

新聞稿：

台北金融大樓「twAA/twA-1+」評等獲確認；流動性調整為強健；展望「穩定」

October 6, 2026

評等行動摘要

- 台北金融大樓股份有限公司（台北金融大樓）因已於 2026 年初清償公司債而在 2027 年面臨較低的流動性需求。因此，中華信評將台北金融大樓的流動性評估結果由「允當」等級調整為「強健」等級。
- 與此同時，中華信評將該公司資本結構的評估結果由負向調整為中性，並將其比較評等分析從正向調整為中性。前述評估結果並不會影響評等。
- 中華信評確認台北金融大樓的長期發行體信用評等為「twAA」，短期發行體信用評等為「twA-1+」。
- 「穩定」的評等展望係反映：中華信評認為，台北金融大樓成熟的管理團隊、名聲卓著的不動產地位、以及優異的座落地點等因素均為該公司未來幾年穩定的績效表現提供支撐。

評等行動理由

此次評等確認反映了公司在國內房地產市場強勁的市場地位，以及較低的借款槓桿。中華信評認為該公司擁有吸引優質辦公室和零售租戶的強大能力，這得益於公司資產台北 101 大樓的良好聲譽和卓越的資產品質。

在保守的財務政策與強勁的營運績效表現帶動下，過去幾年台北金融大樓均持續償還其流通在外的借款。中華信評預測，台北金融大樓辦公大樓穩健的績效表現、購物中心的營收動能，以及觀景台持續恢復的營收均應有助於該公司在 2026 年底與 2027 年底時將借款對 EBITDA 比分別降至約 3.0 倍與 2.5 倍的水準。

中華信評認為，台北金融大樓計畫與國泰人壽在台中合作的大樓開發計劃（台北金融大樓將以租戶身份執行新的多樓層開發專案）之債務義務（包括租賃負債及債務融資）屬可控範圍。前述評估結果係反映：中華信評認為，該公司的現金流出係以物業租賃與裝修成本為主（即營業費用），而非物業建設的巨額資本支出。

不過，這些優勢受到台北金融中心資產集中度高的風險，以及不穩定的旅遊市場的影響，這可能導致該公司的收入和營運現金流產生波動。

主辦分析師

林顯勛，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

中華信評認為，調整後的評估結果調整不會對評等造成影響。台北金融大樓目前面臨的 2026 與 2027 年到期借款壓力較小，與一年前面對有較多借款將在一年內到期的情況不同。

因此，中華信評將該公司資本結構的評估結果由負向調整為中性，前述調整係反映該公司有所改善的借款到期結構，亦即目前已有超過兩年的加權平均借款期限。與此同時，中華信評將台北金融大樓的比較評等分析從正向調整為中性，以抵銷該公司先前較短的借款到期結構評估結果所造成的影響。

同時，中華信評將台北金融大樓的流動性評估結果由允當等級調整為強健等級，前述調整係反映：中華信評預期，由於該公司即將在未來一年內到期的短期借款金額較小，未來 12 個月該公司的流動性需求將會降低，惟中華信評對評等調整因子所做的調整並不會對整體評等造成影響。

評等要素評分

台北金融大樓股份有限公司		
	調整後	調整前
發行體信用評等	twAA/穩定/twA-1+	twAA/穩定/twA-1+
營運地位	令人滿意	令人滿意
國家風險	中等	中等
產業風險	低	低
競爭地位	令人滿意	令人滿意
財務體質	強健	強健
現金流量/槓桿比	強健	強健
評等基準	twaa	twaa
調整因子		
分散性／組合效果	中性（無影響）	中性（無影響）
資本結構	中性（無影響）	負向（-1級距）
財務政策	中性（無影響）	中性（無影響）
流動性	強健（無影響）	允當（無影響）
管理與治理	正向（無影響）	正向（無影響）
比較評等分析	中性（無影響）	正向（+1級距）
個別基礎信用結構	twaa	twaa
註：以上評等要素評分係以全球評等等級為比較基礎。		

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

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

評等表

評等確認

台北金融大樓股份有限公司	
發行體信用評等	twAA/穩定/twA-1+

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 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 取得完整評等訊息。所有受此評等行動影響之評等均公布於中華信評官方網站 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，或因疏忽造成的損失），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、顧問與／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，且通常是來自發行人、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（免費）與 rrs.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。