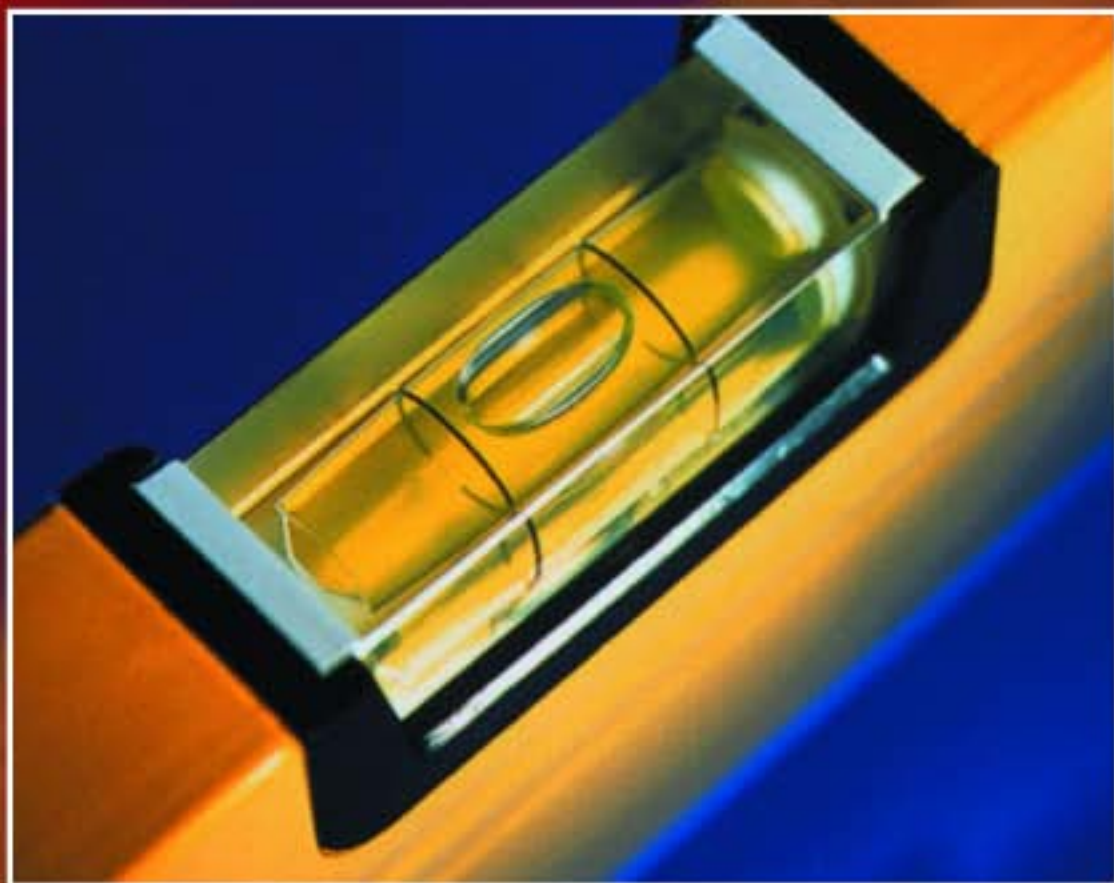


2 0 0 3



ÉVES JELENTÉS

ANNUAL REPORT



Földhitel- és Jelzálogbank Rt.



ÉVES JELENTÉS 2003
ANNUAL REPORT 2003

Tartalomjegyzék

1	KÖSZÖNTŐ	4
2	MAKROGAZDASÁGI ÉS MONETÁRIS KÖRNYEZET 2003-BAN	6
2.1	A PÉNZINTÉZETI SZEKTOR	6
2.2	LAKÁSPIAC 2003-BAN	8
3	2003: AZ FHB TŐZSDEI BEVEZETÉSÉNEK ÉVE	8
3.1	PRIVATIZÁCIÓ	8
3.2	TŐZSDEI BEVEZETÉS	10
3.3	AZ FHB RT. TULAJDONOSI SZERKEZETÉNEK ALAKULÁSA	10
4	ÜZLETI ELEMZÉS	12
4.1	Főbb pénzügyi mutatók	12
4.2	Termékek	12
4.3	Értékesítési csatornák	14
4.4	Portfólióelemzés	16
4.5	Fedezetértékelés	18
4.6	Jelzáloglevél-kibocsátás, jelzáloglevél-fedezettség	18
5	AZ FHB RT. TEVÉKENYSÉGÉNEK PÉNZÜGYI ELEMZÉSE	20
5.1	Mérlegszerkezet alakulása	20
5.2	Eredmény alakulása	22
5.3	Tőkeszerkezet alakulás	26
6	PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓ	28
6.1	KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS (KONSZOLIDÁLT, MSZSZ SZERINT)	28
6.2	MÉRLEG (KONSZOLIDÁLT, MSZSZ SZERINT)	30
6.3	EREDMÉNYKIMUTATÁS (KONSZOLIDÁLT, MSZSZ SZERINT)	40
6.4	KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS (KONSZOLIDÁLT, IFRS SZERINT)	44
6.5	MÉRLEG (KONSZOLIDÁLT, IFRS SZERINT)	46
6.6	EREDMÉNYKIMUTATÁS (KONSZOLIDÁLT, IFRS SZERINT)	46
6.7	CASH-FLOW KIMUTATÁS (KONSZOLIDÁLT, IFRS SZERINT)	48
6.8	RÉSZVÉNYESI VAGYON (KONSZOLIDÁLT, IFRS SZERINT)	50
6.9	JEGYZETEK (KONSZOLIDÁLT, IFRS SZERINT)	50
7	VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐK	80

Table of Contents

1	FOREWORD	5
2	THE MACROECONOMIC AND MONETARY ENVIRONMENT IN 2003	7
2.1	THE BANKING SECTOR	7
2.2	THE HOUSING MARKET IN 2003	9
3	2003: THE YEAR OF FHB'S STOCK EXCHANGE LISTING	9
3.1	PRIVATISATION	9
3.2	STOCK EXCHANGE LISTING	11
3.3	OWNERSHIP STRUCTURE OF FHB	11
4	BUSINESS ANALYSIS	13
4.1	Key financial indicators	13
4.2	Products	13
4.3	Distribution channels	15
4.4	Portfolio analysis	17
4.5	Collateral appraisal	19
4.6	Mortgage bond issue, mortgage bond coverage	19
5	FINANCIAL ANALYSIS OF FHB'S ACTIVITIES	21
5.1	Balance sheet structure	21
5.2	Profitability	23
5.3	Changes in the capital structure	27
6	FINANCIAL STATEMENTS	29
6.1	AUDITOR'S REPORT (CONSOLIDATED, ACCORDING TO HAS)	29
6.2	BALANCE SHEET (CONSOLIDATED, ACCORDING TO HAS)	31
6.3	PROFIT AND LOSS STATEMENT (CONSOLIDATED, ACCORDING TO HAS)	41
6.4	AUDITOR'S REPORT (CONSOLIDATED, IFRS)	45
6.5	STATEMENT OF INCOME (CONSOLIDATED, IFRS)	47
6.6	BALANCE SHEET (CONSOLIDATED, IFRS)	47
6.7	CASH FLOW STATEMENT (CONSOLIDATED, IFRS)	49
6.8	SHAREHOLDERS' EQUITY (CONSOLIDATED, IFRS)	51
6.9	NOTES (CONSOLIDATED, IFRS)	51
7	EXECUTIVE OFFICERS	80

Köszöntő

Az Európai Unió csatlakozás küszöbét egy frissen tőzsdére került, nagyívű fejlődést felmutató jelzálog-hitelintézet lépi át: az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Részvénytársaság eddigi működésének legsikeresebb évét tudja maga mögött. A Bank jelzáloghitel-állománya az elmúlt egy évben csaknem háromszorosára emelkedett, saját tőkéje több mint duplájára nőtt, adózott eredménye tízszerese a 2002. évinek. Az FHB tőkearányos és eszközányos nyeresége is jóval a bankrendszer átlaga fölött alakult. A fő finanszírozási forrást a tavalyi évben is a jelzáloglevél-állomány jelentette, amelyben új elem volt a 2003. novemberében bejegyzett 1 milliárd euró keretösszegű nemzetközi jelzáloglevél-programból bevont forrásrész.



A Bank 2001. novembere óta társult tagja az Európai Jelzálogszövetségnek, s kezdeményezésére 2002. őszén létrejött a Magyar Jelzálogbank Egyesület, amely a három hazai jelzálog-hitelintézet szakmai és érdekképviseleti szervezete.

Az FHB teljesítményével a tavalyi évben is nemzetközi és hazai elismeréseket vívott ki szakmai körökben. A Moody's továbbra is fenntartotta a Bank "A2" minősítését. A Bank által kibocsátott jelzáloglevelek minősítése "A1", megfigyelői státusz mellett. A hazai jelzálogbankok közül továbbra is egyedül az FHB jelzáloglevelei rendelkeznek nemzetközi minősítéssel.

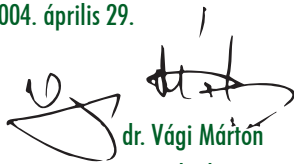
A Bank 2003-ban harmadik alkalommal részesült a BÉT "Az év hitelpapír kibocsátója" elismerésében. Az FHB 2003. júliusában lebonyolított első nemzetközi kötvénykibocsátása az Emerging Europe c. pénzügyi szaklap "Legjobb kelet-európai strukturált kibocsátás" elismerésében részesült.

A tulajdonosi szándékoknak megfelelően 2003. a tőzsdei bevezetés éve volt a Bank számára. A részleges privatizáció során az állami tulajdonhányad 94,7%-ról 53,2%-ra csökkent, így tulajdonrész szerezhettek a belföldi és külföldi intézményi befektetők mellett magánszemélyek és a Bank dolgozói is. A magyar értékpapírpiacra évtizedekig nem folyt kereskedés jelzálogbanki részvényekkel, ezért az FHB számára különösen értékes és megtisztelő minden jelenlegi és leendő tulajdonosának bizalma.

A tavalyi év sikeres folytatása volt az előző évek törekvéseinek, melynek során a Bank megteremtette a partnerbankokkal, konzorciális intézményekkel és akviráló szervezetekkel a további eredményes együttműködés alapjait, amely hosszú távú üzleti kapcsolatokhoz és az FHB termékeinek egyre szélesebb körű terítéséhez vezet.

Munkatársainkat köszönet illeti azért, hogy speciális szaktudásukkal, elkötelezettségükkel hozzájárultak az elmúlt évek sikereinek megalapozásához.

Budapest, 2004. április 29.



dr. Vági Márton
elnök



Gyuris Dániel
vezérigazgató

Foreword

FHB, as a recently listed mortgage bank with impressive growth, is entering the European Union. FHB Land Credit and Mortgage Bank has completed the most successful fiscal year of its history. The mortgage loan portfolio of the Bank has almost tripled in 2003, shareholders' equity has more than doubled and profit after tax is ten times that of 2002. FHB's return on equity and return on assets significantly exceeds the average of the Hungarian banking sector.

The main source of funds last year again was the covered mortgage bond, which was partly comprised of a new element; a 1 billion euro international mortgage bond program registered in November 2003.

The Bank has been an associate member of the European Mortgage Federation since November 2001. Based on FHB's initiative, the Association of the Hungarian Mortgage Banks was founded in autumn 2002. The Association focuses on serving as a professional and coordinating body for the three Hungarian mortgage banks.

FHB's performance in the last year was well recognised in international and Hungarian professional forums. Moody's maintained the Bank's "A2" rating and mortgage bonds issued by the Bank have up "A1" rating with a watch status. In 2003, only FHB's mortgage bonds had an international rating among the three Hungarian mortgage banks.


In 2003 the Bank was awarded the Budapest Stock Exchange's "Debenture Issuer of the Year" title for the third time. FHB also completed its first international mortgage bond issuance in July 2003, which was recognised by the financial magazine *Emerging Europe* as the "Best Structured Issue in Eastern Europe".

In accord with state objectives, the Bank was listed on the Budapest Stock Exchange in 2003. As a result, state ownership decreased from 94.7% to 53.2% which was part of the partial privatisation of the Bank. The privatisation scheme allowed domestic and international institutional investors, individuals and employees to gain ownership of the Bank. Since for decades there were no mortgage bank shares traded on the Hungarian capital market, the trust invested by our current and future shareholders is of particular importance and value to us.

Last year saw a successful continuation of the previous years' efforts. During this period, the Bank established a basis of a mutual cooperation with its partner banks, consortial institutions and acquiring enterprises. These efforts shall induce long term business relations and will aid in widening the sale of FHB products.

We also wish to thank our colleagues, who have contributed to the recent year's success with their distinguished expertise and commitment.

Budapest, April 29th 2004



dr. Márton Vági
Chairman



Dániel Gyuris
CEO



2 Makrogazdasági és monetáris környezet 2003-ban

2.1 A pénzügyi szektor

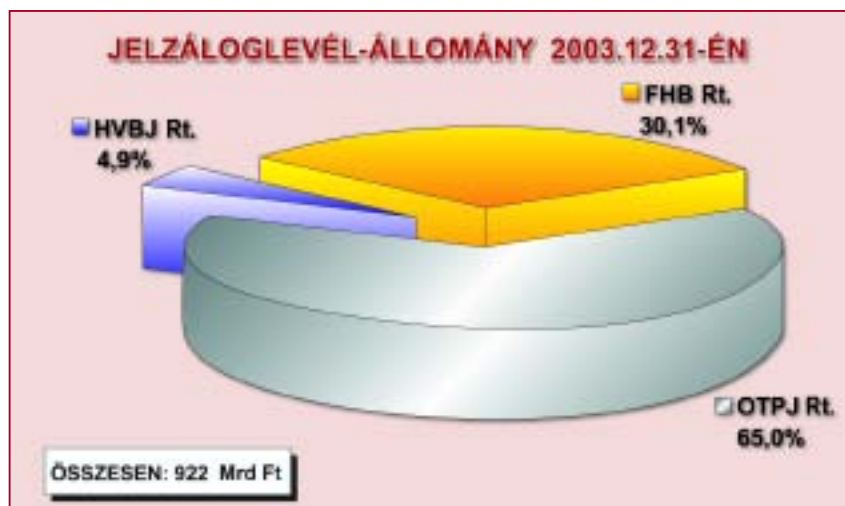
Gazdaságilag felemás volt a 2003-as év: az első hónapok kedvezőtlen tendenciáit az év második felében lassú élénkülés javította; az ipari termelés, s ezzel együtt a GDP növekedését azonban az államháztartás és a folyó fizetési mérleg ikerdeficitje ellenpontosította.

A pénzügyi szektor tavalyi tevékenységének kereteit döntő részben a magyar gazdaság kormányzati indítatású folyamatai, kiemelten az állami támogatású lakáshitelezési boom és annak következményei határozták meg. A PSZÁF jelentése szerint a hazai **bankszektor** összes eszközeinek GDP-hez viszonyított aránya **65%-ról 69%-ra** nőtt az elmúlt évben. A bankok összesített adózás előtti eredménye a 2002. évi 155,5 milliárd forintról 215,9 milliárd forintra emelkedett, a bankrendszer átlagos eszközarányos megtérülése 1,69%-ról 1,85 %-ra növekedett, a tőkearányos nyereség 18,27%-ról 21,13%-ra javult egy év alatt. Az MNB statisztikája alapján a monetáris intézmények által a háztartásoknak nyújtott lakáshitelek állománya egy év alatt megduplázódott, emellett a folyószámla-hitelezés és a fogyasztói célú hitelezés is jelentősen bővült. A lakosság összes banki adóssága a rendelkezésére álló jövedelem 21%-át érte el. A bankbetétekbe csak az év végén áramlott vissza a pénz, a kamatemelések előidézte magasabb hozamoknak köszönhetően.

A **háztartások ingatlan célú hiteleinek piaca** minden eddiginél nagyobb mértékben bővült 2003-ban: a 2002 végi 775 milliárd forintról **1.520 milliárd forintra** növekedett. A bővülés zömét a jelzáloglevél alapú lakáshitelek adták, amelyeket kimagaslóan kedvező kondíciókkal kínáltak a pénzügyintézetek.



A jelzáloglevél-állomány csaknem ezer milliárd forintos állománya a tavalyi évben is három pénzügyintézet között oszlott meg: az OTP Jelzálogbank Rt. megőrizte elsőbbségét, az FHB Rt. a piac mintegy harmadát adta, a HVB Jelzálogbank Rt. részesedése 5% körüli.



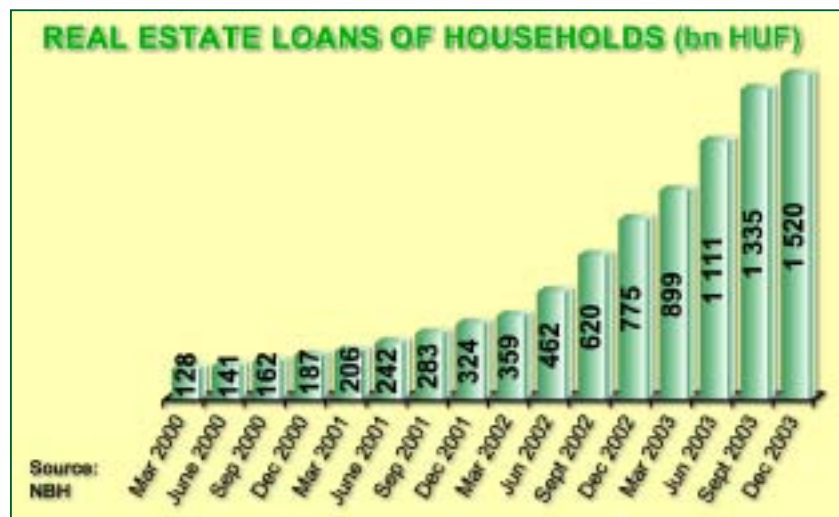
2 The macroeconomic and monetary environment of 2003

2.1 The banking sector

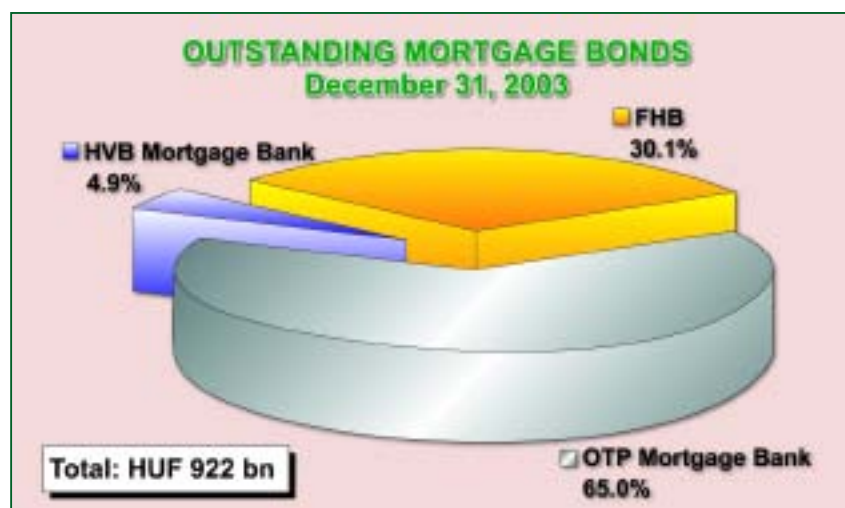
In economic terms, 2003 was a paradoxical year. Despite the unfavourable developments of the first months a slow upward swing followed. Further industrial and GDP growth were offset by the dual deficit of the budget and of the balance of payments on the current account.

Activities of the financial institutions sector last year were mainly determined by government-initiated processes on the national economy, specifically the boom in subsidised residential loans. According to the report of the Hungarian Financial Supervisory Authority the sector's total assets in relation to the GDP climbed from 65% to 69%. The bank's aggregate profit before tax increased from 155.5 billion forints in 2002 to 215.9 billion forints. The average return on assets in the banking sector grew from 1.69% to 1.85%, while return on equity improved from 18.27% to 21.13%. According to statistics by the NBH, the amount of residential loans extended by monetary institutions to households doubled over a year while there was also an expansion in current account and consumer credits. Total household debt towards the banking sector reached 21% of the disposable income. It was not until the end of the year that bank deposits saw an influx of funds. This was seen to be a result of higher yields spurred by increasing interest rates.

In 2003 the retail residential loan market expanded to an unprecedented extent, doubling the year-end figure of 775 billion forints in 2002 to 1,520 billion forints. Most expansions originated from mortgage bond based residential lending, offered by financial institutions offering extremely favourable terms.



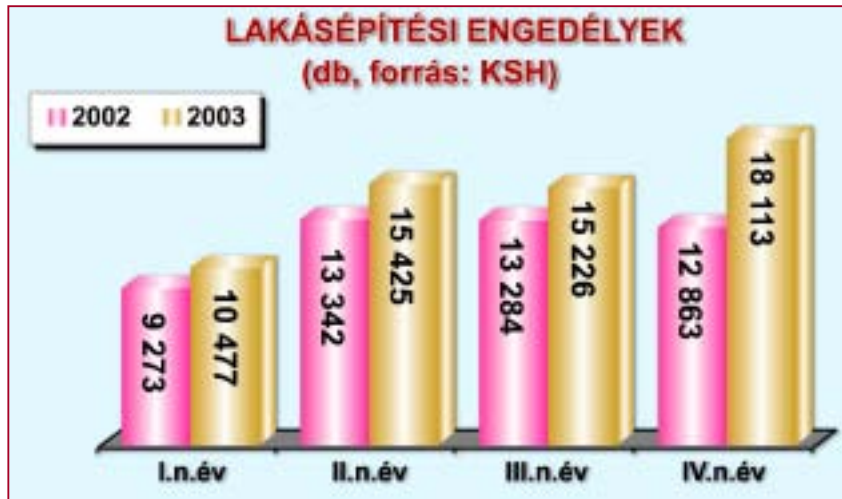
The almost one trillion forint outstanding mortgage bonds of 2003, were accumulated by the three principal financial institutions in a similar fashion to the previous years. OTP Mortgage Bank remained market leader, FHB controls approximately one-third of the market whilst HVB Mortgage Bank's market share lies around the 5% mark.



A bankszektort **három bankprivatizációs ügylet** is a figyelem középpontjába állította a tavalyi évben. A Postabank Rt. 101 milliárd forintért került új gazdájához, az Erste Bank Rt.-hez. A Konzumbank Rt.-t több, mint 9 milliárd forintért a Magyar Külkereskedelmi Bank Rt. vásárolta meg, az FHB részleges privatizációját pedig a tőzsdei bevezetés kísérte.

2.2 Lakáspiac 2003-ban

Az ingatlanpiac számára 2003 közepesen jó év volt: az év első háromnegyedében csökkent a forgalom, majd a tendencia megfordult, s az utolsó negyedévben élénkült meg. A KSH adatai alapján a tavalyi év a lakásépítési terén igen kiemelkedő volt: az új lakásépítési engedélyek száma 1986 óta, a befejezett lakások száma 1991 óta nem volt akkora, mint a múlt évben. 2003-ban összesen **35,5 ezer lakásra** adták ki a **használatbavételi engedélyt** az építésügyi hatóságok, s **több mint 59 ezer új lakás** építésére nyílt lehetőség a kiadott engedélyek alapján.



3 2003: az FHB tőzsdei bevezetésének éve

3.1 Privatizáció

Az **Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Rt. (ÁPV Rt.)**, mint eladó részvényes **2003 elején kezdte meg a Bank privatizációjának előkészítését**. A Társaság közvetlen és közvetett állami tulajdonban lévő részvényeit legfeljebb 50%-1 db szavazat mértékben, tőkepiaci technikával kívánta az állami tulajdonos értékesíteni a kereslet és a piaci ár függvényében. A **2002. évi rendes közgyűlés elhatározta a Társaság alaptőkéjének felemelését 2,5 Mrd Ft-tal**, ennek megfelelően a 2.500.000 darab, egyenként 1.000,-Ft névértékű névre szóló, dematerializált formában előállítandó új törzsrészvény zártkörű kibocsátásával az **alaptőke 6,6 Mrd Ft-ra emelkedett**.

A Társaság részvényeinek **2003. november 10-14. között lebonyolított nyilvános és zártkörű részvényértékesítése során** a törzsrészvények iránt **jelentős túlkereslet mutatkozott**, ennek eredményeként a nyilvános értékesítés keretében összesen 900.000 darab, az intézményi befektetők számára szervezett zártkörű értékesítés során pedig 1.324.899 darab törzsrészvény került értékesítésre. A szavazatelsőbbégi részvények zártkörű értékesítése során **588.570 darab szavazatelsőbbégi részvény került a Bank stratégiaileg kiemelkedő fontosságú üzleti partnerei tulajdonába**. A **részvények értékesítési ára 4.300 Ft volt**. A részvényértékesítés lezárásával az ÁPV Rt. tulajdonában maradt 3.511.431

The major privatisation schemes, put the banking sector in the spotlight last year. Postabank was sold to Erste Bank for 101 billion forints. Konzumbank was bought by the Hungarian Foreign Trade Bank for over 9 billion forints and FHB's partial privatisation was accompanied by listing the Bank's shares on the Budapest Stock Exchange.

2.2 The housing market in 2003

2003 was a medium-to-good year for the real estate market. After a drop in sales in the first three quarters, there was a turn in the last quarter with an upward trend forecast. CSO statistics confirmed 2003 to be an outstanding year in terms of housing construction. 2003 proved to bypass all prior records since 1986, in regards to the number of new home building permits. The number of completed homes was also highest since 1991. In 2003 usage licenses were issued for a total of 35.5 thousand homes. The construction of more than 59 thousand new homes commenced on the basis of newly issued construction permits.



3 2003: The year of FHB's stock exchange listing

3.1 Privatisation

Privatisation arrangements were initiated early 2003 by the Hungarian Privatisation and State Holding Company (ÁPV Rt.). The owner intended to sell a maximum of 50% minus one vote shares of the Company, owned directly and indirectly by the State, relying on capital market techniques and depending on demand and market price. Furthermore, the Annual General Meeting yielded an increase in the Company's capital by 2.5 billion forints. Accordingly, the registered capital rose from 6.6 billion forints by private issuance of 2,500,000 dematerialised ordinary shares of 1,000 forints par value each.

The public and private placement of the Company's shares from the 10th to the 14th of November 2003 resulted in substantial excess demand for ordinary shares. Consequently a total of 900,000 ordinary shares were sold through an IPO. Additionally 1,324,899 ordinary shares were sold to institutional investors through private placements. Also through private placements, a total of 588,570 voting preference shares were sold to the Bank's priority strategic partners. Shares were sold at the price of 4,300 forints. After the placement, the number of shares retained

részvény, ezzel az FHB Rt-ben fennálló **állami tulajdoni hányad 94,7%-ról 53,2%-ra csökkent**. A Társaság a zártkörű részvényértékesítés, illetve az ezzel párhuzamosan zajló munkavállalói részvényvásárlási program keretében teljes mértékben értékesítette az alaptőke 5,3%-át kitevő saját részvény-tulajdonát.

3.2 Tőzsdei bevezetés

A Budapesti Értéktőzsde Rt. 200/2003. számú határozatával az FHB Rt., mint kibocsátó 5.800.000 darab, egyenként 1000 forint névértékű, 5.800.000.000 össznévértékű dematerializált, névre szóló, "A" sorozatú törzsrészvényét, HU0000067707 ISIN-azonosítóval 2003. november 24. napjával a tőzsdei Terméklistára felvette, a BÉT "A" részvénykategóriába. **Az értékpapír Első Kereskedési Napjának 2003. november 24-ét állapította meg, 4300 forintos Bevezetési árral.**

3.3 Az FHB Rt. tulajdonosi szerkezetének alakulása

Az FHB Rt. tulajdonosi szerkezete a privatizációt megelőzően (2003. szeptember 30.):

Részvényes neve	Részvények száma (db)	Tulajdoni részarány a teljes alaptőkére vetítve
"A" sorozatú törzsrészvények		
ÁPV Rt. — "A" sorozat	5 450 000	82,48%
MEHIB Rt.	100	0,01%
FHB Rt.	349 900	5,39%
Összesen:	5 800 000	87,88%
"B" sorozatú szavazatsóbségi részvények		
ÁPV Rt.	800 000	12,12%
Részvények összesen:	6 600 000	100,00%

Az FHB Rt. tulajdonosi szerkezete a privatizációt követően (2003. december 31.):

Részvényes neve	Részvények száma (db)	Tulajdoni részarány a teljes alaptőkére vetítve
"A" sorozatú törzsrészvények		
ÁPV Rt. — "A" sorozat	3 300 001	50,00%
Belföldi intézményi befektetők/ társaságok	903 475	13,69%
Külföldi intézményi befektetők/társaságok	814 031	12,33%
Magánszemélyek	507 493	7,69%
FHB munkavállalók	275 000	4,17%
Összesen:	5 800 000	87,88%
"B" sorozatú szavazatsóbségi részvények		
ÁPV Rt. — "B" sorozat	211 430	3,20%
Intézményi befektetők — "B" sorozat	588 570	8,92%
Összesen:	800 000	12,12%
Részvények összesen:	6 600 000	100,00%

by the ÁPV Rt. was 3,511,431. This concludes that **state ownership** of FHB **dropped from 94.7% to 53.2%**. Simultaneously with the privatisation, FHB Rt. sold its own share of 5.3% through a private placement and a parallel employee stock ownership plan.

3.2 Stock Exchange listing

Through resolution no. 200/2003 the Budapest Stock Exchange placed FHB shares on the trading list of BÉT Category "A" shares. As of November 24th 2003, 5,800,000 dematerialised registered ordinary shares of Series "A" of 1,000 forints par value each were issued by FHB Rt. with a total par value of 5,800,000,000 under ISIN code HU0000067707. **The first trading day was November 24th 2003 and the listing price of the shares was 4,300 forints.**

3.3 Ownership structure of FHB

Ownership structure of FHB before the privatisation (September 30, 2003):

Shareholder	Number of shares (pcs)	Ownership share in the share capital
Series "A" ordinary shares		
ÁPV Rt. — Series "A"	5,450,000	82.48%
MEHIB Rt.	100	0.01%
FHB Rt.	349,900	5.39%
Total:	5,800,000	87.88%
Series "B" voting preference shares		
ÁPV Rt.	800,000	12.12%
Shares total:	6,600,000	100.00%

Ownership structure of FHB after the privatisation (December 31, 2003):

Shareholder	Number of shares (pcs)	Ownership share in the share capital
Series "A" ordinary shares		
ÁPV Rt. — Series "A"	3,300,001	50.00%
Domestic institutional investors / companies	903,475	13.69%
Foreign institutional investors / companies	814,031	12.33%
Private individuals	507,493	7.69%
FHB employees	275,000	4.17%
Total:	5,800,000	87.88%
Series "B" voting preference shares		
ÁPV Rt. — Series "B"	211,430	3.20%
Institutional investors — Series "B"	588,570	8.92%
Total:	800,000	12.12%
Shares total:	6,600,000	100.00%

4 Üzleti elemzés

4.1 Főbb pénzügyi mutatók

A lakossági lakáshitel-piacon végbemenő expanzió hatására az FHB dinamikus növekedése 2003-ban is tovább folytatódott, aminek következtében alapítása óta a **legsikeresebb évet zárta**. A Bank a hazai jelzáloglevél és lakáshitel piac egyik meghatározó szereplőjévé vált 2003-ban.

Az FHB Földhitel— és Jelzálogbank Részvénytársaság 100%-os tulajdonában áll az FHB Szolgáltató Részvénytársaság. A konszolidált beszámolóban kiszűrésre került a két társaság egymással szemben fennálló követelése-kötelezettsége, melynek értéke 36,3 millió Ft, valamint a bevétel-ráfordítás, mely éves szinten 121,5 millió forint volt 2003-ban.

A 2002-es első nyereséges üzleti év után a tavalyi évben a konszolidált **adózott eredmény 4.026 millió forint**, amely az előző évinek tízszerese.

A Banksoport konszolidált mérleg szerinti eredménye 2.962,7 millió forint.

A **konszolidált mérlegfőösszeg** 2003. december 31-e és 2002. december 31-e között 115.557 millió forintról **310.149 millió forintra nőtt**, ami 268,4%-os éves növekedésnek felel meg. A mérlegfőösszeg növekedésének fő tényezője az ügyfelekkel, valamint a hitelintézetekkel szembeni (refinanszírozást tartalmazó) követelések bővülése volt, melynek teljes volumene a 2003-as év során 191.949 millió Ft-tal növekedett.

Fontosabb pénzügyi mutatószámok	Konszolidált adatok MSZSZ szerint		
	2002. dec. 31.	2003. dec. 31.	2003 dec./ 2002 dec.
Mérlegfőösszeg (Millió Ft)	115 557	310 149	268,4%
Jelzáloghitelállomány (Millió Ft)	105 792	297 741	281,4%
Jelzáloglevélállomány (Millió Ft)	101 644	277 906	273,4%
Saját tőke (Millió Ft)	5 662	11 529	203,6%
Szavatoló tőke (Millió Ft)	5 488	11 248	205,0%
Tőkeegyelelési mutató	10,9%	10,8%	99,27%
Adózás utáni eredmény (Millió Ft)	391	4 026	1029,7%
Mérleg szerinti eredmény (Millió Ft)	349	2 963	849,5%
CIR (működési költség/bruttó pénzügyi eredmény)	86,8%	51,7%	59,6%
EPS (Ft)	95,4	610,0	639,2%
ROAA (átlagos eszközarányos megtérülés)	0,6%	1,9%	318,1%
ROAE (átlagos saját tőke arányos megtérülés)	7,2%	47,1%	656,1%

A jövedelmezőségi és hatékonysági mutatók 2003-ban az előző évihez képest jelentősen javultak. Az eszközarányos, illetve tőkearányos jövedelmezőség tekintetében az FHB a magyarországi bankok élmezőnyében helyezkedik el.

4.2 Termékek

Az FHB a tavalyi évben is a lakossági lakáshiteltermékek széles palettáját kínálta ügyfeleinek. A lakossági termékek közül a Bank vezető terméke változatlanul a lakásvásárlási és az építési hitel volt. A magánszemélyek részére történt 2003. évi hitelkihelyezés 65,5%-át a lakásvásárlási hitel adta, ezt követte az építési hitel 23,3%-os aránnyal. Az egyéb hitelek közül kiemelkedett a bővítési hitelek 6,3 %-os aránya.

4 Business analysis

4.1 Key financial indicators

As a result of an expansion in the retail home lending market, the dynamic growth of FHB continued in 2003, closing **the most successful year** in the Bank's corporate history. The Bank became one of the dominant players in the Hungarian mortgage bonds and residential loans market.

In the consolidated report of the two companies, FHB Service Company and its parent company FHB Land Credit and Mortgage Bank Co., payables and receivables were offset against each other to amount 36.3 million forints. Income and expenditure further amounted to an annual sum of 121.5 million forints.

Following the company's first profitable year in the 2002, the 2003 business year was closed with an **after-tax profit of 4,026 million forints**. The profit accumulated is ten times that of the previous year's. **The Group's consolidated balance sheet profit was 2,962.7 million forints**.

Between December 31st, 2002 and December 31st, 2003 the **consolidated balance sheet total grew** from 115,557 million to **310,149 million forints**, which means an annual increase of 268.4%. The main driver behind the increase of the balance sheet total was the growth of accounts receivable from customers and credit institutions (including refinancing), the entire volume of which grew by 191,948 million forints in 2003.

Major financial indicators	Consolidated figures according to HAS		
	12.31.2002	12.31.2003	12.2003/ 12.2002
Balance sheet total (million HUF)	115,557	310,149	268.4%
Mortgage loan portfolio (million HUF)	105,792	297,741	281.4%
Mortgage bonds outstanding (million HUF)	101,644	277,906	273.4%
Own equity (million HUF)	5,662	11,529	203.6%
Adjusted capital (million HUF)	5,488	11,248	205.0%
Capital adequacy ratio	10.9%	10.8%	99.27%
After tax profit (million HUF)	391	4,026	1029.7%
Balance sheet profit (million HUF)	349	2,963	849.5%
CIR (operating costs / gross operating profit)	86.8%	51.7%	59.6%
EPS (HUF)	95.4	610.0	639.2%
ROAA (return on average assets)	0.6%	1.9%	318.1%
ROAE (return on average equity)	7.2%	47.1%	656.1%

In 2003, return and efficiency indicators improved considerably over the previous year. Return on assets and return on equity put FHB among the top-ranking banks in Hungary.

4.2 Products

Last year FHB continued to offer its clients a wide range of retail residential loan packages. Home purchase and building loans continued to be the leading retail products of the Bank. Home purchase loans contributed 65.5% of total loans extended to retail customers in 2003. These were followed by construction loans contributing 23.3%. Among the product offering, the 6.3% contribution of home extension loans was significant.



A saját folyósítású hitelek szerződés szerinti futamideje 2003-ban jellemzően az egyre hosszabbak irányába tolódott: míg 2002 végén a kölcsönöknek csupán fele volt 15 év feletti futamidejű, addig a tavalyi év végére már kétharmada. A saját hitelek állományának öthatodát 2003 végén az ötéves kamatperiódusú hitelek adták, ezek aránya az előző évinél 10 százalékponttal volt magasabb. 2003-ban a hitelek 15,9%-a volt évenként változó kamatozású, egy évvel korábban a kölcsönállomány egynegyede.

4.3 Értékesítési csatornák



Saját értékesítési hálózat és ügynöki tevékenység

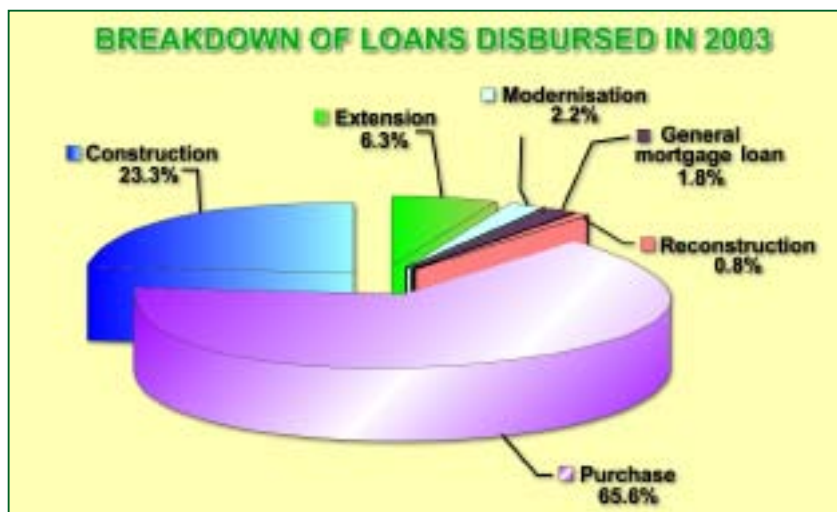
A saját hitelezési tevékenység a 2003. év során a **folyósítások** szempontjából mindvégig meghaladta az előző évek teljesítményeit. Az elsődleges akvizíció szempontjából számított éves folyósított hitelállomány 58,2%-a (mintegy 29 Mrd Ft) került kihelyezésre a saját hálózaton át, 35,4%-a (csaknem 18 Mrd Ft) ügynökökön keresztül, 6,4%-a (3,2 Mrd Ft) pedig a konzorciális partnerek közreműködésével került folyósításra.

A koordinációs irodák 2003 során havonta átlagosan 1,583 Md Ft-os, az évben összesen 19 Mrd Ft-os állományt helyeztek ki, ami 5 Mrd Ft-tal (36%-kal) haladja meg a 2002. évi teljesítményt.

A Bank 2003-ban a külső értékesítési csatornák bővítése céljából újabb cégekkel kötött szerződést. A takarékszövetkezetekkel együtt a tavalyi év végén összesen 46 cég alkotta az akvizíció ügynöki szerződéses termékértékesítő kört, így a termékek közvetlen terítésére az ország egyre több pontján nyílt lehetőség.

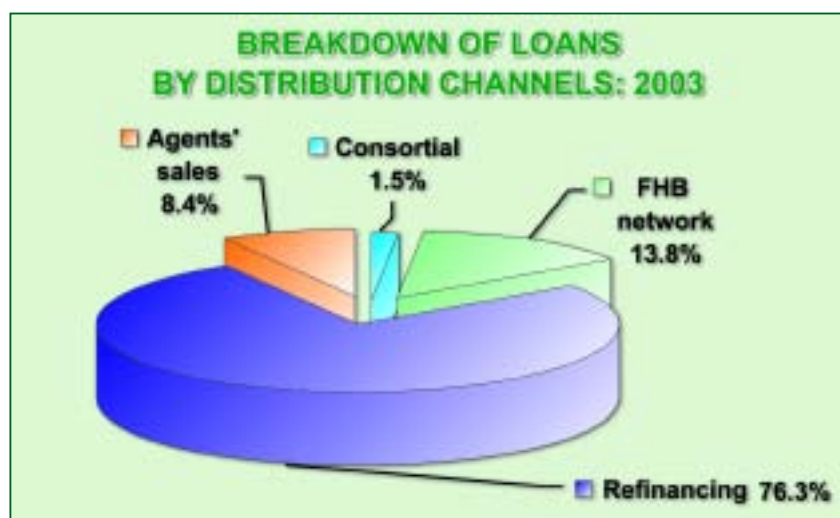
Az előző évhez képest 2003-ban az ügynökök által akvizált ügyletekben kifolyósított hitel állománya több mint duplájára nőtt (7,6 Mrd Ft-ról 16,9 Mrd Ft-ra), amely a befogadott hitelkérelmek összegének 77%-át tette ki.

Business Analysis



The typical contractual term of mortgage loans extended by the Bank tended to be increasingly longer in 2003: while at the end of 2002 only half of the loan contracts had a maturity exceeding 15 years, by the end of 2003 these amounted to two-thirds. Five-sixth of the own lending portfolio was compiled of loans with a five-year interest period, a proportion 10 percent higher than in the previous year. At the end of 2003, 15.9% of loans were of variable interest compared to one-fourth in the previous year.

4.3 Distribution channels



FHB distribution network and agent sales

From the point of view of **loan disbursement**, own lending exceeded the performance of previous years throughout 2003. Calculated from the point of view of primary acquisition, 58.2% of loans disbursed throughout the year (approx. 29 billion forints) were extended via the Bank's own distribution network, 35.4% (18 billion forints) through agents, 6.4% (3.2 billion forints) through consortial partners.

Loans disbursed by the coordination offices amounted to an average of 1.583 billion forints per month. This came to a total of 19 billion forints in 2003, which was five billion forints (or 36%) higher than in 2002.

In order to expand its external distribution channels the Bank signed contracts with new companies in 2003. Also taking savings cooperatives into consideration, at the end of 2003, the distribution network included a total of 46 companies operating as acquisition agents under contract, which led to national and regional expansion to increase direct sales.

Compared to the previous year, loan disbursement from transactions acquired by agents more than doubled (from 7.6 billion to 16.9 billion forints). These constituted 77% of the accepted loan applications.

Konzorciális ügyletek, partnerek

A Bank 2003-ban konzorciális partnereitől összesen 777 db, 3,2 Mrd Ft összértékű követelést vásárolt meg, melyből 2,6 Mrd Ft (86,2%) a takarékszövetkezetektől származott. A konzorciális partnerektől megvásárolt követelésekből **fennálló** nem esedékes **hitelek együttes összege** 2003.12.31-én **6,9 Mrd Ft volt**.

A konzorciális együttműködésben a Bank standard hiteltermékei közül a jelzáloglevél kamattámogatásos lakásvásárlási-, bővítési- és korszerűsítési hitelek kerülnek értékesítésre, a kölcsönöket a Bank által értékelt ingatlanok jelzálogjoga biztosítja.

Refinanszírozás — 2003-ban a jelzáloghitelezés húzóágazata

A középtávú stratégia célkitűzéseinek megfelelően a Bank 2003-ban fokozottan fókuszált a partner kereskedelmi bankok részére nyújtott refinanszírozási tevékenységre. Az FHB saját fejlesztésében **kialakult üzletág** biztosítja a partnerbankok számára a jelzáloghitelezés hosszúlejáratú forrását. Az FHB jelzáloglevél kibocsátásával értékpapírosítja a kereskedelmi bankok hosszú lejáratú lakossági lakás célú jelzáloghiteleit.

Az FHB Rt. — önálló jelzálogjog felvásárlásán keresztül megvalósított refinanszírozási üzletágában — **2003 végén kilenc üzleti partnerrel rendelkezett**. A kereskedelmi bankokkal az FHB folyamatos, és egyre növekvő állományú refinanszírozást működtetett. A refinanszírozási kötegek felajánlása, illetve megvásárlása — a partnerek ciklikusságától függő időpontokban — rendszeres időközönként történt, 2003 végén **41.640-re** emelkedett a Bank által **refinanszírozott hitelek száma**.

A 2003. év során összesen **31.890 darab ügylet került refinanszírozásra 160,3 Mrd Ft értékben**, amely a 2002 évi 10.470 darabhoz képest háromszoros, a 41,9 Mrd Ft-os értékhez csaknem négyszeres növekedést jelentett.

A refinanszírozott hitelek — megvásárlástól a lejáratukig terjedő — **futamideje egyre inkább a hosszabb lejárat felé tolódik**: míg 2002 végén 42,0%-ot tett ki a 15 év feletti futamidejű hitelek aránya, addig 2003 végén már 51,4%-ra növekedett.

A refinanszírozott hitelek — megvásárlástól a lejáratukig terjedő — **futamideje egyre inkább a hosszabb lejárat felé tolódik**: míg 2002 végén 42,0%-ot tett ki a 15 év feletti futamidejű hitelek aránya, addig 2003 végén már 51,4%-ra növekedett.



4.4 Portfolióelemzés

A Banknak 301,8 Mrd Ft minősített eszköze, 7,7 Mrd Ft függő kötelezettsége (összesen 309,5 Mrd Ft), valamint 2,5 Mrd Ft jövőbeni kötelezettségvállalása volt a december 31-i mérési időpontban.

A Bank portfoliója 2003 folyamán a gyors növekedés mellett is megőrizte igen jó minőségét. A jelzáloghitelek fedezeteinek sajátosságaiából adódóan az ügyfelek fizetőkészsége meghaladja a bankszektor átlagát: a **problémamentes követelések aránya** az állományon belül 2002 végén 97,7%-ot, **2003 végén 99,1%-ot tett ki**. A problémás minősítésű hitelek után képzendő értékvesztés és céltartalék összege egy év alatt mindössze nettó 26 millió Ft-tal növekedett.

<i>Adatok millió forintban</i>						
Minősített állomány kategóriánkénti bontása, értékvesztés és céltartalékképzés						
MINŐSÍTÉS	2002. december 31.			2003. december 31.		
	Összes követelés	Ért.veszt. és célt.	Arány	Összes követelés	Ért.veszt. és célt.	Arány
Problémamentes	111 566	0	0,0%	306 736	0	0,0%
Külön figyelendő	1 927	1	0,0%	1 882	1	0,0%
Átlag alatti	205	23	11,0%	324	37	11,5%
Kétes	453	167	36,9%	508	185	36,3%
Rossz	34	34	100,0%	28	28	100,0%
ÖSSZESEN	114 185	224	0,2%	309 478	250	0,1%

Consortial loans and partners

In 2003 the Bank purchased a total of 777 receivables from its consortial partners amounting to 3.2 billion forints in value. These included 2.6 billion forints (86.2%) loans from savings cooperatives. The **aggregate amount of outstanding loans, was 6.9 billion forints** as at December 31st 2003.

The Bank's standard products (including home purchase, extension and modernisation loans with subsidised interest) are sold in the context of consortial cooperation. The loans are secured by real estate appraised by FHB and encumbered with the Bank's lien.

Refinancing — the driver of mortgage lending



In congruence with FHB's medium-term strategy, the Bank strengthened its focus on refinancing extended to commercial bank partners in 2003. **Developed by FHB, this business branch** provides partner banks with long-term funds for mortgage lending. By issuing mortgage bonds FHB securitizes long-term retail residential mortgage loans extended by commercial banks.

Materialised through the purchase of independent lien, FHB had contractual relations for refinancing with **nine partners at the end of 2003**. FHB's refinancing portfolio with these partner banks has been

continuously increasing over the years. Refinancing offer and purchase batches took place on a regular basis and were scheduled to suit the partner banks' business cycles. At the end of 2003 **41,640 loans had been refinanced by FHB**.

In 2003 a total of **31,890 transactions were refinanced with a total value of 160.3 billion forints**, which was triple 2002 transactions (10,470) and almost quadruple the transaction value (41.9 billion forints).

Refinanced loans' maturity (from purchase until maturity) has been increasing. While 42,0% of refinanced loans had a maturity of longer than 15 years at end- 2002, this figure increased to 51,4% at end- 2003.

4.4 Portfolio analysis

The Bank's rated assets amounted to 301.8 billion forints, its pending commitments to 7.7 billion forints (altogether 309.5 billion forints) and future commitments to 2.5 billion forints at December 31st 2003.

In the past the portfolio of the Bank maintained high quality along with fast growth. Due to the special features of collateral for mortgage loans, the solvency of the customers exceeds the average value in the bank sector. At the end of 2002 the **ratio of problem-free accounts receivable** constituted 97.7% of the Bank's total portfolio, with the numbers climbing to **99.1% at the end of 2003**. Loss in value and provisions made for loans classified as substandard or poorer only increased by 26 million forints net over the annual period.

CLASSIFICATION	Decemer 31, 2002			Decemer 31, 2003		
	Total accounts receivable	Loss in value prov.	Ratio	Total accounts receivable	Impair. and prov.	Ratio
Problem-free	111,566	0	0.0%	306,736	0	0.0%
Watch	1,927	1	0.0%	1,882	1	0.0%
Substandard	205	23	11.0%	324	37	11.5%
Doubtful	453	167	36.9%	508	185	36.3%
Bad	34	34	100.0%	28	28	100.0%
TOTAL	114,185	224	0.2%	309,478	250	0.1%

4.5 Fedezetértékelés

2003-ban — a hitelezés expanziójának függvényében — jelentősen nőtt az értékelések darabszáma, az **előző évhez képest a Bank több mint 26,1%-kal több ingatlant értékelt**. A saját értékelések száma lényegében változatlan maradt, a Bank a megnövekedett terhelést külső szakértők, fedezetértékelő cégek segítségével teljesítette. A Bank a saját folyósítású hitelek fedezetei mellett a refinanszírozott állomány fedezetéül szolgáló ingatlanokat is értékeli/értékelteti, és hitelbiztosítéki értéket határoz meg.

4.6 Jelzáloglevél-kibocsátás, jelzáloglevél-fedezettség

A kibocsátott **jelzáloglevelek** 2003. évi nyitóállománya 101.644 millió Ft, 2003. december 31-i záróállománya — az évközi törlesztések után — 277.906 millió Ft volt, az év során összesen 190.242 millió Ft össznévértékű jelzáloglevél került kibocsátásra.

A negyedik negyedév mérföldkövet jelentett a Bank forrásbevonási tevékenységében: a Bank novemberben Luxemburgban bejegyezte 1 milliárd euro keretösszegű nemzetközi jelzáloglevél programját (EMTN), s ugyancsak decemberben — immár a program keretein belül — **eddig legnagyobb sorozatnagyságú kibocsátását valósította meg 125 millió euró értékben**.



A külföldi forgalomba hozatalt a **Bank jó minősítése** tette lehetővé: a Moody's továbbra is fenntartotta a Bank "A2" minősítését és levette a megfigyelői listáról, a jelzáloglevelek minősítése — megfigyelői státusz mellett — "A1", a Bank pénzügyi erejének osztályzata "D-" maradt ugyan, de a hitelminősítő cég "pozitív kilátással" egészítette ki. A hazai jelzálogbankok közül egyedül az FHB jelzáloglevelei rendelkeznek nemzetközi minősítéssel.

A nemzetközi kibocsátások kapcsán és elsősorban a privatizáció indokán a **Moody's** nemzetközi hitelminősítő fölülvizsgálta a Bank hitelkockázati és pénzügyi erejére vonatkozó besorolását, melynek során **megerősítette az FHB és a Bank által kibocsátott jelzáloglevelek ratingjét**. Az FHB vállalta, hogy a magyarországi szabályozásnál szigorúbb jelzáloglevél fedezeti megfeleltetést tart, azaz minden pillanatban biztosítja a tőke-tőke megfeleltetést.

A Bank 2003-ban **harmadik alkalommal részesült a BÉT "Az év hitelpapír kibocsátója" elismerésében**.

A Bank által kibocsátott jelzáloglevelek fedezetéül szolgáló eszközök, a **rendes fedezetek** értéke 2003. december 31-én 542,3 milliárd Ft volt (294,0 milliárd Ft tőke + 248,3 milliárd Ft kamat), mely a 2002. december 31-én meglévő rendes fedezeti állomány összegének (204,0 milliárd Ft) 165,8%-os emelkedését jelenti.

Az ügyfelekkel szembeni 296.872 millió forintos tőkekövetelést 718.125 millió forint hitelbiztosítéki értékű ingatlan fedezte a 2003-as év végén. A **hitelfedezeti mutató** (tőkekövetelés/hitelbiztosítéki érték) értéke 2003. december 31-én **41,3%-os** volt, szemben a 2002. december 31-i 38,3%-os értékkel.

4.5 Collateral appraisal

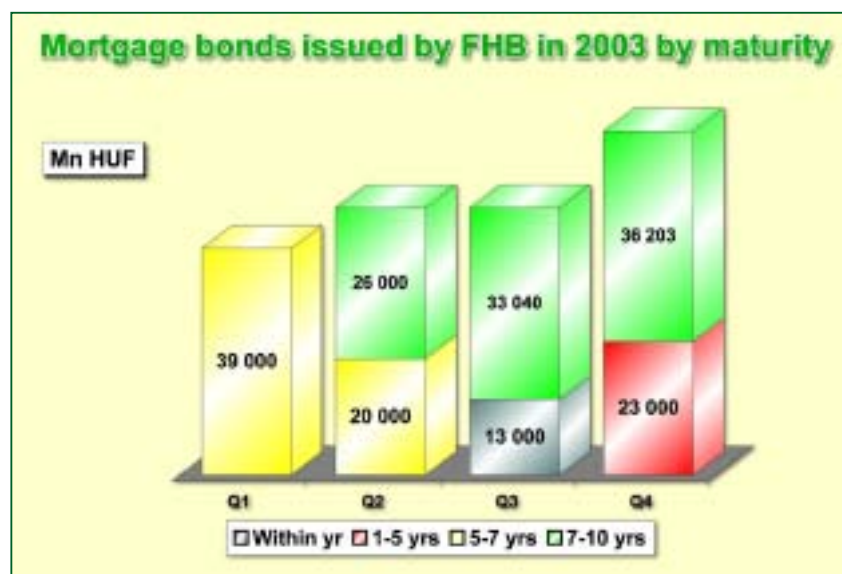
The number of appraisals increased substantially along with the expansion of lending in 2003. **The Bank appraised 26,1% more real estate properties than in the previous year.** The number of appraisals conducted in-house remained essentially unchanged, the Bank involved appraisal agencies to meet increasing demands through outsourcing.

Not only does the FHB appraise those real estates that will be hypothecated by the Bank itself (own lending), but also the real estates pledged as collateral for the refinancing portfolio.

4.6 Mortgage bond issue, mortgage bond coverage

In 2003 the opening portfolio of **mortgage bonds** was 101,644 million forints, the closing portfolio as at December 31st 2003 was, after mid-year repayments, 277,906 million forints. The total face value of mortgage bonds issued throughout the year was 190,242 million forints.

The fourth quarter of the year was a milestone in the Bank's involvement with funds. In November, the Bank registered a 1 billion Euro international mortgage bond programme (EMTN) in Luxembourg. December saw, within the framework of the programme, **the bank issuing its largest series so far amounting to 125 million euros.**



The foreign issue was made possible by **the Bank's positive rating.** Moody's international rating agency maintained its "A2" rating and took the Bank off the watch list. The rating of mortgage bonds was "A1" (with watch status). The Bank's financial strength was rated "D-" with "positive outlook" added by the rating agency. At the time, FHB was the only Hungarian mortgage bank with an international rating for its mortgage bonds.

Due to the Bank's international affairs and its privatisation, **Moody's reviewed the rating of the Bank's credit risk and financial strength. Moody's confirmed FHB's and its issued mortgage bonds' rating.** FHB achieved and continuously strives towards keeping a stricter mortgage bond coverage ratio than prescribed by Hungarian regulations. Thus, the bank maintains a capital-to-capital adequacy at all times.

In 2003 **the Bank was awarded the Budapest Stock Exchange's title of "Debenture Issuer of the Year" for the third time.**

The value of **ordinary collateral**, i.e. assets serving as collateral to mortgage bonds issued by the Bank, was 542.3 billion forints as at December 31st 2003 (294.0 billion forints principal plus 248.3 billion forints interest). This shows a 165.8% (204.0 billion forints) increase in the value of ordinary collateral.

At the end of 2003, principal receivable from customers amounted to 296,872 million forints and was covered by real estate with a total collateral value of 718,125 million forints. The **Loan to Value (LTV) ratio** (principal receivable / collateral value) was **41.3%** at December 31st 2003 compared to 38.3% a year prior.

5 Az FHB Rt. tevékenységének pénzügyi elemzése

5.1 Mérlegszerkezet alakulása

A Bank mérlegfőösszege rendkívül dinamikusán nőtt az elmúlt év során az ügyfelekkel szembeni követelések, valamint a refinanszírozás bővülésének köszönhetően.

Adatok millió forintban

MEGNEVEZÉS	2002. dec. 31.	2003. dec. 31.	2003 dec./2002 dec.
Eszközök			
Kamatozó eszközök (nettó értéken)	111 841	304 240	272,0%
— Lakossági hitelek	62 810	104 998	167,2%
— Vállalati hitelek	1 805	204	11,3%
— Refinanszírozott hitelek	41 177	192 538	467,6%
— Értékpapírok/bankközi	6 049	6 500	107,5%
Saját eszközök és befektetések	1 289	763	59,2%
Egyéb eszközök	2 427	5 146	212,0%
Eszközök összesen	115 557	310 149	268,4%
Források			
Kamatozó források	105 144	283 906	270,0%
— Jelzáloglevelek	101 644	277 906	273,4%
— Bankközi hitelek	2 000	6 000	300,0%
— Alárendelt kölcsöntőke	1 500	0	-
Egyéb források	4 749	14 712	309,8%
Saját tőke és céltartalékok	5 664	11 531	203,6%
Források összesen	115 557	310 149	268,4%

Kamatozó eszközök

A kamatozó eszközökön belül minden eszközkategória állománya bővült, melyek közül a legnagyobb növekedés a **refinanszírozás** terén volt: a 2002. év végi 41,2 milliárd Ft-ról **192,5 milliárd Ft-ra** emelkedett, ami a nettó kamatozó eszközök 63,3%-át jelentette (szemben a tavaly év végi 36,8%-os aránnyal). A Bank saját értékesítési csatornáin keresztül folyósított **lakossági hitelek** összege 2002. december 31-én 62,8 milliárd Ft-ot tett ki, ez az állomány 2003. december 31-ig **105 milliárd Ft-ra** nőtt — így a kamatozó eszközök 34,5%-át adta. A vállalati hitelek 0,2 milliárd Ft-os állománya a nettó kamatozó eszközök kevesebb, mint 0,1%-át jelentette, jelentősége tovább marginalizálódott. Az **összes hitelállomány** nagysága 2003. december 31-én, amely a lakossági, a vállalati és a kereskedelmi bankok felé nyújtott refinanszírozási hiteleket is tartalmazza, **297,7 milliárd Ft** volt. Ez az érték a 2002. évi hasonló időszakénak (105,8 milliárd Ft-nak) 281,4%-a. A hitelállomány összetétele az év folyamán egyre inkább eltolódott a hosszabb futamidő felé (a 15 év feletti aránya 87,8%). Ennek fő oka a 2003-as év során az ügyfélkamatok tartósan alacsony szintje (3-6%) és a kamattámogatás 20 éves tartama a támogatási rendszer eredményeként.

A **bankközi kihelyezések** állománya 2002. december 31-én 3,9 milliárd Ft-ot, míg 2003. december 31-én 3,0 milliárd Ft-ot tett ki, ezzel a kamatozó eszközök között 1,0 %-os arányt képviselt. A bankközi betétkihelyezések az év során részben az MNB-hez, részben más bankokhoz elhelyezett maximum két hetes futamidejű betétekből álltak.

A Bank **értékpapírállományának** értéke január 1-én 2.099 millió Ft, míg december 31-én 3.455 millió Ft volt, ami 64,6%-os növekedésnek felel meg. Az FHB tulajdonában lévő értékpapírok éves átlagos állománya 2.576 millió Ft. Az értékpapírállományt a Bank likviditási tartalékként kezeli, valamint kockázatkezelési célból tartja a Bank belső szabályainak megfelelően. A portfólióban az egész év során kizárólag államkötvények és MNB kötvények valamint diszkont kincstárjegyek szerepeltek. Az értékpapírok aránya 1,1% volt a kamatozó eszközök között.

Saját eszközök és befektetések

A **tárgyi eszközök és immateriális javak** 2002. december 31-i 939 millió forintos állománya 2003 év végén 763 millió forintra csökkent. Ezen eszközök kizárólag banküzemi célt szolgálnak. A **saját részvények** 2002. december 31-i 350 millió állománya a nyilvános értékesítés és részben a munkavállalói részvényvásárlási program keretében került értékesítésre.

5 Financial analysis of FHB's activities

5.1 Balance sheet structure

The balance sheet of the Bank increased dynamically over the last year due to the increase in receivables from customers and refinancing.

DESCRIPTION	31.12.2002	31.12.2003	Figures in million HUF
			Dec 2003 / Dec 2002
Assets			
Interest earning assets (at net value)	111,841	304,240	272.0%
- Residential loans	62,810	104,998	167.2%
- Corporate loans	1,805	204	11.3%
- Refinanced loans	41,177	192,538	467.6%
- Securities / inter-bank	6,049	6,500	107.5%
Own assets and investments	1,289	763	59.2%
Other assets	2,427	5,146	212.0%
Assets total	115,557	310,149	268.4%
Liabilities			
Interest bearing liabilities	105,144	283,906	270.0%
- Mortgage bonds	101,644	277,906	273.4%
- Inter-bank loan	2,000	6,000	300.0%
- Subordinated debt	1,500	0	-
Other liabilities	4,749	14,712	309.8%
Own equity and provisions	5,664	11,531	203.6%
Liabilities total	115,557	310,149	268.4%

Interest earning assets

Within interest earning assets, each asset category increased its portfolio, from which the highest level of increase could be seen in **refinancing**. Refinancing increased from 41.2 billion HUF at the end of 2002 to **192.5 billion forints**, which made up 63.3% of net interest earning assets (compared to the ratio of 36.8% of the previous year). The number of **retail loans** disbursed via the Bank's own channels amounted to 62.8 billion forints at December 31st 2002, increasing to **105 billion forints** by the end of 2003. The increases contributed 34.5% to interest earning assets. The 0.2 billion forint portfolio of corporate loans represented less than 0.1% of net interest earning assets and its significance further marginalized. The volume of the **total loan portfolio** covering retail, corporate and refinanced loans, was 297.7 billion forints at December 31st 2003, 281.4% of the amount in the same period of 2002 (105.8 billion forints). The composition of the loan portfolio shifted to longer term during the year (the proportion of loans over 15 years is 87.8%). The main reason for this was the permanently low level of customer interest rates in 2003 (3 to 6%) as well as the 20-year period of interest rebate, as a result of the state subsidy scheme.

The portfolio of **interbank deposits** at December 31st 2002 was 3.9 billion forints. By December 31, 2003 these had decreased to 3.0 billion forints, which constituted 1.0 % of interest earning assets. Throughout the year, interbank deposits were made in two-week intervals with the National Bank of Hungary and other banks.

The value of the **securities** held by the Bank was 2,099 million forints as at January 1st 2003 and 3,455 million forints at December 31st 2003, which corresponded to an increase of 64.6%. The average annual portfolio of forint securities was 2,576 million forints. The Bank handles the portfolio of securities as a liquidity reserve and holds it for the purpose of risk management, corresponding with the internal rules of the Bank. The portfolio contained treasury bonds and Central Bank bonds, as well as treasury bills during the year. The proportion of securities was 1.1% among interest earning assets.

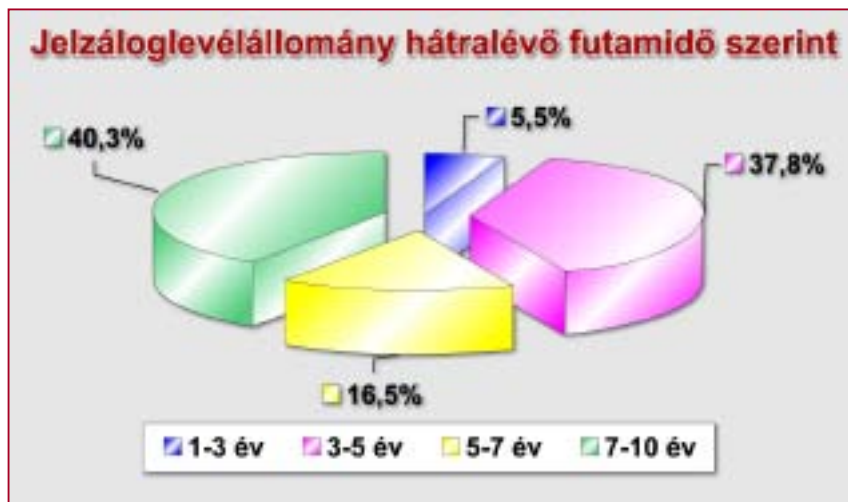
Own assets and investments

The portfolio of 939 million forints in **fixed assets and intangible assets** at December 31st 2002 dropped to 763 million forints by the end of 2003. These assets served only banking operational purposes. The portfolio of 350 million in **own shares** at December 31st 2002 was sold partly in open sales and partly within the ESOP programme.

Kamatozó források

A finanszírozás meghatározó eleme a jelzáloglevél-állomány, amely 2003. december 31-én a kamatozó források 98%-át tette ki, a maradék 2%-ot a bankközi piacról felvett hitelek alkották.

A kibocsátott **jelzáloglevelek** 2002. évi záró állománya 101.644 millió Ft, 2003. december 31-i záró állománya pedig 277.906 millió Ft volt. Az üzleti év során 13.980 millió Ft jelzáloglevél tőkét fizetett vissza a Bank, amely törlesztésekből 13.000 millió Ft a harmadik negyedévben kibocsátott, rövid, éven belüli (2-3 hónapos) futamidővel rendelkező jelzáloglevelek lejáratából fakadt. Az év során 190.242 millió Ft össznévértékű jelzáloglevél került kibocsátásra. A kibocsátások közül jelentőségében kiemelkedik a novemberi 125 millió eurós jelzáloglevél kibocsátás, amely a Luxemburgi Tőzsdén bejegyzett nemzetközi jelzáloglevél program keretein belül zajlott le.



A jelzáloglevelek több mint 50%-ának 2003. december 31-én a hátralévő futamideje nagyobb volt, mint 5 év. Az elkövetkező két évben jelentősebb jelzáloglevél törlesztésre nem kerül sor. A jelzáloglevélállomány túlnyomó része, 92,1%-a (256 Mrd Ft) fix kamatozású, változó kamatozással kibocsátott jelzáloglevele a Banknak a 2003. év végén mindössze 22 Mrd Ft volt, amely az állomány 7,9%-át tette ki.

Felvett bankközi betétállománya a Banknak 2002. december 31-én 2.000 millió Ft volt, 2003. december 31-én ilyen állománnyal a Bank nem rendelkezett. A **rulírozó hitelkeretek** a 2003-as év során, mint új, kiegészítő forrásbiztosítási lehetőségek jelentek meg, melyek támogatják és biztonságosabbá teszik a Bank mindenkori likviditását. Jelenleg összesen 7.500 millió Ft összegű ilyen típusú forrásbiztosítási lehetőség áll a Bank rendelkezésére. 2003. december 31-én 6.000 millió forint lehívott állomány állt fenn a keretből.

Az első félév során a PSZÁF engedélyezte a Bank részére az 1999-től fennálló 1,5 milliárd Ft összegű **alárendelt kölcsöntőkének** a szerződésben rögzített határidő előtt történő visszafizetését, így az FHB Rt. és az ÁPV Rt. közös megállapodása alapján, 2003.június 4-én az alárendelt kölcsöntőke visszafizetésre került. Ezzel azonos értéknapon az ÁPV Rt. 2,5 milliárd Ft **alaptőke-emelést** hajtott végre.

Mérlegen kívüli tételek

A **függő kötelezettségek** állománya a hitelállomány növekedésével együtt mozgott a 2003-as év során. A folyósított hitelek még igénybe vehető hitelkerete a 2002. év végén 14,7 millió Ft, míg 2003 végén 139 millió Ft volt. A már szerződött, de még nem folyósított hitelek állománya 35%-kal nőtt 2002-es évhez képest (2002-ben 5.223,4 millió Ft, 2003-ban 7.065,9 millió Ft). A refinanszírozás keretében a partnerbankoktól megvásárolandó hitelek állománya is hasonló mértékben emelkedett, a 2003-as év végén 461,4 millió Ft volt a záróállomány.

A Bank által kockázatkezelési célból kötött fedezeti jellegű kamatswapból származó **jövőbeni kötelezettség** 2003-ban 2.885 millió Ft volt, míg 2002-ben ilyen jellegű üzletet nem kötött.

5.2 Eredmény alakulása

Az elmúlt év felfutó hitelezési dinamikájának köszönhetően a Társaság bruttó pénzügyi eredménye 2003 végére az előző évihez képest 119,2%-kal emelkedett. A bruttó eredményben meghatározó súlyú nettó kamatbevétel egy év alatt 135,0%-kal nőtt.

Interest bearing liabilities

The portfolio of mortgage bonds is the core element of financing, which accounted for 98% of interest bearing liabilities by the end of 2003. The remaining 2% derives of loans from the interbank market.

The closing portfolio of issued **mortgage bonds** at the end of 2002 was 101,644 million forints. Comparatively, the closing portfolio at December 31st 2003 was 277,906 million forints. During the business year, the Bank repaid mortgage bond capital of 13,980 million, from which 13,000 million originated from short term (2-3 month) mortgage bonds issued in the third quarter of the year. During the year, mortgage bonds were issued to a total face value of 190,242 million forints. A 125 million Euro mortgage bond issue is one of the significant issuances, which was implemented as part of the international mortgage bond programme, registered at the Luxembourg stock exchange.



More than 50% of outstanding mortgage bonds had a longer than 5 year maturation period by the end of 2003. No major mortgage bond repayments will occur during the forthcoming two years. The majority of the mortgage bond portfolio, 92.1% (256 billion forints) has fixed interest rates. At the close of 2003 the Bank only had 22 billion forints in mortgage bonds issued with variable interest rates, which represented 7.9% of the portfolio.

The interbank deposits withdrawn by the Bank represented 2,000 million forints at the end of 2002. At the end of 2003 however, the Bank no longer kept such a portfolio. **Revolving loan facilities** during 2003 appeared as an additional financing source to support and secure the prevailing liquidity of the Bank. The total amount of such financing available for the Bank amounted to 7,500 million forints at the end of the year. At December 31st 2003, 6,000 million forints were drawn from the total facility.

During the first half year, the ÁPV Rt approved the repayment of the 1.5 billion forints **subordinated debt** before the deadline specified in the contract. The debt was outstanding since 1999. On a common consensus basis between FHB Rt. and ÁPV Rt., the subordinated debt was repaid on June 4, 2003. On the same day, ÁPV Rt. administered a 2.5 billion forints **capital increase**.

Off balance sheet items

Pending liabilities (loans not fully disbursed yet) increased at the same rate as the loan portfolio during 2003. The share of the loan to be disbursed of the partially disbursed loans, was 14.7 million forints at the end of 2002. This number changed to 139 million forints at the end of 2003. The amount of contracted, but not yet disbursed, loans increased by 35 % compared to 2002 (5,223.4 million forints in 2002, and 7,065.9 million forints in 2003). The portfolio of loans to be purchased from partner banks in the framework of refinancing increased at a similar rate and reached the 461.4 million forint mark at the end of 2003.

Future liabilities deriving from the hedge-type interest swap concluded by the Bank for the purposes of risk management were 2,885 million forints in 2003, while the Bank had not made such a deal in 2002.

5.2 Profitability

Due to the upsurge in lending over the last year, the gross operating income of the Company increased by 119.2% by the end of 2003 compared to the previous year. Net interest revenue, which had a major weight in the gross result, increased by 135.0% in the span of one year.

Adatok millió forintban

MEGNEVEZÉS	2002. dec. 31.	2003. dec. 31.	2003 dec./2002 dec.
Nettó kamatbevétel	4 125	9 694	235,0%
Nettó jutalék- és díjbevétel	963	699	72,6%
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	-39	675	—
Bruttó pénzügyi eredmény	5 049	11 067	219,2%
Működési költségek	-4 381	-5 721	130,6%
Egyéb bevételek, ráfordítások	-149	-369	220,5%
Nettó pénzügyi eredmény	501	4 978	994,6%
Nettó céltartalék képzés és veszteségleírás	-10	-26	258,9%
Rendkívüli bevételek/ráfordítások	-2	-6	293,5%
Adózás előtti eredmény	489	4 947	1012,5%
Adófizetési kötelezettség	-97	-920	946,3%
Adózott eredmény	391	4 026	1029,0%
Általános tartalékképzés	-43	-404	948,7%
Jóváhagyott osztalék	0	-660	—
Mérleg szerinti eredmény*	349	2 963	849,5%

A költséghatékony gazdálkodásnak köszönhetően a nettó pénzügyi eredmény közel tízszeresére nőtt a 2002-es évhez képest (a Bank az alapítás éveit követően elsőként 2002-ben érte el a gazdaságos üzemlételetet s mutatott fel először pozitív eredményt, a 2003. évi eredménynövekedés mértéke ennek figyelembevételével értelmezendő).

Nettó kamatbevétel

A Társaság nettó kamatbevétele 2003-ban 9.694 millió Ft volt, az előző évit 5.568 millió Ft-tal haladta meg. Ez 26.007 millió Ft-os kamatbevétel (174,8%-os növekedés) és 16.313 millió Ft-os kamatkidadás (205,8%-os emelkedés) egyenlegeként alakult ki. A fizetendő kamatokat csaknem teljes egészében (2002-ben 91,1%-ban, 2003-ban 96,5%-ban) a jelzáloglevelek után fizetendő kamatráfordítás tette ki.

Nettó jutalék- és díjbevétel

A tavalyi évben a díjbevételek összege 2.171 millió forintba rúgott, a bázisévhez képest 60,1%-os növekménnyel. A díjbevételek nagyobbik — bár egyre csökkenő — hányadát az értékebecslési díjak tették ki (2002-ben 70,6%-os, 2003-ban 61,6%-os súllyal szerepeltek), ennek ellentételezéseként növekedtek az ügyfelektől kapott jutalékok, valamint a hitelbírálatért felszámított összegek. A díjkidadások összege egy év alatt 393 millió Ft-ról 1.472 millió Ft-ra emelkedett. A díjráfordítások 80,3%-át 2002-ben a hitelforrásként szolgáló jelzáloglevelek forgalomba hozatalával kapcsolatos díjak adták, ennek aránya 2003-ban 45,7%-ra csökkent, a fizetett ügynöki jutalékoknak a díjkidadásokban mutatkozó növekvő hányada miatt. A fentiek együttes hatásaként a díjbevételek- és kiadások egyenlege a bázisévhez képest 26,7%-kal csökkent.

Pénzügyi műveletek nettó eredménye

A pénzügyi műveletek nettó eredménye 2003 végén 675 millió Ft-ot tett ki, amely a 2002 végi 39 millió Ft-os veszteséghez képest jelentős javulást jelentett. A növekmény alapvetően két részből, a Bank részvényeinek novemberi tőzsdei bevezetésén elért 563 millió Ft-os egyszeri árfolyamnyereségből, illetve a kibocsátott jelzáloglevelek 125 millió Ft-os árfolyamnyereségének egyenlegéből áll össze.

Működési költségek

Adatok millió forintban

MEGNEVEZÉS	2002. dec. 31.	2003. dec. 31.	2003 dec./2002 dec.
Általános igazgatási költségek	4.038	5.332	132,0%
Személyi jellegű ráfordítások	1.940	2.393	123,3%
Egyéb igazgatási költségek	2.098	2.939	140,1%
— ebből speciális jelzálogbanki költségek	1.257	1.639	130,4%
Értéksökkenési leírás	343	388	113,2%
ÖSSZES MŰKÖDÉSI KÖLTSÉG	4.381	5.721	130,6%

DESCRIPTION	31 Dec 2002	31 Dec 2003	Figures in million HUF
			Dec 2003 / Dec 2002
Net interest income	4,125	9,694	235.0%
Net commission and fee income	963	699	72.6%
Net result of financial operations	-39	675	-
Gross operating income	5,049	11,067	219.2%
Operating expenses	-4,381	-5,721	130.6%
Other income and expenditure	-149	-369	220.5%
Net operating income	501	4,978	994.6%
Net provisions and losses	-10	-26	258.9%
Extraordinary income/expenditure	-2	-6	293.5%
Profit before tax	489	4,947	1,012.5%
Taxes	-97	-920	946.3%
After-tax profit	391	4,026	1,029.0%
General provision	-43	-404	948.7%
Dividends	0	-660	-
Net profit	349	2,963	849.5%

As a result of cost efficient management, net operating income increased tenfold compared to 2002. The years following its foundation, the Bank attained economies of size in 2002 and started reaching profit. Thus the extent of the 2003 output increase should be interpreted accordingly.

Net interest income

In 2003, the net interest revenue of the Company was 9,694 million forints, which was 5,568 million forints higher than in the previous year. This was achieved through the balance of the 26,007 million forints interest income (an increase of 174.8%) and the 16,313 million forints interest expense (an increase of 205.8%). Interest payable was almost fully represented by interest expenditure payable on mortgage bonds (91.1% in 2002, and 96.5% in 2003).

Net commission and fee income

Last year, fee income totalled 2,171 million forints representing an increase of 60.1% compared to the base year. The larger component of fee income — which still showed a decreasing tendency — consisted of appraisal fees (their proportion being 70.6% in 2002 and 61.6% in 2003). This decrease originated from an increase in commissions received from customers and fees charged for credit scoring. The amount of fees paid increased from 393 million to 1,472 million forints in one year. In 2002, the fees related to the issuance of mortgage bonds used as financing sources, constituted 80.3% of all fee expenditures. However, the proportion of this item fell to 45.7% in 2003 because the agents' commission paid constituted a larger proportion of fees and commissions paid by the Bank. The result of the above factors, is a 26.7 % decrease in the net fee income compared to the base year.

Net profit from financial operations

The net profit from financial operations was 675 million forints at the end of 2003, which represented a significant improvement compared to the 39 million forint deficit at the end of 2002. The increase is accounted for by two key factors; the single 563 million forint gain realised through the stock market listing of FHB shares in November, and 125 million forint net income realised on the mortgage bonds issued.

Operating costs

DESCRIPTION	31.12.2002	31.12.2003	Figures in million HUF
			Dec 2003 / Dec 2002
General administrative costs	4,038	5,332	132.0%
Personnel expenses	1,940	2,393	123.3%
Other administrative costs	2,098	2,939	140.1%
- incl. special mortgage banking costs	1,257	1,639	130.4%
Depreciation	343	388	113.2%
TOTAL OPERATING EXPENSES	4,381	5,721	130.6%

A Bank 2003 folyamán változatlanul **takarékos költséggazdálkodást** folytatott: a működési költségek 5.721 millió Ft-os összege az előző évihez képest 30,6%-kal növekedett, amely a mérlegfőösszeg 168,4%-kal való emelkedésének csupán egyhatoda, ezzel a költséghatékonyság további javulását eredményezte. A működési költségek a bruttó pénzügyi eredményhez viszonyított aránya (CIR) a 2002-es 86,8%-ról 51,7%-ra javult.

A **személyi jellegű ráfordítások** és a társadalombiztosítási járulék együttes összege 2.393 millió Ft volt, az összköltség 41,8%-át adta.

Az **egyéb költségek** 2003-ban a bázisévhez képest 40%-kal növekedtek, az összköltségen belüli hányaduk 3,5 százalékponttal, 51,4%-ra nőtt. A egyéb költségek több, mint felét (1.639 millió Ft-ot) adták 2003-ban a jelzálogbanki tevékenységgel összefüggő speciális költségek. E specifikus ráfordítások kétharmadát, 1.104 millió Ft-ot az értékbecslő alvállalkozóknak fizetett díjak jelentették a tavalyi évben, szemben a 2002. évi 803 millió Ft-tal: a 300 millió Ft-os növekmény a fedezetként felajánlott ingatlanok értékbecslésének számbeli emelkedését mutatta. A speciális költségek 5,8%-át a jelzáloglevél-kibocsátással összefüggő díjak az ügynöki díjak, 17,4%-át a fizetett hitelfedezeti életbiztosítás jelentette.

Az **értéksökkenési leírások** 388 millió Ft-os összege 2003-ban 45 millió Ft-tal, 13,2%-kal volt magasabb az előző évinél, az elszámolt amortizáció súlya az összes működési költségen belül a bázisévi 7,8%-ról 6,8%-ra csökkent.

5.3 Tőkeszerkezet alakulás

2003. júniusában az ÁPV Rt. 2,5 Mrd Ft értékben **alaptőke-emelést** hajtott végre a Bankban. A tőkeelemekben az első félévet követően egyéb rendkívüli változás nem történt. Az FHB Rt. privatizációja kapcsán 1 db FHB részvény nyilvános kibocsátásának ellenértéke (4.300,-Ft) elhelyezésre került a Bank alaptőke-emelésre elkülönített számláján.

A Bank 2003. december 31-i **saját tőkájének** értéke 11.529 millió Ft, a tavalyi év végi 5.662 millió Ft-hoz képest 103,6%-kal növekedett. A növekmény elemei a 2003. júniusi 2.500 millió forintos alaptőke-emelés, a lekötött tartalék 490 millió forintos és a leányvállalat saját tőke változásának 34 millió forintos csökkenése, az általános tartalék 404 millió forintos, az eredménytartalék 873 millió forintos és a mérleg szerinti eredmény 2.614 millió forintos emelkedése.



A Bank története során először fizetett osztalékot, a 2003. évi közgyűlési határozatnak megfelelően az osztalék mértéke egy darab 1.000 Ft névértékű részvényre 100 Ft, azaz tíz százalék volt.

A kockázattal súlyozott eszközök és mérlegen kívüli eszközök értéke 2003. december 31-ére 103.999 millió Ft-ra emelkedett. A Bank **szavatoló tőkéje** 2002. december 31-én 5.488 millió forint, 2003. december 31-én pedig 11.248 millió Ft, amely az auditált eredményt is tartalmazza.

A **tőke megfelelési mutató** 2003. december 31-én 10,8% volt, amely meghaladja a hitelintézeti törvényben meghatározott 8%-os követelményt és teljesíti a Bank vezetése által kitűzött 10%-os célt is.

In the course of 2003 the Bank continued with its policy of **successful cost management**. The total amount of operating expenses, 5,721 million forints, showed an increase of 30.6% compared to the previous year. Operating expenses only constitute one-sixth of the 168.4% increase of the balance sheet total. Therefore, cost efficiency was further improved. The cost-income ratio (CIR) was reduced from 86.8% in 2002 to 51.7% in 2003.

Total **personnel expenses** and social security contributions amounted to 2,393 million forints, constituting 41.8% of the total costs.

In 2003, **other costs** increased by 40% compared to the base year, while their proportion within total costs increased by 3.5 percent to 51.4%. In 2003, over half of all other costs, 1,639 million forints, derived from special costs associated with mortgage banking activities. The fees paid to subcontracting appraisal companies, 1,104 million forints, constituted two-thirds of these particular expenditures last year, which have increased compared to 2002's figure of 803 million forints. The 300 million forint increase shows the growth of appraisal orders for the properties offered as collateral. Fees associated with mortgage bond issuing made up and agent fees constituted 6.1% of the above special costs, while 17.4% went to credit coverage life insurance.

In 2003, 388 million forints of **depreciation** was 45 million forints (13.2%) higher than the corresponding figure for the previous year. Depreciation on the other hand, within the item of total operating costs, decreased from the base year's 7.8% to 6.8%.

5.3 Changes in the capital structure

ÁPV Rt. **raised the share capital** of the Bank by 2.5 billion forints in June 2003. No other substantial changes occurred in relation to the capital components following the first half-year. In connection with the privatisation of FHB Rt., the price of one public placement FHB share (4,300 forints) was deposited in the Bank's account set apart for share capital increase.

The value of the Bank's **own equity** was 11,529 million forints at 31st December 2003, which compares with the corresponding figure of 5,662 million forints at the end of the previous year, and represents an increase of 103.6%. The increment is made up of the following items: the June 2003 share capital increase of 2,500 million forints, 490 million forints decrease of bound reserve, 34 million forints decrease in the change of the own equity of the Bank's subsidiary, increase of general reserve by 404 million forints, increase of retained profits by 873 million forints and an increase of the balance sheet profit by 2,614 million forints.

The Bank paid dividends for the first time in its banking history. In accordance with the resolution passed at the 2003 Annual General Meeting, the dividend was 100 forints, or 10%, on each share of 1,000 forints face value.

By December 31st 2003, the amount of risk-weighted and offbalance sheet assets increased to reach 103,999 million forints. The **adjusted capital** of the Bank was 5,488 million forints as at December 31st 2002, while at December 31st 2003 it was 11,248 million forints, which includes audited profit.

On December 31st 2003 the **capital adequacy ratio** was 10.8%, which exceeds the 8% required by the Credit Institutions Act and also corresponds with the 10% target ratio set up by the management of the Bank.



6 Pénzügyi beszámoló

6.1 Könyvvizsgálói jelentés (konszolidált, MSZSZ szerint)



Ernst & Young Kft.
H-1132 Budapest, Váci út 20.
1199 Budapest 62 Pf. 632
Hungary

Tel: +36 1 451-0100
Fax: +36 1 451-0199
E-mail: mail@eay.com
www.eay.com
Cg. 01-09-267553

Független Könyvvizsgálói Jelentés

Az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.
részvényesei részére

Elvégeztük az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. 2003. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált mérlegének - melyben az eszközök és források egyező végösszege 310 149 456 eFt, a mérleg szerinti eredmény 2 962 725 eFt nyereség - valamint a 2003. évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásának és kiegészítő mellékletének vizsgálatát, melyeket a vizsgált szervezet 2003. évi konszolidált éves beszámolója tartalmaz. A konszolidált éves beszámoló elkészítése az ügyvezetés felelőssége. A könyvvizsgáló felelőssége a konszolidált éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint a konszolidált üzleti jelentés és a konszolidált éves beszámoló összhangjának megítélése.

A Bank 2002. évi konszolidált éves beszámolójáról 2003. március 31-én korlátozás nélküli véleményt bocsátottunk ki.

A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon érvényes - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek értelmében a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén elegendő és megfelelő bizonyítékot kell szereztünk arról, hogy a konszolidált éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat. Az elvégzett könyvvizsgálat magában foglalta a konszolidált éves beszámoló ténytábláit alátámasztó bizonylatok mintavételre alapuló vizsgálatát, emellett tartalmazta az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint a konszolidált éves beszámoló bemutatásának értékelését.

A könyvvizsgálat során az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. konszolidált éves beszámolóját, annak részeit és tételét, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálói standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy a konszolidált éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint a konszolidált éves beszámoló az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. 2003. december 31-én fennálló konszolidált vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. A konszolidált üzleti jelentés a konszolidált éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2004. március 12.

Kivéve a 2003. évi közgyűlési határozatok hatását,
melynek dátuma
2004. április 7.


Ernst & Young Kft.
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165


Dr. Csémiczky Jánosé
Bejegyzett könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 003093

6.1 Auditor's report (consolidated, according to HAS)



Ernst & Young Kft.
 H-1132 Budapest, Váci út 20.
 1399 Budapest 62 Pf. 632
 Hungary

Tel: +36 1 451-8100
 Fax: +36 1 451-8199
 E-mail: mail@us.ey.com
 www.ey.com
 Cg. 01-09-267551

This is a translation of the Hungarian Report

Independent Auditors' Report

To the Shareholders of
 FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt.

We have audited the accompanying balance sheet of FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. as at 31 December 2003, which shows a consolidated balance sheet total of HUF 310,149,456 thousand and a profit for the year of HUF 2,962,725 thousand, the related consolidated profit and loss account for the year then ended and the notes included in the Bank's 2003 consolidated annual financial statements. The consolidated annual financial statements are the responsibility of the Bank's management. The auditor's responsibility is to express an opinion on the consolidated financial statements based on the audit and to assess whether the consolidated business report is consistent with that presented in the consolidated financial statements.

We issued an unqualified opinion on the Bank's 2002 consolidated annual financial statements as at 31 March 2003.

We conducted our audit in accordance with Hungarian National Audit Standards and with applicable laws and regulations in Hungary. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall consolidated financial statement presentation.

We have audited the elements of and disclosures in the consolidated annual financial statements, along with underlying records and supporting documentation, of FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. in accordance with national audit standards and have gained sufficient and appropriate evidence that the consolidated annual financial statements have been prepared in accordance with the accounting law and with generally accepted accounting principles. In our opinion, the consolidated annual financial statements give a true and fair view of the equity and financial position of FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. as at 31 December 2003 and of the results of its operations for the year then ended. The consolidated business report corresponds to the disclosures in the consolidated financial statements.

Budapest, 12 March 2004

Except for the effect of the resolution of the shareholders relating to the year ended 31 December 2003, which is dated 7 April 2004.



Ernst & Young Kft.
 Registration No. 001165



Dr. Csécsniczky János
 Registered Auditor
 Chamber membership No.: 003093

6.2 Mérleg (konszolidált, MSZSZ szerint)

ezer forintban

ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)	2002	2003
1. Pénzeszközök	17 201	25 021
2. Állampapírok	2 096 405	3 447 149
a) forgatási célú	2 096 405	3 447 149
b) befektetési célú		
3. Hitelintézetekkel szembeni követelések	45 129 661	195 590 602
a) látraszóló		12 202
b) egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	45 129 661	195 578 400
ba) éven belüli lejáratú	6 351 220	13 619 243
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
- MNB-vel szemben	2 000 000	
bb) éven túli lejáratú	38 778 441	181 959 157
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
MNB-vel szemben		
c) befektetési szolgáltatásból		
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
4. Ügyfelekkel szembeni követelések	64 615 022	105 202 193
a) pénzügyi szolgáltatásból	64 615 022	105 202 193
aa) éven belüli lejáratú	5 794 017	6 960 679
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
ab) éven túli lejáratú	58 821 005	98 241 514
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
b) befektetési szolgáltatásból		
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
ba) tőzsdei befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés		
bb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés		
bc) befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni követelés		
bd) elszámoló házzal szembeni követelés		
be) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés		
5. Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, beleértve a rögzített kamatozásúakat is		
a) helyi önkormányzatok és egyéb államháztartási szervek által kibocsátott értékpapírok (ide nem értve az állampapírokat)		
aa) forgatási célú		
ab) befektetési célú		
b) más kibocsátó által kibocsátott értékpapírok		
ba) forgatási célú		
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
- visszavásárolt saját kibocsátású		
bb) befektetési célú		
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		

6.2 Balance Sheet (consolidated, according to HAS)

in HUF thousand

ASSETS	2002	2003
1. Liquid assets	17 201	25 021
2. Government securities	2 096 405	3 447 149
a) for trading	2 096 405	3 447 149
b) for investment		
3. Receivables from credit institutions	45 129 661	195 590 602
a) sight		12 202
b) other receivables from financial services	45 129 661	195 578 400
ba) short term	6 351 220	13 619 243
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		
- from NBH	2 000 000	
bb) long term	38 778 441	181 959 157
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		
- from NBH		
c) from investment services		
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		
4. Receivables from customers	64 615 022	105 202 193
a) from financial services	64 615 022	105 202 193
aa) short term	5 794 017	6 960 679
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		
ab) long term	58 821 005	98 241 514
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		
b) from investment services		
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		
ba) receivables from stock market investment services		
bb) receivables from OTC investment services		
bc) receivables from customers deriving from investment services		
bd) receivables from clearing houses		
be) receivables from other investment services		
5. Debt securities, including fixed interest securities		
a) securities issued by local governments and other agencies of state administration (excluding state securities)		
aa) for trading		
ab) for investment		
b) securities issued by other issuer		
ba) for trading		
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		
- own- issue repurchased		
bb) for investment		
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		

ezer forintban

ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)	2002	2003
6. Részvények és más változó hozamú értékpapírok		
a) részvények, részesedések forgatási célra		
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
b) változó hozamú értékpapírok		
ba) forgatási célú		
bb) befektetési célú		
7. Részvények, részesedések befektetési célra	26	3
a) részvények, részesedések befektetési célra	26	3
Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés	26	3
b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése		
Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
8. Részvények, részesedések kapcsolt vállalkozásban		
a) részvények, részesedések befektetési célra		
Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
b) befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése		
Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
c) tőkekonzolidációs különbözet		
- leányvállalatból, közös vezetésű vállalkozásból		
- társult vállalkozásból		
9. Immateriális javak	434 336	298 693
a) immateriális javak	434 336	298 693
b) immateriális javak értékhelyesbítése		
10. Tárgyi eszközök	505 009	464 313
a) pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	505 009	464 313
aa) ingatlanok	134 620	136 857
ab) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	306 585	322 378
ac) beruházások	61 598	5 078
ad) beruházásra adott előlegek	2 206	
b) nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök		
ba) ingatlanok		
bb) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek		
bc) beruházások		
bd) beruházásra adott előlegek		
c) tárgyi eszközök értékhelyesbítése		
11. Saját részvények	350 000	
12. Egyéb eszközök	1 153 357	3 623 834
a) készletek	104 623	23 176
b) egyéb követelések	1 048 734	3 600 658
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
c) konszolidációból adódó (számított) társasági adókövetelés		
13. Aktív időbeli elhatárolások	1 256 150	1 497 648
a) bevételek aktív időbeli elhatárolása	348 003	587 219
b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	908 147	910 429
c) halasztott ráfordítások		
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	115 557 167	310 149 456
Ebből: FORGÓESZKÖZÖK	15 762 200	27 688 128
BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	98 538 817	280 963 680

in HUF thousand

ASSETS	2002	2003
6. Shares and other securities with variable yield		
a) shares and participations for trading		
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		
b) securities with variable yield		
ba) for trading		
bb) for investment		
7. Shares and participations for investment	26	3
a) shares and participations for investment	26	3
Of which: - participation in credit institutions	26	3
b) value adjustment of shares and participations for investment		
Of which: - participation in credit institutions		
8. Shares and participations in associated enterprises		
a) shares and participations for investment		
Of which: - participation in credit institutions		
b) value adjustment of shares and participations for investment		
Of which: - participation in credit institutions		
c) capital consolidation difference		
- from subsidiary, jointly managed enterprise		
- from associated with enterprises		
9. Intangible assets	434 336	298 693
a) intangible assets	434 336	298 693
b) value adjustment of intangible assets		
10. Tangible assets	505 009	464 313
a) tangible assets for financial and investment services	505 009	464 313
aa) real estate	134 620	136 857
ab) technological equipment, machines, appliances and vehicles	306 585	322 378
ac) investments	61 598	5 078
ad) advances given to investments	2 206	
b) tangible assets not directly held for financial and investment services		
ba) real estate		
bb) technological equipment, machines, appliances and vehicles		
bc) investments		
bd) advances given to investments		
c) value adjustment of tangible assets		
11. Own shares	350 000	
12. Other assets	1 153 357	3 623 834
a) inventories	104 623	23 176
b) other receivables	1 048 734	3 600 658
Of which: - from affiliated enterprises		
- from enterprises with participating interest		
c) receivables for corporate tax (calculated) from consolidation		
13. Accrued income and deferred expenditures	1 256 150	1 497 648
a) accrued income	348 003	587 219
b) deferred costs and expenditures	908 147	910 429
c) deferred expenditures		
TOTAL ASSETS	115 557 167	310 149 456
Of which: CURRENT ASSETS	15 762 200	27 688 128
INVESTED ASSETS	98 538 817	280 963 680

ezer forintban

FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)	2002	2003
1. Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	2 000 000	6 000 000
a) látraszóló		
b) meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	2 000 000	6 000 000
ba) éven belüli lejáratú	2 000 000	6 000 000
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
- MNB-vel szemben		
bb) éven túli lejáratú		
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
- MNB-vel szemben		
c) befektetési szolgáltatásból		
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
2. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	180 731	201 549
a) takarékbetétek		
aa) látraszóló		
ab) éven belüli lejáratú		
ac) éven túli lejáratú		
b) egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból	180 731	201 549
ba) látraszóló	180 731	201 549
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
bb) éven belüli lejáratú		
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
bc) éven túli lejáratú		
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
c) befektetési szolgáltatásból		
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
ca) tőzsdai befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség		
cb) tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség		
cc) befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó, ügyfelekkel szembeni kötelezettség		
cd) elszámoló házzal szembeni kötelezettség		
ce) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó kötelezettség		
3. Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség	101 643 850	277 906 290
a) kibocsátott kötvények	101 643 850	277 906 290
aa) éven belüli lejáratú		200 000
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
ab) éven túli lejáratú	101 643 850	277 706 290
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
b) kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		
ba) éven belüli lejáratú		
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		

in HUF thousand

LIABILITIES	2002	2003
1. Liabilities to credit institutions	2 000 000	6 000 000
a) sight		
b) accounts payable for a definite term, deriving from financial services	2 000 000	6 000 000
ba) short term	2 000 000	6 000 000
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		
- from NBH		
bb) long term		
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		
- from NBH		
c) from investment services		
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		
2. Liabilities to customers	180 731	201 549
a) savings deposits		
aa) sight		
ab) short term		
ac) long term		
b) other liabilities from financial services	180 731	201 549
ba) sight	180 731	201 549
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		
bb) short term		
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		
bc) long term		
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		
c) from investment services		
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		
ca) liabilities from stock market investment services		
cb) liabilities from OTC market investment services		
cc) liabilities deriving from investment services		
cd) liabilities to clearing houses		
ce) liabilities from other investment services		
3. Liabilities from securities issued	101 643 850	277 906 290
a) bonds issued	101 643 850	277 906 290
aa) short term		200 000
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		
ab) long term	101 643 850	277 706 290
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		
b) other debt securities issued		
ba) short term		
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		

ezer forintban

FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)	2002	2003
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
bb) éven túli lejáratú		
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
c) számviteli szempontból értékpapírként kezelt, de az Épt. szerint értékpapírnak nem minősülő hitelviszonyt megtestesítő okiratok		
ca) éven belüli lejáratú		
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
cb) éven túli lejáratú		
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
4. Egyéb kötelezettségek	503 507	1 186 959
a) éven belüli lejáratú	503 507	1 186 959
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
- szövetkezeti formában működő hitelintézetnél tagok más vagyoni hozzájárulása		
b) éven túli lejáratú		
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
c) konszolidációból adódó (számított) társasági adókötelezettségek		
5. Passzív időbeli elhatárolások	4 064 847	13 324 027
a) bevételek passzív időbeli elhatárolása	476 040	1 830 416
b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 588 807	11 493 611
c) halasztott bevételek		
6. Céltartalékok	1 935	2 034
a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre		
b) kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	1 935	2 034
c) általános kockázati céltartalék		
d) egyéb céltartalék		
7. Hátrasorolt kötelezettségek	1 500 000	
a) alárendelt kölcsöntőke	1 500 000	
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
aa) tőkekonzolidációs különbözet		
leányvállalatból, közös vezetésű vállalkozásból		
b) szövetkezeti formában működő hitelintézetnél tagok más vagyoni hozzájárulása		
c) egyéb hátrasorolt kötelezettség		
Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
8. Jegyzett tőke	4 100 000	6 600 001
Ebből: - visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	350 000	
9. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)		
10. Tőketartalék	1 145 590	1 145 594
a) a részvény, részesedés névértéke és kibocsátási értéke közötti különbözet (ázsio)	1 145 590	1 145 594
b) egyéb		

in HUF thousand

LIABILITIES	2002	2003
bb) long term		
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		
c) debt instruments treated as securities from an accounting aspect but not classified as securities under the Securities Act		
ca) short term		
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		
cb) long term		
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		
4. Other liabilities	503 507	1 186 959
a) short term	503 507	1 186 959
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		
- for credit institutions operating as cooperatives, other contribution of members		
b) long term		
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		
c) tax liabilities originating from consolidation		
5. Accrued expenditures and deferred income	4 064 847	13 324 027
a) passive accrual of income	476 040	1 830 416
b) accrued costs and expenditures	3 588 807	11 493 611
c) deferred income		
6. Provisions	1 935	2 034
a) provision for pension and severance payment		
b) risk reserve for pending and certain future liabilities	1 935	2 034
c) general risk reserve		
d) other reserves		
7. Subordinated obligations	1 500 000	
a) subordinated debt	1 500 000	
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		
aa) capital consolidation difference		
from subsidiary, jointly managed enterprise		
b) for credit institutions operating as cooperatives, other property contribution of members		
c) other subordinated liabilities		
Of which: - from associated enterprises		
- from enterprises with participating interest		
8. Subscribed capital	4 100 000	6 600 001
Of which: - repurchased ownership share at face value	350 000	
9. Subscribed and not yet paid-up capital (-)		
10. Capital reserve	1 145 590	1 145 594
a) the outstanding balance between the face value of the participation and its placement value (premium)	1 145 590	1 145 594
b) other		
11. General reserve	42 539	446 109
12. Profit reserve (±)	-490 376	382 853
13. Fixed reserve	490 376	

ezer forintban

FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)	2002	2003
11. Általános tartalék	42 539	446 109
12. Eredménytartalék (±)	-490 376	382 853
13. Lekötött tartalék	490 376	
14. Értékelési tartalék		
15. Mérleg szerinti eredmény (±)	348 748	2 962 725
16. Leányvállalat és közös vezetésű vállalkozás saját tőke változása (±)	25 420	-8 685
17. Konszolidáció miatti változások (±)		
- adósságkonszolidálás különbözetéből		
- közbenső eredmény különbözetéből		
18. Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése		
FORRÁSOK ÖSSZESEN	115 557 167	310 149 456
Ebből: - RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 684 238	7 588 508
- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	103 143 850	277 706 290
- SAJÁT TŐKE	5 662 297	11 528 597

n HUF thousand

LIABILITIES	2002	2003
14. Valuation reserve		
15. Profit as per balance sheet (±)	348 748	2 962 725
16. Changes of equity of subsidiaries and enterprises under joint management (±)	25 420	-8 685
17. Changes through consolidation (±)		
- from debt consolidation difference		
- from interim profit difference		
18. Participation of external members (other owners)		
TOTAL LIABILITIES	115 557 167	310 149 456
Of which: - SHORT TERM LIABILITIES	2 684 238	7 588 508
- LONG TERM LIABILITIES	103 143 850	277 706 290
- SHAREHOLDER'S EQUITY	5 662 297	11 528 597

6.3 Eredménykimutatás (konszolidált, MSZSZ szerint)

ezer forintban

	2002	2003
1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	9 459 605	26 006 866
a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	154 605	215 371
Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	9 305 000	25 791 495
Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	5 334 570	16 313 362
Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
KAMATKÜLÖNBÖZET	4 125 035	9 693 504
3. Bevételek értékpapírból	2	1
a) bevételek forgatási célú részvényekből, részesedésekből (osztalék, részesedés)		
b) bevételek társult vállalkozásban való részesedésekből (osztalék, részesedés)		
c) bevételek egyéb részesedésekből (osztalék, részesedés)	2	1
4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	1 356 368	2 170 982
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	1 356 368	2 170 982
Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételét)		
Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások	393 327	1 471 921
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	77 679	799 898
Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	315 648	672 023
Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye	-39 471	674 790
a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	32 895	813 508
Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	48 183	124 336
Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)	1 406	
Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
- forgatási célú értékpapírok értékvesztésének visszaírása		
d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)	25 589	14 382
Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
- forgatási célú értékpapírok értékvesztése		
7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	121 857	205 217
a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	3 167	8 821
Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
b) egyéb bevételek	118 690	196 396
Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		

6.3 Profit and Loss Statement (consolidated, according to HAS)

in HUF thousand

	2002	2003
1. Interest and interest type revenues received	9 459 605	26 006 866
a) interest received due on fixed interest debenture securities	154 605	215 371
of which: - to associated enterprises		
- to enterprises with participating interest		
b) other interest and interest type revenues received	9 305 000	25 791 495
of which: - to associated enterprises		
- to enterprises with participating interest		
2. Interest paid and interest type payments	5 334 570	16 313 362
of which: - to associated enterprises		
- to enterprises with participating interest		
INTEREST DIFFERENCE (1-2)	4 125 035	9 693 504
3. Revenues from securities	2	1
a) revenues from shares and participations for trading (dividend, participation)		
b) revenues from participations in associated enterprises (dividend, profit sharing)		
c) revenues from other participations (dividend, profit sharing)	2	1
4. Commission and fee revenues received (due)	1 356 368	2 170 982
a) revenues from other financial services	1 356 368	2 170 982
of which: - to associated enterprises		
- to enterprises with participating interest		
b) from revenues of investment services (with the exception of revenues from trading activity)		
of which: - to associated enterprises		
- to enterprises with participating interest		
5. Commission and fees paid payable	393 327	1 471 921
a) from expenditures of other financial services	77 679	799 898
of which: - to associated enterprises		
- to enterprises with participating interest		
b) from expenditures of investment services		
(with the exception of expenditures of trading activity)	315 648	672 023
of which: - to associated enterprises		
- to enterprises with participating interest		
6. Profit on financial transactions	-39 471	674 790
a) from revenues of other financial services	32 895	813 508
of which: - to associated enterprises		
- to enterprises with participating interest		
b) from expenditures of other financial services	48 183	124 336
of which: - to associated enterprises		
- to enterprises with participating interest		
c) from the revenues of investment service (revenue of trading activity)	1 406	
of which: - to associated enterprises		
- to enterprises with participating interest		
- reversal of impairment on securities for trading		
d) from the expenditures of investment services (expenditure of commercial activity)	25 589	14 382
of which: - to associated enterprises		
- to enterprises with participating interest		
- impairment on securities for trading		
7. Other revenues from business activities	121 857	205 217
a) revenues from non-financial and investment services	3 167	8 821
of which: - to associated enterprises		
- to enterprises with participating interest		
b) other revenues	118 690	196 396
of which: - to associated enterprises		
- to enterprises with participating interest		

ezer forintban

	2002	2003
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
- készletek értékvesztésének visszaírása		
ba) adósságkonszolidálás miatt keletkező - eredményt növelő - konszolidációs különbözet		
8. Általános igazgatási költségek	4 038 113	5 332 321
a) személyi jellegű ráfordítások	1 940 451	2 392 922
aa) bérköltség	1 165 910	1 352 096
ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	315 354	329 630
Ebből: - társadalombiztosítási költségek	87 705	98 310
- nyugdíjjal kapcsolatos költségek	82 516	89 286
ac) bérjárulékok	459 187	711 196
Ebből: - társadalombiztosítási költségek	400 636	628 513
- nyugdíjjal kapcsolatos költségek	239 351	378 483
b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	2 097 662	2 939 399
9. Értéksökkenési leírás	342 844	388 199
10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	288 962	573 717
a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai	18 442	
Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
b) egyéb ráfordítások	270 520	573 717
Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak		
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak		
- készletek értékvesztése		
ba) adósságkonszolidálás miatt keletkező - eredményt csökkentő - konszolidációs különbözet		
11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalék képzés		
a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	183 786	185 943
a) értékvesztés követelések után	182 071	184 190
b) kockázati céltartalék képzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	1 715	1 753
12. Értékvesztés visszaírása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	173 841	160 200
a) értékvesztés visszaírása követelések után	173 841	158 546
b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre		1 654
13. Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után		
14. Értékvesztés visszaírása a befektetés célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után	5	7
15. SZOKÁSOS (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	490 605	4 952 600
Ebből: - PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE	505 880	4 943 779
- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE	-15 275	8 821
16. Rendkívüli bevételek		
17. Rendkívüli ráfordítások	2 070	6 075
18. Rendkívüli eredmény	-2 070	-6 075
19. Adózás előtti eredmény	488 535	4 946 525
20. Adófizetési kötelezettség	97 248	920 230
a) konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet		
21. Adózott eredmény	391 287	4 026 295
22. Általános tartalék képzése, felhasználása (±)	42 539	403 570
23. Jóváhagyott osztalék és részesedés		660 000
24. Mérleg szerinti eredmény	348 748	2 962 725

n HUF thousand

	2002	2003
- reversal of impairment on inventories		
ba) Consolidation difference resulting from debt consolidation, increasing the profit		
8. General administrative costs	4 038 113	5 332 321
a) personnel expenses	1 940 451	2 392 922
aa) wage cost	1 165 910	1 352 096
ab) other personal type disbursements	315 354	329 630
of which: - social security costs	87 705	98 310
- costs associated with pension	82 516	89 286
ac) contribution after wages	459 187	711 196
of which: - social security costs	400 636	628 513
- costs associated with pension	239 351	378 483
b) other administrative costs (material type costs)	2 097 662	2 939 399
9. Depreciation and amortization	342 844	388 199
10. Other expenditures from business activities	288 962	573 717
a) expenditures on non-financial and investment services	18 442	
of which: - to associated enterprises		
- to enterprises with participating interest		
b) other expenditures	270 520	573 717
of which: - to associated enterprises		
- to enterprises with participating interest		
- impairment on inventories		
ba) consolidation difference from debt consolidation, decreasing the profit		
11. Value loss on receivables and risk provision from pending and certain (future) liabilities	183 786	185 943
a) value loss on receivables	182 071	184 190
b) risk reserve for pending and certain (future) liabilities	1 715	1 753
12. Reversal of value loss on receivables and risk provision	173 841	160 200
a) reversal of value loss on receivables	173 841	158 546
b) utilization of risk reserve for pending and certain (future) liabilities		1 654
13. Value loss on debt securities held as investments, shares and participations in affiliated and other associated enterprises		
14. Reversal of value loss on debt securities held as investments, shares and participations in affiliated and other associated enterprises	5	7
15. OPERATING (BUSINESS) PROFIT	490 605	4 952 600
Of which:- PROFIT FROM FINANCIAL AND INVESTMENT SERVICES	505 880	4 943 779
- PROFIT FROM NON-FINANCIAL AND INVESTMENT SERVICES	-15 275	8 821
16. Extraordinary revenues		
17. Extraordinary expenditures	2 070	6 075
18. Extraordinary profit	-2 070	-6 075
19. Pre-tax profit	488 535	4 946 525
20. Tax liability	97 248	920 230
a) outstanding balance of corporation tax deriving (calculated) from consolidation		
21. Profit after taxes	391 287	4 026 295
22. General reserve and its involvement	42 539	403 570
23. Approved dividend and profit sharing		660 000
24. Profit on balance sheet	348 748	2 962 725

6.4 Könyvvizsgálói jelentés (konszolidált, IFRS szerint)



■ Ernst & Young Kft.
H-1132 Budapest, Váci út 20,
1399 Budapest 62 Pf. 632
Hungary

■ Tel: +36 1 451-8100
Fax: +36 1 451-8199
E-mail: mailbox_ey@hu.ey.com
www.ey.com
Cg: 01-09-267553

Független könyvvizsgálói jelentés

FHB Földhitel- és Jelzálogban Részvénytársaság és Leányvállalata
tulajdonosai és igazgatósága részére

Elvégeztük az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Részvénytársaság és leányvállalata (továbbiakban "a Csoport") 2003. december 31-i konszolidált mérlegének, valamint eredménykimutatásának, részvényesi vagyonának és pénzforgalmi (cash flow) kimutatásának vizsgálatát. A konszolidált beszámoló elkészítése a Bank ügyvezetésének feladata. A mi feladatunk a konszolidált pénzügyi kimutatás hitelesítése könyvvizsgálatunk alapján.

A könyvvizsgálatot a Nemzetközi Könyvvizsgálói Szabványok alapján hajtottuk végre. E szabványok értelmében a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén kellő bizonyosságot kell szerezni arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatás nem tartalmaz jelentős mértékű tévedéseket. A könyvvizsgálat magában foglalja a konszolidált pénzügyi kimutatás ténytábláit, megjegyzéseit alátámasztó bizonylatok mintavételre alapuló vizsgálatát. Emellett tartalmazza az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint a konszolidált pénzügyi beszámoló összeállításának értékelését. Meggyőződésünk, hogy munkánk megfelelő alapot nyújt a független könyvvizsgálói jelentés kiadásához.

Véleményünk szerint, a konszolidált éves beszámoló a Nemzetközi Beszámoló Készítési Szabványok alapján megbízható és valós képet ad a Csoport 2003. december 31-i konszolidált pénzügyi helyzetéről, eredményéről és pénzforgalmáról.

Ernst & Young
Budapest, Magyarország
2004. március 20.

6.4 Auditor's report (consolidated, IFRS)



■ Ernst & Young Kft.
H-1132 Budapest, Váci ut. 20.
1399 Budapest 62 Pf. 632
Hungary

■ Tel: +36 1 451-8100
Fax: +36 1 451-8199
E-mail: mailto:ey@hu.ey.com
www.ey.com
Cg. 01-09-267553

Report of Independent Auditors

To the Shareholders and Board of Directors of
FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. and its Subsidiary

We have audited the accompanying consolidated balance sheet of FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. and its Subsidiary ("the Group") as of 31 December 2003, and the related consolidated statements of income, changes in shareholders' equity, and cash flows for year ended. These financial statements are the responsibility of the Bank's management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Those Standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2003, and of the consolidated results of its operations and its cash flows for the year ended, in accordance with International Financial Reporting Standards.

Ernst & Young
Budapest, Hungary
20 March 2004

6.5 Eredménykimutatás (konszolidált, IFRS szerint)

		<i>Ezer forintban</i>	
	Megj.	2003	2002
Kamatbevétel	4	25 954 989	9 293 476
Kamatráfordítás	4	-16 307 414	-5 332 676
Nettó kamatjövedelem		9 647 575	3 960 800
Díj- és jutalékbevétel		640 928	217 601
Díj- és jutalék ráfordítás		-1 433 608	-395 221
Értékpapírokból származó nyereség		151 673	26 881
Nettó egyéb működési bevétel	5	1 457 728	998 357
Nettó egyéb működési ráfordítás		-116 331	-59 781
Működési nyereség		10 347 965	4 748 637
Hitelezési veszteségek	12	-102 294	-11 199
Működési költségek	5	-5 927 812	-4 385 580
Adózás előtti nyereség		4 317 859	351 858
Nyereségadó	7	-893 619	-48 459
Éves nyereség		3 424 240	303 399
<i>Egy részvényre jutó eredmény (1 000 Ft névérték) Törzsrészcsevény (forintban)</i>		<i>577.04</i>	<i>63.93</i>
<i>Átváltható értékpapírokkal növelt részvényekre (forintban)</i>		<i>577.04</i>	<i>63.93</i>

A 50-79. oldalakon található számviteli alapelvek és megjegyzések a fenti pénzügyi beszámoló elválaszthatatlan részét képezik.

6.6 Mérleg (konszolidált, IFRS szerint)

		<i>Ezer forintban</i>	
	Megj.	2003	2002
Eszközök			
Készpénz		4 777	447
Magyar Nemzeti Bankkal szembeni követelések	8	17 232	2 012 506
Bankközi kihelyezések	9	3 055 215	1 957 326
Eladási célú értékpapírok	10	3 490 256	2 157 058
Refinanszírozott jelzáloghitelek	11	192 538 401	41 176 583
Hitelek	12	106 046 648	65 216 824
Tárgyi eszközök	13	763 006	798 969
Egyéb eszközök	14	3 394 471	919 393
Eszközök Összesen		309 310 006	114 239 106
Kötelezettségek			
Bankközi felvételek	15	6 000 000	2 000 000
Jelzáloglevelek	16	278 525 898	101 242 482
Egyéb kötelezettségek	17	13 010 245	4 560 427
Kötelezettségek Összesen		297 536 143	107 802 909
Alárendelt kölcsöntőke	18	-	1 500 000
Részvényesi vagyon			
Jegyzett tőke	19	6 600 001	4 100 000
Visszavásárolt saját részvény	19	-	-350 000
Ársó		1 709 014	1 145 590
Általános tartalék	20	446 109	42 539
Felhalmozott vagyon/(veszteség)		3 018 739	-1 931
Részvényesi vagyon összesen		11 773 863	4 936 198
Kötelezettségek és Részvényesi Vagyon Összesen		309 310 006	114 239 106

A 50-79. oldalakon található számviteli alapelvek és megjegyzések a fenti pénzügyi beszámoló elválaszthatatlan részét képezik.

Financial Statements

6.5 Statement of Income (consolidated, IFRS)

(all amounts are expressed in thousands of Hungarian forint)

	Notes	2003	2002
Interest income	4	25,954,989	9,293,476
Interest expense	4	(16,307,414)	(5,332,676)
Net interest income		9,647,575	3,960,800
Fee and commission income		640,928	217,601
Fee and commission expense		(1,433,608)	(395,221)
Gain less losses from securities		151,673	26,881
Other operating income	5	1,457,728	998,357
Other operating expense		(116,331)	(59,781)
Operating income		10,347,965	4,748,637
Losses/provision on loans and advances	12	(102,294)	(11,199)
General and administration costs	5	(5,927,812)	(4,385,580)
Profit before tax		4,317,859	351,858
Taxation expense	7	(893,619)	(48,459)
Profit for the period		3,424,240	303,399
Earnings per share (HUF 1,000 nominal amount) ordinary shares (in HUF)		577.04	63.93
diluted shares (in HUF)		577.04	63.93

The accounting policies and other notes (page 50-79) form part of, and should be read in conjunction with these financial statements.

6.6 Balance Sheet (consolidated, IFRS)

(all amounts are expressed in thousands of Hungarian forint)

	Notes	2003	2002
Assets			
Cash		4,777	447
Due from National Bank of Hungary	8	17,232	2,012,506
Placements with other banks	9	3,055,215	1,957,326
Available for sale securities	10	3,490,256	2,157,058
Refinancing of mortgage loans	11	192,538,401	41,176,583
Loans	12	106,046,648	65,216,824
Property and equipment	13	763,006	798,969
Other assets	14	3,394,471	919,393
Total Assets		309,310,006	114,239,106
Liabilities			
Deposits from banks	15	6,000,000	2,000,000
Mortgage bond liabilities	16	278,525,898	101,242,482
Other liabilities	17	13,010,245	4,560,427
Total Liabilities		297,536,143	107,802,909
Subordinated debt	18	-	1,500,000
Shareholders' Equity			
Share capital	19	6,600,001	4,100,000
Treasury shares	19	-	(350,000)
Share premium		1,709,014	1,145,590
General reserve	20	446,109	42,539
Retained earnings/(deficit)		3,018,739	(1,931)
Total Shareholders' Equity		11,773,863	4,936,198
Total Liabilities and Shareholders' Equity		309,310,006	114,239,106

The accounting policies and other notes (page 50-79) form part of, and should be read in conjunction with these financial statements.

6.7 Cash-flow kimutatás (konszolidált, IFRS szerint)

Ezer forintban

	2003	2002
Üzleti tevékenység pénzforgalma		
Nettó nyereség	3 424 240	303 399
Nem pénzmozgások nettó eredményt módosító hatásai:		
Értécsökkenés	247 823	200 834
Veszteségre képzett céltartalék	25 743	9 945
Tárgyi eszköz eladáson realizált veszteség/(nyereség)	1 336	-1 797
Működési eszközök változása előtti üzleti veszteség	3 699 142	512 381
Működési eszközök (növekedése) csökkenése:		
Refinanszírozott jelzáloghitelek	-151 361 818	-41 176 583
Hitelek	-40 855 468	-34 378 918
Elhatárolt kamatbevétel	-201 336	-65 851
Egyéb eszközök	-2 273 742	-416 955
Működési kötelezettségek növekedése (csökkenése):		
Bankközi felvételek	4 000 000	1 400 000
Elhatárolt kamatkiadás	7 756 262	2 544 645
Egyéb kötelezettségek	364 626	767 108
Üzleti tevékenységhez használt nettó pénzforgalom	-179 072 333	-70 814 173
Befektetési tevékenység pénzforgalma		
Eladási célú értékpapírok növekedése	-1 333 198	-654 431
Tárgyi eszköz eladás bevétele	10 013	20 917
Tárgyi eszköz vásárlás	-223 209	-361 361
Befektetési tevékenységhez használt nettó pénzforgalom	-1 546 394	-994 875
Finanszírozási tevékenység pénzforgalma		
Tőkeemelés	2 500 001	-
Kapott ázsó	4	-
Alárendelt kölcsöntőke visszafizetése	-1 500 000	-
Értékesített/visszavásárolt saját részvény	913 420	-350 000
Jelzáloglevél tőke törlesztés	-13 980 000	
Jelzáloglevél kibocsátás bevétele	191 592 247	74 606 512
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzforgalom	179 525 672	74 256 512
Pénz és pénzhelyettesítők nettó növekedése	-893 055	2 447 464
Pénz és pénzhelyettesítők év eleji állománya	3 970 279	1 522 815
Pénz és pénzhelyettesítők periódus végi állománya	3 077 224	3 970 279
Pénz és pénzhelyettesítők összetétele:		
Készpénz	4 777	447
Magyar Nemzeti Bankkal szembeni követelések	17 232	2 012 506
90 napnál korábbi lejáratú bankközi kihelyezések	3 055 215	1 957 326
Pénz és pénzhelyettesítők periódus végi állománya	3 077 224	3 970 279
Kiegészítő adatok		
Kapott kamatok	25 920 917	9 517 624
Fizetett kamatok	-8 551 152	-2 788 032
Fizetett adó	-868 624	-87 955

A 50-79. oldalakon található számviteli alapelvek és megjegyzések a fenti pénzügyi beszámoló elválaszthatatlan részét képezik.

6.7 Cash Flow Statement (consolidated, IFRS)

(all amounts are expressed in thousands of Hungarian forint)

	2003	2002
Cash flows from operating activities		
Net profit	3,424,240	303,399
Non cash adjustments to net income to net cash from operating activities:		
Depreciation	247,823	200,834
Provision for losses	25,743	9,945
Loss/(profit) on sale of fixed assets	1,336	(1,797)
Operating profit / (loss) before changes in operating assets	3,699,142	512,381
(Increase) decrease in operating assets:		
Refinancing of mortgage loans	(151,361,818)	(41,176,583)
Loans	(40,855,468)	(34,378,918)
Accrued interest receivable	(201,336)	(65,851)
Other assets	(2,273,742)	(416,955)
Increase (decrease) in operating liabilities:		
Due to other banks	4,000,000	1,400,000
Accrued interest payable	7,756,262	2,544,645
Other liabilities	364,626	767,108
Net cash used in operating activities	(179,072,333)	(70,814,173)
Cash flows from investing activities		
Increase in available for sale investments	(1,333,198)	(654,431)
Proceeds from sale of property and equipment	10,013	20,917
Purchase of property and equipment	(223,209)	(361,361)
Net cash used in investing activities	(1,546,394)	(994,875)
Cash flows from financing activities		
Capital increase	2,500,001	-
Share premium received	4	-
Repayment of subordinated debt	(1,500,000)	-
Sale/(purchase) of own shares	913,420	(350,000)
Instalment from mortgage bonds	(13,980,000)	
Proceeds from issue of mortgage bonds	191,592,247	74,606,512
Net cash from financing activities	179,525,672	74,256,512
Net increase in cash and cash equivalents	(893,055)	2,447,464
Cash and cash equivalents at beginning of year	3,970,279	1,522,815
Cash and cash equivalents at end of period	3,077,224	3,970,279
Cash and cash equivalents comprises of:		
Cash	4,777	447
Due from Central Bank	17,232	2,012,506
Placements with other banks, with a maturity of less than 90 days	3,055,215	1,957,326
Cash and cash equivalents at end of period	3,077,224	3,970,279
Supplemental information:		
Interest received	25,920,917	9,517,624
Interest paid	(8,551,152)	(2,788,032)
Tax paid	(868,624)	(87,955)

The accounting policies and other notes (page 50-79) form part of, and should be read in conjunction with these financial statements.

6.8 Részvényesi vagyon (konszolidált, IFRS szerint)

	Jegyzett tőke	Saját részvény	Árszám	Általános tartalék	Felhalmozott vagyon/ (veszteség)	Részvényesi vagyon
2001. december 31.	4 100 000	-	1 743 562	-	-860 763	4 982 799
Visszavásárolt saját részvény	-	-350 000	-	-	-	-350 000
Éves eredmény	-	-	-	-	303 399	303 399
Átsorolás általános tartalékba	-	-	-	42 539	-42 539	
Átsorolás felhalmozott veszteségbe	-	-	-597 971	-	597 972	
2002. december 31.	4 100 000	-350 000	1 145 590	42 539	-1 931	4 936 198
Tőkeemelés	2 500 001	-	4	-	-	2 500 005
Saját részvény eladás	-	350 000	563 420	-	-	913 420
Átsorolás általános tartalékba	-	-	-	403 570	-403 570	
Éves eredmény	-	-	-	-	3 424 240	3 424 240
2003. december 31.	6 600 001	-	1 709 014	446 109	3 018 739	11 773 863

A 50-79. oldalakon található számviteli alapelvek és megjegyzések a fenti pénzügyi beszámoló elválaszthatatlan részét képezik.

6.9 Jegyzetek

1. SZ. MEGJEGYZÉS: A BANK BEMUTATÁSA

Az FHB Földhitel- és Jelzálogbankot ("FHB" vagy "a Bank"), részvénytársasági formában, 1997. október 21-én alapította a Magyar Állam, 3 milliárd forintos alaptőkével. A Bank a jelzáloghitelezést Magyarországon végzi a központi egységén és 7 területi képviseletén keresztül. A Bank saját hitelezésén túlmenően a partner kereskedelmi bankok fiókhálózatán keresztül is ajánlja termékeit a lakossági szektornak. A Bank a vele együttműködő kereskedelmi bankok - ügyfeleiknek nyújtott, önálló jelzálogjogon alapuló - hiteleit refinanszírozza. A Bank székhelye: 1132 Budapest, Váci út 20.

A Bank a szakosított hitelintézetként való működéséhez az engedélyét az 1996. évi CXII. törvény a Hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról, illetve az 1997. évi XXX. törvény a Jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről alapján 1998. március 6-án kapta meg. A hivatalos nyitás 1998. március 16-án volt. Az első hitelek folyósítása 1998 második félévében történt meg.

2003. október 31-én a magyar Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete engedélyt adott az FHB Földhitel- és Jelzálogbank részére, hogy kibocsátási tájékoztatót hozzon nyilvánosságra, mellyel bevezeti részvényeit a Budapest Tőzsdére. A Bank nyilvános és zártkörű részvényeladása keretében 900.000 részvény került nyilvánosan forgalombahozatalra és további 1.324.899 részvényt került intézményi befektetőknek értékesítésre, a Bank privatizációjának keretében. Szintén a privatizáció keretében értékesítésre került további 588.570 szavazatsúlyos részesítés, melyet a Bank stratégiai partnerei jegyeztek le. A Bank törzsrészvényei 2003. november 24-én kerültek bevezetésre a Budapesti Tőzsdére.

2. SZ. MEGJEGYZÉS: A BESZÁMOLÓ ALAPJA

Az évközi beszámoló a Nemzetközi Beszámoló Készítési Sztenderdekkel (NBKSZ) összhangban készült. A pénzügyi kimutatás a bekerülési költség elve alapján készült, melyet módosított bizonyos kereskedelmi eszközök valós értékre történő átértékelése. A származékos ügyletek, és az eladásra szánt értékpapírok piaci értékének megállapítására a 39. számú Nemzetközi Számviteli Sztenderd (NSZSZ) az irányadó. A bevételek és költségek felmerülésük időszakában kerültek lekönyvelésre.

6.8 Shareholders' Equity (consolidated, IFRS)

	Share Capital	Treasury Shares	Share Premium	General Reserve	Retained Earnings (deficit)	Shareholders' Equity
31 December 2001	4,100,000	-	1,743,562	-	(860,763)	4,982,799
Treasury shares purchase	-	(350,000)	-	-	-	(350,000)
Profit for the period	-	-	-	-	303,399	303,399
transfer to general reserve	-	-	-	42,539	(42,539)	-
Transfer to accumulated deficit	-	-	(597,971)	-	597,972	-
31 December 2002	4,100,000	(350,000)	1,145,590	42,539	(1,931)	4,936,198
Share capital increase	2,500,001	-	4	-	-	2,500,005
Sale of treasury shares	-	350,000	563,420	-	-	913,420
Transfer to general reserve	-	-	-	403,570	(403,570)	-
Profit for the period	-	-	-	-	3,424,240	3,424,240
31 December 2003	6,600,001	-	1,709,014	446,109	3,018,739	11,773,863

The accounting policies and other notes (page 50-79) form part of, and should be read in conjunction with these financial statements.

6.9 Notes

1. NOTE: DESCRIPTION OF THE COMPANY

FHB Földhitel - és Jelzálogbank Rt. ("FHB Land Credit and Mortgage Bank Ltd", "FHB" or "the Bank"), was established by the Hungarian State on October 21st 1997, as a limited liability company with a share capital of HUF 3 billion. The Bank provides mortgage-banking services through its Head Office and seven regional representative offices located within the Republic of Hungary. The Bank also uses the branch network of other Hungarian commercial banks to offer its products to the retail sector. The Bank refinances mortgage loans provided by commercial banks to their customers. The address of the Bank's registered office is Váci út. 20. H-1132 Budapest, Hungary.

The Bank received its operating licence as a specialised financial institution in accordance with the provisions of Act CXII on Credit Institutions and Financial Enterprises (1996) and Act XXX on Mortgage Loan Companies and on Mortgage Bonds (1997) on March 6th 1998. The Bank commenced operations as of March 16th 1998. The first loans were approved and disbursed during the second half of 1998.

On October 31st 2003, the Hungarian Financial Supervisory Authority granted permission for FHB to issue a prospectus to introduce its shares to the Budapest Stock Exchange. Following a public and private placement of the Bank's shares, a total of 900,000 ordinary shares were sold in the context of public offering along with an additional 1,324,899 ordinary shares sold to institutional investors in the context of private placement. A further 588,570 voting preference shares were sold to the Bank's priority strategic partners in the context of private placement. The ordinary shares were listed on the Budapest Stock Exchange on the November 24th 2003.

2. NOTE: BASIS OF PRESENTATION

The financial statements are prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) and have been prepared under the historical cost convention as modified by the revaluation of certain trading assets to fair value. Derivatives and investments available for sale are measured at fair value as required by IAS 39. Revenues and expenses are recorded in the period in which they are earned or incurred.

3. SZ. MEGJEGYZÉS: A FŐBB SZÁMVITELI ALAPELVEK ÖSSZEFOGLALÁSA

3.1 Az éves beszámoló pénzneme

Minden összeg ezer forintban (eFt) értendő, az ettől való eltérést a Bank külön jelzi.

3.2 Konszolidáció

A konszolidált éves beszámoló a Bank és a 2003. december 31-én jelentős befolyása alatt álló társaságok pénzügyi adatait tartalmazza. A Bankra és az általa felügyelt jogi személyekre együttesen "Csoportként" hivatkozunk. Jelentős befolyás esete akkor áll fenn, ha a Bank — közvetlenül vagy közvetve — a jegyzett tőke több mint 50%-ával rendelkezik, ha a szavazati jogok több mint 50 %-át gyakorolja, illetve, ha az Igazgatósági tagok többségét a Bank nevezheti ki vagy bocsáthatja el. A jelentős csoporton belüli tranzakciók és egyenlegek kiszűrésre kerültek. A Banknak egy leányvállalata van, a 100%-os tulajdonában álló, magyarországi bejegyzésű, FHB Szolgáltató Rt. (Szolgáltató Rt.), melynek konszolidálását elvégezte a Bank.

3.3 Tárgyi eszközök

A Bank a tárgyi eszközöket az amortizációval csökkentett beszerzési értéken mutatja ki. Az értékcsökkenés a felmerülés időszakában kerül elszámolásra az eredménnyel szemben. Az értékcsökkenés lineárisan kerül meghatározásra, az adott eszközök becsült hasznos élettartamát figyelembe véve, az alábbiak szerint:

Ingtalanon végzett beruházás	6%
Irodai berendezések	9% - 14,5%
Számítástechnikai szoftverek	16,7%
Számítástechnikai eszközök	33%
Gépjárművek	20% - 33%
Egyéb tárgyi eszközök	9% - 14,5%

3.4 Bevételek

A kamatbevételek (mind az ügyfelektől kapott kamat, mind a Magyar Államtól kapott kamattámogatás) és kiadások időarányosan kerülnek elszámolásra a tőkeinlevéltség és a szerződésekben rögzített kamatszázalékok alapján. A mérlegkészítésig meg nem fizetett kamatok nem szerepelnek a bevételekben mindaddig, amíg a ténylegesen pénzügyi teljesítés nem történik meg. Az egyéb díjkövetelések és kötelezettségek a tényleges fizetésükkor kerülnek elszámolásra.

3.5 Halasztott adó

A halasztott adó kiszámításánál a Bank a "liability-methodot" alkalmazza. A halasztott adó követelés és kötelezettség azon adókulcs alkalmazásával kerül kiszámításra, amely az összeg várható beérkezésének, illetve kifizetésének időszakában érvényes. A hatályos magyar társasági adó törvény (1996. évi LXXXI. törvény) 2004. évi változása miatt a halasztott adó kiszámítása 16%-os adókulccsal történt.

3.6 Eladásra szánt értékpapírok

Az eredeti bekerülési érték után az "eladásra szánt" értékpapírokat piaci értékre értékeli át a Bank. Amennyiben az átértékelésből eredő, nem realizált nyereség vagy veszteség nem fedezeti ügylet részét képezi, az adott időszaki eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

Az eladásra szánt értékpapírok piaci értékének változásából származó nyereség vagy veszteség, valamint azok, amelyek valós fedezeti ügylet részét képezik, a fedezett piaci értékben bekövetkezett változás erejéig közvetlenül az eredménykimutatásban kerülnek elszámolásra.

Az eladásra vásárolt értékpapírok árfolyamnyereség/veszteség elhatárolása az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

3.7 Valós érték

A szervezet pénzügyi piacokon forgalmazott értékpapírok valós értéke a mérlegkészítés napján érvényes tőzsdén jegyzett árak alapján kerül meghatározásra.

A kamatozó eszközök valós értéke a diszkontált cash flowk alapján kerül meghatározásra, melyhez a hasonló lejáratúval rendelkező eszközök kamatszázalékát vette alapul a Bank.

3. NOTE: SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 Currency of presentation

All balances are denominated in thousands of Hungarian forints (HUF) unless stated otherwise.

3.2 Consolidation

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Bank and all significant entities it controlled as at December 31st 2003. The Bank and the entities, which it controls, are referred to collectively as "the Group". Control is presumed to exist where the Bank holds, directly or indirectly, more than 50% of the registered capital or where the Bank can exercise more than 50% of the voting rights or where the Bank can appoint or dismiss a majority of the members of the Board of Directors. The effects of all material intercompany balances and transactions are eliminated. The fully owned subsidiary FHB Szolgáltató Rt. ("Service Company"), registered in Hungary, has been consolidated into the accounts of the Bank.

3.3 Property and equipment

Fixed assets are stated at cost, less accumulated depreciation. Depreciation is charged to the statement of income in the period to which it relates. Depreciation is computed using the straight-line method over the estimated useful lives of the assets or the lease terms, whichever is shorter, as follows:

Buildings	6%
Equipment and furniture	9% - 14.5%
Software	16.7%
Hardware	33%
Vehicles	20% - 33%
Other equipment	9% - 14.5%

3.4 Revenue recognition

Interest income (both from customers and from the Hungarian State as interest subsidy) and expense are recognised on a time proportionate basis and reflect the amount of outstanding principal and the applicable interest rate. Loan interest that is overdue at the balance sheet preparation date is excluded from income until it is received in cash. Other fees receivable or payable are recognised when earned.

3.5 Deferred taxation

The Bank uses the liability method in accounting for income taxes. Deferred tax assets and liabilities are determined using the tax rate for the period in which those amounts are expected to be received or paid. Owing to the amendment of the prevailing Hungarian corporate tax law (Act LXXXI of 1996) in 2004, deferred tax was calculated at a rate of 16%.

3.6 Available for sale investments

After initial recognition, investments, which are classified as "available for sale", are remeasured at fair value. Unless unrealised gains and losses on remeasurement to fair value are part of an effective hedging relationship, they are reported in the statement of income for the period.

Any gain or loss arising from a change in fair value of available for sale investments and which is part of an effective hedging relationship is recognised directly in the statement of income to the extent of the changes in fair value being hedged.

Premiums and discounts on investments designated as available for sale are amortised on a systematic basis to maturity and taken to statement of income.

3.7 Fair values

For investments traded in organised financial markets, fair value is determined by reference to Stock Exchange quoted market bid prices at the close of business on the balance sheet date.

The fair value of interest-bearing items is estimated based on discounted cash flows using interest rates for items with similar remaining maturity.

Azon értékpapíroknál, melyeknek nincsen tőzsdei ára, a valós érték meghatározása egy tőzsdén jegyzett hasonló pénzügyi eszköz piaci árhoz való hasonlítás, vagy a diszkontált cash flowk alapján kerül meghatározásra.

Azon hitelekre, melyeknek nincs tőzsdei ára, a jövőbeni cash flowk a hitelekhez hasonló kondíciókkal és kockázattal rendelkező jelenlegi hitelek piaci kamataival kerülnek diszkontálásra.

3.8 Hitelek és előlegek

A hitelek és előlegek a visszafizetendő tőkerész szerint kerülnek kimutatásra. A Bank az el —nem határolható státuszú hitelek kamatának felfüggesztését a magyar számviteli törvény előírásainak megfelelően végzi. Ez esetben a meg nem fizetett kamatot a kamatbevételekkel szemben kivezetik a könyvekből. Az adós utólagos fizetése esetén a befolyt összegből először a késedelmi kamatot, majd a hitelkamatot kell megfizesse, és csak ezután kerül sor a tőkerész törlesztésére. Az el —nem határolható hitel ismét elhatárolhatóvá válhat, ha valamennyi szerződés szerinti tőkerész és kamat megfizetésre kerül.

A nem teljesítő hitelek a Bank ügyletminősítési szabályzata szerint kerülnek meghatározásra. A nem teljesítő hitel kategória alapvetően a 10 ezer forintnál nagyobb összegű, 30 napot meghaladó késedelemben lévő hiteleket foglalja magában.

3.9 Refinanszírozott hitelek

A refinanszírozás keretében a partner hitelintézet az általa nyújtott lakáscélú lakossági jelzáloghitelek fedezetéül szolgáló önálló jelzálogjogokat értékesíti a Bank részére, mellyel refinanszírozza az ügyfeleinek nyújtott hosszúlejáratú hiteleket. Az önálló zálogjog visszavásárlása — a refinanszírozással egyidejűleg kötött szerződéssel- az egyedi kölcsönügyletek futamidejének megfelelő időszak alatt valósul meg oly módon, hogy a visszavásárlás igazodik az egyedi ügyletek tőketörlesztésének ütemezéséhez, azonban a hiteladós törlesztésétől függetlenül megvalósul.

Az önálló zálogjog vásárlás és az ennek alapján kialakított refinanszírozási hitelkonstrukció a Bank vezető termékévé vált. A refinanszírozott hitelek problémamentes minősítésűek, mivel az önálló zálogjog megvásárlásával a Bank a kereskedelmi banknak nyújt hosszú lejáratú hitelt, az ügyfélkockázatot teljes mértékben a partnerbank viseli. A refinanszírozott egyedi hiteleknek törvényben szabályozott követelményeknek kell megfelelniük, a minősítés és értékvesztés elszámolási kötelezettség a kereskedelmi banknál keletkezik.

3.10 Elszámolt értékvesztések

Az elszámolt értékvesztés a lakossági és kereskedelmi hitelek becsült hitelezési veszteségére, előlegekre, valamint más bankokkal szembeni követelések várható realizálható értékre való csökkentésére szolgál.

Az elszámolt értékvesztés összege a problémás hitelekből jövőben várható pénzbefolyások jelenértékén alapul, az eredeti kamatlábbal visszadiszkontálva. A kalkuláció figyelembe veszi a korábbi évek veszteségtapasztalatait, a hitelállományok ismert és belső kockázatait, a hitelfedezetek becsült értékét, az adós fizetőképességét esetleg befolyásoló kedvezőtlen körülményeket, valamint az adott gazdasági helyzetet.

3.11 Készpénz és készpénz helyettesítők

A konszolidált pénzforgalmi (Cash Flow) kimutatásban szereplő készpénz és készpénz helyettesítők a pénzeszközöket, a Magyar Nemzeti Bankkal szembeni követeléseket és azon, bankokkal szembeni, követeléseket tartalmazzák, melyek eredeti futamideje kevesebb, mint 90 nap.

3.12 Saját részvény

A saját részvények értéke a Bank által visszavásárolt saját részvények értékét jelenti és saját tőke csökkenésként kerül kimutatásra. A saját részvények visszavásárlásából és az utólagos értékesítésből származó felárak és engedmények közvetlenül az eredménytartalékkal szemben kerülnek elszámolásra. A magyar jogszabályok szerint az ilyen felárak feloszthatók.

3.13 Nyugdíjak

A Bank a szokásos üzletmenet során állandó mértékű hozzájárulást fizet be munkavállalói után az állami- és magánnyugdíj-pénztárakba. A Bank ezen kívül nem biztosít dolgozói részére egyéb nyugdíjazás utáni javadalmazást, következésképp a Bank nincs semmilyen jogi vagy szerződéses kötelezettsége a jelen, illetve a megelőző időszakra vonatkozóan, abban az esetben, ha a nyugdíjpénztárak nyugdíjfolyósítási kötelezettségüknek nem tudnak eleget tenni.

For investments where there is no quoted market price, a reasonable estimate of the fair value is determined by reference to the current market value of another instrument which is substantially the same, or is based on the expected discounted cash flows.

For loans where no quoted market prices are available, future cash flows are discounted at current market rates for loans with similar terms and risk characteristics.

3.8 Loans and advances

Loans and advances are stated at the principal amount outstanding. Loans are placed on non-accrual status in accordance with the Hungarian Accounting Law. When a loan is placed on non-accrual status, interest accrued but not received is reversed against interest income. Subsequent payments by borrowers are applied first to outstanding penalty and loan interest, and only thereafter to the underlying principal amount. A non-accrual loan may be restored to accrual status when all principal and interest amounts contractually due are paid.

Non-performing loans are determined based on the Bank's loan rating system which includes all loans that have been in arrears more than 30 days and exceed HUF 10,000.

3.9 Refinanced Loans

As part of the refinancing arrangements, partner banks sell the mortgage-rights, which are used as security of housing loans, to the Bank. The Bank in turn refinances the long-term housing loans granted by the partner banks to their customers. Parallel with the refinancing contract the mortgage-rights are then repurchased by the partner banks with a delay in payment that reflects the principal repayment schedule specified in each housing loan agreement. The repurchase of mortgage-rights is independent from whether or not the installments are received from the partner bank's customer.

Purchasing mortgage-rights, a method of refinancing, has become the Bank's leading products. All refinanced loans are classified with a 'pass'. By purchasing the mortgage-rights, the Bank grants the loan to a commercial bank and thus all credit risks remains with the commercial bank. Each refinanced loan must meet statutory requirements and the responsibility for customer rating and impairment remains with the partner banks.

3.10 Allowance for Losses

The allowance for losses is a reserve for estimated credit losses from retail, commercial loans, advances and balances due from other banks to reduce all impaired loans, advances and balances due from other banks to their expected realisable value.

The allowance takes into account the present value of future cash flows of impaired assets discounted at the original effective interest rate. This is based on the Bank's assessment of the credit portfolios, previous loss experience, known and inherent risks in the credit portfolios, the estimated value of any underlying collateral, adverse situations that may affect a borrower's ability to repay and current economic conditions.

3.11 Cash and cash equivalents

For the purpose of the Statement of Cash Flows, cash and cash equivalents include cash, balances due from the Central Bank and placements with other banks with less than 90 days maturity from the original date of issue.

3.12 Treasury shares

Treasury shares represents the cost of shares of the Bank repurchased and are displayed as a reduction of shareholders' equity. Premiums and discounts on repurchase and subsequent disposal are credited and debited respectively directly to retained earnings. According to Hungarian regulations, any premiums arising are available for distribution.

3.13 Pensions

The Bank, in the normal course of business, makes fixed contributions to the Hungarian State and private pension funds on behalf of its employees. The Bank does not operate any other pension scheme or post-retirement benefit plan. As the bank has no legal or constructive obligation to make further contributions, the bank only makes contributions if there are sufficient assets to pay all employee benefits relating to employee service in the current and prior periods.

3.14 Mérlegen kívüli tételek

A Bank üzleti tevékenységéhez kapcsolódóan mérlegen kívüli tételeknek számító kötelezettségeket is vállal, ideértve a hitelnyújtásra vonatkozó kötelezettségvállalást. Az ilyen pénzügyi tételek a lehívásukkor kerülnek be a mérlegbe. Ezen pénzügyi kötelezettségekre a Bank, az esetleges jövőbeni veszteségek mértékének megfelelő céltartalékot képez.

3.15 Derivatívák

A Bank mérlegen kívüli származékos piaci ügyleteket, jellemzően swap ügyleteket bonyolít a tőke piacon. A származékos ügyletek a valós értékükön szerepelnek. Egy származékos ügylet piaci értéke megegyezik az aktuális piaci árfolyamon vagy belső árképzési modell alapján számolt realizálatlan árfolyam-különbség összegével. A pozitív piaci értékkel rendelkező származékos ügyletek követelésként (nem realizált nyereség) kerülnek felvételre, a negatív piaci értékkel rendelkezők (nem realizált veszteség) pedig kötelezettségként.

A fedezeti ügyletek elszámolásához az ügyleteket két kategóriába soroljuk: (a) piaci értékre vonatkozó fedezeti ügyletek (fair value hedges), melyek adott eszköz vagy kötelezettség piaci értékében bekövetkező változások fedezésére szolgálnak és (b) pénzforgalmi fedezeti ügyletek (cash flow hedges), melyek adott eszközhöz, kötelezettséghez vagy jövőbeni tranzakcióhoz kapcsolódó pénzmozgásban bekövetkező változások fedezésére szolgálnak.

A piaci értékre vonatkozó fedezeti ügyletek piaci átértékeléséből keletkező nyereség/veszteség azonnal az eredménykimutatásban kerül elszámolásra, amennyiben az ügylet megfelel a fedezeti ügyletek elszámolására vonatkozó feltételeknek. A fedezett tétel a fedezett kockázat piaci értékében bekövetkezett változással arányosan kerül átértékelésre és a különbség az eredménykimutatásban kerül elszámolásra. Amennyiben kamatozó pénzügyi eszközre vonatkozik az átértékelés, akkor az átértékelési összeg a lejáratig arányosan kerül elszámolásra az eredménykimutatásba.

A fedezeti ügyletek elszámolására vonatkozó feltételeket teljesítő pénzforgalmi fedezeti ügyleteken keletkező nyereség/veszteség hatékony része (effective hedge) elsődlegesen a saját tőkén belül kerül felvételre. A nem hatékony rész az eredménykimutatásban kerül felvételre. Az elsődlegesen a saját tőkén belül kimutatott hatékony pénzforgalmi fedezeti ügyleten realizált eredmény kimutatható azon periódusra vonatkozó eredménykimutatásban, amelyikben a fedezeti ügylet hat az eredményre, vagy a vonatkozó eszköz vagy kötelezettség beszerzési árának részét képezheti.

Azon fedezeti ügyletek piaci átértékeléséből keletkező eredmény, melyek nem tartoznak a fedezeti elszámolás alá, közvetlenül az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

A fedezeti elszámolás megszűnik amennyiben a fedezeti ügylet lejár, vagy eladásra kerül, lezárják, lehívják vagy ha már nem tartozhat a fedezeti elszámolás hatálya alá. Ezekben az esetekben az adott időpontig felhalmozott és a saját tőkében kimutatott eredmény mindaddig a saját tőke része marad, amíg a várt jövőbeni tranzakció megtörténik. Ha a fedezeti ügylet megtörténtének valószínűsége megszűnik, akkor a saját tőke részeként felhalmozott eredmény átvezetésre kerül az adott időszak eredményébe.

3.16 Független kötelezettségek / független követelések

A független kötelezettségek nem kerültek be a mérlegbe, de a beszámolóban bemutatásra kerülnek, kivéve ha a gazdasági hasznot jelentő kiáramlás nagyon távoli.

A független követelések nem részei a mérlegnek, de bemutatásra kerülnek amennyiben gazdasági haszon realizálása valószínűsíthető.

3.17 Becslések

Az IFRS elveivel összhangban készült beszámoló becslések és feltételezések felhasználását követeli meg, ami módosítja a beszámolóban szereplő számokat és a hozzájuk tartozó Megjegyzéseket. Bár ezen számítások alapja a menedzsment legjobb tudása a pillanatnyi eseményekről, a tényleges eredmény ettől eltérő lehet.

3.18 Fordulónap utáni események

Azon a mérleg fordulónapja után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Csoport mérleg fordulónapi körülményeiről (módosító tételek) bemutatásra kerültek a beszámolóban. Azon fordulónap utáni események, amelyek nem módosítják a beszámoló adatait a Megjegyzésekben kerülnek bemutatásra, amennyiben lényegesek.

3.14 Off Balance Sheet items

In the ordinary course of business, the Bank enters into off balance sheet financial instruments consisting of commitments to extend credit. Such financial instruments are recorded in the balance sheet when they become payable. The Bank maintains an allowance for possible credit losses on such financial instruments at a level adequate to absorb possible future losses.

3.15 Derivatives

The Bank enters into derivative instruments including swaps in the capital markets. Derivatives are stated at fair value. The fair value of a derivative is the equivalent of the unrealised gain or loss from marking to market the derivative using prevailing market rates or internal pricing models. Derivatives with positive market values (unrealised gains) are included in other assets and derivatives with negative market values (unrealised losses) are included in other liabilities in the balance sheet.

For the purposes of hedge accounting, hedges are classified into two categories: (a) fair value hedges which hedge the exposure to changes in the fair value of a recognised asset or liability; and (b) cash flow hedges which hedge exposure to variability in cash flows, that is either attributable to a particular risk associated with a recognised asset or liability, or a forecasted transaction.

In relation to fair value hedges, which meet the conditions for hedge accounting, any gain or loss from remeasuring the hedging instrument to fair value is recognised immediately in the statement of income. The hedged item is adjusted for fair value changes relating to the risk being hedged and the difference is recognised in the statement of income. Where the adjustment relates to a hedged interest-bearing financial instrument, the adjustment is amortised to the statement of income on a systematic basis such that it is fully amortised by maturity.

In relation to cash flow hedges, which meet the conditions for hedge accounting, the portion of the gain or loss on the hedging instrument that is determined to be an effective hedge is recognised initially in equity and the ineffective portion is recognised in the statement of income. The gains or losses on effective cash flow hedges recognised initially in equity are, either transferred to the statement of income in the period in which the hedged transaction impacts the statement of income, or included in the initial measurement of the cost of the related asset or liability.

For hedges, which do not qualify for hedge accounting, any gains or losses arising from changes in the fair value of the hedging instrument are taken directly to the statement of income for the period.

Hedge accounting is discontinued when the hedging instrument expires or is sold, terminated or exercised, or no longer qualifies for hedge accounting. At that point in time, any cumulative gain or loss on the hedging instrument recognised in equity remains in equity until the forecasted transaction occurs. Where the hedged transaction is no longer expected to occur, the net cumulative gain or loss recognised in equity is transferred to the net profit and loss for the period.

3.16 Contingencies

Contingent liabilities are not recognised in the financial statements. They are disclosed unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote.

A contingent asset is not recognised in the financial statements but disclosed when an inflow of economic benefits is probable.

3.17 Estimates

The preparation of financial statements in conformity with IFRS requires the use of estimates and assumptions that affect the amounts reported in the financial statements and notes thereto. Although these estimates are based on management's best knowledge of current event and actions, actual results may differ from those estimates.

3.18 Subsequent events

Post-year-end events that provide additional information about a Group's position at the balance sheet date (adjusting events) are reflected in the financial statements. Post-year-end events that are not adjusting events are disclosed in the notes when material.

4. SZ. MEGJEGYZÉS: KAMATBEVÉTEL ÉS KAMATRÁFORDÍTÁS

	2003	2002
Kamatbevétel:		
Hitelek	13 593 095	7 835 156
Refinanszírozott jelzáloghitelek	11 591 188	1 069 818
Bankközi kihelyezések	634 267	291 994
Értékpapírok	136 439	96 508
	25 954 989	9 293 476
Kamatráfordítás:		
Jelzáloglevelek	16 046 208	4 858 712
Bankközi felvételek	184 872	301 388
Alárendelt kölcsöntőke	67 202	172 576
Egyéb kamatráfordítások	9 132	-
	16 307 414	5 332 676

Az elszámolt kamatbevétel tartalmaz 17.735 millió Ft állami kamattámogatást (2002-ben 4.364 millió Ft). Az el nem határolható hiteleken az időszak alatt be nem folyt kamatok felfüggesztésre kerültek 61 millió Ft értékben (2002-ben 48 millió Ft).

Állami kamattámogatás

A kamattámogatás a 12/2001.(I.31.) sz. Kormányrendeletben megadott paraméterek szerinti ügyfelek részére meghatározott feltételekkel folyósított hitelállomány után vehető igénybe.

A kamattámogatások két fő típusa a jelzáloglevél kamattámogatás és a kiegészítő kamattámogatás. Az előző közvetlenül a bank forrásköltségeitől függően (jelzáloglevél kamattámogatás), míg utóbbi közvetlenül a támogatott hitel ügyfél által fizetendő kamat függvényében (eszköz oldali támogatás) jelenti az ügyfél által fizetett kamatok támogatását (csökkentését). Mind a kettő támogatás megjelenik a Bank bevételeiben, de a Bank csak közvetíti ezeket az ügyfelek felé, oly módon, hogy azok a támogatás mértékétől függően a piaci kamatoknál alacsonyabb kamatot fizetnek a Banknak. A kamattámogatás legfeljebb a hitel futamidejének első 20 évére vehető igénybe.

Jelzáloglevél kamattámogatás

A jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek forrásoldali állami kamattámogatása 2003-ban többször változott. A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001 (I.31.) Kormány rendelet (a továbbiakban: Rendelet) rendelkezései alapján az egyes ügyletek futamidejének első 20 évére három különböző támogatási feltételrendszer érvényesül:

- A Rendelet 2003. június 16. napja előtt hatályban volt szabályai szerinti támogatásra jogosult ügyletek futamidejének első öt éve;
- A Rendelet 2003. június 16. és december 22. között hatályos szabályai szerinti támogatásra jogosult ügyletek valamint az (i). pontba tartozó ügyletek futamidejének első öt éve utáni időszak;
- A Rendelet 2003. december 22. napja után hatályos szabályai szerinti támogatásra jogosult ügyletek.

A jelzáloglevél kamattámogatás a jelzáloglevél forrásból nyújtott, a rendeletben meghatározott lakáscélú hitelek után vehető igénybe, az ott meghatározott mértékben és a fenti feltételeknek is megfelelő számítás alapján, a maximális ügyfél által fizetendő teher mérték betartása esetén.

A Támogatás

- a Bank által közvetlen hitelezőként és — konzorciális hitelezés körben — a partner hitelintézetekkel közösen kihelyezett jelzáloghitelek, valamint
- a Bank refinanszírozási tevékenysége körében a Bank által vásárolt és a belföldi hitelintézet által visszavásárolt önálló zálogjogokból, illetve csomagszerű vásárlás esetén az azokból képzett zálogjog-csomagokból eredő olyan visszavásárlási vételár-követelésekre jár,

amelyek a Rendelet szerint Támogatásra jogosultak.

A támogatás az adott hónap támogatott hitelállományára vehető igénybe, de maximum az adott havi jelzáloglevél állomány mértékéig. A számítás alapja a napi támogatott hitel- vagy jelzáloglevél állomány.

4. NOTE: INTEREST INCOME AND EXPENSE

	2003	2002
Interest income:		
Loans	13,593,095	7,835,156
Refinancing of mortgage loans	11,591,188	1,069,818
Placements with banks	634,267	291,994
Securities	136,439	96,508
	25,954,989	9,293,476
Interest expense:		
Mortgage bonds	16,046,208	4,858,712
Deposits from banks	184,872	301,388
Subordinated loan	67,202	172,576
Other	9,132	-
	16,307,414	5,332,676

Interest income for 2003 includes HUF 17,735 million interest subsidies from the Hungarian State (2002: HUF 4,364 million). Interest on non-accrual loans, which was not received up to the time of the preparation of the financial statements, totalling HUF 61 million (2002: HUF 48 million) has been suspended.

Interest subsidy

The interest subsidy is available to debtors who have been granted loans in accordance with the specific provisions of government decree 12/2001 (I.31.). There are two types of interest subsidy: mortgage bond's interest subsidy and additional interest subsidy. Both methods are designed to reduce the interest payable by the debtor, the first being based indirectly on the bank's costs (mortgage bond's interest subsidy) and the second on the actual amount of interest payable by the customer (asset side subsidy). Both types of subsidy are presented in the Bank's revenues, thus the Bank only intermediates these subsidies to the customers by allowing them to pay a lower-than-market interest to the Bank. The interest subsidy is available for a period not exceeding the first 20 years of a loan.

Mortgage bond interest subsidy

The regulation relating to this type of subsidy has been modified twice during 2003. According to the government decree 12/2001 (I.31.) and its amendments, the subsidy is to be calculated over the first 20 years of a housing loan by using one of three different methods, these being dependent upon the date of disbursement as follows:

- i. If the loan was disbursed prior to June 16th 2003 and is still within the first five years of maturity, the calculation for the first five years is based on the original Decree;
- ii. If the loan has been disbursed between June 16th - December 22nd 2003 and the remaining maturity of loans referred to in (i) above, the calculation is based on the first amendment as at June 16th, 2003;
- iii. For all loans disbursed after December 22nd 2003, the calculation is based on the second amendment as at December 22nd 2003.

Mortgage bond interest subsidy is available for housing loans up to the stipulated amounts and based on conditions as specified in the decree and calculated in accordance with the above criteria. Furthermore the maximum interest percentage payable by the customer also has to be met. The subsidy is available for housing loans eligible for subsidy as specified in the decree such as:

- a) Mortgage loans granted by the Bank or together with partner banks as a consortium, and
- b) For mortgage-rights purchased by the Bank then repurchased by the partner bank under refinancing arrangements, and for receivables from the repurchased part(s) of mortgage-right packages.

The subsidy is available on a monthly basis up to the total of mortgage bonds outstanding in the given month. The underlying calculation is based on the daily number of subsidised loans or mortgage bonds.

Kiegészítő kamattámogatás

A Bank és az ügyfél között létrejött szerződésben rögzítésre kerül a kamattámogatás rendeletben meghatározott mértéke és számítási módja a maximális kamat mérték betartása mellett. A kamattámogatás havi mértéke az ügylet folyósításához viszonyított mindenkor fordulónapján fennálló tőketartozás támogatás mértékű részének 1/12-e. A kamattámogatás számítási alapja az ügyleti fordulónapon fennálló nem esedékes tőketartozás.

5. SZ. MEGJEGYZÉS: MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK

	2003	2002
Bérjellegű költségek (6. Megjegyzés)	2 392 922	1 940 451
Értékbecslési díj	1 104 378	802 528
Reklám, propaganda, hirdetés	314 250	252 384
Általános és adminisztratív költségek	212 946	198 691
Bérleti díjak	305 014	273 243
Értécsökkenés (12. Megjegyzés)	247 823	200 834
Tanácsadói díjak	580 951	384 959
Fenntartási költségek	64 095	53 695
Egyéb fizetett adók	253 473	109 331
Biztosítási díjak	314 288	81 968
Információs költségek	60 914	49 678
Egyebek	76 758	37 818
	5 927 812	4 385 580

A Bank által az ingatlanok értékeléséért fizetett értékbecslési díjak az ügyfelek felé továbbszámlázásra kerülnek. 2003. december 31-ig 1.336 millió Ft (2002: 957 millió Ft.) került bevételként elszámolásra a nettó egyéb működési bevételek soron.

6. SZ. MEGJEGYZÉS: BÉRJELLEGŰ KÖLTSÉGEK

	2003	2002
Bérek	1 352 096	1 165 910
Társadalombiztosítási járulék	711 196	459 187
Egyéb személyi kifizetések	329 630	315 354
	2 392 922	1 940 451

Társadalombiztosítási járulékot a munkavállalóknak fizetett bruttó bérek és bérjellegű juttatások után kell fizetnie a Banknak. A munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 216 volt az év során (2002-ben 190 fő).

7. SZ. MEGJEGYZÉS: NYERESÉGADÓ

	2003	2002
Éves adófizetési kötelezettség	920 230	100 203
Halasztott adóbevétel	-26 611	-51 744
	893 619	48 459

A számviteli (könyv szerinti) eredményen alapuló várható adó és a ténylegesen fizetett adó közötti egyeztetést az alábbiakban mutatjuk be. 2003. december 31-én a Bank által alkalmazott társasági adókulcs 18% (2002: 18%). A magyar társasági adó százaléka 2004. január 1-től, 16%-ra csökkent. A magyar és a nemzetközi számviteli standardok szerinti eredmény egyeztetését a 26. Megjegyzésben részletezzük.

Additional interest subsidy

The amount of additional interest subsidy and the underlying calculation method thereof (reflecting the maximum interest) are laid down in the contract between the Bank and the customer. The monthly interest subsidy is one-twelfth of the prevailing subsidised outstanding principal as determined by the amount of the non-due repayable principal as of the date of the transaction.

5. NOTE: GENERAL AND ADMINISTRATIVE COSTS

	2003	2002
Staff costs (Note 6)	2,392,922	1,940,451
Appraisal fees	1,104,378	802,528
Advertising	314,250	252,384
Administrative costs	212,946	198,691
Rental fee	305,014	273,243
Depreciation and amortisation (Note 12)	247,823	200,834
Consultancy fees	580,951	384,959
Maintenance costs	64,095	53,695
Other taxes paid	253,473	109,331
Insurance expenses	314,288	81,968
Information system costs	60,914	49,678
Other	76,758	37,818
	5,927,812	4,385,580

Appraisal fees include amounts that were paid to independent real estate appraisers for their services. These fees are recharged to customers; hence corresponding amounts of HUF 1,336 million for 2003 (2002: HUF 957 million) are included within appraisal fees and recorded as other operating income.

6. NOTE: STAFF COST

	2003	2002
Wages and salaries	1,352,096	1,165,910
Social security costs	711,196	459,187
Other personal payments	329,630	315,354
	2,392,922	1,940,451

Social security is payable by the Bank based on the gross level of wages and salaries payable to employees. The average number of persons employed by the Bank during the year was 216 (2002: 190).

7. NOTE: TAXATION EXPENSE

	2003	2002
Current tax expense	920,230	100,203
Deferred tax benefit	(26,611)	(51,744)
	893,619	48,459

A reconciliation between the expected tax expenses based on taxable profit accounted for in accordance with Hungarian accounting legislation to the actual current tax expense is detailed below. The corporate income tax rate of 18% (2002: 18%) is applicable to the Bank for the year ended December 31st 2003. The Hungarian corporate income tax rate has been reduced to 16% from January 1st 2004 due to changes in the Hungarian tax law. A reconciliation between income according to Hungarian accounting legislation and International Financial Reporting Standards is presented in Note 26.

	2003	2002
Adózás előtti eredmény	4 317 859	351 858
Nyereségadó (18%)	777 215	63 334
Magyar adóalap módosító tételek	28 769	5 596
Alapítási költségeken nem realizált halasztott adó	-25 268	-25 337
FHB Szolgáltató Rt. vesztesége	1 693	5 893
Sajátrészcseveg értékesítés árfolyamnyeresége	101 416	-
Társasági adókulcs változás hatása	9 794	-
Egyéb adómódosítások	-	-1 027
	893 619	48 459

A 2003. december 31-i és a 2002. december 31-i halasztott adókövetelés a következő tételekből adódik:

	2003. december 31.			2002. december 31.		
	Követelés	Kötelezettség	Nettó	Követelés	Kötelezettség	Nettó
Magyar adóalap növelő tételek	-	-539	-539	-	-	-
Piaci érték (értékpapírok)	5 733	-	5 733	-	-456	-456
Hitelbírlátási díjak	73 162	-	73 162	52 200	-	52 200
Nettó halasztott adó	78 895	-539	78 356	52 200	-456	51 744

8. SZ. MEGJEGYZÉS: MAGYAR NEMZETI BANKKAL SZEMBENI KÖVETELÉSEK

Az időszak végi egyenleg (17 millió Ft) teljes egészében (2002: 12 millió Ft) az MNB-nél vezetett nostro számlákat tartalmazza.

9. SZ. MEGJEGYZÉS: BANKKÖZI KIHELYEZÉSEK

	2003	2002
Nostro számlák	15 215	7 326
Lekötött betétek	3 040 000	1 950 000
	3 055 215	1 957 326

10. SZ. MEGJEGYZÉS: ELADÁSI CÉLÚ ÉRTÉKPAPÍROK

	2003	2002
Államkötvények	213 215	215 651
Diszkont kincstárjegyek	3 274 478	1 938 821
MNB diszkontkötvény	2 560	2 560
Egyéb részesedések	3	26
	3 490 256	2 157 058

11. SZ. MEGJEGYZÉS: REFINANSZÍROZOTT JELZÁLOGHITELEK

A 2001. évi L. Törvény, mely több pénzügyi tárgyú szabályozást módosított, jelentős változást hozott a Jelzáloghitelintézetekről és jelzáloglevelekről szóló 1997. XXX. törvényben is, mivel lehetővé tette a kereskedelmi bankok közreműködését a jelzáloghitelezésben. A változtatás lényege, hogy az önálló zálogjogra alapított követelés, mint fedezet megjelent a jelzáloglevelek mögött, valamint ezzel egyidőben lehetőséget teremtett a jogszabályi változás ezen önálló zálogjog adás-vételére is. Az előzőek eredményeként a jelzáloghitelintézetek a kereskedelmi bankok jelzáloghiteleinek refinanszírozójává váltak.

	2003	2002
Profit before tax	4,317,859	351,858
Tax expense (18%)	777,215	63,334
Statutory tax base items	28,769	5,596
Unrecognised deferred tax on establishment costs	(25,268)	(25,337)
Loss of Service Company	1,693	5,893
Profit on sale of treasury shares	101,416	-
2% change in tax rate	9,794	-
Other tax adjustments	-	(1,027)
	893,619	48,459

Deferred tax assets and deferred tax liabilities as at December 31st 2003 and December 31st 2002 are attributable to the items detailed in the table below:

	31 December 2003			31 December 2002		
	Assets	Liabilities	Net	Assets	Liabilities	Net
Statutory temporary differences	-	(539)	(539)	-	-	-
Mark to market value (securities)	5,733	-	5,733	-	(456)	(456)
Loan origination fee	73,162	-	73,162	52,200	-	52,200
Net tax asset	78,895	(539)	78,356	52,200	(456)	51,744

8. NOTE: DUE FROM NATIONAL BANK OF HUNGARY

Total year-end balance of HUF 17 million (2002: HUF 12 million) represents nostro accounts held at the NBH.

9. NOTE: PLACEMENTS WITH OTHER BANKS

	2003	2002
Nostro accounts	15,215	7,326
Term placements	3,040,000	1,950,000
	3,055,215	1,957,326

10. NOTE: AVAILABLE FOR SALE SECURITIES

	2003	2002
State bonds	213,215	215,651
Treasury bills	3,274,478	1,938,821
NBH bonds	2,560	2,560
Other investments	3	26
	3,490,256	2,157,058

11. NOTE: REFINANCING MORTGAGE LOANS

Act L, which amended other acts regulating financial organisations, introduced substantial changes to Act XXX on Mortgage Loan Companies and on Mortgage Bonds (1997), modifying the role of commercial banks in the provision of mortgage loans. The amendment has introduced the possibility to use the mortgages as collateral coverage for covered mortgage bonds and at the same the possibility of their sale and purchase. The mortgage banks are now able to refinance the mortgage loans of the commercial banks.

A Bank több, nagy magyarországi kereskedelmi bankkal szerződést írt alá a jelzáloghitelek refinanszírozásáról, mellyel a jelzáloglevél kamattámogatású jelzáloghitelek mintegy 800 bankfióknál váltak elérhetővé. A 2003. december 31-i egyenleg mögött 41.640 egyedi lakossági ügylet áll (2002-ben 10.441 darab).

12. SZ. MEGJEGYZÉS: HITELEK

	2003	2002
Ingtatlan vásárlási hitelek	65 225 482	36 658 978
Lakásépítési hitel	24 078 175	13 796 855
Ingtatlan felújítási hitelek	1 417 984	1 269 728
Ingtatlan bővítési hitelek	10 047 581	6 494 301
Ingtalan fedezete mellett nyújtott egyéb hitelek	4 681 037	6 617 580
Dolgozói hitelek	844 455	601 803
Hitelek, bruttó	106 294 713	65 439 245
Ebből: lakosság részére nyújtott hitelek	106 073 734	63 652 217
egyéb adósok részére nyújtott	220 979	1 787 028
Veszteségekre képzett értékvesztés	-248 065	-222 421
Hitelek, nettó	106 046 648	65 216 824

Hitelezési veszteségekre képzett értékvesztés változása:

	2003	2002
Értékvesztés január 1-én	222 421	214 191
Időszaki növekedés	486 760	182 071
Időszak alatti felszabadítás	-461 116	-173 841
Értékvesztés időszak végén	248 065	222 421
Értékvesztés időszaki változása	25 644	8 230
Hitelleírások	59 250	-
Eladott hitelek nyeresége	14 539	(3 248)
Felmondott hitelek vesztesége	2 762	4 502
Függő tételekre képzett céltartalék	99	1 715
Hitelezési veszteség	102 294	11 199

A nem teljesítő hitelek állománya 2003. december 31-én 2.619 millió Ft (2002. december 31-én: 2.541 millió Ft).

13. SZ. MEGJEGYZÉS: TÁRGYI ESZKÖZÖK

	Ingtalnon végzett beruházás	Központi iroda gépei, felszerelései	Szoftverek	Immateriális Javak	Összesen
Bruttó érték					
Nyitó egyenleg	161 017	620 607	518 674	7 856	1 308 154
Növekedés	10 977	105 627	106 588	17	223 209
Csökkenés	-60	-24 148	-29 868	-	-54 076
Záró egyenleg	171 934	702 086	595 394		1 477 287
Értéksökkenés					
Nyitó egyenleg	25 834	250 781	228 346	4 224	509 185
Éves értéksökkenés	9 256	141 117	96 146	1 304	247 823
Csökkenés	-13	-17 268	-25 446	-	-42 727
Záró egyenleg	35 077	374 630	299 046	5 528	714 281
Nettó érték 2003.12.31.	136 857	327 456	296 348	2 345	763 006
Nettó érték 2002.12.31.	135 183	369 826	290 328	3 632	798 969

The Bank signed contracts with the 9 major commercial banks in Hungary to refinance mortgage loans; hence the mortgage loans are available in more than 800 outlets. The balance as at December 31st 2003 includes loans disbursed to 41,640 individual retail customers (2002: 10,441).

12. NOTE: LOANS

	2003	2002
Real estate purchase	65,225,482	36,658,978
Real estate construction	24,078,175	13,796,855
Real estate reconstruction	1,417,984	1,269,728
Real estate extension	10,047,581	6,494,301
Other loans secured by real estate	4,681,037	6,617,580
Employees	844,455	601,803
Loans, gross	106,294,713	65,439,245
from this: retail loans	106,073,734	63,652,217
Other	220,979	1,787,028
Loan loss provision	(248,065)	(222,421)
Loan, net	106,046,648	65,216,824

Movement in provision for loan losses:

	2003	2002
Provision as at 1 January	222,421	214,191
Charge for the period	486,760	182,071
Release during the period	(461,116)	(173,841)
Provision as at end of period	248,065	222,421
Net effect of charge and release	25,644	8,230
Loans written off	59,250	-
Loss/(profit) on loans sold	14,539	(3,248)
Loss on terminated loans	2,762	4,502
Release for commitments	99	1,715
Losses on loan and advances	102,294	11,199

The aggregate amount of non-performing loans amounted to HUF 2,619 million at December 31st 2003 (2002: HUF 2,541 million).

13. NOTE: PROPERTY AND EQUIPMENT

	Leasehold Improvements	Office Equipment	Computer Software	Intangible Assets	Total
Cost					
Opening balance	161,017	620,607	518,674	7,856	1,308,154
Additions	10,977	105,627	106,588	17	223,209
Disposals	(60)	(24,148)	(29,868)	-	(54,076)
Closing balance	171,934	702,086	595,394	7,873	1,477,287
Depreciation					
Opening balance	25,834	250,781	228,346	4,224	509,185
Charge for the period	9,256	141,117	96,146	1,304	247,823
Disposals	(13)	(17,268)	(25,446)	-	(42,727)
Closing balance	35,077	374,630	299,046	5,528	714,281
Net book value 31.12.2003	136,857	327,456	296,348	2,345	763,006
Net book value 31.12.2002	135,183	369,826	290,328	3,632	798,969

14. SZ. MEGJEGYZÉS: EGYÉB ESZKÖZÖK

	2003	2002
Elhatárolt kamatbevétel	466 751	265 416
Aktív időbeli elhatárolások	69 987	55 230
Visszaigényelhető adók	10 601	395
Halasztott adó	78 356	51 744
Kincstárral kapcsolatos elszámolások	2 522 583	149 647
Követelés fejében átvett ingatlan	-	103 390
Vevőkövetelések	138 336	91 629
Visszatérített biztosítási díj	71 514	155 339
Egyebek	36 343	46 603
	3 394 471	919 393

15. SZ. MEGJEGYZÉS: BANKKÖZI FELVÉTEK

A bankközi felvételek egyenlege a magyar kereskedelmi bankoktól rövid lejáratra felvett összegeket tartalmazza.

16. SZ. MEGJEGYZÉS: JELZÁLOGLEVELEK

A jelzáloglevelek névre, vagy bemutatóra szóló, átruházható értékpapírok, melyeket az 1997. évi XXX. törvény (továbbiakban "a Jht") alapján kizárólag jelzálog hitelintézetek bocsáthatnak ki. A jelzáloglevél kibocsátásokat megelőzően kötelezően vagyonellenőr ellenőrzi, hogy a tervezett kibocsátáshoz rendelkezik-e az FHB megfelelő fedezetekkel. Fedezet lehet (i) rendes fedezet, amelyek közé az FHB által folyósított — rendes fedezeti előírásnak megfelelő — jelzáloghitelek tőke- és kamatkövetelése — ideértve az állami támogatást is —, az önálló jelzálogjogok visszavásárlási vételárai és refinanszírozási kamata, valamint (ii) pótfedezet, ami jellemzően állampapír és az állampapírok utáni kamatkövetelés, valamint állami készfizető kezességgel biztosított hitel tőke- és kamatkövetelés. A Jht. értelmében, ha a tőkekövetelés meghaladja a biztosítékul szolgáló ingatlan hitelbiztosítéki értékének 60%-át, akkor csak a hitelbiztosítéki érték 60%-ának megfelelő követelésrész és a futamidő végéig esedékes kamatból arányosan eső összeg számítható rendes fedezetként. A jelzáloglevelek mögötti fedezetek között a rendes és pótfedezetek arányát a Jht. szabályozza: a rendes fedezetek aránya minimum 80% kell, hogy legyen. A Jht-ben meghatározott követelményeken túlmenően, a Banknak belső szabályzatai szerint mindenkor fenn kell tartania:

- névértéken a fedezettséget, miáltal a névértéken figyelembe vett fedezeti tőkének (a fedezetnek minősülő eszközök kamat- és hitelveszteségekre vonatkozó tartalékokkal csökkentett mértéke) meg kell haladnia a forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértékének 100 %-os mértékét,
- amennyiben az (i) pontban foglalt feltétel nem teljesül, a Banknak oly mértékben kell megfelelő pótfedezetet bevonnia, hogy a fedezet és a pótfedezet együttes névértéke a forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértékének 100%-os mértékét mindenkor meghaladja,
- a kamatfedezettséget, miáltal a fedezeti és megfelelő pótfedezeti tőkére járó kamatnak (kamat- és kockázati veszteségekre vonatkozó tartalékokkal csökkentett mértéke) meg kell haladnia a forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértékére jutó kamatok 100%-os mértékét. A kamatkövetelésekre és kamattartozásokra vonatkozó számításokat 12 hónapos gördülő periódus alapján kell elvégezni.

	2003		2002	
	Könyv szerinti érték	Névérték	Könyv szerinti érték	Névérték
Tőzsdén nem jegyzett jelzáloglevelek				
Fix kamatozású	77 756 310	77 752 500	12 490 000	12 490 000
Változó kamatozású	5 600 000	5 600 000	5 600 000	5 600 000
Tőzsdén jegyzett jelzáloglevelek				
Fix kamatozású	179 124 000	178 204 610	68 149 334	68 204 670
Változó kamatozású	16 045 588	16 349 180	15 003 148	15 349 180
	278 525 898	277 906 290	101 242 482	101 643 850

14. NOTE: OTHER ASSETS

	2003	2002
Accrued interest	466,751	265,416
Prepayments	69,987	55,230
Taxes reclaimable	10,601	395
Deferred tax asset (Note 7)	78,356	51,744
Settlements with the Hungarian State	2,522,583	149,647
Real estate received in lieu of loan repayments	-	103,390
Sundry receivables	138,336	91,629
Reimbursed insurance fees	71,514	155,339
Other	36,343	46,603
	3,394,471	919,393

15. NOTE: DEPOSITS FROM BANKS

Deposits from banks comprise short-term borrowings from Hungarian commercial banks.

16. NOTE: MORTGAGE BOND LIABILITIES

Mortgage bonds are transferable registered or demand bonds and according to Act XXX of 1997 and can be issued only by mortgage banks. Prior to their issue, a property supervisor reviews if the Bank has adequate collateral for the issue. This collateral may be (i) ordinary collaterals such as the principal and interest receivable (including interest subsidies) from mortgage loans — provided in accordance with the standard collateral requirements -, the repurchase price of an individual mortgage-right and the related refinancing interest, and (ii) additional collateral such as, typically, government bonds and related interest and any principal and interest receivable guaranteed by the government. According to the Act, if the amount of principal receivable exceeds 60% of the collateral value of related property offered, only the principal receivable amounting to 60% of the collateral value and the proportionate amount of interest can be considered as an ordinary collateral. The Act governs the proportionate between ordinary and additional collaterals: at least 80% of all collateral must be ordinary collateral. In addition to the statutory requirements, the Bank's internal policies regulates that the following limits also need to be met:

- (i) Coverage for the nominal value: the nominal value of the ordinary collateral (the underlying principal excluding the provision for any impairment loss and interest) should exceed 100% of the not yet repaid face value of the mortgage bonds outstanding,
- (ii) If point (i) is not met, the Bank has to acquire additional collateral to the extent that the sum of the nominal values of the ordinary and additional collaterals always exceed 100% of the not yet repaid face value of the mortgage bonds outstanding.
- (iii) Coverage for the interest amount: the interest on the nominal value of the ordinary and additional collaterals should exceed 100% of the interest on the not yet repaid face value of the mortgage bonds outstanding. The interest calculation is based on twelve-month ruling periods.

	2003		2002	
	Carrying amount	Nominal value	Carrying amount	Nominal value
Non-listed mortgage bonds				
Fixed	77,756,310	77,752,500	12,490,000	12,490,000
Floating	5,600,000	5,600,000	5,600,000	5,600,000
Listed mortgage bonds				
Fixed	179,124,000	178,204,610	68,149,334	68,204,670
Floating	16,045,588	16,349,180	15,003,148	15,349,180
	278,525,898	277,906,290	101,242,482	101,643,850

17. SZ. MEGJEGYZÉS: EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK

	2003	2002
Elhatárolt kamatkiadások	11 301 150	3 544 888
Elhatárolt hitelbírálati díj	457 261	289 998
Fizetendő adók	283 858	154 528
Szállítók	221 132	256 842
Passzív elhatárolások	192 462	43 934
Függő tételekre képzett céltartalék	2 034	1 935
Esedékesség előtti hiteltörlesztések	201 549	180 731
Derivatív ügyletek valós értéke (Megjegyzés 23)	328 831	-
Egyebek	21 968	87 571
	13 010 245	4 560 427

Az NSZSZ 18 alapján az előre megkapott hitelbírálati díjak elhatárolásra kerülnek a következő évekre, a hitelportfolió évenkénti átlagos hátralévő futamideje alapján. A 2003. évi egyenleg a megelőző évek kumulált hatását is magában foglalja, a megelőző évekhez kapcsolódó összeg 290 millió Ft.

18. SZ. MEGJEGYZÉS: ALÁRENDELT KÖLCSÖNTŐKE

Az Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Rt-től (ÁPV) 1999. június 15-én eredetileg 2004. júniusi lejáratra kapott 1.500 millió Ft alárendelt kölcsöntőke, a tőkeemeléssel egy időben, 2003 júniusában visszafizetésre került (19. Megjegyzés).

19. SZ. MEGJEGYZÉS: JEGYZETT TŐKE

A Kormány felhatalmazta az ÁPV Rt-t arra, hogy a tervezett privatizációt megelőzően 2.5 milliárd Ft értékű tőkeemelést hajtson végre a Banknál. A tőkeemelést 2003. június 4-én rendezték pénzügyileg, a Cégbíróság pedig 2003. július 9-i hatállyal jegyezte be.

A 2003. május 23-án tartott Éves Közgyűlés jóváhagyta a 100.000 Ft névértékű részvények 1.000 Ft-os névértékűvé való átalakítását és bejelentette, hogy a további kibocsátások az új névértéknek megfelelően történnek. Az Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Rt részére egy új sorozatú, szavatzatsőbbséget biztosító részvény kialakítása, szintén jóváhagyásra került, mely alapján 800.000 darab, 1.000 Ft névértékű részvény került átalakításra. A törzsrészvények minden tekintetben megegyeznek a szavatzatsőbbségi részvényekkel, kivéve, hogy az Alapítói okiratban meghatározott bizonyos esetekben a Közgyűlés nem dönthet a szavatzatsőbbségi részvennyel rendelkező tulajdonosok többségi szavazata (50% plusz 1 szavazat) nélkül.

A Bank alaptőkéje 2003. december 31-én 5.800.001 darab, egyenként 1.000 Ft-os névértékű jegyzett és befizetett törzsrészvényből, valamint 800.000 darab egyenként 1.000 Ft-os névértékű szavatzatsőbbségi részvényből (2002. december 31-én 41.000 darab, 100.000 Ft-os névértékű törzsrészvény és nulla szavatzatsőbbségi részvény), összesen 6.600.001 db 1.000 forintos névértékű részvényből állt.

2003. májusi Kormányhatározat végrehajtása keretében a Bank állami tulajdonban lévő részvényeinek jelentős részét Budapesti Értéktőzsdén részvénykibocsátás és forgalomba hozatal során értékesíti. Egy további, 2003. júliusi döntés, értelmében a Kormány felhatalmazta az ÁPV Rt-t, hogy a Bank részvényeinek legfeljebb 50% mínusz 1 szavatzatát értékesítse. A Magyar Állam által felajánlott részvények értékesítése egyrészt nyilvánosan, másrészt zárt körben 2003 novemberében megtörtént, illetve a részvények bevezetése kerültek a Budapesti Értéktőzsde "A" osztályába 2003. november 25-én.

Munkavállaló részvényértékesítés:

A Bank Igazgatóságának határozata alapján a Bank a tulajdonában lévő részvényekből 275 ezer darab részvenyt ajánlott fel értékesítésre a Bank munkavállalói részére a 2003. évi privatizációval egyidejűleg. A Bank munkavállalói az Banknál munkaviszonyban töltött időtartamtól, valamint beosztástól függő számú részvenyt vásárolhattak kedvezményes áron a Banktól. A munkavállalók részére értékesített részvények ára a zártkörű értékesítési ár 50 %-a volt.

17. NOTE: OTHER LIABILITIES

	2003	2002
Accrued interest payable	11,301,150	3,544,888
Accrued loan origination fee	457,261	289,998
Taxes payable	283,858	154,528
Creditors	221,132	256,842
Accrued expenses	192,462	43,934
Provision for commitments	2,034	1,935
Customer loan prepayments	201,549	180,731
Derivatives (Note 23)	328,831	-
Other	21,968	87,571
	13,010,245	4,560,427

Upfront loan origination fees are accrued for future periods to maturity and are based on the annual average remaining maturity of the total loan portfolio. The prior year amount represents the cumulative amount accounted in full for the 2002 fiscal year of which HUF 290 million relates to years prior to 2002.

18. NOTE: SUBORDINATED DEBT

Subordinated debt of HUF 1,500 million subscribed to by the State Privatisation and Holding Company ("APV") as at June 15th 1999 and with an original maturity of July 2004 was repaid in June 2003 at the time of the Bank's capital increase (see Note 19).

19. NOTE: SHARE CAPITAL

The Government authorised the Hungarian Privatisation and State Holding Company to carry out a HUF 2.5 billion capital increase of the Bank (at par) in advance of its planned privatisation. The amount of the capital increase became available on June 4th 2003 and was registered by the Hungarian Court of Registration as at July 9th 2003.

The Annual General Meeting, held May 23rd 2003, approved both the future transformation of the HUF 100,000 nominal value shares into shares with a HUF 1,000 nominal value, and announced that all subsequent issuances will be made in accordance with the newly approved par value. Also approved was a new category of shares established for the Hungarian State Privatisation and State Holding Company by way of transforming 800,000 shares each of HUF 1,000 nominal value into preference voting shares. Ordinary shares are equivalent to preference shares in all respects other than certain resolutions, as defined in the Deed of Foundation, cannot be passed at the owners General Meetings without the agreement of the majority (50% plus 1 vote) of voting preference shares.

Authorised, issued and fully paid ordinary shares comprise 5,800,001 shares at par value of HUF 1,000 each as at December 31st 2003 (41,000 shares at par value of HUF 100,000 at December 31st 2002). Authorised, issued and fully paid preference shares comprise 800,000 shares at par value of HUF 1,000 each as at December 31st 2003 (nil at December 31st 2002).

The Hungarian Minister of Finance announced in May 2003 that the Government had reached a decision as to the privatisation and capital increase of the Bank by way of an Initial Public Offering on the Budapest Stock Exchange with a later decision in July 2003 outlining that the Hungarian State had decided to sell 50% minus 1 share. The shares offered by the Hungarian State were sold both to the general public and exclusive group of companies and were listed on the Budapest Stock Exchange "A" section on November 25th 2003.

Employee shares:

Further to the resolution of the Board of Directors, upon its privatisation in 2003, the Bank offered 275,000 shares to be purchased by the Bank's employees. The number of shares made available to the employees at a 50% discount on the quoted private offering depended upon the time in service and on the position held.

A Bank tulajdonosi szerkezete a privatizációt követően 2003. december 31.-én, illetve 2002. december 31.-én a következő a következő:

Tulajdonos	2003		2002	
	Tulajdoni arány	Részvény db	Tulajdoni arány	Részvény db
Törzsrészvények (A sorozat)				
Magyar Állam	50,00%	3 300 001	91,46%	3 750 000
Belföldi intézményi befektetők	13,69%	903 476	-	-
Külföldi intézményi befektetők	12,33%	814 031	-	-
Magánszemélyek	7,69%	507 493	-	-
FHB munkavállalók	4,17%	275 000	-	-
Saját részvény	-	-	8,54%	350 000
A sorozat összesen	87,88%	5 800 001	100,00%	4 100 000
Szavazatsóbsági részvények(B sorozat)				
Magyar Állam	3,20%	211 430	-	-
Intézményi befektetők	8,92%	588 570	-	-
B sorozat összesen	12,12%	800 000	-	-
Részvények összesen	100,00%	6 600 001	100,00%	4 100 000

Az egy részvényre jutó nyereség a részvényeseknek kiosztható nyereség és az időszak alatt meglévő átlagos részvényállomány darabszámának (a visszavásárolt saját részvények levonásával) hányadosaként került megállapításra. 2003. december 31.-én valamint 2002. december 31.-én sem volt potenciálisan törzsrészvénné alakítható értékpapír kibocsátva. A kalkulációnál azon feltételezésből indultunk ki, hogy az összes 100.000 Ft névértékű részvény átalakításra került 1.000 Ft-os névértékre. Az egy részvényre jutó nyereség kiszámítása során felhasznált adatok:

	2003	2002
Nettó eredmény	3 424 240	303 399
Átvezetés az eredmény tartalékba	-403 570	-42 539
Felosztható nyereség	3 020 670	260 860
Részvények súlyozott átlaga (db)	5 234 755	4 079 863

20. SZ. MEGJEGYZÉS: JÁLTALÁNOS TARTALÉK

A Banknak a magyar törvényi előírásoknak megfelelően fel nem osztható általános tartalékot kell képeznie az adózott eredmény 10%-ban. Az általános tartalékban bekövetkezett növekedést a magyar törvényi előírások alapján az eredménytartalékból kell elkülöníteni, így nem terheli az eredményt.

21. SZ. MEGJEGYZÉS: FÜGGŐ KÖTELEZETTSÉGEK

A Bank mérlegén kívüli kötelezettségállománya le nem hívott hitelek, partnerbanktól megvásárolandó hitelek, melynek összege 7.666 Ft (2002-ben 5.584 Ft).

22. SZ. MEGJEGYZÉS: DERIVATÍVÁK

A Bank az alaptevékenysége során számtalan típusú tranzakciót köt, melyek a piaci ügyleteket is magukban foglalják. A származékos piaci ügyletek két fél közötti pénzügyi szerződést jelentenek, ahol a fizetés egy vagy több adott pénzügyi instrumentum árának, valamely referencia hozamnak vagy indexnek az elmozdulásától függ. A származékos piaci ügyletek lehetnek forward, futures, swap és opciós ügyletek.

Származékos piaci ügylet típusok

A swap ügyletek két fél között, kamatok vagy adott összegre vonatkozó devizaárfolyamok különbözetének cseréjére kötött szerződések. A kamatláb swap ügyletek esetén a felek általában egy adott devizára vonatkozó fix és változó kamatfizetéseket cserélnek el. A deviza swap ügyletek esetén különböző devizákban fennálló fix kamatfizetéseket és adott összegeket cserélnek el.

The ownership structure of the Bank as at December 31st 2003 and December 31st 2002 is as follows:

Owner's Name	2003		2002	
	Percentage Owned	Share of Capital	Percentage Owned	Share of Capital
Ordinary shares (Class A)				
Hungarian State	50.00%	3,300,001	91.46%	3,750,000
Hungarian enterprises	13.69%	903,476	-	-
Foreign enterprises	12.33%	814,031	-	-
Private individuals	7.69%	507,493	-	-
Bank's employees	4.17%	275,000	-	-
Treasury shares	-	-	8.54%	350,000
Class A Shares total	87.88%	5,800,001	100.00%	4,100,000
Voting preference shares(Class B)				
Hungarian State	3.2%	211,430	-	-
Domestic enterprises	8.92%	588,570	-	-
Class B Shares total	12.12%	800,000	-	-
Total shares	100.00%	6,600,001	100%	4,100,000

Earnings per share are calculated as the profit attributable to shareholders of the Bank divided by the weighted average number of shares outstanding during the period excluding treasury shares. There were no potentially dilutive securities in existence on December 31st 2003 nor December 31st 2002. For the calculation of the weighted average number of share it has been assumed that all HUF 100,000 nominal value shares are converted into shares of HUF 1,000 value each. The following amounts were used in the calculation of earnings per share:

	2003	2002
Net income	3,424,240	303,399
Transfer to general reserve	(403,570)	(42,539)
Net attributable profit	3,020,670	
Weighted average number of ordinary shares on issue	5,234,755	4,079,863

20. NOTE: GENERAL RESERVES

In accordance with statutory requirements a non-distributable general reserve equal to 10% of net income after tax is required to be made. Increases in the general reserve are treated as appropriations from retained earnings, as calculated under Hungarian regulatory rules, and thus are not charged against income.

21. NOTE: COMMITMENTS

Off-balance sheet commitments comprise of non-revocable commitments to extend credit of HUF 7,666 (2002: HUF 5,584).

22. NOTE: DERIVATIVES

In the ordinary course of business the bank enters into various types of transactions that involve financial instruments. A derivative financial instrument is a financial contract between two parties where payments are dependent upon movements in price in one or more underlying financial instrument, reference rate or index. Derivative financial instruments may include forwards, futures, swaps and options.

Derivative product types

Swaps are contractual agreements between two parties to exchange interest or foreign currency differentials based on a specific notional amount. For interest rate swaps, counterparties generally exchange fixed and floating rate interest payments based on a notional value in a single currency. For cross-currency swaps, fixed interest payments and notional amounts are exchanged in different currencies. For cross-currency interest rate swaps, notional amounts and fixed and floating interest payments are exchanged in different currencies.

A deviza kamatlábszerződések olyan kamatláb swap ügyletek, ahol különböző devizában lévő adott összegek és fix valamint változó kamatfizetések cseréje történik.

Nem-kereskedési célú származékos ügyletek

A Bank a származékos ügyleteket csak fedezeti céllal, mint az eszköz-forrás menedzselési tevékenységet használja, hogy csökkentse az árfolyam- és kamatláb változásokból eredő saját kockázatát. A Bank a határidős deviza szerződéseket az árfolyamkockázat lefedésére, míg a kamatláb futures, forward és swap ügyleteket a kamatláb kockázat fedezésére alkalmazza.

A Bank eddig egy hosszú lejáratú kamatlábcseres szerződést kötött, hogy fedezze a piaci kamatok elmozdulásának kockázatát, mivel egy 10 éves futamidejű jelzáloglevél fix kamatozása, míg a vele finanszírozott hitelek öt éves átárazódásúak. A szerződést 2003 májusában írták alá és a kamatsere ügylet futamideje a hatodik évtől a 10 éves lejáratig terjedő időszak. A 10 milliárd Ft névértékű ügyleten a Bank 577 millió Ft fix kamatot kap minden kamatszámítási periódusban (minden május 14-én 2009. május 14-től kezdődően), és 6 havi HUF BUBOR-nak megfelelő változó kamatot fizet. Ezen piaci értékváltozást fedező ügylet 2003. december 31-i negatív valós értéke 329 millió Ft értékben az eredménykimutatáson keresztül került felvételre. A jelzáloglevél értéke szintén csökkentésre került ezen összeggel az eredménykimutatáson keresztül.

23. SZ. MEGJEGYZÉS: PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK VALÓS ÉRTÉKE

A mérlegben szereplő és a mérlegen kívüli pénzügyi eszközök és források valós értékének megállapításához a következő módszereket és feltételezéseket használtuk:

Könyv szerint érteken nyilvántartott pénzügyi eszközök: A rövid lejáratok miatt, bizonyos, a mérlegben szereplő pénzügyi eszközök és források könyv szerinti értéke megközelíti a valós értéket. Ezek közé az eszközök és források közé tartoznak a készpénz, a bankközi kihelyezések, jegybanki számlák, bankközi felvételek, egyéb rövid lejáratú eszközök és kötelezettségek kivéve azokat, amelyek nem tartoznak a 39. számú NSZSZ alá.

Eladási célú értékpapírok: Az eladási célú értékpapírok likviditási céllal tartja a Bank és piaci áron szerepelteti a könyvekben.

Hitelek és refinanszírozott jelzáloghitelek: A hitelek, illetve refinanszírozott jelzáloghitelek becslött valós értéke a jövőbeni várható pénzbefolyások nettó jelenértékét reprezentálja, a jövőbeni pénzbefolyásokat az érvényes piaci kamatlábbakkal diszkontáltuk vissza a jelenérték meghatározásához. A piaci kamatlábak a 2003. december 31-én hasonló lejáratú magyar államkötvények referenciahozamán alapulnak, melyet további bázispontokkal megemeltünk, mely a hitelek jellegét és típusát tükrözik. A kalkuláció azon a feltevésen alapul, hogy a teljes hitelállomány átárazódik legkésőbb 2008. december 31-én. (2002-es feltételezés szerint 2007. december 31-én).

	2003		2002	
	Könyv szerinti érték	Valós érték	Könyv szerinti érték	Valós érték
Refinanszírozott jelzáloghitelek	192 538 401	189 497 840	41 176 583	43 142 681
Hitelek (le nem jártak)	106 046 648	108 544 637	64 837 442	67 445 825

Jelzáloglevelek: A nem tőzsdei jelzáloglevelek valós értéke a magyar államkötvények 2003. december 31-i, illetve 2002. december 31-i referenciahozamán alapul, amelyet 2003-ban 150 bázisponttal (2002-ben 100 bázisponttal) megemeltünk. A tőzsdei jelzáloglevelek valós értékének megállapításához a Budapesti Értéktőzsde árait használtuk.

	2003		2002	
	Könyv szerinti érték	Valós érték	Könyv szerinti érték	Valós érték
Tőzsdén nem jegyzett jelzáloglevelek				
Fix kamatozású	77 756 310	77 754 238	12 490 000	13 501 071
Változó kamatozású	5 600 000	5 544 000	5 600 000	5 614 980
Tőzsdén jegyzett jelzáloglevelek				
Fix kamatozású	179 124 000	168 999 620	68 149 334	71 776 223
Változó kamatozású	16 045 588	16 153 102	15 003 148	15 184 161
Összesen	278 525 898	268 450 960	101 242 482	106 076 435

Derivatives held or issued for non-trading purposes

The bank uses derivative instruments for hedging purposes as part of its asset and liability management activities in order to reduce its own exposure to fluctuations in exchange and interest rates. The bank uses interest rate swaps to hedge interest rate risk.

The Bank has entered into a long term interest rate swap agreement to hedge the risk arising from changes in market rates, as the most recent issued ten year mortgage bond bears fixed interest rates, while the underlying loans will reprice within the next five years. The transaction was contracted in May 2003 and the swap period commences from the sixth year up until the conclusion of the 10-year period. On a notional amount of HUF 10 billion the Bank receives a fixed interest rate payment of HUF 577 million for each calculation period (on May 14th of each year commencing with May 14th 2009) and pays a floating interest rate equivalent to 6 months HUF BUBOR. The negative market value of this fair value hedge is recorded through the income statement, and amounts to HUF 329 million as at December 31st 2003. The corresponding fair value adjustment is recorded as a decrease in the related bonds carrying amount this also being recorded in the income statement.

23. NOTE: FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

The following methods and assumptions were used to estimate the fair value of the on- and off-balance sheet financial assets and liabilities:

Financial instruments valued at carrying value: Due to short-term maturity profiles, the carrying values of certain financial assets and liabilities were assumed to approximate their fair values. These include cash and placements with banks and with the Central Bank of Hungary, deposits from banks and other short-term assets and liabilities excluding those not within the scope of IAS 39.

Investments available for sale: Available for sale securities held for liquidity purposes are marked to market.

Loans and Refinanced mortgage loans: Estimated fair value of loans and refinanced mortgage loans represent the discounted amounts of estimated future cash flows expected to be received. Expected cash flows are discounted at current market rates to determine fair values. The estimated market rates are determined by reference to the Hungarian state bonds interest rates with similar remaining maturities as at December 31st 2003 and are increased by additional basis points spread reflecting the nature and type of the loans. The fair value calculation is based on the assumption that all loans will be repriced latest by December 31st 2008 (December 31st 2007 in the assumption for 2002).

	2003		2002	
	Carrying value	Fair value	Carrying value	Fair value
Refinanced mortgage loans	192,538,401	189,497,840	41,176,583	43,142,681
Customer loans (not-matured)	106,046,648	108,544,637	64,837,442	67,445,825

Mortgage bonds liabilities: The estimated fair values of the mortgage bonds are shown below. The fair value of non-listed mortgage bonds are calculated based on the Hungarian State Bond reference rates as at Decemer 31st 2003 and Decemer 31st 2002 respectively, and increased by a further 150 (2002: 100) basis points. The Budapest Stock Exchange market prices were used to determine the fair value of the Bank's listed mortgage bonds.

	2003		2002	
	Carrying value	Fair value	Carrying value	Fair value
Non-listed mortgage bonds				
Fixed	77,756,310	77,754,238	12,490,000	13,501,071
Floating	5,600,000	5,544,000	5,600,000	5,614,980
Listed mortgage bonds				
Fixed	179,124,000	168,999,620	68,149,334	71,776,223
Floating	16,045,588	16,153,102	15,003,148	15,184,161
Total	278,525,898	268,450,960	101,242,482	106,076,435

Azon eszközök és források tekintetében, amelyek nem tekinthetők pénzügyi eszközöknek (pl. Tárgyi eszközök, egyéb eszközök és kötelezettségek) nem készül kalkuláció. A szubjektív megítélés és bizonytalanságok miatt, a valós érték nem jelöli az eszköz azonnali értékesítésekor realizálható értéket.

24. SZ. MEGJEGYZÉS: KOCKÁZATKEZELÉS

Áttekintés

A piaci kockázatkezelés feladata a Bank működéséhez kapcsolódó piaci kockázatok felmérése, kezelése, a belső szabályozók strukturálása és megfelelő döntéshozatali testületek elé terjesztése. A teljes körű kockázatkezelés legfontosabb eszköze a komplex limitrendszer, melynek körültekintő kialakítása és folyamatos karbantartása biztosítja a Bank prudens működését jogszabályi megfelelőségét.

Hitelezési kockázat

A Bank szigorúan meghatározott hitelengedélyezési eljárásokkal rendelkezik, és a Bank Cenzúra Bizottsága felelős a hitelezési politika végrehajtásáért, valamint figyelemmel kíséri a hitelkockázati limiteket. Egy adott ügyfél esetében a kölcsönlimiteket a Bank hitelkockázat becslési módszere alapján határozzák meg, és hitelképességük szerint osztályozzák őket.

A Bank hitelkockázatainak csökkentése érdekében, a Jelzálog-hitelintézetekről és Jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. Törvény alapján, ingatlanon alapított jelzálog formájában, fedezetet kér ügyfeleitől.

A saját hitelezési tevékenység kockázatkezelésében a jogszabályi előírások betartása mellett fontosak a termékekre és hitelezési folyamatokra kialakított egységes és részletes belső szabályzatok. Ezen szabályzatok célja, hogy betartásukkal a meghatározott szempontok szerinti homogén hitelportfolió alakuljon ki és maradjon fenn.

A hitelkockázat-kezelés lényegi elemei:

- Döntési rendszer:** a befogadási, hitel és folyósítási döntési jogosultságok összeghatártól, beosztástól, és szakmai tapasztalattól függenek, és személyre szólóan kerülnek meghatározásra.
- Ügyfélkockázat:** a Bank minden hitelfelvevőjét és fizetési kötelembé vonható ügyfelét értékeli, a kiemelt ismérvek alapján egyedi limitet állapít meg a részükre.
- Ingatlankockázat:** a kölcsönök fedezetéül szolgáló ingatlanok értékét a jogszabályokban, illetve saját szabályzataiban meghatározott előírások szerint végzi. A Bank hozzáféréssel rendelkezik az illetékhivatali nyilvántartásokhoz, mely összehasonlító adatbázisul szolgál. Mintavételes eljárással, a vagyonellenőrrel is végeztet ellenőrzéseket a Bank.
- Hitelmonitoring/hitelgondozás:** a hitelek egyes életeseményeinek kezelésekor figyelemmel kíséri a Bank az ügyfélkockázat és az ingatlankockázat alakulását.
- Problémássá vált ügyletek kezelése:** a 45 napon túli fizetési késedelemmel rendelkező ügyletek kezelését az üzleti területtől elkülönült szervezeti egység végzi. A döntések meghozatala független a hitelezési döntési eljárástól.

A refinanszírozási tevékenység esetében az egyedi ügyletek kockázatát a partnerbank viseli.

Kamatláb kockázat

A kamatláb kockázat abból ered, hogy a kamatokban bekövetkező változás érinti a pénzügyi instrumentum értékét. A Bank azért is ki van téve kamatkockázatnak, hogy az adott időszakban lejáró vagy átárazódó eszközeinek, kötelezettségeinek és mérlegen kívüli instrumentumainak az összege nincs összhangban egymással. A Bank a kockázatkezelési stratégiáin keresztül menedzseli ezen kockázatokat azzal, hogy harmonizálja az eszközök és kötelezettségek átárazódását.

Likviditás, illetve kamatkockázat menedzselése céljából a Bank vezetése limiteket állított fel, melyeket folyamatosan figyelemmel kísér. A leghangsúlyosabb ezek közül a kamatmismatch-re vonatkozó limit, melynek értelmében az éven túl átárazódó kamatozó eszközök, és források különbözete nem haladhatja meg az előző havi hitelfolyósítások másfélszeresét.

No estimation is made in respect of the fair value of assets and liabilities that are not considered to be financial instruments, such as fixed assets and other assets and liabilities. Given the use of subjective judgement and uncertainties, the fair values should not be interpreted as being realisable in an immediate settlement of the instruments.

24. NOTE: RISK MANAGEMENT

Overview

Risk Management is responsible for the assessment and management of market risks associated with the Bank's operations, for developing internal policies and for presenting these to the decision makers. The most important means of the Bank's comprehensive risk management system is a carefully designed and continuously maintained complex limit system that ensures prudent operations in compliance with applicable regulations.

Credit risk

Credit risk is the risk of financial loss occurring as a result of default by the borrower or counterparty on their obligations to the Bank. The Bank has strictly defined procedures for the processing of all loan applications and includes a Credit Committee which implements the Bank's credit policy and monitors credit risk limits. Lending limits for a given customer are determined by the Bank's credit risk assessment methodology and are classified according to creditworthiness.

The Bank limits its exposure to credit risk by obtaining collateral from its borrowers in the form of real estate mortgages as prescribed in Act XXX/1997 on Mortgage Loan Companies and on Mortgage Bonds.

In addition to ensuring regulatory compliance, standardised and detailed internal policies developed for each product and lending processes are essential to effective risk management. These policies are aimed at achieving and maintaining a preferred homogenous loan portfolio.

The main elements of the Bank's credit risk management process are as follows:

<i>Decision making system:</i>	Authorisation to make decisions over the acceptance of applications, credit limits and granting - depend on the amount requested as well as on the position and professional experience of the bank officer involved.
<i>Customer risk:</i>	Each debtor and their guarantors are assessed individually and are then assigned a monetary limit in accordance with the Bank's credit policies.
<i>Property risk:</i>	The values of properties offered as collateral are assessed based on statutory criteria and on the Bank's relevant policies. The Bank has access to the records of the Hungarian Property Duty Office for comparative purposes. The Bank's property supervisor also conducts independent reviews of collateral valuations obtained on a test basis.
<i>Loan monitoring:</i>	Fluctuations in the Bank's customer risks and property risks are assessed during the life of each loan.
<i>Watch customers:</i>	A separate unit, independent from the Bank's credit authorisation process, handles loan customers in arrears by more than 45 days.

In the case of refinanced loans all associated customer credit risks remain with the partner bank.

Interest rate risk

Interest rate risk arises from the possibility that changes in interest rates will affect the value of the financial instruments. The bank is exposed to interest rate risk as a result of mismatches or gaps in the amounts of assets and liabilities and off balance sheet instruments that mature or reprice in a given period. The bank manages this risk by matching the repricing of assets and liabilities through risk management strategies.

The Bank's management continuously monitors its most crucial limit, the interest mismatch over 1 year. In this case the Bank regulates that the difference between assets and liabilities (with repricing over 1 year) cannot exceed 1.5 times that of the previous months loan withdrawals.

Kamatkozó eszközök és források éves átlagos állománya és kamat százaléka:

	2003		2002	
	Átlag állomány	Átlagos kamat %	Átlag állomány	Átlagos kamat %
Kamatkozó eszközök				
Bankközi kihelyezések és MNB-vel szembeni követelések	7 619 928	8,32%	3 703 453	8,94%
Refinanszírozott jelzáloghitelek	116 356 772	10,10%	12 630 753	8,43%
Eladási célú értékpapírok	2 554 352	8,30%	1 319 600	9,95%
Hitelek	83 774 073	15,89%	45 822 008	17,10%
Kamatkozó eszközök összesen	210 305 125	12,32%	63 475 814	14,75%
Kamatkozó források				
Bankközi felvétek	1 904 055	9,65%	3 282 125	9,44%
Jelzáloglevelek	188 437 084	8,57%	50 558 496	9,66%
Alárendelt kölcsöntőke	636 986	10,55%	1 500 000	11,83%
Kamatkozó források összesen	190 978 125	8,59%	55 340 621	9,70%

A 2003. december 31-re vonatkozó kamatmismatch kalkulációt a következő táblázat mutatja be:

	<i>Adatok millió Ft-ban</i>		
	Hitelek	Jelzáloglevelek	Eszközök — Források
Éven belüli lejáratú/átárazódó állomány	25 671	22 149	3 522
Éven túli lejáratú/átárazódó állomány	273 164	255 757	17 407
Összesen	298 835	277 906	20 929

Likviditási és lejárat kockázatok

A likviditási kockázat a pénzügyi tranzakciók pénzforgalmának lejárat eltéréseiből adódik. A Bank likviditási politikáját a vezetőség vizsgálja felül és hagyja jóvá. A politika célja annak biztosítása, hogy a Bank elegendő forrással rendelkezzen és, hogy ismert és potenciális kötelezettségeinek még hátrányos helyzetben is eleget tudjon tenni.

Az alábbi táblázat a Bank eszközeinek és forrásainak lejárat bontását szemlélteti 2003. december 31-én:

	Látá- szóló	3 hónapon belül	3 - 12 hónap	1—5 év	5—10 év	10—15 év	15 év felett	Összesen
Banki eszközök								
Készpénz	4 777	-	-	-	-	-	-	4 777
Bankközi kihelyezések	15 215	3 040 000	-	-	-	-	-	3 055 215
Jegybanki kihelyezések	17 232	-	-	-	-	-	-	17 232
Eladási célú értékpapírok	-	978 667	2 494 309	17 280	-	-	-	3 490 256
Refinanszírozott jelzáloghitelek	-	2 610 089	7 969 155	46 542 040	60 781 452	44 520 745	30 114 920	192 538 401
Hitelek (bruttó)	260 296	1 648 332	5 097 411	28 174 498	36 399 122	22 131 138	12 583 917	106 294 713
Banki eszközök összesen	297 520	8 277 087	15 560 875	74 733 817	97 180 574	66 651 884	42 698 837	305 400 593
Banki kötelezettségek								
Bankközi felvétek	-	6 000 000	-	-	-	-	-	6 000 000
Jelzáloglevelek (névérték)	-	-	200 000	122 404 275	155 302 015	-	-	277 906 290
Banki kötelezettségek összesen	-	6 000 000	200 000	122 404 275	155 302 015	-	-	283 906 290
Nettó pozíció	297 520	2 277 087	15 360 875	-47 670 458	-58 121 441	66 651 884	42 698 837	21 494 303
Kumulált pozíció	297 520	2 574 607	17 935 482	-29 734 976	-87 856 417	-21 204 533	21 494 303	

Annual average balances and average interest rates of interest bearing assets and liabilities:

	2003		2002	
	Average balance	Average interest rate %	Average balance	Average interest rate %
Interest bearing assets				
Placements with other banks and the NBH	7,619,928	8.32%	3,703,453	8.94%
Refinancing of mortgage loans	116,356,772	10.10%	12,630,753	8.43%
Available for sale investments	2,554,352	8.30%	1,319,600	9.95%
Loans	83,774,073	15.89%	45,822,008	17.10%
Total interest bearing assets	210,305,125	12.32%	63,475,814	14.75%
Interest bearing liabilities				
Deposits from banks	1,904,055	9.65%	3,282,125	9.44%
Mortgage bond liabilities	188,437,084	8.57%	50,558,496	9.66%
Subordinated debts	636,986	10.55%	1,500,000	11.83%
Total interest bearing liabilities	190,978,125	8.59%	55,340,621	9.70%

The Bank's interest mismatch calculation at December 31st 2003 is presented in the following table:

	Data is in million HUF		
	Loans	Mortgage bonds	Assets — Liabilities
Portfolio maturing/repricing within 1 year	25,671	22,149	3,522
Portfolio maturing/repricing over 1 year	273,164	255,757	17,407
Total	298,835	277,906	20,929

Liquidity risk

Liquidity risk arises from mismatches in the cash flows from financial transactions. The Bank's liquidity policy is reviewed and approved by the Management Board and is designed to ensure that the Bank has sufficient funds available, even in adverse circumstances, to meet all its known and potential commitments.

The following table shows banking assets and liabilities by maturity dates as at December 31st 2003:

	Demand	Within 3 months	3 to 12 months	1 to 5 years	5 to 10 years	10 to 15 years	Over 15 years	Total
Banking Assets								
Cash	4,777	-	-	-	-	-	-	4,777
Placements with other banks	15,215	3,040,000	-	-	-	-	-	3,055,215
Due from Central Bank	17,232	-	-	-	-	-	-	17,232
Available for sale securities	-	978,667	2,494,309	17,280	-	-	-	3,490,256
Refinancing of loans	-	2,610,089	7,969,155	46,542,040	60,781,452	44,520,745	30,114,920	192,538,401
Loans (gross)	260,296	1,648,332	5,097,411	28,174,498	36,399,122	22,131,138	12,583,917	106,294,713
Total Banking Assets	297,520	8,277,087	15,560,875	74,733,817	97,180,574	66,651,884	42,698,837	305,400,593
Banking Liabilities								
Deposits from banks	-	6,000,000	-	-	-	-	-	6,000,000
Mortgage bonds (nominal)	-	-	200,000	122,404,275	155,302,015	-	-	277,906,290
Total Banking Liabilities	-	6,000,000	200,000	122,404,275	155,302,015	-	-	283,906,290
Net position	297,520	2,277,087	15,360,875	(47,670,458)	(58,121,441)	66,651,884	42,698,837	21,494,303
Cumulative position	297,520	2,574,607	17,935,482	(29,734,976)	(87,856,417)	(21,204,533)	21,494,303	

A fenti táblázat a Bank eszközeit és kötelezettségeit sorolja a megfelelő lejáratú kategóriába a mérleg fordulónapjától számított szerződéses lejáratok alapján. A kibocsátott jelzáloglevelek a kibocsátási tájékoztatók, programok szerint esedékes tőkén kerültek a kimutatásra, és nem tartalmazzák az árfolyamkülönbség és a derivatív ügylet értékelési különbségét. A gyakorlatban az eszközök és kötelezettségek valós lejáratuk különbözhet a szerződésekben megállapítottaktól.

2002. december 31-én:

	Látta szóló	3 hónapon belül	3 - 12 hónap	1—5 év	5—10 év	10—15 év	15 év felett	Összesen
Banki eszközök	429 609	6 538 553	7 369 671	31 444 051	57 016 813	9 500 785	443 683	112 743 165
Banki kötelezettségek	-	-	2 980 000	29 354 009	70 908 473	-	-	103 242 482
Alárendelt kölcsöntőke	-	-	-	1 500 000	-	-	-	1 500 000
Nettó pozíció	429 609	6 538 553	4 389 671	590 042	-13 891 660	9 500 785	443 683	8 000 683
Kumulált pozíció	429 609	6 968 162	11 357 833	11 974 875	-1 943 785	7 557 000	8 000 683	

25. SZ. MEGJEGYZÉS: TRANZAKCIÓK KAPCSOLT VÁLLALATOKKAL, TAGOKKAL

A vállalatok akkor számítanak kapcsoltnak, ha az egyiknek meg van a lehetősége arra, hogy a másikat ellenőrizze, vagy jelentős befolyást gyakoroljon a másik a pénzügyi és működési döntéseire. A beszámoló szempontjából, a kapcsoló vállalatok közé tartoznak azok a tulajdonosok, akik 10%-nál nagyobb érdekeltséggel rendelkeznek, valamint a Bank vezetősége, a Felügyelő Bizottság és az Igazgatóság tagjai. A kapcsoló felekkel kötött tranzakciók a normál kereskedelmi kapcsolatban szokásos feltételekkel kötettek meg.

	2003	2002
Igazgatóságnak, Felügyelő Bizottságnak, ügyvezetésnek folyósított hitelek	98 715	18 912

26. SZ. MEGJEGYZÉS: A MAGYAR ÉS A NEMZETKÖZI BESZÁMOLÓ EGYEZTETÉSE

	2003	2002
Magyar szabályok szerinti részvényesi vagyon	12 188 596	5 662 297
Alapítási költségek költségként való elszámolása NSZSZ 38 szerint	-703 809	-703 809
Alapítási költségek értékcsökkenésének visszakönyvelése	703 809	563 433
Visszavásárolt saját részvény	-	-350 000
Hitelbírálati díj	-457 261	-289 998
Halasztott adókövetelés	78 356	51 744
Eladási célú értékpapírok piaci értékre hozása	-35 828	2 531
Nemzetközi szabályok szerinti részvényesi vagyon	11 773 863	4 936 198

	2003	2002
Magyar szabályok szerinti nyereség	4 026 294	391 287
Goodwill értékcsökkenésének visszakönyvelése	-	1 365
Alapítási költségek értékcsökkenésének visszakönyvelése	140 376	140 761
Hitelbírálati díj	-167 263	-289 998
Halasztott adóbevétel	26 611	51 744
Visszavásárolt részvény értékesítési nyereség kivezetése bevételből	-563 420	-
Eladási célú értékpapírok piaci értékre hozása	-38 358	8 240
Nemzetközi szabályok szerinti nyereség	3 424 240	303 399

27. SZ. MEGJEGYZÉS: MÉRLEGZÁRÁST KÖVETŐ ESEMÉNYEK

A Bank 2004. március 19-én megtartott Igazgatósági ülésén javaslatot fogadtak el a 2003. évi osztalék mértékéről. A Bank osztalék fizetési politikájában rögzített elvekkel összhangban a kifizetésre kerülő osztalék mértéke 660 millió Ft, mely részvényenként 100 Ft. Az osztalék kifizetése a tulajdonosok részére 2004. május 14-től esedékes.

The above schedule shows an aged analysis of the Bank's assets and liabilities based on the remaining duration of the loans until maturity calculated from the balance sheet date. The issued mortgage bonds are presented at actual due principal disclosed in the related information memoranda and programmes and are not affected by exchange rate gains and losses or by any valuation difference arising on derivatives. In practice, the maturity of assets and liabilities may depart from the contracted terms.

As at December 31st 2002:

	Demand	Within 3 months	3 to 12 months	1 to 5 years	5 to 10 years	10 to 15 years	Over 15 years	Total
Total Banking Assets	429,609	6,538,553	7,369,671	31,444,051	57,016,813	9,500,785	443,683	112,743,165
Total Banking Liabilities	-	-	2,980,000	29,354,009	70,908,473	-	-	103,242,482
Subordinated debt	-	-	-	1,500,000	-	-	-	1,500,000
Net position	429,609	6,538,553	4,389,671	590,042	(13,891,660)	9,500,785	443,683	8,000,683
Cumulative position	429,609	6,968,162	11,357,833	11,974,875	(1,943,785)	7,557,000	8,000,683	

25. NOTE: RELATED PARTY TRANSACTIONS

Parties are considered to be related if one party has the ability to control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial or operational decisions. For the purposes of these financial statements, related parties include shareholders with a holding in the Bank of greater than 10%, management of the Bank and members of the Supervisory Board and Board of Directors. The transactions with related parties were conducted on arms length basis.

	2003	2002
Loans to directors	98,715	18,912

26. NOTE: RECONCILIATION OF THE NET ASSETS AND RESULT UNDER HUNGARIAN ACCOUNTING STANDARDS TO THOSE UNDER INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

	2003	2002
Total Shareholders' Equity per Hungarian Statutory Financial Statements	12,188,596	5,662,297
Establishment costs expensed under IAS 38	(703,809)	(703,809)
Release of depreciation of establishment costs	703,809	563,433
Treasury shares	-	(350,000)
Loan origination fee	(457,261)	(289,998)
Deferred tax asset	78,356	51,744
Mark to market of available for sale investments	(35,828)	2,531
Total Shareholders' Equity per IFRS Financial Statements	11,773,863	4,936,198

	2003	2002
Profit per Hungarian Statutory Financial Statements	4,026,294	391,287
Release of amortisation of statutory goodwill	-	1,365
Release of depreciation of establishment costs	140,376	140,761
Loan origination fee	(167,263)	(289,998)
Deferred tax benefit	26,611	51,744
Profit on sale of treasury shares	(563,420)	-
Mark to market of available for sale investments	(38,358)	8,240
Profit per IFRS financial statements	3,424,240	303,399

27. NOTE: SUBSEQUENT EVENTS

On March 19th 2004, the Board declared in accordance with the Bank's dividends policy that HUF 660 million dividends were to be payable at a rate of HUF 100 per share. Dividends will be payable to shareholders from May 14th 2004.

Az FHB Rt. Igazgatósága • Board of Directors



Dr. Vági Márton
Igazgatóság Elnöke
Chairman of the Board



Ács Zsuzsanna
Igazgatóság tagja
Member of the Board



Egressy Zoltán
Igazgatóság tagja
Member of the Board



Gyuris Dániel
Igazgatóság tagja, vezérigazgató
Member of the Board, CEO



Harmati László
Igazgatóság tagja, vezérigazgató-helyettes
Member of the Board, Deputy CEO



Dr. Oláh Lajos
Igazgatóság tagja
Member of the Board



Dr. Szedlacsó Zoltán
Igazgatóság tagja
Member of the Board

Az FHB Rt. Felügyelő Bizottsága • Supervisory Board



Somfai Róbert
Felügyelő Bizottság Elnöke
Chairman of the Supervisory Board



Koltainé Nádházi Ágnes
Felügyelő Bizottság tagja
Member of the Supervisory Board



Nagy Huszein Tibor
Felügyelő Bizottság tagja
Member of the Supervisory Board



Dr. Szőke Miklós
Felügyelő Bizottság tagja
Member of the Supervisory Board



Winkler Ágnes
Felügyelő Bizottság tagja
Member of the Supervisory Board

Az FHB Rt. felső vezetése • Management



Gyuris Dániel
Vezérigazgató
Chief Executive Officer



Harmati László
Vezérigazgató-helyettes, Üzleti Igazgatóság
Deputy Chief Executive Officer



Siklós Jenő
Vezérigazgató-helyettes,
Pénzügyi és Banküzemi Igazgatóság
Deputy Chief Executive Officer



Földhitel- és Jelzálogbank Rt.

1132 Budapest, Váci út 20.

Telefon: (+36-1) 452-9100 • Fax: (+36-1) 452-9200

Internet: www.fhb.hu