

二、 主要會計政策(續)

物業及設備(續)

當資產被出售或報廢時，其成本或估值及累積折舊均從賬內註銷，而出售資產所得之盈餘或虧損均列入損益賬內。

若資產之可收回價低於賬面值，其賬面值會被調低以反映價值之下降，計算資產收回價時，並無扣除因折算預期未來之現金流轉至現值之差額。

土地及樓宇按重估值列入資產負債表，重估值以重估日按現行用途釐定之公平價值減除累積折舊計算。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。

除投資物業外，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%

在以往年度，樓宇折舊乃按契約年期或 3% 兩者孰短計算。由二零零零年一月一日起，根據集團過往對資產使用年期之經驗，樓宇折舊已改為按契約年期或 2% 兩者孰短計算，此折舊率之改變促使本年度之折舊費用減少約港幣 2,861,000 元。

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。

二、 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。

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。

融資租賃及分期付款合約之收益按租賃年期確認，務使淨現金投資帶來固定之回報率。在計算淨現金投資時，假設付款於期初全數支付，稅率亦假定為穩定不變，如假設發生重大改變，則即時調整相關計算。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。

證券投資

證券投資於交易日以買入成本價入賬。

於往後年結日，如屬本集團決意並能持至到期日之債務證券(即持至到期日之證券)，以成本價減除溢價和折價之攤銷及降值損失後列賬。購入持至到期日之證券之折價或溢價，按證券之年期並加上期內之投資收入，務使攤銷額於每年帶來固定之投資回報率。

其他非持至到期日之證券，於往後年結日以公平值列賬。

屬持作買賣用途之證券，其未兌現之盈虧於年內損益賬中列賬。屬其他證券，其未兌現之盈虧則於股東資金中列賬，惟於年內賣出之證券或曾作降值準備者，則累計盈虧全數於損益賬中列賬。

稅項

稅項開支乃根據是年度業績並對不必課稅或不能扣稅之項目作出調整後計算。由於確定某些收支項目就稅務方面之會計年度與在財務報告內確認這些項目之會計年度有所不同，因而產生時差，因時差而做成的稅務影響按照負債法計算，並在財務報告內確認，惟以在可預見之將來落實為負債或資產者為限。

二、 主要會計政策(續)

營運租約

營運租約之租金支出按租期以直線攤銷法列入損益賬內。

等同現金項目

等同現金項目乃指短期而高變現性及隨時可兌現為既定金額並於購入後三個月內到期之投資，減去由借入日起三個月內須償還之銀行貸款。

金融衍生產品

金融期貨及遠期合約、利率掉期合約、期權及其他同類型衍生產品，均按交易日以買入成本價入賬。金融衍生產品於年結日之結餘，以市價入賬，未兌現之盈虧則列入損益賬內，惟對沖者除外。因對沖而持有之衍生產品所產生之盈虧，按對沖盤之一般會計準則列賬。

託管資產

職員退休福利計劃所持有之資產及以信託人名義代客託管之資產，實不屬本集團名下，故並未列入財務報告內。

退休福利計劃

自一九九五年起，本集團為所有合資格員工提供免供款定額福利計劃（「原有計劃」）。於二零零零年十二月，大部份原有計劃之員工均選擇參與另一項界定供款的強制性公積金計劃（「強積金計劃」）以取代該計劃。

損益賬內之退休福利計劃供款乃指原有計劃及強積金計劃之供款支出。

有關原有計劃之供款支出，乃根據具專業資格之精算師之定期計算，在僱員之服務年期內攤分列入損益賬，致使該費用與現時及預期之應計退休保障工資，能達成一個大致穩定的比率。

有關強積金計劃之供款支出，乃根據特定比率計算，以符合強積金計劃條例之規定。