

新聞稿：

台北金融大樓「twAA/twA-1+」評等獲確認；展望「穩定」

October 8, 2025

評等行動摘要

- 台北金融大樓股份有限公司（台北金融大樓）2026 年因短期債務到期而面臨較高的流動性需求。不過，中華信評認為，該公司在 2026 年應可產生新台幣 13 億元的充裕營業現金流量以降低借款，並在此段期間將借款對 EBITDA 比降低至 2.9 倍。
- 因此，中華信評將台北金融大樓的流動性評估結果由強健等級調整為允當等級，以反映 2026 年即將到期的借款。
- 中華信評將台北金融大樓的資本結構評估結果由中性調整為負向，並將比較評等分析結果由中性調整為正向。前述調整不會對該公司評等造成影響。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

此次評等確認係反映：中華信評認為，調整因子與流動性評估結果調整不會對評等造成影響。台北金融大樓的所有借款都將在未來一年內到期，包括該公司發行的新台幣 60 億元公司債，而前述公司債在其總借款中的占比超過 80%。因此，中華信評將該公司的資本結構評估結果由中性調整為負向，以反映加權平均借款期限少於兩年對該公司資本結構帶來的負面影響。

同時，中華信評將台北金融中心的比較評等分析評估結果由中性調整為正向，因為從該公司全面的再融資計劃、與銀行間的穩健關係以及在信用市場中的強健地位來看，中華信評認為該公司的再融資風險有限。台灣金融市場充裕的流動性、競爭激烈的銀行環境以及該公司先前借款再融資的良好紀錄亦為中華信評的前述看法提供支撐。

同時，中華信評將台北金融大樓的流動性評估結果由強健等級調整為允當等級，此係反映：由於該公司的短期借款將於 2026 年上半年到期，因此中華信評預期該公司未來 12 個月的流動性需求可能會升高。不過，此次評等調整因子的評估結果調整並不會對整體評等結果造成影響。

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

評等展望

「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。中華信評認為，隨著遊客數量持續恢復，台北 101 觀景台的營收來源將在支持該公司的整體績效表現方面扮演關鍵角色。

中華信評預期，儘管 2025 年與 2026 年購物中心與辦公大樓部門的績效表現可能因高基期效應、疫後被壓抑的需求逐漸減弱、新台幣升值導致出境遊客數量增加以及辦公室租賃業競爭加劇而漸趨穩定，然而前述部門仍將基於穩健的營運基礎而有穩定的績效表現。在考量前述因素以及該公司保守的財務政策下，中華信評預期，台北金融大樓將產生的充裕營運現金流量，足以使該公司 2026 年的借款水準減少新台幣 13 億元，並將其借款對 EBITDA 比降至 2.9 倍。

評等下調情境

若發生下列情境，則中華信評可能會調降台北金融大樓的評等：

- 該公司的現金流量產生能力惡化，導致該公司的借款對 EBITDA 比維持在 4.5 倍以上持續一段時間。可能造成前述情況的原因為：國內經濟大幅衰退導致消費支出與辦公室空間需求下滑，或旅客數量復甦所需的時間更長，導致觀景台的績效表現波動；或
- 台北金融大樓採取提高現金股利配發率等對股東較為有利的作法，可能使得該公司的借款水位將會因此升高，導致其借款對 EBITDA 比達到 4.5 倍或以上的水準。

評等上調情境

若發生下列情境，則中華信評可能會調升台北金融大樓的評等：

- 該公司可能藉由較為保守的現金股利配發政策或更佳的獲利水準來大幅降低其借款水位，使其借款對 EBITDA 比持續改善至 2.5 倍以下；或
- 該公司經由提升資產和地理分散性來擴大其資產規模，同時維持良好的資產品質、穩定的獲利能力、以及低於 4.5 倍的借款對 EBITDA 比。

中華信評基本情境假設

- 台灣 2025 年的實質 GDP 成長率為 5.5%，2026 年為 1.6%。
- 在三大核心業務的強健基礎支持下，台北金融大樓 2025 年至 2026 年的總營收可望持續成長。不過，與過去數年相較，該公司未來幾年的整體成長速度可能趨緩。
- 儘管台北市的辦公大樓供給量可能增加，但台北金融大樓辦公室 2025 年至 2026 年期間的租金成長率應可維持在約 1.7% 的溫和水準。由於台北金融大樓的座落地點、聲譽卓著的地位、強大的群聚效應以及該公司完善的管理等因素，其同一期間的出租率應可維持在 96% 或更高水準。
- 由於該公司購物中心對國內高淨值客戶的有效管理以及其領先的市場地位，購物中心的奢侈品銷售仍將穩健。不過，考量到高基期效應、疫後被壓抑的需求減弱以及新台幣升值帶動的出境旅遊成長，購物中心未來一至二年的銷售動能可能趨於穩定。
- 入境遊客人數增加（儘管仍低於 2019 年的高峰），加上國內旅客數量增加，將支撐觀景台未一至二年的業績強勁復甦。不過，中華信評認為，觀景台同一期間的遊客數量不太可能反彈回升至每年約 240 萬人次的歷史高點。
- 該公司與國泰人壽保險股份有限公司合作在台中的擴張計劃（台北金融大樓將以租戶身份執行新的多樓層開發專案），但考量到該複合式商用大樓將於 2029 年 9 月方能完工，因此應不會對該公司未來幾年的整體財務績效表現造成影響。
- 2025 年與 2026 年的毛利率將略高於 2024 年，而營運費用通常與營收成長同步。2025 年與 2026 年的資本支出分別為新台幣 2.61 億元與 3.58 億元。

新聞稿：台北金融大樓「twAA/twA-1+」評等獲確認；展望「穩定」

- － 現金股利配發率為之前一年淨利的 90%。
- － 中華信評之調整後的借款水準已經全額扣除公司帳上的現金餘額。

註：最近期信用情況委員會的 GDP 增長預測。標普全球評級認為，美國政府在政策執行方面，尤其是關稅措施及其可能引發的反應，以及可能對全球經濟、供應鏈及信用情況造成的影響存在高度不可預測性。因此，我們的基準預測的不確定性相當高，而持續的亞太區地緣政治衝突可能會導致前述不確定性進一步升高。隨著情勢發展，我們將評估潛在和實際政策變動在總體經濟與信用層面的重要性，並據此重新評估調整我們的指引。

台北金融大樓股份有限公司－中華信評預測概要

(新台幣百萬元)	2023a	2024a	2025e	2026f	2027f
營收	5,791	6,280	6,656	6,836	7,064
EBITDA (帳列數)	4,199	4,632	4,940	5,082	5,271
EBITDA	4,199	4,632	4,940	5,082	5,271
減：已支付利息	(301)	(275)	(345)	(318)	(334)
減：已支付所得稅	(390)	(841)	(687)	(713)	(740)
來自本業之現金流量 (FFO)	3,507	3,517	3,908	4,051	4,197
來自營運的現金流量 (CFO)	4,469	2,910	3,926	4,067	4,212
資本支出	190	150	261	358	78
自由營運現金流量 (FOCF)	4,280	2,759	3,665	3,709	4,134
借款 (帳列數)	9,996	7,998	7,998	4,627	4,627
加：租賃負債	10,270	10,594	10,700	10,807	10,915
減：可自由支配之現金與短投	(2,231)	(856)	(2,423)	(500)	(2,281)
借款	18,035	17,737	16,276	14,934	13,261
現金與短期投資 (帳列數)	2,231	856	2,423	500	2,281
調整後財務比率					
借款/EBITDA (x)	4.3	3.8	3.3	2.9	2.5
FFO/借款 (%)	19.4	19.8	24.0	27.1	31.6
年度營收成長率 (%)	25.8	8.4	6.0	2.7	3.3
EBITDA 利潤率 (%)	72.5	73.8	74.2	74.4	74.6

除非報告中另有說明，所有數據均經過中華信評調整。在預估期間內的財務數據均根據中華信評基本假設情境所得出。a—實際值。e—估計值。f—預測值。N.M.—無意義。

流動性

台北金融大樓的短期評等為「twA-1+」，此係反映其長期發行體信用評等以及中華信評認為其流動性在允當等級的評估結果。允當等級的流動性評估結果係反映：中華信評預估，該公司截至 2026 年 6 月 30 日前之 12 個月期間的流動性來源對流動性用途比將為 3.7 倍。中華信評亦認為，即使該公司的 EBITDA 下降 10%，其流動性來源在支應其流動性用途所需後應仍可維持正數。

中華信評在進行流動性評估時，會將未來六個月內的償還借款等主要流動性用途以及六個月之後的主要流動性來源納入考量，原因在於該公司的銀行貸款利率相對較低，與銀行間的往來關係亦較為穩健。此外，中華信評認為，台北金融大樓在信用市場擁有較高的地位，這點可由該公司於 2018 年發行的新台幣 80 億元五年期公司債以及 2023 年發行的新台幣 60 億元三年期公司債較低的票面利率看出端倪。此外，中華信評認為，該公司的借款在過去數年間大幅減少，顯示其風險管理較為審慎。台北金融大樓目前的借款均未附加任何財務限制條款。

主要流動性來源

- 帳上既有現金部位：截至 2025 年 6 月底時約新台幣 8.316 億元。
- 於 2025 年 12 月後到期且未動用的商業本票額度：新台幣 50 億元。
- 現金 FFO：截至 2026 年 6 月底前的 12 個月期間為新台幣 42 億元。

主要流動性用途

- 資本支出：截至 2026 年 6 月底前的 12 個月期間約為新台幣 3.096 億元。
- 現金股利：2025 年為新台幣 24 億元。

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	負向（-1級距）	中性（無影響）
財務政策	中性（無影響）	中性（無影響）
流動性	允當（無影響）	強健（無影響）
管理與治理	正向（無影響）	正向（無影響）
比較評等分析	正向（+1級距）	中性（無影響）
個別基礎信用結構	twaa	twaa
註：以下評等評分摘要係以全球評等等級為比較基礎。		

相關準則與研究

相關準則

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

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 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佈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 © 2025 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（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。