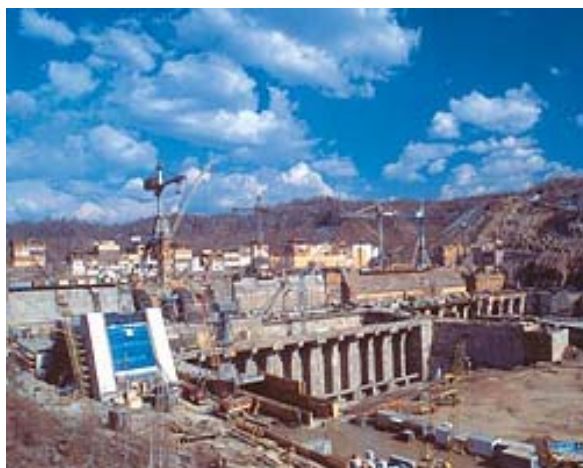




Общество с ограниченной ответственностью «Востокцемент»

Информационный меморандум

Облигационный заем
800 000 000 рублей

Организатор выпуска



Москва, 2006

ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Настоящий меморандум носит исключительно информационный характер и не является документом или частью пакета документов, подлежащих предоставлению в регистрирующие или иные государственные органы Российской Федерации.

Основной целью информационного меморандума является предоставление потенциальным инвесторам дополнительной информации об эмитенте облигаций, поручителях и других участниках размещения сверх нормативного объема, предусмотренного российским законодательством.

В связи с тем, что вложения в ценные бумаги сопряжены с определенным риском, при принятии инвестиционного решения организатор рекомендует инвесторам самостоятельно определять для себя значимость информации, содержащейся в информационном меморандуме.

Информация, содержащаяся в настоящем меморандуме, не является исчерпывающей. Любое лицо, рассматривающее возможность приобретения облигаций, должно провести свой собственный анализ финансового состояния эмитента, поручителей и основных условий выпуска на основе информации, содержащейся в проспекте облигаций и решении о выпуске ценных бумаг. Организатор не берет на себя ответственность за анализ финансовой и/или другой информации об эмитенте и поручителях.

Основные условия выпуска облигаций содержатся в проспекте облигаций, зарегистрированном Федеральной службой по финансовым рынкам. Инвестиционный меморандум подготовлен на основании информации, предоставленной эмитентом и поручителями займа.

Дата, указанная на меморандуме, не означает, что информация, содержащаяся в меморандуме, является полной и/или точной на эту дату. Организатор, эмитент и поручители готовы регулярно предоставлять инвесторам обновленную информацию о финансовом состоянии эмитентов и поручителей.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	4
ПАРАМЕТРЫ ВЫПУСКА.....	5
Параметры и условия размещения	5
Сведения об участниках размещения и обращения облигационного займа	6
ЦЕЛИ ОБЛИГАЦИОННОГО ЗАЙМА	8
ОБЗОР ОТРАСЛИ	9
Объемы производства цемента в России.....	9
Характеристика цементной отрасли	10
Географическая сегментация рынка цемента	11
Рынок цемента ДВФО	11
Положение Концерна «Парк Групп» на рынке ДВФО	13
КОНЦЕРН ПАРК ГРУПП	15
Структура и корпоративное управление	15
Эмитент – ООО «Востокцемент»	17
Поручитель – ОАО «Спасскцемент»	18
Поручитель – ОАО «Теплоозерскцемент»	20
Рынок и потребительская база	21
Финансовое состояние	25
ПРИЛОЖЕНИЕ	27
КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	29

ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Финансовые показатели (тыс. \$)*	2004 г.	2005 г.
Внеоборотные активы		
Основные средства	25 687	25 328
Инвестиции	1 865	3 541
ИТОГО	27 552	28 869
Оборотные активы		
Запасы	11 768	12 765
Дебиторская задолженность	12 543	10 716
Денежные средства и эквиваленты	1 075	760
ИТОГО	25 386	24 241
Минус: Текущие обязательства		
Кредиторская задолженность	10 708	8 986
Краткосрочные заимствования	13 263	6 837
ИТОГО	23 971	15 823
Чистые оборотные активы	1 415	8 418
Долгосрочные обязательства		
Долгосрочные заимствования	11 106	10 788
Обязательства по отложенному налогу на прибыль	1 632	2 258
ИТОГО	12 738	13 046
Чистые активы	16 229	24 241
Выручка	56260	69049
Стоимость проданной продукции	(47 247)	(48 215)
Валовая прибыль	9 013	20 834
Прочие операционные доходы (расходы)	(1 024)	(356)
Административные расходы	(7 006)	(5 212)
Операционная прибыль	983	15 266
Прибыль/(убыток) от выбытия ОС	(2 213)	118
Прибыль/(убыток) от продажи инвестиций	733	109
Превышение стоимости активов над ценой приобретения	1 465	-
Расходы по выплате процентов	(2 833)	(2 192)
Прибыль/(убыток) от основной деятельности до уплаты налогов	(1 865)	13 301
Налог на прибыль	223	(4 473)
Прибыль/(убыток) от основной деятельности после уплаты налогов	(1 642)	8 828
Коэффициент текущей ликвидности (Current ratio)	1.06	1.53
Коэффициент быстрой ликвидности (Quick ratio)	0.57	0.73
Рентабельность валовой прибыли (Gross Profit Margin)	19.37%	32.59%
Рентабельность операционной прибыли (Operating Profit Margin)	1.72%	22.44%
Рентабельность чистой прибыли (Net Profit Margin)	-2.92%	12.79%
Отношение суммарной задолженности к суммарным активам (Debt Ratio)	0.69	0.54
Соотношение заемных и собственных средств (Debt-to-Equity)	0.68	0.45
Коэффициент покрытия процентов (Times Interest Earned)	0.34	7.07

* данные консолидированной отчетности по МСФО приведены по поручителям ОАО «Спаскцемент» и ОАО «Теплоозерскцемент»

ПАРАМЕТРЫ ВЫПУСКА

Параметры и условия размещения

Эмитент	Общество с ограниченной ответственностью «Востокцемент»
Поручитель	Открытое акционерное общество «Спасскцемент» Открытое акционерное общество «Теплоозерский цементный завод»
Вид ценных бумаг	Облигации на предъявителя документарные процентные неконвертируемые с обязательным централизованным хранением
Государственный регистрационный номер	4-01-36202-R
Дата регистрации	31.10.2006
Депозитарий	Некоммерческое партнерство «Национальный Депозитарный Центр»
Организатор	Закрытое акционерное общество Инвестиционно-финансовая компания «Солид»
Финансовый консультант	Закрытое акционерное общество Инвестиционно-финансовая компания «Солид»
Объем эмиссии	800 000 000 рублей
Количество облигаций	800 000 штук
Номинал облигаций	1000 рублей
Цена размещения	100% от номинала
Срок обращения	1092 дня
Способ размещения	Открытая подписка на ФБ ММВБ, конкур по определению ставки 1-ого купона
Купонный период	182 дня – 6 купонных периодов
Ставка купона	1 купон - определяется на конкурсе, 2 – равен 1 купону, 3, 4, 5, 6 купоны определяются эмитентом
Обязательства эмитента по выкупу облигаций	Через 1 год после начала размещения по цене 100% от номинала
Платежный агент	Некоммерческое партнерство «Национальный Депозитарный Центр»

Сведения об участниках размещения и обращения облигационного займа

Сведения об эмитенте	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Востокцемент» Сокращенное наименование – ООО «Востокцемент»
Сведения о государственной регистрации	Номер государственной регистрации юридического лица № 18569, дата регистрации: 27.06.2002 г. Основной государственный регистрационный номер: 1022501286191, дата внесения: 02.11.2002 г.
ИНН	2536125238
Контакты	Российская Федерация, Приморский край, г. Владивосток, ул.Светланская, 51 «а» тел.: (4232) 30-04-34, 34-57-68 факс: (4232) 34-60-24, 34-60-26 e-mail: info@parkgroup.ru
Интернет сайт	www.parkgroup.ru
Лицо, предоставившее обеспечение	
Наименование	Открытое акционерное общество «Спасскцемент» Сокращенное наименование - ОАО «Спасскцемент»
ИНН	251001238
Контакты	Российская Федерация, Приморский край, г.Спасск-Дальний тел.: (42352) 32737, 32378, 31386 факс: (42352) 32737, 32378 e-mail: oo@spasskcement.ru
Интернет сайт	www.parkgroup.ru
Лицо, предоставившее обеспечение	
Наименование	Открытое акционерное общество «Теплоозерский цементный завод» Сокращенное наименование - ОАО «Теплоозерскцемент»
ИНН	7902000643
Контакты	Российская Федерация, Еврейская авт. обл., Облученский район, п. Теплоозерск тел.: (42633) 32737, 32378, 31386 факс: (42633) 32737, 32378 e-mail: plantz@mail.ru
Интернет сайт	www.parkgroup.ru

Организатор, финансовый консультант

Наименование	Закрытое акционерное общество Инвестиционно-финансовая компания «Солид» Сокращенное наименование - ЗАО ИФК «Солид»
ИНН	5008009854
Сведения о лицензиях	Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление брокерской деятельности №077-06790-100000 выдана 24 июня 2003 года ФКЦБ РФ, без ограничения срока действия. Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление дилерской деятельности 077-06793-010000 выдана 24 июня 2003 года ФКЦБ РФ, без ограничения срока действия.
Контакты	Российская Федерация, г.Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А тел.: (495) 228-70-10 факс: (495) 228-70-11 e-mail: corfin@solid-ifc.ru
Интернет сайт	www.solid-ifc.ru

Сведения о торговой площадке

Наименование	Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ» Сокращенное фирменное наименование - ЗАО «ФБ ММВБ»
ИНН	7703507076
Сведения о лицензиях	Лицензия фондовой биржи № 077-07985-000001 от 15.09.2004 г. (выдана до 15.09.2007 г.).
Контакты	125009, г. Москва, Большой Кисловский пер., д. 13, стр. 1 тел.: (495) 234-48-11 факс: (495) 705-96-22
Интернет сайт	www.micex.ru

Сведения о депозитарии и платежном агенте

Наименование	Некоммерческое партнерство «Национальный Депозитарный Центр» Сокращенное фирменное наименование – НДЦ
ИНН	7706131216
Сведения о лицензиях	Лицензия на осуществление депозитарной деятельности № 177-03431-000100 от 4.12.2000 г. (выдана без ограничения срока действия).
Контакты	125009, Россия, г. Москва, Средний Кисловский пер., д. 1/13, стр. 4 тел.: (495) 956-26-59 факс: (495) 956-09-38 e-mail: info@ndc.ru
Интернет сайт	www.ndc.ru

ЦЕЛИ ОБЛИГАЦИОННОГО ЗАЙМА

Привлекаемые средства в сумме 800 000 000 рублей в форме размещения облигационного займа будут направлены на реализацию инвестиционной программы компании, а именно на повышение эффективности управляемых предприятий, создание предпосылок для долгосрочной, устойчивой конкурентоспособности и сохранение высокой прибыльности.

Основные составляющие инвестиционной программы.

1. Программа сокращения издержек посредством модернизации существующих мощностей предусматривает:

- модернизацию оборудования для возможности одновременной работы первой и второй технологической линии Новоспасского цементного завода;
- приобретение собственного подвижного состава, организация собственной операторской компании и создание замкнутых маршрутов, в частности «Нерюнгри – Спасск – Дальний – Якутск»;
- модернизацию сырьевого отделения для стабильной работы 1 и 2-й технологической линий Новоспасского цементного завода;
- строительство нового угольного отделения.

2. Создание современного конкурентоспособного завода мощностью 1 млн. тонн на базе морально и физически устаревших мощностей ОАО «Теплоозерский цементный завод»

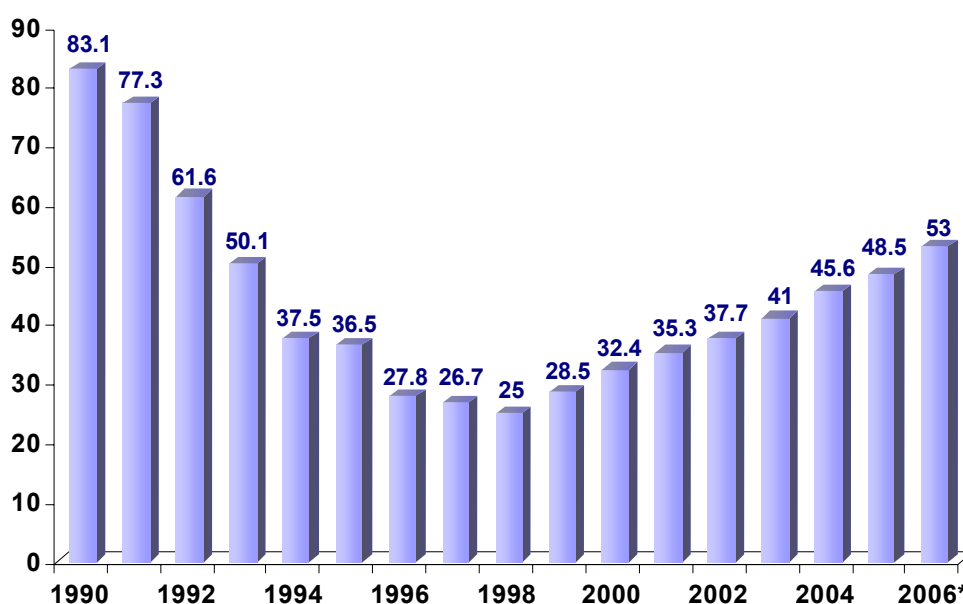
3. Вертикально-горизонтальная интеграция бизнеса для создания сети бетонно-растворных узлов (БРУ), предприятия по производству железобетонных изделий (плит, перемычек и т.п.), предприятия по производству газобетонных блоков, организация производства сухих смесей и сопутствующей продукции.

ОБЗОР ОТРАСЛИ

Объемы производства цемента в России

Начиная со второй половины XX века, цемент является одним из основных строительных материалов. Определяющим фактором развития цементной промышленности является динамика жилищного строительства. С начала 90-х годов в России в связи с ухудшением экономической ситуации и резким падением объемов строительства наблюдалось снижение производства цемента вплоть до 1998 г. Начиная с 1999 г. производство цемента демонстрирует устойчивый рост, что обусловлено изменением экономической ситуации в стране.

Динамика производства цемента в России, млн. тонн



* оценка
источник: Госкомстат РФ

В связи планируемой реализацией ряда целевых программ, направленных на увеличение объемов строительства, развитием инфраструктуры, а также расширением сферы потребления вяжущих материалов, в частности в дорожном строительстве, прогнозируется дальнейшее увеличение потребности в цементе. По мнению специалистов, цементная промышленность России в настоящее время не способна удовлетворить существующих спрос на цемент. На сегодняшний день совокупная производственная мощность отечественных цементных заводов с учетом крайне высокого уровня износа оборудования оценивается экспертами в 58-60 млн. тонн цемента в год. Таким образом, даже если не принимать во внимание реализацию серьезных строительных целевых программ, намеченных правительством, и ожидать сохранения существующих темпов роста потребления цемента на уровне 7-8%, потребность в цементе превысит планку в 60 млн. тонн уже в 2008 году.

Характеристика цементной отрасли

Вследствие влияния основных факторов, определяющих черты цементной отрасли, структура производства цемента резко сегментирована географически: местонахождение центров производства цемента совпадает с месторасположением центров его потребления.

В свою очередь, данное обстоятельство явилось причиной тенденции консолидации активов в составе холдинговых структур. Деятельность в составе единой группы предприятий в значительной мере упрощает решение вопросов организации производства и сбыта, а также обеспечивает необходимыми сырьевыми и инвестиционными ресурсами для увеличения объемов выпуска и проведения модернизации производства.

Цементная промышленность характеризуется следующими особенностями:

- высокая капиталоемкость: затраты на строительство нового цементного завода производственной мощностью 1 млн. тонн цемента в год составляют около 150 млн. долларов. В то же время объем затрат на реконструкцию и модификацию уже существующих производственных мощностей составляет 50-70 млн. долларов;
- высокая энергоемкость: энергозатраты достигают до 20% себестоимости;
- высокая степень географической сегментации рынков, которая обусловлена ростом транспортных расходов в зависимости от увеличения расстояния перевозки.

В настоящее время в России действуют 50 цементных заводов общей производственной мощностью около 70 млн. тонн. Вместе с этим, их фактическая производственная мощность составляет около 58-60 млн. тонн.

В среднем по России уровень загрузки производственных мощностей составляет порядка 50%. Дальнейшему наращиванию объемов производства препятствует высокий уровень износа оборудования, который составляет около 70%.

Одной из ключевых проблем всех российских производителей является использование устаревшей технологии производства цемента, так называемой, «мокрой» технологии, когда в технологическом процессе используется вода, из-за чего вырастает расход топлива на обжиг. В условиях растущих внутренних цен на газ, который является основным видом топлива, данная технология сдерживает рост эффективности бизнеса, даже при условии высокой загрузки производственных мощностей и роста отпускных цен на цемент. Экономически более эффективным является «сухой» способ – более 85% цементных заводов в мире работают как раз по такой технологии, тогда как в России их всего четыре. Одним из них является ОАО «Спасскцемент», входящий в Концерн «Парк Групп». Это самый современный завод по производству цемента в России. В среднем затраты переход от одной технологии к другой требует значительных затрат, которые по оценкам ведущей консалтинговой компании McKinsey&Co составляют 75-85 млн. долларов.

Наряду с устаревшей технологией российские цементные заводы имеют также низкий уровень автоматизации производственных процессов, что приводит к низкой производительности труда – в среднем она в 4 раза ниже, чем в зарубежных странах.

По мнению аналитиков компании «Антанта Капитал», все вышеназванные проблемы будут определять основные направления будущего инвестирования цементных компаний, а именно: в модернизацию оборудования, перевод на «сухую» технологию, в расширение мощностей, а также инвестирование в повышение производительности труда.

Географическая сегментация рынка цемента

Отличительной особенностью цементного рынка России является выделение по территориальному признаку отдельных производственных зон. Каждая зона характеризуется определенным составом участников – заводов, расположенных на данной территории, и различным уровнем конкуренции между ними, в зависимости от плотности расположения предприятий в регионе и интенсивности строительных работ.

На сегодняшний день рынок цемента можно подразделить по следующим территориальным зонам:

- Центральная часть, включающая Центральный и Северо-Западный федеральные округа.
- Южный федеральный округ
- Урал и Поволжье
- Сибирь
- Дальний Восток

Самый высокий в стране уровень потребления цемента и, как следствие, высокий уровень конкуренции наблюдается в Центральной части. Несмотря на то, что на данной территории находится порядка 15 заводов по производству цемента, уже на протяжении двух лет в летние месяцы наблюдается дефицит цемента. До 2006 г. заводы, расположенные по всей России, кроме ДВФО, осуществляли поставки цемента в эту зону. В 2006 г. начали поставки цемента в Москву и заводы, входящие в Концерн «Парк Групп».

Рынок цемента ДВФО

Развитие рынка Дальнего Востока в целом соответствует общероссийским тенденциям. Рынок Дальнего Востока, как и России в целом возобновил рост в 1999 г., однако пик темпов роста потребления пришелся на 2002 г. – на 20% к уровню 2001 г., что объясняется возобновлением строительства Бурейской ГЭС.

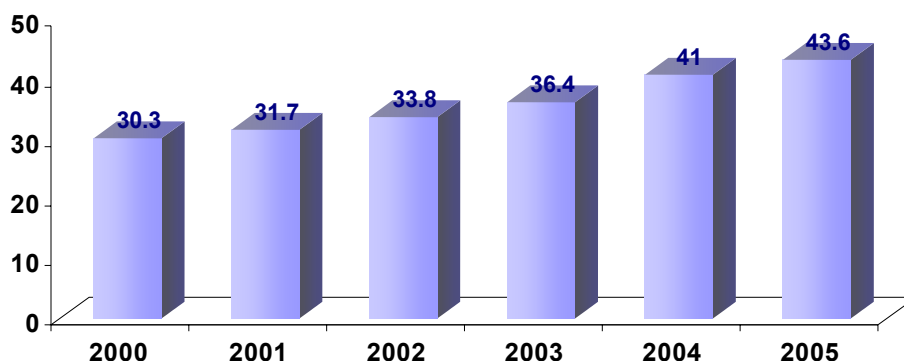


Уровень потребления цемента на душу населения в ДВФО составляет 203 кг на человека, то время как по России в целом этот показатель равен 334 кг на человека, что говорит об огромном потенциале роста региона.

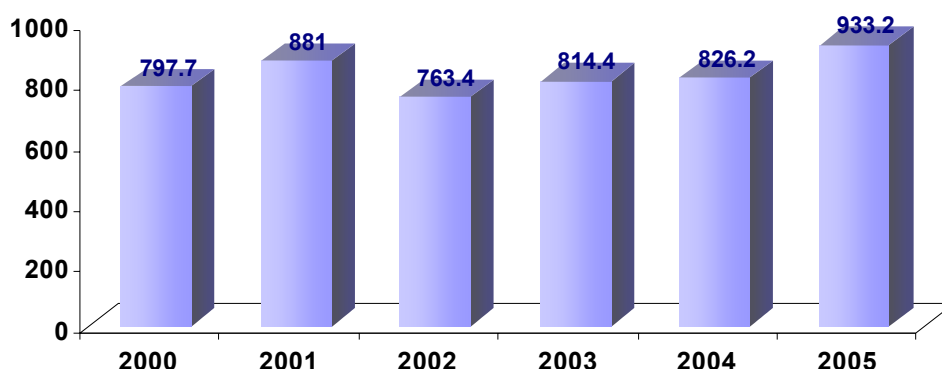
Основной объем потребления цемента в регионе приходится на строительный рынок, в том числе строительство жилья и инфраструктуры. Потребление цемента в этом сегменте росло в среднем на 10-15% в год. Кроме того, в последние годы значительная доля потребления цемента приходилась на такие крупные проекты, как строительство Бурейской ГЭС, возведение инфраструктурных сооружений на Сахалине.

Дальнейшее увеличение потребления цемента будет связано с реализацией ряда целевых программ федерального назначения, в том числе, в сфере жилищного строительства, как основного источника потребления цемента. В частности, в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» к 2010 году планируется увеличить объемы жилищного строительства до 80 млн. кв. м в год.

Ввод в действие жилых домов в РФ, млн. м²



Ввод в действие жилых домов в ДВФО, тыс. м²



В 2005 г. рост жилищного строительства в ДВФО составил 13% по сравнению с предыдущим годом. В дальнейшем прогнозируется сохранение наметившейся тенденции. Специалисты оценивают уровень роста общего рынка в среднем на 10% в год, с возможным всплеском в период реализации наиболее глобальных проектов на Дальнем Востоке. Одним из факторов, определяющих дальнейшее развитие жилищного строительства является государственная политика, направленная на создание благоприятных условий для миграции населения с северных территорий, где жизнеобеспечение жителей связано с большими затратами государства.

Положение Концерн «Парк Групп» на рынке ДВФО

На рынке Дальнего Востока присутствует пять производителей цемента: ОАО «Спасскцемент» и ОАО «Теплоозерский цементный завод», входящие в Концерн «Парк Групп», ОАО «Якутцемент», ОАО «Камчатцемент» и ОАО «Колымацемент».

ОАО «Камчатцемент» и ОАО «Колымацемент» осуществляют помол привозного клинкера, который поступает с ОАО «Спасскцемент». Суммарный объем производства этих компаний составляет 45-50 тысяч тонн в год. Цемент поставляется только на нужды своих регионов.

ОАО «Якутцемент» осуществляет поставки только в пределах Республики Саха. Проектная мощность предприятия составляет 330 тысяч тонн цемента. В 2005 г. заводом произведено 254 тысячи тонн цемента. В 2006 г. запланирована реализация 270 тысяч тонн цемента, то есть предприятие приближается к своей проектной мощности и, учитывая сезонный характер реализации цемента, в дальнейшем дефицит цемента в летние месяцы будет только увеличиваться. 47% производимой продукции поставляется в АК «Алроса», 45% реализуется в г. Якутск. Остальной объем приходится на прочие города и районы Якутии. При этом, уже в 2005 г. в Якутии наблюдался дефицит цемента в летние месяцы, что позволило заводам Сибири и Дальнего Востока, увеличить объем поставок в Якутию в 2,4 раза по сравнению с 2004 г. Проведение железной дороги до Якутска будет способствовать увеличению объемов поставок.

Концерн «Парк Групп» занимает на рынке ДВФО доминирующее положение. Производственные мощности Концерн составляют 3,9 млн. тонн. Это 5,6% общероссийских производственных мощностей. В 2005 г. объем производства цемента Концерн достиг 2,2% общероссийского.

Основными рынками сбыта Концерн являются Приморский край, Хабаровский край, Амурская область, Сахалинская область. Доля рынка занимаемая Концерном в этих регионах составляет 95,5-99,9%. Оставшуюся небольшую долю рынка занимают поставки сибирских заводов, которые носят разовый характер.

Динамика производства цемента в России, млн. тонн



Серьезная конкуренция со стороны иностранных, в частности китайских компаний, в ближайшее время не прогнозируется. Несмотря на лидирующее положение Китая в мировом производстве цемента, предпосылки для освоения российского рынка в настоящее время отсутствуют. Это обусловлено тем, что основные мощности по производству цемента сосредоточены в южных провинциях Китая, реализация цемента из которых на территорию Дальнего Востока возможна только паромными партиями. Теоретически их можно было бы осуществлять на островные территории, однако на Сахалине, Чукотке, Магадане и Камчатке практически нет потребителей, способных разом закупить паромную партию цемента.

Таким образом, благоприятными факторами для деятельности Концерна являются: монопольное положение на рынке цемента; политическая стабильность Дальневосточного региона; дефицит цемента за пределами ДВФО; возможность увеличения производственных мощностей; обладание необходимыми для модернизации и реконструкции технологиями; высокое качество продукции; опытный топ-менеджмент; высокая квалификация персонала; доступ к рынкам квалифицированной рабочей силы, сырья и потребителей; грамотная организационная структура; развитая система сбыта.

КОНЦЕРН ПАРК ГРУПП

Группа компаний «Парк Групп» является объединением предприятий различных направлений и отраслей, связанных между собой общими учредителями, общим управляющим звеном и широкими межхозяйственными связями в состав группы входят следующие компании:

- ООО «Управляющая компания «ПАРК ГРУПП»
- ООО «Востокцемент»
- ОАО «Спасскцемент»
- ОАО «Теплоозерский цементный завод»
- ОАО «Владивостокский бутощебеночный завод»
- ОАО «Дробильно-сортировочный завод»
- ЗАО «Первомайский судоремонтный завод»
- ООО «Парк Групп»
- ООО «Вип-консалтинг»
- ООО ЧОП «Ратник».

Структура и корпоративное управление

Общество с ограниченной ответственностью «Востокцемент»	
Участник общества	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ПАРК ГРУПП» Размер доли участника в уставном капитале: 100%
Совет директоров	➤ Ермоленко Станислав Игоревич ➤ Зубахин Олег Викторович ➤ Абрамов Александр Львович ➤ Вялых Сергей Васильевич ➤ Лебедев Максим Юрьевич ➤ Пахомов Алексей Александрович ➤ Мельников Олег Анатольевич
Генеральный директор	Зубахин Олег Викторович

Открытое акционерное общество «Спасскцемент»

Акционеры общества	Общее количество акционеров: 695. Лица, которые владеют 5 и более процентами в уставном капитале: ➤ «MORGAN STANLEY & CO INCORPORATED» - 10,28% ➤ «Lymex Holdings Limited» - 85,65%
Совет директоров	➤ Иваницкий Владислав Леонидович ➤ Абрамов Александр Львович ➤ Ермоленко Станислав Игоревич ➤ Зубахин Олег Викторович ➤ Калинин Алексей Владимирович ➤ Мельников Олег Анатольевич ➤ Тяпин Александр Георгиевич
Коллегиальный исполнительный орган	➤ Беляев Павел Петрович ➤ Василенко Вячеслав Михайлович ➤ Гаврилюк Юрий Александрович ➤ Гентош Александр Богданович ➤ Жуков Валентин Васильевич ➤ Зубахин Олег Викторович ➤ Косовец Леонтий Максимович ➤ Кузнецов Валерий Анатольевич ➤ Мархель Тамара Ивановна ➤ Никейцев Сергей Григорьевич ➤ Остапенко Виктор Андреевич ➤ Солкан Татьяна Борисовна ➤ Черномордик Сергей Иосифович ➤ Шалденко Дмитрий Владимирович ➤ Шпеко Елена Анатольевна ➤ Шумский Владимир Федорович ➤ Шурыгин Александр Акимович
Единоличный исполнительный орган	Управляющая организация: Наименование: ООО "Востокцемент" Место нахождения: 690600, Россия, Приморский край, г.Владивосток, ул. Светланская, 51А Почтовый адрес: 690600, Россия, Приморский край, г.Владивосток, ул. Светланская, 51А Единоличный исполнительный орган: Зубахин Олег Викторович

Открытое акционерное общество «Теплоозерский цементный завод»

Акционеры общества	Общее количество акционеров: 230. Лица, которые владеют 5 и более процентами в уставном капитале: ➤ «Lymex Holdings Limited» - 78,5% ➤ ОАО «Спасский цементный завод» - 7.06 %
Совет директоров	➤ Вялых Сергей Васильевич ➤ Пахомов Александр Алексеевич ➤ Зубахин Олег Викторович ➤ Абрамов Александр Львович ➤ Тяпин Александр Георгиевич
Правление Общества	➤ Сысоев Алексей Николаевич ➤ Суханова Лидия Илларионовна ➤ Воронин Василий Александрович ➤ Политыко Александр Викторович ➤ Мельницкий Николай Михайлович ➤ Комарова Надежда Павловна ➤ Сысоева Наталья Васильевна
Единоличный исполнительный орган	Управляющая организация: Наименование: ООО "Востокцемент" Место нахождения: 690600, Россия, Приморский край, г.Владивосток, ул. Светланская, 51А Почтовый адрес: 690600, Россия, Приморский край, г.Владивосток, ул. Светланская, 51А Единоличный исполнительный орган: Зубахин Олег Викторович

Эмитент – ООО «Востокцемент»

ООО «Востокцемент» создано в 2002 г. для осуществления управленческой деятельности предприятиями строительной отрасли в рамках концерна «Парк Групп».

Цементные заводы под управлением Эмитента являются крупнейшими производителями цемента на Дальнем Востоке России. На данный момент Эмитент управляет деятельностью следующих предприятий:

- ОАО «Спаскцемент»;
- ОАО «Теплоозерский цементный завод»;
- ООО «ДВ-Цемент» (официальный дистрибьютор продукции).
- ОАО «Владивостокский бутощебеночный завод» (производство щебня).
- ОАО "Дробильно-сортировочный завод"

Основные функции ООО «Востокцемент»:

- управление промышленными предприятиями в сфере производства строительных материалов;
- анализ конкурентной среды;
- анализ текущих тенденций и оценка перспектив развития рынка строительных материалов;
- оптимизация финансирования капитальных вложений и иное финансовое посредничество;
- определение стратегии технического перевооружения;
- определение кадровой политики;
- определение маркетинговой политики.

Производственные мощности ОАО «Спаскцемент» и ОАО «Теплоозерский цементный завод» составляют 3,9 млн. тонн в год, это 5,6% общероссийских производственных мощностей. В 2005 г. объем производства цемента этих заводов достиг 2,2% общероссийского.

Начиная с 2005 года, на предприятиях цементного холдинга ведутся работы по внедрению корпоративной информационной системы на базе Microsoft Business Solutions Axapta. Внедрение данной системы на предприятиях холдинга позволит вывести производственные и управленческие процессы на качественно новый уровень, повысить общий уровень квалификации персонала. К непосредственным ожиданиям от внедрения можно отнести, в частности, решение следующих прикладных задач:

- повышение общего уровня прозрачности за счет единого массива данных для всех предприятий холдинга и большей оперативности;
- новые информационные возможности для прогнозирования и моделирования;
- более качественный бюджетный процесс;
- сокращением сроков консолидации и предоставления отчетности;
- лучшее управление дебиторской и кредиторской задолженностью;
- оперативное управление затратами;
- расчет и оценка эффективности осуществляемых капитальных расходов на обновление и модернизацию.

Поручитель – ОАО «Спасскцемент»

ОАО «Спасскцемент» - предприятие полного цикла производства, от добычи и переработки сырья до производства цемента. Полный цикл производства позволяет существенно удешевить конечный продукт - за счет высокоэффективной организации взаимодействия между подразделениями «Спасскцемента». Кроме того, предприятие располагает цехом по производству известняковой муки и минерального порошка – особо ценного продукта при проведении ремонта автомобильных дорог.

Все движимое и недвижимое имущество принадлежит ОАО «Спасскцемент» на праве собственности, согласно плану приватизации производственного объекта, утвержденного Председателем комитета по управлению имуществом Приморского края от 22.09.1992 г.

Общая площадь земельных участков, на которых располагается имущественный комплекс предприятия, составляет 894,38 га, в том числе:

- в бессрочном пользовании – 351,53 га;
- в собственности – 296,13 га;
- в аренде – 246,72 га

Предприятие имеет собственные открытые карьеры поблизости от производственных площадок, собственный автопарк мощных самосвалов типа «БЕЛАЗ».

В мае 2006 года совместно с ЕБРР в ОАО «Спасскцемент» был проведен энергоаудит с привлечением иностранных специалистов. В ходе аудита было подтверждено соответствие ОАО «Спасскцемент» международным показателям энергосбережения и энергоэффективности в цементной отрасли. В процессе аудита были определены конкретные точки приложения дальнейших усилий по усовершенствованию производственного процесса с точки зрения энергосберегающих технологий. Энергоаудит также позволил определить приоритетность и масштабность будущих направлений модернизации производственного процесса, а именно:

- замена основного оборудования сырьевого цеха;
- строительство нового угольного цеха;
- строительство теплоэлектростанции.

Экономически более эффективным является "сухой" способ - более 85% цементных заводов в мире работают как раз по такой технологии, тогда как в России их всего четыре. Одним из них является ОАО "Спасскцемент", входящий в группу компаний ООО "УК "Парк Групп". Это самый современный завод по производству цемента в России. Он был построен в 1976 г. и стал последним заводом, построенным на территории Российской Федерации во времена СССР.

За всем процессом производства от начала до конца осуществляется контроль в заводских лабораториях и ОТК, которые оснащены всеми необходимыми современными средствами контроля, для чего используется специальное оборудование фирмы «Юни-Экспорт-Инструментс ЛТД» (Великобритания) и фирмы «Чандлер Инжиниринг Компани Эл-Эл-Си» (США). На ОАО «Спасскцемент» с января 2000 года функционирует Система управления качеством продукции. В январе 2001 года СМК была проверена регистрационным бюро Американского нефтяного института, который с тех пор ежегодно проводит такие проверки. Последний аудит состоялся в мае 2006 года. В очередной раз институт подтвердил, что Система менеджмента качества на ОАО «Спасскцемент» соответствует требованиям международного стандарта ISO 9001:2000. Продлено действие Сертификата на регистрацию системы качества № 0193, который впервые был выдан ОАО «Спасскцемент» 22 января 2001 года.

Одновременно в январе 2001 года завод получил лицензию № 10А-0061 на право использования монограммы API. Область применения этой монограммы – тампонажные сульфатостойкие цементы типов MSR и HSR, классов G и H по стандарту API Spec 10А - сроком действия 3 года. По результатам аудита в 2004 году срок действия лицензии был продлен до 22 января 2007 года.

На заводе сформировалась научно-исследовательская база, охватывающая технологические службы, лабораторию и отдел технического контроля, на оборудовании которых проводятся выдвигаемые производством исследования. При необходимости для решения научно-исследовательских работ привлекаются научно-исследовательские институты, ЗАО «Научно-технический центр» (г. Москва), ЗАО «Научно-исследовательский институт «Гипроцементнаука» (г. Санкт-Петербург), ДальНИИС (г. Владивосток).

Деятельность ОАО «Спасскцемент» отмечена наградами, среди которых:

- Диплом «100 лучших товаров России» (2001 г.)
- Диплом Администрации Приморского края (2002 г.)
- Серебряная медаль и Диплом международного образца за ПЦ 400-Д0-Н, выданные в рамках международной программы «Golden Galaxy» (2003 г.)
- Диплом Правления Приморской Торгово-промышленной палаты за активное участие в развитии экономики и предпринимательства Приморского края (2003 г.)
- 2-е место в номинации «Сила бренда» Конкурса «Торговая марка года» (2003 г.)
- Золотая медаль выставки «Современный дом» за цемент ПЦ 550-Д0-Н (2004 г.)
- Диплом Дальневосточного международного торгового центра за «перспективный подход к продвижению на рынке продукции завода» (2004 г.)
- Диплом Администрации Приморского края – I место в конкурсе на лучшую строительную организацию строительных материалов и

стройиндустрии в Приморском крае - Диплом II степени на II межрегиональной выставке-ярмарке «Чита-строймаркет-2004»

- Диплом I степени VIII Амурской специализированной выставки-ярмарки «Стройдом» за ПЦ 550-Д0-Н (2005 г.)
- Золотая медаль выставки «ПромТехно-Экспо-2006». – г. Хабаровск (2006 г.)
- Диплом I степени Победителя 10 Все-российского конкур-са на лучшую строи-тельную организацию, предприятия строительных материалов и стройиндустрии. – г. Москва (2006г.)

В соответствии с планом развития ОАО «Спасскцемент» на 2007-2011 годы предполагается дальнейшее расширение и модернизация материально-производственной базы:

- ввод в эксплуатацию нового карьера активных минеральных добавок – туфа на Морозовском месторождении;
- строительство 3-й технологической линии на базе современного оборудования, позволяющего достичь мирового уровня по расходу топливно-энергетических, материальных и трудовых ресурсов;
- строительство угольного цеха на Новоспасском цементном заводе;
- реконструкция сырьевого отделения;
- строительство сбытового терминала на Новоспасском цементном заводе.

Поручитель – ОАО «Теплоозерскцемент»

Теплоозерский цементный завод также является предприятием полного цикла производства и оснащен необходимыми для производства цемента ресурсами и оборудованием, в числе которого инженерные коммуникации карьеров, автодороги и железнодорожные пути, вращающиеся и электропечи, цементные мельницы, бетонные реакторы, паропроводы, трансформаторные подстанции, компрессорные установки, станки, приборы и оборудование, транспортеры, цементопроводы, системы оборотного водоснабжения, линии электрического и теплоснабжения, система очистных сооружений, сети канализации и водопровода, средства связи, офисная и компьютерная техника, а также тепловозы, экскаваторы, тракторы, бульдозеры, специальные краны, погрузчики, грузовые автомобили, вагоны-самосвалы.

Согласно плану приватизации производственного объекта, движимое и недвижимое имущество (здания и оборудование) принадлежит ОАО «ТЦЗ» на праве собственности.

Общая площадь земельных участков, на которых располагается имущественный комплекс предприятия, составляет 1689952 кв. м., в том числе:

- на правах постоянного (бессрочного) пользования 501863 кв. м.
- на правах аренды 1188089 кв. м.

За последнее время завод не раз получал награды различного достоинства:

- Диплом «100 лучших товаров России» (2000 г.)
- Диплом «10 лучших товаров ЕАО» (2000 г.)
- Диплом Участник межрегиональной «Дальневосточной строительной ярмарки», (2001 г.)
- Диплом победителю 5-го всероссийского конкурса (2001 г.)
- Диплом Хабаровской международной ярмарки (2002 г.)
- Свидетельство «120 лучших предприятий строительных материалов и стройиндустрии» (2002 г.)
- Диплом за 1 место в конкурсе «Лучшее промышленное предприятие области за 2005 год»

- Большая золотая медаль Хабаровской международной ярмарки за ССПЦ400Д0 (2005 г.)
- Золотая медаль Хабаровской международной ярмарки за ПЦ500Д0 (2005 г.)
- Большая золотая медаль Хабаровской международной ярмарки за ПЦ400Д0 (2006г.)
- Большая золотая медаль Хабаровской международной ярмарки за ПЦ550Д0 (2006г.)
- Диплом «Лидер качества Еврейской Автономной Области» (2006 г.)

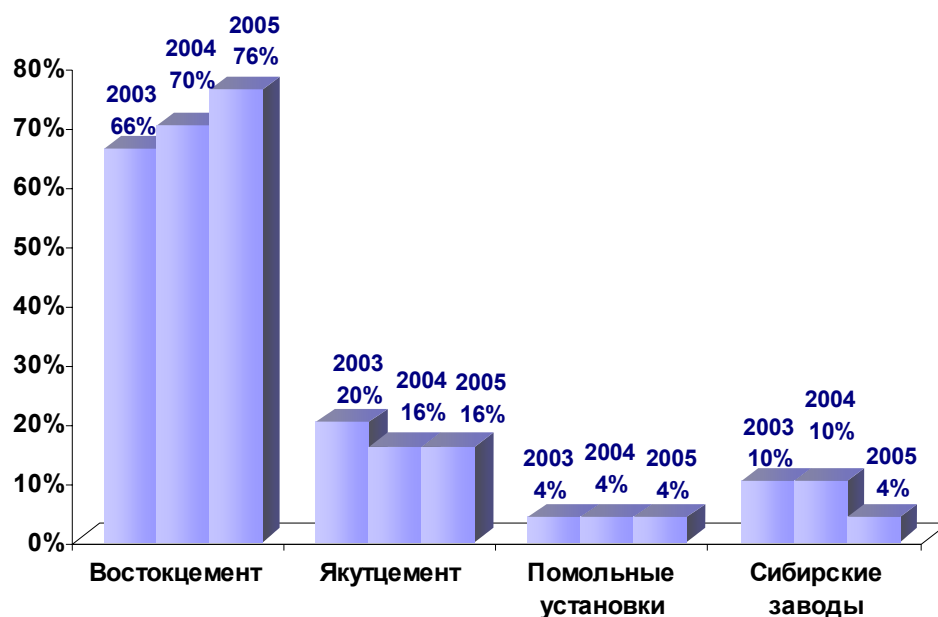
Рынок и потребительская база

Рынком сбыта цемента является Дальневосточный федеральный округ, в особенности его четыре самых крупных ключевых региона:

Приморский край, Хабаровский край, Амурская область и Сахалинская область. На этих рынках доля компании в общем объеме реализации превышает 95%.

Помольные установки в Магадане и Камчатке, работающие на клинкере ОАО «Спасскцемент», закрывают часть потребности данных регионов в цементе. ОАО «Якутцемент» осуществляет поставку цемента потребителям Республики Саха (Якутия). Небольшие объемы цемента поступают и с Сибирских заводов.

Динамика доли ПАРК ГРУПП на рынке ДВФО



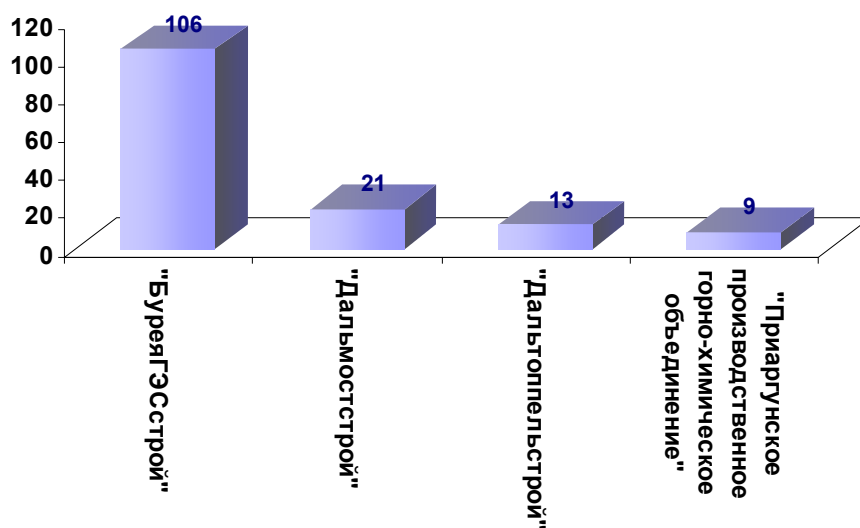
Потребительская база управляемых предприятий состоит из строительных компаний, производителей бетона и железобетонных изделий, дорожных предприятий, оптовых и розничных торговых организаций. При этом строительные компании и производители ЖБИ являются крупнейшими потребителями продукции, что наглядно представлено ниже.

Потребительская база предприятий группы насчитывает свыше 500 компаний, как крупных (которые относятся к постоянным клиентам), так и мелких, а также частных лиц.

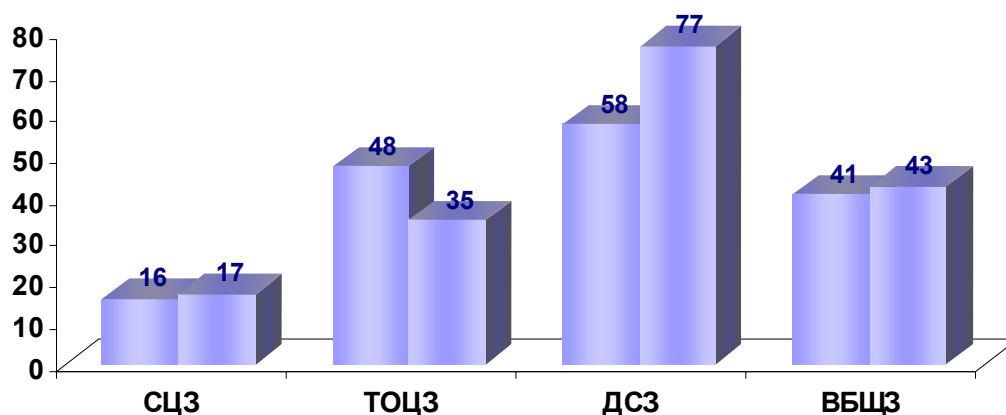
Объемы поставок крупнейшим потребителям в 2005 г. выглядели следующим образом:



ОАО «Теплоозерский цементный завод» - ключевые потребители цемента тыс. тонн.

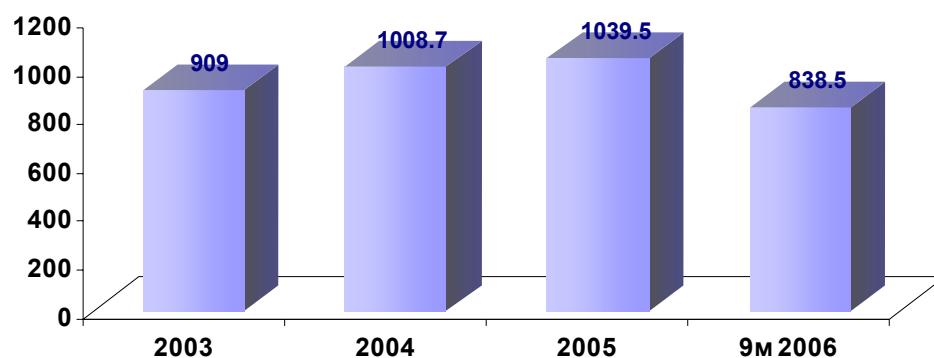


Доля пяти крупнейших потребителей цемента в общем объеме продаж заводов концерна в 2005 г. и за период январь-август 2006 г. составила:



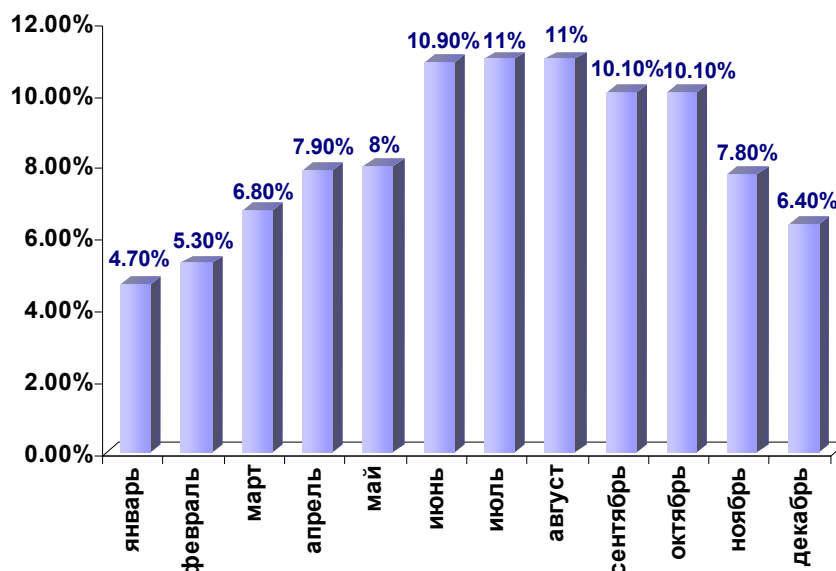
Основную часть реализации составляет реализация цемента. Динамика реализации за 2003-2005 гг. и девять месяцев 2006 г. выглядит следующим образом:

Динамика реализации цемента, тыс. тонн



Поставки цемента и щебня имеют ярко выраженный сезонный характер. Объемы реализации в летние месяцы в несколько раз выше зимних объемов. В среднем сезонность реализации выглядит следующим образом:

Сезонность реализации (%)



Основные виды цементной продукции выпускаемые предприятиями группы:

- портландцемент с минеральными добавками марки «400». Используется при выпуске монолитных железобетонных конструкций, сборного железобетона с применением пропаривания, а также при выполнении бетонных работ
- портландцемент марки «400» бездобавочный. Применяется при изготовлении железобетонных конструкций, сборного железобетона и в производстве асбестоцементных изделий.
- портландцемент марки «550», «500» бездобавочный. Применяется при изготовлении сборных железобетонных конструкций и возведении гидротехнических сооружений (при службе в пресной воде), наружных частей монолитного бетона массивных сооружений, производства асбестоцементных изделий, аэродромного и дорожного строительства.
- сульфатостойкий портландцемент марки «400» используется для изготовления бетона наружных зон гидротехнических и других сооружений, работающих в условиях сульфатной агрессии, а так же для изготовления свай, при сооружении опор мостов, молов, предназначенных для службы в минерализованных водах.
- портландцемент марки «400» с компенсированной усадкой. Предназначен для изготовления безусадочных бетонов и растворов общестроительного назначения и выполнения дорожных и тампонажных работ.
- портландцемент марки «500» повышенной сульфатостойкости. Предназначен для бетонных и железобетонных конструкций, обладающих коррозионной стойкостью, при воздействии сред, агрессивных по содержанию в них сульфатов.
- портландцемент марки ПЦ400-Д0-Г, предназначенный для гидротехнического строительства.

Финансовое состояние

В данном разделе представлен анализ консолидированных финансовых результатов ОАО «Спасскцемент» и ОАО «Теплоозерскцемент», на основании отчетности составленной по РСБУ. Оценочные показатели по итогам 2006 г. приводятся с учетом фактических результатов за 9 месяцев 2006 г.

Показатели отчета о прибылях и убытках	2004 г.	2005 г.	2006 г. (оценка)
Выручка (тыс. руб.)	1 549 021	1 933 957	2 272 618
Прибыль/(убыток) от продаж (тыс. руб.)	107 890	495 851	728 451
Чистая прибыль (тыс. руб.)	31 445	157 759	493 377
EBITDA (тыс. руб.)	120 124	350 970	725 031
Рентабельность продаж	7%	26%	32%
Рентабельность EBITDA	8%	18%	32%
Рентабельность чистой прибыли	2%	8%	22%

В отчетном периоде все показатели рентабельности демонстрируют рост высокими темпами. В частности показатели чистой прибыли и EBITDA выросли в 4 раза.

Структура активов	2004 г.	2005 г.	2006 г. (оценка)
Внеоборотные активы (тыс. руб.)	439 216	483 200	1 809 049
Запасы (тыс. руб.)	367 258	403 554	420 000
Дебиторская задолженность (тыс. руб.)	393 093	367 661	390 000
Прочие активы (тыс. руб.)	47 771	84 593	111 957
Итого	1 247 338	1 339 008	2 731 006

Структура пассивов	2004 г.	2005 г.	2006 г. (оценка)
Собственные средства (тыс. руб.)	470 898	627 546	1 120 923
Займы и кредиты (тыс. руб.)	490 335	480 433	1 150 000
в том числе по облигациям (тыс. руб.)	-	-	800 000
Кредиторская задолженность (тыс. руб.)	269 976	216 034	445 083
Прочие пассивы (тыс. руб.)	16 129	14 995	15 000
Итого обязательств (тыс. руб.)	1 247 338	1 339 008	2 731 006

В отчетном году по сравнению с предшествующим рост активов составил 7%, в 2006 г. ожидаемый рост активов прогнозируется в размере порядка 100% с учетом планируемого размещения облигационного займа, а также привлечения средств за счет размещения дополнительного выпуска акций ОАО "Теплоозерского цементного завода". Рост обязательств в отчетном году составил также 7%, в то время как размер собственных средств увеличился на 30%.

Коэффициенты долговой нагрузки	2004 г.	2005 г.	2006 г. (оценка)
Долг / EBITDA	4.08	1.37	1.59
Долг/активы	0.39	0.36	0.42
Долг/собственный капитал	1.04	0.77	1.03
Долг/выручка	0.32	0.25	0.51

Деятельность поручителей по облигационному займу характеризуется умеренной долговой нагрузкой при высоких показателях рентабельности. Рост коэффициентов долговой нагрузки на конец 2006 года обусловлен увеличением долга за счет облигационного займа.

Коэффициенты деловой активности	2004 г.	2005 г.	2006 г. (оценка)
Оборачиваемости кредиторской задолженности (раз)	4.48	7.96	6.88
Оборачиваемости дебиторской задолженности (раз)	4.23	5.08	6.00
Оборачиваемости запасов (раз)	3.51	3.73	3.75
Соотношения дебиторской и кредиторской задолженностей	1.46	1.70	0.88

Высокий уровень коэффициента оборачиваемости кредиторской задолженности подтверждает платежеспособность предприятия. Политика предприятия, направленная на снижение коммерческого кредита покупателям, позволила увеличить показатель оборачиваемости дебиторской задолженности с 4,23 в 2004 году до 6 в 2006г.

Плановые финансовые результаты	2007 г. (прогноз)	2008 г. (прогноз)	2009 г. (прогноз)
Выручка (тыс. руб.)	2 452 862	2 670 492	2 908 593
темп роста	8%	9%	9%
Прибыль/(убыток) от продаж (тыс. руб.)	893 394	1 000 492	1 118 593
темп роста	23%	12%	12%
Чистая прибыль (тыс. руб.)	617 389	702 584	792 341
EBITDA (тыс. руб.)	893 419	1 000 517	1 118 618
Рентабельность EBITDA	36%	37%	38%
Рентабельность чистой прибыли	25%	26%	27%

С учетом существующей динамики роста рентабельности Компаний в течение ближайших 3 лет прогнозируется дальнейший рост выручки стабильными темпами.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Бухгалтерский баланс на 01.10.2006 г. (тыс. руб.)	ООО «Востокцемент»	ОАО «Спасскцемент»	ОАО «Теплоозерскцемент»
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Нематериальные активы	-	1	-
Основные средства	821	365947	70722
Незавершенное строительство	59	65972	8837
Долгосрочные финансовые вложения	-	1482527	1666
Отложенный налоговый актив	117	-	6626
Прочие внеоборотные активы	-	-	-
ИТОГО внеоборотных активов	997	1 914 447	87 851
Оборотные активы			
Запасы	692	350 077	76 813
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	142	12575	2 118
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после)	6886	295370	147 808
Краткосрочные финансовые вложения	-	28569	273 560
Денежные средства	220	736	6 590
ИТОГО оборотных активов	7940	687 327	506 888
БАЛАНС	8937	2 601 774	594 739
ПАСИВЫ			
Капитал и резервы			
Уставный капитал	100	232 686	37889
Собственные акции	-	(1057)	(1700)
Добавочный капитал	-	30348	39790
Резервный капитал	-	7866	2219
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	2116	354783	303328
ИТОГО капитал и резервы	2216	624 626	381 526
Долгосрочные обязательства			
Займы и кредиты	-	296528	65255
Отложенное налоговое обязательство	-	15892	2036
ИТОГО долгосрочные обязательства	-	312 420	67 291
Краткосрочные обязательства			
Займы и кредиты	-	178467	-
Кредиторская задолженность	6721	1 286 957	145922
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	-	199304	-
ИТОГО краткосрочные обязательства	6721	1 664 728	145 922
БАЛАНС	8937	2 601 774	594 739

Отчет о прибылях и убытках за 9 мес. 2006 г. (тыс. руб.)	ООО «Востокцемент»	ОАО «Спасскцемент»	ОАО «Теплоозерскцемент»
Выручка	21257	1 266 443	507 082
Себестоимость проданных товаров	20396	750 348	323 665
Валовая прибыль	861	516 095	183 417
Коммерческие расходы	0	40 231	7 293
Управленческие расходы	0	85 506	0
Прибыль (убыток) от продаж	861	390 358	176 124
Проценты к получению	0	6 631	7 481
Проценты к уплате	0	37 155	4 368
Доходы от участия в других организациях	0	0	0
Прочие операционные доходы	1951	17 167	1 732
Прочие операционные расходы	1845	21 545	2 904
Внереализационные доходы	0	1 294	2 502
Внереализационные расходы	123	33 787	3 286
Чрезвычайные расходы	0	0	14
Прибыль (убыток) до налогообложения	844	322 963	177 267
Налог на прибыль	343	71 038	49 721
Штрафные санкции по налогам	0	0	470
Иные обязательные платежи	0	1 029	0
Отложенный налоговый актив	105	0	5 810
Отложенное налоговое обязательство	0	6 876	(3 475)
Чистая прибыль (нераспределенная прибыль (убыток) отчетного периода)	605	244 021	136 361
Постоянные налоговые обязательства	35	403	- 2 108

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ЗАО ИФК «Солид»		
Отдел корпоративных финансов		
Начальник отдела Гаврюшов Роман Валерьевич	тел. +7 (495) 228-70-10 доб. 1357 e-mail: roman@solid-ifc.ru	
Мозговой Александр Васильевич	тел. +7 (495) 228-70-10 доб. 1361 e-mail: corfin@solid-ifc.ru	
Турик Анна Александровна	тел. +7 (495) 228-70-10 доб. 1360 e-mail: turik@solid-ifc.ru	
Продажи		
Матвеев Сергей Олегович	тел. +7 (495) 228-70-10 доб. 1341 e-mail: matveev@solid-ifc.ru	
Студенский Александр Михайлович	тел. +7 (495) 228-70-10 доб. 1362 e-mail: alex@solid-ifc.ru	
ООО «Востокцемент»		
Начальник отдела кредитования и финансовых рисков Рыжакова Олеся Анатольевна	тел. +7 (4232) 300- 434 e-mail: ryzhakova@parkgroup.ru	