수신: ㈜삼보판지 대표이사 류진호 귀하

발신: ㈜ 삼보판지 소액주주연대 대표 박 찬

안녕하세요?

㈜삼보판지 소액주주연대 대표 박 찬입니다.

지난 2월 13일 주주명부열림 및 등사 요청에 적극적으로 협조해 주셔서 감사드립니다.

아울러 대표님께서 시간을 내주셔서 저희 소액주주연대의 요구사항을 경청해 주시고 아울러 회사의 입장도 들은 바, 어떠한 결론이나 합의점을 찾지는 못하였으나 처음 대표님과의 소통의 창구를 마련하였다는 것에 큰 의미가 있다고 생각합니다.

그럼에도 불구하고 지금까지 소액주주연대의 희망사항인 회사의 정도경영과 주주환원율 제고를 위한 가시적인 노력은 느끼지 못하였기에 주주연대는 회사에 대해 지속적인 요구를 할 수밖에 없다는 것이 현실임을 안타깝게 생각하며 아래 사항을 전향적으로 참조 및 검토 부탁 드립니다.

1. 2월 14일에 송부된 주주연대의 주주제안에 대해 긍정적으로 검토해 주시고 이번 주주총회에 반드시 안건으로 상정해서 설명할 기회를 주셨으면 합니다.

2. 회사측의 주주환원에 대한 가시적인 노력이 보이지 않을 시 주주연대는 확보한 주주명부를 통해 더 많은 우호지분 확보를 하려 합니다. 이에 1000주 이상의 주식을 보유한 주주들에게 별첨의 안내문을 조만간 송부할 예정이며, 이를 통해 20%이상의 우호지분 확보를 목표로 하고 있습니다. 이미 지분 1.5%를 보유하고 있는 모 자산 운용사와는 적극적으로 협조하기로 협의되었으며, 궁극적으로는 소액주주연대에서 임시주총을 소집을 통한 현 감사의 해임 및 신규 감사의 선임을 계획하고 있습니다. 특히 별첨의 안내문을 통해 소액주주연대의 활동을 일반 주주들에게 널리 알리고 금번 주주총회의 참석독려, 주주대표소송을 제기할 계획을 가지고 있습니다.

3. 대표님의 소액주주연대가 수긍할 수 있는 가시적이고 예측 가능한 주주환원 제고에 대한 장단기적인 비젼제시를 기대하고, 우리 소액주주연대는 말 그대로 회사 주인의 일부이며 당연히 회사의 무궁한 성장을 기원합니다. 다만 성장과 발전을 위한 방법론에서 대주주와의 견해차이를 좁히고자 하는 노력을 하고 있습니다. 이러한 부분을 감안하시어 같은 주주로서 동반 성장할 수 있도록 회사의 변혁을 이끌어 주시기를 기원합니다.

   소액주주연대 대표 박 찬 올림.

2024.2.17

(010-4084-3376)

안녕하세요? 저는 ㈜삼보판지의 소액주주연대 대표 박 찬입니다.

㈜삼보판지는 온라인마켓의 성장 등 우호적인 시장환경의 변화에 따라 지속 성장하고 있으며 건실한 재무구조까지 갖추어 성장성과 안정성을 동시에 겸비한 회사임에 틀림없습니다.

그러나, 64%에 달하는 지분을 보유한 대주주의 편파적인 회사운영과 빈약한 주주환원으로 주식시장에서 형성된 가치는 회사가 보유한 순자산의 1/3에도 미치지 못하는 대접을 받고 있는 것도 사실이며, 게다가 회사의 대주주들은 회사의 자산을 자신들의 개인 재산으로 가로채는 행위까지 서슴지 않는 모습을 보이며 소액주주를 홀대하고 기망하는 모습을 보임에 따라, 더 이상 묵과할 수 없는 상황에 소액주주들이 힘을 모아 이에 대응하고 있습니다. 현재 약7.4%의 지분을 가진 소액주주가 사측의 횡포에 대응, 아래와 같은 활동을 하고 있습니다.

- 주주명부 열람 및 등사요청(2024.2.8): 현재 회사측으로부터 주주명부를 수령하여(2.13일) 주주님께 연락드릴 수 있게 되었습니다.
- 제안(2024.2.13):이번 43기 정기주총에 대응해 배당금 확대, 자사주매입/소각, 자산재평가 실시, 코스피 시장으로의 거래시장 이전 등의 제안을 하였습니다.
- 임시주총 소집을 통한 감사의 해임 및 신규감사의 선임 계획
- 주주대표소송 제기: 2014년부터 시작된 부천 공장부지 개발과 관련 내부자거래 및 개발이익의 사취 등 으로 취한 707억원의 부당이익을 회사로 환입시키라는 손해배상 소송을 준비중입니다. (첨부: 대표소송 제기 문서 참조)

위의 활동을 포함 주주로서 앞으로도 계속 회사의 경영을 감시하며 건실한 성장과 소액주주에 대한 정당한 성과의 배분을 위해 노력할 것을 약속 드리며, 동시에 귀하의 적극적인 참여를 부탁드립니다. 이에 따라 아래의 사항에 대한 적극적인 협조를 부탁드리겠습니다.

1) 주주연대 가입: "헤이홀더"에 가입하셔서 지분등록을 하여 귀하의 지분을 소액주주연대 우호지분으로 등록 부탁 드립니다.(네이버 종목토론방/카카오 단체대화방 참조)
2) 카카오 오픈채팅방에 입장, 최근 정보공유, 소통 및 적극적인 제안바랍니다.(오픈 채팅방에서 삼보판지를 검색하면 삼보판지 소액주주연대 오픈채팅방을 찾을 수 있습니다.)
3) 향후 사측에 대한 제안, 표 대결을 감안한 위임장, 잔고증명 등의 협조를 부탁드릴 수 있으며, 이는 사안에 따라 해당시점에 주주님이 스스로 의사결정을 하시면 됩니다.
4) 3월말 예정인 정기주주총회에 참석, 우리의 주주제안에 적극 동의 부탁드립니다.

질문/제안사항은 주주연대에 문의 바랍니다.(010-4084-3376박찬,010-2169-1022 박정환)

㈜ 삼보판지 소액주주연대

주주대표 소송 제기

I. 주주대표소송 제기의 배경

상법 규정에 이사가 고의 또는 과실로 법령 또는 정관에 위반한 행위를 한 경우 그 이사는 회사에 대하여 손해를 배상할 책임이 있으며 주주는 회사에 대하여 이사의 책임을 추궁할 소의 제기를 청구할 수 있습니다. 한편 회사가 청구를 받은 날로부터 30일 내에 소를 제기하지 아니 한 때에는 주주는 즉시 회사를 위하여 소를 제기할 수 있습니다. (별첨1. 상법의 규정 참조) 이러한 상법규정에 따라 아래 위반행위에 대해 회사는 즉시 해당 임원에 대한 소를 제기해 주기 바라며, 이를 행하지 않을 경우 즉시 주주연대에서 회사를 위하여 소를 제기할 것을 알려드립니다.

II. ㈜삼보판지 이사 등이 회사에 손해를 끼친 사실 관계

1. 토지개발 추진 및 토지 거래내역

상장회사인 ㈜삼보판지는 부천시 소재 공장을 시화공단 지역으로 이전함에 따라, 종전에 사용되던 부천 춘의동 소재 구 공장부지를, "연면적 5만 4,800평에 달하는 대규모 지식산업센터"로 개발하기 위하여 주민제안 형태의 <지구단위계획 신청>을 2014년 8월7일 완료함. (명칭: 춘의 지식산업센터 지구단위 계획, 별첨2. 삼보테크노타워 건립 일정표 참조). 이후 본 프로젝트의 실행을 본격적으로 추진하면서 동시에 개발 부지를 ㈜ SB개발프로젝트(이하 SB개발)에 매각(2015.3.5일 계약)함으로 개발추진의 주체가 ㈜삼보판지에서 ㈜SB개발로 바뀌게 됨.

㈜삼보판지의 2014년말 기존 공장부지 현황 및 매각내역 (단위: 3.3m², 백만원)

	소재지	면적	장부가	공시지가	평당공시가	매각가격(평당)	계약일자	매수인
1	조마루로 385번길 128	6,365	39,970	35,468	5.57	6.78	15.3.5	SB개발
2	조마루로 385번길 96	909	5,440	4,923	5.42	7.12	17.4.28	SB개발
3	조마루로 385번길 96	3,217	19,251	17,422	5.42	12.43	18.2.7	피제이개발

토지 매수인

- ㈜SB개발: 당시 삼보판지 대표 류동원과 동생 류창승(지분합계91%)이 부지개발을 위해 설립한 특수관계법인임. (별첨3. ㈜SB개발 설립 및 지분구성 내역 참조)
- 피제이개발: 일반 부동산 개발업체이며 ㈜삼보판지와는 관계없는 정상적인 매수인. (별첨4. 토지거래 구체내역 참조)

2. 토지거래와 관련된 매각가격 및 비정상 거래/배임의 문제

1) 매각가격의 부당성

- 1번과 3번의 매도계약을 보면 3년의 시차가 있음을 감안하더라도, 해당3년간의 누적 토지 공시지가 상승은 22%에 불과하나 특수관계인이 아닌 더피제이 개발에 대한 매각은 SB개발에 대한 매도가격보다 83%가 높은 가격임. 즉 삼보판지의 대표인 류동원은 본인과 동생이 90%의 지분을 가진 가진 SB개발에 헐값 매각을 한 것으로 볼 수 있음.

- 2,3번 토지의 경우 한 필지였으나 토지 분할하여 2번은 ㈜SB개발에, 3번은 정상적인 거래로 일반 개발업체인 ㈜더피제이 개발에 매각하였음. 삼보테크노타워지식산업센터 개발사업은 지구단위계획 승인(2015.5.11) 시부터 용적율 등을 완화 받으면서 2번토지를 공원 등으로 기부채납 하는 조건이었음. (별첨5: 지구단위계획 수립관련 기부채납에 대한 부천시 답변)

- 2번과 3번의 매각은 채 1년도 안 되는 시차를 두었음에도 불구(해당기간 공시지가 상승율 4.8%), 3번 토지는 75%나 비싼 가격에 매각되었고 이는 마찬가지로 2번토지 역시 헐값에 SB 개발로 매각되었다는 것을 반증함.

- 2016 년 2 월 24 일 뉴스기사(별첨 9: "제지업 부동산 재벌, 2900 억 빌딩 임대업 나섰다" 기사참조)를 인용하면 "배준형 리얼티코리아 빌딩사업부 수석팀장은 "삼보테크노타워 인근 대로변 건물의 시세는 평당 1800 만원이다"며 "이 부지는 이면도로에 있기 때문에 이보다는 가격이 낮은 평당 1200 만원으로 볼 수 있다"고 평했다. 이어 "토지 가격은 최대 703 억원으로 평가할 수 있으며, 신축 건물이기 때문에 연면적 1 평당 건축비 400 만원을 책정할 경우 건물값은 2192 억원이다"며 "약 2900 억원의 가치가 있다"고 평가했다."

- 즉, 2016 년 초 당시에도 이미 해당부지는 평당 1,200 만원의 가치가 있었으나 삼보판지는 이를 6-7 백만원선에 SB 개발에 넘긴 것임. 특히 위 기사의 "약 2,900 억의 가치" 그대로 SB 개발의 실제 2018 년 분양매출 금액은 2,937 억으로 나옴.(별첨 7. 2018.10.22 일 SB 개발 감사보고서 공시자료 참조)

2) 매각시의 여러 가지 의혹

- 매각 시 SB개발에 대한 비정상적인 편의 제공: 1번토지의 경우 계약 후 2개월 시점에서 중도금만 받고 소유권을 넘겨 주었으며 잔금(총 대금 431억중 잔금 155억임) 은 3년후인 2018년 5월에서야 영수함. 중도금 후에 잔금을 영수하지 않고 소유권을 넘기는 것은 일반적인 부동산 거래형태에서 벗어남. (공시자료 2018.5.28 참조)

- 한편, 2번 토지 매각의 경우 기부채납을 위해 필수적으로 SB개발이 확보해야 하는 토지임에도 삼보판지 측에서 2년간 보유하다가 2017년 4월에서야 아무런 조건 없이 헐값에 매도함. SB개발 입장에서는 기부채납의 의무 때문에 반드시 조기에 확보해야 하는 부지이고 이를 삼보판지에서 당연히 인지하고 있음에도(삼보판지에서 개발기획을 다 하였기에) SB개발의 편의를 최대한 제공한 것으로 볼 수 밖에 없음. 그도 그럴 것이 양사는 서로 다른 법인이면서도 하나의 법인일 수 밖에 없는 내부거래의 형태이기 때문임.

- 특수관계인인 사실의 은폐: 1번토지의 계약사실 공시자료(2015.3.5일 공시참조)를 보면 거래상대방과의 관계는 " 해당사항 없음", 즉 아무 관계없는 제3자라 표현하였고, 잔금일자 변경을 알리는 정정공시(2018.5.28일 정정공시 참조)에도 역시 같은 표현을 하였으며, 2017년 거래 발생한 2번토지의 경우는 공시를 하지 않다가 4년후인 2021년에서야 정정공시 형태로 공시(공시자료 21.12.20 참조)함. 그리고 그때서야 SB개발을 특수관계인의 관계라 언급하였음. 즉 삼보판지의 소액주주들은 2021년에서야 비로서 부지 매수인의 정체를 알 수 있었고 이 때는 모든 개발프로젝트가 완료되고 분양이 끝난 상태로 이는 프로젝트가 끝날 때까지 고의로 당시의 ㈜삼보판지 임원들이 SB개발의 주체가 특수관계인임을 은폐한 것으로 밖에 볼 수 없음.

3) 개발계획 수립 및 실행의 주체 이슈

- ㈜삼보판지가 대규모 개발을 위한 지구단위계획을 신청까지는 약 3~4년여 기간에 걸친 사업성검토, 건축설계뿐만 아니라, 주민제안서와 주민동의서, 입지여건 및 현황분석, 경관분석, 교통성 평가, 환경성 평가 등의 모든 자료를 갖추어야 함. 즉 많은 인력, 시간과 비용 등이 소요 될 수 밖에 없음. 한편, 지구단위계획 신청 이후 약 5개월이 지난 개발이익이 가시화되고 확실시되는 시점에서 ㈜삼보판지의 대주주이자 대표이사인 류동원과 그의 동생인 류창승은 개인회사 격인 '㈜에스비 개발'라는 회사를 설립(2014.12.24일)함.

- ㈜삼보판지 대표이사인 류동원이 동 사를 설립한 유일한 목적은 ㈜삼보판지가 취할 개발 이익을 사유화(私有化)하기 위한 것임. 이러한 행위를 "경영상의 판단"이라고 변명조차 하기 어렵고, 전원이 대주주의 친척인 이사회 등 형식적 절차를 거쳤다는 것으로 정당화 될 수도 없음. 오히려 이들의 공모의 정황을 뒷받침할 뿐임.

- . 삼보테크노타워지식산업센터는 연면적 18만1,157㎡(5만 4,800평)의 규모에 지하 4층 지상 27층의 대규모 개발사업으로 지구단위계획 신청까지는 사업성 검토, 설계 등 사

전작업이 최소한 3~4년은 족히 필요함. → 류종우(류동원의 부친, 당시 삼보판지 부회장)의 각종 인터뷰자료에도 설계만 2년이상 소요되었다고 언급되어 있음(별첨8: 류종우의 인터뷰기사 참조)

- 범죄행위와 관련하여 동 인터뷰 내용의 의미를 요약하면 다음과 같음

. ① 류동원, 류창승 형제의 父이자 ㈜삼보판지 부회장인 류종우를 중심으로 동 개발사업을 주도하였다는 것이다.

② ㈜삼보판지는 1번 개발사업을 류동원(SB개발)에 넘겨 주기 전 동 토지의 개발을 위해 약 4년에 걸쳐 개발사업을 준비하였다는 것임.

③ 본 개발사업은 금융기관이 먼저 개발을 제안했을 정도로 입지여건 등 사업성이 좋았다는 점이 예상되었고, 실제로 분양 한달 만에 분양 율이 40%에 이를 정도로 사업성이 매우 좋았으며, ㈜에스비 개발은 동 개발사업 부지를 인수받음으로써, 불과 2~3년만에 약 707억원(별첨7: ㈜SB개발 감사보고서 공시 참조)에 이르는 소위 '떼돈'을 벌게 된 것임.

- 부천시로부터 지구단위계획 승인(2015.5.10) 10일 전에 ㈜삼보판지의 대표이사인 류동원은 자신의 사실상의 개인회사에 개발부지를 잔금도 받지 않은 상태에서 서둘러 넘겨 주었음.(삼보판지의 회사 재산을 자신의 개인회사로 헐값에 빼돌려 편취함.)

- 개발을 위한 모든 준비와 비용은 ㈜삼보판지가 수행하였고, 지구단위계획신청 조차도 삼보판지 명의로 신청(2014. 8. 7)을 하였을 뿐만 아니라 이후에도 많은 준비를 한 이후인 2015. 4. 30일 (주)에스비개발에 1번 토지만을 우선적으로 매각한 사실은 두 회사가 각각의 이익을 위해 경영활동을 하여야 함에도 불구하고 삼보판지의 자산을 ㈜SB개발로 빼돌리는데 하나의 회사처럼 일사 분란하게 협력하였다는 것을 보여줌.

-

4) SB개발의 개발이익 독점

- ㈜삼보판지는 오랫동안 개발 중이고 조만간 사업성과가 가시화되기 직전에 있는 동 개발사업을 수의계약으로 '(주)에스비개발'에 양도함. 이후, ㈜에스비개발은 ㈜삼보판지가 추진하던 지식산업센터 개발사업을 당초 원안 그대로 일사천리로 추진(지구단위신청까지 마친 상태였으므로)하여 성공리에 분양함으로써, ㈜삼보판지의 대표이사인 류동원 등은 707억원에 달하는 막대한 이익을 취하게 됨. 이는 상장회사인 ㈜삼보판지가 취해야 할 이익을 그 대표이사인 류동원 등이 취한 범죄행위에 해당함

- .

III. 결론

위 사실관계로 볼 때, 당시 이사인 류종우, 류동원, 류창승 등은(별첨5: 2015년 말 현재 임원 구성 및 지분현황, 공시자료 참조) 1) 해당 개발부지의 고의적인 헐값 매도로 자신들의 회사로 차익을 편취한 점, 2) 이러한 배임 및 사익 편취 행위를 개발 및 분양완료시점 이후까지 고의적으로 일반투자자에 알리지 않은 점, 3) 개발준비에 대한 비용은 ㈜삼보판지에 부담시킨 한편 707억의 매각 차익 및 개발이익은 류씨 가족회사의 이익으로 빼돌린 점 등의 이유로 연대하여 회사에 대해 손해를 배상할 책임이 있다고 판단됨. 그리고 상기 행위는 형법 제356조의 "업무상 배임죄"에 해당되며, 세법상으로는 상속세 및 증여세법제42조의3 (재산 취득 후 재산가치 증기에 따른 이익의 증여)의 "증여세 탈루"행위에 해당됨. 이에 회사는 이들에 대해 손해배상 청구의 소를 제기하여야 함. –이상-

별첨1. 상법의 규정

제399조(회사에 대한 책임)

① 이사가 고의 또는 과실로 법령 또는 정관에 위반한 행위를 하거나 그 임무를 게을리한 경우에는 그 이사는 회사에 대하여 연대하여 손해를 배상할 책임이 있다.

②전항의 행위가 이사회의 결의에 의한 것인 때에는 그 결의에 찬성한 이사도 전항의 책임 있다.

③전항의 결의에 참가한 이사로서 이의를 한 기재가 의사록에 없는 자는 그 결의에 찬성한 것으로 추정한다.

제403조(주주의 대표소송)

①발행주식의 총수의 100분의 1 이상에 해당하는 주식을 가진 주주는 회사에 대하여 이사의 책임을 추궁할 소의 제기를 청구할 수 있다.

②제1항의 청구 는 그 이유를 기재한 서면으로 하여야 한다.

③회사가 전항의 청구를 받은 날로부터 30일 내에 소를 제기하지 아니한 때에는 제1항의 주주는 즉시 회사를 위하여 소를 제기할 수 있다. 제542조의6(소수주주권)

⑥ 6개월 전부터 계속하여 상장회사 발행주식총수의 1만분의 1 이상에 해당하는 주식을 보유한 자는 제403조에 따른 주주의 권리를 행사할 수 있다

별첨2. 삼보테크노타워 건립일정표(부천시에 정보공개 요청하여 받은 자료임)

일 자	내 용
2014.8.7	삼보판지의 삼보테크노타워 지식산업센타 지구단위계획 신청[1]
2014.11.5	삼보판지가 신청한 지구단위계획에 대한 주민의견 수렴을 위한 공람공고[2]
2014.12.24	㈜SB개발 설립[3]
2015.4.30	1번 토지 중도금만 받고 ㈜SB개발에 개발부지 소유권 이전4
2015.5.11	삼보테크노 지식산업센타 지구단위 계획 승인
2015.9.3	삼보테크노 지식산업센타 건축 신청
2015.10.12	삼보테크노 지식산업센타 건축 승인
2015.10.26	삼사테크노 지식산업센타 분양 승인
2017.7.27	2번토지 (소공원 지정) ㈜SB개발에 소유권 이전
2018.4.25	삼보테크노타워 지식산업센타 준공 승인

1. 2021.11.30일 정보공개 청구 때는 2014. 12. 2일로 부천시에서 오기하였다가, 2021.12.9.일 정보공개 청구에서 구체적인 지구단위 신청일을 재차 정보공개 요구 하자 부천시에서 삼보판지가 정식으로 지구단위계획을 신청한 날을 2014. 8. 7일로 수정함.

   지구단위계획은 보통 대규모 개발사업을 하는 경우에 도시경관, 시설 및 주변 향후 개발 등을 위해 수립되며, 지자체가 수립하는 경우와 토지소유주 등이 수립하여 지자체의 승인을 받는 두 가지 방법이 있으나 동 개발 사업은 토지소유주가 삼보판지뿐이었다는 등의 사유로 삼보판지가 직접 수립하여 제출한 것임.

2. 삼보판지가 제출한 당초 지구단위계획과 최종 승인이 난 지구단위계획과의 큰 변동이 있었는지 여부를 확인하기 위해, 2023. 7. 19일 부천시에 추가로 정보공개 요청하여 받은 자료. 확인 결과 변동이 없었음. 이는 삼보판지가 계획서를 제출할 시점까지 꾸준히 허가관청인 부천시와 수년간 협의를 하면서 지구단위계획을 작성 하였다는 것을 알 수 있음.

3. 삼보판지가 지구단위계획 신청뿐만 아니라 공람공고까지 다 마치고 나서, 동 개발 사업을 양도받기 위해 ㈜에스비개발을 설립함. 동 사는 자본금 50억원으로 설립된 법인세법상의 특혜를 받기 위한 프로젝트금융투자회사로서, 오직 '삼보테크노타워지식산업센터' 개발만을 위한 회사임. 이는 그 동안 ㈜삼보판지가 개발을 위한 모든 준비를 다 마친 상태에서, 개발이익을 류동원, 류창승 형제에게 넘겨주기 위해 개발부지 및 관련된 모든 정보 및 자료를 이들 형제의 ㈜에스비개발에 넘겨주었다는 점을 알 수 있음.

4. 지구단위계획 승인이 나기 불과 10일전에 토지의 중도금만 받고 서둘러 토지 소유권을 넘겨준 것임을 알 수 있음

별첨3. SB개발 설립 및 지분 구성

- 주식회사 에스비개발은 법인세법 제51조의 2 제1항 제9호에 의한 "프로젝트금융투자회사"로서, 경기도 부천시 조마루로 385번길 128번지상 의 사업부지를 취득하여 "삼보테크노타워지식산업센타"를 건립하여 그 수익을 주주들에게 배당하는 것을 목적으로 2014년 12월 22일 설립되었음.

- 류동원 45.45%, 류창승(동생) 45.6%, 기타 8.95% ⇒ 주주 구성은 법인세법상 "프로젝트금융투자회사" 요건을 갖추기 위해서는 금융기관 5% 이상 참여 등이 포함되어야 하는 조건이 있음.

별첨4. 토지거래 구체내용

- 1번토지

1.처분 목적물	경기도 부천시 원미구 조마루로 385번길 128 토지(21,037.2m²)
2.처분 금액	43,126백만원
3.거래 상대방	에스비 개발
4.처분예정일자	2015-4-30
5.이사회결의일	2015-3-05
기타 투자판단에 참고할 사항	1. 매매대금의 수령금액 및 시기 계약금: 4,312.6백만원(2015.3.5), 중도금: 23,313.4백만원(2015.4.30) 잔금: 15,500백만원(2018.5.28) 2. 중도금 지급일로부터 잔금지급일까지의 이자를 계산하여 매도인 ㈜삼보판지에 지불하는 조건입니다. 3. 상기 4의 처분예정일자는 중도금 지급일 기준입니다. 중도금 수령과 동시에 처분 목적물의 소유권을 매수인 ㈜에스비 개발에 양도하고, 잔금수령을 담보 받기 위하여 잔금에 상당하는 부동산 담보를 제공받습니다.

- 2번토지

1.처분 목적물	경기도 부천시 원미구 원미동 39-4번지,39-5번지(3,007.4m²)
2.처분금액	6,480백만원
3.거래상대방	㈜에스비개발(특수관계자)
4.거래목적	㈜에스비개발이 기부채납할 토지를 매각함
5.거래조건	계약금: 647백만원(2017.4.28), 중도금: 2,590백만원(2017.5.29) 잔금:3,243백만원(2017.7.27)

*2017년 거래에 대해 아무런 공시 없다가 2021년 12.20일 정정 공시함으로서 일반투자자들은 개발/분양등 모든 사업종료 이후 류씨 가족회사임을 인지하게 됨

- 3번토지

1.처분목적물	경기도 부천시 조마루 385길 96
2.처분금액	40,000,000천원
3.거래상대방	더피제이개발㈜
4.거래조건	계약금:4,000백만원(2018.2.7일), 잔금:36,000백만원(2018.12.31)

별첨5: 지구단위계획 수립관련 기부채납에 대한 부천시 답변

- 정보공개 요청한 지구단위계획 승인 및 건축허가 승인 시 2번 토지의 일부를 공원 용도 기부채납 조건에 대한 부천시의 답변 내용

- 지구단위계획 지정일자 및 내용은 첨부파일(부천시 고시 제2015-86호(2015. 5. 11.)을 확인하시기 바라며, 기부채납 조건은 건축승인 시 지구단위계획 부문 조건 부 허가 협의문을 공개해드리니 참고하시기 바랍니다. • 건폐율, 용적률, 높이에 대한 적용은 공공시설 부지 및 설치 제공에 따른 완화적 용과 기반시설설치비용 제공에 따른 완화적용 사항으로 아래사항 이행조건으로 허가 - 기반시설 설치 비용(기부채납 금액)1,958,180,000원(토지 994㎡에 상응하는 금액) 건축물착공신고 전 납부할 것 - 공공 시설(도로, 공원) 부지 및 설치 제공은 건축물사용승인 전까지 이행 총 기반시설 제공면적 5,623㎡(기반시설 4,629㎡, 기반시설 설치비용 994㎡)

-

별첨6. 임원현황(2015년 말 기준, 사업보고서 공시자료 참조)

성명	출생연원	직위	등기임원여부	상근여부	담당업무	소유주식	재직기간
류동원	1972.07	대표이사	등기임원	상근	총괄	2,124,570	13.3년
류종우	1944.03	부회장	등기임원	상근	총괄	10,000	34.5년
류진호	1977.01	이사	등기임원	상근	총괄	3,061,100	6.9년
류경호	1972.09	이사	등기임원	비상근	-	1,915,580	1년
이재종	1966.08	이사	등기임원	비상근	-		9개월
김동헌	1957.06	사외이사	등기임원	비상근	사외이사		8.9년
문수철	1953.09	사외이사	등기임원	비상근	사외이사		6.9년
이영만	1952.07	삼사	등기임원	상근	감사		1년
손효종	1946.10	감사	등기임원	비상근	감사		12.9년

별첨7. ㈜SB개발 감사보고서(2018.10.22공시)

매출액 (단위:백만원)

구분	당기	전기
분양매출	293,743	-

이익잉여금 처분계산서 (단위: 백만원)

과목	제05(당)기		제04(전)기	
I.미 처분 이익잉여금		70,736		(16,243)
1.전기이월 미처리결손금	(16,243)		(10,475)	
2.당기 순이익(손실)	86,979		(5,768)	
II.이익 잉여금 처분액		(70,500)		
1.이익 준비금 적립	(2,500)			
2.배당금	(68,000)			
III.차기이월 미처분 이익잉여금		236		(16,243)

- 당기(2018.1.1 - 2018.6.30), 전기(2017.1.1 – 2017.12.31)

별첨8. 유종우의 인터뷰 기사(2015년 12.23일 한국경제와의 인터뷰)

- 류 부회장은 "제조업을 오랜 기간 운영하다 보니 업계의 애로사항이 잘 알게 됐다. 제조업 공장의 불편한 점을 모두 보완했다"라며 "국내 다양한 지식산업센터의 시설 별 사례조사 및 사전답사도 거쳐 2 년 이상의 설계기간을 가졌다"고 말했다.
- "사소한 거 하나에도 신경 썼습니다. 친환경 소재로 설계해 입주사들의 근무환경 쾌적도를 높였고 역대 최고의 지식산업센터를 만들기 위해 노력했습니다. 입주사들이 이런 세심한 배려를 초기엔 인지하지 못해도 공장을 가동해보면 어떤 점이 편한지 느낄 수 있을 것입니다"

- 현재 춘의역 인근 지식산업센터는 10 년 전에 지어진 것으로 대우, 춘의, 쌍용테크노파크 등이 공실이 거의 없는 것으로 알려져 8 개월 만에 60% 이상 분양된 삼보테크노타워 역시 분양 완판 가능성이 높아진다. 류 부회장은 "준공되는 시점까지 입주사들의 안전과 편의를 위해 모든 노력을 기울일 것"이라며 인터뷰를 마무리했다.

- "40여년간 제조업에 종사하면서 느낀 업무·제조 공간의 불편함을 해결하는 데 중 점을 뒀습니다." 류종우 삼보판지 부회장 "40년 공장 돌리며 불편한 점 보완…지식 산업센터 직접 개발했죠" 이 지식산업센터는 삼보판지 부천공장(경기 부천시 춘의동) 자리에 들어선다. 8 년 전 한 금융회사가 먼저 개발을 제안했을 정도로 입지 여건이 좋다는 평가다. 류 부회장은 본업에 충실하기 위해 개발을 거절했다가 부천공장을 파주로 이전 (2014년)할 계획을 수립한 3년 전(2011년) 개발에 착수했다. 분양 한 달여 만에 계약률은 40%를 웃돌고 있다. 류 부회장은 '개발이익을 줄이는 대신 입주민의 편 의성을 높이는데 집중한 것이 주효했다'고 설명했다.

별첨9. Sky Daily 뉴스기사 (2016.2.24일, 최성규기자)

제지업 부동산 재벌, 2900억 빌딩임대업 나섰다

- 부동산 관계자들은 삼보판지가 보유한 부동산의 가치가 최소 4000억원에서 5000억원에 이를 것으로 전망했다. 삼보판지는 최근 지나친 업계 경쟁으로 인해 판매단가가 하락하고 원가가 상승하자 부동산 개발을 통해 실적 만회에 나섰다. 삼보판지 창업주 일가는 시행법인을 만들고 삼보판지 부천 공장 부지에 준공될 지식산업센터를 분양중이다. 스카이데일리가 2018년 준공 예정인 부천 '삼보테크노타워'를 취재했다.

- 삼보판지는 아파트형 공장 분양을 통해 임대사업에 본격 진출했다. 창업주 류종욱(77) 삼보판지 회장 일가는 시행법인 에스비개발을 세워 삼보판지 부천 1 공장 부지에다 지식산업센터인 부천 '삼보테크노타워'를 건설을 추진했다.
-
- 에스비개발은 최근 지하철 7 호선 춘의역 인근에 짓고 있는 삼보테크노타워를 분양 시장에 내놓았다. 삼보테크노타워는 지하 4 층~지상 27 층 규모로, 대지면적 1 만 9354 ㎡(약 5855 평), 연면적 18 만 1157 ㎡(약 5 만 4800 평)에 달한다. 높이는 63 빌딩의 절반 정도인 117m 이며, 연면적은 코엑스의 1.4 배로 완공 후 부천의 랜드마크로 자리매김할 전망이다. 설계는 희림종합건축이, 시공은 대우건설이 시공을 맡았다. 지난해 11 월 착공된 이 건물은 2018 년 4 월 완공될 예정이다.
- 배준형 리얼티코리아 빌딩사업부 수석팀장은 "삼보테크노타워 인근 대로변 건물의 시세는 평당 1800 만원이다"며 "이 부지는 이면도로에 있기 때문에 이보다는 가격이 낮은 평당 1200 만원으로 볼 수 있다"고 평했다.
-
- 이어 "토지 가격은 최대 703 억원으로 평가할 수 있으며, 신축 건물이기 때문에 연면적 1 평당 건축비 400 만원을 책정할 경우 건물값은 2192 억원이다"며 "약 2900 억원의 가치가 있다"고 평가했다. –이상-
-