

三、 主要會計政策(續)

貸款及其他賬戶 (續)

重組貸款指由於借款人財政狀況轉壞或無法按原定還款期還款，而被重組或重新議定之貸款。根據修訂還款期而已逾期超過三個月之重組貸款，將重歸為逾期貸款，再不屬於重組貸款。

外幣

外幣交易按交易日之匯率折算。以外幣為單位之貨幣性資產及負債按結算日匯率折算。因匯兌而產生之利潤或虧損均列於損益賬內。

於編製綜合賬時，海外分行及附屬公司以外幣編制之財務報告按結算日匯率折算為港元。匯兌差額列於儲備賬內。

收入之確認

利息收入，除呆賬外，以產生時間確認列於損益賬內。呆賬利息則記入暫記賬項，並於資產負債表中之相關餘額內撇除。呆賬乃指有理由認為最終不一定能收回本金或利息之貸款；或已提撥特殊準備之貸款；或已超過三個月未按合約規定償還本金及/或利息之貸款，而抵押品之可變現淨值亦不足以償還本金和應計利息。

已超過十二個月未按合約規定償還本金及/或利息之貸款，不論抵押品之可變現淨值，均停止累計利息或將有關利息列入暫記賬內。

一旦利息已計入暫記賬或已停止累計利息，除非借款人已清還所有拖欠之本金和利息，及本集團確信借款人日後能夠完全按照貸款條款償還債務，才可恢復將利息記入損益賬。

費用及佣金收入，在應收期間計算入賬。但收入若是替客戶提供連續性之服務或承擔連續性之風險，或本質為利息收入，則該項收入按適當基準，在有關期間內確認。

股息收入，按本集團收取該項股息之權益確立時確認。

三、 主要會計政策 (續)

物業及設備

物業及設備乃按照其成本值或估值扣除折舊、攤銷及累積虧絀列賬。

土地及樓宇於資產負債表內按估值減折舊及虧絀入賬，重估值按重估日之公平價值計算。資產重估每隔若干適當時間進行，確保重估值與賬面值並無重大偏差。

重估土地及樓宇所產生之重估增額列入資產重估儲備賬內，但如該項土地及樓宇於過往之重估產生虧損，並已列作支出，則該部份之增額可於損益賬內列為收入。重估以逐項固定資產為基礎，如該項固定資產於重估儲備賬內所累積之盈餘，不足以抵銷該資產賬面淨值之遞減，則不敷之數列入損益賬內。日後如出售該重估資產，有關之估值盈餘則於當年列入保留溢利賬。

物業及設備之折舊及攤銷乃根據其成本或估值減除估計剩餘價值後，按估計可使用年期以直線法攤銷，折舊年率如下：

租賃土地	按契約年期
樓宇	契約年期與 2% 兩者孰短
設備	10%-20%

因出售或廢置固定資產而產生之損益會按出售價與資產賬面值之差額計算在損益賬內。

投資物業

投資物業乃指可提供正常租金收入、具投資潛質之建成物業。

投資物業按獨立專業人士於年結時所估計之公開市值入賬。重估之盈餘或虧損列入投資物業重估儲備賬內。如當年該賬內之結餘彙總計算，不足以抵銷是年度重估之虧損，不敷之數則列入損益賬內。過往之虧損經列入損益賬而及後重估產生盈餘，則相等於過往虧損部份之盈餘，可列入損益賬。

三、 主要會計政策(續)

投資物業(續)

當出售投資物業時，重估盈餘從投資物業重估儲備轉至保留溢利內。

投資物業契約年期尚餘超過二十年者不予折舊。

資產減值

本集團於年結日評估所有資產之賬面值，以決定資產虧蝕減值之需要。當資產之可收回值低於賬面值，其賬面值即時被減至可收回值，減值虧損亦同時確認於損益賬內。但若有關資產因按其他會計實務準則以重估值列賬，其減值虧損可當作重估減額入賬。

於回撥減值虧損時，資產之賬面值可調高至重新釐定之可收回值，惟不可高於該資產於過往未計減值虧損前之賬面值。撥回之減值虧損可即時被確認為收入。假若有關資產因按其他會計實務準則以重估值列賬，其回撥額可當作重估增額入賬。

租賃資產

當合約實質上將業權所產生之大部份風險及得益轉移給承租人，該等合約被視為融資租賃合約。

承租人在融資租賃及分期付款合約之投資淨額列為客戶貸款。

融資租賃之收益按租賃年期確認，務使集團之租賃投資淨額帶來固定之回報率。

首次直接費用於產生年度列入損益賬。

其他租約均視為營運租約，租金收入按租期以直線攤銷法列入損益賬內。