



# Greenheart Group

## 綠心集團

綠心集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：94)

# 2025

年報





## 目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	6
董事及高級管理人員履歷	15
企業管治報告	20
董事會報告	48
獨立核數師報告	68
綜合損益及其他全面收益表	73
綜合財務狀況表	75
綜合權益變動表	77
綜合現金流量表	78
綜合財務報表附註	80



## 董事會

鄭志謙<sup>#</sup>  
(非執行主席)  
丁偉銓\*  
(行政總裁)  
劉皓之<sup>#</sup>  
李國恒<sup>#</sup>  
孫頌欣<sup>#</sup>  
黃文宗\*\*  
張伯陶\*\*  
杜振偉\*\*

\* 執行董事  
<sup>#</sup> 非執行董事  
\*\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

黃文宗(主席)  
李國恒  
杜振偉

## 薪酬委員會

黃文宗(主席)  
劉皓之  
杜振偉

## 提名委員會

杜振偉(主席)  
(於二零二五年六月十日調任)  
張伯陶  
孫頌欣  
(於二零二五年六月十日獲委任)  
鄭志謙  
(於二零二五年六月十日不再擔任主席及成員)

## 公司秘書

馮嘉雯

## 法定代表

丁偉銓  
馮嘉雯

## 註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street  
Hamilton HM 12, Bermuda

## 股份代號

94

## 香港主要營業地點

香港灣仔  
告士打道77-79號  
富通大廈32樓32A  
電話：(852) 2877 2989  
傳真：(852) 2511 8998

## 獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
註冊公眾利益實體核數師



## 公司資料

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
新西蘭銀行

### 百慕達股份過戶登記總處

Appleby Global Corporate Services  
(Bermuda) Limited  
Canon's Court, 22 Victoria Street  
Hamilton HM 12, Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

### 網站

<http://www.greenheartgroup.com>

### 投資者關係

[ir@greenheartgroup.com](mailto:ir@greenheartgroup.com)



尊敬的股東們：

本人謹代表綠心集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之董事(「董事」)會(「董事會」)向本公司股東欣然提呈本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年業績。

今年對本集團而言是重要的轉捩點。我們採取果斷行動精簡營運架構、鞏固財務實力，並為未來提升戰略靈活性。

## 出售蘇利南業務

歷經數年持續虧損與營運困境後，本集團於本年度完成出售其大部份虧損的蘇利南附屬公司予獨立第三方。蘇利南業務分部連續多年錄得負業績，需耗費大量財務及管理資源。

此次出售事項能使本集團得以有序退出非核心業務板塊，消除相關營運造成的持續財務負擔。隨著蘇利南業務終止，本集團現可更有效地將資源集中於具備更強長期前景與可持續回報的機遇。

## 新西蘭資產之非常重大出售事項

本集團於二零二五年九月宣佈出售其新西蘭人工林資產及土地之非常重大出售事項。非常重大出售事項之買賣協議一項下之交易佔交易價值絕大部分，已於二零二六年一月三十日順利完成。

此項交易的完成乃一項重大里程碑，使本集團得以立即釋放長期林業資產的價值。此舉顯著強化了我們的流動資金狀況，並為未來部署提供了實質性資本。

更重要的是，出售事項所得款項使本集團得以在當前高利率環境下降低債務風險。透過降低槓桿率與融資成本，本集團提升了財務韌性及有效應對未來市場發展與機遇的能力。



# 主席報告

## 前景

實施上述措施後，本集團以更穩健的資產負債狀況邁入二零二六年。我們將持續採取適當措施，精簡與蘇利南業務相關的既有安排，以進一步簡化本集團的企業與營運架構。

展望未來，本集團將積極尋求能創造可持續回報的合適投資機會。新西蘭固然是本集團具備深厚營運經驗的市場，惟我們亦會探索亞太地區的機遇。

董事會繼續秉持嚴謹的投資方針，在審慎評估潛在機會的同時，聚焦風險管理、資本效率及為我們的股東創造長期價值三大核心原則。

## 致謝

本人謹此代表董事會，衷心感謝我們的股東、商業夥伴及員工一直以來的支持。本人亦衷心感謝我們的管理團隊及員工，感謝他們在過去一年中推動各項具轉型意義的戰略計劃所付出的努力及堅持不懈的精神。

**鄭志謙**

非執行主席

香港，二零二六年三月二十日



## 業務回顧

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團持續及已終止經營業務錄得虧損淨額83,891,000港元(二零二四年：173,249,000港元)。虧損淨額減少主要由於(i)因二零二五年九月十日宣佈之非常重大出售事項所確認之新西蘭人工林資產之公允價值收益；及(ii)該出售事項產生之相應遞延所得稅抵免。上述因素部分被(iii)該出售事項產生之出售事項相關成本；及(iv)蘇利南分部已終止經營業務產生之虧損所抵銷。

### 已終止經營業務－蘇利南分部

蘇利南分部於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止各年度均錄得負業績，因此，儘管管理層持續努力改善其營運及業績，但多年來資產價值仍大幅下降。為改善財務可持續性及使管理層能集中資源於本集團其他業務，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度出售其於蘇利南的大部分虧損附屬公司，並隨後終止於蘇利南業務。上述出售事項乃向獨立第三方進行，出售所得款項微不足道。截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得已終止經營業務虧損為88,751,000港元(二零二四年：73,803,000港元，經重列)。

### 持續經營業務

#### 收益

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團來自持續經營業務(即新西蘭分部)的總收益增加8.0%至42,360,000港元。此增加主要由於船期問題，原定於二零二四年十二月出售的原木延遲至二零二五年一月出售，導致銷量增加所致。然而，由於中國的需求於二零二五年維持於低水平，以離岸價計算的平均出口售價減少5.0%至每立方米76美元(二零二四年：每立方米80美元)。

與此同時，由於本集團管理的第三方森林採伐活動減少，來自森林管理服務的收入輕微減少7.8%或416,000港元。

#### 毛利

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務(即新西蘭分部)錄得毛利5,387,000港元(二零二四年：4,477,000港元，經重列)。受惠於二零二五年新西蘭幣(「新西蘭幣」)貶值導致經營成本下降，本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的毛利率為12.7%(二零二四年：11.4%，經重列)。



## 管理層討論及分析

### 其他收入

持續經營業務的其他收入主要為銀行利息收入。

### 其他收益及虧損

截至二零二五年十二月三十一日止年度，持續經營業務的其他收益及虧損主要指位於新西蘭的分類為持作出售資產項下的物業、廠房及設備減值。

### 就金融資產撥回減值虧損，淨額

持續經營業務的就金融資產撥回減值虧損主要指由於截至二零二五年十二月三十一日止年度收到結算款項而撥回貿易應收賬款之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）。

### 人工林資產之公允價值收益

我們於新西蘭的人工林資產之公允價值收益為35,354,000港元（二零二四年：虧損65,847,000港元）。該公允價值收益主要於二零二五年九月十日宣佈之非常重大出售事項中，反映買方就人工林資產所提出收購價所蘊含之溢價。

### 銷售及分銷成本

持續經營業務的銷售及分銷成本（主要包括因銷售原木而產生之貨運、出口處理費用以及物流相關成本）於截至二零二五年十二月三十一日止年度增加157,000港元或2.7%。是項增加主要由於截至二零二五年十二月三十一日止年度銷量增加及新西蘭幣貶值的淨影響所致。

### 行政開支

截至二零二五年十二月三十一日止年度，持續經營業務的行政開支增加48.9%或15,356,000港元，主要由於(i)對若干分類為持作出售之物業、廠房及設備確認減值虧損；(ii)因我們其中一個最大的人工林資產完成砍伐週期，導致森林維護費增加；及(iii)就二零二五年九月十日宣佈之非常重大出售事項中所產生之法律及專業費用。

### 融資成本

截至二零二五年十二月三十一日止年度，持續經營業務的融資成本增加31.1%或5,119,000港元。是項增加主要是由於二零二五年來自一間同系附屬公司之貸款增加，以及由分配予持續經營業務的直接控股公司之貸款之利息增加，而過往年度分配予蘇利南分部。



### **所得稅抵免**

截至二零二五年十二月三十一日止年度之持續經營業務的所得稅抵免主要指新西蘭分部之遞延稅項抵免。此乃主要由終止確認稅項虧損產生的應課稅暫時性差額、新西蘭人工林資產之公允價值收益、與新西蘭林路資產有關並就稅務及會計而言的不同攤銷／折舊率及外幣定值遞延稅項負債所產生。

### **除息稅折攤前虧損**

持續經營業務的除息稅折攤前虧損由二零二四年的79,520,000港元（經重列）減少至二零二五年的835,000港元。此改善主要是由於上述新西蘭人工林資產之公允價值收益所致。

### **本公司擁有人應佔本年度溢利**

基於上文所述，本公司擁有人應佔截至二零二五年十二月三十一日止年度持續經營業務溢利為7,038,000港元（二零二四年：虧損99,446,000港元，經重列）。

### **與人工林資產估值有關的額外資料**

除於二零二五年十二月三十一日分類為持作出售資產項下的人工林資產外，本集團的人工林資產乃由英得弗亞太有限公司（「英得弗」）於二零二五年十二月三十一日進行獨立估值。英得弗為獨立專業林業專家顧問公司。參與此估值之主要估值師為新西蘭林學協會成員，目前並無且預期不會於本集團之人工林資產中擁有權益，且於本集團並無擁有個人權益或競爭權益。董事認為，英得弗為獨立機構，且具資格釐定本集團人工林資產之公允價值。

作為獨立估值之其中一環，英得弗已就本集團人工林資產若干範圍進行實地視察以核實二零二五年之實際存在及質量，此外亦利用衛星影像就本集團人工林資產（土地總面積為2,595公頃（二零二四年：15,306公頃））進行高水平範圍確認。核實範圍涵蓋整個種植林區域。



## 管理層討論及分析

輻射松之質量乃基於三個標準進行評估：森林健康狀況、糧率及品位組合。對人工林資產狀況及整體健康及質量之高水平檢討主要包括：

- (a) 比較森林經理提供之人工林狀況資料與英得弗就人工林之健康及質量進行之實地檢查結果；
- (b) 基於以下各項評估人工林資產之糧率及品位組合：(i)森林經理自收購人工林資產以來獲取之實際收成記錄；及(ii)本集團於過往年度進行盡職審查時所獲取由人工林資產前擁有人編製之糧率列表；及
- (c) 比較森林經理提供之森林種植範圍地圖與英得弗於實地視察期間所視察之新種植林樣品。

### 流動資金及財務回顧

於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動資產及流動負債分別為622,771,000港元及229,948,000港元（二零二四年十二月三十一日：44,928,000港元及37,495,000港元），其中銀行結餘及現金為39,846,000港元（二零二四年十二月三十一日：19,508,000港元）。本集團於二零二五年十二月三十一日的未償還借貸是指來自直接控股公司之貸款217,992,000港元（二零二四年十二月三十一日：210,667,000港元）、來自一間同系附屬公司之貸款225,461,000港元（二零二四年十二月三十一日：191,863,000港元）、銀行借貸22,456,000港元（二零二四年十二月三十一日：21,817,000港元）及租賃負債12,738,000港元（二零二四年十二月三十一日：13,869,000港元）。因此，本集團於二零二五年十二月三十一日的資本負債比率（按未償還借貸佔本公司擁有人應佔權益的百分比計算）為81.4%（二零二四年十二月三十一日：72.9%）。

於二零二五年十二月三十一日，本公司已發行2,782,486,584股（二零二四年：1,854,991,056股）普通股。本集團於現金及財務管理方面採取審慎庫務政策。現金一般存放作短期存款，大多數以美元及港元定值。本集團定期檢討流動資金及財務需求。



本集團大多數銷售以美元定值，而港元與美元掛鈎。本集團大部分未償還借貸及於香港及蘇利南產生的主要成本及開支亦以美元定值。新西蘭人工林資產所產生的國內銷售、來自新西蘭分部之森林管理費收入以及來自新西蘭銀行的銀行借貸均以新西蘭幣定值，此可有助抵銷本集團須以新西蘭幣支付的部分經營開支。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無使用任何金融工具作對沖之用，於二零二五年十二月三十一日亦無未使用之對沖工具。然而，我們將繼續密切監察本集團現有業務及任何新投資可能產生之所有匯兌風險，並將實施必要對沖安排以降低任何重大外匯風險。

本集團的銀行貸款信貸須履行新西蘭銀行要求的若干財務契約。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，所有與銀行貸款信貸有關的財務契約均已遵守。

### 展望

隨著我們邁進二零二六年，全球林業市場持續呈現複雜多變的形勢。儘管新西蘭國內指標已顯現逐步復甦跡象，本集團主要出口市場仍持續面臨結構性調整與宏觀經濟不利因素。

#### 新西蘭分部

新西蘭軟木原木市場於二零二六年初仍面臨挑戰。在本集團最大出口市場中國，甲級原木的成本加運費價格已跌至每JAS立方米110至112美元，創下近二十年來最疲弱的開年表現。此現象反映中國房地產需求疲軟，而新西蘭原木供應量則相對穩定。

新西蘭國內市場已顯現復甦跡象。隨著住宅建築活動回升，結構用木材需求同步改善。二零二五年末建築許可量同比增長約21%，但此增長尚未完全反映於碼頭交貨原木價格，目前北島地區價格仍維持在每JAS立方米110至121新西蘭幣之間。



## 管理層討論及分析

### 蘇利南分部

隨著二零二五年三月出售大部份於蘇利南營運的附屬公司後，本集團已消除過往營運虧損及複雜業務情況的重大源頭。

管理層計劃於二零二六年繼續有序結束餘下不活躍的蘇利南實體。此過程將視情況逐步清算或註銷餘下的控股實體。

此退場策略完成後，本集團將能全面將管理資源與財務資本轉向新西蘭業務及潛在新投資機會。

### 前景

展望未來，本集團將致力強化財務狀況並提升營運靈活性。隨著非常重大出售事項之買賣協議一於二零二六年一月三十日完成，本集團所得款項總額約133,470,000新西蘭幣，其中部分所得款項已全數償還新西蘭銀行貸款5,000,000新西蘭幣，從而降低財務成本。

本集團亦計劃於到期日償還與新西蘭業務相關的未償還關聯人士貸款，以進一步強化資產負債表。同時，管理層將持續推行輕資產策略，透過選擇性收購新西蘭林木砍伐權，補充木材供應並配合本集團現有林業砍伐權以支持收益增長。

此外，本集團將探索亞太地區精選的人工林投資機會，以實現多元化地域佈局，從而支持長期增長。

### 資產抵押

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團之銀行貸款信貸以下列各項作抵押：

- (i) 本公司若干間接全資附屬公司（「經挑選集團公司」）之所有現有及之後收購物業（「個人物業」）；  
及



- (ii) 以下之固定押記：
- a. 本集團賬面值約為190,521,000港元(二零二四年：132,265,000港元)之林地(位於新西蘭)(「林地」)；
  - b. 本集團賬面值約為329,180,000港元(二零二四年：295,750,000港元)之人工林資產(位於新西蘭)及於林地之所有其他房產及權益以及林地上所有樓宇、建築物及固定設施；
  - c. 經挑選集團公司之個人物業以外之所有其他現有及之後收購物業；及
  - d. 本集團賬面值約2,246,000港元(二零二四年：2,182,000港元)之已抵押銀行存款。

### 資本開支

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團就投資於物業、廠房及設備的投資產生資本開支約760,000港元(二零二四年：1,187,000港元)。

### 或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零二四年：無)。

### 報告期後事項

本集團於報告期結束後發生的重大事件的詳情載於綜合財務報表附註45。

### 僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團之僱員總人數為20名(二零二四年：125名)，僱員成本(包括董事酬金)約為19,493,000港元(二零二四年：30,660,000港元)。僱員之薪酬包括工資及根據本集團業績及個人表現發放之酌情花紅。醫療及退休福利計劃亦會提供給各階層員工。



## 管理層討論及分析

### 業務收購及出售

於二零二五年三月二十八日，本集團與獨立第三方訂立總買賣協議，以象徵式代價出售本公司於蘇利南15間間接全資附屬公司之全部股權權益，以及一間間接附屬公司之60%股權權益（「蘇利南出售事項」）。該等出售之蘇利南附屬公司於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止各年度均錄得虧損，導致其資產價值歷年大幅貶值，且各附屬公司均承擔淨負債。詳情請參閱綜合財務報表附註15。

於二零二五年八月二十九日，本公司間接全資附屬公司Greenheart Mangakahia Forest Land Limited、Greenheart Papakorakora Forest NZ Limited以及本公司，與獨立第三方Ingka Investments Forest Assets NZ Limited訂立房地產買賣協議（「買賣協議一」），內容有關出售位於新西蘭北地區曼加卡希亞森林的78幅土地（「待售資產一」）及位於新西蘭吉斯本地區Ormond Valley的一幅土地（「待售資產二」）。

同日，本公司間接全資附屬公司Greenheart Mangakahia Forest Māori Land Limited及本公司，與獨立第三方Ingka Forest Assets NZ Limited訂立房地產買賣協議（「買賣協議二」），內容有關出售位於新西蘭北地大區曼加卡希亞森林內一幅土地（「待售資產三」）。

買賣協議一及買賣協議二已於二零二五年十一月二十四日舉行的股東特別大會上獲股東批准。於二零二五年十二月三十一日，待售資產一、待售資產二及待售資產三之出售事項尚未完成。

在報告期末後，於二零二六年一月三十日，待售資產一及待售資產二之出售事項已告完成。

進一步詳情載於(i)本公司日期為二零二五年九月十日、二零二五年九月三十日、二零二五年十二月十九日及二零二六年二月二日之公告；(ii)本公司日期為二零二五年十一月七日之通函；以及(iii)本公司日期為二零二五年十一月二十四日之股東特別大會投票結果公告。詳情請參閱綜合財務報表附註17。

除上述披露事項外，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度並無其他重大業務收購或出售。



## 資本架構

### 供股

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司按每持有兩股現有股份獲發一股供股股份之基準，以認購價每股供股股份0.0363港元發行927,495,528股供股股份。供股所得款項總額約為33,668,000港元，扣除與供股相關之所有開支後，供股所得款項淨額約為31,667,000港元。

本公司擬將供股所得款項淨額應用於：(i)約74%撥付予本集團新西蘭分部，以支持持續營運，尤其是實現現有採伐權；及(ii)約26%用於本集團企業層面的間接開支，包括維持本公司上市地位所需的合規、監管及行政成本。

於二零二五年十二月三十一日，所得款項淨額動用情況如下：

所得款項淨額用途	供股章程所披露之所得款項淨額擬定用途 千港元	截至	
		二零二五年十二月三十一日止年度實際動用金額 千港元	於二零二五年十二月三十一日未動用所得款項淨額 千港元
撥付新西蘭分部以支持持續營運	23,500	20,910	2,590
本集團企業層面間接開支	8,167	7,550	617
<b>總計</b>	<b>31,667</b>	<b>28,460</b>	<b>3,207</b>

於報告期末後，截至二零二六年一月底，餘下所得款項淨額已根據原披露用途悉數動用。

詳情載於本公司日期為二零二五年六月十日、二零二五年六月十二日、二零二五年七月二十四日及二零二五年八月十一日之公告，以及日期為二零二五年七月七日之供股章程。



## 董事及高級管理人員履歷

### 董事

**鄭志謙先生**，47歲，自二零一五年六月四日起出任本公司非執行董事及自二零一六年三月二十二日起出任董事會非執行主席。鄭先生畢業於加拿大多倫多大學，持統計學文學士學位，並自二零零五年起專門從事中國物業項目之項目管理。

**丁偉銓先生**，66歲，自二零一八年十一月五日起出任本公司執行董事兼行政總裁。丁先生畢業於伯明翰大學並取得商業學士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。丁先生於英國及香港之國際性會計師事務所從事專業會計有逾三十年經驗。於加入本公司前，彼曾任香港會計師公會（「香港會計師公會」）行政總裁六年。丁先生曾擔任南順（香港）有限公司（股份代號：411）之獨立非執行董事、非執行董事及執行董事及擔任國浩集團有限公司（股份代號：53）之獨立非執行董事及執行董事。彼於二零零五年十一月至二零零七年六月期間任香港特區政府策略發展委員會委員。在二零零七年至二零一二年間，丁先生任香港會計師公會理事及香港財務匯報局財務匯報檢討委員會團成員。於二零一六年，彼獲中華人民共和國財政部委任為第一屆企業會計準則諮詢委員會委員。於二零一四年十一月至二零一八年十月期間，丁先生代表香港出任於一百三十個國家地區有超過一百七十個會員組織的國際會計師聯會理事會理事。

## 董事及高級管理人員履歷



**劉皓之先生**，50歲，自二零二二年五月二十四日起出任本公司非執行董事。劉先生為本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員。彼為周大福企業有限公司總經理。劉先生現為香港上市公眾公司萬邦投資有限公司（股份代號：158）之替任董事。彼亦為上海交易所上市公司雲南景谷林業股份有限公司（股份代號：600265.SH）之董事。劉先生在企業融資、房地產及私募投資方面擁有逾二十年的經驗。在加入周大福企業有限公司之前，彼為Pinnacle Real Estate Capital Partners Limited之聯合始創人及董事總經理，以及Aetos Capital LLC主管中國地區收購事務之董事。劉先生亦曾任職於雷曼兄弟亞洲有限公司之環球房地產和投資銀行部門。彼持有英國牛津大學工程碩士學位。

**李國恒先生**，46歲，自二零二二年五月二十四日起出任本公司非執行董事。李先生為本公司審核委員會（「審核委員會」）成員。彼現時為香港上市公眾公司有線寬頻通訊有限公司（股份代號：1097）之替任董事。李先生現為周大福企業有限公司高級副總裁，負責全球策略投資。彼亦為本公司主要股東Newforest Limited之董事。李先生持有英國倫敦帝國學院金融學碩士學位及土木工程碩士學位。彼曾任有線寬頻通訊有限公司（股份代號：1097）之執行董事。

**孫頌欣女士**，44歲，自二零二三年五月三十一日起出任本公司非執行董事。孫女士現為本公司提名委員會（「提名委員會」）成員。彼目前為原力製作有限公司的董事，該公司為有線寬頻通訊有限公司（股票代號：1097）之間接全資附屬公司。孫女士為一名經驗豐富的專業人士，在市場營銷及電視製作方面擁有多元化背景。彼負責有線電視賽馬台的工作，並擔任電視節目的製作人。於擔任現任職務之前，孫女士曾於富通保險有限公司（現稱周大福人壽保險有限公司）擔任市場營銷主管。彼擁有美國派普賽爾大學的工商管理碩士學位。



## 董事及高級管理人員履歷

**黃文宗先生**，61歲，自二零一五年七月二日起出任本公司獨立非執行董事。黃先生為本公司審核委員會及薪酬委員會各自之主席。彼持有中華人民共和國廣州暨南大學管理學碩士學位。黃先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員、英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深執業會員及香港華人會計師公會資深會員，亦為香港稅務學會之註冊稅務師。彼為執業會計師，於審計、稅務、企業內部監控和管治、收購和財務顧問、企業重組和清盤、家族信託及財富管理方面積累逾三十年經驗。

黃先生曾於畢馬威會計師事務所（一間國際性會計師事務所）工作六年，並於香港中央結算有限公司工作兩年。彼現為綜合環保集團有限公司（股份代號：923）、中國東方集團控股有限公司（股份代號：581）、惠記集團有限公司（股份代號：610）及海隆控股有限公司（股份代號：1623）各自之獨立非執行董事，上述公司均為香港上市公眾公司。黃先生曾任協鑫科技控股有限公司（股份代號：3800）、昆明滇池水務股份有限公司（股份代號：3768）、中國新高教集團有限公司（股份代號：2001）、神州數碼控股有限公司（股份代號：861）、中智全球控股有限公司（股份代號：6819，現已除牌）及上海東正汽車金融股份有限公司（股份代號：2718，現已除牌）及齊屹科技（開曼）有限公司（股份代號：1739）之獨立非執行董事。

## 董事及高級管理人員履歷



**張伯陶先生**，銅紫荊星章，76歲，自二零一九年六月五日起出任本公司獨立非執行董事。張先生亦為本公司提名委員會成員。彼持有香港大學公共行政管理碩士學位。張先生擁有豐富的管理及行政經驗。於一九六九年至一九八九年期間，張先生曾服務於英國政府當時的駐港部隊擔任行政管理工作達二十一年，最後任文職行政官員。此後自一九八九年起，張先生受僱於香港證券及期貨事務監察委員會，任職達二十年。彼之最後職位為財務及行政部高級經理。在社會及社區貢獻責任方面，彼曾於香港民眾安全服務隊擔任志願官員，服務三十年，在此其間，彼亦自一九九零年至一九九九年連續十年擔任港督衛奕信勳爵及彭定康先生；及特首董建華先生的名譽副官。彼退役時職銜為香港民眾安全服務隊助理處長，並於二零零三年獲香港政府頒授銅紫荊星章。彼目前為民商創科控股有限公司(股份代號：1632)、中國金融投資管理有限公司(股份代號：605)及天機控股有限公司(股份代號：1520)各自之獨立非執行董事，上述公司均為香港上市公眾公司。張先生曾任金至尊集團(國際)有限公司(股份代號：2882，前稱香港資源控股有限公司)之執行董事，並調任為非執行董事。彼曾任國農控股有限公司(股份代號：1236，現已除牌)及寶積資本控股有限公司(股份代號：8168)之獨立非執行董事。

**杜振偉先生**，70歲，自二零二零年七月三十日起出任本公司獨立非執行董事。杜先生為提名委員會主席及本公司審核委員會及薪酬委員會各自之成員。彼為意達利控股有限公司(股份代號：720)、昇柏控股有限公司(股份代號：2340)及德泰新能源集團有限公司(股份代號：559)各自之獨立非執行董事，上述均為香港上市公眾公司。杜先生曾擔任綜合環保集團有限公司(股份代號：923)之執行董事及非執行董事及諾發集團控股有限公司(股份代號：1360，現已除牌)之獨立非執行董事。彼自一九七四年起大部份職業生涯均於香港警隊服務，於二零一一年退休之前，晉升至香港警務處助理處長(刑事)，掌管香港警隊之刑事行動及政策。杜先生曾獲頒授警察榮譽獎章以表揚其長期卓越服務及對香港社會的貢獻。彼擁有豐富的管理及行政經驗。杜先生持有香港大學公共行政碩士學位，及於二零一一年至二零一二年間曾任香港大學公共行政科目兼職導師。



## 董事及高級管理人員履歷

### 高級管理人員

**賴國洪先生**，52歲，為本公司海外營運總監。自二零一五年加入本公司以來，賴先生一直專注於海外業務營運、評估和修訂轉型項目、執行和達成主要目標，並制定新業務增長計劃。彼亦負責將蘇利南業務扭虧為盈及新西蘭的業務發展。賴先生於全球多個行業擁有逾二十年經驗，涵蓋非洲、中東、亞洲、北美及南美的石油燃氣、廣告及技術行業。

**陳俊豪先生**，41歲，為本公司財務總監。陳先生於二零一二年加入本公司及服務至二零一六年，後於二零一八年底重新加入。彼在財務及會計業務累積超過十年經驗。陳先生持有香港浸會大學會計學學士學位。彼為香港會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會之會員。在加入本公司前，陳先生曾於一間國際會計師事務所從事審核工作。

**馮嘉雯女士**，45歲，為本公司之公司秘書（「公司秘書」）。馮女士於二零二一年加入本公司。彼為英國特許公司治理公會及香港公司治理公會的會員。馮女士持有倫敦大學法學士學位，在企業管治、法律及合規領域擁有逾10年經驗。



董事會及本公司管理層致力維持高企業管治標準，透過提高透明度及披露來促進及維護股東及其他持份者的利益，並加強彼等的信心。本公司已於日常管理和營運中採納並應用所有適用的企業管治原則和慣例。在瞬息萬變的全球趨勢及營商環境中，董事會不時監督、檢討及增強該等應用。除下列所載有關偏離外，本公司於本年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C1企業管治守則（「企業管治守則」）第二部份所載之所有適用守則條文：

守則條文第B.2.2條規定每名董事（包括有指定任期的董事）應至少每三年輪流退任一次。然而，根據本公司現有公司細則（「公司細則」），本公司的主席及董事總經理毋須輪流退任。鄭志謙先生為本公司非執行主席。鑒於主席在公司領導中的重要作用以及主席職位的非執行性質，董事會認為有關偏離對本公司主要管理層的穩定性及持續性至關重要，董事會認為是項偏離屬可予接受。

除上述披露者外，董事並不知悉於本年度內對上市規則企業管治守則第二部份所述的適用守則條文有任何偏離。

## 企業宗旨

本公司的宗旨是透過董事會具有遠見且有效領導，並堅持高標準企業治理，以促進本集團的成功，為股東及持份者創造及增強長期回報，同時承擔企業社會責任，實現綠色可持續發展。



# 企業管治報告

## 企業價值及文化

本集團的價值觀及文化是建基於可持續發展原則，包括四個不同的範疇，分別是環境保護、我們的員工、營運慣例及社區參與。



環境保護

- 我們在業務中採納可持續林業營運模式。

我們的員工

- 我們尊重每個人的獨特性及各人有不同方面的才能。我們珍惜員工生命，在森林作業中遵循嚴格的安全措施。

營運慣例

- 我們以守法、道德及負責任的方式經營業務。

社區參與

- 我們傾聽、關心並支持我們的社區。



## 企業策略

本集團將可持續發展原則融入其核心業務策略，包括專注如何為未來保護我們的森林，為我們的股東創造長期經濟價值，並確保我們的員工有一個安全及健康的工作環境。

- |       |   |
|-------|---|
| 環境保護  | — 管理層密切監控本集團的溫室氣體排放及能源消耗，並及時了解本集團經營所在地區與環境相關監管發展。只有達到一定樹齡的樹木方會被砍伐。經砍伐土地將在砍伐後的十二個月內重新植林。 |
| 我們的員工 | — 招聘過程公開透明。我們禁止在任何工作場所使用童工及強迫勞動。工人都配備個人防護設備。工人在任何時候都必須要使用現有及適當的保護措施，以避免事故。              |
| 營運慣例  | — 舉報政策、反貪污政策及反洗錢及反恐融資政策概述本集團在維持高標準道德及誠信的商業文化。   |
| 社區參與  | — 我們積極參加促進綠色生活的活動。我們捐款支持弱勢社群。我們鼓勵員工參與義務工作貢獻社區。  |

考慮到不同情境下的企業文化，董事會認為本集團的企業文化、宗旨、價值觀及策略是一致的。



## 企業管治報告

### 董事會

董事會目前由八名董事組成，包括一名執行董事，即丁偉銓先生；四名非執行董事，即鄭志謙先生（主席）、劉皓之先生、李國恒先生及孫頌欣女士，以及三名獨立非執行董事，即黃文宗先生、張伯陶先生及杜振偉先生。所有非執行董事及獨立非執行董事均來自不同的商業領域，擁有不同的知識、技能及經驗，使他們能夠履行董事職責，作出獨立判斷，並對本公司的策略及政策提出建設性意見。由於非執行董事（包括獨立非執行董事）的人數遠多於執行董事的人數，因此董事會中有很強大的獨立元素。非執行董事有足夠的才幹及人數，使他們的意見具有影響力。

董事會有三名獨立非執行董事。其中一名獨立非執行董事黃文宗先生為執業會計師，具有適當的專業資格或會計或相關財務管理專長。本公司於本年度全年一直遵守上市規則第3.10(1)及第3.10(2)條的規定。獨立非執行董事的人數佔董事會人數的三分之一以上，符合上市規則第3.10A條的規定。本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條的規定就其獨立性提交的年度書面確認。概無董事彼此間有家庭關係，亦無董事與本公司高級管理人員有家庭關係。此外，彼等均無參與本公司日常管理，亦無任何情況會嚴重影響彼等行使獨立判斷。考慮到彼等的確認書及對董事會之貢獻，本公司認為所有獨立非執行董事均獨立，能夠有效地行使獨立判斷。董事會的架構、人數及組成均達致平衡，具備本公司業務所需的各種技能及專業知識。

董事會由三個董事會委員會支援：分別為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會。每個委員會各自有由董事會批准的職權範圍，明確解釋其職權及董事會授予的權力。所有該等委員會均由獨立非執行董事擔任主席。本公司給予足夠的資源予所有該等委員會來履行其職責。該等委員會會議乃根據各自的職權範圍召開及進行，而各個委員會均會向董事會匯報委員會的會議結果。該等委員會的職權範圍可在本公司及聯交所（「披露易」）([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))的網站查閱。



本公司各種企業通訊及所有公告中均註明所有董事的名字。董事的詳細履歷刊載於第15至第19頁「董事及高級管理人員履歷」一節內。識別角色與職能的最新董事名單亦可在本公司及披露易網站查閱。於本年度，本公司已就針對董事及高級職員的提出的索賠所產生的潛在費用及責任安排適當的董事及高級職員責任保險。

## 董事資料變動

自二零二五年中期報告日期起至本報告日期止，根據上市規則第13.51B(1)條規定須予披露之董事資料變更如下：

1. 李國恒先生已於二零二五年十二月十三日辭任有線寬頻通訊有限公司(股份代號：1097)執行董事職務。彼於同日獲委任為有線寬頻通訊有限公司(股份代號：1097)之替任董事。
2. 張伯陶先生於二零二五年十一月十二日獲委任為天機控股有限公司(股份代號：1520)之獨立非執行董事。彼於二零二六年二月六日辭任寶積資本控股有限公司(股份代號：8168)之獨立非執行董事職務。

## 董事會及管理層的角色

董事會要為本公司的長期成功向股東負責。董事會負責就本公司之目標、策略性計劃、預算及管理層架構作出決定；監督本集團之業務及事務以達致提升本公司表現及股東價值之目標；確保適當地授予權力(連帶問責責任)予管理層以管理本集團日常營運，以及執行董事會之預算及策略性計劃。



## 企業管治報告

### 主席與行政總裁

根據企業管治守則第二部之守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁的角色應有所區分，並不應由同一人同時兼任。主席及行政總裁的職權之間應建立明確的區分，並以書面形式列明。於本年度及直至本報告日期，董事會主席及行政總裁分別為鄭志謙先生及丁偉銓先生。主席肩負領導角色，並負責促使董事會按照良好企業管治常規有效運作。而行政總裁則負責制定本集團的策略，以及專注於執行董事會所批准及指派的目標、政策和策略，同時負責本公司的日常管理和營運。

### 董事會運作

董事會定期開會，每年至少四次，並會在年初之前定下會議日期。董事會在必要時會召開額外的董事會會議。於二零二五年，本公司曾舉行四次定期會議（二零二四年：四次會議），整體出席率達100%。董事會分別委派執行董事及高級管理人員負責本集團日常管理。全體董事獲發足夠通知期（倘為定期董事會會議）及合理通知期（倘為非定期董事會會議）的會議通告，以確保各董事均有機會出席該等會議，並按照企業管治守則於會議日期前適時向全體董事發出議程及相關董事會文件。在適當的情況下，董事可徵詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。於預定的董事會會議之間，所有可能影響本集團業務之主要變動均須向董事報告，以便董事能作出知情決定。董事會會議記錄由公司秘書起草，充分詳細地記錄董事會審議的事項及所做的決定，包括任何董事提出的關注或表達的不同意見，並於合理時間內供全體董事傳閱並予以置評。

董事會會議記錄全文亦由公司秘書保存，於董事之要求下可隨時檢閱。對於非執行董事（包括獨立非執行董事）在董事會會議上提出的所有疑問、意見和建議，本公司執行董事及高級管理人員均會迅速跟進，並及時提供適當的回饋。



## 董事會會議、股東大會及出席情況

於二零二五年，本公司共舉行了四次定期董事會會議，出席率為100%。下表載列董事出席本公司董事會會議，以及分別於二零二五年六月十日及二零二五年十一月二十四日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）及股東特別大會（「股東特別大會」）之情況。

董事	出席／合資格 出席董事會 會議次數	出席／合資格 出席股東 週年大會	出席／合資格 出席股東 特別大會
<b>執行董事</b>			
丁偉銓先生	4/4	1/1	1/1
<b>非執行董事</b>			
鄭志謙先生	4/4	1/1	1/1
劉皓之先生	4/4	1/1	1/1
李國恒先生	4/4	1/1	1/1
孫頌欣女士	4/4	1/1	1/1
<b>獨立非執行董事</b>			
黃文宗先生	4/4	1/1	1/1
張伯陶先生	4/4	1/1	1/1
杜振偉先生	4/4	1/1	1/1

召開股東週年大會及股東特別大會的通告以及載有股東須知資料的通函已按照上市規則及公司細則允許的時限寄予股東，以便股東熟悉投票程序並作出知情決定。全體現任董事，包括獨立非執行董事，以及公司秘書均已分別親身出席股東週年大會及股東特別大會。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的主席亦已出席股東週年大會及股東特別大會。本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」）亦已出席股東週年大會及股東特別大會，以回答有關審計工作的進行、核數師報告的編製及內容、會計政策、核數師獨立性以及有關新西蘭待售資產之非常重大出售事項的財務事宜議題的問題。本公司已就投票詳細程序給予說明，並就投票表決進行提問回答環節。在股東週年大會及股東特別大會上提出的所有決議案均以投票方式進行表決，而該等決議案乃單獨分開而非捆綁式提呈。所有提呈決議案均已獲正式通過為普通決議案。股東週年大會及股東特別大會的投票結果已於其後當日在本公司網站及披露易網站上刊載。



## 企業管治報告

### 董事會多元化及技能表

本公司認為，董事會應具備必要的技能、學問、專業知識及經驗，以確保本集團的有效管理，並使董事會能對管理層進行有效監督。以下摘要概述於二零二五年十二月三十一日，董事會的架構以及各董事所具備的技能及經驗：

董事	董事會架構				董事所具備的技巧及經驗						
	職務	性別	年齡	服務任期 (年)	策略	領導能力	行業知識 及經驗	財務知識	商業觸覺	法律、 風險管理 及合規	資歷
丁偉銓先生	ED	M	66	7	E	E	E	E	E	E	B
鄭志謙先生	NED	M	47	10	E	E	E	E	E	E	B
劉皓之先生	NED	M	50	3	E	E	G	E	E	A	M
李國恒先生	NED	M	46	3	E	E	E	E	E	E	M
孫頌欣女士	NED	F	44	2	A	A	E	G	A	A	M
黃文宗先生	INED	M	61	10	A	A	A	E	E	E	M
張伯陶先生	INED	M	76	6	A	A	A	A	A	A	M
杜振偉先生	INED	M	70	5	A	A	A	A	A	A	M

附註：

ED—執行董事

M—男性

E—專家程度

B—學士學位

NED—非執行董事

F—女性

A—高級程度

M—碩士學位

INED—獨立非執行董事

G—一般知識

董事會現時由男性及女性代表組成，具備不同的技能及專業知識，並達致多元包容的董事會。此乃符合持份者的期望以及國際和本地的建議最佳常規。董事會已於二零二五年六月十日根據提名委員會的建議，批准並修訂其董事會成員多元化政策，旨在董事會中同時擁有男性及女性代表，且女性代表比例不低於10%。經考慮本公司已遵守上市規則中有關性別多元化的所有適用規定，並已達到本公司董事會成員多元化政策所訂立的目標，董事會認為本年度的現有性別比例恰當。本公司認知到，10%的門檻並非「上限」，本公司會繼續尋求機會，在物色到合適人選時進一步提升多元化。本公司致力確保任命能反映該職位所需的最佳技能。本公司將每年檢討董事會的組成和人數。



除了學術資歷外，董事的軟技能同樣至關重要。董事會成員具備適當的技能組合，對提升董事會效能起著關鍵作用。識別董事會不可或缺的技能領域及現有技能組合，有助於本公司找出任何不足之處及改進空間。董事會是一支建基於堅實的商業管理能力、能針對動態外部環境迅速制定戰略規劃，並具備財務專業知識的團隊，可引導及帶領本公司有效運作，以實現其目標與指標。鑒於林業的特性，精通此行業的人才相當有限。本公司始終尋求合適人選加入董事會，以確保董事會具備充分且深入的行業知識。綜合考量上述因素，董事會相信，憑藉董事們所具備的技能與經驗，以及董事會適當的性別比例，將能透過制定周詳的企業策略及作出正確決策，帶領本公司實現其企業宗旨。

## 高級管理人員及員工多元化

本公司於二零二五年六月十日進一步採納員工多元化政策（摘要載於下文提名委員會部分題為「員工多元化政策」分節中），以促進本集團整體的性別多元化。該政策概述本集團在員工（包括高級管理人員）方面對包容性與多元化的方針及承諾。本公司鼓勵所有部門及工作層面的性別多元化。由於林業業務的性質，本公司並未針對前線員工訂立任何性別多元化的量化目標，並將致力於確保擔任管理及支援職能的員工中，女性代表比例維持在30%以上。於二零二五年十二月三十一日，本集團員工總數為20人，其中高級管理人員（不包括執行董事）中女性比例約為33.3%，而員工（不包括高級管理人員）中女性比例約為43.8%，均超出員工多元化政策所設定的目標。為培育女性領導，本公司鼓勵員工參加有關性別平等的活動。



## 企業管治報告

### 董事會獨立性

董事會每年進行一次檢討以評估其獨立性，因本公司相信獨立性乃良好企業管治的重要組成部分。董事會由一名執行董事及七名非執行董事組成，其中三名為獨立非執行董事。董事會中獨立非執行董事的比例為37.5%，超過上市規則項下所載的獨立性規定。本公司已收到各獨立非執行董事對其獨立性的年度確認。董事之間概無家庭關係，各董事亦概無與本公司高級管理人員有家庭關係。獨立非執行董事以現金形式領取固定酬金，各人均無收取基於本集團表現的薪酬。高級管理人員被邀請就不同的主題向董事會彙報情況並向董事會提供建議。外部獨立專家於二零二五年獲邀出席兩次董事會會議，以向董事會給予專業建議。全體董事均有權尋求外部專業建議，費用則由本公司承擔。此外，所有董事必須就將於董事會會議上討論之任何議程項目所可能產生之任何實際或潛在利益衝突作出申報。有關董事須就該等存在衝突之議程項目放棄投票。經考慮所有可能損害或看似可能會損害獨立性的相關情況後，此檢討結論為本公司已採取足夠措施來確保董事會可獲得獨立的觀點和意見，而相關措施在整個年度內均有效。

### 董事會表現

本公司深知，一個表現優異且運作順暢的董事會，對於本公司的成功及良好的企業管治至關重要。透過對董事會進行評估，可協助其釐清表現出色的領域，以及需要更多關注的地方。於二零二五年，董事會就其運作效能進行了內部自我評估。該評估旨在確保董事會及其轄下委員會能持續有效運作，並找出提升效能的契機。此次自我評估透過由各董事填寫的詳細問卷進行，在由主席委派之執行董事的監督下，並在公司秘書的協助下完成。本次自我評估所檢視的主題範疇包括但不限於：董事會架構的適當性、董事會運作動態、董事會對本公司戰略方向、風險管理及績效監控的監督情況，以及董事會與高級管理人員及持份者之間的關係與溝通。評估過程中採用的工具包括文件與程序審查、會議觀察，以及自我評估問卷。有關運作效能的最終結果已於提名委員會中進行討論，並呈報予董事會。本次自我評估的結論為，二零二五年度董事會的表現未發現任何重大缺失。總體而言，二零二五年度的檢討再次確認，董事會運作有效及暢順。儘管如此，董事會仍會繼續尋求改進的空間。董事會表現評估將每兩年進行一次。



## 董事入職及發展

董事會深知董事入職培訓及持續培訓的重要性。新董事在獲任命為董事會成員時，會得到全面的入職培訓，以確保新董事充分了解本集團運作及管治政策以及其角色及責任。該等入職材料由執行董事及高級管理人員以詳細的形式介紹本集團的業務、策略方向及治理慣例。

本集團鼓勵董事參與持續專業發展（「持續專業發展」），以發展及更新履行職責所需的知識及技能，與時並進，緊跟本集團當前面對的趨勢及問題，確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。董事亦適時得到簡述上市規則、企業管治常規及其他監管制度之最新變動及發展之書面材料，亦鼓勵董事參與與董事職責及責任有關之專業研討會。

董事致力遵從上市規則第3.09F條有關董事持續專業發展之規定。全體董事已參與持續專業發展，並向本公司提供本年度已接受持續專業發展之記錄。



## 企業管治報告

各董事於本年度接受之個人持續專業發展記錄載列如下：

董事	參與持續專業發展的模式	主題					完成持續專業發展之總時數
		董事會及其委員會之角色、功能及責任	上市規則及香港法律下之董事職責	企業管治及環境、社會及管治事宜	風險管理及內部監控	行業及業務最新資料	
<b>執行董事</b>							
丁偉銓先生	自修	✓	✓	✓	✓	✓	20.5
<b>非執行董事</b>							
鄭志謙先生	自修	✓	✓	✓	✓	✓	20.5
劉皓之先生	自修	✓	✓	✓	✓	✓	20.5
李國恒先生	自修	✓	✓	✓	✓	✓	20.5
孫頌欣女士	自修	✓	✓	✓	✓	✓	20.5
<b>獨立非執行董事</b>							
黃文宗先生	自修	✓	✓	✓	✓	✓	20.5
張伯陶先生	自修	✓	✓	✓	✓	✓	20.5
杜振偉先生	自修	✓	✓	✓	✓	✓	20.5

### 非執行董事

全體非執行董事(包括獨立非執行董事)之特定委任年期為三年，並須遵照公司細則及上市規則至少每三年於股東週年大會上輪值退任及重選一次(上文披露偏離守則條文第B.2.2條除外)。

為遵守上市規則第3.10(1)及(2)條及第3.10A條，本公司已委任至少三名獨立非執行董事，佔董事會成員人數超過三分之一，且其中一名獨立非執行董事具備適當之專業資格或會計或相關財務管理專業知識。彼等仔細審查本公司於實現既定公司目的及目標的表現，並確保董事會所行使之權力符合公司細則、適用法例、規則及條例所賦予其之權力。



## 董事之證券交易

本公司已採納董事進行證券交易之行為守則(「行為守則」)，其條款不較上市規則附錄C3上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)內所載之規定標準寬鬆。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認，就有關彼等之證券交易而言，彼等於本年度任期內已遵守標準守則及行為守則內所載之規定標準。

## 公司秘書

公司秘書負責支援董事會，以確保董事會內資訊交流暢順，且遵從董事會之政策及程序，並就管治事宜向董事會提供建議，安排董事入職培訓及專業發展。公司秘書亦負責編製及保存所有董事會及董事會委員會的會議記錄。公司秘書為本公司僱員，直接向行政總裁報告。公司秘書的遴選、任命或解僱須經董事會批准。公司秘書已確認，彼已履行上市規則第3.28條及第3.29條的規定，並已於本年度累積不少於十五小時之相關專業培訓。所有董事均可獲得公司秘書的建議和服務，確保已遵守董事會的程序以及所有適用法例、規則及條例。

## 提名委員會

提名委員會現由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事杜振偉先生(主席)及張伯陶先生，以及一名非執行董事孫頌欣女士。

於本年度，提名委員會的組成出現以下變動，自二零二五年六月十日起生效：(i)孫頌欣女士獲委任為成員；(ii)鄭志謙先生不再擔任主席及成員；以及(iii)原成員杜振偉先生獲調任為主席。

提名委員會之主要職責為(其中包括)協助董事會檢討董事會之人數及架構，並就甄選個別人士提名董事及就董事之委任或續任向董事會提供建議。提名委員會亦負責評估獨立非執行董事的獨立性，以及定期檢討本公司的提名政策及董事會成員多元化政策(定義見下文分節)，並在必要時就任何擬議的修訂向董事會提出建議。



## 企業管治報告

於本年度，提名委員會已(i)檢討董事會的人數、組成及架構，並就其組成之變動向董事會提出建議以供批准；(ii)檢討獨立非執行董事的獨立性；(iii)討論並向董事會建議於股東週年大會上重選之退任董事；(iv)評估各名董事對董事會投入的時間與貢獻，以及其有效履行董事職責的能力；(v)檢討提名政策及董事會成員多元化政策的執行情況；(vi)檢討其職權範圍，並就相關變動向董事會提出建議以供批准；(vii)檢討董事會多元化政策，並就相關變動向董事會提出建議以供批准；以及(viii)討論並審閱員工多元化政策，並向董事會提出建議以供批准。

於本年度，提名委員會曾舉行兩次會議。成員之出席情況載列如下：

提名委員會成員	出席／ 合資格出席會議次數
杜振偉先生(主席)	2/2
孫頌欣女士 <sup>附註1</sup>	不適用
張伯陶先生	2/2
鄭志謙先生 <sup>附註2</sup>	2/2

附註：

1. 孫頌欣女士於二零二五年六月十日獲委任為提名委員會成員。
2. 鄭志謙先生於二零二五年六月十日不再擔任提名委員會主席及成員。

提名委員會設有書面職權範圍，解釋董事會所授予其角色及權力。提名委員會之職權範圍於二零二五年六月十日經董事會修訂及批准，最新版本可於本公司及披露易網站查閱。



## 提名政策

本公司已採納本公司的提名政策（「提名政策」），列明提名程序以及向董事會提名合適人選的過程及標準，以供董事會考慮並向股東推薦在股東大會上選任為董事。

在評估合適候選人時，提名委員會會考慮多項因素，包括但不限於候選人的信譽、成就與經驗、可投入時間及相關利益、本公司的董事會成員多元化政策（定義見下文）、候選人的獨立性（如適用）；以及提名委員會認為適當的任何其他因素。

## 提名程序

### 1. 委任新任及替補董事

如提名委員會決定需要委任額外或替補董事，其將循多個渠道物色適合的董事候選人，包括董事、股東、管理層、本公司顧問及外部獵頭公司的推薦。

在編撰準候選人名單及進行面談後，提名委員會將根據甄選準則及其認為適合的其他因素，擬定入圍候選人名單及作出建議以供董事會考慮。董事會擁有決定適合董事候選人以作出委任的最終權力。

### 2. 重選董事

如退任董事符合資格並願意膺選連任，提名委員會應考慮並（如認為適當）就該名退任董事在股東大會上重選連任向董事會作出建議以供其考慮。載有該名退任董事必需資料的通函將根據上市規則於股東大會舉行前寄發予股東。

### 3. 股東提名

如本公司任何股東擬提名一名人士在股東大會上參選董事，其必須於相關股東通函內列明的遞交期內，向公司秘書遞交(a)對候選人的書面提名；(b)該名獲提名候選人表示願意參選的書面確認；及(c)根據上市規則要求該名獲提名候選人的履歷詳情。獲提議推選候選人的詳情將以補充通函寄發予全體股東以供參考。



## 企業管治報告

### 董事會成員多元化政策

本公司亦已採納本公司董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），列明董事會達致成員多元化的方針。根據政策，本公司通過考慮若干方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期以及董事會不時認為相關及適用的任何其他因素，尋求實現董事會的多元化。董事會的所有任命均以候選人的功績、能力及能為董事會帶來的貢獻作為甄選基礎進行考慮，並充分考慮董事會多元化的好處。

董事會將參照持份者的期望以及國際與本地的建議最佳常規，確保實現適當的性別多元化平衡，目標是在董事會中同時擁有男性與女性代表，且女性代表比例不低於10%。本公司認知到此目標並非「上限」，當找到合適人選時，本公司會繼續尋求機會以進一步提升多元化。

### 員工多元化政策

除上述政策外，本公司進一步採納本公司員工多元化政策（「員工多元化政策」）。員工多元化政策旨在闡明本公司及其附屬公司（包括高級管理人員）在員工多元化與包容性方面的方針及承諾。本公司相信，多元且具包容性的工作環境能促進員工間和諧的工作氣氛，確保每位員工皆能受到尊嚴對待。多元化的工作場所有助於吸引及留住頂尖人才、建立高績效團隊、提升創造力與創新能力，並改善決策品質。上述所有觀點均與本公司的價值觀及企業文化相契合。

本公司致力於促進全體員工的性別多元化。為建立並維持多元化的員工隊伍，本公司將依據唯才是用原則，不分性別、年齡、種族、族裔、宗教、性取向、殘疾狀況及文化背景，作出所有與僱用相關的決策，包括招聘、僱用、發展、晉升及薪酬。

本公司致力於在適當情況下維護其員工隊伍的性別多元化。鑒於林業業務的性質，本公司對前線員工並無設立任何性別多元化的量化目標，並將致力確保擔任管理及支援職能的員工中，女性代表比例維持在不少於30%。



提名政策、董事會成員多元化政策及員工多元化政策均可在本公司網站上查閱。提名委員會將定期檢討及監察該等政策的執行情況，以確保其持續有效，並就任何可能需要的修訂建議向董事會提出建議，以供批准。

## 薪酬委員會

薪酬委員會目前由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事黃文宗先生(主席)及杜振偉先生，以及一名非執行董事劉皓之先生。

薪酬委員會之主要職責為因應高級管理人員及董事之職責、資格及表現而制訂薪酬政策；檢討個別董事及高級管理人員之薪酬待遇並向董事會提出建議；及根據上市規則第十七章檢討及／或批准股份計劃有關之事宜。薪酬政策之首要目標乃確保本公司能夠吸引、挽留及激勵對本公司之成功至關重要之高質素團隊。任何董事不得參與訂定本身的酬金。

於本年度，薪酬委員會經已(i)審閱及批准本集團薪酬政策；(ii)評估執行董事及高級管理人員的表現；及(iii)審閱本集團高級管理人員及高級員工的員工挽留計劃，並向董事會提出建議以供批准。

於本年度，薪酬委員會曾舉行兩次會議。成員之出席情況載列如下：

薪酬委員會成員	出席／ 合資格出席會議次數
黃文宗先生(主席)	2/2
劉皓之先生	2/2
杜振偉先生	2/2

薪酬委員會設有書面職權範圍，解釋董事會所授予其角色及權力。薪酬委員會之職權範圍可於本公司及披露易網站查閱。



## 企業管治報告

### 董事及高級管理人員酬金

董事袍金須經股東於股東大會上批准。其他酬金由董事會參考薪酬委員會根據董事之職務、責任及表現以及本集團業績作出之建議後釐定。本公司的薪酬政策載於第12頁管理層討論及分析項下的「僱員及薪酬政策」分節。董事及行政總裁的酬金載於綜合財務報表附註11。本年度按組別劃分已付高級管理人員薪酬列於下表：

薪酬等級	人數
2,000,001港元至3,000,000港元	1
1,000,001港元至2,000,000港元	1
0港元至1,000,000港元	1

### 審核委員會

審核委員會現有三名成員，包括兩名獨立非執行董事黃文宗先生（主席）及杜振偉先生，以及一名非執行董事李國恒先生。彼等並非本公司前任或現任核數師之合夥人。

審核委員會之主要職責包括協助董事會履行其職責以審閱及監察本公司財務報告及當中所載之判斷、風險管理及內部監控系統；並承擔董事會可能不時委託的任何其他責任。審核委員會亦負責與管理層及外部核數師審查會計政策及慣例，審查及監督外部核數師之獨立性，並審查本公司遵守企業管治守則的情況。

於本年度，審核委員會經已(i)審閱本集團的中期及年度業績、中期及年度報告及其他財務、內部監控、企業管治及風險管理事宜；(ii)審查外部核數師德勤的獨立性及表現，並建議董事會續聘其為外部核數師；及(iii)檢討並與德勤討論本年度的年度審計規劃。



於本年度，審核委員會曾舉行三次會議，而外部核數師出席其中兩次會議。成員之出席情況載列如下：

審核委員會成員	出席／ 合資格出席會議次數
黃文宗先生(主席)	3/3
李國恒先生	3/3
杜振偉先生	3/3

審核委員會設有書面職權範圍，解釋董事會所授予其角色及權力。審核委員會之職權範圍可於本公司及披露易網站查閱。

## 問責及審核

### 財務報告

董事承認編製真實及公平反映本集團事務之財務報表為彼等之責任。同時，董事負責確保選取合適的會計政策並貫徹應用；及所作判斷及估計乃審慎及合理。在編製本年度之財務報表時，已採納香港公認之會計原則及遵從香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則會計準則之規定及適用法律。高級管理人員為董事會提供解釋及資料，促進對財務及其他資料之知情評估，以供董事會批准。



## 企業管治報告

本集團本年度之財務報表已由審核委員會審閱並經外部核數師德勤審核。截至二零二五年十二月三十一日止年度，向德勤支付及應付之審核費用為2,180,000港元，非審核服務費用則為870,000港元。非審核服務主要包括就供股、有關出售新西蘭待售資產之非常重大出售事項報告、本集團持續關連交易報告及審閱本集團的年度業績初步公告。外部核數師就財務報告應負之責任載列於第68至第72頁「獨立核數師報告」一節。

### 風險管理及內部監控

#### 董事會監督

董事會對維持本集團健全及有效之風險管理及內部監控系統負上整體責任。本集團就風險管理及內部監控系統設有清晰之管理架構，各營運單位之權限均有界定。有適當的內部監控政策及程序以保障資產不會在未經授權之情況下被動用或處置，確保記錄獲妥善保存、保存可靠之財務資料供內部使用或對外發放，並確保遵守有關法例及規例。相關系統乃旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

董事會監督本集團之風險管理及內部監控政策，相關政策旨在評估及釐定風險性質及程度符合本集團之業務環境及風險承受能力。董事會已委派管理層執行有關內部監控系統及對相關財務、運作及合規監控，以及風險管理程序進行年度審閱。

#### 風險管理及內部監控框架

董事會負有確保維持健全及有效的內部監控之整體責任，而本集團的管理層則負責設計及落實內部監控制度以管理風險。董事會透過審核委員會監督及檢討相關的財務、運作及合規監控以及已經實施的風險管理程序是否充分及有效。審核委員會檢討本集團新出現的風險，以及為應對有關風險而制定風險管理及內部監控措施。業務內的合資格人員會持續維護及監督監控系統。



本集團的內部監控及風險管理框架包括三個主要領域：(i)內部監控模式；(ii)風險狀況及緩解措施；以及(iii)內部審核及外部審核。

本集團之內部監控模式乃以Committee of Sponsoring Organisations of the U.S. Treadway Commission (「COSO」)就內部監控所訂定框架為基礎，當中包括監控環境、風險評估、監控措施、資訊與通訊，以及監察活動五大範疇。本集團訂立內部監控模式時，管理層已考慮本集團之組織架構及業務活動的性質。

本集團持續推動改進本集團的風險管理程序及產生風險資訊的質量，並同時維持簡單及實用的方法。本集團並未設立獨立的風險管理部門，而是將風險管理功能嵌入到其業務及職能範疇(包括銷售、生產、財務、人力資源及行政)。本集團設有風險管理系統，由其經營單位在日常運作實踐。部門主管在日常運作中識別潛在的風險，並確保有效的監控措施到位。管理層亦制定相關政策，並定期監察潛在的弱點及行動項目。本集團管理風險的方法的基礎是確定當前暴露的風險，了解風險如何隨時間變化以及如何管理。在審核委員會的配合下，管理層定期監測及更新本集團的風險狀況，並檢討內部監控系統在減輕風險方面的有效性。

管理層通過審查系統文件及測試業務運作及會計職能的相關關鍵監控來進行內部監控評估。內部監控自我評估以兩年為一個週期，涵蓋所有業務運作。本集團的外部核數師德勤對本集團賬目進行獨立法定審核。為促進審核工作，外部核數師主動與審核委員會舉行會議。外部核數師亦會向審核委員會報告其在審核過程中可能注意到的內部監控程序的任何重大缺陷。德勤在二零二五年的審核中並未發現重大內部監控弱點。



## 企業管治報告

鑒於營運規模，本集團現時認為並無設立獨立內部審核部門的迫切需要。本集團的內部審核及風險管理職能目前由香港總辦事處財務部門內不受審核影響的選定人員執行。審核委員會將每年編製及審閱年度審核計劃。審核計劃以風險評估為基礎，旨在於合理期間內涵蓋各重要業務單位。主要審核結果及建議會向審核委員會報告，再由審核委員會向董事會匯報。管理層負責確保在合理期間內採取適當行動以糾正內部審核報告指出的任何監控缺失。適當行動的執行情況會向審核委員會匯報。

管理層根據有關評估(涵蓋所有重大監控，包括財務、運作及合規監控以及風險管理職能)認為，本公司於本年度之風險管理及內部監控系統屬有效。董事會認為，於會計及財務報告團隊中有足夠人員具備適當資格及經驗，並已提供充足培訓及財務預算。

本集團每年檢討風險管理及內部監控系統。審核委員會已接獲本年度之內部監控及風險管理的報告，並於建議董事會批准本集團中期及全年業績時已考慮有關報告。

本集團對貪污及賄賂零容忍。本公司已採納反貪污政策及程序(「反貪污政策」)，在工作場所培養誠信文化。本公司亦採納舉報政策及程序(「舉報政策」)，鼓勵檢舉人向審核委員會真誠揭發工作場所的不良行為，而不必擔心遭到報復。所有該等政策進一步鞏固本集團內部監控及風險管理系統的有效性。反貪污政策及舉報政策可於本公司網站查閱。

### 內幕消息的處理及發放

未公開的內幕消息的保密性對本公司的風險管理至關重要。本集團已採納有關內幕消息之處理及發放程序之適當措施，以確保本集團符合監管規定。內幕消息只限於員工在需要知道的基礎上接觸。內幕消息將由指定員工處理並向外界發放。僱員在任何時候都絕對禁止在擁有未公佈的價格敏感或內幕消息的情況下買賣本公司證券。當本集團與外部人士進行重大磋商或交易時，在本集團向外部人士披露任何內幕消息之前，會簽訂適當的保密協議。



## 董事會對企業管治職能的授權

董事會負責履行企業管治職責。其已將本公司企業管治政策的企業管治職責委託予審核委員會。審核委員會設有書面職權範圍，解釋董事會根據上市規則企業管治守則第二部份守則條文第A.2.1條授予其履行的企業管治職能方面的職責及職能。審核委員會之職權範圍於本公司及披露易網站可供查閱。

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會（「股東特別大會」）

本公司之公司細則

- 1.1 公司細則第55條載列公司細則規定本公司股東（「股東」，各為一名「股東」）作出請求之情況。公司細則第55條規定，誠如公司法（定義見本文）所規定，股東特別大會須於提出請求時召開，如未有召開，則由請求人召開。

百慕達一九八一年公司法（經修訂）（「公司法」）

- 1.2 根據公司法第74條，於遞交請求書之日持有不少於本公司十分之一附有於本公司股東大會投票權之繳足股本之一名或以上股東，可向本公司註冊辦事處提交書面請求，請求本公司董事（「董事」，各為一名「董事」）立即正式召開股東特別大會。
- 1.3 書面請求必須列明大會目的（包括將於會上審議之決議案）並由請求人簽署，再提交本公司之註冊辦事處（地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda），當中可包含由一名或以上請求人各自簽署之數份類似格式之文件。



## 企業管治報告

- 1.4 倘董事並無於遞交請求書日期起計二十一日內正式召開股東特別大會，則請求人或當中佔過半數總投票權之任何人士可自行召開股東特別大會，惟所召開之任何股東特別大會不得於遞交請求書日期起計三個月屆滿後舉行。
- 1.5 由請求人所召開之股東特別大會須盡可能以董事將召開會議之相同形式召開。
- 1.6 請求人因董事未能妥為召開會議而產生的任何合理開支，應由本公司向請求人償付。

### 公司法

- 2.1 公司法第79及第80條允許若干股東請求本公司就擬於股東週年大會上動議之任何決議案向股東發出通告或就將於本公司股東大會上考慮之任何建議決議案或事項傳閱一份陳述書。根據公司法第79條，除非本公司另行議決，於有關數目股東發出書面請求時，本公司有責任（費用概由請求人承擔）：
  - (a) 向有權收取下屆股東週年大會通告之股東發出通告，以告知可能於該大會上正式動議及擬動議之任何決議案；
  - (b) 向有權收取任何股東大會通告之股東傳閱一份不超過一千字之陳述書，以告知該大會之任何建議決議案所述事宜或將處理之事項。
- 2.2 向本公司作出以上請求所需之股東數目為：
  - (a) 佔請求要求當日持有不少於全體股東（其賦有於要求所涉股東大會上投票之權利）總投票權二十分之一之任何數目股東；或
  - (b) 不少於一百名股東。



- 2.3 任何該等擬定決議案之通告及任何該等陳述書，應向有權收取會議通告之股東（以任何准許送達會議通告之方式，將該決議案或陳述書之副本，送達至該等股東）發出或傳閱；至於向任何其他股東發出任何該等決議案之通告，則須以准許用於向該等股東發出本公司會議通告之方式，向其發出具該等決議案大意之通告，但該副本之送達方式或該等決議案大意通告之發出方式（視乎情況而定），須與會議通告發出之方式相同，而送達或發出之時間，亦須在切實可行情況下與會議通告發出之時間相同，如當時不能送達或發出，則須於隨後在切實可行情況下盡快送達或發出。
- 2.4 公司法第80條載有在本公司有責任發出任何決議案通告或傳閱任何陳述書前必須符合之條件。根據公司法第80條，除非符合以下條件，否則本公司毋須如上文2.1段所述發出任何決議案通告或傳閱任何陳述書：
- (a) 已於以下時間向本公司註冊辦事處提交請求人簽署之一份請求書副本，或載有所有請求人簽署之兩份或以上副本：
    - (i) 對要求決議案通告之請求書而言，不少於會議前六週；及
    - (ii) 對任何其他請求書而言，不少於會議前一週；及
  - (b) 已向本公司提交或提供合理足夠符合本公司履行上文2.1段程序（即發出決議案通告及／或傳閱陳述書）所需開支之款項。

惟如於要求決議案通告之請求書副本提交予本公司註冊辦事處後，已於提交副本後六週或以內期間召開股東週年大會，則即使該副本未於上述期限內提交，亦應視為已就有關目的妥為提交。

對於建議推選董事等事宜，有關程序可於本公司網站[www.greenheartgroup.com](http://www.greenheartgroup.com)瀏覽。



## 企業管治報告

### 向董事會作出查詢

股東可以郵寄、傳真或電郵發出書面查詢，連同其聯絡資料如郵寄地址、電郵或傳真，按以下地址或傳真號碼或透過電郵發送至本公司的總辦事處：

地址：香港灣仔告士打道77-79號富通大廈32樓32A

傳真：(852) 2511 8998

電郵：ir@greenheartgroup.com

股東亦可於本公司股東大會上向董事會作出查詢。

### 憲法文件

於本年度，本公司的憲法文件並無任何變動。

### 與股東通訊

本公司已採納股東通訊政策（「股東通訊政策」），以維持與股東及投資界的持續對話。股東通訊政策旨在制定相關規定，以確保本公司之個人及機構股東，以及在適當情況下，廣大投資界，均能便捷、平等且及時地獲取關於本公司之平衡且易於理解的資訊（包括其財務表現、戰略目標與計劃、重大發展、治理及風險概況），以使股東能基於充分資訊行使權利，並讓股東與投資界能積極與本公司互動。通訊策略包括於本公司網站發佈財務報告、召開股東週年大會及其他股東大會，以及發佈其他公司通訊。



本公司根據上市規則的時間框架發佈中期及年度報告，以便股東及時了解本公司的業務。本公司在所有公告中均已標明其公司網址，方便股東查閱。本公司於二零二五年六月十日召開股東週年大會及於二零二五年十一月二十四日召開股東特別大會。本公司根據上市規則及公司細則規定的時間框架向股東發出股東週年大會及股東特別大會通告，以鼓勵股東出席會議。本公司亦提供出席上述股東大會的代表委任表格，以進一步鼓勵股東參與。董事及外部核數師均已出席股東週年大會及股東特別大會，以便回答股東的提問，進一步加強有效溝通。本公司的聯絡方式已披露於所有公司文件中，方便股東向本公司諮詢。所有公司文件均備有中英文版本，方便股東閱覽。本公司的股息政策（定義見下文）已在年報中發表，本公司致力於保持最佳的資本結構。考慮到上述措施，董事會認為，本公司已經採取足夠措施，確保股東通訊政策在整個年度內有效執行。股東通訊政策的完整版本可於本公司網站查閱。

## 股息政策

本公司已採納一項股息政策（「股息政策」），根據公司細則及公司法之條文，倘經本公司股東於股東大會上批准，可不時宣派中期股息及可建議宣派年度股息，惟不得超出董事會建議之金額。

根據公司細則及公司法之適用規定，本公司僅可於下述情況下以可供分派溢利宣派或派付股息或作出分派：

- (a) 本公司現時或於派付股息後有能力支付其到期應付之負債；或
- (b) 本公司資產之可變現價值將不會因而低於其負債。

除現金外，股息可以股份形式分派。以配發入賬列為繳足股份的方式悉數支付但並無賦予股東任何權利選擇以現金代替有關配發收取股息之任何股息，必須經股東以特別決議案方式批准。



## 企業管治報告

宣派股息由董事會酌情決定，而考慮是否派付或宣派股息時將考慮(其中包括)以下因素：

- (a) 本集團之實際及預期業務營運、財務表現和狀況以及流動資金狀況；
- (b) 股東權益；
- (c) 本公司及本集團各成員公司之保留盈利及可分派儲備；
- (d) 本集團之貸款人可能對派息施加之任何限制；
- (e) 本集團之預期營運資金要求及未來擴充計劃；
- (f) 法定及監管限制；
- (g) 整體經濟狀況及可能影響本公司業務或財務表現和狀況之其他內部或外部因素；及
- (h) 董事會認為合適之任何其他因素。

董事會致力透過可持續的股息政策以在達到股東預期及審慎資本管理之間維持平衡。董事會將持續檢討股息政策，並保留權利以全權酌情決定不時更新、修訂及／或修改股息政策，且股息政策概不構成本公司對其未來股息之保證或具法律約束力之承諾，及／或亦非本公司於任何特定期間宣派任何特定金額股息之責任。股息政策的完整版本可於本公司網站查閱。



董事會欣然提呈其報告及本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

## 主要業務及業務回顧

本公司之主要業務為投資控股。本公司附屬公司之主要業務包括砍伐原木、木材加工、推銷、銷售及買賣原木及木材產品及提供森林管理服務。除綜合財務報表附註15所述有關蘇利南之已終止經營業務外，本集團主要業務之性質於本年度內並無其他重大改變。

根據公司條例(香港法例第622章)附表5規定有關本集團業務的中肯審視，其中包括本集團本年度表現之討論及分析以及採用財務關鍵表現指標所作分析、自本年度結束以來發生影響本集團的重要事件詳情以及本集團業務未來發展的指示，可參閱本年報第4至第14頁所載的主席報告以及管理層討論及分析。此等討論均構成本董事會報告之一部分。

## 主要風險及不明朗因素

本集團在正常業務過程中面對各種主要風險，包括利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。上述主要風險及減低風險的方法在綜合財務報表附註40內作解釋。此討論構成本董事會報告的一部分。

由於本集團的重大部分業務營運遍佈全球各地，並在新西蘭持有其全部人工林資產，其業務、前景、財務狀況和經營業績或會受新西蘭的政治、經濟和社會發展、影響新西蘭的地區事件以及全球環保意識增強所影響。此外，全球整體經濟或會影響本集團的業務、財務狀況和經營業績。



## 董事會報告

### 環保政策及表現

本集團致力以顧及環境的方式經營業務及盡量減低業務營運對環境造成的不利影響。本集團不斷努力透過在工作場所推行多項環保相關措施以節省能源及減少產生不必要的廢棄物。有關措施包括使用節能光管、鼓勵使用再造紙及雙面列印及影印，以及將辦公室保持在合理溫度。本集團不時檢討環保政策，並將考慮在本集團的業務營運上推行更多環保措施及實踐。有關本公司本年度的環境政策及表現的進一步討論載於本公司及披露易網站上獨立發表的《環境、社會及管治報告》。

### 遵守法律及規例

董事會注重本集團有關遵守對其業務營運而言屬重要的所有重要法律及監管規定的政策和慣例。本集團會向外部法律諮詢人士和顧問尋求專業意見，以確保本集團所進行的交易及業務符合適用的環保政策、法律及規例。於本年度，據本公司所悉，其已遵守對本集團的業務及營運有重大影響的法律或規例的各個重要方面。有關本公司本年度遵守相關法律及規則的討論載於本公司及披露易網站上獨立發表的《環境、社會及管治報告》。



## 與本集團僱員、客戶、供應商及其他持份者的重要關係

本集團相信僱員對本集團的成功至關重要，彼等的行業知識及對市場的了解將讓本集團可在市場上維持競爭力。本集團已營造理想的工作環境，並為僱員提供多項福利及事業發展機會。本集團亦可授出購股權，以向為本集團的業務成功作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及回報。

本集團亦認同與現有及潛在客戶、供應商及其他持份者維持良好及穩定的關係是本集團能夠持續發展的關鍵。因此，管理層與供應商及客戶保持良好溝通，以監察客戶的信貸質素並及時調整經營策略以配合市場趨勢。此外，由於本集團的業務屬資本密集及需要持續取得資金以使增長得以持續，故本集團亦努力與多間商業銀行及金融機構建立和維持良好關係。

## 業績

本集團本年度之財務狀況及業績載列於第73至第196頁的綜合財務報表。

## 股息

### 特別股息

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司宣佈，董事會擬向股東宣派特別股息每股0.01港元，惟須待特別股息條件獲達成後方可作實，有關詳情載於本公司日期為二零二五年九月十日的公告及日期為二零二五年十一月七日的通函內。

一項普通決議案已於二零二五年十一月二十四日舉行的特別股東大會上以投票方式獲正式通過，批准宣派及派付特別現金股息每股0.01港元，惟須待本公司日期為二零二五年十一月七日通函所載之特別股息條件獲達成後，方可作實。特別股息已於二零二六年三月十七日分派予股東。



## 董事會報告

### 末期股息

董事不建議就本年度派付末期股息(二零二四年：無)。

### 財務資料概要

本集團過去五個財政年度之已公佈業績以及資產、負債及非控股權益概要(摘錄自己公佈的經審核財務報表及本公司之年報，並已作適當重列／重新分類)載於下文。此概要並不構成經審核財務報表的一部分。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)	二零二三年 千港元 (經重列)	二零二二年 千港元 (經重列)	二零二一年 千港元 (經重列)
<b>業績</b>					
收益					
— 持續經營業務	<b>42,360</b>	39,220	65,200	132,777	283,758
— 已終止經營業務	<b>1,557</b>	12,652	25,782	31,528	36,763
	<b>43,917</b>	51,872	90,982	164,305	320,521
年度虧損	<b>(83,891)</b>	(173,249)	(139,674)	(97,746)	(59,231)
由下列人士應佔：					
本公司擁有人	<b>(100,348)</b>	(139,238)	(93,075)	(68,152)	(36,938)
非控股權益	<b>16,457</b>	(34,011)	(46,599)	(29,594)	(22,293)
	<b>(83,891)</b>	(173,249)	(139,674)	(97,746)	(59,231)



	十二月三十一日				
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>資產及負債及非控股權益</b>					
總資產	<b>685,856</b>	609,514	799,301	968,017	1,110,112
總負債	<b>(500,503)</b>	(519,296)	(512,247)	(547,205)	(593,432)
非控股權益	<b>402,812</b>	511,003	476,992	430,393	400,799
<b>本公司擁有人應佔權益</b>	<b>588,165</b>	601,221	764,046	851,205	917,479

## 物業、廠房及設備

本集團於本年度之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註18。

## 銀行貸款及借款

本集團於本年度之借款詳情載於綜合財務報表附註32及38。

## 股本及購股權

於本年度，本公司向合資格股東發行927,495,528股供股股份（總賬面值：9,274,955.28港元），認購價為每股供股股份0.0363港元，發行基準為於供股記錄日每持有兩股股份可獲配一股供股股份（「供股」）。

每股供股股份的認購價淨額約為0.0343港元。供股所得款項總額約為33,668,000港元，扣除與供股有關的所有相關開支後，供股所得款項淨額約為31,667,000港元。



## 董事會報告

本公司擬將供股所得款項淨額用於支持日常營運，尤其是與行使現有砍伐權有關的事宜，以及撥付本集團企業層面的管理開支，以維持本公司作為上市實體的地位。截至二零二六年一月底，供股所得款項淨額已根據原定計劃悉數動用。

供股的詳情已載於本公司日期為二零二五年六月十日、二零二五年六月十二日、二零二五年七月二十四日及二零二五年八月十一日的公告，以及日期為二零二五年七月七日的供股章程內。

本公司已發行股本及購股權於本年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註34及35。

於二零二五年十二月三十一日及直至本報告日期，本公司已發行股份總數為2,782,486,584股。

### 優先購買權

公司細則或百慕達法例均無關於優先購買權之規定，致使本公司須向現有股東按比例發售新股份。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度及直至本報告日期，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 可分派儲備

本公司之繳入盈餘乃因一九九一年七月二日進行集團重組而產生，指本公司為交換附屬公司股份而根據重組計劃發行之本公司股份面值，與所收購附屬公司之綜合淨資產價值之差額，並扣除已向股東作出之分派。

根據百慕達公司法及本公司之公司細則，繳入盈餘可分派予股東。百慕達公司法亦規定，假若有理由相信(a)公司將會或一旦作出分派即會令其無法償還到期應付債務；或(b)公司資產之可變現價值因此少於其負債與已發行股本及股份溢價賬之總額，則公司不得宣派或支付股息或從繳入盈餘中作出分派。



然而，本公司股份溢價賬中之2,114,049,000港元(二零二四年：2,091,657,000港元)只可以繳足紅股之形式予以分派。

於二零二五年十二月三十一日，本公司並無根據公司法可供分派之儲備。

## 獲准許的彌償條文

於本年度及截至本報告日期，香港公司條例(香港法例第622章)第469條所界定為本公司董事提供彌償的獲准許彌償條文生效。本公司已為董事及行政人員安排因公司行動而產生針對其董事及高級管理人員的法律行動的責任投購適當的保險。

## 主要客戶及供應商

於本年度，本集團來自五大客戶之銷售額佔收益總額之89.5%，而當中來自最大客戶之銷售額佔66.3%。本年度向本集團五大供應商作出之購貨額佔總購貨額67.1%，而當中向最大供應商作出之購貨額佔26.9%。

概無董事或彼等之任何聯繫人或任何股東(指就董事所悉擁有本公司已發行股本逾5%者)擁有本集團五大客戶或供應商的任何實益權益。

## 董事

於本年度及截至本報告日期，本公司之董事如下：

鄭志謙先生<sup>#</sup>

丁偉銓先生\*

劉皓之先生<sup>#</sup>

李國恒先生<sup>#</sup>

孫頌欣女士<sup>#</sup>

黃文宗先生\*\*

張伯陶先生\*\*

杜振偉先生\*\*

\* 執行董事

<sup>#</sup> 非執行董事

\*\* 獨立非執行董事



## 董事會報告

根據本公司之公司細則，丁偉銓先生、劉皓之先生、李國恒先生及黃文宗先生將於應屆股東週年大會上輪席退任，並符合資格及願意膺選連任。

本公司已收到黃文宗先生、張伯陶先生及杜振偉先生各自根據上市規則第3.13條發出有關其獨立性之年度獨立確認書。本公司視以上為獨立人士。

### 董事及高級管理人員履歷

本公司董事及高級管理人員之履歷詳情載於本年報第15至第19頁。

### 董事之服務合約

於應屆股東週年大會上獲提名重選連任之董事，概無與本公司訂立任何不可由本公司於一年內終止而無須支付賠償(法定補償除外)之服務合約。

### 董事於競爭業務之權益

經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認，根據上市規則第8.10(2)條，彼等於整個年度內概無於任何與本集團業務構成(或可能構成)直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

### 董事於交易、安排或合約之權益

本年度內董事及彼的關連實體概無於由本公司之控股公司或本公司之任何附屬公司或同系附屬公司訂立並且對本集團業務具重大影響之任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。



## 關連交易

於截至二零二五年十二月三十一日止年度及直至本報告日期，本公司及本集團曾進行以下關連及持續關連交易：

### 持續關連交易

#### *Silver Mount向綠森資源提供融資*

於二零零八年五月十四日，綠森資源控股有限公司（「綠森資源」）（為本公司擁有其60.39%的間接附屬公司）與Silver Mount Group Limited（「Silver Mount」）（為本公司之間接全資附屬公司）訂立融資協議，內容有關Silver Mount向綠森資源提供上限最高為50,000,000港元（「融資限額」）的循環貸款融資（「該融資」）。該融資乃無抵押、按香港上海滙豐銀行有限公司（或Silver Mount可能指定之其他銀行）不時所報港元最優惠年利率計息及於二零一一年五月十四日或Silver Mount與綠森資源所書面協定之較後日期到期。於二零零七年至二零一三年一月期間，嘉漢林業國際有限公司（「嘉漢」）成為本公司之主要股東。Sino-Capital Global Inc.（「Sino-Capital」）為嘉漢之全資附屬公司，於二零一零年六月Sino-Capital收購總共2,638,469,000股綠森資源之普通股後，Sino-Capital持有綠森資源已發行股本之39.61%（「綠森資源股份」）。根據上市規則，於完成該收購後，綠森資源成為本公司之關連人士；而根據上市規則第14A章，Silver Mount向綠森資源提供該融資構成本公司之持續關連交易。

於二零一零年十一月二十二日，Silver Mount與綠森資源訂立補充融資協議，據此，訂約雙方同意提高融資限額至215,000,000港元，並延長該融資之提取期及償還日期至二零一三年十一月二十二日或Silver Mount與綠森資源可能書面協定之較後日期。

於二零一三年十一月四日，Silver Mount與綠森資源訂立第二份補充融資協議，據此，訂約雙方同意（其中包括）(a)將根據該融資已提取之未償還款額的還款日期延長三年至二零一六年十一月二十二日；(b)延長提取期；及(c)將支付利息之方式由每月支付上一個月的利息，改為每六個月支付前六個月的利息或以可能相互協定之其他支付利息日期為準。



## 董事會報告

於二零一五年五月七日，Newforest Limited（「Newforest」）完成向Sino-Capital收購綠森資源股份及其向Sino-Capital收購本公司496,189,028股股份後，綠森資源因Newforest於綠森資源的股權而成為本公司的關連附屬公司。

於二零一六年十二月十二日，Silver Mount與綠森資源訂立第三份補充融資協議，據此，訂約雙方同意（其中包括）(a)將根據該融資已提取之未償還款額的還款日期延長三年至二零一九年十一月二十二日；及(b)延長提取期。是次更新持續關連交易已於本公司在二零一七年一月二十三日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。

於二零一八年一月二十六日，Silver Mount與綠森資源訂立第四份補充融資協議，據此，訂約雙方同意（其中包括）(a)將融資限額增加至371,000,000港元；(b)將根據該融資已提取之未償還款額的還款日期延長至二零二零年十一月三十日；及(c)延長提取期。是次更新持續關連交易已於本公司在二零一八年三月十二日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。

於二零二零年六月十五日，Silver Mount與綠森資源訂立第五份補充融資協議，據此，訂約雙方同意（其中包括）(a)將融資限額增加至400,000,000港元；(b)將根據該融資已提取之未償還款額的還款日期延長至二零二三年八月四日；及(c)延長提取期。是次更新持續關連交易已於本公司在二零二零年八月四日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。

於二零二三年七月十四日，Silver Mount與綠森資源訂立第六份補充融資協議，據此，訂約雙方同意（其中包括）(a)將根據該融資已提取之未償還款額的還款日期延長至二零二六年八月四日；及(b)延長提取期。是次更新持續關連交易已於本公司在二零二三年八月四日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。

於二零二五年十二月三十一日，綠森資源已自該融資提取合共396,417,000港元，而本年度已產生之相關利息為20,563,000港元。



獨立非執行董事已審閱上文所載持續關連交易，並確認持續關連交易乃(i)於本集團一般及正常業務過程中訂立；(ii)按照一般商業條款或更佳條款進行；及(iii)根據有關協議並按公平合理的條款訂立，並且符合股東的整體利益。

本公司的外部核數師德勤獲委聘根據香港核證準則第3000號「審計或審閱過往財務數據以外的核證委聘」以及參考香港會計師公會頒佈的應用指引第740號「核數師根據上市規則就持續關連交易發出的信函」就本集團之持續關連交易作出報告。德勤已根據上市規則第14A.56條之規定發出無保留意見函件，當中載列其對於本集團上文披露之持續關連交易之發現及結論。核數師之函件已提交予本公司之董事會。

就綜合財務報表附註38所披露之各項關連人士交易，本公司確認，其已審閱交易並遵照上市規則之相關規定(如適用)。除上文所披露者及下文所述獲豁免遵照上市規則第14A章之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定之以下持續關連交易外，綜合財務報表附註38所載之關連人士交易並不構成上市規則項下之關連交易或持續關連交易。

- (i) 根據綠森資源(本公司的非全資附屬公司)與Newforest(本公司的直接控股公司)訂立之七份貸款協議，Newforest分別向綠森資源授出本金總額達8,000,000美元之貸款融資、本金總額達3,500,000美元之貸款融資、本金總額達3,000,000美元之貸款融資、本金總額達911,000美元之貸款融資、本金總額達792,000美元之貸款融資、本金總額達1,100,000美元之貸款融資及本金總額達1,030,000美元之貸款融資。由於該等貸款融資按正常商業條款訂立，且本集團並無就貸款融資授予任何資產抵押，Newforest授予綠森資源之貸款融資獲豁免遵照上市規則第14A章之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。據此擬進行之交易構成綜合財務報表附註38(a)(i)所披露之關連人士交易。



## 董事會報告

- (ii) 根據本公司一間全資附屬公司與本公司一間同系附屬公司訂立的貸款協議，該同系附屬公司向該全資附屬公司授出本金總額達20,000,000美元的貸款融資。由於貸款融資按正常商業條款訂立，且本集團並無就貸款融資授予任何資產抵押，該同系附屬公司授出貸款融資獲豁免遵照上市規則第14A章之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。據此擬進行之交易構成綜合財務報表附註38(a)(ii)所披露之關連人士交易。
- (iii) 根據本公司一間全資附屬公司與本公司一間同系附屬公司訂立的貸款協議，該同系附屬公司向該全資附屬公司授出本金總額達4,500,000美元的貸款融資。由於貸款融資按正常商業條款訂立，且本集團並無就貸款融資授予任何資產抵押，該同系附屬公司授出貸款融資獲豁免遵照上市規則第14A章之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。據此擬進行之交易構成綜合財務報表附註38(a)(ii)所披露之關連人士交易。
- (iv) 本集團已向其同系附屬公司（「獲特許人」）授予特許權，以進入、使用及佔用本集團位於香港的部分辦公室物業。就特許權而言，本集團與獲特許人攤分若干行政開支。本集團每月向獲特許人收取物業特許使用地方之租金連同獲特許人應佔之行政開支。由於收費乃按成本值基準計算，故獲豁免遵照上市規則第14A章之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。據此擬進行之交易構成綜合財務報表附註38(a)(iii)所披露之關連人士交易。



## 董事及行政總裁於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，董事或本公司行政總裁概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據該條例相關條文被視作或被視為持有之權益或淡倉），或記錄於本公司須根據證券及期貨條例第352條規定所存置的登記冊內，或根據上市規則附錄C3所載的標準守則須通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 董事認購股份或債券之權利

除上文「董事及行政總裁於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一段及下文「購股權計劃」一段所披露者外，本年度內概無向任何董事或彼等各自之配偶或年幼子女授出可藉收購本公司股份或債券以取得利益之權利，彼等亦無行使任何該等權利；或本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事可取得任何其他法團之該等權利。

## 與股權掛鈎協議

截至二零二五年十二月三十一日止年度，除購股權計劃（定義見下文）外，本公司並無訂立任何與股權掛鈎協議，亦無於本年度結束時仍然存在任何股權掛鈎協議。

## 管理合約

本年度並未訂立或存在與本公司全部或任何主要部分業務有關的管理及行政合約。



## 董事會報告

### 購股權計劃

本公司於二零二二年五月二十四日舉行之股東週年大會上採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。以下為購股權計劃之概要：

#### 1. 目的

購股權計劃旨在向經挑選參與者授出購股權，以作為彼等對本集團作出貢獻之激勵或獎賞。

#### 2. 合資格參與者

合資格參與者為可參與購股權計劃之個人或實體。董事會酌情認為已為本集團發展及增長作出貢獻可參與購股權計劃之下列個人或實體：(i) 本集團僱員或執行董事（「僱員參與者」）；(ii) 本集團任何成員公司之非執行董事或獨立非執行董事；及(iii) 本集團任何控股公司、同系附屬公司或聯營公司之僱員或董事。

#### 3. 可供認購之股份之最高數目

授權限額：在下文所規限下，因行使購股權計劃及本公司任何其他計劃所授出之購股權獲全數行使時而將予發行之股份總數不得超過二零二二年五月二十四日當日已發行股份之10%（即185,499,105股股份）。

不可超越限額：本公司可以上文所述以股東普通決議案更新授權限額，惟在尋求該批准之前，本公司應須根據上市規則的規定向股東發佈通函，當中須包含上市規則所規定的資料。在上市規則規限下，已授出但尚未行使的未歸屬或已歸屬購股權及已授出但尚未行使其他計劃購股權所涉及的股份最高數目不得超過不時已發行股份的30%。倘授出會導致超逾此不可超越限額，則不可授出購股權或其他計劃購股權。



#### 4. 各合資格參與者之最高配額

除非於股東大會上獲得股東批准特定授權(有關合資格參與者及其緊密聯繫人士(如合資格參與者為關連人士,則其聯繫人士)放棄投票)及在上市規則(包括但不限於有關授出購股權予關連人士之規則)之規限下,倘若任何購股權獲行使會導致任何合資格參與者變得有權認購有關數目之股份,而有關數目之股份當與因行使緊接任何購股權(「觸發性購股權」)授出日期前12個月期間內,彼獲授予之所有購股權及其他計劃購股權而已發行或將予發行予彼之股份總數合計時,超過於該授出日期已發行股份數目之1%,則董事會不可授出觸發性購股權予該合資格參與者。

#### 5. 購股權期限

購股權的可予行使期限由董事會於授出購股權時絕對酌情釐定,惟不得超過相關購股權授出日期起十年。

#### 6. 歸屬期

在購股權計劃的其他條文、所有適用法律、規則及條例以及其條款及條件的規限下,購股權將在授出函所指定的一個或多個日期歸屬,惟須滿足歸屬條件(如有)。

#### 7. 認購價及其釐定基礎

董事會將釐定認購價,並會於授出函件內告知該承授人有關認購價。除非聯交所另行批准或容許,否則董事會將遵守上市規則有關釐定行使任何購股權價格之基準,根據上市規則,有關行使價不得少於下列各項之最高者:(i)股份於授出日期在聯交所每日報價表上所列之股份收市價;(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表上所列之股份平均收市價;及(iii)一股股份之面值。

#### 8. 計劃期限

購股權計劃將在採納日期起計十年內有效,並將於二零三二年五月二十三日到期。



## 董事會報告

### 9. 終止

購股權計劃可隨時予以終止：(i)由股東批准；或(ii)由董事會議決將不會根據購股權計劃進一步授出購股權之時。

自購股權計劃採納之日起直至二零二五年十二月三十一日，概無任何購股權授出、行使、註銷或失效。於截至二零二五年十二月三十一日止年度的年初及年末，根據購股權計劃授權可授出的購股權數目均為185,499,105份。由於概無任何購股權根據購股權計劃授出，本年度根據購股權計劃所授出的購股權可能發行的股份數目除以已發行股份（不包括庫存股）的加權平均股份數目為零。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

就董事及本公司行政總裁所知，於二零二五年十二月三十一日，下列人士（並非本公司董事或行政總裁）於本公司股份或相關股份中持有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定須向本公司披露，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊內，或已另行通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：



## 股份及相關股份之好倉：

股東	身份	股份數目	相關股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 %
Newforest Limited	實益擁有人(附註1及2)	1,683,008,890	—	60.49
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited	受控制法團之權益(附註1)	1,683,008,890	—	60.49
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited	受控制法團之權益(附註1)	1,683,008,890	—	60.49
Chow Tai Fook Capital Limited	受控制法團之權益(附註1)	1,683,008,890	—	60.49
Chow Tai Fook (Holding) Limited	受控制法團之權益(附註1)	1,683,008,890	—	60.49
周大福代理人有限公司	受控制法團之權益(附註1)	1,683,008,890	—	60.49
穎暉控股有限公司	受控制法團之權益 (附註1及2)	1,683,008,890	—	60.49
Gallant Elite International Limited	受控制法團之權益 (附註1及3)	1,683,008,890	—	60.49



## 董事會報告

附註：

1. Newforest Limited分別由Gallant Elite International Limited直接實益擁有40%權益及由穎暉控股有限公司直接實益擁有60%權益。Gallant Elite International Limited及穎暉控股有限公司均為周大福代理人有限公司全資附屬公司。周大福代理人有限公司為Chow Tai Fook (Holding) Limited之全資附屬公司，而Chow Tai Fook (Holding) Limited為Chow Tai Fook Capital Limited擁有81.03%權益之附屬公司。Chow Tai Fook Capital Limited由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別擁有48.98%及46.65%權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部，Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited被視為於Newforest Limited擁有權益之股份中擁有權益。
2. 鄭志謙先生及李國恒先生各自均為Newforest Limited及穎暉控股有限公司的董事。
3. 李國恒先生為Gallant Elite International Limited的董事。

除上文所披露者外，截至二零二五年十二月三十一日，本公司並未獲任何人士（董事及本公司行政總裁除外）告知彼等於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須知會本公司或記錄於本公司根據證券及期貨條例須存置的登記冊中的權益或淡倉。



## 足夠公眾持股量

根據本公司獲得之公開資料及據董事所知，於整個年度及直至本報告日期，公眾人士最少持有本公司已發行股本總額25%。

## 稅項減免

本公司並不知悉有任何股東因持有本公司股份而獲得稅項減免。

## 捐款

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團作出慈善捐款20,000港元（二零二四年：7,000港元）。

## 報告期後事項

本集團於報告期後發生的重大事件的詳情載於綜合財務報表附註45。

## 核數師

德勤已審核截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務報表，並將於二零二六年股東週年大會上退任，並符合資格且願意接受重新委任。於應屆二零二六年股東週年大會上，本公司將提呈重新委任德勤為本公司核數師並授權董事會釐定其薪酬的決議案。

## 過往表現及前瞻性陳述

本年報內所載本集團過往年度之表現及經營業績屬歷史數據，過往表現並不能擔保本集團日後之業績表現。本年報載有關於本集團財務狀況、經營業績及業務之前瞻性陳述及意見。該等前瞻性陳述為本公司對未來事件之預期或信念，並涉及已知及未知之風險及不明朗因素，因而可能導致實際業績、表現或事件與於該等陳述內表述或表明者顯著不同。本集團、董事、本集團僱員或代理商概不承擔(a)更正或更新本年報所載前瞻性陳述或意見之責任；及(b)因任何前瞻性陳述或意見不能實現或被證實為不正確而引致之任何責任。



## 董事會報告

### 致謝

董事會謹藉此機會，對各位股東、客戶及供應商的一貫及寶貴支持表示真誠感謝，同時在此向我們的管理層及員工為本集團所付出的努力及貢獻謹致衷心謝意。

代表董事會  
綠心集團有限公司

鄭志謙  
非執行主席

香港，二零二六年三月二十日



**Deloitte.**

**德勤**

致綠心集團有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第73至第196頁綠心集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料及其他說明資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則真實而中肯地反映 貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照《香港公司條例》的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告中的「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」一節作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈適用於公眾利益實體綜合財務報表審核的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團。我們亦已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。



## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們對整體綜合財務報表進行審計及出具意見時進行處理的，我們不會對這些事項提供獨立的意見。

#### 關鍵審計事項

#### 我們的審核如何處理關鍵審計事項

##### 新西蘭人工林資產的估值

我們認定新西蘭人工林資產的估值為關鍵審計事項，原因是有關估值對綜合財務報表而言屬重大及對人工林資產進行估值時涉及重大判斷和估計。如綜合財務報表附註22披露，人工林資產於二零二五年十二月三十一日的賬面值為39,891,000港元。

貴集團曾委聘英得弗亞太有限公司（「估值師」）對人工林資產的公允價值減銷售成本作出估算。如綜合財務報表附註22所詳述，釐定人工林資產的公允價值依賴若干主要輸入數據，包括貼現率及原木價格預測，而此乃極為依賴判斷。

我們就評估新西蘭人工林資產的估值執行的程序包括：

- 評估估值師的勝任程度、能力和客觀性，及了解估值師的工作範圍；
- 取得管理層提供的估值報告以釐定人工林資產的公允價值減銷售成本；
- 取得估值師的工作詳情，特別是用於估值的主要輸入數據，包括貼現率及原木價格預測；及
- 基於可得的市場數據及我們對業務和行業的了解，與我們的內部估值專家合作評價估值師所用估值方法的恰當性、釐定估值所用主要輸入數據的準確性及相關性，並評估所用主要假設的合理性。



## 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內所載的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們列載於其中的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息與綜合財務報表或我們在審計過程中所知悉的情況是否存在重大抵觸或看似存在重大錯誤的陳述。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們就此並沒有任何報告。

## 董事及負責管治人員就綜合財務報表承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則及《香港公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

負責管治人員須負責監督 貴集團的財務報告過程。



## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並遵照《百慕達公司法》第90條僅對全體股東出具包括我們意見的核數師報告，除此以外，本報告別無其他目的。我們不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。



## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 策劃並執行集團審核，以就集團內實體或業務單位的財務資料獲取充足的審核憑證，據此形成對集團財務資料發表意見的基礎。我們負責為集團審核目的對所進行的工作的方向、監督及執行。我們就審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與負責管治人員溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向負責管治人員提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關職業道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或所應用的防範措施。

從與負責管治人員溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律或法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見之情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是梁寶珊(執業牌照號碼：P07300)。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

二零二六年三月二十日



## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收益	5	42,360	39,220
銷售及服務成本		(36,973)	(34,743)
毛利		5,387	4,477
其他收入	7	894	1,432
其他收益及虧損	7	(1,805)	2,831
就金融資產撥回(確認)之減值虧損, 淨額	8	163	(31)
人工林資產之公允價值收益(虧損)	22	35,354	(65,847)
聯營公司分佔虧損	23	(27)	(43)
銷售及分銷成本		(6,039)	(5,882)
行政開支		(46,753)	(31,397)
融資成本	9	(21,598)	(16,479)
<b>除稅前虧損</b>	10	<b>(34,424)</b>	<b>(110,939)</b>
所得稅抵免	13	39,284	11,493
<b>持續經營業務之本年度溢利(虧損)</b>		<b>4,860</b>	<b>(99,446)</b>
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務之本年度虧損	15	(88,751)	(73,803)
<b>本年度虧損</b>		<b>(83,891)</b>	<b>(173,249)</b>
<b>其他全面收益(開支)</b>			
<i>不會於隨後重新歸類至損益之項目</i>			
林地之重估收益(虧損)		56,306	(3,575)
<i>可能於隨後重新歸類至損益之項目</i>			
換算海外業務產生之匯兌差額		7,089	(20,012)
<b>本年度其他全面收益(開支)</b>		<b>63,395</b>	<b>(23,587)</b>
<b>本年度全面開支總額</b>		<b>(20,496)</b>	<b>(196,836)</b>

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度



附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
<b>本公司擁有人應佔本年度收益(虧損)：</b>		
持續經營業務	7,038	(99,446)
已終止經營業務	(107,386)	(39,792)
	<b>(100,348)</b>	<b>(139,238)</b>
<b>非控股權益應佔本年度(虧損)溢利：</b>		
持續經營業務	(2,178)	-
已終止經營業務	18,635	(34,011)
	<b>16,457</b>	<b>(34,011)</b>
	<b>(83,891)</b>	<b>(173,249)</b>
<b>本公司擁有人應佔本年度全面收益(開支)總額：</b>		
持續經營業務	70,433	(123,033)
已終止經營業務	(107,386)	(39,792)
	<b>(36,953)</b>	<b>(162,825)</b>
<b>非控股權益應佔本年度全面(開支)收益總額：</b>		
持續經營業務	(2,178)	-
已終止經營業務	18,635	(34,011)
	<b>16,457</b>	<b>(34,011)</b>
	<b>(20,496)</b>	<b>(196,836)</b>
<b>每股(虧損)盈利：</b>		
持續及已終止經營業務 基本	16	(0.043)港元
持續經營業務 基本	16	0.003港元



## 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	18	3,750	239,877
使用權資產	19	12,003	21,581
商譽	20	5,651	5,651
森林特許經營權及砍伐權	21	–	–
人工林資產	22	39,891	295,750
預付款項、按金及其他資產	26	349	323
聯營公司權益	23	1,441	1,404
		<b>63,085</b>	564,586
<b>流動資產</b>			
存貨	24	–	4,285
貿易應收賬款	25	5,272	4,720
預付款項、按金及其他資產	26	4,675	8,172
應收一間同系附屬公司款項	38(b)	373	352
可收回稅項		69	5,709
已抵押銀行存款	27	–	2,182
銀行結餘及現金	27	39,846	19,508
		<b>50,235</b>	44,928
分類為持作出售資產	17	572,536	–
		<b>622,771</b>	44,928
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款	28	9,024	8,042
其他應付賬款及應計費用	29	6,660	27,225
合約負債	30	–	128
租賃負債	31	2,141	2,029
來自一間同系附屬公司之貸款	38(a)(ii)	189,667	–
應付稅項		–	71
		<b>207,492</b>	37,495
直接與分類為持作出售資產相關之負債	17	22,456	–
		<b>229,948</b>	37,495
<b>流動資產淨值</b>		<b>392,823</b>	7,433
<b>總資產減流動負債</b>		<b>455,908</b>	572,019

# 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日



	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	31	10,597	11,840
直接控股公司之貸款	38(a)(i)	217,992	210,667
來自一間同系附屬公司之貸款	38(a)(ii)	35,794	191,863
銀行借貸	32	–	21,817
遞延稅項負債	33	6,172	45,614
		<b>270,555</b>	481,801
<b>資產淨值</b>			
		<b>185,353</b>	90,218
<b>股本及儲備</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	34	27,825	18,550
儲備		560,340	582,671
		<b>588,165</b>	601,221
<b>非控股權益</b>	36	<b>(402,812)</b>	(511,003)
<b>總權益</b>		<b>185,353</b>	90,218

第73至第196頁之綜合財務報表經由董事會於二零二六年三月二十日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

丁偉銓  
董事

李國恒  
董事



## 綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本 千港元	股份溢價 千港元	撥入盈餘 千港元 (附註(b))	資本儲備 千港元	土地 重估儲備 千港元	合併儲備 千港元 (附註(a))	匯兌儲備 千港元	累積虧損 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	總權益 千港元
於二零二四年一月一日	18,550	2,091,657	83,274	846	79,926	265	(13,570)	(1,496,902)	764,046	(476,992)	287,054
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(139,238)	(139,238)	(34,011)	(173,249)
本年度其他全面開支											
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(20,012)	-	(20,012)	-	(20,012)
林地之重估虧損	-	-	-	-	(3,575)	-	-	-	(3,575)	-	(3,575)
本年度全面開支總額	-	-	-	-	(3,575)	-	(20,012)	(139,238)	(162,825)	(34,011)	(196,836)
於二零二四年十二月三十一日	18,550	2,091,657	83,274	846	76,351	265	(33,582)	(1,636,140)	601,221	(511,003)	90,218
本年度(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	(100,348)	(100,348)	16,457	(83,891)
本年度其他全面收益											
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	7,089	-	7,089	-	7,089
林地之重估收益	-	-	-	-	56,306	-	-	-	56,306	-	56,306
本年度全面收益(開支)總額	-	-	-	-	56,306	-	7,089	(100,348)	(36,953)	16,457	(20,496)
就供股發行新股份(附註34)	9,275	24,393	-	-	-	-	-	-	33,668	-	33,668
股份發行成本(附註34)	-	(2,001)	-	-	-	-	-	-	(2,001)	-	(2,001)
出售附屬公司(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83,964	83,964
收購非全資附屬公司之額外權益(附註(c))	-	-	-	-	-	-	-	(7,770)	(7,770)	7,770	-
於二零二五年十二月三十一日	27,825	2,114,049	83,274	846	132,657	265	(26,493)	(1,744,258)	588,165	(402,812)	185,353

附註：

- (a) 合併儲備指就於過往年度根據共同控制下業務合併收購一間附屬公司所支付代價之公允價值與被收購公司於收購日之綜合淨資產之歷史賬面值總金額及本集團就業務合併所承擔之被收購公司之若干負債金額之間之差額。
- (b) 本集團之撥入盈餘乃因一九九一年七月二日進行集團重組而產生，指本公司為交換附屬公司股份而根據重組計劃發行之本公司股份面值，與所收購附屬公司之綜合資產淨值間之差額，並扣除已向股東作出之分派。
- (c) 於二零二五年十一月二十七日，本集團收購本集團非全資附屬公司Greenheart Grand Forest Limited的額外權益，現金代價為1港元。非控股權益調整金額與已付代價公允價值之間之差額，直接計入累計虧損，並歸屬於本公司擁有人。



# 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
附註		
<b>經營業務</b>		
除稅前虧損	(123,175)	(192,323)
就下列各項作出調整：		
融資成本	23,424	24,634
利息收入及融資租賃收入	(641)	(1,276)
出售物業、廠房及設備之收益	(15)	–
出售蘇利南業務之虧損	82,506	–
物業、廠房及設備之折舊	3,354	6,469
使用權資產之折舊	2,598	4,853
以下各項之攤銷：		
森林損耗成本	4,618	6,615
採伐林道成本	1,646	825
森林特許經營權及砍伐權	–	1,680
存貨撇減淨額	344	245
減值(減值撥回)：		
物業、廠房及設備	8,321	22,378
森林特許經營權及砍伐權	–	20,055
貿易應收賬款	(163)	(8)
使用權資產	–	5,842
人工林資產之公允價值(收益)虧損	(35,354)	65,847
聯營公司分佔虧損	27	43
營運資金變動前經營現金流量	(32,510)	(34,121)
存貨減少	1,991	3,705
貿易應收賬款(增加)減少	(887)	13,209
預付款項、按金及其他資產增加	(1,649)	(339)
應收一間同系附屬公司款項(增加)減少	(21)	52
貿易應付賬款增加(減少)	2,772	(3,790)
其他應付賬款及應計費用減少	(1,607)	(2,095)
合約負債減少	(128)	(258)
經營所用現金	(32,039)	(23,637)
已收利息	616	1,190
退回海外稅項	5,778	322
<b>經營業務所用現金淨額</b>	<b>(25,645)</b>	<b>(22,125)</b>



## 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>投資活動</b>			
添置人工林資產		(2,334)	(8,125)
購入物業、廠房及設備		(760)	(1,187)
出售蘇利南業務之現金流出淨額	15	(99)	–
出售物業、廠房及設備之所得款項		32	–
<b>投資活動所用之現金淨額</b>		<b>(3,161)</b>	<b>(9,312)</b>
<b>融資活動</b>			
就供股發行新股份之所得款項		33,668	–
來自一間同系附屬公司之貸款		20,982	12,636
償還租賃負債		(2,128)	(2,468)
股份發行成本		(2,001)	–
借貸之已付利息		(1,356)	(1,899)
租賃負債之已付利息		(972)	(1,010)
<b>融資活動所得之現金淨額</b>		<b>48,193</b>	<b>7,259</b>
<b>現金及現金等值項目之增加(減少)淨額</b>		<b>19,387</b>	<b>(24,178)</b>
於一月一日之現金及現金等值項目		19,508	47,714
外匯匯率變動之影響		951	(4,028)
<b>於十二月三十一日之現金及現金等值項目</b>		<b>39,846</b>	<b>19,508</b>
由以下項目代表：			
銀行結餘及現金		39,846	19,508



## 1. 一般資料

綠心集團有限公司(「本公司」)為一間於百慕達註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其母公司為Newforest Limited(一間於開曼群島註冊成立之公司)，而其最終母公司則為Chow Tai Fook Capital Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)。本公司之註冊辦事處及主要營業地點地址於年報公司資料內披露。

綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，而與本公司之功能貨幣美元(「美元」)不相同。本公司為一間於香港經營主要業務之公眾公司，其股份於聯交所上市，且其大部分投資者位於香港，故本公司董事(「董事」)認為以港元呈列本公司及其附屬公司(「本集團」)經營業績及財務狀況更可取。

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司之活動載於附註46。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

### 於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並於二零二五年一月一日開始之本集團年度期間強制生效之經修訂香港財務報告準則會計準則，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第21號修訂本

*缺乏可兌換性*

於本年度應用經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	金融工具分類及計量(修訂本) <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及香港會計準則第7號修訂本	涉及依賴自然能源生產電力的合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司及合營企業之間的資產出售或注資 <sup>1</sup>
香港財務報告準則會計準則修訂本	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11冊 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號修訂本	兌換為惡性通貨膨脹之呈列貨幣 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於有待確定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

除下文所述新訂香港財務報告準則會計準則外，董事預計應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則將不會於可見將來對綜合財務報表造成重大影響。



## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

### 香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」列明財務報表的呈列及披露規定，並將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。此項新訂香港財務報告準則會計準則於繼承香港會計準則第1號的多項規定之同時，亦引入在損益表中呈列指定類別及界定小計；在財務報表附註中就管理層界定的表現指標提供披露，以及改善財務報表所披露資料的總計及分類的新規定。此外，香港會計準則第1號部分段落已移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計的變動及錯誤」(該標題將於香港財務報告準則第18號生效後改為「財務報表的編製基準」)及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦已予輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。香港財務報告準則第18號需要追溯應用，並附有具體的過度條文。預期應用新訂準則在確認及計量方面不會對本集團的財務表現及財務狀況造成重大影響。然而，預期新訂準則將影響綜合損益表的結構及呈列方式。

## 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料

### 綜合財務報表的編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則而編製。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料合理預期會影響主要使用者作出的決定，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露。

於批准綜合財務報表時，董事合理預期本集團有足夠的資源於可預見的未來持續經營。因此，彼等於編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基準。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料

##### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。本公司於以下情況獲得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方之事務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力行使其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上文所列三項控制因素之其中一項或多項出現變動，則本集團會重新評估其是否仍然控制被投資方。

附屬公司於本集團獲得其控制權時開始綜合入賬，並於本集團失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支自本集團獲得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制該附屬公司為止。

損益及各項其他全面收益之組成部分乃歸於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸於本公司擁有人及非控股權益，即使將導致非控股權益的金額為負數。

於必要時，附屬公司之財務報表會作調整，以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

與本集團成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合入賬時悉數對銷。



### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料(續)

#### 綜合賬目基準(續)

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中之權益分開呈列，並指現時之擁有權權益，賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產。

#### 本集團於現有附屬公司權益之變動

本集團於附屬公司之權益變動，若未導致本集團喪失對該等附屬公司之控制權，則按權益法處理。本集團相關權益組成部分及非控股權益之賬面值將予以調整，以反映其於附屬公司之相對權益變動。

非控股權益調整金額與已支付或已收對價之公允價值之間的任何差額，將直接於權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團喪失對一間附屬公司的控制權時，該附屬公司的資產及負債，以及非控股權益(如有)將予以終止確認。相關損益於損益中確認，並按(i)已收代價之公平值與任何保留權益之公平值總和，與(ii)本公司擁有人應佔該附屬公司資產(包括商譽)及負債之賬面值之間的差額計算。先前於其他全面收益中就該附屬公司確認的所有金額，均按本集團已直接出售該附屬公司的相關資產或負債的方式入賬(即根據適用之香港財務報告準則會計準則所規定/允許，重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制當日，於前附屬公司保留的任何投資的公平值，將視為根據香港財務報告準則第9號「金融工具」進行後續會計處理時的初始確認公平值，或(如適用)於聯營公司或合營企業投資的初始確認成本。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料(續)

##### 商譽

收購業務產生之商譽乃按於收購業務日期所確立之成本減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期從合併的協同效應中獲利的本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)，即就內部管理而言監察商譽的最低層面及不大於經營分類。

獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)每年或於有跡象顯示單位可能出現減值時更頻繁地進行減值測試。就某年度期間因收購而產生之商譽而言，已獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)於該年度期末前進行減值測試。當可收回金額低於賬面值，則減值虧損首先被分配以削減任何商譽之賬面值，其後以單位(或現金產生單位組別)各資產之賬面值為基準按比例分配至其他資產。

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別中任何現金產生單位時，釐定出售損益金額會計入商譽應佔之金額。當本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別中一個現金產生單位)內之業務時，所出售之商譽金額會按所出售業務(或現金產生單位)相對所保留現金產生單位(或現金產生單位組別)部分之相對價值計量。



### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料(續)

##### 分類為持作出售的非流動資產

若非流動資產(及出售集團)的賬面值主要將透過出售交易而非持續使用而收回,則該等資產應分類為持作出售。僅當該資產(或出售集團)在現有狀態下可立即出售,且僅受該資產(或出售集團)出售時慣常條款的限制,並極有可能出售時,方視為符合此條件。管理層必須致力於進行該項出售,且預期該項出售應符合於分類之日起一年內確認為已完成出售的條件。

當本集團承諾執行一項涉及喪失對附屬公司控制權的出售計劃時,只要符合上述準則,該附屬公司的所有資產及負債均應分類為持作出售,不論本集團在出售後是否仍將持有該附屬公司的非控股權益。

分類為持作出售的非流動資產(及出售集團)按其賬面值與公允價值減去銷售成本兩者中的較低者計量,惟按公允價值減去銷售成本計量的林地資產及按攤銷成本計量的已抵押銀行存款除外,該等資產將繼續根據相關章節所載的會計政策進行計量。

##### 客戶合約收益

本集團於完成履約責任之時(或就此)確認收益,即於特定履約責任相關貨品或服務之「控制權」移交客戶之時。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料(續)

#### 客戶合約收益(續)

履約責任指明確之貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同之明確貨品或服務。

控制權乃隨時間轉移，倘符合以下其中一項準則，則收益乃參照全面履行相關履約責任的進度而隨時間確認：

- 隨本集團履約，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團因履約而創建或增強客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成的履約付款具有可執行之權利。

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務的控制權時確認。

合約負債指本集團就已向客戶收取代價(或已到期支付代價)而承擔向該客戶轉讓貨品或服務之責任。

#### 隨時間確認收益：計量全面履行履約責任之進度

##### 產出法

根據產出法計量全面履行履約責任之進度指透過直接計量迄今已轉讓予客戶之貨品或服務之價值相對合約下承諾提供之餘下貨品或服務之價值確認收益，有關方法最能反映本集團於轉讓貨品或服務控制權方面之履約情況。



### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料(續)

##### 租賃

本集團根據香港財務報告準則第16號「租賃」之定義於合約開始時評估該合約是否為或包含租賃。除非其後合約之條款及條件有變，否則有關合約將不會予重新評估。

##### 本集團作為承租人

##### 短期租賃

對於租期為自開始日期起計12個月或以內且並無包含購買選擇權之租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款於租期內按直線基準確認為開支，除非另有另一種系統性基準更能反映租賃資產所產生之經濟利益被消耗的時間模式。

##### 使用權資產

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初步計量金額；及
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款，減任何已收租賃優惠。

使用權資產按成本計量，減去任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

使用權資產按直線基準於其估計可使用年期與租期兩者之較短期間內計提折舊。

本集團於綜合財務狀況表單獨呈列使用權資產。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料(續)

#### 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

#### 可退回租金按金

已付可退回租金按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公允價值計量。於首次確認時之公允價值調整乃被視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

#### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付之租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含之利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期之增量借款利率計算。增量借款利率取決於租賃的期限、貨幣及起始日期，並根據一系列參數計算得出，包括：期限相近的借款報價利率，以及銀行借款的現行利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質性固定付款)減任何已收租賃優惠；及
- 跟隨指數或利率而定並初步使用開始日期之指數或利率計量之可變租賃付款。

反映市場租金變動之可變租賃付款初步使用於開始日期之新西蘭已發佈消費物價指數計量。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。



### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料(續)

#### 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

#### 租賃負債(續)

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租賃期有所變動或行使購買選擇權之評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因年度審閱項下之新西蘭已發佈消費物價指數變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團於綜合財務狀況表單獨呈列租賃負債。

#### 租賃修改

倘出現以下情況，本集團將租賃修改作為獨立租賃入賬：

- 修改透過加入使用一項或以上相關資產之權利擴大租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加之金額相當於範圍擴大對應之單獨價格及為反映特定合約之實際情況而對該單獨價格進行之任何適當調整。

就未作為單獨租賃入賬之租賃修改而言，本集團按透過使用於修改生效日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款之經修改租賃之租期重新計量租賃負債(減任何應收租賃激勵)。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債進行重新計量。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料(續)

##### 租賃(續)

##### 本集團作為出租人

##### 租賃之分類及計量

本集團為出租人之租賃乃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，該合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入乃按有關租賃之租期以直線法於損益中確認。協商及安排經營租賃所產生之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值，而有關成本於租期內按直線法確認為開支。並非依據指數或利率而定的經營租賃可變租賃付款於產生時確認為收入。

來自本集團一般業務過程的租金收入呈列為收益。

##### 外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行之交易乃按交易當日的通行匯率確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目以當日的通行匯率重新換算。按公允價值列賬並以外幣計值的非貨幣項目按釐定公允價值當日的通行匯率重新換算。當非貨幣項目的公允價值收益或虧損確認於損益時，該收益或虧損的任何匯兌換部分亦確認於損益。當非貨幣項目的公允價值收益或虧損確認於其他全面收益時，該收益或虧損的任何匯兌換部分亦確認於其他全面收益。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不予重新換算。



### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料(續)

##### 外幣(續)

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額乃於產生期間於損益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，(i)本集團海外業務之資產及負債乃換算為美元；及(ii)本集團以美元計值或已換算為美元之資產及負債其後按於各報告期末之通行匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目乃按年內平均匯率進行換算，除非匯率於期內大幅波動，在此情況下則使用交易當日之通行匯率。所產生的匯兌差額(如有)乃於其他全面收益中確認並於匯兌儲備項下的權益內累計。

於出售海外營運單位時(即出售本集團於海外營運單位的全部權益，或出售導致喪失對包含海外營運單位之附屬公司的控制權，或出售包含海外營運單位之合營安排或聯營公司部分權益，且該保留權益轉為金融資產)，就該業務而言，原於權益中累計且應歸屬於本公司擁有人之所有匯兌差額，均應重新分類至損益。

##### 借貸成本

借貸成本於產生期間內於損益確認。

##### 稅項

所得稅開支指即期及遞延所得稅開支之總和。

即期應付稅項乃按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所呈報之除稅前虧損不同，此乃由於在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支以及永不課稅或扣稅之項目所致。本集團之即期稅項負債乃使用於報告期末已實施或大致實施之稅率計算。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料(續)

##### 稅項(續)

遞延稅項乃按綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者間之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額予以確認。遞延稅項資產一般於可能有應課稅溢利可用於抵銷該等可扣稅暫時差額時就所有可扣稅暫時差額予以確認。若暫時差額因於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(不包括業務合併)中初始確認資產及負債而引致，則不會確認有關遞延稅項資產及負債，且在交易時不會產生同等的應課稅和可扣稅暫時差額。此外，倘暫時差額乃因初始確認商譽而引致，則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行審閱，並在不大有可能再有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作扣減。

遞延稅項資產及負債按預期適用於清償負債或變現資產期間之稅率計量，而有關稅率乃基於報告期結束前已實施或大致實施之稅率(及稅法)。

遞延稅項負債及資產之計量反映隨本集團預期於報告期末時收回或清償資產及負債賬面值所產生之稅務後果。

就計量不可折舊資產(即永久業權土地)的遞延稅項負債或資產而言，該等資產之賬面值乃假設可透過銷售全數收回。

就計量租賃交易的遞延稅項而言，倘本集團確認使用權資產和相關租賃負債，則首先要釐定減稅乃歸屬於使用權資產還是租賃負債。



### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料(續)

##### 稅項(續)

就租賃交易(其減稅歸屬於租賃負債)而言,本集團對租賃負債及相關資產分別應用香港會計準則第12號「所得稅」之規定。倘應課稅溢利可用於抵銷可扣稅暫時差額,本集團會確認與租賃負債相關的遞延稅項資產,並確認所有應課稅暫時差額的遞延稅項負債。

當擁有可依法強制執行之權利以將即期稅項資產用作抵銷即期稅項負債,以及當遞延稅項資產及負債乃涉及同一稅務機關向同一應課稅實體徵收之所得稅,遞延稅項資產及負債即可互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益內確認,惟倘其與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關則除外,在此情況下,即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘即期稅項或遞延稅項於就業務合併初次入賬時產生,則稅務影響乃計入業務合併之會計處理中。

##### 人工林資產

人工林資產主要由本集團從事農業活動以將活立木轉化為作銷售用原木之森林中的活立木組成。護林開支於產生期間自損益扣除。

人工林資產於各報告期末按公允價值減銷售成本列賬,而人工林資產之公允價值變動減銷售成本所產生之收益或虧損於產生期間在損益確認。

於樹木收成時,原木按收成時之公允價值減銷售成本計量,並將入賬作為人工林資產(非流動資產)之耗損,相應增加則計入存貨(流動資產)。人工林資產之耗損按本年度收成之淨現值計算,有關淨現值乃自最近期森林重估按本年度之計劃收成量得出。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料(續)

##### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為持有作生產或提供貨品或服務用途或作行政用途之有形資產(下文所述之林地及在建工程除外)。物業、廠房及設備乃按成本減其後累積折舊及其後累積減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。本集團之林地屬永久業權土地，按於重估日期之重估金額(即公允價值減其後累積減值虧損(如有))於綜合財務狀況表列賬。

擬用作生產、供應或行政用途之物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括將資產運至必要地點及達致必要條件以能按管理層擬定的方式運行所直接產生之任何成本及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策撥充資本之借貸成本。該等資產按與其他物業資產相同之基準並在可作其擬定用途時開始計算折舊。

重估林地時產生之任何重估增值於其他全面收益確認，並於土地重估儲備累計，除非該增值撥回過往於損益確認之林地重估減值，在此情況下，有關增值會計入損益，惟以過往扣除之減值為限。倘重估林地所產生之賬面淨值減少超出過往重估林地之有關土地重估儲備結餘(如有)，則有關減少會於損益確認。於隨後出售或報廢林地時，相關重估盈餘將轉撥至累積虧損。

折舊以直線法按資產(林地及在建工程除外)的估計使用年期減其殘值確認以撇銷成本。估計可使用年期、殘值及折舊方法於各個報告期末檢討，任何估計變動之影響按預期基準入賬。



### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料(續)

##### 物業、廠房及設備(續)

當一項物業、廠房及設備一經出售，或預期持續使用該資產將不再產生未來經濟利益時，則會終止確認有關項目。出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生之任何收益或虧損按該資產之銷售所得款項與賬面值之差額釐定並於損益確認。

##### 無形資產(商譽除外)

##### 森林特許經營權及砍伐權

具有限可使用年期及於業務合併中收購之森林特許經營權及砍伐權賦予本集團於蘇利南共和國(「蘇利南」)指定區內獲分配之特許森林內砍伐樹木之權利與商譽分開確認，並初步按其於收購日期的公允價值確認(被視作其成本)。於初始確認後，於業務合併中收購並具有限可使用年期的無形資產按成本減累積攤銷及任何累積減值虧損列賬。森林特許經營權及砍伐權按直線基準於相關森林特許經營權及砍伐權許可期內攤銷。

無形資產於出售時或預期使用或出售將不會帶來未來經濟利益時終止確認。因終止確認無形資產產生之收益及虧損(按該資產出售所得款項淨額與賬面值之差額計量)於該項資產終止確認時於損益內確認。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料(續)

##### *物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產(商譽除外)之減值(見上文有關商譽之會計政策)*

於各報告期末，本集團審閱具有限可使用年期之物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產之賬面值，以釐定該等資產有否任何減值虧損跡象。倘出現任何該等跡象，則會估計有關資產之可收回金額，以釐定減值虧損之程度(如有)。

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產之可收回金額乃個別估計。倘不能個別估計可收回金額，則本集團將估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

於對現金產生單位進行減值測試時，倘能確立合理一致的分配基準，企業資產會分配至相關現金產生單位，否則會分配至可確立合理一致分配基準的最小現金產生單位組別。可收回金額按企業資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值作比較。

可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值兩者間之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至其現值，而該貼現率乃反映現時市場對金錢時間價值及未來現金流量估計未經調整的資產(或現金產生單位)之特定風險之評估。



### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料(續)

#### 物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產(商譽除外)之減值(見上文有關商譽之會計政策)(續)

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)之賬面值將調低至其可收回金額。就未能按合理一致的基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產，本集團會比較一組現金產生單位的賬面值(包括已分配至該組現金產生單位的企業資產或部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額。分配減值虧損時，減值虧損會先作分配以減低任何商譽的賬面值(如適用)，其後基於單位或該組現金產生單位中各項資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產之賬面值不得減至低於其公允價值減出售成本(如可計量)、使用價值(如可釐定)與零三者中之最高者。另行分配至資產之減值虧損金額乃按比例分配至該單位或該組現金產生單位的其他資產。減值虧損即時於損益內確認，惟倘有關資產根據另一準則以重估金額列賬，則會根據該準則將減值虧損視作重估減值處理。

倘其後撥回減值虧損，該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)之賬面值將增加至經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)於過往年度並無確認減值虧損時釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益內確認，惟倘有關資產根據另一準則以重估金額列賬，則會根據該準則將減值虧損撥回視作重估增值處理。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料(續)

#### 物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產(商譽除外)之減值(見上文有關商譽之會計政策)(續)

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產(商譽除外)的減值虧損在綜合損益及其他全面收益表中歸入與資產有關的職能，與相關資產的折舊或攤銷的分類方式一致。

#### 銀行結餘及現金

於綜合財務狀況表呈列之銀行結餘及現金及綜合現金流量表之現金及現金等值項目包括現金，其包括庫存現金及活期存款；及現金等值項目，其包括短期存款(通常原到期日為三個月或更短)。

#### 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。可變現淨值指存貨之估計售價減於完成時之所有估計成本及進行銷售所需之成本。進行銷售所需的成本包括直接歸屬於銷售的增量成本及本集團為進行銷售而必須產生的非增量成本，包括營銷、銷售及分銷將產生之成本。

本集團蘇利南之原木及木材產品成本乃按加權平均成本基準釐定。成本包括直接材料、直接勞工及適當比例之經常性費用以及森林特許經營權及砍伐權之攤銷。

本集團新西蘭原木之成本乃按先入先出基準釐定。就自人工林資產收獲的已砍伐樹木而言，其成本乃於首次確認時按公允價值減收成時之銷售成本計量。



### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料(續)

##### 金融工具

金融資產及金融負債乃於一間集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量，惟自客戶合約產生之貿易應收賬款則初步根據香港財務報告準則第15號來自「客戶合約之收益計量」。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本，於初始確認時計入或扣自金融資產或金融負債之公允價值(視適用情況而定)。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本以及分配相關期間之利息收入及利息開支之方法。實際利率乃將金融資產或金融負債之預計年期或適用之較短期間內之估計未來現金收入及付款(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓不可分割部分之所有已付或已收費用及點數)準確貼現至初始確認時之賬面淨值之利率。

##### 金融資產

所有按常規方式進行的金融資產買入或賣出交易，均以交易日為基準進行確認及終止確認。所謂按常規方式進行的買入或賣出，是指須在相關市場的監管規定或慣例所確立的時限內交付資產的金融資產買入或賣出交易。

所有已確認的金融資產，其後應視乎該等金融資產的分類，以攤銷成本或公允價值全數計量。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃以目的為收取合約現金流量之業務模式持有；及
- 金融資產之合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

#### 攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量之金融資產而以實際利率法確認。利息收入將按金融資產總賬面值以實際利率計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值之金融資產而言，利息收入將自下個報告期起計就金融資產攤銷成本按實際利率確認。如信貸減值金融工具之信貸風險降低以使金融資產不再出現信貸減值，則利息收入自確定資產不再出現信貸減值後之報告期初起就金融資產之總賬面值按實際利率確認。



### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號作減值評估之金融資產及租賃應收賬款之減值

本集團根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模型對須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產(包括客戶合約貿易應收賬款、其他應收賬款及按金、可退回誠意金、應收一間同系附屬公司款項、已抵押銀行存款及銀行結餘)及租賃應收賬款進行減值評估。預期信貸虧損之金額於各報告日期更新，以反映自首次確認以來之信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具之預計年期內所有可能違約事件將產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期因報告日期後12個月內可能發生之違約事件而產生之全期預期信貸虧損中之一部分。評估乃按本集團過往之信貸虧損經驗進行，並就債務人之特有因素、整體經濟狀況及對於過往事件及報告日期當前狀況和未來經濟狀況預測之評估作出調整。

本集團一直就貿易應收賬款確認全期預期信貸虧損。

就所有其他工具而言，本集團計量之虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非信貸風險自首次確認後顯著增加，在此情況下，本集團會確認全期預期信貸虧損。有關應否確認全期預期信貸虧損之評估乃視乎自首次確認以來發生違約之可能性或風險有否顯著增加而進行。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號作減值評估之金融資產及租賃應收賬款之減值(續)

#### (i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險自首次確認後有否顯著增加時，本集團會就金融工具於報告日期發生違約之風險與金融工具於首次確認當日發生違約之風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持之定量和定性資料，包括過往經驗及無需付出不必要之成本或努力便可獲得之前瞻性資料。所考慮的前瞻性資料包括本集團債務人所屬行業的未來前景，該等資訊源自經濟專家報告、財務分析師、政府機關、相關智庫及其他類似組織，並經綜合考慮與本集團核心業務相關的各類外部實際及預測經濟資料來源。

具體而言，在評估信貸風險有否顯著增加時會計及以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級實際或預期明顯轉差；
- 外部市場信貸風險指標明顯轉差，如信貸利差大幅擴大及債務人的信貸違約掉期價格大幅上升；
- 業務、財務或經濟狀況出現預計會導致債務人償債能力大幅下降的現有或預計不利變化；



### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號作減值評估之金融資產及租賃應收賬款之減值(續)

#### (i) 信貸風險顯著增加(續)

- 債務人的經營業績實際或預期明顯轉差；
- 債務人所處之監管、經濟或技術環境出現導致債務人償債能力大幅下降的實際或預期重大不利變化。

不論上述評估之結果如何，當合約付款逾期超過30天，則本集團會假定信貸風險自首次確認以來已顯著增加，除非本集團具有合理且可支持之資料證明。

本集團定期監察用以識別信貸風險有否顯著增加之準則之成效，並按適用情況修訂有關準則以確保能於款額逾期前識別信貸風險有否顯著增加。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號作減值評估之金融資產及租賃應收賬款之減值(續)

#### (ii) 違約之定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

不論上文所述情況如何，當金融資產逾期超過90日，本集團即認為已發生違約，除非本集團具有合理且可支持之資料顯示更為滯後的違約準則更為合適。

#### (iii) 信貸減值金融資產

於發生對金融資產之估計未來現金流量有不利影響之一項或以上違約事件時，金融資產即出現信貸減值。顯示金融資產出現信貸減值之證據包括有關下列各項之可觀察數據：

- 發行人或借款人面對嚴重財困；
- 違反合約(如違約或逾期事件)；
- 借款人的貸款人出於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；或
- 借款人將可能面臨破產或其他財務重組。



### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號作減值評估之金融資產及租賃應收賬款之減值(續)

#### (iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方面對嚴重財困及無實際收回可能時，例如對手方被清盤或已進入破產程序時，本集團會撤銷金融資產。於適當時並經考慮法律意見後，本集團仍可能根據收款程序強制執行被撤銷的金融資產。撤銷構成終止確認事件。其後收回之任何款項均在損益確認。

#### (v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約可能性、違約損失率(即出現違約時之損失幅度)及違約風險之函數。違約可能性及違約損失率乃按照歷史數據進行評估，並就前瞻性資料作出調整。預期信貸虧損估計反映無偏頗之概率加權平均金額，其乃根據加權時產生之相應違約風險而釐定。本集團就使用撥備組合計算之若干貿易應收賬款使用可行權宜方法估計預期信貸虧損，當中計及債務人賬齡之過往信貸虧損經驗，並就與債務人相關的特定因素、一般經濟條件及(如適用)金錢時間價值等無需付出不必要之成本或努力便可獲得之前瞻性資料作出調整。附有大額結餘或信貸減值結餘的債務人乃經個別評估。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號作減值評估之金融資產及租賃應收賬款之減值(續)

#### (v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之現金流量之間之差額，並按於首次確認時釐定之實際利率貼現。就租賃應收賬款，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與按照香港財務報告準則第16號計量租賃應收賬款時使用的現金流量一致。

利息收入按金融資產之總賬面值計算，除非金融資產出現信貸減值則除外，在該情況下，利息收入乃按金融資產之攤銷成本計算。

本集團通過調整所有金融工具之賬面值於損益確認其減值收益或虧損透過虧損撥備賬確認。

#### 終止確認金融資產

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，本集團方會終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，該項資產的賬面值與已收及應收代價總額間的差額於損益中確認。



### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 重大會計政策資料(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融負債及權益

#### 分類為債務或權益

債務及股本工具乃根據合約安排之實際內容及金融負債與股本工具之定義分類為金融負債或權益。

#### 股本工具

股本工具為證明實體資產於扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本公司所發行之股本工具乃按已收所得款項減直接發行成本確認。

#### 按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債(包括貿易應付賬款、其他應付賬款、直接控股公司與來自一間同系附屬公司之貸款以及銀行借貸)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

#### 終止確認金融負債

本集團於及僅於本集團之責任獲解除、取消或屆滿時方會終止確認金融負債。終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益內確認。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用本集團之會計政策(如附註3所述)時，董事須對未能透過其他來源取得之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素為基準。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設按持續基準檢討。倘修訂會計估計僅影響作出修訂之期間，則於修訂估計之期間確認，或倘修訂影響目前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

#### 應用會計政策之重要判斷

以下為董事於應用本集團會計政策過程中作出對綜合財務報表所確認金額有最重大影響之重要判斷，涉及估計者(見下文)除外。

#### 釐定包含續租權之合約之租期

於釐定本集團作為承租人且包含續租權之租賃合約之租期時，本集團須作出判斷，尤其是有關辦公室及租賃土地之租賃。於釐定租期及評估不可撤回期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

對於本集團是否合理確定可行使續租權之評估影響租期，進而對確認之租賃負債及使用權資產之金額產生重大影響。倘出現承租人控制範圍內且影響評估之重大事件或情況之重大變動，則重新進行評估。



## 4. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 應用會計政策之重要判斷(續)

#### 釐定包含續租權之合約之租期(續)

倘評估結果為合理確定，則本集團考慮所有相關事實及情況，包括與行使或未行使該等權利之經濟鼓勵政策／處罰政策。所考慮之因素包括林地的狀況及質素以及本集團的未來砍伐計劃。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，有關本集團未合理確定行使之續租權之未貼現潛在未來租賃付款(詳情載於附註19)為28,307,000港元(二零二四年：27,577,000港元)。

### 估計不明朗因素的主要來源

以下為有關未來的主要假設及於報告期末估計不明朗因素的其他主要來源，其可能具有導致下一個財政年度內資產及負債賬面值出現重大調整的重大風險。

#### 除分類為持作出售外之林地及人工林資產之公允價值

本集團之林地及人工林資產乃分別按重估金額及公允價值減銷售成本列賬。於釐定人工林資產(除於二零二五年十二月三十一日分類為持作出售資產外)之公允價值時，專業估值師已根據香港財務報告準則第13號「公允價值計量」採用收益法。有關方法需要對貼現率及原木價格預測作出主要假設及估計。成本法亦就幼林加入若干比重，當中考慮到建設及種植該等幼林之成本。相關林地(除於二零二五年十二月三十一日分類為持作出售資產外)之專業估值師已透過使用銷售比較法評估公允價值。該等方法需要針對每單位可種植面積的市場售價進行關鍵估計。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

*除分類為持作出售外之林地及人工林資產之公允價值(續)*

除於二零二五年十二月三十一日分類為持作出售資產外，估值假設之任何變動均可能對林地及人工林資產之公允價值構成重要影響。

管理層定期審視假設及估計以識別林地及人工林資產(除於二零二五年十二月三十一日分類為持作出售資產外)之公允價值的任何重要變動。本集團之林地及人工林資產於二零二五年十二月三十一日之賬面值分別為零及39,891,000港元(二零二四年：132,265,000港元及295,750,000港元)。有關進一步詳情載於附註18及22。

下表顯示在所有其他變量維持不變之情況下，於報告期末本集團之除稅前虧損(由於人工林資產(不包括於二零二五年十二月三十一日分類為持作出售資產的人工林資產)公允價值之敏感度因素變動所致)對生產成本、運輸成本、原木價格及貼現率合理可能變動之敏感度。



## 4. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

除分類為持作出售外之林地及人工林資產之公允價值(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

生產成本變動	生產成本 增加(減少) %	除稅前虧損 增加(減少) 千港元
倘生產成本增加	5	6,040
倘生產成本減少	(5)	(6,040)
運輸成本變動	運輸成本 增加(減少) %	除稅前虧損 增加(減少) 千港元
倘運輸成本增加	5	4,833
倘運輸成本減少	(5)	(4,833)
原木價格變動	原木價格 上升(下跌) %	除稅前虧損 (減少)增加 千港元
倘原木價格上升	5	(14,485)
倘原木價格下跌	(5)	14,485
貼現率變動	貼現率 上升(下跌) %	除稅前虧損 增加(減少) 千港元
倘貼現率上升	1	5,313
倘貼現率下跌	(1)	(6,728)



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

除分類為持作出售外之林地及人工林資產之公允價值(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

生產成本變動	生產成本 增加(減少) %	除稅前虧損 增加(減少) 千港元
倘生產成本增加	5	35,469
倘生產成本減少	(5)	(35,469)
運輸成本變動	生產成本 增加(減少) %	除稅前虧損 增加(減少) 千港元
倘運輸成本增加	5	18,850
倘運輸成本減少	(5)	(18,850)
原木價格變動	原木價格 上升(下跌) %	除稅前虧損 (減少)增加 千港元
倘原木價格上升	5	(80,578)
倘原木價格下跌	(5)	80,578
貼現率變動	貼現率 上升(下跌) %	除稅前虧損 增加(減少) 千港元
倘貼現率上升	1	49,685
倘貼現率下跌	(1)	(65,189)



## 4. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 估計不明朗因素的主要來源(續)

#### *存貨之可變現淨值*

存貨之可變現淨值指於一般業務過程中估計售價減估計完成成本及出售存貨之其他必需成本後之金額。該等估計乃根據其後銷售情況及存貨現行市價分析作出。客戶品味出現變動及競爭對手為應對嚴苛行業週期所採取之行動可能令可變現淨值出現重大變動。董事於各報告期末重新評估有關估計。於二零二五年十二月三十一日，存貨之賬面值為零(二零二四年：4,285,000港元)。

#### *貿易應收賬款之預期信貸虧損撥備*

附有大額結餘以及出現信貸減值之貿易應收賬款個別進行預期信貸虧損評估。此外，本集團就並非使用撥備組合個別評估之貿易應收賬款使用可行權宜方法估計預期信貸虧損。撥備率基於按不同債務人分組之應收賬款之逾期狀況，並計及本集團之歷史違約率及無需付出不必要之成本或努力便可獲得之合理且可支持之前瞻性資料。於各報告日期，可觀察之歷史違約率會重新評估，並考慮前瞻性資料之變動。

預期信貸虧損撥備容易受估計變動影響。有關預期信貸虧損及本集團貿易應收賬款的資料於附註40及25披露。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 5. 收益

#### (i) 客戶合約收益之分拆

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
<b>貨品或服務類型</b>		
銷售原木	37,416	33,860
森林管理費	4,944	5,360
<b>客戶合約收益總額</b>	<b>42,360</b>	<b>39,220</b>
<b>收益確認時間</b>		
於某一時間點	37,416	33,860
隨時間	4,944	5,360
<b>合計</b>	<b>42,360</b>	<b>39,220</b>

#### 地區市場

有關本集團來自外部客戶之收益資料乃按客戶所處地區呈列(以賬單地址為準, 而不論貨運目的地):

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
新西蘭*	42,360	39,220

\* 來自新西蘭客戶的收益主要與根據離岸價條款進行及目的地位於中國大陸的銷售、向新西蘭當地客戶銷售及新西蘭森林管理費有關。



## 5. 收益 (續)

### (ii) 有關客戶合約之履約責任

#### 銷售原木

本集團向新西蘭的當地客戶以及海外客戶銷售原木。來自當地客戶之收益於貨品之控制權於協定之地點轉移時確認。就海外銷售而言，收益於貨品之控制權轉移至客戶時確認，即貨品已交付至卸貨港口或裝貨港口之時，而相關貨運由客戶安排。客戶獲得貨品控制權之前的任何運輸及裝卸活動均被視為履約活動，惟不被視為一項單獨履約責任。重大付款條款於附註25披露。

與原木有關之銷售相關保證不得分開購買，有關保證乃作為所售產品符合所協定規格之保證。

#### 森林管理費

本集團向客戶提供森林管理服務。有關服務乃按已履行之履約責任隨時間確認，原因是客戶於本集團履約之同時取得並耗用本集團履約所提供的利益。本集團定期就所提供服務按預先釐定之收費開具賬單，並根據輸出法將本集團有權開具發票且與已完成履約的價值相若的金額確認為收益。

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，所有有關產品銷售及森林管理費之履約責任均為期不足一年。按香港財務報告準則第15號所允許，於二零二五年及二零二四年十二月三十一日分配至未完成履約責任之交易價格不予披露。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 6. 經營分部

本集團按地理位置劃分管理其業務，而主要經營決策者（即本集團主要管理層（「管理層」））亦審閱以有關類別編製之分部資料，以分配分部資源及評估其表現。本集團呈列了以下營運及可報告分部：

新西蘭： 從事軟木種植管理、原木砍伐、原木的營銷、銷售及貿易及提供森林管理服務

有關蘇利南的營運及可報告分部已於截至二零二五年十二月三十一日止年度終止。本附註呈報的分部資訊不包括該已終止經營業務的任何金額，詳情請參閱附註15。

在達致本集團可報告分部時並無合併營運分部。

分部表現由管理層根據可報告分部經調整除息稅折攤前盈利（定義見下文）進行評估，即除稅前虧損的計量，惟不包括融資成本、利息收入及其他非現金項目，包括折舊、因砍伐產生的森林損耗成本、攤銷、人工林資產之公允價值收益（虧損）、減值虧損及減值撥回。此外，管理層亦審閱上述各可報告分部之非現金項目、融資成本、利息收入、除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（「除息稅折攤前盈利」）及除稅前虧損。

分部資產不包括分類為持作出售資產、已終止經營業務相關之資產、未分配總部及未分配企業資產，因該等資產乃按組合基準管理。

分部負債不包括直接與分類為持作出售資產相關之負債、已終止經營業務相關之負債、未分配總部及未分配企業負債，因該等負債乃按組合基準管理。

本集團將物業、廠房及設備、人工林資產、採伐林道成本（計入預付款項、按金及其他資產內）、存貨及金融資產分配至分部資產，而相關折舊、森林損耗成本、公允價值變動、攤銷及減值虧損則不計入分部業績（「經調整除息稅折攤前盈利」）。

本集團持續經營業務收益之地區分部資料之詳情於附註5披露。



## 6. 經營分部 (續)

### 分部收益及業績

下表顯示本集團於本年度營運分部的收益、業績、資產及負債及其他資料：

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 持續經營業務

	新西蘭 千港元	未分配 企業項目 千港元	合併總計 千港元
分部收益－外部	42,360	–	42,360
分部業績 (「經調整除息稅折攤前盈利」)	(12,370)	(16,302)	(28,672)
分部業績之對賬：			
除融資成本、所得稅抵免、因砍伐產生的 森林損耗成本、折舊及攤銷外之項目			
人工林資產之公允價值收益	35,354	–	35,354
利息收入	616	25	641
貿易應收賬款減值虧損撥回	163	–	163
物業、廠房及設備之減值	(8,321)	–	(8,321)
除息稅折攤前盈利	15,442	(16,277)	(835)
融資成本	(14,042)	(7,556)	(21,598)
因砍伐產生的森林損耗成本*	(4,618)	–	(4,618)
折舊	(4,513)	(1,214)	(5,727)
採伐林道成本*	(1,646)	–	(1,646)
除稅前虧損	(9,377)	(25,047)	(34,424)
資產			
分部資產	97,652	15,668	113,320
分類為持作出售資產			572,536
			685,856
負債			
分部負債	219,042	259,005	478,047
直接與分類為持作出售資產相關之負債			22,456
			500,503
其他分部資料			
資本開支#	(5,379)	(24)	(5,403)

# 資本開支包括添置物業、廠房及設備、使用權資產、採伐林道以及人工林資產。

\* 計入綜合損益及其他全面收益表的「銷售及服務成本」中。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 6. 經營分部(續)

#### 分部收益及業績(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度(經重列)

#### 持續經營業務

	新西蘭 千港元	未分配 企業項目 千港元	合併總計 千港元
分部收益—外部	39,220	—	39,220
分部業績(「經調整除息稅折攤前盈利」)	628	(15,477)	(14,849)
分部業績之對賬：			
除融資成本、所得稅抵免、因砍伐產生的 森林損耗成本、折舊及攤銷外之項目			
人工林資產之公允價值虧損	(65,847)	—	(65,847)
利息收入	1,186	21	1,207
已確認貿易應收賬款減值虧損	(31)	—	(31)
除息稅折攤前盈利	(64,064)	(15,456)	(79,520)
融資成本	(16,035)	(444)	(16,479)
因砍伐產生的森林損耗成本*	(6,615)	—	(6,615)
折舊	(6,199)	(1,301)	(7,500)
採伐林道成本*	(825)	—	(825)
除稅前虧損	(93,738)	(17,201)	(110,939)
資產			
分部資產	579,812	7,905	587,717
已終止經營業務相關之資產			21,797
			609,514
負債			
分部負債	266,841	20,273	287,114
已終止經營業務相關之負債			232,182
			519,296
其他分部資料			
資本開支#	(10,976)	(3,635)	(14,611)

# 資本開支包括添置物業、廠房及設備、使用權資產、採伐林道以及人工林資產。

\* 計入綜合損益及其他全面收益表的「銷售及服務成本」中。



## 6. 經營分部 (續)

### 地區資料

有關本集團除已終止經營業務之資產及分類為持作出售資產(不包括與預付款項、按金及其他資產及聯營公司權益相關者)外，按資產所在地區之非流動資產資料呈列。

	非流動資產	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
新西蘭	59,552	545,514
香港	1,743	2,933
	<b>61,295</b>	<b>548,447</b>

### 有關主要客戶之資料

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團與一名(二零二四年：兩名)客戶進行交易，其各自對本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度持續經營業務收益總額之貢獻超過10%。自該等主要客戶賺取之收益之概要載列如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
持續經營業務		
客戶1	29,148	21,097
客戶2	不適用*	5,872

\* 相關客戶的相應收益對本集團持續經營業務收益總額的貢獻未超過10%。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 7. 其他收入、收益及虧損

其他收入：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
銀行及其他利息收入	641	1,207
其他	253	225
	<b>894</b>	<b>1,432</b>

其他收益及虧損：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
出售物業、廠房及設備之收益	15	—
匯兌(虧損)收益	(641)	2,831
物業、廠房及設備減值	(1,179)	—
	<b>(1,805)</b>	<b>2,831</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度



### 8. 就金融資產撥回(確認)之減值虧損，淨額

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
就以下撥回(確認)之減值虧損淨額：		
— 貨品及服務之相關貿易應收賬款	163	(31)

有關截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之預期信貸虧損評估詳情載於附註40。

### 9. 融資成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
直接控股公司之貸款之利息	5,499	—
來自一間同系附屬公司之貸款之利息	13,808	13,639
銀行借貸之利息	1,319	1,830
租賃負債之利息	972	1,010
	<b>21,598</b>	<b>16,479</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 10. 除稅前虧損

本集團於本年度持續經營業務之除稅前虧損乃經扣除(計入)下列各項後達致：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
已售存貨成本*	<b>31,807</b>	30,152
已提供服務成本*	<b>3,520</b>	3,766
作為農產物砍伐之森林	<b>4,258</b>	6,975
年末存貨資本化金額	–	(360)
年初存貨撥回金額	<b>360</b>	–
	<b>4,618</b>	6,615
因砍伐產生的森林損耗成本***	<b>4,618</b>	6,615
以下各項之折舊：		
– 物業、廠房及設備	<b>3,212</b>	4,569
– 使用權資產	<b>2,515</b>	2,931
採伐林道成本*	<b>1,646</b>	825
物業、廠房及設備減值****	<b>8,321</b>	–
匯兌虧損(收益)，淨額**	<b>1,407</b>	(4,113)
核數師酬金		
– 審核服務	<b>2,060</b>	2,170
– 非審核服務	<b>870</b>	700
	<b>2,930</b>	2,870
僱員福利開支(包括董事之酬金)***：		
– 薪金及津貼	<b>17,032</b>	16,655
– 退休金計劃供款(定額供款計劃)	<b>227</b>	246
	<b>17,259</b>	16,901



## 10. 除稅前虧損(續)

- \* 計入綜合損益及其他全面收益表的「銷售及服務成本」中。
- \*\* 匯兌虧損(收益)，淨額乃基於導致有關匯兌收益或虧損之交易或事件之性質而分類。匯兌虧損713,000港元(二零二四年：收益1,623,000港元)、匯兌虧損641,000港元(二零二四年：收益2,831,000港元)及匯兌虧損53,000港元(二零二四年：341,000港元，經重列)分別計入綜合損益及其他全面收益表的「銷售及服務成本」、「其他收益及虧損」及「行政開支」中。
- \*\*\* 該等成本及僱員福利開支4,340,000港元(二零二四年：4,962,000港元，經重列)計入「已售存貨成本」及「已提供服務成本」中。
- \*\*\*\* 物業、廠房及設備減值7,142,000港元及1,179,000港元分別計入「行政開支」及「其他收益及虧損」中。

## 11. 董事及行政總裁酬金

董事及行政總裁之年度薪酬根據適用上市規則及香港公司條例披露如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
袍金	2,880	2,880
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	2,760	2,760
退休金計劃供款	6	18
	2,766	2,778
	5,646	5,658



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 11. 董事及行政總裁酬金(續)

董事酬金以記名基準之分析如下：

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金、津貼及 實物福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
<b>執行董事：</b>				
丁偉銓先生 (行政總裁)	360	2,760	6	3,126
<b>非執行董事：</b>				
鄭志謙先生	360	-	-	360
劉皓之先生	360	-	-	360
李國恒先生	360	-	-	360
孫頌欣女士	360	-	-	360
	1,440	-	-	1,440
<b>獨立非執行董事：</b>				
黃文宗先生	360	-	-	360
張伯陶先生	360	-	-	360
杜振偉先生	360	-	-	360
	1,080	-	-	1,080
<b>合計</b>	<b>2,880</b>	<b>2,760</b>	<b>6</b>	<b>5,646</b>



## 11. 董事及行政總裁酬金(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金、津貼及 實物福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
<b>執行董事：</b>				
丁偉銓先生 (行政總裁)	360	2,760	18	3,138
<b>非執行董事：</b>				
鄭志謙先生	360	-	-	360
劉皓之先生	360	-	-	360
李國恒先生	360	-	-	360
孫頌欣女士	360	-	-	360
	1,440	-	-	1,440
<b>獨立非執行董事：</b>				
黃文宗先生	360	-	-	360
張伯陶先生	360	-	-	360
杜振偉先生	360	-	-	360
	1,080	-	-	1,080
<b>合計</b>	<b>2,880</b>	<b>2,760</b>	<b>18</b>	<b>5,658</b>

上述之執行董事酬金乃就彼等為管理本公司及本集團事務提供服務所支付的酬金。上述之非執行董事酬金乃就彼等作為本公司及其附屬公司(如適用)董事提供服務所支付的酬金。上述之獨立非執行董事酬金乃就彼等作為董事提供服務所支付的酬金。

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 12. 五名最高薪酬僱員

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬僱員包括一名(二零二四年：一名)董事，彼等之酬金詳情載於上文附註11。年內其餘四名(二零二四年：四名)最高薪酬僱員(並非本公司董事或行政總裁)之酬金詳情如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金、津貼及實物福利	4,707	4,855
退休金計劃供款	38	39
	<b>4,745</b>	<b>4,894</b>

薪酬屬於以下組別之最高薪酬僱員(並非董事)之人數如下：

	僱員人數	
	二零二五年	二零二四年
0港元至1,000,000港元	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1
	<b>4</b>	<b>4</b>

概無向餘下四名(二零二四年：四名)最高薪酬僱員支付花紅(二零二四年：無)。本集團概無向其餘四名(二零二四年：四名)最高薪酬僱員支付款項(二零二四年：無)，作為加入本集團或於加入時之獎勵或離職補償。



## 13. 所得稅抵免

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
即期稅項－其他司法權區		
以往年度撥備不足	7	813
即期稅項開支	7	813
遞延稅項抵免(附註33)	(39,291)	(12,306)
	<b>(39,284)</b>	<b>(11,493)</b>

本集團在全球反基礎侵蝕規則(「第二支柱規則」)生效的司法權區營運。然而，由於本集團於有關測試年度前四個財政年度中至少兩個財政年度綜合年度收益預期少於750,000,000歐元，本集團管理層認為本集團毋須根據第二支柱規則繳納補足稅。

由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度作出香港利得稅撥備。

於新西蘭成立之附屬公司須遵守新西蘭相關稅務法規及規例按28%的法定稅率繳稅。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 13. 所得稅抵免(續)

本年度所得稅抵免可與綜合損益及其他全面收益表所載之持續經營業務之除稅前虧損對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
持續經營業務之除稅前虧損	<b>(34,424)</b>	(110,939)
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	<b>(5,680)</b>	(18,305)
以往年度撥備不足	<b>7</b>	813
於其他司法權區經營之附屬公司之稅率不同	<b>(16,137)</b>	(5,054)
聯營公司分佔虧損之稅務影響	<b>4</b>	7
不可扣稅支出之稅務影響	<b>6,061</b>	2,549
毋須課稅收入之稅務影響	<b>(59)</b>	(12)
未確認稅項虧損之稅務影響	<b>6,067</b>	8,509
動用之前未確認的稅項虧損	<b>(29,547)</b>	-
與持續經營業務相關之本年度所得稅抵免	<b>(39,284)</b>	(11,493)

### 14. 股息

於本年度，董事會建議派付特別股息每股普通股0.01港元，總額27,824,866港元（按2,782,486,584股普通股計算），並已於二零二五年十一月二十四日股東大會獲股東批准，惟須待完成出售位於新西蘭北地區曼加卡希亞森林的78幅土地（「待售資產一」）及位於新西蘭吉斯本地區Ormond Valley的一幅土地（「待售資產二」）後，方可作實。

於報告期末後，於二零二六年二月二日，因出售新西蘭待售資產一及待售資產二已於二零二六年一月三十日完成，董事會宣布將於二零二六年三月十七日派付該股息。於二零二六年三月十七日，特別股息已派付予本公司普通股股東。

除上文披露者外，董事於兩個年度概無派付或建議派付其他股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。



## 15. 已終止經營業務

蘇利南分部於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止各年度均錄得負業績，因此，儘管管理層持續努力改善其營運及業績，但多年來資產價值仍大幅下降。為改善財務可持續性及使管理層能集中資源於本集團其他業務，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度出售其於蘇利南的大部分虧損附屬公司。

於二零二五年三月二十八日，本集團與獨立第三方訂立總買賣協議，出售15間蘇利南附屬公司的100%股權及一間蘇利南附屬公司的60%股權。本集團的蘇利南業務被視為已終止經營業務。出售事項於二零二五年三月二十八日完成，蘇利南的大部分虧損附屬公司的控制權於同日轉移予買方。

已終止經營的蘇利南業務於本年度虧損載列如下。綜合損益表及其他全面收益表的比較數字已予重列，以將蘇利南業務重新呈列為已終止業務。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
蘇利南業務於本年度虧損	(6,245)	(73,803)
出售蘇利南業務之虧損	(82,506)	-
	<b>(88,751)</b>	(73,803)



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 15. 已終止經營業務(續)

已計入綜合損益及其他全面收益表之蘇利南業務於本年度業績如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益		
客戶合約—銷售原木及木材產品	926	10,150
租賃—分包費收入	631	2,502
收益總額	1,557	12,652
銷售成本	(3,932)	(75,741)
毛損	(2,375)	(63,089)
其他收入	314	547
就金融資產撥回之減值虧損，淨額	—	39
銷售及分銷成本	(373)	(3,475)
行政開支	(1,985)	(7,251)
融資成本	(1,826)	(8,155)
除稅前虧損	(6,245)	(81,384)
所得稅抵免	—	7,581
本年度虧損	(6,245)	(73,803)



## 15. 已終止經營業務(續)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自己終止經營業務之現金流		
經營業務所用現金淨額	(3,040)	(9,115)
投資活動所用現金淨額	(99)	(101)

本集團已終止經營業務的除稅前虧損已扣除(計入)下列各項後達致：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已售存貨成本(包括淨存貨撇減)	3,932	28,817
森林特許經營權及砍伐權攤銷	—	1,680
以下各項之折舊：		
— 物業、廠房及設備	142	1,900
— 使用權資產	83	1,922
物業、廠房及設備減值	—	22,378
使用權資產減值	—	5,842
森林特許經營權及砍伐權減值	—	20,055
淨存貨撇減	344	245
匯兌虧損，淨額	96	385
核數師酬金—審核服務	120	310
僱員福利開支：		
— 薪金及津貼	2,222	13,701
— 退休金計劃供款 (定額供款計劃)	12	58
	<b>2,234</b>	<b>13,759</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 15. 已終止經營業務(續)

該等附屬公司於出售日期的負債淨額如下：

	千港元
<b>失去控制權之資產及負債分析：</b>	
物業、廠房及設備(附註18)	6,540
使用權資產(附註19)	7,647
存貨	1,590
貿易應收賬款	498
預付款項、按金及其他資產	3,501
銀行結餘及現金	99
貿易應付賬款	(1,790)
其他應付賬款及應計費用	(19,473)
應付稅項	(70)
<b>已出售負債淨額</b>	<b>(1,458)</b>
<b>已收代價：</b>	
已收現金(1美元)	-
<b>出售附屬公司之(收益)虧損：</b>	
已收代價(1美元)	-
已出售負債淨額	(1,458)
非控股權益	83,964
<b>出售虧損</b>	<b>82,506</b>
<b>出售時產生的現金流出淨額：</b>	
已收代價(1美元)	-
減：已出售現金及現金等值項目	(99)
	<b>(99)</b>



## 16. 每股(虧損)盈利

### 持續及已終止經營業務

本公司擁有人應佔持續及已終止經營業務之每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
用於計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔本年度虧損	<b>(100,348)</b>	(139,238)
	二零二五年	二零二四年 (經重列)
股份數目		
用於計算每股基本虧損之普通股加權平均數	<b>2,348,829,143</b>	2,072,688,531

用於計算截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度每股基本虧損之普通股加權平均數已就於二零二五年八月十二日完成的供股作出調整。如附註34所述，截至二零二四年十二月三十一日止年度之股份加權平均數已予重列，猶如供股已於二零二四年一月一日開始時發生。

由於本年度及過往年度概無潛在的已發行普通股，因此並無呈列每股攤薄虧損。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 16. 每股(虧損)盈利(續)

#### 持續經營業務

本公司擁有人應佔持續經營業務之每股基本盈利(虧損)乃根據以下數據計算：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
盈利(虧損)數字計算如下：		
本公司擁有人應佔本年度虧損	(100,348)	(139,238)
減：本公司擁有人應佔已終止經營業務本年度虧損	(107,386)	(39,792)
用於計算持續經營業務之每股基本盈利(虧損) 之本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)	7,038	(99,446)

所用分母與上述持續及已終止經營業務之每股基本虧損的分母相同。

由於本年度及過往年度概無潛在的已發行普通股，因此並無呈列每股攤薄盈利(虧損)。

#### 已終止經營業務

已終止經營業務之每股基本虧損為每股0.046港元(二零二四年：每股0.019港元)，乃根據本公司擁有人應佔已終止經營業務本年度虧損107,386,000港元(二零二四年：39,792,000港元)及上文詳述持續及已終止經營業務之每股基本虧損分母計算。

由於本年度及過往年度概無潛在的已發行普通股，因此並無呈列每股攤薄虧損。



## 17. 分類為持作出售資產及直接與分類為持作出售資產相關之負債

於二零二五年八月二十九日，本公司間接全資附屬公司Greenheart Mangakahia Forest Land Limited，Greenheart Papakorakora Forest NZ Limited及本公司與獨立第三方Ingka Investments Forest Assets NZ Limited（「Ingka」）訂立房地產買賣協議（「買賣協議一」），內容有關出售待售資產一及待售資產二。

同日，本公司間接全資附屬公司Greenheart Mangakahia Forest Māori Land Limited及本公司，與Ingka訂立房地產買賣協議（「買賣協議二」），內容有關出售位於新西蘭北地大區曼加卡希亞森林內一幅土地（「待售資產三」）。

買賣協議一及買賣協議二已於二零二五年十一月二十四日舉行的股東特別大會（「股東特別大會」）上獲股東批准。

於報告期末後，於二零二六年一月三十日，待售資產一及待售資產二之出售事項已告完成。

進一步詳情載於：(i)本公司日期為二零二五年九月十日、二零二五年九月三十日、二零二五年十二月十九日及二零二六年二月二日之公告；(ii)本公司日期為二零二五年十一月七日之通函；以及(iii)本公司日期為二零二五年十一月二十四日之股東特別大會投票結果公告。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 17. 分類為持作出售資產及直接與分類為持作出售資產相關之負債(續)

於二零二五年十二月三十一日，待售資產一、待售資產二及待售資產三之出售事項尚未完成，相關資產預期將於十二個月內出售，相關資產及相關資產之負債已分類為直接與持作出售資產相關之資產及負債，並已於綜合財務狀況表中單獨呈列，現載列如下：

	二零二五年 千港元
物業、廠房及設備(附註18)	281,001
人工林資產(附註22)	289,289
已抵押銀行存款(附註27)	2,246
<b>分類為持作出售資產</b>	<b>572,536</b>
銀行借款(附註32)	22,456
<b>直接與分類為持作出售資產相關之負債</b>	<b>22,456</b>

出售事項所得款項淨額預期將超出相關資產及負債的賬面淨值，故並無進一步確認減值虧損。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度



## 18. 物業、廠房及設備

	林地 千港元 (附註(a)及(b))	樓宇 千港元	道路 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、裝置 及辦公設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
<b>成本或估值</b>									
於二零二四年一月一日	152,744	59,653	169,047	6,903	179,329	14,928	7,566	18,059	608,229
添置	-	-	997	-	14	106	-	70	1,187
重估虧損	(3,575)	-	-	-	-	-	-	-	(3,575)
出售/撤銷	-	-	-	-	-	-	(313)	-	(313)
轉撥	-	-	-	-	115	-	-	(115)	-
匯兌調整	(16,904)	(19)	-	-	(138)	(166)	(78)	-	(17,305)
於二零二四年十二月三十一日	132,265	59,634	170,044	6,903	179,320	14,868	7,175	18,014	588,223
添置	-	-	671	-	23	66	-	-	760
重估收益	56,306	-	-	-	-	-	-	-	56,306
出售附屬公司(附註15)	-	(59,495)	(22,761)	(3,506)	(178,579)	(9,298)	(6,573)	(18,014)	(298,226)
出售/撤銷	-	-	-	-	(273)	(24)	-	-	(297)
轉撥至分類為持作出售資產 (附註17)	(191,700)	(144)	(147,793)	-	(47)	-	-	-	(339,684)
匯兌調整	3,129	5	4,185	-	34	38	18	-	7,409
於二零二五年十二月三十一日	-	-	4,346	3,397	478	5,650	620	-	14,491
<b>於二零二五年十二月三十一日</b>									
包括：									
成本	-	-	4,346	3,397	478	5,650	620	-	14,491
估值	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	4,346	3,397	478	5,650	620	-	14,491
<b>於二零二四年十二月三十一日</b>									
包括：									
成本	-	59,634	170,044	6,903	179,320	14,868	7,175	18,014	455,958
估值	132,265	-	-	-	-	-	-	-	132,265
	132,265	59,634	170,044	6,903	179,320	14,868	7,175	18,014	588,223
<b>折舊及減值</b>									
於二零二四年一月一日	-	51,393	61,385	6,867	163,937	14,507	7,483	14,602	320,174
本年度內計提之折舊	-	769	4,826	36	661	153	24	-	6,469
出售/撤銷	-	-	-	-	-	-	(313)	-	(313)
於損益中確認之減值虧損 (附註(c))	-	809	3,197	-	14,780	180	-	3,412	22,378
匯兌調整	-	(19)	-	-	(128)	(145)	(70)	-	(362)
於二零二四年十二月三十一日	-	52,952	69,408	6,903	179,250	14,695	7,124	18,014	348,346
本年度內計提之折舊	-	142	3,109	-	23	64	16	-	3,354
出售附屬公司(附註15)	-	(52,955)	(22,761)	(3,506)	(178,579)	(9,298)	(6,573)	(18,014)	(291,686)
出售/撤銷	-	-	-	-	(256)	(24)	-	-	(280)
於損益中確認之減值虧損 (附註(a))	1,179	-	7,142	-	-	-	-	-	8,321
轉撥至分類為持作出售資產 (附註17)	(1,179)	(144)	(57,313)	-	(47)	-	-	-	(58,683)
匯兌調整	-	5	1,283	-	32	33	16	-	1,369
於二零二五年十二月三十一日	-	-	868	3,397	423	5,470	583	-	10,741
<b>賬面值</b>									
於二零二五年十二月三十一日	-	-	3,478	-	55	180	37	-	3,750
於二零二四年十二月三十一日	132,265	6,682	100,636	-	70	173	51	-	239,877



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 18. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目(林地及在建工程除外)乃按估計可使用年期以直線法折舊至殘值，當中所用之年率如下：

樓宇	2.5%至10%
道路按租期及	3%，以較短者為準
租賃物業裝修	按租期及10%，以較短者為準
廠房及機器	
鋸木廠	4%
其他	10%至20%
傢俬、裝置及辦公設備	20%至33.3%
汽車	10%至20%

附註：

(a) 林地指位於新西蘭並採用重估模型入賬之林地。

下表載列有關如何釐定本集團林地之公允價值之資料(特別是所用之估值技術及輸入數據)，以及公允價值計量根據公允價值計量輸入數據之可觀察程度分類之公允價值等級(第一至三級)：



## 18. 物業、廠房及設備(續)

附註：(續)

(a) (續)

	公允價值 千港元	公允價值 等級	估值技術	重大不可觀察輸入數據	敏感度
於二零二四年十二月三十一日					
位於新西蘭之林地	132,265	第三級	直接比較法—根據類似土地之市場可觀察交易及作調整以反映有關土地之狀況	以可種植面積計算之市場單位售價，以類似資產之近期平均交易價每公頃1,291新西蘭幣(「新西蘭幣」)至每公頃19,248新西蘭幣進行估計，並就目標土地之性質、位置及狀況作調整。	市場單位售價顯著上升/下跌將導致公允價值顯著增加/減少。

至於估計林地之公允價值，該等物業之最大及最佳用途為其現時之用途。

於二零二五年八月二十九日，本集團訂立協議，將位於新西蘭的林地及相關資產出售予第三方，總現金代價為134,150,000新西蘭幣(相當於602,500,000港元)。因此，相關的林地及道路被分類為「分類為持作出售資產」，並在於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表中單獨呈列為流動資產。根據與交易對手方協定的售價分配，林地及道路的公允價值分別定為190,521,000港元及90,480,000港元。因此，林地的公允價值等級由第三級轉撥至第二級。其他全面收益項下之林地重估收益56,306,000港元及「其他收益及虧損」項下減值虧損1,179,000港元已計提予林地，而「行政開支」項下減值虧損7,142,000港元已計提予道路設施。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 18. 物業、廠房及設備 (續)

附註：(續)

(a) (續)

本集團之林地已由CBRE Limited於二零二四年十二月三十一日重估，當中已參考按公平原則進行、大小及位置與本集團所持有者相若的土地之市價交易。

若林地按成本模式列賬，本集團之林地於二零二五年十二月三十一日之賬面值將約為93,633,000港元(二零二四年：93,633,000港元)。

(b) 於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面值約為190,521,000港元(二零二四年：132,265,000港元)之林地已予抵押，作為本集團獲授銀行貸款信貸之擔保。詳情載於附註32。

(c) 於二零二四年六月二十八日決定終止蘇利南西部業務後，預期蘇利南西部的物業、機器及設備預期不再產生未來經濟利益。因此，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，已就蘇利南西部的物業、機器及設備計提減值虧損14,361,000港元。

此外，截至二零二四年十二月三十一日止年度，預期蘇利南中部及東部若干物業、廠房及設備不再產生未來經濟利益。管理層對該等物業、廠房及設備進行減值評估。可收回金額乃根據其使用價值釐定。因此，已就蘇利南中部及東部該等資產分別計提全數撥備減值虧損7,951,000港元及66,000港元。

(d) 新西蘭的業務目前已轉到第一輪作週期結束，因為大部分人工林資產已被砍伐，預期於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度內會出現分部虧損。管理層預計在預測中的第二輪週期開始時，將錄得分部溢利。

本集團管理層已從當前輪作週期的預測產量、截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的實際砍伐量與管理層的預算及當前原木價格趨勢相比產生的現金流預測進行評估，並得出新西蘭業務並未出現減值的結論。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度



## 19. 使用權資產

	租賃土地 千港元	租賃物業 千港元	汽車 千港元	辦公室設備 千港元	總額 千港元
於二零二五年十二月三十一日					
賬面值	9,511	2,094	297	101	12,003
於二零二四年十二月三十一日					
賬面值	18,203	3,110	106	162	21,581
截至二零二五年十二月三十一日止年度					
折舊費用	1,045	1,360	127	66	2,598
截至二零二四年十二月三十一日止年度					
折舊費用	3,224	1,433	152	44	4,853
已確認減值虧損	5,842	-	-	-	5,842

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
12個月內終止之短期租賃及其他租賃有關之開支	35	199
租賃現金流出總額	(3,135)	(3,677)
新增使用權資產(附註)	658	3,810
出售附屬公司相關使用權資產(附註15)	7,647	-



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 19. 使用權資產(續)

附註：

截至二零二五年十二月三十一日止年度之新增使用權資產與新西蘭樓宇及汽車之新租賃合約有關(二零二四年十二月三十一日：與使用新西蘭已發佈消費物價指數作出並反映市場租金變動的修訂有關以及與香港樓宇及新西蘭若干設備之新租賃合約有關)。

於兩個年度期間，本集團租賃土地、辦公室、汽車及辦公室設備作營運之用。租賃合約乃按1年至32年(二零二四年：1年至32年)之固定期限訂立，但附有續租權(於下文載述)。租賃條款按個別基準磋商，所包含之條款及條件各有不同。於釐定租期及評估不可撤回期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。此外，本集團就租賃新西蘭的一幅林地簽訂租賃合約，且本集團有權於餘下21年(二零二四年：22年)有效期交還林地之砍伐部分予地主。本集團合理地確定，其將根據砍伐計劃利用林地及交還林地之砍伐部分。此幅新西蘭林地之租賃包含基於消費物價指數之可變租賃付款，並每年進行審閱。

本集團擁有多項土地及辦公室租賃之續租權。大部分持有之續租權僅可由本集團行使，而相關出租人無權行使該權利。



## 19. 使用權資產(續)

本集團於租賃開始當日評估其能否合理地確定將行使續租權。本集團未能合理地確定會否行使之續租權之潛在未來租賃付款概述如下：

	於二零二五年 十二月三十一日 確認之租賃負債 千港元	未計入租賃負債 之潛在未來租賃 付款(未貼現) 千港元
租賃土地－新西蘭	6,683	25,607
租賃物業－香港	1,773	2,700
	<b>8,456</b>	<b>28,307</b>
	於二零二四年 十二月三十一日 確認之租賃負債 千港元	未計入租賃負債 之潛在未來租賃 付款(未貼現) 千港元
租賃土地－新西蘭	6,487	24,877
租賃物業－香港	2,917	2,700
	<b>9,404</b>	<b>27,577</b>

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，概無本集團已承擔但尚未開始之租賃。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 19. 使用權資產(續)

於二零二四年六月二十八日決定終止蘇利南西部業務後，預期蘇利南西部租賃土地不再產生未來經濟利益。因此，截至二零二四年十二月三十一日止年度，蘇利南西部的租賃土地2,213,000港元已全數減值。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，預期蘇利南中部租賃土地不再產生未來經濟利益。管理層對該等資產進行減值測試，並認為該等資產的估計可變現價值微不足道。因此，於截至二零二四年十二月三十一日止年度之損益內，已就蘇利南中部租賃土地計提減值虧損3,629,000港元。

本集團管理層認為，於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，新西蘭租賃土地並無減值跡象。新西蘭相關資產的評估詳情載於附註18。

有關租賃資產所受限制的詳情載於附註43。



## 20. 商譽

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>成本</b>		
於一月一日	42,430	42,430
出售	(36,779)	–
於十二月三十一日	5,651	42,430
<b>減值</b>		
於一月一日	36,779	36,779
出售時撇銷	(36,779)	–
於十二月三十一日	–	36,779
<b>賬面值</b>		
於十二月三十一日	5,651	5,651

### 商譽減值測試

因收購附屬公司產生之商譽之賬面值已分配至本集團以下業務現金產生單位。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
新西蘭森林管理業務	5,651	5,651

與蘇利南西部及蘇利南中部原木及木材產品業務以及木托盤業務之現金產生單位有關之商譽分別為7,624,000港元、27,854,000港元及1,301,000港元，已於過往年度悉數減值。相關附屬公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度出售。詳情載於附註15。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 20. 商譽(續)

#### 森林管理業務

商譽指有關收購Northland Forest Managers (1995) Limited(「NFM」)全部已發行股本之已付代價超出所收購可識別資產及所承擔負債之差額。

管理層將商譽、使用權資產以及若干物業、廠房及設備分配至森林管理業務之現金產生單位。森林管理業務現金產生單位之可收回金額乃按使用價值釐定，而使用價值乃使用基於管理層批准之五年(二零二四年：五年)期財務預算的現金流量預測計算得出。用於推算五年期間後之現金流量之增長率為2%(二零二四年：2%)。增長率並無超出該現金產生單位經營所屬業務之長期平均增長率。

主要假設乃建基於預測期間的貼現率、預算利潤率及收益。管理層就使用價值作出現金流量預測所依據的主要假設如下：

收益及預算毛利率 用以釐定所分配價值之基準乃建基於NFM發展及透過提供森林管理服务產生經濟收入來源的過往表現以及管理層對其此方面的能力的預期。

貼現率 所用貼現率為除稅前貼現率，其反映相關單位的特定風險，但並無計及通脹因素。現金流量預測所採用的貼現率為6.50%(二零二四年：7.00%)。

分配至主要假設的價值與外部資料來源一致。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，董事認為，基於按照上述主要假設編製的使用價值，毋須就分配至森林管理業務的商譽計提減值。可收回金額大大高於NFM賬面值。管理層相信，任何該等假設的任何合理可能變化都不會導致減值。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度



## 21. 森林特許經營權及砍伐權

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>成本</b>		
於一月一日	<b>880,459</b>	880,459
出售	<b>(880,459)</b>	–
於十二月三十一日	–	880,459
<b>攤銷及減值</b>		
於一月一日	<b>880,459</b>	858,724
本年度計提之攤銷	–	1,680
本年度作出之減值	–	20,055
出售時撇銷	<b>(880,459)</b>	–
於十二月三十一日	–	880,459
<b>賬面值</b>		
於十二月三十一日	–	–

如附註15所述，本集團訂立總買賣協議以出售16間蘇利南之附屬公司。於二零二五年十二月三十一日，本集團並無持有任何位於蘇利南之森林特許經營權及砍伐權。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 22. 人工林資產

本集團現時擁有若干新西蘭人工林資產，有關資產位於由本集團自有或租賃之土地上，並主要為輻射松。

就本集團所擁有位於新西蘭北部地區之輻射松人工林資產（「曼加卡希亞森林」）而言，於二零二五年十二月三十一日，其永久業權土地合共為12,630公頃（二零二四年：12,630公頃），其中10,600公頃（二零二四年：10,600公頃）為生產面積。所有生產面積均以永久業權土地形式由本集團擁有，惟66公頃（二零二四年：66公頃）受有關新西蘭規例所載之限制所限。相關永久業權土地已於二零二四年十二月三十一日分類及入賬作為附註18下之物業、廠房及設備，而於二零二五年十二月三十一日轉撥至附註17下之分類為持作出售資產。

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有位於新西蘭之輻射松人工林資產，土地面積合共為15,306公頃（二零二四年：15,306公頃），包括轉撥至分類為持作出售資產的土地面積合共12,711公頃。

本集團位於新西蘭之所有人工林資產（不包括相關林地）均被視為消耗性生物資產，於各報告期末根據香港會計準則第41號「農業」按公允價值減銷售成本計量。除分類為持作出售資產之人工林資產外，該等資產乃由英得弗亞太有限公司（「英得弗」）於二零二五年及二零二四年十二月三十一日進行獨立估值。參與此估值之估值師為新西蘭林學協會（New Zealand Institute of Forestry）註冊成員。董事認為，英得弗為獨立機構，且具資格釐定本集團人工林資產之公允價值。

在釐定人工林資產的公允價值時，除於二零二五年十二月三十一日分類為持作出售資產外，英得弗已根據香港財務報告準則第13號應用收益法。該等方法規定於釐定人工林資產之公允價值時須利用主要假設及估計。英得弗及管理層均定期檢討該等假設及估計以識別公允價值任何重大變動。與計算方法相關之若干假設及估計可能出現之變動對本集團除稅前虧損之敏感度分析載於附註4。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團由其人工林資產砍伐合共約60,000立方米（二零二四年：59,000立方米）。



## 22. 人工林資產(續)

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有895公頃(二零二四年：632公頃)之成熟生物資產(樹齡為20年或以上的輻射松)，而未成熟生物資產(樹齡不足20年的輻射松)為11,462公頃(二零二四年：11,920公頃)，包括轉撥至分類為持作出售資產的成熟生物資產(樹齡為20年或以上的輻射松)170公頃及未成熟生物資產(樹齡不足20年的輻射松)9,782公頃。

本集團截至二零二五年十二月三十一日之人工林資產收成範圍約為10,551公頃(二零二四年：10,421公頃)。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團賬面值為329,180,000港元(二零二四年：295,750,000港元)之人工林資產已予抵押，作為本集團獲授銀行信貸之擔保(附註32)。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團並無就開發及收購生物資產作出承擔。

### 公允價值等級

下表說明本集團人工林資產之公允價值計量等級：

	使用下列數據之公允價值計量			總計 千港元
	活躍市場 報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
於二零二五年十二月三十一日				
經常性公允價值計量：				
人工林資產	-	289,289	39,891	329,180
於二零二四年十二月三十一日				
經常性公允價值計量：				
人工林資產	-	-	295,750	295,750



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 22. 人工林資產(續)

#### 公允價值等級(續)

於二零二五年八月二十九日，本集團訂立協議，將位於新西蘭的林地及相關資產出售予第三方，總現金代價為134,150,000新西蘭幣(相當於602,500,000港元)。因此，人工林資產被分類為「分類為持作出售資產」，並在於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表中單獨呈列為流動資產。據此，根據與交易對手方協定的售價分配，人工林資產的公允價值定為289,289,000港元。因此，人工林資產的公允價值等級由第三級轉撥至第二級。

分類為公允價值等級第三級公允價值計量之本集團人工林資產之賬面值變動對賬：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	295,750	360,447
添置	2,334	8,125
收割為農產品(原木)	(4,258)	(6,975)
公允價值減出售成本之變動(在損益表內確認)	35,354	(65,847)
由第三級轉出及轉撥至分類為持作出售資產(附註17)	(289,289)	-
於十二月三十一日	39,891	295,750

第三級公允價值層級之公允價值乃採用貼現現金流量法估計。該方法涉及對權益資產之一連串現金流量之預測。市場衍生之貼現率適用於預測現金流量以便確立與資產有關之收益流之現值。



## 22. 人工林資產(續)

### 公允價值等級(續)

現金流量之持續時間及流入和流出的具體時間乃由有關年期內之預測收益率等事件決定。定期現金流量按總收入扣除生產成本、運輸成本、土地持有成本、林業管理成本及林業間接成本後估計。該一連串定期經營收入淨額，連同預計於預測期終結時之終端價值估計金額，其後貼現至現值。

貼現現金流量估值所用之主要假設載列如下：

- 現金流僅自本輪樹木產生，並無計及因重新設立下次收成或未規劃土地之收益或成本；
- 現金流並無計及所得稅及融資成本；及
- 現金流按實質情況而編製，故並無計及通脹影響。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 22. 人工林資產(續)

#### 公允價值等級(續)

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，第三級公允價值層級之新西蘭人工林資產估值之主要輸入數據包括原木價格預測、貼現率及其他不可觀察輸入數據(包括糧率、生產成本及運輸成本)。以下為根據貼現現金流技巧得出人工林資產估值之主要及其他輸入數據之量化概要：

區間                      平均／應用

於二零二五年十二月三十一日

#### 不可觀察輸入數據

預測單位原木價格(AWG)	每立方米72-86美元	每立方米78美元
糧率(每公頃立方米)	321-865	445
生產成本	每立方米25-89美元	每立方米31美元
運輸成本	每立方米19-27美元	每立方米26美元
貼現率	6.5%	6.5%

區間                      平均／應用

於二零二四年十二月三十一日

#### 不可觀察輸入數據

預測單位原木價格(AWG)	每立方米65-91美元	每立方米72美元
糧率(每公頃立方米)	334-777	529
生產成本	每立方米22-56美元	每立方米31美元
運輸成本	每立方米7-28美元	每立方米17美元
貼現率	7.0%	7.0%

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，對第三級公允價值層級之新西蘭人工林資產之估值已採用實際稅前貼現率，其乃參考新西蘭之公共機構及政府機構所公佈的貼現率、加權平均資本成本分析、內在回報率分析、林業估值師之測量意見，以及於一段時間內之森林銷售交易(以新西蘭為主)之內在貼現率而釐定。



## 22. 人工林資產(續)

### 公允價值等級(續)

輻射松之質量乃基於三個標準：森林健康狀況、糧率及品位組合。估值師已對人工林資產狀況及整體健康及質量進行高水平檢討。

## 23. 聯營公司權益

本集團之聯營公司投資詳情如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
聯營公司投資成本	1,885	1,885
分佔收購後虧損及其他全面開支	(231)	(204)
匯兌調整	(213)	(277)
	<b>1,441</b>	<b>1,404</b>

本集團聯營公司於報告期末之詳情如下：

實體名稱	成立地點	經營地點	本集團應佔權益		本集團所持投票權比例		主要業務
			二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	
內蒙古諾根希里生態治理 有限責任公司(附註)	中華人民共和國 ([中國])	中國	15%	15%	17%	17%	於中國提供生態修復及 綠化服務

附註：根據該聯營公司於二零二四年修訂之經修訂組織章程細則，本集團有權委任該公司六名董事中的其中一名，並可對該聯營公司之經營及融資活動行使重大影響力。

### 聯營公司之財務資料摘要

下文載列本集團聯營公司之相關財務資料摘要。下列財務資料摘要為根據香港財務報告準則會計準則編製之聯營公司財務報表內金額。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 23. 聯營公司權益(續)

#### 聯營公司之財務資料摘要(續)

該聯營公司乃於綜合財務報表內採用權益法入賬。

	二零二五年 十二月三十一日 千港元	二零二四年 十二月三十一日 千港元
流動資產	<b>9,606</b>	9,359
收益	<b>48</b>	204
年度虧損	<b>(180)</b>	(288)
年度全面開支總額	<b>(180)</b>	(288)

上述財務資料摘要與綜合財務報表內所確認於聯營公司之權益之賬面值對賬：

	二零二五年 十二月三十一日 千港元	二零二四年 十二月三十一日 千港元
資產淨值	<b>9,606</b>	9,359
本集團擁有權益之比例	<b>15%</b>	15%
本集團所分佔之資產淨值	<b>1,441</b>	1,404
本集團權益之賬面值	<b>1,441</b>	1,404

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度



## 24. 存貨

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
原木	–	1,948
木材產品	–	2,337
	–	4,285

## 25. 貿易應收賬款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收賬款		
– 客戶合約	11,293	11,676
– 經營租賃應收賬款	–	225
	11,293	11,901
減：信貸虧損撥備		
– 客戶合約	(6,021)	(7,178)
– 經營租賃應收賬款	–	(3)
	5,272	4,720

於二零二四年一月一日，來自客戶合約的貿易應收賬款為17,041,000港元。

就客戶合約而言，貿易應收賬款於本集團產品交付客戶時確認，原因是本集團收取代價之權利為無條件，僅須自該時起等待時間推移。再者，本集團於履行其於獨立釐定的付款條款下之履約責任後會在短時間內收取付款。自履行履約責任起至悉數收取代價止之期間一般為90日內。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 25. 貿易應收賬款(續)

本集團給予其客戶之貿易條款主要以即期至30日之信用證或信貸期為5日至30日之記賬交易，當中若干客戶或須預先支付合約價值之20%至100%。每位記賬交易客戶均有其最高信貸限額。本集團致力維持嚴謹控制其尚未收取之應收款項，以將信貸風險降至最低。高級管理層定期檢討過期款項。

本集團並無就其貿易應收賬款結餘持有任何抵押品或採取其他信用加強措施。

以下為貿易應收賬款(扣除減值)根據發票日期於各報告期末之賬齡分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一個月內	5,198	4,612
一至三個月	74	—
三個月以上	—	108
	<b>5,272</b>	<b>4,720</b>

於二零二五年十二月三十一日，本集團貿易應收賬款結餘包括賬面總值為74,000港元(二零二四年：108,000港元)於報告日期已逾期應收賬款。於逾期結餘當中，74,000港元(二零二四年：108,000港元)已逾期30日或以上，但考慮到貿易債務人以往的還款情況以及無需付出過多成本或努力即可得的前瞻性資料，不被視為信貸虧損。於二零二五年十二月三十一日的貿易應收賬款結餘中，超過99%其後已結清。

預期信貸虧損評估之詳情載於附註40。



## 26. 預付款項、按金及其他資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非即期部分</b>		
租金按金	349	323
<b>即期部分</b>		
預付款項及其他	2,868	3,703
租金及其他按金	1,807	1,939
其他應收賬款	–	2,530
可退回誠意金(附註)	2,597	2,484
	7,272	10,656
減：信貸虧損撥備	(2,597)	(2,484)
	4,675	8,172

附註：

該金額指本集團於二零一八年就加蓬一項潛在投資所支付之誠意金人民幣10,000,000元。本集團已於過往年度與對手方訂立終止協議，並獲對手方退還部分誠意金，而為數2,597,000港元(二零二四年：2,484,000港元)之餘下未結付金額已作全數減值。

其他應收賬款及可退回誠意金之預期信貸虧損評估詳情載於附註40。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 27. 銀行結餘及現金，以及已抵押銀行存款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行結餘及現金	39,846	19,508

#### 銀行結餘及現金

除定期存款外，銀行結餘按基於每日銀行存款利率之浮動利率計息。短期定期存款的存款期按本集團之即時現金需要而各有不同，介乎一日至三個月，並按各短期定期存款利率收取利息。銀行存款存於信譽良好且並無近期拖欠記錄之銀行內。

銀行結餘之預期信貸虧損評估詳情載於附註40。

#### 已抵押銀行存款

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，已抵押銀行存款指超過三個月但少於一年的存款，並已抵押作為本集團銀行貸款融資的擔保(附註32)。已抵押銀行存款根據每日銀行存款浮動利率計息。已抵押銀行存款將在銀行貸款融資到期或終止時釋放。

於報告期末後，本集團於二零二六年一月三十日完成出售新西蘭待售資產一及待售資產二及償還銀行借款後，已抵押銀行存款(包括在「分類為持作出售資產」內)已獲解除。

已抵押銀行存款之預期信貸虧損評估詳情載於附註40。



## 28. 貿易應付賬款

以下為貿易應付賬款根據發票日期呈列之賬齡分析。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一個月內	<b>8,914</b>	5,917
一至三個月	-	74
三個月以上	<b>110</b>	2,051
	<b>9,024</b>	8,042

貿易應付賬款為貿易性質、免息及通常於30日之期限內結算。

## 29. 其他應付賬款及應計費用

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他應付賬款	<b>1,636</b>	16,121
應計費用	<b>5,024</b>	11,104
	<b>6,660</b>	27,225

其他應付賬款乃免息，及平均期限為三個月。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 30. 合約負債

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
就銷售原木及木材產品收取之貿易按金	-	128

下表顯示於本期間確認與結轉合約負債有關之收益金額。

	銷售原木及 木材產品 千港元
截至二零二五年十二月三十一日止年度 計入年初合約負債結餘之已確認收益	62
截至二零二四年十二月三十一日止年度 計入年初合約負債結餘之已確認收益	331

於二零二四年一月一日，合約負債為386,000港元。

影響已確認合約負債金額之一般付款條款如下：

本集團就蘇利南及新西蘭分部之海外銷售於簽訂買賣協議時向客戶收取合約價值之20%至100%。有關預付款計劃導致於客戶取得相關貨品控制權前確認合約負債。



## 31. 租賃負債

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>應付租賃負債：</b>		
一年內	2,141	2,029
為期一年以上，但不超過兩年	1,393	1,967
為期兩年以上，但不超過五年	1,706	2,007
為期五年以上	7,498	7,866
	<b>12,738</b>	13,869
減：列作流動負債之於十二個月內到期結算之款項	(2,141)	(2,029)
	<b>10,597</b>	11,840

就租賃負債所應用之加權平均增量借款利率介乎每年2.21%至7.48%（二零二四年：每年2.21%至7.48%）。

以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣列值之租賃承擔載列如下：

	新西蘭幣 千港元
於二零二五年十二月三十一日	<b>10,169</b>
於二零二四年十二月三十一日	10,466



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 32. 銀行借貸

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行貸款，有抵押	22,456	21,817
上述借貸之賬面值應償還如下*：		
一年內	22,456	—
於超過一年但不超過兩年之期間內	—	21,817
	22,456	21,817
減：列於直接與分類為持作出售資產相關之負債 之一年內到期金額(附註17)	(22,456)	—
列於非流動負債項下之金額	—	21,817

\* 該金額乃根據貸款協議所述定時還款日期為基礎。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團已就自新西蘭銀行取得之銀行貸款信貸(「新西蘭銀行貸款信貸」)重新進行商討，將最終到期日由二零二五年五月一日延長至二零二六年五月一日，而利率由每年按基準利率加1.15%增加至每年按基準利率加1.35%計息。

本集團來自新西蘭銀行貸款信貸的銀行貸款以新西蘭幣(二零二四年：新西蘭幣)計值、每年按基準利率加1.35%(二零二四年：基準利率加1.35%)計息，並須於二零二六年五月一日(二零二四年：二零二六年五月一日)償還，而貸款信貸總額為5,000,000新西蘭幣(二零二四年：5,000,000新西蘭幣)，並於二零二五年及二零二四年十二月三十一日已悉數動用。



## 32. 銀行借貸(續)

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，新西蘭銀行貸款信貸以下列各項作抵押：

- (i) 本公司若干間接全資附屬公司(「經挑選集團公司」)之所有現有及之後收購物業(「個人物業」)；及
- (ii) 以下之固定押記：
  - (a) 本集團賬面值約為190,521,000港元(二零二四年：132,265,000港元)之林地(位於新西蘭)(附註17及18)；
  - (b) 本集團賬面值約為329,180,000港元(二零二四年：295,750,000港元)之人工林資產(位於新西蘭)(附註17及22)及於林地之所有其他房產及權益以及林地上所有樓宇、建築物及固定設施；
  - (c) 經挑選集團公司之個人物業以外之所有其他現有及之後收購物業；及
  - (d) 本集團賬面值約2,246,000港元(二零二四年：2,182,000港元)之已抵押銀行存款(附註17及27)。

本集團就銀行借貸面對之風險如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
浮動息率	<b>22,456</b>	21,817

於報告期末後，於二零二六年一月三十日，本集團已完成出售新西蘭待售資產一及待售資產二，並已於同日償還銀行借款。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 33. 遞延稅項

若干遞延稅項資產及負債已就呈列於綜合財務狀況表而作抵銷。以下為作財務報告用途之遞延稅項結餘分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
遞延稅項負債	<b>6,172</b>	45,614

本集團於本年度及過往年度確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

	收購		折舊	附息貸款之	使用權資產	租賃負債	其他	合計	
	附屬公司 導致公允 價值調整	人工林資產 之暫時差額							備抵超過 相關折舊
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零二四年一月一日	7,581	57,414	(5,749)	8,768	(2,731)	3,297	(3,591)	7	64,996
於損益(計入)扣除(附註13及15)	(7,581)	(11,800)	(5,774)	2,243	2,731	(365)	659	-	(19,887)
於其他全面收益扣除之匯兌差額	-	-	505	-	-	-	-	-	505
於二零二四年十二月三十一日	-	45,614	(11,018)	11,011	-	2,932	(2,932)	7	45,614
於損益(計入)扣除(附註13)	-	(32,720)	5,634	(12,012)	-	(269)	83	(7)	(39,291)
於其他全面收益扣除之匯兌差額	-	-	(151)	-	-	-	-	-	(151)
於二零二五年十二月三十一日	-	12,894	(5,535)	(1,001)	-	2,663	(2,849)	-	6,172

於二零二五年十二月三十一日，本集團於香港產生之稅項虧損約為133,694,000港元(二零二四年：128,393,000港元)，可無限期用以抵銷出現虧損之公司日後之溢利。



### 33. 遞延稅項 (續)

於二零二五年十二月三十一日，本集團於蘇利南產生之稅項虧損約為64,301,000港元(二零二四年：119,461,000港元)，有關稅項虧損可結轉七年(二零二四年：七年)並用以抵銷未來溢利。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，於蘇利南產生之稅項虧損約為149,215,000港元(二零二四年：24,314,000港元)已經到期，或如附註15所披露，因本集團出售蘇利南之附屬公司而放棄。

於二零二五年十二月三十一日，本集團於新西蘭產生之未動用稅項虧損約為104,094,000港元(二零二四年：271,851,000港元)，倘有股東連續性，則可結轉。

本集團已就於上述司法權區產生之稅項虧損19,767,000港元(二零二四年：39,350,000港元)確認遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利來源，故並無就餘下之282,322,000港元(二零二四年：480,355,000港元)稅項虧損確認遞延稅項資產。該等稅項虧損須視乎與上述司法權區之稅務局之協定而定。

於年內或報告期末並無產生其他重大暫時差額。

### 34. 股本

#### 股份

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
法定：		
15,000,000,000股每股面值為0.01港元之普通股	150,000	150,000
已發行及繳足：		
2,782,486,584股(二零二四年：1,854,991,056股) 每股面值為0.01港元之普通股	27,825	18,550



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 34. 股本 (續)

#### 股份 (續)

本公司之已發行股本於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之詳情如下：

	已發行 股份數目	股本 千港元
於二零二四年一月一日及二零二四年十二月三十一日	1,854,991,056	18,550
就供股發行新股份 (附註)	927,495,528	9,275
<b>於二零二五年十二月三十一日</b>	<b>2,782,486,584</b>	<b>27,825</b>

附註：

於二零二五年六月十日，本公司宣佈建議以供股方式向股東籌集33,668,000港元 (扣除開支前)。是次供股並無包銷，涉及按認購價每股供股股份0.0363港元發行最多927,495,528股供股股份，基準為每兩股現有股份獲發一股供股股份。

於二零二五年七月二十四日，已接獲合共17份有效申請，涉及合共722,392,888股供股股份，佔供股項下提呈發售之927,495,528股供股股份總數約77.9%。因此，供股認購不足額為205,102,640股供股股份，佔供股項下提呈發售之927,495,528股供股股份總數約22.1%，有關股份將根據補償安排處理。

於二零二五年八月四日，補償安排已完成，而205,102,640股供股股份已悉數配售予六名與本公司及其關連人士概無關連的獨立第三方。

於二零二五年八月十二日完成供股，合共發行927,495,528股普通股，總現金代價 (扣除開支前) 為33,668,000港元。股份發行費用為2,001,000港元。

#### 購股權

本公司之購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註35。



## 35. 以股份支付之交易

本公司設有購股權計劃(「購股權計劃」)，有關計劃於二零二二年五月二十四日舉行之本公司股東週年大會上由本公司採納，據此，董事獲授權可酌情邀請本集團僱員、行政人員或高級職員(包括本集團任何公司之執行及非執行董事)以及本公司任何控股公司、同系附屬公司或聯營公司接納購股權以認購本公司普通股(「股份」)，作為彼等對本集團所作貢獻之鼓勵及獎勵。於接納購股權時，承授人須以獲授代價之方式向本公司繳納1港元。購股權計劃的有效期為十年，至二零三二年五月二十四日止，此後將不再授出購股權。

於二零二五年十二月三十一日，本公司根據購股權計劃可供發行之股份總數為185,499,105股(二零二四年：185,499,105股)。於任何十二個月期間內根據購股權計劃可就購股權向每名合資格參與者發行之最高股份數目限於本公司任何時候已發行股份1%。進一步授予超出此限額之任何購股權須於股東大會上獲得股東批准。

根據購股權計劃，向本公司董事、行政總裁或主要股東或其任何聯繫人士授予購股權須取得獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)事先批准。此外，於任何十二個月期間內，向本公司主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人士授予超出本公司任何時候已發行股份0.1%或總值(根據本公司股份於授出日期之價格)超出5,000,000港元之任何購股權，亦須於股東大會上獲得股東事先批准。

根據購股權計劃，於支付1港元作為授出購股權之代價後，授予購股權將自授出函件之日起計30個營業日內可供接納。購股權之行使價格由董事會全權酌情釐定，惟將不會低於下列最高者：(a)股份於授出日期(必須為營業日)於聯交所每日報價單上所列之收市價；(b)股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所每日報價單上所列平均收市價；及(c)股份之面值。

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無購股權根據購股權計劃授予、行使、註銷或失效。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 36. 於當中擁有重大非控股權益之非全資附屬公司

本集團於當中擁有重大非控股權益的附屬公司的詳情載列如下：

	二零二五年	二零二四年
非控股權益持有的股權百分比：		
綠森資源控股有限公司	39.61%	39.61%
Greenheart Forest Technologies N.V.*	–	40.00%
分配至非控股權益的年度(虧損)溢利：		
綠森資源控股有限公司及其附屬公司(「綠森資源集團」)	(1)	(31,828)
Greenheart Forest Technologies N.V.及其附屬公司 (「GFT集團」)*	15,568	(3,667)

\* 如附註15所披露，Greenheart Forest Technologies N.V.已於截至二零二五年十二月三十一日止年度出售。



## 36. 於當中擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

下表顯示擁有重大非控股權益之附屬公司的財務資料摘要。所披露的金額未計任何集團內公司間抵銷：

	綠森資源集團	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益及其他收入	42,091	1,828
總開支	(42,093)	(82,182)
本年度虧損	(2)	(80,354)
本年度全面開支總額	(2)	(80,354)
流動資產	–	18,881
流動負債	(247,156)	(115,709)
非流動負債	(773,550)	(1,004,095)
負債淨額	(1,020,706)	(1,100,923)
非控股權益累積結餘	(404,301)	(436,075)
經營活動所用現金淨額	(1,004)	(9,918)
投資活動所用現金淨額	(8)	(10)
融資活動所得現金淨額	867	8,466
現金及現金等值項目減少淨額	(145)	(1,462)



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 36. 於當中擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

	GFT集團	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益及其他收入	41,311	406
總開支	(2,390)	(9,573)
本年度溢利(虧損)	38,921	(9,167)
本年度全面收益(開支)總額	38,921	(9,167)

### 37. 退休福利計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，於香港為全體僱員提供定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃根據僱員基本薪金之某一百分比計算，並於有關款項根據強積金計劃之規則須予支付時自損益扣除。強積金計劃之資產乃獨立於本集團之資產，並由獨立管理之基金持有。本集團之僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數歸於僱員。

本集團於蘇利南經營的附屬公司的僱員須參與由政府營運的強制性一般退休金計劃。此等附屬公司須將其工資的某一百分比向該強制性一般退休金計劃作出供款。供款於按照該強制性一般退休金計劃到期應付時在損益內扣除。

本集團於新西蘭經營的附屬公司的若干僱員參與由金融市場監管局(新西蘭政府機構)規管的退休金計劃。此等附屬公司須將僱員薪酬的某一百分比向該計劃作出供款。供款於到期應付時確認為僱員福利開支。



## 38. 關連人士披露

(a) 除本綜合財務報表其他地方披露之內容外，本集團與關連人士之交易及結餘如下：

關係	交易性質	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
直接控股公司	貸款之已付及應付利息開支	(i)	7,325	8,155
同系附屬公司	貸款之已付及應付利息開支	(ii)	13,808	13,639
同系附屬公司	收取牌照費及已收及應收行政開支	(iii)	753	678

(i) 利息開支乃就下列貸款按香港最優惠利率支付：

- 一筆本金額為62,400,000港元(即8,000,000美元)的無抵押貸款；
- 一筆本金額為27,300,000港元(即3,500,000美元)的無抵押貸款；
- 一筆本金額為23,400,000港元(即3,000,000美元)的無抵押貸款；
- 一筆本金額為7,106,000港元(即911,000美元)的無抵押貸款；
- 一筆本金額為6,179,000港元(即792,000美元)的無抵押貸款；
- 一筆本金額為8,580,000港元(即1,100,000美元)的無抵押貸款；及
- 一筆本金額為6,084,000港元(即780,000美元)的無抵押貸款。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 38. 關連人士披露(續)

(a) (續)

(i) (續)

於二零二四年五月二十八日，已與直接控股公司簽訂有關上述貸款之補充函件，以將該等貸款的到期日由二零二五年四月一日進一步延至二零二六年四月一日。於二零二五年五月二十七日，已與直接控股公司簽訂有關上述貸款之補充函件，以將該等貸款的到期日由二零二六年四月一日進一步延至二零二七年四月一日。

此外，根據補充函件，在下列情形下，貸款人有權要求立即償還上述所有貸款及其未償付利息：(a)未經貸款人事先書面同意下，變更借款人(本公司非全資附屬公司)超過50%表決權股份的實益擁有權(直接或間接)；或(b)本公司現有執行董事及非執行董事不再構成公司董事會的多數席位後，且須就繼續提供貸款進行長達30天的重新磋商。

考慮到直接控股公司同意採取所有此類措施以於整個相關貸款期內維持本公司現有董事之董事地位，該等貸款於二零二五年及二零二四年十二月三十一日被分類為非流動負債。



## 38. 關連人士披露(續)

### (a) (續)

(ii) 利息開支乃根據以下來自一間同系附屬公司之貸款計算：

- (a) 利息開支乃就本金為156,000,000港元(即20,000,000美元)的無抵押貸款按3個月擔保隔夜融資利率(「擔保隔夜融資利率」)加年利率2.86%(二零二四年：3個月擔保隔夜融資利率加2.86%)計算，並須於二零二六年十一月三日(二零二四年：二零二六年十一月三日)償還。

於二零二四年九月三十日，已與同系附屬公司就上述貸款簽立補充函件，將利率由3個月美元倫敦銀行同業拆息加年利率2.86%改為3個月擔保隔夜融資利率加年利率2.86%計息。

- (b) 本金為33,618,000港元(即4,310,000美元)(二零二四年：12,636,000港元(即1,620,000美元))之無抵押貸款按1個月擔保隔夜融資利率加年利率3%(二零二四年：1個月擔保隔夜融資利率加3%)計算，並須於二零二七年八月四日(二零二四年：二零二七年八月四日)償還。

於二零二四年八月五日，與同系附屬公司就本金11,700,000港元(即1,500,000美元)之無抵押貸款簽訂貸款協議，按1個月擔保隔夜融資利率加年利率3%計算，為期三年。於二零二四年十二月三日，與同系附屬公司簽訂第一份補充協議，內容有關將貸款金額由11,700,000港元(即1,500,000美元)增至27,300,000港元(即3,500,000美元)。

於二零二五年七月十四日，與該同系附屬公司簽訂第二份補充協議，內容有關將貸款金額由27,300,000港元(即3,500,000美元)增加至35,100,000港元(即4,500,000美元)。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 38. 關連人士披露(續)

(a) (續)

(ii) (續)

根據貸款協議，貸款人有權在以下情況下要求立即支付所有上述貸款及其未付利息：(a)在未經貸款人事先書面同意的情況下，直接或間接改變借款人(本公司全資附屬公司)有投票權股權的50%以上；或(b)在本公司現有執行董事及非執行董事不再構成本公司董事會的大多數後，惟須就貸款的持續可用性於30日內重新談判。

考慮到直接控股公司同意在整個相關貸款期間採取維持本公司現有董事職位的所有行動，該等貸款於二零二五年及二零二四年十二月三十一日被分類為非流動。

(iii) 牌照費及行政開支乃參考實際產生之費用向同系附屬公司收取。

(b) 與關連人士之未償還結餘

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之應收一間同系附屬公司款項乃無抵押、免息及須於一年內償還。

(c) 本集團主要管理人員之酬金

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
短期僱員福利	9,759	9,885
退休金計劃供款	27	39
	<b>9,786</b>	<b>9,924</b>



## 39. 資本風險管理

本集團的主要資本管理目標為保障本集團持續經營的能力，維持穩健的資本比率，以支持業務發展及盡量提高股東回報。

本集團管理其資本架構，並就經濟環境的轉變及有關資產的風險性質對資本架構進行調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整派付股東的股息、向股東退回資本或發行新股。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，並無更改管理資本的目標、政策或程序。

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團監察銀行貸款信貸規定之第三方債務比率。第三方債務比率指新西蘭分部第三方債務總額在任何時候不得超逾已抵押之人工林資產及林地總值之15%（二零二四年：15%）。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，由於第三方債務比率低於15%，故該比率符合規定。

## 40. 金融工具

### (a) 金融工具類別

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
金融資產 攤銷成本	49,893	31,332
金融負債 攤銷成本	476,569	448,510



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 40. 金融工具(續)

#### (b) 金融風險管理目的及政策

本集團之主要金融工具包括貿易應收賬款、其他應收賬款、按金及可退還誠意金、應收一間同系附屬公司款項、已抵押銀行存款、銀行結餘、貿易應付賬款、其他應付賬款、直接控股公司與來自一間同系附屬公司之貸款以及銀行借貸。

與該等金融工具相關之風險包括利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。本集團並無任何書面風險管理政策及指引。董事會檢討並議定管理該等風險之政策，概述如下。

#### 利率風險

利率風險是指金融工具之公允價值或未來現金流會因為市場利率之變動而波動之風險。本集團就租賃負債而面臨公允價值利率風險。本集團所面臨的市場利率變動有關之現金流量利率風險乃主要與本集團按浮動利率計息的債務責任(即浮息銀行借貸(附註32)、直接控股公司之貸款(附註38(a)(i))以及來自一間同系附屬公司之貸款(附註38(a)(ii)))有關。董事認為，自浮息銀行存款產生之利率風險並不重大。

來自按攤銷成本計量之金融資產之利息收入總額如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>其他收入</b>		
按攤銷成本列賬之金融資產	641	1,209

未按公允價值計入損益的金融負債利息開支：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按攤銷成本列賬之金融負債	22,452	23,624



## 40. 金融工具 (續)

### (b) 金融風險管理目的及政策 (續)

#### 利率風險 (續)

下表顯示基於報告期末之利率風險，本集團之除稅後虧損(透過浮息借貸、來自一間同系附屬公司及直接控股公司之貸款之影響)對利率合理可能變動之敏感度。分析乃假設於報告期末尚未償還之金融工具於全年均未償還而編製。

	基點增加 (減少)	除稅後虧損 增加(減少) 千港元
截至二零二五年十二月三十一日止年度	100 (100)	4,065 (4,065)
	基點增加 (減少)	除稅後虧損 增加(減少) 千港元
截至二零二四年十二月三十一日止年度	100 (100)	3,645 (3,645)

本集團目前並無任何利率對沖政策，惟將於有需要時考慮訂立利率對沖合約。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 40. 金融工具(續)

#### (b) 金融風險管理目的及政策(續)

##### 外幣風險

本集團大多數銷售、未償還借貸及於香港及蘇利南產生之主要成本和開支乃以美元定值，而美元為本公司及其主要附屬公司之功能貨幣。來自新西蘭分部之森林管理費收入及若干經營開支乃以新西蘭幣定值，有關金額就本集團而言並不重大。於二零二五年十二月三十一日，集團實體金額分別為22,456,000港元(二零二四年：21,817,000港元)及10,169,000港元(二零二四年：10,466,000港元)之銀行借貸及租賃負債以新西蘭幣定值，此非使本集團承受外幣風險相關實體之功能貨幣。於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無採用任何金融工具作對沖用途，而於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何尚未使用的對沖工具。然而，董事將繼續密切監察本集團現有業務及日後新投資可能產生的所有外匯風險，並將實施必要的對沖安排，以減輕任何重大外匯風險。董事認為本集團承受之外幣風險並不重大，故無呈列敏感度分析。

##### 信貸風險及減值評估

信貸風險乃因客戶可能未必按一般交易條款清還債務而產生。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團並無就與其金融資產有關之信貸風險持有任何抵押品或採取其他信用加強措施。



## 40. 金融工具 (續)

### (b) 金融風險管理目的及政策 (續)

#### 信貸風險及減值評估 (續)

##### 自客戶合約產生之貿易應收賬款

接納任何新客戶前，本集團已指派一支團隊負責釐定信貸限額及批核信貸。本集團設有其他監察程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。就此，董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

信貸風險之集中度按客戶／對手方及按地域劃分管理。於報告期末，本集團承受信貸集中風險，本集團52.2% (二零二四年：43.3%) 之貿易應收賬款乃來自應收本集團新西蘭分部之最大債務人之貿易應收賬款，以及本集團83.4% (二零二四年：71.3%) 之貿易應收賬款乃來自應收新西蘭分部之五大債務人之貿易應收賬款。

此外，本集團根據預期信貸虧損模式對貿易應收賬款個別或基於撥備組合進行減值評估。除大額餘額及信貸減值之貿易應收賬款 (個別進行減值評估) 外，其餘貿易應收賬款均基於逾期狀況按撥備組合分類。截至二零二五年十二月三十一日止年度來自持續經營業務的淨減值撥回163,000港元 (二零二四年：確認減值31,000港元，經重列) 已予確認。

##### 已抵押銀行存款及銀行結餘

已抵押銀行存款及銀行結餘的信貸風險有限，原因是對手方為信譽良好的銀行。本集團參考外部信貸評級機構公佈的信貸評級等級之違約可能性及違約損失率，評估已抵押銀行存款及銀行結餘的12個月預期信貸虧損。基於平均損失率計算，已抵押銀行存款及銀行結餘之12個月預期信貸虧損被視為不重大。

##### 應收一間同系附屬公司款項

本集團定期監察同系附屬公司之財務表現。董事認為，自初始確認以來，該金額的信貸風險並無顯著增加，且本集團根據12個月預期信貸虧損計提減值撥備。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團將應收一間同系附屬公司款項的預期信貸虧損評定為不重大，因此並無確認任何虧損撥備。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 40. 金融工具(續)

#### (b) 金融風險管理目的及政策(續)

##### 信貸風險及減值評估(續)

##### 其他應收賬款、按金、可退回誠意金及應收租賃款項

就其他應收賬款、按金、可退回誠意金及應收租賃款項而言，董事根據過往結算記錄、過往經驗及定量及定性資料(即合理及有理據支持的前瞻性資料)，對其他應收款項、按金、可退回誠意金及應收租賃款項的可收回性進行個別評估。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，其他應收賬款並無重大集中風險。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，除已出現信貸虧損之可退回誠意金外，信貸風險並無顯著增加，且本集團根據12個月預期信貸虧損計提減值撥備。

本集團之內部信貸風險等級評估包括以下類別：

	附註	外部信貸 評級	內部信貸 評級	12個月或全期 預期信貸虧損	二零二五年 總賬面值		二零二四年 總賬面值	
					千港元	千港元	千港元	千港元
<b>按攤銷成本列賬 之金融資產</b>								
其他應收賬款及按金	26	不適用	(a)	12個月預期信貸虧損	2,156	2,156	4,792	4,792
可退回誠意金	26	不適用	(a)	信貸減值	2,597	2,597	2,484	2,484
應收一間同系附屬公司款項	38(b)	不適用	(a)	12個月預期信貸虧損	373	373	352	352
已抵押銀行存款	27	A1	不適用	12個月預期信貸虧損	2,246	2,246	2,182	2,182
銀行結餘	27	A1	不適用	12個月預期信貸虧損	39,846	39,846	19,508	19,508
貿易應收賬款 — 客戶合約	25	不適用	(b)	按撥備組合得出的全期 預期信貸虧損(並無信 貸減值)	2,528		2,361	
				按個別基準得出的全期 預期信貸虧損(並無信 貸減值)	2,764		2,056	
				按個別基準得出的信貸 減值	6,001	11,293	7,259	11,676
經營租賃應收款項	25	不適用	(a)	12個月預期信貸虧損	-	-	225	225



## 40. 金融工具 (續)

### (b) 金融風險管理目的及政策 (續)

#### 信貸風險及減值評估 (續)

附註：

- (a) 就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期資料評估信貸風險自初始確認以來有否顯著增加。

二零二五年 總賬面值	未逾期／		總計 千港元
	逾期 千港元	非固定還款期 千港元	
其他應收賬款及按金	–	2,156	2,156
可退回誠意金	2,597	–	2,597
應收一間同系附屬公司款項	–	373	373
<hr/>			
二零二四年 總賬面值	未逾期／		總計 千港元
	逾期 千港元	非固定還款期 千港元	
其他應收賬款及按金	–	4,792	4,792
可退回誠意金	2,484	–	2,484
應收一間同系附屬公司款項	–	352	352
貿易應收賬款－經營租賃應收賬款	11	214	225

- (b) 就有關客戶合約之貿易應收賬款而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號之經簡化方法按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。除附有重大未償還結餘或出現信貸減值之應收賬款外，本集團透過使用撥備組合並按逾期狀況分組，就該等項目釐定預期信貸虧損。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 40. 金融工具(續)

#### (b) 金融風險管理目的及政策(續)

##### 信貸風險及減值評估(續)

##### 撥備組合－應收賬款之賬齡

作為本集團信貸風險管理其中一環，除附有重大未償還或信貸減值結餘之應收賬款外，本集團使用應收賬款之賬齡及逾期清單評估其新西蘭及蘇利南業務客戶之減值情況，原因是該等客戶包括大量小型客戶。下表載列有關客戶合約之貿易應收賬款乃基於全期預期信貸虧損(並無信貸減值)內於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之撥備組合進行評估。於二零二五年十二月三十一日總賬面值為8,765,000港元(二零二四年：9,315,000港元)之附有重大未償還結餘或出現信貸減值之應收賬款已個別進行評估。

估計損失率乃根據所觀察之歷史違約率按應收賬款之預計年期估計，並根據無需付出不必要之成本或努力便可獲得之前瞻性資料進行調整。管理層定期審閱分組，以確保更新有關特定應收賬款之相關資料。

##### 賬面總額－二零二五年貿易應收賬款

	平均虧損率 %	千港元
即期(未逾期)	0.37	2,453
三個月內到期	1.33	75
		<hr/>
		2,528

##### 賬面總額－二零二四年貿易應收賬款

	平均虧損率 %	千港元
即期(未逾期)	0.42	2,361



## 40. 金融工具 (續)

### (b) 金融風險管理目的及政策 (續)

#### 信貸風險及減值評估 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團就並無信貸虧損之貿易應收賬款確認信貸虧損撥備3,000港元(二零二四年：撥回221,000港元)。本集團已就出現信貸減值之應收賬款撥回信貸虧損撥備166,000港元(二零二四年：確認225,000港元)。截至二零二五年十二月三十一日止年度，就信貸減值結餘之虧損撥備分別106,000港元(二零二四年：零)及888,000港元(二零二四年：零)已予撇銷及處置。

下表載列已根據經簡化方法就貿易應收賬款確認之全期預期信貸虧損變動。

	全期預期 信貸虧損 (並無信貸 減值) 千港元	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	238	6,936	7,174
已確認減值虧損	17	225	242
減值虧損撥回	(238)	–	(238)
於二零二四年十二月三十一日	17	7,161	7,178
已確認減值虧損	20	–	20
減值虧損撥回	(17)	(166)	(183)
撇銷	–	(106)	(106)
出售附屬公司	–	(888)	(888)
於二零二五年十二月三十一日	<b>20</b>	<b>6,001</b>	<b>6,021</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 40. 金融工具(續)

#### (b) 金融風險管理目的及政策(續)

##### 信貸風險及減值評估(續)

下表列示已就其他應收賬款及可退回誠意金確認之虧損撥備對賬。

	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 千港元
於二零二四年一月一日	2,575
匯兌調整	(91)
於二零二四年十二月三十一日	2,484
匯兌調整	113
於二零二五年十二月三十一日	<b>2,597</b>

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無作出該減值撥回。



#### 40. 金融工具 (續)

##### (b) 金融風險管理目的及政策 (續)

##### 流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團監管及維持管理層視為足夠之現金及現金等值項目水平，以撥付本集團營運所需及減低現金流量波動之影響。

下表詳列本集團金融負債及租賃負債之餘下合約到期情況。下表乃基於本集團可被要求還款之最早日期按金融負債及租賃負債之未貼現現金流量編製。金融負債及租賃負債之到期日乃基於協定之還款日期。

該表包括利息及本金現金流量。倘利息流為浮動利率，則未貼現金額乃以報告期末的利率曲線計算得出。

	加權 平均利率 %	按要求或 一年內 千港元	第二年至 第五年 (包括首尾 兩年) 千港元	超過五年 千港元	未貼現 現金流量總計 千港元	賬面值 千港元
<b>二零二五年</b>						
貿易應付賬款	-	9,024	-	-	9,024	9,024
其他應付賬款	-	1,636	-	-	1,636	1,636
直接控股公司之貸款 來自一間同系附屬公司 之貸款	5.00	7,053	219,750	-	226,803	217,992
銀行借貸	7.06	198,975	39,490	-	238,465	225,461
租賃負債	3.91	22,764	-	-	22,764	22,456
	7.14	2,997	5,761	13,635	22,393	12,738
		242,449	265,001	13,635	521,085	489,307



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 40. 金融工具(續)

#### (b) 金融風險管理目的及政策(續)

##### 流動資金風險(續)

	加權 平均利率 %	按要求或 一年內 千港元	第二年至 第五年 (包括 首尾兩年) 千港元	超過五年 千港元	未貼現 現金流量總計 千港元	賬面值 千港元
二零二四年						
貿易應付賬款	-	8,042	-	-	8,042	8,042
其他應付賬款	-	16,121	-	-	16,121	16,121
直接控股公司之貸款 來自一間同系附屬公司 之貸款	5.25 7.85	7,404 35,205	212,514 194,022	-	219,918 229,227	210,667 191,863
銀行借貸	5.47	1,193	22,261	-	23,454	21,817
租賃負債	7.22	2,950	6,906	14,265	24,121	13,869
		70,915	435,703	14,265	520,883	462,379

倘浮動利率之變動有別於報告期末釐定之利率估計，則上述就非衍生金融負債之浮動利率工具計入之金額或會更改。

#### (c) 金融工具之公允價值計量

董事認為於綜合財務報表內按攤銷成本確認之金融資產及金融負債之賬面值與其公允價值相若。



## 41. 融資活動所產生負債之對賬

下表詳列本集團自融資活動產生之負債之變動，包括現金及非現金變動。自融資活動產生之負債指其現金流量已經或未來現金流量將會於本集團綜合現金流量表內分類為自融資活動所得現金流量之負債。

	二零二五年					二零二五年
	一月一日	融資 現金流量	非現金變動	匯兌調整	融資成本	十二月 三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行借貸	21,817	(1,356)	-	676	1,319	22,456
租賃負債	13,869	(3,100)	658	339	972	12,738
直接控股公司之貸款 來自一間同系附屬公司 之貸款	210,667	-	-	-	7,325	217,992
	191,863	20,982	(1,192)	-	13,808	225,461
	438,216	16,526	(534)	1,015	23,424	478,647
	二零二四年					二零二四年
	一月一日	融資 現金流量	非現金變動	匯兌調整	融資成本	十二月 三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行借貸	24,644	(1,899)	-	(2,758)	1,830	21,817
租賃負債	14,068	(3,478)	3,732	(1,463)	1,010	13,869
直接控股公司之貸款 來自一間同系附屬公司 之貸款	202,512	-	-	-	8,155	210,667
	166,948	12,636	(1,360)	-	13,639	191,863
	408,172	7,259	2,372	(4,221)	24,634	438,216



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 42. 或然負債

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

### 43. 資產抵押或限制

以下資產已予抵押以作為本集團獲授若干銀行信貸之擔保：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
物業、廠房及設備	<b>190,521</b>	132,265
人工林資產	<b>329,180</b>	295,750
已抵押銀行存款	<b>2,246</b>	2,182
	<b>521,947</b>	430,197

此外，於二零二五年十二月三十一日，已確認租賃負債12,738,000港元（二零二四年：13,869,000港元），相關使用權資產為12,003,000港元（二零二四年：13,851,000港元）。除出租人持有的租賃資產擔保權益外，租賃協議不施加任何其他契約，並且有關租賃資產不得用作借貸之擔保。



## 44. 重大非現金交易

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，新西蘭非居民預扣稅1,192,000港元(二零二四年：1,360,000港元)已從來自一間同系附屬公司之貸款的已付及應付利息開支中扣除。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團就樓宇及汽車分別訂立為期六年及三年的新租賃協議(二零二四年：就樓宇及辦公室設備訂立，為期三年)。於租賃開始時，本集團確認使用權資產658,000港元(二零二四年：3,790,000港元)及租賃負債658,000港元(二零二四年：3,712,000港元)。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，自向供應商出租機器而產生之應收融資租賃款項1,586,000港元已根據與供應商之間預先協定之抵銷安排扣除貿易應付賬款。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團就包含基於消費物價指數並每年審閱之可變租賃付款之租賃合約確認額外使用權資產20,000港元及租賃負債20,000港元。

## 45. 報告期後事項

於二零二六年一月三十日，本集團已完成出售新西蘭之待售資產一及待售資產二，並收取現金代價133,470,000新西蘭幣(相當於626,824,000港元)後，及已償還銀行借款5,000,000新西蘭幣(相當於23,482,000港元)。

於二零二六年二月二日，因出售新西蘭待售資產一及待售資產二之交易已於二零二六年一月三十日完成，董事會宣布將於二零二六年三月十七日派付該股息。於二零二六年三月十七日，特別股息已派付予本公司普通股東。

除本綜合財務報表其他章節所披露者外，於報告期結束後並無發生任何重大事件。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 46. 主要附屬公司詳情

本公司主要附屬公司於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立及營運地點	已發行普通/ 註冊股本面值	本公司應佔股本百分比				主要業務
			二零二五年	二零二五年	二零二四年	二零二四年	
			直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	
Silver Mount Group Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	100.00	-	100.00	-	投資控股
綠森資源控股有限公司	英屬處女群島/ 香港	-	-	60.39	-	60.39	投資控股
Superb Able Industrial Limited	英屬處女群島	1,155美元	-	-	-	60.39	提供企業服務
綠森資源(香港)有限公司	香港	1港元	-	60.39	-	60.39	提供行政及管理服務
Topwood Group Holding Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	-	60.39	-	60.39	提供行政及管理服務
Greenheart (Suriname) N.V.	蘇利南	1,000蘇利南元 (「蘇利南元」)	-	-	-	60.39	持有森林特許經營權、砍伐及銷售原木及木材產品
Epro N.V.	蘇利南	500蘇利南元	-	-	-	60.39	持有森林特許經營權
Dynasty Forestry Industry N.V.	蘇利南	3,000蘇利南元	-	-	-	60.39	持有森林特許經營權
Beach Paradise N.V.	蘇利南	1,000蘇利南元	-	-	-	60.39	製造及銷售木材產品
綠森浩林有限公司	香港	1港元	-	100.00	-	60.39	銷售原木及木材產品
綠森木材貿易有限公司	香港	1港元	-	100.00	-	100.00	銷售原木

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度



## 46. 主要附屬公司詳情 (續)

本公司主要附屬公司於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立及營運地點	已發行普通/ 註冊股本面值	本公司應佔股本百分比				主要業務
			二零二五年		二零二四年		
			直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	
Mega Harvest International Limited	英屬處女群島/ 香港	-	-	100.00	-	100.00	投資控股
Greenheart NZ Forestry Holding Company Limited	新西蘭	10,000美元	-	100.00	-	100.00	投資控股
Greenheart MFV Limited	新西蘭	-	-	100.00	-	100.00	商業林業投資及投資控股
Greenheart Mangakahia Forest Land Limited	新西蘭	-	-	100.00	-	100.00	持有林地及投資控股
Greenheart Mangakahia Forest Māori Land Limited	新西蘭	-	-	100.00	-	100.00	持有林地
Greenheart Waipoua Forest Company Limited	新西蘭	-	-	100.00	-	100.00	商業林業投資
Greenheart Forest Technologies N.V.	蘇利南	1,000蘇利南元	-	-	-	60.00	管理森林業務
Forest Technologies N.V.	蘇利南	10,000蘇利南元	-	-	-	60.00	管理森林業務
Caribbean Pallet Company N.V.	蘇利南	1,000蘇利南元	-	-	-	60.00	生產及銷售托盤
Greenheart Forest Suriname Suma Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	-	100.00	-	100.00	投資控股
Greenheart Forest Central N.V.	蘇利南	2,000蘇利南元	-	-	-	100.00	管理森林業務



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 46. 主要附屬公司詳情(續)

本公司主要附屬公司於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立及營運地點	已發行普通/ 註冊股本面值	本公司應佔股本百分比				主要業務
			二零二五年	二零二五年	二零二四年	二零二四年	
			直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	
Greenheart Forest Suriname Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	-	100.00	-	100.00	投資控股
綠森森林蘇瑪有限公司	香港	1港元	-	100.00	-	100.00	銷售原木及木材產品
Greenheart Forest Central Limited	英屬處女群島/ 蘇利南	201美元	-	100.00	-	100.00	投資及持有森林特許經營權
Caps Houtmaatschappij N.V.	蘇利南	2,000蘇利南元	-	-	-	100.00	持有森林特許經營權
Suma Lumber Company N.V.	蘇利南	1,000蘇利南元	-	-	-	100.00	持有森林特許經營權
Greenheart Management Services Limited	香港	10,000港元	-	100.00	-	100.00	提供行政及管理服務
超美有限公司	香港	1港元	-	100.00	-	100.00	提供行政及管理服務
Northland Forest Managers (1995) Limited	新西蘭	-	-	100.00	-	100.00	提供森林管理服務
Apex Forest Management Limited	新西蘭	-	-	100.00	-	100.00	提供森林管理服務



## 46. 主要附屬公司詳情(續)

本公司主要附屬公司於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立及營運地點	已發行普通/ 註冊股本面值	本公司應佔股本百分比				主要業務
			二零二五年		二零二四年		
			直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	
Forest Management Services (NZ) Limited	新西蘭	-	-	100.00	-	100.00	提供森林管理服務
Pouto Forest Managers Limited	新西蘭	-	-	100.00	-	100.00	提供森林管理服務
Greenheart Papakorakora Forest NZ Limited	新西蘭	-	-	100.00	-	100.00	商業林業投資
Greenheart TRCR Limited	新西蘭	-	-	100.00	-	100.00	商業林業投資

上述附屬公司之法律形式為有限責任公司。

上表載列董事認為主要影響本集團年內業績或組成本集團淨資產重要部分之本公司附屬公司。董事認為，載列其他附屬公司之詳情會使資料過於冗長。

概無附屬公司於報告期末或年內任何時間發行任何債務證券。



## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 47. 本公司財務狀況表及儲備變動

本公司財務狀況表

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	476,724	580,919
<b>流動資產</b>		
預付款項、按金及其他資產	706	130
現金及現金等值項目	10,134	1,533
	10,840	1,663
<b>流動負債</b>		
應計費用及其他應付賬款	2,855	3,581
<b>流動資產(負債)淨值</b>	7,985	(1,918)
<b>總資產減流動負債</b>	484,709	579,001
<b>股本及儲備</b>		
股本	27,825	18,550
儲備	456,884	560,451
<b>總權益</b>	484,709	579,001



## 47. 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

### 本公司之儲備變動

	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	累積虧損 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	2,091,657	125,376	(1,515,648)	701,385
本年度虧損及全面開支總額	-	-	(140,934)	(140,934)
於二零二四年十二月三十一日	2,091,657	125,376	(1,656,582)	560,451
本年度虧損及全面開支總額	-	-	(125,959)	(125,959)
就供股發行新股份	24,393	-	-	24,393
股份發行成本	(2,001)	-	-	(2,001)
於二零二五年十二月三十一日	<b>2,114,049</b>	<b>125,376</b>	<b>(1,782,541)</b>	<b>456,884</b>

本公司之繳入盈餘乃因一九九一年七月二日進行集團重組而產生，指本公司為交換附屬公司股份而根據重組計劃發行之本公司股份面值，與所收購附屬公司之綜合資產淨值間之差額，並扣除已向股東作出之分派。

根據百慕達公司法及本公司之公司細則，繳入盈餘可分派予股東。百慕達公司法亦規定，假若有理由相信(a)公司將會或一旦作出分派即會令其無法償還到期應付債務；或(b)公司資產之可變現值會因此少於其負債與已發行股本及股份溢價賬之總額，則公司不得宣派或支付股息或從繳入盈餘中作出分派。