



香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

SWIRE PACIFIC LIMITED

太古股份有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00019 及 00087)

SWIRE PROPERTIES LIMITED

太古地產有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：01972)

公告

太古地產有限公司

二零二五年第四季度

營運數據匯報

本匯報載述太古地產有限公司二零二五年第四季度若干營運數據資料。有關資料乃根據內部管理紀錄編製，並未經外聘核數師審核或審閱。

1. 已落成投資物業

辦公樓物業

主要物業	租用率		租用面積 (新簽訂或 已續約) (截至 2025 年 12 月 31 日止全年)	租金調幅 ⁽¹⁾ (截至 2025 年 12 月 31 日止全年) (包括租金檢討)	最新租金 (市值)
	(於 2024 年 12 月 31 日)	(於 2025 年 12 月 31 日)			
香港			(平方呎)		(港幣 / 每平方呎)
太古廣場 ⁽²⁾	95%	96%	384,575	- 13%	太古廣場一座 / 二座： 85 – 95 太古廣場三座： 80 – 90
太古坊 (整體) ⁽³⁾	93%	89%	702,595	- 15%	不適用
港島東中心及 太古坊一座	94%	91%	270,117	- 14%	50 低位至 60 中位
太古坊二座	69%	73%	不適用	不適用	50 低位至 50 高位
其他太古坊辦公 樓 ⁽⁴⁾	91%	88%	432,478	- 15%	30 中位至 40 高位
香港整體辦公樓 ⁽³⁾⁽⁵⁾	93% ⁽⁶⁾	91% ⁽⁶⁾	不適用	不適用	不適用
中國內地			(平方米)		(人民幣 / 每平方米)
太古滙辦公樓	90%	90%	19,649	不適用	100 中位至 200 低位
頤堤港一座 ⁽⁷⁾	83%	93%	23,973	不適用	100 高位至 200 低位
香港興業中心一座 及二座	96%	93%	59,221	不適用	300 低位至 400 低位

零售物業

主要物業	租用率		零售銷售額 ⁽⁸⁾ (截至 2025 年 12 月 31 日止全年)
	(於 2024 年 12 月 31 日)	(於 2025 年 12 月 31 日)	
香港			
太古廣場購物商場	100%	100%	+ 5.6%
太古城中心	100%	100%	+ 2.7%
東薈城名店倉	100%	100%	+ 1.6%
中國內地			
北京三里屯太古里	98%	99%	+ 11.2% ⁽¹⁰⁾
廣州太古匯	100%	100%	+ 1.6%
北京頤堤港 ⁽⁷⁾	98%	99%	+ 2.7%
成都太古里	96%	97%	+ 6.5%
上海興業太古匯	93% ⁽⁹⁾	96%	+ 49.6% ⁽¹⁰⁾
上海前灘太古里	98%	98%	+ 6.9%

附註:

- (1) 租金調幅指續租租約、新租約及租金檢討的租金變動百分率。
- (2) 包括太古廣場一座、太古廣場二座及太古廣場三座。
- (3) 不包括於二零二二年九月落成的太古坊二座。
- (4) 包括康橋大廈、富衛中心(前稱德宏大廈)、多盛大廈、林肯大廈、濠豐大廈及電訊盈科中心，但不包括部分長期租賃。
- (5) 不包括於二零二四年二月落成的太古廣場六座。
- (6) 若包括太古坊二座及太古廣場六座，租用率於二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日維持在 89% 不變。
- (7) 北京太古坊的一部分。
- (8) 不包括汽車零售商的銷售額並代表按年變幅。
- (9) 包括劃給已簽署意向書的準租戶的樓面。
- (10) 北京三里屯太古里北區主要的租戶組合優化和裝修工程已完成。為了優化租戶組合，上海興業太古匯的結構和改造工程正在進行中。零售銷售額數據未有作出調整以反映因相關店舖關閉而引致的銷售損失。

2. 發展中投資物業及酒店

主要物業	總樓面面積 (以 100% 為基準)	預期落成	發展進度
中國內地	(平方米)		
北京太古坊	375,837	2026 年底起	- 上蓋工程已平頂。幕牆和機電安裝工程進行中。
三亞太古里 ⁽¹¹⁾	231,038 ⁽¹²⁾	2026 年起	- 地庫、上蓋、幕牆和機電安裝工程進行中。
上海前灘綜合發展項目	273,484	2026 年	- 辦公樓和零售部分已平頂。 - 幕牆和內部裝修工程進行中。
上海陸家嘴太古源	268,158 ⁽¹²⁾	2026 年起	- 辦公樓部分已平頂，零售部分上蓋工程進行中。 - 幕牆和內部裝修工程進行中。
西安太古里	269,056 ⁽¹²⁾	2027 年起	- 地庫和上蓋工程進行中。
廣州聚龍灣太古里	66,838 ⁽¹³⁾	2027 年起 ⁽¹⁴⁾	- 地庫和上蓋工程進行中。
廣州太古匯第三期 (前稱廣州天河路 387 號)	60,831	2027 年起	- 設計開發進行中。

附註:

- (11) 項目名稱待定。
- (12) 總樓面面積或有變更。
- (13) 指截至二零二五年十二月三十一日的地塊總樓面面積。相關交易協議的進一步簽訂將可能增加總樓面面積至約 150,000 平方米。
- (14) 項目一期由二零二五年底開始，已推出一系列零售、餐飲、生活休閒店舖，並打造多元展覽與活動，為該區注入活力。

3. 買賣物業

買賣物業	總樓面面積 (以 100% 為基準)	預期/ 實際落成	預期交樓	發展進度
香港				
海德園	(平方米) 692,276 ⁽¹⁵⁾	2025 年起	2026 年起	- 於 2025 年 8 月獲發第一期的佔用許可證。 - 第二期的上蓋工程進行中。
皇后大道東 269 號	102,990 ⁽¹⁶⁾	2027 年	2027 年	- 上蓋工程進行中。
英皇道 983-987A 號及 濱海街 16-94 號	404,738 ⁽¹²⁾⁽¹⁷⁾	2028 年	2029 年	- 地基工程進行中。
中國內地				
上海世紀前灘·天御	(平方米) 68,493	2026 年	2026 年底前	- 幕牆和內部裝修工程進行中。
上海世紀前灘·天匯	39,186	2026 年	2026 年底前	- 幕牆和內部裝修工程進行中。
上海陸家嘴太古源 源邸	113,596 ⁽¹²⁾⁽¹⁸⁾	2026 年起	2026 年起	- 幕牆和內部裝修工程進行中。
泰國曼谷				
Upper House Residences Bangkok 和 The Wireless Residences by Upper House	(平方米) 1,632,067 ⁽¹²⁾	2029 年起	待確認	- 底層結構工程進行中。

買賣物業 (截至 2026 年 2 月 3 日)	剩餘實用面積 (以 100% 為基準)	單位總數	已售出/預售 單位數目	平均售價 (按成交實用面積計)
香港				(港幣/每平方米)
EIGHT STAR STREET	(平方米) 980	37	36 ⁽¹⁹⁾	39,995
海盈山第 4A 期	47,789	432	350 ⁽²⁰⁾	26,050
海德園第一期	309,233	592	112 ⁽²¹⁾	17,010
深水灣道 6 號	-	2	2 ⁽²²⁾	147,010
印度尼西亞雅加達				(印尼盾/每平方米)
Savyavasa	(平方米) 474,623	402	180 ⁽²³⁾	5,992,989

買賣物業 (以 100% 為基準) (截至 2025 年 12 月 31 日)	剩餘可銷面積	總可銷 面積	簽約面積	平均售價 (按總可銷面積計)
中國內地		(平方米)	(平方米)	(人民幣/每平方米)
上海世紀前灘·天御	581	68,564	67,983 ⁽²⁴⁾	129,800
上海世紀前灘·天匯	2,154	39,404	37,250 ⁽²⁵⁾	132,000
上海陸家嘴太古源 源邸	2,610	58,403 ⁽²⁶⁾	55,793 ⁽²⁷⁾	172,818

附註：

- (15) 不包括約 1,968 平方呎之零售商舖。
- (16) 不包括約 13,197 平方呎之零售平台。
- (17) 不包括約 49,936 平方呎之零售平台。
- (18) 不包括樓面面積約 6,682 平方米的公共租賃住房，此公共租賃住房在建成後將會移交政府。
- (19) 35 個單位的銷售已於二零二五年前確認。一個單位的銷售已於二零二五年確認。
- (20) 289 個單位的銷售已於二零二五年確認。61 個單位的銷售預期將於二零二六年確認。
- (21) 112 個單位的銷售預期將於二零二六年確認。
- (22) 兩個單位的銷售預期將於二零二六年確認。
- (23) 153 個單位的銷售預期將於二零二六年確認。27 個單位的銷售預期將於二零二七年確認。
- (24) 67,983 平方米簽約面積的銷售預期將於二零二六年底前確認。
- (25) 37,250 平方米簽約面積的銷售預期將於二零二六年底前確認。
- (26) 僅包括已獲得預售許可且已開盤的總可銷面積，但不包括二零二五年十二月三十一日前未開盤的 17,654 平方米可銷面積。
- (27) 17,088 平方米簽約面積的銷售預期將於二零二六年底前確認。38,705 平方米簽約面積的銷售預期將於二零二七年底前確認。

投資者在買賣太古股份有限公司及太古地產有限公司股份時，務請審慎行事。

於本公告所載日期，太古股份有限公司的在任董事如下：

常務董事： 白德利（主席）、岑明彥、賀以禮、馬天偉；
非常務董事： 麥廣能、施銘倫；及
獨立非常務董事： 包逸秋、顏文玲、歐高敦、徐瑩及張懌。

於本公告所載日期，太古地產有限公司的在任董事如下：

常務董事： 白德利（主席）、彭國邦、龍雁儀、馬淑貞；
非常務董事： 范尼克、林双吉、馬天偉、邵瑞德、施銘倫；及
獨立非常務董事： 蔡德群、馮裕鈞、吳亦泓、閻岩及朱昌來。

承董事局命
SWIRE PACIFIC LIMITED
太古股份有限公司
公司秘書
麥潔貞

香港，二零二六年二月五日

承董事局命
SWIRE PROPERTIES LIMITED
太古地產有限公司
公司秘書
麥潔貞

香港，二零二六年二月五日