

JADUAL		
Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS/LB)		17 Nop 2006
Tanggal Efektif		17 Nop 2006
Tanggal Terakhir Perdagangan Saham dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) di:		
- Pasar Reguler dan Negosiasi		24 Nop 2006
- Pasar Tunai		29 Nop 2006
Tanggal Mulai Perdagangan Saham Tanpa HMETD di:		
- Pasar Reguler dan Negosiasi		27 Nop 2006
- Pasar Tunai		30 Nop 2006
Tanggal Terakhir Pencatatan Dalam Daftar Pemegang Saham yang Berhak atas HMETD (Record date)		29 Nop 2006
Periode Distribusi HMETD		30 Nop 2006
Periode Pemecahan Sertifikat Bukti HMETD	1 Des – 5 Des 2006	
Tanggal Pencatatan HMETD dan Waran Seri I di Bursa		1 Des 2006
Periode Perdagangan HMETD	1 Des – 7 Des 2006	
Periode Pelaksanaan HMETD	1 Des – 7 Des 2006	
Tanggal Terakhir Pembayaran Pesanan Saham Tambahan		11 Des 2006
Tanggal Peninjauan		12 Des 2006
Periode Distribusi Saham hasil Pelaksanaan HMETD secara elektronik	5 – 11 Des 2006	
Tanggal Pengembalian Uang Pemesean dan Pembelian Saham Tambahan		14 Des 2006
Tanggal Berakhirnya Perdagangan Waran Seri I		
- Pasar Reguler dan Negosiasi		24 Nop 2009
- Pasar Tunai		27 Nop 2009
Periode Pelaksanaan Waran Seri I		30 Nop 2009
Akhir Masa Berlaku Waran Seri I	1 Juni 2007 –	30 Nop 2009

PENAWARAN UMUM TERBATAS II

Direksi atas nama Perseroan, dengan ini melakukan PUT II kepada para pemegang saham dalam rangka penerbitan HMETD sebanyak-banyaknya 2.449.860.570 saham dengan nilai nominal Rp 500,- setiap saham dengan harga penawaran Rp 500,- setiap saham, sehingga seluruhnya bernilai Rp 1.224.930.285.000,-.

Setiap pemegang 8 saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal 29 November 2006 pukul 16.00 WIB berhak atas 5 HMETD untuk membeli 5 saham baru yang ditawarkan dalam PUT II dengan harga penawaran Rp 500,- setiap saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD.

Dalam rangka PUT II, Perseroan secara bersamaan akan menerbitkan sebanyak-banyaknya 1.224.930.285 Waran Seri I yang menyertai saham hasil pelaksanaan HMETD dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 500,- setiap saham yang dapat dilakukan selama periode pelaksanaan yaitu mulai tanggal 1 Juni 2007 sampai dengan tanggal 30 November 2009. Setiap pemegang 2 saham hasil pelaksanaan HMETD yang namanya tercatat dalam Tanggal Peninjauan yaitu tanggal 12 Desember 2006 akan mendapatkan 1 Waran untuk membeli 1 saham baru Perseroan yang bernilai nominal Rp 500,- setiap saham. Pemegang Waran tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak atas dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan sebagai saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku lagi.

Dengan asumsi bahwa seluruh pemegang saham melaksanakan haknya secara proporsional dan seluruh saham yang ditawarkan dalam PUT II ini terjual habis, maka struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sesudah PUT II tersaji secara proforma dalam tabel di bawah ini:

Modal Saham Sebelum dan Setelah Penawaran Umum Terbatas II						
Terdiri Dari Saham Biasa Atas Nama Dengan Nilai Nominal Rp 500 Setiap Saham						
KETERANGAN	Sebelum PUT I			Setelah PUT II		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
Modal Dasar	4.000.000.000	2.000.000.000,00		10.000.000.000	5.000.000.000,00	
Modal Ditampakan dan Disetor Penah:						
PT Sang Pelopor	983.625.000	491.812.500,00	25,09	1.586.370.625	793.185.312,50	25,09
Atipic International B.V.	543.377.306	271.688.653,00	13,36	882.983.122	441.491.561,50	13,36
Atipic Enterprises Inc.	327.242.928	163.621.464,00	8,35	531.789.758	265.894.879,00	8,35
Rohlin Holdings Ltd.	340.552.520	170.276.260,00	8,69	629.507.507	314.753.753,50	8,69
Mediplus Investment Ltd.	291.992.160	145.996.080,00	7,45	474.341.010	237.170.505,50	7,45
Masyarakat	1.433.076.989	716.538.494,00	35,56	2.328.757.122	1.164.378.561,00	35,56
Jumlah Modal Ditampakan & Disetor Penah	3.191.776.912	1.595.888.456,00	100,00	6.369.673.482	3.184.818.741,00	100,00
Jumlah Saham Dalam Portofolio	80.222.088	40.111.044,00		3.630.342.518	1.815.181.259,00	

Catatan: Berdasarkan Surat konfirmasi Standard Chartered tanggal 17 Maret 2006, Atipic International B.V. adalah pemilik rekening saham bernama MIS Shares Sub Account.

Apabila diasumsikan para pemegang saham lama tidak melaksanakan haknya sehingga PT Sang Pelopor selaku pembeli sisa saham yang tidak diambil bagian oleh pemegang saham sampai maksimum 1.424.936.316 saham, maka struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sesudah PUT II tersaji secara proforma dalam tabel di bawah ini:

Modal Saham Sebelum dan Setelah Penawaran Umum Terbatas II						
Terdiri Dari Saham Biasa Atas Nama Dengan Nilai Nominal Rp 500,- Setiap Saham						
KETERANGAN	Sebelum PUT I			Setelah PUT II		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
Modal Dasar	4.000.000.000	2.000.000.000,00		10.000.000.000	5.000.000.000,00	
Modal Ditampakan dan Disetor Penah:						
PT Sang Pelopor	983.625.000	491.812.500,00	25,09	1.586.370.625	793.185.312,50	25,09
Atipic International B.V.	543.377.306	271.688.653,00	13,36	882.983.122	441.491.561,50	13,36
Atipic Enterprises Inc.	327.242.928	163.621.464,00	8,35	531.789.758	265.894.879,00	8,35
Rohlin Holdings Ltd.	340.552.520	170.276.260,00	8,69	629.507.507	314.753.753,50	8,69
Mediplus Investment Ltd.	291.992.160	145.996.080,00	7,45	474.341.010	237.170.505,50	7,45
Masyarakat	1.433.076.989	716.538.494,00	35,56	2.328.757.122	1.164.378.561,00	35,56
Jumlah Modal Ditampakan & Disetor Penah	3.191.776.912	1.595.888.456,00	100,00	6.369.673.482	3.184.818.741,00	100,00
Jumlah Saham Dalam Portofolio	80.222.088	40.111.044,00		3.630.342.518	1.815.181.259,00	

Catatan: Berdasarkan Surat konfirmasi Standard Chartered tanggal 17 Maret 2006, Atipic International B.V. adalah pemilik rekening saham bernama MIS Shares Sub Account.

Apabila diasumsikan para pemegang saham lama tidak melaksanakan haknya sehingga PT Sang Pelopor selaku pembeli sisa saham yang tidak diambil bagian oleh pemegang saham sampai maksimum 1.424.936.316 saham, maka struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sesudah PUT II tersaji secara proforma dalam tabel di bawah ini:

Modal Saham Sebelum dan Setelah Penawaran Umum Terbatas II						
Terdiri Dari Saham Biasa Atas Nama Dengan Nilai Nominal Rp 500,- Setiap Saham						
KETERANGAN	Sebelum PUT I			Setelah PUT II		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
Modal Dasar	4.000.000.000	2.000.000.000,00		10.000.000.000	5.000.000.000,00	
Modal Ditampakan dan Disetor Penah:						
PT Sang Pelopor	983.625.000	491.812.500,00	25,09	1.586.370.625	793.185.312,50	25,09
Atipic International B.V.	543.377.306	271.688.653,00	13,36	882.983.122	441.491.561,50	13,36
Atipic Enterprises Inc.	327.242.928	163.621.464,00	8,35	531.789.758	265.894.879,00	8,35
Rohlin Holdings Ltd.	340.552.520	170.276.260,00	8,69	629.507.507	314.753.753,50	8,69
Mediplus Investment Ltd.	291.992.160	145.996.080,00	7,45	474.341.010	237.170.505,50	7,45
Masyarakat	1.433.076.989	716.538.494,00	35,56	2.328.757.122	1.164.378.561,00	35,56
Jumlah Modal Ditampakan & Disetor Penah	3.191.776.912	1.595.888.456,00	100,00	6.369.673.482	3.184.818.741,00	100,00
Jumlah Saham Dalam Portofolio	80.222.088	40.111.044,00		3.630.342.518	1.815.181.259,00	

Catatan: Berdasarkan Surat konfirmasi Standard Chartered tanggal 17 Maret 2006, Atipic International B.V. adalah pemilik rekening saham bernama MIS Shares Sub Account.

Pemegang HMETD yang tidak menggunakan haknya untuk membeli saham baru dalam rangka PUT II ini, dapat menjual kembali saham yang dimiliki pada tanggal 1 Desember 2006 sampai dengan tanggal 7 Desember 2006 melalui BEI dan di luar bursa, sesuai dengan Peraturan BAPEPAM No. IX.D.1 tentang HMETD.

PT Sang Pelopor selaku pemegang saham utama Perseroan akan melaksanakan HMETD untuk mengambil saham baru dan selanjutnya apabila saham-saham yang ditawarkan dalam PUT II ini tidak seluruhnya diambil atau dibeli oleh Pemegang HMETD, maka sisa saham yang ditawarkan akan dialokasikan kepada Pemegang HMETD lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya sebagaimana tercantum dalam daftar pemegang HMETD, secara proporsional sesuai dengan pemesanan tambahan dari HMETD yang dilaksanakan.

Apabila setelah alokasi tersebut jumlah saham yang dilaksanakan tidak mencapai jumlah minimum sebanyak 1.424.936.316 saham, maka sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Terbatas II PT Ciputra Development Tbk No. 64 tanggal 9 Oktober 2006, yang dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, SH, Notaris di Jakarta, PT Sang Pelopor telah sepakat untuk mengambil bagian seluruh sisa Saham yang tidak diambil bagian oleh para pemegang saham sampai maksimum 1.424.936.316 saham pada harga yang sama dengan harga penawaran, yaitu sebesar Rp 500,- setiap saham.

Mengingat bahwa jumlah saham yang ditawarkan dan saham hasil pelaksanaan Waran dalam adalah jumlah sebanyak 3.674.930.935 saham, maka Pemegang Saham lama yang tidak melaksanakan haknya akan mengalami penurunan persentase kepemilikan (dilusi) dalam jumlah maksimum sebesar 38,46% setelah pelaksanaan HMETD dan maksimum sebesar 48,39% setelah pelaksanaan Waran.

Dalam kurun waktu 12 (dua belas) bulan setelah tanggal efektif Pemyataan Pendaftaran PUT II ini, Perseroan tidak berencana untuk menerbitkan, menawarkan, menjual, membuat kontrak untuk menjual, baik langsung maupun tidak langsung hak atau saham atau efek lainnya selain saham dan Waran yang diterbitkan dalam PUT II ini serta saham yang diterbitkan sehubungan dengan pelaksanaan Waran Seri I.

RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM TERBATAS II

Bahwa dalam rangka mencapai minimum jumlah dana yang dibutuhkan untuk mengaksisi Ciputra Adigraha (CAG), PT Ciputra Residen (CR) dan PT Ciputra Sentra (CSN), Perseroan dijanjikan oleh pemegang saham utamanya yaitu PT Sang Pelopor, berkedudukan di Jakarta selaku Pembeli Sisa Saham yang akan membeli sisa saham yang tidak dilaksanakan oleh Pemegang HMETD yaitu untuk sebesar-besarnya sampai Perseroan mencapai minimum sebanyak 1.424.936.316 saham sesuai ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Terbatas II PT Ciputra Development Tbk. No. 64 tanggal 9 Oktober 2006 yang dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, SH, Notaris di Jakarta.

KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI MATERIAL

3. Tujuan Transaksi
Melalui langkah Perseroan untuk meningkatkan kepemilikan saham dan membeli Convertible Bonds di CAG, CR dan CSN diharapkan dapat meningkatkan perolehan laba dan mengembangkan usaha Perseroan di masa akan datang melalui langkah-langkah sebagai berikut:

- Peningkatan kepemilikan saham di CAG
- Langkah Perseroan untuk meningkatkan kepemilikan saham di CAG dikarenakan CAG berlokasi di kawasan Segitiga Emas yang sangat strategis, terletak di antara 3 jalan utama yaitu Jl. Sudirman, Jl. Gatot Subroto dan Jl. Rasuna Said, yang merupakan pusat bisnis tersebut di Jakarta dan juga pusat hunian yang padat. Rencananya akan dikembangkan dengan konsep *superblock*, terdiri dari pusat perbelanjaan dan rekreasi, perhotelan, dan hunian apartemen. Pemerintah juga merencanakan untuk terus mengembangkan infrastruktur kawasan Segitiga Emas ini melalui program pelebaran jalan, pembangunan proyek busway, *monorail*, dan *subway*, ini semua akan memberikan dampak positif bagi perkembangan kawasan ini di masa yang akan datang.
- Pembangunan CAG akan dilanjutkan kembali pada tahun 2007 sejak tertunda karena krisis moneter tahun 1997 yang lalu. Pada tahap pertama akan dibangun pusat perbelanjaan dengan *gross area* 218.000 m² yang terdiri dari areal pertokoan (*shopping area*), pusat hiburan (*entertainment center*), pusat makanan (*food court*) dan areal serbaguna untuk pertemuan dan pameran (*banquet & exhibition center*) serta fasilitas parkir yang memadai. Bersamaan dengan itu juga akan dibangun apartemen sebanyak 200 unit dengan total *gross area* 36.000 m², sedangkan pembangunan hotel bintang 5 dengan kapasitas 200 kamar baru akan dimulai pada tahun 2008 dan direncanakan mulai beroperasi pada akhir tahun 2009.
- Pembelian Convertible Bonds di CR
- Langkah Perseroan untuk membeli Convertible Bonds di CR dikarenakan CR merupakan Anak Perusahaan yang telah mengembangkan di dua kawasan proyek perumahan yaitu proyek CitraGarden City Jakarta dan proyek CitraRaya Tangerang. Proyek CitraGarden City berlokasi dekat Bandar Udara Internasional

INFORMASI PENAWARAN UMUM TERBATAS II KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM DALAM RANGKA PENERBITAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU BERIKUT MERUPAKAN INFORMASI TAMBAHAN DAN/ATAU PERUBAHAN ATAS INFORMASI SERUPA YANG TELAH DIUJIKAN PADA TANGGAL 12 OKTOBER 2006

BAPEPAM DAN LK TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI. TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECEKUPAN ISI PROSPEKTUS INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL SERTA KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.



Kegiatan Usaha
Bergerak dalam bidang usaha pengembangan perumahan (real estate), pertokoan, pusat niaga, lapangan golf, kawasan industri dan pusat rekreasi beserta fasilitasnya baik melalui Perseroan sendiri maupun Anak Perusahaan

Kantor Pusat
Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. 6 Jakarta 12940, Indonesia
Tel: (62-21) 522 5858 Fax: (62-21) 520 5262
Email: Investor@ciputra.com
Website: www.ciputradevelopment.com

PENAWARAN UMUM TERBATAS II (PUT II) KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM DALAM RANGKA PENERBITAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU (HMETD)

Sebanyak-banyaknya 2.449.860.570 (dua miliar empat ratus empat puluh sembilan juta delapan ratus enam puluh lima ratus tujuh puluh) saham, dengan nilai nominal Rp 500,- (lima ratus Rupiah) setiap saham yang ditawarkan dengan harga Rp 500,- (lima ratus Rupiah) setiap saham sehingga seluruhnya bernilai Rp 1.224.930.285.000,- (satu triliun dua ratus dua puluh empat miliar sembilan ratus tiga puluh dua ratus delapan puluh lima ribu Rupiah) dan sebanyak-banyaknya 1.224.930.285 (satu miliar dua ratus dua puluh empat juta sembilan ratus tiga puluh ribu dua ratus delapan puluh lima) Waran Seri I yang diterbitkan menyertai saham hasil pelaksanaan HMETD. Semua saham-saham yang ditawarkan ini merupakan saham yang berasal dari portofel dan akan dicatatkan di PT Bursa Efek Jakarta. Setiap pemegang 8 (delapan) saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal 29 November 2006 pukul 16.00 WIB mempunyai 5 (lima) HMETD untuk membeli 5 (lima) saham baru yang ditawarkan dengan harga Rp 500,- (lima ratus Rupiah) setiap saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD. Pada setiap 2 (dua) saham hasil pelaksanaan HMETD tersebut melekat 1 (satu) Waran Seri I yang diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi pemegang HMETD yang melaksanakan haknya.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli saham baru yang bernilai nominal Rp 500,- (lima ratus Rupiah) setiap saham dengan harga pelaksanaan Rp 500,- (lima ratus Rupiah) per saham yang dapat dilaksanakan selama periode pelaksanaan Waran Seri I yaitu mulai tanggal 1 Juni 2007 sampai dengan tanggal 30 November 2009 dimana setiap pemegang 1 (satu) Waran Seri I berhak untuk membeli 1 (satu) saham baru PT Ciputra Development Tbk. (Perseroan) Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham, termasuk hak atas dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Bila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis periode pelaksanaannya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku.

PT Sang Pelopor, selaku pemegang saham utama Perseroan, akan melaksanakan HMETD untuk mengambil saham baru dan selanjutnya apabila saham-saham yang ditawarkan dalam PUT II ini tidak seluruhnya diambil atau dibeli oleh Pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada Pemegang HMETD lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya sebagaimana tercantum dalam daftar pemegang HMETD, secara proporsional sesuai pemesanan tambahan dari HMETD yang dilaksanakan.

Apabila setelah alokasi tersebut jumlah saham hasil pelaksanaan HMETD tidak mencapai jumlah minimum sebanyak 1.424.936.316 (satu miliar empat ratus dua puluh empat juta sembilan ratus tiga puluh dua ratus delapan puluh lima ribu Rupiah) dan sebanyak-banyaknya 1.224.930.285 (satu miliar dua ratus dua puluh empat juta sembilan ratus tiga puluh ribu dua ratus delapan puluh lima) Waran Seri I yang diterbitkan menyertai saham hasil pelaksanaan HMETD tidak mencapai jumlah minimum sebanyak 1.424.936.316 (satu miliar empat ratus dua puluh empat juta sembilan ratus tiga puluh dua ratus delapan puluh lima ribu Rupiah) enam belas) saham pada harga yang sama dengan harga penawaran, yaitu sebesar Rp 500,- (lima ratus Rupiah) setiap saham.

HMETD dapat diperdagangkan di PT Bursa Efek Jakarta serta di luar Bursa mulai tanggal 1 Desember 2006 sampai dengan tanggal 7 Desember 2006.

PUT II MENJADI EFEKTIF SETELAH DISETUJUI OLEH RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA PERSEROAN DALAM HAL RUPS/LB TIDAK MENYETUJUI PENERBITAN HMETD, MAKA SEGALA KEGIATAN YANG AKAN DILAKSANAKAN OLEH PERSEROAN DALAM RANGKA PENERBITAN HMETD SESUAI DENGAN JADUAL TERSEBUT DI ATAS DIANGGAP TIDAK PERNAH ADA.

RISIKO UTAMA YANG MUNGKIN DIHADAPI OLEH PERSEROAN ADALAH RISIKO KENAikan TINGKAT SUKU BUNGA. PEMBAHASAN YANG LEBIH MENDALAM DAPAT DILIHAT PADA PROSPEKTUS INI DALAM BAB VI.

PENJELASAN UNTUK DIPERHATIKAN
Mengingat bahwa jumlah saham yang ditawarkan dan saham hasil pelaksanaan Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya 3.674.930.935 (tiga miliar enam ratus tujuh puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh ribu delapan ratus lima puluh lima) saham, maka pemegang saham lama yang tidak melaksanakan haknya akan mengalami penurunan persentase kepemilikan (dilusi) dalam jumlah maksimum sebesar 38,46% setelah pelaksanaan HMETD dan maksimum sebesar 48,39% setelah pelaksanaan Waran Seri I.

Penjelasan tambahan ini merupakan satu kesatuan informasi yang tidak dapat dipisahkan dengan informasi yang telah diterbitkan Perseroan pada harian Bisnis Indonesia pada tanggal 12 Oktober 2006.

Soekarno-Hatta. Pemerintah merencanakan untuk melanjutkan kembali pelaksanaan perjanjian proyek jalan tol JORR yang antara lain akan berdampak positif terhadap akses menuju kawasan CitraGarden City. Proyek CitraRaya Tangerang, mulai dikembangkan sejak tahun 1994 berlokasi di dekat jalan tol Jakarta-Merak, yang merupakan kawasan yang berkembang sangat pesat. Banyak perusahaan swasta nasional maupun internasional yang telah melakukan investasi besar sehingga memicu pertumbuhan ekonomi di daerah ini. Pemerintah merencanakan untuk membangun jalan tol baru, "Jalan Tol Serpong-Balaraja", sepanjang 38 kilometer. Proyek jalan tol ini sedang ditandatangani kepada investor asing dan direncanakan akan dimulai pada tahun 2010. Dengan dibangunnya jalan tol baru ini akan berdampak positif karena akan memperlancar akses ke CitraRaya Tangerang.

c. Peningkatan kepemilikan Saham dan Pembelian Convertible Bonds di CSN
Langkah Perseroan untuk meningkatkan kepemilikan saham dan membeli Convertible Bonds CSN dikarenakan CSN merupakan Anak Perusahaan yang memiliki dan mengelola Mal dan Hotel Ciputra Jakarta yang berlokasi di persimpangan J. S.Parmar, Grogol, yang merupakan salah satu tempat penggantian (*interchange*) transportasi umum terbesar di Jakarta Barat. Terletak tepat di tepi jalan tol yang menghubungkan Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta dengan *Central Business District* (CBD) dan dikelilingi oleh tiga universitas swasta terkemuka dengan jumlah mahasiswa lebih dari 50.000 orang, serta dikelilingi oleh sekitar 80 kawasan perumahan yang seluruhnya ini merupakan pusat potensial bagi kelangkaan usaha proyek ini.

Mal dan Hotel Ciputra Jakarta telah beroperasi sejak tahun 1993 dan terletak dalam satu kompleks (*mix-use complex*) di atas lahan seluas 4,2 ha dengan luas tapak bangunan hanya 1,2 ha, sehingga masih terdapat sisa lahan terbuka yang cukup besar untuk rencana ekspansi di masa mendatang. Hotel Ciputra Jakarta (HCB) dengan lokasi tepat berada di jalur tol antara bandar udara ke pusat bisnis (CBD) dengan jarak perahu 30 menit dari ke bandara, menjadi pilihan menginap yang paling praktis bagi para pelaku bisnis domestik maupun mancanegara. Selain itu keberadaan Hotel yang satu kompleks dengan Mal telah menciptakan sinergi yang sangat kuat di antara keduanya, yang pada akhirnya memberikan nilai tambah bagi masing-masing unit usaha.

4. Transaksi Akuisisi
Atas rencana Akuisisi keseluruhan harga yang harus dibayar oleh Perseroan terdiri atas harga saham CAG, CSN dan harga *Convertible Bonds* CR dan CSN dan setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli saham dilaksanakan. Dana yang diperoleh dari PUT II akan digunakan untuk melakukan Akuisisi melalui pembelian saham dan *Convertible Bonds* dari Artipuc, Grovendale dan Key Dynamic.

Pembayaran kepada pemegang saham dihitung berdasarkan saldo hutang perusahaan yang akan diakuisisi kepada pemegang saham lama pada tanggal pelaksanaan Jual Beli Saham, mengacu pada saldo tanggal 30 Juni 2006 dengan rincian pembayaran sebagai berikut:

Penawaran yang akan Diakuisisi	Jumlah Saham	% Jumlah Saham	Harga Nominal (Rp/juta)	Kisaran Nilai Pasar wajar* (Rp/juta)	Harga Pembelian (akuisisi) (Rp/juta)
PT Ciputra Adigrha	75.810.000	39,80%	75.810	263.136	197.106
PT Ciputra Sentra	24.436.875	37,26%	24.437	155.010	117.530

* Nilai pasar wajar saham-saham dan *Convertible Bonds* tersebut diatas diambil dari laporan LUP YAR, penilaian independen yang diterbitkan yang bekerjasama dengan pihak PT Ernst & Young Advisory Services, dalam melakukan penilaian atas saham-saham dan *Convertible Bonds* (dengan asumsi setelah diwariskan menjadi saham).

Penawaran yang akan Diakuisisi	Nilai Perolehan (Rp/juta)	Kisaran Nilai Pasar wajar* (Rp/juta)	DCF	NAV (Net Asset Value)	Harga Pembelian (akuisisi) (Rp/juta)
PT Ciputra Residence	350.130	258.576	371.192	274.255	274.255
PT Ciputra Sentra	160.044	63.450	67.805	67.805	67.805

* Nilai pasar wajar saham-saham dan *Convertible Bonds* tersebut diatas diambil dari laporan LUP YAR, penilaian independen yang diterbitkan yang bekerjasama dengan pihak PT Ernst & Young Advisory Services, dalam melakukan penilaian atas saham-saham dan *Convertible Bonds* (dengan asumsi setelah diwariskan menjadi saham).

Keterangan	(dalam Jutaan Rupiah)	
	Sebelum	Setelah
Neraca		
Kas dan setara kas	359.034	871.807
Persediaan	2.113.548	2.113.548
Tanah yang belum dikembangkan	594.939	806.639
Aktiva tetap	896.938	1.041.876
Aktiva lainnya	333.254	348.566
Jumlah Aktiva	4.297.713	5.182.436
Pinjaman	250.552	250.552
Utang mata pelangan	788.538	788.538
Hutang Obligasi	510.173	510.173
Lain-lain	305.029	296.840
Jumlah Kewajiban	1.854.292	1.335.903
Hak Minoritas	835.203	925.836
Ekuitas		
Ekuitas	1.959.888	3.184.819
Defisit	(583.079)	(534.658)
Selisih transaksi perubahan ekuitas perusahaan anak	204.674	243.7

periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006 sebesar Rp 2,6 triliun (16.320 unit kavling dan rumah hunian) dari penjualan atas usaha Real Estat, Rp 397 miliar dari pendapatan usaha dua hotel dan Rp 774 miliar dari pendapatan usaha dua pusat perbelanjaan yang dimiliki oleh Perseroan. Di samping itu, Perseroan juga memiliki sub bidang usaha yang mengelola lapangan golf dan klub keluarga, tempat rekreasi dan manajemen kawasan yang memberikan kontribusi pendapatan kepada Perseroan sebesar Rp 134 miliar selama lima tahun terakhir dari tahun 2001 sampai dengan 2005 dan periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006. Perkembangan pesat Perseroan tercermin dari bertambahnya proyek-proyek baru seperti CitraGarden Lampung yang diakuisisi pada tahun 2004 dan CitraGarden Sidoarjo pada tahun 2005.

Proyek pertama Perseroan adalah CitraGarden City Jakarta (CitraGarden), yaitu suatu kawasan Real Estat yang terletak di dekat Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta di Jakarta. Perseroan telah mulai membebaskan tanah untuk proyek ini sejak tahun 1981 dan kegiatan pembangunan dan pemasaran baru dimulai pada tahun 1984. Proyek ini dimulai sebagai suatu kawasan pengembangan dengan luas 50 ha pada tahun 1984, dan sampai saat ini telah berkembang menjadi proyek pembangunan yang mencakup 400 ha, dimana 324 ha telah dikembangkan dan yang akan dikembangkan mencakup kawasan lahan seluas 12 ha. Sejak dimulainya proyek CitraGarden, Perseroan terus mengembangkan usaha di Jakarta, Tangerang, Bogor, Surabaya, Semarang dan Lampung, yang terdiri dari pengembangan Real Estat, pusat perbelanjaan, pusat rekreasi, pertokoan, hotel dan lapangan golf dan klub keluarga. Sampai dengan tahun 2006, Perseroan telah berhasil mengembangkan usaha sehingga mencapai total area hampir 6.000 ha.

Penjelasan Proyek-Proyek Perseroan

a. CitraGarden City Kalideres

Saat ini proyek perumahan dengan luas perencanaan keseluruhan sebesar 400 ha telah dikembangkan seluas 324 ha.

b. CitraRaya Surabaya

CitraRaya adalah sebuah pengembangan kota mandiri di Surabaya Barat yang menyediakan kawasan pemukiman, niaga dan rekreasi. Perseroan memiliki ijin untuk mengembangkan 1.126 hektar lahan. CitraRaya pertama kali diperkenalkan kepada publik pada bulan April 1993.

c. CitraRaya Tangerang

Berlokasi di sebelah Barat Jakarta, CitraRaya Tangerang (CitraRaya) yang merupakan pengembangan skala kota dengan tema "Kota Nuansa Seni" mudah diakses dari jalan tol Tomang - Merak dan dari kota Tangerang. Rencana pengembangan area seluas 2.760 ha lahan untuk kawasan rumah hunian, niaga dan rekreasi yang terpadu.

d. CitraLindah Jonggol

Merupakan perumahan yang dikembangkan di sebelah Timur Cibubur, dengan luas perijinan seluas 550 ha dan dilengkapi dengan fasilitas umum dan sosial, seperti tempat ibadah, sekolah, mini market dan lapangan olah raga.

e. CitraHarmoni Sidoarjo

CitraHarmoni Sidoarjo (CitraHarmoni) yang dikenal sebagai Perumahan Bernuansa Seni, dikembangkan di Sidoarjo, Selatan Surabaya, dengan rencana pengembangan lahan seluas 120 ha oleh PT Ciputra Surya Tbk, Anak Perusahaan.

f. Bukit Palma Surabaya

Bukit Palma yang memiliki luas perijinan sekitar 377 ha.

g. CitraGarden Sidoarjo

Merupakan proyek kerjasama PT Ciputra Surya Tbk, Anak Perusahaan, dengan Grup Podo Joyo Mashyur, mulai diluncurkan pada bulan Agustus 2005. Dikembangkan di atas tanah seluas 28 ha.

h. CitraGarden Lampung

CitraGarden dikembangkan di atas lahan seluas 58 ha dengan konsep "First Class Living", yaitu perumahan yang modern dan lengkap.

i. Ciputra Golf dan Klub Keluarga Surabaya

Merupakan kawasan olah raga dan rekreasi yang terletak dalam kompleks perumahan CitraRaya Surabaya. Dirancang oleh Andy Dye dari Dye Design Corp., perancang lapangan golf yang mempunyai reputasi dunia, dan dibangun pada tahun 1995 di atas tanah seluas 125 ha.

j. Mal dan Hotel Ciputra Jakarta

Dibangun pada tahun 1991, di atas lahan seluas 4,2 ha, gedung multi fungsi 18 lantai ini terdiri dari pusat perbelanjaan, Mal Ciputra Jakarta (Mal), seluas 76.017 m², dengan total area yang dapat disewakan kepada 366 unit usaha seluas 43.102 m², dan Hotel Ciputra Jakarta (Hotel) bertaraf bintang 4 dengan 288 kamar.

k. Mal dan Hotel Ciputra Semarang

Terletak di daerah yang paling strategis di kawasan Simpang Lima yang menjadi landmark kota Semarang, proyek dengan luas 2 ha ini terdiri dari gedung multi fungsi 10 lantai dengan 3 lantai pusat perbelanjaan, Mal Ciputra Semarang (Mal), Hotel Ciputra Semarang (Hotel) bintang lima dengan kapasitas 200 kamar dan gedung parkir 7 lantai seluas 8.476 m²

l. Ciputra Segitiga Emas Jakarta

Proyek Ciputra Segitiga Emas terletak di sekitar Jl. Prof. DR. Satrio, Jakarta Selatan, yang merupakan salah satu pusat bisnis Jakarta.

Perusahaan telah menandatangani perjanjian kerjasama dengan pihak asing dari Hongkong dan Singapura untuk mengembangkan kawasan seluas 4,8 ha, yang nantinya akan dibangun kawasan Superblock, sebuah pusat perbelanjaan, hotel berbintang 5 dan apartemen dengan kapasitas 200 unit. Pengembangan proyek ini telah ditunda akibat krisis dan belum dilanjutkan sampai sekarang.

m. Properti.Net

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan penting Perseroan untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2005, 2004, 2003, 2002 dan 2001.

Laporan Keuangan untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2005, 2004, 2003 dan 2002 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Aryanto Amir Jusuf & Mawar dengan pendapat wajar tanpa pengecualian, sedangkan laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2001 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Prasetyo Utomo & Co. dengan pendapat wajar tanpa pengecualian. Semua informasi keuangan yang berhubungan dengan Perseroan adalah terkonsolidasi sesuai dengan Prinsip Akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.

Keterangan	31 Desember					
	2006	2005	2004	2003	2002	2001
Aktiva	4.297.713	5.306.703	4.958.684	4.708.427	4.740.915	5.025.622
Kewajiban, Hak Minoritas dan Ekuitas (Defisiensi Modal)						
Kewajiban	1.854.292	4.489.037	4.404.326	4.066.589	4.244.688	5.965.428
Hak Minoritas	835.203	914.094	776.632	601.303	424.135	80.724
Ekuitas (Defisiensi Modal)	1.608.218	(68.428)	(224.274)	40.535	72.092	(1.020.530)
Jumlah	4.297.713	5.306.703	4.958.684	4.708.427	4.740.915	5.025.622

Rasio Pertumbuhan Neraca

Keterangan	31 Desember			
	2005	2004	2003	2002
Aktiva	7,0%	5,3%	-0,7%	-5,7%
Kewajiban, Hak Minoritas dan Ekuitas (Defisiensi Modal)				
Kewajiban	1,9%	8,3%	-4,2%	-28,8%
Hak Minoritas	17,4%	29,5%	41,8%	425,4%
Ekuitas (Defisiensi Modal)	-57,0%	-653,3%	-43,8%	-107,1%
Jumlah	7,0%	5,3%	-0,7%	-5,7%

Laporan Laba Rugi

Keterangan	31 Desember					
	2006	2005	2004	2003	2002	2001
Pendapatan	759.483	1.049.896	738.597	591.326	447.119	329.419
Laba Kotor	348.287	486.190	362.783	283.917	179.189	190.785
Laba Usaha	211.255	235.485	145.102	108.701	42.899	41.877
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan	218.199	230.575	(121.310)	114.276	722.159	(694.703)
Laba (Rugi) Bersih	545.663	79.231	(219.274)	108.157	813.596	(589.594)
Laba (Rugi) Bersih Per Saham (dalam Rupiah penuh)	195	49	(136)	67	505	(366)

Catatan: Hasil operasi Perseroan untuk 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006 bukan merupakan indikasi hasil operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2006.

Rasio Pertumbuhan Laporan Laba Rugi

Keterangan	Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember			
	2005	2004	2003	2002
Pendapatan	42,1%	24,9%	32,3%	35,7%
Laba Kotor	34,0%	27,8%	58,4%	-8,1%
Laba Usaha	62,3%	33,5%	153,4%	2,4%
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan	-290,1%	-206,2%	-84,2%	-204,0%
Laba (Rugi) Bersih	-136,1%	-302,7%	-86,7%	-238,0%

Rasio Keuangan

Keterangan	31 Desember					
	2006	2005	2004	2003	2002	2001
Laba Kotor / Pendapatan	45,9%	46,3%	49,1%	48,0%	40,1%	57,9%
Laba Usaha / Pendapatan	27,8%	22,4%	19,6%	18,4%	9,6%	12,7%
Laba (Rugi) Bersih / Pendapatan	71,8%	7,5%	-29,7%	18,3%	182,0%	-179,0%
Laba Usaha / Ekuitas	13,1%	-244,2%	-64,7%	268,2%	59,5%	-4,1%
Laba (Rugi) Bersih / Ekuitas	33,9%	-82,2%	97,8%	266,8%	1.128,6%	57,8%
Laba Usaha / Jumlah Aktiva	4,9%	4,4%	2,9%	2,3%	0,9%	0,8%
Laba (Rugi) Bersih / Jumlah Aktiva	12,7%	1,5%	-4,4%	2,3%	17,2%	-11,7%
Jumlah Kewajiban / Ekuitas	115,3%	-4.655,3%	-1.963,8%	10.032,3%	5.887,9%	-584,5%
Jumlah Kewajiban / Jumlah Aktiva	43,1%	84,6%	88,6%	86,4%	89,5%	118,7%

EKUITAS

Tabel di bawah ini menunjukkan posisi ekuitas Perseroan yang telah disajikan kembali (*restated*), untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2005, 2004 dan 2003 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Aryanto Amir Jusuf & Mawar dengan pendapat wajar tanpa pengecualian.

Laporan keuangan untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006, bertanggal 27 September 2006, telah disajikan kembali berkenaan dengan disagio (dalam laporan keuangan sebelum disajikan kembali) sehubungan dengan konversi hutang Perseroan menjadi modal saham yang diperlakukan sesuai dengan PSAK 54 paragraf 14. Penyajian kembali dilakukan untuk menghindari salah persepsi dari pembaca laporan keuangan yang menganggap penyeteroran modal dari konversi saham dilakukan dibawah nilai nominal sebagaimana dimaksud dalam UUPU.

Keterangan	31 Desember			
	2006	2005	2004	2003
Modal Dasar	2.000.000	2.000.000	2.000.000	1.000.000
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.959.888	806.250	806.250	806.250
Tambahan Modal Disetor	11.122	21.937	21.937	21.937
Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Perusahaan Anak	204.674	147.419	104.205	152.939
Selisih Kurs karena Penjabaran Laporan Keuangan	15.612	56.707	51.306	48.106
Defisit	(583.078)	(1.128.741)	(1.207.972)	(988.697)
Jumlah Ekuitas (Defisiensi Modal)	1.608.218	(96.428)	(224.274)	40.535

Apabila seluruh HMETD yang ditawarkan dalam rangka PUT II dan Waran ini dilaksanakan seluruhnya menjadi saham Perseroan pada tanggal 30 Juni 2006, maka struktur ekuitas Perseroan secara proforma pada tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

Keterangan	Modal Ditempatkan Dan Disetor Penuh		Tambahan Modal Disetor Perusahaan Anak		Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas		Selisih Kurs Karena Penjabaran Laporan Keuangan		Jumlah Ekuitas - Bersih
							Defisit		
Posisi Ekuitas menurut Laporan Keuangan pada tanggal 30 Juni 2006 dengan nilai nominal Rp 500 per saham	1.959.888	11.122	204.674	15.612	(583.078)			1.608.218	
Perubahan Ekuitas setelah tanggal 30 Juni 2006 jika diasumsikan terjadi pada tanggal tersebut:									
PUT II 2.449.860.570 saham dengan nilai nominal Rp 500 per saham dengan harga penawaran Rp 500 per saham	1.224.930	-	39.100	-	-	-	48.420	1.312.449	
Proforma Ekuitas pada tanggal 30 Juni 2006 setelah PUT II	3.184.818	11.122	243.774	15.612	(534.658)			2.920.667	
Pelaksanaan Waran Seri I 1.224.930.285 saham baru dengan nilai nominal Rp 500 per saham dengan harga penawaran Rp 500 per saham	612.465	-	-	-	-	-	-	612.465	
Proforma ekuitas pada tanggal 30 Juni 2006 sesudah PUT II dan Pelaksanaan Waran Seri I	3.797.283	11.122	243.774	15.612	(534.658)			3.533.132	

LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Profesi penunjang pasar modal yang ikut membantu dan berperan dalam PUT II Saham ini adalah sebagai berikut:
7. Penasehat Keuangan: PT CLSA Indonesia

PIHAK YANG BERTINDAK SEBAGAI PEMBELI SIAGA

Sesuai dengan Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Terbatas II PT Ciputra Development Tbk. No. 64 Tanggal 9 Oktober 2006, yang dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, SH, Notaris di Jakarta. Pembeli Siaga (*Standby Buyer*) sehubungan dengan PUT II ini adalah PT Sang Pelopor.

PT Sang Pelopor, selaku pemegang saham utama Perseroan, akan melaksanakan HMETD untuk mengambil saham baru dan selanjutnya apabila saham-saham yang ditawarkan dalam PUT II ini tidak seluruhnya diambil atau dibeli oleh pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang HMETD lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya sebagaimana tercantum dalam daftar pemegang HMETD, secara proposional sesuai dengan pemesanan tambahan dari HMETD yang dilaksanakan.