

獨立執業會計師就新世界發展有限公司的經識別的可持續發展資料的有限保證鑒證報告

致新世界發展有限公司董事會

有限保證結論

我們已對新世界發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱貴集團)截至二零二五年六月三十日止年度,歸納於附錄一的特定可持續發展資料執行了有限保證的鑒證工作(「經識別的可持續發展資料」)。

基於我們執行的程序以及取得的證據,我們未有發現任何事項使我們相信經識別的可持續發展資料在所有重大方面未有按照載於附錄二,貴集團用於編制經識別的可持續發展資料的標準(「標準」)編制。

結論基礎

我們根據國際審計與鑒證準則理事會頒布的國際鑒證業務準則第 3000 號(修訂版)*歷史財務信息的審計或審閱以外的鑒證業務*(以下簡稱「國際鑒證業務準則第 3000 號(修訂版)」),以及根據國際鑒證業務準則第 3410 號*溫室氣體排放聲明的鑒證業務*(以下簡稱「國際鑒證業務準則第 3410 號」)的規定執行了有限保證的鑒證工作。

我們相信,我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的結論提供基礎。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「執業會計師的責任」部分中作進一步闡述。

我們的獨立性和質量管理

我們遵守香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》中對獨立性及其他道德的要求,有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定。

本會計師事務所採用國際審計與鑒證準則理事會頒布的《國際質量管理準則》第 1 號,並要求事務所設計、執行及營運一套質量管理系統,包括關於要遵守道德要求、專業準則規定及可適用的法律及監管規定的政策或程序。

就經識別的可持續發展資料須承擔的責任

貴集團管理層有責任：

- 根據載於附錄二的「標準」編制載於附錄一的可持續發展資料；
- 設計、實施和維護管理層認為所需的內部控制，以便根據「標準」編制經識別的可持續發展資料，並使經識別的可持續發展資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報；以及
- 選擇和採用適當的可持續發展報告方法，並在具體情況下做出合理的假設和估計。

管理層負責監督貴集團的可持續發展報告流程。

編制經識別的可持續發展資料的固有限制

溫室氣體排放的量化存在固有的不確定性，是因為用於確定結合不同氣體所需的排放因子和排放值的科學知識不完整。

執業會計師的責任

我們的責任，是計劃和執行鑒證工作，以對經識別的可持續發展資料是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報取得有限保證，並出具包括我們結論的有限保證鑒證報告。我們僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。錯報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可持續發展資料使用者依賴可經識別的可持續發展資料所作出的決定，則有關的錯報可被視作重大。

在根據國際鑒證業務準則第 3000 號(修訂版)及國際鑒證業務準則第 3410 號執行有限保證鑒證工作的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 確定貴集團在具體情況下使用「標準」作為經識別的可持續發展資料的編制基礎是否適當。
- 執行風險評估程序，包括了解與本業務相關的內部控制，以識別很可能由於欺詐或錯誤而導致重大錯報之處，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表結論。
- 對經識別的可持續發展資料中很可能出現重大錯報之處，設計及執行鑒證程序作出應對。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報的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯報的風險。

已執行工作概述

有限保證的鑒證業務涉及執行程序以取得有關經識別的可持續發展資料的證據。有限保證的鑒證業務中所執行的程序在性質和時間上，與合理保證的鑒證業務有所不同，且其範圍小於合理保證的鑒證業務範圍。因而有限保證的鑒證業務所取得的保證程度遠低於合理保證的鑒證業務中應取得的保證程度。

我們所選擇程序的性質、時間和範圍乃基於我們的專業判斷，包括經識別的可持續發展資料中很可能因欺詐或錯誤而導致重大錯報之處。

在執行有限保證的鑒證工作時，我們：

- 已通過以下方式了解與貴集團編制其經識別的可持續發展資料相關的報告流程：
 - 對負責經識別的可持續發展資料的相關人員詢問其收集和報告經識別的可持續發展資料的流程；
- 已評估經識別的可持續發展資料之流程所識別出的所有資料是否已全部包含於經識別的可持續發展資料內；
- 已對經識別的可持續發展資料執行實質性鑒證程序
- 已對經識別的可持續發展資料執行了分析程序；
- 已評估貴集團所採用的量化方法及報告政策的適當性；
- 已評估貴集團所作出的估計；
- 考慮經識別的可持續發展資料的披露和列報。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零二五年九月二十六日

新世界發展有限公司

附錄一：經識別的可持續發展資料

	環境	單位	2024 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
	能源消耗（非可再生能源）		
1	直接能源消耗	千兆焦耳	163,025
2	間接能源消耗	千兆焦耳	1,137,583
3	總能源消耗（直接及間接）	千兆焦耳	1,300,607
	能源消耗（可再生能源）		
4	項目內可再生能源的生產及輸出（參與上網電價計劃）	千兆焦耳	598
5	項目外可再生能源的採購	千兆焦耳	3,038
	範疇一排放		
6	總範疇一排放	噸二氧化碳當量	8,897
	範疇二排放		
7	總範疇二排放（地域為基準方法）	噸二氧化碳當量	142,058
8	總範疇二排放（市場為基準方法）	噸二氧化碳當量	141,605
	溫室氣體總排放（範疇一及二）		
9	溫室氣體總排放（範疇一及二）（地域為基準方法）	噸二氧化碳當量	150,955
10	溫室氣體總排放（範疇一及二）（市場為基準方法）	噸二氧化碳當量	150,502
	可再生能源藍圖		
11	可再生能源藍圖進展	%	0
	範疇三排放		
12	類別 3：燃料和能源相關活動	噸二氧化碳當量	22,927
13	類別 5：營運中產生的廢物	噸二氧化碳當量	1,895
14	類別 6：商務差旅	噸二氧化碳當量	394
15	類別 11：出售產品的使用	噸二氧化碳當量	204,398
	耗水量		
16	自來水抽取總量	立方米	2,160,791

新世界發展有限公司

附錄一：經識別的可持續發展資料（續）

	環境	單位	2024 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
	廢物		
17	送往堆填區/被焚化的無害廢物	噸	24,736
18	回收和循環再用的無害廢物	噸	9,599
19	無害廢物避免堆填比率	%	28%
20	有害廢物	噸	2.58

	社會	單位	2024 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
	健康與安全		
21	員工 - 工傷引致損失工時事故總計 (損失工作日 > 0 日)	次數	42.0
22	員工 - 損失工時受傷事故率	指每 100 名員工發生工傷事故的次數	0.7
23	員工 - 嚴重工傷數字	次數	4.0
24	員工 - 嚴重工傷率	每 100 名員工發生工傷事故的次數	0.1
25	員工 - 工傷引致損失工作日	日數	1,458.0
26	員工 - 損失工作日比率	每 100 名員工損失的工作日數	24.3
27	員工 - 缺勤率	缺勤工作日數除以截至二零二五年六月三十日止年度內的工作日數	0.8%
28	員工 - 死亡數字	人數	0
29	員工 - 死亡比率	每 100 名員工的死亡宗數	0

新世界發展有限公司

附錄一：經識別的可持續發展資料（續）

	社會	單位	2024 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
	健康與安全 (續)		
30	承辦商 - 損失工時受傷頻率	每 100 名承辦商員工 發生工傷事故的次數	0
31	承辦商 - 死亡數字	人數	0
	反貪污		
32	由發行人或其員工提出並已結案的貪污案件數量	案件數量	0
	性別薪酬		
33	性別薪酬比率		1.3

新世界發展有限公司

附錄二: 標準

匯報範圍

經識別的可持續發展資料涵蓋新世界發展有限公司、新世界中國地產有限公司及 K11 Concepts Limited 旗下的業務。集團定期檢視其報告範疇，以確保涵蓋整體業務組合的重大影響。於截至二零二五年六月三十日止年度內，任何在期間內營運後被出售的資產，均已納入報告範疇，直至出售當日為止。

溫室氣體排放涵蓋於截至二零二五年六月三十日止年度內，集團擁有營運控制權之業務。根據《溫室氣體盤查議定書－企業會計與報告標準》，「營運控制權」方法是指將溫室氣體排放歸屬於對設施或排放源具有營運控制權的機構之方法。

集團就經識別的可持續發展資料所界定的範圍，包括報告基準，詳列如下：

	經識別的可持續發展資料	範圍定義	方法
1, 3	直接能源消耗	非可再生能源的燃料消耗，包括生物柴油、天然氣、汽油、液化石油氣及柴油。	根據全球報告倡議組織（「GRI」）302-1《組織內部能源消耗》標準，集團須披露來自非可再生能源的總燃料消耗量，包括所使用的燃料類型。
2, 3	間接能源消耗	非可再生能源的燃料消耗，包括煤氣、電力、區域供熱及區域供冷。	
4	項目內可再生能源的生產及輸出（參與上網電價計劃）	項目場內生產並輸出的可再生能源。	由世界可持續發展工商理事會（WBCSD）及世界資源研究所（WRI）共同發布的《溫室氣體盤查企業會計與報告標準》。
5	項目外可再生能源的採購	由第三方供應商購買並簽發的綠色能源憑證。	
6	總範疇一排放	由本集團擁有或控制的排放源所產生的排放。	《香港建築物（商業、住宅或機構用途）溫室氣體排放與清除的計算與報告

			指引》，以及由世界可持續發展工商理事會（WBCSD）與世界資源研究所（WRI）共同發布的《溫室氣體盤查企業會計與報告標準》。
--	--	--	--

新世界發展有限公司

附錄二: 標準（續）

	經識別的可持續發展資料	範圍定義	方法
7, 9	總範疇二排放 (地域為基準方法)	由其他方發電並由本集團購買及消耗所產生的排放。	根據《溫室氣體盤查議定書》（GHG Protocol）範疇二指南的定義，地域為基準方法是指根據特定地理區域，包括地方、次國家或國家層級的平均發電排放因子，計算範疇二排放的方法。
8, 10	總範疇二排放 (市場為基準方法)	由其他方發電，並由本集團購買及消耗，且反映本集團所選擇的特定能源組合與合約性工具，例如對可再生能源的直接投資所產生的排放。	根據《溫室氣體盤查議定書》（GHG Protocol）範疇二指南的定義，市場為基準方法是指根據報告方以合約方式購買的電力來源，包括附帶環境屬性憑證的電力或單獨購買的環境屬性憑證所對應的發電廠溫室氣體排放量，來計算範疇二排放的方法。

11	可再生能源藍圖進展	可再生能源藍圖進展披露本集團承諾於二零二六年六月三十日前，實現在大灣區投資物業組合中全面採用 100% 可再生能源，涵蓋本集團直接營運控制下的租賃物業。	
12	範疇三排放 - 類別 3：燃料和能源相關活動	新世界集團從提取、生產至運輸外購燃料和能源的過程中引起的有關排放（其排放量並不包含在範疇一或二的計算之內）。	平均數據方法：應用由第三方提供的上游排放（生產階段(WTT)）因子，根據新世界集團使用之電力、汽油、柴油、天然氣和其他燃料的原始數據後，計算出排放量。範疇三排放的計算標準及方法參考了世界可持續發展工商理事會和世界資源研究所編製的《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍三)核算與報告標準》。

新世界發展有限公司

附錄二: 標準（續）

	經識別的可持續發展資料	範圍定義	方法
13	範疇三排放 - 類別 5：營運中產生的廢物	新世界集團在廢物處置過程中引起的排放。	基於廢物類型的方法：視乎不同廢物種類及棄置/處理方法，將廢物數據乘以相應的排放因子，以計算出此類別的排放量。範疇三排放的計算標準及方法參考了世界可持續發展工商理事會和世界資源研究所編

			製的《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍三)核算與報告標準》。
14	範疇三排放 - 類別6：商務差旅	新世界集團員工進行業務相關活動時，因交通引起的排放。	基於距離的方法：此類別的排放量是根據不同商務差旅的距離，因應不同形式的商務差旅，根據其上游排放（生產階段(WTT)）因子所計算的。每位新世界發展員工出差期間所使用之各種交通方式的總行程距離，均被用作計算之依據。範疇三排放的計算標準及方法參考了世界可持續發展工商理事會和世界資源研究所編製的《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍三)核算與報告標準》。
15	範疇三排放 - 類別11：出售產品的使用	新世界集團開發的出售物業（如：住宅單位、待售商業物業／寫字樓）其建築生命週期內，整個使用階段中營運層面的排放。	平均數據方法：此類別的排放是根據出售物業的面積、其設計/標準的能源強度，及其假設在 60 年的使用情況下，相應的預計排放因子。 計算此類別的排放時，採用了碳風險房地產監測（CRREM）的 1.5 度減碳路徑的能源強度及相應建築物類型的預計排放因子作標準。 計算時採用出售物業合同銷售的實用面積。而排放量則採用碳風險房地產監測（CRREM）1.5 度路徑的能源/溫室氣體排放強度和 60 年使用階段的運算方法。排放則應用了碳風險房地產監測（CRREM）1.5 度路徑的能源/溫室氣體強度。範疇三排放的計算標準及方法參考了世界可持續發展工商理事會和世界資源研究所編製的《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍三)核算與報告標準》。

附錄二: 標準 (續)

	經識別的可持續發展資料	範圍定義	方法
16	自來水抽取總量	指淡水／飲用水。	根據 GRI 303-3《用水提取》標準，應揭露所有區域的總用水提取量，並在適用情況下，按照以下水源分類進行細分：地表水、地下水、海水、生產水，以及第三方供水。
17	送往堆填區/被焚化的無害廢物	指不對人體健康或環境構成重大風險，且可透過較為常規且安全的方法進行管理的廢棄物，包括填埋、焚化、回收或再利用。	根據 GRI 306-5《廢棄物處置》標準，本集團應揭露導向處置之非有害廢棄物的總重量及其處置方式。
18	回收和循環再用的無害廢物		
19	無害廢物避免堆填比率	無害廢物避免堆填比率是將回收和循環再用的無害廢物除以無害廢物總量計算出來的。	
20	有害廢物	指具有易燃性、腐蝕性、反應性或毒性等特性，因而可能對人體健康或環境造成危害的廢棄物。	根據 GRI 306-5《廢棄物處置》標準，本集團應揭露導向處置之有害廢棄物的總重量及其處置方式。該等廢棄物由具許可證的廢棄物收集商負責收集。

新世界發展有限公司

附錄二: 標準 (續)

	經識別的可持續發展資料	範圍定義	方法
21, 22	員工 - 工傷引致損失 工時事故總計 (損失 工作日 > 0 日) 員工 - 損失工時受傷 事故率	損失工時受傷事故率 (員工) 指每年每 100 名員工發生工傷事故的次數。	計算方式為工傷事故總數乘以 200,000 再除以工作總時數。因子 200,000 代表每 100 名員工每年的工作時數，按照每年 50 個星期，每星期 40 個工時計算。

23, 24	員工 - 嚴重工傷數字 員工 - 嚴重工傷率	嚴重工傷數字(不包括死亡)：因工作而導致的損傷，從而使員工不能/不可/預計不能於未來六個月內回復傷前的健康狀態。 嚴重工傷比率指每年每 100 名員工發生嚴重工傷事故的次數。	根據 GRI 403-9《與工作有關的傷害》標準，本集團應揭露所有員工之重大工作傷害的件數及發生率。計算方式為嚴重工傷事故總數乘以 200,000 再除以工作總時數。因子 200,000 代表每 100 名員工每年的工作時數，按照每年 50 個星期，每星期 40 個工時計算。
25, 26	員工 - 工傷引致損失工作日 員工 - 損失工作日比率	損失工作日比率(員工)指每年每 100 名員工損失的預定工作日數。	計算方式為損失工作日總數乘以 200,000 再除以工作總時數。因子 200,000 代表每 100 名員工每年的工作時數，按照每年 50 個星期，每星期 40 個工時計算。
27	員工 - 缺勤率	缺勤率指缺勤工作日數除以匯報期內的工作總日數。	
28, 29	員工 - 死亡數字 員工 - 死亡比率	死亡比率指每年每 100 名員工的死亡宗數。	根據 GRI 403-9《與工作有關的傷害》標準，本集團應揭露因工作傷害導致之所有員工的死亡人數及發生率。計算方式為死亡總人數乘以 200,000 再除以工作總時數。因子 200,000 代表每 100 名員工每年的工作時數，按照每年 50 個星期，每星期 40 個工時計算。

新世界發展有限公司

附錄二: 標準 (續)

	經識別的可持續發展資料	範圍定義	方法
30	承辦商 - 損失工時受傷頻率	指每年每 100 名承辦商員工發生工傷事故的次數。	計算方式為承辦商工傷事故總數乘以 200,000 再除以工作總時數。因子 200,000 代表每 100 名承辦商員工每年的工作時數，按照每年 50 個星期，每星期 40 個工時計算。
31	承辦商 - 死亡數字	指承辦商員工之死亡人數。	根據 GRI 403-9《與工作有關的傷害》標準，本集團應揭露所有非受僱員工但其工作內容和／或工作場所由本集團所控制之工作人員，因工作傷害導致的死亡人數。
32	由發行人或其員工提出並已結案的貪污案件數量	代表因貪腐行為引起的法律案件數量。	根據 GRI 205-3《已確認的貪腐事件及採取的行動》標準，本集團應揭露於報告期間內，針對本集團或其員工所提起的與貪腐相關的公開法律案件，以及該等案件之結果。
33	性別薪酬比率	性別薪酬比率指女性和男性全職員工平均總收入之間的差距。	根據 GRI 405-2《男女基本薪資與報酬比率》標準，本集團應揭露女性與男性之基本薪資與總報酬比率。

