くとともに、その利益を当社の他の資本パートナーやステークホルダーの利益と整合させる必要があります。本ファンドが説得力のある「REITプラス」の投資事例を提供しようとするならば、それはもちろん投資家にとって適切であるとともに、金利や不動産サイクル等、ほとんど制御できない要因に対して脆弱になることがある従来の不動産投資信託モデルとは一線を画するものでなければなりません。

本管理会社の戦略では、既存の本ファンドのポートフォリオと当社の投資管理事業の成長の双方を進化させることに重点が置かれています。ポートフォリオの分散化と改善は、利益の質と弾力性の向上と、本受益証券保有者に対して分配を行う能力の増大につながります。当社の投資管理事業（新たな資本パートナーとの提携の可能性を含みます。）の拡充により、本管理会社は、本ファンドのポートフォリオをより迅速に分散化するとともに、共同投資資産と管理資産の双方から新たな収入を生み出すことが可能になります。アジア太平洋地域の主要な市場にわたる当社のプレゼンスの拡大に伴い、本管理会社は成功に向けてスキルセットと現地における専門知識を引き続き強化していく必要があります。

この戦略は疑いなくチームの能力を限界まで引き出すものになりますが、構造的なマクロ経済の変化により、進化の必要性と、分散化と成長の継続による弾力性の向上の必要性が強調されています。当社は、リスクに対処するために熟慮された断固たる方法で進む必要があります。変化は必要ですが、それは革命的な変化ではなく進歩的な変化になります。

展望

連邦準備制度やその他の多くの先進国の中央銀行が金利の引下げに着手していますが、インフレの封じ込めと景気後退の回避の間で微妙なバランスを取る必要があります。金利引下げのペースと引下げ幅は、おそらく段階的で不確実なものになると思われます。この報告の執筆の時点では米国大統領選挙の結果は未だに公表されておらず、結果が判明するまでにある程度の時間がかかると思われます。これらの問題がどの程度の影響をもたらすかは不明です。

一方で、投資家にとっては明るい材料が既にいくつか見られています。最近数週間に中国では、成長を刺激するとともに、過去数年間に実施された緊縮政策の一部を転換する複数の緩和政策が開始されています。香港の経済と不動産市場は、世界的な金利引下げと中国における経済刺激策の恩恵を受けると考えられます。しかしながら、広東・香港・マカオ大湾区の統合の拡大によってもたらされる構造的な変化が消費者行動に影響を与えるとともに、商業施設モールのテナントによる戦略の再検討と調整につながる状況も見られています。

その他のアジア太平洋地域では、市場の安定化とクラス最高の資産における選択的な賃料上昇の早期の兆候が一部に見られています。ロジスティクス、住宅及びデータセンター等の様々な一般的な新興セクターでは完全な価格形成が開始されていますが、一部の投資家は商業施設やオフィスのような従来の資産クラスについてより建設的なアプローチに転換しており、価格形成の混乱に乗じて、低い評価点から平均を上回るリスク調整後収益を得ることを目指しています。

これらの将来のテーマに応じて、慎重かつ適応的な方法で事業を進めていく必要性が高まっていますが、本ファンドのような差別化された事業運営プラットフォームを用いる積極的な投資家に機会が生じると考えられます。

謝辞

ニック・アレン氏に謝意を表します。同氏の後任として本管理会社の会長職を承継したことを光栄に思います。ニックはその誠実さとリーダーシップを同僚たちから称賛されています。過去9年間にわたる同氏の指揮の下で、本ファンドは、地政学的な不確実性と困難なパンデミック期間にもかかわらず、経済サイクル全体を通じて素晴らしい成長と発展を成し遂げました。同氏の下での業務は、困難であるとともに、同じくらいに心躍るものでもあります。

さらに、独立非執行取締役として取締役会に加わるアン・クン(Ann Kung)氏を歓迎します。同氏は銀行業に関する深い知識と経験とともに、公共セクターに関する優れた理解をもたらしてくれます。

当社に参加して以来、私は同僚の取締役及び経営管理チームとの間で広く交流を持っており、このグループにおける人材の質と一体性に感銘を受けています。本管理会社の成功のためには、投資家との間においても、このような共通の目的と連帯の意識を持つ必要があります。私はチーム全員を信頼しており、一連の堅調な中間業績の達成について、本グループCEOのジョージ、経営管理チーム及び全従業員に感謝を捧げたいと思います。

また、事業の所有者である本受益証券保有者、並びにその他の重要なステークホルダーの皆様との会合を開始する機会がありました。そこからもたらされたすべての意見と助言に感謝しています。今後の数ヶ月間にわたってより開かれた対話とさらなる交流を持つことを楽しみにしています。

ダンカン・オーウェン(Duncan OWEN)

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

2024年11月6日

グループ最高経営責任者による報告

本受益証券保有者の皆様へ

世界の不動産市場は、マクロ経済の移行期が続く中で依然として困難な状態にあります。当社がかつてない不確実性に引き続き対処していく一方で、2025年3月期の上半期における一連の堅実な中間業績をご報告できることを喜ばしく思うとともに、これを可能にした本管理会社の全従業員の精勤と努力にささやかな感謝を捧げます。

このように困難な時期においては、弾力性の維持が今まで以上に重要になります。当社は本ファンドのポートフォリオのさらなる分散化と当社の能力の拡充に引き続き取り組んでいます。

財務ハイライト

2025年3月期の上半期における収益は前年比6.4%の増加、不動産純利益は前年比5.8%の増加となりました。当期における分配可能金額合計は4.3%増の3,476百万香港ドルとなりました。当期における1口当たりの分配金も前年比3.7%の増加となりました。2024年9月30日現在の当社の投資不動産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、若干減少して231,128百万香港ドルとなりました。当社の財政状態は引き続き健全であり、ネットギアリング比率は20.6%になっています。

香港：持続的な弾力性と今後の課題

香港の経済は緩やかな成長を示している一方で、労働市場は引き続き逼迫しています。観光産業も徐々に回復しつつあります。しかしながら、小売販売は構造調整の中で逆風に直面しています。

香港ポートフォリオは生活必需品の商業施設と駐車場のエクスポージャーから恩恵を受けており、困難な市場の状況と消費マインドにもかかわらず、報告期間における収益合計は前年比2.2%の成長、不動産純利益は前年比2.4%の成長を達成しました。

香港の商業施設ポートフォリオは97.8%の高い稼働率を維持しており、報告期間中に300件を超える新規賃貸借契約が締結されました。テナント売上高は香港の小売市場全体の水準を上回っています。

北向き（ノースバウンド）の消費は安定化の兆候を示しているとはいえ、より広域的な広東・香港・マカオ大湾区内における香港の統合により、消費性向に影響を与える構造的な変化が進行中です。当社は、変化する消費者の支出パターンと嗜好に合わせて業種構成を積極的に管理することを通じて、このような変化に適応する取組みを継続しています。中華料理店やスーパーマーケット等の特定の業績不振のセクターに代えて、買物客の需要により適切に対応するフードホールのような新鮮なアイデアが採用されています。加えて当社は、ショッピングモールのマーチャンダイジング及び広告宣伝、広東・香港・マカオ大湾区の事業者の香港ポートフォリオへの誘引、市場に新たに導入された革新的なコンセプトによる品揃えの充実を含む、賃料以外の付帯的な収入の増加に引き続き取り組んでいます。

当社は不動産が魅力的で競争力のある状態を維持するように資産改善事業に対する投資を継続しています。フー・シン（Fu Shin）及びソー・マウ・ピン（Sau Mau Ping）の商業施設における工事は、それぞれ2024年の4月と7月に完了しており、テナントの強力な支持を得て2桁台の投資収益率を達成しています。また、現在計画中及び法定承認待ちの計画に対しては約657百万香港ドルの資本的支出が割り当てられています。

さらに、駐車場及び関連事業の収益は前年比1.4%の緩やかな成長を記録しました。AI及びクラウド技術を活用したスマート駐車場システムの改善を通じて、駐車場体験は一変しています。当社は生産性向上のための革新的なアプローチに引き続き取り組んでいきます。

2024年10月の最新の施政方針演説において公表された通り、香港特別行政区政府は、香港における経済開発の強化と市民生活の向上のための複数の戦略を策定しました。当社は香港の長期的な発展を確信していますが、短期的には当社の事業は引き続き困難に直面することが予想されます。

今後を見据えると、依然として大きな課題と不確実性が待ち構えています。当社は、困難に立ち向かい、革新的であり続け、積極的にソリューションを開発するために、引き続き努力を続ける必要があります。

弾力性の維持は今まで以上に重要になっています。当社は引き続き本ファンドのポートフォリオを分散化し、当社の能力を拡充する必要があります。

中国大陸：着実な改善

中国大陸ポートフォリオにおける報告期間中の収益合計は前年比39.2%の成長、不動産純利益は前年比37.6%の成長を記録しましたが、この成長は、主として、2024年2月のリンク・プラザ・チーバオ（Link Plaza Qibao）の残り50%の持分の取得後の同不動産の財務業績の連結開始に伴う同不動産からの貢献によるものです。さらに当社は上海における経営を統合し、このショッピングモールのリブランディングを成功させました。

中国大陸商業施設ポートフォリオの稼働率は96.4%の健全な水準を維持しています。大規模なテナントの再編とショッピングモールの再生事業が進行中のリンク・プラザ中関村（Link Plaza Zhongguancun）を除外すると、賃料変動率は+6.4%を達成しました。

当社は中国大陸の商業施設ポートフォリオにおける品揃えが買物客にとって活気ある魅力的なものになるように、先を見越したリーシング・アプローチを採用しています。また、業績不振の一部のテナントの規模を縮小するとともに、品揃えのいっそうの多様化によりフロア・プランを活性化したことにより、ショッピング体験が向上しました。そのような取組みの一例として、リンク・セントラルウォーク（Link CentralWalk）の地階における資産改善事業が挙げられます。この改善事業では43.8%の投資収益率を達成しただけでなく、新たに監修したスペースに53件の新ブランドが導入され、ショッピング体験が向上しました。さらに、リンク・プラザ天河（Link Plaza Tianhe）（フェーズ2）及びリンク・プラザ通州（Link Plaza Tongzhou）における資産改善計画は2025年半ばに完了する予定です。

中国大陸における消費は低迷していますが、小売売上高は強弱取り混ぜた傾向を示しており、各都市における回復のペースは様々ではありません。当社は高い稼働率を維持することに成功していますが、オフィス・セクターとロジスティクス・セクターでは激しい競争が続いています。当社は市場における逆風と不確実性に対処するため、標的を絞った不動産計画を策定しています。

2024年9月から中国の中央政府は、特に、市場の流動性、不動産セクター、消費者マインド及び製造活動に関連する課題に対応して、成長を刺激するための一連の財政金融政策を公表しています。当社は、中国大陸における経済の強化と、ポートフォリオの見通しの向上のために不可欠である強力な政府の支援を歓迎しています。

オーストラリア及びシンガポール：順風満帆の堅調なファンダメンタルズ

オーストラリアの商業施設ポートフォリオの売上高は持続的な上昇カーブを描いています。稼働率は100%に近い水準を維持しており、売上高はパンデミック前の水準を上回っていますが、当社は引き続きテナント構成と製品の品揃えの強化に取り組んでいます。

オーストラリアのオフィス・セクターでは、還元利回りの幅が広がったことを受けて、評価額がさらに下方修正されています。オーストラリアのオフィス・ポートフォリオはこの影響を受けていますが、シドニーにおけるA級オフィスの需給動向に改善が見られることから、当社はこの市場について明るい見通しを持っています。

シンガポールでは、集客数がパンデミック前の水準にまで回復したことに伴う好調なリーシング需要とテナント売上高に下支えされて、ジュロン・ポイント（Jurong Point）とスイング・バイ@トムソン・プラザ（Swing By @ Thomson Plaza）は力強い業績を上げており、100%に近い稼働率と+18.9%の賃料変動率を達成しました。さらに当社は、業績向上のための新たな食品・飲料分野のコンセプトと市場における新規ブランドの導入を通じて、テナント構成の改善に引き続き取り組んでいます。

全体として見ると、オーストラリアとシンガポールのポートフォリオは、堅調な経済のファンダメンタルズと成長見通しから引き続き恩恵を受けています。アジア太平洋地域の主要な市場においてよりバランスが取れたエクスポージャーを得るために本ファンドのポートフォリオを引き続き分散化していく取組みに当たって、当社は資本フローと流動性の面で利益があるオーストラリア、日本及びシンガポールに機会が存在すると見えています。

資本管理

極めて不確実性の高い市場の状況を乗り切るためには、賢明な資本管理が不可欠です。2023年前半に当社は、世界的なインフレーションが根強く残り、より長期にわたって高い金利水準を維持する必要が生じることから、不動産セクターが持続的な圧力にさらされることは確実であるという結論に達しました。さらに当社は、地政学的な緊張の進展、現地経済における逆風、その他の構造的な課題についても懸念しています。当社は最悪の事態に備えるとともに、市況が長期間にわたって悪化した場合に生じ得る機会を捉える態勢を構築するために、ライツ・イシューを通じて資本基盤を強化することを決断しました。

時間の経過とともに、その後が生じた全般的なマクロ経済環境と世界的な不動産市場の不況により、財務費用の低減と資金調達能力の拡大がますます重要になってきたことから、当社の考えが正しかったことがさらに明確になりました。当社は説得力のある投資機会の追求に際して、投資機会の慎重な検討と規律の維持に引き続き取り組んでいます。

戦略

当社は弾力性の強化と成長の支援のためにリンク3.0（Link 3.0）戦略の策定と実施を引き続き順調に進めています。このリンク3.0戦略の下で2つの重要な推進要因が特定されています。

第1に、当社は不動産利益の質と弾力性の向上、並びに本受益証券保有者に対する分配能力の強化のために、本ファンドのポートフォリオに対する積極的な管理と分散化のアプローチを引き続き実施していきます。

第2に、当社は投資管理能力の拡充に取り組んでいます。アジア太平洋地域における成長の継続に伴い、当社は標的市場全体にわたって優れた事業運営を確保するため、資産及び不動産管理のスキルセットを向上させる計画です。さらに当社は、不動産投資信託管理に加えて、資本パートナーと共同で事業を行い、資本パートナー向けの管理サービスを提供することが可能になるように資金管理能力を構築していく方針です。

当社は、能力ギャップを補完し、当社の進化を加速することができる非組織的なプラットフォームの取得を含む市場機会を積極的に活用することに取り組んでいます。一方で当社は慎重な姿勢を維持し、当該機会が適正かつ説得力がある場合に限り、行動を起こす方針です。

謝辞

約10年間にわたって取締役会会長の職にあったニック・アレン氏の指導と支援に対して、経営管理チームとともに心よりの感謝を捧げます。この期間中に我々は多くのことを成し遂げるとともに、これまでにない難題とともに立ち向かってきました。今後は新たな会長のダンカンや他の取締役会メンバーと密接に協力して業務に取り組んでいきます。

人材は常に当社の事業の不可欠な一部であり、成功の鍵になっています。本管理会社において醸成されてきたチームワークと優秀さの力強い風土を誇りに思います。当社はリンク3.0戦略の実施に伴い、引き続き組織の強化に取り組んでいます。経営管理チームの強化、取締役会の刷新、内部プロセスの再編成、システムの改善等、多くの面で当社は進化を続けています。

従業員の貢献を評価するとともに、同僚とともに成長していくことを促進する、前向きで動機付けのある労働環境を常に提供していくことが重要になっています。当社が進化していく際には、人材の採用と保持における高い競争力を維持するとともに、従業員に成長と新たな機会をもたらす戦略を推進する必要があります。

結論と展望

従業員、ステークホルダー、本受益証券保有者の皆様からのすべての支援と信頼に心からの感謝を捧げます。当会計年度の下半期以後においても、当社は引き続き大きな困難と不確実性に直面すると思われれます。我々は逆風の中を進んでいくのに当たって、困難に立ち向かい、革新性を維持し、先を見越して解決策を案出するために引き続き懸命に取り組んでいく必要があります。

敬具

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

グループ最高経営責任者

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

2024年11月6日

企業戦略

なぜ企業戦略を進化させなければならないのか

本ファンドは、積極的な管理と効果的な資本リサイクルの取組みを組み合わせることで市場平均を上回る収益を生み出すことにより、約20年間にわたって持続的な分配の成長を達成してきた。当社の成功は、長期にわたる低金利環境、低いインフレ変動性、中核市場における好調な経済状態を追い風として支えられてきた。マクロ経済環境の変化は、このような追い風が失われ、場合によっては逆風が変わることを意味している。

外的環境は不確実で困難な状態になっており、近い将来は同様の状況が続くことが予想される。金利は正常化しつつあり、より長期間にわたって高い水準を維持することが予想される。マクロ経済、地政学的状況、消費者行動の分野で現在進行中の構造的な変化は、より長期間にわたって進展と展開を続けていくと思われる。

近年当社は本ファンドのポートフォリオの分散化の取組みを進めてきた。しかしながら、依然として評価額の89%が香港と中国大陸に著しく集中している。現在のポートフォリオは弾力性を実証しているが、複雑なマクロ経済の状況と不確実性により、困難な課題が生じるとともに、成長が抑制されている。これらの課題の一部は制御できるものではなく、当社は課題に対処するためにリンク3.0戦略に基づいてさらなる分散化と成長を追求することを通じて、本ファンドを絶え間なく進化させていく必要がある。

リンク3.0戦略の下では、どのような達成目標が掲げられているのか

本ファンドは、(i)本管理会社及び(ii)本ファンドのポートフォリオという2つの独立しているが補完的な事業に対する権利から構成される。当社は、市場のサイクルに対して弾力性がある収益と、平均を上回る利益の成長を実現する能力の両立を特徴とする説得力のある「REITプラス」の投資事例として本ファンドを位置付けることに努めている。リンク3.0戦略は、この目的を達成するための進化のロードマップの役割を果たすものである。

本ファンドのポートフォリオからの収益の向上に加えて、本管理会社は、統合型のアジア太平洋地域事業プラットフォームを備える有力な投資管理会社として、追加的な成長を生み出す潜在力を有しており、これにより、本ファンドは通常の不動産投資信託以上のものを提供することができる。

リンク3.0に対してどのようにアプローチしていくのか

リンク3.0戦略は、約20年間にわたる変革の取組みの中で培われた能力と実績に立脚している。この戦略に基づいて、当社は本ファンドのポートフォリオをいっそう強化するとともに、本管理会社の下で不動産投資管理事業の開発に取り組む方針である。

1 本ファンドのポートフォリオの積極的な管理とさらなる分散化

当社は、本ファンドのポートフォリオに対する積極的な管理と分散化のアプローチを引き続き実施していく方針である。このアプローチは、困難な市場の状況に直面したときでも、経済サイクル全体にわたって価値を創出し、本受益証券保有者に弾力性のある収益を提供するための中心的な手法である。

当社は、本ファンドのポートフォリオについて地域と資産クラス全体にわたって潜在的に増価的な投資機会を絶えず追求し、精査している。特に、オーストラリア、日本、シンガポールの市場は比較的投資リスクが低く、十分な流動性があるため、当社はこれらの市場に機会があるものと見ている。当社は現在の地域的な価格再形成の傾向と、新たに提示される投資仮説を綿密に追跡している。当社はまた、潜在的な資産リサイクル戦略について継続的に評価を行っている。

より長期的には、ポートフォリオのさらなる強化を通じて、アジア太平洋地域の主要な市場にわたってバランスの取れたエクスポージャーを実現することで、本受益証券保有者のために魅力的なリスク調整後収益を生み出すことを目的としている。

2 投資管理能力の拡大

本管理会社の投資管理能力は、2005年の本ファンドの上場以来、本ファンドの不可欠な一部になっている。本管理会社と本ファンドのポートフォリオは、いずれも本ファンドの下にあるため、両者の間の利益を完全に整合させる積極的な内部管理アプローチを採用している。

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

分散化に際して、当社はディール・ソーシングから現場での事業運営に到るまで、アジア太平洋地域の標的市場における能力とスキルセットの拡充を目的としている。本ファンドのポートフォリオは、当社の投資管理能力の拡充から恩恵を受けることになる。さらに当社は、本ファンドの管理に関する実績を生かして、第三者の資本パートナーと共同事業を行い、そのような資本パートナー向けにサービスを提供することを目標としている。

リンク3.0戦略はいつ達成されるのか

この取組みは革命的というよりむしろ進歩的なものになる。

当社は引き続き、当社の長所に立脚して、組織的に戦略を実行している。当社はまた、本ファンドのポートフォリオと当社の投資管理能力の開発と成長を加速することができる非組織的な機会を選択的かつ慎重に評価していく方針である。市場の状況が急速に変化している中で、当社はリスクに対処し、将来の機会を捉えるために、慎重で機動的かつ適応的な姿勢を維持している。

全体的な財務業績

収益は前年比6.4%増の7,153百万香港ドル(2024年3月期上半期:6,725百万香港ドル)、不動産純利益は前年比5.8%増の5,359百万香港ドル(2024年3月期上半期:5,063百万香港ドル)となっている。これらの成長は主として、2024年2月のリンク・プラザ・チーバオ(Link Plaza Qibao)の追加の50%持分の取得後の同資産の完全な連結、並びに当社が営業を行っている市場の大部分を通じた業績の改善によるものである。2025年3月期上半期における分配可能金額合計は4.3%増の3,476百万香港ドル(2024年3月期上半期:3,333百万香港ドル)となっている。当期における1口当たりの分配金は前年比3.7%増の134.89香港セント(2024年3月期上半期:130.08香港セント)となっている。2024年9月30日現在のネットギアリング比率は20.6%(2024年3月31日時点:19.5%)となっている。

2024年9月30日現在の投資不動産ポートフォリオの評価額は、2024年3月31日時点と比較して2.1%減の231,128百万香港ドル(2024年3月31日時点:235,979百万香港ドル)となっている。この公正価値の減少は、主として大部分の不動産に係る還元利回りの引上げが、香港ドルに対する外貨の上昇によって部分的に相殺されたことによるものである。本ファンドの本受益証券保有者に帰属する純資産は3.7%減の172,133百万香港ドル(2024年3月31日時点:178,823百万香港ドル)となっている。本受益証券1口当たりの純資産価額は4.6%減の66.80香港ドル(2024年3月31日時点:70.02香港ドル)となっている。

事業ハイライト

中国の香港におけるポートフォリオ

本ファンドの香港ポートフォリオは、生活必需品小売スペース及び生鮮市場を特徴とする130件の資産と、公営住宅及び主要交通機関のリンクの近傍の約57,000の駐車スペースからなる。これらの不動産は現地の商業施設インフラストラクチャの中心的な存在であり、経済サイクル全体を通じて弾力性のある収入の流れをもたらしている。これらの不動産はその戦略的な立地条件により、住民と旅行者の双方にとって、日常品、サービス、駐車場への容易なアクセスを確保している。さらに、このポートフォリオは、カールーン・イースト（Kowloon East）地区に位置するオフィス資産のザ・キーサイド（The Quayside）の60%持分、並びにホン・ハム（Hung Hom）地区及びチャイ・ワン（Chai Wan）地区における2件の駐車場/自動車サービス・センター及び倉庫ビルを含んでいる。

当会計期間中に香港の経済は緩やかな成長を示しており、域内総生産の成長率は1.8%となった。このように漸進的な景気拡大は、一方で、変化する購買習慣と好ましくない通貨傾向の持続的な波及効果による不況に直面した小売セクター内の根底にある課題を覆い隠している。2025年3月期上半期の香港全体における小売売上高は前年比8.8%の減少になり、4月には2桁台の最も著しい減少を示したが、その後の数ヶ月間は安定化に向かい、減少率は若干縮小した。日常的なニーズに対応する生活必需品の小売業は比較的弾力性を示しており、1桁台の減少にとどまった。

このように困難な市場の状況にもかかわらず、香港ポートフォリオの収益合計は前年比2.2%の成長、不動産純利益は前年比2.4%の成長を達成した。この成長は、商業施設の業績の改善がオフィス及び駐車場の業績不振によって部分的に相殺されたことによるものである。今後の見通しとしては、米国における金利の引下げと、労働市場の逼迫によって後押しされた賃金の上昇が、長期的な成長を下支えすると予想されている。これに加えて、香港ドルの下落によりアウトバウンド支出が鈍化することが予想される。いずれにせよ、消費パターンの変化の持続的な影響と、インバウンドとアウトバウンドの観光業の回復速度の不均衡が域内消費に引き続き影を落としており、この傾向は短期的には解消しないことが予想される。

商業施設

- 2024年9月30日現在の本ファンドの香港商業施設ポートフォリオの稼働率は、小売市場マインドの軟調にもかかわらず、97.8%の高い水準を維持している。これは、ピックアップ・サービス・ポイントや、中国大陸ポートフォリオから香港市場への効果的なクロスセリング・ブランド等、新たに生じている需要を捉えるための先を見越した戦略によるものである。さらに、ポートフォリオ内で成長潜在力を示しているテナントを育成する取り組みも堅調な業績に寄与している。
- リーシング・チームの揺るぎない献身により、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9月30日現在の1平方フィート当たりの平均賃料は64.5香港ドルとなっている。
- 本ファンドの香港商業施設ポートフォリオの1平方フィート当たりのテナント総売上高は、香港ドル高と消費者行動の変化によって消費の冷え込みが加速する中で、前年比4.3%の減少となったが、これと比較して、より広範な香港市場全体は前年比8.8%の減少を示している。全体的な平均賃料変動率は0.7%のプラスの範囲内にとどまっており、対売上高賃料比率は13.1%の安定した水準を維持している。
- 当社は変化する市場の状況の中でポートフォリオの不動産資産の価値を最適化することに引き続き取り組んでいる。2025年3月期上半期中にフー・シン（Fu Shin）及びサウ・マウ・ピン（Sau Mau Ping）の商業施設の資産改善事業が、それぞれ37百万香港ドル及び55百万香港ドルの支出により完了した。これらの計画では、それぞれ17.2%及び19.9%の推定投資収益が予想されている。

- ・ 現在計画中及び法定承認待ちのプロジェクトのために、約657百万香港ドルの資本的支出が割り当てられている。現在進行中の資産改善計画に対しては合計で75百万香港ドルの資本的支出が計上されており、これらの計画は2024年末から2025年半ばにかけて完了する予定である。
- ・ 困難な事業環境を踏まえて、当社は賃料以外の付帯的な収入の調整を通じて収益の流れを最適化することに取り組んでいる。さらに当社は、広告宣伝活動の拡大を通じてマーケティング収入を向上させる計画である。
- ・ 変化する消費者の嗜好に対応して、当社は、現地の消費者の共感を得る新鮮な独自のコンセプトをポートフォリオに導入する新たな事業者を広東・香港・マカオ大湾区から誘致することに積極的に取り組んでいる。これらの戦略は、現在の市場における課題への対処だけでなく、持続可能な成長のための態勢づくりにも役立つものである。

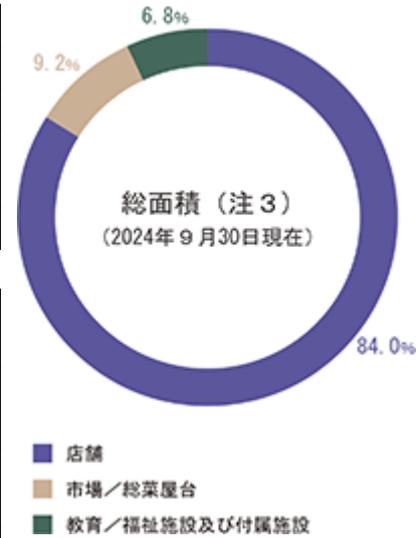
収益の内訳

	2024年9月30日に 終了した6ヶ月間 (百万香港ドル)	2023年9月30日に 終了した6ヶ月間 (百万香港ドル)	前年比変動率 (%)
商業施設賃料:			
店舗(注1)	2,545	2,518	1.1
市場/総菜屋台	540	529	2.1
教育/福祉施設及び付属施設	74	74	-
ショッピングモール	90	95	(5.3)
費用の回収及びその他の雑収益(注2)	580	515	12.6
商業施設収益合計	3,829	3,731	2.6

運営統計

稼働率（％）	2024年9月30日現在	2024年3月31日時点
店舗	98.1	98.4
市場／総菜屋台	96.1	95.8
教育／福祉施設及び 附属施設	95.8	95.8
合計	97.8	98.0

賃料変動率（％）	2024年9月30日に 終了した6ヶ月間	2023年9月30日に 終了した6ヶ月間
店舗	1.5	8.1
市場／総菜屋台	(5.8)	11.3
教育／福祉施設及び 附属施設	1.5	3.2
合計	0.7	8.7



テナント小売総売上高成長率及び対売上高賃料比率

（2024年9月30日に終了した6ヶ月間）

業種	1平方フィート当たり テナント小売総売上高成長率 （％）	対売上高賃料比率 （注4） （％）
食品及び飲料	(0.7)	13.1
スーパーマーケット及び食料品店	(5.2)	12.1
小売一般（注5）	(6.6)	14.4
合計	(4.3)	13.1

（注1）店舗からの賃料収入には、基準賃料2,507百万香港ドル（2024年3月期上半期：2,466百万香港ドル）及び営業収益に連動した賃料38百万香港ドル（2024年3月期上半期：52百万香港ドル）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。

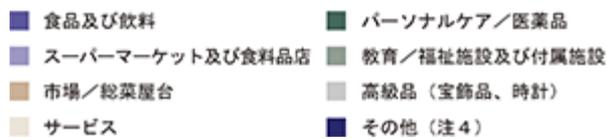
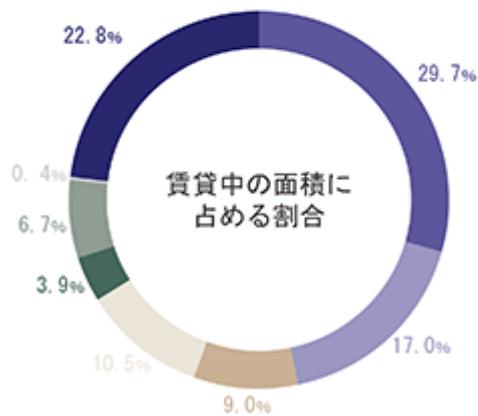
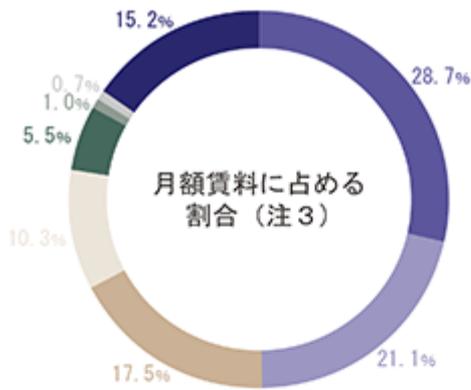
（注4）1平方フィート当たりテナント小売総売上高に対する基準賃料（管理報酬を除く。）の比率。

（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。

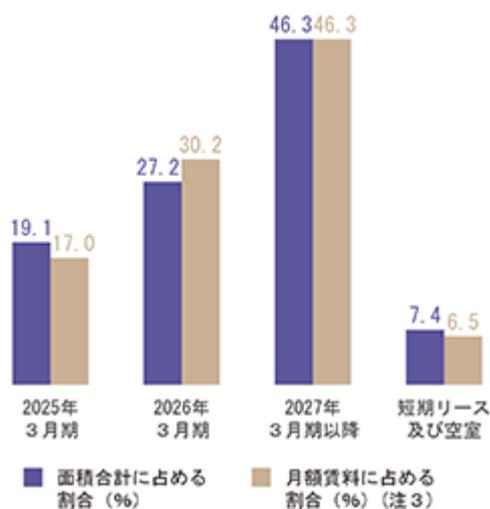
ポートフォリオの内訳

不動産	不動産件数	商業用 不動産 評価額 （注2） 2024年 9月30日 現在 （百万香港 ドル）	商業施設 賃料 2024年 9月30日に 終了した 6ヶ月間 （百万香港 ドル）	月額平均 賃料（注1）		稼働率	
				2024年 9月30日 現在 （1平方 フィート 当たり 香港ドル）	2024年 3月31日 時点 （1平方 フィート 当たり 香港ドル）	2024年 9月30日 現在 （％）	2024年 3月31日 時点 （％）
集客施設	6	24,548	614	77.4	78.5	96.5	97.1
コミュニティ	35	67,525	1,849	72.0	71.8	98.4	98.5
近隣	57	29,282	786	47.1	46.8	97.5	97.7
合計	98	121,355	3,249	64.5	64.4	97.8	98.0

業種別割合（2024年9月30日現在）



賃貸借契約の期間満了時期による分類（2024年9月30日現在）



- (注1) 月額平均賃料は、賃貸エリアの1平方フィート当たりの月額平均基準賃料（管理報酬を除く。）を示している。
- (注2) クアン・トン地区のアンダーソン・ロード脇に位置する開発中不動産の評価額825百万香港ドルを除く。
- (注3) 基準賃料（管理報酬を除く。）を示す。
- (注4) その他には、衣料品及び装身具、百貨店、電気製品・家庭用品、眼鏡、書籍及び文具、新聞、レジャー・エンターテインメントを含む。

不動産開発

- 2022年8月に本ファンドは、クアン・トン地区のアンダーソン・ロード脇に位置する非オフィスの商業用に指定された土地区画の取得を公表した。本管理会社の戦略は、生活必需品商業施設に関する当社の専門知識を活用して、この土地を、拡大する商圈に対応する商業施設、生鮮市場及び駐車場を備えるコミュニティ商業資産に転換するというものである。この新たなコミュニティ商業資産の延床面積は約12,936平方メートルであり、すでに基礎工事が開始され、2027年の竣工目標に向けて計画通りに進められている。

駐車場及び関連事業

- 駐車場及び関連事業は、主として月極及び時間貸の賃料収入の増加に後押しされて緩やかな成長を遂げている。チケットの販売数は減少したものの、その影響は駐車料金の引上げによって相殺され、その結果、収益は前年比1.4%の増加となった。
- 月極駐車場の賃料収入は前年比0.9%の増加となり、一方、時間貸駐車場の賃料収入は前年比2.8%の増加となった。駐車場1スペース当たりの月額収益は前年比1.4%増の3,383香港ドルとなった。
- 2024年9月30日現在、駐車場スペースの平均評価額は約748,000香港ドルであり、2024年3月31日時点の744,000香港ドルから0.5%の増加となった。
- 生産性向上のため、当社はスマート駐車システムの改良により、当報告期間中に香港全域の500超のレーンを取り囲む121ヶ所の駐車場における56,000超の駐車スペースの駐車体験を一変させた。また、AIとクラウド技術を活用して、駐車リソースの利用を最適化する極めて効率的な運営モデルが確立されている。
- この革新的なアプローチは、事業効率を向上させるだけでなく、新たなプラットフォームから得られる洞察を通じて顧客行動の理解を深めることで、より顧客に適したマーケティングとサービスの提供を可能にするものである。その結果、このような顧客中心型のソリューションにより、当社の市場における競争優位が強化され、ユーザー基盤の拡大と顧客ロイヤルティの向上を可能にしている。

収益の内訳

	2024年9月30日に 終了した6ヶ月間 (百万香港ドル)	2023年9月30日に 終了した6ヶ月間 (百万香港ドル)	前年比変動率 (%)
駐車場賃料			
月極	822	815	0.9
時間貸	325	316	2.8
駐車場関連事業(注1)	103	103	-
費用の回収及びその他の雑収益	8	7	14.3
駐車場及び関連事業収益合計	1,258	1,241	1.4

- (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

- 2024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・キーサイドは、カオルーン・イースト地区のオフィス・セクターにおける空室が多数存在するにもかかわらず、99.2%の高い稼働率を記録している。
- 当会計期間中にカオルーン地区のA級オフィス市場は、主として事業の拡大と、優良オフィス・スペースに対する需要の増大により安定化している。このような状況を踏まえると、優良オフィス資産のザ・キーサイドは、この傾向を十分に活用できる状態にある。ザ・キーサイドは魅力的な立地と優良な施設により、企業の理想的な移転先として傑出した存在感を示している。

不動産運営費

- 香港ポートフォリオの不動産運営費合計は、前年比1.5%の増加となった。不動産純利益率は76.5%（2024年3月期上半期：76.4%）となった。
- 不動産管理手数料、セキュリティ及び清掃費用は、主として昨年度の最低賃金の引上げと契約更新が全期間にわたって影響を及ぼしたことから、前年比9.3%の増加となった。
- 修繕維持費及び水道光熱費は、主として、昨年度には異常気象による単発の修繕維持費が必要なかったことと、電気料金が引き下げられたことにより、それぞれ前年比12.5%及び7.4%の減少となった。これらの費用の減少により、前年比4.8%の増加となった香港政府に支払う賃料及び税金等、一部の費用の増加が相殺されている。

不動産運営費の内訳

	2024年9月30日に 終了した6ヶ月間 (百万香港ドル)	2023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	340	311	9.3
人件費	231	232	(0.4)
修繕維持費	91	104	(12.5)
水道光熱費	174	188	(7.4)
香港政府に支払う賃料及び税金	154	147	4.8
販売促進及びマーケティング費	96	95	1.1
不動産共益費	52	49	6.1
売上債権減損引当金	16	10	60.0
その他の不動産運営費	74	74	-
不動産運営費合計	1,228	1,210	1.5

中国大陸ポートフォリオ

本ファンドの中国大陸ポートフォリオは、1級都市及び周辺河川デルタ地帯における6件の商業施設資産、1件のオフィス資産、5件のロジスティクス資産によって構成されている。これらの資産は、現地の商圏の高い人口密度と広範な経済活動を活用できるように戦略的に立地されている。

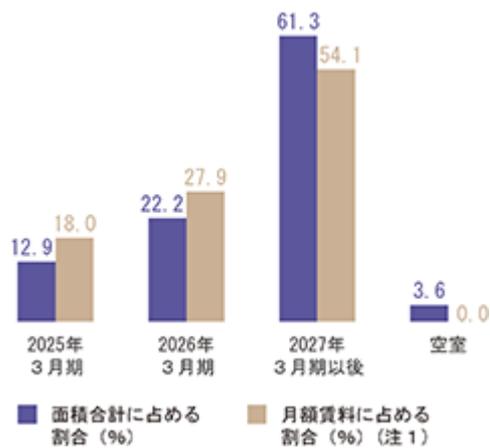
当報告期間中に中国大陸では、消費者活動の低迷、持続的なデフレ圧力、逆資産効果の特徴とする需要の冷え込みが見られた。経済の回復は、成長と安定性を阻害する多くの課題に直面した。このような環境の中で、買物客はますます慎重になり、消費習慣のレベルをさらに落としている。その結果、値ごろ感を求める価値志向型の買物客に対応する商業施設資産が、市場のその他の資産と比べて大きい弾力性を示している。マクロ経済の面では、2024年9月と10月に中国の中央政府は、それぞれ金融分野と不動産分野を含む一連の刺激策を公表した。これらの政策は景気見通しをさらに挺入れることが期待されているが、経済全体を後押しする効果の程度は依然不透明である。

2025年3月期上半期において市場の逆風に直面したにもかかわらず、中国大陸ポートフォリオの収益合計は39.2%の増加、不動産純利益は37.6%の増加を計上した。この成長は、主として、2024年2月のリンク・プラザ・チーバオの50%持分の追加取得後に同資産が完全に連結されたことによるものである。この新たな貢献を除外した場合、収益は前年比6.5%の増加、不動産純利益は前年比4.9%の増加となる。

商業施設

- 中国の消費はかなり低迷しており、小売売上高は強弱取り混ぜた傾向を示し、回復のペースは一様でない。深センや広州のような主要都市では成長の兆しが見られているが、北京や上海は困難に直面している。弱気の消費者マインドの中で、2025年3月期上半期の賃料変動率は-3.2%となったが、これは主として、新たな競争と供給に対応して、大幅なテナントの再編成とショッピングモールの再生事業が進行中であるリンク・プラザ中関村の賃料変動率がマイナスになったことによるものである。リンク・プラザ中関村を除外すると、ポートフォリオの賃料変動率は+6.4%を達成している。2024年9月30日現在、ポートフォリオの稼働率は96.4%の健全な水準を維持している。
- 当報告期間中にリンク・セントラルウォーク(Link CentralWalk)の地階における資産改善事業は、2024年7月に順調に完了して公開され、資本的支出額は24百万人民元、投資収益率は43.8%となった。この改修により、小売、レジャー及び娯楽、食品及び飲料、並びにパーソナルケア及びサービスの多様な業種で構成される53件の新たなブランドが監修スペースに導入されたことで、不動産の魅力が向上している。その結果、現地と香港の双方の消費者からの関心が高まり、リンク・セントラルウォークの位置付けが強化されている。
- リンク・プラザ・チーバオの50%持分の追加取得後、当社は若年層の消費者の購買力をより適切に捉えることを目的として、ショッピングモール内の特定のフロアの再生事業に着手した。現在進行中の4階と5階の資産改善工事は、約19百万人民元の資本的支出を伴い、2024年末までに完了することを目指している。これらのフロアは、店舗の視認性を向上させるとともに、既存のテナントに代えて若年の客層に好まれる人気ブランドを導入することを優先して再設計されている。現在、改善されたフロアでは、フィットネス及び娯楽、ファッション及びアクセサリー、多様な食品と飲料の品目等を含む、幅広い選択肢が提供されている。
- 北京における小売市場マインドの軟調に対応して、当社は約6百万人民元の資本的支出を計上してリンク・プラザ中関村の地階エリアの一部の改装工事を行っており、目標完了時期は2024年後半となっている。この計画には、大規模テナントの移転及び縮小に加えて、スペースを細分化して人気のある食品及び飲料のブランドを呼び物にする活気あるフード・ストリートを設置することが含まれている。
- 資産改善事業の計画には、リンク・プラザ天河(フェーズ2)及びリンク・プラザ通州における180百万人民元の資本的支出によるプロジェクトが含まれる。これらのプロジェクトは2025年半ばに完了する予定である。

賃貸借契約の期間満了時期による分類 - 商業施設（2024年9月30日現在）



(注1) 基準賃料(管理報酬を除く。)を示す。

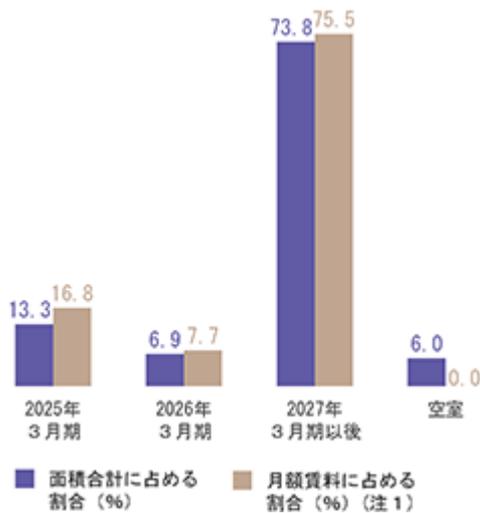
オフィス

- 2024年9月30日現在の稼働率は、市場に約2百万平方フィートの新規供給が流入したにもかかわらず、2024年3月31日時点の92.3%から94.0%に向上した。当社は、空きユニットに対する内装工事を含む先を見越した資産管理戦略を用いて、テナントに高い柔軟性を与えるとともに、稼働率の向上に役立っている。しかしながら、依然として賃料変動率には激しい市場競争による圧力がかかっており、2025年3月期上半期における賃料変動率は-20.9%となった。

ロジスティクス

- 中国大陸のロジスティクス・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1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。これらのロジスティクス資産のうち、東莞市及び仏山市に位置する資産における当社の保有持分は75%である。
- 長江デルタ地帯の市場における新規施設の流入にもかかわらず、2024年9月30日現在のロジスティクス・ポートフォリオの平均稼働率は98.2%となっている。この堅調な稼働率は、主として、広東・ホンコン・マカオ大湾区における好調なリーシング活動、特に、eコマースセクターの拡大と常熟市北部施設の稼働率の著しい改善によるものである。

賃貸借契約の期間満了時期による分類 - オフィス（2024年9月30日現在）



(注1) 基準賃料（管理報酬を除く。）を示す。

国際ポートフォリオ

本ファンドの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資産から構成されている。国際ポートフォリオの収益は3.0%増の887百万香港ドルとなったが、不動産純利益は0.5%減の600百万香港ドルとなった。

国際資産の全体的な業績は安定している。商業施設ポートフォリオは好調なテナント需要の持続から恩恵を受けており、その結果、稼働率はほぼ100%となっている。一方、オフィス・ポートフォリオではリーシングとスペースの最適化が進行中である。

商業施設

オーストラリア

- 本ファンドのオーストラリア商業施設資産のテナント売上高は毎月連続して増加を示しており、各月でCOVID前の水準を上回った。このような状況は2025年3月期上半期を通じて続いている。賃料はショッピングモールの高い稼働率に下支えされて安定を維持しており、2024年9月30日現在の稼働率は99.1%の堅調な水準を維持している。
- オフィス・ワーカーや海外旅行者によるセントラル・ビジネス・ディストリクト（CBD）全体の活動の拡大は引き続き改善しており、旅行者とCBD通勤者の来客数は増加している。加えて、シドニーのピット・ストリート（Pitt Street）におけるガディガル（Gadigal）鉄道駅の開業により市街地への接続が改善している。この駅は本ファンドの資産から歩いて3～9分の圏内にある。
- 本ファンドのリーシング戦略はテナント構成の改善と品揃えの刷新に引き続き重点を置いている。新たな独自のブランドの提供が業績を牽引している。

シンガポール

- ジュロン・ポイント及びスイング・バイ@トムソン・プラザの商業施設資産の業績は好調である。この実績は、ポートフォリオ全体を通じた99.8%の堅調な稼働率と18.9%の継続的なプラスの賃料変動率に反映されている。集客数は、安定した郊外消費者の需要を受けてパンデミック前の水準にまで回復している。

- ・ 食品及び飲料と美容及び健康は最上位の業種カテゴリーであり、販売実績を牽引している。
- ・ リーシング需要の点では、海外の小売業者と食品及び飲料事業者、特に、より広範なアセアン市場の獲得を狙っている中国ブランドにとって、シンガポールは極めて重要なハブになっている。
- ・ 新たな食品及び飲料のコンセプトや市場における新規ブランドの導入を含むテナント構成の改善が進行中である。2024年9月には、新たな機軸となるファッションと家庭用品のコンセプトを提供するアラブ首長国連邦のブランド・フォー・レス(Brands for Less)がシンガポールにおいて最初の旗艦店舗をオープンした。

オフィス

- ・ 国際オフィス・ポートフォリオの収入の弾力性は、約4.7年の比較的長い加重平均賃貸借残存年数によって下支えされているが、全体的な稼働率は90.2%となっている。シドニーのジョージ・ストリート(George Street) 388ではリーシング事業が持続的な成果を上げており、満室を達成している。リーシング事業の実績は、迅速に市場に出すための先行的な内装工事によって引き続き支えられており、これにより稼働率の回復が後押しされると思われる。
- ・ オーストラリアのオフィス資産は、中核地区において続いている質への逃避の傾向を十分に活用できる状態にある。さらに、2025年から2026年にかけてシドニーにおけるオフィス供給が低下すると予想されていることが市場における空室率を緩和する好材料になっている。
- ・ ザ・キャボット(The Cabot)では、ビルにおける全体的なテナント体験を向上させるために共有区域の改修工事が実施されている。全般的に、カナリー・ワーフ(Canary Wharf)地区のリーシング事業は好調な勢いを示している。需要は回復しており、2024年初頭から内見の件数は徐々に増加している。中核市場では、引き続き利用可能な物件が限られている中で入居者の需要が増加を示しており、シティとウェスト・エンドの双方を通じて優良オフィスの賃料上昇を後押ししている。

評価に関するレビュー

- ・ 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、2024年9月30日現在の本ファンドの不動産ポートフォリオ(開発中不動産を除く。)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・ロード脇に位置する開発中不動産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、それぞれ、不動産評価の市場慣行に合致しており、本信託証書及び本管理会社のコンプライアンス・マニュアルを遵守している。
- ・ 2024年9月30日現在の投資不動産の評価額合計は、2024年3月31日時点と比較して2.1%減の231,128百万香港ドルとなった。公正価値の減少は、主として大部分の不動産に関する還元利回りの上昇が、香港ドルに対する外貨の上昇によって部分的に相殺されたことによるものである。
- ・ 当社の香港の商業用不動産の評価額は、還元利回りの上昇と市場賃料の下方調整により、2024年3月31日時点と比較して3.4%減の122,180百万香港ドルとなった。香港の駐車場及び関連事業の評価額は、自動車サービス・センターに係る還元利回りの上昇により、1.0%減の47,073百万香港ドルとなった。香港のオフィス不動産の評価額は、還元利回りの上昇に加え、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、10.1%減の6,254百万香港ドルとなった。
- ・ 中国大陸の不動産の評価額は35,039百万香港ドル(2024年3月31日時点: 35,233百万香港ドル)となった。評価額が194百万香港ドル減少した原因は、主として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すると、中国大陸の不動産の評価額は人民元建てで3.4%の減少になる。

- 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、2,855百万香港ドル(2024年3月31日時点:2,717百万香港ドル)及び7,431百万香港ドル(2024年3月31日時点:7,729百万香港ドル)となった。為替換算における差異を除外すると、商業施設及びオフィス・ビルの評価額は、それぞれ、豪ドル建てで0.2%及び8.6%の減少になる。オーストラリアのオフィス評価額の減少は、主としてオフィス不動産に係る還元利回りの上昇によるものである。
- 2024年9月30日現在の英国のオフィス・ビルの評価額は1,970百万香港ドル(2024年3月31日時点:1,995百万香港ドル)となった。為替換算の影響を除外すると、評価額は、還元利回りの上昇と市場賃料の下落により6.2%の減少になる。
- シンガポールにおける不動産の評価額は14,165百万香港ドル(2024年3月31日時点:13,466百万香港ドル)となった。為替換算の影響を除外すると、評価額は、シンガポールの商業施設リーシング市場における楽観論を受けて0.7%の微増になっている。
- 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	
	2024年9月30日現在 (百万香港ドル)	2024年3月31日時点 (百万香港ドル)	2024年9月30日現在	2024年3月31日時点
香港				
商業用不動産	122,180	126,442	3.50% - 4.75%	3.25% - 4.60%
駐車場及び関連事業	47,073	47,559	2.80% - 4.90%	2.70% - 4.90%
オフィス用不動産	6,254	6,957	3.50%	3.30%
	(注1)	(注1)		
	175,507	180,958		
中国大陸				
商業用不動産	27,349	27,294	4.80% - 5.30%	4.65% - 5.15%
オフィス用不動産	5,101	5,223	5.00%	4.75%
ロジスティクス不動産	2,589	2,716	5.35% - 5.55%	5.20% - 5.30%
	35,039	35,233		
オーストラリア				
商業用不動産	2,855	2,717	5.25% - 5.50%	5.25% - 5.50%
オフィス用不動産	7,431	7,729	5.38% - 6.88%	5.00% - 6.25%
	(注2)	(注2)		
	10,286	10,446		
英国				
オフィス用不動産	1,970	1,995	9.00%	8.50%
	(注3)	(注3)		
シンガポール				
商業用不動産	14,165	13,466	3.80% - 4.50%	3.80% - 4.50%
評価額合計	236,967	242,098		
投資不動産の評価額合計	231,128	235,979		
	(注4)	(注4)		

(注1) ザ・キーサイドのオフィス部分のみを示し、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) 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3) 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4) 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、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。

資本管理の概況

当会計期間中に世界市場は世界的な金融政策の著しい転換を経験しており、中央銀行は景気後退とインフレ抑制を受けて緩和サイクルに向けて舵を切り始めている。米国連邦準備制度は2020年以後最初の金利引下げに着手し、労働市場の軟調と景気後退のリスクに対する懸念が広がる中で、2024年9月にフェデラル・ファンド・レートの目標圏を50ベース・ポイント引き下げしており、欧州中央銀行とイングランド銀行もこれに同調している。2024年9月に中国人民銀行は、経済成長を刺激し、住宅市場を支援するため、金利と準備率（RRR）の引下げを含む刺激策のパッケージを導入した。

穏健な市場金利の見通しを受けて、世界の債券利回りは低下し、米ドル安が進むとともに、特に中国において株式市場マインドが改善している。しかしながら、オーストラリア準備銀行は、インフレ率が依然として目標値を上回っていることから、長く待望されている緩和サイクルに着手することなく、引き続きキャッシュ・レート目標を高い水準に維持している。

本管理会社は、財務上の慎重性と柔軟性の維持に取り組んでいる。当社は金利リスクと通貨リスクを積極的に管理する一方で、堅実なバランス・シートを確保することにより、成長の機会が生じたときにそれを利用できるようにしている。当社は資本管理に対する規律あるアプローチを通じて、変化するマクロ経済の状況に対処するとともに、長期的な本受益証券保有者の価値を保護するための十分な態勢を整えている。

規律ある債務及び金利の管理

本ファンドは引き続き強固な資本基盤と流動性ポジションを享受している。

- 2024年9月30日現在の借入額合計（額面価額）は、44億香港ドルの債務の純額返済後にさらに減少して556億香港ドルになっている。
- 2024年9月30日現在のグロスギアリング比率は2024年3月31日時点の23.5%からさらに低下して22.8%となった。
- 2024年9月30日現在のネットギアリング比率は20.6%の低い水準を維持している。
- 2024年9月30日現在、117億香港ドルの十分な流動性が維持されており、その内訳は、条件確定済みの未使用借入枠が65億香港ドルであり、現金及び銀行預金残高が52億香港ドルである。
- 2025年3月期上半期における平均諸経費込み借入コストは3.69%の競争力ある水準を維持している。
- 債務の平均残存期間は2.9年であり、向こう14年間にわたって十分に分散化されている。
- 2024年9月30日現在、当社の債務ポートフォリオの66.4%が固定金利で維持されており、この比率は、金利の見通しの変化に対応して、2024年3月31日時点の69.8%から戦略的に調整されたものである。

慎重に管理された為替エクスポージャー

当会計期間を通じて、金融政策の転換により為替市場の変動が増大している。米ドルは、経済成長の軟化と緩和的な金利政策の見通しを反映して、力を失っている。香港ドルは米ドルにペッグされていることから、このことは香港ドルに対して他の通貨が上昇する結果をもたらしている。

本管理会社は、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抑えるため、慎重な為替戦略を採用している。

- 香港域外のすべての投資資産（すなわち、中国大陸、オーストラリア、シンガポール及び英国のポートフォリオ）は、現地通貨建ての借入金と通貨スワップ契約及び為替先渡契約を通じて実質的にヘッジされている。
- 香港域外に位置する不動産からの分配可能利益もまた、分配可能利益の変動を軽減するために為替先渡契約を通じて年次ベースで香港ドル建てに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**：当社は引き続き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。2024年3月31日に終了した会計年度の最終分配金について、732百万香港ドルの分配金が再投資され、約22.8百万口の本受益証券が32.09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一つとして、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、適切な場合に本受益証券の買戻しを行う方針である。
- ・ **関連投資**：2025年3月期上半期に総額599百万香港ドルの債券が満期を迎え、全部償還された。2024年9月30日現在、その他に既発債券の残高は存在しない。

弾力性のある業績によって裏付けられた信用格付け

- ・ 本ファンドの信用格付けは前報告期間から変更されておらず、A2/Stable（ムーディーズ）、A/Stable（S&P）、A/Stable（フィッチ）を維持している。
- ・ 信用格付け機関は、本ファンドの弾力性ある財務上のファンダメンタルズ、低いギアリング比率、分散化戦略、適切に管理された資本構造を評価している。

債務条件の内訳（2024年9月30日現在の額面価額による）

種類別の債務構成

	（十億香港ドル）	比率（％）
バンク・ローン	35.0	62.9
ミディアム・ターム・ノート	17.3	31.2
転換債	3.3	5.9
合計	55.6	100.0

固定金利 / 変動金利別の債務構成（金利スワップ適用後）

	（十億香港ドル）	比率（％）
固定金利	36.9	66.4
変動金利	18.7	33.6
合計	55.6	100.0

満期別の債務構成

	（十億香港ドル）	比率（％）
2025年3月期	2.4	4.3
2026年3月期	11.6	20.9
2027年3月期	18.5	33.3
2028年3月期	15.7	28.2
2029年3月期	0.1	0.2
2030年3月期以後	7.3	13.1
合計	55.6	100.0

通貨別の債務構成（通貨スワップ適用後）

	（十億香港ドル）	比率（％）
香港ドル	2.3	4.2
人民元	30.6	55.0
豪ドル	7.2	12.9
シンガポールドル	13.6	24.5
英ポンド	1.9	3.4
合計	55.6	100.0

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。本ファンドは本管理会社により管理されている。当社は、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管理会社のコーポレート・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、本管理会社は、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。

2024年11月6日の時点で、取締役会の12名のメンバーのうち9名が独立非執行取締役、1名が非執行取締役、2名が執行取締役（すなわち、本グループ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。本グループ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。

本管理会社のコーポレート・ガバナンスをさらに強化するため、2024年11月6日付で取締役会は持続可能性委員会（取締役会委員会である。）を設置することを決議した。持続可能性委員会は本管理会社の持続可能性イニシアチブを指揮し、この問題に関する戦略について取締役会に報告する。持続可能性委員会のメンバーは、クリストファー・ジョン・ブルック氏（委員長）、ダンカン・ガレス・オーウェン氏及びイアン・キース・グリフィス氏によって構成される。2025年3月31日に終了する会計年度において持続可能性委員会の委員長及び委員に支払われる年額報酬は、それぞれ126,000香港ドル及び79,000香港ドルであり、持続可能性委員会の職を務めた日数に応じて日割りで支払われる。クリストファー・ジョン・ブルック氏は、2025年3月にブレア・チルトン・ピカレル氏が9年間の最大任期の満了後に取締役会から退任することを受けて、報酬委員会の委員長を同氏から承継する予定である。今後数ヶ月間に独立非執行取締役の退任が予定されていることから、指名委員会は引き続き、取締役会の構成と独立非執行取締役の候補者について精査及び評価する。

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、持続可能性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。2024年11月6日現在の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	持続可能性 委員会
会長(兼独立非執行取締役)						
ダンカン・ガレス・オー ウェン(Duncan Gareth OWEN)	(C)		(C)	(C)		
執行取締役						
ジョージ・クオク・ルン・ ホンチョイ(George Kwok Lung HONGCHOY)(本グ ループCEO)						
ン・コック・シオン(NG Kok Siong)(CFO)						
非執行取締役						
イアン・キース・グリフィ ス(Ian Keith GRIFFITHS)						
独立非執行取締役						
バリー・デヴィッド・ブレ イキー(Barry David BRAKEY)						
クリストファー・ジョン・ ブルック(Christopher John BROOKE)						(C)
エド・チャン・ユウ・チョ ン(Ed CHAN Yiu Cheong)						
ジェニー・グ・ジアリン (Jenny GU Jialin)						
アン・クン・イェン・ユ ン・チー(Ann KUNG YEUNG Yun Chi)						
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) = 会長 / 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。

2024年3月期年次報告書以後の取締役の情報の更新

取締役会 / 取締役会委員会のメンバーの変更

- ・バリー・デヴィッド・ブレイキー氏は、2024年5月30日付で独立非執行取締役並びに財務投資委員会及び報酬委員会の委員に就任した。同氏は、2024年11月6日付で監査リスク管理委員会の委員に就任した。
- ・ニコラス・チャールズ・アレン氏は、2024年8月1日付で独立非執行取締役、取締役会会長、財務投資委員会及び指名委員会の委員長、並びに監査リスク管理委員会の委員を退任した。
- ・ダンカン・ガレス・オーウェン氏は、2024年8月2日付で新任の取締役会会長、並びに財務投資委員会及び指名委員会の新任の委員長として、ニコラス・チャールズ・アレン氏からこれらの役職を承継した。同氏は、2024年11月6日付で報酬委員会及び持続可能性委員会の委員に就任した。
- ・アン・クン・イェン・ユン・チー氏は、2024年8月2日付で独立非執行取締役並びに監査リスク管理委員会及び報酬委員会の委員に就任した。
- ・クリストファー・ジョン・ブルック氏は、2024年11月6日付で持続可能性委員会の委員長に就任した。
- ・イアン・キース・グリフィス氏は、2024年11月6日付で持続可能性委員会の委員に就任した。
- ・メリッサ・ウー・マオ・チン氏は、2024年11月6日付で指名委員会の委員に就任した。
- ・ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ氏は、2024年11月6日付で指名委員会の委員を退任した。

取締役の経歴情報の更新

- ・ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ氏は、2024年7月19日付で香港共同募金会（The Community Chest of Hong Kong）の投資小委員会の委員に就任した。
- ・エド・チャン・ユー・チョン氏は、2024年8月7日付でディンドン（ケイマン）リミテッド（Dingdong (Cayman) Limited）（ニューヨーク証券取引所に上場されている。）の独立取締役に就任した。
- ・ブレア・チルトン・ピカレル氏は、2024年9月27日付でハーバード・ビジネス・スクール・アソシエーション・オブ・ホンコン（Harvard Business School Association of Hong Kong）の会長兼取締役に就任した。
- ・アン・クン・イェン・ユン・チー氏は、2024年10月22日付でCLPホールディングス・リミテッド（CLP Holdings Limited）（香港証券取引所のメインボードに上場されている。）の独立非執行取締役に就任した。同氏は、2024年11月1日付で公務員研修諮問委員会（Civil Service Training Advisory Board）の委員に就任した。

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

コーポレート・ガバナンスに関する方針及び実務

2024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2024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、2024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。）。2024年9月30日に終了した6ヶ月間の後のコーポレート・ガバナンスの取決めに関する後続の更新については、本報告書の「取締役会及び取締役会委員会」のセクションを参照のこと。

法規制の遵守

2024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・ガバナンス規則の第2部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、本管理会社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C3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。加えて、取締役、上級管理職、その他の関連上級職従業員並びに香港証券先物委員会の免許を受けた者は、本ファンドの有価証券、並びに香港証券先物委員会が発行する資金管理者行動規範（Fund Manager Code of Conduct）に基づくその他の制限投資の取引において適用される制限の対象となる。

さらに、本管理会社は、上場規則、香港証券先物規則の内部情報に関する規定及びコンプライアンス・マニュアルの定めにより、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の取引を行うことはできない。

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

2024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

2022年従業員受益証券購入プラン（以下「2022年EUPP」という。）

2022年EUPP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上級管理職以下の職階の適格従業員は、2022年EUPPに参加し、独立の第三者仲介業者（現在はバンク・オブ・チャイナ（ホンコン）リミテッド（Bank of China (Hong Kong) Limited））を通じて香港証券取引所において本受益証券を購入することができる。参加年度の満了後に本管理会社は、当該従業員の勤続期間を基準にして、2022年EUPPの規則に従って各適格従業員に報奨を付与する。2022年EUPP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、2022年EUPP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82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55,741口の本受益証券を総額1,973,499.95香港ドルの対価で購入した。2024年9月30日に終了した6ヶ月間における2022年EUPP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	2024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	2024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）	2024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	53,087	-	(51,411)	-	(1,676)	-	784	2,012	38.9
2024年 9月2日	2024年9月2日～ 2025年9月1日	-	29,615	-	-	-	29,615	91	91	36.9

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、並びに本管理会社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、本管理会社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

本ファンドの上場本受益証券の購入

当会計期間中に、本管理会社は、それぞれ、長期インセンティブ・スキーム及び従業員受益証券購入プランに関して当該スキームの規則及び当該プランの規則の条件に従って第三者の仲介者を通じて香港証券取引所において1,222,668口及び51,411口の本受益証券を約38.04百万香港ドル（費用控除後）及び約2.01百万香港ドルの対価総額（費用控除後）で購入した。

本ファンドの上場有価証券の償還

2022年4月4日付で、本ファンドの完全所有特別目的事業体であるリンクCBリミテッド（Link CB Limited）（旧社名はリンク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。）のうち元本額合計3,213,000,000香港ドルを部分償還した。当会計期間中にリンクCBリミテッドは、2024年4月3日の満期到来をもって、2024年転換債の残りの元本残高787,000,000香港ドルを未払利息とともに全額償還した。

本ファンドの完全所有特別目的事業体であるザ・リンク・ファイナンス（ケイマン）2009リミテッド（The Link Finance (Cayman) 2009 Limited）は、500,000,000米ドルの2024年満期3.60%利付ノートを2024年9月3日の満期到来をもって未払利息とともに全額償還した。

上記で開示されたものを除き、当会計期間中に、本管理会社又は本ファンドのいずれの子会社も、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、2024年3月31日に終了した会計年度に係る最終分配金に関する分配金再投資制度に基づいて、22,800,320口の本受益証券が1口当たり32.09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。2024年9月30日現在の発行済本受益証券数2,576,645,433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0.88%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。

2024年3月31日現在、本ライツ・イシュー手取金のうち122億香港ドルが本ライツ・イシュー目論見書において開示されている方法により使用されており、(i) 本ライツ・イシュー手取金のうち74億香港ドルは、2023年に期限が到来したバンク・ローンの返済のために使用され、(ii) 18億香港ドルは、2024年1月1日以後に満期となるリボルビング信用枠の返済のために使用され、(iii) 30億香港ドルは、資産取得及び投資のために配分された。

2024年9月30日までの本ライツ・イシュー手取金の実際の使用額及び予定使用額（本ライツ・イシュー目論見書に記載されている。）は以下のとおりである。

	本ライツ・イシュー目論見書に記載されている手取金の予定使用額（十億香港ドル）	2024年3月31日現在の未使用の手取金（十億香港ドル）	2024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）	2024年9月30日現在の未使用の手取金（十億香港ドル）
2023年に期限が到来したバンク・ローンの返済	7～8	-	-	-
2024年1月1日以後に満期となるリボルビング信用枠の返済	1～2	-	-	-
将来の投資機会の追求（配分されるまでの間、銀行及び／又は金融機関に短期条件で預金されるか、或いは本管理会社の財政管理方針に合致し、香港不動産投資信託コードを遵守する方法により別段に使用される。）	8.5～10.5	6.3	江蘇省常熟市北部におけるロジスティクス資産の取得のための追加の支払い、及び上海市におけるリンク・プラザ・チーバオの50%持分の取得の完了に係る支払いに対する資金供給のために約1億香港ドルが配分された。	将来の投資又は資産取得の機会に備えて、残余の手取金約62億香港ドルが当社の財政管理方針に従って配分された。
合計	18.5	6.3	0.1	6.2

本受益証券保有者の統計情報

2024年4月1日現在の発行済本受益証券数は2,553,845,113口であった。当会計期間中に、22,800,320口の本受益証券が新規発行された。2024年9月30日現在、発行済本受益証券数は2,576,645,433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19,894人である。本受益証券の単独で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、2,491,547,952口の本受益証券（発行済本受益証券口数の約96.7%）を保有している。

2024年9月30日付の本受益証券の終値である1口当たり39.25香港ドル及び当該時点における発行済本受益証券数2,576,645,433口を基準とすると、本ファンドの時価総額は約1,011億香港ドルである。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24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。

2024年11月6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管理会社の事業目的、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、17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。2024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	628名
投資家向け会議 / コーポレート・デイ	7回
5名のブローカーが企画運営したロードショー	12回

不動産の取得及び処分

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

2024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28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、駐車場を伴うコミュニティ商業資産の開発（以下「**本開発**」という。）に供されている。2024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。

- （ i ） 2023年9月に香港建設局（Buildings Department）は総合建設計画を承認した。2024年9月半ばに主契約工事が開始された。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 ） 2024年9月30日現在の本ファンドの総資産価値（2024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0.7%を占めており、（ b ） 現時点において、不動産開発費上限が利用されている範囲を決定する際に算入する必要がある唯一の金額であり、（ c ） 不動産開発費上限の範囲内である。
- （ iii ） 2024年9月30日までの本開発の発生済開発費は977百万香港ドルであり、推定開発費の約61%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

すべての関連投資は当会計期間中に満期が到来しており、2024年9月30日現在、関連投資は存在しない。

2024年9月30日現在、香港不動産投資信託コードの第7.2C条に定めるタイプの投資の評価額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2.88%であり、従って、上限値の範囲内である。

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2024年転換債の発行を完了した。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。

本ライツ・イシューの実施により、2024年転換債の条件に従って、2024年転換債の転換価格を調整する必要が生じた。その結果、2024年転換債の転換価格は本受益証券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。

2024年4月3日をもって2024年転換債は満期が到来した。満期日までに2024年転換債の保有者による転換は一切行われなかった。リンクCBリミテッドは、引受契約に基づく2024年転換債の条件に従って、2024年転換債の未償還残高、すなわち787,000,000香港ドルの元本残高を未払利息とともに全額償還した。この金額は、2024年転換債の当初元本額の約19.67%である。

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ると思われることから、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。

2024年11月6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。

上記で開示されたものを除き、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、本ファンドの上場有価証券の買戻し、売却、発行又は償還を一切行っていない。

本信託証書及びコンプライアンス・マニュアルの改定

本信託証書

2024年6月19日付で本管理会社及び本受託会社は、(i)本管理会社が本ファンドの投資を保有することができる範囲を明確化すること、(ii)上場規則の改定を反映して、本ファンドが(本管理会社を通じて、又はその他の手段により)自己受益証券として買い戻し、保有している本受益証券(以下「**自己受益証券**」という。)の保有及び再販売を可能にすること、(iii)適用法令に合致させるためのその他の変更を行うことを目的とし、本信託証書を改定するための第三回変更書換証書(Third Amending and Restating Deed)を締結した。詳細は、2024年6月19日付の本ファンドの公表物において開示されている。

コンプライアンス・マニュアル

2024年11月6日付でコンプライアンス・マニュアルは、()持続可能性委員会の設置を盛り込み、(ii)取締役会に留保されている事項及び取締役会委員会の権限書面の更新を盛り込み、(iii)自己受益証券に関する上場規則の改定を反映させ、(iv)コーポレート・ガバナンス方針の強化を盛り込み、(v)リンク3.0戦略を支援するために本ファンド(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

2024年11月6日付で取締役会は、2024年9月30日に終了した6ヶ月間に係る1口当たり134.89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、2024年11月21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、2024年12月27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、2024年11月21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2024年11月28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。

2024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管理会社の中間報告書は、2024年9月30日までの6ヶ月間の終了後、2024年11月6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、2024年11月6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、2024年9月30日現在、本受益証券の持分及び/又は潜在的な持分の5%以上を有する者は以下のとおりである。

名称	保有の資格	保有口数/ 潜在的な持分の保有口数 (ロング・ポジション(L) / ショート・ポジション(S) / レンディン グ・プール(LP))	発行済本受益 証券 総口数に対す る 割合(注3) (%)
ブラックロック・インク (BlackRock, Inc.) (以下「ブラックロック」という。)(注1)	被支配企業の持分	(L) 229,751,303 (注1) (S) 5,466,507 (注1)	8.91 0.21
シティグループ・インク (Citigroup Inc.) (以下「シティグループ」という。)(注2)	被支配企業の持分 公認融資機関	(L) 4,980,601 (S) 4,579,686 (L&LP) 128,372,400	(L) 133,353,001 (注2) (S) 4,579,686 (注2) (LP) 128,372,400 (注2)
			(L) 5.17 (S) 0.17 (LP) 4.98

(注1) ブラックロックのロング・ポジションの持分229,751,303口及びショート・ポジションの持分5,466,507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(1,016,400口の潜在的な持分)及び特定のショート・ポジションの持分(5,466,507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(850,774口の潜在的な持分)が含まれる。

(注2) シティグループのロング・ポジションの持分は、同社の様々な被支配企業を通じて、又は公認融資機関の資格において保有されている。そのようなロング・ポジションの持分には2,326,489口の潜在的な持分によるデリバティブの持分が含まれており、そのうち630,000口の潜在的な持分が現物決済上場デリバティブ、306,617口の潜在的な持分が現物決済非上場デリバティブ、1,389,872口の潜在的な持分が現金決済非上場デリバティブとなっている。また、ショート・ポジションの持分は、同社の様々な被支配企業を通じて保有されている。そのようなショート・ポジションの持分には2,972,075口の潜在的な持分によるデリバティブの持分が含まれており、そのうち1,212,000口の潜在的な持分が現物決済上場デリバティブ、785,688口の潜在的な持分が現物決済非上場デリバティブ、974,387口の潜在的な持分が現金決済非上場デリバティブとなっている。

(注3) 割合(小数点第3位以下切り捨て)は、2024年9月30日現在における発行済本受益証券2,576,645,433口を基に算出された。

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、2024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、2024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)	2024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) (%)
	個人の 持分 (注1)	親族の 持分	企業の 持分	その他 持分			
会長（兼独立非執行取締役）							
ダンカン・ガレス・ オーウェン	-	-	-	-	23,409	23,409	0.0009
執行取締役							
ジョージ・クォーク・ル ン・ホンチョイ	1,438,086	-	-	-	3,863,090	5,301,176	0.2057
ン・コック・シヨン	440,787	-	-	-	1,002,626	1,443,413	0.0560
非執行取締役							
イアン・キース・ グリフィス	129,173	-	-	-	35,016	164,189	0.0063
独立非執行取締役							
バリー・デヴィッド・ ブレイキー	-	-	-	-	20,835	20,835	0.0008
クリストファー・ジョ ン・ブルック	37,374	-	-	-	39,747	77,121	0.0029
エド・チャン・ユー・ チョン	34,784	-	-	-	39,747	74,531	0.0028
ジェニー・グ・ジアリ ン	4,216	-	-	-	35,145	39,361	0.0015
アン・クン・イェン・ ユン・チー	5,000	-	-	-	-	5,000	0.0001
ブレア・チルトン・ピ カレル	35,668	-	-	-	38,465	74,133	0.0028
ポー・リー・タン	56,053	-	18,323	-	38,459	112,835	0.0043
メリッサ・ウー・マ オ・チン	-	-	-	-	33,355	33,355	0.0012

(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（小数点第5位以下切り捨て）は、2024年9月30日現在における発行済本受益証券2,576,645,433口を基に算出された。

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、2024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、2024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1）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	2024年9月30日現在における保有口数	発行済本受益証券総口数に対する割合 (注2) (%)
本受託会社の関係者	51,802	0.002

(注1) 2024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。2024年9月30日現在、取締役（本グループCEO及びCFO（本ファンドの複数の特別目的事業体の取締役でもある。）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、2024年9月30日現在、ニコラス・チャールズ・アレン氏（本管理会社の前会長兼独立非執行取締役）及びリンカーン・リヨン・クォク・クエン氏（本管理会社の前独立非執行取締役）は、それぞれの関係者と併せて、それぞれ、372,621口及び28,293口の本受益証券の持分を保有している。

2024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特別目的事業体の取締役）、ロナルド・タム・セン・ユム（Ronald THAM Seng Yum）氏（本ファンドの複数の特別目的事業体の取締役）、ウィリアム・ライ・ホン・ミン（William LAI Hon Ming）氏（本ファンドの複数の特別目的事業体の取締役）、エマニュエル・レジス・ファルシス（Emmanuel Regis FARCIS）氏（本ファンドの複数の特別目的事業の取締役）、ハイクン・ズー（Haiqun ZHU）氏（本ファンドの複数の特別目的事業の取締役）、ブレンダ・イップ（Brenda YIP）氏（本ファンドの複数の特別目的事業の取締役）、マイケル・ルイ・ウィン・イップ（Michael LUI Wing Yip）氏（本ファンドの複数の特別目的事業の代理取締役）及びフィリス・ン・ユエン・ファン（Phyllis NG Yuen Fan）氏（本ファンドの複数の特別目的事業の前取締役）は、それぞれの関係者と併せて、それぞれ、173,241口、47,953口、52,345口、368,101口、14,412口、26,086口、5,652口及び55,146口の本受益証券の持分を保有している。

(注2) 割合（小数点第4位以下切り捨て）は、2024年9月30日現在における発行済本受益証券2,576,645,433口を基に算出された。

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

- (a) 本ファンドの子会社であるザ・リンク・ファイナンス（ケイマン）2009リミテッドにより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	2024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) (%)
本受託会社の関係者	4,827,000	0.97

(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。

- (b) 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	2024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) (%)
本受託会社の関係者	86,645,000	14.44

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

3 転換債の持分

- (a) 本ファンドの子会社であるリンクCBリミテッドにより2022年12月12日付で発行された2027年満期表面利率4.50%の33億香港ドルの香港ドル建て保証付転換債（以下「**2027年転換債**」という。）

名称	2024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) (%)
本受託会社の関係者	517,000,000	15.67

(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（及び当社の子会社）並びに本ファンドの特別目的事業体の取締役及び特定の重要な従業員は、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。

制限付ユニット報奨の変動

2024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。

付与日	権利確定期間	2024年 4月1日 時点残高	当会計期間 における 付与 (注2)	当会計期間 における 権利確定 (注4)	当会計期間 における 消却 (注5)	当会計期間 における 失効 (注5)	2024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)	2024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 の総値 (注3) (香港 ドル)	RSUが権 利確定し た日の直 前の本受 益証券の 加重平均 総値(香 港 ドル)
取締役											
ダンカン・ガレス・オーウェン (Duncan Gareth OWEN) (独立非執行取締役)											
2024年 7月8日	2024年7月8日～ 2027年6月30日 (注8)	-	23,409	-	-	-	23,409	51	51	30.50	該当なし
ジョージ・クォク・ルン・ホン チョイ (George Kwok Lung HONGCHOY) (執行取締役)											
2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 (注8)	568,593	-	(200,109)	-	(368,484)	-	(638)	7,006	76.25	30.35
2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 (注8)	954,714 (注12)	-	(243,622)	-	-	711,092	2,097	15,895	64.85	30.43
2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 (注8)	1,225,748 (注12)	-	-	-	-	1,225,748	9,391	19,239	41.95	該当なし
2024年 7月8日	2024年7月8日～ 2027年6月30日 (注8)	-	1,926,250 (注12)	-	-	-	1,926,250	4,631	4,631	30.50	該当なし
ン・コック・シオン (Ng Kok Siang) (執行取締役)											
2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 (注8)	145,455	-	(51,189)	-	(94,266)	-	(163)	1,791	76.25	30.35
2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 (注8)	244,227 (注12)	-	(62,318)	-	-	181,909	537	4,066	64.85	30.43
2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 (注8)	327,955 (注12)	-	-	-	-	327,955	2,536	5,202	41.95	該当なし
2024年 7月8日	2024年7月8日～ 2027年6月30日 (注8)	-	492,762 (注12)	-	-	-	492,762	1,185	1,185	30.50	該当なし

付与日	権利確定期間	2024年 4月1日 時点残高	当会計期間 における 付与 (注2)	当会計期間 における 権利確定 (注4)	当会計期間 における 消却 (注5)	当会計期間 における 失効 (注5)	2024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)	2024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 の残値 (注3) (香港 ドル)	RSUが権利 確定した 日の直前 の本受益 証券の 加重平均 残値(香港 ドル)
イアン・キース・グリフィス (Ian Keith GRIFFITHS) (非執行取締役)											
2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 (注8)	3,556	-	(3,556)	-	-	-	20	132	76.25	30.35
2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 (注8)	8,173	-	(4,086)	-	-	4,087	57	260	64.85	30.43
2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 (注8)	12,523	-	-	-	-	12,523	116	243	41.95	該当なし
2024年 7月8日	2024年7月8日～ 2027年6月30日 (注8)	-	18,406	-	-	-	18,406	40	40	30.50	該当なし
バリー・デヴィッド・ブレイキー (Barry David BRAKEY) (独立非執行取締役)(注13)											
2024年 7月8日	2024年7月8日～ 2027年6月30日 (注8)	-	20,835	-	-	-	20,835	46	46	30.50	該当なし
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)											
2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 (注8)	4,060	-	(4,060)	-	-	-	23	150	76.25	30.35
2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 (注8)	9,330	-	(4,665)	-	-	4,665	65	297	64.85	30.43
2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 (注8)	14,247	-	-	-	-	14,247	132	277	41.95	該当なし
2024年 7月8日	2024年7月8日～ 2027年6月30日 (注8)	-	20,835	-	-	-	20,835	46	46	30.50	該当なし
エド・チャン・ユウ・チョン (Ed CHAN Yiu Cheong) (独立非執行取締役)											
2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 (注8)	4,060	-	(4,060)	-	-	-	23	150	76.25	30.35
2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 (注8)	9,330	-	(4,665)	-	-	4,665	65	297	64.85	30.43
2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 (注8)	14,247	-	-	-	-	14,247	132	277	41.95	該当なし
2024年 7月8日	2024年7月8日～ 2027年6月30日 (注8)	-	20,835	-	-	-	20,835	46	46	30.50	該当なし
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)	8,432	-	(4,216)	-	-	4,216	58	267	64.85	30.43
2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 (注8)	12,523	-	-	-	-	12,523	116	243	41.95	該当なし
2024年 7月8日	2024年7月8日～ 2027年6月30日 (注8)	-	18,406	-	-	-	18,406	40	40	30.50	該当なし

付与日	権利確定期間	2024年 4月1日 時点残高	当会計期間 における 付与 (注2)	当会計期間 における 権利確定 (注4)	当会計期間 における 消却 (注5)	当会計期間 における 失効 (注5)	2024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)	2024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 の残値 (注3) (香港 ドル)	RSUが権利 確定した 日の直前 の本受益 証券の 加重平均 残値(香港 ドル)
ブレア・チルトン・ピカレル (Blair Chilton PICKERELL) (独立非執行取締役)											
2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 (注8)	4,032	-	(4,032)	-	-	-	23	150	76.25	30.35
2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 (注8)	9,265	-	(4,632)	-	-	4,633	64	295	64.85	30.43
2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 (注8)	13,728	-	-	-	-	13,728	128	267	41.95	該当なし
2024年 7月8日	2024年7月8日～ 2027年6月30日 (注8)	-	20,104	-	-	-	20,104	44	44	30.50	該当なし
ポー・リー・タン (Poh Lee TAN) (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)	3,669	-	(3,669)	-	-	-	21	136	76.25	30.35
2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 (注8)	9,253	-	(4,626)	-	-	4,627	64	294	64.85	30.43
2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 (注8)	13,728	-	-	-	-	13,728	128	267	41.95	該当なし
2024年 7月8日	2024年7月8日～ 2027年6月30日 (注8)	-	20,104	-	-	-	20,104	44	44	30.50	該当なし
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	126	263	41.95	該当なし
2024年 7月8日	2024年7月8日～ 2027年6月30日 (注8)	-	19,825	-	-	-	19,825	43	43	30.50	該当なし
前取締役 ニコラス・チャールズ・アレン (Nicholas Charles ALLEN) (独立非執行取締役)(注14)											
2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 (注8)	11,216	-	(11,216)	-	-	-	64	417	76.25	30.35
2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 (注8)	25,774	-	(25,774)	-	-	-	317	958	64.85	30.43
2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 (注8)	41,307	-	(41,307)	-	-	-	1,135	1,555	41.95	32.65
2024年 7月8日	2024年7月8日～ 2027年6月30日 (注8)	-	60,550	(60,550)	-	-	-	2,118	2,118	30.50	34.10

付与日	権利確定期間	2024年 4月1日 時点残高	当会計期間 における 付与 (注2)	当会計期間 における 権利確定 (注4)	当会計期間 における 消却 (注5)	当会計期間 における 失効 (注5)	2024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)	2024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) (香港 ドル)	RSUが権 利確定し た日の直 前の本受 益証券の 加重平均 終値(香港 ドル)
上位5名の支払額 (合算)(注15)											
2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 (注8)	59,505	-	(20,939)	-	(38,566)	-	(66)	119	76.25	30.35
2022年 6月2日	2022年6月2日～ 2024年6月1日 (注9)	41,090	-	-	(41,090)	-	-	160	3,556	71.20	該当なし
2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 (注8)	272,620 (注12)	-	(46,124)	(23,435)	-	203,061	599	4,538	64.85	30.43
2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 (注8)	503,852 (注12)	-	-	-	-	503,852	3,880	7,955	41.95	該当なし
2024年 7月8日	2024年7月8日～ 2027年6月30日 (注8)	-	873,533 (注12)	-	-	-	873,533	2,100	2,100	30.50	該当なし
その他のLTI スキーム参加者 (合算)											
2021年 7月7日	2021年7月7日～ 2024年6月30日 (注8)	469,356	-	(154,053)	(4,032)	(311,271)	-	(404)	8,127	76.25	30.35
2022年 7月11日	2022年7月11日～ 2025年6月30日 (注8)	915,273	-	(233,051)	(13,898)	(25,123)	643,201	2,499	17,618	64.85	30.43
2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2026年6月30日 (注8)	1,402,700 (注11)	-	-	(17,432)	(54,545)	1,330,723	10,563	21,937	41.95	該当なし
2023年 7月10日	2023年7月10日～ 2024年6月30日 (注11)	26,149 (注12)	-	(26,149)	-	-	-	245	930	41.95	32.65
2024年 3月1日	2024年3月1日～ 2025年2月28日 (注11)	38,812	-	-	-	-	38,812	810	919	38.65	該当なし
2024年 7月8日	2024年7月8日～ 2027年6月30日 (注8)	-	3,250,075 (注12)	-	-	(21,930)	3,228,145	7,761	7,761	30.50	該当なし
2024年 8月19日	2024年8月19日～ 2027年8月18日 (注10)	-	29,619	-	-	-	29,619	60	60	34.75	該当なし
合計		7,442,032	6,815,548	(1,222,668)	(99,887)	(914,185)	12,020,840	53,178	144,348		

(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随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1.5542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2024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145百万香港ドルとなる。

(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30.35香港ドルであった。2017年LTIスキームに基づき、執行取締役及びその他の参加者に対し、条件付現金報奨として合計で約7.2百万香港ドルの現金が支払われた。

(注5) これらの数値は、当会計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、2024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) 2024年9月30日までの計上額の合計は、付与日から2024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)、(注10)及び(注11)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) バリー・デヴィッド・ブレイキー氏は、2024年5月30日付で独立非執行取締役に就任した。
- (注14) ニコラス・チャールズ・アレン氏は、2024年8月1日付で独立非執行取締役に退任した。
- (注15) 当会計年度における支払額上位者には、上表において制限付ユニット報奨が報告されている2名の取締役を含む。当会計年度中の残り3名の制限付ユニット報奨の変動は、その合計が本セクションにおいて報告されている。
- (注16) 付与日における制限付ユニット報奨の公正価値並びに採用された会計基準及び方針の詳細は、本書の連結財務書類の注記18に記載されている。

2017年LTIスキームに基づき付与される制限付ユニット報奨及び条件付現金報奨は、該当する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18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)
本管理会社及びその子会社	管理会社及びその受任者	管理報酬（注1）	該当なし	(1,128.8)
HSBCインスティテューショナル・トラスト・サービスズ（アジア）リミテッド (HSBC Institutional Trust Services (Asia) Limited)	本受託会社	受託手数料 (注2)	該当なし	(9.7)
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）	18.1 (注4)	該当なし
		受取利息	16.1	該当なし
		支払利息／アレンジメントフィー／銀行手数料	該当なし	(38.8)
		デリバティブ金融商品に係る純利益	39.4	該当なし
アエダス・リミテッド（Aedas Limited）（注5）	イアン・キース・グリフィス氏の関係者	建築及び改良コンサルタントサービス報酬（注6）	該当なし	(4.8)

- （注1） 本管理会社は、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は、費用回収ベースにて本ファンドから費用を回収する。
- （注2） 本受託会社の手数料は、月額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） アエダス・リミテッドは、2024年5月14日付でイアン・キース・グリフィス氏の関係者でなくなり、従って、本ファンドの関連当事者でなくなった。
- （注6） 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2024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27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）	2024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	当初賃貸借期間は3年 で、2024年7月2日に 期間満了となり、2027 年7月2日までの3年 の期間で更新されてい る。	3.8	1.0
	ロク・フー・プレイス （Lok Fu Place）の店 舗G202番の賃貸借	賃貸借期間は2年で、 2025年10月31日に期間 満了となる。	3.8	該当なし
HSBC	ロク・フー・プレイス の店舗L201番からL206 番の賃貸借	当初賃貸借期間は2年 で、2024年8月21日に 期間満了となり、2027 年8月21日までの3年 の期間で更新されてい る。	5.2	1.5 （注2）
	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、 2026年12月12日に期間 満了となる。	1.2	該当なし

（注1） 年間賃料は、月額基準賃料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） 銀行保証の形態による。

関連当事者による銀行業務及び金融サービス業務の提供

本ファンド及び/又はその特別目的事業体は、当会計期間中に、HSBCグループ（特にハン・セン社、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27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。2024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112.8億香港ドルであった。

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実行条件により取引を行うこと、(ii) 適用がある場合、取引金額又は手数料に係る特定の上限の範囲内で行うこと、並びに(iii) 該当する取引について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

	2024年9月30日 に終了した 6ヶ月間 (未監査) (百万香港ドル)	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)
要約連結損益計算書					
収益	7,153	6,725	6,042	5,778	5,233
不動産運営費	(1,794)	(1,662)	(1,455)	(1,387)	(1,196)
不動産純利益	5,359	5,063	4,587	4,391	4,037
一般管理費	(441)	(383)	(328)	(237)	(220)
投資不動産の公正価値の変動 のれんの減損	(7,246)	(6,530)	10,853	3,065	(7,229)
有形固定資産の減損	-	(39)	-	-	(46)
受取利息	(4)	(63)	-	-	-
財務費用	172	274	37	52	71
償却原価で測定する金融資産の処分損	(997)	(1,010)	(604)	(477)	(405)
共同支配企業の純利益（損失）に対する持分	-	-	-	(9)	-
	(436)	(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）	(3,593)	(3,080)	14,705	7,059	(3,792)
税金	(406)	(570)	(688)	(717)	(533)
当期利益（損失）（本受益証券保有者との取引控除前）	(3,999)	(3,650)	14,017	6,342	(4,325)
本受益証券保有者への分配金支払額	(3,385)	(3,034)	(3,083)	(3,089)	(2,999)
	(7,384)	(6,684)	10,934	3,253	(7,324)
内訳：					
本受益証券保有者に帰属する純資産の変動 （本受益証券の新規発行及び本受益証券の買戻しを除く。）	(7,422)	(8,122)	7,924	3,649	(6,139)
剰余金の変動から生じた額	353	1,714	2,986	(450)	(953)
非支配持分	(315)	(276)	24	54	(232)
	(7,384)	(6,684)	10,934	3,253	(7,324)
連結分配金計算書					
本受益証券保有者に帰属する 当期利益（損失）（本受益証券保有者との取引控除前）	(3,684)	(3,374)	13,993	6,288	(4,093)
調整：					
-投資不動産の公正価値の変動	7,384	6,742	(10,879)	(3,282)	7,002
-のれんの減損	-	39	-	-	46
-有形固定資産の減損	4	63	-	-	-
-投資不動産の公正価値の変動に係る繰延税金	(98)	(42)	84	152	(61)
-転換債のデリバティブ要素の公正価値の変動	(9)	(156)	-	(26)	-
-金融商品の公正価値の変動	(82)	(24)	(70)	(13)	(70)
-不動産及び関連資産の減価償却及び償却	15	28	30	26	28
-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）	(54)	57	119	36	(75)
変動分配金	-	-	-	146	144
分配可能額合計	3,476	3,333	3,277	3,336	2,921
本受益証券1口当たりの分配金 （香港セント）					
本受益証券1口当たりの中間分配金	134.89	130.08	155.51	159.59	141.65

		2024年9月30日 現在 (未監査)	2024年3月31日 現在 (監査済)	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)
資産及び負債						
投資不動産	百万 香港ドル	231,128	235,979	237,469	212,761	199,074
その他資産	百万 香港ドル	10,086	16,335	30,450	12,955	10,811
資産合計	百万 香港ドル	241,214	252,314	267,919	225,716	209,885
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	69,765	73,872	78,859	62,726	51,192
非支配持分	百万 香港ドル	(684)	(381)	120	302	(27)
本受益証券保有者に帰 属する純資産	百万 香港ドル	172,133	178,823	188,940	162,688	158,720
総資産に対する借入金 合計比率	%	22.8	23.5	24.2	22.0	18.4
総資産に対する総負債 比率	%	28.9	29.3	29.4	27.8	24.4
投資不動産の 評価額	百万 香港ドル	231,128	235,979	237,469	212,761	199,074
還元利回り						
- 香港						
- 商業施設	%	3.50-4.75	3.25-4.60	3.10-4.50	3.10-4.50	3.10-4.50
- 駐車場及び関連事業	%	2.80-4.90	2.70-4.90	2.60-4.80	2.90-5.30	3.10-5.30
- オフィス	%	3.50	3.30	3.00	3.00	3.00
- 中国大陸						
- 商業施設（注1）	%	4.80-5.30	4.65-5.15	4.50-5.00	4.25-4.75	4.25-4.75
- オフィス	%	5.00	4.75	4.25	4.25	4.25
- ロジスティクス	%	5.35-5.55	5.20-5.30	5.00	5.00	該当なし
- オーストラリア						
- 商業施設	%	5.25-5.50	5.25-5.50	4.88-5.25	該当なし	該当なし
- オフィス（注1）	%	5.38-6.88	5.00-6.25	4.50-5.25	4.40	4.50
- 英国						
- オフィス	%	9.00	8.50	6.00	5.19	5.24
- シンガポール						
- 商業施設	%	3.80-4.50	3.80-4.50	3.80-4.50	該当なし	該当なし
本受益証券保有者に帰 属する本受益証券1口当 たりの純資産	香港ドル	66.80	70.02	73.98	77.10	76.24
本受益証券1口当たり の終値	香港ドル	39.25	33.65	50.50	67.00	70.80
時価総額	百万 香港ドル	101,133	85,937	128,969	141,383	147,396
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	%	(41.2)	(51.9)	(31.7)	(13.1)	(7.1)
発行済本受益証券 口数		2,576,645,433	2,553,845,113	2,553,845,091	2,110,193,850	2,081,862,866

（注1） 還元利回りは、共同支配企業の支配下の不動産（もしあれば）を含んでいる。

ポートフォリオデータ

		2024年9月30日 に終了した 6ヶ月間 (未監査)	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)
香港ポートフォリオ						
会計期間末現在の 月額平均賃料 - 商業施設	1平方 フィート 当たり 香港ドル	64.5	64.3	63.2	62.4	63.0
賃料変動率 - 商業施設	%	0.7	8.7	8.5	3.4	(4.0)
会計期間末現在の稼働率						
- 商業施設	%	97.8	98.0	97.5	97.5	96.1
- 駐車場関連事業	%	100.0	100.0	100.0	該当なし	該当なし
- オフィス	%	99.2	86.1	97.8	81.4	79.3
駐車場1スペース当たり月額 収入	香港ドル	3,383	3,335	3,167	3,073	2,745
不動産純利益率	%	76.5	76.4	77.3	76.6	77.1
中国大陸ポートフォリオ						
賃料変動率						
- 商業施設（注1）	%	(3.2)	(5.2)	8.4	18.8	8.7
- オフィス	%	(20.9)	(7.5)	(18.2)	(12.1)	(8.5)
会計期間末現在の稼働率						
- 商業施設（注1）	%	96.4	95.8	92.1	93.3	94.7
- オフィス	%	94.0	91.5	96.0	96.7	94.8
- ロジスティクス	%	98.2	95.0	100.0	該当なし	該当なし
不動産純利益率	%	73.0	73.9	71.6	74.8	76.6
オーストラリアポートフォリオ						
会計期間末現在の稼働率						
- 商業施設	%	99.1	98.1	95.9	該当なし	該当なし
- オフィス（注1）	%	89.7	96.0	91.5	100.0	100.0
英国ポートフォリオ						
会計期間末現在の稼働率 - オ フィス	%	93.1	93.1	93.1	100.0	100.0
シンガポールポートフォリオ						
会計期間末現在の稼働率 - 商 業施設	%	99.8	99.3	該当なし	該当なし	該当なし
運用実績データ						
会計期間末現在の本受益証券 保有者に帰属する純資産	百万 香港ドル	172,133	181,169	170,569	163,040	153,853
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	66.80	70.72	80.86	77.99	74.60
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	該当なし	0.71	該当なし
本受益証券保有者に帰属する 本受益証券1口当たり純資産に 対する取引価格の最大下降幅 （注2）	香港ドル	(37.05)	(34.37)	(27.21)	(14.89)	(18.35)
会計期間末現在の1口当たり 終値	香港ドル	39.25	38.40	54.90	66.75	63.00
本受益証券1口当たりの正味 利回り（注3）	%	3.4	3.4	2.8	2.4	2.2
本受益証券1口当たりの正味 利回り（年間）	%	6.9	6.8	5.7	4.8	4.5
上場価格である10.30香港ドル に対する分配利回り（年間）	%	26.2	25.3	30.2	31.0	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(もしあれば)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40.60香港ドル(2023年: 52.40香港ドル)及び最安値である29.75香港ドル(2023年: 36.35香港ドル)に基づいて算出される。
- (注3) 本受益証券1口当たりの正味利回りは、2024年9月30日現在の終値である39.25香港ドル(2023年: 38.40香港ドル)に対する、2024年9月30日に終了した6ヶ月間に係る本受益証券1口当たりの分配金である134.89香港セント(2023年: 130.08香港セント)に基づいて算出されている。

(2) 【運用実績】

【純資産の推移】

本ファンドの第19会計年度及び第20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19会計年度末 (2024年3月末)	178,823 (注1)	3,487,049 (注1)	175,438 (注2)	3,421,041 (注2)	70.02 (注1)	1,365 (注1)	68.70 (注2)	1,340 (注2)
第20会計年度中間期末 (2024年9月末)	172,133 (注3)	3,356,594 (注3)	168,657 (注4)	3,288,812 (注4)	66.80 (注3)	1,303 (注3)	65.46 (注4)	1,276 (注4)

(注1) 第19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19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20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20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
2023年12月末	43.85	855.08
2024年1月末	39.20	764.40
2024年2月末	38.95	759.53
2024年3月末	33.65	656.18
2024年4月末	33.85	660.08
2024年5月末	32.80	639.60
2024年6月末	30.35	591.83
2024年7月末	33.00	643.50
2024年8月末	36.90	719.55
2024年9月末	39.25	765.38
2024年10月末	36.25	706.88
2024年11月末	33.85	660.08

【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19会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	6,718	262.65香港セント
第20会計年度中間期 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	3,476	134.89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19会計年度 （自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）	(2.0)	7.8
第20会計年度中間期 （自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）	(5.5) (注3)	6.9 (注3)

（注1）収益率の計算方法は以下のとおりである。

第19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20会計年度中間期

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

A = 期末の1口当たり純資産価額（中間分配金の分配付の金額）

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

（注2）分配利回りの計算方法は以下のとおりである。

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

A = 会計年度 / 期間の1口当たり分配金総額

B = 会計年度 / 期間の期末の1口当たり市場価格

（注3）年換算された数値に基づく。

2 【販売及び買戻しの実績】

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

	会計年度 / 期間中の 販売 / 発行口数	買戻口数	
		本邦内	
第19会計年度 2023年4月1日から2024年3月31日まで	24,014,522口 (注)	0口	24,014,500口 (注)
第20会計年度中間期 2024年4月1日から2024年9月30日まで	22,800,320口 (注)	0口	0口

(注) 当会計期間中、2024年3月31日に終了する会計年度の最終分配金に関して、コーポレート向け現金留保のための分配金再投資制度に従い、適格な本受益証券保有者に対し、1口当たり32.09香港ドルの発行価格で22,800,320口の本受益証券が新規発行された。第19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2024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「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含む。）第328条第5項但書の規定の適用を受けている。

- (2) 以下に記載されている本グループの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、2024年11月28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 = 19.50円で換算された金額である。金額は百万円単位で表示されている。この換算は、その金額が上記レートで実際に日本円に交換されるか、又は交換され得たであろうというように解釈すべきものではない。日本円に換算された金額は、四捨五入のため合計欄の数値が総数と一致しない場合がある。

(1) 【資産及び負債の状況】

要約連結損益計算書

2024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)			
		2024年		2023年	
	注記	(百万香港ドル)	(百万円)	(百万香港ドル)	(百万円)
収益	4	7,153	139,484	6,725	131,138
不動産運営費	6	(1,794)	(34,983)	(1,662)	(32,409)
不動産純利益		5,359	104,501	5,063	98,729
一般管理費		(441)	(8,600)	(383)	(7,469)
投資不動産の公正価値の変動	12	(7,246)	(141,297)	(6,530)	(127,335)
のれんの減損		-	-	(39)	(761)
有形固定資産の減損	14	(4)	(78)	(63)	(1,229)
受取利息		172	3,354	274	5,343
財務費用	7	(997)	(19,442)	(1,010)	(19,695)
共同支配企業の純損失に対する持分	13	(436)	(8,502)	(392)	(7,644)
税引前損失 (本受益証券保有者との取引控除前)	8	(3,593)	(70,064)	(3,080)	(60,060)
税金	10	(406)	(7,917)	(570)	(11,115)
当期損失 (本受益証券保有者との取引控除前)		(3,999)	(77,981)	(3,650)	(71,175)
本受益証券保有者への分配金支払額		(3,385)	(66,008)	(3,034)	(59,163)
		(7,384)	(143,988)	(6,684)	(130,338)
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を除く)		(7,422)	(144,729)	(8,122)	(158,379)
剰余金の変動から生じた額	25	353	6,884	1,714	33,423
非支配持分		(315)	(6,143)	(276)	(5,382)
		(7,384)	(143,988)	(6,684)	(130,338)
以下に帰属する当期損失 (本受益証券保有者との取引控除前)					
本受益証券保有者(脚注)	11	(3,684)	(71,838)	(3,374)	(65,793)
非支配持分		(315)	(6,143)	(276)	(5,382)
		(3,999)	(77,981)	(3,650)	(71,175)

57ページから77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(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

2024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)
2024年9月30日に終了した6ヶ月間					
当期損失	(3,684)	4,037	353	(315)	38
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	(496)	-	(496)	-	(496)
為替剰余金	143	-	143	12	155
当期の包括損失合計	(4,037)	4,037	-	(303)	(303)

2023年9月30日に終了した6ヶ月間

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)
当期の包括損失合計	(5,088)	5,088	-	(299)	(299)

	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)
2024年9月30日に終了した6ヶ月間					
当期損失	(71,838)	78,722	6,884	(6,143)	741
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	(9,672)	-	(9,672)	-	(9,672)
為替剰余金	2,789	-	2,789	234	3,023
当期の包括損失合計	(78,722)	78,722	-	(5,909)	(5,909)

2023年9月30日に終了した6ヶ月間

当期損失	(65,793)	99,216	33,423	(5,382)	28,041
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	975	-	975	-	975
ヘッジコスト剰余金	195	-	195	-	195
為替剰余金	(34,593)	-	(34,593)	(449)	(35,042)
当期の包括損失合計	(99,216)	99,216	-	(5,831)	(5,831)

57ページから77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3,385百万香港ドル（66,008百万円）（2023年：3,034百万香港ドル（59,163百万円））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を除く）7,422百万香港ドル（144,729百万円）（2023年：8,122百万香港ドル（158,379百万円））の減少からなる。
- () 本信託証書に基づいて、リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラストの本受益証券は、本受益証券保有者への現金分配金の支払に加え、トラストの終了に際して、終了日現在のトラストに対する持分に応じて、負債控除後のトラストの資産の売却又は実現により生じたすべての正味現金収入に対する持分の支払を行う契約上の義務がある。従って、本受益証券保有者の資金は、香港会計基準第32号「金融商品：表示」に準拠して、資本ではなく金融負債として分類される。本受益証券保有者の資金が金融負債として分類されることに従い、本受益証券保有者への分配金及び本受益証券保有者に帰属する純資産の変動（本受益証券の新規発行を除く）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

2024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)			
	2024年		2023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（本受益証券保有者との取引控除前）	(3,684)	(71,838)	(3,374)	(65,793)
調整（脚注（ ））：				
投資不動産の公正価値の変動	7,384	143,988	6,742	131,469
のれんの減損	-	-	39	761
有形固定資産の減損	4	78	63	1,229
投資不動産の公正価値の変動に係る繰延税金	(98)	(1,911)	(42)	(819)
転換債のデリバティブ要素の公正価値の変動	(9)	(176)	(156)	(3,042)
金融商品の公正価値の変動	(82)	(1,599)	(24)	(468)
不動産及び関連資産の減価償却費及び償却費	15	293	28	546
その他非現金（利益）／損失	(54)	(1,053)	57	1,112
分配可能額合計（脚注（ ））	3,476	67,782	3,333	64,994
本受益証券保有者への未払当期中間分配金（脚注（ ））	3,476	67,782	3,333	64,994
本受益証券1口当たりの当期分配金（脚注（ ））	134.89香港セント	26円	130.08香港セント	25円

57ページから77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／（損失）から、関連する会計年度の連結損益計算書に計上されている本受益証券保有者に帰属する一定の非現金調整額の影響を除外した額である。2024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%（2023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%（2023年：100%）となった。
- () 2024年9月30日に終了した6ヶ月間に係る本受益証券1口当たりの中間分配金134.89香港セント（26円）（2023年：130.08香港セント（25円））は、当該期間に係る中間分配金支払額3,476百万香港ドル（67,782百万円）（2023年：3,333百万香港ドル（64,994百万円））及び2024年9月30日現在の発行済本受益証券2,576,645,433口（2023年：2,561,930,575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2024年12月27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

2024年9月30日現在

注記	2024年9月30日現在 (未監査)		2024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)	
資産					
投資不動産	12	231,128	4,506,996	235,979	4,601,591
共同支配企業に対する持分	13	1,820	35,490	2,151	41,945
有形固定資産	14	1,378	26,871	1,383	26,969
償却原価で測定する金融資産	15	-	-	599	11,681
預け金及び前払金		158	3,081	162	3,159
デリバティブ金融商品	22	253	4,934	939	18,311
営業未収金及びその他の未収金	16	1,278	24,921	1,104	21,528
銀行預金	17	2,462	48,009	2,813	54,854
現金及び現金同等物	17	2,737	53,372	7,184	140,088
資産合計		241,214	4,703,673	252,314	4,920,123
負債					
(本受益証券保有者に帰属する純資産を除く)					
繰延税金負債		3,943	76,889	3,926	76,557
長期インセンティブ・スキーム引当金	18	93	1,814	88	1,716
その他負債	19	3,926	76,557	3,909	76,226
借入金	20	51,694	1,008,033	55,223	1,076,849
転換債	21	3,251	63,395	4,036	78,702
敷金		2,314	45,123	2,269	44,246
デリバティブ金融商品	22	1,496	29,172	1,010	19,695
税金引当金		539	10,511	441	8,600
営業未払金、前受金及び未払費用	23	2,509	48,926	2,970	57,915
負債合計		69,765	1,360,418	73,872	1,440,504
(本受益証券保有者に帰属する純資産を除く)					
非支配持分		(684)	(13,338)	(381)	(7,430)
本受益証券保有者に帰属する純資産		172,133	3,356,594	178,823	3,487,049
発行済本受益証券口数	24	2,576,645,433口		2,553,845,113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		66.80香港ドル	1,303円	70.02香港ドル	1,365円

57ページから77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

ダンカン・ガレス・オーウェン
会長

2024年11月6日

ジョージ・クォク・ルン・ホンチョイ
最高経営責任者

2024年11月6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

2024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)
2024年4月1日現在	-	-	178,823	3,487,049	(381)	(7,430)
分配金再投資制度による本受益証券発行	-	-	732	14,274	-	-
2024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）	-	-	(3,684)	(71,838)	(315)	(6,143)
本受益証券保有者への分配金支払額						
2024年度最終分配金	-	-	(3,385)	(66,008)	-	-
キャッシュ・フロー・ヘッジに係る損失	25	(335)	(6,533)	-	-	-
要約連結損益計算書への振替額	25	(161)	(3,140)	-	-	-
為替差損益	25	143	2,789	-	12	234
剰余金の変動から生じた額	25	353	6,884	(353)	(6,884)	-
2024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）	-	-	(7,422)	(144,729)	(303)	(5,909)
2024年9月30日現在	-	-	172,133	3,356,594	(684)	(13,338)
2023年4月1日現在	-	-	188,940	3,684,330	120	2,340
分配金再投資制度による本受益証券発行	-	-	351	6,845	-	-
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)	(65,793)	(276)	(5,382)
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)	(59,163)	-	-
キャッシュ・フロー・ヘッジに係る利益	263	5,129	-	-	-	-
要約連結損益計算書への振替額	(213)	(4,154)	-	-	-	-
ヘッジコストの公正価値の変動	10	195	-	-	-	-
為替差損益	(1,774)	(34,593)	-	-	(23)	(449)
剰余金の変動から生じた額	1,714	33,423	(1,714)	(33,423)	-	-
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)	(158,379)	(299)	(5,831)
2023年9月30日現在	-	-	181,169	3,532,796	(179)	(3,491)

57ページから77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

2024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)			
	2024年		2023年	
	注記 (百万香港ドル)	(百万円)	(百万香港ドル)	(百万円)
事業活動				
事業活動により生じた正味現金	4,402	85,839	4,041	78,800
投資活動				
資産の取得	(284)	(5,538)	(439)	(8,561)
投資不動産の増加	(538)	(10,491)	(487)	(9,497)
有形固定資産の増加	(31)	(605)	(48)	(936)
利息受取額	143	2,789	280	5,460
償却原価で測定する金融資産の処分及び満期到来による収入	591	11,525	194	3,783
銀行預金及び拘束性銀行預金（当初満期3ヶ月超）の預入	(3,107)	(60,587)	(7,680)	(149,760)
銀行預金及び拘束性銀行預金（当初満期3ヶ月超）満期到来による受取額	3,460	67,470	1,208	23,556
資産取得のための手付金受取額	-	-	1,200	23,400
共同支配企業からの受取配当金	-	-	37	722
投資活動により生じた / (に使用した) 正味現金	234	4,563	(5,735)	(111,833)
財務活動				
借入金による収入（取引費用控除後）	4,075	79,463	1,526	29,757
借入金の返済	(8,823)	(172,049)	(6,427)	(125,327)
転換債の償還	21	(787)	(15,347)	-
非支配持分に対する債務	-	-	2	39
利息支払額	(1,110)	(21,645)	(1,379)	(26,891)
デリバティブ金融商品の決済	152	2,964	270	5,265
リース負債の返済	14	(5)	(98)	(78)
ライセンス・イシュー取引費用支払額	-	-	(303)	(5,909)
本受益証券保有者への分配金支払額	(2,653)	(51,734)	(2,683)	(52,319)
財務活動に使用した正味現金	(9,151)	(178,445)	(8,998)	(175,461)
現金及び現金同等物の純減少額	(4,515)	(88,043)	(10,692)	(208,494)
4月1日現在の現金及び現金同等物残高	17	7,184	140,088	272,747
為替変動の現金及び現金同等物への影響		68	1,326	(78)
9月30日現在の現金及び現金同等物残高	17	2,737	53,372	62,732

57ページから77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会的投資スキームである。本ファンドは、2024年6月19日付の第三回変更書換証書（以下「本信託証書」という。）に準拠している。

本ファンド及びその子会社（以下「本グループ」という。）の主要事業は、不動産への投資であり、不動産開発及び様々な種類の開発に関連する業務に従事する場合もある。管理会社であるリンク・アセット・マネジメント・リミテッド（以下「本管理会社」という。）及び受託会社であるHSBCインスティテューショナル・トラスト・サービズ（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・ブロン・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

2024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、2024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、2024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、2024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公表の修正及び解釈指針の適用を除く。

HKAS第1号の修正	負債の流動又は非流動への分類
HKAS第1号の修正	特約条項付の非流動負債
HKAS第7号及びHKFRS第7号の修正	サプライヤー・ファイナンス契約
HKFRS第16号の修正	セール・アンド・リースバックにおけるリース負債
香港解釈指針第5号（2020年）	財務書類の表示 - 要求払い条項を含むタームローンの借手による分類

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

以下の新たな基準、修正及び解釈指針の修正は、公表済であるが発効前のものであり、本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2025年4月1日以降に開始する本グループの会計期間に適用される。

HKAS第21号及びHKFRS第1号の修正	交換可能性の欠如 ⁽¹⁾
HKFRS第9号及びHKFRS第7号の修正	金融商品の分類及び測定 ⁽²⁾
HKFRS第18号	財務書類における表示及び開示 ⁽³⁾
HKFRS第19号	公的説明責任のない子会社：開示 ⁽³⁾
HKFRS第10号及びHKAS第28号の修正	投資者とその関連会社又は共同支配企業の間での資産の売却又は拠出 ⁽⁴⁾
香港解釈指針第5号の修正	財務書類の表示 - 要求払い条項を含むタームローンの借手による分類 ⁽³⁾

(1) 2025年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。

(2) 2026年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。

(3) 2027年1月1日以降に開始する会計期間に有効となる。

(4) 強制適用日は未決定であるが、早期適用は認められる。

本グループは、これらの新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)	
	2024年	2023年
賃料		
香港商業用及びオフィス不動産	3,359	3,332
香港駐車場及び関連事業（脚注()）	1,250	1,234
中国大陸商業用、オフィス及びロジスティクス不動産	816	594
海外商業用及びオフィス不動産	686	673
管理手数料及び空調設備サービス手数料（脚注()）	868	758
その他の収益（脚注()）	174	134
収益合計	7,153	6,725

脚注：

() 香港駐車場及び関連事業には、1,147百万香港ドルの駐車場賃料収入（2023年：1,131百万香港ドル）が含まれ、当該収入は、本グループの履行によって提供される便益を顧客が同時に受け取って消費するため、サービス提供期間にわたって定額法で認識される。駐車場賃料収入については、個別の履行義務は識別されていない。

() 管理手数料及び空調設備サービス手数料並びにその他の収益は、本グループの履行によって提供される便益を顧客が同時に受け取って消費するため、サービス提供期間にわたって定額法で認識される。

テナントとのリースは、月額基準賃料及び特定の出費の回収について規定している。営業収益に連動した追加賃料91百万香港ドル（2023年：93百万香港ドル）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
2024年9月30日に終了した6ヶ月間（未監査）					
収益	3,975	1,258	1,033	887	7,153
セグメント損益	3,015	990	754	600	5,359
投資不動産の公正価値の変動	(5,133)	(516)	(1,302)	(295)	(7,246)
有形固定資産の減損	-	-	-	(4)	(4)
共同支配企業の純損失に対する持分	-	-	-	(436)	(436)
本社費用					(441)
受取利息					172
財務費用					(997)
税引前損失（本受益証券保有者との取引控除前）					(3,593)
税金					(406)
当期損失（本受益証券保有者との取引控除前）					(3,999)
その他資本的支出	298	30	95	8	431
減価償却費	(33)	-	(2)	(6)	(41)
2024年9月30日現在（未監査）					
セグメント資産	129,200	47,134	35,281	21,999	233,614
共同支配企業に対する持分	-	-	-	1,820	1,820
未配分の本社資産					328
デリバティブ金融商品					253
銀行預金					2,462
現金及び現金同等物					2,737
資産合計					241,214
セグメント負債	2,463	224	1,089	601	4,377
未配分の本社負債					446
繰延税金負債					3,943
長期インセンティブ・スキーム引当金					93
その他負債					3,926
借入金					51,694
転換債					3,251
デリバティブ金融商品					1,496
税金引当金					539
負債合計（本受益証券保有者に帰属する純資産を除く）					69,765
非支配持分					(684)
本受益証券保有者に帰属する純資産					172,133

2024年9月30日に終了した6ヶ月間において、収益のうち1,033百万香港ドル（2023年：742百万香港ドル）が中国大陸の外部顧客によるもの、5,233百万香港ドル（2023年：5,122百万香港ドル）が香港の外部顧客によるもの、887百万香港ドル（2023年：861百万香港ドル）が海外の外部顧客によるものである。

2024年9月30日現在、投資不動産、共同支配企業に対する持分及び有形固定資産のうち35,049百万香港ドル（2024年3月31日：35,242百万香港ドル）が中国大陸に所在し、175,794百万香港ドル（2024年3月31日：181,145百万香港ドル）が香港に所在し、23,483百万香港ドル（2024年3月31日：23,126百万香港ドル）が海外に所在している。

(単位：百万香港ドル)

	香港 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
2023年9月30日に終了した6ヶ月間（未監査）					
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 のれんの減損	(4,172)	601	(2,118)	(841)	(6,530)
有形固定資産の減損	-	-	(39)	-	(39)
共同支配企業の純利益 / (損失) 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)
2024年3月31日現在（監査済）					
セグメント資産	134,082	47,614	35,460	21,247	238,403
共同支配企業に対する持分	-	-	-	2,151	2,151
未配分の本社資産					225
償却原価で測定する金融資産					599
デリバティブ金融商品					939
銀行預金					2,813
現金及び現金同等物					7,184
資産合計					252,314
セグメント負債	2,860	211	1,102	510	4,683
未配分の本社負債					556
繰延税金負債					3,926
長期インセンティブ・スキーム引当金					88
その他負債					3,909
借入金					55,223
転換債					4,036
デリバティブ金融商品					1,010
税金引当金					441
負債合計（本受益証券保有者に帰属する純資産を除く）					73,872
非支配持分					(381)
本受益証券保有者に帰属する純資産					178,823

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)

	2024年	2023年
不動産管理手数料、セキュリティ及び清掃費用	479	422
人件費	329	319
修繕維持費	123	136
水道光熱費	231	224
香港政府に支払う賃料及び税金	182	169
販売促進費	123	116
不動産共益費	69	65
固定資産税及び土地使用税	121	105
営業未収金の減損引当金繰入 / (戻入)	9	(17)
その他の不動産運営費	128	123
	1,794	1,662

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)

	2024年	2023年
借入金に係る支払利息（脚注()）	974	930
転換債に係る支払利息（注記21）	93	99
その他の借入費用（脚注()）	(28)	156
	1,039	1,185
控除：投資不動産に資産化（脚注()）	(33)	(19)
	1,006	1,166
転換債のデリバティブ要素の公正価値の変動（注記21）	(9)	(156)
	997	1,010

脚注：

- () 借入金に係る支払利息は、キャッシュ・フロー・ヘッジに指定されたデリバティブ金融商品に係る損益を考慮して記載されている。
- () その他の借入費用には主に、非支配持分に対する支払利息74百万香港ドル（2023年：63百万香港ドル）、デリバティブ金融商品に係る純利益118百万香港ドル（2023年：純損失27百万香港ドル）、ヘッジの非有効性に係る純利益37百万香港ドル（2023年：なし）並びに様々な銀行借入及び財務費用が含まれている。
- () 特定の開発中及び資産改善中の不動産に直接帰属する支払利息は、平均年率4.2%（2023年：3.6%）の金利で投資不動産に資産化されている。

8 税引前損失（本受益証券保有者との取引控除前）

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

（単位：百万香港ドル）

9月30日に終了した6ヶ月間
（未監査）

	2024年	2023年
人件費（注記9）	568	551
有形固定資産の減価償却費	41	49
受託者報酬	10	10
鑑定報酬	2	2
監査人報酬		
監査報酬	2	2
その他	1	-
銀行手数料	4	6
不動産エージェント手数料	8	6
寄付金	18	18
金融商品に係る為替差損 / （益）	20	(4)
短期リース費用	-	1
その他の弁護士及び専門家報酬	58	15

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）

	2024年	2023年
賃金及び現物給付	525	533
確定拠出制度への拠出（脚注（ ））	26	27
長期インセンティブ・スキーム報酬	53	28
	604	588
控除：投資不動産に資産化（脚注（ ））	(36)	(37)
人件費（注記8）	568	551

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%（2023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 / （貸方）計上された税金は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)	
	9月30日に終了した6ヶ月間 (未監査)	
	2024年	2023年
当期税金		
香港	361	389
中国大陸	123	72
海外	23	30
繰延税金	(101)	79
税金計上額	406	570

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（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)	
	2024年	2023年
本受益証券保有者に帰属する当期損失（本受益証券保有者との取引控除前）	(3,684百万香港ドル)	(3,374百万香港ドル)
基本的及び希薄化後本受益証券1口当たり当期損失算定のための当会計期間に係る加重平均本受益証券口数	2,559,858,384口	2,540,413,467口
基本的及び希薄化後本受益証券1口当たり当期損失	(1.44香港ドル)	(1.33香港ドル)

2024年9月30日及び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いるため、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。

12 投資不動産

(a) 投資不動産の変動の詳細は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)		
	完成した不動産 (未監査)	開発中の不動産 (未監査)	合計 (未監査)
2024年4月1日現在	235,175	804	235,979
為替調整（注記(e)）	1,993	-	1,993
取得	316	86	402
公正価値の変動	(7,181)	(65)	(7,246)
2024年9月30日現在	230,303	825	231,128

(b) 評価プロセス

投資不動産（適格少数持分不動産を含む）は、独立した適格専門鑑定会社であり本ファンドの主たる不動産鑑定士であるクッシュマン&ウェイクフィールド・リミテッド（以下「主たる不動産鑑定士」という。）により、2024年3月31日及び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、重要なインプット、評価プロセス及び各報告日現在の結果について主たる不動産鑑定士と協議した。

(c) 評価技法

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

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

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

評価方法はそれぞれ市場慣行に沿ったものである。

投資不動産は、公正価値ヒエラルキーのレベル3（2024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、2022年8月31日にアンダーソン・ロード協商業用開発地一区画、2023年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・パイ@トムソン・プラザ）、2023年4月11日に常熟南の及び2023年5月12日に常熟北のロジスティクス不動産、2024年2月20日に上海のリンク・プラザ・チーバオの残りの50%持分の取得を完了しているが、アンダーソン・ロード協商用地一区画の開発は2024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

換算に係る為替差益は、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1,016百万香港ドル、277百万香港ドル、93百万香港ドル及び607百万香港ドルである。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

2024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9,895百万香港ドル（2024年3月31日：9,856百万香港ドル）、2,653百万香港ドル（2024年3月31日：2,772百万香港ドル）及び14,165百万香港ドル（2024年3月31日：13,466百万香港ドル）は、本グループの担保付銀行借入金の担保に供された（注記20）。

13 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)

2024年4月1日現在	2,151
為替調整	105
純損失に対する持分	(436)
2024年9月30日現在	1,820

2024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1,820百万香港ドル（2024年3月31日：2,151百万香港ドル）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。

14 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)	車両 (未監査)	設備 (未監査)	合計 (未監査)
2024年4月1日現在	1,266	2	115	1,383
為替調整	8	-	1	9
取得	2	8	21	31
当期減価償却計上額	(22)	-	(19)	(41)
減損	(4)	-	-	(4)
2024年9月30日現在	1,250	10	118	1,378
2024年9月30日現在				
取得原価	1,696	14	294	2,004
減価償却及び減損累計額	(446)	(4)	(176)	(626)
純帳簿価額	1,250	10	118	1,378

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

(単位：百万香港ドル)

	2024年9月30日現在 (未監査)	2024年3月31日現在 (監査済)
自己使用目的で賃借した不動産	22	26

当会計期間における使用权資産の増加はなかった(2023年:14百万香港ドル)。

当会計期間における要約連結損益計算書への計上額は以下のとおりである。

(単位：百万香港ドル)

9月30日に終了した6ヶ月間

(未監査)

	2024年	2023年
減価償却費	4	2

当会計期間におけるリースに伴うキャッシュ・アウトフロー合計は5百万香港ドル(2023年:4百万香港ドル)である。

15 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)	
	2024年9月30日現在 (未監査)	2024年3月31日現在 (監査済)
上場社債	-	569
非上場社債	-	30
	-	599

償却原価で測定する金融資産は、当会計期間においてすべて満期を迎えており、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4百万香港ドル（2023年：19百万香港ドル）あった。

16 営業未収金及びその他の未収金

	(単位：百万香港ドル)	
	2024年9月30日現在 (未監査)	2024年3月31日現在 (監査済)
営業未収金	294	270
控除：減損引当金	(90)	(87)
営業未収金 - 純額	204	183
未請求リース債権	728	717
その他の未収金	346	204
	1,278	1,104

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。

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。

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)	
	2024年9月30日現在 (未監査)	2024年3月31日現在 (監査済)
0 - 30日	148	135
31 - 90日	41	48
90日超	105	87
	294	270

17 現金及び現金同等物並びに銀行預金

	(単位：百万香港ドル)	
	2024年9月30日現在 (未監査)	2024年3月31日現在 (監査済)
現金及び現金同等物		
当座預金	1,932	2,449
当初満期が3ヶ月以内の銀行預金	657	4,735
当初満期が3ヶ月以内の拘束性銀行預金	148	-
	2,737	7,184
銀行預金		
当初満期が3ヶ月超の銀行預金	2,249	2,498
当初満期が3ヶ月超の拘束性銀行預金	213	315
	2,462	2,813

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

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

18 長期インセンティブ・スキーム引当金

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

(単位：百万香港ドル)
帳簿価額
(未監査)

2024年4月1日現在	88
当会計期間権利確定	57
当会計期間失効 / 消却	(4)
決済	(48)
2024年9月30日現在	93

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、金銭的対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、1,222,668口（2023年：1,423,100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。

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

(単位：百万香港ドル)

	2024年9月30日現在 (未監査)	2024年3月31日現在 (監査済)
1年以内	55	45
1年超	38	43
	93	88

19 その他負債

(単位：百万香港ドル)

	2024年9月30日現在 (未監査)	2024年3月31日現在 (監査済)
--	-----------------------	-----------------------

非支配持分に対する債務	3,926	3,909
-------------	-------	-------

脚注：2015年2月23日に、本グループは、非完全子会社（本ファンドが間接的に60%の持分を保有し、ナン・フン・ディベロップメント・リミテッド（以下「ナン・フン」という。）が間接的に40%の持分を保有する。以下「プロジェクト会社」という。）を通じて、商業用不動産開発のためのカオルーン・イースト、ホイ・ブン・ロード77を取得した。当該商業用不動産開発の資金調達のため、プロジェクト会社の非支配株主であるナン・フンは、プロジェクト会社へ持株比率に応じた現金を拠出した。この非支配持分に対する債務は、無担保、実効金利は4.2%（2024年3月31日：3.5%）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。2024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（2024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（2024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。

20 借入金

(単位：百万香港ドル)

	2024年9月30日現在 (未監査)	2024年3月31日現在 (監査済)
--	-----------------------	-----------------------

無担保銀行借入金	25,231	23,600
担保付銀行借入金	9,669	9,458
メディアム・ターム・ノート	16,794	22,165
	51,694	55,223

借入金の帳簿価額は以下のとおり決済される予定である。

(単位：百万香港ドル)

	2024年9月30日現在 (未監査)	2024年3月31日現在 (監査済)
1年目に期限到来		
無担保銀行借入金	3,335	1,082
担保付銀行借入金	1,669	70
メディアム・ターム・ノート	2,264	6,795
	7,268	7,947
2年目に期限到来		
無担保銀行借入金	6,958	7,252
担保付銀行借入金	108	1,761
メディアム・ターム・ノート	5,922	2,193
	12,988	11,206
3年目に期限到来		
無担保銀行借入金	13,867	11,195
担保付銀行借入金	287	130
メディアム・ターム・ノート	1,795	5,973
	15,949	17,298
4年目に期限到来		
無担保銀行借入金	1,071	4,071
担保付銀行借入金	6,999	309
メディアム・ターム・ノート	499	999
	8,569	5,379
5年目に期限到来		
担保付銀行借入金	118	6,657
	118	6,657
5年目を超える期限		
担保付銀行借入金	488	531
メディアム・ターム・ノート	6,314	6,205
	6,802	6,736
	51,694	55,223

脚注：

- () クロス・カレンシー・スワップ契約を考慮後、2024年9月30日現在、人民元建、豪ドル建、英ポンド建及びシンガポール・ドル建の借入金それぞれ30,542百万香港ドル（2024年3月31日：23,961百万香港ドル）、7,173百万香港ドル（2024年3月31日：6,990百万香港ドル）、1,908百万香港ドル（2024年3月31日：2,044百万香港ドル）及び13,509百万香港ドル（2024年3月31日：12,920百万香港ドル）を除き、すべての借入金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2024年9月30日現在の本グループの固定金利借入金は33,668百万香港ドル（2024年3月31日：37,408百万香港ドル）、変動金利借入金は18,026百万香港ドル（2024年3月31日：17,815百万香港ドル）であり、また香港ドル建の借入金の実効金利は4.17%（2024年3月31日：3.98%）であり、人民元建、豪ドル建、英ポンド建及びシンガポール・ドル建の借入金の実効金利はそれぞれ2.94%（2024年3月31日：2.83%）、5.35%（2024年3月31日：5.32%）、1.59%（2024年3月31日：1.92%）及び4.24%（2024年3月31日：4.30%）であった。

21 転換債

2019年4月3日、本グループは、2024年に満期を迎える年率1.60%の転換債40億香港ドルを発行した。当該社債は、保有者の任意で、1口当たり調整後転換価額103.70香港ドルで、本ファンドの新規受益証券に転換可能である。本ファンドは、本受益証券の終値が調整後転換価額の130%以上である場合には社債を償還するオプションを有しており、保有者は、2022年4月3日に社債の全部又は一部のみを償還することを本ファンドに要求する権利を有している。2022年4月4日、本グループは、当該社債保有者の選択により、当初元本の約80.3%に相当する元本総額32.13億香港ドルの一部社債を、当該日までの確定済未払利息と合わせて償還及び消却した。2024年4月3日、満期到来により、本グループは、当該社債の残りの元本の償還と未払利息の支払いを行っている。

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。2024年9月30日現在、転換債の実効金利は、5.77%（2024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)

負債要素	
2024年4月1日現在	3,969
財務費用（注記7）	93
利息支払額	(82)
償還	(787)
2024年9月30日現在	3,193
デリバティブ要素	
2024年4月1日現在	67
公正価値の変動（注記7）	(9)
2024年9月30日現在	58
	3,251

22 デリバティブ金融商品

(単位：百万香港ドル)

2024年9月30日現在
(未監査) 2024年3月31日現在
(監査済)

	2024年9月30日現在 (未監査)	2024年3月31日現在 (監査済)
デリバティブ資産		
キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定されたクロス・カレンシー・スワップ契約	88	225
キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定された金利スワップ契約	107	263
公正価値ヘッジとして指定されたクロス・カレンシー・スワップ契約	-	13
純投資ヘッジとして指定されたクロス・カレンシー・スワップ契約	58	433
ヘッジ手段として指定されていない為替先渡契約	-	5
	253	939
デリバティブ負債		
キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定されたクロス・カレンシー・スワップ契約	30	-
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	(340)	(107)
公正価値ヘッジとして指定されたクロス・カレンシー・スワップ契約	(493)	(676)
公正価値ヘッジとして指定された金利スワップ契約	(8)	(17)
純投資ヘッジとして指定されたクロス・カレンシー・スワップ契約	(667)	(206)
純投資ヘッジとして指定された為替先渡契約	(8)	(4)
ヘッジ手段として指定されていない為替先渡契約	(10)	-
	(1,496)	(1,010)
デリバティブ負債 - 純額	(1,243)	(71)

脚注：

- () 活発な市場で取引されていない金融商品の公正価値は評価技法を用いて算定される。これらの評価技法では、観察可能な市場データが入手可能な場合は、それを最大限に利用し、会社固有の見積への依拠を可能な限り低く抑えている。金融商品を公正価値で評価するのに必要なすべての重要なインプットが観察可能であれば、当該商品は公正価値ヒエラルキーのレベル2に含まれる。
- () クロス・カレンシー・スワップ契約及び金利スワップ契約の公正価値は、各報告日現在での市場で観察可能なイールド・カーブ及び先渡為替レートを考慮し、見積将来キャッシュ・フローの現在価値を参照して算定される。為替先渡契約の公正価値は、各報告日現在の市場の先渡為替レートをを用いて算出される。クロス・カレンシー・スワップ契約、金利スワップ契約及び為替先渡契約は、公正価値ヒエラルキーのレベル2（2024年3月31日：レベル2）に含まれている。

デリバティブ負債純額の帳簿価額は、以下のとおり決済される予定である。

(単位：百万香港ドル)

2024年9月30日現在
(未監査) 2024年3月31日現在
(監査済)

	2024年9月30日現在 (未監査)	2024年3月31日現在 (監査済)
1年以内	(122)	47
1年超	(1,121)	(118)
	(1,243)	(71)

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

2024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21,557百万香港ドルに係る2.85年(2024年3月31日:借入金21,727百万香港ドルに係る3.20年)の平均固定金利期間を提供している。2024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21,557百万香港ドル(2024年3月31日:21,727百万香港ドル)及び2.86%(2024年3月31日:2.72%)であった。デリバティブ金融商品に関するキャッシュ・フロー・ヘッジの有効部分の公正価値の変動は、キャッシュ・フロー・ヘッジ剰余金において認識されている。注記25に詳述されているとおり、純額で496百万香港ドルが当会計期間においてキャッシュ・フロー・ヘッジ剰余金に借方計上(2023年:50百万香港ドルが貸方計上)されており、ヘッジ対象の将来予想キャッシュ・フローが損益に影響を及ぼす際に要約連結損益計算書に振替えられる予定である。

2024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借入金に転換している。2024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、8,956百万香港ドル(2024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直接認識されている。

2024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。2024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、29,752百万香港ドル(2024年3月31日:22,852百万香港ドル)であった。ヘッジの有効部分に関連するヘッジ手段に係る損益は、その他の包括利益に計上され、剰余金に累積される。純額で967百万香港ドルが当会計期間において為替剰余金に借方計上(2023年:267百万香港ドルが貸方計上)されている。

2024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630百万香港ドル(2024年3月31日:981百万香港ドル)であった。為替先渡契約の一部は、本グループの将来の外貨建純利益の一部について為替レートを固定するために締結されている。ヘッジ会計に指定されていない金融商品の公正価値の変動は、要約連結損益計算書において直接認識されている。

23 営業未払金、前受金及び未払費用

	(単位：百万香港ドル)	
	2024年9月30日現在 (未監査)	2024年3月31日現在 (監査済)
営業未払金	111	90
前受金	536	502
未払資本的支出	574	779
未払利息	190	209
リース負債	25	29
その他未払費用	1,073	1,361
	2,509	2,970

これら未払金の帳簿価額は、以下のとおり決済される予定である。

	(単位：百万香港ドル)	
	2024年9月30日現在 (未監査)	2024年3月31日現在 (監査済)
1年以内	2,492	2,951
1年超	17	19
	2,509	2,970

営業未払金の期間別内訳は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)	
	2024年9月30日現在 (未監査)	2024年3月31日現在 (監査済)
0 - 30日	71	57
31 - 90日	27	9
90日超	13	24
	111	90

24 発行済本受益証券口数

	本受益証券口数 (未監査)
2024年4月1日現在	2,553,845,113
分配金再投資制度に基づく発行本受益証券	22,800,320
2024年9月30日現在	2,576,645,433

2024年9月30日に終了した6ヶ月間において、本管理会社は、2024年3月31日に終了した会計年度における最終分配金について、分配金再投資制度に基づき合計22,800,320口の本受益証券の発行及び割当を行った。

2024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39.25香港ドル（2024年3月31日：33.65香港ドル）であった。時価総額は、2024年9月30日現在の発行済本受益証券2,576,645,433口（2024年3月31日：2,553,845,113口）により、101,133百万香港ドル（2024年3月31日：85,937百万香港ドル）であった。

25 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)	為替 剰余金 (未監査)	剰余金に関する利益剰余金の調整 (未監査)	合計 (未監査)
2024年4月1日現在	381	(2,860)	2,479	-
キャッシュ・フロー・ヘッジ：				
当期の損失	(335)	-	-	(335)
要約連結損益計算書への振替額 (脚注())	(161)	-	-	(161)
	(496)	-	-	(496)
為替換算：				
財務書類の換算に係る為替差益	-	1,346	-	1,346
純投資ヘッジの公正価値の変動	-	(1,203)	-	(1,203)
	-	143	-	143
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 ())	-	-	353	353
2024年9月30日現在	(115)	(2,717)	2,832	-

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会計期間の利益剰余金を示している。

26 資本コミットメント

(単位：百万香港ドル)

	2024年9月30日現在 (未監査)	2024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	1,098	718
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	9	6

27 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2024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・サービシズ（アジア）リミテッド（「本受託会社」）	本ファンドの受託会社
ザ・ホンコン・アンド・シャンハイ・バンキング・コーポレーション・リミテッド及びその子会社（本受託会社及びその所有子会社を除く）（「HSBCグループ」）	本受託会社の関係会社 [#]
アエダス・リミテッド（脚注）	取締役の関係会社 [#]

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

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

(b) 関連当事者との重要な取引

HKFRSに基づき認識された関連当事者との重要な取引は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)	
	9月30日に終了した6ヶ月間 (未監査)	
	2024年	2023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)	(10)
HSBCグループとの取引（脚注（ ）及び（ ））		
借入金及び転換債に係るHSBCグループへの支払利息及び様々な財務費用	(39)	(52)
デリバティブ金融商品に係るHSBCグループからの純利益	39	16
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	16	21
アエダス・リミテッドに対する建築／改良コンサルタント・サービスの支払報酬及び未払報酬（脚注（ ）及び（ ））	(5)	(1)
共同支配企業に対する支払利息（脚注（ ））	-	(5)

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、本管理会社がある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%（2023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・リミテッドは、2024年5月13日までイアン・キース・グリフィス氏の関係会社であった。

(c) 関連当事者との重要な債権債務残高

関連当事者との重要な債権債務残高は以下のとおりである。

	(単位：百万香港ドル)	
	2024年9月30日現在 (未監査)	2024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	(2)	(2)
HSBCグループからの借入金	(1,145)	(1,094)
HSBCグループに対する未収利息 - 純額	23	3
HSBCグループからの敷金	(3)	(3)
HSBCグループとのデリバティブ金融商品	(142)	118
HSBCグループへの預金	1,815	3,786

(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)	
	2024年	2023年
報酬	5	5
基本給、手当及びその他の給付	149	137
長期インセンティブ・スキーム報奨	41	20
	195	162

28 適格少数持分不動産

2024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（REITコードで定義）を保有している。

不動産	事業の場所	用途	共同支配の取決 めの種類	当期間の 受取配当金	保有持分	
					2024年 9月30日	2024年 3月31日
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)	6.2百万 豪ドル	50%	50%
ザ・ギャレリーズ	シドニー、 オーストラリア	賃料収入目的の 商業用不動産	共同支配事業 (脚注)	3.1百万 豪ドル	50%	50%
ザ・ストランド・ アーケード	シドニー、 オーストラリア	賃料収入目的の 商業用不動産	共同支配事業 (脚注)	2.5百万 豪ドル	50%	50%

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

29 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、2024年11月6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 5 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2024年9月30日に終了した6ヶ月間の本管理会社の中間財務書類の原文（英文）は、内部で使用されることを目的として作成されたものである。以下に記載されている本管理会社の中間財務書類は香港における独立監査人による監査を受けていない。日本語は、これらの原文の中間財務書類を翻訳したものである。

以下に記載されている本管理会社の中間財務書類は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含む。）第328条第5項但書の規定の適用を受けている。

- (2) 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、2024年11月28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 = 19.50円で換算された金額である。この換算は、その金額が上記レートで実際に日本円に交換されるか、又は交換され得たであろうというように解釈すべきものではない。日本円に換算された金額は、四捨五入のため合計欄の数値が総数と一致しない場合がある。

(1)【資産及び負債の状況】

包括利益計算書

2024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			
		2024年 (未監査)		2023年 (未監査)	
		香港ドル	円	香港ドル	円
受取管理報酬		405,407,281	7,905,441,980	380,194,947	7,413,801,467
一般管理費		(405,407,281)	(7,905,441,980)	(380,194,947)	(7,413,801,467)
受取利息		7,837,886	152,838,777	3,415,249	66,597,356
税引前利益		7,837,886	152,838,777	3,415,249	66,597,356
税金	2	-	-	-	-
当期利益		7,837,886	152,838,777	3,415,249	66,597,356
その他の包括利益		-	-	-	-
当期の包括利益合計		7,837,886	152,838,777	3,415,249	66,597,356

財政状態計算書

2024年9月30日現在

注記	2024年9月30日現在 (未監査)		2024年3月31日現在 (監査済)	
	香港ドル	円	香港ドル	円
資産及び負債				
資産				
子会社に対する投資	14,388,001	280,566,020	9,003,001	175,558,520
未収金、預け金及び前払金	1,514,151	29,525,945	5,102,341	99,495,650
兄弟会社に対する債権	3 46,818,530	912,961,335	11,693,933	228,031,694
子会社に対する債権	3 2,517,963	49,100,279	5,611,308	109,420,506
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 4,649,991	90,674,825	627,736	12,240,852
銀行預金	4 -	-	300,000,000	5,850,000,000
現金及び現金同等物	4 283,243,918	5,523,256,401	116,502,166	2,271,792,237
資産合計	353,132,554	6,886,084,803	448,540,485	8,746,539,458
負債				
長期インセンティブ・スキーム引当金	79,770,401	1,555,522,820	82,353,509	1,605,893,426
兄弟会社からの承認済劣後借入金	10,000,000	195,000,000	10,000,000	195,000,000
未払費用及びその他の未払金	161,301,054	3,145,370,553	264,134,033	5,150,613,644
兄弟会社に対する債務	3 -	-	6,552,032	127,764,624
子会社に対する債務	3 8,722,303	170,084,909	1	20
負債合計	259,793,758	5,065,978,281	363,039,575	7,079,271,713
純資産	93,338,796	1,820,106,522	85,500,910	1,667,267,745
資本				
資本金	5 52,000,000	1,014,000,000	52,000,000	1,014,000,000
利益剰余金	41,338,796	806,106,522	33,500,910	653,267,745
メンバーの資本	93,338,796	1,820,106,522	85,500,910	1,667,267,745

キャッシュ・フロー計算書

2024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			
	2024年 (未監査)		2023年 (未監査)	
	香港ドル	円	香港ドル	円
事業活動				
税引前利益	7,837,886	152,838,777	3,415,429	66,600,866
受取利息	(7,837,886)	(152,838,777)	(3,415,429)	(66,600,866)
未収金、預け金及び前払金の減少	3,223,890	62,865,855	2,125,123	41,439,899
兄弟会社に対する債権の増加	(35,124,597)	(684,929,642)	(19,420,347)	(378,696,767)
子会社に対する債権の減少	3,093,345	60,320,228	-	-
兄弟会社に対する債務の減少	(6,552,032)	(127,764,624)	(32,826,498)	(640,116,711)
子会社に対する債務の増加	8,722,302	170,084,889	-	-
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（増加）/減少	(4,022,255)	(78,433,973)	157,948	3,079,986
未払費用及びその他の未払金の減少	(102,832,979)	(2,005,243,091)	(77,093,176)	(1,503,316,932)
兄弟会社に対する債務の増加	-	-	1,561,134	30,442,113
長期インセンティブ・スキーム引当金の減少	(2,583,108)	(50,370,606)	(44,207,749)	(862,051,106)
事業活動に使用した正味現金	<u>(136,075,434)</u>	<u>(2,653,470,963)</u>	<u>(169,703,565)</u>	<u>(3,309,219,518)</u>
投資活動				
利息受取額	8,202,186	159,942,627	4,064,511	79,257,965
短期銀行預金（当初満期3ヶ月超）の減少	300,000,000	5,850,000,000	148,000,000	2,886,000,000
子会社に対する投資	(5,385,000)	(105,007,500)	-	-
投資活動により生じた正味現金	<u>302,817,186</u>	<u>5,904,935,127</u>	<u>152,064,511</u>	<u>2,965,257,965</u>
現金及び現金同等物の純増加/（減少）	<u>166,741,752</u>	<u>3,251,464,164</u>	<u>(17,639,054)</u>	<u>(343,961,553)</u>
4月1日現在の現金及び現金同等物の残高	116,502,166	2,271,792,237	153,575,385	2,994,720,008
9月30日現在の現金及び現金同等物の残高	<u>283,243,918</u>	<u>5,523,256,401</u>	<u>135,936,331</u>	<u>2,650,758,455</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2024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2024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2024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（2023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

	2024年9月30日現在 (未監査)	(単位：香港ドル) 2024年3月31日現在 (監査済)
現金及び現金同等物		
当座預金	18,243,918	73,575,385
当初満期が3ヶ月以内の銀行預金	265,000,000	80,000,000
	<u>283,243,918</u>	<u>153,575,385</u>
銀行預金		
当初満期が3ヶ月超の銀行預金	-	148,000,000
		<u>148,000,000</u>

5 資本金

	株数	香港ドル
全額払込済： 2024年4月1日及び2024年9月30日現在	52,000,000	52,000,000

6 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)	
	2024年 (未監査)	2023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	14,492,570	8,543,077
子会社	5,599,344	8,965,172
兄弟会社	385,315,367	362,686,698

(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。