

Opinia niezależnego biegłego rewidenta Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Orbis S.A.

PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.

Al. Armii Ludowej 14

00-638 Warszawa, Polska

Telefon +48 (0) 22 523 4000

Faks +48 (0) 22 523 4040

www.pwc.com/pl

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Orbis S.A. (zwanej dalej „Spółką”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Brackiej 16, obejmującego:

- (a) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2006 r., który po stronie aktywów oraz kapitału własnego i zobowiązań wykazuje sumę 2.190.171 tys. zł;
- (b) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 r. wykazujący zysk netto w kwocie 63.095 tys. zł;
- (c) zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 47.428 tys. zł;
- (d) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 r. wykazujący wpływy pieniężne netto w kwocie 17.007 tys. zł;
- (e) informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do obowiązujących na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej:

- (a) przepisów rozdziału 7 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa” – Dz.U. z 2002 r. Nr 76 poz. 694 z późniejszymi zmianami);
- (b) norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie zostało zaplanowane i przeprowadzone tak, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów i przeoczeń. Badanie obejmowało między innymi sprawdzenie, na podstawie wybranej próby, dowodów potwierdzających kwoty i informacje wykazane w sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę zasad rachunkowości stosowanych przez Spółkę oraz istotnych oszacowań dokonywanych przy sporządzeniu sprawozdania finansowego, a także ogólną ocenę jego prezentacji. Uważamy, że nasze badanie stanowiło wystarczającą podstawę dla wyrażenia opinii.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2005 r. zawierała zastrzeżenia w odniesieniu do sposobu ujęcia praw wieczystego użytkowania gruntów oraz nieuwzględnienia indywidualnej sytuacji ekonomicznej niektórych hoteli przy określaniu wartości odzyskiwalnej rzeczowych aktywów trwałych. Obecny status tych kwestii został przedstawiony poniżej.

Jak przedstawiono w nocie 1.2, Zarząd Spółki rozważył różne interpretacje MSR 17 i uznał, że prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymane nieodpłatnie podczas prywatyzacji Spółki w 1990 r. jako część przejmowanych nieruchomości powinny być ujęte w bilansie na dzień przejścia na Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej w wartości ustalonej w wyniku niezależnej wyceny. Na dzień 31 grudnia 2006 r. wartość bilansowa tych praw wynosiła 386 mln zł. Naszym zdaniem, zgodnie z MSR 17, prawa te powinny być klasyfikowane jako leasing operacyjny i wykazywane pozabilansowo z uwagi na fakt, że tytuł własności gruntów nie przechodzi na Spółkę po zakończeniu umowy. Gdyby prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymanych nieodpłatnie nie zostały ujęte w bilansie, to wynik finansowy, po uwzględnieniu wpływu podatku odroczonego, za lata zakończone 31 grudnia 2005 r. i 31 grudnia 2006 r. byłby wyższy odpowiednio o 12 mln zł i 6 mln zł. Ponadto, Spółka ujęła jako rzeczowy majątek trwały prawo wieczystego użytkowania gruntów nabyte odpłatnie o wartości 16 mln zł. Naszym zdaniem, prawo to również powinno być zaklasyfikowane jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17, a wartość dokonanej płatności wykazana jako długoterminowe rozliczenia międzyokresowe i rozliczana w czasie.

Na dzień 31 grudnia 2006 r. Spółka ujęła wyniki przeprowadzonych testów na utratę wartości hoteli, uwzględniając ich indywidualną sytuację ekonomiczną. W rezultacie, naszym zdaniem, wartość nieruchomości hotelowych na dzień 31 grudnia 2006 r. odzwierciedla ich wartość odzyskiwalną. Jednakże, przy określaniu wartości odzyskiwalnej rzeczowego majątku trwałego ujętej w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2005 r. indywidualna sytuacja ekonomiczna niektórych hoteli nie została w pełni odzwierciedlona w wycenie. Gdyby indywidualna sytuacja ekonomiczna hoteli została w pełni odzwierciedlona w ich wycenie na dzień 31 grudnia 2005 r., to wynik finansowy, po uwzględnieniu wpływu podatku odroczonego, za rok zakończony 31 grudnia 2005 r., prezentowany w załączonym sprawozdaniu finansowym jako dane porównawcze, byłby niższy o 32 mln zł, natomiast zyski zatrzymane na dzień 1 stycznia 2005 r. byłyby wyższe o 37 mln zł.

Naszym zdaniem, poza wpływem kwestii opisanych powyżej, załączone sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- (a) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych;
- (b) jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki;
- (c) przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2006 r. oraz wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Działający w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. i przeprowadzający badanie:

Andrzej J. Konopacki PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.

Andrzej J. Konopacki
Członek Zarządu
Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 1750/287

Spółka wpisana na listę podmiotów
uprawnionych do badania sprawozdań
finansowych pod numerem 144

Warszawa, 27 kwietnia 2007 r.