
		<b>보 도 자 료</b>			
		<b>배포시부터 보도 가능</b>			
작성부서 (금융위원회) 공정시장과, (금융감독원) 회계조사국					
책 임 자		선 욱 과장(2156-9910) 이봉현 국장(3145-7290)	담 당 자		홍문기 사무관(2156-9915) 유선근 팀 장(3145-7298)
배 포 일		2015. 9. 23. (수)	배포부서		대변인실(2156-9543~48)
					총 10매

## 제 목 : 사업보고서 및 연결감사보고서 등에 대한 조사감리결과 조치

- ☐ 증권선물위원회(위원장 정찬우)는 2015. 9. 23. 제17차 회의에서 회계처리기준을 위반하여 재무제표를 작성·공시한 (주)대우건설에 대하여 과징금 20억원, 감사인 지정 등의 조치를 하였음
- ☐ 또한 증선위는 (주)대우건설을 감사하면서 회계감사기준을 위반한 삼일회계법인에 대하여 과징금 10.6억원, 손해배상공동기금 추가적립, 당해회사 감사업무 제한 조치를 하였으며,
  - 이와 관련하여 해당 회계법인 소속 공인회계사에 대해서는 주권 상장(코스닥상장 제외)·지정회사 감사업무제한, 당해회사 감사업무 제한 등의 조치를 하였음
- ※ (주)대우건설과 삼일회계법인의 과징금 부과 조치는 『자본시장법』에 따라 향후 금융위원회에서 최종 결정될 예정

(붙임) 조사·감리결과 지적사항 및 조치내역



본 자료를 인용하여 보도할 경우에는 출처를 표기하여 주시기 바랍니다.  
<http://www.fsc.go.kr>

넓게 들겠습니다  
바르게 알리겠습니다

(붙임)

## 조사·감리결과 지적사항 및 조치내역 (제17차 증권선물위원회, 2015.9.23. 의결)

(회계조사국)

(단위 : 억원)

회 사 명 등	지 적 사 항	조 치
(주)대우건설 결산기 : 2012.12.31. 2013.03.31. 2013.06.30. 2013.09.30. 2013.12.31. 상장법인 업종 : 종합건설업	<b>【회사】</b> 가. 대손충당금 과소계상 등 ('12.12.31.: 3,285억원, '13.3.31.: 3,295억원, '13.6.30.: 2,931억원, '13.9.30.: 2,952억원, '13.12.31.: 276억원) ① 회사가 재무구조가 취약한 시행사의 토지매입 등을 위한 PF 차입금에 대해 지급보증을 제공한 상황에서 ② 〇〇〇 등 5개 사업장의 경우 시행사가 미분양 등으로 공사관련 채무를 미지급하는 등 재무적인 곤경에 직면하여 회사는 공사채권 회수가 불확실함에도 사업장의 사업수자를 분석함에 있어  A사업장의 경우 객관적인 근거없이 시행사의 자금 투입을 가정하거나 상가 및 오피스텔의 할인분양 결정(각각 '13.1월, '13.2월)으로 '12년 결산시 분양 수입 감소를 충분히 반영할 수 있었음에도 사업수지에 할인분양을 반영하지 않거나 중도금대출이자 등 일부 항목의 경비를 누락하는 등의 방법으로 시행사의 채무상환능력을 양호하게 평가하여 회사의 대손충당금을 과소계상하였고  B사업장의 경우 상가분양공고 금액이상으로 분양수입을 과대평가하거나 '12년말 2년이 넘도록 미분양된 아파트의 분양가를 실제 분양된 평당 분양수입보다 높은 가격으로 분양수입을 과대평가하는 등의 방법으로 시행사의 채무상환능력을 양호하게 평가하여 회사의 대손충당금을 과소계상하였으며  C사업장의 경우 '12.6월 시장조사보고서에 등 상가가 중심상권과 이격되었고 상권도 형성되지 않은 단지내 상가라는 것이 명시되어 있음에도 준공이후에도 분양실적이 전무한 상가의 분양수입을 중심상권 시세를 반영하는 방법으로 시행사의 채무상환 능력을 양호하게 평가하여 회사의 대손충당금을 과소계상함  또한, D와 E사업장의 경우 골프장 준공이후에도 회원권 분양 저조 등으로 재무적 어려움에 직면하여, 회사는 시행사에 대한 공사채권 회수 등을 위해 '12년부터 골프장 인수 등을 추진하였음에도 골프장 인수·매각 추진시 예상되는 손실을 재무제표에 미계상함	회 사 : - 과징금 (회사 20억원, 대표이사 12백만원) - 감사인지정 2년 (2016.1.1.~2017.12.31.) - 시정요구

회 사 명 등	지 적 사 항	조 치
㈜대우건설	<p>㉔ ▽▽▽ 등 2개 사업장의 경우 분양전 사업장 이지만 토지매입비용 증가 등으로 사업수지가 악화 되었음에도</p> <p>회사는 사업수지 작성을 위해 F사업장의 오피스텔 분양수입을 산정하면서 인근시세보다 분양가를 과대평가하여 산정하고, F와 G사업장의 상가 분양가는 국토부 자료에서 입수 가능한 투자수익률과 총벌효율률을 회사에 유리하게 적용하여 산정하는 등 오피스텔 및 상가 분양가 산정에 대한 합리적인 근거없이 사업수지를 분석하여 시행사의 채무상환 능력을 양호하게 평가하고 회사의 충당부채를 과소계상함</p> <p>② 회사는 H사업장의 경우 준공('11.7월) 이후에도 빌딩이 매각되지 않고 회사가 지급보증한 시행사의 PF 차입금(2,180억원)의 만기('13.1월)가 가까워지자</p> <p>부동산펀드가 동 빌딩을 2,340억원에 매입하는 조건으로 회사가 부동산펀드에 향후 5년간 확정된 임차료를 지급하는 책임임차계약을 제공하였으나 관련된 예상손실을 충당부채로 미계상함</p> <p>* 건물주에게 일정기간 동안 확정된 임차료를 지급하는 계약으로 회사가 재입대를 통해 획득할 임대수입이 확정된 임차료보다 낮아 손실부담계약에 해당</p> <p>③ 회사는 I사업장의 경우 ◇◇◇에 확정제공금*을 지급하고 동 공사로부터 남는 이익이나 부족한 손실을 부담함으로써 동 공사의 위험과 효익의 대부분을 보유하고 있으므로 동 공사의 사업주체에 해당함에도</p> <p>회사는 도급계약 체결 등의 사유로 자체사업이 아닌 도급사업으로 회계처리하는 등의 방법으로 공사이익을 과대계상함</p> <p>* 확정제공금이란 회사의 책임하에 분양수입금 중에서 토지를 제공하는 ◇◇◇에게 지급을 약정한 금액으로 어떤 사유로도 변동하지 않는 확정된 채무 금액</p> <p>나. 우발부채 주석기재 누락 ( '12.12.31.: 611억원, '13.3.31.: 611억원, '13.6.30. : 291억원, '13.12.31.: 4,000억원)</p> <p>- 회사는 J사업장과 관련된 사업해지 가능성에 따라 계상해야 하는 우발부채*와 K사업장과 관련하여 공동시공사의 PF 보증채무 인수 약정과 관련된 우발부채('13.12.31. 4,000억원)를 주석에 기재 누락</p> <p>* '12.12.31.(611억원), '13.3.31.(611억원), '13.6.30.(291억원)</p>	

회 사 명 등	지 적 사 항	조 치
㈜대우건설	<p>다. 증권신고서 거짓기재</p> <p>- '13.9.3. 금융위원회에 제출한 증권신고서 공시서류에 회계처리기준에 위반된 재무제표를 사용</p> <p>[2012.12.31.]</p> <p>① 개별당기순이익 1,594 → △1,691 자기자본 33,957 → 30,672</p> <p>② 연결당기순이익 1,730 → △1,555 자기자본 34,110 → 30,825</p> <p>[2013.3.31.]</p> <p>① 개별분기순이익 290 → 280 자기자본 34,544 → 31,249</p> <p>② 연결분기순이익 312 → 302 자기자본 34,804 → 31,509</p> <p>[2013.6.30.]</p> <p>① 개별반기순이익 811 → 1,165 자기자본 35,221 → 32,290</p> <p>② 연결반기순이익 697 → 1,051 자기자본 35,452 → 32,521</p> <p>[2013.9.30.]</p> <p>① 개별분기순이익 1,302 → 1,635 자기자본 34,791 → 31,839</p> <p>② 연결분기순이익 1,160 → 1,493 자기자본 34,791 → 31,839</p> <p>[2013.12.31.]</p> <p>① 개별당기순이익 △7,436 → △4,427 자기자본 26,216 → 25,940</p> <p>② 연결당기순이익 △7,180 → △4,171 자기자본 26,536 → 26,260</p>	

회 사 명 등	지 적 사 항	조 치
<b>㈜대우건설</b>	<p><b>【감사인】</b></p> <p>가. 대손충당금 등에 대한 감사절차 소홀 (’12.12.31.: 3,285억원, ’13.12.31.: 276억원)</p> <p>감사인은 감사계획 당시 공사채권 대손평가 및 충당부채 등의 왜곡표시 가능성을 경영진 부정위험이 포함된 중대한 감사위험으로 설정하여 높은 감사확신이 필요한 것으로 판단하고, 그에 따라 이에 관한 내부통제 평가를 생략하고 표본 추출한 공사현장의 사업수지상 시행이익 확인 및 분양수익과 관련한 시세조회 등 입증감사 절차를 확대기로 감사계획을 수립하고도</p> <p>① ’12년 재무제표에 대한 입증감사시 표본으로 추출한 공사현장에 대하여 중대한 감사위험으로 설정한 대손평가 등의 적절성을 확인함에 있어</p> <p>사업수지의 신뢰성을 회사 담당자와 인터뷰만으로 확인하는 등 사전에 계획한 감사절차나 회계추정치에 관한 감사절차를 준수하지 아니하였고</p> <p>② ’12년말 체결한 책임임차계약과 관련하여 회사가 제시한 예상임대료 수익이 임대료에 현저히 미치지 못함에도 동 계약의 회계처리 적정성 여부에 대한 감사절차를 수행하지 않았으며</p> <p>③ ’12년말 입증감사시 시행주체에 대해 논란이 있음에도 도급사업이라는 회사의 주장만 신뢰하였고, ’13년말에도 이와 관련하여 발주처의 재무현황이나 감사보고서를 확인하지 아니하는 등 감사절차를 소홀히 하여</p> <p>회사의 회계처리 위반사항을 감사의견에 적절히 반영하지 아니함</p> <p>나. 우발부채에 대한 감사절차 소홀 (’12.12.31.: 611억원, ’13.12.31.: 4,000억원)</p> <p>- 감사인은 회사가 사업해지 가능성에 따라 계상해야 하는 우발부채(’12년)와 공동시공사의 PF 보증채무 인수 약정과 관련된 우발부채(’13년)의 주석 기재 여부 확인을 소홀히하여 회사의 회계처리기준 위반사실을 감사의견에 적절히 반영하지 아니함</p>	<p><b>삼일회계법인 :</b></p> <p>- 과징금(10.6억원)</p> <p>- 손해배상공동기금 추가적립 30%</p> <p>- (주대우건설에 대한 감사업무제한 2년)</p> <p><b>공인회계사 : 2인</b></p> <p>- (주대우건설에 대한 감사업무제한 1년)</p> <p>- 주권상장(코스닥상장 제외)·지정회사 감사업무제한 1년</p> <p>- 직무연수 6시간</p>

## ※ 주요 제재 조치에 대한 설명

### □ 감사인 지정

- 3년 이내의 일정기간 동안 회사가 외부감사인을 자율적으로 선임하는 것을 배제하고 증권선물위원회가 외부감사인을 강제적으로 지정

### □ 유가증권발행제한 또는 증권발행제한

- 1년 이내의 일정기간 동안 舊 증권거래법에 따른 유가증권 또는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 ‘자본시장법’)에 따른 증권의 발행을 제한. 다만 조치일 현재 이사회 결의에 의하여 발행이 확정된 유가증권(증권), 유가증권(증권)의 사모발행(채권자 출자전환 포함), 기발행 사채의 상환을 위한 회사채 발행 및 해외증권 발행은 제외

### □ 과징금

- 사업보고서를 부실기재하는 등 舊 증권거래법, 자본시장법을 위반한 회사에 대하여 20억원의 범위 안에서 과징금을 부과

### □ 손해배상공동기금 추가적립

- 감사인이 지적사항과 관련된 회사로부터 받았거나 받기로 한 감사보수액의 한도내에서 일정비율(100%이내)에 해당하는 금액을 한국공인회계사회에 추가적립

### □ 등록취소 건의

- 공인회계사 등록을 취소하도록 금융위원회에 건의

### □ 직무정지 건의

- 2년 이내의 일정기간 동안 공인회계사의 업무를 정지하도록 금융위원회에 건의

### □ 주권상장·지정회사 감사업무제한 1년

- 주권상장법인(코스닥시장상장 법인 포함)·‘증권선물위원회가 감사인을 지정한 회사’에 대한 감사업무를 1년간 제한

### □ 주권상장(코스닥상장 제외)·지정회사 감사업무제한 1년

- 주권상장법인(코스닥시장상장 법인 제외)·‘증권선물위원회가 감사인을 지정한 회사’에 대한 감사업무를 1년간 제한

### □ 당해회사 감사업무제한

- 위반 행위로 인하여 조치받은 당해 회사에 대한 5년 이내의 감사업무를 제한

**1. 대우건설의 회계처리 기준 위반 조치로 회계업계에 미치는 영향은?**

- ☐ 금번 조치로 건설업계가 대손충당금, 충당부채 및 공사에상손실을 보다 엄격히 반영하고 공사진행률 측정의 정확성을 제고하여
  - 전반적으로 회계처리가 투명하게 될 것으로 기대함
- ☐ 한편, 현재 금융위는 금감원과 함께 '수주산업 회계투명성 제고 T/F'를 통해 건설·조선업의 회계투명성을 높이기 위한 방안을 마련중에 있음

**2. 대우건설 감리를 토대로 건설업계 전반에 대하여 감리를 확대할 계획이 있는지?**

- ☐ 감독당국의 회계감리는 기업에 큰 부담을 주는 행위이므로 그동안 대상기업 선정에 있어 엄격하게 운용하여 왔음
  - 또한, 금감원의 감리인력에도 한계가 있는 점을 감안하여 건설업계 전체보다는 회계분석에 대한 구체적 증거 및 혐의가 있는 기업을 중심으로 감리를 실시할 예정임

**3. 건설계약과 관련된 대손충당금 인식시 고려할 사항은?**

- ☐ 건설계약과 관련된 대손충당금 인식시,
  - 시공사는 건설계약의 상대방인 **시행사**가 미분양 또는 토지매입비용 증가 등의 요인으로 사업수지가 악화되어 **유의적인 재무적 어려움**에 직면하거나 유동성 부족으로 **연체** 등의 사유가 발생하는 경우에는 객관적인 손상 사건이 발생하였다고 판단하여야 함
  - 특히 시행사의 채무상환능력을 평가함에 있어, 시행사가 **분양수입금** 이외에 **자금조달이 곤란한 경우 분양대금 추정 등 사업수지 분석을 통해 채권의 회수가능성을 검토하고**
    - 필요하다면 시행사의 채무상환능력을 평가함에 있어 **외부전문가의 활용도** 고려해 볼 필요가 있음

**< 손상사건의 예시(기업회계기준서 제 1039호 문단59) >**

- (1) 금융자산의 발행자나 지급의무자의 유의적인 재무적 어려움
- (2) 이자지급이나 원금상환의 불이행이나 지연과 같은 계약 위반
- (3) 차입자의 재무적 어려움에 관련된 경제적 또는 법률적 이유로 인한 당초 차입조건의 불가피한 완화
- (4) 차입자의 파산이나 기타 재무구조조정의 가능성이 높은 상태가 됨
- (5) 재무적 어려움으로 당해 금융자산에 대한 활성시장의 소멸
- (6) 금융자산의 집합에 포함된 개별 금융자산의 추정미래현금흐름의 감소를 식별할 수는 없지만, 최초인식 후 당해 금융자산의 집합의 추정미래현금흐름에 측정가능한 감소가 있다는 것을 시사하는 관측가능한 자료

#### 4. 충당부채 및 우발부채 인식요건은 무엇인지?

- ☐ 시공사가 시행사의 차입금에 대하여 지급보증을 제공한 경우, 해당 지급 보증이 충당부채 인식요건에 해당하는지 여부를 검토하여
  - 지급보증한 차입금에 대해 대위변제할 가능성이 높다고 판단될 경우 시공사가 대위변제로 인하여 부담할 손실규모를 신뢰성있게 추정하여 충당부채를 인식할 필요가 있음

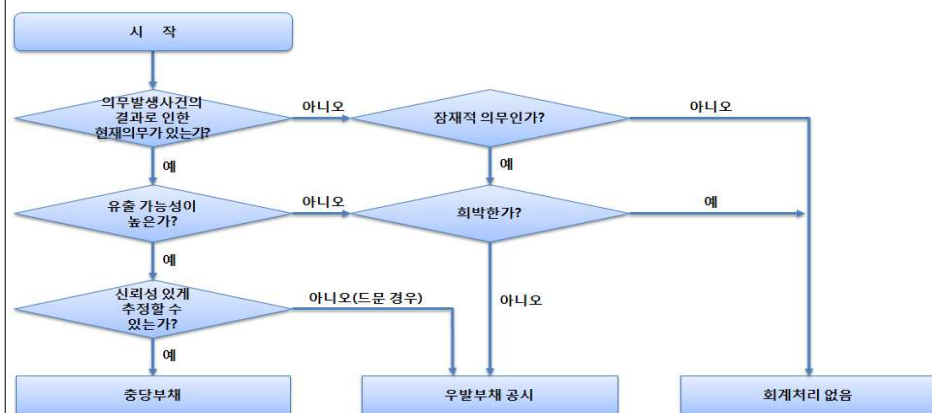
##### < 기업회계기준서 제1037호 문단 14>

▶ 충당부채는 다음의 요건을 모두 충족하는 경우 인식한다.

- (1) 과거사건의 결과로 현재의무(법적의무 또는 의제의무)가 존재한다.
- (2) 당해 의무를 이행하기 위하여 경제적효익을 갖는 자원이 유출될 가능성이 높다.
- (3) 당해 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성있게 추정할 수 있다.

- ☐ 충당부채 인식요건을 충족하지 못할지라도 잠재적의무를 이행하기 위하여 경제적 효익을 갖는 자원의 유출가능성이 아주 낮지 않다면 우발부채로 주석에 공시하여야 함

##### < 충당부채 및 우발부채의 인식 >



<출처 : 기업회계기준서 제1037호 실무지침 B 의사결정도>

#### 5. 지주공동사업의 회계처리시 유의할 사항은?

- ☐ 토지를 소유하고 있는 지주와 시공사가 공동으로 수행하는 지주공동사업의 경우 형식적으로 시공사가 토지제공자와 도급계약을 체결하였다하더라도 경제적 실질에 따라 회계처리하여야 함
- ☐ 금융감원은 IFRS 도입당시부터 지주공동사업에 대해 경제적 실질을 반영해서 회계처리해야 한다는 의견을 제시하고 '금융감독원 회계포탈'에 게시\*하고 있는바, 관련 회계처리시 참고하시기 바람

\* 'K-IFRS 회계처리 주요 이슈 쟁점사항 및 금융감독원 의견, 2011.12'

##### < 'K-IFRS 회계처리 주요 이슈 쟁점사항 및 금융감독원 의견' 발췌 >

##### IV-3 재개발·재건축 사업의 일반 분양분 회계처리(K-IFRS 제1011호, 제1018호, 제2115호)

- ☐ (쟁점) 지분제\* 재개발·재건축사업에서 일반분양분과 조합원분의 구분 여부
  - \* 조합원 소유의 토지에 아파트를 건축하되 조합원에게는 일정비율의 아파트 면적을 제공하고 나머지 주택, 상가 등을 매각하여 공사비로 충당하는 방식으로 건설사가 평당 건축비를 받아 공사하는 도급제 사업과 구분됨
- 전체를 조합에 대한 공사용역제공으로 볼 수 있으므로 일반분양분을 포함하여 진행기준으로 수익을 인식하는 것이 타당하다는 의견
- 일반분양분에 대한 위험과 효익이 건설사에 있으므로 자체분양과 동일하게 처리하고, 조합원분에 대해서는 건설계약으로 보아 진행기준 적용하는 것이 타당하다는 의견

##### <참고>금융감독원 의견

- ☐ 일반분양분에 대한 위험과 효익이 건설사에 있으면 자체분양과 동일하게 처리하고, 위험과 효익이 조합에 있다면 공사전체를 도급공사로 보아 진행기준 적용