

JADWAL SEMENTARA	
Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS)B	17 Nov 2006
Tanggal Efektif	17 Nov 2006
Tanggal Terakhir Perdagangan Saham dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) di:	
- Pasar Reguler dan Negosiasi	24 Nov 2006
- Pasar Tunai	29 Nov 2006
Tanggal Mulai Perdagangan Saham Tanpa HMETD di:	
- Pasar Reguler dan Negosiasi	27 Nov 2006
- Pasar Tunai	30 Nov 2006
Tanggal Terakhir Pencatatan Dalam Daftar Pemegang Saham yang Berhak atas HMETD ( <i>Record date</i> )	29 Nov 2006
Tanggal Distribusi HMETD	30 Nov 2006
Periode Pemecahan Sertifikat Bukti HMETD	1 Des - 5 Des 2006
Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS)B	17 Nov 2006
Tanggal Efektif	17 Nov 2006
Tanggal Pencatatan HMETD dan Waran di Bursa	1 Des 2006
Tanggal Pencatatan HMETD dan Waran di Bursa	1 Des 2006
Periode Pelaksanaan HMETD2	1 Des - 7 Des 2006
Periode Pelaksanaan HMETD	1 Des - 7 Des 2006
Tanggal Terakhir Pembayaran Pemesanan Saham Tambahan	11 Des 2006
Tanggal Penjatahan	12 Des 2006
Periode Distribusi Saham hasil Pelaksanaan HMETD secara elektronik	5 - 11 Des 2006
Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan Pembelian Saham Tambahan	13 Des 2006
Tanggal Berakhirnya Perdagangan Waran Seri I	
- Pasar Reguler dan Negosiasi	24 Nov 2009
- Pasar Tunai	27 Nov 2009
Periode Pelaksanaan Waran Seri I	31 Mei 2007 - 27 Nov 2009
Akhir Masa Berlaku Waran Seri I	30 Nov 2009

PT Ciputra Development Tbk (selanjutnya dalam Prospektus ini disebut "Perseroan"), telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran Emisi Efek subungan dengan Penawaran Umum Terbatas II dalam rangka penerbitan HMETD (selanjutnya disebut "Penawaran Umum Terbatas II") kepada Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (selanjutnya disebut "BAPEPAM dan LK") dengan Surat No. 402/CDC-CKK/HX/06/CDC tanggal 12 Oktober 2006 sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Peraturan No.IX.D.1.Lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM No.Kep.07/PM/2000, tanggal 13 Maret 2000, Juncto Kep-07/PM/2001, tanggal 23 Maret 2001 mengenai HMETD dan Peraturan No.IX.D.2 Lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM No.Kep.26/PM/2003, tanggal 17 Juli 2003 serta Peraturan BAPEPAM No. IX.D.3 yang merupakan pelaksanaan dari Undang-undang Republik Indonesia No.8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal ("UJ PM").

Perseroan serta Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka Penawaran Umum Terbatas II (selanjutnya disebut "PUT II") ini bertanggung jawab sepenuhnya atas kebenaran semua data, kejelasan pendapat, keterangan, dan laporan yang disajikan dalam Prospektus ini sesuai dengan bidang tugasnya masing-masing berdasarkan ketentuan yang berlaku dalam wilayah negara Republik Indonesia dan kode etik, norma serta standar profesi masing-masing.

Sehubungan dengan PUT II ini, setiap pihak terafiliasi di dalam memberikan keterangan atau membuat pernyataan atau penjelasan apapun mengenai data yang tidak tercantum dalam Prospektus ini tanpa mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Perseroan

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang turut dalam PUT II ini dengan tegas menyatakan tidak terafiliasi dengan Perseroan baik langsung maupun tidak langsung sebagaimana didefinisikan dalam Undang-undang Pasar Modal.

Perseroan telah mengungkapkan semua informasi yang wajib diketahui oleh publik dan tidak terdapat lagi informasi yang belum diungkapkan sehingga dapat mengakibatkan informasi yang tercantum dalam Prospektus ini menjadi tidak benar dan atau menyesatkan.

PUT II ini tidak didaftarkan berdasarkan Undang-undang dan/atau Peraturan lain selain yang berlaku di Republik Indonesia. Barang siapa di luar wilayah Republik Indonesia menerima Prospektus ini atau Sertifikat Bukti HMETD, maka dokumen-dokumen tersebut tidak dimaksudkan sebagai dokumen penawaran untuk membeli saham PUT II atau melaksanakan HMETD, kecuali bila penawaran, pembelian saham maupun pelaksanaan HMETD tersebut tidak bertentangan atau bukan merupakan pelanggaran terhadap Undang-undang dan/atau Peraturan yang berlaku di negara tersebut.

## PENAWARAN UMUM TERBATAS II

Direksi atas nama Perseroan, dengan ini melakukan PUT II kepada para pemegang saham dalam rangka penerbitan HMETD sebanyak 2.448.860.570 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 tercantum 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 1.224.930.285 Waran Seri I yang menyertai seluruh saham yang bernilai nominal Rp 500,- setiap sahamnya dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 500,- setiap saham yang dapat dilakukan selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu mulai tanggal 31 Mei 2007 sampai dengan tanggal 27 November 2009. Setiap pemegang 2 saham hasil pelaksanaan HMETD yang namanya tercatat dalam Tanggal Penjatahan yaitu tanggal 12 Desember 2006 akan mendapatkan 1 saham baru Perseroan dengan nilai nominal Rp 500,- setiap sahamnya. Pemegang Waran tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak atas dividen selama Waran tersebut belum dilaksanakan sebagai saham. Apabila Waran tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku lagi.

Dengan asumsi bahwa 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

KETERANGAN	Sebelum PUT			Setelah PUT		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>100,000,000,000,000</b>	<b>5.000.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000.000</b>	<b>100,000,000,000,000</b>
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>						
PT Sang Pelopor	983.625.000	491.812.500.000	25,09	1.598.390.625	799.195.312.500	25,09
Artupic International B.V.	543.377.306	271.688.653.000	13,86	892.398.122	441.494.061.125	13,86
Hilview Enterprise Inc.	352.742.928	176.371.464.500	9,00	573.207.258	286.603.629.000	9,00
Rollnick Holdings Ltd.	304.552.520	170.276.290.000	8,69	553.397.945	276.698.922.500	8,69
Mediaplus Investment Ltd.	291.902.160	145.951.080.000	7,45	474.341.010	237.170.955.000	7,45
Masyarakat	1.407.576.998	703.788.499.500	35,51	2.287.312.822	1.143.656.310.875	35,51
<b>Jumlah Modal Ditempatkan &amp; Disetor Penuh</b>	<b>3.919.776.912</b>	<b>1.959.888.456.000</b>	<b>100,00</b>	<b>5.636.637.482</b>	<b>3.184.818.741.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham Dalam Portefel</b>	<b>80.223.088</b>	<b>40.111.544.000</b>	<b>3,630.362.518</b>	<b>1.815.181.259.000</b>	<b>1.815.181.259.000</b>	<b>100,00</b>

Apabila Waran yang diperoleh pemegang saham dalam PUT II ini tidak dilaksanakan seluruhnya menjadi saham baru dalam Perseroan, maka struktur permodalan Perseroan yang tercantum dan disetor penuh sebelum dan sesudah pelaksanaan Waran adalah sebagai berikut :

KETERANGAN	Sebelum PUT			Setelah PUT		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>100,000,000,000,000</b>	<b>5.000.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000.000</b>	<b>100,000,000,000,000</b>
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>						
PT Sang Pelopor	983.625.000	491.812.500.000	25,09	1.595.773.438	797.886.718.750	25,09
Artupic International B.V.	543.377.306	271.688.653.000	13,86	1.052.793.530	526.396.765.188	13,86
Hilview Enterprise Inc.	352.742.928	176.371.464.500	9,00	683.438.425	341.719.712.469	9,00
Rollnick Holdings Ltd.	304.552.520	170.276.290.000	8,69	659.820.598	329.910.253.750	8,69
Mediaplus Investment Ltd.	291.902.160	145.951.080.000	7,45	565.560.435	282.780.217.500	7,45
Masyarakat	1.407.576.998	703.788.499.500	35,51	2.271.180.422	1.135.592.215.844	35,51
<b>Jumlah Modal Ditempatkan &amp; Disetor Penuh</b>	<b>3.919.776.912</b>	<b>1.959.888.456.000</b>	<b>100,00</b>	<b>7.594.567.767</b>	<b>3.797.283.883.500</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham Dalam Portefel</b>	<b>80.223.088</b>	<b>40.111.544.000</b>	<b>2.405.422.233</b>	<b>1.202.716.116.500</b>	<b>1.202.716.116.500</b>	<b>100,00</b>

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

Jika saham-saham yang ditawarkan dalam PUT II ini tidak seluruhnya dimiliki 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 HMETD, serta persentase tambahan hak yang dilaksanakan.

Apabila setelah alokasi tersebut jumlah saham yang dilaksanakan tidak mencapai jumlah minimum sebanyak 1.424.956.316 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, S.H. Notaris di Jakarta, PT Sang Pelopor telah sepakat untuk mengambil bagian seluruh sisa Saham yang tidak diambil bagian oleh para pemegang saham sampai maksimum 1.424.956.316 Saham pada harga yang sama dengan harga penawaran, yaitu sebesar Rp 500 setiap saham.

Mengingat bahwa jumlah saham yang ditawarkan adalah dalam jumlah sebanyak 2.448.860.570 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.

Dalam kurun waktu 12 (dua belas) bulan setelah tanggal efektif Pernyataan Pendaftaran Penawaran Umum Terbatas II ini, Perseroan tidak berencana untuk menerbitkan, menawarkan, menjual, membuat kontrak untuk menjual, baik langsung maupun tidak langsung hak atas saham atau efek lainnya selain saham dan Waran yang diterbitkan dalam Penawaran Umum Terbatas II ini.

## RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM TERBATAS II

Perolehan dana dari hasil penjualan Saham melalui PUT II ini setelah dikurangi biaya-biaya Emisi, saham akan dipergunakan untuk kepentingan modal kerja Perseroan sebagai berikut:

- sebesar Rp 197.106.000.000,- untuk mengakuisisi CAG sebesar 39,9%
- sebesar Rp 274.295.000.000,- untuk membeli *Convertible Bonds* CR setara dengan penambahan penyertaan saham CSN sebesar 25% pada saat *Convertible Bonds* dikonversi.
- sebesar Rp 241.077.158.000,- akan dipergunakan sebagai berikut: (i) sebesar Rp 171.058.125.000,- untuk mengakuisisi CSN sebesar 44,89% dan (ii) sebesar Rp 70.019.033.000,- untuk membeli *Convertible Bonds* CSN yang setara dengan penambahan penyertaan saham CSN sebesar 15,24% pada saat *Convertible Bonds* CR tersebut dikonversi.
- sebesar Rp 241.077.158.000,- akan dipergunakan sebagai berikut: (i) sebesar Rp 171.058.125.000,- untuk mengakuisisi CSN sebesar 44,89% dan (ii) sebesar Rp 70.019.033.000,- untuk membeli *Convertible Bonds* CSN yang setara dengan penambahan penyertaan saham CSN sebesar 15,24% pada saat *Convertible Bonds* CR tersebut dikonversi.
- sisanya akan dipergunakan untuk kepentingan modal kerja Perseroan.

Bahwa dalam rangka mencapai minimum jumlah dana yang dibutuhkan untuk penggunaan sebagaimana tersebut pada No. 1 sampai dengan No. 3 diatas, Perseroan dijamin oleh Pemegang Saham Utama yaitu PT Sang Pelopor, berkedudukan di Jakarta selaku Pemilik Siaga yang akan membeli sisa saham yang tidak dibeli oleh Pemegang HMETD yaitu untuk sebesar-besarnya sampai batas minimum dana untuk penggunaan No. 1 sampai dengan No.3 diatas berdasarkan akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam rangka PUT II PT Ciputra Development Tbk. No. 64 tanggal 9 Oktober 2006 yang dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H. Notaris di Jakarta.

Sedangkan seluruh dana yang diperoleh dari pelaksanaan Waran Seri I, akan digunakan oleh Perseroan untuk modal kerja Perseroan.

Perseroan akan melaporkan realisasi penggunaan dana hasil PUT II dan dana hasil pelaksanaan Waran Seri I ini secara periodik kepada para pemegang saham dalam RUPS Tahunan Perseroan dan BAPEPAM & LK sesuai dengan Peraturan No.X.K.4 Lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM No.Kep-27/PM/2003 tanggal 17 Juli 2003

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

**BAPEPAM DAN LK TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI EFEK INI. TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KEKUCUKAPAN 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 PENCADAP YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.**



## PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk

Bergerak dalam bidang usaha pembangunan perumahan (real estat), perkantoran, 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  
Tel: (62-21) 522 5858 Fax: (62-21) 520 5262  
Email: Investor@ciputra.com  
Website: www.ciputradevelopment.com

## PENAWARAN UMUM TERBATAS II KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM

### DALAM RANGKA PENERBITAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU

Sebanyak 2.448.860.570 (dua miliar empat ratus empat puluh sembilan juta delapan ratus lima puluh 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 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 sebagian merupakan saham yang berasal dari portepel 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 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 diterbitkan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi pemegang saham PT Ciputra Development Tbk dan/atau pemegang HMETD yang melaksanakan haknya.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli saham 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 selama 3 (tiga) tahun yaitu mulai tanggal 31 Mei 2007 sampai dengan tanggal 27 November 2009 dimana setiap pemegang 1 (satu) waran berhak untuk membeli 1 (satu) saham PT Ciputra Development Tbk. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham, termasuk hak atas dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan sebagai saham. Bila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis periode pelaksanaannya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku.

Jika saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Terbatas II ini tidak seluruhnya diambil atau tidak 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 berdasarkan hak yang dilaksanakan.

Apabila setelah alokasi tersebut jumlah saham yang dilaksanakan tidak mencapai jumlah minimum sebanyak 1.424.956.316 (Satu miliar empat ratus dua puluh empat juta sembilan ratus lima puluh enam belas) 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, S.H. Notaris di Jakarta, PT Sang Pelopor telah sepakat untuk mengambil bagian seluruh sisa saham yang tidak diambil bagian oleh para pemegang saham sampai maksimum 1.424.956.316 (Satu miliar empat ratus dua puluh empat juta sembilan ratus lima puluh enam belas) Saham pada harga yang sama dengan harga penawaran, yaitu sebesar Rp 500,- (lima ratus Rupiah) setiap saham.

**Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (selanjutnya disebut "HMETD") dapat diperdagangkan di PT Bursa Efek Jakarta serta di luar Bursa mulai tanggal 1 Desember 2006 sampai dengan tanggal 7 Desember 2006.**

**Dalam hal pemegang saham memiliki HMETD dalam bentuk pecahan, maka hak atas pecahan efek tersebut menjadi milik PT Ciputra Development Tbk. dan akan dijual oleh PT Ciputra Development Tbk. serta hasil penjualannya dimasukkan ke rekening PT Ciputra Development Tbk.**

**PENAWARAN UMUM TERBATAS II MENJADI EFEKTIF SETELAH DISETUJUI OLEH RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk. DALAM HAL RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA TIDAK MENYETUJUI PENERBITAN HMETD, MAKA SEGALA KEGIATAN YANG AKAN DILAKSANAKAN OLEH PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DALAM RANGKA PENERBITAN HMETD SESUAI DENGAN JADWAL TERSEBUT DI ATAS DIANGGAP TIDAK PERNAH ADA.**

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

### PENTING UNTUK DIPERHATIKAN

Mengingat bahwa jumlah saham yang ditawarkan dan saham hasil pelaksanaan Waran Seri I adalah sebanyak 3.674.790.855 (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 Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu dan maksimum sebesar 48,39% setelah pelaksanaan Waran Seri I.

Prospektus ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 12 Oktober 2006

tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum

Apabila Perseroan bermaksud mengubah rencana penggunaan dana hasil PUT II maka perubahan dana tersebut akan dilaporkan terlebih dahulu kepada BAPEPAM & LK dengan mengemukakan alasan dan perlimbangannya sebelum disampaikan dalam RUPS serta akan meminta persetujuan Pemegang Saham melalui RUPS Tahunan.

## KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI MATERIAL

### 1. Umum

Perseroan adalah Perusahaan Induk yang sebagian besar pendapatan dari kegiatan usaha dilaksanakan oleh Anak Perusahaan. Kegiatan usaha Perseroan dan Anak Perusahaannya terutama adalah membangun dan mengembangkan proyek-proyek Real Estat dan Properti. Perseroan bermaksud meningkatkan kepemilikan saham pada beberapa Anak Perusahaan yaitu PT Ciputra Adigraha, PT Ciputra Sentra dan PT Ciputra Residence.

PT Ciputra Adigraha (CAG) merupakan Anak Perusahaan yang memiliki tanah seluas 47.837 m2 di Jl. Prof. Dr. Satrio kavling 3-5. CAG direncanakan untuk dikembangkan menjadi proyek dengan konsep Superblock yang terdiri dari pusat perbelanjaan dan hiburan, perhotelan dan juga hunian apartemen. Pengembangan tahap pertama proyek ini berupa pembangunan pusat perbelanjaan dengan nama

"Ciputra Grand Mall" sebenarnya telah dimulai pada tahun 1996, namun pembangunannya dihentikan sejak terjadinya krisis moneter akhir tahun 1997. Kondisi proyek telah terbangun 3 level basement dan telah mendapatkan seluruh perijinan yang diperlukan. Apabila pendanaan tersedia, maka proyek dapat segera di lanjutkan pembangunannya. Kepemilikan efektif Perseroan pada CAG saat ini adalah sebesar 27,85 %.

PT Ciputra Residence (CR) merupakan Anak Perusahaan yang telah mengembangkan dua kawasan proyek perumahan yaitu proyek CitraGarden City Kalideres dan proyek CitraRaya Tangerang, masing-masing mempunyai persediaan lahan untuk dikembangkan seluas 46,4 ha dan 737 ha. Sebagian besar pembebasan tanah CitraRaya Tangerang telah dilakukan sebelum tahun 1997, sehingga mempunyai potensi pertumbuhan jangka panjang. Seiring dengan prospek pengembangan infrastruktur transportasi yang akan semakin memudahkan akses ke/dari CitraRaya, diharapkan akan memiliki potensi besar atas peningkatan harga tanah di masa depan. PT Ciputra Sentra (CSN) merupakan Anak Perusahaan yang memiliki dan mengelola Mal dan Hotel Ciputra Jakarta yang telah beroperasi sejak tahun 1993 dengan kinerja operasional yang sangat baik. Mal Ciputra Jakarta (Mal) dengan bangunan seluas 75.000 m2 dan net rentable area seluas 43.000 m2 telah terbukti mampu mencapai rata-rata tingkat hunian di atas 96% Sementara Hotel Ciputra Jakarta (Hotel) memiliki 288 kamar lengkap dengan berbagai fasilitas termasuk 17 convention center. Menjadi salah satu hotel dengan tingkat hunian tertinggi di antara hotel bintang 4 di Jakarta, mencapai tingkat hunian rata-rata di atas 70%. Kepemilikan efektif Perseroan pada CSN saat ini adalah 33,07%, namun apabila diperhitungkan setelah konversi CB akan menurun turun menjadi 27,93%.

### 2. Alasan dan Latar Belakang

Perseroan sebagai Perusahaan Induk yang sebagian besar kegiatan usahanya dilaksanakan oleh Anak Perusahaan, sehingga pendapatan dan laba bersih Perseroan akan sangat dipengaruhi oleh hasil kinerja dan proporsi kepemilikan pada Anak Perusahaan. Disamping itu kegiatan usaha Perseroan dan Anak Perusahaannya terutama adalah membangun dan mengembangkan proyek-proyek Real Estat dan Properti. Proyek Real Estat akan menghasilkan pendapatan melalui penjualan rumah hunian dengan kinerja yang relatif berfluktuasi, sementara proyek Properti yang mengelola jasa penyewaan pusat perbelanjaan dan perhotelan akan menghasilkan pendapatan yang relatif stabil dan membutuhkan investasi jangka panjang yang besar. Peningkatan kepemilikan saham pada CAG akan menciptakan potensi pertumbuhan jangka panjang bagi Perseroan, baik dalam hal nilai aset/aktiva maupun kontribusi pendapatan yang relatif stabil, pada saat proyek *superblock* ini mulai dikembangkan nantinya.

Pembelian *Convertible Bonds* CR oleh Perseroan demi mempertahankan porsi kepemilikan, dari dilusi akibat konversi *Convertible Bonds*, akan memberikan potensi peningkatan nilai tambah tanah dan jaminan kelangsungan usaha secara jangka panjang bagi Perseroan.

Pembelian *Convertible Bonds* CSN untuk mempertahankan porsi kepemilikan dari dilusi dan sekaligus meningkatkan kepemilikan saham pada CSN akan memungkinkan Perseroan mendapatkan porsi yang lebih besar atas laba bersih CSN. Selain itu Perseroan juga akan mendapatkan lebih banyak kontribusi dari usaha pusat perbelanjaan dan perhotelan yang relatif lebih stabil.

Mempertahankan dan/atau bahkan meningkatkan porsi kepemilikan saham pada CAG, CR dan CSN yang mempunyai kinerja dan potensi pertumbuhan yang bagus adalah dalam rangka mencapai kombinasi yang proporsional antara usaha Real Estat dan Properti, sehingga akan menghasilkan pertumbuhan pendapatan yang stabil bagi Perseroan dan terus berkesinambungan dalam jangka panjang.

### 3. Tujuan Transaksi

Pada tanggal 9 Oktober 2006, Perseroan menandatangani *Conditional Sale and Purchase Agreement* (CSPA) dengan Artupic International B.V. (Artupic) untuk membeli 39,9% saham CAG. Apabila rencana pembelian saham ini disetujui oleh RUPS/LSB Perseroan maka, kepemilikan efektif Perseroan di CAG akan meningkat dari 27,85% menjadi 67,75%.

Berdasarkan CSPA tanggal 9 Oktober 2006, Perseroan juga menyetujui untuk membeli *Convertible Bonds* CR dengan nilai pari Rp 350.129.500.000 dari Grovedale Capital Ltd. (B.V.I.). *Convertible Bonds* tersebut dapat dikonversi setiap waktu menjadi 322.700.000 saham CR dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham, yang merupakan 25% dari jumlah saham CR setelah *Convertible Bonds* dikonversi. Selanjutnya apabila rencana pembelian *Convertible Bonds* CR disetujui oleh RUPS/LSB Perseroan maka Perseroan tidak akan mengalami dilusi pada saat *Convertible Bonds* tersebut dikonversi sehingga kepemilikan Perseroan di CR tetap 100%.

Selain itu, berdasarkan CSPA tanggal 9 Oktober 2006, Perseroan juga menyetujui untuk membeli 44,89% saham CSN dan *Convertible Bonds* dengan nilai pari Rp 160.043.500.000 dari Key Dynamic Resources Limited (B.V.I.). *Convertible Bonds* tersebut dapat dikonversi setiap waktu menjadi 100.022.719 saham CSN dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham, yang merupakan 15,52% dari jumlah saham CSN setelah *Convertible Bonds* dikonversi. Pada saat ini kepemilikan efektif Perseroan di CSN sebesar 33,07% dan setelah *Convertible Bonds* dikonversi akan menjadi 27,93%, sehingga pembelian saham tambahan dan hasil konversi *Convertible Bonds* tersebut akan meningkatkan kepemilikan efektif Perseroan di CSN menjadi 81,38%.

### 4. Transaksi Akuisisi

Atas rencana Akuisisi seluler dan perusahaan harga yang harus dibayar oleh Perseroan terdiri atas harga saham CAG dan 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 Artupic, Kerrisdale dan Grovedale.

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:

### Pembelian Saham

Perusahaan yang akan Diakuisisi	Harga Nominal (Rp)	Kisaran Nilai Pasar Wajar*) (Rp)	Harga Akuisisi (Rp)
PT Ciputra Adigraha	75.910.000.000	263.135.961.807	197.106.000.000
PT Ciputra Sentra	24.436.875.000	155.009.877.161	171.058.125.000

\* Nilai pasar wajar saham-saham dan *Convertible Bonds* tersebut diatas diambil dari laporan UJP Y&R, penilai independen yang terdaftar yang bekerjasama dengan pihak EY&S, dalam melakukan penilaian atas saham-saham dan *Convertible Bonds* tersebut.

### Pembelian *Convertible Bonds*

Perusahaan yang akan Diakuisisi	Harga Nominal (Rp)	Kisaran Nilai Pasar Wajar*) (Rp)	Harga Akuisisi (Rp)
---------------------------------	--------------------	----------------------------------	---------------------

Kantor dan proyeknya yaitu Mal dan Hotel Ciputra Jakarta berlokasi di Jl. Letjen S. Parman, Grogol, Jakarta. CSN memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1993.

**13. Rapat Umum Pemegang Saham Lu Biasa (RUPS/LSB) Perseoran**

Sesuai ketentuan Anggaran Dasar Perseoran, Peraturan I.X.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama dan Undang-Undang No. 1 tahun 1995 tentang Perseoran Terbatas, pemberitahuan RUPS/LSB akan diiklankan pada hari Kamis, tanggal 12 Oktober 2006 dalam surat kabar harian berbahasa Indonesia.

RUPS/LSB direncanakan akan diselenggarakan pada hari Jumat, tanggal 17 Nopember 2006, bertempat di Gedung Bursa Efek Jakarta (BEJ), Ruang Serba Guna Lantai 1, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta, pada pukul 10.00 WIB untuk memberikan persetujuan atas hal-hal sebagai berikut:

- Persetujuan PUT II dengan HMETD disertai Penerbitan Waran Seri I, berikut Peningkatan Modal Ditempatkan dan Modal Disetor Perseoran.
- Persetujuan atas Transaksi Material berupa rencana akuisisi saham CAG dan CSN dan pembelian *Convertible Bonds* CR dan CSN.

Para Pemegang Saham Perseoran yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal 1 Nopember 2006 pukul 16.00 WIB berhak untuk menghadiri RUPS/LSB yang akan diselenggarakan pada tanggal 17 Nopember 2006. Bagi pemegang saham yang tidak dapat menghadiri RUPS/LSB tersebut dapat memberikan kuasa pada pihak lain, dengan cara mengisi blanko Surat Kuasa yang disediakan dan mengembalikannya ke kantor perwakilannya masing-masing Pemegang Saham secepatnya sehingga Surat Kuasa tersebut sudah diterima kembali selambat-lambatnya 3 hari kerja sebelum RUPS/LSB diselenggarakan.

Berikut adalah tanggal-tanggal penting sehubungan dengan RUPS/LSB Perseoran:

No. Kegiatan	Tanggal
1. Pemberitahuan ke BAPEPAM & LK dan Bursa sehubungan dengan RUPS/LSB dan agendanya.	4 Oktober 2006
2. Pemberitahuan RUPS/LSB dan pengumuman informasi kepada Pemegang Saham sehubungan dengan PUT II dan Transaksi Material di surat kabar	12 Oktober 2006
3. Penyampaian buku iktin di surat kabar ke BAPEPAM & LK	13 Oktober 2006
4. Panggilan RUPS/LSB di surat kabar	2 Nopember 2006
5. Iklan Tambahan informasi di surat kabar	15 Nopember 2006
6. Pelaksanaan RUPS/LSB	17 Nopember 2006

## PERNYATAAN HUTANG

Data kewajiban Perseoran pada tanggal 30 Juni 2006 yang disajikan berikut ini diambil dari dan harus dibaca berkaitan dengan Laporan Keuangan yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Arioanto Amir Jusuf & Mawar dengan pendapat wajar tanpa pengecualian.

Pada tanggal 30 Juni 2006, Perseoran mempunyai kewajiban sebesar Rp 1.854.292 juta dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah	(dalam jutaan Rupiah)
<b>Kewajiban:</b>		
Pinjaman	250.552	
Hutang Usaha	6.897	
Hutang Lain-lain		
Pihak yang Mempunyai Hubungan Istimewa	70.134	
Pihak Ketiga	49.214	
Beban yang Masih Harus Dibayar	5.166	
Hutang Pajak	56.923	
Uang Muka Pelanggan	788.538	
Pendapatan Diterima di Muka	36.420	
Hutang Biaya Pembangunan	36.096	
Hutang Obligasi	510.173	
Penyisihan untuk Penggantian Peralatan Operasi Hotel dan <i>Club House</i>	582	
Kewajiban Pajak Tangguhan	34.380	
Kewajiban Diestimasi atas Imbalan Kerja	9.217	
<b>Jumlah Kewajiban</b>	<b>1.854.292</b>	

Seluruh kewajiban Perseoran per tanggal 30 Juni 2006 telah diungkapkan di dalam Prospektus ini dan tidak ada kewajiban baru yang material setelah tanggal Laporan Keuangan sampai dengan tanggal Laporan Auditor Independen

Perseoran tidak memiliki kewajiban dan ikatan lain kecuali yang telah dinyatakan di atas serta yang telah diungkapkan dalam Laporan Keuangan Perseoran dan disajikan dalam Prospektus ini.

**Manajemen berkeyakinan bahwa Perseoran memiliki kemampuan yang baik untuk menyelesaikan kewajiban-kewajibannya.**

## ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Analisis dan Pembahasan oleh Manajemen di bawah ini, khususnya untuk bagian-bagian yang menyangkut kinerja keuangan Perseoran, disusun berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasi Perseoran dan Anak Perusahaan untuk periode 6 bulan yang berakhir pada 30 Juni 2006 dan tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2005 dan 2004 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Arioanto Amir Abadi Jusuf & Mawar dengan pendapat wajar tanpa pengecualian. Laporan Keuangan Perseoran disusun berdasarkan Prinsip Akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.

### 1. Umum

Perseoran bergerak di bidang pengembangan Real Estat dan Properti yang tersebar di beberapa kota besar di Pulau Jawa dan Lampung. Perseoran mengelola dan mengembangkan sebagian besar proyek-proyek tersebut melalui Anak Perusahaan yang dimiliki oleh Perseoran.

Dalam rangka mengantisipasi keterbatasan lahan, persaingan usaha dan potensi daerah, Perseoran melakukan diversifikasi dengan mengembangkan beberapa jenis proyek dan tidak terkonsentrasi dalam satu wilayah saja. Sampai saat ini, Perseoran dan Anak Perusahaan sedang mengembangkan 14 proyek Real Estat dan Properti yang tersebar di Jakarta, Tangerang, Bogor, Semarang, Surabaya, Sidoarjo dan Bandar Lampung. Untuk keterangan lebih lanjut mengenai proyek-proyek tersebut, dapat dibaca pada Bab IX Kegiatan dan Prospek Usaha Perseoran.

### 2. Analisa Keuangan

#### Pendapatan

Jumlah pendapatan Perseoran terus meningkat dari tahun ke tahun, pendapatan Perseoran untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006 adalah sebesar Rp 759.483 juta, yang merupakan 72,3% dari pendapatan tahun 2005. Pada tahun 2005 meningkat 42,1% menjadi Rp 1.049.896 juta sedangkan tahun 2004 meningkat 24,9% menjadi sebesar Rp 738.597 juta dari Rp 591.326 juta pada tahun 2003.

Pendapatan terdiri dari (i) penjualan bersih, yang merupakan hasil usaha bidang Real Estat dan (ii) pendapatan usaha, yang merupakan hasil usaha bidang Properti. Selama periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006, jumlah penjualan bersih sebesar 80% dari jumlah pendapatan, sedangkan 20% sisanya berasal dari pendapatan usaha, untuk tahun 2005, 2004 dan 2003, jumlah penjualan bersih masing-masing sekitar 73,8%, 66,1% dan 60,6% dari jumlah pendapatan, sedangkan sekitar masing-masing 26,2%, 33,9% dan 39,4% berasal dari pendapatan usaha.

Penjualan bersih diakui sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan No. 44 : Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat. Terdapat perbedaan waktu antara saat terjadinya transaksi penjualan dengan pengakuan penjualan sekitar 12 bulan sampai dengan 24 bulan untuk menyelesaikan pembangunan rumah sampai dilakukannya serah terima kepada konsumen. Dengan demikian penjualan bersih yang tercatat pada Laporan Laba Rugi dalam satu periode, tidak secara tepat mencerminkan transaksi penjualan yang terjadi pada periode tersebut.

Penjualan bersih untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006 adalah sebesar Rp 607.886 juta, yang merupakan 78,5% dari penjualan bersih tahun 2005.

Penjualan bersih tahun 2005 sebesar Rp 774.565 juta, meningkat 58,8% dibandingkan dengan tahun 2004 sebesar Rp 487.860 juta. Hal ini disebabkan oleh kenaikan penjualan kavling tanah sebesar 107,7% dari Rp 246.203 juta menjadi Rp 511.350 juta dan kenaikan penjualan rumah hunian dan ruko sebesar 8,9% dari Rp 241.656 juta menjadi Rp 263.215 juta. Penjualan kavling tanah sebagian besar berasal dari proyek-proyek CitraRaya Surabaya dan CitraGarden City, yang keduanya menunjukkan peningkatan dalam harga jual sekitar 7%–16%. Penjualan bersih CitraRaya Surabaya memberikan kontribusi terbesar bagi Perseoran, yaitu sebesar 60,2%, seiring dengan dibukanya akses jalan baru yang lebih mudah.

Pada tahun 2004 penjualan bersih meningkat 36,2% dibandingkan dengan tahun 2003 sebesar Rp 358.246 juta, yang disebabkan oleh kenaikan penjualan kavling tanah sebesar 9,9% dari Rp 224.043 juta menjadi Rp 246.203 juta dan kenaikan penjualan rumah hunian dan ruko sebesar 80,1% dari Rp 132.203 juta menjadi Rp 241.656 juta. Peningkatan ini sebagian besar berasal dari kenaikan volume penjualan proyek-proyek CitraRaya Tangerang, CitraRaya Surabaya dan CitraGarden City.

Pendapatan usaha untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006 adalah sebesar Rp 151.597 juta, yang merupakan 55,3% dari pendapatan usaha tahun 2005. Pendapatan usaha tahun 2005 sebesar Rp 275.331 juta, meningkat 9,8% dibandingkan dengan tahun 2004 sebesar Rp 250.737 juta. Hal ini terutama disebabkan oleh kenaikan pendapatan pusat perbelanjaan sebesar 6,2% dari Rp 154.447 juta menjadi Rp 164.018 juta dan adanya tambahan pendapatan dari wahana rekreasi keluarga (*water park*), yang baru beroperasi pada tahun 2005, sebesar Rp 9.241 juta. Kenaikan pendapatan pusat perbelanjaan tersebut terutama disebabkan adanya kenaikan tarif sewa (*rental rate*) sekitar 2% - 6%. Adapun tingkat hunian (*occupancy rate*) pusat perbelanjaan relatif stabil di atas 95%.

Sementara itu, pendapatan usaha tahun 2004 meningkat 7,6% dibandingkan dengan tahun 2003 sebesar Rp 233.080, yang terutama disebabkan oleh kenaikan pendapatan dari pusat perbelanjaan dan hotel. Pendapatan pusat perbelanjaan meningkat 10,9% dari Rp 139.234 juta menjadi Rp 154.447 juta, sedangkan pendapatan hotel meningkat 7,8% dari Rp 71.187 juta menjadi Rp 76.745 juta, yang terutama disebabkan kenaikan *rental rate* sekitar 6% - 10%. Sementara itu, pendapatan hotel meningkat 7,8% dari Rp 71.187 juta menjadi Rp 76.745 juta, yang terutama disebabkan oleh kenaikan *occupancy rate* hotel di Jakarta dari 73% menjadi 76%, sedangkan *occupancy rate* untuk hotel di Semarang relatif stabil di atas 70%.

#### Beban Pokok Penjualan dan Beban Langung

Beban pokok penjualan dan beban langung untuk periode 6 bulan yang berakhir tanggal 30 Juni 2006 adalah sebesar Rp 411.196 juta, yang merupakan 72,9% dari tahun 2005, adapun pada tahun 2005, 2004 dan 2003 sebesar Rp 563.706 juta, Rp 375.814 juta dan Rp 307.409 juta, yang berarti meningkat masing-masing sebesar 50,0% dan 22,3% dibandingkan tahun sebelumnya.

Beban pokok penjualan periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006 adalah sebesar Rp 358.785 juta, yang merupakan 74,6% dari beban pokok penjualan tahun 2005.

Beban pokok penjualan tahun 2005 sebesar Rp 480.904 juta, meningkat 62,3% dibandingkan dengan tahun 2004 sebesar Rp 296.362 juta. Peningkatan ini disebabkan oleh kenaikan beban pokok penjualan kavling tanah sebesar 129,9% dan kenaikan beban pokok penjualan rumah hunian dan ruko sebesar 11,3%. Peningkatan beban pokok penjualan kavling terutama disebabkan kenaikan biaya pembangunan prasarana dan pematangan tanah.

Sedangkan beban pokok penjualan tahun 2004 meningkat 28,8% dibandingkan dengan tahun 2003 sebesar Rp 230.171 juta. Peningkatan ini disebabkan oleh kenaikan beban pokok penjualan kavling tanah sebesar 0,4% dan kenaikan beban pokok penjualan rumah hunian dan ruko sebesar 63,6%. Peningkatan beban pokok penjualan rumah hunian dan ruko terutama disebabkan kenaikan harga bahan bangunan seiring dengan kenaikan inflasi.

Beban langung periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006 adalah sebesar Rp 52.411 juta, yang merupakan 63,3% dari beban langung tahun 2005.

Beban langung tahun 2005 sebesar Rp 82.802 juta, meningkat 4,2% dibandingkan dengan tahun 2004 sebesar Rp 79.452 juta. Peningkatan ini disebabkan oleh kenaikan beban langung hotel sebesar 8,1%, sedangkan beban langung pusat perbelanjaan mengalami penurunan sebesar 4,2%. Beban langung pusat perbelanjaan mengalami penurunan terutama disebabkan oleh berhasilnya program efisiensi biaya yang dilakukan.

Pada tahun 2006 beban langung meningkat 2,9% dibandingkan dengan tahun 2003 sebesar Rp 77.238 juta. Peningkatan ini disebabkan oleh kenaikan beban langung pusat perbelanjaan dan hotel masing-masing sebesar 1,1% dan 16,3%.

#### Lab a Kotor

Lab a kotor Perseoran untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006

adalah sebesar Rp 348.287 juta, dengan margin sebesar 45,9%. Jumlah tersebut merupakan 71,6% dari laba tahun 2005. Laba kotor tahun 2005, 2004 dan 2003 adalah sebesar Rp 486.190 juta, Rp 362.783 juta dan Rp 283.917 juta, yang merepresentasikan peningkatan masing-masing sebesar 34,0% dan 27,8% dibandingkan tahun sebelumnya. Sementara itu, margin laba kotor Perseoran relatif stabil untuk tahun 2005, 2004 dan 2003 yang masing-masing sebesar 46,3%, 49,1% dan 48,0%.

#### Beban Usaha

Beban usaha periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006 adalah sebesar Rp 137.032 juta, yang merupakan 54,7% dari beban usaha tahun 2005, adapun pada tahun 2005, 2004 dan 2003 sebesar Rp 250.705 juta, Rp 217.681 juta dan Rp 175.216 juta, yang berarti meningkat masing-masing sebesar 15,2% dan 24,2% dibandingkan tahun sebelumnya.

Beban penjualan untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006 adalah sebesar Rp 23.278 juta, yang merupakan 44,9% dari beban penjualan tahun 2005. Beban penjualan pada tahun 2005 meningkat 10,9% dibandingkan tahun 2004, yaitu dari Rp 46.789 juta menjadi Rp 51.872 juta. Sedangkan beban penjualan tahun 2004 meningkat 27,4% dibandingkan dengan tahun 2003 sebesar Rp 36.730 juta. Peningkatan selama dua periode tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan beban komisi penjualan, yang meningkat masing-masing sebesar 19,7% pada tahun 2005 (dari Rp 23.384 juta menjadi Rp 27.984 juta) dan sebesar 88,2% pada tahun 2004 (dari Rp 12.425 juta menjadi Rp 23.384 juta). Peningkatan ini seiring dengan peningkatan transaksi penjualan yang terjadi.

Beban umum dan administrasi periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006 adalah sebesar Rp 113.754 juta, yang merupakan 57,2% dari beban umum dan administrasi tahun 2005. Beban umum dan administrasi meningkat 16,4% dari Rp 170.892 juta pada tahun 2004 menjadi Rp 198.833 juta pada tahun 2005. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh meningkatnya beban gaji dan tunjangan karyawan serta beban penyusutan. Beban gaji dan tunjangan karyawan meningkat 29,8% dari Rp 68.488 juta menjadi Rp 88.872 juta, yang terutama disebabkan adanya penambahan karyawan baru dan peningkatan gaji pokok dan tunjangan yang dibayarkan. Beban penyusutan meningkat 23,1% dari Rp 30.200 juta menjadi Rp 37.181 juta, yang terutama disebabkan adanya penambahan aktiva tetap yang baru berupa *waterpark* (rekreasi keluarga) sebesar Rp 129.012 juta yang disusutkan selama 20 tahun.

Sementara itu, beban umum dan administrasi pada tahun 2004 meningkat 23,4% dibandingkan tahun 2003 sebesar Rp 138.486 juta. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh kenaikan beban gaji dan tunjangan karyawan serta beban iklan dan listrik. Beban gaji dan tunjangan karyawan meningkat sebesar 18,1% dari Rp 58.013 juta menjadi Rp 68.488 juta yang terutama disebabkan oleh penambahan karyawan baru serta kenaikan gaji pokok dan tunjangan lainnya yang dibayarkan. Sedangkan beban air dan listrik meningkat sebesar 66,9% dari Rp 7.342 juta menjadi Rp 12.258 juta, yang terutama disebabkan adanya kenaikan tarif listrik dan air.

#### Lab a Usaha

Lab a usaha untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006 adalah sebesar Rp 211.255 juta, yang mencapai 89,7% dari laba tahun 2005. Lab a usaha pada tahun 2005 adalah sebesar Rp 235.485 juta, meningkat 62,3% dari tahun 2004 sebesar Rp 145.102 juta, sedangkan lab a usaha tahun 2004 meningkat 33,5% dibandingkan dengan tahun 2003 sebesar Rp 108.701 juta.

#### Pendapatan (Beban) Lain-lain

Pendapatan (beban) lain-lain untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006 adalah dengan posisi pendapatan lain-lain sebesar Rp 6.924 juta, dibandingkan dengan posisi beban lain-lain sebesar Rp 8.163 juta pada tahun 2005.

Pendapatan (beban) lain-lain pada tahun 2005, membaik sebesar 97,0% dibandingkan tahun 2004, yang terutama karena selisih kurs dari beberapa hutang Perseoran dalam mata uang asing tidak diakui lagi setelah disetujuinya Rencana Perdamaian dalam rangka Restrukturisasi Hutang Perseoran. Kondisi ini menyebabkan keuntungan atas selisih kurs bertambah dari posisi rugi sebesar Rp 216.902 juta pada tahun 2004 menjadi posisi untung sebesar Rp 2.225 juta tahun 2005. Selain itu, beban bunga dan keuangan lainnya juga menurun dari Rp 83.095 juta menjadi Rp 32.575 juta atau menurun sebesar 60,8%.

Sementara itu, terjadi penurunan dari posisi pendapatan lain-lain sebesar Rp 29.131 juta pada tahun 2003 menjadi posisi beban lain-lain sebesar Rp 268.368 juta pada tahun 2004. Penurunan tersebut terutama disebabkan kenaikan kurs akhir tahun 2004 dibanding 2003 dari Rp 8.465 menjadi Rp 9.290 per dolar Amerika Serikat.

#### Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan

Beban pajak penghasilan Perseoran untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006 adalah sebesar Rp 69.760 juta, yang merepresentasikan 100,8% dari beban tahun 2005 sebesar Rp 69.202 juta.

Beban pajak tahun 2005 menurun 44,1% dibandingkan dengan tahun 2004 sebesar Rp 123.856 juta, sedangkan beban pajak tahun 2004 meningkat 359,7% dibandingkan tahun 2003 sebesar Rp 26.941 juta.

Pajak kini Perseoran secara konsisten meningkat dari Rp 28.896 juta pada tahun 2003 menjadi Rp 35.548 juta pada tahun 2004 dan menjadi Rp 66.420 juta pada tahun 2005. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh meningkatnya penghasilan kena pajak dari Anak Perusahaan

#### Pos Lu a Biasa

Pos lu a biasa untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006 adalah sebesar Rp 627.686 juta yang berasal dari keuntungan penyelesaian hutang Perseoran pada tanggal 29 Maret 2006. Tidak ada pos lu a biasa pada tahun 2005, sementara pada tahun 2004 sebesar Rp 14.127 juta, yang berasal dari keuntungan penyelesaian hutang PT Subursejahtera Agungabadi, Anak Perusahaan, sebesar Rp 24.287 juta dan kerugian atas pengakhiran perjanjian sewa ruangan CSN, Anak Perusahaan, sebesar Rp 10.160 juta.

#### Hak Minoritas

Hak minoritas Perseoran untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006 adalah sebesar Rp 80.490 juta, yang merupakan 98% dari hak minoritas tahun 2005.

Pada tahun 2005 Hak minoritas Perseoran berada pada posisi lab a sebesar Rp 82.142 juta, meningkat dari posisi rugi sebesar Rp 11.765 juta pada tahun 2004, sedangkan pada tahun 2003 berada pada posisi lab a sebesar Rp 20.661 juta. Posisi rugi pada tahun 2004 tersebut disebabkan pengaruh dari koreksi pajak tangguhan CSN, Anak Perusahaan, sebagai akibat adanya koreksi hasil pemeriksaan pajak, seperti yang telah diuraikan pada bagian pajak penghasilan di atas. Pada dasarnya tidak ada perubahan kepemilikan saham minoritas pada Anak-anak Perusahaan.

#### Lab a Bersih

Lab a bersih untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006 adalah sebesar Rp 695.635 juta, yang meningkat secara signifikan karena adanya pos lu a biasa. Apabila pos lu a biasa tersebut tidak diperhitungkan, lab a bersih dari usaha normal Perseoran adalah sebesar Rp 67.949 juta, yang mencapai 85,8% dari lab a bersih tahun 2005.

Lab a bersih pada tahun 2005 adalah sebesar Rp 79.231 juta, membaik dari posisi rugi sebesar Rp 219.274 juta pada tahun 2004. Sedangkan untuk tahun 2004 memburuk dibandingkan tahun 2003 dengan posisi lab a sebesar Rp 108.157 juta.

### 3. Pergerakan Aktiva, Kewajiban dan Ekuitas Perseoran

#### Aktiva

Pada tanggal 30 Juni 2006, Perseoran memiliki jumlah aktiva sebesar Rp 4.297.713 juta, menurun 19,0% dibandingkan jumlah aktiva sebesar Rp 5.306.703 juta per tanggal 31 Desember 2005. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penyerahan beberapa aktiva Anak Perusahaan kepada kreditor sesuai Rencana Perdamaian dalam rangka Restrukturisasi Hutang Perseoran. Pada tanggal 31 Desember 2005, jumlah aktiva Perseoran, yang terutama terdiri atas persediaan tanah untuk pengembangan dan aktiva tetap, meningkat 7,0% dibandingkan jumlah aktiva pada tanggal 31 Desember 2004 sebesar Rp 4.958.684 juta. Sedangkan jumlah aktiva pada tanggal 31 Desember 2004 meningkat 5,3% dibandingkan dengan jumlah aktiva pada tanggal 31 Desember 2003 sebesar Rp 4.708.427 juta.

#### Kewajiban

Pada tanggal 30 Juni 2006, Perseoran memiliki jumlah kewajiban sebesar Rp 1.854.292 juta, menurun secara signifikan dibandingkan jumlah kewajiban sebesar Rp 4.489.037 juta pada tanggal 31 Desember 2005. Penurunan ini terutama disebabkan adanya pelunasan hutang kepada kreditor sesuai Rencana Perdamaian dalam rangka Restrukturisasi Hutang Perseoran.

Jumlah kewajiban pada tanggal 31 Desember 2005 tersebut relatif stabil dibandingkan jumlah kewajiban pada 31 Desember 2004 sebesar Rp 4.404.326 juta. Sedangkan jumlah kewajiban pada tanggal 31 Desember 2004 meningkat 8,3% dibandingkan jumlah kewajiban pada tanggal 31 Desember 2003 sebesar Rp 4.066.589 juta.

#### Ekuitas

Pada tanggal 30 Juni 2006, jumlah ekuitas adalah sebesar Rp 1.608.218 juta, meningkat secara signifikan dibandingkan posisi defisiensi modal sebesar Rp 96.428 juta pada tanggal 31 Desember 2005. Peningkatan ini terutama disebabkan adanya peningkatan modal disetor dari Rp 806.250 juta menjadi Rp 1.959.888 juta melalui konversi hutang Perseoran sebesar USD 136.283.338 menjadi 2.307.276.912 saham baru Tanpa HMETD sesuai Rencana Perdamaian dalam rangka Restrukturisasi Hutang Perseoran, serta tambahan lab a bersih selama periode berjalan.

Jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2005 tersebut membaik dibandingkan tahun 2004 pada posisi defisiensi modal sebesar Rp 224.274 juta. Sedangkan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2004 memburuk dibandingkan tahun 2003 dengan posisi ekuitas bersih sebesar Rp 40.535 juta. Perubahan posisi ekuitas untuk tahun 2005 dan 2004 tersebut terutama disebabkan oleh perubahan lab a (rugi) bersih tahun berjalan.

#### 4. Likuiditas

Likuiditas merupakan kemampuan Perseoran untuk memenuhi kewajiban keuangannya, yang terutama bersumber pada arus kas dari kegiatan operasi, investasi dan pendanaan.

#### Arus Kas dari Kegiatan Operasi

Arus kas bersih yang diperoleh dari kegiatan operasi Perseoran adalah sebesar Rp 11.661 juta, Rp 455.532 juta dan Rp 227.901 juta, masing-masing untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006, dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2005 dan 2004.

Penurunan arus kas bersih untuk periode 6 bulan tahun 2006 terutama disebabkan sebagian besar arus kas digunakan untuk pembayaran kepada kontraktor/pemasok terkait dengan penyelesaian pemesanan rumah pada tahun sebelumnya. Sedangkan peningkatan arus kas bersih selama tahun 2005 dan 2004 terutama disebabkan oleh meningkatnya penerimaan dari pelanggan.

#### Arus Kas dari Kegiatan Investasi

Arus kas bersih yang digunakan untuk kegiatan investasi Perseoran adalah sebesar Rp 5.256 juta, Rp 146.241 juta dan Rp 107.482 juta, masing-masing untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006, dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2005, 2004 dan 2003.

Penurunan arus kas bersih digunakan untuk investasi selama periode 6bulan tahun 2006 terutama disebabkan makin terbatasnya ketersediaan dana dari kegiatan operasi. Peningkatan arus kas bersih selama tahun 2005 terutama digunakan untuk investasi pada aktiva tetap (*water park*), sedangkan untuk tahun 2004 terutama digunakan untuk penempatan pada reksadana.

#### Arus Kas dari Kegiatan Pendanaan

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan Perseoran adalah sebesar Rp 34.457 juta, Rp 101.034 juta dan Rp 58.984 juta, masing-masing untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006, dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2005 dan 2004. Arus kas bersih yang digunakan dalam aktivitas pendanaan terutama dipergunakan untuk pembayaran kembali pinjaman bank dan hutang sewa guna usaha.

## RISIKO USAHA

Risiko-risiko yang Terkait dengan Perseoran:

- Risiko Perubahan Tingkat Suku Bunga
- Risiko Persaingan
- Risiko Penurunan Permintaan
- Risiko Gugatan Hukum
- Risiko sebagai Perusahaan Induk
- Risiko Keuangan
- Risiko Restrukturisasi Hutang Perseoran
- Risiko Keterlambatan Penyelesaian

Risiko-risiko yang Terkait dengan Industri Real Estat:

- Risiko Berkurangnya Pasar dan Naiknya Harga Tanah
- Risiko Kondisi Lahan
- Risiko Kondisi Politik, Sosial dan Keamanan
- Risiko Persaingan Usaha
- Risiko Lingkungan dan Kebijakan/Peraturan Pemerintah
- Risiko Perubahan Rencana Penggunaan Tanah oleh Pemerintah

## KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN

Tidak ada kejadian/peristiwa penting setelah Tanggal Laporan Auditor Independen yaitu tanggal 27 September 2006 dari Kantor Akuntan Publik Arioanto Amir Jusuf & Mawar atas Laporan Keuangan Perseoran untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2006 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2005 dan 2004.

## KETERANGAN TENTANG PERSEORAN

#### Riwayat Singkat Perseoran

Perseoran didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 22, tanggal 22 Oktober 1981, dibuat dihadapan Hobropoerwanto, pada waktu itu Notaris di Jakarta, dengan nama PT Citra Habitat Indonesia. Akta Pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. Y.A.5/417/9 tanggal 4 Juni 1982 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 72, tanggal 7 September 1982, Tambahan No. 1131.

Anggaran Dasar Perseoran telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir perubahan seluruh Anggaran Dasar Perseoran, sebagaimana dimuat dalam Akta Peryataan Keputusan Rapat No. 40, tanggal 21 Nopember 1997, yang dibuat dihadapan Mudofir Hadi, SH, pada waktu itu Notaris di Jakarta, mengenai perubahan seluruh Anggaran Dasar Perseoran sesuai dengan Keputusan BAPEPAM No. Kep-13/PM/1997 tanggal 30 April 1997. Perubahan ini telah dilaporkan kepada Menteri Kehakiman dengan Surat Penerimaan Pelaporan Akta Perubahan Anggaran Dasar No. C2-HT.01.04.A-2491 tanggal 2 April 1998 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 18, tanggal 2 Maret 1999, Tambahan No. 69. Selanjutnya mengubah ketentuan kewenangan Direksi dengan Akta Peryataan Keputusan Rapat No. 76, tanggal 28 Juni 2002, yang dibuat dihadapan Handi Puranto Wilmართა, SH, pada waktu itu pengganti Misahardi Wilmართა, SH, Notaris di Jakarta dan telah disetujui oleh Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No. C-14833.HT.01.04.TH.2002 tanggal 8 Agustus 2002. Kemudian terjadi peningkatan modal dasar Perseoran menjadi Rp 2.000.000.000, yang terbagi atas 4.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 500,- per sahamnya berdasarkan Akta Peryataan Keputusan Rapat No. 26, tanggal 6 September 2004, yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, SH, Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat Keputusan No. C-23166.HT.01.04.TH.2004 tanggal 16 September 2004. Paling akhir Anggaran Dasar Perseoran dengan Akta Peryataan Keputusan Rapat No. 18, tanggal 3 Maret 2006, yang dibuat dihadapan Tse Min Suhardi, SH, pada waktu itu pengganti Buntario Tigris Darmawa Ng, SH, Notaris di Jakarta, perubahan ini telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Penerimaan Laporan Akta Perubahan Anggaran Dasar No. C-06294.HT.01.04.TH.2006 tanggal 6 Maret 2006, mengenai pelaksanaan peningkatan modal di tempat dan disetor dari Rp 806.250.000.000,- menjadi Rp 1.959.888.456.000,- melalui konversi hutang Perseoran kepada Kreditor sebesar USD 136.283.338,- menjadi 2.307.276.912 saham baru Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (THMETD).

**Keterangan Singkat Mengenai Pemegang Saham Perseoran Berbentuk Badan Hukum**

#### a. PT Sang Pelopor

PT Sang Pelopor berkedudukan di Jakarta, didirikan dengan Akta Pendirian No. 33, tanggal 19 Juli 1995, yang dibuat dihadapan Emmy Hartati Yunizar, SH, Notaris di Jakarta dan Akta Perubahan No. 175, tanggal 31 Oktober 1997, yang dibuat dihadapan Irawan Soerodjo, SH, Notaris di Jakarta, yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-13.354.HT.01.11.Th.97 tanggal 22 Desember 1997, kedua akta tersebut telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 60, tanggal 28 Juli 2000, Tambahan No.4068. Susunan pemegang saham dan pengurus PT Sang Pelopor tercantum dalam Akta Berita Acara RUPS/LSB No. 96, tanggal 16 Agustus 2006, yang telah oleh Buntario Tigris Darmawa Ng, SH, Notaris di Jakarta, laporan Penerimaan Pemberitahuan telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. W7-HT.01.10-185 tanggal 7 September 2006.

#### b. Hillview Enterprises Inc. (HE)

HE adalah suatu perusahaan bisnis internasional yang didirikan pada tanggal 9 Pebruari 1994 berdasarkan hukum negara British Virgin Islands, beralamat di Trident Trust Company (B.V.I) Limited, Trident Chambers P.O. Box 146, Road Town, Tortola, British Virgin Islands.

#### c. Rollick Holdings Limited (RHL)

RHL adalah suatu perusahaan bisnis internasional yang didirikan pada tanggal 12 November 2003 berdasarkan hukum negara British Virgin Islands, beralamat di P.O. Box 957, Offshore Incorporation Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands.

#### d. Mediaplus Investments Limited (MIL)

MIL adalah suatu perusahaan bisnis internasional yang didirikan pada tanggal 6 November 2003 berdasarkan hukum negara British Virgin Islands, beralamat di P.O. Box 957, Offshore Incorporation Centre, Road Town, Tort

