

獨立執業會計師的有限保證鑒證報告

致新世界發展有限公司董事會

我們已對以下選定資料執行了有限保證的鑒證工作。該等選定資料載於附錄一，並列載於新世界發展有限公司(「貴公司」)截至二零二六年六月三十日止年度年報(「年報」)的「企業可持續發展」章節內的「可持續金融交易摘要」(「選定資料」)。

報告標準

貴公司編制選定資料所採用的標準列示於本報告附錄二(「報告標準」)。

貴公司就選定資料須承擔的責任

貴公司有責任根據「報告標準」編制選定資料。該責任包括：

- 設計、實施和維護與選定資料有關的內部控制，以使該等資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報；
- 制定用於準備選定資料的客觀報告標準；
- 根據報告標準編制選定資料；以及
- 新世界發展有限公司截至二零二六年六月三十日止年度的年報中的企業可持續發展報告的可持續金融交易摘要部分。

我們的獨立性和質量管理

我們遵守香港會計師職業道德準則理事會頒布的《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。

執業會計師的責任

我們的責任是根據我們所執行的工作，就選定資料發表有限保證結論。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。

我們根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈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*的規定執行了有限保證的鑒證工作。該準則要求我們計劃和實施鑒證工作，以形成鑒證結論。

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以及我們對項目風險的評估。在我們的工作範圍內，我們實施了以下程序：

- 對負責選定資料的相關人員進行詢問；
- 瞭解收集和報告選定資料的流程；
- 檢查審查小組以及貴公司的集團可持續發展督導委員會主席對貴公司就該等交易相關之所得款項合資格用途方案所作出的項目批准；
- 對所得款項用於資本開支之相關付款憑證及支持文件抽樣執行有限的實質性測試，並核對其屬於已獲批准的合資格項目；及
- 考慮選定資料的披露和呈現。

固有限制

我們提請使用者關注，選定資料需要與「報告標準」一起閱讀和理解，而貴公司全權負責其選擇和應用。由於未有評估和計量的國際公認通用標準，故此不同但均為可予接受的計量和計量技術，或會導致報告結果出現差異，繼而影響與其他機構和隨著時間的推移的可比性。用於報告選定資料的「報告標準」截止二零二六年六月三十日。

結論

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選定資料於二零二六年六月三十日止年度在所有重大方面未有按照「報告標準」編制。

我們的保證範圍並不涵蓋較早期間的資料，亦不涵蓋載於 2026 年年報內的任何其他資料。

強調事項 — 編製基準以及分發及使用限制

我們提醒使用者關注，選定資料乃根據貴公司的可持續金融報告而設計的「報告標準」編製。因此，選定資料未必適合作其他用途。本段內容不影響已發表的鑒證結論。本報告僅供貴公司董事會使用，不應分發予任何其他人士，亦不得作任何其他用途。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2026年9月30日

新世界發展有限公司

附錄一—選定資料

綠色與社會責任債券

編號	發行日期	發行人	ISIN	金額	未償還金額	利率	到期日
綠色永續債券							
GPB1	2022 年 6 月	NWD Finance (BVI) Limited	XS2435611327	5 億美元	3.32 億美元	10.141%	不適用
綠色債券							
GB2	2021 年 4 月	NWD (MTN) Limited	HK0000721974	7.8 億港元	7.8 億港元	3.95%	2031 年 3 月
GB1	2021 年 3 月	NWD (MTN) Limited	HK0000707171	5.5 億港元	5.5 億港元	3.00%	2028 年 3 月
社會責任債券							
SB1	2022 年 6 月	NWD (MTN) Limited	XS2488074662	2 億美元	1.72 億美元	5.875%	2027 年 6 月

綠色貸款

編號	執行日期	借款人	貸款金額	到期日
綠色貸款				
GL5	2024 年 3 月	尚域有限公司	57 億港元	2027 年 3 月
GL4	2023 年 5 月	新世界金融有限公司	40 億港元	2028 年 5 月
GL3	2022 年 10 月	新世界金融有限公司	3 億港元	2027 年 10 月
GL2	2022 年 3 月	精景發展有限公司	5 億港元	2027 年 3 月
GL1	2019 年 12 月	滿成企業有限公司	50 億港元	2027 年 9 月

新世界發展有限公司

附錄一—選定資料 (續)

收益分配 ¹

符合資格的項目：綠色建築	編號	已分配金額
K11 ATELIER King's Road	GL1	40 億港元
南商金融創新中心	GB2	7.8 億港元
	GB1	5.5 億港元
	GL2	2,700 萬港元
	GL1	10 億港元
11 SKIES	GL4	40 億港元
	GL3	3 億港元
	GL2	4.73 億港元
83 瓊林街	GPB1	5 億美元
	GL5	57 億港元

符合資格的項目：文化和古蹟保護	編號	已分配金額
皇都戲院	SB11F	2 億美元

¹ 除非另有說明，所有債券和貸款均已全數完成分配。截至 2026 年 6 月 30 日，所有上述已發行的綠色與社會責任債券和貸款均未償還。

新世界發展有限公司

附錄二—報告標準

- 每個符合資格的項目均根據審查小組和集團可持續發展督導委員會主席的批准。
- 當綠色或社會責任債券或綠色貸款已籌集且於二零二六年六月三十日仍未償還時，將納入「收益分配」部分。
- 當綠色或社會責任債券或綠色貸款已全數償還，將從「收益分配」部分中移除。