



仁德醫護管理專科學校

財務報表附註

民國 108 及 107 學年度

(金額除另予註明外，均以新台幣元為單位)

一、學校沿革

仁德醫護管理專科學校(以下簡稱"本校")原名私立仁德高級藥劑職業學校，於民國 56 年 8 月 14 日經奉教育部核准設立；歷經數次改制後於民國 88 年 7 月 1 日經教育部核准，更名為「仁德醫護管理專科學校」。本校於民國 109 年 6 月 16 日財團法人登記之財產總額為 1,918,903,662 元，包括本校民國 108 年 7 月 31 日不動產、房屋及設備成本 1,882,218,092 元及無形資產成本 35,791,118 元(不含購建中營運資產)及特種基金 894,452 元。

二、重要會計政策之彙總說明及衡量基礎

本校之財務報表係依照「私立學校法」、「學校財團法人及所設私立學校建立會計制度實施辦法」、「學校財團法人及所設私立學校會計制度之一致規定」及一般公認會計原則編製。重要會計政策及衡量基礎彙總說明如下：

1. 會計年度

依教育部規定，本校之會計年度為每年 8 月 1 日至次年 7 月 31 日止，以年度開始日之中華民國紀元年次為學年度名稱。

2. 會計基礎及會計事務

會計基礎採應計基礎，並依「學校財團法人及所設私立學校會計制度之一致規定」辦理會計事務。

3. 會計估計

本校於編製財務報表時，業已依規定對財務報表所列資產、負債、收入、成本與費用及或有事項，採用必要之假設及估計加以衡量、評估與揭露，惟該等估計與實際結果可能存有差異。

4. 特種基金

凡因契約、法令、外界捐贈或學校經一定程序撥充，以供特定目的使用並專戶存儲之基金皆屬之，如設校基金、退休及離職基金及其他特種基金等(不含投資基金)。本項目貸方對應項目為「指定用途權益基金」。

5. 投資基金

係依「私立學校賸餘款投資及流用辦法」規定，經董事會同意之額度內，提列投資基金，以賸餘資金進行投資，於限額內購買國內上市、上櫃公司之股票、公司債及國內證券投資信託公司發行之受益憑證等屬之。各項投資以取得成本入帳，處分時成本計算方法以加權平均法為原則，期末按公允價值評價，公司宣告除權息日時註記股數增加。

6. 不動產、房屋及設備

不動產、房屋及設備應按取得（包括分期付款購置）或建造時之成本認列，包括購買價格、使資產達到預期運作方式之必要狀態及地點之任何直接可歸屬成本與借款成本及未來拆卸、移除該資產或復原的估計成本。取得不動產、房屋及設備後，於使用期間所發生之相關支出，應列為修護費用。但能延長資產耐用年限、提升服務能量及效率、增添、改良、重置及大修等支出，應予以資本化。土地、藝術品及歷史文物不計提折舊，俟發生減損情形時，再將其成本轉列為損失；圖書仍以「報廢法」計提折舊；產學合作計畫購置設備所有權非歸屬學校者不計提折舊。其餘土地改良物、房屋及建築、機械儀器及設備、其他設備等均計提折舊。不動產、房屋及設備處分變賣及報廢時沖轉成本及累計折舊，處分損益以當期收支類處理，處分損失列入「財產交易短絀」項目，處分收益則列入「財產交易賸餘」項目。

7. 無形資產

係外購、委託外界設計或符合資本化條件自行發展開發供自用之電腦軟體，以直線法攤提。

8. 退休撫卹金

民國 87 年 3 月 7 日本校經核准修正教職員工退休辦法，依教育部民國 81 年 7 月 24 日公佈之「私立學校教職員工退休撫卹基金撥繳、收支、保管及運用辦法」規定加入「私立學校教職員工退休撫卹基金」，由各私立學校共同成立之「私立學校教職員工退休撫卹基金」統籌管理與運用，凡符合該辦法所訂年齡及服務年資之私立學校專任教職員工，皆可於退休時由「私立學校教職員工退休撫卹基金」支付一定金額之退休金，民國 87 學年度至 96 學年度，於學費百分之 2 範圍內收取教職員工退休撫卹經費，本校相對提撥學費百分之 1，民國 97 學年度起，由本校於每學期提撥相當於學費百分之 3 之金額提繳至「財團法人中華民國私立學校教職員工退休撫卹基金」。依教育部民國 98 年 7 月 8 日公布之「學校法人及其所屬私立學校教職員工退休撫卹離職資遣條例」規定，成立「財團法人中華民國私立學校教職員工退休撫卹儲金管理委員會（以下簡稱儲金管理會）」，辦理退撫儲金之收支、管理、運用、審議與退休、撫卹、離職及資遣審定事宜。原「私立學校教職員工退休撫卹基金」於儲金管理會成立時，併入儲金管理會，合併後基金管理會之權利義務由儲金管理會概括承受。自民國 99 年 1 月 1 日起由本校於每學期提撥相當於學費百分之 3 之金額提繳至儲金管理會。

9. 權益基金及餘絀

凡學校創辦時接受董事與外界之各項捐助及學校營運賸餘轉入數皆屬之，包括指定用途權益基金及未指定用途權益基金。

(1) 指定用途權益基金

凡因契約、法令、外界捐贈或學校經一定程序撥充，以供特定目的使用並專戶存儲之基金。依學校財團法人及所設私立學校會計制度之一致規定，該基金期末餘額依「特種基金」（包括「學生就學獎補助基金」）項目之期末餘額認列，若有差額則調整「累積餘絀」項目。

(2)未指定用途權益基金

1). 賸餘款權益基金

依私立學校法第46條之規定，私立學校之收入，應悉數用於當年度預算項目之支出；其有賸餘款者，應保留於該校基金運用，另累積賸餘款係依「私立專科以上學校累積賸餘款計算原則」計算之。

2). 其他權益基金

指賸餘款權益基金以外之其他未指定權益基金，其計算公式為土地、土地改良物、房屋及建築原始取得成本扣除累計折舊後之淨額。

(3)餘絀

餘絀係各會計年度收支相抵後之賸餘未轉列權益基金者；或歷年累積之短絀，未經填補者皆屬之。依私立學校法第46條之規定，私立學校之收入，應悉數用於當年度預算項目之支出；其有賸餘款者，應保留於該校基金運用。

10. 收入及成本與費用

收入及成本與費用以應計基礎入帳，依「學校財團法人及所設私立學校會計制度之一致規定」按功能別及性質別歸類表達。

11. 所得稅

本校依所得稅法第4條第13款及「教育文化公益慈善機關或團體免納所得稅適用標準」之規定，免納所得稅。

三、會計原則變動之理由及其影響：無。

四、重要會計項目之說明

1. 現金及銀行存款

	109年7月31日	108年7月31日
零用金	\$350,000	\$350,000
支票存款	1,739,291	2,100,715
活期存款	102,945,756	94,094,656
定期存款	409,913,296	312,982,019
專戶存款	4,173,907	4,847,693
合計	519,122,250	414,375,083
減：受限制銀行存款 (帳列其他資產)	(52,302,837)	(51,730,900)
	<u>\$466,819,413</u>	<u>\$362,644,183</u>

(1)截至民國109及108年7月31日止，上列定期存款中供作為銀行借款擔保者分別為52,302,837元及51,730,900元，已轉列其他資產項下之什項資產。

(2)上開專戶存款係學生就學獎助基金專戶、財政部國庫署借款專戶及教室冷氣使用專戶，依規定此等款項須與學校一般款項分別，不得流用。

(3)民國108及107學年度之定期存款利率區間分別為0.37%~1.52%及0.62%~2.50%。

2. 應收款項

	109年7月31日	108年7月31日
應收補助收入	\$8,152,757	\$6,095,503
應收學雜費及其他收入	2,180,497	1,679,816
應收利息	1,304,751	1,378,986
應收債權人款項	-	13,215,000
應收其他款項	905,559	1,036,054
合計	<u>\$12,543,564</u>	<u>\$23,405,359</u>

應收債權人款項情形，請參閱附註七說明。

3. 投資基金

	109年7月31日	108年7月31日
專戶存款	\$572,868	\$1,729,478
股票及基金	133,026,866	143,922,538
合計	<u>\$133,599,734</u>	<u>\$145,652,016</u>

本校依「私立學校賸餘款投資及流用辦法」及本校投資基金運用管理決策委員會設置要點相關規定，將投資基金運用於購買國內上市、上櫃公司之股票及基金，截至民國109年及108年7月31日止，帳列取得成本分別為160,352,226元及173,740,774元，市價分別為133,026,866元及143,922,538元，金融商品未實現餘絀分別為(27,325,360)元及(29,818,236)元。

4. 不動產、房屋及設備

不動產、房屋及設備之增減變動情形如下：

	108學年度				期末金額
	期初金額	本期增加	本期減少	重分類	
[成本]					
土地	\$2,887,625	\$-	\$-	\$-	\$2,887,625
土地改良物	51,544,189	5,200,000	(19,874,200)	-	36,869,989
房屋及建築	1,175,396,004	-	(442,000)	-	1,174,954,004
機械儀器及設備	335,081,247	25,210,159	(13,582,153)	171,000	346,880,253
圖書及博物	81,156,009	1,692,624	(3,513,204)	-	79,335,429
其他設備	236,153,018	16,951,456	(4,669,891)	2,714,000	251,148,583
購建中營運資產	-	24,634,500	-	(2,885,000)	21,749,500
成本合計	<u>1,882,218,092</u>	<u>\$73,688,739</u>	<u>\$(42,081,448)</u>	<u>\$-</u>	<u>1,913,825,383</u>
[累計折舊]					
土地改良物	38,205,221	\$948,952	\$(16,752,053)	\$-	22,402,120
房屋及建築	319,431,536	25,959,328	(368,334)	-	345,022,530
機械儀器及設備	203,775,806	21,950,705	(11,157,402)	-	214,569,109
其他設備	148,734,176	17,883,960	(4,013,948)	-	162,604,188
累計折舊合計	<u>710,146,739</u>	<u>\$66,742,945</u>	<u>\$(32,291,737)</u>	<u>\$-</u>	<u>744,597,947</u>
不動產、房屋及設備淨額	<u>\$1,172,071,353</u>				<u>\$1,169,227,436</u>

	107學年度				期末金額
	期初金額	本期增加	本期減少	重分類	
[成本]					
土地	\$2,887,625	\$-	\$-	\$-	\$2,887,625
土地改良物	51,544,189	-	-	-	51,544,189
房屋及建築	1,175,396,004	-	-	-	1,175,396,004
機械儀器及設備	319,454,751	26,860,645	(11,234,149)	-	335,081,247
圖書及博物	74,462,070	6,833,523	(139,584)	-	81,156,009
其他設備	221,542,139	15,478,640	(6,057,761)	5,190,000	236,153,018
購建中營運資產	-	5,190,000	-	(5,190,000)	-
成本合計	<u>1,845,286,778</u>	<u>\$54,362,808</u>	<u>\$(17,431,494)</u>	<u>\$-</u>	<u>1,882,218,092</u>
[累計折舊]					
土地改良物	37,637,747	\$567,474	\$-	\$-	38,205,221
房屋及建築	293,472,208	25,959,328	-	-	319,431,536
機械儀器及設備	191,736,745	21,209,602	(9,170,541)	-	203,775,806
其他設備	136,347,056	17,418,717	(5,031,597)	-	148,734,176
累計折舊合計	<u>659,193,756</u>	<u>\$65,155,121</u>	<u>\$(14,202,138)</u>	<u>\$-</u>	<u>710,146,739</u>
不動產、房屋及設備淨額	<u>\$1,186,093,022</u>				<u>\$1,172,071,353</u>

- (1) 民國 108 學年度不動產、房屋及設備成本減少數 42,081,448 元減除累計折舊減少數 32,291,737 元後計 9,789,711 元，分別帳列財產交易短絀 6,276,507 元及圖書採報廢法提列折舊費用 3,513,204 元。
- (2) 民國 107 學年度不動產、房屋及設備成本減少數 17,431,494 元減除累計折舊減少數 14,202,138 元後計 3,229,356 元，分別帳列財產交易短絀 3,089,772 元及圖書採報廢法提列折舊費用 139,584 元。
- (3) 截至民國 109 年及 108 年 7 月 31 日止，上述不動產、房屋及設備均未提供作為質抵押擔保。

5. 無形資產

無形資產之增減變動情形如下：

	108 學年度				期末金額
	期初金額	本期增加	本期減少	重分類	
[成本]					
電腦軟體	\$35,791,118	\$3,962,359	\$(537,309)	\$-	\$39,216,168
[累計攤銷]					
電腦軟體	23,116,089	\$4,084,254	\$(537,309)	\$-	26,663,034
無形資產淨額	<u>\$12,675,029</u>				<u>\$12,553,134</u>

107 學年度

	期初金額	本期增加	本期減少	重分類	期末金額
[成本]					
電腦軟體	\$35,099,527	\$4,955,991	\$(4,264,400)	\$-	\$35,791,118
[累計攤銷]					
電腦軟體	22,572,262	\$4,802,592	\$(4,258,765)	\$-	23,116,089
無形資產淨額	\$12,527,265				\$12,675,029

(1) 民國108學年度無形資產成本減少數537,309元減除累計攤銷減少數537,309元後計0元，帳列財產交易短絀0元。

(2) 民國107學年度無形資產成本減少數4,264,400元減除累計攤銷減少數4,258,765元後計5,635元，帳列財產交易短絀5,635元。

(3) 截至民國109年及108年7月31日止，上述無形資產皆未提供作為擔保。

6. 應付款項

	109年7月31日	108年7月31日
應付年終獎金	\$7,504,278	\$7,455,050
應付保險費	1,319,538	394,200
應付水電瓦斯費	1,240,202	1,028,269
應付設備款	372,196	1,526,599
應付其他	6,757,740	7,242,665
合計	\$17,193,954	\$17,646,783

7. 預收款項

	109年7月31日	108年7月31日
預收補助款	\$28,829,235	\$23,685,834
預收學雜費	11,224,558	1,240,830
預收產學合作收入	1,146,758	2,232,401
其他預收款	184,635	78,582
合計	\$41,385,186	\$27,237,647

8. 長期應付款項

	借款期間/償還方式	利率區間	109年7月31日	108年7月31日
財政部國庫署	104.11.03-109.11.03	民國108及107學年度皆為0.525%	\$11,111,120	\$33,333,340
(興建學生宿舍借款)	自民國105年11月3日起，每年按2期(分別於5月3日及11月3日)，共分9期攤還。			
減：一年內到期之其他長期負債(帳列短期債務)			(11,111,120)	(22,222,220)
合計			\$-	\$11,111,120

上列長期負債有關提供擔保質押之情形，請參閱附註六、質押之資產說明。

9. 權益基金及餘絀

(1) 指定用途權益基金依期末特種基金餘額認列如下：

	109年7月31日	108年7月31日
設校基金	\$894,452	\$894,452

(2) 未指定用途權益基金計算如下：

	109年7月31日	108年7月31日
賸餘款權益基金	\$524,293,763	\$433,327,860
其他權益基金	847,286,968	872,191,061
期末餘額	\$1,371,580,731	\$1,305,518,921

a. 賸餘款權益基金

自民國 97 學年度起係依私立學校法第 46 條及「私立專科以上學校累積賸餘款計算原則」計算之賸餘款，賸餘款累積餘額小於 0 元者以 0 元計，截至民國 108 及 107 學年度之變動如下：

	108 學年度	107 學年度
期初餘額	\$433,327,860	\$352,215,052
加：上學年度賸餘款撥充賸餘款權益基金	90,965,903	81,112,808
減：賸餘款權益基金轉回累積餘絀	-	-
期末餘額	\$524,293,763	\$433,327,860

b. 其他權益基金

指賸餘款權益基金以外之其他未指定權益基金，其計算公式為土地、土地改良物、房屋及建築原始取得成本扣除累計折舊後之淨額，於每學年度決算時由累積餘絀轉入，截至民國 108 及 107 學年度之變動如下：

	108 學年度	107 學年度
期初餘額	\$872,191,061	\$898,717,863
其他權益基金調整	(24,904,093)	(26,526,802)
期末餘額	\$847,286,968	\$872,191,061

(3) 累積餘絀之變動如下：

	108 學年度	107 學年度
期初餘額	\$434,555,005	\$391,244,974
賸餘款計算轉列數	(90,965,903)	(81,112,808)
其他權益基金調整	24,904,093	26,526,802
本期餘絀	54,704,447	97,896,037
期末餘額	\$423,197,642	\$434,555,005

10. 財務收入

	108 學年度	107 學年度
利息收入	\$3,799,131	\$4,160,027
投資基金收益	8,739,866	6,969,998
合計	\$12,538,997	\$11,130,025

11. 財務費用

	108 學年度	107 學年度
利息費用	\$103,242	\$305,891
投資基金損失	-	80,426
合計	\$103,242	\$386,317

12. 所得稅

依照行政院頒佈「教育、文化、公益、慈善機關或團體免納所得稅適用標準」（免稅標準）規定，本校每年用於與創設目的有關活動之支出，不低於基金每年孳息及其他各項收入之百分之 60，始得免納所得稅，但經主管機關查明函請財政部同意保留者，不在此限。本校歷學年度均符合免稅標準之規定；另截至目前，本校未有重大未決租稅行政救濟情事。

13. 退撫基金

本校遵照教育部相關規定，按學費比例提撥退撫基金存入「財團法人中華民國私立學校教職員退休撫卹離職資遣儲金管理委員會」（私立退撫基金），民國 108 及 107 學年度提撥金額分別為 10,801,356 元（包含增額提撥 12,140 元）及 10,896,627 元（包含增額提撥 9,060 元），列入收支餘絀表中各項成本與費用之「董事會支出」、「行政管理支出」及「教學研究及訓輔支出」項下。

14. 董事長、董事及監察人支領之各項報酬及費用

薪資

職稱	姓名	108 學年度	107 學年度
董事長	K	\$1,581,900	\$-
董事(專任)	P	360,000	360,000
董事(專任)	Q	240,000	240,000
合計		\$2,181,900	\$600,000

出席及交通費

職稱	姓名	108學年度	107學年度
董事長	K	\$-	\$10,000
董事長	A	-	10,000
董事	B	15,000	20,000
董事	C	20,000	20,000
董事	D	-	5,000
董事	E	20,000	20,000
董事	F	20,000	20,000
董事	G	-	5,000
董事	H	20,000	20,000
董事	I	-	20,000
董事	L	20,000	10,000
董事	M	20,000	5,000
監察人	O	10,000	-
監察人	J	-	5,000
監察人	N	15,000	5,000
合計		\$160,000	\$175,000

- (1)原董事D及G因故於107學年度辭去董事職位，經董事會補選並呈交教育部核准由K及L於108年5月2日擔任第15屆董事職位。
- (2)原監察人J於107學年度辭去監察人職位，經董事會補選並呈交教育部核准由N於108年5月2日擔任第15屆監察人職位。
- (3)原董事長A因故於107學年度辭去董事長職位，經董事會補選並呈交教育部核准由董事K於108年6月5日擔任第15屆董事長職位。
- (4)原董事K因經董事會補選出任107學年度董事長職位，經董事會補選並呈交教育部核准由M於108年6月5日擔任第15屆董事職位。

五、關係人交易事項：無

1. 關係人之名稱及關係

關係人之名稱	與本公司之關係
康勝松	本校之監察人

2. 與關係人間之重大交易事項

行政-業務費	108學年度	107學年度
康勝松	\$250,000	\$160,800

註：依校內程序向康勝松(喜洋洋有機農場)採購中秋節有機水果禮盒。

六、質押之資產：

資產項目	109年7月31日	108年7月31日
定期存單	\$52,302,837	\$51,730,900

七、重大承諾事項及或有負債

1. 本校對於苗栗地方法院判決書就邱仕乾收取不法利益計 19,732,293(校車中心款項計 7,507,122 元及離職教師違約金計 12,225,171 元)，已向本校董事會呈報，請求就邱仕乾收取上述金額，委請律師提出民事賠償。因訴外人邱仕乾於上揭判決書送達後即於民國 97 年 12 月 27 日不幸逝世，故向邱仕乾之繼承人黃貴招、邱紹一、邱素鈴及邱素雅等 4 人提出損害賠償共計 19,732,293 元。雙方於民國 98 年 12 月 31 日達成和解，條件為「以被繼承人邱仕乾所得遺產為限」，依雙方之和解筆錄及邱仕乾申報之遺產清冊為依據，並依遺產清冊申報金額 15,100,000 元估列應收款項。截至民國 108 年 7 月 31 日止尚未收回之金額計 13,215,000 元。本案應收款自民國 98 年 12 月 31 日和解至今已逾 10 年且債務人已過世，其子女辦理限定繼承，依「學校財團法人及所設私立學校會計制度之一致規定」第五十六條、所得稅法第 49 條規定及 108 年會計師進行財務抽核改善意見(教育部 109 年 2 月 15 日臺教技(二)字第 1090022592 號)建議本校宜評估該筆款項收回可能性並作適當之會計處理，本校於民國 109 年 5 月 29 日第 15 屆第 8 次董事會提案同意後提列其他損失 13,215,000 元，之後未來若收回者將依稅法相關規定，認列當年度之其他收入。
2. 本校合法校舍建物坐落土地(後龍鎮溪洲段 375 地號土地)遭持分地主駱盈榛於苗栗地方法院訴請拆屋還地(107 年度訴字第 345 號)。本案於訴訟中經和解未成，民國 108 年 11 月 28 日法院判決，應將系爭土地返還原告及全體共有人，另應給付原告 86,341 元及自民國 107 年 12 月 7 日起至清償日等金額。就此結果本校已上訴臺灣高等法院台中高分院(109 年度上字第 66 號)，以維護本校權益。

於此同時，本校發現系爭土地實為本校民國 72 年 3 月出資購買並於民國 88 年 4 月借名登記在駱盈榛名下之新事證及證人，爰本校對駱盈榛應另行提起返還系爭土地所有權及移轉登記之訴(苗栗地方法院 109 年訴字第 108 號)，民國 109 年 8 月 20 日法院判決本校敗訴，惟判決理由已認定兩造間成立有效之借名登記法律關係，且本校已合法終止系爭借名登記，然卻否准本校請求系爭土地所有權移轉登記予依董事會決議指定之第三人現任董事長受任為受領登記名義之人，顯有主文與理由矛盾之處。本校已於民國 109 年 9 月 3 日聲明上訴，繼續爭取校產。又臺灣高等法院台中高分院(109 年度上字第 66 號)續行準備程序後，法官諭知雙方調解，經雙方 109 年 10 月 8 日達成調解，調解如下：1. 系爭土地(面積 1246.65 平方公尺、權利範圍為 2520 之 987)相對人(駱盈榛)同意依臺灣苗栗地方法院 109 年訴字第 108 號所認定已終止兩造借名登記契約，並同意移轉登記與聲請人(本校)指定符合法規之第三人。有關過戶登記規費及代書費用其他費用(如契稅、地價稅等其他行政規費、罰鍰)，均由聲請人負擔。2. 聲請人願意補償相對人新台幣 45 萬元。3. 兩造其餘之請求均拋棄。4. 就臺灣苗栗地方法院 109 年訴字第 108 號請求土地所有權移轉登記事件，聲請人撤回上訴，相對人並同意聲請人以此筆錄向原法院聲請撤回。5. 有關本院 109 年度上字第 66 號(原法院 107 年訴字第 345 號)及臺灣苗栗地方法院 109 年訴字 108 號訴訟事件之訴訟費用各自負擔。綜上，經本校積極努力確保本校重大資產下，二棟校舍免於拆除，並賡續師生教學使用，維持教學品質。

八、重大之災害損失：無。

九、重大之期後事項：無。

十、其他：

舉債指數計算表，請詳附表一。

附表一

舉債指數計算表

項目	金額
一、貨幣性負債	
(一)本次已借款或預計 借款金額	\$-
(二)短期債務	11,111,120
(三)應付款項	17,193,954
(四)代收款項	2,788,250
(五)其他借款	-
(六)長期銀行借款	-
(七)長期應付款項	-
(八)其他長期借款	-
(九)應付退休及離職金	-
(十)存入保證金	9,643,707
貨幣性負債小計(A)	40,737,031
二、貨幣性資產	
(一)現金	350,000
(二)銀行存款	466,469,413
(三)流動金融資產	-
(四)應收款項	12,543,564
(五)採權益法之投資	-
(六)非流動金融資產	-
(七)長期應收款項	-
(八)特種基金	894,452
(九)投資基金	133,599,734
(十)存出保證金	-
貨幣性資產小計(B)	613,857,163
三、借款淨額(C=A-B)	\$(573,120,132)
四、扣減不動產支出前現金餘絀(D)	101,283,910
五、舉債指數(C/D)	0

註：1、依據借款年度之前一學年度決算資料填表，計算舉債指數。

註：2、借款淨額若為負值，舉債指數以零計算；扣減不動產支出前現金餘絀產生現金短絀時舉債指數則為負值。