

最新研究：

# 圓滿一號「twBBB+/twA-2」評等獲確認；展望「穩定」

June 2, 2026

## 評等行動理由

中華信評今天確認圓滿一號不動產投資信託基金（圓滿一號 REIT）的長期發行體信用評等為「twBBB+」，短期發行體信用評等為「twA-2」。圓滿一號 REIT 長期評等的評等展望為「穩定」。

圓滿一號 REIT 的評等結果持續反映：中華信評評估認為，該基金較為有限的資產規模、較弱的資產品質與偏高的不動產與租戶集中性，仍將是未來一至二年該基金評等的主要限制因素。

然而，中華信評認為，該基金採取的保守借款槓桿政策使借款對資產比上限不超過 25%，因而部份抵銷了其信用上的弱點。中華信評預測，圓滿一號 REIT 未來一至二年的租金收入將維持穩定，因為在板信銀行大樓數個主要租戶的租約於 2025 年到期後，已有多個新租戶進駐空置樓層。來自零售百貨業者台南 FOCUS 時尚流行館的固定租金收入，亦進一步為中華信評對未來幾年租金收入穩定的看法提供支撐。中華信評認為，台南 FOCUS 時尚流行館提前終止租約的風險有限。

## 相關準則與研究

### 相關準則

- General Criteria: Country Risk Assessment Methodology And Assumptions - November 19, 2013
- Criteria | Corporates | General: Corporate Methodology - January 07, 2024
- Criteria | Corporates | Industrials: Key Credit Factors For The Real Estate Industry - February 26, 2018
- Criteria | Corporates | General: Methodology And Assumptions: Liquidity Descriptors For Global Corporate Issuers - December 16, 2014
- General Criteria: Methodology: Industry Risk - November 19, 2013
- General Criteria: Environmental, Social, And Governance Principles In Credit Ratings - October 10, 2021
- General Criteria: Group Rating Methodology - July 01, 2019
- General Criteria: Principles Of Credit Ratings - February 16, 2011
- General Criteria: National And Regional Scale Credit Ratings Methodology - June 08, 2023
- Criteria | Corporates | General: Methodology: Management And Governance Credit Factors For Corporate Entities - January 07, 2024
- Criteria | Corporates | General: Corporate Methodology: Ratios And Adjustments - April 01, 2019

### 主辦分析師

林顯勳，CFA  
台北  
+886-2-7724-6598  
joe.lin  
@spglobal.com  
joe.lin  
@taiwanratings.com.tw

### 第二聯絡人

伍良婕  
台北  
+886-2-7724-6572  
amelia.wu  
@spglobal.com  
amelia.wu  
@taiwanratings.com.tw

## 相關研究

－ 中華信評信用評等等級定義 – November 11, 2021

(除非另有說明，相關準則與研究均公佈於 [www.taiwanratings.com](http://www.taiwanratings.com) 網站。)

## 評等表

### 評等確認

---

#### 圓滿一號不動產投資信託基金

---

發行體信用評等

twBBB+/穩定/twA-2

---

本篇報告中的某些用詞，特別是一些用來表達我們對於評等相關因素之看法的形容詞，在我們的評等準則中有其專屬意義，因此應連同該套準則一併閱讀。進一步訊息請參考位於 [www.taiwanratings.com](http://www.taiwanratings.com) 之「評等準則」頁面。信用評等資料庫 (Rating Research Service) 之訂戶可至 [rrs.taiwanratings.com.tw](http://rrs.taiwanratings.com.tw) 取得完整評等訊息。所有受此評等行動影響之評等均公佈於中華信評官方網站 [www.taiwanratings.com](http://www.taiwanratings.com)。

(中文版本係根據英文版本翻譯，若與原英文版本有任何分歧，概以英文版本為準。)

著作權 © 2026 中華信用評等公司（中華信評）。保留所有權利。

嚴禁以任何手段、任何形式修改、逆向工程探究、複製或散佈內容（包括評等、信用相關分析與數據、價值評估、模型、軟體或其它應用或由其產生之結果）或相關之任何部分（本內容），或將其儲存於資料庫或存取系統中，除非事先取得中華信評的書面同意。本內容不得用於任何非法或未經授權之目的。中華信評與任何第三方提供者，以及其董事、主管、股東、員工或代理人（統稱中華信評方），不保證本內容之正確性、完整性、時效性或是可利用性。對於任何錯誤、遺漏（疏忽或其他原因，不論原因為何）、或是任何使用本內容而導致之結果，或是對使用者輸入之任何數據的安全性或維護，中華信評方概不負責。本內容是以「現況」基礎提供。中華信評否認任何及所有明示或默示的保證，包括，但不限於，不保證適售性或適用於特定目的或使用、不保證沒有錯誤、軟體錯誤或缺失，以使本內容之功能不被中斷或本內容可在任何軟體或硬體架構上運作。對於任何使用本內容導致之任何直接、間接、附帶、示範、補償、懲罰、特殊或衍生之損害、費用、開支、法律費用或損失（包括但不限於收入損失或獲利損失與機會成本，或因疏失造成的損失），即使是在已告知這類損失的可能性情況下，中華信評概不負責。

本內容中之信用相關與其它分析與陳述，係為截至發表日為止之意見陳述而非事實陳述。中華信評的意見、分析與評等承認決定（說明如下）並非購買、持有或出售任何證券，或是進行任何投資決定之建議，且非任何證券是否適合投資之表示。本內容在以任何格式或形式發佈後，中華信評並不承擔更新之義務。本內容不應為使用者、其經理部門、員工、顧問或客戶在進行投資與其它業務決策時的依賴根據，且非其本身技術、判斷與經驗的替代品。中華信評並不擔任受託人或投資顧問的角色，除非已經登記註冊。雖然中華信評係自其認為可靠之來源取得資訊，但中華信評並不會對所收到之任何資訊進行稽核，且不負有對其執行實地查核或獨立驗證的責任。評等相關出版品可能因各種原因而出版，未必一定為評等委員會採取之評等行動，包括但不限於對一評等結果之定期更新與相關分析。

在一司法管轄區內之主管機關基於某些管理目的，允許評等機構承認在另一司法管轄區內發佈之評等的情況下，中華信評保留可隨時自行授予、撤銷或中止這類評等承認的權利。中華信評對任何因評等承認之授予、撤銷或中止產生的情況並不承擔任何責任，且不負有任何聲稱之損失賠償責任。

中華信評將其業務單位之某些業務活動運作予以隔開，以保護這些業務活動進行的獨立性與客觀性。基於此，中華信評某些業務單位可能擁有中華信評其它業務單位無法取得之資訊。中華信評已制訂政策與程序，維護各分析過程中所取得之某些非公開資訊的機密性。

中華信評就其承辦的委託評等與相關分析收取報酬，且通常是來自發行體、創始機構、安排機構、或證券承銷商或是來自債務人。中華信評保留散播其意見與分析的權利。中華信評發佈之評等與分析可於其網站上取得，包括 [www.taiwanratings.com](http://www.taiwanratings.com)（免費）與 [rs.taiwanratings.com.tw](http://rs.taiwanratings.com.tw)（訂閱），並可透過其它方式，包括中華信評出版品與擔任第三方之轉送服務提供商傳送發佈。其他可能影響評等之利益衝突情形，僅依主管機關要求揭露於此。