

RSM! Top-Audit

АКГ "РСМ Топ-Аудит"

119017, г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 54, стр. 2

т/ф: +7 (495) 383 2848, +7 (495) 981 4121

www.top-audit.ru

Email: mail@top-audit.ru

04 октября 2007 г.

Themistokli Dervi, JULIA HOUSE P.C.,

1066, Nicosia, Cyprus

STEELTRADE LIMITED

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА №70/07 от 04.10.2007г. ОБ «ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОДНОЙ ОБЫКНОВЕННОЙ АКЦИИ ОАО «ЗАПАДНО-СИБИРСКАЯ ТЭЦ»

Уважаемый г-н директор!

В соответствии с договором № 27то29 от 07 сентября 2007г. ООО «Аудиторская и консалтинговая фирма «Топ-Аудит» («Оценщик») выполнила оценку рыночной стоимости одной обыкновенной акции («Объект оценки») ОАО «Западно-Сибирская ТЭЦ» («Компания», «Предприятие»). Оценка проведена по состоянию на 01 июля 2007 г. («Дата оценки»).

Цель исследования

Определение рыночной стоимости одной обыкновенной акции Предприятия.

Задача исследования

Настоящий анализ проведен по заказу STEELTRADE LIMITED («Заказчик») для целей объявления выкупа акций в соответствии со ст. 84.8 федерального закона от 24.11.1995г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах» (в ред. от 24.07.2007г. №220-ФЗ).

Методология

Оценка проводилась в соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519 и с учетом требований Международных стандартов оценки (МСО, International Valuation Standards). При этом мы опирались на следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в ред. 05.02.2007г. №13-ФЗ):

«... наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;*
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;*
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;*
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;*
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».*

Член RSM International
международной аудиторской
и консалтинговой ассоциации.

Член Института
Профессиональных Аудиторов (ИПАР).

Выполненные процедуры

В соответствии с нашим пониманием целей и задач данного исследования и опытом выполнения аналогичных проектов работа по оценке включала следующие процедуры:

- анализ текущего состояния социально-экономического развития Кемеровской области, выявление тенденций и прогнозирование основных макроэкономических показателей;
- сбор и анализ информации и документации, предоставленной руководством Компании (документация включала базовую информацию о Компании, его истории, финансовых показателях деятельности за прошлые периоды; планы его развития, а также имеющиеся прогнозы руководства в отношении показателей выручки, затрат и инвестиций);
- финансовый анализ основных результатов деятельности Компании на основе финансовой отчетности за 2006г. и 1 полугодия 2007 г.;
- анализ и обсуждение с руководством Компании исторических показателей деятельности, среднесрочных прогнозов по отдельным показателям деятельности, а также планов по дальнейшей деятельности Предприятия;
- сбор и анализ сведений об основных средствах Предприятия;
- анализ возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов;
- применение в рамках доходного подхода метода дисконтирования денежных потоков на основе анализа свободных денежных потоков Компании в период 3-й - 4-й кварталы 2007 г. - 2017 г., его постпрогнозной стоимости и средневзвешенной стоимости капитала;
- расчет стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода методом чистых активов;
- расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода методом дисконтированных денежных потоков;
- расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода методом компаний - аналогов и методом сделок;
- формулирование выводов о рыночной стоимости Объекта оценки.

Результаты оценки

На основе принятой методологии, а также с учетом всех допущений, кратко изложенных в данном письме, мы получили следующие значения рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки (округленно) для целей объявления выкупа акций в соответствии со ст. 84.8 федерального закона от 24.11.1995г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах» (в ред. от 24.07.2007г. №220-ФЗ):

Стоимость 1 (одной) обыкновенной акции Компании составляет:

10,50 руб.

(Десять рублей пятьдесят копеек)

Сертификат оценки

Исходя из всей доступной информации, имеющей отношение к настоящей оценке, нижеподписавшиеся настоящим удостоверяют, что:

- с учетом всех имеющихся у нас данных, факты, изложенные в настоящем Отчете, являются достоверными и точными;
- оценка была проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ», а также принятых на его основе нормативных правовых актов РФ;
- Оценщик выполнил аналитические процедуры, сделал выводы и подготовил данный Отчет в соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности и утвержденными Постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519, а также с учетом требований Международных стандартов оценки (МСО, International Valuation Standards);
- приведенные в Отчете аналитические процедуры, заключения и выводы полностью и исключительно основаны на оговоренных допущениях и ограничительных условиях и являются нашими собственными профессиональными аналитическими процедурами, заключениями и выводами;
- мы не имели никакой коммерческой заинтересованности в бизнесе Компании и оцениваемом имуществе и действовали непредвзято и без предубеждения;

- размер нашего вознаграждения не зависит от стоимости, определенной в результате проведения оценки, получения какого-либо оговоренного результата или наступления какого-либо события после Даты оценки, в том числе в результате использования настоящего Отчета;
- настоящий Отчет подготовлен в трех экземплярах, два из которых переданы Заказчику, третий хранится у Оценщика и тиражированию не подлежит.

Ограничения

1. Правом ознакомления с Отчетом обладают только органы управления STEELTRADE LIMITED.
2. Подготовка рекомендаций по оценке стоимости и анализ излагаемых в настоящем Отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные услуги ограничиваются нашей квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту или налогообложению, которые могут быть оказаны Оценщиком.
3. Анализ законности получения Компанией (и его аффилированными лицами) имущества и имущественных прав не являлся предметом наших исследований. Мы не берем на себя ответственности за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место на Дату оценки в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
4. В ходе анализа руководство Компании предоставило нам информацию в письменной, устной и электронной форме относительно структуры, деятельности и финансовых результатов его работы. В процессе анализа и подготовки Отчета мы полагались на достоверность этой информации. При этом, несмотря на то, что мы использовали ряд альтернативных источников как внутри, так и вне Компании для проверки полученной информации, мы не можем разделить с руководством Компании ответственность за ее точность и полноту.
5. Большая часть существенной для оценки информации о Компании была предоставлена его руководством. Мы не располагаем данными независимых источников и не имеем необходимой квалификации для подтверждения указанной информации. Следовательно, мы не выражаем какого-либо мнения относительно ее корректности.
6. Мы не проводили проверку или компиляцию представленных нам данных по движению денежных средств в соответствии с Международными стандартами аудита. Более того, фактические результаты, как правило, отличаются от прогнозных оценок, поскольку реальные события и обстоятельства зачастую не оправдывают ожидания, причем такие расхождения могут носить существенный характер.
7. Наш Отчет основан на допущении о соблюдении Компанией всех применимых федеральных, региональных, местных земельных, природоохранных и иных аналогичных законов и нормативных актов, за исключением специально оговоренных случаев.
8. Мы не несем ответственности за какие-либо субъективные оценки в финансовой и налоговой отчетности, сделанные руководством Компании. Насколько мы понимаем, Заказчик принимает на себя ответственность за все вопросы финансовой и налоговой отчетности по отношению к активам, рассматриваемым в нашем анализе, и за конечное использование результатов Отчета.
9. Ни Оценщик, ни кто-либо из его сотрудников не имеет финансовой заинтересованности в оцениваемой Компании. Причитающееся нам вознаграждение не зависит от результатов оценки, отраженных в Отчете.
10. Ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших Отчет, не могут привлекаться к даче свидетельских показаний или к участию в судебных разбирательствах в связи с Отчетом, если это не предусмотрено конкретными предварительными договоренностями или решением суда.
11. Приведенные в Отчете результаты оценки не призваны отражать стоимость акционерного капитала Компании на какую-либо дату, отличную от Даты оценки, которая указана в настоящем Отчете. Изменения конъюнктуры рынка могут привести к существенным изменениям величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендациями на Дату оценки. Мы не несем ответственности за изменения конъюнктуры рынка или за неспособность акционеров найти покупателя и реализовать свои права собственности на Компанию по цене, указанной в Отчете.
12. При формировании мнения относительно указанной стоимости в рамках настоящего проекта не учитывалась возможность наличия на территории предприятия каких-либо материалов или веществ, представляющих собой потенциальную угрозу для здоровья, включая наличие токсичных отходов, ввиду отсутствия у нас необходимой квалификации для определения наличия таких веществ или связанных с ними рисков.
13. Отчет предназначен исключительно для указанной в нем цели и не может быть использован ни для каких иных целей. Отчет не может быть ни полностью, ни по частям воспроизведен или опубликован в рекламных материалах любого характера, сводках новостей, в коммерческой

прессе или в других средствах (государственных или частных) массовой информации без предварительного явно выраженного письменного согласия Оценщика.

14. Органы управления и должностные лица Заказчика и Компании не могут без предварительного письменного согласия с нашей стороны делать ссылки на Отчет или на его содержание, либо цитировать его в каких бы то ни было регистрационных документах, проспектах эмиссий, предложениях о размещении ценных бумаг, кредитных или иных соглашениях либо документации, предоставляемой третьим сторонам, за исключением цели оценки, указанной в Отчете. В случае предоставления Отчета полностью либо частично для ознакомления миноритарным акционерам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик.

Мы полагаем, что при принятии решений в отношении акций Компании лица, перечисленные в п. 1 настоящих ограничительных условий, не будут полагаться исключительно на результаты нашей работы, а лишь используют их в рамках общего анализа. Таким образом, наша работа не заменит собой другие исследования, аналитические процедуры и оценки, которые должны быть выполнены в процессе принятия деловых решений в отношении акционерного капитала Компании.

Ограничения и пределы применения полученного результата

- Настоящий анализ проведен для целей объявления выкупа акций в соответствии со ст. 84.8 федерального закона от 24.11.1995г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах» (в ред. от 24.07.2007г. №220-ФЗ).
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев, с даты составления настоящего отчета об оценке.

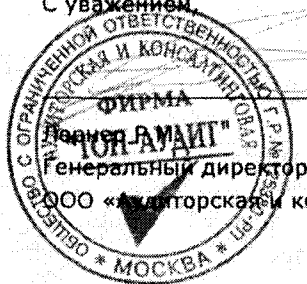
Заключительные комментарии

В процессе оценки мы исходили из допущения о корректности, полноте и достоверности информации о структуре, операционной и инвестиционной деятельности, а также финансовых результатах оцениваемой Компании, предоставленной нам его руководством и сотрудниками.

Прогнозные данные основаны на существовавших по состоянию на Дату оценки обстоятельствах и мнении руководства Компании о наиболее вероятных хозяйственных условиях работы Компании и могут подвергаться влиянию непредсказуемых событий и, как следствие, отличаться от фактических результатов. Такие события способны оказать существенное влияние на текущие прогнозы денежных поступлений и, соответственно, на результаты оценки.

Мы были рады предоставленной возможности оказать STEELTRADE LIMITED услуги в области оценки бизнеса. Если у Вас остались вопросы или Вам необходима дополнительная информация, свяжитесь, пожалуйста, с нами по телефону +7 (495) 363-2854.

С уважением,



ООО «Аудиторская и консалтинговая фирма «Топ-Аудит»