

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

本附錄二A所載Propertylink經審核財務資料(「Propertylink財務資料」)直接摘錄自Propertylink過往作為澳洲證券交易所公開上市公司時刊發的財務報告。Propertylink財務資料根據澳大利亞會計準則(有關準則亦符合《國際財務報告準則》)編製。

截至2016年、2017年及2018年6月30日止年度的Propertylink財務資料及其他相關業務及營運資料已載入本文件，列示如下：

涵蓋期間	所涉實體	核數師	鏈接	參考頁面
1. 截至2016年 6月30日 止年度	a. Propertylink (Holdings) Limited (現 稱ESR Asset Management (Holdings) Limited) (「PHL」) b. Propertylink 信託(「PT」)	Bentleys Brisbane Partnership	https://www.asx.com.au/asxpdf/ 20160929/pdf/43b165nyd70j6c.pdf	第II-A-4頁至 II-A-48頁
2. 截至2016年 6月30日 止六個月	Propertylink Australian Industrial Partnership (「PAIP」)	畢馬威會計師 事務所	https://www.asx.com.au/asxpdf/ 20160929/pdf/43b15f10kcmgfv.pdf	第II-A-49頁 至II-A-86頁
3. 截至2017年 6月30日 止年度	a. PHL b. PT c. PAIP	畢馬威會計師 事務所	https://www.asx.com.au/asxpdf/ 20170830/pdf/431vzg2s1r7n6d.pdf	第II-A-87頁 至II-A-142頁
4. 截至2018年 6月30日 止年度	a. PHL b. PT c. PAIP	畢馬威會計師 事務所	https://www.asx.com.au/asxpdf/ 20180814/pdf/43x9kcfpddqcpz.pdf	第II-A-143頁 至II-A-197頁

除本文件明確列載的內容外，該等超鏈接所載任何其他報表、數據或資料並不屬於本文件。除另有說明外，本附錄二A所述金額均以澳元計值。

Propertylink財務資料乃因本公司申請豁免嚴格遵守《上市規則》第4.05A條而列載於本文件，聯交所已向我們授出相關豁免。詳情請參閱本文件「有關嚴格遵守《上市規則》的豁免及同意及豁免遵守《公司(清盤及雜項條文)條例》—有關披露收購前財務資料的豁免」一節。本公司、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或參與[編纂]的申報會計師或彼等各自

附錄二A

**截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表**

聯屬人士、董事、高級職員、僱員、顧問或代理概無參與或以其他方式參與編製Propertylink財務資料或驗證其準確性、公平性及完整性。

載入Propertylink財務資料僅為方便本公司股東及有意投資者評估本公司於Propertylink的投資及[編纂]相關風險。Propertylink財務資料並不代表本集團於營業紀錄期間的綜合業績，

附錄二 A

**截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表**

謹請本公司股東及有意投資者不要過分倚賴Propertylink公佈的Propertylink財務資料，而應參考摘自本文件附錄一所載會計師報告的本集團綜合業績以及本文件「財務資料」一節。本公司股東及有意投資者不應過分倚賴任何並非本公司編製的財務資料（包括Propertylink財務資料）。

為遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》及香港法例第32L章《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第4條的規定，董事已編製Propertylink財務資料的中文版本並載入本文件的中文版本。Propertylink及其獨立核數師均無參與或以其他方式參與Propertylink財務資料的中譯過程。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

綜合損益及其他全面收入表
截至2016年6月30日止年度

		2016年	2015年
	附註	澳元	澳元
收入			
應佔聯營公司及合資經營企業純利	12	9,352,256	2,014,147
費用收入	3	10,757,353	8,324,412
其他收入	3	523,517	324,597
租金收入		505,169	137,114
投資物業之公允價值收益淨額		602,383	—
總收入		21,740,678	10,800,270
開支			
僱員及管理成本		(7,238,782)	(4,641,958)
融資成本		(1,435,507)	(449,482)
租用成本		(795,189)	(153,364)
差旅費		(585,555)	(406,343)
法律及顧問費		(1,524,078)	(499,258)
董事袍金	5	(394,400)	(292,500)
核數師薪酬	6	(152,444)	(52,083)
物業費		(27,307)	(31,760)
折舊及攤銷費用		(200,123)	(131,774)
行政及其他開支		(776,039)	(1,016,408)
開支總額		(13,129,424)	(7,674,930)
所得稅前利潤		8,611,254	3,125,340
稅項(開支)/收入	4(a)	(280,947)	(708,942)
合訂證券擁有人應佔所得稅後利潤		8,330,307	2,416,398
其他全面收入		—	—
合訂證券擁有人應佔全面收入總額		8,330,307	2,416,398
每股合訂證券基本盈利/(虧損)(仙)	7(a)	29.84	9.24
每股合訂證券攤薄盈利/(虧損)(仙)	7(b)	25.32	7.76
建議每股股息(仙)	8	—	2.00

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A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

綜合財務狀況表
於2016年6月30日

	附註	2016年 澳元	2015年 澳元
資產			
流動資產			
現金及現金等價物	9	3,958,675	2,347,705
貿易及其他應收款項	10	4,007,660	1,835,941
其他資產	11	162,401	109,334
流動資產總額		8,128,736	4,292,980
非流動資產			
金融資產	13	39,413,597	24,311,215
投資物業	16	6,470,871	5,856,547
物業、廠房及設備	15	561,920	199,426
遞延稅項資產	20	786,804	183,883
無形資產	17	4,565,574	4,586,553
非流動資產總額		51,798,766	35,137,624
資產總額		59,927,502	39,430,604
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	10,165,514	2,168,771
借款	19	22,802,226	2,578,466
即期稅項負債	20	410,510	629,885
撥備	21	355,781	700,103
流動負債總額		33,734,031	6,077,225
非流動負債			
撥備	21	198,099	23,960
借款	19	—	8,450,871
非流動負債總額		198,099	8,474,831
負債總額		33,932,130	14,552,054
資產淨值		25,995,372	24,878,550
權益			
已發行股本	22	40,598,477	27,255,515
資本儲備		(20,556,446)	—
保留盈利／(累計虧損)		5,953,341	(2,376,965)
權益總額		25,995,372	24,878,550
每股合訂證券資產淨值(仙)		59.34	89.29

上述綜合財務狀況表應與附註一併閱讀。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

綜合權益變動表
截至2016年6月30日止年度

		股本	資本儲備	保留盈利 (累計虧損)	總計
	附註	澳元	澳元	澳元	澳元
於2014年7月1日的結餘.....		21,650,643	—	(4,236,110)	17,414,533
年內全面收入.....		—	—	2,416,398	2,416,398
		21,650,643	—	(1,819,712)	19,830,931
年內已發行股份.....	22	5,865,449	—	—	5,865,449
股份發行成本.....		(260,577)	—	—	(260,577)
已付或已撥備股息.....	8	—	—	(557,253)	(557,253)
於2015年6月30日的結餘.....		<u>27,255,515</u>	<u>—</u>	<u>(2,376,965)</u>	<u>24,878,550</u>
於2015年7月1日的結餘.....		27,255,515	—	(2,376,965)	24,878,550
年內全面收入.....		—	—	8,330,307	8,330,307
		27,255,515	—	5,953,341	33,208,856
年內已發行股份.....	22	13,883,000	—	—	13,883,000
股份發行成本.....		(540,038)	—	—	(540,038)
股權重組.....		—	(20,556,446)	—	(20,556,446)
已付或已撥備股息.....	8	—	—	—	—
於2016年6月30日的結餘.....		<u>40,598,477</u>	<u>(20,556,446)</u>	<u>5,953,341</u>	<u>25,995,372</u>

上述綜合權益變動表應與附註一併閱讀。

股權重組

根據因Propertylink Australasia Pty Limited與Echo Capital Holdings Pty Limited於2011年合併組成Propertylink Group而訂立的協議，高級管理層的關聯實體有權收取利潤分成及參與投資管理業務。根據2015年下半年協定的重組，管理層的關聯實體同意以有關權利交換該集團股權，獲取與未來表現費用有關的付款。該事項已入賬列為與擁有人的股權交易。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

綜合現金流量表
截至2016年6月30日止年度

		2016年	2015年
	附註	千澳元	千澳元
經營活動所得現金流量			
收取客戶款項		14,052,216	9,690,800
已收利息		30,033	90,372
向供應商及僱員付款		(4,237,585)	(5,620,816)
已付融資成本		(1,276,019)	(603,181)
(已付) / 已退還所得稅		(871,799)	—
經營活動所得現金淨額	25(a)	7,696,846	3,557,175
投資活動所得現金流量			
出售投資所得款項		1,063,524	—
收購及裝修投資物業		—	(5,856,547)
收取關聯方貸款所得款項		3,600,000	57,683
投資聯營公司及合資經營企業的付款		(10,218,977)	(14,171,953)
購買物業、廠房及設備		(541,638)	—
投資活動所用現金淨額		(6,097,091)	(19,970,817)
融資活動所得現金流量			
發行股份所得款項		—	5,493,196
收購非控股權益的付款		(7,444,928)	—
借款所得款項		10,870,012	11,163,460
償還借款		(2,856,611)	(2,810,000)
已付股息		(557,257)	(335,745)
融資活動所得現金淨額		11,216	13,510,911
現金及現金等價物增加淨額		1,610,971	(2,902,731)
財政年初現金及現金等價物		2,347,704	5,250,435
期末現金及現金等價物		3,958,675	2,347,704

上述綜合現金流量表應與附註一併閱讀。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED(現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED)與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註
截至2016年6月30日止年度

附註1 重大會計政策概要

財務報告乃為Propertylink (Holdings) Limited (Propertylink (Holdings) Limited及所控制實體的母公司)與Propertylink信託及所控制實體(統稱Propertylink Group)而編製。於2016年6月30日，Propertylink (Holdings) Limited為於澳大利亞註冊成立的非上市股份有限公司。根據《2001年聯邦公司法》，本財政年度並無呈列母公司Propertylink (Holdings) Limited的獨立財務報告。

董事於2016年9月29日批准刊發財務報告。

以下為經濟實體編製財務報告所採納的重大會計政策概要。除另有說明外，所應用會計政策與過往財政年度所應用者一致。

編製基準

該等一般用途之財務報表已根據《2001年聯邦公司法》、澳大利亞會計準則及澳大利亞會計準則理事會的詮釋以及國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》之規定編製。根據澳大利亞會計準則，該集團就財務申報目的而言屬營利性實體。除另有說明外，編製財務報表所採納重大會計政策呈列於下文並已貫徹應用。

財務報表(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個別非流動資產、金融資產及金融負債而編製。財務報表所呈列的金額已約至最接近的整數澳元。

持續經營

董事釐定該集團的財務報告須按持續經營基準編製。

以下為該集團編製財務報告所採納的重大會計政策概要。除另有說明外，該等會計政策已貫徹應用。

(a) 綜合原則

綜合財務報表包括Propertylink Group及其所有附屬公司(包括結構實體)的所有資產、負

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

債及業績。附屬公司為母公司控制的實體。倘母公司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，則母公司控制該實體。附屬公司名單載於附註14。

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。

(b) 業務合併

當收購者取得一項或多項業務的控制權時，則發生業務合併。

除合併涉及共同控制的實體或業務外，業務合併採用收購法入賬。業務合併自取得控制權當日起入賬，並確認所收購的可識別資產及所承擔的負債(包括或然負債)的公允價值(若干少數例外情況則除外)。

計量業務合併所轉讓對價時，亦計入因或然對價安排產生的任何資產或負債。於初始確認後，分類為權益的或然對價並不重新計量，而其後的結算在權益內入賬。除於收購日期確定有公允價值變動外，分類為資產或負債的或然對價於各報告期間重新計量至公允價值，而公允價值的任何變動在損益內確認。

業務合併產生的交易成本(發行金融工具的相關交易成本除外)於產生時在損益內確認為開支。

業務收購或會導致確認商譽或競價收購的收益。

(c) 商譽

商譽按成本減任何累計減值虧損計量。

於收購該集團持有100%以下權益的各附屬公司時確認的商譽金額將取決於計量非控股權益所採納方法。該集團可於大多數情況下選擇按公允價值(「全部商譽法」)或按非控股權

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

益應佔附屬公司可識別資產淨值比例(「應佔權益法」)計量被收購公司的非控股權益，該集團釐定各項收購所採納方法，有關方法載於該等財務報表內披露業務合併的各附註。

根據全部商譽法，非控股權益的公允價值利用盡可能使用市場參數(如有)的估值技術釐定。根據該方法，非控股權益應佔商譽於綜合財務報表內確認。

收購附屬公司之商譽計入無形資產。收購聯營公司之商譽計入於聯營公司的投資。

商譽每年進行減值測試，分配至該集團各個或各組現金產生單位(監察商譽的最低層次但有關層次小於經營分部)。出售實體的收益及虧損包括所出售實體的相關商譽之賬面值。

並無導致失去控制權的附屬公司擁有權益變動入賬列為權益交易，並無影響商譽的賬面值。

(d) 所得稅

年內所得稅開支(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

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

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。當可折舊之投資物業由該公司以通過使用一段時間(而非通過出售)而消耗物業所含有的絕大部分經濟利益為目標的業務模式持有，相關遞延稅項負債或遞延稅項資產乃按有關物業的賬面值可通過使用悉數收回之基準計量。

僅當可能有未來應課稅利潤動用遞延稅項資產抵免，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可控制，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。

(e) 資產及負債的公允價值

該集團根據適用會計準則的要求按經常或非經常基準以公允價值計量部分資產及負債。

公允價值為該集團與獨立、知情及願意的市場參與者於計量日期進行之有序(非強迫)交易中銷售資產收取或轉移負債支付之價格。

由於公允價值基於市場計量，因此使用最接近的同等可觀察市場定價資料釐定公允價值。就具體資產或負債的特徵對市場價值進行調整。並非在活躍市場中交易的資產及負債的公允價值使用一種或多種估值技術釐定。該等估值技術盡可能最大限度地利用可觀察市場數據。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

市場資料盡可能從資產或負債的主要市場(即資產或負債的活動量及活動水平最大的市場)摘取，倘不存在該等市場，則從報告期末實體可找到的最有利市場(即計及交易成本及運輸成本後，銷售資產的收入最大化或轉讓負債的付款最小化之市場)摘取。

非金融資產的公允價值計量亦計及市場參與者透過使用資產的最高及最佳用途，或將其出售予另一名將使用資產的最高及最佳用途的市場參與者的能力。

負債及實體自身的權益工具(不包括與股份支付安排相關者)的公允價值可估算，若無轉讓該等金融工具的相關可觀察市場價格，則可參考此類工具作為資產持有之情況下的可觀察市場資料估算。倘沒有該等資料，則採用其他估值技術，並(倘重要)於財務報表的相應附註詳細說明。

(f) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本升值而持有的物業(包括在建物業)。投資物業初步按成本計量，包括交易成本。初次確認後，投資物業按公允價值計量。該集團根據經營租賃持有以賺取租金收入或資本升值的所有物業權益均入賬為投資物業，並以公允價值模式重新計量。投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損均計入產生期間的損益。

投資物業於出售或永久停用且預期出售不會產生任何未來經濟利益時終止確認。

終止確認物業所產生的收益或虧損(以出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)計入終止確認期間的損益。

(g) 物業、廠房及設備

各類物業、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。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

物業

永久業權土地及樓宇按基於外部獨立估值師定期估值(至少每三年一次)計算的公允價值(即在知情自願人士的公平交易中某項資產可換取的金額)減累計樓宇折舊列賬。

重估土地及樓宇產生的賬面值增加額計入權益內的重估盈餘。抵銷以往相同資產賬面值增加的減少直接於權益內的重估盈餘確認；所有其他減少於損益確認。

於重估日期之任何累計折舊與資產賬面總值抵銷，而淨額則重列為資產之經重估金額。

廠房及設備

廠房及設備按成本計量，因此按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。倘廠房及設備的賬面值高於其估計可收回金額，則會立即將賬面值撇減至估計可收回金額，而減值虧損於損益確認或(倘減值虧損與重估資產有關)確認為重估減值。當出現減值跡象時，對可收回金額進行正式評估(減值詳情請參閱附註1(j))。

合併集團所建固定資產的成本包括材料成本、直接勞工成本、借款成本及適當比例的固定及可變經常費用。

後續成本僅在與項目有關的未來經濟利益很可能流入該集團，且該項目之成本能可靠計算時計入有關資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養費用在產生的財務期間於損益確認為開支。

折舊

自資產可供使用之日起，所有固定資產(包括樓宇及資本化租賃資產，但不包括永久業權土地)的應折舊金額於資產使用年期內以直線法折舊至合併集團。租賃改良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。

各類應折舊資產的折舊率為：

固定資產類別	折舊率
廠房及設備.....	每年10%至20%

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

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)。

倘資產賬面值高於估計可收回金額，則會立即將該資產的賬面值撇減至可收回金額。

出售收益及虧損通過比較所得款項與賬面值釐定。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。

(h) 租賃

除法律所有權外，與資產所有權相關的絕大部分風險及利益轉移至合併集團實體的固定資產租賃分類為融資租賃。

融資租賃按租賃物業的公允價值與最低租賃付款現值兩者的較低者予以資本化，確認相應的資產及負債，包括擔保剩餘價值。租賃付款在租賃負債減少與期內租賃利息開支之間分配。

租賃資產於估計可使用年期或租期(以較短者為準)內以直線法折舊。

絕大部分風險及利益由出租人保留的租賃為經營租賃，租賃付款在租期內按直線法確認為支出。

經營租賃的租賃優惠確認為負債，在租期內以直線法攤銷。

(i) 金融工具

初始確認及計量

當實體成為金融工具合約條文訂約方時確認金融資產及金融負債。就金融資產而言，相當於公司承諾購買或出售資產之日(即採納交易日會計處理)。

金融工具初步按公允價值加交易成本計量，倘金融工具被分類為以公允價值計量且其變動計入損益，則交易成本即時於損益確認為開支。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK 經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

分類及後續計量

金融工具其後按公允價值、攤銷成本(使用實際利息法)或成本計量。活躍市場報價(如有)被用於釐定公允價值。在其他情況下，則使用估值方法。

攤銷成本為金融資產或金融負債初始計量金額減本金還款額及任何減值扣減，並就相關初始計量金額與使用實際利率法計算的到期金額間差額的累計攤銷作出調整。

實際利率法用於在有關期間分配利息收入或利息開支，即將金融工具預期年期(倘無法可靠估計，則按合約期)的估計未來現金付款或收款(包括費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至金融資產或金融負債的賬面淨值的利率。修改預期未來現金流量淨額將導致須對賬面值作出調整，收入或開支項目其後於損益確認。

該集團並無指定於附屬公司、聯營公司及合資經營企業的權益須遵守適用於金融工具的會計準則。因此，該等權益按成本在母公司的單獨財務報表入賬。

(i) 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

當金融資產持作買賣乃為短期獲利、屬於並非持作對沖的衍生工具、或被指定為衍生工具以避免會計錯配或在關鍵管理層根據所製定的風險管理或投資策略基於公允價值管理一組金融資產的情況下用於表現評估時，金融資產被分類為「以公允價值計量且其變動計入損益」。有關資產其後按公允價值計量，賬面值變動計入損益。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項指附帶固定或可釐定付款金額的非衍生金融資產，並無活躍市場報價，其後按攤銷成本計量。收益或虧損通過攤銷於終止確認金融資產時在損益確認。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

(iii) 持有至到期投資

持有至到期投資指具有固定到期日及附帶固定或可釐定付款金額的非衍生金融工具，且該集團有意將該等投資持有至到期。持有至到期投資其後按攤銷成本計量。收益或虧損通過攤銷於終止確認金融資產時在損益確認。

(iv) 可供出售金融投資

可供出售投資指因自身性質無法分類至金融資產其他類別或管理層指定為可供出售的非衍生金融資產，包括並無固定到期日亦未附帶固定或可釐定付款金額的其他實體權益投資。

可供出售金融投資其後按公允價值計量，減值虧損和外匯收益及虧損以外的任何重新計量於其他全面收入確認。終止確認金融資產時，先前於其他全面收入確認的與該資產有關的累計收益或虧損重新分類至損益。

預期可供出售金融資產不會於報告期末後12個月內出售時分類為非流動資產。所有其他可供出售金融資產分類為流動資產。

(v) 金融負債

財務擔保以外的非衍生金融負債其後按攤銷成本計量。收益或虧損通過攤銷於終止確認金融負債時在損益確認。

減值

該集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示金融資產出現減值。當且僅當發生一項或多項事件(「虧損事件」)對金融資產的估計未來現金流造成影響，導致出現客觀減值證據時，一項(或一組)金融資產存在減值。

就可供出售金融資產而言，金融工具市值的重大或持久下跌被視作構成虧損事件。減值虧損即時於損益確認。此外，先前於其他全面收入確認的公允價值累計減少此時重新分類至損益。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，虧損事件包括：債務人或一組債務人正面臨重大財政困難、違約或未能償還利息或本金、可能破產或進行其他財務重組，以及欠款變動或出現與違約相關的經濟狀況。

就按攤銷成本列賬的金融資產(包括貸款及應收款項)而言，該集團使用單獨的準備賬戶削減因信用虧損而減值的金融資產之賬面值。倘管理層在採納一切可行收款措施後認為無法收回賬面值，此時撇銷金額自準備賬戶扣除；倘先前並無於準備賬戶確認減值金額，則直接削減減值金融資產的賬面值。

已逾期或減值金融資產的條款重新協商後，該集團透過考慮原條款就該等金融資產確認減值，猶如條款並無經重新協商而已適當考慮已發生的虧損事件。

財務擔保

因指定債務人未能如期付款而發行人需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失的已發行重大財務擔保合約於初始確認時按公允價值確認為金融負債。

財務擔保合約的公允價值使用概率加權貼現現金流法評估。概率乃基於：

- 被擔保方於下一報告期間違約的可能性；
- 因被擔保方違約而預期無法收回款項的風險概率；及
- 被擔保方違約可能導致的最高損失。

財務擔保其後按根據澳大利亞會計準則理事會第137號：撥備、或然負債及或然資產作出的責任最佳估計與初始確認金額的較高者減(如適用)根據澳大利亞會計準則理事會第118號：收益計算的累計攤銷計量。倘實體作出擔保以換取費用，則根據澳大利亞會計準則理事會第118號確認收益。

終止確認

當收取現金流的合約權利屆滿或資產轉移至另一方而實體不再重大持續參與與資產有關的風險及利益時，終止確認金融資產。金融負債於相關責任已解除或撤銷或屆滿時終止

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

確認。已償還或轉移至另一方的金融負債之賬面值與所付對價(包括轉讓非現金資產或承擔負債)公允價值的差額於損益確認。

(j) 資產減值

該集團於各報告期末評估有否任何跡象顯示資產出現減值。評估包括考慮外部及內部信息，如視作來自收購前利潤的自附屬公司、聯營公司及合資經營企業收取的股息。倘存在減值跡象，則通過比較資產可收回金額(即資產公允價值減出售成本與使用價值的較高者)與資產賬面值進行減值測試。資產賬面值超逾可收回金額的部分即時於損益確認，除非資產根據其他準則(如澳大利亞會計準則理事會第116號：物業、廠房及設備的重估模型)按重估金額列賬則另作別論。重估資產的任何減值虧損根據該其他準則視作重估減值。

倘無法估計個別資產的可收回金額，該集團估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

該集團每年就商譽及具無限使用年期的無形資產進行減值測試。

(k) 於聯營公司的投資

聯營公司為該集團可行使重大影響力的實體。重大影響力指參與該實體財務及營運決策的權力，惟並無對該等決策擁有控制權或共同控制權。於聯營公司的投資使用權益會計法於綜合財務報表入賬，有關投資初始按成本(包括交易成本)確認，其後就該集團分佔聯營公司資產淨值的收購後變動調整。此外，該集團分佔聯營公司損益計入該集團損益。

投資賬面值包括(如適用)聯營公司相關的商譽。任何收購折讓(即該集團分佔聯營公司公允價值淨額超逾投資成本的部分)確認於收購投資期間的損益。

該集團與聯營公司交易產生的損益以該集團所持聯營公司的權益為限對銷。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

當該集團分佔聯營公司虧損等於或超過所持聯營公司的權益時，除非該集團產生法律或推定責任或代表聯營公司付款，否則該集團終止確認分佔更多虧損。倘聯營公司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。

(l) 於合營安排的權益

合營安排指參與方訂約共同控制企業，彼等須就相關活動作出一致決定。

為合資經營企業者提供資產淨值權益的單獨合資經營企業實體被分類為合資經營企業，並使用權益法入賬。權益會計法詳情請參閱附註1(k)。

共同經營指共同經營方同時直接持有安排的各项資產權益及承擔安排負債的安排。該集團所持共同經營的資產、負債、收益及開支計入綜合財務報表項目。

向共同經營銷售產生的收益及虧損以另一方的權益為限確認。該集團自共同安排採購時，並不確認分佔合營安排的收益或虧損，直至該等貨品／資產被售予第三方。

(m) 僱員福利

短期僱員福利

該集團就短期僱員福利責任計提撥備。短期僱員福利指在僱員提供相關服務的年度報告期末以後12個月內應全部支付的福利(辭退福利除外)，包括工資、薪金及病假。短期僱員福利按履行責任時預期將支付的(未折讓)金額計量。

該集團就工資、薪金及病假等短期僱員福利的責任在財務狀況表確認為部分流動貿易及其他應付款項。

其他長期僱員福利

該集團就預期不會於僱員提供相關服務的年度報告期末以後12個月內全部支付的僱員長期服務假及年假計提撥備。其他長期僱員福利按預期支付予僱員的未來付款的現值計量。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

預期未來付款計及預計未來薪金水平、服務年限及僱員離職，並按參考到期日與責任期限相若的政府債券於報告期末的市場收益率釐定的利率貼現。重新計量其他長期僱員福利責任後，責任變動淨額作為僱員福利開支的一部分於損益確認。

該集團長期僱員福利責任於財務狀況表內呈列為非流動撥備，惟該集團並無無條件權利將支付責任推遲至報告期末後至少12個月時，有關責任呈列為流動撥備。

(n) 撥備

撥備於該集團因過往事件而有法律或推定責任時確認，即事件將有可能導致經濟利益流出且有關金額能被可靠地估計。

撥備使用對報告期末結算責任所需金額的最佳估計計量。

(o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資以及銀行透支。銀行透支呈列於財務狀況表流動負債的短期借款下。

(p) 收益及其他收入

資產及物業管理收益基於合約責任確認。項目管理收益根據合約責任基於完成階段批准的定期申報確認。管理收益基於就所提供服務協定的費用確認。

利息收益經計及金融資產適用的利率按比例確認。

所有收益均已扣除商品服務稅而列賬。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

(q) 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。釐定減值虧損的進一步討論請參閱附註1(i)。

(r) 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。

(s) 借款成本

購買、興建或生產未完成資產(即須經過頗長時間方可作擬定用途或銷售的資產)直接應佔的借款成本資本化為該等資產之成本組成部分，並計入該等資產的成本，直至有關資產基本可作擬定用途或銷售。

特定借款在用於支付未完成資產前用作短暫投資所賺取的投資收入自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生期間在全面收入表確認。

(t) 商品服務稅

收益、開支及資產乃於扣除商品服務稅金額後確認，惟已產生的商品服務稅不能自澳大利亞稅務局收回除外。

應收款項及應付款項包括應收或應付的商品服務稅金額。應收或應付澳大利亞稅務局的商品服務稅淨額計入財務狀況表的其他應收款項或應付款項。

現金流量按總額基準呈列。投資或融資活動所得現金流量的商品服務稅部分(可自澳大利亞稅務局收回或應付予澳大利亞稅務局)呈列為經營現金流量，計入收取客戶款項或向供應商付款。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

(u) 比較數字

比較數字已按會計準則要求作出調整以與當前財政年度所呈列變動一致。

倘該集團追溯應用會計政策、對財務報表項目進行追溯重列或重新分類財務報表項目，除至少呈列比較財務報表外，該集團亦將呈列截至上一期初的第三份財務狀況表。

(v) 關鍵會計估計及判斷

董事基於過往經驗及可獲得的最佳現有信息評估財務資料中的會計估計及判斷。估計基於對未來事件的合理預期及當前趨勢和自該集團外部及內部取得的經濟數據。

關鍵估計

減值 — 概述

該集團於各報告日期根據所面臨的可能導致資產減值的特定情況評估是否出現減值。倘存在減值觸發事件，則釐定資產的可收回金額。評估可收回金額時計算使用價值涉及多項關鍵估計。減值虧損於全面收入表確認。

關鍵判斷

該集團每年評估所持合營安排及聯營公司權益以確保根據會計準則入賬合營安排及聯營公司。該項評估包括檢討訂約方安排，包括年內是否發生變動導致分類變動。

董事有責任確保各報告日期於聯營公司及合營安排的投資賬面值不超過公允價值。

(w) 於未來期間應用的新會計準則

澳大利亞會計準則理事會已就未來報告期間頒佈有強制應用日期的新訂及經修訂會計

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

準則及詮釋，當中部分與該集團相關。該集團已決定不提前採納任何新訂及經修訂公告。該集團對與自身相關且可於未來報告期間應用的新訂及經修訂公告的評估載列如下：

- 澳大利亞會計準則理事會第9號：金融工具及相關修訂準則(適用於自2018年1月1日或之後開始的年度報告期間)

該準則可在遵守下文所述對沖會計條文的情況下追溯應用，包括對金融工具分類及計量的修訂要求、對確認及終止確認金融工具的修訂要求以及對沖會計的簡化要求。

初始應用時可能影響該集團的關鍵變動包括金融資產分類的若干簡化方法、嵌入式衍生工具會計處理的簡化方法、預期信用虧損的預先會計處理，及不可撤回地選擇在其他全面收入確認並非持作買賣的權益工具投資之收益或虧損。澳大利亞會計準則理事會第9號亦引入新的對沖會計處理模型，令對沖風險能力更靈活，尤其是對沖非金融項目。倘實體選擇改變對沖政策以與該準則新對沖會計要求一致，則很有可能應用該會計處理方法。

儘管董事預期採納澳大利亞會計準則理事會第9號可能影響該集團金融工具(包括對沖活動)，但現階段估計有關影響並不實際。

- 澳大利亞會計準則理事會第15號：客戶合約收益(適用於自2018年1月1日或之後開始的年度報告期間)

該準則生效後將以單一、原則模式取代目前的收益會計要求。除少數例外情況(包括租賃)，澳大利亞會計準則理事會第15號的新收益模型將應用於所有客戶合約以及同一業務線實體間的非貨幣交換以促進向客戶或潛在客戶銷售。該準則的核心原則為實體應確認收益以體現向客戶轉移承諾貨品或服務，其金額反映實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之對價。為達致此目標，澳大利亞會計準則理事會第15號規定了以下五步流程：

- 識別客戶合約；
- 識別合約中的履約責任；
- 釐定交易價格；
- 將交易價格分配至合約履約責任；及
- 完成履約責任後確認收益。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

儘管董事預期採納澳大利亞會計準則理事會第15號可能影響該集團財務報表，但現階段合理估計有關影響並不實際。

附註2 母公司資料

以下資料摘錄自母公司的賬目及紀錄，並根據澳大利亞會計準則編製。

	2016年	2015年
	澳元	澳元
財務狀況表		
資產		
流動資產.....	77,198,046	39,423,299
非流動資產.....	4,028,530	7,493,351
資產總值.....	81,226,576	46,916,650
負債		
流動負債.....	44,806,261	13,032,364
非流動負債.....	19,233,094	10,984,653
負債總額.....	64,039,355	24,017,017
權益		
已發行資本.....	40,598,377	27,255,515
資本儲備.....	(20,556,446)	—
保留盈利.....	(2,854,710)	(4,355,882)
權益總額.....	17,187,221	22,899,633
損益及其他全面收入表		
所得稅後利潤.....	1,501,172	1,801,821
全面收入總額.....	1,501,172	1,801,821

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

附註3 費用及其他收入

	2016年	2015年
	澳元	澳元
費用收入：		
— 收購	2,065,329	3,414,638
— 投資管理	5,377,291	2,371,920
— 物業管理	2,567,993	1,061,811
— 其他物業服務	746,740	1,476,043
收益總額	10,757,353	8,324,412
其他收入：		
— 基礎設施業務中斷後利潤	396,351	231,459
— 利息 — 其他企業	30,033	90,372
— 雜項	97,133	2,766
其他收入總額	523,517	324,597

附註4 稅項開支

	2016年	2015年
	澳元	澳元
(a) 稅項開支/(收入)的組成部分包括：		
即期稅項抵免	(505,857)	525,059
遞延稅項資產	786,804	183,883
	280,947	708,942
(b) 所得稅開支/(抵免)與初步應付稅項之對賬		
所得稅開支前利潤	8,611,254	3,125,340
按30%的澳大利亞稅率計算之初步稅項開支	2,583,376	937,602
計算應課稅收入時不可扣除/(課稅)金額的稅務影響		
Propertylink信託收入	(2,126,091)	(145,124)
不可扣除開支	12,158	(14,098)
已撤銷的股權成本	(82,699)	—
以結轉資本虧損抵免資本收益	(118,905)	—
就上年度調整	13,108	—
按權益法入賬的應佔投資純利	—	(69,438)
	280,947	708,942

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

附註5 主要管理人員薪酬

年內已付該集團主要管理人員的薪酬總額如下：

董事袍金	2016年	2015年
	澳元	澳元
Peter Lancken	101,200	72,500
Ian Hutchinson	82,200	60,000
Chris Ryan	111,000	60,000
Derek Nix	50,000	50,000
David Epper	50,000	50,000
	394,400	292,500

2016年，若干董事須履行主要關於年內協商及年末完成重組管理層事項的額外職責。因此，Peter Lancken、Chris Ryan及Ian Hutchinson獲支付袍金，作為額外職責的補償。該等袍金計入本附註。

附註6 核數師酬金

	2016年	2015年
	澳元	澳元
母公司核數師酬金：		
— 審計或審閱財務報表	117,284	44,083
附屬公司核數師酬金：		
— 審計或審閱財務報表	35,160	8,000
	152,444	52,083

附註7 每份合訂證券盈利

	2016年	2015年
	澳元	澳元
該集團普通合訂證券持有人應佔利潤	8,330,307	2,416,398
普通合訂證券的加權平均數	27,915,673	26,158,492
(a) 每份合訂證券基本盈利(仙)	29.84	9.24
計算每份合訂證券攤薄盈利所用的調整		
已行使但未發行為股份的期權	4,982,206	4,982,206
普通合訂證券及潛在普通合訂證券的加權平均數	32,897,879	31,140,698
(b) 每份合訂證券攤薄盈利(仙)	25.32	7.76

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

附註8 股息

	2016年	2015年
	澳元	澳元
已撥備分派：		
按稅率30% (2015年：30%) 計算完全免稅的普通股 股息為零 (2015年：557,253澳元)	—	557,253
於年末免稅賬戶結餘 (已就以下項目所產生 免稅抵免 / (借項) 作調整)：	418,898	657,722
— 已付所得稅免稅抵免	871,799	—
— 已撥備股息免稅借項	—	(238,824)
	1,290,697	418,898
已撥備每股股息 (仙) 總額	—	2.00

附註9 現金及現金等價物

	2016年	2015年
	澳元	澳元
銀行及手頭現金	3,958,675	2,347,705

附註10 貿易及其他應收款項

	2016年	2015年
	澳元	澳元
流動		
貿易應收款項	2,471,897	1,393,946
雜項債務人	1,046,595	57,762
信託分派	375,774	126,321
	3,894,266	1,578,028
按金	86,394	228,741
貸款	27,000	29,172
流動貿易及其他應收款項總額	4,007,660	1,835,941

附註11 其他資產

	2016年	2015年
	澳元	澳元
流動		
預付款項	162,401	109,334

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

附註12 聯營公司及合營安排

a. 主要合資經營企業及聯營公司資料

以下載列該集團的重大聯營公司及合資經營企業。下列實體持有單位信託的普通股或單位權益。該集團持有的權益比例一般等於該集團持有的投票權。

名稱	類別	註冊成立/ 營業地點	權益比例		計量方法	賬面值	
			2016年	2015年		2016年	2015年
			%	%		澳元	澳元
Instruct Corporation Pty Ltd	合資經營企業	澳大利亞	0%	50%	權益法入賬	—	126,856
PAIP Investment Partnership	合資經營企業	澳大利亞	25%	25%	權益法入賬	21,692,652	15,053,210
Auslog Holdings Trust	合資經營企業	澳大利亞	10%	10%	權益法入賬	2,763,177	2,650,343
PHL Moelis Braeside Trust	合資經營企業	澳大利亞	10%	10%	權益法入賬	2,036,299	1,800,000
POP II Investment Partnership	合資經營企業	澳大利亞	20%	20%	權益法入賬	6,214,788	4,680,806
PCII	合資經營企業	澳大利亞	7.50%	0%	權益法入賬	882,364	—
Propertylink Australian Industrial Partnership II	合資經營企業	澳大利亞	3.95%	0%	權益法入賬	3,297,157	—
POP III Investment Partnership	合資經營企業	澳大利亞	6.00%	0%	權益法入賬	2,527,160	—
						<u>39,413,597</u>	<u>24,311,215</u>

b. 聯營公司的或然負債

該集團對所持聯營公司權益所產生的或然負債概不負責。

c. 合資經營企業的承諾及或然負債

有關向PAIP融資方發行有限擔保(於2016年8月15日解除)的詳情請參閱附註24。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

d. 合資經營企業的財務資料概要

以下載列合資經營企業的財務資料概要。除另有指明外，披露資料反映各合資經營企業財務報表所呈列的金額。然而，下列財務資料概要反映該集團採用權益法時作出的調整，包括調整該集團與合資經營企業之間會計政策的任何差異。

2016年6月30日	Instruct Corporation Pty Ltd	PAIP Investment Partnership	Auslog Holdings Trust	PHL Moelis Braeside Trust	POP II Investment Partnership	PCII	Propertylink Australian Industrial Partnership II	POP III Investment Partnership	總計
	澳元	澳元	澳元	澳元	澳元	澳元	澳元	澳元	澳元
財務狀況概要									
現金及現金等價物	—	10,677	1,388,725	515,614	821	919,152	54,957,326	1,973,586	59,765,901
流動資產總值	—	1,671,303	1,636,025	764,564	921,512	1,046,747	70,694,828	2,241,924	78,976,902
非流動資產總值	—	86,424,008	69,000,000	42,848,650	31,072,925	29,000,000	32,521,736	99,017,059	389,884,377
流動負債總額	—	(1,324,703)	(1,337,449)	(1,113,288)	(920,497)	(1,032,874)	(947,811)	(2,069,181)	(8,745,804)
非流動負債總額	—	—	(41,666,875)	(22,136,937)	—	(17,248,942)	(18,701,965)	(56,821,485)	(156,576,204)
資產淨值	—	86,770,608	27,631,701	20,362,988	31,073,940	11,764,932	83,566,787	42,368,316	303,539,272
該集團佔比(%)	0.00%	25.00%	10.00%	10.00%	20.00%	7.50%	3.95%	6.00%	
該集團分佔聯營公司									
資產淨值	—	21,692,652	2,763,177	2,036,299	6,214,788	882,364	3,297,157	2,527,160	39,413,597
財務表現概要									
收益	—	21,417,807	6,351,862	6,959,842	8,805,826	1,603,607	2,192,988	1,692,504	49,024,435
折舊及攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	—
利息收入	—	4,838,146	—	2,738	1,760,035	6,743	13,802	6,118	6,699,281
利息開支	—	—	(1,787,842)	(897,741)	(195)	(479,186)	(542,723)	(545,529)	(3,437,401)
其他開支	—	(2,371)	(454,110)	(2,398,946)	—	(2,858,984)	(2,678,559)	(484,163)	(8,750,153)
持續經營之損益	—	26,253,582	4,109,911	3,665,893	10,565,666	(1,727,820)	(1,014,492)	668,929	43,536,161
所得稅開支	—	—	—	—	—	—	—	—	—
持續經營之稅後利潤	—	26,253,582	4,109,911	3,665,893	10,565,666	(1,727,820)	(1,014,492)	668,929	43,536,161
全面收入總額	—	26,253,582	4,109,911	3,665,893	10,565,666	(1,727,820)	(1,014,492)	668,929	43,536,161
該集團分佔合資經營企業									
全面收入總額	—	6,563,396	410,992	366,589	2,119,387	(129,587)	(18,657)	40,136	9,352,256

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

2015年6月30日	Instruct Corporation Pty Ltd	PAIP Investment Partnership	Auslog Holdings Trust	PHL Moelis Braeside Trust	POP II Investment Partnership	PCII	Propertylink Australian Industrial Partnership II	POP III Investment Partnership	總計
	澳元	澳元	澳元	澳元	澳元	澳元	澳元	澳元	澳元
財務狀況概要									
現金及現金等價物	414,503	13,533	1,280,493	423,751	—	—	—	—	2,132,280
流動資產總值	1,023,476	599,042	2,034,866	664,809	32,287	—	—	—	4,354,480
非流動資產總值	133,979	59,866,240	67,830,962	40,816,759	23,403,015	—	—	—	192,050,955
流動負債總額	(903,743)	(252,442)	(1,695,590)	(54,649)	(31,272)	—	—	—	(2,937,695)
非流動負債總額	—	—	(41,666,875)	(22,793,299)	—	—	—	—	(64,460,174)
資產淨值	253,712	60,212,840	26,503,363	18,633,620	23,404,030	—	—	—	129,007,565
該集團佔比(%)	50.00%	25.00%	10.00%	10.00%	20.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
該集團分估聯營公司									
資產淨值	<u>126,856</u>	<u>15,053,210</u>	<u>2,650,336</u>	<u>1,863,362</u>	<u>4,680,806</u>	—	—	—	<u>24,374,570</u>
財務表現概要									
收益	4,642,797	3,843,952	5,014,182	1,361,062	—	—	—	—	14,861,993
折舊及攤銷	(13,378)	—	—	—	—	—	—	—	(13,378)
利息收入	—	2,936,835	—	2,219	31,272	—	—	—	2,970,326
利息開支	(5,055)	—	(1,979,626)	(295,829)	—	—	—	—	(2,280,510)
其他開支	(4,212,103)	(11,600)	(254,632)	(433,835)	—	—	—	—	(4,912,170)
持續經營之損益	412,262	6,769,187	2,779,924	633,617	31,272	—	—	—	10,626,260
所得稅開支	(129,305)	—	—	—	—	—	—	—	—
持續經營之稅後利潤	282,957	6,769,187	2,779,924	633,617	31,272	—	—	—	10,626,260
全面收入總額	282,957	6,769,187	2,779,924	633,617	31,272	—	—	—	10,626,260
該集團分估合資經營企業									
全面收入總額	<u>141,478</u>	<u>1,692,297</u>	<u>277,992</u>	<u>63,362</u>	<u>6,254</u>	—	—	—	<u>2,181,383</u>

附註13 金融資產

	2016年	2015年
	澳元	澳元
非流動		
分估合資經營企業實體	—	126,856
單位信託之單位	<u>39,413,597</u>	<u>24,184,359</u>
	<u>39,413,597</u>	<u>24,311,215</u>

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

附註14 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亦是其註冊成立或登記國家。

	註冊成立國家	2016年 (%)	2015年 (%)
母公司：			
Propertylink (Holdings) Ltd (合訂實體 — Propertylink信託)			
Propertylink (Holdings) Ltd的附屬公司			
BRV Nominees Pty Ltd	澳大利亞	100%	100%
Propertylink Funds Management Pty Ltd	澳大利亞	100%	100%
Propertylink Admin Management Pty Ltd.	澳大利亞	100%	100%
Propertylink Capital Pty Ltd	澳大利亞	100%	100%
Propertylink Services Management Pty Ltd	澳大利亞	100%	100%
Propertylink Investment Management Pty Ltd	澳大利亞	100%	100%
Infralink (Australasia) Pty Ltd.	澳大利亞	100%	100%
MITSA Pty Ltd	澳大利亞	100%	100%
Propertylink (Australasia) Pty Ltd.	澳大利亞	100%	100%
Propertylink WIM Pty Ltd.	澳大利亞	100%	—
Propertylink PAIP Pty Ltd.	澳大利亞	100%	—
Propertylink Nominees Pty Ltd	澳大利亞	100%	—
BBR 15 Pty Ltd	澳大利亞	100%	—
PAIP II MA Nominees Pty Ltd	澳大利亞	100%	—
PAIP II BA Nominees Pty Ltd	澳大利亞	100%	—
Propertylink信託的受控實體			
PAIP PT	澳大利亞	100%	100%
PT Moelis Trust	澳大利亞	100%	100%
Propertylink Office Partnership Trust	澳大利亞	100%	100%
POP 73 Miller Trust.	澳大利亞	100%	100%
POP II PT	澳大利亞	100%	100%
PAIP II PT	澳大利亞	100%	—
POP III PT	澳大利亞	100%	—

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。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

附註15 物業、廠房及設備

	2016年	2015年
	澳元	澳元
按成本計量的租賃改良.....	685,122	216,894
累計折舊.....	(236,188)	(91,538)
	<u>448,933</u>	<u>125,356</u>
按成本計量的辦公傢俱及設備.....	200,738	127,327
累計折舊.....	(87,751)	(53,258)
	<u>112,987</u>	<u>74,070</u>
總計.....	<u>561,920</u>	<u>199,426</u>

附註16 投資物業

73 Miller Street, North Sydney

	2016年	2015年
	澳元	澳元
於7月1日.....	5,856,547	—
物業收購.....	—	5,856,547
經營租賃的資本化直線固定增加(包括租賃優惠).. 重估調整.....	11,941 602,383	— —
於6月30日的投資物業.....	<u>6,470,871</u>	<u>5,856,547</u>

附註17 無形資產

	2016年	2015年
	澳元	澳元
網頁開發成本.....	—	38,905
累計攤銷.....	—	(17,927)
	<u>—</u>	<u>20,978</u>
商譽		
成本.....	4,565,574	4,565,574
無形資產賬面淨值.....	4,565,574	4,586,553

附註18 貿易及其他應付款項

	2016年	2015年
	澳元	澳元
即期		
貿易應付款項.....	1,213,078	398,868
其他應付款項及應計開支.....	8,616,008	1,433,851
應付商品服務稅.....	287,959	284,883
應付債券.....	48,469	51,169
	<u>10,165,514</u>	<u>2,168,771</u>

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

附註19 借款

	2016年	2015年
	澳元	澳元
流動		
有擔保銀行貸款	13,876,000	2,160,000
借款成本	(135,625)	(130,239)
貸款—其他	9,061,851	548,706
流動借款總額	<u>22,802,226</u>	<u>2,578,466</u>
非流動		
有擔保銀行貸款	—	8,541,610
借款成本	—	(90,739)
非流動借款總額	—	8,450,870
借款總額	<u>22,802,226</u>	<u>11,029,337</u>
(a) 流動及非流動擔保負債總額：		
銀行貸款	13,876,000	10,701,610

(a) 銀行債務由一般擔保協議擔保，已履行銀行施加的契約。

(b) 該銀行融資將於2017年2月27日到期，但該銀行融資已於2016年8月15日作為首次公開發售重組的一部分全額償還。

附註20 稅項

	2016年	2015年
	澳元	澳元
流動負債		
應付所得稅	410,510	629,885
非流動資產		
遞延稅項負債	786,804	183,883

	2016年			2015年		
	6月30日 的結餘	(計入)/ 扣除收入	(計入)/ 扣除權益	6月30日 的結餘	(計入)/ 扣除收入	(計入)/ 扣除權益
	澳元	澳元	澳元	澳元	澳元	澳元
遞延稅項資產/(負債)						
結轉稅項虧損	—	—	—	—	(54,241)	—
資本化發行成本	257,622	—	140,733	116,889	—	89,589
年假、其他應計項目及 坏账撥備	529,182	462,188	—	66,994	61,923	—
	<u>786,804</u>	<u>462,188</u>	<u>140,733</u>	<u>183,883</u>	<u>7,682</u>	<u>89,589</u>

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK 經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱 ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與 PROPERTYLINK 信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

附註21 撥備

	2016年	2015年
	澳元	澳元
即期		
僱員福利.....	236,275	36,954
股息撥備.....	—	559,469
附加福利稅撥備.....	7,460	19,316
工資負債.....	112,046	84,364
即期撥備總額.....	<u>355,781</u>	<u>700,103</u>
非即期		
僱員福利 — 長期服務假.....	<u>198,099</u>	<u>23,960</u>

僱員福利撥備

該撥備的即期部分包括應享年假的應計總額及因僱員已完成規定的服務期限而歸屬的應享長期服務假的應計金額。根據過往經驗，該集團預計分類為流動負債的年假或長期服務假結餘不會於未來12個月結算。然而，倘僱員希望行使假期權，該集團沒有無條件權利延期結算上述金額，故該等金額須分類為流動負債。

該撥備的非即期部分包括僱員尚未完成規定的服務期限而未歸屬的應享長期服務假的應計金額。

股息撥備

已宣派但尚未支付的股息已確認撥備。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

附註22 已發行資本

	2016年	2015年
	澳元	澳元
已悉數支付普通股	40,598,477	27,255,515
	數目	數目
(a) 已發行證券		
報告期初股份	27,862,792	22,530,566
年內已發行股份	15,945,455	5,332,226
報告期末股份	43,808,247	27,862,792
報告期初已發行購股權	—	4,982,206
年內已行使但尚未發行為股份的購股權 (見下文)	—	4,982,206
報告期末已發行購股權	—	—

該公司年內發行以下股份：

- 45,455股每股1.10澳元的股份，作為員工花紅；
- 8,700,000股每股面值1.59澳元的股份，作為於2016年6月29日自Echo Capital Holdings Trust收購BBR 15 Pty Limited的部分對價；及
- 7,200,000股零價值股份，作為管理層根據2011年首次簽訂的管理服務協議享有獲發行零行使價購股權的權利。

該等股份合資格派息。普通股按所持股份比例分佔母公司的股息和清盤所得款項。

於股東會議投票表決時每股普通股享有一票表決權，惟舉手表決時每名股東均可投一票。

2014年9月，所有購股權持有人行使購股權而可擁有已付部分股款的已發行證券。然而，根據購股權協議條款，僅當達成若干先決條件後方可發行已付部分股款的證券。一旦已發行的證券乃部分支付股款，則會創立不利於首次公開發售的資本架構。Propertylink及上述權利持有人同意，持有人放棄權利，而作為交換則獲得償還已支付的金額加上就首次公開發售時證券的隱含價值所計算的資本總額。該等款項於2016年8月15日支付，因而擁有已發行證券的權利已取消。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

(b) 資本管理

管理層控制該集團資本，將權益負債率維持在可接受範圍，並向股東提供適當回報，以及確保該集團能為營運提供資金並持續經營。

該集團債務及資本包括由金融資產支持的普通股本及金融負債。並無外部施加的資本要求。

管理層評估該集團的財務風險，並根據該等風險及市場變動調整資本結構，從而有效管理集團資本。相關措施包括管理債務水平、向股東作出的分派及股份發行。

	2016年	2015年
	澳元	澳元
借款總額.....	22,802,226	11,029,337
貿易及其他應付款項.....	10,165,514	2,168,771
減現金及現金等價物.....	<u>(3,958,675)</u>	<u>(2,347,705)</u>
債務淨額.....	29,009,065	10,850,403
權益總額.....	<u>25,995,372</u>	<u>24,878,550</u>
資本總額.....	<u>55,004,437</u>	<u>35,728,953</u>
資產負債比率.....	53%	30%

附註23 資本及租賃承擔

	2016年	2015年
	澳元	澳元
經營租賃承擔		
已訂約但尚未於財務報表確認的不可撤銷經營租賃應付款項 — 最低租金		
— 不遲於12個月.....	592,191	762,565
— 介乎12個月至5年.....	5,043,048	3,460,127
— 遲於5年.....	—	2,175,113
	<u>5,635,240</u>	<u>6,397,805</u>

物業租賃為七年期不可撤銷租賃，每月須預付租金。

附註24 或然負債及或然資產

於2016年6月30日，Propertylink的或然負債形式為向PAIP出資人作出的有限擔保。PAIP於2015年9月收購Melbourne Markets資產，包括就自Melbourne Markets Authority租賃的土地訂

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

約的工業物業。Propertylink的擔保為獨立擔保，僅可於部分或全部Melbourne Markets土地租賃終止或變成無價值時執行，且作出擔保的最高限額為3.16百萬澳元。作為首次公開發售重組流程的一部分，Propertylink於2016年8月15日解除有限擔保。

除上述或然負債外，集團於結算日並無任何重大或然資產或負債。

附註25 現金流量資料

(a) 期間利潤與經營活動所得現金流量淨額的對賬

	2016年	2015年
	千澳元	千澳元
所得稅後利潤	8,330,307	2,416,398
稅前利潤與現金流量淨額對賬之調整		
投資物業估值(收益)	(602,383)	—
折舊及攤銷費用	200,123	131,774
借款成本攤銷	159,489	—
直線租金收入調整	(11,941)	—
應佔合資經營企業稅項開支	—	64,653
計入資本化股份發行成本之遞延稅項	231,445	—
於合資經營企業的投資估值(收益)	(5,946,927)	—
	<u>(5,970,194)</u>	<u>196,427</u>
資產及負債變動		
貿易及其他應收款項(增加)/減少	(2,171,720)	(176,060)
其他資產(增加)/減少	(53,067)	(42,628)
遞延稅項資產(增加)/減少	(602,921)	(97,272)
貿易及其他應付款項增加	7,994,530	1,610,108
應付所得稅增加/(減少)	(219,376)	(629,885)
撥備(不包括股息撥備)增加/(減少)	389,287	280,087
	<u>5,336,733</u>	<u>944,350</u>
經營活動所得現金流量淨額	<u>7,696,846</u>	<u>3,557,175</u>

(b) 備用信貸安排及貸款融資

於2016年6月30日，該公司的市場利率貸款融資為14,370,000澳元(2015年：14,370,000澳元)，可於若干特定情況下終止。於2016年6月30日，已動用13,876,000澳元之融資(2015年：10,701,610澳元)。相關利率為可變利率。該融資於2016年8月15日悉數償還。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

附註26 報告期後事項

證券持有人獲悉於資產負債表日期之後發生的下列事項：

- Propertylink及其PAIP投資合夥人於2016年5月同意爭取進行首次公開發售，將PAIP單位合訂至Propertylink證券。Propertylink及其PAIP合夥人於年末後繼續爭取實現該目標，並於2016年8月15日完成首次公開發售。有關詳情請參閱Propertylink網站可查閱之文件及產品披露聲明(PDS)、補充文件及產品披露聲明(補充PDS)。
- 首次公開發售完成後，附註18所披露所有Propertylink外部債務融資均已清償。已償還債務包括有擔保銀行貸款及無擔保其他貸款。首次公開發售完成時，上市實體亦向Westpac Banking Corporation提取新優先債務融資(詳情請參閱PDS)。
- 誠如附註22所披露，部分訂約方有權擁有根據2014年已行使購股權獲發行的部分繳足證券。該集團已與該等訂約方協商，於首次公開發售期間不發行上述部分繳足證券、償還已作為該等證券部分款項的預付資金及於首次公開發售完成時支付款項以彌補持有人被取消的權利。
- 由於2016年8月15日將PAIP合訂至Propertylink，Propertylink有權收取PAIP擁有人應付的25.2百萬澳元投資管理績效費。該費用用作紀錄日期(2016年8月12日)向Propertylink證券持有人派付特別股息每股22仙，及因首次公開發售而產生的員工紅利付款及其他成本。
- 為避免Propertylink與PAIP完成合訂後交叉持股，Propertylink信託於緊接2016年8月15日合訂前以約21.2百萬澳元出售其於PAIP的投資權益。出售該投資所得款項用作紀錄日期(2016年8月12日)向Propertylink信託證券持有人派付特別股息每股48仙。
- 誠如補充文件及PDS所披露，Propertylink於2016年7月成立新基金Propertylink Enhanced Partnership (PEP)。Propertylink向PEP承諾約17.7百萬澳元的權益，剩餘權益由Goldman Sachs投資者實體承擔。PEP於2016年8月及9月完成收購約142百萬澳元的物業。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

附註27 關聯方交易

該集團的主要關聯方如下：

(a) 對該集團行使控制權的實體：

概無實體對該集團行使控制權。

(b) 主要管理人員：

有權並負直接或間接責規劃、指導和控制實體活動的任何人士，包括該實體的任何(執行或其他)董事，被視為主要管理人員。

有關主要管理人員披露的詳情請參閱附註5：主要管理人員薪酬。

(c) 受該集團重大影響的實體：

有權參與另一實體財務或經營政策決策但對該等政策無控制權的實體，即為有重大影響力的實體。重大影響力可通過股份擁有權、法規或協議獲得。

有關於聯營公司權益的詳情請參閱附註12。

(d) 按權益法入賬的合資經營企業

該集團於合資經營企業擁有各類權益。於合資經營企業的權益使用權益入賬法計入該集團的綜合財務報表。

有關於合資經營企業權益的詳情請參閱附註12。

(e) 其他關聯方

其他關聯方包括主要管理人員的近親，及由該等主要管理人員控制或共同控制實體個別或連同彼等的近親。

(f) 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。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

與關聯方的交易如下

	2016年	2015年
	澳元	澳元
i. 購買商品及服務		
管理服務合約		
Echo Capital Holdings Trust	2,167,478	2,336,226
項目管理費		
Nix Anderson Pty Ltd	108,000	140,700
ii. 持股量		
	數目	數目
Christopher Ryan	872,573	872,573
Peter Lancken	1,115,041	1,115,041
Stephen Day	7,235,996	1,193,996
Derek Nix	150,000	150,000
David Epper	77,273	77,273
Ian Hutchinson	25,000	25,000
Peter McDonald	4,763,776	629,776
Stuart Dawes	2,015,204	—
	<u>16,254,863</u>	<u>4,063,659</u>

附註28 財務風險管理

該集團的金融工具主要包括銀行儲存款、地方資金市場工具、短期投資、應收及應付賬款、向或自附屬公司貸款、票據、租約、優先股及衍生工具。

按照該等財務報表會計政策詳述之澳大利亞會計準則理事會第139條：金融工具：確認及計量計量的各類金融工具賬面值如下：

	2016年	2015年
	澳元	澳元
金融資產		
現金及現金等價物	3,958,675	2,347,705
貸款及應收款項	3,921,266	1,607,200
金融資產總值	<u>7,879,941</u>	<u>3,954,905</u>
金融負債		
按攤銷成本計量的金融負債		
— 貿易及其他應付款項	10,165,514	2,168,771
— 借款	22,802,226	11,029,337
金融負債總額	<u>32,967,740</u>	<u>13,198,108</u>

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

財務風險管理政策

董事的整體財務風險管理策略旨在協助該公司完成財務目標，並減少對財務表現的潛在不利影響。非衍生金融工具的主要目的是為公司業務籌集資金。該公司於2016年6月30日並無任何衍生工具。

由該集團高級管理人員組成的財務委員會定期召開會議分析財務風險敞口並根據最近經濟狀況及預測評估庫務管理策略。財務委員會的整體財務風險管理策略旨在協助該集團完成財務目標，並減少對財務表現的潛在不利影響。

財務委員會按照董事會批准的政策營運。財務風險管理政策定期由董事會審閱及批准(包括信用風險政策及未來現金流量需求)。

具體的財務風險及管理情況

該集團有關金融工具的主要風險為信用風險、流動資金風險及有關利率風險和其他價格風險的市場風險。該公司面臨的風險類別、該等風險產生的方式或董事會管理或計量該等風險的目標、政策及程序自過往期間以來並無實質性變動。

(a) 信用風險

金融資產相關的信用風險來自交易對手可能未履行合約責任，導致該集團蒙受財務損失。

信用風險通過以下措施管理：遵循流程，盡量確保交易客戶及交易對手信用狀況良好；使用系統審批、授出及更新信貸期；定期監察有關上限的風險；監察重要客戶及交易對手的財務穩定性。評估減值應收款項時進行該等監察。信貸期一般為自發票日起30至45天。

將盈餘資金投資於信用評級高的金融機構或經財務委員會另行評估為財務狀況良好的實體亦可降低風險。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

(b) 流動資金風險

流動資金風險來自該集團可能難以償還債務或未能履行金融負債相關義務。該集團通過以下途徑管理該風險：

- 為營運、投資及融資活動準備前瞻性現金流量；
- 監控未提取的信貸融資；
- 自各類資源獲取融資；
- 保持良好信譽；
- 管理金融資產相關信用風險；
- 僅將盈餘現金投資於主要金融機構；及
- 將金融負債的到期情況與金融資產的變現情況作比較

下表反映非衍生金融負債的未貼現合約到期日分析。由於該集團無法控制債務的潛在結算時間，因此財務擔保負債視為按要求支付。該集團並無直接持有任何衍生金融負債。

金融資產變現的現金流量反映管理層對變現時間的預期，實際時間或與所披露時間有別。下表所示結算金融負債的現金流量時間反映最早的合約結算日，但並不表示管理層預期銀行融資將延期。

金融負債及金融資產到期日分析

	一年內		一至五年		總計	
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年
	澳元	澳元	澳元	澳元	澳元	澳元
應付金融負債款項						
有抵押貸款.....	13,876,000	2,160,000	—	8,541,610	13,876,000	10,701,610
貿易及其他應付款項.....	10,165,514	1,142,545	—	—	10,165,514	1,142,545
應付關聯方款項.....	3,600,000	1,026,226	—	—	3,600,000	1,026,226
預期流出總額.....	27,641,514	4,328,771	—	8,541,610	27,641,514	12,870,381

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

	一年內		一至五年		總計	
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年
	澳元	澳元	澳元	澳元	澳元	澳元
金融資產—可變現現金流量						
現金及現金等價物	3,958,675	2,347,705	—	—	3,958,675	2,347,705
貿易、定期及貸款應收項	3,894,266	1,578,028	—	—	3,894,266	1,578,028
預期流入總額	7,852,941	3,925,733	—	—	7,852,941	3,925,733
金融工具(流出)／流入淨額	(19,788,573)	(403,038)	—	(8,541,610)	(19,788,573)	(8,944,648)

該集團管理滿足營運現金流量之流動負債所需的流動資金。銀行貸款的非流動負債以重新協商或出售中長期資產的方式管理。

誠如財務狀況表及財務報表附註所披露，於結算日確認金融資產(不包括任何抵押品或其他證券的價值)的最大信用風險為賬面值(扣除該等資產減值的撥備)。該集團通過確保與商業租戶訂立租約前已進行適當盡職調查，以管理信用風險。該集團定期監察應收款項結餘，以確保盡量降低壞賬的風險。

(c) 市場風險

利率風險

利率風險來自報告期末確認的金融資產及金融負債，而未來利率變動將影響未來現金流量或固定利率金融工具的公允價值。該集團亦面臨浮動利率工具的盈利波動。令該集團面臨利率風險的金融工具僅限於借款、上市股份、現金及現金等價物。

利率風險利用浮動利率債務管理。於2016年6月30日，所有組別債務均為浮息。該集團亦通過盡可能確保於任何事先協商信貸期內支付應付款項管理利率風險。

淨有效可變利率借款(即未對沖債務)令該集團面臨利率風險，將影響未來現金流量及利率開支，由下列浮動利率金融負債表示：

浮動利率工具		2016年	2015年
	附註	澳元	澳元
銀行融資	18	13,876,000	10,701,610

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

敏感度分析

下表載列該集團利率及股價變動風險的敏感度。下表顯示管理層認為合理可能的相關風險變量變動對報告期末呈報的利潤及權益價值的影響。

該等敏感度亦假設特定變量的變動不受其他變量影響。

	2016年		2015年	
	利潤	股權	利潤	股權
	澳元	澳元	澳元	澳元
利率增加0.5%.....	69,380	—	53,508	—
利率減少0.5%.....	(69,380)	—	(53,508)	—

與上一年度相比，用於編製上述敏感度分析的假設均無變動。

(d) 淨公允價值

公允價值估計

於下表呈列的金融資產及金融負債的公允價值等於彼等於財務狀況表所呈列的賬面值。

固定利率金融工具公允價值與賬面值的差額是由於自該集團初始確認後的市場所用貼現率變動引起。大部分該等以攤銷成本列賬的工具(即貿易應收款項及貸款負債)為持有至到期，故所計算的公允價值數值與該集團關聯不大。

	2016年		2015年	
	賬面值	公允價值	賬面值	公允價值
	澳元	澳元	澳元	澳元
金融資產				
現金及現金等價物.....	3,958,675	3,958,675	2,347,705	2,347,705
貿易及其他應收款項.....	3,894,266	3,894,266	1,578,028	1,578,028
金融資產總值.....	<u>7,852,941</u>	<u>7,852,941</u>	<u>3,925,733</u>	<u>3,925,733</u>
金融負債				
貿易及其他應付款項.....	13,765,514	13,765,514	2,168,771	2,168,771
銀行貸款.....	13,876,000	13,876,000	10,701,610	10,701,610
金融負債總額.....	<u>27,641,514</u>	<u>27,641,514</u>	<u>12,870,381</u>	<u>12,870,381</u>

附錄二 A

**截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK 經審核財務報表**

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2016年6月30日止年度

附註29 公司詳情

該公司註冊辦事處：

Level 29, 20 Bond Street

SYDNEY NSW 2000

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與PROPERTYLINK信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表

董事聲明

根據Propertylink Group董事的決議案，該公司董事宣佈：

1. 第9頁至36頁(附註)所載財務報表及附註遵守《2001年聯邦公司法》(The Corporations Act 2001)及：
 - (a) 符合澳大利亞會計準則，如財務報表附註1會計政策所述，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2016年6月30日的財務狀況及截至該日止年度的表現。
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。



Peter Lancken

主席

2016年9月29日



Stuart Dawes

行政總裁

2016年9月29日

附註：

上述參考頁面指原經審核賬目。本附錄對應頁面為第II-A-4頁至II-A-45頁。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK 經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱 ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與 PROPERTYLINK 信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表



獨立核數師報告

致 PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED 股東

吾等已審閱 Propertylink (Holdings) Limited (「該集團」) 的隨附綜合財務報告，包括於2016年6月30日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度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、附註(包括重大會計政策概要及其他解釋資料)以及該公司旗下綜合實體及其於年末或財政年度內不時控制實體的董事聲明。

董事對財務報告的責任

公司董事負責根據澳大利亞會計準則及《2001年聯邦公司法》(Corporations Act 2001)編製真實公平的財務報告，及董事認為使財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的相關內部控制。董事亦於附註1中聲明，根據澳大利亞會計準則理事會之會計準則第101號呈列財務報表，財務報表符合《國際財務報告準則》。

核數師的責任

吾等的責任是基於審計工作就財務報告發表意見。吾等按照澳大利亞會計準則進行審計。該等準則要求吾等遵守有關審計委聘的相關道德規定，規劃及進行審計以取得有關財務報告是否不存在重大錯誤陳述的合理保證。

審計涉及進程序以取得有關財務報告中金額及披露內容的審計憑證。所選程序取決於核數師的判斷，包括評估財務報告出現由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的風險。進行該等風險評估時，核數師會考慮有關實體編製真實公平財務報告的內部控制，以設計於該情況下適當的審計程序，惟並非旨在對實體內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評估董事所採用會計政策的適當性及作出會計估計的合理性，以及評估財務報告的整體呈報方式。

吾等相信已取得足夠且適當的審計憑證，為吾等的審計意見提供基礎。

獨立性

吾等進行審計時已遵守《2001年聯邦公司法》(Corporations Act 2001)的獨立性規定。



Bentleys的成員之一，Bentleys業務覆蓋澳大利亞、新西蘭及中國的獨立會計師事務所網絡。Bentleys網絡中的所有成員僅為關聯的獨立法律實體而非合夥人。責任以根據《專業守則法例》(Professional Standards Legislation)批准之計劃為限。

- 會計師
- 核數師
- 顧問

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK 經審核財務報表

PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED (現稱 ESR ASSET MANAGEMENT (HOLDINGS) LIMITED) 與 PROPERTYLINK 信託截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表



獨立核數師報告
致 PROPERTYLINK (HOLDINGS) LIMITED 股東 (續)

意見

吾等認為：

- (a) Propertylink (Holdings) Limited 的財務報告符合《2001年聯邦公司法》(Corporations Act 2001)，包括：
 - (i) 真實公平反映綜合實體於2016年6月30日的財務狀況及截至該日止年度的表現；及
 - (ii) 遵守澳大利亞會計準則(包括澳大利亞會計詮釋)及《2001年公司法》(Corporations Regulations 2001)；及
- (b) 財務報告亦遵守附註1所披露的《國際財務報告準則》。

Bentleys Brisbane Partnership

Stewart Douglas

合夥人

布里斯班

2016年9月29日



Bentleys的成員之一，Bentleys業務覆蓋澳大利亞、新西蘭及中國的獨立會計師事務所網絡。Bentleys網絡中的所有成員僅為關聯的獨立法律實體而非合夥人。責任以根據《專業守則法例》(Professional Standards Legislation)批准之計劃為限。

- 會計師
- 核數師
- 顧問

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合損益及其他全面收入表
截至2016年6月30日止六個月

		2016年1月1日 至2016年6月30日	2015年1月1日 至2015年12月31日
	附註	千澳元	千澳元
收益			
物業租金收入	6	32,137	50,651
物業費	8	(7,902)	(13,462)
<i>其他收入</i>			
利息收入		40	63
其他收入	6	81	545
出售投資物業收益		677	246
投資物業估值收益		65,673	10,515
		90,706	48,558
開支			
經營開支		(427)	(614)
融資成本	9	(17,118)	(28,655)
信託管理費		(1,564)	(2,654)
折舊		(1,013)	—
衍生金融工具公允價值虧損		(1,223)	—
		(21,345)	(31,923)
期內純利		69,361	16,635
其他全面收入			
物業、廠房及設備重估收益		11,439	—
期內其他全面收入總額		11,439	—
期內全面收入總額		80,800	16,635
每單位基本及攤薄盈利(每單位盈利)	11	104仙	31仙

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A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日
止六個月的經審核財務報表

綜合財務狀況表
於2016年6月30日

		2016年6月30日	2015年12月31日
	附註	千澳元	千澳元
流動資產			
現金及現金等價物	12	5,727	9,223
貿易及其他應收款項	13	1,079	915
預付款項		1,860	1,007
應收基金單位持有人款項		3,500	—
持作銷售的投資物業	15	9,300	—
流動資產總額		21,466	11,145
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	92,000	—
投資物業	15	583,650	618,856
非流動資產總額		675,650	618,856
資產總額		697,116	630,001
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	8,920	7,466
衍生金融工具	17	1,278	119
未賺取收入		1,371	1,330
應付分派		3,313	2,377
流動負債總額		14,882	11,292
非流動負債			
計息貸款及借款	18	337,663	345,475
優先單位	18	199,294	199,294
非流動負債總額		536,957	544,769
負債總額		551,839	556,061
資產淨值		145,277	73,940
權益			
已發行股本	19	66,431	66,431
保留盈利		67,407	7,509
資產重估儲備		11,439	—
權益總額		145,277	73,940

上述綜合財務狀況表應與附註一併閱讀。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合權益變動表

截至2016年6月30日止六個月

	附註	已發行股本	保留盈利	資產 重估儲備	權益總額
		千澳元	千澳元	千澳元	千澳元
於2015年1月1日的結餘.....		39,181	—	—	39,181
期內全面收入總額.....	11	—	16,635	—	16,635
權益出資(已扣除發行成本).....	19	27,250	—	—	27,250
已撥備或已付分派.....		—	(9,126)	—	(9,126)
於2015年12月31日的結餘.....		66,431	7,509	—	73,940
	附註	已發行股本	保留盈利	資產 重估儲備	權益總額
		千澳元	千澳元	千澳元	千澳元
於2016年1月1日的結餘.....		66,431	7,509	—	73,940
期內全面收入總額.....	11	—	69,361	11,439	80,800
權益出資(已扣除發行成本).....	19	—	—	—	—
已撥備或已付分派.....		—	(9,463)	—	(9,463)
於2016年6月30日的結餘.....		66,431	67,407	11,439	145,277

上述綜合權益變動表應與附註一併閱讀。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合現金流量表

截至2016年6月30日止六個月

		2016年1月1日 至2016年6月30日	2015年1月1日 至2015年12月31日
	附註	千澳元	千澳元
經營活動所得現金流量			
經營過程的現金收款		33,652	49,669
經營過程的現金付款		(12,753)	(14,695)
融資成本		(16,327)	(27,344)
租金分紅		110	227
經營活動所得現金流量淨額	20	4,682	7,857
投資活動所得現金流量			
收購及裝修投資物業		(2,668)	(264,904)
出售投資物業所得款項		14,764	13,814
已收利息		41	63
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		12,137	(251,027)
融資活動所得現金流量			
貸款所得款項		—	153,943
償還貸款		(8,226)	(7,530)
購買衍生工具		(63)	—
發行優先單位所得款項		—	81,749
貸款予基金單位持有人		(3,500)	—
發行單位所得款項		—	27,250
已付予基金單位持有人分派		(8,526)	(8,789)
融資活動(所用)／所得現金流量淨額		(20,315)	246,623
現金及現金等價物減少淨額		(3,496)	3,453
期初現金及現金等價物		9,223	5,770
期末現金及現金等價物	12	5,727	9,223

上述綜合現金流量表應與附註一併閱讀。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK 經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

1. 一般資料

Propertylink Australian Industrial Partnership (「該信託」) 及其附屬公司 (「該集團」) 截至2016年6月30日止六個月的綜合財務報表由受託人Propertylink Investment Management Limited於2016年9月29日授權刊發。該信託於澳大利亞註冊，註冊辦事處位於Level 29, 20 Bond Street, Sydney NSW 2000。該集團於2013年9月23日開始營運，期內主營業務為在澳大利亞地域內投資工業及商業物業。

合併集團成員公司均為該信託的全資附屬公司實體，該等附屬公司實體的詳情披露於附註27。

2. 編製基準

該等一般用途之綜合財務報表乃根據澳大利亞會計準則理事會頒佈的澳大利亞會計準則及詮釋以及澳大利亞《2001年聯邦公司法》編製。遵守澳大利亞會計準則即全面遵守國際會計準則理事會發佈的《國際財務報告準則》。

由於該集團於2016年8月15日合訂至Propertylink Group，故該等財務報表涵蓋六個月以與Propertylink Group的報告期間一致，Propertylink Group的財務報表年結日為6月30日。該等財務報表為六個月期間的財務報表，故無法與上一年數字直接比較。該集團過往年結日為12月31日，此乃該集團首次編製截至6月30日的財務報表。比較期間由另一名核數師審核，其已發表無保留意見。

除投資物業、衍生金融工具和物業、廠房及設備按公允價值計量外，財務報表乃按應計基準及歷史成本原則編製。

該集團為澳大利亞證券投資委員會就綜合財務報表金額「約整」所發佈的澳大利亞證券投資委員會法團(財務／董事報告之約整)文據2016/191所述實體。除另有指明外，綜合財務報表金額已約整至最接近的千元。

綜合財務報表以該集團功能及呈列貨幣澳元呈列。

就編製綜合財務報表而言，該集團為營利性實體。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK 經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

2. 編製基準(續)

受託人已確定該集團綜合財務報表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。

3. 重新分類及披露

六個月內，該集團將相關土地租賃協議的已建設物業重新分類。該等資產目前分類為物業、廠房及設備，須在租期或資產使用年期(以較短者為準)內折舊。重新分類前，該等物業分類為投資物業，毋須折舊。因此，Melbourne Markets物業由投資物業重新分類為物業、廠房及設備。

該信託採納的新訂及經修訂準則

除上述者外，所採納的會計政策與上一財政年度一致。該信託首次應用若干準則及修訂，自2015年7月1日或之後開始的年度期間生效。該信託並無提早應用已發佈但尚未生效的任何其他準則、詮釋或修訂。

與房地產投資者相關的修訂之性質及影響披露如下。儘管該等修訂於2016年首次應用，但並無影響該集團的年度綜合財務報表。

參考編號	標題	準則應用日期	該信託應用日期
澳大利亞會計準則理事會2013-9	澳大利亞會計準則之修訂—概念框架、重要性及金融工具 該準則包含三大部分，並對多項準則及詮釋作出修訂。 澳大利亞會計準則理事會2013-9 A部因發佈澳大利亞會計準則理事會CF 2013-1而作出後續修訂。 B部對特定澳大利亞會計準則作出修訂，以刪除對澳大利亞會計準則理事會1031的援引，亦對其他準則作出少許文字性修改。	2015年1月1日	2015年1月1日

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

3. 重新分類及披露(續)

C部對多項澳大利亞會計準則作出修訂，包括將第六章對沖會計整合至澳大利亞會計準則理事會第9號金融工具。

澳大利亞會計準則理事會2015-3	因撤回澳大利亞會計準則理事會1031重要恣所產生的澳大利亞會計準則之修訂	2015年7月1日	2015年7月1日
	該準則完成澳大利亞會計準則理事會自澳大利亞會計準則移除澳大利亞對重要性之指引的項目。		

已發佈但尚未生效的準則

截至該集團綜合財務報表刊發日期已發佈但尚未生效的與該集團有關的準則披露如下。此份已發佈準則及詮釋清單列示該集團合理預期於未來日期應用將影響該集團綜合財務報表的準則及詮釋。該集團計劃於生效後採納該等準則。

澳大利亞會計準則理事會第15號客戶合約收益

澳大利亞會計準則理事會第15號提出確認客戶合約收益的新五步模式，並將取代現有的澳大利亞會計準則理事會第118號收益。澳大利亞會計準則理事會第15號適用於除租賃、金融工具及保險合約以外的所有客戶合約。

澳大利亞會計準則理事會第15號自2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，可提早採納。該集團預期此準則對綜合財務報表並無重大影響。

澳大利亞會計準則理事會第9號金融工具

澳大利亞會計準則理事會第9號引入金融資產分類及計量的新規定。根據澳大利亞會計準則理事會第9號，金融資產乃基於持有金融資產的業務模式及金融資產合約現金流量的特徵分類及計量。澳大利亞會計準則理事會第9號亦引入有關金融負債的額外披露。

澳大利亞會計準則理事會第9號自2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，可提早採納。該集團預期此準則對資產負債表及權益表並無重大影響。

澳大利亞會計準則理事會第16號租賃

澳大利亞會計準則理事會第16號租賃將要求該信託自2019年7月1日起就本身為承租人的經營租賃於綜合財務狀況表確認租賃資產及相關租賃負債。該集團正持續評估此準則的

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK 經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

3. 重新分類及披露(續)

影響，但量化該準則於應用日期對綜合財務報表的影響並不實際，因為任何量化均需租賃於應用日期仍存續，而這無法保證。

4. 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。

與該集團面臨的風險及不確定因素有關的其他披露包括：

- 資本管理 附註23
- 財務風險管理目標及政策 附註22
- 敏感度分析披露 附註15、22

估計及假設

該集團持續檢討該等估計及相關假設。編製綜合財務報表時，該集團根據可獲得的參數作出假設及估計。然而，現有情況及對未來發展的假設或會因該集團控制範圍外出現的市場變動或情況而改變。有關變動會在發生時於假設內反映。關鍵估計及假設如下：

投資物業和物業、廠房及設備估值

投資物業的公允價值由房地產估值專家使用經認可的估值方法及《國際財務報告準則》第13號公允價值計量的原則釐定。估值師於估計投資物業公允價值時使用的主要方法及假設載列於附註15。

衍生工具估值

衍生工具的公允價值由金融機構的專家使用經認可的估值方法及《國際財務報告準則》第13號公允價值計量的原則釐定。請參閱附註17。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

5. 重大會計政策概要

綜合基準

綜合財務報表包括該集團及其附屬公司截至2016年6月30日的財務報表。該集團因參與被投資方之業務獲得或有權獲得不定回報，且可透過對被投資方行使權力改變回報時，視為擁有控制權。具體而言，該集團於下列情況下對被投資方擁有控制權，當且僅當該集團：

- 可對被投資方行使權力(即目前能指導被投資方相關活動之現有權利)
- 因參與被投資方之業務獲得或有權獲得不定回報；及
- 可對被投資方行使權力而影響回報

倘該集團未擁有被投資方多數投票權或類似權利，則該集團於評估其是否有權控制被投資方時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- 與被投資方其他投票持有人的合約安排
- 其他合約安排所產生的權利
- 該信託的投票權及潛在投票權

倘事實及情況反映三項控制因素其中一項或多項改變，則該集團會重估是否仍然控制被投資方。該集團獲得附屬公司控制權時便開始將附屬公司綜合入賬，於喪失控制權時則終止入賬。年內所收購或出售附屬公司之資產、負債、收入及開支於該集團獲得控制權當日計入綜合全面收入表，直至該集團不再控制該附屬公司為止。

即使導致非控股權益出現負值，損益及其他全面收入(其他全面收入)各組成部分歸屬於該集團母公司股權持有人及非控股權益。必要時，需對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與該集團的會計政策保持一致。所有集團內的資產及負債、權益、收入、開支及集團內公司間交易相關的現金流量於綜合入賬時全額抵銷。

物業收購及業務合併

當經公司收購或其他途徑收購物業時，管理層會考慮資產及被收購實體業務之實質，以決定該收購是否為收購一項業務。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

5. 重大會計政策概要(續)

倘該項收購被判定並非業務收購，則不會被視作業務合併。相反，收購公司實體或資產及負債之成本按(該實體)可識別資產及負債於收購日期之相應價值在該等資產及負債間分配。因此，並無商譽或遞延稅項產生。

借款成本

購買或興建須經過頗長時間方可作擬定用途或銷售的資產直接應佔的借款成本資本化為資產之成本組成部分。所有其他借款成本於產生期間確認為開支。借款成本包括實體就借用資金產生的利息及其他成本。

投資物業

投資物業包括為賺取租金收入及資本升值或二者兼具而持有的已竣工及在建或重建物業(包括完整廠房及設備)。

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。

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。

受託人就投資物業採納如下折舊政策：樓宇及其任何部分(包括廠房及設備)不計提折舊。樓宇和廠房及設備折舊的稅項減免由該集團申領，計入分派的遞延稅項部分。

用途出現變動時方會轉入(或轉出)投資物業。就投資物業轉為業主自用物業而言，其後入賬時的視作成本為用途變動日期的公允價值。

當已出售或永久棄用投資物業，且預計出售並不會產生任何未來經濟利益流入，即終止確認投資物業。出售所得款項淨額與資產賬面值的差額於終止確認期間於損益確認。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

5. 重大會計政策概要(續)

持作出售的非流動資產

當預期賬面值主要透過出售而非透過持續使用予以收回時，投資物業轉撥至持作出售的非流動資產。如屬於此情況，物業須於現況下可供即時出售，惟僅須符合出售該物業之一般及慣常條款且可出售之機會相當高。

為使出售可能性較高：

- 該信託必須承諾出售物業的計劃，且尋找買主及完成該計劃的積極方案必須已開始實施；
- 該物業的出售必須以與其當前公允價值相關之合理價格積極行銷；及
- 預期該出售應能自分類日期起一年內合資格確認為已完成出售。

重新分類為持作出售後，按公允價值計量的投資物業依然按公允價值計量。分類為持作出售的資產及負債在綜合財務狀況表單獨呈列為流動項目。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本或所示公允價值減(如適用)任何累計折舊及減值虧損列賬。

物業

租賃土地及樓宇按基於外部獨立估值師定期估值計算的公允價值(即在知情自願人士的公平交易中某項資產可換取的金額)減累計樓宇折舊列賬。

重估土地及樓宇產生的賬面值增加額計入權益內的重估盈餘。抵銷以往相同資產增加的減少直接於權益內的重估盈餘確認；所有其他減少於損益確認。

於重估日期之任何累計折舊與資產賬面總值抵銷，而淨額則重列為資產之經重估金額。

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至合併集團。租

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK 經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日 止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

5. 重大會計政策概要(續)

賃改良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。

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)。

倘資產賬面值高於估計可收回金額，則會立即將該資產的賬面值撇減至可收回金額。

出售收益及虧損通過比較所得款項與賬面值釐定。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。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項按初始發票金額確認，倘貨幣時間價值重大，則應收款項按公允價值確認，並隨後按攤銷成本計量。倘有客觀證據顯示該集團將無法悉數收回餘額，則計提撥備。當評估後認為收回結餘之機會甚微時，則會撇銷結餘。

貿易及其他應付款項

負債乃就未來因所收貨品或服務將支付的款項基於該集團所收發票確認。該等款項無擔保，通常於30或60日內支付或確認。

應付分派乃就該信託於財務期間結束當日或之前已宣佈但於資產負債表日期尚未分派的分派金額確認。

現金及現金等價物

綜合財務狀況表內的現金及現金等價物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)。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括現金及如上定義的短期存款扣除該集團整體現金管理一部分的未償還銀行透支。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK 經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

5. 重大會計政策概要(續)

計息貸款及借款

所有貸款及借款初始按公允價值減直接應佔交易成本確認。初始確認後，計息貸款及借款隨後使用實際利息法按攤銷成本計量。

租賃

該集團於租賃開始時根據安排內容確定一項安排是否屬於或包含租賃，即是否履行有關安排取決於有否使用特定資產，或有關安排是否涉及資產的使用權(即使該項權利未在安排中明確規定)。

該集團作為承租人

租賃於初始日期分類為融資租賃或經營租賃。並無將資產所有權的絕大部分風險及回報轉移至該集團的租賃分類為經營租賃。經營租賃付款在租期內按直線法於損益表確認為經營開支，惟或然租賃付款於產生時列作開支。

該集團作為出租人

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。磋商及安排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確認。或然租金於賺取期間確認為收益。

收益確認

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。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

5. 重大會計政策概要(續)

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因其經營性質，按直線法於租期內列賬並計入綜合損益表的收益中，惟或然租金收入於產生時確認。租金收入有關未來期間經營租金固定增加的部分資本化並確認為投資物業的單獨組成部分。

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

租戶租賃優惠按直線基準於租期確認為租金收益扣減。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，受託人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。

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入於可收取賠償的期間確認。受託人視該集團為主事人，故服務及管理費以及其他收入計入物業租金收入總額(未扣除相關成本)。

利息收入

利息收入於利息產生時使用實際利率法確認。實際利率即將金融工具預期年期或較短期間(如適用)的估計未來現金收款準確貼現至金融資產的賬面淨值的利率。利息收入計入綜合損益表。

股息及分派

股息及分派在收取付款的權利確立時確認為收入。

所得稅

根據現時澳大利亞所得稅法例，該集團毋須支付所得稅，惟基金單位持有人目前有權

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK 經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

5. 重大會計政策概要(續)

獲得該集團每年的全部可分派收入。基金單位被出售導致的繳納資本收益稅的負債並無於該等綜合財務報表入賬。

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)。有關優惠於租期內按直線法入賬並計入損益表的租金收入。

金融工具 — 初始確認及後續計量

金融工具指形成一個實體的金融資產並形成另一個實體的金融負債或權益工具的合約。

(a) 金融資產

初始確認及計量

於初始確認時，金融資產劃分為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、貸款及應收款項、持有至到期投資、可供出售金融資產或在有效對沖中指定為對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融資產初始均按公允價值加(倘並非以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產)收購金融資產產生的交易成本確認。

後續計量

就後續計量而言，金融資產分為四類：

- 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產
- 貸款及應收款項
- 持有至到期投資
- 可供出售金融投資

該集團的金融資產包括貿易及其他應收款項，後續計量概述如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項指附帶固定或可釐定付款金額的非衍生金融資產，並無活躍市場報價。於初始計量後，該等金融資產其後以實際利率法按攤銷成本減減值計量。計算攤銷成本時

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK 經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日 止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

5. 重大會計政策概要(續)

會計及收購的任何折讓或溢價，以及作為實際利率一部分的費用或成本。實際利率的攤銷計入綜合損益表的融資收入。減值虧損於綜合損益表的貸款融資成本及銷售成本或應收款項的其他經營開支確認。

此類別通常適用於貿易及其他應收款項。

終止確認

金融資產(或金融資產的部分或一組類似金融資產的部分)主要在下列情況下終止確認(即從該集團綜合財務狀況表刪除)：

- 自資產收取現金流的權利已屆滿；或
- 該集團已轉讓自資產收取現金流的權利，或已根據「轉遞」安排承擔在無重大延誤的情況下將全數所得現金流支付予第三方的責任；及(a)該集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)該集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產的控制權。

倘該集團已轉讓自資產收取現金流的權利，或已訂立轉遞安排，則會評估是否保留該項資產的擁有權風險及回報以及保留的程度。倘該集團並無轉讓亦無保留資產的絕大部分風險及回報，且無轉讓資產的控制權，則該集團按持續參與的程度繼續確認已轉讓資產。在該情況下，該集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映該集團已保留權利及義務的基準計量。

(b) 金融資產減值

該集團於各報告日期評估是否有客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於資產初始確認後發生一項或多項事件(已發生「虧損事件」)對該項或該組金融資產的估計未來現金流造成影響，而該影響能可靠估計，則存在減值。減值證據可能包括債務人或一組債務人正面臨重大財政困難、違約或未能償還利息或本金、可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK 經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日 止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

5. 重大會計政策概要(續)

(c) 金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債、貸款及借款、應付款項或在有效對沖中指定為對沖工具的衍生工具(倘適用)。

所有金融負債初始按公允價值確認，如屬貸款及借款和應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

該信託的金融負債包括貿易及其他應付款項、貸款及借款和衍生金融工具。

後續計量

金融負債計量取決於分類，詳述如下：

以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債包括持作買賣之金融負債及初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債。

倘產生金融負債的目的為於近期購回，則該金融負債分類為持作買賣。此分類亦包括該信託所訂立根據《國際會計準則》第39號所界定對沖關係不被指定為對沖工具之衍生金融工具。獨立嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣，除非被指定為有效的對沖工具則作別論。

持作買賣的負債之收益或虧損於綜合損益表確認。

初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債於初始確認日期且符合《國際會計準則》第39號的標準時即指定為該分類。該信託並無指定任何金融負債為以公允價值計量且其變動計入損益。

貸款及借款

於初始確認後，計息貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量。收益及虧損在終止確認負債時於損益確認，亦採用實際利率攤銷確認。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK 經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日 止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

5. 重大會計政策概要(續)

計算攤銷成本時會計及收購的任何折讓或溢價，以及作為實際利率一部分的費用或成本。實際利率的攤銷計入綜合損益表的融資成本。

此類別通常適用於計息貸款及借款。詳情請參閱附註18。

終止確認

金融負債於負債的責任已解除或撤銷或屆滿時終止確認。當現有金融負債為同一出借人以大不相同的條款的一項負債取代，或現有負債的條款經大幅修改時，有關交換或修改視為終止確認原有負債及確認新負債，而各自賬面值的差額於綜合損益表確認。

(d) 抵銷金融工具

若目前存在可行使的法定權利以抵銷已確認金額，且該集團有意以淨額方式結算或將資產變現的同時清償債務，則金融資產及金融負債可予抵銷，淨額於綜合財務狀況表呈報。

(e) 衍生金融工具

初始確認及後續計量

該集團使用利率掉期等衍生金融工具對沖利率相關風險。該等衍生金融工具於訂立衍生工具合約當日以公允價值初始確認，其後按公允價值重新計量，相關收益或虧損於損益確認。倘公允價值為正數，衍生工具入賬為金融資產；倘公允價值為負數，衍生工具則入賬為金融負債。該集團尚未就衍生金融工具應用對沖會計處理。

利率掉期的公允價值指實體於報告日期就轉讓掉期收取或支付的估計金額，經計及現時利率及掉期交易對手的當前信譽度。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

5. 重大會計政策概要(續)

公允價值計量

該集團於各報告日期按公允價值計量衍生工具及投資物業。按公允價值計量或作出公允價值披露的項目之公允價值相關披露概述於下列附註：

- 會計政策披露 附註5
- 估值方法、重大估計及假設披露 附註4、5、14、15、22
- 投資物業 附註15
- 衍生及其他金融工具(包括按攤銷成本列賬者) 附註17、22

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產時收取或轉讓負債時支付的價格。公允價值計量乃基於假定出售資產或轉讓負債的交易：

- 於資產或負債的主要市場中進行；或
- 倘無主要市場，則於資產或負債的最有利市場進行。

主要或最有利市場必須為計量日期該集團可進入的市場。資產或負債的公允價值乃按對資產或負債定價時市場參與者採用的假設計量，並假設市場參與者以彼等最佳經濟利益行事。

非金融資產的公允價值計量計及市場參與者透過使用資產的最高及最佳用途，或將其出售予另一名將使用資產的最高及最佳用途的市場參與者而產生經濟利益的能力。

該集團採用於任何情況下均屬適當且有足夠數據的估值方法計量公允價值，並盡量使用有關可觀察輸入數據和盡量避免使用不可觀察輸入數據。

於綜合財務報表中計量或披露公允價值的所有資產及負債在公允價值層級(如下所述)中，根據對整體公允價值計量而言屬重大的最低層級輸入數據進行分類：

- 第一級 — 根據相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 使用對公允價值計量而言屬重大的最低層級輸入數據可直接或間接觀察的估值方法

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK 經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日 止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

5. 重大會計政策概要(續)

- 第三級 — 使用對公允價值計量而言屬重大的最低層級輸入數據不可觀察的估值方法

就按經常基準於綜合財務報表中以公允價值確認的資產及負債而言，該集團於各報告期末重新評估分類方法(根據對整體公允價值計量而言屬重大的最低層級輸入數據)，以釐定各層級之間有否發生轉移。

已發行資本

已發行單位按該集團所收對價的公允價值確認。發行單位所產生的任何交易成本直接於權益中確認為成本相關單位所得款項扣減項。

基金單位持有人基金

根據信託契據，受託人釐定基金單位持有人應佔金額。可供分派收入根據信託契據計算。

商品服務稅(GST)

收益、開支及資產乃扣除商品服務稅金額後確認，惟所產生的商品服務稅金額不可自澳大利亞稅務局收回則除外。在該等情況下，商品服務稅確認為資產收購成本的一部分或開支項目的一部分。綜合財務狀況表中所示的應收款項及應付款項包括商品服務稅。現金流量按合併基準計入綜合現金流量表。

6. 收益

	2016年1月1日 至2016年6月30日	2015年1月1日 至2015年12月31日
	千澳元	千澳元
租金收入(不包括直線法).....	27,392	42,733
直線租賃優惠.....	127	1,064
支出回收收入.....	4,618	6,854
物業租金收入總額.....	32,137	50,651
雜項收入.....	43	212
補償回收.....	38	333
其他收入總額.....	81	545
總收益.....	32,218	51,196

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

7. 經營租賃

該集團為出租人

該集團已就其物業組合訂立租約。工業物業租約的租期通常為5至10年，包括根據現行市況定期上調租金的條款。

於2016年6月30日及2015年12月31日根據不可撤銷經營租賃應收的未來最低租金如下：

	2016年6月30日	2015年12月31日
	千澳元	千澳元
一年內.....	50,810	50,940
一年後五年內.....	125,714	132,145
超過五年.....	40,529	58,600
	217,053	241,685

該集團為承租人

該集團就根據39年後到期的不可撤銷經營租賃分類為物業、廠房及設備的若干工業物業作出最低租賃付款。該等租約設有固定增價條款。有關不可撤銷租賃的最低租賃付款承擔如下：

	2016年6月30日	2015年12月31日
	千澳元	千澳元
一年內.....	570	570
一年後五年內.....	3,414	3,414
超過五年.....	104,179	104,179
	108,163	108,163

8. 開支

	2016年1月1日 至2016年6月30日	2015年1月1日 至2015年12月31日
	千澳元	千澳元
維修、維護及水電費.....	2,004	2,921
財產保險費用.....	409	680
法定開支.....	2,646	3,927
物業管理開支.....	1,126	1,753
樓層費.....	29	67
租賃成本.....	798	1,056
土地租約.....	283	2,444
其他.....	607	909
物業開支總額.....	7,902	13,757

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK 經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

9. 融資成本

	2016年1月1日 至2016年6月30日	2015年1月1日 至2015年12月31日
	千澳元	千澳元
銀行貸款利息	6,342	11,181
借款成本	417	628
優先單位利息	9,937	16,052
利率掉期的已變現虧損	422	794
融資成本總額	17,118	28,655

10. 分部資料

該集團經營一個可呈報分部：澳大利亞工業及物流物業投資 — 於澳大利亞地區內收購、開發及租賃工業及物流物業。該集團已根據提供予最高經營決策者進行策略決議的內部資料釐定其經營分部。受託人獲認為該集團的最高經營決策者。

11. 每單位盈利(EPU)

每單位基本及攤薄盈利金額按普通權益持有人應佔年度利潤除以單位加權平均數目計算。

	2016年1月1日 至2016年6月30日	2015年1月1日 至2015年12月31日
	千澳元	千澳元
每單位基本及攤薄盈利(EPU)		
期內淨利潤	69,361	16,635
單位加權平均數目	66,431,204	53,581,921
每單位基本及攤薄盈利(仙)	104	31

12. 現金及現金等價物

	2016年6月30日	2015年12月31日
	千澳元	千澳元
銀行現金	5,727	9,223
現金及現金等價物總額	5,727	9,223

銀行現金基於銀行每日存款利率按浮動利率計息。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

13. 貿易及其他應收款項

	2016年6月30日	2015年12月31日
	千澳元	千澳元
租金及支出應收款項	926	814
呆債撥備	(4)	(56)
物業按金及盡職調查成本	157	157
貿易及其他應收款項總額	<u>1,079</u>	<u>915</u>

有關公允價值計量及該集團與金融資產相關的風險敞口詳情請參閱附註22。

14. 物業、廠房及設備

	2016年6月30日	2015年12月31日
	千澳元	千澳元
期初賬面淨值	—	—
自投資物業重新分類至物業、廠房及設備的物業 ..	81,301	—
自有物業資本開支	17	—
經營租賃的資本化直線固定增加(包括租賃優惠) ..	256	—
折舊費用	(1,013)	—
重估調整	11,439	—
期末賬面淨值	<u>92,000</u>	<u>—</u>

Melbourne Markets物業由獨立估值師第一太平戴維斯於2016年6月30日估值為92百萬澳元。

15. 投資物業

	2016年6月30日	2015年12月31日
	千澳元	千澳元
工業及商業物業		
期初	618,856	353,621
物業收購/(出售)	(13,898)	249,382
減：分類為物業、廠房及設備	(81,301)	—
減：分類為持作出售	(9,300)	—
自有物業資本開支	2,459	4,745
經營租賃的資本化直線固定增加(包括租賃優惠) ..	1,163	594
公允價值收益/(虧損)	65,673	10,514
期末投資物業	<u>583,650</u>	<u>618,856</u>

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，達1,757,171澳元(2015年：594,311澳元)。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

15. 投資物業(續)

投資物業已由獨立估值師仲量聯行及第一太平戴維斯於2016年6月30日估值為592,950,000澳元(包括分類為持作出售的投資物業)。

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

決定該集團估值政策及物業估值程序的管理團隊包括物業主管及基金經理。物業主管及基金經理每年獲得審核委員會批准後委任一名外部估值師負責該集團物業的外部估值。甄選準則包括市場知識、聲譽、獨立性及能否維持專業標準。

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。各物業由外部估值師自上次估值日期起至少24個月進行一次估值。此外，受託人於每個六個月財務報告日期審核物業公允價值。倘受託人認為物業公允價值與當前賬面值有重大差別，則該物業將由外部估值師於受託人得出相關意見後兩個月內進行估值。

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(披露於附註5)。

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及貼現現金流量法計量。

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核心價值。採用的資本化率越高／越低，物業估值越低／越高。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

15. 投資物業(續)

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。

該集團投資物業包括分類為持作出售的投資物業及分類為物業、廠房及設備的物業，已按所採納的下列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	2016年6月30日	2015年12月31日
2016年6月30日	2015年12月31日			2016年6月30日	2015年12月31日
千澳元	千澳元				
684,950	618,856	資本化法	資本化率	6.5%至11.5% (平均7.76%)	7%至10.75% (平均8.43%)
		貼現現金流量法	貼現率	8%至11.5% (平均8.78%)	8.5%至10.75% (平均9.28%)

下表詳述投資物業公允價值對資本化率25個基點變動的敏感度分析：

	2016年6月30日	減少25個基點	增加25個基點
		千澳元	千澳元
投資物業、PP&E及持作出售 物業公允價值	2015年12月31日	24,188	(22,733)
		17,226	(16,210)

16. 貿易及其他應付款項

	2016年6月30日	2015年12月31日
	千澳元	千澳元
貿易應付款項	2,373	1,833
應計費用	4,439	3,758
其他應付款項	1,063	940
租金分紅	1,045	935
貿易及其他應付款項總額	8,920	7,466

貿易應付款項不計息，通常於30至60天內結算。有關應付關聯方的款項請參閱附註21。

17. 衍生金融工具

2016年6月30日，該集團訂立面值120百萬澳元(2015年：120百萬澳元)的利率掉期協議，據此該集團收取可變利率及支付介乎2.93%至3.21%的固定利率。此外，2016年6月30日，該

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

17. 衍生金融工具(續)

集團訂立面值52百萬澳元(2015年：零)的利率上限協議，據此該集團收取可變利率及於可變利率超過固定利率各期間支付3%的固定利率。利率掉期及上限用於管理該集團對其有擔保銀行貸款現金流量變動的利率風險敞口，惟彼等並無正式指定為現金流量對沖工具。

利率掉期及利率上限於報告期末的總公允價值為負債1,278,180澳元(2015年：118,794澳元)。

利率掉期及上限在公允價值計量層級中被分類為第二級。

18. 計息貸款及借款

	到期日	2016年6月30日	2015年12月31日
		千澳元	千澳元
非流動			
Westpac貸款融資(悉數提取)	2018年7月1日	337,663	345,475
優先單位		199,294	199,294
計息貸款及借款總額		536,957	544,769

Westpac通過悉數提取商業票據融資提供優先債務資金。該融資於90日的澳大利亞銀行票據掉期存款利率期內(扣除相關利率掉期的影響)可獲得1.5%的利潤及支付2,765,909澳元的開辦費(於融資期內攤銷)。該票據由該集團的投資物業作擔保。Westpac融資於報告日期後重新協商(參閱附註25)。

該集團於期內一直遵守所有債務契約。

優先單位無擔保並按10%的利率計息。優先單位於報告日期後轉換為普通股(參閱附註25)。

有關該集團金融負債相關風險敞口請參閱附註22。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

19. 已發行資本

	單位數目	2016年6月30日	2015年12月31日
		千澳元	千澳元
期初結餘.....	39,180,538	66,431	39,181
2015年1月23日已發行之單位....	5,791,592		5,792
2015年6月11日已發行之單位....	1,345,412		1,345
2015年6月26日已發行之單位....	10,770,576		10,771
2015年9月16日已發行之單位....	6,259,860		6,260
2015年9月29日已發行之單位....	3,082,276		3,082
期末普通單位.....	66,430,254	66,431	66,431

如信託契據所述，一個單位指該信託中一股股份的權利，並不延伸為該信託相關資產的權利。

於報告日期後，該信託單位合訂至Propertylink證券成為Propertylink Group（參閱附註25）。

20. 期間利潤與經營活動所得現金流量淨額之對賬

	2016年1月1日 至2016年6月30日	2015年1月1日 至2015年12月31日
	千澳元	千澳元
期間利潤.....	69,361	16,635
稅前利潤與淨現金流量對賬之調整		
投資物業估值(收益).....	(65,673)	(10,515)
出售投資物業淨(收益).....	(677)	(246)
利息收入.....	(40)	(63)
借款成本攤銷.....	414	—
折舊.....	1,013	—
直線租金收入調整.....	(1,419)	(594)
衍生金融工具公允價值淨虧損.....	1,223	—
	(65,159)	(11,418)
資產及負債變動		
租金及支出應收款項(增加)/減少.....	(163)	(466)
預付款項(增加)/減少.....	(853)	(513)
貿易及其他應付款項增加.....	1,454	2,828
預收租金增加/(減少).....	42	564
租金分紅增加.....	—	227
	480	2,640
經營活動所得現金流量淨額.....	4,682	7,857

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

21. 關聯方披露

下表載列截至2016年6月30日止半年度與關聯方訂立之交易總額及未結算餘額。

	2016年1月1日 至2016年6月30日	2015年1月1日 至2015年12月31日
	千澳元	千澳元
購買商品及服務		
<i>Propertylink (Australasia) Pty Ltd</i>		
物業管理服務	795	1,260
資產管理費	1,535	2,654
租賃費	316	209
銷售佣金	59	—
項目管理費	37	—
	<u>2,742</u>	<u>4,123</u>
	<u>2016年6月30日</u>	<u>2015年12月31日</u>
關聯方應付款項		
<i>Propertylink Group</i>	<u>3,500</u>	<u>—</u>
應付關聯方款項*		
<i>Propertylink (Australasia) Pty Ltd</i>	<u>1,136</u>	<u>912</u>

* 該金額計入貿易及其他應付款項。

與關聯方交易的條款及條件

與關聯方的交易乃按公平交易相同條款進行。

與Propertylink (Australasia) Pty Ltd的交易乃根據投資管理服務協議及物業管理服務協議就提供予該集團的管理及信託管理服務進行。

並無就任何關聯方應收款項或應付款項提供或收取任何擔保。

22. 財務風險管理目標及政策

該集團的主要金融負債(衍生工具除外)為貸款及借款。該集團貸款及借款的主要目的是為該集團物業組合收購及開發撥付資金。該集團有經營直接產生的租金及其他應收款項、貿易及其他應付款項、現金及短期存款。

該集團面臨市場風險(包括利率風險及房地產風險)、信用風險及流動資金風險。受託人監察該等風險的管理。受託人由就財務風險及該集團適當財務風險監管框架提供意見的財

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK 經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日 止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

22. 財務風險管理目標及政策(續)

務委員會協助。財務委員會向受託人保證該集團的財務風險活動受適當政策及程序監管，及財務風險根據該集團的政策及風險目標識別、計量及管理。風險管理目標的所有衍生活動由擁有適合技能、經驗及監管的專業團隊進行。該集團的政策是不得進行投機目的的衍生交易。受託人審閱並同意管理各項風險的政策，各項風險概述如下。

市場風險

市場風險是金融工具未來現金流量的公允價值因市場價格變動而波動的風險。該集團所持受市場風險影響的金融工具主要為衍生金融工具。

下節的敏感度分析與2016年6月30日及2015年12月31日的狀況相關。

敏感度分析乃基於淨債務金額及債務和衍生工具固定利率與浮動利率之比率均保持不變以及2016年6月30日所持衍生工具而編製。

進行敏感度分析時已作出下列假設：

- 綜合損益表相關項目的敏感度是相應市場風險假設變動對2016年6月30日及2015年12月31日所持金融資產及金融負債影響的結果。

利率風險

利率風險指金融工具的未來現金流量因市場利率變化而波動的風險。該集團面臨市場利率變化的風險，主要與浮動利率的長期債務責任有關。

為管理利率風險，該集團訂立利率掉期，同意於特定時間間隔交換按協定名義本金額計算的定息與浮息金額之間的差額。該集團亦訂立利率上限協議，據此於可變利率超過固定利率的各期間收取可變利率及支付固定利率。該等掉期及上限旨在對沖相關債務責任。於2016年6月30日，經考慮利率掉期的影響，該集團51%的借款已對沖(2015年12月31日：50%)。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK 經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日 止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

22. 財務風險管理目標及政策(續)

下列分析載列在所有其他變量保持不變的情況下，利率的合理可能變動，顯示對稅前利潤及股權的影響。請注意，變量的變動影響不一定是線性的。

- 綜合損益表的敏感度指基於報告日期所持的浮動利率金融負債，假設利率變動對一年內融資收入減融資開支的影響，包括對沖工具的影響。
- 股權的敏感度按重新評估指定為現金流量對沖的利率掉期計算，以考慮假設利率變動的影響。由於該集團並無指定任何利率掉期為現金流量對沖，因此並無權益影響。

	基點增加／(減少)	稅前利潤影響	
		2016年1月1日 至2016年6月30日	2015年1月1日 至2015年12月31日
		千澳元	千澳元
90日的澳大利亞銀行票據掉期存款			
利率期.....	+50	184	21
	-50	(186)	(27)

信用風險

信用風險指交易對手不履行金融工具或客戶合約責任而造成金融損失的風險。該信託面臨租賃活動及融資活動產生的信用風險，包括存放銀行及金融機構款項和衍生工具。

租戶應收款項

租戶在訂立租賃安排之前按照若干標準進行評估。該集團通過要求租戶預付租金控制信用風險。租戶信用質素基於訂立租賃協議時的廣泛信用評分卡進行評估。該集團會定期監察未結清的應收租戶款項，於各報告日期對主要租戶進行單獨減值分析。於報告日期的最大信用風險敞口為各類金融資產的賬面值。

金融工具及現金存款

存放銀行及金融機構結餘的信用風險根據該集團的政策管理。剩餘基金投資乃於維持高信用評級的金融機構或財務委員會另行評估為財務穩健的實體作出。該集團於2016年6月30日及2015年12月31日的綜合財務狀況表組成部分的最大信用風險敞口為各類金融工具的賬面值。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

22. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

該集團旨在通過使用銀行存款及貸款在資金延續性與靈活性之間維持平衡。

下表概述該集團基於合同未折現付款(包括利息付款)的金融負債的到期情況：

	不超過 3個月	3至12個月	1至5年	超過5年	總計
	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元
2016年6月30日					
計息貸款及借款	2,911	8,626	351,292	—	362,829
優先單位	—	—	—	199,294	199,294
貿易及其他應付款項	13,605	—	—	—	13,605
衍生金融工具	316	962	—	—	1,278
	<u>16,832</u>	<u>9,588</u>	<u>351,292</u>	<u>199,294</u>	<u>577,006</u>
2015年12月31日					
計息貸款及借款	3,305	11,064	356,064	—	370,433
優先單位	—	—	—	199,294	199,294
貿易及其他應付款項	11,174	—	—	—	11,174
衍生金融工具	119	—	—	—	119
	<u>14,598</u>	<u>11,064</u>	<u>356,064</u>	<u>199,294</u>	<u>581,020</u>

該集團評估債務再融資的風險集中度為低。該集團有足夠資金支付所有於12個月內到期的債務。

公允價值

下表載列於綜合財務報表中列示的該集團金融資產及負債按賬面值及公允價值類別作出的比較：

	公允價值 計量層級	賬面值		公允價值	
		2016年 6月30日	2015年 12月31日	2016年 6月30日	2015年 12月31日
		千澳元	千澳元	千澳元	千澳元
金融資產					
貿易及其他應收款項		1,079	915	1,079	915
現金及現金等價物		5,727	9,223	5,727	9,223
金融負債					
計息貸款	第二級	337,663	345,475	337,663	345,475
優先單位	第三級	199,294	199,294	199,294	199,294
未賺取收入	第二級	1,371	1,330	1,371	1,330
衍生金融工具	第二級	1,278	119	1,278	119
貿易及其他應付款項		13,605	11,174	13,605	11,174

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK 經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

22. 財務風險管理目標及政策(續)

管理層評估，現金及現金等價物、貿易及其他應收款項和貿易及其他應付款項的公允價值與各自賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。金融資產及負債的公允價值按自願雙方於當前交易(而非被迫或清算銷售)換取工具所需金額入賬。估計公允價值所用方法及假設如下：

- 該集團基於利率、客戶個人信譽度及獲融資項目風險特徵等參數評估應收款項。根據相關評估，會就該等應收款項的預計虧損考慮計提撥備。2016年6月30日，該等應收款項的賬面值(扣除撥備)與經計算公允價值並無重大差異。
- 應用於衍生工具公允價值的估值方法使用了市場可觀察輸入數據，並加入使用現值計算的掉期模型。該模型包括交易對手信貸素質及遠期匯率在內的多種輸入數據。
- 該集團的計息借款及貸款的公允價值按使用貼現率(反映發行人於2016年6月30日的借貸利率，包括未履約風險)的貼現現金流量法釐定。2016年6月30日，該等計息貸款的賬面值與經計算公允價值並無重大差異。

23. 資本管理

該集團資本管理的主要目標是確保維持一定數量的金融契約並保持強勁的信貸評級。截至2016年6月30日止半年度，目標、政策或程序概無任何變動。

該集團主要利用貸款與估值比率(LVR)(未償還債務除以投資物業組合估值所得金額)監控資本。該集團的政策是將平均貸款與估值比率維持於65%以下。

24. 承擔及或然事件

承擔

2016年6月30日，該信託與第三方訂立經協商合約，隨後承諾就投資物業支付未來資本開支600,000澳元(2015年12月31日：164,000澳元)。

或然事件

該信託於2016年及2015年並無或然資產或或然負債。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

25. 報告期後事項

證券持有人獲悉於資產負債表日期之後發生的下列事項：

- PAIP投資合夥人於2016年5月同意爭取進行首次公開發售，將PAIP單位合訂至Propertylink證券成為Propertylink Group。PAIP合夥人及Propertylink於年末後繼續爭取實現該目標，並於2016年8月15日完成首次公開發售。有關詳情請參閱Propertylink Group網站可查閱之文件及產品披露聲明(PDS)、補充文件及產品披露聲明(補充PDS)。
- 2016年8月15日，199,293,612份已發行優先單位根據首次公開發售重組全部轉換為普通單位。
- 首次公開發售完成後，附註18所披露所有債務融資均已清償。首次公開發售完成時，Propertylink Group上市實體向Westpac Banking Corporation提取新優先債務融資(詳情請參閱PDS)。
- 由於2016年8月15日將PAIP合訂至Propertylink，PAIP須向Propertylink Group支付25.2百萬澳元的投資管理績效費。該費用於緊接首次公開發售前產生並根據首次公開發售重組支付，並無於2016年6月30日的財務報告中產生。
- 2016年7月，該集團訂立合約以9.6百萬澳元的價格銷售36 National Boulevard, Campbellfield。該合約於2016年9月28日到期結算。

除上述事項外，據董事及受託人所知，並無任何未於本報告或財務報表處理的事項或情況已經或可能嚴重影響截至2016年6月30日止期間後的財政年度該信託的業務營運、該等經營業績或該信託的事務狀況。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK 經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

26. 核數師薪酬

期內就核數師提供的服務已支付或應付下列費用：

	2016年1月1日 至2016年6月30日	2015年1月1日 至2015年12月31日
	千澳元	千澳元
畢馬威會計師事務所		
審計及審閱財務報表	80	—
羅兵咸永道會計師事務所		
審計及審閱財務報表	76	45
核數服務總薪酬	156	45

27. 附屬公司權益

下列附屬公司的已發行資本僅包括單位，由該信託直接持有。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亦為註冊成立或登記的國家。

	登記國家	2016年 (%)	2015年 (%)
母公司：			
Propertylink Australian Industrial Partnership			
Propertylink Australian Industrial Partnership的受控實體			
PHL Hold Trust	澳大利亞	100%	100%
PHL Hold Trust 2	澳大利亞	100%	100%
PHL NW Trust	澳大利亞	100%	100%
PHL V Trust	澳大利亞	100%	100%
PHL Q Trust	澳大利亞	100%	100%
PHL DX Trust	澳大利亞	100%	100%
PHL MM Trust	澳大利亞	100%	100%
PHL N Pike Street Trust	澳大利亞	100%	—
PAIP N Airds Road Trust	澳大利亞	100%	—
PAIP N Beaumont Road Trust No 2	澳大利亞	100%	—
PAIP N Beaumont Road Trust No 3	澳大利亞	100%	—
PAIP N Beaumont Road Trust No 11	澳大利亞	100%	—
PAIP N Beaumont Road Trust No 12	澳大利亞	100%	—
PAIP N Beaumont Road Trust No 15	澳大利亞	100%	—
PAIP N Boundary Road Trust	澳大利亞	100%	—
PAIP N Brunner Road Trust	澳大利亞	100%	—
PAIP N Gundah Road Trust	澳大利亞	100%	—
PAIP N Mandarin Street Trust	澳大利亞	100%	—
PAIP N McCredie Road Trust	澳大利亞	100%	—
PAIP N Newton Road Trust No 1	澳大利亞	100%	—
PAIP N Newtown Road Trust No 2	澳大利亞	100%	—

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日止六個月的經審核財務報表

綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

27. 附屬公司權益(續)

	登記國家	2016年 (%)	2015年 (%)
PAIP N Niagara Close Trust	澳大利亞	100%	—
PAIP N Orierton Road Trust	澳大利亞	100%	—
PAIP N Pike Street Trust No 2	澳大利亞	100%	—
PAIP N Rodborough Road Trust No 1 ..	澳大利亞	100%	—
PAIP N Rodborough Road Trust No 2 ..	澳大利亞	100%	—
PAIP N Sylvania Way Trust	澳大利亞	100%	—
PAIP V Cherry Lane Trust	澳大利亞	100%	—
PAIP V Lakes Drive Trust	澳大利亞	100%	—
PAIP V Main Road Trust	澳大利亞	100%	—
PAIP V Mt Derrimut Road Trust	澳大利亞	100%	—
PAIP V National Boulevard Trust	澳大利亞	100%	—
PAIP V Ricketts Road Trust	澳大利亞	100%	—
PAIP V Strezlecki Avenue Trust	澳大利亞	100%	—
PAIP V Taryn Drive Trust	澳大利亞	100%	—
PAIP V Whiteside Road Trust	澳大利亞	100%	—
PAIP V Woodlands Drive Trust	澳大利亞	100%	—
PAIP WA Leadership Way Trust	澳大利亞	100%	—
PAIP WA McDowell Street Trust	澳大利亞	100%	—
PAIP WA Modal Crescent Trust	澳大利亞	100%	—

28. 有關Propertylink Australian Industrial Partnership (母公司)的資料

	2016年6月30日	2015年12月31日
	千澳元	千澳元
流動資產	184,711	203,332
資產總值	244,711	263,332
流動負債	7,722	4,996
負債總額	207,015	204,290
已發行資本	66,431	66,431
保留盈利	(28,736)	(7,389)
	2016年1月1日	2015年1月1日
	至2016年6月30日	至2015年12月31日
	千澳元	千澳元
母公司損益	(11,884)	10,110
母公司全面收入總額	(11,884)	10,110

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK 經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日
止六個月的經審核財務報表

受託人對基金單位持有人的聲明

本財務報告已根據澳大利亞會計準則及附註2所載強制性職業報告準則編製。

董事認為：

(a) 第7頁至37頁(附註)所載該信託綜合財務報表及附註：

(i) 符合會計準則及附註2所載強制性職業報告準則；及

(ii) 公平呈列該信託於2016年6月30日的財務狀況及截至2016年6月30日止年度的表現；及

(b) 有合理理由相信該信託於到期應付債務時將有能力償還債務。

第7頁至37頁(附註)所載綜合財務報表及附註已獲批准及採納。

受託人僅對本報告所載資料負責，並認為所用會計政策適合作內部用途。本聲明根據受託人Propertylink Investment Management Limited的決議案作出。



Peter Lancken
董事



Stuart Dawes
董事

悉尼
2016年9月29日

附註：

上述參考頁面指原經審核賬目。本附錄對應頁面為第II-A-49頁至II-A-83頁。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日 止六個月的經審核財務報表



獨立核數師對Propertylink Australian Industrial Partnership基金單位持有人的報告

關於財務報告的報告

吾等已審閱Propertylink Australian Industrial Partnership (該信託)的隨附財務報告，包括於2016年6月30日的綜合財務狀況表，及截至該日止六個月的綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表、附註1至28 (包括重大會計政策概要及其他解釋資料)以及該集團受託人聲明 (包括該信託及其於期末或期內不時控制的實體)。

董事對財務報告的責任

Propertylink Investment Management Limited (受託人)董事負責根據澳大利亞會計準則及《2001年聯邦公司法》(Corporations Act 2001)編製真實公平的財務報告，及董事認為使財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的相關內部控制。董事亦於附註2中聲明，根據澳大利亞會計準則理事會第101號呈列財務報表，該集團財務報表符合《國際財務報告準則》。

核數師的責任

吾等的責任是基於審計工作就財務報告發表意見。吾等按照澳大利亞審核準則進行審計。該等準則要求吾等遵守有關審計委聘的相關道德規定，規劃及進行審計以取得有關財務報告是否不存在重大錯誤陳述的合理保證。

審計涉及進程序以取得有關財務報告中金額及披露內容的審計憑證。所選程序取決於核數師的判斷，包括評估財務報告出現由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的風險。進行該等風險評估時，核數師會考慮有關實體編製真實公平財務報告的內部控制，以設計於該情況下適當的審計程序，惟並非旨在對實體內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評估董事所採用會計政策的適當性及作出會計估計的合理性，以及評估財務報告的整體呈報方式。

吾等進行相關程序以評估財務報告是否根據《2001年聯邦公司法》(Corporations Act 2001)及澳大利亞會計準則於所有重大方面公平呈列與吾等對該集團財務狀況及表現的理解一致的真实公平意見。

吾等相信已取得足夠且適當的審計憑證，為吾等的審計意見提供基礎。

畢馬威會計師事務所是一家澳大利亞合夥企業，同時也是與瑞士實體KPMG International Cooperative (「KPMG International」)相關聯的獨立成員所網絡中的成員。

責任以根據《專業守則法例》(Professional Standards Legislation)批准之計劃為限。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK 經審核財務報表

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP截至2016年6月30日
止六個月的經審核財務報表



獨立性

吾等進行審計時已遵守《2001年聯邦公司法》(Corporations Act 2001)的獨立性規定。

核數師意見

吾等認為：

- (a) Propertylink Australian Industrial Partnership的財務報告符合《2001年聯邦公司法》(Corporations Act 2001)，包括：
 - (i) 真實公平反映該集團於2016年6月30日的財務狀況及截至該日止期間的表現；及
 - (ii) 遵守澳大利亞會計準則及《2001年公司法》(Corporations Regulations 2001)。
- (b) 該集團的財務報告亦遵守附註2所披露的《國際財務報告準則》。

畢馬威會計師事務所

Steven Gatt
合夥人

悉尼
2016年9月29日

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

綜合損益及其他全面收入表
截至2017年6月30日止年度

		2017年6月30日	2016年6月30日
	附註	千澳元	千澳元
收益			
物業收益.....	2(b)	57,387	505
管理費收益.....	2(c)	37,154	10,757
應佔合資經營企業純利.....	11(b)	8,536	9,352
其他收入			
出售投資物業收益.....		5,689	—
投資物業之公允價值收益淨額.....	8(a)	27,834	602
其他收入／(開支).....		379	524
收益及其他收入總額.....		136,979	21,740
開支			
首次公開發售成本.....	15(d)	(16,879)	—
物業費.....	3	(15,980)	(27)
僱員及管理成本.....		(10,401)	(7,239)
融資成本.....	4	(9,983)	(1,436)
租用成本.....		(745)	(795)
差旅費.....		(625)	(586)
法律及顧問費.....		(746)	(1,524)
折舊及攤銷費用.....		(145)	(200)
行政及其他開支.....		(2,289)	(1,322)
開支總額.....		(57,793)	(13,129)
所得稅前利潤.....		79,186	8,611
稅項開支.....	5(b)	(2,100)	(281)
所得稅後利潤.....		77,086	8,330
其他全面收入：			
現金流量對沖公允價值變動.....	16	644	—
物業、廠房及設備的重估收益.....	9(a)	9,483	—
全面收入總額.....		87,213	8,330

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 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

綜合損益及其他全面收入表
截至2017年6月30日止年度

	附註	2017年6月30日 千澳元	2016年6月30日 ¹ 千澳元
以下人士應佔所得稅後利潤：			
母公司股東 ¹		(15,432)	1,243
其他合訂實體基金單位持有人(非控股權益) ¹		92,518	7,087
		<u>77,086</u>	<u>8,330</u>
以下人士應佔全面收入總額：			
母公司股東 ¹		(15,432)	1,243
其他合訂實體基金單位持有人(非控股權益) ¹		102,645	7,087
		<u>87,213</u>	<u>8,330</u>
		仙	仙
母公司股東應佔利潤／(虧損)的每股盈利			
每股基本盈利／(虧損)	6	(2.90)	4.45
每股攤薄盈利／(虧損)	6	(2.90)	3.78
合訂證券持有人應佔利潤／(虧損)的 每份合訂證券盈利			
每份證券基本盈利	6	14.48	29.84
每份證券攤薄盈利	6	14.48	25.32

1 2016年，所得稅後利潤及全面收入總額8,330,000澳元已重列，以分別披露母公司股東及其他合訂實體基金單位持有人應佔金額。

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A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

綜合財務狀況表
於2017年6月30日

	附註	2017年6月30日 千澳元	2016年6月30日 ¹ 千澳元
資產			
流動資產			
現金及現金等價物	17(a)	20,002	3,959
貿易及其他應收款項	17(b)	4,472	4,008
預付款項		1,709	162
持作銷售的投資物業	10	31,550	—
流動資產總額		57,733	8,129
非流動資產			
權益法入賬投資	11(b)	63,345	39,414
投資物業	8(a)	572,756	6,471
物業、廠房及設備	9(a)	98,054	561
衍生金融工具	12(c)	644	—
遞延稅項資產	5(c)	5,222	787
無形資產	18	4,566	4,566
非流動資產總額		744,587	51,799
資產總額		802,320	59,928
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項	17(c)	11,207	10,166
借款	13	—	22,802
即期稅項負債		3,793	411
僱員福利		466	356
流動負債總額		15,466	33,735
非流動負債			
僱員福利		283	198
借款	13	255,926	—
非流動負債總額		256,209	198
負債總額		271,675	33,933
資產淨值		530,645	25,995
權益			
母公司股東應佔權益			
已發行股本	15(a)	5,364	40,598
儲備	16	(25,110)	(20,556)
保留盈利／(累計虧損) ¹		(26,927)	(1,828)
母公司股東的權益		(46,673)	18,214
其他合訂實體基金單位持有人應佔權益			
已發行股本	15(b)	525,206	—
儲備	16	(9,406)	—
保留盈利／(累計虧損) ¹		61,518	7,781
其他合訂基金單位持有人的權益		577,318	7,781
權益總額		530,645	25,995

1 保留盈利7,781,000澳元已自此前披露的保留盈利5,953,000澳元重列，以分別披露其他合訂實體基金單位持有人應佔保留盈利。

上述綜合財務狀況表應與附註一併閱讀。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

綜合權益變動表

截至2017年6月30日止年度

	母公司股東應佔				其他合訂實體基金單位持有人應佔 ¹				
	繳入股本	儲備	保留盈利 (累計虧損)	總計	繳入股本	儲備	保留盈利 (累計虧損)	總計	權益總額
附註	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2015年7月1日的結餘.....	27,256	—	(3,071)	24,185	—	—	694	694	24,880
年內全面收入.....	—	—	1,243	1,243	—	—	7,087	7,087	8,330
年內已發行股份.....	13,882	—	—	13,882	—	—	—	—	13,883
股份發行成本.....	(540)	—	—	(540)	—	—	—	—	(540)
股權重組.....	—	(20,556)	—	(20,556)	—	—	—	—	(20,556)
於2016年6月30日的結餘.....	40,598	(20,556)	(1,828)	18,214	—	—	7,781	7,781	25,995
於2016年7月1日的結餘.....	40,598	(20,556)	(1,828)	18,214	—	—	7,781	7,781	25,995
年內全面收入.....	—	—	(15,432)	(15,432)	—	10,127	92,518	102,645	87,213
重新分配資本.....	(35,234)	—	—	(35,234)	35,234	—	—	35,234	—
年內已發行證券.....	—	—	—	—	497,292	—	—	497,292	497,292
股份發行成本.....	—	—	—	—	(7,320)	—	—	(7,320)	(7,320)
股權重組.....	—	(4,554)	—	(4,554)	—	(19,533)	(1,424)	(20,957)	(25,511)
股息及已付或已撥備分派.....	—	—	(9,667)	(9,667)	—	—	(37,357)	(37,357)	(47,024)
於2017年6月30日的結餘.....	5,364	(25,110)	(26,927)	(46,673)	525,206	(9,406)	61,518	577,318	530,645

1 2016年7月1日的保留盈利7,781,000澳元(2015年7月1日為694,000澳元)已重列，以分別披露其他合訂實體基金單位持有人應佔保留盈利。

上述綜合權益變動表應與附註一併閱讀。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

綜合現金流量表
截至2017年6月30日止年度

		2017年6月30日	2016年6月30日
	附註	千澳元	千澳元
經營活動所得現金流量			
收取客戶款項		107,135	14,052
已收利息		50	30
向供應商及僱員付款		(54,084)	(4,237)
已付融資成本		(8,110)	(1,276)
已付所得稅		(3,152)	(872)
經營活動所得現金淨額	21	41,839	7,697
投資活動所得現金流量			
出售投資所得款項		23,904	1,064
出售投資物業所得款項		49,190	—
投資物業資本開支		(17,624)	—
租賃樓宇資本開支		(106)	—
向關聯方支付貸款		(3,540)	—
關聯方貸款所得款項		—	3,600
投資合資經營企業的付款		(43,462)	(10,219)
購買傢俱、廠房及設備		(37)	(542)
投資活動所得／(所用)現金淨額		8,325	(6,097)
融資活動所得現金流量			
發行證券所得款項		497,292	—
證券發行成本		(7,320)	—
收購非控股權益的付款		—	(7,445)
股權重組付款		(24,087)	—
借款所得款項		291,640	10,870
償還借款		(743,311)	(2,857)
股息及已付分派		(48,335)	(557)
融資活動所得／(所用)現金淨額		(34,121)	11
現金及現金等價物增加淨額		16,043	1,611
財政年初現金及現金等價物		3,959	2,348
年末現金及現金等價物		20,002	3,959

上述綜合現金流量表應與附註一併閱讀。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2017年6月30日止年度

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。根據澳大利亞會計準則，該集團旗下實體須為財務報告目的而綜合入賬。母公司PHL視為PAIP與PT的收購者。因此該等財務報表為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合訂證券持有人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。

2016年8月15日，該集團於首次公開發售成功完成後無條件於澳交所上市。該等財務報表包括非上市合訂PHL及PT集團自2016年7月1日至2016年8月15日產生之利潤及上市的Propertylink Group自2016年8月16日至2017年6月30日產生之利潤。於2016年8月15日之前，PT的單位與PHL的股份合訂，可比較數字參考該合訂集團的上一期間業績。謹此說明，財務報表中的可比較數字不包括PAIP的財務表現。

組成該集團的各實體繼續作為獨立法定實體經營，根據《2001年聯邦公司法》擁有的自身權利，因此須遵守《2001年聯邦公司法》及澳大利亞會計準則的申報及披露規定。

董事於2017年8月14日批准刊發財務報告。

該等一般用途之財務報表已根據《2001年聯邦公司法》、澳大利亞會計準則及澳大利亞會計準則理事會的詮釋以及國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》之規定編製。根據澳大利亞會計準則，該集團就財務申報目的而言屬營利性實體。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

除非另有說明，否則該等財務報表的金額均以澳元呈列，並按照澳大利亞證券投資委員會法團(財務／董事報告之約整)文據2016/191四捨五入至最接近的千元。

財務報表(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個別非流動資產、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財務報表附註所載具體會計政策。

該等財務報表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。

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8
- 租賃樓宇 附註8及9
- 衍生金融工具 附註12

(b) 綜合原則

綜合財務報表包括Propertylink Group及其所有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26。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 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

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，投資項目初始按成本(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) 於未來期間應用的新會計準則

於2017年6月30日報告期間已刊發若干非強制執行的新會計準則及詮釋。該集團對該等新會計準則及詮釋之影響的評估載列如下：

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及金融負債的分類、計量及終止確認，亦載有金融資產的對沖會計處理及減值之新規則。該集團擬自2018年7月1日起應用該準則。預期應用該準則不會對綜合財務報表已確認之任何金額產生重大影響。

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號客戶合約收益闡明客戶合約收益的確認原則。該準則適用於所有客戶合約，惟租賃、金融工具及保險合約除外。該集團擬自2018年7月1日起應

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

用該準則。該集團持續評估該準則的影響，然而，於應用日期量化該準則對綜合財務報表的影響並不可行。

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2019年7月1日)。

澳大利亞會計準則理事會第16號租賃引入單一的承租人會計模型，要求承租人就租賃期限超過12個月的所有租賃確認資產及負債，惟相關低價值資產除外。該集團持續評估該準則的影響，然而，於應用日期量化該準則對綜合財務報表的影響並不可行。該集團擬自2019年7月1日起應用該準則。

(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發生重大變動的影響；
- 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	8. 投資物業	12. 資本及財務風險 管理	18. 無形資產
2. 收益	9. 物業、廠房及設備	13. 借款	19. 以證券為基礎的 支付
3. 物業費	10. 分類為持作出售的 非流動資產	14. 承擔及或有事項	20. 核數師酬金
4. 融資成本	11. 權益法入賬投資	15. 繳入股本	21. 現金流量資料
5. 稅項		16. 儲備	22. 關聯方
6. 每份證券盈利		17. 營運資金	23. 母公司披露
7. 股息及分派			24. 報告期後事項
			25. 業務合併
			26. 附屬公司權益
			27. 公司詳情

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

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2017財政年度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。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

由於PAIP於2016年8月合訂，該集團確定其擁有兩個可呈報分部。截至2016年6月30日止年度，該集團認為其僅經營一個分部，即澳大利亞境內的物業管理與投資。由於確定該集團擁有兩個可呈報分部，故提供2016財政年度的比較數字。

截至2017年6月30日止年度	物業投資 千澳元	管理服務 千澳元	總計 千澳元
收益			
經營收益.....	65,603	37,154	102,757
投資物業之公允價值收益淨額...	27,834	—	27,834
其他收入.....	5,514	2	5,516
分部收益及其他收入.....	98,951	37,156	136,107
與法定收益及其他收入之對賬：			
其他收入.....			872
收益及其他收入總額.....			136,979
開支			
物業費.....	(15,980)	—	(15,980)
其他經營開支.....	(810)	(140)	(950)
融資成本.....	(9,645)	—	(9,645)
分部開支總額.....	(26,435)	(140)	(26,575)
所得稅前分部利潤.....	72,517	37,016	109,532
與稅後法定利潤之對賬：			
首次公開發售成本.....			(16,879)
僱員福利開支.....			(9,855)
其他經營開支.....			(4,001)
融資成本及折舊開支.....			(483)
稅項開支.....			(2,100)
合訂證券擁有人應佔所得稅後利潤			77,086

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

截至2016年6月30日止年度	物業投資 千澳元	管理服務 千澳元	總計 千澳元
收益			
經營收益.....	9,783	10,757	20,540
其他收入.....	603	—	603
所得稅前分部利潤.....	10,386	10,757	21,143
與法定收益及其他收入之對賬：			
其他收入.....			597
收益及其他收入總額.....			21,740
開支			
融資成本.....	(1,436)	—	(1,436)
與稅後法定利潤之對賬：			
僱員福利開支.....			(7,239)
其他經營開支.....			(4,454)
稅項開支.....			(281)
合訂證券擁有人應佔所得稅後利潤			8,330

於2017年6月30日	物業投資 千澳元	管理服務 千澳元	總計 千澳元
資產			
權益法入賬投資.....	63,345	—	63,345
投資物業.....	572,756	—	572,756
持作銷售的投資物業.....	31,550	—	31,550
物業、廠房及設備.....	97,600	—	97,600
其他資產.....	18,407	2,353	20,760
分部資產總值.....	783,658	2,353	786,011
分部資產與財務狀況表之對賬			
現金及現金等價物.....			5,275
應收款項及預付款項.....			791
遞延稅項資產.....			5,222
無形資產.....			4,567
其他廠房及設備.....			454
資產總值.....			802,320
分部負債總額.....	206,343	609	206,952
分部負債與財務狀況表之對賬			
公司間應付款項.....			60,180
其他負債.....			4,543
負債總額.....			271,675
分部資產淨值.....	577,315	1,744	579,059

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

於2016年6月30日	物業投資	管理服務	總計
	千澳元	千澳元	千澳元
資產			
權益法入賬投資	39,414	—	39,414
投資物業	6,471	—	6,471
其他資產	589	2,573	3,162
分部資產總值	46,474	2,573	49,047
分部資產與財務狀況表之對賬			
現金及現金等價物			3,959
應收款項及預付款項			1,008
遞延稅項資產			787
無形資產			4,566
其他廠房及設備			561
資產總值			59,928
分部負債總額	22,867	395	23,262
分部負債與財務狀況表之對賬			
應付款項			9,705
其他負債			966
負債總額			33,933
分部資產淨值	23,607	2,178	25,785

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。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

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。

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入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Propertylink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Propertylink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。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

(b) 物業收益

	2017年	2016年
	千澳元	千澳元
租金收入.....	45,790	517
支出回收收入.....	11,134	—
直線租賃優惠.....	264	(12)
補償回收.....	199	—
物業收益總額	57,387	505

(c) 費用及其他收入

	2017年	2016年
	千澳元	千澳元
管理費收入：		
— 表現 ¹	25,159	—
— 收購.....	2,662	2,065
— 投資管理.....	4,830	5,377
— 物業管理.....	3,577	2,568
— 其他物業服務.....	926	747
管理費收益總額	37,154	10,757

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。年內表現費來自前PAIP投資者。

附註3 物業開支

	2017年	2016年
	千澳元	千澳元
市政稅及地稅.....	4,355	—
維修、維護及使用.....	3,805	—
土地租賃.....	2,406	—
物業管理開支.....	2,046	—
折舊.....	2,140	—
物業保險費.....	678	—
其他.....	550	27
物業開支總額	15,980	27

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

附註4 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及利率掉期產生的已變現收益及虧損。借款成本於產生期間支銷，與未完成資產相關者則除外。

	2017年	2016年
	千澳元	千澳元
銀行貸款利息	8,004	866
其他貸款利息	81	344
借款成本 ¹	1,898	226
融資成本總額	9,983	1,436

1 借款成本包括籌備PHL及PAIP首次公開發售前融資產生的未攤銷借款成本1,555,096澳元。首次公開發售時籌備的新融資導致該成本於首次公開發售前融資清算時撤銷。

附註5 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。

年內所得稅開支(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。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

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。

(a) 所得稅開支／(抵免)

	2017年	2016年
	千澳元	千澳元
即期稅項開支	(6,634)	(884)
遞延稅項抵免	4,534	603
稅項開支總額	<u>(2,100)</u>	<u>(281)</u>
計入所得稅(開支)／抵免的遞延所得稅開支包括		
遞延稅項資產增加	4,534	603
遞延稅項開支總額	<u>4,534</u>	<u>603</u>

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

(b) 所得稅(開支)/抵免與初步應付稅項之對賬

	2017年 千澳元	2016年 千澳元
所得稅前利潤	79,186	8,611
信託應佔非課稅利潤	(92,518)	(7,087)
PHL Group產生的所得稅前利潤/(虧損).....	(13,332)	1,524
按30%的澳大利亞稅率計算之初步稅項抵免/(開支) 計算應課稅收入時不可扣除(課稅)金額的稅務影響	4,000	(457)
不可扣除項目		
— 免除PT的貸款	(6,000)	—
— 招待客戶及僱員	(19)	(13)
— 已撤銷的股權成本	—	83
— 以結轉資本虧損抵免資本收益	—	119
— 就上年度調整	(81)	(13)
所得稅開支	(2,100)	(281)

(c) 遞延稅項資產

	2017年 千澳元	2016年 千澳元
結餘包括以下各項應佔的暫時差額：		
僱員撥備	189	139
首次公開發售成本 ¹	4,051	—
其他	982	648
遞延稅項資產總額	5,222	787
變動		
年初結餘	787	184
暫時差額的遞延稅項資產變動 ²	4,435	603
年末結餘	5,222	787

1 首次公開發售成本攤銷超過5年。

2 包括上年度的結餘調整98,905澳元。

附註6 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。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

(a) 計算每份證券基本及攤薄盈利所用的純利

	2017年	2016年
	千澳元	千澳元
母實體股東應佔利潤／(虧損).....	(15,432)	1,243
合訂證券持有人應佔利潤.....	77,086	8,330

(b) 用作分母的證券加權平均數

	2017年	2016年
	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.....	532,334,533	27,915,673
計算每份證券攤薄盈利所用的普通合訂 證券加權平均數.....	532,334,533	32,897,879

(c) 每份證券基本及攤薄盈利

	2017年	2016年
	仙	仙
每股基本盈利／(虧損)－母公司.....	(2.90)	4.45
每股攤薄盈利／(虧損)－母公司.....	(2.90)	3.78
每份證券基本盈利－該集團.....	14.48	29.84
每份證券攤薄盈利－該集團.....	14.48	25.32
計算每份合訂證券攤薄盈利所用的調整 已行使但未發行為股份的期權.....	—	4,982,206
普通合訂證券及潛在普通合訂證券的加權平均數..	532,334,533	32,897,879

附註7 股息及分派

股息及分派於宣派時確認。

	2017年	2016年
	千澳元	千澳元
已付分派：		
2016年8月15日付予首次公開發售前PHL股東的 完全免稅普通股息.....	9,667	—
2016年8月15日付予首次公開發售前PT單位持有人的 資本分配.....	21,082	—
2017年3月3日付予PLG證券持有人的利潤分配.....	16,275	—
	<u>47,024</u>	<u>—</u>

年末免稅賬戶結餘為399,624澳元(2016年：1,290,373澳元)。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

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：與永久產權投資物業相關。

物業、廠房及設備：與租賃樓宇以及傢俬及設備相關。

分類為持作出售的非流動資產：與預期於資產負債表日期12個月內出售且目前正在市場銷售的投資物業相關。

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8 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)。

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。

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。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

(a) 對賬

	2017年	2016年
	千澳元	千澳元
期初結餘.....	6,471	5,857
物業收購.....	583,978	—
物業銷售.....	(32,966)	—
資本開支.....	17,624	—
減：分類為持作出售.....	(31,550)	—
經營租賃固定增長的資本化直線(包括租賃優惠)...	1,365	12
投資物業之公允價值收益淨額.....	27,834	602
期末結餘.....	<u>572,756</u>	<u>6,471</u>

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，達3,175,570澳元(2016年：11,941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
- 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。

根據政策，管理層於2017年5月向董事提供有關物業賬面值的意見。呈報之後，五項物業(佔2017年6月30日投資物業組合總價值的28%)須由外部估值師獨立估值，餘下25項物業(佔投資物業組合的72%)進行內部評估。評估後，董事指示將各項物業賬面值調整至按上述各流程所釐定的價值。

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。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

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(參閱附註12(b)(iv))。

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	2017年	2016年
	2017年	2016年			2017年	2016年
	千澳元	千澳元			千澳元	千澳元
投資物業	604,306	6,471	資本化法	資本化率	6.15%至10.5% (平均 7.21%)	6.75%至7% (平均6.875%)
			貼現現金流量法	貼現率	7.50%至12.5% (平均 7.11%)	8%

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。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

- 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

下表突顯投資物業公允價值對資本化率25個基點變動的敏感度分析：

		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	2017年	22,877	(21,309)
	2016年	312	(290)

下表突顯投資物業公允價值對貼現率25個基點變動的敏感度分析：

		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	2017年	8,769	(8,567)
	2016年	128	(125)

附註9 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

租賃樓宇按外部獨立估值師的定期估值釐定的公允價值(在知情自願雙方按公平原則進行的交易中，資產可被交換的金額)減樓宇的累計折舊列賬(詳情請參閱附註8)。

樓宇重估產生的賬面值增加計入權益重估儲備。抵銷同一資產先前增加的減少額直接於權益的重估儲備確認；所有其他減少額於損益確認。

重估日期的任何累計折舊從資產賬面總值中撇除，淨額重列入資產重估金額。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

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至合併集團。租賃改良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。

各類應折舊資產的折舊率為：

固定資產類別	折舊率
物業 — 租賃樓宇	每年2.6%

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

	2017年 千澳元	2016年 千澳元
按公允價值計量的租賃樓宇		
期初結餘.....	—	—
租賃物業收購.....	91,703	—
租賃物業的資本開支.....	106	—
經營租賃固定增長的資本化直線.....	331	—
土地租賃固定增長的資本化直線.....	(1,883)	—
折舊.....	(2,140)	—
租賃物業之公允價值收益/(虧損)淨額.....	9,483	—
期末結餘.....	97,600	—
按成本計量的其他廠房及設備		
辦公租賃改良.....	350	448
辦公設備.....	104	113
其他廠房及設備總額.....	454	561
物業、廠房及設備總額.....	98,054	561

租賃樓宇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，達3,486,532澳元(2016年：零)。

租賃樓宇包括一項物業 — Melbourne Markets。該物業於2017年6月30日經內部估值為97.6百萬澳元。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

(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(參閱附註12(b)(iv))。

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8(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	2017年	2016年
	2017年	2016年			千澳元	千澳元
租賃樓宇.....	千澳元	千澳元			千澳元	千澳元
	97,600	—	資本化法	資本化率	7.25%	不適用
			貼現現金流量法	貼現率	8.75%	不適用

(c) 敏感度資料

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

		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.....	2017年	3,376	(3,151)
	2016年	—	—

下表突顯Melbourne Markets物業公允價值對貼現率25個基點變動的敏感度分析：

		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.....	2017年	1,529	(1,495)
	2016年	—	—

附註10 分類為持作出售的非流動資產

投資物業於下列情況下轉至持作出售的非流動資產：

- 該物業可於目前條件下立即出售；及
- 受託人發起營銷計劃，承諾計劃以當前公允價值出售該物業；及
- 預計於一年內出售

持作出售的投資物業繼續以公允價值計量，於綜合財務狀況表作為流動項目單獨呈列。

附錄二 A

**截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表**

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

2017年6月30日，該集團兩項公允價值31.55百萬澳元的投資物業分類為持作出售。2017年7月12日，150-156 McCredie Road, Smithfield, NSW的出售以23百萬澳元結算。8 Sylvania Way, Lisarow, NSW的出售預期於2017年11月30日以9.63百萬澳元結算。

附註11 權益法入賬投資

(a) 主要合資經營企業資料

以下載列該集團的重大合資經營企業。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A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

(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：

2017年6月30日	Propertylink Enhanced Partnership	50 Ann Propertylink Enhanced Partnership	PAIP Investment Partnership ¹	Auslog Holdings Trust ²	PHL Moelis Braeside Trust ³	POP II Investment Partnership ⁴	Propertylink Commercial Industrial Investments	Propertylink Australian Industrial Partnership II	POP III Investment Partnership	總計
	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	千澳元
該集團佔比(百分比).....	25.00%	25.00%	0.00%	0.00%	10.00%	20.00%	7.50%	3.93%	11.21%	
投票權比例.....	50.00%	50.00%	0.00%	0.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	
財務狀況概要										
現金及現金等價物.....	7,378	2,550	—	—	268	1	1,018	2,903	1,220	15,338
流動資產總值.....	8,187	2,603	—	—	563	706	1,036	4,111	1,457	18,663
非流動資產總值.....	160,833	145,252	—	—	49,330	31,163	29,000	252,113	108,700	776,391
流動金融負債.....	(81)	—	—	—	(207)	—	(131)	(212)	(95)	(726)
其他流動負債.....	(3,371)	(2,999)	—	—	(532)	(304)	(718)	(5,431)	(1,349)	(14,704)
非流動金融負債.....	(74,479)	(64,936)	—	—	(23,948)	—	(17,313)	(138,849)	(55,991)	(375,516)
資產淨值.....	91,089	79,920	—	—	25,206	31,565	11,874	111,732	52,722	404,108
該集團分估合資經營企業										
資產淨值.....	22,772	19,980	—	—	2,521	6,313	889	4,405	6,466	63,345
截至2017年6月30日止年度的										
財務表現概要										
收益.....	34,640	(7,262)	252	7,698	8,182	1,665	2,437	12,395	15,057	75,064
折舊及攤銷.....	(62)	—	—	—	—	—	—	(1,169)	—	(1,231)
利息收入.....	5	1	628	3	1	1,755	12	66	20	2,491
利息開支.....	(2,861)	(389)	—	(1,035)	(898)	—	(731)	(2,903)	(1,887)	(10,704)
其他開支.....	(4,964)	(583)	(12)	(1,679)	(721)	—	(466)	(7,695)	(2,752)	(18,872)
持續經營之利潤/(虧損).....	26,758	(8,233)	868	4,987	6,564	3,420	1,252	694	10,438	46,748
所得稅開支.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
持續經營之稅後利潤/(虧損).....	26,758	(8,233)	868	4,987	6,564	3,420	1,252	694	10,438	46,748
全面收入/(虧損)總額.....	26,758	(8,233)	868	4,987	6,564	3,420	1,252	694	10,438	46,748
該集團分估合資經營企業										
全面收入總額.....	6,690	(2,058)	304	499	656	684	94	27	1,640	8,536
已收分派.....	1,145	—	629	273	191	425	83	249	215	3,210

1 2016年8月15日，PT於首次公開發售前出售其在PAIP Investment Partnership的投資，但收取2016年7月1日至8月15日期間的收入分派。

2 Auslog Holdings Trust持有的資產於2017年2月出售，信託已清盤。

3 PHL Moelis Braeside Trust持有的資產於2017年7月出售。詳情請參閱附註24。

4 POP II持有的資產 (POP II Investment Partnership持有20%權益) 於2017年7月出售。詳情請參閱附註24。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

2016年6月30日	Propertylink	50 Ann	PAIP	Auslog	PHL Moelis	POP II	Propertylink	Propertylink	POP III	總計
	Enhanced Partnership	Propertylink Enhanced Partnership	Investment Partnership	Holdings Trust	Braeside Trust	Investment Partnership	Commercial Industrial Investments	Australian Industrial Partnership II	Investment Partnership	
	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	千澳元
該集團佔比(百分比).....	0.00%	0.00%	25.00%	10.00%	10.00%	20.00%	7.50%	3.95%	6.00%	
投票權比例.....	0.00%	0.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	
財務狀況概要										
現金及現金等價物.....	—	—	11	1,389	516	1	919	54,957	1,974	59,766
流動資產總值.....	—	—	1,671	1,636	765	922	1,047	70,695	2,242	78,977
非流動資產總值.....	—	—	86,424	69,000	42,849	31,073	29,000	32,522	99,017	389,884
流動金融負債.....	—	—	—	(1,337)	(410)	(500)	(235)	(273)	(2,069)	(4,825)
其他流動負債.....	—	—	(1,325)	—	(703)	(420)	(798)	(675)	—	(3,921)
非流動金融負債.....	—	—	—	(41,667)	(22,137)	—	(17,249)	(18,702)	(56,821)	(156,576)
資產淨值.....	—	—	86,771	27,632	20,363	31,074	11,765	83,567	42,368	303,539
該集團分估聯營公司資產淨值...	—	—	21,693	2,763	2,036	6,215	882	3,297	2,527	39,414
財務表現概要										
收益.....	—	—	21,418	6,352	6,960	8,806	1,604	2,193	1,693	49,024
折舊及攤銷.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
利息收入.....	—	—	4,838	—	3	1,760	7	14	6	6,628
利息開支.....	—	—	—	(1,788)	(898)	—	(479)	(543)	(546)	(4,253)
其他開支.....	—	—	(2)	(454)	(2,399)	—	(2,859)	(2,679)	(484)	(8,877)
持續經營之利潤/(虧損).....	—	—	26,254	4,110	3,666	10,566	(1,728)	(1,014)	669	42,522
所得稅開支.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
持續經營之稅後利潤/(虧損)...	—	—	26,254	4,110	3,666	10,566	(1,728)	(1,014)	669	42,522
全面收入/(虧損)總額.....	—	—	26,254	4,110	3,666	10,566	(1,728)	(1,014)	669	42,522
該集團分估合資經營企業										
全面收入總額.....	—	—	6,563	411	367	2,119	(130)	(19)	40	9,352

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

資本及財務風險管理和營運資金

關於本節

董事的整體財務風險管理策略旨在協助該集團完成財務目標，並減少對財務表現的潛在不利影響。附註12資本及財務風險管理概述該集團如何管理各類財務風險(信用風險、流動資金風險及利率風險)及該集團訂立的各類衍生金融工具詳情。

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；承擔及或然事項載於附註14。

權益：繳入股本載於附註15；儲備載於附註16。

財務狀況表內營運資金結餘的明細載於附註17。

附註12 資本及財務風險管理

該集團財務工具主要包括銀行存款、應收及應付賬款、票據及利率互換衍生工具。

	2017年	2016年
	千澳元	千澳元
金融資產		
現金及現金等價物	20,002	3,959
貸款及應收款項	4,472	4,008
衍生金融工具	644	—
金融資產總額	25,118	7,967
金融負債		
按攤銷成本計量的金融負債		
— 貿易及其他應付款項	11,207	10,166
— 借款	255,926	22,802
金融負債總額	267,133	32,968

(a) 資本風險管理

管理層管理該集團資本，將債務與有形資產總值的比率維持在可接受範圍，並向證券持有人提供適當回報，以及確保該集團能為營運提供資金並持續經營。

該集團債務及資本包括由金融資產支持的普通權益資本及金融負債。並無外部施加的資本要求。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

管理層評估該集團的財務風險，並根據該等風險及市場變動調整資本結構。相關措施可能包括審核債務水平、審查向證券持有人作出的分派及發行新證券。

該集團的目標槓桿水平為30%至40%。下表詳述資產負債比率的算法：

	2017年	2016年
	千澳元	千澳元
總計息負債 ¹	257,000	22,938
現金及現金等價物.....	20,002	3,959
有形資產總值 ²	797,754	55,362
資產負債比率 ³	30.5%	36.9%
資產負債比率(整體) ⁴	35.2%	不適用

1 總計息負債不包括未攤銷借款成本。

2 有形資產總值包括資產總值減無形資產。

3 資產負債比率按總計息負債減現金及現金等價物除以有形資產總值減現金及現金等價物計算。

4 整體資產負債比率按相同基準計算，但會計及該集團所持債務、現金及權益法入賬投資之有形資產的相關權益。

(b) 財務風險管理

管理層每月召開會議分析財務風險和根據最近經濟狀況及預測評估庫務管理策略，以協助該集團完成財務目標，並減少對財務表現的潛在不利影響。

管理層按照董事會批准的政策營運。財務風險管理政策至少每年由董事會審閱及批准(包括信用風險政策及未來現金流量需求)。

具體的財務風險及管理情況

該集團有關金融工具的主要風險為信用風險、流動資金風險及利率市場風險。

(i) 信用風險

金融資產相關的信用風險來自交易對手可能未履行合約責任，導致該集團蒙受財務損失。

該集團通過以下措施管理信用風險：

- 遵循流程，盡量確保交易客戶及交易對手信用狀況良好；

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

- 使用系統審批、授出及更新信貸額度；
- 定期監察信貸額度的風險；
- 於必要情況下，以租戶保證金形式取得抵押品；
- 定期監察重要客戶及交易對手的財務穩定性。信貸期一般為自發票日起30至45天；及
- 將盈餘資金投資於信用評級高的金融機構或高級行政人員另行評定為財務狀況良好的實體。

於結算日確認金融資產(不包括任何抵押品或其他證券的價值)的最大信用風險為賬面值(扣除該等資產減值的撥備)。該集團確保與租戶訂立租約前已進行適當盡職調查，以此管理信用風險。該集團定期審查應收款項結餘，減少壞賬的風險。

(ii) 流動資金風險

流動資金風險來自該集團可能難以償還債務或履行金融負債相關責任。該集團通過以下措施管理該風險：

- 為營運、投資及融資活動準備前瞻性現金流量；
- 監控未提取的信貸融資；
- 保持良好信譽；
- 管理金融資產相關信用風險；
- 僅將盈餘現金投資於主要金融機構；及
- 將金融負債的到期情況與金融資產的變現情況作比較。

下表反映金融資產及負債的未貼現合約到期日分析。由於該集團無法控制負債的潛在結算時間，因此財務擔保負債視為按要求支付。

金融資產變現的現金流量反映管理層對變現時間的預期，實際時間或與所披露時間有別。下表所示結算金融負債的現金流量時間反映最早的合約結算日，但並不表示管理層預期銀行融資將延期。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

金融負債及金融資產到期日分析

	一年內		一至五年		總計	
	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年
	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元
應付金融負債款項						
有抵押銀行貸款 ¹	8,771	13,876	284,007	—	292,778	13,876
貿易及其他應付款項.....	11,207	10,166	—	—	11,207	10,166
衍生金融工具 ²	211	—	—	—	211	—
其他貸款.....	—	9,062	—	—	—	9,062
預期流出總額.....	<u>20,189</u>	<u>33,104</u>	<u>284,007</u>	<u>—</u>	<u>304,196</u>	<u>33,104</u>
金融資產—可變現現金流量						
現金及現金等價物.....	20,002	3,959	—	—	20,002	3,959
貿易、定期及貸款應收款項.....	4,228	3,894	—	—	4,228	3,894
衍生金融工具 ²	—	—	937	—	937	—
預期流入總額.....	<u>24,230</u>	<u>7,853</u>	<u>937</u>	<u>—</u>	<u>25,167</u>	<u>7,853</u>
金融工具(流出)／流入淨額.....	<u>4,041</u>	<u>(25,251)</u>	<u>(283,070)</u>	<u>—</u>	<u>(279,029)</u>	<u>(25,251)</u>

1 請參閱附註13。包括估計費用及利息。

2 衍生金融工具由利率掉期組成，其中僅包括利率現金流量淨額(非名義本金)。有關衍生工具的公允價值詳情，請參閱附註12(c)。

該集團管理滿足營運現金流量之流動負債所需的流動資金。銀行貸款的非流動負債以重新協商或出售資產的方式管理。

(iii) 市場風險

利率風險

利率風險指金融工具的未來現金流量因市場利率變化而波動的風險。該集團面臨市場利率變化的風險，主要與浮動利率的長期債務責任有關。

為管理利率風險，該集團訂立利率掉期，同意按特定時間間隔交換按協定名義本金額計算的定息與浮息金額之間的差額。該等互換旨在對沖相關債務責任。於2017年6月30日，經考慮利率掉期的影響，該集團69.1%的借款已對沖(2016年6月30日：零)。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

下表載列浮息債務的名義淨額(即扣除利率掉期的計息貸款)及有效對沖利率：

	附註	2017年 千澳元	2016年 千澳元
銀行融資.....	13	257,000	13,876
減利率掉期的名義金額.....		(177,500)	—
未對沖債務.....		79,500	13,876
對沖利率(%).....		69.1%	0.0%

敏感度分析

下列分析載列在所有其他變量保持不變的情況下，利率的合理可能變動，顯示對稅前利潤及股權的影響。謹請注意，變量的變動影響不一定是線性的。

- 綜合損益表的敏感度指基於報告日期所持的浮動利率金融負債，假設利率變動對期內融資收入減融資開支的影響，包括對沖工具的影響。
- 股權的敏感度按重新評估指定為現金流量對沖的利率掉期計算，以考慮假設利率變動的影響。

下表載列該集團利率變動風險的敏感度。下表顯示管理層認為合理可能的相關風險變量變動對報告期末呈報的利潤及權益價值的影響。

該等敏感度亦假設特定變量的變動不受其他變量影響。

	2017年		2016年	
	利潤	股權	利潤	股權
	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元
利率上升0.5%.....	(398)	2,811	(69)	(69)
利率下降0.5%.....	398	(2,539)	69	69

與上一年度相比，用於編製上述敏感度分析的假設均無變動。

(iv) 公允價值

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產時收取或轉讓負債時支付的

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

價格。公允價值計量乃基於假定出售資產或轉讓負債的交易於以下任一情況進行：

- 於資產或負債的主要市場中進行；或
- 倘無主要市場，則於資產或負債的最有利市場進行。

該集團必須有能力於計量日期進入主要或最有利市場。資產或負債的公允價值乃按對資產或負債定價時市場參與者採用的假設計量，並假設市場參與者以彼等最佳經濟利益行事。

非金融資產的公允價值計量計及市場參與者透過使用資產的最高及最佳用途，或將其出售予另一名將使用資產的最高及最佳用途的市場參與者而產生經濟利益的能力。

該集團採用於所處情況下適當且有足夠數據的估值方法計量公允價值，並盡量使用有關可觀察輸入數據和盡量避免使用不可觀察輸入數據。

於綜合財務報表中計量或披露公允價值的所有資產及負債在公允價值層級(如下所述)中，根據對整體公允價值計量而言屬重大的最低層級輸入數據進行分類：

- 第一級 — 根據相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 使用對公允價值計量而言屬重大的最低層級輸入數據可直接或間接觀察的估值方法
- 第三級 — 使用對公允價值計量而言屬重大的最低層級輸入數據不可觀察的估值方法

本報告呈列期間的所有金融工具按第二級計量。

就按經常基準於綜合財務報表中以公允價值確認的資產及負債而言，該集團於各報告期末重新評估分類方法(根據對整體公允價值計量而言屬重大的最低層級輸入數據)，以釐定各層級之間有否發生轉移。

公允價值估計

金融資產及金融負債的公允價值等於彼等於綜合財務狀況表所呈列的賬面值。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

管理層評估，現金及現金等價物、貿易及其他應收款項和貿易及其他應付款項的公允價值與各自賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。金融資產及負債的公允價值按自願雙方於當前交易(而非被迫或清算銷售)換取工具所需金額入賬。估計公允價值所用方法及假設如下：

- 應用於衍生工具公允價值的估值方法使用了市場可觀察輸入數據，並加入使用現值計算的掉期模型。該模型包括交易對手信貸素質及遠期匯率在內的多種輸入數據。
- 該集團的計息借款及貸款的公允價值按使用貼現率(反映發行人於2017年6月30日的借貸利率，包括未履約風險)的貼現現金流量法釐定。於2017年6月30日，該集團的計息借款及貸款的公允價值為257百萬澳元。

(c) 衍生金融工具

衍生工具指一般用於管理風險的金融工具。對沖指使用衍生工具管理潛在風險，該集團使用利率掉期等衍生工具對沖利率相關風險。衍生工具於訂立衍生工具合約當日以公允價值初始確認，其後按公允價值重新計量，公允價值的變動於全面收益表確認。倘公允價值為正數，衍生工具入賬為金融資產；倘公允價值為負數，衍生工具則入賬為金融負債。

最初，該集團可選擇正式指定及記錄若干對沖衍生工具(利率掉期)與相關對沖項目(銀行借款)之間的關係。該集團亦於對沖開始時及持續記錄對用於對沖交易的衍生工具是否且將繼續有效抵銷對沖項目現金流量的變動之評估。

符合對沖會計嚴格準則的對沖按以下方式入賬：

現金流量對沖

現金流量對沖指對沖極可能發生的預期交易(與資產或負債相關)之特定風險導致的現金流量變動風險。

衍生工具之公允價值變動產生的任何收益或虧損直接計入損益，惟現金流量對沖的有效部分於對沖項目影響損益時，於其他全面收入確認並隨後重新分類至損益。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

倘預期交易或確定承諾預計不再發生，則先前於其他全面收入確認的金額將轉至損益表。倘對沖工具到期或被出售、終止或行使而無替代或延期(作為對沖策略一部分)，或作為對沖的指定遭撤銷或對沖不再符合對沖會計準則，則先前於其他全面收入確認的任何累計收益或虧損仍單獨列入權益，直至進行預期交易或符合確定承諾為止。

倘衍生工具持作經濟對沖超過報告期末後12個月，則衍生工具分類為與相關項目分類一致的非流動項目。指定及有效對沖工具的衍生工具按與相關對沖項目一致的分類方式進行分類。

於2017年6月30日，該集團訂立名義金額為177.5百萬澳元(2016年6月30日：零澳元)的利率掉期協議，該集團收取及支付介乎1.83%至2.54%的浮息及定息。利率掉期用於管理該集團有抵押銀行貸款之現金流量變動的利率風險並正式指定為現金流量對沖。

於報告期末，利率掉期的公允價值總值為644,279澳元(2016年6月30日：零澳元)的資產。

利率掉期的公允價值指實體於報告日期就轉讓掉期收取或支付的估計金額，經計及現時利率及掉期交易對手的當前信譽度。衍生工具的公允價值使用已確認的估值方法及《國際財務報告準則》第13號公允價值計量的原則釐定。利率掉期分類為公允價值計量層級的第二級(請參閱附註12(b)(iv))。

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。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

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。

	2017年	2016年
	千澳元	千澳元
流動		
有擔保銀行貸款	—	13,876
借款成本	—	(136)
其他貸款	—	9,062
流動借款總額	—	22,802
非流動		
有擔保銀行貸款	257,000	—
借款成本	(1,074)	—
非流動借款總額	255,926	—
借款總額	255,926	22,802

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及物業、廠房及設備作抵押，並由若干集團實體向出資人提供擔保。該融資分為兩批，一批150百萬澳元融資(已提取145百萬澳元)於2019年8月15日到期，另一批150百萬澳元融資(已提取112百萬澳元)於2021年8月15日到期。

該集團於年內一直遵守所有債務契約。

有關該集團金融負債的風險詳情，請參閱附註12。

附註14 承擔及或然事項

(a) 承擔

(i) 應付租賃承擔

該集團於租賃開始時根據安排內容確定一項安排是否屬於或包含租賃，即是否履行有關安排取決於有否使用特定資產，或有關安排是否涉及資產的使用權(即使該項權利未在安排中明確規定)。

租賃於初始日期分類為融資租賃或經營租賃。並無將資產所有權的絕大部分風險及回報轉移至該集團的租賃分類為經營租賃。經營租賃付款在租期內按直線法於損益表確認為經營開支，惟或然租賃付款於產生時列作開支。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

該集團對Melbourne Markets經營所在土地支付不可撤銷土地租金。土地租賃有固定的漲租條款，於2055年9月30日屆滿。在租賃土地上進行的裝修分類為物業、廠房及設備。該集團亦支付辦公室租金。以下載列有關不可撤銷租賃的最低租金承擔：

	2017年	2016年
	千澳元	千澳元
一年內.....	1,162	592
一年後，但不超過五年.....	8,979	5,043
超過五年.....	102,199	—
	<u>112,340</u>	<u>5,635</u>

(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。磋商及安排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：

	2017年	2016年
	千澳元	千澳元
一年內.....	48,216	502
一年後，但不超過五年.....	114,250	950
超過五年.....	32,392	2
	<u>194,858</u>	<u>1,454</u>

(b) 或然事項

於2017年6月30日，該集團並無重大或然資產或負債(2016年6月30日：負債3.16百萬澳元)。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

附註15 繳入股本

(a) 母公司股東繳入股本

		2017年	2016年
	附註	千澳元	千澳元
期初結餘.....		40,598	27,256
發行普通權益(已扣除交易成本).....		—	13,342
將資本重新分配至其他合訂實體的資本 ¹ ..	15(b)	(35,234)	—
期末結餘.....		<u>5,364</u>	<u>40,598</u>

(b) 其他合訂實體基金單位持有人繳入股本

		2017年	2016年
	附註	千澳元	千澳元
期初結餘.....		—	—
發行普通權益.....		497,292	—
扣減證券發行成本.....		(7,320)	—
重新分配母公司的資本 ¹	15(a)	35,234	—
期末結餘.....		<u>525,206</u>	—

1 PHL與PT於2016年8月首次公開發售前合訂。然而，澳大利亞金融服務牌照導致在責任實體Propertylink Investment Management Limited獲得零售牌照之前，PHL資本無法分配至PT。根據首次公開發售重組程序，資本從PHL重新分配至PT，重新分配金額根據多項因素決定，包括PT投入的資本金額。

(c) 已發行證券數目

	2017年	2016年
	證券數目	證券數目
期初結餘.....	43,808,247	27,862,792
發行額外權益.....	558,972,083	15,945,455
期末結餘.....	<u>602,780,330</u>	<u>43,808,247</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。

(d) 首次公開發售

2016年8月15日，Propertylink Group完成一系列交易，使PHL、PT及PAIP合訂組成上市的Propertylink Group。PHL與PT之前已合訂，而於2016年8月15日起一份合訂證券由一股PHL股份、一份PT基金單位及一份PAIP基金單位組成。合訂證券不能單獨買賣或交易。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

於首次公開發售過程中，PHL產生的交易成本總額為24.199百萬澳元。根據澳大利亞會計準則，成本中的16.879百萬澳元計入損益表，7.32百萬澳元於權益確認為證券發行成本。PHL將7.32百萬澳元的發行成本重新計入PT(4.77百萬澳元)及PAIP(2.55百萬澳元)，原因是所籌集的資金乃按上述比例分配給該兩間實體。

根據首次公開發售程序，亦需進行一系列股權重組步驟以確保三間實體能合訂組成上市的Propertylink Group。有關步驟包括PAIP集團資本重組、向PAIP既有投資者發行PHL及PT的證券、PHL資本重組、PT資本重組及就PAIP既有投資者應付PHL的表現費確認負債。

附註16 儲備

(a) 儲備

	2017年	2016年
	千澳元	千澳元
資產重估儲備		
期初結餘.....	—	—
租賃樓宇公允價值變動.....	9,483	—
期末結餘.....	9,483	—
現金流量對沖儲備		
期初結餘.....	—	—
現金流量對沖公允價值變動.....	644	—
期末結餘.....	644	—
資本儲備		
期初結餘.....	(20,556)	—
股權重組.....	(24,087)	(20,556)
期末結餘.....	(44,643)	(20,556)
總儲備	(34,516)	(20,556)

(b) 儲備的性質及用途

資產重估儲備

資產重估儲備用於記錄重估財務狀況表中分類至物業、廠房及設備的租賃樓宇產生的公允價值調整。

現金流量對沖儲備

現金流量對沖儲備用於記錄指定為現金流量對沖的衍生工具之公允價值變動的有效部分。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

資本儲備

2017年資本儲備變動乃因合訂PAIP至PHL及PT以於2016年8月15日完成首次公開發售而進行一系列股權重組步驟所致。2016年資本儲備中的股權重組變動是由於收購非控股權益所致(詳情請參閱Propertylink Group 2016年財務報表)。

附註17 營運資金

(a) 現金及現金等價物

現金及現金等價物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)。

(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。

	2017年	2016年
	千澳元	千澳元
應收租金.....	1,074	9
減：呆債撥備.....	(4)	—
應收租金總額.....	1,070	9
應收費用.....	1,814	2,450
應收分派.....	471	376
其他應收款項.....	873	1,060
已付按金.....	244	86
貸款.....	—	27
流動貿易及其他應收款項總額.....	4,472	4,008

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

(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。

	2017年	2016年
	千澳元	千澳元
貿易應付款項	2,128	1,218
其他應付款項及應計開支	7,031	8,612
應付商品服務稅	1,156	288
應付債券	892	48
	<u>11,207</u>	<u>10,166</u>

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。

	2017年	2016年
	千澳元	千澳元
商譽		
成本	4,566	4,566
無形資產賬面淨值	4,566	4,566

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。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

附註19 以證券為基礎的支付

	2017年	2016年
	千澳元	千澳元
員工獎金 ¹	558	—
董事袍金 ²	260	—
諮詢費 ³	223	—
主要行政管理人員 ⁴	842	—
	<u>1,883</u>	<u>—</u>

- 1 員工達到績效金額即可獲授獎金。獎金部分以現金支付，部分以證券支付。本附註詳細介紹以證券支付的獎金。授出的普通證券託管至2017財政年度的業績公佈為止，並於該日歸屬於Propertylink在職員工。
- 2 董事因履行與首次公開發售有關的額外職責而收取以完全歸屬的普通證券支付的董事袍金260,000澳元。該等袍金亦已計入附註22(a)主要管理人員酬金。
- 3 Anthony Ryan的關聯實體Blue Gum Capital Pty Ltd因向PHL提供與籌備首次公開發售有關的諮詢服務而向PHL收取諮詢費224,000澳元，以完全歸屬的普通證券支付。該等費用亦已計入附註22(b)(ii)支付予主要管理人員關聯方的費用。
- 4 主要行政管理人員在若干表現及服務相關情況下有權要求以證券支付相關款項。有關權利的詳情請參閱薪酬報告。

附註20 核數師酬金

	2017年	2016年
	千澳元	千澳元
審計費¹		
畢馬威會計師事務所—審計及審閱財務報表.....	425	—
畢馬威會計師事務所—其他鑑證服務.....	57	—
Bentleys—審計及審閱財務報表.....	—	144
PwC Australia ² —審計及審閱財務報表.....	17	8
審計費總額.....	<u>499</u>	<u>152</u>
交易及其他服務費		
畢馬威會計師事務所—首次公開發售相關工作...	450	—
Bentleys—其他.....	5	—
交易及其他服務費總額.....	<u>455</u>	<u>—</u>
審計、交易及其他服務費總額.....	<u>954</u>	<u>152</u>

- 1 2017年費用與Propertylink Group相關，而2016年費用與原合訂PHL及PT集團(不包括PAIP)有關。
- 2 已向PwC Australia支付持有澳大利亞金融服務牌照的附屬公司審計費用。畢馬威會計師事務所將審計該附屬公司2017財政年度的數據。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

附註21 現金流量資料

純利與經營活動所得現金流量淨額的對賬

	2017年6月30日	2016年6月30日
	千澳元	千澳元
所得稅後利潤	77,086	8,330
將稅前利潤與現金流量淨額對賬所作調整		
投資物業的估值(收益)	(27,834)	(602)
處置投資物業的淨收益	(5,689)	—
處置投資的淨損失	438	—
折舊及攤銷費用	2,285	200
攤銷及撇銷借款成本	1,873	159
租賃成本攤銷	173	—
直線租金收入調整	(1,697)	(11)
直線租賃開支調整	1,883	—
計入資本化股份發行成本之遞延稅項	—	231
於合資經營企業的投資估值(收益)/虧損	(3,829)	(5,947)
	<u>(32,397)</u>	<u>(5,970)</u>
資產及負債變動		
貿易及其他應收款項(增加)/減少	(464)	(2,172)
其他資產(增加)/減少	(1,546)	(53)
遞延稅項資產(增加)/減少	(4,435)	(603)
貿易及其他應付款項增加	17	7,995
應付所得稅增加/(減少)	3,383	(219)
撥備(不包括股息撥備)增加/(減少)	195	389
	<u>(2,850)</u>	<u>5,337</u>
經營活動所得現金流量淨額	<u>41,839</u>	<u>7,697</u>

附註22 關聯方

(a) 主要管理人員

主要管理人員薪酬

	2017年	2016年
	千澳元	千澳元
短期福利	3,234	394
長期福利	333	—
離職福利	114	—
以證券為基礎的支付	1,102	—
	<u>4,783</u>	<u>394</u>

與2016財政年度披露的金額相比，首次公開發售後2017財政年度披露的金額基礎有所變動。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

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：

	2016年 7月1日 期初結餘	收購/ 出售淨額	已授出 業績權	2017年 期末結餘
董事	16,680,863	4,276,670	898,877	21,856,410
其他主要管理人員	180,500	559,143	—	739,643
總計	<u>16,861,363</u>	<u>4,835,813</u>	<u>898,877</u>	<u>22,596,053</u>

截至2017年6月30日及2016年6月30日止年度，概無向主要管理人員或其關聯方提供貸款。

(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：

	2017年 千澳元	2016年 千澳元
i. 來自主要管理人員關聯方的收入		
項目管理費用 — Nix Anderson Pty Ltd (與Derek Nix相關聯) ¹	65	—
已收租金 — Blue Gum Capital Pty Ltd (與Anthony Ryan相關聯)	55	—
	<u>120</u>	<u>—</u>
ii. 支付予主要管理人員關聯方的費用		
管理服務 — Echo Capital Holdings Trust (「ECHT」) ²	—	2,167
項目管理費用 — Nix Anderson Pty Ltd (與Derek Nix相關聯) ¹	57	119
諮詢費 — Blue Gum Capital Pty Ltd (與Anthony Ryan相關聯) ³	223	—
	<u>280</u>	<u>2,286</u>

1 自Nix Anderson Pty Ltd收取及向其支付的項目管理費用與按正常商業條款及條件提供的項目管理服務有關。

2 根據2016財政年度訂立的安排，ECHT為PHL提供管理服務。Stuart Dawes、Stephen Day及Peter McDonald與ECHT有關聯。

3 Blue Gum Capital Pty Ltd向PHL提供有關首次公開發售的建議而支付諮詢費。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

附註23 母公司實體披露

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

	2017年 千澳元	2016年 千澳元
財務狀況表		
資產		
流動資產.....	27,779	77,198
非流動資產.....	5,589	3,950
資產總值.....	33,368	81,148
負債		
流動負債.....	81,102	44,826
非流動負債.....	31	19,233
負債總額.....	81,133	64,059
權益		
已發行資本.....	5,364	40,500
資本儲備.....	(25,110)	(20,556)
保留盈利.....	(16,596)	(2,855)
股息撥備.....	(11,423)	—
權益總額.....	(47,765)	17,089
損益及其他全面收入表		
所得稅後利潤.....	(15,498)	1,505
全面收入總額¹.....	(15,498)	1,505

1 截至2017年6月30日止年度的全面收入總額已計及與免除PT貸款部分債務有關的費用20.0百萬澳元以及首次公開發售成本16.879百萬澳元。

附註24 報告期後事項

2017年7月21日，悉尼皮特街320號以275百萬澳元的售價售出。該物業由該集團管理，由Propertylink Office Partnership II (POP II) Trust (該集團擁有5%權益) 擁有。該物業是POP II集團的唯一資產。由於出售，PHL作為管理人有權收取表現費約17.5百萬澳元。2017年6月30日尚未計收任何表現費。該信託清盤時，PT亦將收回其對POP II的5%股權投資。

2017年7月25日，90-110 Mills Road, Braeside售出。該物業是PHL Moelis Braeside Trust (該集團擁有10%權益) 的唯一物業資產。由於出售，PHL作為管理人有權收取表現費約100萬澳元。該信託清盤時，PT將收回其對該信託的10%股權投資。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

2017年7月15日，PAIP根據2017年6月簽訂的銷售合約以23百萬澳元的合約價出售150-156 McCredie Road, Smithfield。

2017年7月，PT投資20百萬澳元收購Propertylink Australian Industrial Partnership II (PAIP II)的額外單位，對PAIP II的股權投資約為25百萬澳元，相當於17.13%的經濟利益。

自年末以來，除上文披露的事項外，據董事所知，並無任何未在董事會報告或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事務狀況。

附註25 業務合併

2016年8月15日，Propertylink Group完成首次公開發售，證券在澳交所上市。當日，PAIP單位與PT單位及PHL股份合訂，成功整合PAIP，相應持有100%非控股權益。

PAIP持有澳大利亞多元化工業投資物業組合，有穩定的租金收入。2016年8月15日將PAIP與PHL及PT合訂，使該集團能夠實現在澳交所上市的主要目標，為證券持有人帶來豐厚的風險調整回報。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

該等財務報表已載入澳大利亞會計準則要求披露的資料，以下披露更多補充資料：

	PAIP (2016年8月15日至 2017年6月30日)	PLG Group ² 備考資料 (2016年7月1日至 2017年6月30日)
	千澳元	千澳元
收益		
物業收益.....	56,774	65,336
投資物業之公允價值收益淨額.....	27,442	27,604
其他收入.....	5,951	51,939
收益及其他收入總額	90,167	144,879
開支		
物業費.....	(15,977)	(18,416)
融資成本.....	(9,645)	(14,204)
其他開支.....	(6,909)	(31,830)
開支總額	(32,531)	(64,450)
所得稅後利潤¹	57,636	78,329
其他全面收入		
現金流量對沖公允價值變動.....	644	644
物業、廠房及設備的重估收益.....	9,483	9,686
全面收入總額	67,763	88,659

1 PAIP無所得稅。

2 該等備考數據包括2016年7月1日至2017年6月30日的PAIP收益及開支，猶如PAIP於整個12個月期間一直是集團成員公司。

PAIP於業務合併日期的主要資產及負債

	於2016年8月15日 千澳元
所收購資產	
投資物業.....	583,978
物業、廠房及設備.....	91,703
現金及其他流動資產.....	20,949
資產總額	696,630
所承擔負債	
債權人及其他流動負債.....	12,200
銀行貸款.....	337,735
其他貸款.....	346,695
負債總額	696,630
透過合訂安排收購的資產淨值	—

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

附註26 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。

	2017年	2016年		2017年	2016年
	%	%		%	%
母公司：					
Propertylink (Holdings) Ltd (合訂實體 — Propertylink 信託與Propertylink Australian Industrial Partnership)					
Propertylink (Holdings) Limited 的附屬公司			Propertylink Australian Industrial Partnership 的受控實體		
Propertylink信託	0% (100% 新華保險)	0% (100% 新華保險)	PHL Hold Trust	100%	—
Propertylink Australian Industrial Partnership	0% (100% 新華保險)	—	PHL Hold Trust 2	100%	—
BRV Nominees Pty Ltd	—	100%	PHL NW Trust	100%	—
Propertylink Funds					
Management Pty Ltd	100%	100%	PHL V Trust	100%	—
Propertylink Admin					
Management Pty Ltd	100%	100%	PHL Q Trust	100%	—
Propertylink Capital Pty Ltd	100%	100%	PHL DX Trust	100%	—
Propertylink Services					
Management Pty Ltd	100%	100%	PHL MM Trust	100%	—
Propertylink Investment					
Management Pty Ltd	100%	100%	PHL U Trust	100%	—
Infralink (Australasia)					
Pty Ltd	100%	100%	PHL N Pike Street Trust	100%	—
MITSA Pty Ltd	100%	100%	PAIP N Airs Road Trust	100%	—
Propertylink (Australasia)			PAIP N Beaumont Road Trust		
Pty Ltd	100%	100%	No 2	100%	—
Propertylink WIM Pty Ltd	100%	100%	PAIP N Beaumont Road Trust		
			No 3	100%	—
Propertylink PAIP Pty Ltd	100%	100%	PAIP N Beaumont Road Trust		
			No 11	100%	—
Propertylink Nominees Pty Ltd	100%	100%	PAIP N Beaumont Road Trust		
			No 12	100%	—
BBR 15 Pty Ltd	100%	100%	PAIP N Beaumont Road Trust		
			No 15	100%	—

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

	2017年	2016年		2017年	2016年
	%	%		%	%
PAIP II MA Nominees Pty Ltd	100%	100%	PAIP N Boundary Road Trust	100%	—
PAIP II BA Nominees Pty Ltd.	100%	100%	PAIP N Bruncker Road Trust.	100%	—
PEP Nominees I Pty Ltd	100%	—	PAIP N Gundah Road Trust.	100%	—
PEP Nominees II Pty Ltd.	100%	—	PAIP N Mandarin Street Trust	100%	—
PEP Nominees III Pty Ltd	100%	—	PAIP N McCredie Road Trust	100%	—
			PAIP N Newton Road Trust		
			No 1.	100%	—
Propertylink信託的受控實體			PAIP N Newton Road Trust		
			No 2.	100%	—
PAIP PT	—	100%	PAIP N Niagara Close Trust.	100%	—
PT Moelis Trust	100%	100%	PAIP N Orierton Road Trust	100%	—
Propertylink Office Partnership			PAIP N Pike Street Trust		
Trust	100%	100%	No 2.	100%	—
POP 73 Miller Trust.	100%	100%	PAIP N Rodborough Road Trust		
			No 1.	100%	—
POP II PT.	100%	100%	PAIP N Rodborough Road Trust		
			No 2.	100%	—
PAIP II PT	100%	100%	PAIP N Sylvania Way Trust.	100%	—
POP III PT	100%	100%	PAIP V Cherry Lane Trust.	100%	—
PEP PT.	100%	—	PAIP V Lakes Drive Trust	100%	—
50 Ann PEP PT	100%	—	PAIP V Main Road Trust	100%	—
			PAIP V Mt Derrimut Road		
			Trust	100%	—
			PAIP V National Boulevard		
			Trust	100%	—
			PAIP V Ricketts Road Trust.	100%	—
			PAIP V Strezlecki Avenue		
			Trust	100%	—
			PAIP V Taryn Drive Trust	100%	—
			PAIP V Whiteside Road		
			Trust	100%	—
			PAIP V Woodlands Drive		
			Trust	100%	—
			PAIP WA Leadership Way		
			Trust	100%	—
			PAIP WA McDowell Street		
			Trust	100%	—
			PAIP WA Modal Crescent		
			Trust	100%	—

附錄二 A

**截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表**

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註(續)

截至2017年6月30日止年度

附註27 公司詳情

該公司註冊辦事處：

Level 29, 20 Bond Street

Sydney NSW 2000

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表

董事聲明

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

1. 第45頁至81頁(附註)所載財務報表及附註遵守《2001年聯邦公司法》(The Corporations Act 2001)及：
 - (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2017年6月30日的財務狀況及截至該日止年度的表現。
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。



Peter Lancken
主席
2017年8月14日



Stuart Dawes
行政總裁
2017年8月14日

附註：

上述參考頁面指原經審核賬目。本附錄對應頁面為第II-A-87頁至II-A-137頁。

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表



獨立核數師報告

致Propertylink Group的合訂證券持有人

關於審核財務報告的報告

意見

吾等已審核Propertylink Group的**財務報告**（合訂集團財務報告）。

吾等認為，隨附合訂集團財務報告遵守《2001年聯邦公司法》，包括：

- 真實公平地反映**合訂集團**截至2017年6月30日的財務狀況及截至該日止年度的財務表現；及
- 遵守澳大利亞會計準則及《2001年公司法》(Corporations Regulations 2001)。

合訂集團的**財務報告**包括：

- 截至2017年6月30日的綜合財務狀況表
- 截至該日止年度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
- 重大會計政策概要附註
- 董事聲明。

合訂集團包括Propertylink (Holdings) Limited及其於年底或財政年度不時控制的實體、Propertylink信託及其於年底或財政年度不時控制的實體以及Propertylink Australian Industrial Partnership及其於年底或財政年度不時控制的實體。

意見基礎

吾等已根據澳大利亞審核準則進行審核。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。

吾等就該等準則承擔的責任在本報告核數師對審核財務報告的責任一節中進一步詳述。

根據《2001年聯邦公司法》及有關吾等審核澳大利亞財務報告採用的會計專業與道德標準委員會的APES 110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及Propertylink (Holdings) Limited，並已履行守則中的其他道德責任。

畢馬威會計師事務所是一家澳大利亞合夥企業，同時也是與瑞士實體KPMG International Cooperative（「KPMG International」）相關聯的獨立成員所網絡中的成員。

責任以根據《專業守則法例》(Professional Standards Legislation)批准之計劃為限。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表



關鍵審核事項

吾等識別合訂集團的**關鍵審核事項**為：

- 持作投資物業、物業、廠房及設備或透過權益法入賬投資所持的物業資產估值

關鍵審核事項是根據吾等的專業判斷，對本期間財務報告的審核最為重要的事項。

該等事項在對財務報告整體進行審核並形成意見的背景下來進行處理，吾等不對該等事項發表單獨的意見。

持作投資物業、物業、廠房及設備或透過權益法入賬投資所持的物業資產估值

請參閱財務報告附註8「投資物業」（572.76百萬澳元）、附註9「物業、廠房及設備」（98.05百萬澳元）及附註11「權益法入賬投資」（63.35百萬澳元）

關鍵審核事項	吾等的審核如何處理該事項
<p>合訂集團於物業資產的投資包括持作投資物業的永久業權物業或持作物業、廠房及設備的租賃物業，以及透過管理基金投資間接擁有的物業，從而擁有物業。</p> <p>合訂集團須評估所有物業資產的公允價值。物業資產的估價是關鍵審核事項，是由於彼等：</p> <ul style="list-style-type: none">• 屬價值重大，• 包括許多重大假設，要求對各單獨物業進行估計。該等重大假設包括：<ul style="list-style-type: none">• 盈利資本化率、• 貼現率、• 市場租金、• 空置率、• 資本開支預測、• 租賃獎勵。 <p>該等估計導致額外的審核工作，通常是由於在不同資產類別及地理位置的大量假設和估價模型各異。</p> <p>物業資產估價於各報告期使用合訂集團的內部估價方法或聘請外部估價專家進行。物業資產至少每兩年交替進行外部估價及內部估價（在未獲外部估價時進行）。</p>	<p>吾等的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">• 了解合訂集團有關物業資產估價及編製測試控制（就內部而言）的程序，根據合訂集團政策檢討及批准合訂集團的估價；及• 評估物業資產估價使用的方法，以與會計準則及合訂集團政策保持一致。 <p>有關重要資產類別及不同模型的物業樣本：</p> <ul style="list-style-type: none">• 評估由合訂集團聘請的外部獨立專家及內部估價師的範疇、能力及客觀性；• 通過比較行業專家發表的評論、近期市場交易及／或吾等對資產過往業績的了解，質疑主要假設（包括盈利資本化率、貼現率、市場租金、空置率、資本開支預測及租賃獎勵）。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表



其他資料

其他資料為Propertylink Group年度報告的財務及非財務資料（除財務報告及核數師報告外提供的資料）。Propertylink (Holdings) Limited的董事負責其他資料。

吾等對財務報告的意見不涵蓋其他資料，因此吾等不發表審核意見或任何形式的保證結論，惟薪酬報告及相關保證意見除外。

就吾等對財務報告的審核而言，吾等的責任為閱讀其他資料。在此過程中考慮其他資料是否與財務報告或審核過程中了解的情況存在重大出入或看似存在重大錯誤陳述。

倘吾等認為其他資料中存在重大錯誤陳述，吾等須報告相關情況。根據吾等就在本核數師報告日期前所獲其他資料進行的工作，吾等並無任何報告。

董事對財務報告的責任

Propertylink (Holdings) Limited董事的責任如下：

- 根據澳大利亞會計準則及《2001年聯邦公司法》編製真實公平的財務報告
- 實施必要的內部控制，編製真實公平的財務報告，且不存在由於欺詐或錯誤導致的重大錯誤陳述
- 評估合訂集團的持續經營能力，包括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。

核數師對審核財務報告的責任

吾等的目標是：

- 對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財務報告使用者基於財務報告所作的經濟決定，則該錯誤陳述視作重大。

吾等就審核財務報告的責任的進一步說明載於審核及核證準則委員會網站：http://www.auasb.gov.au/auditors_files/ar2.pdf。該說明構成我們核數師報告的一部分。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表



有關薪酬報告的報告

意見

吾等認為Propertylink (Holdings) Limited截至2017年6月30日止年度的薪酬報告符合《2001年聯邦公司法》第300A條。

董事的責任

Propertylink (Holdings) Limited的董事負責根據《2001年聯邦公司法》第300A條編製及呈列薪酬報告。

吾等的責任

吾等已審核截至2017年6月30日止年度的董事報告第33頁至43頁所載的薪酬報告。

吾等的責任是基於根據澳大利亞審核準則進行的審核，就薪酬報告發表意見。

KPMG

Steven Gatt
合夥人

悉尼
2017年8月14日

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

綜合損益及其他全面收入表
截至2018年6月30日止年度

	附註	2018年 千澳元	2017年 千澳元
收益			
物業收益.....	2(b)	65,141	57,387
管理費收益.....	2(c)	31,484	37,154
應佔合資經營企業純利.....	11(b)	19,805	8,536
其他收入			
出售投資物業收益.....		75	5,689
投資物業之公允價值收益淨額.....	8(a)	57,893	27,834
其他收入.....		661	379
收益及其他收入總額		175,059	136,979
開支			
首次公開發售成本.....		—	(16,879)
物業費.....	3	(18,944)	(15,980)
僱員及管理成本.....		(11,437)	(10,401)
融資成本.....	4	(9,936)	(9,983)
租用成本.....		(996)	(745)
差旅費.....		(589)	(625)
法律及顧問費.....		(752)	(746)
折舊及攤銷費用.....		(104)	(145)
行政及其他開支.....		(3,561)	(2,289)
開支總額		(46,319)	(57,793)
所得稅前利潤		128,740	79,186
稅項開支.....	5(b)	(4,813)	(2,100)
所得稅後利潤		123,927	77,086
其他全面收入：			
現金流量對沖公允價值變動.....	16	(346)	644
物業、廠房及設備的重估收益.....	9(a)	19,258	9,483
全面收入總額		142,839	87,213
以下人士應佔所得稅後利潤：			
母公司股東.....		11,175	(15,432)
其他合訂實體基金單位持有人(非控股權益).....		112,752	92,518
		123,927	77,086
以下人士應佔全面收入總額：			
母公司股東.....		11,175	(15,432)
其他合訂實體基金單位持有人(非控股權益).....		131,664	102,645
		142,839	87,213
		仙	仙
母公司股東應佔利潤／(虧損)的每股盈利			
每股基本盈利／(虧損).....	6	1.86	(2.90)
每股攤薄盈利／(虧損).....	6	1.85	(2.90)
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.....	6	20.61	14.48
每份證券攤薄盈利.....	6	20.54	14.48

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A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

綜合財務狀況表
於2018年6月30日

	附註	2018年 千澳元	2017年 千澳元
資產			
流動資產			
現金及現金等價物	17(a)	17,233	20,002
貿易及其他應收款項	17(b)	3,440	4,472
預付款項		2,448	1,709
持作銷售的投資物業	10	—	31,550
流動資產總額		23,121	57,733
非流動資產			
權益法入賬投資	11(b)	100,855	63,345
投資物業	8(a)	696,200	572,756
物業、廠房及設備	9(a)	113,112	98,054
衍生金融工具	12(c)	299	644
遞延稅項資產	5(c)	4,408	5,222
無形資產	18	4,566	4,566
非流動資產總額		919,440	744,587
資產總額		942,561	802,320
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項	17(c)	19,308	11,207
即期稅項負債		2,358	3,793
僱員福利		543	466
流動負債總額		22,209	15,466
非流動負債			
僱員福利		357	283
借款	13	288,657	255,926
非流動負債總額		289,014	256,209
負債總額		311,223	271,675
資產淨值		631,338	530,645
權益			
母公司股東應佔權益			
已發行股本	15(a)	5,364	5,364
儲備	16	(23,673)	(25,110)
保留盈利／(累計虧損)		(15,752)	(26,927)
母公司股東的權益		(34,061)	(46,673)
其他合訂實體基金單位持有人應佔權益			
已發行股本	15(b)	525,140	525,206
儲備	16	9,506	(9,406)
保留盈利／(累計虧損)		130,753	61,518
其他合訂基金單位持有人的權益		665,399	577,318
權益總額		631,338	530,645

上述綜合財務狀況表應與附註一併閱讀。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

綜合權益變動表
截至2018年6月30日止年度

	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	儲備	保留盈利 (累計虧損)	總計	繳入股本	儲備	保留盈利 (累計虧損)	總計
附註	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元
於2016年7月1日的結餘.....	40,598	(20,556)	(1,828)	18,214	—	7,781	7,781	25,995
年內全面收入.....	—	—	(15,432)	(15,432)	—	10,127	102,645	87,213
重新分配資本.....	(35,234)	—	—	(35,234)	35,234	—	35,234	—
年內已發行證券.....	—	—	—	—	497,292	—	497,292	497,292
證券發行成本.....	—	—	—	—	(7,320)	—	(7,320)	(7,320)
股權重組.....	—	(4,554)	—	(4,554)	—	(19,533)	(20,957)	(25,511)
股息及已付或已撥備分派.....	—	—	(9,667)	(9,667)	—	—	(37,357)	(47,024)
7								
於2017年6月30日的結餘.....	5,364	(25,110)	(26,927)	(46,673)	525,206	(9,406)	577,318	530,645
於2017年7月1日的結餘.....	5,364	(25,110)	(26,927)	(46,673)	525,206	(9,406)	577,318	530,645
年內全面收入.....	—	—	11,175	11,175	—	18,912	112,752	142,839
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.....	—	2,966	—	2,966	—	—	—	2,966
股息及已付或已撥備分派.....	—	—	—	—	—	—	(43,517)	(43,517)
7								
於2018年6月30日的結餘.....	5,364	(23,673)	(15,752)	(34,061)	525,140	9,506	665,399	631,338

上述綜合權益變動表應與附註一併閱讀。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

綜合現金流量表

截至2018年6月30日止年度

		2018年	2017年
	附註	千澳元	千澳元
經營活動所得現金流量			
收取客戶款項		112,884	107,135
已收利息		119	50
向供應商及僱員付款		(29,679)	(54,084)
已付融資成本		(9,577)	(8,110)
已付所得稅		(5,434)	(3,152)
經營活動所得現金淨額	21	68,313	41,839
投資活動所得現金流量			
出售投資所得款項		6,481	23,904
出售投資物業所得款項		32,259	49,190
投資物業資本開支		(12,825)	(17,624)
租賃樓宇資本開支		(537)	(106)
向關聯方支付貸款		—	(3,540)
投資合資經營企業的付款		(24,712)	(43,462)
收購投資物業的付款		(58,997)	—
購買傢俱、廠房及設備		(11)	(37)
投資活動(所用)／所得現金淨額		(58,342)	8,325
融資活動所得現金流量			
發行證券所得款項		—	497,292
證券發行成本		(66)	(7,320)
股權重組付款		—	(24,087)
借款所得款項		59,372	291,640
償還借款		(27,000)	(743,311)
購買以證券為基礎的支付計劃的證券		(1,529)	—
股息及已付分派		(43,517)	(48,335)
融資活動所用現金淨額		(12,740)	(34,121)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(2,769)	16,043
財政年初現金及現金等價物		20,002	3,959
年末現金及現金等價物	17(a)	17,233	20,002

上述綜合現金流量表應與附註一併閱讀。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度

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。根據澳大利亞會計準則，該集團旗下實體須為財務報告目的而綜合入賬。PHL為母公司，視為PAIP與PT的收購者。因此該等財務報表為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。

2016年8月15日，該集團於首次公開發售成功完成後於澳交所上市。因此，該等年度財務報表的比較數字包括非上市合訂PHL及PT集團自2016年7月1日至2016年8月15日產生之利潤及上市的Propertylink Group自2016年8月16日至2017年6月30日產生之利潤。

組成該集團的各實體繼續作為獨立法定實體經營，根據《2001年聯邦公司法》擁有的自身權利，因此須遵守《2001年聯邦公司法》及澳大利亞會計準則的申報及披露規定。

董事於2018年8月14日批准刊發財務報告。

該等一般用途之財務報表已根據《2001年聯邦公司法》、澳大利亞會計準則及澳大利亞會計準則理事會的詮釋以及國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》之規定編製。根據澳大利亞會計準則，該集團就財務申報目的而言屬營利性實體。

除非另有說明，否則該等財務報表的金額均以澳元呈列，並按照澳大利亞證券投資委員會法團(財務／董事報告之約整)文據2016/191四捨五入至最接近的千元。

財務報表(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

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

過按公允價值計量個別非流動資產、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財務報表附註所載具體會計政策。

該等財務報表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。因此，各成員均已向其他成員提供財務支持函。

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8
- 租賃樓宇 附註8及9
- 衍生金融工具 附註12
- 以證券為基礎的支付 附註19

(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25。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 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(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，投資項目初始按成本(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) 於未來期間應用的新會計準則

截至2018年6月30日止財務期間已刊發若干非強制執行但可提前採用的新會計準則及詮釋。有關準則及詮釋尚未應用於編製該等財務報表。該集團對該等新會計準則及詮釋之影響的評估載列如下：

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。2019財政年度6月，該準則開始強制執行並將前瞻性地應用。

澳大利亞會計準則理事會第9號引入有關概念，倘對借款融資進行非實質性修訂，則該融資的預期現金流量現值變動將即時於綜合損益及其他全面收入表確認。分析2018年6月30日之各項已有融資時已進行一次非實質性債務修訂。上述修訂的影響將於2019年6月30日之財務報表的期初保留盈利中確認。此舉不會對該集團產生重大影響。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

澳大利亞會計準則理事會第9號亦引入評估金融工具減值的預期信用虧損模式，該模式將導致貿易應收款項減值的評估方式變動。這不會對該集團產生重大影響。

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號客戶合約收益提出新的五步模式，以確認自客戶合約賺取的收益，並將取代現有澳大利亞會計準則理事會第118號收益及澳大利亞會計準則理事會第111號建築合約。2019財政年度6月，該準則開始強制執行。根據澳大利亞會計準則理事會第15號進行的分析，預期不會對該集團產生重大影響。2019年6月的綜合損益及其他全面收入表將增加主要變動的披露，以將物業活動收益與服務收益區分，並作出2018年6月之比較性披露。

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2019年7月1日)。

澳大利亞會計準則理事會第16號租賃引入新的租賃會計模型。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。管理層正執行該準則並對其影響進行評估。

(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發生重大變動的影響；
- 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	8. 投資物業	12. 資本及財務風險 管理	18. 無形資產
2. 收益	9. 物業、廠房及設備	13. 借款	19. 以證券為基礎 的支付
3. 物業費	10. 分類為持作出售的 非流動資產	14. 承擔及或有事項	20. 核數師酬金

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

該集團表現	物業組合資產	資本、財務風險管理 及營運資金	其他披露
4. 融資成本	11. 權益法入賬投資	15. 繳入股本	21. 現金流量資料
5. 稅項		16. 儲備	22. 關聯方
6. 每份合訂證券盈利		17. 營運資金	23. 母公司披露
7. 股息及分派			24. 報告期後事項
			25. 附屬公司權益
			26. 公司詳情

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。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

(B) 分部資料

下文載列2018財政年度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。

分部損益

截至2018年6月30日止年度	物業投資 千澳元	管理服務 千澳元	總計 千澳元
收益			
經營收益.....	84,714	31,484	116,198
投資物業之公允價值收益淨額...	57,893	—	57,893
其他收入.....	651	—	651
分部收益及其他收入.....	143,258	31,484	174,742
與法定收益及其他收入之對賬：			
其他收入.....			317
收益及其他收入總額.....			175,059
開支			
物業費.....	(18,944)	—	(18,944)
其他經營開支.....	(1,753)	—	(1,753)
融資成本.....	(9,929)	—	(9,929)
分部開支總額.....	(30,626)	—	(30,626)
所得稅前分部利潤.....	112,632	31,484	144,116
與稅後法定利潤之對賬：			
僱員福利開支.....			(10,444)
其他經營開支.....			(5,138)
融資成本及折舊開支.....			(111)
稅項開支.....			(4,813)
合訂證券擁有人應佔			
所得稅後利潤.....			123,927

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

截至2017年6月30日止年度	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.....	65,603	37,154	102,757
投資物業之公允價值收益淨額...	27,834	—	27,834
其他收入.....	5,514	2	5,516
分部收益及其他收入.....	98,951	37,156	136,107
與法定收益及其他收入之對賬：			
其他收入.....			872
收益及其他收入總額.....			136,979
開支			
物業費.....	(15,980)	—	(15,980)
其他經營開支.....	(810)	(140)	(950)
融資成本.....	(9,645)	—	(9,645)
分部開支總額.....	(26,435)	(140)	(26,575)
所得稅前分部利潤.....	72,516	37,016	109,532
與稅後法定利潤之對賬：			
首次公開發售成本.....			(16,879)
僱員福利開支.....			(9,855)
其他經營開支.....			(4,001)
融資成本及折舊開支.....			(483)
稅項開支.....			(2,100)
合訂證券擁有人應佔			
所得稅後利潤.....			77,086

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

分部資產及負債

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
資產			
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
分部資產總值	928,299	878	929,117
分部資產與財務狀況表之對賬			
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
資產總值			942,561
分部負債總額	250,744	237	250,981
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			311,223
分部資產淨值	677,555	641	678,196

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

於2017年6月30日	物業投資 千澳元	管理服務 千澳元	總計 千澳元
資產			
權益法入賬投資	63,345	—	63,345
投資物業	572,756	—	572,756
持作銷售的投資物業	31,550	—	31,550
物業、廠房及設備	97,600	—	97,600
其他資產	18,407	2,353	20,760
分部資產總值	783,658	2,353	786,011
分部資產與財務狀況表之對賬			
現金及現金等價物			5,275
應收款項及預付款項			791
遞延稅項資產			5,222
無形資產			4,567
其他廠房及設備			454
資產總值			802,320
分部負債總額	206,343	609	206,952
分部負債與財務狀況表之對賬			
公司間應付款項			60,180
其他負債			4,543
負債總額			271,675
分部資產淨值	577,315	1,744	579,059

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。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

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。

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入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。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

(B) 物業收益

	2018年	2017年
	千澳元	千澳元
租金收入.....	53,371	45,790
支出回收收入.....	10,258	11,134
直線租賃優惠.....	—	264
補償回收.....	1,512	199
物業收益總額.....	<u>65,141</u>	<u>57,387</u>

(C) 費用及其他收入

	2018年	2017年
	千澳元	千澳元
管理費收入：		
— 表現 ¹	22,273	25,159
— 收購.....	704	2,662
— 投資管理.....	4,555	4,830
— 物業管理.....	3,476	3,577
— 其他物業服務.....	476	926
管理費收益總額.....	<u>31,484</u>	<u>37,154</u>

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。年內表現費來自PHL Moelis Braeside Trust、Propertylink Office Partnership II及Propertylink Office Partnership投資者。

附註3 物業開支

	2018年	2017年
	千澳元	千澳元
市政稅及地稅.....	4,506	4,355
維修、維護及使用.....	4,727	3,805
土地租賃.....	2,718	2,406
物業管理開支.....	2,515	2,046
折舊.....	2,748	2,140
物業保險費.....	679	678
其他.....	1,051	550
物業開支總額.....	<u>18,944</u>	<u>15,980</u>

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

附註4 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及利率掉期產生的已變現收益及虧損。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	2017年
	千澳元	千澳元
銀行貸款利息	9,545	8,004
其他貸款利息	—	81
借款成本 ¹	391	1,898
融資成本總額	9,936	9,983

1 截至2017年6月30日止年度的借款成本包括籌備PHL及PAIP首次公開發售前融資產生的未攤銷借款成本1,555,096澳元。首次公開發售時籌備的新融資導致該成本於首次公開發售前融資清算時撇銷。

附註5 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。

年內所得稅開支(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。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

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、聯營公司及合資經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。

(A) 所得稅開支／(抵免)

	2018年	2017年
	千澳元	千澳元
即期稅項開支	(3,999)	(6,634)
遞延稅項(開支)／抵免	(814)	4,534
稅項開支總額	<u>(4,813)</u>	<u>(2,100)</u>

(B) 所得稅(開支)／抵免與初步應付稅項之對賬

	2018年	2017年
	千澳元	千澳元
所得稅前利潤	128,740	79,186
信託應佔非課稅利潤	(112,748)	(92,518)
PHL Group產生的所得稅前利潤／(虧損).....	15,992	(13,332)
按30%的澳大利亞稅率計算之初步稅項抵免／ (開支).....	(4,798)	4,000
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		
— 免除PT的貸款	—	(6,000)
— 招待客戶及僱員	(16)	(19)
— 就上年度調整	—	(81)
所得稅開支.....	<u>(4,813)</u>	<u>(2,100)</u>

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

(C) 遞延稅項資產

	2018年	2017年
	千澳元	千澳元
餘額包括以下各項應佔的暫時差額：		
僱員撥備.....	1,258	189
首次公開發售成本 ¹	3,038	4,051
其他.....	112	982
遞延稅項資產總額	4,408	5,222
變動		
年初餘額.....	5,222	787
暫時差額的遞延稅項資產變動.....	(814)	4,435
年末餘額	4,408	5,222

1 首次公開發售成本攤銷超過5年。

附註6 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	2017年
	千澳元	千澳元
母實體股東應佔利潤／(虧損).....	11,175	(15,432)
合訂證券持有人應佔利潤.....	123,927	77,086

(B) 用作分母的證券加權平均數

	2018年	2017年
	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.....	601,320,346	532,334,533
計算每份證券攤薄盈利所用的		
普通合訂證券加權平均數.....	603,208,541	532,334,533

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

(C) 每份證券基本及攤薄盈利

	2018年	2017年
	仙	仙
每股基本盈利／(虧損)－母公司	1.86	(2.90)
每股攤薄盈利／(虧損)－母公司	1.85	(2.90)
每份證券基本盈利－該集團	20.61	14.48
每份證券攤薄盈利－該集團	20.54	14.48
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	1,888,195	—
普通合訂證券及潛在普通合訂證券的加權平均數 ..	603,208,541	532,334,533

附註7 股息及分派

股息及分派於宣派時確認。

	2018年	2017年
	千澳元	千澳元
已付分派：		
2016年8月15日付予首次公開發售前PHL股東的 完全免稅普通股息	—	9,667
2016年8月15日付予首次公開發售前PT單位持有人的 資本分配	—	21,082
2017年3月3日付予PLG證券持有人的利潤分配	—	16,275
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	—
	<u>43,517</u>	<u>47,024</u>

年末免稅賬戶結餘為5.8百萬澳元(2017年：0.4百萬澳元)。該集團將於未來的分配中尋找機會使用該等紅利抵免。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

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：與永久產權投資物業相關。

物業、廠房及設備：與租賃樓宇以及傢俬及設備相關。

分類為持作出售的非流動資產：與預期於資產負債表日期12個月內出售且目前正在市場銷售的投資物業相關。

使用權益法入賬投資：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8 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)。

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。

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。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

(A) 對賬

	2018年	2017年
	千澳元	千澳元
年初結餘.....	572,756	6,471
物業收購.....	58,997	583,978
物業銷售.....	(7,500)	(32,966)
資本開支.....	12,175	17,624
減：分類為持作出售.....	—	(31,550)
經營租賃固定增長的資本化直線(包括租賃優惠)...	1,879	1,365
投資物業之公允價值收益(虧損)淨額.....	57,893	27,834
年末結餘.....	<u>696,200</u>	<u>572,756</u>

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，達5,038,011澳元(2017年：3,175,570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
- 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。

根據政策，管理層於2018年6月30日向董事提供有關估計物業價值的評估。呈報之後，所有物業須由外部估值師獨立估值。收到估值後，董事指示將各項物業賬面值調整至獨立估值師所釐定的價值。

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。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

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(參閱附註12(b)(iv))。

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	2018年	2017年 ¹
	2018年	2017年				
	千澳元	千澳元				
投資物業...	696,200	604,306	資本化法	資本化率	5.5%至9.50% (平均 6.61%)	6.15%至10.5% (平均7.21%)
			貼現現金流量法	貼現率	7.0%至9.50% (平均 7.45%)	7.50%至12.5% (平均8.37%)

1 2017年比較數字經調整以反映最新的管理資料。平均貼現率已由7.11%調整至8.37%。

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。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

- 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

下表突顯投資物業公允價值對資本化率25個基點變動的敏感度分析：

		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	2018年	28,538	(25,883)
	2017年	22,877	(21,309)

下表突顯投資物業公允價值對貼現率25個基點變動的敏感度分析：

		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	2018年	12,185	(13,002)
	2017年	8,769	(8,567)

附註9 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

租賃樓宇按外部獨立估值師的定期估值釐定的公允價值(在知情自願雙方按公平原則進行的交易中，資產可被交換的金額)減樓宇的累計折舊列賬(詳情請參閱附註8)。

樓宇重估產生的賬面值增加計入權益重估儲備。抵銷同一資產先前增加的減少額直接於權益的重估儲備確認；所有其他減少額於損益確認。

重估日期的任何累計折舊從資產賬面總值中撇除，淨額重列入資產重估金額。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

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至合併集團。租賃改良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。

租賃樓宇的折舊率按剩餘租期計算。

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

	2018年	2017年
	千澳元	千澳元
按公允價值計量的租賃樓宇		
年初結餘.....	97,600	—
租賃物業收購.....	—	91,703
租賃物業的資本開支.....	537	106
經營租賃固定增長的資本化直線.....	252	331
土地租賃固定增長的資本化直線.....	(2,149)	(1,883)
折舊.....	(2,748)	(2,140)
租賃物業之公允價值收益/(虧損)淨額.....	19,258	9,483
年末結餘.....	<u>112,750</u>	<u>97,600</u>
按成本計量的其他廠房及設備		
辦公租賃改良.....	282	350
辦公設備.....	80	104
其他廠房及設備總額.....	<u>362</u>	<u>454</u>
物業、廠房及設備總額.....	<u><u>113,112</u></u>	<u><u>98,054</u></u>

租賃樓宇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，達(5,383,471澳元)(2017年：(3,486,532澳元))。

租賃樓宇包括一項物業 — Melbourne Markets。該物業於2018年6月30日經外部估值師第一太平戴維斯估值為112.75百萬澳元。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(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(參閱附註12(b)(iv))。

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8(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	2018年	2017年
	2018年	2017年				
	千澳元	千澳元				
租賃樓宇.....	112,750	97,600	資本化法 貼現現金流量法	資本化率 貼現率	7.00% 8.00%	7.25% 8.75%

(C) 敏感度資料

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

	2018年	2017年	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.....	4,000
	2017年		3,376	(3,151)

下表突顯Melbourne Markets物業公允價值對貼現率25個基點變動的敏感度分析：

	2018年	2017年	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.....	1,927
	2017年		1,529	(1,495)

附註10 分類為持作出售的非流動資產

投資物業於下列情況下轉至持作出售的非流動資產：

- 該物業可於目前條件下立即出售；及
- 受託人發起營銷計劃，承諾計劃以當前公允價值出售該物業；及
- 預計於一年內出售

附錄二A

**截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表**

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

持作出售的投資物業繼續以公允價值計量，於綜合財務狀況表作為流動項目單獨呈列。

2018年6月30日，概無分類為持作出售的物業(2017年6月30日：31.55百萬澳元)。

附註11 權益法入賬投資

(A) 主要合資經營企業資料

以下載列該集團的重大合資經營企業。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。該等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A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(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：

2018年6月30日	Propertylink Enhanced Partnership		50 Ann Propertylink Enhanced Partnership		Propertylink Australian Commercial Trust I		Auslog Holdings Trust ¹		PHL Moelis Braeside Trust ²		POP II Investment Partnership ³		Propertylink Commercial Industrial Investments		Propertylink Australian Industrial Partnership II		POP III Investment Partnership		總計
	千澳元	百分比	千澳元	百分比	千澳元	百分比	千澳元	百分比	千澳元	百分比	千澳元	百分比	千澳元	百分比	千澳元	百分比	千澳元	百分比	
該集團佔比(百分比)	25.00%		25.00%		15.00%		0.00%		0.00%		20.00%		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%		50.00%		
財務狀況概要																			
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
該集團佔合資經營企業資產淨值	25,772		24,152		14,641		—		—		—		1,070		27,804		7,466		100,855
財務表現概要																			
收益	30,184		28,480		25,101		—		90		1,252		4,409		52,295		20,414		162,225
折舊及攤銷	(69)		—		—		—		—		—		—		(1,271)		—		(1,340)
利息收入	3		24		13		—		12		115		13		45		22		247
利息開支	(3,079)		(2,550)		(2,118)		—		(362)		—		(714)		(4,040)		(1,915)		(14,778)
其他開支	(5,808)		(4,374)		(3,026)		—		83		—		(457)		(9,973)		(2,433)		(25,988)
持續經營之損益	21,231		21,580		19,970		—		(177)		1,367		3,251		37,056		16,088		120,366
所得稅開支	—		—		—		—		—		—		—		—		—		—
持續經營之稅後利潤	21,231		21,580		19,970		—		(177)		1,367		3,251		37,056		16,088		120,366
全面收入總額	21,231		21,580		19,970		—		(177)		1,367		3,251		37,056		16,088		120,366
該集團佔合資經營企業全面收入總額	5,308		5,395		3,003		—		(18)		273		244		4,350		1,250		19,805
已收分派	1,817		1,314		—		—		2,511		6,647		86		1,297		210		13,882

1 Auslog Holdings Trust持有的資產於2017年2月出售，信託已清盤。

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

3 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A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

(B) 權益法入賬投資的財務資料概要(續)

	Propertylink Enhanced Partnership	50 Ann Propertylink Enhanced Partnership	PAIP Investment Partnership ¹	Auslog Holdings Trust ²	PHL Moelis Braeside Trust ³	POP II Investment Partnership ⁴	Propertylink Commercial Industrial Investments	Propertylink Austrian Industrial Partnership II	POP III Investment Partnership	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
2017年6月30日										
該集團佔比(百分比)	25.00%	25.00%	0.00%	0.00%	10.00%	20.00%	7.50%	3.93%	11.21%	
投票權比例	50.00%	50.00%	0.00%	0.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	
財務狀況概要										
現金及現金等價物	7,378	2,550	—	—	268	1	1,018	2,903	1,220	15,338
流動資產總值	8,187	2,603	—	—	563	706	1,036	4,111	1,457	18,663
非流動資產總值	160,833	145,252	—	—	49,330	31,163	29,000	252,113	108,700	776,391
流動金融負債	(81)	—	—	—	(207)	—	(131)	(212)	(95)	(726)
其他流動負債	(3,371)	(2,999)	—	—	(532)	(304)	(718)	(5,431)	(1,349)	(14,704)
非流動金融負債	(74,479)	(64,936)	—	—	(23,948)	—	(17,313)	(138,849)	(55,991)	(375,516)
資產淨值	91,089	79,920	—	—	25,206	31,565	11,874	111,732	52,722	404,108
該集團佔聯營公司資產淨值	22,772	19,980	—	—	2,521	6,313	889	4,405	6,465	63,345
財務表現概要										
收益	34,640	(7,262)	252	7,698	8,182	1,665	2,437	12,395	15,057	75,064
折舊及攤銷	(62)	—	—	—	—	—	—	(1,169)	—	(1,231)
利息收入	5	1	628	3	1	1,755	12	66	20	2,491
利息開支	(2,861)	(389)	—	(1,035)	(898)	—	(731)	(2,903)	(1,887)	(10,704)
其他開支	(4,964)	(583)	(12)	(1,679)	(721)	—	(466)	(7,695)	(2,752)	(18,872)
持續經營之損益	26,758	(8,233)	868	4,987	6,564	3,420	1,252	694	10,438	46,748
所得稅開支	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
持續經營之稅後利潤	26,758	(8,233)	868	4,987	6,564	3,420	1,252	694	10,438	46,748
全面收入總額	26,758	(8,233)	868	4,987	6,564	3,420	1,252	694	10,438	46,748
該集團佔合資經營企業全面收入總額	6,690	(2,058)	304	499	656	684	94	27	1,640	8,536
已收分派	1,145	—	629	273	191	425	83	249	215	3,210

1 2016年8月15日，PT於首次公開發售前出售其在PAIP Investment Partnership的投資，但收取2016年7月1日至8月15日期間的收入分派。

2 Auslog Holdings Trust持有的資產於2017年2月出售，信託已清盤。

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

4 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A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

資本及財務風險管理和營運資金

關於本節

董事的整體財務風險管理策略旨在協助該集團完成財務目標，並減少對財務表現的潛在不利影響。附註12資本及財務風險管理概述該集團如何管理各類財務風險(信用風險、流動資金風險及利率風險)及該集團訂立的各類衍生金融工具詳情。

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；承擔及或然事項載於附註14。

權益：繳入股本載於附註15；儲備載於附註16。

財務狀況表內營運資金結餘的明細載於附註17。

附註12 資本及財務風險管理

該集團財務工具主要包括銀行存款、應收及應付賬款、票據及利率互換衍生工具。

	2018年	2017年
	千澳元	千澳元
金融資產		
現金及現金等價物	17,233	20,002
貸款及應收款項	3,440	4,472
衍生金融工具	299	644
金融資產總額	20,972	25,118
金融負債		
按攤銷成本計量的金融負債.....		
— 貿易及其他應付款項.....	19,308	11,207
— 借款	288,657	255,926
金融負債總額	307,965	267,133

(A) 資本風險管理

管理層管理該集團資本，將債務與有形資產總值的比率維持在可接受範圍，並向證券持有人提供適當回報，以及確保該集團能為營運提供資金並持續經營。

該集團債務及資本包括由金融資產支持的普通權益資本及金融負債。並無外部施加的資本要求。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

管理層評估該集團的財務風險，並根據該等風險及市場變動調整資本結構。相關措施可能包括審核債務水平、審查向證券持有人作出的分派及發行新證券。

該集團的目標資產負債比率為30%至40%。下表詳述資產負債比率的算法：

	2018年	2017年
	千澳元	千澳元
總計息負債 ¹	290,000	257,000
現金及現金等價物.....	17,233	20,002
有形資產總值 ²	937,995	797,754
資產負債比率 ³	29.6%	30.5%
資產負債比率(整體) ⁴	34.9%	35.2%

1 總計息負債不包括未攤銷借款成本。

2 有形資產總值包括資產總值減無形資產。

3 資產負債比率按總計息負債減現金及現金等價物除以有形資產總值減現金及現金等價物計算。

4 整體資產負債比率按相同基準計算，但會計及該集團所持債務、現金及權益法入賬投資之有形資產的相關權益。

(B) 財務風險管理

管理層每月召開會議分析財務風險和根據最近經濟狀況及預測評估庫務管理策略，以協助該集團完成財務目標，並減少對財務表現的潛在不利影響。

管理層按照董事會批准的政策營運。財務風險管理政策至少每年由董事會審閱及批准(包括信用風險政策及未來現金流量需求)。

具體的財務風險及管理情況

該集團有關金融工具的主要風險為信用風險、流動資金風險及利率市場風險。

(I) 信用風險

金融資產相關的信用風險來自交易對手可能未履行合約責任，導致該集團蒙受財務損失。

該集團通過以下措施管理信用風險：

- 遵循流程，盡量確保交易客戶及交易對手信用狀況良好；
- 使用系統審批、授出及更新信貸額度；
- 定期監察信貸額度的風險；

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

- 於必要情況下，以租戶保證金形式取得抵押品；
- 定期監察重要客戶及交易對手的財務穩定性。信貸期一般為自發票日起30至45天；及
- 將盈餘資金投資於信用評級高的金融機構或高級行政人員另行評定為財務狀況良好的實體。

於結算日確認金融資產(不包括任何抵押品或其他證券的價值)的最大信用風險為賬面值(扣除該等資產減值的撥備)。該集團確保與租戶訂立租約前已進行適當盡職調查，以此管理信用風險。該集團定期審查應收款項結餘，減少壞賬的風險。

(II) 流動資金風險

流動資金風險來自該集團可能難以償還債務或履行金融負債相關責任。該集團通過以下措施管理該風險：

- 為營運、投資及融資活動準備前瞻性現金流量；
- 監控未提取的信貸融資；
- 保持良好信譽；
- 管理金融資產相關信用風險；
- 僅將盈餘現金投資於主要金融機構；及
- 將金融負債的到期情況與金融資產的變現情況作比較。

下表反映金融資產及負債的未貼現合約到期日分析。由於該集團無法控制負債的潛在結算時間，因此財務擔保負債視為按要求支付。

金融資產變現的現金流量反映管理層對變現時間的預期，實際時間或與所披露時間有別。下表所示結算金融負債的現金流量時間反映最早的合約結算日，但並不表示管理層預期銀行融資將延期。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

金融負債及金融資產到期日分析

	一年內		一至五年		總計	
	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年
	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元
應付金融負債款項						
有抵押銀行貸款 ¹	10,380	8,771	327,262	284,007	337,642	292,778
貿易及其他應付款項.....	19,308	11,207	—	—	19,308	11,207
衍生金融工具 ²	265	211	—	—	265	211
預期流出總額.....	<u>29,953</u>	<u>20,189</u>	<u>327,262</u>	<u>284,007</u>	<u>357,215</u>	<u>304,196</u>
金融資產—可變現現金流量						
現金及現金等價物.....	17,233	20,002	—	—	17,233	20,002
貿易、定期及貸款應收款項.....	3,283	4,228	—	—	3,283	4,228
衍生金融工具 ²	—	—	589	937	589	937
預期流入總額.....	<u>20,516</u>	<u>24,230</u>	<u>589</u>	<u>937</u>	<u>21,105</u>	<u>25,167</u>
金融工具(流出)／流入淨額.....	<u>(9,437)</u>	<u>4,041</u>	<u>(326,673)</u>	<u>(283,070)</u>	<u>(336,110)</u>	<u>(279,029)</u>

1 請參閱附註13。包括估計費用及利息。

2 衍生金融工具由利率掉期組成，其中僅包括利率現金流量淨額(非名義本金)。有關衍生工具的公允價值詳情，請參閱附註12(c)。

該集團管理滿足營運現金流量之流動負債所需的流動資金。銀行貸款的非流動負債以重新協商或出售資產的方式管理。

(III)市場風險

利率風險

利率風險指金融工具的未來現金流量因市場利率變化而波動的風險。該集團面臨市場利率變化的風險，主要與浮動利率的長期債務責任有關。

為管理利率風險，該集團訂立利率掉期，同意按特定時間間隔交換按協定名義本金額計算的定息與浮息金額之間的差額。該等互換旨在對沖相關債務責任。於2018年6月30日，經考慮利率掉期的影響，該集團61.2%的借款已對沖(2017年6月30日：69.1)。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

下表載列浮息債務的名義淨額(即扣除利率掉期的計息貸款)及有效對沖利率：

	附註	2018年	2017年
		千澳元	千澳元
銀行融資.....	13	290,000	257,000
減利率掉期的名義金額.....		(177,500)	(177,500)
未對沖債務.....		112,500	79,500
對沖利率(%).....		61.2%	69.1%

敏感度分析

下列分析載列在所有其他變量保持不變的情況下，利率的合理可能變動，顯示對稅前利潤及股權的影響。謹請注意，變量的變動影響不一定是線性的。

- 綜合損益表的敏感度指基於報告日期所持的浮動利率金融負債，假設利率變動對期內融資收入減融資開支的影響，包括對沖工具的影響。
- 股權的敏感度按重新評估指定為現金流量對沖的利率掉期計算，以考慮假設利率變動的影響。

下表載列該集團利率變動風險的敏感度。下表顯示管理層認為合理可能的相關風險變量變動對報告期末呈報的利潤及權益價值的影響。

該等敏感度亦假設特定變量的變動不受其他變量影響。

	2018年		2017年	
	利潤	股權	利潤	股權
	千澳元	千澳元	千澳元	千澳元
利率上升0.5%.....	(563)	1,126	(398)	2,811
利率下降0.5%.....	563	(3,004)	398	(2,539)

與上一年度相比，用於編製上述敏感度分析的假設均無變動。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

(IV)公允價值

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產時收取或轉讓負債時支付的價格。公允價值計量乃基於假定出售資產或轉讓負債的交易於以下任一情況進行：

- 於資產或負債的主要市場中進行；或
- 倘無主要市場，則於資產或負債的最有利市場進行。

該集團必須有能力於計量日期進入主要或最有利市場。資產或負債的公允價值乃按對資產或負債定價時市場參與者採用的假設計量，並假設市場參與者以彼等最佳經濟利益行事。

非金融資產的公允價值計量計及市場參與者透過使用資產的最高及最佳用途，或將其出售予另一名將使用資產的最高及最佳用途的市場參與者而產生經濟利益的能力。

該集團採用於所處情況下適當且有足夠數據的估值方法計量公允價值，並盡量使用有關可觀察輸入數據和盡量避免使用不可觀察輸入數據。

於綜合財務報表中計量或披露公允價值的所有資產及負債在公允價值層級(如下所述)中，根據對整體公允價值計量而言屬重大的最低層級輸入數據進行分類：

- 第一級 — 根據相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 使用對公允價值計量而言屬重大的最低層級輸入數據可直接或間接觀察的估值方法
- 第三級 — 使用對公允價值計量而言屬重大的最低層級輸入數據不可觀察的估值方法

本報告呈列期間的所有金融工具按第二級計量。

就按經常基準於綜合財務報表中以公允價值確認的資產及負債而言，該集團於各報告期末重新評估分類方法(根據對整體公允價值計量而言屬重大的最低層級輸入數據)，以釐定各層級之間有否發生轉移。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

公允價值估計

金融資產及金融負債的公允價值等於彼等於綜合財務狀況表所呈列的賬面值。

管理層評估，現金及現金等價物、貿易及其他應收款項和貿易及其他應付款項的公允價值與各自賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。金融資產及負債的公允價值按自願雙方於當前交易(而非被迫或清算銷售)換取工具所需金額入賬。估計公允價值所用方法及假設如下：

- 應用於衍生工具公允價值的估值方法使用了市場可觀察輸入數據，並加入使用現值計算的掉期模型。該模型包括交易對手信貸素質及遠期匯率在內的多種輸入數據。
- 該集團的計息借款及貸款的公允價值按使用貼現率(反映發行人於2018年6月30日的借貸利率，包括未履約風險)的貼現現金流量法釐定。於2018年6月30日，該集團的計息借款及貸款的公允價值為290百萬澳元(於2017年6月30日：257百萬澳元)。

(C) 衍生金融工具

衍生工具指一般用於管理風險的金融工具。對沖指使用衍生工具管理潛在風險，該集團使用利率掉期等衍生工具對沖利率相關風險。衍生工具於訂立衍生工具合約當日以公允價值初始確認，其後按公允價值重新計量，公允價值的變動於全面收益表確認。倘公允價值為正數，衍生工具入賬為金融資產；倘公允價值為負數，衍生工具則入賬為金融負債。

最初，該集團可選擇正式指定及記錄若干對沖衍生工具(利率掉期)與相關對沖項目(銀行借款)之間的關係。該集團亦於對沖開始時及持續記錄對用於對沖交易的衍生工具是否且將繼續有效抵銷對沖項目現金流量的變動之評估。

符合對沖會計嚴格準則的對沖按以下方式入賬：

現金流量對沖

現金流量對沖指對沖極可能發生的預期交易(與資產或負債相關)之特定風險導致的現金流量變動風險。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

衍生工具之公允價值變動產生的任何收益或虧損直接計入損益，惟現金流量對沖的有效部分於對沖項目影響損益時，於其他全面收入確認並隨後重新分類至損益。

倘預期交易或確定承諾預計不再發生，則先前於其他全面收入確認的金額將轉至損益表。倘對沖工具到期或被出售、終止或行使而無替代或延期(作為對沖策略一部分)，或作為對沖的指定遭撤銷或對沖不再符合對沖會計準則，則先前於其他全面收入確認的任何累計收益或虧損仍單獨列入權益，直至進行預期交易或符合確定承諾為止。

倘衍生工具持作經濟對沖超過報告期末後12個月，則衍生工具分類為與相關項目分類一致的非流動項目。指定及有效對沖工具的衍生工具按與相關對沖項目一致的分類方式進行分類。

於2018年6月30日，該集團訂立名義金額為177.5百萬澳元(2017年6月30日：177.5百萬澳元)的利率掉期協議，該集團收取及支付介乎1.83%至2.54%的浮息及定息。利率掉期用於管理該集團有抵押銀行貸款之現金流量變動的利率風險並正式指定為現金流量對沖。

於報告期末，利率掉期的公允價值總值為298,634澳元(2017年6月30日：644,279澳元)的資產。

利率掉期的公允價值指實體於報告日期就轉讓掉期收取或支付的估計金額，經計及現時利率及掉期交易對手的當前信譽度。衍生工具的公允價值使用已確認的估值方法及《國際財務報告準則》第13號公允價值計量的原則釐定。利率掉期分類為公允價值計量層級的第二級(請參閱附註12(b)(iv))。

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。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

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。

	2018年	2017年
	千澳元	千澳元
非流動		
有擔保銀行貸款	290,000	257,000
借款成本	(1,343)	(1,074)
非流動借款總額	288,657	255,926
借款總額	288,657	255,926

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及物業、廠房及設備作抵押，並由若干集團實體向出資人提供擔保。該融資分為兩批，一批190百萬澳元融資(已提取155百萬澳元)於2021年2月15日到期，另一批150百萬澳元融資(已提取135百萬澳元)於2023年2月15日到期。

該集團於年內一直遵守所有債務契約。

有關該集團金融負債的風險詳情，請參閱附註12。

附註14 承擔及或然事項

(A) 承擔

(I) 資本承擔

於2018年6月30日，該集團已與第三方訂立合約，因而須承擔投資物業的未來資本開支1.1百萬澳元(2017年6月30日：零)。

(II) 應付租賃承擔

該集團於租賃開始時根據安排內容確定一項安排是否屬於或包含租賃，即是否履行有關安排取決於有否使用特定資產，或有關安排是否涉及資產的使用權(即使該項權利未在安排中明確規定)。

租賃於初始日期分類為融資租賃或經營租賃。並無將資產所有權的絕大部分風險及回報轉移至該集團的租賃分類為經營租賃。經營租賃付款在租期內按直線法於損益表確認為經營開支，惟或然租賃付款於產生時列作開支。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

該集團對Melbourne Markets經營所在土地支付不可撤銷土地租金。土地租賃有固定的漲租條款，於2055年9月30日屆滿。在租賃土地上進行的裝修分類為物業、廠房及設備。該集團亦支付辦公室租金。以下載列有關不可撤銷租賃的最低租金承擔：

	2018年	2017年
	千澳元	千澳元
一年內.....	1,525	1,162
一年後，但不超過五年.....	9,466	8,979
超過五年.....	100,169	102,199
	111,160	112,340

(III) 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。磋商及安排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：

	2018年	2017年
	千澳元	千澳元
一年內.....	52,885	48,216
一年後，但不超過五年.....	122,752	114,250
超過五年.....	61,779	32,392
	237,416	194,858

(B) 或然事項

於2018年6月30日，該集團並無或然資產或負債(2017年6月30日：零)。

附註15 繳入股本

(A) 母公司股東繳入股本

		2018年	2017年
		千澳元	千澳元
年初結餘.....	附註	5,364	40,598
將資本重新分配至其他合訂實體的資本 ¹ ..	15(b)	—	(35,234)
年末結餘.....		5,364	5,364

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

(B) 其他合訂實體基金單位持有人繳入股本

		2018年	2017年
	附註	千澳元	千澳元
年初結餘.....		525,206	—
發行普通權益.....		—	497,292
扣減證券發行成本.....		(66)	(7,320)
重新分配母公司的資本 ¹	15(a)	—	35,234
年末結餘.....		<u>525,140</u>	<u>525,206</u>

1 PHL與PT於2016年8月首次公開發售前合訂。然而，澳大利亞金融服務牌照導致在責任實體Propertylink Investment Management Limited獲得零售牌照之前，PHL資本無法分配至PT。根據首次公開發售重組程序，資本從PHL重新分配至PT，重新分配金額根據多項因素決定，包括PT投入的資本金額。

(C) 已發行證券數目

	2018年	2017年
	證券數目	證券數目
年初結餘.....	602,780,330	43,808,247
發行額外權益.....	—	558,972,083
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。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

附註16 儲備

(A) 儲備

	2018年 千澳元	2017年 千澳元
資產重估儲備		
年初結餘.....	9,483	—
租賃樓宇公允價值變動.....	19,258	9,483
年末結餘.....	28,741	9,483
現金流量對沖儲備		
年初結餘.....	644	—
現金流量對沖公允價值變動.....	(346)	644
年末結餘.....	298	644
資本儲備		
年初結餘.....	(44,643)	(20,556)
股權重組.....	—	(24,087)
年末結餘.....	(44,643)	(44,643)
以證券為基礎的支付儲備		
年初結餘.....	—	—
以證券為基礎的支付開支.....	2,966	—
向僱員發行證券.....	(127)	—
年末結餘.....	2,839	—
庫存證券儲備		
年初結餘.....	—	—
購買證券.....	(1,529)	—
向僱員發行證券.....	127	—
年末結餘.....	(1,402)	—
總儲備	(14,167)	(34,516)

(B) 儲備的性質及用途

資產重估儲備

資產重估儲備用於記錄重估財務狀況表中分類至物業、廠房及設備的租賃樓宇產生的公允價值調整。

現金流量對沖儲備

現金流量對沖儲備用於記錄指定為現金流量對沖的衍生工具之公允價值變動的有效部分。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

資本儲備

2017年資本儲備變動乃因合訂PAIP至PHL及PT以於2016年8月15日完成首次公開發售而進行一系列股權重組步驟所致。

以證券為基礎的支付儲備

以證券為基礎的支付儲備用於確認根據僱員激勵計劃將發行的證券之公允價值。詳情請參閱附註19。

庫存證券儲備

庫存證券儲備用於記錄為履行僱員激勵計劃的責任而購買的證券。於2018年6月30日，該集團持有合訂證券1,633,933份(2017年：零)。

附註17 營運資金

(A) 現金及現金等價物

現金及現金等價物17.2百萬澳元(2017年6月30日：20.0百萬澳元)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)。

(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。

	2018年	2017年
	千澳元	千澳元
應收租金.....	1,218	1,074
減：呆債撥備.....	(244)	(4)
應收租金總額.....	<u>974</u>	<u>1,070</u>
應收費用.....	1,510	1,814
應收分派.....	638	471
其他應收款項.....	161	873
已付按金.....	157	244
流動貿易及其他應收款項總額.....	<u>3,440</u>	<u>4,472</u>

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

(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。

	2018年	2017年
	千澳元	千澳元
貿易應付款項	3,799	2,128
其他應付款項及應計開支	13,334	7,031
應付商品服務稅	1,161	1,156
應付債券	1,014	892
	<u>19,308</u>	<u>11,207</u>

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。

	2018年	2017年
	千澳元	千澳元
商譽		
成本	4,566	4,566
無形資產賬面淨值	4,566	4,566

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。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

附註19 以證券為基礎的支付

	2018年	2017年
	千澳元	千澳元
員工獎金 ¹	1,638	558
董事袍金 ²	—	260
諮詢費 ³	—	223
主要行政管理人員 ⁴	1,328	842
	2,966	1,883

- 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。
- 2 董事因履行與首次公開發售有關的額外職責而收取以完全歸屬的普通證券支付的截至2017年6月30日止年度董事袍金260,000澳元。該等袍金亦已計入附註22(a)主要管理人員酬金。
- 3 Anthony Ryan的關聯實體Blue Gum Capital Pty Ltd因向PHL提供與籌備首次公開發售有關的諮詢服務而向PHL收取截至2017年6月30日止年度的諮詢費224,000澳元，以完全歸屬的普通證券支付。該等費用亦已計入附註22(b)(ii)支付予主要管理人員關聯方的費用。
- 4 主要行政管理人員在若干表現及服務相關情況下有權要求以證券支付相關款項。有關權利的詳情請參閱薪酬報告。

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。

根據澳大利亞會計準則理事會第2號以股份付款，參與者合資格獲授短期激勵計劃或長期激勵計劃授予的受僱年期計入證券公允價值攤銷的歸屬期間。授予的限制性證券及業績權的公允價值確認為僱員福利開支，於權益內以證券為基礎的支付儲備相應增加。

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。故所授出的限制性證券的公允價值在約26個月內攤銷。

截至2018年6月30日止年度，授出的限制性證券數目為1,679,464份，該等限制性證券的公允價值為每份限制性證券0.8467澳元。截至2018年6月30日止年度，以證券為基礎的短期激勵計劃支付開支總額為2,337,040澳元。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

長期激勵計劃

合資格參與者基於按協定的關鍵績效指標得出的未來表現獲授長期激勵計劃業績權，作為彼等薪酬組合的一部分。參與者通常須於歸屬期間一直受僱，並符合表現標準，以歸屬業績權。業績權授予須於自授予年度起約三年內計量。

業績權的公允價值反映市場歸屬條件(倘適用)。總開支於歸屬期間確認，即所有特定歸屬條件須予以滿足的期間。於各期間末，該集團根據非市場歸屬條件修改對預期歸屬的業績權數目的預估。經修改估計的影響(倘有)於損益中確認，並對權益作相應調整。

截至2018年6月30日止年度，授出的業績權數目為1,341,414份。該等業績權的加權平均公允價值為每份業績權0.6342澳元。截至2018年6月30日止年度，確認的以證券為基礎的長期激勵計劃支付開支總額為628,960澳元。

主要假設：已授予業績權的公允價值

於釐定已授予業績權的公允價值時需作出判斷。於2018財政年度授予的長期激勵計劃業績權的公允價值乃單獨參考以下事項釐定：

- 權利的預期年期；
- 授予日的證券價格；
- 相關證券的預期價格波動；
- 預期分派收益；及
- 權利期限的無風險利率及證券持有人的預期總回報(倘適用)。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

附註20 核數師酬金

	2018年	2017年
	千澳元	千澳元
審計費		
畢馬威會計師事務所 — 審計及審閱財務報表	355	425
畢馬威會計師事務所 — 其他鑑證服務	50	57
PwC Australia — 審計及審閱財務報表	—	17
審計費總額	405	499
交易及其他服務費		
畢馬威會計師事務所 — 首次公開發售相關工作	—	450
畢馬威會計師事務所 — 物業顧問服務	24	—
Bentleys — 其他	—	5
交易及其他服務費總額	24	455
審計、交易及其他服務費總額	429	954

附註21 現金流量資料

純利與經營活動所得現金流量淨額的對賬

	2018年	2017年
	千澳元	千澳元
所得稅後利潤	123,927	77,086
將稅前利潤與現金流量淨額對賬所作調整		
投資物業之公允價值收益淨額	(57,893)	(27,834)
處置投資物業的淨收益	(75)	(5,689)
處置投資的淨損失	—	438
折舊及攤銷費用	2,851	2,285
攤銷及撇銷借款成本	360	1,873
租賃成本攤銷	412	173
直線租金收入調整	(2,379)	(1,697)
直線租賃開支調整	2,149	1,883
以證券為基礎的應計支付	2,966	—
於合資經營企業的投資估值收益	(11,929)	(3,829)
	(63,538)	(32,397)
資產及負債變動		
貿易及其他應收款項(增加)/減少	1,032	(464)
其他資產(增加)/減少	(739)	(1,546)
遞延稅項資產(增加)/減少	814	(4,435)
貿易及其他應付款項(增加)/減少	8,102	17
應付所得稅增加/(減少)	(1,435)	3,383
撥備(不包括股息撥備)增加/(減少)	150	195
	7,924	(2,850)
經營活動所得現金流量淨額	68,313	41,839

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

附註22 關聯方

(A) 主要管理人員

主要管理人員薪酬

	2018年	2017年
	千澳元	千澳元
短期福利.....	3,406	3,234
長期福利.....	42	333
離職福利.....	92	114
以證券為基礎的支付.....	1,328	1,102
	<u>4,868</u>	<u>4,783</u>

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：

	2017年 7月1日 期初結餘	收購/ 出售淨額	已授出 業績權	其他變動 ¹	2018年 年末結餘
董事.....	21,856,410	(2,580,219)	596,950	(6,596,195)	13,276,946
其他主要管理人員.....	739,643	(1,635,649)	413,369	6,385,211	5,902,574
總計.....	<u>22,596,053</u>	<u>(4,215,868)</u>	<u>1,010,319</u>	<u>(210,984)</u>	<u>19,179,520</u>

1 2018財政年度，Peter McDonald辭任董事，但仍是其他主要管理人員，因此，其6,385,211份證券由董事轉至其他主要管理人員。Derek Nix辭任董事，因此其於2018財政年度初的210,984份證券已註銷。

截至2018年6月30日及2017年6月30日止年度，概無向主要管理人員或其關聯方提供貸款。

(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。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

與關聯方的交易如下：

	2018年	2017年
	千澳元	千澳元
i. 來自主要管理人員關聯方的收入		
項目管理費用 — Nix Anderson Pty Ltd (與Derek Nix相關聯) ¹	5	65
已收租金 — Blue Gum Capital Pty Ltd (與Anthony Ryan相關聯)	48	55
	<u>53</u>	<u>120</u>
ii. 支付予主要管理人員關聯方的費用		
項目管理費用 — Nix Anderson Pty Ltd (與Derek Nix相關聯) ¹	—	57
諮詢費 — Blue Gum Capital Pty Ltd (與Anthony Ryan相關聯) ²	—	223
	<u>—</u>	<u>280</u>

- 1 自Nix Anderson Pty Ltd收取及向其支付的項目管理費用與按正常商業條款及條件提供的項目管理服務有關。
- 2 Blue Gum Capital Pty Ltd向PHL提供有關首次公開發售的建議而支付諮詢費。該等費用中以證券為基礎的部分亦載於附註19。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

附註23 母公司實體披露

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

	2018年 千澳元	2017年 千澳元
財務狀況表		
資產		
流動資產.....	98,530	27,779
非流動資產.....	13,308	5,589
資產總值.....	111,839	33,368
負債		
流動負債.....	149,876	81,102
非流動負債.....	31	31
負債總額.....	149,907	81,133
權益／(虧絀)		
已發行資本.....	5,364	5,364
資本儲備.....	(25,110)	(25,110)
保留盈利.....	(18,322)	(16,596)
股息撥備.....	—	(11,423)
權益／(虧絀)總額.....	(38,068)	(47,765)
	2018年 千澳元	2017年 千澳元
損益及其他全面收入表		
所得稅後利潤／(虧損).....	9,697	(15,498)
全面收入／(虧損)總額¹.....	9,697	(15,498)

1 截至2017年6月30日止年度的全面收入總額已計及與免除PT貸款部分債務有關的費用20.0百萬澳元以及首次公開發售成本16.879百萬澳元。

附註24 報告期後事項

年末以來，據董事所知，並無任何未在董事會報告或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事務狀況。

附註25 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。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度 PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

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

	2018年	2017年		2018年	2017年
	%	%		%	%
Propertylink信託	0% (100% 新華保險)	0% (100% 新華保險)	PT Moelis Trust . . .	—	100%
Propertylink Australian Industrial Partnership	0% (100% 新華保險)	0% (100% 新華保險)	Propertylink Office Partnership Trust POP 73 Miller Trust	100%	100%
Propertylink Funds Management Pty Ltd	100%	100%	POP II PT	—	100%
Propertylink Admin Management Pty Ltd	100%	100%	PAIP II PT	100%	100%
Propertylink Capital Pty Ltd	100%	100%	POP III PT	100%	100%
Propertylink Services Management Pty Ltd	100%	100%	PEP PT	100%	100%
Propertylink Investment Management Ltd	100%	100%	50 Ann PEP PT . . .	100%	100%
Infralink (Australasia) Pty Ltd	100%	100%	PURP PT	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%	—			
PURP Nominees II Pty Ltd	100%	—			
PURP PHL Trust	100%	—			
PHL N Orion Road Trust No 2	100%	—			
Propertylink Employee Incentive Plan Trust	100%	—			

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

財務報表附註

截至2018年6月30日止年度(續)

PROPERTYLINK AUSTRALIAN INDUSTRIAL PARTNERSHIP的受控實體

	2018年	2017年		2018年	2017年
	%	%		%	%
PHL Hold Trust	100%	100%	PAIP N McCredie Road Trust	—	100%
PHL Hold Trust 2	100%	100%	PAIP N Newton Road Trust No 1	100%	100%
PHL NW Trust	100%	100%	PAIP N Newton Road Trust No 2	100%	100%
PHL V Trust	100%	100%	PAIP N Niangala Close Trust	100%	100%
PHL Q Trust	100%	100%	PAIP N Orielton Road Trust	100%	100%
PHL DX Trust	100%	100%	PAIP N Pike Street Trust No 2	—	100%
PHL MM Trust	100%	100%	PAIP N Rodborough Road Trust No 1 ..	100%	100%
PHL U Trust	100%	100%			
PHL N Pike Street Trust	—	100%	PAIP N Rodborough Road Trust No 2 ..	100%	100%
PHL N Orion Road Trust No 1	100%	—	PAIP N Sylvania Way Trust	—	100%
PAIP N Airds Road Trust	100%	100%	PAIP V Cherry Lane Trust	100%	100%
PAIP N Beaumont Road Trust No 2 ...	—	100%	PAIP V Lakes Drive Trust	100%	100%
PAIP N Beaumont Road Trust No 3 ...	—	100%	PAIP V Main Road Trust	100%	100%
			PAIP V Mt Derrimut Road Trust	100%	100%
PAIP N Beaumont Road Trust No 11 ..	—	100%	PAIP V National Boulevard Trust	—	100%
			PAIP V Ricketts Road Trust	100%	100%
PAIP N Beaumont Road Trust No 12 ..	—	100%	PAIP V Strezlecki Avenue Trust	100%	100%
PAIP N Beaumont Road Trust No 15 ..	—	100%	PAIP V Taryn Drive Trust	100%	100%
			PAIP V Whiteside Road Trust	100%	100%
PAIP N Boundary Road Trust	100%	100%	PAIP V Woodlands Drive Trust	100%	100%
PAIP N Brunner Road Trust	100%	100%	PAIP WA Leadership Way Trust	100%	100%
PAIP N Gundah Road Trust	100%	100%	PAIP WA McDowell Street Trust	100%	100%
PAIP N Mandarin Street Trust	100%	100%	PAIP N Newton Road Trust No 1	100%	100%

附註26 公司詳情

該公司註冊辦事處：

Level 29, 20 Bond Street

SYDNEY NSW 2000

附錄二 A

**截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表**

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表

董事聲明

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

- (1) 第51頁至87頁（附註）所載財務報表及附註遵守《2001年聯邦公司法》(The Corporations Act 2001)及：
 - (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2018年6月30日的財務狀況及截至該日止年度的表現。
- (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。

根據《2001年聯邦公司法》第295A條的要求，行政總裁及首席財務官已向董事作出聲明。



Peter Lancken

主席

2018年8月14日



Stuart Dawes

董事總經理兼行政總裁

2018年8月14日

附註：

上述參考頁面指原經審核賬目。本附錄對應頁面為第II-A-143頁至II-A-192頁。

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表



獨立核數師報告

致Property Group的合訂證券持有人

關於審核財務報告的報告

意見

吾等已審核Propertylink Group的**財務報告**（合訂集團財務報告）。

吾等認為，隨附合訂集團財務報告遵守《2001年聯邦公司法》，包括：

- 真實公平地反映**合訂集團**截至2018年6月30日的財務狀況及截至該日止年度的財務表現；及
- 遵守澳大利亞會計準則及《2001年公司法》(Corporations Regulations 2001)。

合訂集團的**財務報告**包括：

- 截至2018年6月30日的綜合財務狀況表
- 截至該日止年度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
- 重大會計政策概要附註
- 董事聲明。

合訂集團包括Propertylink (Holdings) Limited及其於年底或財政年度不時控制的實體、Propertylink信託及其於年底或財政年度不時控制的實體以及Propertylink Australian Industrial Partnership及其於年底或財政年度不時控制的實體。

意見基礎

吾等已根據**澳大利亞審核準則**進行審核。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。

吾等就該等準則承擔的責任在本報告**核數師對審核財務報告的責任**一節中進一步詳述。

根據《2001年聯邦公司法》及有關吾等審核澳大利亞財務報告採用的**會計專業與道德標準委員會的APES 110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及Propertylink (Holdings) Limited，並已履行守則中的其他道德責任。

89

畢馬威會計師事務所是一家澳大利亞合夥企業，同時也是與瑞士實體KPMG International Cooperative（「KPMG International」）相關聯的獨立成員所網絡中的成員。

責任以根據《專業守則法例》(Professional Standards Legislation)批准之計劃為限。

附錄二 A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表



關鍵審核事項

吾等識別合訂集團的**關鍵審核事項**為：

- 持作投資物業、物業、廠房及設備或透過權益法入賬投資所持的物業資產估值

關鍵審核事項是根據吾等的專業判斷，對本期間財務報告的審核最為重要的事項。

該等事項在對財務報告整體進行審核並形成意見的背景下來進行處理，吾等不對該等事項發表單獨的意見。

持作投資物業、物業、廠房及設備或透過權益法入賬投資所持的物業資產估值

請參閱財務報告附註8「投資物業」（696.2百萬澳元）、附註9「物業、廠房及設備」（113.1百萬澳元）及附註11「權益法入賬投資」（100.9百萬澳元）

關鍵審核事項	吾等的審核如何處理該事項
<p>合訂集團於物業資產的投資包括持作投資物業的永久業權物業或持作物業、廠房及設備的租賃物業，以及透過管理基金投資間接擁有的物業，從而擁有物業。</p> <p>合訂集團要求評估所有物業資產的公允價值。物業資產的估值是關鍵審核事項，是由於彼等：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 屬價值重大， • 包括許多重大假設，要求對各單獨物業進行估計。該等重大假設包括： <ul style="list-style-type: none"> • 盈利資本化率、 • 貼現率、 • 市場租金、 • 空置率、 • 資本開支預測、 • 租賃獎勵。 <p>該等估計導致額外的審核工作，通常是由於在不同資產類別及地理位置的大量假設和估值模型各異。</p> <p>物業資產估值於各報告期使用合訂集團的內部估值方法或聘請外部估值專家進行。物業資產至少每兩年交替進行外部估值及內部估值（在未獲外部估值時進行）。</p>	<p>吾等的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 了解合訂集團有關物業資產估值及編製測試控制（就內部而言）的程序，根據合訂集團政策檢討及批准合訂集團的估值；及 • 評估物業資產估值使用的方法，以與會計準則及合訂集團政策保持一致。 <p>有關重要資產類別及不同模型的物業樣本：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 評估由合訂集團聘請的外部獨立專家及內部估值師的範疇、能力及客觀性； • 通過比較行業專家發表的評論、近期市場交易及／或吾等對資產過往業績的了解，質疑主要假設（包括盈利資本化率、貼現率、市場租金、空置率、資本開支預測及租賃獎勵）。

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表



其他資料

其他資料為Propertylink Group年度報告的財務及非財務資料（除財務報告及核數師報告外提供的資料）。Propertylink (Holdings) Limited的董事負責其他資料。

吾等對財務報告的意見不涵蓋其他資料，因此吾等並無且不會不發表審核意見或任何形式的保證結論，惟薪酬報告及相關保證意見除外。

就吾等對財務報告的審核而言，吾等的責任為閱讀其他資料。在此過程中考慮其他資料是否與財務報告或審核過程中了解的情況存在重大出入或看似存在重大錯誤陳述。

倘吾等認為其他資料中存在重大錯誤陳述，吾等須報告相關情況。根據吾等就在本核數師報告日期前所獲其他資料進行的工作，吾等並無任何報告。

董事對財務報告的責任

Propertylink (Holdings) Limited董事的責任如下：

- 根據澳大利亞會計準則及《2001年聯邦公司法》編製真實公平的財務報告
- 實施必要的內部控制，編製真實公平的財務報告，且不存在由於欺詐或錯誤導致的重大錯誤陳述
- 評估合訂集團的持續經營能力及使用持續經營會計基準是否適合，包括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。

核數師對審核財務報告的責任

吾等的目標是：

- 對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財務報告使用者基於財務報告所作的經濟決定，則該錯誤陳述視作重大。

吾等就審核財務報告的責任的進一步說明載於審核及核證準則委員會網站：http://www.auasb.gov.au/auditors_responsibilities/ar1.pdf。該說明構成我們核數師報告的一部分。

91

畢馬威會計師事務所是一家澳大利亞合夥企業，同時也是與瑞士實體KPMG International Cooperative (「KPMG International」) 相關聯的獨立成員所網絡中的成員。

責任以根據《專業守則法例》(Professional Standards Legislation)批准之計劃為限。

附錄二A

截至2018年6月30日止三年度
PROPERTYLINK經審核財務報表

PROPERTYLINK截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表



有關薪酬報告的報告

意見

吾等認為Propertylink (Holdings) Limited截至2018年6月30日止年度的薪酬報告符合《2001年聯邦公司法》第300A條。

董事的責任

Propertylink (Holdings) Limited的董事負責根據《2001年聯邦公司法》第300A條編製及呈列薪酬報告。

吾等的責任

吾等已審核截至2018年6月30日止年度的董事報告第40頁至49頁所載的薪酬報告。

吾等的責任是基於根據澳大利亞審核準則進行的審核，就薪酬報告發表意見。

KPMG

Steven Gatt
合夥人

悉尼
2018年8月14日

92

畢馬威會計師事務所是一家澳大利亞合夥企業，同時也是與瑞士實體KPMG International Cooperative (「KPMG International」) 相關聯的獨立成員所網絡中的成員。

責任以根據《專業守則法例》(Professional Standards Legislation)批准之計劃為限。