



# 租賃會計下之資產負債表外融資

現行租賃會計處理準則將租賃區分為營業租賃與融資租賃兩類，惟實務上企業常將經濟實質屬融資租賃之合約，在法律形式上包裝成營業租賃，產生財報使用者嚴重詬病之資產負債表外融資現象。本文將引用國外數篇研究說明此一現象之嚴重性。此外，本文亦將闡釋 IASB 與 FASB 在此議題上之努力，並分析租賃會計之最新改革精神與時程，以利讀者了解未來租賃會計之演變方向。

顏信輝 (淡江大學會計學系教授)

## 壹、前言

國際會計準則理事會 (International Accounting Standards Board; 以下簡稱 IASB) 前任主席 Sir David Tweedie 曾多次提及他有一個抱負 (ambition)，希望在他退休之前，能搭乘到有實際呈現在航空公司資產負債表上之飛機。此說明了航空業現階段有很大比例之飛機係透過租賃方式而取得，而該等 " 資產 "

其實都沒有報導於該公司之資產負債表中，當然與此相對應之負債，也沒有認列於資產負債表中，此為財務報表使用者一直詬病之資產負債表外融資 (off-balance sheet financing) 現象。遺憾的是，儘管 IASB 與美國財務會計準則委員會 (Financial Accounting Standards Board; 以下簡稱 FASB) 雖有共識，於 2009 年 6 月起發布討論稿 (Discussion Paper) 攜手共同努力，積極修

改租賃會計處理準則，以期杜絕資產負債表外融資現象，但 Sir David Tweedie 已於 2011 年 6 月卸任，而他這個抱負迄今仍未實現。

目前國際與美國會計準則對於租賃會計處理，係分別規範於 IAS 17 Leases (於 1982 年發布) 與 FASB No.13 Accounting for Leases (於 1976 年發布)。此兩號公報自發布日後雖均經修正，但仍未能有效防杜企業刻意安排之資

產負債表外融資現象。本文將說明目前租賃會計何以會導致企業從事資產負債表外融資，並列舉國外數篇研究發現，以闡釋此現象之嚴重性。其次，本文簡要描述未來新的租賃會計處理精神及其財務報表之影響，以供我國企業與財報使用者了解租賃會計之未來發展與可能之影響層面。

## 貳、現行租賃會計之處理精神

現行生效之 IAS 17 與 FASB No.13 對租賃會計係採取「所有權模型」(ownership model) 觀念，亦即根據附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬，是否透過租賃合約由出租人移轉至承租人，而將租賃會計處理區分為「融資租賃」(美國稱之為「資本租賃」) 與「營業租賃」兩類。在融資租賃下，因為附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬已由出租人移轉至承租人，故基於經濟實質重於法律形式之精神，此時承租人須以購買方式來處理租賃交易，亦即

應將該租賃資產入帳，並承認相關之租賃負債；而出租人則需除列該租賃標的資產，並認列相關之應收租賃款。反之，若是附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬仍保留於出租人，則此租賃行為係屬服務性質而非買賣實質。此時，承租人與出租人對租金之收付，於租賃期間認列租賃收入與費用即可(通常採直線法)，無涉租賃資產與負債之認列或除列。

由上可知，同樣的租賃行為，目前之會計處理可能產生截然不同之財務報表效果。財務報表是否能忠實表達租賃之經濟實質，關鍵點在於區分融資租賃與營業租賃之判準是否適切，以及有否被刻意之規避與操弄。有關歸類為融資租賃之指標，整理如表 1。

由表 1 得知，國際會計準則在判斷融資租賃之條件上與美國之規定在精神上有兩大不同：一、美國採行「規則基礎」

表 1 現行租賃準則將租賃歸類為融資租賃之條件

美國 FASB No.13	國際 IAS 17
符合下列條件之一者，應歸類為資本租賃： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 租期屆滿時，租賃移轉所有權至承租人</li> <li>2. 租賃包含優惠承購權</li> <li>3. 租賃期間超過租賃資產估計經濟年限之 75% 以上</li> <li>4. 最低租賃給付現值達租賃資產公允價值之 90% 以上</li> </ol>	A、第 10 段說明「通常」會導致該項租賃被分類為融資租賃之情況： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 及 2. 同左列美國之 1 及 2 之規定</li> <li>3. 租賃期間涵蓋租賃資產經濟年限之主要部分</li> <li>4. 最低租賃給付現值達該租賃資產幾乎所有之公允價值</li> <li>5. 該租賃資產因具相當之特殊性，以致僅承租人無須重大修改即可使用</li> </ol> B、第 11 段說明「可能」會導致該項租賃被分類為融資租賃之情況： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 出租人因租約解除所產生之損失須由承租人負擔</li> <li>2. 殘值之公允價值波動所產生之利益或損失由承租人負擔</li> <li>3. 承租人有能力以明顯低於市場行情之租金續租一期</li> </ol>
資料來源：作者整理。	

## 論述》專論 · 評述



(rule-base) 精神，制定明確界線測試 (bright-line test) 條件，例如上頁表 1 左半美國條件 3、4 之 75% 及 90% 用語。而 IAS 採用「原則基礎」(principle-base) 精神，以避免產生 all-or-nothing 之兩極結果，例如上頁表 1 右半國際條件 A 之 3、4 使用「主要部分」、「幾乎所有」用語，取代美國準則之「75%」及「90%」明確數字標準。二、IAS 共提出 8 項融資租賃之可能條件，較美國之 4 項更具多樣性。IASB 希望藉前述兩點之設計，讓企業租賃合約較難刻意規避融資租賃。

至於在實務運作上，企業是否會藉由對租賃合約之刻意設計，導致經濟實質屬融資租賃之分類，會計上改採營業租賃處理呢？根據下列跡象顯示，企業被高度懷疑有此規避行為：

一、IASB 引用 World Leasing Yearbook 2010 之資料，顯示 2008 年租賃活動之金額高達 6 千 4 百億美元，但多數合約並未採融資租賃

處理。此外，根據 2005 年美國證管會之報告 (SEC 2005)，美國企業採營業租賃下之未來租賃給付，其未折現總額高達 1.25 兆美元。

二、若以 2008 年報資料分析，超過半數以上之標準普爾 100 (S & P 100) 企業，其財報上完全沒有認列租賃負債，且僅有十家企業之租賃負債金額超過總資產或是總負債之 1%。此 100 家企業認列之租賃負債金額為 1 億 2 千 3 百萬美元，然而營業租賃之金額高達 28 億 2 千 1 百萬美元 (採 6% 折現率設算)，二者比例懸殊。

三、Beattie, Goodacre & Thomson (2000) 估計營業租賃之規模係融資租賃之 13 倍，他們 2004 年之另一研究指出英國前 100 上市企業營業租賃負債占總負債比率之中位數為 0.11，而營業租賃負債為融資租賃倍數之中位數為 6.2 倍。

四、Ong (2011) 以問卷詢問

63 位加拿大及 54 位馬來西亞執業會計師之意見，其中分別有 81% 及 42% 之加拿大或馬來西亞會計師，都同意該國企業會刻意規避融資租賃之適用。

五、Beattie, Goodacre & Thomson (2006) 調查 415 位英國企業財務董事 (財務報表編製者)、400 位財務分析師與 72 位基金經理人 (財報使用者)，回函者多同意企業有濫用會計準則以達到資產負債表外融資之現象。

綜上得知，現行準則採用所有權模型之觀念來區分融資租賃與營業租賃之處理，即使在學理上確能忠實表達企業經濟實質，但透過企業經理人刻意規避融資租賃之適用，實務上已造成資產負債表外融資之事實，財報之品質受到很大挑戰。

### 參、現行租賃會計下之資產負債表外融資現象

若企業之租賃安排確屬

購買之經濟實質，則承租人理應一方面將該租賃資產入帳，而另一方也應認列應付租賃款負債（猶如分期付款之購買效果）。然而如果企業透過對租約之刻意設計，於形式條件上規避第 37 頁表 1 之融資租賃條件，而採於租賃期間將租金認列為費用之營業租賃方式處理，則企業資產與負債都將低估，亦即資產負債表外融資會令報表使用者低估企業之負債比率、高估流動比率、高估企業之經營績效（如營業利益率、總資產報酬率 ROA 及股東權益報酬率 ROE 等），因此企業偏好此種具美化財務報表效果之處理，但造成財務報表使用者之極大困擾，分析師與專業投資機構都需要根據財務報表附註資料，再自行調整之。

至於租賃安排導致之資產負債表外融資究竟有多嚴重，Kostolansky & Stanko (2011) 以標準普爾 100 企業為例，根據 2008 年 10 - K 所揭露之資訊，分別以 3%、6% 及 9% 折現率，將營業租賃設算成融資租賃，以了解對財務報表數字

表 2 Kostolansky & Stanko (2011) 分析 S & P 100 企業將營業租賃設算為融資租賃之財報影響

單位：%

A 部分				
	折現率			
	3%	6%	9%	
總負債平均增加	12.10	10.39	9.45	
總資產平均增加	5.93	5.10	4.44	
負債比率				
現行	64.48			
若採融資租賃處理	66.52	66.29	66.10	
負債比率平均變化	+4.64	+4.12	+3.68	
總資產報酬率 (ROA)				
現行	7.12			
若採融資租賃處理	6.81	6.85	6.88	
總資產報酬率平均變化	-4.66	-4.14	-3.71	
B 部分：影響最大之五家企業資料（採 6% 折現率）				
企業名稱	總負債增加幅度	總資產增加幅度	負債比率增加幅度	總資產報酬率降低幅度
Walgreens	231.58	98.59	66.96	-49.65
FedEX	100.65	44.08	39.26	-30.60
CVS Pharmacy	58.55	25.34	26.49	-20.22
McDonalds	47.05	24.93	17.71	-19.95
Devon Energy	36.94	17.19	16.85	-14.67
C 部分：產業別之比較（採 6% 折現率）				
產業分類 (家數)	總負債平均增加幅度	總資產平均增加幅度	負債比率平均增加幅度	總資產報酬率平均降低幅度
財務、金融與房地產 (15)	1.80	1.18	0.58	-1.14
製造業 (52)	5.00	2.79	2.03	-2.62
礦業 (4)	14.51	6.58	7.11	-5.87
零售業 (10)	43.16	20.30	14.77	-13.94
服務業 (6)	13.64	3.07	9.98	-2.96
運輸、通訊與公共業 (13)	13.91	7.65	4.70	-6.14
資料來源：作者整理。				

# 論述》專論 · 評述

之實際影響程度，其主要結果如上頁表 2 所示。

根據上頁表 2 Kostolansky & Stanko (2011) 之研究結果得知，零售業之財務報表落差程度將最大（上頁表 2 之 C 部分），該產業現行報導之負債平均低估程度超過 4 成，此與該產業很多營業處所係透過租賃方式取得並刻意採營業租賃處理有關，因此該產業之總資產報酬率平均高估近 14%。在個別公司方面，上頁表 2 之

B 部分顯示對某些公司之影響數十分驚人，例如 Walgreens 及 FedEx 若將目前營業租賃之合約改採融資租賃處理，則負債分別增加 231% 及 100% 以上，負債比率也都將提高近 40% 以上，總資產報酬率則將降低 30% 以上。

Kilpatrick & Wilburn (2011) 欲比較租賃會計對美國企業（FASB 規則基礎）與英國企業（IASB 原則基礎），所造成之資產負債表外融資嚴重性是

否有所不同，選定航空、零售食品以及一般商品此三產業為對象，根據 Fortune Global 500 之排序，進行產業及規模之配對選樣，並採 9% 折現率衡量營業租賃若採融資租賃之財務報表效果，研究發現如表 3 所示。而 Branswijck, Longueville & Everaert (2011) 則探討採 IFRS 之比利時與荷蘭上市公司，若將營業租賃資本化後，對重要財務比率之影響（依 2008 年財報資料分析），結果如下頁表 4。由上頁表 2 至下頁表 4 之結果觀之，整體而言，不論係採 IFRS 之歐洲企業或是採 FASB 之美國企業，雖有產業別或是國別之差異，但基本上透過租賃產生之資產負債表外融資，對財務報表品質的確產生一定程度之傷害。

此外，Franzen, Rodgers, & Simin (2009) 指出 1980 至 2007 年之租賃資產負債表外融資，使承租人之負債應該增加 745%，如果承租人在此 27 年間將相關資產負債入帳，則負債權益比率將提高 50% 至 75%。PwC (2009) 分析 3,000

表 3 Kilpatrick & Wilburn (2011) 將營業租賃資本化之衝擊分析

	產業別					
	航空		零售食品		一般商品	
	美國	英國	美國	英國	美國	英國
營業租賃與融資租賃之比率（以未折現租賃給付衡量）	4.4	1.3	14.7	45.0	39.8	45.0
將營業租賃資本化後之財報衝擊						
單位：%						
總資產增加比例	24.2	9.8	12.5	12.0	29.0	20.2
總負債增加比例	26.4	15.9	19.9	22.9	90.3	37.9
權益降低比率	-41.3	-14.9	-15.1	-11.3	-12.5	-19.9
負債比率變化程度	1.8	5.5	6.6	9.7	47.6	14.7
ROA 變化程度	-19.5	-8.9	-11.1	-10.7	-22.5	-16.8

資料來源：作者整理。

表4 Branswijck, Longueville & Everaert (2011)  
分析比利時及荷蘭上市公司將營業租賃資本  
化對財務報表比率之影響

	比率平均數		差異（前－後）檢定	
	資本化前	資本化後	平均差異	T 值 (P 值)
<b>食品飲料業</b>				
負債／權益	2.05	2.13	-0.084	-3.457 (0.014)
ROA	0.08	0.08	0.003	1.505 (0.183)
流動比率	1.40	1.37	0.032	1.924 (0.103)
<b>服務業</b>				
負債／權益	1.84	1.92	-0.076	-1.065 (0.399)
ROA	0.03	0.03	0.001	1.230 (0.344)
流動比率	1.23	1.20	0.024	1.494 (0.274)
<b>零售及運輸業</b>				
負債／權益	1.67	2.19	-0.517	-1.848 (0.138)
ROA	0.11	0.09	0.018	1.401 (0.234)
流動比率	1.53	1.34	0.191	1.261 (0.276)
<b>化學與製藥業</b>				
負債／權益	1.04	1.10	-0.057	-3.149 (0.008)
ROA	0.06	0.06	0.000	0.241 (0.813)
流動比率	1.94	1.89	0.048	2.909 (0.013)
<b>製造業</b>				
負債／權益	2.37	2.54	-0.179	-5.082 (0.000)
ROA	0.09	0.09	0.004	4.951 (0.000)
流動比率	1.30	1.26	0.040	4.513 (0.000)
<b>通訊業</b>				
負債／權益	3.18	3.45	-0.268	-1.423 (0.291)
ROA	0.18	0.17	0.010	2.037 (0.179)
流動比率	0.99	0.96	0.036	1.790 (0.215)

資料來源：作者整理。

家企業財報後也指出，如果調整相關租賃資產及負債，則該等企業 2008 年財務報表中之付息債務將會增加 58%。

## 肆、租賃會計之改革方向

有鑑於前述資產負債表外融資已造成會計處理上之失真，許多財報使用者呼籲（例如：G4 + 1 於 1996 年即發布 Accounting for leases: A new approach 之研究報告）會計準則制定機構應重新發布租賃會計之新處理規範，以減省他們須自行調整企業財報相關數字之努力與成本。是以 IASB 與 FASB 攜手合作，已於 2006 年 7 月與 2009 年 3 月分別完成 Project Proposal 及 Discussion Paper，並於 2010 年 8 月公布了新租賃會計處理準則之草案（Exposure Draft）徵詢外界意見，由於利害關係人對原草案內容反彈聲浪大，IASB 與 FASB 重新於 2013 年 5 月再發布新的草案，徵詢意見期限至 2013 年 9 月 13 日，IASB 與 FASB 原暫定能於 2015 年 1 月



1 日起適用新租賃處理準則，取代現行之租賃公報，但此次的徵詢意見草案並未明確提出生效日期，僅說會考量各種攸關因素訂定公報之生效日，可見兩委員會對現行草案內容是否為外界接受仍未有確切的把握。

如同前述，由於現行生效之租賃會計採用「所有權模型」觀念，將租賃行為區分為融資租賃（視為購買合約性質）或營業租賃（視為服務合約性質）兩類，造成財報上截然不同之數字結構，也導致企業有進行資產負債表外融資之空間。因此，目前擬議中之租賃會計改採「使用權模式」（right-of-use model），由另一個角度詮釋租賃合約，實質上會使承租人對所有租賃（除一年內之短期租賃外）都認列相關之資產與負債，亦即再也不會出現營業租賃之財報效果。準則制定機構冀望透過此新觀念，杜絕企業利用租賃安排來美化財務報表。本文以下扼要介紹新的租賃會計處理精神，並分析其財報效果。

## 一、承租人之會計處理

承租人將認列有權於租賃期間使用租賃標之物之價值（此即使用權資產），同時也須認列於租賃期間承擔支付租金之義務（均以現值衡量）。前者將列入承租人資產負債表之「不動產、廠房及設備」類別下（讀者是否與 AAA Financial Accounting Standards Committee 之看法相同，認為此資產應列入「無形資產」較為適切呢？）；後者則報導於承租人資產負債表之金融負債。因此，無需再判斷租賃合約條件，承租人在租賃期間開始日對租賃合約都會認列相關資產及負債，減緩了資產負債表外融資之嚴重現象。

至於承租人在租賃期間所應認列之租賃相關費用，草案之精神係依消耗原則（consumption principle）將租賃合約區分為兩類型：Type A 及 Type B。若無其他明顯反證，承租不動產（土地或建築物）以外之標的屬 Type A 租賃合約，而承租不動產之標的則

屬 Type B 租賃合約。承租人對於 Type A 與 Type B 則分別採「加速費用法」（accelerated-expense approach）與「直線法」（straight line approach）認列租賃合約產生之相關費用。在「加速費用法」下，承租人於租賃期間內對租賃負債採有效利率法承認相關利息費用（因此費用認列將會加速），而使用權資產則依系統而合理之方法攤銷，利息費用與攤銷費用不得合併，於綜合損益表內分列以計算損益。在「直線法」下，雖然租賃負債仍是採有效利率法評價，然而對於使用權資產之攤銷，係以各期認列相同之租賃費用之基礎計算（此即直線法之效果），且利息費用與攤銷費用得合併為「租賃費用」報導於損益中。

## 二、出租人之會計處理

出租人對於 Type A 租賃合約採「應收租賃款及剩餘資產法」（receivable and residual approach）（例如多數之設備租賃合約）；對於 Type B 則沿用目前營業租賃之處理方法。

在「應收租賃款及剩餘資產法」下，出租人需除列其租賃資產，而另認列兩項資產：應收租賃款與剩餘資產。應收租賃款係將租賃給付以出租人隱含利率折現衡量，於續後期間採有效利率法攤銷以認列利息收入。剩餘資產則依標的資產之帳面價值進行分攤後，再以出租人隱含利率折現（此金額稱之為剩餘資產總額），並減除遞延利益（遞延利益係剩餘資產總額與帳面價值之差額，出租人不得認列遞延利益，除非已將剩餘資產出售或是除列）。在此法下，有關租賃產生之利益係於租賃合約開始日時認列。而在 Type B 合約下，出租人對租賃資產並不除列，且租賃利益係於租賃期間依直線法之基礎加以認列。

IASB 於 2012 年 12 月 17 日發布「Investor Spotlight: Potential changes to lessee accounting」，提出擬議做法之兩項利益：

（一）對企業真實之財務槓桿有更高之透明度，故可增進財務報表之精確性與可比性，也可減少分析成本。（二）擬議

之處理所需之判斷較少，故不確定性也降低。

### 三、新準則對財務報表之影響

擬議中的租賃準則對財務報表之影響分析如下：

（一）若預期承租人會消耗租賃資產超過非屬不重大部分之效益（即前述之 Type A 類型），則承租人會認列相關之資產、負債於其資產負債表，且於租賃期間其損益表將同時發生利息費用與折舊費用，而每期支付之租金，屬於本金部分將列於現金流量表之籌資活動，利息部分則可列於營業或是籌資活動。

（二）若預期承租人並不會消耗租賃資產超過非屬不重大部分之效益（即前述之 Type B 類型），則雖然承租人亦會認列相關之資產、負債於其資產負債表，惟損益表將以直線法認列租賃費

用，每期支付之租金將列為現金流量表之營業活動中。

（三）如果原採營業租賃處理者，擬議之租賃處理對承租人將造成下列財務比率之變化：負債比率提高、利息覆蓋率（interest coverage ratio）下降、EBIT 及 EBITDA 會提高（因為原租金費用將被歸類為利息費用及攤銷費用）、ROA 及 ROE 下降、營業活動現金流量會提高、籌資活動現金流量減少（因為原列為營業活動之租金費用會全部或部分改列為籌資活動）。

（四）採「應收租賃款及剩餘資產法」時，出租人相對於目前之營業租賃處理，可能將更加速認列相關收入。

### 伍、結語

鑑於現行租賃「所有權模型」之會計處理，於實務執行



## 論述》專論 · 評述



成爲企業安排資產負債表外融資之工具，故 IASB 與 FASB 提出「使用權模型」之新租賃處理架構，依原定時程應該在 2012 年即發布確定公報且於 2013 年 1 月 1 日正式生效。但因爲 2010 年發布之草案遭遇到重大阻力，租賃業者（出租人）認爲擬議之方案將嚴重衝擊該產業，報表編製企業（承租人）擔心負債比率提高後嚴重影響其籌資能力（根據 Deloitte 於 2010 年 12 月對 284 位受訪者之調查指出，近 70% 同意該公司負債比率因此提高，40% 更憂心未來籌資受到影響）；但學術界卻又認爲擬議之處理仍有許多漏洞，並無法完全杜絕資產負債表外融資現象（如 AAA FASC, 2011），因此 IASB 主席 Hans Hoogervorst 於 2012 年 5 月 22 日接受華爾街日報訪問時提及，IASB 及 FASB 仍需進一步解決相關問題。

不過儘管如此，Hans Hoogervorst 在多次演講中都展現改革租賃會計之決心。他指

出在美國有許多租賃業者強力遊說（heavily lobbied）國會議會對 FASB 施加壓力，要求修正租賃會計處理之新擬議。他於 2012 年 11 月 6 日應邀在 London School of Economics 演講時，即以租賃會計改革爲例，說明會計專業界所面臨之政治議題。惟他強調投資者已經傳達很清楚的訊息，那就是一定要將租賃資產及負債顯示在資產負債表中，而且越簡單越好，事實上 IASB 與 FASB 重新發布之草案中就明白揭櫫「草案之核心原則就是企業需認列源自租賃之資產與負債」（The core principle of the proposed requirements is that an entity should recognize assets and liabilities arising from a lease）（Exposure Draft-May, 2013）。Hans Hoogervorst 指出金融風暴突顯了企業隱藏真實財務槓桿可能形成之危機，所以租賃會計改革有迫切需要。目前 IASB 與 FASB 已重新發布租賃會計之時程表，於 2013 年 5 月再度公布修正後草案，

徵詢外界意見至 2013 年 9 月 13 日，但卻無明確指出預期之生效日，故新租賃公報何時生效迄今各界仍都在觀望中。

財務會計準則之發布具有一定程度之經濟後果，除前述提及新租賃會計處理將直接衝擊到財報表達方式與財務比率，進而影響企業股價與籌資能力外，租賃會計改革對企業其他行爲之影響也不容忽視。例如，前述 Deloitte 所作之調查顯示，有 42% 受訪者指出未來將考慮採短期租賃方式因應（因爲新的租賃處理排除 12 月內之短期租賃適用），也有 28% 受訪者指出他們未來將考慮直接用購買方式取代租賃，這些行爲都將對產業發生衝擊（如短期租賃成本提高、租賃業務萎縮）。如同 O'Callaghan & Khatri（2012）所言，我們對於租賃會計處理，除對財務報表與會計數字變化之關切外，尙有其他攸關層面需要考量，例如稅務規劃、資訊系統升級與投資人教育等。

## 參考文獻

1. American Accounting Association's Financial Accounting Standards Committee (AAA FASC), Biondi, Y., Bloomfield, R. J., Glover, J. C., Jamal, K., Ohlson, J. A., Penman, S. H., Tsujiyama, E., and Wilks, T. J. (2011), A Perspective on the Joint IASB/FASB Exposure Draft on Accounting for Leases, *Accounting Horizon*, 25(4): 861-871.
2. Beattie, V., Goodacre A. & Thomson S. J. (2000), Operating leases and the assessment of lease-debt substitutability, *Journal of Banking & Finance*, 24: 427-470.
3. Beattie, V., Goodacre A. & Thomson S. J. (2004), *Leasing: Its financing role and accounting treatment*, London: Institute of Chartered Accountants in England and Wales.
4. Beattie, V., Goodacre A. & Thomson S. J. (2006), International Lease-Accounting Reform and Economic Consequences: The View of UK Users and Preparers, *The International Journal of Accounting*, 41(1): 75-103.
5. Branswijk, D., Longueville, S., & Everaert, P. (2011), The Financial Impact of the Proposed Amendments to IAS 17: Evidence From Belgium and the Netherlands, *Accounting and Management Information Systems*, 10(2): 275-294.
6. Franzen, L., Rodgers, K., & Simin, T. T. (2009), Capital structure and the Changing Role of Off-Balance-Sheet Lease Financing, Available at: [http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1452971](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1452971).
7. IASB (2013), Leases Exposure Draft ED/2013/6, Available at: <http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Exposure-Draft-May-2013/Documents/ED-Leases-Standard-May-2013.pdf>.
8. Kilpatrick, B. G. & Wilburn, N. L. (2011), Convergence On A Global Accounting Standard For Leases-Impacts Of The FASB/IASB Project On Lessee Financial Statements, *International Business & Economics Research Journal*, 10(10): 55-59.
9. Kostolansky, J. & Stanko, B. (2011), The Joint FASB/IASB Lease Project: Discussion And Industry Implications, *Journal of Business & Economics Research*, 9(9): 29-35.
10. O'Callaghan, B. & Khatri, F. R. (2012), Lease Accounting What Lies Ahead? *Accountancy Ireland*, 44(5): 24.
11. Ong, A. (2011), Non-compliance with Accounting Standard for Lease Transactions, *Journal of Management Research*, 11(3): 138-144.
12. PricewaterhouseCoopers (PwC). (2009), *The Future of Leasing: Research on Impact of Companies' Financial ratios*, New York, NY: PwC.
13. Securities and Exchange Commission (SEC). (2005), *Report and Recommendations Pursuant to Section 401(C) of the Sarbanes-Oxley Act of 2002 on arrangements with Off-Balance Sheet Implications, Special Purpose Entities, and Transparency of Filings by Issuers*. Washington, D.C.: SEC. ❖