

附錄二B

2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK GROUP  
綜合損益及其他全面收入表  
截至2019年3月20日止期間

		2018年7月1日至 2019年3月20日	2017年7月1日至 2018年3月31日
			(未經審核)
	附註	千澳元	千澳元
<b>收益</b>			
物業收益.....	2(b)	46,851	47,563
管理費收益.....	2(c)	11,323	29,280
應佔合資經營企業純利.....	12(b)	15,802	15,949
<b>其他收入／(開支)</b>			
出售投資物業收益.....		—	75
投資物業之公允價值收益淨額.....	9(a)	26,656	28,379
上市實體投資之公允價值收益淨額.....	11	1,430	—
上市實體分派.....		5,947	—
其他收入.....		273	289
<b>收益及其他收入總額.....</b>		<b>108,282</b>	<b>121,535</b>
<b>開支</b>			
企業活動費用.....	4	(16,785)	—
物業費.....	3	(9,845)	(13,972)
僱員及管理成本.....		(7,587)	(9,021)
融資成本.....	5	(14,245)	(7,226)
租用成本.....		(73)	(749)
差旅費.....		(413)	(474)
法律及顧問費.....		(1,067)	(556)
折舊及攤銷費用.....		(667)	(78)
行政及其他開支.....		(2,580)	(2,373)
<b>開支總額.....</b>		<b>(53,262)</b>	<b>(34,449)</b>
<b>所得稅前利潤.....</b>		<b>55,020</b>	<b>87,086</b>
稅項抵免／(開支).....	6(a)	5,163	(5,142)
<b>所得稅後利潤.....</b>		<b>60,183</b>	<b>81,944</b>
<b>其他全面收入：</b>			
<i>可重新分類至損益之項目：</i>			
現金流量對沖公允價值變動.....		(1,761)	(248)
<i>不會重新分類至損益之項目：</i>			
物業、廠房及設備的公允價值收益淨額.....	10(a)	—	11,168
<b>全面收入總額.....</b>		<b>58,422</b>	<b>92,864</b>

上述綜合損益及其他全面收入表應與附註一併閱讀。

附錄二B

2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK GROUP  
綜合損益及其他全面收入表  
截至2019年3月20日止期間

		2018年7月1日至 2019年3月20日	2017年7月1日至 2018年3月31日
	附註	千澳元	(未經審核) 千澳元
以下人士應佔所得稅後利潤：			
母公司股東.....		(12,255)	12,049
其他合訂實體基金單位持有人(非控股權益)...		72,438	69,895
		<b>60,183</b>	<b>81,944</b>
以下人士應佔全面收入總額：			
母公司股東.....		(12,255)	12,049
其他合訂實體基金單位持有人(非控股權益)...		70,677	80,815
		<b>58,422</b>	<b>92,864</b>
母公司股東應佔利潤／(虧損)的每股盈利		仙	仙
每股基本盈利／(虧損).....	7	(2.04)	2.00
每股攤薄盈利／(虧損).....	7	(2.03)	2.00
合訂證券持有人應佔利潤的每份合訂證券盈利			
每份證券基本盈利.....	7	10.00	13.63
每份證券攤薄盈利.....	7	9.96	13.59

上述綜合損益及其他全面收入表應與附註一併閱讀。

附錄二B

2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK GROUP

綜合財務狀況表

於2019年3月20日

		2019年3月20日	2018年6月30日
	附註	千澳元	千澳元
<b>資產</b>			
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物 .....	17(a)	10,161	17,233
貿易及其他應收款項 .....	17(b)	5,270	3,440
預付款項 .....		3,073	2,448
即期稅項資產 .....		3,540	—
<b>流動資產總額 .....</b>		<b>22,044</b>	<b>23,121</b>
<b>非流動資產</b>			
權益法入賬投資 .....	12(b)	101,842	100,855
投資物業 .....	9(a)	859,015	696,200
物業、廠房及設備 .....	10(a)	3,068	113,112
上市實體投資 .....	11	135,679	—
衍生金融工具 .....		—	299
遞延稅項資產 .....	6(b)	6,848	4,408
無形資產 .....	18	4,604	4,566
<b>非流動資產總額 .....</b>		<b>1,111,056</b>	<b>919,440</b>
<b>資產總額 .....</b>		<b>1,133,100</b>	<b>942,561</b>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項 .....	17(c)	21,944	19,308
租賃負債 .....	14	2,042	—
即期稅項負債 .....		—	2,358
僱員福利 .....		382	543
<b>流動負債總額 .....</b>		<b>24,368</b>	<b>22,209</b>
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具 .....		1,323	—
租賃負債 .....	14	15,749	—
僱員福利 .....		430	357
借款 .....	13	449,000	288,657
<b>非流動負債總額 .....</b>		<b>466,502</b>	<b>289,014</b>
<b>負債總額 .....</b>		<b>490,870</b>	<b>311,223</b>
<b>資產淨值 .....</b>		<b>642,230</b>	<b>631,338</b>

上述綜合財務狀況表應與附註一併閱讀。

附錄二B

2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK GROUP

綜合財務狀況表

於2019年3月20日

		2019年3月20日	2018年6月30日
	附註	千澳元	千澳元
<b>權益</b>			
<b>母公司股東應佔權益</b>			
已發行股本.....	16(a)	65,642	5,364
儲備.....		(27,200)	(23,673)
保留盈利／(累計虧損).....		(28,007)	(15,752)
<b>母公司股東的權益.....</b>		<b>10,435</b>	<b>(34,061)</b>
<b>其他合訂實體基金單位持有人應佔權益</b>			
已發行股本.....	16(b)	464,862	525,140
儲備.....		7,745	9,506
保留盈利／(累計虧損).....		159,188	130,753
<b>其他合訂基金單位持有人的權益.....</b>		<b>631,795</b>	<b>665,399</b>
<b>權益總額.....</b>		<b>642,230</b>	<b>631,338</b>

上述綜合財務狀況表應與附註一併閱讀。

附錄二B

2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK GROUP  
綜合權益變動表  
截至2019年3月20日止期間

	母公司股東應佔				其他合訂實體基金單位持有人應佔				
	繳入股本 千澳元	儲備 千澳元	保留盈利 (累計虧損) 千澳元	總計 千澳元	繳入股本 千澳元	儲備 千澳元	保留盈利 (累計虧損) 千澳元	總計 千澳元	權益總額 千澳元
於2017年7月1日的結餘	5,364	(25,110)	(26,927)	(46,673)	525,206	(9,406)	61,518	577,318	530,645
期內全面收入.....	—	—	12,049	12,049	—	10,920	69,895	80,815	92,864
證券發行成本.....	—	—	—	—	(66)	—	—	(66)	(66)
購買證券，扣除交易成本.....	—	(1,529)	—	(1,529)	—	—	—	—	(1,529)
以證券為基礎的支付開支.....	—	2,225	—	2,225	—	—	—	—	2,225
股息及已付或已撥備分派.....	—	—	—	—	—	—	(43,517)	(43,517)	(43,517)
於2018年3月31日的結餘(未經審核)	5,364	(24,414)	(14,878)	(33,928)	525,140	1,514	87,896	614,550	580,622
於2018年7月1日的結餘	5,364	(23,673)	(15,752)	(34,061)	525,140	9,506	130,753	665,399	631,338
期內全面收入.....	—	—	(12,255)	(12,255)	—	(1,761)	72,438	70,677	58,422
重新分配資本.....	60,278	—	—	60,278	(60,278)	—	—	(60,278)	—
購買證券，扣除交易成本.....	—	(2,471)	—	(2,471)	—	—	—	—	(2,471)
以證券為基礎的支付的淨影響.....	—	(1,056)	—	(1,056)	—	—	—	—	(1,056)
股息及已付或已撥備分派.....	—	—	—	—	—	—	(44,003)	(44,003)	(44,003)
於2019年3月20日的結餘.....	65,642	(27,200)	(28,007)	10,435	464,862	7,745	159,188	631,795	642,230

上述綜合權益變動表應與附註一併閱讀。

附錄二B

2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK GROUP

綜合現金流量表

截至2019年3月20日止期間

	2018年7月1日至 2019年3月20日	2017年7月1日至 2018年3月31日
		(未經審核)
附註	千澳元	千澳元
<b>經營活動所得現金流量</b>		
收取客戶款項 .....	74,008	89,164
已收利息 .....	58	93
上市實體分派 .....	4,135	—
向供應商及僱員付款 .....	(32,760)	(31,277)
已付融資成本 .....	(10,502)	(6,964)
已付所得稅 .....	(3,176)	(4,999)
<b>經營活動所得現金淨額 .....</b>	<b>31,763</b>	<b>46,017</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>		
合資經營企業資本回報所得款項 .....	4,500	6,481
出售投資物業所得款項 .....	—	32,259
投資物業資本開支 .....	(8,232)	(8,985)
在建投資物業的持有成本 .....	(399)	—
租賃樓宇資本開支 .....	—	(84)
投資合資經營企業的付款 .....	—	(24,712)
收購上市實體單元的付款 .....	(134,249)	—
收購投資物業的付款 .....	(8,282)	(50,397)
購買傢俱、廠房及設備 .....	(52)	(14)
<b>投資活動所用現金淨額 .....</b>	<b>(146,714)</b>	<b>(45,452)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>		
證券發行成本 .....	—	(66)
借款所得款項 .....	158,361	59,393
償還借款 .....	—	(27,000)
償還租賃負債 .....	(1,527)	—
購買衍生工具的付款 .....	(139)	—
購買以證券為基礎的支付計劃之證券 .....	(2,471)	(1,529)
以現金結算以證券為基礎的支付 .....	(2,342)	—
股息及已付分派 .....	(44,003)	(43,517)
<b>融資活動所得／(所用)現金淨額 .....</b>	<b>107,879</b>	<b>(12,719)</b>
現金及現金等價物減少淨額 .....	(7,072)	(12,154)
財政年初現金及現金等價物 .....	17,233	20,002
<b>年末現金及現金等價物 .....</b>	<b>10,161</b>	<b>7,848</b>
17(a)		

上述綜合現金流量表應與附註一併閱讀。

## 附錄二B

## 2018年7月1日至2019年3月20日期間的 PROPERTYLINK經審核財務報表

### PROPERTYLINK GROUP

#### 關於本報告

#### 於本節

本節載列該集團財務報表之編製基準。

具體會計政策載於財務報表各附註。本節亦載有關於新訂或經修訂會計準則及該等會計準則對該集團財務狀況與表現的影響之資料。

#### (a) 編製基準

Propertylink Group合訂證券以代碼「PLG」於澳洲證券交易所掛牌，包括一股Propertylink (Holdings) Limited (PHL)股份及Propertylink Australian Industrial Partnership (PAIP)與Propertylink信託(PT)的各一個單位。根據《國際財務報告準則》，該集團旗下實體須為財務報告目的而綜合入賬。母公司視為PAIP與PT的收購者。因此該中期財務報告(中期報告)為PHL(包括PHL及其控制實體、PAIP及其控制實體以及PT及其控制實體)(統稱「該集團」)的綜合業績。PAIP及PT應佔權益組成非控股權益。合訂證券持有人應佔非控股權益的金額披露於財務狀況表。

2019年3月20日，ESR Real Estate (Australia) Pty Ltd (ESR)收購Propertylink Group 98%的合訂證券，並有權強制收購餘下的合訂證券。其後ESR完成強制收購，而該集團於2019年4月26日自澳交所除牌。該等財務報表涵蓋2018年7月1日至2019年3月20日(視為Propertylink被ESR收購的日期)。

截至2018年3月31日(即最近的可比較月末報告日期)止九個月之損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表的比較數據及相關附註乃未經審核。本期間之自2018年7月1日至2019年3月20日止期間與2017年7月1日至2018年3月31日期間之天數差異對有關期間的可比較性並無重大影響。2018年6月30日之綜合財務狀況表的比較數據及相關附註已由Propertylink Group的前核數師審核。

董事於2019年9月[●]日授權發佈財務報告。

中期報告乃根據澳大利亞會計準則理事會發佈的澳大利亞會計準則理事會第134號中期財務報告的規定編製，亦符合國際會計準則理事會發佈的《國際會計準則》第34號中期財務報告的規定。中期報告符合澳大利亞會計準則的確認及計量標準以及澳大利亞會計準則理事會發佈的其他權威性聲明，亦符合國際會計準則理事會所發佈《國際財務報告準則》的確認及計量標準。本中期報告不包括年度財務報表所規定的所有資料及披露，故須與本集團於2018年6月30日的年度綜合財務報告一併閱讀。編製本報告乃為符合香港聯交所的規定，以供載入ESR Cayman Ltd日期為[●]的文件。

## 附錄二B

## 2018年7月1日至2019年3月20日期間的 PROPERTYLINK經審核財務報表

### PROPERTYLINK GROUP

#### 關於本報告(續)

根據《國際財務報告準則》，該集團就財務申報目的而言屬營利性實體。

除非另有說明，否則本中期報告的金額均以澳元呈列，並四捨五入至最接近的千元。

中期報告(現金流量資料除外)已按照累計基準、基於經修訂的過往成本(如適用)及通過按公允價值計量非流動資產、金融資產及金融負債而編製。按公允價值計量的資產及負債之估值基準請參閱中期報告附註所載具體會計政策。

中期報告按持續經營基準編製，該基準假設於一般業務過程中持續進行正常業務活動、變現資產及結算負債。根據各自的章程，PT、PHL及PAIP有權顧及合訂集團所有成員的權益。

除另有說明外，所採納的會計政策與過往財政年度及相應中期報告期間所採納者一致。

#### 關鍵會計判斷、估計及假設

管理層編製該集團綜合財務報表時須作出會影響收益、開支、資產及負債呈報金額及其隨附披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不確定因素會導致須對未來期間受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。此等估計及相關假設基於以往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素作出。對財務報告而言屬重大的判斷及估計載於下列附註：

- 投資物業 附註9
- 租賃樓宇 附註9及10
- 衍生金融工具

#### (b) 綜合原則

綜合財務報表包括Propertylink Group及其附屬公司的所有資產、負債及業績。

#### (i) 控制實體

附屬公司為該集團控制的所有實體。倘該集團通過干涉實體而接受或享有可變回報並可通過對實體的權力而影響該等回報，則該集團控制該實體。附屬公司名單載於附註23。所有附屬公司的資產、負債及業績自該集團取得控制權當日起全部併入該集團財務報表。



## 附錄二B

## 2018年7月1日至2019年3月20日期間的 PROPERTYLINK經審核財務報表

### PROPERTYLINK GROUP

#### 關於本報告(續)

附屬公司自不再享有控制權當日起終止合併。公司間交易、結餘及該集團實體之間交易之未變現收益或虧損於綜合時悉數對銷。該集團於必要時變更及調整附屬公司之會計政策，確保與該集團所採納會計政策一致。

#### (ii) 合營安排

於合營安排的投資分類為基於各投資者的合約權利及責任而非基於合營安排之法律結構的合資經營企業。

##### 合資經營企業

於合資經營企業的投資使用權益法入賬。根據該方法，投資項目初時按成本(包括交易成本)確認，其後就該集團分佔合資經營企業之資產淨值的收購後變動作出調整。此外，該集團分佔合資經營企業利潤或虧損計入該集團的損益。

當該集團分佔合資經營企業虧損等於或超過所持合資經營企業的權益時，除非該集團產生法律或推定責任或代表合資經營企業付款，否則該集團終止確認分佔更多虧損。倘合資經營企業其後賺取利潤時的分佔利潤等於未確認分佔虧損，則該集團將重新確認所分佔該等利潤。

#### (c) 於本期間應用的新會計準則

自2018年7月1日開始的期間若干新會計準則及詮釋強制執行。

##### 澳大利亞會計準則理事會第9號金融工具(該集團的實際應用日期為2018年7月1日)。

澳大利亞會計準則理事會第9號金融工具列明金融資產、金融負債及對沖的分類、計量及確認。

該集團已就其現金流量對沖應用澳大利亞會計準則理事會第9號的對沖會計規定。

貿易及租賃應收款項的預期信用虧損乃根據簡化方法計算(見附註17(b))。

應用該準則並無對該集團的財務報表產生重大影響。

##### 澳大利亞會計準則理事會第15號：客戶合約收益(該集團的實際應用日期為2018年7月1日)。

澳大利亞會計準則理事會第15號客戶合約收益提供確認客戶合約收益的新五步模式。應用該準則並無對該集團的財務報表產生影響。

## 附錄二B

## 2018年7月1日至2019年3月20日期間的 PROPERTYLINK經審核財務報表

### PROPERTYLINK GROUP

#### 關於本報告(續)

自2018年7月1日開始的財務期間已發佈若干非強制執行的新會計準則及詮釋，可提早採納。該集團於該等財務報表提早採納以下準則：

**澳大利亞會計準則理事會第16號：租賃(該集團的實際應用日期為2018年7月1日)。**

澳大利亞會計準則理事會第16號租賃提供新的租賃會計模型。該準則於2020財政年度6月開始強制執行。在若干情況下允許提前採用。ESR收購該集團後，該集團被要求自2018年7月1日起提早採納澳大利亞會計準則理事會第16號，以使會計處理符合ESR的政策，原因是ESR其他澳大利亞實體已於2019年1月1日採納澳大利亞會計準則理事會第16號。

該集團使用經修訂追溯法應用澳大利亞會計準則理事會第16號，初始應用的累積影響於2018年7月1日於保留盈利確認。於過渡至澳大利亞會計準則理事會第16號時，該集團選擇應用實際權宜方法繼續沿用交易為租賃之評估。其僅將澳大利亞會計準則理事會第16號應用於先前確認為租賃的合約。根據《國際會計準則》第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號未確認為租賃的合約未予評估是否含有租賃。因此，根據澳大利亞會計準則理事會第16號的租賃定義僅適用於2018年7月1日或之後訂立或變更的合約。

#### 作為承租人

作為承租人，該集團先前根據租賃是否已轉讓該集團相關資產所有權的絕大部分風險及回報作評估，將租賃分類為經營或融資租賃。根據澳大利亞會計準則理事會第16號，該集團就其經營租賃(即列入資產負債表的租賃)確認使用權資產及租賃負債。

於過渡時，與墨爾本市場土地租賃有關的使用權資產按2018年7月1日的公允價值計量，並自2018年7月1日起使用國際會計準則第40號內的公允價值模式入賬列為投資物業。該集團選擇以等同於租賃負債的金額計量剩餘使用權資產，並就任何預付或應計租賃付款金額進行調整。

採納澳大利亞會計準則理事會第16號對保留盈利並無重大影響。

#### 作為出租人

該集團毋須就其作為出租人之租賃過渡至澳大利亞會計準則理事會第16號時作出任何調整(分租除外)。澳大利亞會計準則理事會第16號的出租人會計處理基本保持不變。

根據澳大利亞會計準則理事會第16號，該集團須參考使用權資產(而非相關資產)評估分租之分類。於過渡時，分類為物業、廠房及設備且按公允價值模式計量的墨爾本市場倉庫重新分類至投資物業，這導致物業、廠房及設備減少及投資物業增加112.75百萬澳元。現

## 附錄二B

## 2018年7月1日至2019年3月20日期間的 PROPERTYLINK經審核財務報表

### PROPERTYLINK GROUP

#### 關於本報告(續)

時分類為投資物業的物業繼續按公允價值模式計量，公允價值變動於損益內確認，並無影響保留盈利。

該集團應用澳大利亞會計準則理事會第15號客戶合約收益將合約對價分配至各租賃及非租賃部分。

由於提前採納澳大利亞會計準則理事會第16號，該集團：

- 就其經營租賃承擔於財務狀況表內確認「使用權」租賃資產及租賃責任負債17.5百萬澳元；及
- 於損益及其他全面收入表確認「使用權」資產攤銷0.6百萬澳元及租賃負債的相關融資開支1.8百萬澳元。
- 將墨爾本市場倉庫賬面值112.75百萬澳元自物業、廠房及設備重新分類至投資物業

#### (d) 財務報表附註

附註載有了解財務報表所需且對該集團的經營、財務狀況及表現而言屬重大及相關的資料。倘發生下列情況，則有關資料視為重大及相關，例如：

- 因規模或性質導致問題金額屬重大；
- 對了解該集團業績屬重要的；
- 有助於說明該集團業務重大變動的影響；
- 與對未來表現屬重要的該集團業務某一方面有關。

附註分為下列分點：

該集團表現	物業投資組合資產	資本、財務風險管理及 營運資金	其他披露
1. 經營分部	9. 投資物業	13. 借款	18. 無形資產
2. 收益	10. 物業、廠房及設備	14. 租賃負債	19. 以證券為基礎的支付
3. 物業費	11. 於上市實體的投資	15. 承擔及或有事項	20. 關聯方
4. 企業活動費用	12. 權益法入賬投資	16. 繳入股本	21. 母公司披露
5. 融資成本		17. 營運資金	22. 報告期後事項
6. 稅項			23. 附屬公司權益
7. 每份合訂證券盈利			24. 公司詳情
8. 股息及分派			

## 附錄二B

## 2018年7月1日至2019年3月20日期間的 PROPERTYLINK經審核財務報表

### PROPERTYLINK GROUP 財務報表附註

#### 集團表現

#### 關於本節

本節旨在解釋該集團的業績及表現，就董事認為與該集團運營最為相關的財務報表個別項目提供詳細資料。

#### 附註1. 經營分部

##### (a) 分部說明

董事會是該集團最高經營決策者（「CODM」），負責該集團的戰略決策。該集團的經營分部根據遞呈CODM用於戰略決策的內部資料確立。有關該集團經營分部的簡要說明，請參閱下表。

分部	說明
物業投資	在澳大利亞境內收購、改善及租賃工業物業，共同投資工業及商業物業。
管理服務	在澳大利亞境內為所管理的資產提供基金及物業管理服務，為自有資產提供物業管理服務。

##### (b) 分部資料

下文載列截至2019年3月20日止期間有關各報告分部的資料。稅前分部利潤（虧損）用於計量表現，是由於管理層認為，相對同行業的其他經營實體而言，該資料對於評估各分部的業績最為相關。

2018年7月1日至2019年3月20日期間	物業投資	管理服務	總計
	千澳元	千澳元	千澳元
<b>收益</b>			
經營收益.....	62,498	11,323	73,821
投資物業之公允價值收益淨額...	26,656	—	26,656
上市實體投資之公允價值			
收益淨額.....	1,430	—	1,430
上市實體分派.....	5,947		5,947
其他收入.....	212	16	228
<b>分部收益及其他收入.....</b>	<b>96,743</b>	<b>11,339</b>	<b>108,082</b>
<b>與法定收益及其他收入之對賬：</b>			
其他收入.....			200
<b>收益及其他收入總額.....</b>			<b>108,282</b>

附錄二B

2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK GROUP  
財務報表附註

集團表現(續)

2018年7月1日至2019年3月20日期間	物業投資	管理服務	總計
	千澳元	千澳元	千澳元
開支			
物業費.....	(9,798)	—	(9,798)
其他經營開支.....	(1,147)	—	(1,147)
融資成本.....	(13,990)	—	(13,990)
分部開支總額.....	<b>(24,935)</b>	<b>—</b>	<b>(24,935)</b>
所得稅前分部利潤.....	<b>71,808</b>	<b>11,339</b>	<b>83,147</b>
與稅後法定利潤之對賬：			
企業活動費用.....			(16,613)
僱員福利開支.....			(6,738)
其他經營開支.....			(4,054)
融資成本及折舊開支.....			(922)
稅項抵免／(開支).....			5,163
合訂證券擁有人應佔所得稅後利潤.....			<b>60,183</b>
2017年7月1日至2018年3月31日期間 (未經審核)	物業投資	管理服務	總計
	千澳元	千澳元	千澳元
收益			
經營收益.....	63,345	29,280	92,625
投資物業之公允價值收益淨額...	28,379	—	28,379
其他收入.....	302	—	302
分部收益及其他收入.....	<b>92,026</b>	<b>29,280</b>	<b>121,306</b>
與法定收益及其他收入之對賬：			
其他收入.....			229
收益及其他收入總額.....			<b>121,535</b>
開支			
物業費.....	(13,972)	—	(13,972)
其他經營開支.....	(934)	—	(934)
融資成本.....	(7,225)	—	(7,225)
分部開支總額.....	<b>(22,131)</b>	<b>—</b>	<b>(22,131)</b>
所得稅前分部利潤.....	<b>69,895</b>	<b>29,280</b>	<b>99,175</b>
與稅後法定利潤之對賬：			
僱員福利開支.....			(8,329)
其他經營開支.....			(3,909)
融資成本及折舊開支.....			(80)
稅項抵免／(開支).....			(5,142)
合訂證券擁有人應佔所得稅後利潤.....			<b>81,944</b>

附錄二B

2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK GROUP  
財務報表附註

集團表現(續)

於2019年3月20日	物業投資 千澳元	管理服務 千澳元	總計 千澳元
<b>資產</b>			
權益法入賬投資 .....	101,842	—	101,842
投資物業 .....	859,015	—	859,015
於上市實體的投資 .....	135,679	—	135,679
其他資產 .....	9,016	12,624	21,640
<b>分部資產總值 .....</b>	<b>1,105,552</b>	<b>12,624</b>	<b>1,118,176</b>
<b>分部資產與財務狀況表之對賬</b>			
現金及現金等價物 .....			7,397
應收款項及預付款項 .....			600
公司間應收款項 .....			(11,133)
即期稅項資產 .....			3,540
遞延稅項資產 .....			6,848
無形資產 .....			4,604
其他廠房及設備 .....			3,068
<b>資產總值 .....</b>			<b>1,133,100</b>
<b>分部負債總額 .....</b>	<b>460,188</b>	<b>645</b>	<b>460,833</b>
<b>分部負債與財務狀況表之對賬</b>			
公司間應付款項 .....			26,292
租賃負債 .....			2,933
其他負債 .....			812
<b>負債總額 .....</b>			<b>490,870</b>
<b>分部資產淨值 .....</b>	<b>645,364</b>	<b>11,979</b>	<b>657,343</b>
於2018年6月30日	物業投資 千澳元	管理服務 千澳元	總計 千澳元
<b>資產</b>			
權益法入賬投資 .....	100,855	—	100,855
投資物業 .....	696,200	—	696,200
物業、廠房及設備 .....	112,750	—	112,750
其他資產 .....	18,494	878	19,372
<b>分部資產總值 .....</b>	<b>928,299</b>	<b>878</b>	<b>929,177</b>
<b>分部資產與財務狀況表之對賬</b>			
現金及現金等價物 .....			2,889
應收款項及預付款項 .....			434
公司間應收款項 .....			725
遞延稅項資產 .....			4,408
無形資產 .....			4,566
其他廠房及設備 .....			362
<b>資產總值 .....</b>			<b>942,561</b>
<b>分部負債總額 .....</b>	<b>250,744</b>	<b>237</b>	<b>250,981</b>

## 附錄二B

## 2018年7月1日至2019年3月20日期間的 PROPERTYLINK經審核財務報表

### PROPERTYLINK GROUP 財務報表附註

#### 集團表現(續)

於2018年6月30日	物業投資	管理服務	總計
	千澳元	千澳元	千澳元
分部負債與財務狀況表之對賬			
公司間應付款項 .....			56,984
其他負債 .....			3,258
負債總額 .....			<b>311,223</b>
分部資產淨值 .....	<b>677,555</b>	<b>641</b>	<b>678,196</b>

#### 附註2. 收益

##### (a) 收益確認

所有收益均已扣除貨物金額及服務稅而列賬。

收益在經濟利益可能流向該集團且收益能可靠計量時確認，而不論收到付款的時間。收益按已收或應收對價的公允價值計量，計及合約界定的付款條款並扣除稅項。該集團認為，由於其為第一債務人，故為其全部收益安排的主體。該集團有定價區間且面臨信用風險。

下述具體確認標準亦須滿足方可確認收益。

##### 租金收入

該集團為經營租賃的出租人。投資物業經營租賃產生的租金收入按直線法於租期內列賬並計入綜合損益表的收益中。

磋商及安排經營租賃產生的初步直接成本資本化，隨後在租期內按與租金收入相同的基準確認為開支。

##### 租賃優惠

各承租人可能獲提供優惠，以促使彼等訂立不可撤銷經營租賃。該等優惠可能採取多種形式，包括免租金期、預付現金或承擔部分承租人成本(例如裝修成本)。有關優惠經資本化後於租期內按直線法進行攤銷並自租金收入扣除。租期為租賃的不可撤銷期間加上租戶有權選擇續租的其後期間。在此情況下，須於租賃開始時合理確定租戶將行使該選擇權。

因終止租約或賠償毀損而自租戶收取的金額在有權收取該等金額時於綜合損益表確認。

附錄二B

2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK GROUP

財務報表附註

集團表現(續)

服務費、管理費及應收租戶其他經常開支

向租戶收取開支產生的收益於可收取賠償的期間確認並分類為支出回收收入。

管理費收入

Propertylink根據合約有權收取的管理費收入按以下方式確認：

- 表現費通常僅於出售基金的所有資產時收取，故該費用僅於所有資產均出售且該集團有權收取費用時確認；
- 收購及其他交易相關費用於提供服務且該集團有權收取費用時確認；及
- 投資及物業管理服務按月提供，收益按月確認。

利息收入

利息收入於利息產生時使用實際利率法確認。

(b) 物業收益

	2018年7月1日至 2019年3月20日	2017年7月1日至 2018年3月31日 (未經審核)
	千澳元	千澳元
租金收入.....	37,477	39,815
支出回收收入.....	8,811	7,323
補償回收.....	563	425
<b>物業收益總額</b> .....	<b>46,851</b>	<b>47,563</b>

(c) 費用及其他收入

	2018年7月1日至 2019年3月20日	2017年7月1日至 2018年3月31日 (未經審核)
	千澳元	千澳元
管理費收入：		
— 表現 <sup>1</sup> .....	3,699	22,273
— 收購.....	523	704
— 投資管理.....	3,572	3,405
— 物業管理.....	2,591	2,586
— 其他物業服務.....	938	312
<b>管理費收益總額</b> .....	<b>11,323</b>	<b>29,280</b>

1 投資授權通常允許在投資表現高於最低回報率的情況下支付表現費。期內表現費來自Propertylink Office Partnership III(前期：PHL Moelis Braeside Trust、Propertylink Office Partnership II及Propertylink Office Partnership投資者)。



## 附錄二B

## 2018年7月1日至2019年3月20日期間的 PROPERTYLINK經審核財務報表

### PROPERTYLINK GROUP

#### 財務報表附註

#### 集團表現(續)

#### 附註3. 物業開支

	2018年7月1日至 2019年3月20日	2017年7月1日至 2018年3月31日 (未經審核)
	千澳元	千澳元
市政稅及地稅 .....	3,162	3,351
維修、維護及使用 .....	3,472	3,424
土地租賃 .....	—	2,039
物業管理開支 .....	1,925	1,863
折舊 .....	—	2,047
物業保險費 .....	648	482
其他 .....	638	766
<b>物業開支總額 .....</b>	<b>9,845</b>	<b>13,972</b>

#### 附註4. 企業活動費用

期內，Propertylink繼續經營既定業務，並投入時間及資源分析收購Centuria Industrial REIT (CIP)的益處。於2018年9月13日，Propertylink遞交一份無約束力的指示性要約，以場外投標收購的方式收購CIP所有已發行單位。緊接該要約前，Propertylink已收購CIP的17.7%權益。2018年9月21日，ESR Real Estate (Australia) Pty Ltd (ESR)作出首次要約，以協定投標收購方式收購Propertylink所有已發行證券。Propertylink及其顧問投入大量時間及資源評估與建議證券持有人接受ESR要約相比，繼續CIP要約的益處。

CIP及ESR事項同時發生，彼等的相關費用互相關聯。該等事項統稱為「企業活動」，有關費用統稱為「企業活動費用」。

#### 附註5. 融資成本

融資成本包括利息、借款安排產生的借款成本攤銷、利率掉期產生的已變現收益及虧損以及租賃負債利息。借款成本於產生期間支銷，與未完成資產相關者則除外。

	2018年7月1日至 2019年3月20日	2017年7月1日至 2018年3月31日 (未經審核)
	千澳元	千澳元
銀行貸款利息 .....	9,960	6,955
租賃負債利息 .....	1,761	—
借款成本 <sup>1</sup> .....	2,524	271
<b>融資成本總額 .....</b>	<b>14,245</b>	<b>7,226</b>

<sup>1</sup> 截至2019年3月20日止期間的借款成本包括訂立現有融資所產生的未攤銷借款成本1,573,419澳元。截至2019年3月20日，銀行貸款預期會進行再融資。因此，該集團認為所有借款成本須於2019年3月20日撤銷。

## 附錄二B

## 2018年7月1日至2019年3月20日期間的 PROPERTYLINK經審核財務報表

### PROPERTYLINK GROUP

#### 財務報表附註

#### 集團表現(續)

#### 附註6. 稅項

該集團大部分利潤由毋須課稅的信託產生。信託收入實際歸屬於按邊際稅率繳納所得稅的基金單位持有人。所得稅僅涉及Propertylink (Holdings) Ltd及其附屬公司。

期內所得稅開支(收入)包括即期所得稅開支(收入)及遞延稅項開支(收入)。

計入損益的即期所得稅開支為應課稅收入的應付稅項。即期稅項負債(資產)按預計支(收回自)相關稅務機關的金額計量。

倘稅項與於損益外確認的項目有關，則即期及遞延所得稅開支(收入)於損益外扣除或計入。

倘不影響入賬或應課稅損益，概無遞延所得稅將因初步確認資產或負債而確認(業務合併除外)。

遞延稅項資產及負債按預期應用於資產變現或負債結算期間之稅率計算，其計量結果反映管理層預期收回或結算相關資產或負債賬面值的方式。對於按公允價值計量之物業、廠房及設備的不可折舊項目以及按公允價值計量的投資物業項目，相關遞延稅項負債或遞延稅項資產乃按有關資產的賬面值可通過銷售悉數收回之基準計量。

僅當可能有未來應課稅利潤動用暫時差額，方確認與暫時性差異相關的遞延稅項資產及未動用稅項虧損。

對於所持附屬公司、分公司、聯營公司及合營企業投資的相關暫時性差異，倘暫時性差異撥回的時間無法控制，且暫時差異不太可能於可預見將來撥回，則不會確認遞延稅項資產及負債。

倘存在法律上可執行的抵銷權利且各資產及負債擬將以淨額結算或同步變現及結算，則即期稅項資產及負債將會抵銷。遞延稅項資產及負債在以下情況下抵銷：(a)存在法律上可執行的抵銷權利；及(b)遞延稅項資產及負債與同一稅務機關對同一納稅實體或不同納稅實體徵收的所得稅有關，且於預期收回或結算大量遞延稅項資產或負債的未來期間，擬將各資產及負債以淨額結算或同步變現及結算。

附錄二B

2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK GROUP  
財務報表附註

集團表現(續)

(a) 所得稅開支／(抵免)：

	2018年7月1日至 2019年3月20日	2017年7月1日至 2018年3月31日
	千澳元	(未經審核) 千澳元
即期稅項(開支)／抵免 .....	2,723	(4,077)
遞延稅項(抵免)／抵免 .....	2,440	(1,065)
稅項開支總額 .....	<u>5,163</u>	<u>(5,142)</u>

(b) 所得稅(開支)／抵免與初步應付稅項之對賬

	2018年7月1日至 2019年3月20日	2017年7月1日至 2018年3月31日
	千澳元	(未經審核) 千澳元
所得稅前利潤 .....	55,020	87,086
信託應佔非課稅利潤 .....	(72,452)	(92,518)
PHL Group產生的所得稅前利潤／(虧損) .....	(17,432)	17,099
按30%的澳大利亞稅率計算之初步稅項抵免／ (開支) .....	5,230	(5,130)
計算應課稅收入時不可扣除(課稅)金額的稅務影響 不可扣除項目		
— 招待客戶及僱員 .....	(17)	(12)
其他調整		
— 租賃調整(澳大利亞會計準則理事會第16號 影響) .....	(50)	—
所得稅開支 .....	<u>5,163</u>	<u>(5,142)</u>

(c) 遞延稅項資產

	2019年3月20日	2018年6月30日
	千澳元	千澳元
結餘包括以下各項應佔的暫時差額：		
僱員撥備 .....	63	1,258
首次公開發售成本 <sup>1</sup> .....	1,531	3,038
企業活動費用 <sup>1</sup> .....	4,984	—
其他 .....	270	112
遞延稅項資產總額 .....	<u>6,848</u>	<u>4,408</u>
變動		
年初結餘 .....	4,408	5,222
暫時差額的遞延稅項資產變動 .....	2,440	(814)
年末結餘 .....	<u>6,848</u>	<u>4,408</u>

1 就稅項目的而言，首次公開發售成本及企業活動費用在5年內攤銷。

附錄二B

2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK GROUP

財務報表附註

附註7. 每份證券盈利

每份證券盈利按母公司股東及該集團證券持有人應佔純利除以期內流通的普通證券加權平均數釐定。每份證券攤薄盈利以每份證券基本盈利經計及攤薄潛在證券的影響後調整。為計算每份證券盈利，Propertylink僱員獎勵計劃所持證券被視為庫存證券，不計入已發行證券。

(a) 計算每份證券基本及攤薄盈利所用的純利

	2018年7月1日至 2019年3月20日	2017年7月1日至 2018年3月31日
		(未經審核)
	千澳元	千澳元
母公司股東應佔利潤／(虧損).....	(12,255)	12,049
合訂證券持有人應佔利潤.....	60,183	81,944

(b) 用作分母的證券加權平均數

	2019年3月20日	2018年3月31日
		(未經審核)
	證券數目	證券數目
計算每份證券基本盈利所用的普通合訂證券 加權平均數.....	601,837,410	601,378,137
計算每份證券攤薄盈利所用的普通合訂證券 加權平均數.....	604,357,823	603,149,394

(c) 每份證券基本及攤薄盈利

	2019年3月20日	2018年3月31日
		(未經審核)
	仙	仙
每股基本盈利／(虧損) — 母公司.....	(2.04)	2.00
每股攤薄盈利／(虧損) — 母公司.....	(2.03)	2.00
每份證券基本盈利 — 該集團.....	10.00	13.63
每份證券攤薄盈利 — 該集團.....	9.96	13.59
計算每份合訂證券攤薄盈利所用的調整：		
已授出但未發行為證券的業績權.....	—	1,771,257
普通合訂證券及潛在普通合訂證券的加權平均數..	604,357,823	603,149,394

## 附錄二B

## 2018年7月1日至2019年3月20日期間的 PROPERTYLINK經審核財務報表

### PROPERTYLINK GROUP

#### 財務報表附註

#### 集團表現(續)

#### 附註8. 股息及分派

股息及分派於宣派時確認。

	2018年7月1日至 2019年3月20日	2017年7月1日至 2018年3月31日
	千澳元	千澳元
已付或已宣佈分派：		
2017年9月4日付予PLG證券持有人的利潤分配.....	—	21,821
2018年3月6日付予PLG證券持有人的利潤分配.....	—	21,696
2018年9月4日付予PLG證券持有人的利潤分配.....	22,303	—
2019年1月31日付予PLG證券持有人的利潤分配.....	21,700	—
	<u>44,003</u>	<u>43,517</u>

#### 物業組合資產

##### 本節

本節詳述用於產生該集團業績及被視為與該集團營運最相關的資產。資產詳述於下列附註：

**投資物業：**與永久產權及租賃投資物業相關。

**物業、廠房及設備：**與直接擁有及承租的租賃物業以及廠房、傢俬及設備相關。

**投資上市實體：**與投資澳交所上市證券相關。

**權益法入賬投資：**提供合資經營企業的財務資料概要。該集團合資經營企業包括通過投資信託持有的物業組合資產權益。

#### 附註9. 投資物業

投資物業包括為賺取租金收入及資本升值而持有的已竣工及在建或重建物業(包括完整廠房及設備)。如本報告編製基準一節所呈報，該集團應ESR之要求提早採納澳大利亞會計準則理事會第16號。採納澳大利亞會計準則理事會第16號後，該集團將墨爾本市場資產自物業、廠房及設備重新分類為投資物業。

投資物業首先以成本(包括交易成本)計量。賬面值亦包括投資物業、租賃優惠有關的組成部分及未來期間經營租金的固定增加相關的資產的資本開支。

## 附錄二B

## 2018年7月1日至2019年3月20日期間的 PROPERTYLINK經審核財務報表

### PROPERTYLINK GROUP 財務報表附註

初次確認後，投資物業按公允價值入賬，反映報告日期的市況。投資物業公允價值變動產生的收益或虧損均計入產生期間的損益。

出於會計目的，投資物業不予折舊。樓宇、廠房及設備折舊的稅項撥備促成向合訂證券持有人作出分派的稅項遞延部分。

出售投資物業時，於損益確認出售所得款項淨額與資產賬面值之差額。

#### (a) 對賬

	2018年7月1日至 2019年3月20日	2017年7月1日至 2018年6月30日
	千澳元	千澳元
年初結餘.....	696,200	572,756
重新分類為投資物業的墨爾本市場 <sup>1</sup> .....	112,750	—
已確認的使用權資產 <sup>2</sup> .....	14,858	—
重新分類後的期初結餘.....	823,808	572,756
物業收購(包括收購成本).....	460	58,997
物業銷售.....	—	(7,500)
資本開支.....	7,148	12,175
資本化物業持有成本.....	399	—
經營租賃固定增長的資本化直線(包括租賃優惠).....	544	1,879
投資物業之公允價值收益/(虧損)淨額.....	26,656	57,893
年末結餘.....	<b>859,015</b>	<b>696,200</b>

投資物業的賬面值包括與遞延租金、資本化租賃優惠及租賃費相關的部分6,644,879澳元(2018年6月30日：(345,460澳元))。

1 墨爾本市場已於2018年7月1日自物業、廠房及設備重新分類至投資物業。請參閱關於本報告一節澳大利亞會計準則理事會第16號會計政策附註。

2 該集團於2018年7月1日就墨爾本市場土地使用權確認「使用權」資產14.16百萬澳元，並就土地租金確認相應租賃負債。2019年3月20日，該「使用權」資產的公允價值為14.86百萬澳元。

#### (b) 公允價值計量 — 投資物業、持作出售的投資物業及分類為物業、廠房及設備的物業

各項物業因獨特的性質、特徵及風險，被視為獨立的資產類別。該集團的投資物業估值政策規定：

- 管理層於每六個月報告日期臨近時，向董事提供各項物業公允價值的意見；
- 倘意見顯示物業公允價值可能與當前列賬值存在重大差異，董事可要求管理層促成獨立外部估值；及

## 附錄二B

## 2018年7月1日至2019年3月20日期間的 PROPERTYLINK經審核財務報表

### PROPERTYLINK GROUP 財務報表附註

#### 物業組合資產(續)

- 組合中所有物業在任何24個月內須至少進行一次獨立外部估值。

所有投資物業已於2018年12月31日獨立估值。為編製ESR收購該集團之日的賬目，管理層向董事提供了截至2019年3月20日的物業估值書。該等價值與截至同日的投資物業賬面值並無重大差異，故並無進一步調整截至2019年3月20日的賬面值。

#### 最高及最佳用途

對於所有以公允價值計量的投資物業，其當前的用途被視為最高及最佳用途。

#### 公允價值層級

於綜合財務狀況表確認的投資物業公允價值為公允價值計量層級的第三級。

#### 用於計算公允價值之估值技巧

公允價值採用市場收入淨額資本化、貼現現金流量法及可比較銷售(倘適用)計量。

#### 資本化法

資本化法涉及增加物業各部分的預期租金以及扣除支出及其他開支(倘適用)，以釐定物業的淨收入。該市場收入淨額按所採用的資本化率資本化以計算市場價值。採用的資本化率越高／越低，物業估值越低／越高。

#### 貼現現金流量法

貼現現金流量法涉及按所採用貼現率於10年投資期內將未來經營現金流量淨額貼現，以計算物業的淨現值。採用的貼現率越高／越低，物業估值越低／越高。

該集團的投資物業採用下列主要不可觀察輸入數據估值：

	公允價值		估算技巧	主要不可觀察 輸入數據	2019年3月20日	2018年6月30日
	2019年3月20日	2018年6月30日			2019年3月20日	2018年6月30日
	千澳元	千澳元			千澳元	千澳元
投資物業.....	859,015	696,200	資本化法	資本化率	5.35%至8.50% (平均6.41%)	5.5%至9.50% (平均6.61%)
			貼現現金流量法	貼現率	6.50%至8.50% (平均7.0%)	7.0%至9.50% (平均7.45%)

## 附錄二B

## 2018年7月1日至2019年3月20日期間的 PROPERTYLINK經審核財務報表

### PROPERTYLINK GROUP

#### 財務報表附註

#### 物業組合資產(續)

主要估算：用於計量投資物業及租賃樓宇公允價值的輸入數據

釐定下列主要假設須作出判斷：

- **採用的資本化率：**將市場租金收益淨額資本化以釐定物業價值的比率。該比率就市場證據及先前的外部估值釐定。
- **採用的貼現率：**將未來現金流量、應付或應收款項轉為現值所用的收益率，反映資金的機會成本，即現金用於具有類似風險的其他用途，可獲得的收益率。該比率就市場證據及先前的外部估值釐定。

#### (c) 敏感度資料

下表突顯資本化率25個基點變動對投資物業公允價值的敏感度分析：

		減少25個基點	增加25個基點
		千澳元	千澳元
投資物業公允價值變動 .....	2019年3月20日	35,900	(31,750)
	2018年6月30日	28,538	(25,883)

下表突顯貼現率25個基點變動對投資物業公允價值的敏感度分析：

		減少25個基點	增加25個基點
		千澳元	千澳元
投資物業公允價值變動 .....	2019年3月20日	15,266	(14,908)
	2018年6月30日	12,185	(13,002)

#### 附註10. 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按所示成本或公允價值減(倘適用)任何累計折舊及減值虧損列賬。

#### 物業 — 租賃樓宇

Melbourne Markets租賃物業先前分類為物業、廠房及設備。會計政策變動後，該物業自2018年7月1日起重新分類至投資物業。

#### 折舊

自資產可供使用之日起，應折舊金額於資產使用年期內以直線法折舊。租賃物業、廠房及設備於租期未屆滿期間或改良的估計可使用年期(以較短者為準)內折舊。



**附錄二B**

**2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表**

**PROPERTYLINK GROUP**  
**財務報表附註**

**物業組合資產(續)**

資產剩餘價值及使用年期於各報告期末檢討及調整(倘適用)。

出售收益及虧損通過比較所得款項淨額與賬面值釐定。該等收益或虧損在終止確認項目時於損益確認。重估資產出售時，包含在重估盈餘內與該資產相關的金額轉至保留盈利。

**(a) 物業、廠房及設備 — 對賬**

	<b>2018年7月1日至 2019年3月20日</b>	<b>2017年7月1日至 2018年6月30日</b>
	千澳元	千澳元
<b>按公允價值計量的租賃樓宇</b>		
年初結餘.....	112,750	97,600
重新分類至投資物業.....	(112,750)	—
租賃物業的資本開支.....	—	537
經營租賃收入固定增長的資本化直線.....	—	252
土地租金固定增長的資本化直線.....	—	(2,149)
折舊.....	—	(2,748)
租賃物業之公允價值收益/(虧損)淨額.....	—	19,258
年末結餘.....	<u>—</u>	<u><b>112,750</b></u>
<b>按成本計量的其他廠房及設備</b>		
辦公租賃改良.....	234	282
辦公設備.....	65	80
使用權資產.....	2,769	—
其他廠房及設備總額.....	<u><b>3,068</b></u>	<u><b>362</b></u>
<b>物業、廠房及設備總額.....</b>	<u><u><b>3,068</b></u></u>	<u><u><b>113,112</b></u></u>

於2018年6月30日，租賃樓宇包括一項物業 — Melbourne Markets。該物業於2018年7月1日重新分類至投資物業。

附錄二B

2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK GROUP  
財務報表附註

物業組合資產(續)

(b) 公允價值計量

公允價值層級

於綜合財務狀況表確認的物業、廠房及設備的公允價值為公允價值計量層級第3級。

有關估算技巧以及用於計量租賃樓宇公允價值的主要估計及判斷，請參閱附註9(b)。

該集團的租賃樓宇採用下列主要不可觀察輸入數據估值：

	公允價值		估算技巧	主要不可觀察 輸入數據	2019年3月20日	2018年6月30日
	2019年3月20日	2018年6月30日				
	千澳元	千澳元				
租賃樓宇.....	—	112,750	資本化法 貼現現金流量法	資本化率 貼現率	不適用 不適用	7.00% 8.00%

(c) 敏感度資料

下表突顯資本化率25個基點變動對Melbourne Markets物業公允價值的敏感度分析：

	2019年3月20日	減少25個基點	增加25個基點
		千澳元	千澳元
租賃樓宇公允價值變動.....	2019年3月20日	不適用	不適用
	2018年6月30日	4,000	(4,000)

下表突顯貼現率25個基點變動對Melbourne Markets物業公允價值的敏感度分析：

	2019年3月20日	減少25個基點	增加25個基點
		千澳元	千澳元
租賃樓宇公允價值變動.....	2019年3月20日	不適用	不適用
	2018年6月30日	1,927	(1,883)

附錄二B

2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK GROUP  
財務報表附註

物業組合資產(續)

附註11. 上市實體投資

上市實體投資按公允價值計量。投資之公允價值變動產生的收益及虧損計入其產生期間的損益。於綜合財務狀況表確認的上市實體投資之公允價值為公允價值計量層級第一級。

	2019年3月20日	2018年6月30日
	千澳元	千澳元
期初結餘.....	—	—
收購上市實體單位.....	134,249	—
上市實體投資之公允價值收益淨額.....	1,430	—
期末結餘.....	135,679	—

附註12. 權益法入賬投資

(a) 主要合資經營企業資料

以下載列該集團的合資經營企業。下列實體為該集團持有權益的單位信託。該集團持有的權益比例不等於該集團持有的投票權。該等實體由外部投資者聯合控制。下列實體於澳大利亞成立，主要業務是在澳大利亞進行物業投資。

附錄二B

2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK GROUP  
財務報表附註

物業組合資產 (續)

(b) 權益法入賬投資的財務資料概要

以下載列權益法入賬投資的財務資料概要，於必要時調整以反映該集團與被投資方會計政策的任何差異：

2019年3月20日	Propertylink Enhanced Partnership	50 Ann Propertylink Enhanced Partnership	Propertylink Australian Commercial Trust I	PHL Moelis Braeside Trust <sup>1</sup>	POP II Investment Partnership <sup>2</sup>	Propertylink Commercial Industrial Investments	Propertylink Australian Industrial Partnership II	POP III Investment Partnership	總計
該集團佔比 (百分比)	25.00%	25.00%	15.00%	0.00%	0.00%	7.50%	17.13%	11.21%	
投票權比例	50.00%	50.00%	50.00%	0.00%	0.00%	50.00%	50.00%	50.00%	
財務狀況概要	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元
現金及現金等價物	2,862	3,584	2,258	—	—	825	2,289	2,840	14,658
流動資產總值	3,992	2,941	2,712	—	—	641	4,035	3,080	17,401
非流動資產總值	129,765	165,410	195,553	—	—	32,800	325,034	126,162	974,724
流動金融負債	(42)	—	—	—	—	(165)	(708)	(240)	(1,155)
其他流動負債	(1,777)	(3,534)	(3,117)	—	—	(188)	(2,574)	(297)	(11,487)
非流動金融負債	(50,913)	(65,078)	(78,854)	—	—	(17,371)	(142,882)	(68,987)	(424,085)
資產淨值	81,025	99,739	116,294	—	—	15,717	182,905	59,718	555,398
該集團佔估合資經營企業資產淨值	<b>20,256</b>	<b>24,935</b>	<b>17,444</b>	—	—	<b>1,179</b>	<b>31,331</b>	<b>6,697</b>	<b>101,842</b>
截至2018年7月1日至2019年3月20日的財務表現概要									
收益	28,185	12,113	26,670	—	—	3,649	41,869	11,900	124,386
折舊及攤銷	(56)	—	—	—	—	—	(990)	—	(1,046)
利息收入	21	27	30	—	—	9	31	22	140
利息開支	(2,007)	(2,016)	(3,010)	—	—	(561)	(3,282)	(1,608)	(12,484)
其他開支	(3,997)	(3,321)	(3,893)	—	—	(574)	(8,362)	(6,806)	(26,953)
持續經營之損益	22,146	6,803	19,797	—	—	2,523	29,266	3,508	84,043
所得稅開支	—	—	—	—	—	—	—	—	—
持續經營之稅後利潤	22,146	6,803	19,797	—	—	2,523	29,266	3,508	84,043
全面收入總額	22,146	6,803	19,797	—	—	2,523	29,266	3,508	84,043
該集團佔估合資經營企業全面收入總額	<b>5,536</b>	<b>1,701</b>	<b>2,970</b>	—	—	<b>189</b>	<b>5,013</b>	<b>393</b>	<b>15,802</b>
已收分派	<b>6,957</b>	<b>409</b>	<b>166</b>	—	—	<b>80</b>	<b>1,486</b>	<b>1,163</b>	<b>10,261</b>

- 1 PHL Moelis Braeside Trust持有的資產於2017年7月出售，信託已清盤。
- 2 POP II持有的資產 (POP II Investment Partnership持有20%權益) 於2017年7月出售，信託已清盤。

附錄二B

2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK GROUP  
財務報表附註

物業組合資產(續)

(b) 權益法入賬投資的財務資料概要(續)

2018年6月30日	Propertylink Enhanced Partnership	50 Ann Propertylink Enhanced Partnership	Propertylink Australian Commercial Trust I	PHL Moelis Braeside Trust <sup>1</sup>	POP II Investment Partnership <sup>2</sup>	Propertylink Commercial Industrial Investments	Propertylink Australian Industrial Partnership II	POP III Investment Partnership	總計
該集團佔比(百分比)	25.00%	25.00%	15.00%	10.00%	20.00%	7.50%	17.13%	11.21%	
投票權比例	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	
財務狀況概要	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元
現金及現金等價物	2,120	1,949	1,389	—	—	1,075	1,465	1,822	9,820
流動資產總值	3,120	2,133	1,751	—	—	1,110	3,829	2,164	14,107
非流動資產總值	180,251	162,534	175,988	—	—	31,000	302,150	121,400	973,323
流動金融負債	(27)	—	—	—	—	(30)	(127)	—	(184)
其他流動負債	(5,761)	(3,042)	(1,391)	—	—	(438)	(5,913)	(1,270)	(17,815)
非流動金融負債	(74,696)	(65,017)	(78,744)	—	—	(17,376)	(137,623)	(55,712)	(429,168)
資產淨值	102,887	96,608	97,604	—	—	14,266	162,316	66,582	540,263
該集團佔聯營公司資產淨值	<b>25,722</b>	<b>24,152</b>	<b>14,641</b>	—	—	<b>1,070</b>	<b>27,804</b>	<b>7,466</b>	<b>100,855</b>
2017年7月1日至2018年3月31日(未經審核)財務表現概要									
收益	23,321	29,592	22,171	90	1,252	3,790	33,439	11,850	125,505
折舊及攤銷	(52)	—	—	—	—	—	(955)	—	(1,007)
利息收入	2	19	7	12	115	9	37	15	216
利息開支	(2,310)	(1,893)	(1,120)	(362)	—	(535)	(2,992)	(1,427)	(10,639)
其他開支	(4,171)	(3,259)	(1,481)	83	—	(348)	(7,402)	(1,706)	(18,284)
持續經營之損益	16,790	24,459	19,577	(177)	1,367	2,916	22,127	8,732	95,791
所得稅開支	—	—	—	—	—	—	—	—	—
持續經營之稅後利潤	16,790	24,459	19,577	(177)	1,367	2,916	22,127	8,732	95,791
全面收入總額	16,790	24,459	19,577	(177)	1,367	2,916	22,127	8,732	95,791
該集團佔合資經營企業全面收入總額	<b>4,199</b>	<b>6,115</b>	<b>2,944</b>	<b>(18)</b>	<b>273</b>	<b>219</b>	<b>1,792</b>	<b>425</b>	<b>15,949</b>
已收分派	<b>1,928</b>	<b>1,006</b>	—	<b>2,511</b>	<b>6,647</b>	<b>63</b>	<b>836</b>	<b>102</b>	<b>13,093</b>

1 PHL Moelis Braeside Trust持有的資產於2017年7月出售，信託已清盤。

2 POP II持有的資產(POP II Investment Partnership持有20%權益)於2017年7月出售，信託已清盤。

## 附錄二B

## 2018年7月1日至2019年3月20日期間的 PROPERTYLINK經審核財務報表

### PROPERTYLINK GROUP 財務報表附註

#### 資本管理

#### 關於本節

該集團的資本結構詳情載於以下附註：

債務：借款載於附註13；租賃負債載於附註14；承擔及或然事項載於附註15。

權益：繳入股本載於附註16。

財務狀況表內營運資金結餘的明細載於附註17。

#### 附註13. 借款

借款初始按公允價值扣除直接應佔交易成本確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。根據實際利率法，任何與借款直接相關的交易費用、成本、貼現及溢價均資本化計入借款，並在借款預期期限內於損益攤銷。

報告日期後，所有合約期限超過12個月的借款均分類為非流動負債。

	2019年3月20日	2018年6月30日
	千澳元	千澳元
<b>非流動</b>		
有擔保銀行貸款 .....	449,000	290,000
借款成本 .....	—	(1,343)
<b>非流動借款總額 .....</b>	<b>449,000</b>	<b>288,657</b>
<b>借款總額 .....</b>	<b>449,000</b>	<b>288,657</b>

銀行貸款為商業票據融資，按超過90天澳大利亞銀行票據掉期存款(BBSY)利率定價。該融資以該集團投資物業作抵押，並由若干集團實體向出資人提供擔保。該融資分為三批，一批190百萬澳元融資(已提取170百萬澳元)於2021年2月15日到期，一批150百萬澳元融資(已提取135百萬澳元)於2023年2月15日到期，最後一批160百萬澳元融資(已提取144百萬澳元)於2020年9月11日到期。

該集團於期內一直遵守所有債務契約。截至2019年3月20日，銀行貸款預期會進行再融資。因此，該集團認為所有借款成本須於2019年3月20日撇銷。由於銀行貸款於2019年3月20日後十二個月內並未到期償還，故繼續分類為非流動負債。

**附錄二B**

**2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表**

**PROPERTYLINK GROUP**

**財務報表附註**

**資本管理(續)**

**附註14. 租賃負債**

該集團於2018年7月1日採用澳大利亞會計準則理事會第16號，導致確認租賃負債。詳情請參閱關於本報告一節(c)於當前期間應用的新會計準則。

	<u>2019年3月20日</u>	<u>2018年6月30日</u>
	千澳元	千澳元
流動租賃負債 .....	2,042	—
非流動租賃負債 .....	15,749	—
租賃負債總額 .....	<u>17,791</u>	<u>—</u>

**附註15. 承擔及或然事項**

**(a) 承擔**

**(i) 資本承擔**

於2019年3月20日，該集團並無重大資本承擔(2018年6月30日：1.1百萬澳元)。

**(ii) 應收租賃承擔**

該集團未轉移資產所有權的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。磋商經營租賃產生的初步直接成本加於租賃資產的賬面值上，並在租期內按相同基準作為租金收入攤銷。

該集團已就物業投資組合訂立租約。工業物業租約的初始租期一般介乎5至10年，並載有條款定期向上調整。

以下載列不可撤銷經營租賃的未來最低應收租金：

	<u>2019年3月20日</u>	<u>2018年6月30日</u>
	千澳元	千澳元
一年內 .....	53,417	52,885
一年後，但不超過五年 .....	116,111	122,752
超過五年 .....	52,050	61,779
	<u>221,578</u>	<u>237,416</u>

**(b) 或然事項**

於2019年3月20日，該集團並無或然資產或負債(2018年6月30日：零澳元)。

附錄二B

2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK GROUP

財務報表附註

資本管理(續)

附註16. 繳入股本

(a) 母公司股東繳入股本

		2019年3月20日	2018年6月30日
	附註	千澳元	千澳元
年初結餘.....		5,364	5,364
重新分配其他合訂實體的資本 <sup>1</sup> .....	16(b)	60,278	—
年末結餘.....		<u>65,642</u>	<u>5,364</u>

(b) 其他合訂實體基金單位持有人繳入股本

		2019年3月20日	2018年6月30日
	附註	千澳元	千澳元
年初結餘.....		525,140	525,206
發行普通權益.....		—	—
扣減證券發行成本.....		—	(66)
將資本重新分配至母公司的資本 <sup>1</sup> .....	16(a)	(60,278)	—
年末結餘.....		<u>464,862</u>	<u>525,140</u>

其他合訂實體繳入股本指PT及PAIP的已發行股本。

1 PT於2018年8月29日決議將資本重新分配至PAIP及PHL，以使PLG的股本與各合訂集團成員的所佔股本更相若。

(c) 已發行證券數目

	2019年3月20日	2018年6月30日
	證券數目	證券數目
年初結餘.....	602,780,330	602,780,330
發行額外權益.....	—	—
年末結餘.....	<u>602,780,330</u>	<u>602,780,330</u>

就分派而言，每份合訂證券與所有其他合訂證券享有同等權益且可由該集團終止。

每份合訂證券均賦予持有人權利，根據憲法及《2001年聯邦公司法》條文投票。

附註17. 營運資金

(a) 現金及現金等價物

現金及現金等價物10.2百萬澳元(2018年6月30日：17.2百萬澳元)包括銀行現金及原到期日為三個月或以下的短期存款(價值變動風險不大)。



附錄二B

2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK GROUP  
財務報表附註

資本管理(續)

(b) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括於日常業務過程中就銷售貨品及履行服務收取客戶的款項。預期於報告期結束後12個月內收取的應收款項分類至流動資產。所有其他應收款項分類至非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。

該集團就所持全部應收款項確認預期信用虧損撥備。預期信用虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與該集團預期收取的所有現金流量之間的差額釐定。預期現金流量將包括出售所持抵押品或合約條款所包含的其他信用升級措施所得的現金流量。

該集團對租金及其他貿易應收款項應用簡化方法計算預期信用虧損。因此，該集團並無記錄信用風險變動，但於各報告日期根據存續期預期信用虧損確認虧損撥備(即須就預期於敞口的餘下年期產生的信用虧損計提虧損撥備，不論違約的時間)。該集團已根據過往信用虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。貿易應收款項的虧損撥備於90日後到期。

	2019年3月20日	2018年6月30日
	千澳元	千澳元
應收租金.....	824	1,218
減：預期信用虧損.....	(154)	(244)
<b>應收租金總額.....</b>	<b>670</b>	<b>974</b>
應收費用.....	1,537	1,510
應收分派.....	2,671	638
其他應收款項.....	235	161
已付按金.....	157	157
<b>流動貿易及其他應收款項總額.....</b>	<b>5,270</b>	<b>3,440</b>

根據發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項(包括應收租金及費用)賬齡分析如下：

	2019年3月20日	2018年6月30日
	千澳元	千澳元
90日內.....	2,144	2,468
91至180日.....	1	—
超過180日.....	62	16
<b>總計</b>	<b>2,207</b>	<b>2,484</b>

附錄二B

2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK GROUP  
財務報表附註

(c) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項指就該集團收取貨品及服務(於報告期末尚未支付)產生的負債。結餘確認為流動負債，有關金額通常於確認負債30日內支付。

	2019年3月20日	2018年6月30日
	千澳元	千澳元
貿易應付款項 .....	14,614	3,799
其他應付款項及應計開支 .....	5,680	13,334
應付商品服務稅 .....	461	1,161
應付債券 .....	1,189	1,014
	<u>21,944</u>	<u>19,308</u>

貿易應付款項賬齡分析如下：

	2019年3月20日	2018年6月30日
	千澳元	千澳元
90日內 .....	14,614	3,627
91至180日 .....	—	172
超過180日 .....	—	—
總計 .....	<u>14,614</u>	<u>3,799</u>

## 附錄二B

## 2018年7月1日至2019年3月20日期間的 PROPERTYLINK經審核財務報表

### PROPERTYLINK GROUP 財務報表附註

#### 其他披露

#### 本節

本節包括為符合會計準則、《2001年聯邦公司法》或公司法規所須披露的其他資料。

#### 附註18. 無形資產

商譽指收購成本超出該集團應佔所收購附屬公司可識別資產淨值於收購日期之公允價值的差額。

	2019年3月20日	2018年6月30日
	千澳元	千澳元
軟件.....	38	—
商譽		
成本.....	4,566	4,566
無形資產賬面淨值.....	<u>4,604</u>	<u>4,566</u>

商譽毋須攤銷但會每年進行減值測試，若發生事件或情況變動顯示可能出現減值則可能增加測試頻率。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額的金額於全面收益表內確認。

管理層至少每年審閱商譽的可收回金額。由於審閱，商譽的賬面值並無變化。

#### 附註19. 以證券為基礎的支付

	2018年7月1日至 2019年3月20日	2017年7月1日至 2018年3月31日 (未經審核)
	千澳元	千澳元
員工獎金 <sup>1</sup> .....	1,285	1,953
	<u>1,285</u>	<u>1,953</u>

1 該集團已制定僱員激勵計劃以獎勵僱員短期及長期的表現。該計劃發行限制性證券作為短期激勵，發行業績權作為長期激勵。

該集團的僱員激勵計劃已授予合資格參與者限制性證券及PLG合訂證券的業績權。短期激勵計劃以零對價授予限制性證券，惟須滿足特定的服務條件。長期激勵計劃以零對價授予業績權，惟須滿足特定的未來表現及服務條件。

## 附錄二B

## 2018年7月1日至2019年3月20日期間的 PROPERTYLINK經審核財務報表

### PROPERTYLINK GROUP

#### 財務報表附註

#### 其他披露(續)

##### 短期激勵計劃

合資格參與者通常於8月／9月就上一財政年度基於表現的服務獲授限制性證券。參與者通常須於歸屬期間(通常於授予後約一年)一直受僱，以歸屬限制性證券。

短期激勵計劃授予限制性證券的條件是倘該集團控制權變更，則員工有權提早歸屬。據此，所有持有限制性證券的員工均有權獲得非限制性證券並將其售予競投該集團證券的ESR。

##### 長期激勵計劃

該集團僱員(包括高級行政人員)通過以證券為基礎的支付的形式收取薪酬，而僱員以提供服務作為證券對價。

於ESR競投該集團後，當時的Propertylink董事會考慮了長期激勵計劃業績權持有人的立場，並決定在變更控制權的情況下所有權利將喪失。然而，董事會進一步決定所持業績權價值的50%將以現金花紅支付予持有人。

#### 附註20. 關聯方

##### (a) 主要管理人員

##### 與主要管理人員有關的權益工具披露

期內各主要管理人員(包括其個人關聯方)所持PLG合訂證券的相關權益如下：

	2018年 7月1日 期初結餘	已授出 業績權	收購/ 出售淨額	2019年 3月20日 期末結餘
董事 .....	13,276,946	824,889	(14,101,835)	—
其他主要管理人員 .....	5,902,574	549,178	(6,451,752)	—
總計 .....	<u>19,179,520</u>	<u>1,374,067</u>	<u>(20,553,587)</u>	<u>—</u>

截至2019年3月20日及2018年6月30日止期間，概無向主要管理人員或其關聯方提供貸款。

附錄二B

2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK GROUP

財務報表附註

其他披露(續)

(b) 與關聯方的交易

關聯方之間的交易遵循正常的商業條款和條件，除另有說明外，並不比給與其他人士的條款更為有利。

與關聯方的交易如下：

	2018年7月1日至 2019年3月20日	2017年7月1日至 2018年3月31日 (未經審核)
	千澳元	千澳元
<b>i. 來自主要管理人員關聯方的收入</b>		
項目管理費用 — Nix Anderson Pty Ltd (與Derek Nix相關聯) .....	—	5
已收租金 — Blue Gum Capital Pty Ltd (與Anthony Ryan相關聯) .....	21	36
	<b>21</b>	<b>41</b>
<b>ii. 來自合資經營企業的收入</b>		
表現費 .....	3,699	17,506
投資管理費 .....	3,546	3,330
物業管理費 .....	1,368	1,384
收購費 .....	523	704
其他物業服務費 .....	938	308
	<b>10,074</b>	<b>23,231</b>

附註21. 母公司實體披露

Propertylink (Holdings) Limited的獨立財務資料如下。

	2019年3月20日	2018年6月30日
	千澳元	千澳元
<b>財務狀況表資產</b>		
流動資產 .....	8,050	26,610
非流動資產 .....	18,439	13,308
資產總值 .....	<b>26,489</b>	<b>39,918</b>
<b>負債</b>		
流動負債 .....	16,726	77,955
非流動負債 .....	2,880	31
負債總額 .....	<b>19,606</b>	<b>77,986</b>
<b>權益/(虧絀)</b>		
已發行資本 .....	65,642	5,364
資本儲備 .....	(25,110)	(25,110)
保留盈利 .....	(33,649)	(18,322)
權益/(虧絀)總額 .....	<b>6,883</b>	<b>(38,068)</b>

附錄二B

2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK GROUP

財務報表附註

其他披露(續)

損益及其他全面收入表

	2018年7月1日至 2019年3月20日	2017年7月1日至 2018年3月31日
	千澳元	(未經審核) 千澳元
所得稅後利潤／(虧損) .....	(15,327)	(7,170)
全面收入／(虧損)總額 <sup>1</sup> .....	<u>(15,327)</u>	<u>(7,170)</u>

1 截至2019年3月20日止期間的母公司全面虧損總額已計及企業活動費用16.6百萬澳元。

附註22. 報告期後事項

自期末以來，除上文披露的事項外，據董事所知，並無任何未在財務報表處理的事項或情況已經或可能嚴重影響該集團的運營或該集團未來財務期間的財務狀況。

附註23. 附屬公司權益

下列附屬公司的股本僅包括普通股或單位信託中的單位，由該集團直接持有。持有權益的比例等於該集團持有的表決權。各附屬公司的主要營業地點及註冊成立或登記國家為澳大利亞。

編製該等綜合財務報表所使用的附屬財務報表亦已於與該集團財務報表相同的報告日期編製。

母公司實體：

Propertylink (Holdings) Ltd (合訂實體 — Propertylink信託與Propertylink Australian Industrial Partnership)

Propertylink (Holdings) Ltd的附屬公司	Propertylink信託的受控實體		Propertylink信託的受控實體	Propertylink信託的受控實體	
	2019年 3月20日	2018年 6月30日		2019年 3月20日	2018年 6月30日
	%	%		%	%
Propertylink信託 .....	0%	0%	Propertylink Office Partnership Trust .....	100%	100%
	(100%)	(100%)	POP II PT .....	100%	100%
Propertylink Australian Industrial Partnership .....	0%	0%	PAIP II PT .....	100%	100%
	(100%)	(100%)	POP III PT .....	100%	100%
Propertylink Funds Management Pty Ltd .....	100%	100%	PEP PT .....	100%	100%

附錄二B

2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK GROUP  
財務報表附註

其他披露(續)

	2019年 3月20日	2018年 6月30日		2019年 3月20日	2018年 6月30日
	%	%		%	%
Propertylink Admin Management					
Pty Ltd . . . . .	100%	100%	50 Ann PEP PT . . . . .	100%	100%
Propertylink Capital Pty Ltd . . . . .	100%	100%	PURP PT . . . . .	100%	100%
Propertylink Services Management					
Pty Ltd . . . . .	100%	100%			
Propertylink Investment Management					
Ltd . . . . .	100%	100%			
InfraLink (Australasia) Pty Ltd. . . . .	100%	100%			
MITSA Pty Ltd . . . . .	100%	100%			
Propertylink (Australasia) Pty Ltd. . . . .	100%	100%			
Propertylink WIM Pty Ltd. . . . .	100%	100%			
Propertylink PAIP Pty Ltd. . . . .	100%	100%			
Propertylink Nominees Pty Ltd. . . . .	100%	100%			
BBR 15 Pty Ltd . . . . .	100%	100%			
PAIP II MA Nominees Pty Ltd . . . . .	100%	100%			
PAIP II BA Nominees Pty Ltd. . . . .	100%	100%			
PEP Nominees I Pty Ltd . . . . .	100%	100%			
PEP Nominees II Pty Ltd. . . . .	100%	100%			
PEP Nominees III Pty Ltd . . . . .	100%	100%			
PURP Nominees I Pty Ltd. . . . .	100%	100%			
PURP Nominees II Pty Ltd . . . . .	100%	100%			
PURP PHL Trust . . . . .	100%	100%			
PHL N Orion Road Trust No 2 . . . . .	100%	100%			
Propertylink Employee Incentive					
Plan Trust. . . . .	100%	100%			

Propertylink Australian Industrial Partnership的受控實體

	2019年 3月20日	2018年 6月30日		2019年 3月20日	2018年 6月30日
	%	%		%	%
PHL Hold Trust . . . . .	100%	100%	PAIP N Niagara Close Trust . .	100%	100%
PHL Hold Trust 2 . . . . .	100%	100%	PAIP N Orielton Road Trust . .	100%	100%
PHL NW Trust . . . . .			PAIP N Rodborough		
	100%	100%	Road Trust No 1 . . . . .	100%	100%
PHL V Trust. . . . .			PAIP N Rodborough		
	100%	100%	Road Trust No 2 . . . . .	100%	100%
PHL Q Trust. . . . .	100%	100%	PAIP V Cherry Lane Trust . . .	100%	100%
PHL DX Trust . . . . .	100%	100%	PAIP V Lakes Drive Trust . . .	100%	100%
PHL MM Trust. . . . .	100%	100%	PAIP V Main Road Trust . . . .	100%	100%

附錄二B

2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK GROUP  
財務報表附註

其他披露(續)

	2019年 3月20日	2018年 6月30日		2019年 3月20日	2018年 6月30日
	%	%		%	%
PHL U Trust . . . . .	100%	100%	PAIP V Mt Derrimut Road Trust . . . . .	100%	100%
PHL N Orion Road Trust No 1 . . . . .	100%	100%	PAIP V Ricketts Road Trust . . . . .	100%	100%
PAIP Holdco Pty Ltd . . . . .	100%	—	PAIP V Strezlecki Avenue Trust . . . . .	100%	100%
PAIP N Airds Road Trust . . . . .	100%	100%	PAIP V Taryn Drive Trust . . . . .	100%	100%
PAIP N Boundary Road Trust . . . . .	100%	100%	PAIP V Whiteside Road Trust . . . . .	100%	100%
PAIP N Bruncker Road Trust . . . . .	100%	100%	PAIP V Woodlands Drive Trustt . . . . .	100%	100%
PAIP N Gundah Road Trust . . . . .	100%	100%	PAIP WA Leadership Way Trust . . . . .	100%	100%
PAIP N Mandarin Street Trust . . . . .	100%	100%	PAIP WA McDowell Street Trust . . . . .	100%	100%
PAIP N Newton Road Trust No 1 . . . . .	100%	100%	PAIP WA Modal Crescent Trust . . . . .	100%	100%
PAIP N Newton Road Trust No 2 . . . . .	100%	100%			

附註24. 公司詳情

該公司註冊辦事處：

Level 29, 20 Bond Street

SYDNEY NSW 2000



---

**附錄二B**

**2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表**

---

**PROPERTYLINK GROUP**

**董事聲明**

根據Propertylink (Holdings) Limited的決議案，董事宣佈：

1. 第II-B-1頁至II-B-40頁(附註)所載財務報表及附註：
  - (a) 符合澳大利亞會計準則，如財務報表「關於本報告」一節所述，有關準則符合《國際財務報告準則》；及
  - (b) 真實公平地反映合併集團截至2019年3月20日的財務狀況及截至該日止期間的表現。
2. 董事有合理理由相信該公司於到期應付債務時將有能力償還債務。

---

**Philip Pearce**

董事兼行政總裁

[編纂]

## 附錄二B

## 2018年7月1日至2019年3月20日期間的 PROPERTYLINK經審核財務報表

### 致Propertylink Group董事的獨立核數師報告

以下為吾等就根據合訂集團中期財務報告的編製基準附註所載基準編製的Propertylink Group（「合訂集團」）的中期財務報告（「合訂集團中期財務報告」）作出的報告，包括於2019年3月20日的綜合財務狀況表、2018年7月1日至2019年3月20日期間的綜合損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表連同相關附註，以供載入ESR Cayman Ltd於[編纂]刊發的文件（「文件」）。

合訂集團包括Propertylink (Holdings) Limited、Propertylink信託及Propertylink Australian Industrial Partnership以及彼等於截至2019年3月20日或2018年7月1日至2019年3月20日期間不時控制的實體。

### 意見

吾等已審核合訂集團於2019年3月20日及截至該日止期間的合訂集團中期財務報告。

吾等認為，隨附合訂集團中期財務報告包括合訂集團於2019年3月20日的綜合財務狀況表、2018年7月1日至2019年3月20日期間的綜合損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表和相關附註已於各重大方面根據合訂集團中期財務報告的編製基準附註所載編製基準編製。

### 意見基礎

吾等已根據澳大利亞審核準則進行審核。吾等就該等準則承擔的責任在本報告核數師對審核中期財務報告的責任一節中進一步詳述。根據有關吾等審核澳大利亞合訂集團中期財務報告採用的會計專業與道德標準委員會的APES110專業會計師道德守則（「守則」）的道德要求，吾等獨立於合訂集團，並已履行守則中的其他道德責任。

吾等相信，吾等所獲得的審核證據充分且恰當，可為吾等的意見提供基礎。

### 其他事項

該集團已編製2018年7月1日至2019年3月20日期間的合訂集團中期財務報告。中期與相應前期之比較包括合訂集團於2017年7月1日至2018年3月31日期間的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及相關附註（由於比較中期期間並無財務報告規定，故並未進行審核）。

## 附錄二B

## 2018年7月1日至2019年3月20日期間的 PROPERTYLINK經審核財務報表

### 致Propertylink Group董事的獨立核數師報告(續)

#### 董事對中期財務報告的責任

合訂集團董事負責根據合訂集團中期財務報告編製基準附註所載的編製基準，編製合訂集團中期財務報告，並落實董事認為必要的內部控制，使按照編製基準編製的中期財務報告時不存在由於欺詐或錯誤導致的重大錯誤陳述。

董事已根據澳大利亞會計準則理事會發佈的澳大利亞會計準則理事會第134號*中期財務報告*的規定編製合訂集團中期財務報告，亦符合國際會計準則理事會發佈的《國際會計準則》第34號*中期財務報告*的規定。合訂集團中期財務報告符合澳大利亞會計準則的確認及計量標準以及澳大利亞會計準則理事會發佈的其他權威性聲明，亦符合國際會計準則理事會所發佈《國際財務報告準則》的確認及計量標準。

編製合訂集團中期財務報告時，董事負責評估合訂集團的持續經營能力，如在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營會計基準，除非董事有意將合訂集團清盤或停止經營或無其他實際的替代方案。

#### 核數師對審核中期財務報告的責任

吾等的目標是對中期財務報告整體是否不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證及刊發包含吾等意見的核數師報告。合理保證是高水平的保證，但無法保證按照澳大利亞審核準則執行的審核總能發現所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，倘可合理預期個別或整體將影響中期財務報告使用者基於中期財務報告所作的經濟決定，則該錯誤陳述視作重大。

在根據澳大利亞審核準則進行審核的過程中，吾等運用專業判斷並保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致中期財務報告存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對相關風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對合訂集團內部控制的有效性發表意見。

---

**附錄二B**

**2018年7月1日至2019年3月20日期間的  
PROPERTYLINK經審核財務報表**

---

**Propertylink Group成員公司的獨立核數師報告(續)**

- 評價董事所採用會計政策的恰當性和作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對合訂集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘吾等認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意中期財務報告中的相關披露。若有關的披露不足，則吾等應當發表非無保留意見。吾等的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致合訂集團不能持續經營。
- 就合訂集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審核憑證，以便對中期財務報告發表意見。吾等負責合訂集團審核的方向、監督和執行。吾等為審核意見承擔全部責任。

吾等與董事溝通(其中包括)計劃的審核範圍、時間安排及重大審核發現，包括吾等在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

吾等亦向董事提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通有可能被合理認為會影響吾等獨立性的所有關係及其他事項，以及相關的防範措施(倘適用)。

安永會計師事務所

St Elmo Wilken

合夥人

悉尼

[編纂]