

三、主要會計政策（續）

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。

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。

在建中物業乃按照其成本減虧絀入賬。與其他物業資產看齊，當資產投入使用时便開始折舊。

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。

三、主要會計政策（續）

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。

當出售投資物業時，重估盈餘從投資物業重估儲備轉至損益賬內。

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有形及無形資產之賬面值，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。

三、 主要會計政策（續）

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，惟於年內賣出或曾作降值準備者，則於往年確認於股東資金中之累計盈虧全數轉至損益賬。

稅項

稅項開支是指當期應付稅項及遞延稅項之總額。

當期應付稅項是根據本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益賬上呈報之溢利當中差異，源於應課稅溢利並不包括隨後年期才計稅之若干收入或支出項目，亦不包括損益賬內不需課稅及不可扣稅之項目。

遞延稅項是指根據財務報表資產及負債之賬面值及其用於計算應課稅溢利的相應稅基之間的差額所產生之預期應付及可收回稅項，並以資產負債表負債法計算。一般情況之下，所有因應課稅臨時差額而產生之遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則按將來應課稅溢利可用作抵銷可扣稅之臨時差額之限額內計算。如暫時性差異是由商譽（或負商譽）或因某交易初次確認（業務合併除外）其他資產或負債而產生，又不影響應課稅溢利及會計溢利，則不予以確認此等遞延資產及負債。

除非本集團可控制有關暫時性差異之回撥或暫時性差異在可見將來都不能回撥的情況下，由投資附屬公司、聯營公司及共同控制個體產生之暫時性差異，其遞延稅項負債均需予以確認。

遞延稅項資產之賬面值需於每年之結算日作檢討，預期沒有足夠將來應課稅溢利作抵銷之暫時性差異，相關遞延稅項資產需作扣減。

遞延稅項是根據預期資產兌現及負債償還時之所得稅稅率計算，並於損益賬中列入或回撥。若有關項目直接於股東資金中列入或回撥，其遞延稅項則於股東資金中列入。