

## 附錄 4

### 特殊融資之監理機關分類基礎法

表 1 - 專案融資之監理機關評級

	項目	健全	良好	滿意	弱
財務狀況	市場環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 競爭者少</li> <li>• 在地點、成本、技術上有顯著的優勢且具有持久性</li> <li>• 市場需求強且持續成長</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 競爭者少</li> <li>• 在地點、成本、技術的優勢在平均水準以上，但此種狀況不一定持久</li> <li>• 市場需求強且穩定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 無地點、成本、技術之優勢（一般平均水準）</li> <li>• 市場需求適當且穩定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 在地點、成本或技術水準低於一般平均水準以下。</li> <li>• 市場需求弱且持續衰退。</li> </ul>
	財務比率（例如：現金流量債務比 DSCR，貸放期間擔保率 LLCR，專案期間擔保率 PLCR 及負債權益比）	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 反映專案風險程度的財務比率數字十分健全比率基礎有非常合理的經濟假設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 反映專案風險程度的財務比率水準，其範圍為健全到可接受比率基礎有合理的經濟假設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 反映專案風險程度的財務比率為一般性（平均）水準</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 反映專案風險程度的財務比率水準為高風險類型</li> </ul>

	項目	健全	良好	滿意	弱
	壓力分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>即使在相當艱困的經濟環境下，專案仍能履行對於負債的承諾及義務</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>在一般的經濟環境下，專案可履行對於負債的承諾及義務，僅有在相當艱困經濟環境下專案才會發生違約</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>專案在完整景氣循環之壓力測試中易受到損害，在一般經濟衰退時可能發生違約</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>專案可能違約除非經濟環境立即轉好</li> </ul>
	財務結構 授信期間與專案收益有效期間之比較	<ul style="list-style-type: none"> <li>專案收益有效期間較授信期間長</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>專案收益有效期間較授信期間長</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>專案收益有效期間較授信期間長</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>專案收益有效期間可能沒有比授信期間長</li> </ul>
	攤還計畫	<ul style="list-style-type: none"> <li>到期前分期攤還所有本金</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>到期前分期攤還所有本金</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>到期前分期攤還大部分本金，到期一次還本金額有限</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>到期前分期攤還少部分本金，大部分本金到期一次償還</li> </ul>
政治 及 法律 環境	政治風險，包含外匯風險，並考慮專案型態及信用風險抵減	<ul style="list-style-type: none"> <li>非常低</li> <li>如必要時，有具效率之避險工具</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>低</li> <li>必要時，有可接受的避險工具</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>適度</li> <li>一般的避險工具</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高</li> <li>沒有任何避險工具可供使用，即使有，效果也不佳</li> </ul>
	不可抗力之風險（戰爭，暴動）	<ul style="list-style-type: none"> <li>低</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>可接受</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般保障</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>有顯著風險，無法完全沖抵</li> </ul>
	政府支持和專案之長期重要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>具高度國家策略重要性（出口導向），有政府強力支持</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>此專案對國家來相對的重要性，有政府良好的支持</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>非政策性專案但對國家有利，政府支持不明確</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>此專案對國家並不重要，幾無政府支持</li> </ul>
	法律環境穩定性（法律改變的風險）	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期有利及穩定法律環境</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>中期有利及穩定法律環境</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>可預期法規環境相對穩定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>可能會受目前或未來的法規問題影響</li> </ul>

	項目	健全	良好	滿意	弱
	取得地方法律所有必要的支持和核准	• 健全	• 可接受	• 一般	• 劣弱
	合約、擔保品及債權確保效力	• 合約、擔保品及債權確保效力確可執行的	• 合約、擔保品及債權確保效力確可執行的	• 合約、擔保品及債權確保雖有非主要問題未解決但仍可執行	• 合約、擔保品及債權確保雖有實際執行但卻有未解決的主要問題
交易特性	設計及技術風險	• 已經完全認證的設計及技術	• 已經完全認證的設計及技術	• 設計及技術不一定得到認證，突發事件風險可藉由整個專案的規劃加以規避	• 設計及技術未被認證，技術上的主要問題存在，設計複雜
	建造風險 許可及用地	• 獲得全部的允諾	• 部分的允諾仍在商議中，但接受度相對提高	• 部分的允諾仍在商議中，核准的流程明確，且會依規定執行	• 尚未獲得主要的允諾，且未來不確定性高，且另附帶其他重要條件。
	統包含約的類型	• 固定價格 • 日期明確 • 由承包商統包工程採購（EPC）合約條款	• 固定價格 • 日期明確 • 由承包商統包工程採購（EPC）合約條款	• 固定價格 • 日期明確 • 由多個承包商分包的工程合約	• 無固定價格 • 日期不明確 • 由多個承包商分包的工程合約，且無整合機制。
	完工保證	• 有完善財務損害賠償準備 • 有財力強大的完工保證人	• 有充足財務損害賠償準備 • 有財力良好的完工保證人	• 有適當財務損害賠償準備 • 有財力良好的完工保證人	• 無適當財務損害賠償準備 • 無財力的完工保證人

項目	健全	良好	滿意	弱
承攬人的過去記錄以及財務強度	<ul style="list-style-type: none"> <li>健全</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>良好</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>滿意</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>劣弱</li> </ul>
運作風險 操作維修合約範圍及特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期健全操作維護合約</li> <li>有績效獎勵制度及備償專戶</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期的操作維護合約且/或具備償專戶</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>有限的操作維護合約</li> <li>具備償專戶</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>無操作維護合約</li> <li>操作及維護成本超支風險高</li> </ul>
運作者之經驗，過去紀錄以及財務強度	<ul style="list-style-type: none"> <li>非常強或有計劃投資人技術支援承諾</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>強</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>可接受的</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>有限/弱的，當地運作者受技術授權限制。</li> </ul>
產品購買者風險 (a) 如果是屬於接受或付款契約或固定價格包買合約	<ul style="list-style-type: none"> <li>產品購買者有優良信譽</li> <li>強力的中止條款</li> <li>合約的天期超過債務之到期日</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>產品購買者有良好信譽</li> <li>強力的中止條款</li> <li>合約的天期超過債務之到期日</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>產品購買者有合宜的財務支撐</li> <li>一般的中止條款</li> <li>合約的天期配合債務之到期日</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>弱的產品購買者</li> <li>弱的中止條款</li> <li>合約的天期超過債務之到期日</li> </ul>
(b) 如果非屬於接受或付款契約或固定價格包買合約	<ul style="list-style-type: none"> <li>專案產生的必要服務或商品出售於全球市場</li> <li>產品立即可以專案價格售出，市場性強</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>專案產生的必要服務或商品出售於地區市場</li> <li>產品立即可以專案價格售出，市場性強</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商品僅出售於有限的市場</li> <li>僅以比專案高的價格售出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>專案的產出只被一個或少數的購買者需求或非於一般市場上出售</li> </ul>
供應風險				

	項目	健全	良好	滿意	弱
	提供存貨價、量以及運輸風險；供應商的交易紀錄以及財務強度	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期的供給合約，供應商有優良的財務狀況</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期的供給合約，供應商有良好的財務狀況</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期的供給合約，供應商有良好的財務狀況</li> <li>有一定程度的價格風險可能存在</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>短期的供給合約或長期的供給合約供應商有弱的財務狀況</li> <li>有一定程度的價格風險存在</li> </ul>
	儲存風險（蘊藏風險）（例如：自然資源開發）	<ul style="list-style-type: none"> <li>獨立的稽核，驗證及建立良好的儲存量並有超過整個專案年限的需求量</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>獨立的稽核，驗證及建立儲存量並有超過整個專案年限的需求量</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>驗證的儲存量可以提供專案到債務到期日前合宜的供給量</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>專案仰賴一些潛在及尚未建立的儲存</li> </ul>
投資者 財務 強度	計畫投資者的交易紀錄，財務強度以及在國家/產業經驗	<ul style="list-style-type: none"> <li>強力之專案投資者具優良的交易紀錄以及高度的財務支持</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>良好之專案投資者具令人滿意的交易紀錄以及良好的財務支持</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>尚可之專案投資者具令人滿意的交易紀錄以及良好的財務支持</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>劣弱之專案投資者具令人質疑的交易紀錄，且財務支持弱</li> </ul>
	計畫投資人的支持包括股權，所有權條款以及如果有必要是否有額外現金挹注	<ul style="list-style-type: none"> <li>強。專案為計畫投資人強大策略運用（主要長期的經營策略）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>佳。專案為計畫投資人的策略運用（主要長期的經營策略）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>可接受。專案對計畫投資人具影響力的重要性（主要事業）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>有限。專案非為計畫投資人主要的長期策略或非為主要事業</li> </ul>
債權 確保	合約及帳戶之分配	<ul style="list-style-type: none"> <li>完全嚴謹</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>嚴謹</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>可接受</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>弱</li> </ul>
	資產抵押；包括考慮質、量以及資產變現力	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一優先順位十足擔保品包括執行此專案所需之所有計劃中的資產、契約、許可及帳戶</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>順位優先十足擔保品包括執行此專案所需之所有計劃中的資產、契約、許可及帳戶</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>可接受的擔保品包括執行此專案所需之所有計劃中的資產、契約、許可及帳戶</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>少量的擔保品；弱的禁止質押條款</li> </ul>

	項目	健全	良好	滿意	弱
	借款者對現金流量之控制（如：資金掌控，獨立帳戶專款專用）	• 強	• 滿意	• 一般	• 弱
	合約限制條件包裝的強度（強制提前還款，延期還款，加速還款、股利限制...）	• 完整的條款組合 • 專案可能不需要發行額外的債券	• 令人滿意的條款組合 • 專案可能需要發行非常有限的額外債券	• 一般的條款組合 • 專案可能需要發行有限的額外債券	• 條款組合內涵不足 • 專案可能需要發行無限的額外債券
	準備金專戶（備償專戶、操作與維護、展期或更換、突發事件等）	• 準備金專戶長於專案期間 • 全額為現金或信用良好之銀行所開發之信用狀	• 準備金專戶等於專案期間 • 全額提存	• 準備金專戶等於專案期間 • 全額提存	• 準備金專戶短於專案期間 • 僅以營業現金流量提存

表 2 - 收益性商用不動產及高風險商用不動產之監理機關評級

	項目	健全	良好	滿意	弱
財 務 強 度	市場環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>專案型態與地點的供需處於均衡狀態。</li> <li>在市場上具競爭力之新案數量等於或低於預期需求。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>專案型態與地點的供需處於均衡狀態。</li> <li>市場上具競爭力之新案數量大致上等於預期需求。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場環境約略處於均衡狀態。</li> <li>在市場上具競爭力新案尚在規劃之中。</li> <li>此專案的規劃與功能性與將推出之新案無法相與倫比。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場環境處於弱勢，其改善及回復時點並不確定。</li> <li>租約到期時租戶多不續租。新租約條件比較差。</li> </ul>
	財務比率與貸放比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>現金流量債務比（DSCR）較強</li> <li>貸放成數（LTV）較低。此交易可於次級市場依市場標準承銷。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現金流量債務比（DSCR）令人滿意</li> <li>貸放成數（LTV）令人滿意。此交易可於次級市場依市場標準承銷。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現金流量債務比（DSCR）低</li> <li>當市價下滑時，貸放成數（LTV）上升</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現金流量債務比DSCR：明顯降低</li> <li>貸放成數（LTV）遠高於標準值</li> </ul>
	壓力分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>面對一段期間之財務壓力（如利率、經濟成長變化）此不動產之資源、準備金及債務結構仍能償還其債務</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>面對一段期間之財務壓力（如利率、經濟成長變化）此不動產之資源、準備金及債務結構仍能償還其債務。僅在極艱困的經濟環境下發生違約。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>在景氣低迷下，此不動產的收益將下降並會限制其募集資本的能力，發生違約的風險會顯著提高。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>專案可能違約除非經濟環境立即轉好</li> </ul>
	金流之掌控				

	項目	健全	良好	滿意	弱
	(a) 已建造完成且出租狀況穩定	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 租戶信用良好且長期承租</li> <li>• 各租戶到期日分散，租戶到期續租率高</li> <li>• 空屋率低</li> <li>• 費用（維護，保險，保全及稅負）均在預期範圍內</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 租戶信用尚可且大部分長期承租</li> <li>• 租約期滿續租率普通</li> <li>• 空屋率低</li> <li>• 費用（維護，保險，保全及稅負）均在預期範圍內</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 租戶信用尚可且為中期或長期承租</li> <li>• 租約期滿續租率一般</li> <li>• 空屋率適度</li> <li>• 費用支出相對可預測但隨收益而改變</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 租戶信用尚可但租期長短不一</li> <li>• 租約期滿續租率低，承租戶常常更迭</li> <li>• 空屋率高</li> <li>• 費用支出隨新租約提高</li> </ul>
	(b) 已建造完成出租狀況尚未穩定	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 出租能達成或超越預估目標，短期內即可穩定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 出租能達到或超越預估目標，短期內即可穩定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 大部分租賃活動都在預估目標內，但短期內無法穩定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 租賃市場不如預期，雖可達到目標出租率，但收益不盡滿意，現金流量支應緊迫。</li> </ul>
	(c) 建造中	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 已全部預租或預售給投資等級的租戶或買方。已取得投資等級貸款者之完工續貸承諾</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 已全部預租或預售給投資等級的租戶或買方。已取得信用良好貸款者之完工續貸承諾</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 租賃狀況在預估內，但此建築物可能不預租。無其他續貸承諾，貸款銀行可能成為長期貸款者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 成本超支、市場低迷、承租取消或其他因素，使得此不動產的價格下跌。永久融資者可能藉機推拖</li> </ul>
資產特性	地點	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地點便利，可滿足租戶所需</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地點便利，可滿足租戶所需</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地點缺乏競爭力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地點、結構、設計及維護均不佳</li> </ul>
	設計與使用狀態	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 設計、結構及維護良好，相當具吸引力，對新案具高度競爭力。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 設計、結構及維護合宜，具適度吸引力，在規劃及功能性上對新案具競爭力。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 設計、結構及維護適當</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 設計、結構及維護有其缺失</li> </ul>

	項目	健全	良好	滿意	弱
	建造中	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建造預算保守且技術上困難有限</li> <li>• 營造商水準高</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建造預算保守且技術上困難有限</li> <li>• 營造商水準高</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建造預算恰當。</li> <li>• 營造商水準普通。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建造預算超支或技術困難難以克服。</li> <li>• 營造商水準不足</li> </ul>
建商 / 投資者財務強度	建商/投資者財務強度及支持度	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建商對不動產之購買或建構提供充足資金。所掌握資源豐富，直接及或有的債務有限。建商所投資不動產之地點及型態分散。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建商對不動產之購買或建構提供實質的現金。其財務狀況足以支應不動產所面臨一十之現金流量短缺。建商所投資不動產地點分散。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建商僅可應付非重大或非資金需求。建商所掌握之財務資源低於一般水準。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建商沒有能力或缺乏誠意支助該不動產。</li> </ul>
	建商類似專案的評價與紀錄	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理經驗豐富與高水準建商。聲譽良好。對於類似不動產開發具有悠久及良好的紀錄。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理經驗豐富與高水準建商。聲譽良好。對於類似不動產開發具有良好的紀錄。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理經驗與建商水準普通。對於類似不動產開發紀錄不具吸引力。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理經驗與建商水準不足。對於類似不動產開發紀錄不良。</li> </ul>
	建商與相關房地產業者的關係	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 與領導角色諸如租賃代理商關係密切</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 與領導角色諸如租賃代理商關係普通</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 與租賃代理商及其他提供重要的不動產相關服務業者關係適當</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 與租賃代理商及其他提供重要的不動產相關服務業者關係微弱</li> </ul>
債權確保	順位性質	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 第一順位<sup>1</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 第一順位<sup>1</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 第一順位<sup>1</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 貸款者執行抵押權能力受限</li> </ul>

<sup>1</sup> 市場上有些銀行的貸放包含次順位債權，次順位債權為風險程度之表徵。如果第一順位債權低於銀行該筆貸放之金額，即產生次順位債權。

	項目	健全	良好	滿意	弱
	租金的分配（針對長期租賃的專案）	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 貸款者已取得到租金分配權且保留現有的租約影本及租金明細，此資訊有助於貸款者於必要時可直接向租戶收取租金</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 貸款者已取得到租金分配權且保留現有的租約影本及租金明細，此資訊有助於貸款者於必要時可直接向租戶收取租金</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 貸款者已取得到租金分配權且保留現有的租約影本及租金明細，此資訊有助於貸款者於必要時可直接向租戶收取租金</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 貸款者無法得到租金分配權或無法保留現有的租約影本及租金明細，以於必要時向租戶直接收取租金</li> </ul>
	保險涵蓋範圍的品質	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 適當</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 適當</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 適當</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 低於標準</li> </ul>

表 3 - 標的融資之監理機關評級

	項目	健全	良好	滿意	弱
融 資 強 度	市場環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 需求強且持續成長</li> <li>• 進入障礙高</li> <li>• 技術與經濟展望變動的敏感度低</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 需求強且穩定</li> <li>• 進入障礙存在</li> <li>• 技術與經濟展望變動的敏感度不高</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 需求適當且穩定</li> <li>• 進入障礙有限</li> <li>• 技術與經濟展望變動的敏感度高</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 需求弱且持續衰退。</li> <li>• 技術與經濟展望變動的敏感度極高</li> </ul>
	財務比率（現金流量債務比 DSCR 與貸放成數比 LTV）	• 反映風險程度的財務比率水準，相當健全，各項比率基礎有非常合理的經濟假設	• 反映專案風險程度的財務比率水準，健全或可接受，各項比率基礎有合理的經濟假設	• 反映專案風險程度的財務比率為一般性（平均）水準	• 反映專案風險程度的財務比率水準為高風險類型
	壓力分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 收入長期穩定</li> <li>• 即使在相當艱困的經濟環境下，專案仍能履行對於負債的承諾及義務</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 收入短期穩定</li> <li>• 在一般的經濟環境下，專案可履行對於負債的承諾及義務，僅有在相當艱困經濟環境可能違約</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 收入短期不穩定</li> <li>• 專案在完整景氣循環之壓力測試中易受到損害，在一般經濟蕭條時及可能發生違約</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 收入非常不穩定</li> <li>• 專案可能違約除非經濟環境立即轉好</li> </ul>
	標的資產變現能力	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 市場具全球性</li> <li>• 變現性強</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 市場具全球性或區域性</li> <li>• 變現性相對高</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 市場為區域性</li> <li>• 變現性較低</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 市場為區域性</li> <li>• 變現性低或無利基市場</li> </ul>
政 治 及 法 律 環 境	政治風險（移轉風險）	• 非常低	• 低	• 適度	• 高
	法律風險	• 法律環境有利	• 法律環境有利	• 法律環境一般	• 法律環境不佳

	項目	健全	良好	滿意	弱
交易特性	財務結構 融資期間與標的物使用年限	• 到期全額償還，無尾款，無寬限期	• 尾款金額相當但可接受	• 尾款大且可能具寬限期	• 還款金額少有巨額尾款
運作風險	許可 / 核發執照	• 獲得全部的許可	• 部分許可仍在商議中，但接受度相對提高	• 部分許可仍在商議中，核准的流程明確，且會依規定執行	• 尚未獲得重要許可，且未來不確定性高，且另附帶其他重要條件。
	操作及維修合約範圍及特性	• 長期健全操作維護合約 • 最好是有績效獎勵制度及備償專戶	• 長期的操作維護合約且/或備償專戶	• 有限的操作維護合約 • 備償專戶	• 無操作維護合約 • 操作及維護成本超支風險高
	運作者之財務強度，管理資產類型及租約期滿後之再租售市場	• 管理經驗極佳 • 再租售市場性強	• 管理經驗佳 • 再租售市場性佳	• 管理經驗較弱 • 再租售市場性不確定	• 無或不明管理經驗 • 無再租售市場性
	市場上與其他資產性能、大小、設計及維修之比較	• 設計及維修有很強的優勢。性能符合標準，市場流動性相當高	• 設計及維修在水準之上。性能符合標準僅有少數例外，市場流動性高	• 設計及維修有平均水準。性能有些特別，市場受限	• 設計及維修低於水準。資產已屆耐用年限。性能非常特別，市場非常小
	市價	• 目前市價遠高於債務金額	• 目前市價高於債務金額	• 目前市價稍高於債務金額	• 目前市價已低於債務金額
	資產價值即變現性與經濟循環之敏感度	• 不敏感	• 具敏感性	• 相當敏感	• 高度敏感
	管理者財務實力，管理實績及租賃行銷能力	• 管理實績優良且租賃行銷能力強	• 管理實績及租賃行銷能力良好	• 無或短期管理實績且租賃行銷能力不確定	• 無或不可考其管理實績且無租賃行銷能力

	項目	健全	良好	滿意	弱
主導者 實力	主導者實績與財務強度	• 主導者實績優良且財務健全	• 主導者實績及財務狀況良好	• 主導者實績尚可，財務狀況良好	• 主導者無實績或實績差，財務狀況不佳
	資產掌控	• 有效	• 有效	• 可接受	• 無或很差
債權 確保	貸款者即時監控資產所在與現況之處理權利及方式	• 隨時隨地可監控資產所在與現況	• 大部分時間可監控資產所在與現況	• 大部分時間可監控資產所在與現況	• 監控資產所在與現況之能力有限
	損害保險涵蓋範圍	• 涵蓋範圍完整(包含擔保品之保險) • 向信用績優保險公司投保	• 涵蓋範圍適當(不含擔保品之保險) • 向信用良好保險公司投保	• 涵蓋範圍尚可(不含擔保品之保險) • 向信用尚可保險公司投保	• 涵蓋範圍不足(不含擔保品之保險) • 向信用不良保險公司投保

表 4 - 商品融資之監理機關評級

	項目	健全	良好	滿意	弱
融 資 強 度	交易超額擔保品的程度	• 強	• 佳	• 可接受	• 無或弱
政 治 與 法 律 環 境	國家風險	• 無國家風險	• 國家風險有限( 特別指新興國家之境外區域 )	• 國家風險高( 特別指新興國家之境外區域 )	• 國家風險強烈( 特別指新興國家之境內區域 )
	國家風險抵減	• 非常充足之抵減 • 境外避險工具充足 • 策略性的商品 • 買方信用一流	• 充足之抵減 • 境外避險工具充足 • 策略性的商品 • 買方信用優良	• 可接受的抵減 • 境外避險工具可接受 • 稍具策略性的商品 • 買方信用可接受	• 僅部份的抵減 • 無境外避險工具 • 不具策略性的商品 • 買方信用不良
資 產 特 性	市場性與損害的敏感性	• 商品經由期貨或店頭市場報價交易及避險  • 商品對損害並不敏感	• 商品經由店頭市場工具報價交易及避險  • 商品對損害並不敏感	• 商品雖不公開交易但仍具流動性 • 避險的可能具不確定性 • 商品對損害並不敏感	• 商品不公開交易 • 在既定的市場規模下流動性受限 • 無適合的避險工具 • 商品對損害相當敏感
投 資 人 強 度	交易者的財務強度	• 相對於交易哲學及風險而言是非常強的	• 強	• 適中	• 弱
	交易紀錄，包括管理能力	• 處理各類交易問題具廣泛的經驗 • 運作成功及成本效益有非常豐富經驗	• 處理各類交易問題具足夠的經驗 • 運作成功及成本效益有豐富經驗	• 處理各類交易問題僅有限的經驗 • 運作成功及成本效益有經驗尚可	• 處理各類交易問題經驗有限或不確定 • 成本及收益不穩定

	項目	健全	良好	滿意	弱
	交易控管與避險政策	• 對於交易對手篩選、避險及監控有強效的標準	• 對於交易對手篩選、避險及監控有適中的標準	• 過去交易沒有經歷到問題或僅經歷較小的問題	• 交易者在過去的交易中經歷巨額損失
	財務揭露的品質	• 卓越	• 佳	• 可	• 不確定性或不充分
債權確保	資產控管	• 若有必要第一優先順位的債權確保借款者隨時強制執行之權利	• 若有必要第一優先順位的債權確保借款者隨時強制執行之權利	• 在執行過程中，借款者對資產控制有缺失 • 這些缺失能藉由交易過程的知識或第三者曾經承擔如此之情況來加以降低	• 契約導致有無法控制資產的風險 • 回收能力會因此受到損害
	損害保險涵蓋範圍	• 涵蓋範圍完整(包含擔保品之保險) • 向信用績優保險公司投保	• 涵蓋範圍適當(不含擔保品之保險) • 向信用良好保險公司投保	• 涵蓋範圍尚可(不含擔保品之保險) • 向信用尚可之保險公司投保	• 涵蓋範圍不足(不含擔保品之保險) • 向信用不良保險公司投保