

Tanggal Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa	:	3 Desember 2007	Periode Perdagangan Sertifikat Bukti HMETD di BEI	:	17 Desember 2007 – 17 Januari 2008
Tanggal Efektif	:	3 Desember 2007			
Tanggal Cum HMETD pada perdagangan di			Periode Pendaftaran, Pemesanan dan Pembayaran		
- Pasar Reguler dan Pasar Negosiasi	:	10 Desember 2007	Pemesanan Saham (Periode Pelaksanaan)	:	17 Desember 2007 – 17 Januari 2008
- Pasar Tunai	:	13 Desember 2007			
Tanggal Ex HMETD pada perdagangan di			Tanggal Akhir Pembayaran Pemesanan		
- Pasar Reguler dan Pasar Negosiasi	:	11 Desember 2007	Saham Tambahan	:	18 Januari 2008
- Pasar Tunai	:	14 Desember 2007	Periode Distribusi Saham Hasil Pelaksanaan HMETD	:	19 Desember 2007 – 21 Januari 2008
Tanggal Akhir Pencatatan dalam Daftar Pemegang Saham (DPS) yang berhak atas HMETD	:	13 Desember 2007	Tanggal Penjatahan Saham	:	21 Januari 2008
Tanggal Distribusi Sertifikat Bukti HMETD	:	14 Desember 2007	Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan Pembelian Saham Tambahan	:	23 Januari 2008
Tanggal Pencatatan Saham di Bursa Efek Indonesia ("BEI")	:	17 Desember 2007			

# PROSPEKTUS

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

**PT GLOBAL LAND DEVELOPMENT Tbk ("PERSEROAN") BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA KETERANGAN, DATA ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.**

## PT Global Land Development Tbk

### Kegiatan Usaha:

Pengembang Komplek Ruko, Pusat Perbelanjaan beserta Sarana dan Prasarananya

Berkedudukan di Jakarta, Indonesia

### Alamat Kantor Pusat:

Plaza Kebon Sirih Podium 2 unit P2-17  
Jl. Kebon Sirih Kav. 17 – 19, Jakarta 10340  
Telepon: (62 21) 392-9828, Faksimili: (62 21) 392-1227

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

**SEBANYAK-BANYAKNYA 3.357.990.000 (TIGA MILIAR TIGA RATUS LIMA PULUH TUJUH JUTA SEMBILAN RATUS SEMBILAN PULUH RIBU) SAHAM BIASA ATAS NAMA DENGAN NILAI SETINGGI-TINGGINYA SEBESAR Rp1.678.995.000.000 (SATU TRILIUN ENAM RATUS TUJUH PULUH DELAPAN MILIAR SEMBILAN RATUS SEMBILAN PULUH LIMA JUTA RUPIAH)**

Setiap Pemegang saham Perseroan yang memiliki 10 (sepuluh) saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal 13 Desember 2007 pukul 16.00 WIB mempunyai 200 (dua ratus) HMETD untuk membeli 200 (dua ratus) saham baru dengan nilai nominal Rp500 (lima ratus Rupiah) setiap saham dengan harga penawaran Rp500 (lima ratus Rupiah) setiap saham sehingga seluruhnya berjumlah Rp1.678.995.000.000 (satu triliun enam ratus tujuh puluh delapan miliar sembilan ratus sembilan puluh lima juta Rupiah).

Jika saham-saham yang ditawarkan dalam PUT I 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 berdasarkan hak yang dilaksanakan. Penjatahan Pemesanan Saham Tambahan akan dilakukan secara proporsional menurut jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang berhak yang meminta penambahan saham berdasarkan harga pesanan dan pecahan saham dari hasil penjatahan pembelian saham tambahan akan dibulatkan ke bawah.

Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa HMETD yang belum dilaksanakan, maka sesuai ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Pembelian Siaga No.111 tanggal 21 Nopember 2007 yang dibuat dihadapan Sutjipto S.H., Notaris di Jakarta, telah disepakati bahwa kesanggupan dan komitmen Pembeli Siaga sebagaimana diatur dalam Perjanjian Pembelian Siaga tersebut untuk membeli Saham Baru dengan nilai sebanyak-banyaknya 880.000.000 (delapan ratus delapan puluh juta) saham dengan nilai sebanyak-banyaknya Rp440.000.000.000,00 (empat ratus empat puluh miliar Rupiah) akan dilaksanakan apabila masih terdapat sisa Saham Baru yang tidak dibeli atau diambil oleh Pemegang Saham.

**HMETD yang berada dalam Penitipan Kolektif di KSEI diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia, sedangkan HMETD yang berbentuk Sertifikat HMETD hanya bisa diperdagangkan di luar Bursa. Pencatatan Saham hasil pelaksanaan HMETD akan dilaksanakan di Bursa Efek Indonesia.**

**PENAWARAN UMUM TERBATAS I INI MENJADI EFEKTIF SETELAH DISETUJUI OLEH RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA PERSEROAN. DALAM HAL RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA TIDAK MENYETUJUI PENERBITAN HMETD, MAKA SEGALA KEGIATAN-KEGIATAN YANG TELAH DILAKSANAKAN OLEH PERSEROAN DALAM RANGKA PENERBITAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU SESUAI DENGAN JADUAL TERSEBUT DIATAS DIANGGAP TIDAK PERNAH ADA.**

**RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN ADALAH RISIKO INVESTASI PROPERTI DAN REAL ESTATE**

**PEMBELI SIAGA  
EAGLE CAPITAL ADVISORY LIMITED**

### PENTING UNTUK DIPERHATIKAN

Memperhatikan bahwa jumlah saham yang ditawarkan dengan jumlah sebanyak-banyaknya 3.357.990.000 (tiga miliar tiga ratus lima puluh tujuh juta sembilan ratus sembilan puluh ribu) saham baru, maka para pemegang saham yang tidak melaksanakan haknya akan mengalami penurunan kepemilikan saham (dilusi) dalam jumlah yang material, yaitu maksimum sebesar 95,24%.

Perseroan telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran Emisi Efek dengan surat No.033/FIN-GLD-X-07 tanggal 29 Oktober 2007 sehubungan dengan Penawaran Umum Terbatas I dalam rangka penerbitan HMETD (selanjutnya disebut "PUT I") kepada Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan di Jakarta pada tanggal 24 Oktober 2007, sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang No.8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal beserta peraturan-peraturan pelaksanaan (selanjutnya disebut "UUPM").

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka PUT I ini bertanggung jawab sepenuhnya atas kebenaran semua informasi atau fakta material serta kejujuran pendapat yang disajikan dalam Prospektus ini sesuai dengan bidang tugasnya masing-masing berdasarkan ketentuan yang berlaku serta kode etik dan standar profesi masing-masing.

Sehubungan dengan PUT I ini, setiap pihak terafiliasi tidak diperkenankan memberi penjelasan atau membuat pernyataan apapun mengenai data yang tidak diungkapkan di dalam Prospektus ini tanpa persetujuan tertulis dari Perseroan.

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang turut dalam PUT I ini dengan tegas menyatakan tidak menjadi pihak yang terafiliasi dengan Perseroan, baik secara langsung maupun tidak langsung, sebagaimana didefinisikan dalam UUPM. (kecuali PT Bhakti Share Registrar).

Dalam hal pemegang saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, maka pecahan efek tersebut menjadi milik Perseroan dan harus dijual oleh Perseroan serta hasil penjualannya dimasukkan ke rekening Perseroan.

Jika saham baru yang ditawarkan dalam PUT I ini tidak seluruhnya diambil oleh pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang saham lainnya yang melakukan pemesanan lebih dari haknya, seperti yang tercantum dalam Sertifikat Bukti HMETD, secara proporsional berdasarkan peraturan yang berlaku. Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa HMETD yang belum dilaksanakan, maka Hutang Perseroan kepada Eagle Capital Advisory Limited akan dikonversikan menjadi saham baru sebanyak-banyaknya 880.000.000 (delapan ratus delapan puluh juta) saham dengan nilai sebanyak-banyaknya Rp440.000.000.000 (empat ratus empat puluh miliar Rupiah), yang akan diterbitkan dalam PUT I ini. Apabila setelah alokasi dari pinjaman atau hutang yang dikompensasikan tersebut masih terdapat sisa HMETD yang belum dilaksanakan, maka seluruh saham yang tersisa tersebut akan dikembalikan ke portepel.

**Perseroan telah mengungkapkan semua informasi yang perlu diketahui oleh publik dan tidak ada lagi informasi yang belum diungkapkan sehingga tidak menyesatkan publik.**

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

## DAFTAR ISI

DAFTAR ISI .....	i
DEFINISI DAN SINGKATAN .....	iii
RINGKASAN .....	v
I. PENAWARAN UMUM TERBATAS I .....	1
II. RENCANA PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PUT I .....	6
III. PERNYATAAN HUTANG .....	7
IV. KETERANGAN TENTANG PINJAMAN ATAU HUTANG YANG DIKOMPENSASIKAN SEBAGAI PENYETORAN ATAU PEMBAYARAN HARGA PELAKSANAAN HMETD .....	12
V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN .....	13
VI. RISIKO USAHA .....	21
VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN .....	23
VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN ANAK PERUSAHAAN .....	24
1. Riwayat Singkat Perseroan .....	24
2. Perkembangan Kepemilikan Saham Perseroan Setelah Perseroan Melakukan Penawaran Umum Saham Perdana (IPO) .....	25
3. Keterangan Singkat Mengenai Pemegang Saham Perseroan Berbentuk Badan Hukum .....	26
4. Pengurusan dan Pengawasan .....	29
5. Sumber Daya Manusia .....	32
6. Keterangan Singkat Mengenai Anak Perusahaan Perseroan .....	33
7. Hubungan Kepemilikan, Pengurusan dan Pengawasan antara Perseroan dengan Anak Perusahaan .....	36
8. Transaksi dengan Pihak Lain yang Memiliki Hubungan Istimewa .....	37
9. Perjanjian Penting dengan Pihak Ketiga .....	38
10. Keterangan Tentang Aktiva Tetap .....	38
11. Perkara Hukum yang sedang Dihadapi Perseroan dan Anak Perusahaan .....	39
IX. KEGIATAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN DAN ANAK PERUSAHAAN .....	40
1. Pendahuluan .....	40
2. Kegiatan Usaha .....	40
3. Strategi Perseroan .....	42
4. Asuransi .....	43
5. Prospek Usaha .....	44
6. Perpajakan .....	45
7. Perijinan .....	46
X. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING .....	47
XI. EKUITAS .....	50
XII. KEBIJAKAN DIVIDEN .....	51
XIII. PERPAJAKAN .....	52

## DEFINISI DAN SINGKATAN

Kecuali ditentukan lain dalam Prospektus, istilah-istilah dengan huruf besar dalam Prospektus mempunyai arti sebagai berikut:

Afiliasi	: Berarti hubungan yang didefinisikan dalam Pasal 1 butir 1 UUPM.
Anak Perusahaan	: Berarti anak perusahaan Perseroan yang kepemilikannya secara langsung maupun tidak langsung dikuasai oleh Perseroan dan kepemilikan saham-saham Perseroan pada perusahaan tersebut adalah sebesar 50% atau lebih serta laporan keuangan perusahaan tersebut dikonsolidasikan ke dalam laporan keuangan Perseroan.
BAE	: Berarti Biro Administrasi Efek.
Bapepam dan LK	: Berarti Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 606/KMK.01/2005 tanggal 30 Desember 2005 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Badan Pengawas Pasar Modal dan Konsultan Keuangan, atau para pengganti dan penerima hak dan kewajibannya, yang dahulu dikenal sebagai Bapepam.
BEI	: Berarti PT Bursa Efek Indonesia atau pengganti atau penerima haknya dimana HMETD dicatatkan yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan atau sarana sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 4 UUPM.
BNRI	: Berita Negara Republik Indonesia.
Bursa Efek	: Berarti Bursa Efek Indonesia.
DPS	: Berarti Daftar Pemegang Saham yang dikeluarkan oleh BAE Perseroan.
Hari Bank	: Berarti hari kerja bank dimana kantor pusat Bank Indonesia di Jakarta menyelenggarakan kegiatan kliring antar bank.
Hari Bursa	: Berarti setiap hari diselenggarakannya perdagangan efek di Bursa Efek, yaitu Senin sampai dengan Jumat kecuali hari tersebut merupakan hari libur nasional atau dinyatakan sebagai hari libur oleh Bursa Efek.
Hari Kalender	: Semua hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan gregorius kalender tanpa kecuali, termasuk hari Minggu dan hari libur nasional yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah Republik Indonesia dan hari kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai bukan hari kerja biasa.
Hari Kerja	: Berarti Hari Senin sampai dengan hari Jumat, kecuali hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia atau Hari Kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh pemerintah Republik Indonesia sebagai bukan hari kerja biasa.
HMETD	: Berarti Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
Konfirmasi Tertulis	: Berarti laporan konfirmasi tertulis dan/atau laporan saldo efek dalam rekening efek yang diterbitkan oleh KSEI atau Perusahaan Efek dan/atau Bank Kustodian berdasarkan perjanjian pembukaan rekening efek.
KSEI	: Berarti Kustodian Sentral Efek Indonesia, yang bertugas mengadministrasikan penyimpanan efek berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Efek pada Penitipan Kolektif.
Mediacom	: Berarti PT Global Mediacom Tbk (d/h PT Bimantara Citra Tbk).
Pemegang Rekening	: Berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik efek di KSEI, yang meliputi Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek atau pihak lain berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal.
Pemerintah	: Berarti Pemerintah Republik Indonesia.

---

Penawaran Umum Terbatas atau PUT	: Berarti kegiatan penawaran Efek oleh Perseroan yang dilakukan dalam wilayah Indonesia kepada masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam UUPM, beserta peraturan pelaksanaannya dan menurut ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
Penitipan Kolektif	: Berarti jasa penitipan atas efek yang dimiliki oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh Kustodian, sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
Perseroan	: Berarti PT Global Land Development Tbk.
PP No. 15 tahun 1999	: Peraturan Pemerintah No. 15 tahun 1999 tanggal 25 Februari 1999 tentang Bentuk-Bentuk Tagihan Tertentu yang Dapat Dikompensasikan sebagai Setoran Saham.
PUT I	: Berarti Penawaran Umum Terbatas I.
RUPS	: Berarti Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan, yang terdiri dari Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan dan RUPSLB.
RUPSLB	: Berarti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan.
UUPM	: Berarti Undang-Undang No.8 tahun 1995, tanggal 10 Nopember 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia No.64 Tahun 1995, Tambahan No.3608, beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya.

## RINGKASAN

Ringkasan di bawah ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan keterangan yang lebih terperinci. Ringkasan ini dibuat atas dasar fakta-fakta dan pertimbangan-pertimbangan yang paling penting bagi Perseroan. Semua informasi keuangan Perseroan disusun dalam mata uang Rupiah dan sesuai dengan Prinsip Akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.

## PENDAHULUAN

Perseroan didirikan di Jakarta pada tanggal 11 Juni 1990 dengan nama PT Kridaperdana Indahgraha. Pada mulanya kegiatan utama Perseroan bergerak di bidang pengembang kawasan komersial (ruko dan mal) di Kranji, Bekasi Jawa Barat, yang dikenal dengan nama Grand Mall Bekasi ("GMB"). Pada tahun 1995, Perseroan mulai melaksanakan kegiatan pembangunan mal, ruko beserta sarana infrastrukturnya dan kegiatan komersial dimulai pada tahun 1995.

Berdasarkan hasil keputusan RUPS Luar Biasa pada tanggal 3 September 2007, para pemegang saham Perseroan antara lain telah memberikan persetujuan kepada Perseroan untuk mengalihkan aktiva tetap yaitu GMB beserta seluruh kewajiban Perseroan kepada pihak ketiga, serta untuk melakukan investasi atau penyertaan pada saham PT Usaha Gedung Bimantara ("UGB"), yaitu sebesar 99,99% dari jumlah seluruh saham yang telah dikeluarkan oleh UGB. Transaksi penjualan aktiva tetap dan kewajiban Perseroan serta pembelian saham UGB tersebut telah selesai dilaksanakan oleh Perseroan pada tanggal 27 September 2007.

UGB adalah Anak Perusahaan Perseroan yang melakukan kegiatan komersial sejak bulan September 1997, ruang lingkup kegiatan UGB meliputi bidang pembangunan gedung, jasa pengawasan, pengurusan, perawatan, penggunaan dan manajemen gedung, penyewaan ruangan dan melaksanakan pekerjaan borongan.

## KETERANGAN TENTANG ANAK PERUSAHAAN

Berikut ini tabel kepemilikan dan penyertaan saham yang dilakukan oleh Perseroan

No.	Nama Perusahaan	Persentase Penyertaan	Tanggal Penyertaan	Kegiatan Usaha
<b>Kepemilikan Langsung oleh Perseroan</b>				
1.	PT Usaha Gedung Bimantara	99,99%	27 September 2007	Perkantoran
<b>Melalui PT Usaha Gedung Bimantara</b>				
2.	PT Nusadua Graha International	27,59%	20 Desember 2006	Hotel
3.	PT Plaza Indonesia Realty Tbk.*	3,05%	5 Juni 2002	Hotel, Perbelanjaan, Perkantoran dan Apartemen
4.	PT Indonesia Air Transport Tbk.*	0,01%	8 Februari 2002	Pengangkutan udara dan perbengkelan pesawat udara
5.	PT Multi Nitrotama Kimia	40,00%	15 Maret 2007	Bahan Peledak

Keterangan:

\* Kepemilikan saham sebagai investasi dalam bentuk marketable securities

## IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

### Neraca Konsolidasi

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	30-Sep	31 Desember				
	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Jumlah Aktiva Lancar	129.810	62.303	50.922	57.659	51.505	49.100
Jumlah Aktiva Tidak Lancar	630.092	45.692	46.745	39.954	44.260	45.968
<b>Jumlah Aktiva</b>	<b>759.903</b>	<b>107.994</b>	<b>97.668</b>	<b>97.613</b>	<b>95.765</b>	<b>95.068</b>
Jumlah Kewajiban Lancar	40.827	10.696	1.639	1.633	1.844	2.174
Jumlah Kewajiban Tidak Lancar	638.569	4.240	2.475	2.391	2.819	2.501
<b>Jumlah Kewajiban</b>	<b>679.396</b>	<b>14.935</b>	<b>4.115</b>	<b>4.024</b>	<b>4.664</b>	<b>4.676</b>
Hak Minoritas	1	-	-	-	-	-
Jumlah Ekuitas	80.506	93.059	93.553	93.589	91.101	90.392
<b>Jumlah Kewajiban dan Ekuitas</b>	<b>759.903</b>	<b>107.994</b>	<b>97.668</b>	<b>97.613</b>	<b>95.765</b>	<b>95.068</b>

## Laporan Laba (Rugi) Konsolidasi

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	30-Sep	31 Desember				
	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Total Penjualan dan Pendapatan	17,723	27,935	21,904	21,931	18,723	15,254
Total Laba (Rugi) Usaha	(1,287)	2,123	3,022	1,648	763	339
Total Laba (Rugi) Sebelum Pajak	(15,946)	3,913	4,307	2,763	594	559
Total Laba (Rugi) Bersih	(12,552)	2,024	2,482	2,472	783	574

## Rasio-rasio penting

Uraian	30-Sep	31 Desember				
	2007	2006	2005	2004	2003	2002
<b>Rasio Keuangan (%)</b>						
Jumlah Kewajiban terhadap Jumlah Aktiva	89,41	13,83	4,21	4,12	4,87	4,92
Jumlah Kewajiban terhadap Jumlah Ekuitas	843,90	16,05	4,40	4,30	5,12	5,17
<b>Rasio Usaha (%)</b>						
Total Laba Sebelum Pajak terhadap Total Penjualan dan Pendapatan	(89,97)	14,01	19,66	12,60	3,17	3,67
Laba Bersih terhadap Total Penjualan dan Pendapatan	(70,82)	7,25	11,33	11,27	4,18	3,76
Total Penjualan dan Pendapatan terhadap Jumlah Aktiva	2,33	25,87	22,43	22,47	19,55	16,05
Laba Bersih terhadap Jumlah Aktiva	(1,65)	1,87	2,54	2,53	0,82	0,60
Laba Bersih terhadap Jumlah Ekuitas	(15,59)	2,18	2,65	2,64	0,86	0,63
<b>Rasio Pertumbuhan (%)</b>						
Total Penjualan	na1	27,53	(0,12)	17,13	22,74	na2
Laba Usaha	na1	(29,77)	83,36	116,07	124,98	na2
Laba Sebelum Pajak	na1	(9,13)	55,87	365,45	6,18	na2
Laba Bersih	na1	(18,44)	0,39	215,65	36,52	na2
Jumlah Aktiva	na1	10,57	0,06	1,93	0,73	na2
Jumlah Ekuitas	na1	(0,53)	(0,04)	2,73	0,78	na2

## Keterangan :

na1 : Data tidak dapat diperbandingkan karena data 2007 hanya mencakup kinerja 9 bulan Perseroan.

na2 : Data tidak dapat diperbandingkan karena data 2001 tidak ditampilkan dalam tabel diatas.

## PUT I

Sebanyak-banyaknya 3.357.990.000 (tiga miliar tiga ratus lima puluh tujuh juta sembilan ratus sembilan puluh ribu) saham biasa atas nama dengan nilai sebesar Rp1.678.995.000.000 (satu triliun enam ratus tujuh puluh delapan miliar sembilan ratus sembilan puluh lima juta Rupiah).

Setiap Pemegang saham Perseroan yang memiliki 10 (sepuluh) saham mempunyai 200 (dua ratus) HMETD untuk membeli 200 (dua ratus) saham baru dengan nilai nominal Rp500 (lima ratus Rupiah) setiap saham dengan harga penawaran Rp500 (lima ratus Rupiah) setiap saham.

Apabila seluruh HMETD yang ditawarkan dalam rangka PUT I ini dibeli oleh pemegang saham atau pemegang HMETD dan dilaksanakan seluruhnya menjadi saham Perseroan, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah dilaksanakannya PUT I secara proforma, adalah sebagai berikut:

Permodalan	Sebelum Penawaran Umum Terbatas I			Setelah Penawaran Umum Terbatas I		
	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>4.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>						
UBS AG, Singapore	40.770.000	20.385.000.000	24,28	856.170.000	428.085.000.000	24,28
PT Grahamulia Mustikatama	39.500.000	19.750.000.000	23,53	829.500.000	414.750.000.000	23,53
ABN Amro Bank N.V. Singapore	24.465.000	12.232.500.000	14,57	513.765.000	256.882.500.000	14,57
Masyarakat (dibawah 5%)	63.164.500	31.582.250.000	37,62	1.326.454.500	663.227.250.000	37,62
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>167.899.500</b>	<b>83.949.750.000</b>	<b>100,00</b>	<b>3.525.889.500</b>	<b>1.762.944.750.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>3.832.100.500</b>	<b>1.916.050.250.000</b>		<b>474.110.500</b>	<b>237.055.250.000</b>	

Apabila saham-saham yang ditawarkan dalam PUT I ini tidak seluruhnya diambil atau dibeli oleh sebagian Pemegang HMETD yaitu pemegang saham atau masyarakat, maka Eagle Capital akan bertindak sebagai pembeli siaga untuk berpartisipasi dalam PUT I ini sejumlah Rp440.000.000.000 (empat ratus empat puluh miliar Rupiah) dan mengkompensasikan kewajiban pembayaran saham baru dengan hutang Perseroan kepada Eagle Capital. Struktur permodalan, susunan pemegang saham dan kreditur Perseroan yaitu Eagle Capital sebelum dan sesudah pelaksanaan PUT I secara proforma adalah sebagai berikut:

Permodalan	Sebelum Penawaran Umum Terbatas I			Setelah Penawaran Umum Terbatas I		
	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>4.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>						
UBS AG, Singapore	40.770.000	20.385.000.000	24,28	856.170.000	428.085.000.000	24,28
PT Grahamulia Mustikatama	39.500.000	19.750.000.000	23,53	829.500.000	414.750.000.000	23,53
ABN Amro Bank N.V. Singapore	24.465.000	12.232.500.000	14,57	513.765.000	256.882.500.000	14,57
Eagle Capital Advisory Limited	-	-	0,00	880.000.000	440.000.000.000	24,96
Masyarakat (dibawah 5%)	63.164.500	31.582.250.000	37,62	446.454.500	223.227.250.000	12,66
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>167.899.500</b>	<b>83.949.750.000</b>	<b>100,00</b>	<b>3.525.889.500</b>	<b>1.762.944.750.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>3.832.100.500</b>	<b>1.916.050.250.000</b>		<b>474.110.500</b>	<b>237.055.250.000</b>	

Apabila Eagle Capital melaksanakan haknya sebagai pembeli siaga, struktur permodalan, susunan pemegang saham Perseroan, sebelum dan sesudah pelaksanaan PUT I secara proforma adalah sebagai berikut:

Permodalan	Sebelum Penawaran Umum Terbatas I			Setelah Penawaran Umum Terbatas I		
	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>4.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>						
UBS AG, Singapore	40.770.000	20.385.000.000	24,28	856.170.000	428.085.000.000	27,24
PT Grahamulia Mustikatama	39.500.000	19.750.000.000	23,53	829.500.000	414.750.000.000	26,40
ABN Amro Bank N.V. Singapore	24.465.000	12.232.500.000	14,57	513.765.000	256.882.500.000	16,35
Eagle Capital Advisory Limited	-	-	0,00	880.000.000	440.000.000.000	28,00
Masyarakat (dibawah 5%)	63.164.500	31.582.250.000	37,62	63.164.500	31.582.250.000	2,01
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>167.899.500</b>	<b>83.949.750.000</b>	<b>100,00</b>	<b>3.142.599.500</b>	<b>1.571.299.750.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>3.832.100.500</b>	<b>1.916.050.250.000</b>		<b>857.400.500</b>	<b>428.700.250.000</b>	

#### PINJAMAN ATAU HUTANG YANG DIKOMPENSASIKAN SEBAGAI PENYETORAN ATAU PEMBAYARAN HARGA PELAKSANAAN HMETD

Berdasarkan *Promissory Note Issuance Agreement* (Perjanjian Penerbitan Surat Sanggup) tanggal 27 September 2007, yang dibuat oleh dan antara Perseroan (selaku penerbit Surat Sanggup) dan Eagle Capital (selaku Pemegang Surat Sanggup), Perseroan telah menerbitkan Surat Sanggup kepada Eagle Capital selaku kreditur tidak terafiliasi, sebesar nilai nominal Surat Sanggup yang diterbitkan, yaitu Rp440.000.000.000 (empat ratus empat puluh miliar Rupiah). Tanggal Jatuh Tempo adalah 270 hari kalender setelah tanggal penerbitan dengan tingkat bunga sebesar 0%. Dengan demikian, Perseroan selanjutnya berhutang kepada Eagle Capital sejumlah nilai nominal Surat Sanggup tersebut.

Seluruh hasil penerbitan Surat Sanggup tersebut telah digunakan oleh Perseroan untuk melakukan pembelian saham UGB.

Guna membayar kewajiban terutang berdasarkan *Promissory Note* sebagaimana disebutkan di atas, maka sesuai dengan *Settlement Agreement* (Perjanjian Penyelesaian) tertanggal 27 September 2007 yang dibuat oleh dan antara Perseroan dan Eagle Capital, Perseroan telah setuju untuk melunasi kewajiban Perseroan berdasarkan *Promissory Note* tersebut dengan cara melakukan kompensasi atas hutang tersebut dengan kewajiban penysetoran atas harga pelaksanaan HMETD.

Untuk melaksanakan hal tersebut antara Perseroan dengan Eagle Capital telah ditandatangani perjanjian pembeli siaga berdasarkan Akta Perjanjian Pembeli Siaga Penawaran Umum Terbatas I No.111 tanggal 21 Nopember 2007 yang dibuat dihadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta.

Perseroan dan Eagle Capital telah setuju bahwa dengan penerbitan saham baru dari Perseroan kepada Eagle Capital, dalam jumlah yang sama dengan jumlah kewajiban Perseroan berdasarkan *Promissory Note*, maka seluruh kewajiban atau hutang Perseroan berdasarkan *Promissory Note* menjadi lunas dan selanjutnya Perseroan dibebaskan dari segala hak dan kewajiban yang timbul berdasarkan *Promissory Note* tersebut.

Apabila saham-saham yang ditawarkan dalam PUT I setelah tanggal Penjatahan Pemesanan Saham Tambahan tidak seluruhnya diambil atau dibeli oleh Pemegang HMETD dan setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa HMETD yang belum dilaksanakan, maka Eagle Capital akan mengambil sebanyak-banyaknya 880.000.000 (delapan ratus delapan puluh juta) saham dengan nilai sebanyak-banyaknya Rp440.000.000.000 (empat ratus empat puluh miliar Rupiah) dengan cara mengkompensasi kewajiban Perseroan kepada Eagle Capital dengan pembayaran saham baru, yang akan diterbitkan dalam PUT I. Harga yang akan dipergunakan untuk menghitung jumlah saham yang akan diterima oleh Eagle Capital adalah harga penawaran saham yang sama sebagaimana yang telah ditentukan untuk semua pemegang HMETD pada PUT I ini.

## I. PENAWARAN UMUM TERBATAS I

Direksi atas nama Perseroan dengan ini melakukan PUT I kepada para pemegang saham dalam rangka penerbitan HMETD sebanyak-banyaknya 3.357.990.000 (tiga miliar tiga ratus lima puluh tujuh juta sembilan ratus sembilan puluh ribu) saham biasa atas nama dengan nilai setinggi-setingginya sebesar Rp1.678.995.000.000 (satu triliun enam ratus tujuh puluh delapan miliar sembilan ratus sembilan puluh lima juta Rupiah).

Setiap Pemegang saham Perseroan yang memiliki 10 (sepuluh) saham yang namanya tercatat dalam DPS pada tanggal 13 Desember 2007 pukul 16.00 WIB mempunyai 200 (dua ratus) HMETD untuk membeli 200 (dua ratus) saham baru dengan nilai nominal Rp500 (lima ratus Rupiah) setiap saham dengan harga penawaran Rp500 (lima ratus Rupiah) setiap saham sehingga seluruhnya berjumlah Rp1.678.995.000.000 (satu triliun enam ratus tujuh puluh delapan miliar sembilan ratus sembilan puluh lima juta Rupiah).

### **PT Global Land Development Tbk**

#### **Kegiatan Usaha:**

Pengembang Komplek Ruko, Pusat Perbelanjaan beserta Sarana dan Prasarananya

Berkedudukan di Jakarta, Indonesia

#### **Alamat Kantor Pusat:**

Plaza Kebon Sirih Podium 2 unit P2-17

Jl. Kebon Sirih Kav. 17 – 19, Jakarta 10340

Telepon: (62 21) 392-9828, Faksimili: (62 21) 392-1227

**RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN ADALAH RISIKO INVESTASI PROPERTI DAN REAL ESTATE. RISIKO USAHA LAINNYA YANG MUNGKIN DIHADAPI OLEH PERSEROAN TERCANTUM PADA BAB VI PROSPEKTUS INI.**

Perseroan adalah suatu Perseroan Terbatas, yang berkedudukan di Jakarta, yang didirikan dengan akta No.65 tanggal 11 Juni 1990 dibuat dihadapan Achmad Bajumi, S.H., Pengganti Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta dan diubah dengan akta Perbaikan No.72 tanggal 19 oktober 1990 yang dibuat dihadapan Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta dan Akta Perubahan No.129 tanggal 26 Juni 1991 yang dibuat dihadapan Achmad Bajumi, S.H., Pengganti Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta, akta-akta mana telah mendapat Persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.C2-2747.HT.01.01.Th.91 tanggal 4 Juli 1991 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah No.1208/1994 tanggal 25 Juni 1994, serta telah diumumkan pada BNRI No.102 tanggal 21 Desember 1999, Tambahan No.8518.

Anggaran Dasar Perseroan kemudian telah mengalami beberapa kali perubahan, dan dalam rangka Penawaran Umum Saham Perdana kepada masyarakat pada tahun 2000, seluruh Anggaran Dasar Perseroan telah diubah dengan Akta Berita Acara Rapat No.33 tanggal 22 Oktober 1999, yang dibuat oleh Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Keputusan No.C-18591.HT.01.04.Th 99 tanggal 5 Nopember 1999 dan didaftarkan dalam Daftar Perusahaan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat dengan No.090IJ571600 tanggal 23 Pebruari 2002, Adapun konfirmasi mengenai jumlah saham yang dikeluarkan Perseroan dalam Penawaran Umum Perdana tersebut dikonfirmasi kembali oleh Komisaris Utama dan Komisaris Perseroan sebagaimana yang dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.39 tanggal 21 Desember 1999, dibuat dihadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta.

Kemudian pada tahun 2001 berdasarkan Akta Berita Acara Rapat No.37 tanggal 8 Juni 2001, dibuat oleh Refizal S.H., Notaris di Jakarta, Perseroan memperoleh persetujuan dari RUPS Luar Biasa Perseroan untuk mengubah tujuan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana dari tujuan penggunaan semula yang dicantumkan dalam prospektus untuk Penawaran Umum Perdana. Akta ini juga memuat persetujuan pemegang saham Perseroan mengenai peningkatan Modal Ditempatkan dan Modal Disetor dari semula berjumlah 164.000.000 (seratus enam puluh empat juta) saham atau sebesar Rp85.000.000.000 (delapan puluh lima miliar Rupiah), menjadi 167.899.500 (seratus enam puluh tujuh juta delapan ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus) saham atau sebesar Rp83.949.750.000 (delapan puluh tiga miliar sembilan ratus empat puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah). Peningkatan modal tersebut adalah sehubungan dengan pelaksanaan atau realisasi penukaran waran per bulan Januari 2001.

Keputusan pemegang saham yang dimuat dalam akta No. 37 tanggal 8 Juni 2001 tersebut di atas kemudian ditegaskan kembali di dalam Akta Berita Acara Rapat No.38 tanggal 8 Juni 2001, dibuat oleh Refizal S.H., Notaris di Jakarta. Akta ini telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman berdasarkan surat keputusan No.C-06992 HT.01.04.TH.2001 tanggal 30 Agustus 2001 dan telah didaftarkan di kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat dibawah No. 1972/BH.09.05/X/2001 tanggal 12 Oktober 2001, serta telah diumumkan dalam BNRI No. 17 tanggal 26 Pebruari 2002, Tambahan No.142 tahun 2002.

Anggaran dasar Perseroan kemudian diubah kembali berdasarkan Akta Berita Acara Rapat No.4 tanggal 3 September 2007, dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. Perubahan anggaran dasar Perseroan yang dimuat dalam akta ini antara lain adalah perubahan: (i) nama Perseroan menjadi PT. Global Property Development Tbk; (ii) Modal Dasar Perseroan, dari semula Rp200.000.000.000 (dua ratus miliar Rupiah), menjadi Rp335.000.000.000 (tiga ratus tiga puluh lima miliar Rupiah); (iii) perubahan ketentuan Pasal 11 sampai dengan Pasal 16 anggaran dasar mengenai tugas dan kewenangan Direksi; dan (iv) perubahan anggaran dasar Perseroan guna disesuaikan dengan ketentuan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Hasil keputusan pemegang saham Perseroan sebagaimana yang ternyata dalam Akta No. 4 tanggal 3 September 2007 ini kemudian dinyatakan kembali di dalam akta-akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 6 dan 7 tanggal 3 September 2007, Akta No. 168 tanggal 27 September 2007, dan Akta No. 43 tanggal 2 Oktober 2007 kesemuanya dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. Uraian mengenai akta-akta Pernyataan Keputusan Rapat tersebut berturut-turut sebagaimana yang akan diuraikan di bawah ini.

- a. Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 6 tanggal 3 September 2007, dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang berisi pernyataan kembali salah satu hasil keputusan rapat umum luar biasa pemegang saham Perseroan yang diselenggarakan pada tanggal 3 September 2007, yaitu persetujuan peningkatan Modal Dasar Perseroan dari semula Rp200.000.000.000 (dua ratus miliar Rupiah), menjadi Rp335.000.000.000 (tiga ratus tiga puluh lima miliar Rupiah). yang berisi pernyataan kembali Perubahan anggaran dasar yang dimuat dalam akta ini telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman berdasarkan Surat Keputusan No. C-02184.HT.04-TH.2007 tanggal 5 November 2007.

- b. Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 7 tanggal 3 September 2007, dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang berisi pernyataan kembali salah satu hasil keputusan rapat umum luar biasa pemegang saham Perseroan yang diselenggarakan pada tanggal 3 September 2007, yaitu persetujuan perubahan susunan Komisaris dan Direksi Perseroan. Akta ini telah dilaporkan kepada Menteri Kehakiman pada tanggal 20 November 2007 berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. C-UM.HT.01.10.3761
- c. Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.168 tanggal 27 September 2007, dibuat oleh Aulia Taufani S.H., pengganti dari Sutjipto S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang berisi pernyataan kembali salah satu hasil keputusan rapat umum luar biasa pemegang saham Perseroan yang diselenggarakan pada tanggal 3 September 2007, yaitu perubahan pasal 1 Anggaran Dasar Perseroan sehubungan dengan perubahan nama Perseroan menjadi PT Global Land Development Tbk. Akta ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman berdasarkan Surat Keputusan No.C-00818.HT.01.04.TH.2007 tanggal 11 Oktober 2007.
- d. Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 43 tanggal 2 Oktober 2007, dibuat oleh Aulia Taufani S.H., pengganti dari Sutjipto S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang berisi pernyataan kembali salah satu hasil keputusan rapat umum luar biasa pemegang saham Perseroan yang diselenggarakan pada tanggal 3 September 2007, yaitu: (i) perubahan ketentuan Pasal 11 sampai dengan Pasal 16 anggaran dasar; dan (ii) perubahan anggaran dasar Perseroan untuk disesuaikan dengan ketentuan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Perubahan anggaran dasar yang dimuat dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman berdasarkan Surat Keputusan No.C-04174.HT.01.04.TH.2007 tanggal 22 November 2007.

Sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini, seluruh akta-akta Pernyataan Keputusan Rapat yang disebutkan dalam huruf a sampai dengan b di atas, masih dalam proses untuk didaftarkan di dalam Daftar Perusahaan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat.

Terakhir, sehubungan dengan rencana PUT I, anggaran dasar Perseroan diubah kembali sebagaimana yang dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar No. 33 tanggal 6 November 2007, dibuat Sutjipto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. Berdasarkan akta ini, Modal Dasar Perseroan ditingkatkan dari Rp335.000.000.000 (tiga ratus tiga puluh lima miliar Rupiah) menjadi Rp2.000.000.000.000 (dua triliun Rupiah). Peningkatan Modal Dasar ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman berdasarkan Surat Keputusan No. C-04174.HT. 01.04.TH.2007 tanggal 22 November 2007. Sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini, Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 33 ini masih dalam proses untuk didaftarkan di dalam Daftar Perusahaan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat.

Adapun komposisi Modal Saham Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

**MODAL SAHAM**  
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama  
Dengan Nilai Nominal Rp500 (lima ratus Rupiah) setiap saham

Uraian	Modal Dasar	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh
Jumlah Saham	4.000.000.000	167.899.500
Jumlah Nominal (Rp)	2.000.000.000.000	83.949.750.000

Struktur permodalan, pemegang saham dan komposisi pemegang saham Perseroan berdasarkan DPS tanggal 16 Nopember 2007 dari BAE yaitu PT Bhakti Share Registrar, adalah sebagai berikut:

Permodalan	Nilai Nominal Rp500 per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>670.000.000</b>	<b>335.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
UBS AG, Singapore	40.770.000	20.385.000.000	24,28
PT Grahamulia Mustikatama	39.500.000	19.750.000.000	23,53
ABN Amro Bank N.V. Singapore	24.465.000	12.232.500.000	14,57
Masyarakat (dibawah 5%)	63.164.500	31.582.250.000	37,62
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>167.899.500</b>	<b>83.949.750.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>502.100.500</b>	<b>251.050.250.000</b>	

Apabila seluruh HMETD yang ditawarkan dalam rangka PUT I ini dibeli oleh pemegang saham dan dilaksanakan seluruhnya menjadi saham Perseroan, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah dilaksanakannya PUT I secara proforma, adalah sebagai berikut:

Permodalan	Sebelum Penawaran Umum Terbatas I			Sesudah Penawaran Umum Terbatas I		
	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>4.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>						
UBS AG, Singapore	40.770.000	20.385.000.000	24,28	856.170.000	428.085.000.000	24,28
PT Grahamulia Mustikatama	39.500.000	19.750.000.000	23,53	829.500.000	414.750.000.000	23,53
ABN Amro Bank N.V. Singapore	24.465.000	12.232.500.000	14,57	513.765.000	256.882.500.000	14,57
Masyarakat (dibawah 5%)	63.164.500	31.582.250.000	37,62	1.326.454.500	663.227.250.000	37,62
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>167.899.500</b>	<b>83.949.750.000</b>	<b>100,00</b>	<b>3.525.889.500</b>	<b>1.762.944.750.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>3.832.100.500</b>	<b>1.916.050.250.000</b>		<b>474.110.500</b>	<b>237.055.250.000</b>	

Saham Biasa Atas Nama yang ditawarkan kepada pemegang saham dalam PUT I ini, seluruhnya terdiri dari saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel, yang akan memperoleh hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham biasa atas nama lainnya yang telah ditempatkan dan disetor penuh oleh Perseroan.

Apabila saham-saham yang ditawarkan dalam PUT I ini tidak seluruhnya diambil atau dibeli oleh sebagian Pemegang HMETD yaitu pemegang saham atau masyarakat, maka Eagle Capital akan bertindak sebagai pembeli siaga untuk berpartisipasi dalam PUT I ini sejumlah Rp440.000.000.000 (empat ratus empat puluh miliar Rupiah) dan mengkompensasikan kewajiban pembayaran saham baru dengan hutang Perseroan kepada Eagle Capital. Struktur permodalan, susunan pemegang saham dan kreditur Perseroan yaitu Eagle Capital sebelum dan sesudah pelaksanaan PUT I secara proforma adalah sebagai berikut:

Permodalan	Sebelum Penawaran Umum Terbatas I			Sesudah Penawaran Umum Terbatas I		
	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>4.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>						
UBS AG, Singapore	40.770.000	20.385.000.000	24,28	856.170.000	428.085.000.000	24,28
PT Grahamulia Mustikatama	39.500.000	19.750.000.000	23,53	829.500.000	414.750.000.000	23,53
ABN Amro Bank N.V. Singapore	24.465.000	12.232.500.000	14,57	513.765.000	256.882.500.000	14,57
Eagle Capital Advisory Limited	-	-	0,00	880.000.000	440.000.000.000	24,96
Masyarakat (dibawah 5%)	63.164.500	31.582.250.000	37,62	446.454.500	223.227.250.000	12,66
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>167.899.500</b>	<b>83.949.750.000</b>	<b>100,00</b>	<b>3.525.889.500</b>	<b>1.762.944.750.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>3.832.100.500</b>	<b>1.916.050.250.000</b>		<b>474.110.500</b>	<b>237.055.250.000</b>	

Apabila Eagle Capital melaksanakan haknya sebagai pembeli siaga, struktur permodalan, susunan pemegang saham Perseroan, sebelum dan sesudah pelaksanaan PUT I secara proforma adalah sebagai berikut:

Permodalan	Sebelum Penawaran Umum Terbatas I			Sesudah Penawaran Umum Terbatas I		
	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>4.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>						
UBS AG, Singapore	40.770.000	20.385.000.000	24,28	856.170.000	428.085.000.000	27,24
PT Grahamulia Mustikatama	39.500.000	19.750.000.000	23,53	829.500.000	414.750.000.000	26,40
ABN Amro Bank N.V. Singapore	24.465.000	12.232.500.000	14,57	513.765.000	256.882.500.000	16,35
Eagle Capital Advisory Limited	-	-	0,00	880.000.000	440.000.000.000	28,00
Masyarakat (dibawah 5%)	63.164.500	31.582.250.000	37,62	63.164.500	31.582.250.000	2,01
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>167.899.500</b>	<b>83.949.750.000</b>	<b>100,00</b>	<b>3.142.599.500</b>	<b>1.571.299.750.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>3.832.100.500</b>	<b>1.916.050.250.000</b>		<b>857.400.500</b>	<b>428.700.250.000</b>	

Pemegang HMETD tidak menggunakan haknya untuk membeli saham baru dalam rangka PUT I ini, dapat menjual haknya kepada pihak lain dari tanggal 17 Desember 2007 sampai dengan 17 Januari 2008 melalui Bursa Efek serta di luar Bursa Efek, sesuai dengan Peraturan No.IX.D.1 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam No.Kep-57/PM/1996, tanggal 17 Januari 1996, sebagaimana diubah dengan Keputusan Ketua Bapepam No.Kep-41/PM/1998 tanggal 14 Agustus 1998, sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Ketua Bapepam No.Kep-07/PM/2000 tanggal 13 Maret 2000, sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Ketua Bapepam No.Kep-07/PM/2001 tanggal 23 Maret 2001, tentang HMETD. sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Ketua Bapepam No.Kep-26/PM/2003 tanggal 17 Juli 2003, tentang HMETD.

Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa HMETD yang belum dilaksanakan, maka sesuai ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Pembelian Siaga No.111 tanggal 21 Nopember 2007 yang dibuat dihadapan Sutjipto S.H., Notaris di Jakarta, telah disepakati bahwa kesanggupan dan komitmen Pembeli Siaga sebagaimana

diatur dalam Perjanjian Pembelian Siaga tersebut untuk membeli Saham Baru dengan nilai sebanyak-banyaknya 880.000.000 (delapan ratus delapan puluh juta) saham dengan nilai sebanyak-banyaknya Rp440.000.000.000,00 (empat ratus empat puluh miliar Rupiah) akan dilaksanakan apabila masih terdapat sisa Saham Baru yang tidak dibeli atau diambil oleh Pemegang Saham.

Jika saham-saham yang ditawarkan dalam PUT I 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 berdasarkan hak yang dilaksanakan. Penjatahan Pemesanan Saham Tambahan akan dilakukan secara proporsional menurut jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang berhak yang meminta penambahan saham berdasarkan harga pesanan dan pecahan saham dari hasil penjatahan pembelian saham tambahan akan dibulatkan ke bawah. Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa HMETD yang belum dilaksanakan, maka hutang Perseroan kepada Eagle Capital akan dikonversikan menjadi saham baru sebanyak-banyaknya 880.000.000 (delapan ratus delapan puluh juta) saham dengan nilai sebanyak-banyaknya Rp440.000.000.000 (empat ratus empat puluh miliar Rupiah) yang akan diterbitkan dalam PUT I ini sebagai kompensasi atas pembayaran hutang Perseroan kepada Eagle Capital. Selanjutnya, apabila setelah alokasi dari pinjaman atau hutang yang dikompensasikan masih terdapat sisa HMETD yang belum dilaksanakan maka seluruh saham yang tersisa tersebut akan dikembalikan ke dalam portepel.

Dalam hal pemegang saham memiliki HMETD dalam bentuk pecahan, maka hak atas pecahan efek tersebut menjadi milik Perseroan dan akan dijual oleh Perseroan serta hasil penjualannya dimasukkan ke rekening Perseroan. Tanggal terakhir pelaksanaan HMETD adalah tanggal 17 Januari 2008 dimana hak yang tidak dilaksanakan setelah tanggal tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi.

Memperhatikan bahwa jumlah saham yang ditawarkan dengan jumlah sebanyak-banyaknya 3.357.990.000 (tiga miliar tiga ratus lima puluh tujuh juta sembilan ratus sembilan puluh ribu) saham baru, maka para pemegang saham yang tidak melaksanakan haknya akan mengalami penurunan kepemilikan saham (dilusi) dalam jumlah yang material, yaitu maksimum sebesar 95,24%.

Pada saat ini Perseroan tidak merencanakan mengeluarkan atau mencatatkan saham atau efek ekuitas lainnya yang dapat dikonversikan menjadi saham di luar dari yang ditawarkan dalam PUT I ini dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal efektifnya PUT I ini.

diatur dalam Perjanjian Pembelian Siaga tersebut untuk membeli Saham Baru dengan nilai sebanyak-banyaknya 880.000.000 (delapan ratus delapan puluh juta) saham dengan nilai sebanyak-banyaknya Rp440.000.000.000,00 (empat ratus empat puluh miliar Rupiah) akan dilaksanakan apabila masih terdapat sisa Saham Baru yang tidak dibeli atau diambil oleh Pemegang Saham.

Jika saham-saham yang ditawarkan dalam PUT I 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 berdasarkan hak yang dilaksanakan. Penjatahan Pemesanan Saham Tambahan akan dilakukan secara proporsional menurut jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang berhak yang meminta penambahan saham berdasarkan harga pesanan dan pecahan saham dari hasil penjatahan pembelian saham tambahan akan dibulatkan ke bawah. Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa HMETD yang belum dilaksanakan, maka hutang Perseroan kepada Eagle Capital akan dikonversikan menjadi saham baru sebanyak-banyaknya 880.000.000 (delapan ratus delapan puluh juta) saham dengan nilai sebanyak-banyaknya Rp440.000.000.000 (empat ratus empat puluh miliar Rupiah) yang akan diterbitkan dalam PUT I ini sebagai kompensasi atas pembayaran hutang Perseroan kepada Eagle Capital. Selanjutnya, apabila setelah alokasi dari pinjaman atau hutang yang dikompensasikan masih terdapat sisa HMETD yang belum dilaksanakan maka seluruh saham yang tersisa tersebut akan dikembalikan ke dalam portepel.

Dalam hal pemegang saham memiliki HMETD dalam bentuk pecahan, maka hak atas pecahan efek tersebut menjadi milik Perseroan dan akan dijual oleh Perseroan serta hasil penjualannya dimasukkan ke rekening Perseroan. Tanggal terakhir pelaksanaan HMETD adalah tanggal 17 Januari 2008 dimana hak yang tidak dilaksanakan setelah tanggal tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi.

Memperhatikan bahwa jumlah saham yang ditawarkan dengan jumlah sebanyak-banyaknya 3.357.990.000 (tiga miliar tiga ratus lima puluh tujuh juta sembilan ratus sembilan puluh ribu) saham baru, maka para pemegang saham yang tidak melaksanakan haknya akan mengalami penurunan kepemilikan saham (dilusi) dalam jumlah yang material, yaitu maksimum sebesar 95,24%.

Pada saat ini Perseroan tidak merencanakan mengeluarkan atau mencatatkan saham atau efek ekuitas lainnya yang dapat dikonversikan menjadi saham di luar dari yang ditawarkan dalam PUT I ini dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal efektifnya PUT I ini.

## II. RENCANA PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PUT I

Apabila saham yang ditawarkan dalam PUT I Perseroan ini diambil seluruhnya oleh pemegang HMETD, maka dana yang diperoleh setelah dikurangi biaya-biaya emisi, akan digunakan sebagai berikut:

1. Pelunasan atas hutang atau kewajiban Perseroan kepada Eagle Capital berdasarkan Surat Sanggup, yaitu diperkirakan berjumlah sekitar 26% (dua puluh enam persen) dari seluruh jumlah dana hasil PUT I ini dengan cara mengkompensasikan kewajiban pembayaran hutang Perseroan dengan saham baru pada harga yang sama dengan harga PUT I Perseroan. Pelaksanaan konversi hutang Perseroan menjadi saham akan dilaksanakan setelah saham-saham yang ditawarkan dalam PUT I ini tidak seluruhnya diambil atau dibeli oleh pemegang HMETD. Jika seluruh pemegang saham Perseroan melaksanakan haknya, maka Perseroan akan melunasi seluruh hutang atau kewajiban kepada Eagle Capital secara tunai.
2. Sisa dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Terbatas I akan digunakan oleh Perseroan sebagai modal kerja yang bertujuan antara lain, untuk penyertaan pada perusahaan lain yang bergerak di bidang properti dan real estate serta pengembangan usaha di bidang properti dan real estate yang merupakan kegiatan usaha Perseroan.

Rencana penggunaan dana tersebut diatas akan tetap memperhatikan Peraturan Bapepam No.IX.E.1 dan IX.E.2.

Berikut ini adalah perincian dari biaya-biaya penunjang lembaga dan profesi penunjang pasar modal serta biaya-biaya emisi lainnya yang dikeluarkan oleh Perseroan berdasarkan persentase dari hasil dana PUT I apabila diambil seluruhnya oleh pemegang HMETD:

- a. Biaya jasa Penasihat Keuangan sekitar 0,500%
- b. Biaya jasa Akuntan Publik sekitar 0,033%
- c. Biaya jasa Konsultan Hukum sekitar 0,029%
- d. Biaya jasa Notaris sekitar 0,025%
- e. Biaya jasa Biro Administrasi Efek sekitar 0,004%
- f. Biaya jasa Penilai sekitar 0,010%
- g. Biaya jasa percetakan, iklan dan biaya-biaya emisi lainnya sekitar 0,030%

Perseroan akan mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil PUT I ini kepada para pemegang saham Perseroan dalam RUPS Tahunan Perseroan dan secara berkala kepada Bapepam dan LK sesuai dengan Peraturan Bapepam Nomor X.K.4 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam No.Kep-27/PM/2003 tanggal 17 Juli 2003 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.

Apabila Perseroan bermaksud untuk merubah rencana penggunaan dana hasil PUT I ini, maka Perseroan terlebih dahulu akan melaporkan kepada Bapepam dan LK dengan disertai alasan dan pertimbangannya dan harus terlebih dahulu meminta persetujuan pemegang saham melalui RUPS Tahunan.

Dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Perdana yang dilaksanakan pada tahun 2000, setelah dikurangi biaya-biaya emisi, telah habis digunakan sesuai dengan tujuan penggunaan dana yang tercantum dalam Prospektus Perseroan dan Keputusan RUPS Luar Biasa mengenai perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana sebagaimana yang dimuat dalam Akta Berita Acara Rapat No. 37 tanggal 8 Juni 2001, dibuat oleh Refizal, S.H., Notaris di Jakarta.

### III. PERNYATAAN HUTANG

Pada tanggal 30 September 2007, Perseroan dan Anak Perusahaan mempunyai kewajiban sebesar Rp679.396 juta. Jumlah ini telah sesuai dengan laporan keuangan konsolidasi Perseroan dan anak Perusahaan per tanggal 30 September 2007 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Osman Bing Satrio & Rekan (anggota dari Deloitte Touche Tohmatsu) dengan pendapat wajar tanpa pengecualian. Rincian jumlah kewajiban Perseroan pada tanggal 30 September 2007 diperlihatkan pada tabel di bawah ini:

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
<b>Kewajiban</b>	
<b>Kewajiban Lancar</b>	
Hutang Usaha	
Pihak Hubungan Istimewa	101
Pihak Ketiga	1.019
Hutang Lain-lain	1.681
Hutang Pajak	12.810
Biaya yang masih Harus Dibayar	1.121
Pendapatan Diterima Dimuka	3.013
Pinjaman Jangka Panjang Jatuh Tempo Dalam 1 Tahun	
Bank	12.025
Sewa Guna Usaha	267
Lain-lain	8.789
<b>Jumlah Kewajiban Lancar</b>	<b>40.827</b>
<b>Kewajiban Tidak Lancar</b>	
Pinjaman Jangka Panjang Setelah Dikurangi	
Bagian Jatuh Tempo Dalam 1 Tahun	
Bank	79.766
Sewa Guna Usaha	607
Uang Jaminan Pelanggan	12.353
Kewajiban Imbalan Pasca Kerja	1.863
Obligasi Konversi	63.959
Hutang Bunga Hasil Restrukturisasi	40.021
Hutang Promissory Note	440.000
<b>Jumlah Kewajiban Tidak Lancar</b>	<b>638.569</b>
<b>Jumlah Kewajiban</b>	<b>679.396</b>

Sehubungan dengan seluruh kewajiban yang diungkapkan dalam Prospektus ini, maka tidak terdapat *negative covenants* yang merugikan hak-hak pemegang saham. Berikut ini adalah perincian lebih lanjut mengenai kewajiban Perseroan tersebut:

#### 1. Hutang usaha

Jumlah hutang usaha Perseroan dan anak Perusahaan per 30 September 2007 kepada pihak hubungan istimewa sebesar Rp101 juta dan kepada pihak ketiga sebesar Rp1.019 juta. Seluruh hutang usaha merupakan kewajiban dalam mata uang Rupiah kepada pemasok sehubungan dengan renovasi, perbaikan dan pemeliharaan bangunan dan peralatan dengan jangka waktu pembayaran berkisar antara 30 hari sampai dengan 75 hari

#### 2. Hutang lain-lain

Hutang lain-lain Perseroan dan Anak Perusahaan per 30 September 2007 sebesar Rp1.681 juta terutama merupakan pinjaman sementara tanpa bunga dari pihak ketiga dan pendapatan bagi hasil parkir.

**3. Hutang pajak**

Hutang pajak Perseroan dan Anak Perusahaan per 30 September 2007 tercatat sebesar Rp12.810 juta dengan rincian sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Pajak penghasilan	
Pasal 4 ayat 2 – Final	1.428
Pasal 21	289
Pasal 23	18
Pasal 25	3.302
Pasal 26	80
Pajak pertambahan nilai - bersih	7.693
<b>Jumlah</b>	<b>12.810</b>

**4. Biaya masih harus dibayar**

Biaya masih harus dibayar Perseroan dan Anak Perusahaan per 30 September 2007 sebesar Rp1.121 juta yang terdiri dari biaya listrik, air dan telepon, gaji dan tunjangan serta biaya operasional lainnya.

**5. Pendapatan diterima dimuka**

Merupakan pendapatan diterima dimuka atas sewa dan jasa pelayanan Perseroan dan Anak Perusahaan per 30 September 2007 sebesar Rp 3.013 juta.

**6. Restrukturisasi Pinjaman**

Setelah restrukturisasi, anak perusahaan mempunyai pinjaman pokok dan obligasi konversi sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Pinjaman jangka panjang	
Restrukturisasi Tahap I – Pinjaman restrukturisasi Tranche A (US\$ 6.475.000)	55.864
Restrukturisasi Tahap II – Kreditur bukan peserta pinjaman restrukturisasi Tranche A (US\$ 3.932.000)	35.927
Dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	(12.025)
<b>Jumlah</b>	<b>79.766</b>
<b>Obligasi konversi</b>	
<b>Obligasi tranche A (US\$ 7.000.000)</b>	<b>63.959</b>

Pada tanggal 29 Desember 2004, anak perusahaan mengusulkan perjanjian restrukturisasi hutang atas hutang yang telah direstrukturisasi pada tahun 2000 kepada peserta sindikasi yang meliputi hutang sebagai berikut:

- Pokok pinjaman sebesar US\$ 58 juta dan bunga sebesar US\$ 19.881.117 kepada kreditur dalam dan luar negeri.
- Pokok pinjaman sebesar US\$ 22 juta dan bunga sebesar US\$ 8.258.663 kepada HSBC.
- Hutang perusahaan asosiasi diambil alih anak perusahaan sebesar US\$ 46 juta berikut bunga terhutang.

Perjanjian restrukturisasi juga mengatur Deutsche Bank AG, Hong Kong sebagai "facility agent" dan Bank Mandiri sebagai "security agent". Perjanjian restrukturisasi ini akan berlaku bila usulan restrukturisasi disetujui para kreditur sekurang-kurangnya 66,67% dari jumlah pokok hutang sebesar US\$ 58 juta dan kreditur sebesar US\$ 22 juta. Kreditur mayoritas sesuai dengan ketentuan perjanjian, menandatangani perjanjian restrukturisasi hutang anak perusahaan tersebut selanjutnya disebut "Restrukturisasi Tahap I", sedangkan kreditur lain yaitu sebesar 10,34% dari jumlah pokok hutang sebesar US\$ 58 juta tidak mengambil bagian dalam perjanjian restrukturisasi anak perusahaan tanggal 29 Desember 2004 selanjutnya disebut "Restrukturisasi Tahap II".

## Restrukturisasi Tahap I

Pinjaman sebesar US\$ 74 juta dari kreditur mayoritas setelah restrukturisasi digabung dan disusun kembali menjadi sebagai berikut:

### a. Pinjaman Restrukturisasi Tranche A

Pinjaman ini merupakan fasilitas pinjaman sebesar US\$ 10 juta, tingkat bunga mengambang dan berjangka waktu 10 tahun, dengan angsuran dalam jumlah tidak sama sejak tanggal penutupan perjanjian. Facility agent menentukan tingkat bunga mengambang. Kreditur yang mengambil bagian dalam fasilitas ini adalah sebesar US\$ 7 juta. Pinjaman setelah restrukturisasi berdasarkan jadwal pembayaran adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
2007	1.099
2008	5.602
2009	5.602
2009 dan selanjutnya	43.559
<b>Jumlah</b>	<b>55.864</b>

Bunga terhutang pada saat penutupan restrukturisasi sebesar US\$ 2.563.288 ditangguhkan dan disajikan sebagai hutang bunga hasil restrukturisasi.

### b. Fasilitas Obligasi Tranche A

Fasilitas ini merupakan fasilitas obligasi konversi tanpa kupon sebesar US\$ 10 juta, denominasi US\$ 500 ribu dan berjangka waktu 10 tahun. Pemegang obligasi memiliki hak opsi mengkonversi obligasi dengan saham anak perusahaan setiap saat sejak tanggal penutupan sampai dengan tanggal jatuh tempo dengan harga konversi sebesar nilai nominal per saham. Pada tanggal konversi, jumlah pokok hutang obligasi diperhitungkan dengan kurs tetap Rp9.000 per 1 US\$. Fasilitas ini kadaluarsa bila tidak terdapat pembayaran selama 5 tahun setelah tanggal jatuh tempo obligasi. Kreditur yang mengambil bagian dalam fasilitas ini adalah sebesar US\$ 7 juta.

Pada tanggal, 25 Oktober 2007, Anak Perusahaan Perseroan, UGB mendapat pemberitahuan bahwa hutangnya kepada CIMB Limited yang terdiri dari pinjaman restrukturisasi Tranche A sebesar USD 3.057.031,25 dan fasilitas Obligasi Tranche A sebesar USD 3.500.000 telah dialihkan kepada Eagle Capital Advisory Limited yang mana fasilitas ini jatuh tempo pada tanggal 29 Desember 2014. Fasilitas pinjaman Tranche A merupakan pinjaman dengan tingkat bunga SIBOR+ 1, sedangkan obligasi Tranche A merupakan obligasi tanpa bunga (*zero coupon bond*).

Anak perusahaan tidak diperkenankan tanpa persetujuan tertulis dari kreditur mayoritas antara lain untuk mengikat diri sebagai penjamin; memperoleh pinjaman baru; melakukan merger, akuisisi, penjualan asset anak perusahaan; menerbitkan saham atau surat berharga yang dapat dikonversi atau warrant atau memberi opsi selain yang disebutkan dalam perjanjian restrukturisasi dan untuk obligasi konversi.

## Restrukturisasi Tahap II

Pada tanggal 29 Desember 2004, kreditur lain yang tidak mengambil bagian dalam perjanjian Restrukturisasi Tahap I adalah Bank Danamon Indonesia dan BRI Finance Limited Hongkong. Pada tanggal 24 Nopember 2006, anak perusahaan menerima pemberitahuan pemindahan hak atas pinjaman pokok dari BRI Finance Limited Hongkong kepada Bank Rakyat Indonesia.

### a. Bank Danamon Indonesia (BDI)

Sebelum restrukturisasi, anak perusahaan mempunyai pokok pinjaman dan bunga dikapitalisasi ke pokok pinjaman kepada BDI sebesar US\$ 2,34 juta. Pada tanggal 17 Nopember 2006, anak perusahaan dan BDI menandatangani perjanjian penyelesaian pokok pinjaman dan bunga dikapitalisasi ke pokok pinjaman tersebut menjadi sebesar US\$ 1,5 juta, tanpa bunga dan akan diangsur dalam 12 kali angsuran sampai dengan 20 Oktober 2007. BDI juga menyetujui kapitalisasi bunga pada saat restrukturisasi tahun 2000 dan bunga sampai dengan tanggal penutupan restrukturisasi dihapuskan. Pada tanggal 10 Oktober 2007, anak perusahaan telah menyelesaikan seluruh angsuran tersebut.

## b. Bank Rakyat Indonesia (BRI)

Sebelum restrukturisasi, anak perusahaan mempunyai pokok pinjaman dan bunga dikapitalisasi ke pokok pinjaman kepada BRI sebesar US\$ 4,68 juta. Pada tanggal 16 Maret 2007, anak perusahaan dan BRI menandatangani perjanjian penyelesaian pokok pinjaman sebesar US\$ 4 juta dalam 18 kali angsuran sampai dengan 31 Desember 2011. Pokok pinjaman tersebut dibagi menjadi pinjaman Tranche A sebesar US\$ 2 juta dengan bunga SIBOR + 1% per tahun dan pinjaman Tranche B sebesar US\$ 2 juta dengan bunga (SIBOR/2) % per tahun. BRI juga menyetujui tunggakan bunga dan denda sejak mulai menunggak sampai dengan posisi 30 Nopember 2006 dihapuskan.

Bunga terhutang pada saat penutupan restrukturisasi sebesar US\$ 1.133.440 dan bunga dikapitalisasi ke pokok pinjaman sebesar US\$ 683.429,48 ditanggihkan dan disajikan sebagai hutang bunga hasil restrukturisasi.

Pinjaman Restrukturisasi Tahap II berdasarkan jadwal pembayaran adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
2007	1.937
2008	6.389
2009	8.318
2010	19.283
<b>Jumlah</b>	<b>35.927</b>

Anak perusahaan tidak diperkenankan tanpa persetujuan tertulis BDI dan BRI untuk melakukan merger, akuisisi, penjualan asset anak perusahaan; mengikat diri sebagai penjamin; memperoleh pinjaman baru; melakukan perubahan anggaran dasar; mengajukan pernyataan pailit; melakukan penyertaan; pembagian dividen; pembayaran bunga atas pinjaman pemegang saham; melunasi hutang kepada pemegang saham; melakukan investasi tahunan melebihi nilai investasi yang telah diproyeksikan; mengadakan transaksi dengan cara-cara yang berada diluar praktek dan kebiasaan yang wajar.

Pinjaman Restrukturisasi Tahap I dan Tahap II dijamin dengan Hak Guna Bangunan No. 602/Kebon Sirih seluas 17.850 meter persegi berikut bangunan di atasnya, fiducia atas tagihan, pengalihan hak sewa dan pengalihan asuransi.

## 7. Hutang Sewa guna Usaha

Anak perusahaan mengadakan perjanjian sewa guna usaha dengan PT Buana Finance Tbk untuk pembiayaan pengadaan kendaraan bermotor dengan jangka waktu sewa 3 tahun dan tingkat bunga efektif 17% per tahun.

Hutang sewa guna usaha didenominasi dalam Rupiah dan dibayar setiap bulan dalam jumlah tetap dengan rincian sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Pembayaran jatuh tempo dalam tahun	
2007	90
2008	359
2009	359
2010	174
Jumlah pembayaran minimum	982
Dikurangi bunga	(109)
Nilai tunai minimum sewa guna usaha	874
Dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	(267)

Hutang sewa guna usaha ini dijamin dengan aktiva sewa guna usaha.

**8. Hutang Jangka Panjang lain-lain**

Hutang Jangka Panjang lain-lain Perseroan dan Anak Perusahaan sebesar Rp 8.789, per 30 September 2007 merupakan bagian kewajiban lancar sisa angsuran pokok hutang pembelian obligasi wajib tukar kepada Charlton Group Holding Ltd.

**9. Uang jaminan Pelanggan**

Uang muka jaminan pelanggan atas sewa dan jasa pelayanan dari penyewa ruangan di Gedung Menara Kebon Sirih per 30 September 2007 adalah sebesar Rp12.353 juta masing-masing kepada pihak hubungan istimewa sebesar Rp4.341 dan pihak ketiga sebesar Rp8.012

**10. Kewajiban imbalan pasca kerja**

Kewajiban imbalan pasca kerja Perseroan dan Anak Perusahaan per 30 September 2007 adalah sebesar Rp1.863 juta.

**Program Pensiun Imbalan Pasti**

Anak Perusahaan- UGB menyelenggarakan Program pensiun Imbalan Pasti untuk semua karyawan tetap. Program ini memberikan imbalan pasca-kerja berdasarkan penghasilan dasar pensiun dan masa kerja pekerja. Program pensiun imbalan pasti ini dikelola oleh Dana Pensiun Bimantara (Danapera), yang akta pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia.

**Imbalan Pasca-kerja lain**

Perusahaan juga mengakui imbalan pasca kerja lain berdasarkan kebijakan Perusahaan. Tidak terdapat dana yang disisihkan untuk imbalan kerja ini Jumlah kewajiban imbalan pasca- kerja lain sebesar Rp1.863 juta

**11. Hutang bunga hasil restrukturisasi**

Akun ini merupakan bunga terhutang pada saat penutupan restrukturisasi yang ditangguhkan dan akan diakui sebagai pendapatan pada saat anak Perusahaan menyelesaikan seluruh kewajibannya sesuai dengan perjanjian restrukturisasi. Rincian hutang bunga hasil restrukturisasi tersebut adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Restrukturisasi Tahap I - Pinjaman restrukturisasi Tranche A	23.421
Restrukturisasi tahap II - Kreditur bukan Peserta pinjaman restrukturisasi Tranche A	16.600
<b>Jumlah</b>	<b>40.021</b>

**12. Hutang Promissory Note**

Pada tanggal 27 September 2007, Perseroan menerbitkan *promissory note* dengan nilai nominal sebesar Rp440.000 juta tanpa bunga dan jatuh tempo 270 hari setelah tanggal penerbitan (23 Juni 2008) kepada Eagle Capital. Perseroan dan Eagle Capital juga sepakat bahwa Perseroan akan melakukan penerbitan saham baru dan hasil emisi saham baru tersebut akan digunakan untuk pembayaran *promissory note*. Dalam hal hak memesan efek terlebih dahulu tidak dilaksanakan pemegang saham Perseroan, *promissory note* ini akan dikonversi menjadi saham baru Perseroan dengan cara mengkompensasi pembayaran hutang dengan saham baru Perseroan.

Seluruh kewajiban Perseroan per tanggal Laporan Keuangan terakhir telah disajikan dan diungkapkan di dalam Prospektus

Dari tanggal 30 September 2007 sampai dengan tanggal Laporan Auditor Independen dan dari tanggal Laporan Auditor Independen sampai dengan efektifnya Pernyataan Pendaftaran Perseroan tidak memiliki kewajiban-kewajiban dan ikatan lain kecuali yang telah dinyatakan di atas dan yang telah diungkapkan dalam laporan keuangan serta disajikan dalam Prospektus ini kecuali kewajiban-kewajiban yang timbul dari kegiatan usaha normal Perseroan sejak tanggal neraca sampai dengan tanggal Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif.

Manajemen Perseroan menyatakan kesanggupannya untuk menyelesaikan seluruh kewajiban sesuai dengan persyaratan sebagaimana mestinya.

#### IV. KETERANGAN TENTANG PINJAMAN ATAU HUTANG YANG DIKOMPENSASIKAN SEBAGAI PENYETORAN ATAU PEMBAYARAN HARGA PELAKSANAAN HMETD

##### Pinjaman Eagle Capital Advisory Limited ("Eagle Capital")

Berdasarkan *Promissory Note Issuance Agreement* (Perjanjian Penerbitan Surat Sanggup) tanggal 27 September 2007, yang dibuat oleh dan antara Perseroan (selaku penerbit Surat Sanggup) dan Eagle Capital (selaku Pemegang Surat Sanggup), Perseroan telah menerbitkan Surat Sanggup kepada Eagle Capital selaku kreditur tidak terafiliasi, sebesar nilai nominal Surat Sanggup yang diterbitkan, yaitu Rp440.000.000.000 (empat ratus empat puluh miliar Rupiah). Tanggal Jatuh Tempo adalah 270 hari kalender setelah tanggal penerbitan dengan tingkat bunga sebesar 0%. Dengan demikian, Perseroan selanjutnya berhutang kepada Eagle Capital sejumlah nilai nominal Surat Sanggup tersebut.

Seluruh hasil penerbitan Surat Sanggup tersebut telah digunakan oleh Perseroan untuk melakukan pembelian saham UGB.

Guna membayar kewajiban terutang berdasarkan *Promissory Note* sebagaimana disebutkan di atas, maka sesuai dengan *Settlement Agreement* (Perjanjian Penyelesaian) tertanggal 27 September 2007 yang dibuat oleh dan antara Perseroan dan Eagle Capital, Perseroan telah setuju untuk melunasi kewajiban Perseroan berdasarkan *Promissory Note* tersebut dengan cara melakukan kompensasi atas hutang tersebut dengan kewajiban penyetoran atas harga pelaksanaan HMETD.

Untuk melaksanakan hal tersebut antara Perseroan dengan Eagle Capital telah ditandatangani perjanjian pembeli siaga berdasarkan Akta Perjanjian Pembeli Siaga Penawaran Umum Terbatas I No.111 tanggal 21 Nopember 2007 yang dibuat dihadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta.

Perseroan dan Eagle Capital telah setuju bahwa dengan penerbitan saham baru dari Perseroan kepada Eagle Capital, dalam jumlah yang sama dengan jumlah kewajiban Perseroan berdasarkan *Promissory Note*, maka seluruh kewajiban atau hutang Perseroan berdasarkan *Promissory Note* menjadi lunas dan selanjutnya Perseroan dibebaskan dari segala hak dan kewajiban yang timbul berdasarkan *Promissory Note* tersebut.

Untuk keperluan penyelesaian kewajiban Perseroan kepada Eagle Capital berdasarkan *Promissory Note* tersebut, berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan dan UUPT serta Peraturan Pemerintah No. 15 tahun 1999, diperlukan persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan. Persetujuan ini akan dimintakan kepada pemegang saham Perseroan dalam RUPS Luar Biasa yang akan diselenggarakan pada tanggal 3 Desember 2007.

Apabila saham-saham yang ditawarkan dalam PUT I setelah tanggal Penjatahan Pemesanan Saham Tambahan tidak seluruhnya diambil atau dibeli oleh Pemegang HMETD dan setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa HMETD yang belum dilaksanakan, maka Eagle Capital akan mengambil sebanyak-banyaknya 880.000.000 (delapan ratus delapan puluh juta) saham dengan nilai sebanyak-banyaknya Rp440.000.000.000 (empat ratus empat puluh miliar Rupiah) dengan cara mengkompensasi kewajiban Perseroan kepada Eagle Capital dengan pembayaran saham baru, yang akan diterbitkan dalam PUT I. Harga yang akan dipergunakan untuk menghitung jumlah saham yang akan diterima oleh Eagle Capital adalah harga penawaran saham yang sama sebagaimana yang telah ditentukan untuk semua pemegang HMETD pada PUT I ini.

##### Keterangan singkat tentang Eagle Capital

Suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara British Virgin Islands

Alamat korespondensi : 31<sup>st</sup> Floor, The Center,  
99 Queen's Road Central, Hong Kong.

Pemegang Saham : Abraxas Limited

Direktur : Abraxas Limited

Jumlah Saham : 176.471 lembar dengan nilai nominal seluruhnya US\$ 176.471

Bahwa penerbitan *Promissory Note* tersebut diatas bukan merupakan transaksi yang sebagaimana diatur dalam Peraturan No. IX.E.1 dan IX.E.2.

## V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

### 1. Umum

Perseroan didirikan pada tanggal 11 Juni 1990. Pada mulanya kegiatan utama Perseroan bergerak di bidang pengembang kawasan komersial (ruko, mal) di Kranji, Bekasi Jawa Barat, yang dikenal dengan nama Grand Mall Bekasi ("GMB"). Pada tahun 1995, Perseroan mulai melaksanakan kegiatan pembangunan mal, ruko beserta sarana infrastrukturnya dan kegiatan komersial dimulai pada tahun 1995.

Pada awalnya GMB dibangun untuk memenuhi kebutuhan berbelanja warga Bekasi dan sekitarnya, GMB saat itu merupakan pusat perbelanjaan dengan tingkat okupansi yang cukup tinggi. Pertumbuhan jumlah penduduk di daerah Bekasi yang setiap tahun semakin besar, mendorong semakin banyaknya mal-mal berskala besar dan pertokoan di daerah Bekasi yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan berbelanja warga Bekasi dan sekitarnya. Namun daya saing GMB menjadi semakin menurun di tengah meningkatnya persaingan di antara pusat perbelanjaan di Bekasi.

Sehingga Manajemen Perseroan berkeyakinan, bahwa untuk kepentingan seluruh pemegang saham Perseroan, maka Manajemen melakukan perubahan strategi usaha dari usaha penyewaan pertokoan untuk segmen ritel ke bidang properti yang ditujukan untuk segmen korporasi berupa perkantoran dan segmen ekonomi menengah ke atas berupa perhotelan, apartemen perumahan dan pusat perbelanjaan berskala besar yang akan memberikan pertumbuhan pendapatan yang jauh lebih baik kepada Perseroan maupun kepada para pemegang saham Perseroan.

Berdasarkan hasil keputusan pemegang saham Perseroan yang diambil dalam RUPS Luar Biasa tanggal 3 September 2007, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui Perseroan untuk mengalihkan aktiva tetap milik Perseroan yaitu GMB berikut seluruh kewajiban Perseroan kepada pihak ketiga (yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan GMB tersebut). Pemegang saham juga telah menyetujui dilakukannya investasi dalam bentuk penyertaan saham oleh Perseroan pada saham PT Usaha Gedung Bimantara. Dokumen-dokumen yang terkait dengan transaksi pengalihan aktiva tetap dan kewajiban serta pembelian saham UGB tersebut, telah selesai ditandatangani oleh Perseroan pada tanggal 27 September 2007.

Secara bertahap Perseroan juga berencana untuk melakukan berbagai investasi dan pengembangan usaha yang terkait dengan bidang properti yang memiliki tingkat pertumbuhan yang tinggi. Dengan memiliki strategi usaha yang baru, diharapkan visi sebagai perusahaan properti yang besar dan diperhitungkan baik di dalam negeri maupun di luar negeri khususnya kawasan Asia Pasifik.

Berikut ini disajikan analisis keuangan Perseroan sejak 31 Desember 2004 sampai dengan 31 Desember 2006 dan 30 September 2007,

### 2. Analisis Keuangan

Kinerja dan kondisi keuangan Perseroan sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor baik dari internal Perseroan, seperti strategi dan perencanaan bisnis serta rencana kerja, maupun juga faktor-faktor eksternal. Di antara banyak faktor internal dan eksternal yang dapat secara potensial berpengaruh pada kegiatan usaha dan kinerja keuangan Perseroan, manajemen Perseroan memandang bahwa faktor-faktor berikut memiliki relevansi yang kuat dengan kegiatan usaha yang dijalankan oleh Perseroan dan dapat berpengaruh pada pencapaian kinerja keuangan Perseroan :

- Kondisi Perekonomian Indonesia dan kondisi pasar property yang meningkat

Pertumbuhan ekonomi Indonesia sudah merangkak naik. Selama tiga triwulan terakhir 2007, pertumbuhan produk domestik bruto masing-masing 6,0, 6,3 dan 6,5 persen. Pencapaian ini di atas pertumbuhan rata-rata negara industri baru Asia yang tahun 2007 diperkirakan hanya 4,9 persen. Sementara itu, pasar keuangan menunjukkan daya tahan yang cukup memadai dalam menghadapi gejolak eksternal antara lain dampak tersendatnya kredit perumahan (*subprime mortgage*) di Amerika Serikat. Aliran masuk investasi portofolio dan ditambah dengan peningkatan nilai ekspor sejumlah komoditas primer yang harganya melambung membuat cadangan devisa meningkat cukup tajam. Pada bulan Nopember 2007 cadangan devisa sudah menembus 55 miliar dollar Amerika Serikat. Namun perlu diperhatikan juga bahwa akselerasi pertumbuhan ekonomi didominasi oleh konsumsi masyarakat, dan menurunnya ekspor di triwulan ini sebesar 2 % dari triwulan sebelumnya yang belum diimbangi dengan pertumbuhan investasi. Walaupun pertumbuhan investasi sebesar 7,5 % di triwulan I belum mencapai target pemerintah sebesar 10% namun dibanding tahun lalu terjadi pertumbuhan yang cukup baik. Selain itu penurunan suku bunga Bank Indonesia menjadi 8,5% pada juni 2007 dibandingkan 9,5% pada awal Januari 2007 telah membantu pertumbuhan industri properti.

- Perubahan kondisi likuiditas atau cash flow, dan pandangan terhadap kondisi tahun yang akan datang  
Walaupun posisi *cash flow* untuk aktivitas operasi per 30 September 2007 masih negatif, namun penjualan hak opsi untuk membeli 9.240 saham PT Multi Nitrotama Kimia kepada Montreux Finance Inc., British Virgin Island dengan harga jual sebesar US\$ 12.225.000 akan memberi dana segar untuk Perseroan.

Selain itu per 30 September 2007, Perseroan memiliki Piutang ke anak Perusahaan sebesar Rp92,5 miliar, yang tentunya arus kas diterima anak Perusahaan dapat membantu kondisi keuangan Perseroan apabila diperlukan

- Perubahan dalam metode penjualan

Perseroan telah melakukan perubahan kegiatan usahanya dari pengembang kompleks ruko, pusat perbelanjaan beserta sarana dan prasarana menjadi Perusahaan Investasi pada perusahaan-perusahaan yang bergerak dibidang properti dan real estate, pembangunan, perdagangan dan jasa termasuk usaha bisnis dan jasa manajemen. Selanjutnya Perseroan akan masuk ke bidang penyewaan kantor untuk pasar menengah ke atas melalui gedung yang berkualitas tinggi serta teknologi *high-end*.

Dalam memasarkan produk-produknya Perseroan memiliki beberapa metode penjualan yaitu melalui *marketing in house* dan Representasi yang melalui kerjasama dengan beberapa agent marketing. Dengan memanfaatkan jasa para agent marketing akan memperluas jangkauan *market catchment area* dari penjualan yang dilakukan oleh Perseroan. Ke depan Perseroan akan melakukan penambahan tim penjualan juga, yang akan memberikan peningkatan pendapatan Perseroan.

Sedangkan sistem cara pembayarannya Perseroan memiliki beberapa cara pembayaran, yaitu: sewa untuk unit-unit yang disewakan, sedangkan untuk unit-unit yang dijual memakai cara tunai, tunai bertahap dan cicilan melalui perbankan.

- Perubahan yang terjadi pada kompetitor

PT Procon Indah dalam *Property Market Review* periode 2Q-2007 menyatakan bahwa dengan membaiknya kinerja ekonomi Negara serta investasi asing memberikan dampak yang positif bagi meningkatnya permintaan untuk ruang perkantoran. Selain itu permintaan untuk condominium yang disewakan akan banyak berasal dari konsumen dalam negeri sedangkan permintaan untuk *serviced/ purpose-built rental apartmen* akan banyak berasal dari *expatriate*.

Perseroan selalu memperhatikan kondisi pasar antara lain dengan mengamati aktivitas yang dilakukan oleh kompetitor-kompetitor utamanya. Setiap langkah yang diambil kompetitor akan dipelajari dan dianalisa untuk menentukan langkah-langkah yang akan dilakukan Perseroan sehubungan dengan perencanaan strategi bisnisnya. Perubahan kondisi persaingan di pasar baik karena perubahan strategi yang dilakukan oleh kompetitor yang sudah ada saat ini maupun masuknya kompetitor baru di pasar, dapat berpengaruh pada pangsa pasar Perseroan dan pada akhirnya mempengaruhi pencapaian penjualan.

Walaupun ekspansi bisnis property sempat menurun pada tahun 2006, pada semester II tahun 2007 beberapa pengembang besar optimis melihat peluang pasar sehingga pengembangan proyek-proyek komersial, khususnya di Jakarta tetap dilaksanakan.

- Perubahan dalam harga, persoalan dengan pemasok dan lainnya

Kenaikan harga dalam sektor properti secara umum akan meningkat setiap tahunnya mengingat tanah memiliki korelasi yang erat dengan tingkat inflasi dalam suatu negara. Begitupun juga akan berimbas kepada tingkat sewa atas pusat perbelanjaan maupun perkantoran yang akan meningkat sesuai dengan tingkat inflasinya ataupun beban biaya operasional. Namun seiring dengan membaiknya perekonomian nasional akan memberikan dampak kenaikan permintaan terhadap kebutuhan ruang perkantoran. Hal ini memberikan peluang yang baik bagi Perseroan.

Pembahasan berikut mengacu pada Laporan Keuangan Konsolidasi Perseroan dan Anak Perusahaan beserta Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi untuk 30 September 2007 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Osman Bing Satrio & Rekan (anggota dari Deloitte Touche Tohmatsu) dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dan tahun yang berakhir 31 Desember 2006, 2005 dan 2004 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Aryanto Amir Jusuf & Mawar (RSM AAJ Associates) dengan pendapat wajar tanpa pengecualian.

## 2.1. Pendapatan

Pendapatan utama Perseroan dikelompokkan atas pendapatan usaha dari operasi yang berjalan dan dari operasi yang diberhentikan sejak tanggal 1 September 2007 untuk periode sampai dengan 30 September 2007.

Pendapatan operasi berjalan adalah dari hasil pendapatan anak perusahaan yang dikonsolidasi yang efektif pertanggal pengambilalihan tanggal 1 September 2007 yang merupakan pendapatan (1 bulan) dari UGB mencakup pendapatan sewa ruangan, jasa pemeliharaan (servis), jasa parkir dan lainnya. Sedangkan dari usaha operasi yang diberhentikan sejak 1 September 2007 mencakup penjualan kios, konter dan ruko, sewa ruangan, pemeliharaan dan pendapatan lainnya di Grand Mall Bekasi yang berakhir pada tanggal 30 September 2007. Pendapatan yang berakhir 31 Desember 2006 adalah juga pendapatan dari usaha operasi yang diberhentikan mencakup penjualan kios, konter dan ruko, pendapatan listrik, sewa ruangan, jasa pemeliharaan dan pendapatan usaha lainnya seperti iuran bulanan, bagi hasil di toilet, air dsb di GMB, sedangkan pendapatan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2005, Perseroan hanya memiliki pendapatan sewa ruangan dan jasa pemeliharaan dan pendapatan usaha lainnya seperti pendapatan listrik, pendapatan dari fasilitas permainan, pengecatan, pameran, brosur, tambah daya, sambungan telepon, iuran bulanan, toilet, air dan bagi hasil. Pendapatan yang berakhir 31 Desember 2004, Perseroan memiliki pendapatan dari penjualan ruko, sewa ruangan, pemeliharaan maupun pendapatan usaha lainnya

### 2.1.1. Pendapatan usaha operasi yang dilanjutkan:

Pendapatan operasi berjalan adalah pendapatan Anak perusahaan yang dikonsolidasi sejak 1 September 2007 sampai dengan 30 September 2007 (1 bulan) berjumlah Rp3.808 juta yang terdiri dari jasa pelayanan Rp1.791 juta, sewa ruangan Rp1.685 juta, jasa parkir Rp169 juta, dan jasa lainnya Rp163 juta.

### 2.1.2. Pendapatan usaha operasi dalam penghentian:

#### 2.1.2.1 Penjualan kios

Pendapatan penjualan kios dari operasi yang diberhentikan Perseroan pada periode sampai dengan tanggal 30 September 2007 sebesar Rp943 juta sedangkan pendapatan kios pada tahun 2006 adalah sebesar Rp3.264 juta dan untuk tahun 2005 dan 2004 tidak ada penjualan kios. Manajemen memutuskan mulai melakukan penjualan kios (dan juga Counter) pada tahun 2006 dengan mengoptimalkan areal Lt. 3 yang dulunya sulit untuk disewakan karena merupakan suatu bidang hamparan luas (*bulky area*)

#### 2.1.2.2 Penjualan konter

Pendapatan penjualan konter dari operasi yang diberhentikan Perseroan pada periode sampai dengan tanggal 30 September 2007 sebesar Rp283 juta sedangkan pendapatan konter pada tahun 2006 adalah sebesar Rp6.113 juta. dan untuk tahun 2005 dan 2004 tidak ada penjualan konter. Penjualan konter mulai terjadi pada tahun 2006 yang dilakukan oleh manajemen dengan mengoptimalkan areal Lt. 3 yang dulunya sulit untuk disewakan karena merupakan suatu bidang hamparan luas (*bulky area*)

#### 2.1.2.3 Penjualan ruko

Pendapatan ruko dari operasi yang diberhentikan Perseroan pada periode sampai dengan tanggal 30 September 2007 tidak ada pendapatan penjualan ruko, untuk tahun 2006 sebesar Rp 250 juta. Untuk tahun 2005, Perseroan tidak memiliki pendapatan ruko sedangkan pada tanggal tahun 2004 Perseroan memiliki pendapatan ruko sebesar Rp188 juta.

Penjualan ruko yang terjadi di tahun 2004 maupun di tahun 2006 merupakan kegiatan penjualan terhadap sisa-sisa stok ruko yang dimiliki oleh Perseroan saja.

#### 2.1.2.4 Pendapatan sewa ruangan

Pendapatan sewa ruangan untuk operasi yang diberhentikan untuk periode sampai dengan 30 September 2007 berjumlah Rp3.744 juta. Untuk tahun 2006 tercatat sebesar Rp7.198 juta, menurun sebesar Rp5.962 juta atau 45,31% dibandingkan tahun 2005 tercatat sebesar Rp13.160 juta. Penurunan ini disebabkan oleh menurunnya ruangan yang dapat disewakan karena telah dijual dan dipersiapkan untuk penjualan Kios dan konter di Lt.3.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2005 pendapatan sewa ruangan tercatat sebesar Rp13.160, meningkat sebesar Rp1.180 juta atau 9,85% dibandingkan tahun 2004 sebesar Rp11.980 juta. Peningkatan ini disebabkan oleh kenaikan nilai sewa dari jumlah ruangan yang disewakan, dan juga kenaikan jumlah permintaan ruang sewa.

#### 2.1.2.5 Pendapatan jasa pemeliharaan

Pendapatan jasa pemeliharaan untuk operasi yang diberhentikan periode sampai dengan tanggal 30 September 2007 adalah sebesar Rp3.449. Pendapatan pemeliharaan pada tahun 2006 sebesar Rp4.736 juta, naik sebesar Rp782 juta atau 19,78% dibandingkan tahun 2005 sebesar Rp3.954 juta. Kenaikan ini disebabkan dari kenaikan harga servis. Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2005 pendapatan pemeliharaan mengalami penurunan sebesar Rp924 juta atau 18,94% dibandingkan tahun 2004 sebesar Rp4.878 juta. Penurunan ini disebabkan oleh hengkangnya salah satu anchor tenant Rumah Matahari di Lt. 3. Juga karena pada tahun tersebut Perseroan tidak melakukan kenaikan tarif jasa pemeliharaan.

#### 2.1.2.6 Pendapatan Listrik

Pendapatan listrik dari pemakaian dari operasi yang diberhentikan untuk periode sampai dengan 30 September 2007 berjumlah Rp4.047 juta. Tahun 2006 tercatat sebesar Rp4.298 juta, naik Rp222 juta atau 5,45% dibanding tahun 2005 yang berjumlah Rp4.076 juta karena adanya kenaikan biaya listrik. Pendapatan listrik 2005 menurun sebesar Rp46 juta atau 1,11% dibandingkan tahun 2004 sebesar Rp4.121 juta karena adanya penurunan pemakaian listrik yang diakibatkan oleh tingkat kesadaran dan kepedulian efisiensi pemakaian energi oleh pihak tenant.

#### 2.1.2.7 Pendapatan fasilitas permainan

Pendapatan lainnya antara lain merupakan pendapatan dari operasi Perseroan yang diberhentikan. Pendapatan ini untuk periode sampai dengan tanggal 30 September 2007 adalah sebesar Rp668 juta, terjadi penurunan dibanding dengan tahun 2006 yang tercatat pendapatan sebesar Rp1.114 juta. Hal ini disebabkan karena perseroan belum mendapatkan penghasilan di periode liburan Lebaran dan Akhir tahun yang merupakan pendapatan yang signifikan dari fasilitas permainan di *peak season* tersebut.

Sedangkan pada tahun 2005 dan 2004, Perseroan tidak ada pendapatan dari fasilitas permainan karena sebelumnya fasilitas tersebut dikelola oleh pihak lain.

### 2.2. Beban Pokok Penjualan

Beban pokok penjualan adalah dari operasi yang dihentikan untuk periode sampai dengan 30 September 2007 mencakup harga pokok kios, konter dan ruko. Untuk periode sampai dengan 30 September 2007 jumlah Beban Pokok Penjualan tercatat sebesar Rp632 juta. Untuk tahun 2006 tercatat sebesar Rp4.856 juta terjadi penurunan karena jumlah yang dijual lebih sedikit, tahun 2005 tidak ada beban pokok penjualan demikian juga tahun 2004 karena tidak adanya penjualan ruko kios dan konter.

### 2.3. Beban Usaha

Beban usaha Perseroan terdiri dari beban usaha dari operasi berjalan dan beban usaha dari operasi yang diberhentikan mencakup beban operasional, penjualan, dan beban umum dan administrasi

#### 2.3.1. Operasi berjalan:

Dalam periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2007, beban operasional sebesar Rp3.904 juta mencakup beban operasional Rp1.714 juta dan Beban Umum dan Administrasi Rp2.190 juta.

#### 2.3.2. Operasi dalam penghentian:

Beban usaha Perseroan dari operasi yang dihentikan untuk periode sampai dengan 30 September 2007 adalah Rp14.475 juta. Pada tahun 2006 tercatat sebesar Rp20.956 juta, mengalami kenaikan sebesar Rp2.074 juta atau dengan kenaikan 10,98% dibandingkan dengan beban usaha pada tahun 2005 yang tercatat sebesar Rp18.882 juta, kenaikan tersebut disebabkan adanya kenaikan beban penjualan yaitu promosi dan beban umum dan administrasi yang meliputi listrik, air, telepon dan perbaikan serta tenaga kerja.

Beban usaha Perseroan pada tanggal 31 Desember 2005 tercatat sebesar Rp18.882 juta, mengalami penurunan sebesar Rp1.528 juta atau setara dengan 7,62% dibandingkan dengan beban usaha pada tahun 2004 yang tercatat sebesar Rp20.095 juta, penurunan tersebut disebabkan adanya perubahan penyajian pajak penghasilan final pasal 4 ayat 2.

#### **2.4. Laba (Rugi) Usaha**

Laba (rugi) usaha Perseroan merupakan selisih lebih antara pendapatan dan beban usaha Perseroan. Laba (rugi) usaha Perseroan terdiri dari laba (rugi) usaha operasi yang dilanjutkan dan operasi dalam penghentian, adalah sebagai berikut:

Dalam periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2007, rugi usaha Perseroan dalam operasi yang dilanjutkan sebesar Rp97 juta sedangkan dari rugi usaha operasi dalam penghentian yang berakhir 30 September 2007 sebesar Rp1.191 juta

Laba usaha operasi dalam penghentian Perseroan pada tanggal 31 Desember 2006 tercatat sebesar Rp2.123 juta, mengalami penurunan sebesar Rp899 juta atau dengan penurunan 29,75% dibandingkan dengan laba usaha pada tahun 2005 yang tercatat sebesar Rp3.022 juta, penurunan tersebut disebabkan oleh adanya penurunan pendapatan sewa dan kenaikan beban usaha seperti air, listrik, telepon dan perbaikan.

Laba usaha operasi dalam penghentian Perseroan pada tanggal 31 Desember 2005 tercatat sebesar Rp3.022 juta, mengalami kenaikan sebesar Rp1.374 juta atau dengan penurunan 83,37% dibandingkan dengan laba usaha pada tahun 2004 yang tercatat sebesar Rp1.648 juta, kenaikan tersebut disebabkan adanya perubahan penyajian pajak penghasilan final pasal 4 ayat 2 pada pos beban usaha

#### **2.5. Laba (Rugi) Bersih**

Dalam periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2007, laba bersih operasi yang dilanjutkan Perseroan, rugi bersih operasi dalam penghentian dan kerugian pengalihan aktiva dan kewajiban operasi dalam penghentian - bersih sebesar Rp 3.916 juta, (Rp1.610 juta) dan (Rp14.859). Dengan rugi bersih sebesar (Rp12.552).

Laba bersih Perseroan pada tanggal 31 Desember 2006 tercatat sebesar Rp2.024 juta, mengalami penurunan sebesar Rp458 juta atau dengan penurunan 18,45% dibandingkan dengan laba bersih pada tahun 2005 yang tercatat sebesar Rp2.482 juta, penurunan tersebut antara lain adanya penurunan pendapatan usaha Perseroan.

Laba bersih Perseroan pada tanggal 31 Desember 2005 tercatat sebesar Rp2.482 juta, mengalami kenaikan sebesar Rp10 juta atau dengan kenaikan 0,40% dibandingkan dengan laba bersih pada tahun 2004 yang tercatat sebesar Rp2.472 juta, kenaikan tersebut adanya kenaikan pendapatan usaha Perseroan.

#### **2.6. Pertumbuhan Aktiva, Kewajiban dan Ekuitas**

##### **2.6.1. Aktiva**

Aktiva Perseroan mengalami peningkatan sangat besar dalam periode sembilan bulan sampai dengan 30 September 2007 karena adanya pengambilalihan perusahaan UGB menjadi anak perusahaan yang dikonsolidasikan menjadi sebesar sebesar Rp759.903 juta

Aktiva Perseroan pada tanggal 31 Desember 2006 tercatat sebesar Rp107.994 juta, mengalami kenaikan sebesar Rp10.327 juta atau dengan kenaikan 10,57% dibandingkan dengan aktiva pada tahun 2005 yang tercatat sebesar Rp97.668 juta, kenaikan aktiva Perseroan yaitu disebabkan adanya penambahan jumlah unit kios, konter akibat dari pengembangan areal Lt. 3, sehingga menambah luas areal dan bangunan.

Aktiva Perseroan pada tanggal 31 Desember 2005 tercatat sebesar Rp97.668 juta, mengalami kenaikan sebesar Rp55 juta atau dengan kenaikan 0,06% dibandingkan dengan aktiva pada tahun 2004 yang tercatat sebesar Rp97.613 juta, kenaikan ini terutama disebabkan kenaikan harga perolehan aktiva tetap.

##### **2.6.2. Kewajiban**

Kenaikan kewajiban adalah sebagai akibat dari konsolidasi anak perusahaan UGB mulai 1 September 2007 sehingga kewajiban naik signifikan menjadi sebesar Rp679.396 juta.

Kewajiban Perseroan pada tanggal 31 Desember 2006 tercatat sebesar Rp14.935 juta, mengalami kenaikan yang signifikan sebesar Rp10.820 juta atau dengan kenaikan 262,94% dibandingkan dengan kewajiban pada tahun 2005 yang tercatat sebesar Rp4.115 juta, kenaikan tersebut disebabkan kenaikan kewajiban Perseroan yaitu karena adanya hutang usaha Perseroan dari pihak ketiga sehubungan dengan adanya penambahan sarana dan prasarana berupa pembangunan Jembatan penghubung koridor di setiap lantai dan penambahan fasilitas eskalator sebanyak 4 unit, serta renovasi, perbaikan yang diperuntukkan pembangunan kios dan konter di Lt. 3 dan pemeliharaan bangunan GMB.

Kewajiban Perseroan pada tanggal 31 Desember 2005 tercatat sebesar Rp4.115 juta, mengalami kenaikan sebesar Rp91 juta atau dengan kenaikan 2,26% dibandingkan dengan kewajiban pada tahun 2004 yang tercatat sebesar Rp4.024 juta, kenaikan ini terutama disebabkan hutang usaha pihak ketiga.

### 2.6.3. Ekuitas

Ekuitas perseroan belum mencerminkan hasil dari operasi berjalan yang baru diakuisisi pertanggal 1 September 2007 dan hanya dikonsolidasikan selama satu bulan sampai dengan 30 September 2007, Ekuitas yang ada sekarang hanya mencerminkan sebagian besar dari Hasil operasi yang diberhentikan sampai dengan 30 September 2007.

Dalam periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2007, ekuitas Perseroan sebesar Rp80.506 juta

Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2006 tercatat sebesar Rp93.058 juta, mengalami penurunan sebesar Rp495 juta atau setara dengan 0,53% dibandingkan dengan ekuitas pada tahun 2005 yang tercatat sebesar Rp93.553 juta, penurunan tersebut disebabkan penurunan akibat penggunaan saldo laba sebesar jumlah tersebut untuk menutupi kekurangan pembayaran deviden Rp15/lembar ((Rp15 – Rp12,06) x jumlah lembar saham beredar)

Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2005 tercatat sebesar Rp93.553 juta, mengalami penurunan sebesar Rp36 juta atau dengan penurunan 0,04% dibandingkan dengan ekuitas pada tahun 2004 yang tercatat sebesar Rp93.589 juta, penurunan ini terutama disebabkan akibat penggunaan retained earning sebesar jumlah tersebut untuk menutupi kekurangan pembayaran deviden Rp15/lembar ((Rp15 – Rp14,78) x jumlah lembar saham beredar).

## 2.7. Likuiditas dan Solvabilitas

Likuiditas mencerminkan kemampuan Perseroan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Tingkat likuiditas diukur dengan membandingkan aktiva lancar dengan kewajiban lancar pada suatu tanggal tertentu. Berikut adalah tabel tingkat likuiditas Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2007 dan tanggal 31 Desember 2004, 2005 dan 2006:

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	30-Sep-07	31 Desember		
		2006	2005	2004
Jumlah aktiva lancar	129.810	62.303	50.922	57.659
Jumlah kewajiban lancar	40.827	10.696	1.639	1.633
<b>Likuiditas</b>	<b>318%</b>	<b>582%</b>	<b>3107%</b>	<b>3531%</b>

Solvabilitas adalah kemampuan Perseroan dalam memenuhi seluruh kewajiban dengan menggunakan seluruh aktiva Perseroan. Solvabilitas diukur dengan membandingkan antara jumlah aktiva terhadap jumlah kewajiban. Berikut tabel solvabilitas Perseroan untuk tanggal 30 September 2007 dan periode 31 Desember 2004, 2005 dan 2006:

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	30-Sep-07	31 Desember		
		2006	2005	2004
Jumlah Aktiva	759.903	107.994	97.668	97.613
Jumlah Kewajiban	679.396	14.935	4.115	4.024
<b>Solvabilitas</b>	<b>112%</b>	<b>723%</b>	<b>2373%</b>	<b>2426%</b>

## 2.8. Imbal Hasil Ekuitas dan Imbal Hasil Aktiva

Imbal Hasil Ekuitas (*Return on Equity*) merupakan perbandingan laba bersih dengan total modal sendiri Perseroan. Imbal Hasil Ekuitas Perseroan cenderung stabil dari tahun 2004 sampai dengan 2006. Untuk periode sampai dengan 30 September 2007 terjadi kerugian karena dari aktivitas usaha yang dihentikan pada 1 September 2007.

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	30-Sep-07	31 Desember		
		2006	2005	2004
Laba (rugi)bersih	(12.552)	2.024	2.482	2.472
Ekuitas	80.506	93.059	93.553	93.589
<b>Imbal hasil ekuitas</b>	<b>-15,59%</b>	<b>2,17%</b>	<b>2,65%</b>	<b>2,64%</b>

Imbal Hasil Aktiva (*Return on Asset*) merupakan hasil perbandingan antara laba bersih dengan total aktiva Perseroan. Imbal Hasil Aktiva Perseroan pada tahun 2006 menurun dibandingkan pada tahun 2005, hal ini disebabkan karena menurunnya keuntungan bersih dari penjualan jasa sewa ruangan. Untuk periode sembilan bulan sampai dengan 30 September 2007 masih timbul kerugian karena dari aktivitas usaha yang dihentikan.

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	30-Sep-07	31 Desember		
		2006	2005	2004
Laba (rugi)bersih	(12.552)	2.024	2.482	2.472
Jumlah Aktiva	759.903	107.994	97.668	97.613
<b>Imbal hasil ekuitas</b>	<b>-1,65%</b>	<b>1,87%</b>	<b>2,54%</b>	<b>2,53%</b>

## 3. Manajemen Risiko

Dalam pengelolaan risiko, Perseroan melakukan kegiatannya berdasarkan tata kelola perusahaan yang baik (*Good Corporate Governance*), dimana Perseroan sudah membentuk Internal Audit serta memiliki Komisaris Independen dan Direktur non-Afiliasi.

Dalam menghadapi risiko-risiko utama seperti yang telah dijelaskan pada Bab VII mengenai Faktor Risiko, Perseroan menerapkan manajemen risiko sebagai berikut :

- Memperkuat tim evaluasi lokasi dan riset dengan *professional property*
- Melakukan riset pasar yang intensive dengan cara mempelajari tren pasar dan memperhatikan kompetitor baik di dalam maupun luar negeri
- Memberikan pelayanan terbaik kepada tenant yang menyewa maupun calon prospek yang akan menyewa.
- Melakukan penutupan asuransi terhadap seluruh asset yang dimiliki
- Mengurangi hutang dalam dollar
- Menggunakan jasa profesional dan notaris untuk transaksi-transaksi material
- Memperkuat internal kontrol

## 4. Prospek Usaha

Sampai dengan September 2007 Perseroan menjalankan usaha hanya dilokasi GMB sehingga perkembangannya sangat terbatas. Namun dengan dengan akuisisi baru dibulan September 2007 dengan mengambilalih 99,99% saham UGB maka usaha lama Perseroan dihentikan dan dikeluarkan dari operasi usaha Perseroan. Hal ini dengan pemikiran bahwa usaha yang lama tidak akan dapat meningkatkan nilai tambah bagi pemegang saham khususnya pemegang saham publik

Menyadari bahwa persaingan Perseroan dalam bidang properti sangat ketat maka setelah pengambilalihan tersebut akan memperluas bidang usahanya sehingga prospek kedepannya akan menjadi lebih baik oleh karena itu akuisisi UGB merupakan langkah awal untuk menjadi yang terbesar dimasa mendatang.

Perseroan dan Anak Perusahaan yang dikonsolidasi akan memfokuskan usaha dalam bidang investasi pada perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang properti dan real estate, pembangunan, perdagangan dan jasa termasuk usaha bisnis dan jasa manajemen.

Pengembangan usaha yang ada terus ditingkatkan disamping itu akan mengembangkan usaha di lain-lain seperti pembangunan perkantoran, apartement, perhotelan, perumahan dan pengelolaan properti dalam katagori superblok.

Perseroan melihat prospek properti dimasa yang akan datang akan berkembang kearah positif. Hal ini sejalan dengan meredanya tingkat inflasi yaitu laju inflasi Januari – September 2007 tingkat inflasi hanya tercatat sebesar 4,41% dibandingkan periode yang sama pada tahun 2006 yang lalu sebesar 6,95% (sumber BPS).

Pertumbuhan ekonomi yang terus meningkat yang ditunjang dengan turunnya tingkat suku bunga kredit yang ditawarkan oleh kalangan perbankan nasional saat ini diharapkan industri properti di Indonesia baik secara keseluruhan maupun subsektor lainnya akan memiliki prospek yang cerah dimasa yang akan datang.

## VI. RISIKO USAHA

Sebagaimana dengan dunia usaha pada umumnya, Perseroan dan Anak Perusahaan tidak terlepas dari beberapa risiko usaha yang dipengaruhi oleh faktor-faktor internal maupun eksternal yang dapat menurunkan pendapatan Perseroan, seperti:

### A. Risiko Perseroan:

#### 1. Risiko investasi

Pengembangan usaha di bidang investasi untuk properti dan real estate sangat dipengaruhi oleh faktor internal seperti kemampuan manajemen dalam bidang pengelolaan investasi, manajemen risiko dan kebijakan strategi dan faktor eksternal seperti kepercayaan para investor untuk melakukan investasi, sehingga diperlukan perhitungan yang matang dalam memutuskan untuk melakukan investasi. Apabila Perseroan kurang dapat mengantisipasi dengan baik maka dapat menurunkan pendapatan Perseroan.

#### 2. Risiko sebagai perusahaan induk

Sebagai perusahaan induk, dimana laporan keuangan Perseroan dikonsolidasikan dengan laporan keuangan Anak Perusahaan, maka pendapatan Perseroan tidak terlepas dari pendapatan usaha dari Anak perusahaan. Apabila kegiatan dan pendapatan usaha Anak Perusahaan menurun, pendapatan Perseroan juga akan menurun.

#### 3. Risiko perekonomian

Kegiatan Perseroan dapat dipengaruhi oleh terjadinya perubahan ekonomi yang kurang menguntungkan hal ini mengakibatkan ketidakpercayaan pihak investor untuk menanamkan modalnya di Indonesia. Risiko perekonomian ini akan menurunkan pendapatan Perseroan.

#### 4. Risiko berkurangnya lahan

Perseroan dimungkinkan akan melakukan pembebasan lahan, pematangan, penyediaan lahan agar siap bangun dan dijual. Lahan yang ditawarkan dan dijual akan berkurang sebanding dengan jumlah penjualan, berkurangnya lahan yang dimiliki Perseroan akan menurunkan penjualan Perseroan, sehingga akan menurunkan pendapatan Perseroan.

#### 5. Risiko jasa manajemen properti

Kegiatan Perseroan sebagai jasa manajemen dan bisnis pengelolaan gedung/properti adalah memberikan jasa manajemen yang terbaik bagi pemilik properti, apabila fungsi manajemen dan bisnis pengelolaan tidak optimal. Hal ini akan mempengaruhi perpanjangan kontrak manajemen dengan pemilik gedung yang pada akhirnya akan menurunkan pendapatan Perseroan

#### 6. Risiko jasa pengembangan dan pengelolaan properti

Kegiatan Perseroan dapat mencakup seluruh kegiatan yang berkaitan dengan pembangunan gedung hingga pengelolaannya seperti akuisisi tanah untuk dikembangkan menjadi properti untuk dipasarkan dan akuisisi bangunan yang sudah ada kemudian direnovasi untuk dipasarkan, proses ini Perseroan harus memiliki kemampuan dalam melakukan mengidentifikasi, mengembangkan properti tersebut dengan berbagai inovasi-inovasi baru secara tepat waktu dan efisiensi berbagai biaya. Kegiatan tersebut tidak terlepas dari pihak ketiga dalam mengembangkan properti tersebut, apabila hal tersebut terjadi hambatan maupun penundaan properti, akan menimbulkan dampak negatif terhadap reputasi Perseroan yang pada akhirnya akan menurunkan pendapatan Perseroan

#### 7. Risiko perubahan kondisi sosial politik

Kondisi sosial dan politik menjadi salah satu pertimbangan investasi. Kondisi sosial politik merupakan faktor yang sangat mempengaruhi keputusan investasi, termasuk dalam investasi asset seperti properti. Oleh karenanya Perseroan menyadari kemungkinan terjadinya dampak negatif yang dapat mempengaruhi pendapatan dan kegiatan operasional Perseroan jika terjadi kondisi sosial dan politik yang tidak stabil. Salah satu faktor yang paling mempengaruhi kinerja Perseroan khususnya dalam hal penjualan antara lain dapat ditimbulkan dari kondisi sosial politik terutama dari segi keamanan yang akan berpengaruh pada tingkat kepercayaan investor lokal maupun asing.

## 8. Risiko fluktuasi nilai tukar valuta asing

Seluruh pendapatan dan beban Perseroan berupa mata uang Rupiah, apabila sebagian dari kewajiban Perseroan adalah dalam mata uang Dolar Amerika Serikat, Perseroan akan memiliki risiko nilai tukar mata uang asing dalam hal pemenuhan kewajiban Perseroan tersebut. Melemahnya nilai tukar Rupiah terhadap mata uang asing akan berdampak negatif terhadap kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajiban tersebut di atas.

## B. Risiko Anak Perusahaan:

### 1. Risiko gugatan hukum

Dalam proses penguasaan dan pemilikan atas tanah-tanah yang terbaik, Anak Perusahaan berusaha untuk memperoleh Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah-tanah tersebut dan memperoleh ijin untuk membangun (IMB) bagi setiap pembangunan proyek. Dalam proses perolehan hak atas tanah tersebut terdapat kemungkinan adanya sengketa mengenai keabsahan hak pemilikan atau penguasaan tanah yang diperoleh dari pembelian tanah yang dilakukan oleh Anak Perusahaan sebagai pemegang ijin juga dapat menunda atau bahkan dapat menghentikan pembelian tanah apabila perundingan tersebut tidak berhasil dan juga dapat mengakibatkan tertundanya perolehan HGB atas tanah tersebut yang dapat berakibat pada terganggunya proyek-proyek Anak Perusahaan yang selanjutnya akan menurunkan laba Anak Perusahaan.

### 2. Risiko persaingan usaha

Tingginya persaingan usaha di industri properti dapat dilihat dari banyaknya supply terhadap produk-produk properti di Indonesia khususnya properti komersial dari para pengembang-pengembang properti besar di Indonesia maupun pengembang berskala internasional. Beragamnya konsep yang ditawarkan oleh beberapa kompetitor Perseroan berpotensi mengurangi permintaan atas produk-produk Anak Perusahaan. Tidak terdapat jaminan bahwa dimasa depan Anak Perusahaan akan berhasil berkompetisi dengan para kompetitor yang secara negatif akan mempengaruhi kondisi keuangan Anak Perusahaan.

### 3. Risiko gugatan oleh masyarakat dan atau sanksi oleh pemerintah

Selama beberapa tahun ini pemerintah terus berupaya untuk menanggulangi masalah lingkungan hidup. Anak Perusahaan dalam melaksanakan proyek-proyeknya akan memenuhi semua persyaratan yang ditentukan oleh pemerintah berkenaan dengan penanggulangan dampak negatif pada lingkungan. Apabila Anak Perusahaan tidak mampu memenuhi persyaratan-persyaratan tersebut, maka akan menghadapi risiko berupa kemungkinan dicabutnya ijin untuk melakukan pengembangan proyek-proyek pada lahan tersebut dan gugatan/protes dari masyarakat di lingkungan tersebut, yang dapat mempengaruhi jalannya kegiatan operasional Anak Perusahaan karena tidak teralisasinya proyek sehingga keuntungan Anak Perusahaan tidak tercapai.

### 4. Risiko perubahan nilai mata uang asing dan tingkat suku bunga

Kegiatan usaha Anak Perusahaan dipengaruhi pula oleh naik turunnya nilai tukar mata uang asing dan tingkat suku bunga. Kenaikan suku bunga akan menurunkan kemampuan calon pembeli untuk membeli rumah yang pada akhirnya akan mempengaruhi penjualan Anak Perusahaan secara negatif. Kenaikan tingkat suku bunga bank akan menurunkan permintaan akan kredit kepemilikan properti khususnya perumahan atau apartemen, yang hasilnya akan menurunkan penjualan perumahan dan unit-unit apartemen yang dikembangkan dan dijual oleh Perseroan dan Anak Perusahaan. Fluktuasi nilai tukar mata uang asing juga dapat berpengaruh pada biaya Anak Perusahaan karena sebagian bahan baku bangunan yang dibeli dalam mata uang asing, yang pada akhirnya dapat mempengaruhi tingkat keuntungan Anak Perusahaan.

Risiko-risiko tersebut diatas telah disusun berdasarkan bobot dari dampak masing-masing risiko terhadap kinerja keuangan Perseroan.

Risiko-risiko yang material yang berakibat material atas kondisi keuangan atau profitabilitas telah diungkapkan dalam Prospektus ini.

## VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Tidak ada kejadian penting yang mempunyai dampak cukup material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal Laporan Auditor Independen tertanggal 22 Nopember 2007 atas laporan keuangan yang berakhir pada tanggal 30 September 2007 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Osman Bing Satrio & Rekan (anggota dari Deloitte Touche Tohmatsu) dengan pendapat wajar tanpa pengecualian yang perlu diungkapkan dalam Prospektus ini.

## VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN ANAK PERUSAHAAN

### 1. Riwayat Singkat Perseroan

Perseroan adalah suatu Perseroan Terbatas, yang berkedudukan di Jakarta, yang didirikan dengan akta No.65 tanggal 11 Juni 1990 dibuat dihadapan Achmad Bajumi, S.H., Pengganti Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta dan diubah dengan akta Perbaikan No.72 tanggal 19 Oktober 1990 yang dibuat dihadapan Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta dan Akta Perubahan No.129 tanggal 26 Juni 1991 yang dibuat dihadapan Achmad Bajumi, S.H., Pengganti Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta, akta-akta mana telah mendapat Persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.C2-2747.HT.01.01.Th.91 tanggal 4 Juli 1991 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah No.1208/1994 tanggal 25 Juni 1994, serta telah diumumkan pada Berita Negara Republik Indonesia No.102 tanggal 21 Desember 1999, Tambahan Berita Negara No.8518.

Anggaran Dasar Perseroan kemudian telah mengalami beberapa kali perubahan, dan dalam rangka Penawaran Umum Saham Perdana kepada masyarakat pada tahun 2000, seluruh Anggaran Dasar Perseroan telah diubah dengan Akta Berita Acara Rapat No.33 tanggal 22 Oktober 1999, yang dibuat oleh Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Keputusan No.C-18591.HT.01.04.Th 99 tanggal 5 Nopember 1999 dan didaftarkan dalam Daftar Perusahaan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat dengan No.090IJ571600 tanggal 23 Pebruari 2002, Adapun konfirmasi mengenai jumlah saham yang dikeluarkan Perseroan dalam Penawaran Umum Perdana tersebut dikonfirmasi kembali oleh Komisaris Utama dan Komisaris Perseroan sebagaimana yang dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.39 tanggal 21 Desember 1999, dibuat dihadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta.

Kemudian pada tahun 2001 berdasarkan Akta Berita Acara Rapat No.37 tanggal 8 Juni 2001, dibuat oleh Refizal S.H., Notaris di Jakarta, Perseroan memperoleh persetujuan dari RUPS Luar Biasa Perseroan untuk mengubah tujuan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana dari tujuan penggunaan semula yang dicantumkan dalam prospektus untuk Penawaran Umum Perdana. Akta ini juga memuat persetujuan pemegang saham Perseroan mengenai peningkatan Modal Ditempatkan dan Modal Disetor dari semula berjumlah 164.000.000 (seratus enam puluh empat juta) saham atau sebesar Rp85.000.000.000 (delapan puluh lima miliar Rupiah), menjadi 167.899.500 (seratus enam puluh tujuh juta delapan ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus) saham atau sebesar Rp83.949.750.000 (delapan puluh tiga miliar sembilan ratus empat puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah). Peningkatan modal tersebut adalah sehubungan dengan pelaksanaan atau realisasi penukaran waran per bulan Januari 2001.

Keputusan pemegang saham yang dimuat dalam akta No. 37 tanggal 8 Juni 2001 tersebut di atas kemudian ditegaskan kembali di dalam Akta Berita Acara Rapat No.38 tanggal 8 Juni 2001, dibuat oleh Refizal S.H., Notaris di Jakarta. Akta ini telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman berdasarkan surat keputusan No.C-06992 HT.01.04.TH.2001 tanggal 30 Agustus 2001 dan telah didaftarkan di kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat dibawah No. 1972/BH.09.05/X/2001 tanggal 12 Oktober 2001, serta telah diumumkan dalam BNRI No. 142 tanggal 26 Pebruari 2002, Tambahan No.13 tahun 2002.

Anggaran dasar Perseroan kemudian diubah kembali berdasarkan Akta Berita Acara Rapat No.4 tanggal 3 September 2007, dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. Perubahan anggaran dasar Perseroan yang dimuat dalam akta ini antara lain adalah perubahan: (i) nama Perseroan menjadi PT. Global Property Development Tbk; (ii) Modal Dasar Perseroan, dari semula Rp200.000.000.000 (dua ratus miliar Rupiah), menjadi Rp335.000.000.000 (tiga ratus tiga puluh lima miliar Rupiah); (iii) perubahan ketentuan Pasal 11 sampai dengan Pasal 16 anggaran dasar mengenai tugas dan kewenangan Direksi; dan (iv) perubahan anggaran dasar Perseroan guna disesuaikan dengan ketentuan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Hasil keputusan pemegang saham Perseroan sebagaimana yang ternyata dalam Akta No. 4 tanggal 3 September 2007 ini kemudian dinyatakan kembali di dalam akta-akta Pernyataan Keputusan Rapat berturut-turut dengan No. 6 dan 7 tanggal 3 September 2007, dan Akta No. 168 tanggal 27 September 2007, yang kesemuanya dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta.

Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.168 tanggal 27 September 2007, dibuat oleh Aulia Taufani S.H., pengganti dari Sutjipto S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, Berdasarkan akta ini, pasal 1 Anggaran Dasar Perseroan mengalami perubahan sehubungan dengan perubahan nama Perseroan menjadi PT Global Land Development Tbk. Akta mana telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No.C-00818.HT.01.04.TH.2007 tanggal 11 Oktober 2007.

Terakhir sebagaimana yang dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 43 tanggal 2 Oktober 2007, yang dibuat oleh Aulia Taufani S.H., pengganti dari Sutjipto S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta tentang perubahan

anggaran dasar Perseroan yang dimuat dalam akta ini antara lain adalah (i) perubahan ketentuan Pasal 11 sampai dengan Pasal 16; dan (ii) perubahan anggaran dasar Perseroan sehubungan ketentuan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar No. 33 tanggal 6 November 2007, tentang peningkatan modal dasar Perseroan menjadi Rp2.000.000.000.000 (dua triliun Rupiah) yang dibuat oleh Sutjipto S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Akta mana telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No. C-04174.HT.01.04.TH.2007 tanggal 22 November 2007.

Perseroan memiliki 1 (anak) anak perusahaan yaitu:

No.	Nama Anak Perusahaan	Bidang Usaha	Tahun Penyertaan Pertama Kali	Jumlah Penyertaan Sampai Dengan Tanggal Diterbitkannya Prospektus (saham)	Nilai Nominal (Rp)	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
1.	PT Usaha Gedung Bimantara	bidang pembangunan gedung, jasa pengawasan, pengurusan, perawatan, penggunaan dan manajemen gedung, penyewaan ruangan dan melaksanakan pekerjaan borongan.	2007	525.035	1.000.000	525.035.000.000	99,99

## 2. Perkembangan Kepemilikan Saham Perseroan Setelah Perseroan Melakukan Penawaran Umum Saham Perdana (IPO)

### Tahun 2001

Berdasarkan Akta No.38 tanggal 8 Juni 2001, dibuat oleh Refizal, A.H., Notaris di Jakarta, struktur permodalan, pemegang saham dan komposisi kepemilikan saham Perseroan adalah sebagai berikut:

- Modal Dasar: Rp200.000.000.000 (dua ratus miliar Rupiah) terbagi atas 400.000.000 (empat ratus juta) saham dengan nilai nominal Rp500 (lima ratus Rupiah).
- Modal Ditempatkan dan Modal Disetor: Rp83.949.750.000 (delapan puluh tiga miliar sembilan ratus empat puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) terbagi atas 167.899.500 (seratus enam puluh tujuh juta delapan ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus) saham dengan nilai nominal Rp500 (lima ratus Rupiah), yang seluruhnya telah diambil bagian dan disetor penuh oleh:

Permodalan	Nilai Nominal Rp500 per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>670.000.000</b>	<b>335.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
PT Grahamulia Mustikatama	39.500.000	19.750.000.000	23,53
PT Bank Indovest	34.000.000	17.000.000.000	20,25
Masyarakat	94.399.500	47.199.750.000	56,22
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>167.899.500</b>	<b>83.949.750.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>502.100.500</b>	<b>251.050.250.000</b>	

### Tahun 2007

Berdasarkan Akta No.4 jo. Akta No.6, keduanya tertanggal 3 September 2007, dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

- Modal Dasar: Rp335.000.000.000 (tiga ratus tiga puluh lima miliar Rupiah) terbagi atas 670.000.000 (enam ratus tujuh puluh juta) saham dengan nilai nominal sebesar Rp500 (lima ratus Rupiah).
- Modal Ditempatkan dan Modal Disetor: Rp83.949.750.000,- (delapan puluh tiga miliar sembilan ratus empat puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) terbagi atas 167.899.500 (seratus enam puluh tujuh juta delapan ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus) saham dengan nilai nominal Rp500 (lima ratus Rupiah), yang seluruhnya telah diambil bagian dan disetor penuh oleh pemegang saham Perseroan dan masyarakat, sebagai berikut:

Permodalan	Nilai Nominal Rp500 per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>670.000.000</b>	<b>335.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
UBS AG, Singapore	40.770.000	20.385.000.000	24,28
PT Grahamulia Mustikatama	39.500.000	19.750.000.000	23,53
ABN Amro Bank N.V. Singapore	24.465.000	12.232.500.000	14,57
Masyarakat (dibawah 5%)	63.164.500	31.582.250.000	37,62
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>167.899.500</b>	<b>83.949.750.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>502.100.500</b>	<b>251.050.250.000</b>	

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 33 tanggal 6 November 2007, dibuat oleh Sutjipto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

- a. Modal Dasar: Rp2.000.000.000.000 (dua triliun Rupiah) terbagi atas 4.000.000.000 (empat miliar) saham, dengan nilai nominal sebesar Rp500 (lima ratus Rupiah).
- b. Modal Ditempatkan dan Modal Disetor: Rp83.949.750.000,- (delapan puluh tiga miliar sembilan ratus empat puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) terbagi atas 167.899.500 (seratus enam puluh tujuh juta delapan ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus) saham dengan nilai nominal Rp500 (lima ratus Rupiah), yang seluruhnya telah diambil bagian dan disetor penuh oleh pemegang saham Perseroan dan masyarakat.

Adapun susunan pemegang saham dan komposisi pemilikan saham Perseroan pada tanggal 16 Nopember 2007 berdasarkan DPS yang diterbitkan oleh BAE, adalah sebagai berikut:

Permodalan	Nilai Nominal Rp500 per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
UBS AG, Singapore	40.770.000	20.385.000.000	24,28
PT Grahamulia Mustikatama	39.500.000	19.750.000.000	23,53
ABN Amro Bank N.V. Singapore	24.465.000	12.232.500.000	14,57
Masyarakat (dibawah 5%)	63.164.500	31.582.250.000	37,62
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>167.899.500</b>	<b>83.949.750.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>3.832.100.500</b>	<b>1.916.050.250.000</b>	

Perubahan kepemilikan saham setelah pelaksanaan penawaran umum perdana saham Perseroan pada periode 2001 sampai dengan periode 2007 tersebut merupakan pengalihan saham-saham oleh para pemegang Perseroan yang dilakukan melalui transaksi di Bursa Efek.

### 3. Keterangan Singkat Mengenai Pemegang Saham Perseroan Berbentuk Badan Hukum

Pemegang Saham Perseroan yang berbentuk Badan Hukum yang memiliki saham Perseroan adalah sebagai berikut ini:

#### a. PT Grahamulia Mustikatama

##### Riwayat Singkat

PT Grahamulia Mustikatama ("PT GM") berkedudukan di Jakarta, didirikan dengan akta No.131 tanggal 29 Januari 1994 dibuat oleh Imam santoso, S.H., Notaris di Jakarta yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-4875-HT.01.01Th.94 tanggal 23 Maret 1994 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan egeri Jakarta Pusat No.725/1994 tanggal 20 April 1994, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.61 tanggal 2 Agustus 1994, Tambahan No.4980

Akta Pendirian PT Grahamulia Mustikatama telah diubah dengan akta sebagai berikut: Berdasarkan Akta Risalah Rapat No.9 tanggal 4 Nopember 1997 yang dibuat oleh Mellyani Noor Shandra, S.H., Notaris di Tangerang yang data Akta perubahannya telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.C2-4697.HT.01.04.Th 98 tanggal 4 Mei 1998.

##### Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha PT GM adalah menjalankan usaha dalam bidang real estate.

**Pengurusan dan Pengawasan**

Berdasarkan akta Risalah Rapat No.11 tanggal 10 Agustus 2001 yang dibuat oleh Mellyani Noor shandra S.H., Notaris di Tangerang, susunan Komisaris dan Direksi PT GM adalah sebagai berikut:

**Komisaris**

Komisaris Utama : Hendro Setiawan  
 Komisaris : Willy Yonathan  
 Komisaris : Go Hengky Setiawan  
 Komisaris : Robin

**Direksi**

Direktur Utama : Eng Wibisono  
 Direktur : Hwajoedi Widjaja  
 Direktur : Elizabeth Jane

**Permodalan dan Susunan Pemegang saham**

Berdasarkan Akta Risalah Rapat No.9 tanggal 4 Nopember 1997 dibuat oleh Mellyani Noor shandra, S.H., Notaris di Tangerang, struktur permodalan PT GM sampai tanggal Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Permodalan	Nilai Nominal Rp1,000,000 per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>500</b>	<b>500.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
PT Multipanen Kotrindo	175	175.000.000	35,00
Eng Wibisono Kwan	95	95.000.000	19,00
Elizabeth Jane	60	60.000.000	12,00
Hwajoedi Widjaya	55	55.000.000	11,00
Go Hengky Setiawan	55	55.000.000	11,00
PT Dinamika Gemilang	35	35.000.000	7,00
Robin	25	25.000.000	5,00
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>500</b>	<b>500.000.000</b>	<b>100,00</b>
Saham dalam Portepel	-	-	

**b. ABN AMRO Bank N.V. Singapore ("ABN AMRO Bank")****Riwayat Singkat**

ABN AMRO Bank N.V., merupakan perusahaan yang didirikan menurut hukum Belanda, yang akta pendiriannya dimuat dalam Akta No.163 tanggal 29 Maret 1825 dibuat dihadapan Thomas Alexander Holland, Notaris di The Hague, propinsi Zuid-Holland

**Kegiatan Usaha**

Bertindak sebagai kuasa, wali atau agen dalam berbagai macam kapasitas atau tujuan di seluruh dunia untuk dan atas nama perusahaan, institusi atau perseorangan.

**Pengurusan dan Pengawasan**

Susunan anggota Direksi ABN AMRO Bank yang menduduki jabatannya sampai adalah sebagai berikut:

Managing Board : Rijkman Groenink  
 Supervisory Board : Wilco Jiskoot  
 Joost Kuiper  
 Huibert Boumeester  
 Piero Overmars  
 Ron Teerlink

**Struktur Modal**

Permodalan Saham berdasarkan perubahan Anggaran Dasar tanggal 9 Juni 2005, ABN AMRO Bank adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Euro 4.50 per saham	
	Jumlah saham	Jumlah Nominal (Euro)
Modal Dasar	300.000.000	1.350.000.000

**c. UBS AG ("UBS")****Riwayat Singkat**

UBS didirikan dengan domisili di Zurich dan Basel

**Kegiatan Usaha**

Maksud perusahaan adalah pelaksanaan bank. Jangkauannya pelaksanaan sampai dengan perbankan, keuangan, perdagangan penasihat dan aktivitas servis di Swizerland dan di luar negeri

Perusahaan dapat mendirikan cabang dan kantor perwakilan serta bank, perusahaan pemberi kredit dan perusahaan lain yang sejenis mana pun di Swizerland dan di luar negeri,

Perusahaan sah untuk memperoleh, hipotek dan menjual properti dan membuat hak-hak di Swiss maupun diluar negeri

**Manajemen dan Pengawasan**

Susunan Direksi UBS AG adalah sebagai berikut:

Chairman	: Marcel Ospel
Executive Vice Chariman	: Stephan Haeringer Marco Suter Ernesto Bertarelli Gabrielle Kaufmann-Kohler Sergio Marchionne Rolf A. Meyer Helmut Panke Peter Spuhler Peter Voser Lawrence A. Weinbach Joerg Wolle

**Struktur Modal**

Permodalan dan Susunan Pemegang Saham per tanggal 31 Desember 2006, susunan pemegang saham ABN AMRO Bank adalah sebagai berikut:

Permodalan	Nilai Nominal CHF 0,10 per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (CHF)	%
Modal Dasar	2.072.253.286	20.722.532.860	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
Individual	235.514.218	2.355.142.180	11,19
Legal entities	262.262.939	2.622.629.390	12,46
Nominees	827.554.596	8.275.545.960	39,31
Unregistered	779.941.533	7.799.415.330	37,05
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>2.105.273.286</b>	<b>21.052.732.860</b>	<b>100,00</b>

#### 4. Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Berita Acara atas Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan yang termaktub dalam Akta No.4 tanggal 3 September 2007, dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, susunan anggota Komisaris dan Direksi Perseroan yang menduduki jabatannya sampai tanggal Prospektus ini adalah sebagai berikut:

##### Komisaris

Komisaris Utama	: Hary Djaja
Komisaris	: Liliana Tanaja
Komisaris	: Hariyanto Tanusudibyo
Komisaris/Komisaris Independen	: Susanto Kiswandono
Komisaris/Komisaris Independen	: Triyogi Yuwono

##### Direksi

Direktur Utama	: M.Budi Rustanto
Direktur Keuangan, Accounting dan Administrasi	: Anthony Chandra Kartawiria
Direktur Operasional dan Pengembangan Bisnis	: Harmanto Tanidjaya
Direktur Umum/Direktur tidak Terafiliasi	: Antonius Tonbeng

Jumlah remunerasi komisaris dan direksi Perseroan sebesar Rp633 juta tahun 2007, Rp702,20 juta tahun 2006 dan Rp640 juta tahun 2005.

Dasar Penetapan atas Remunerasi untuk tahun buku 2008 akan ditentukan oleh komite Remunerasi antara lain terdiri dari Komisaris Perseroan.

Berikut ini adalah keterangan singkat mengenai anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan:

##### Komisaris



**Hary Djaja**

##### Komisaris Utama

Warga Negara Indonesia, 48 tahun, lahir di Kediri, lulus dari Fakultas Kedokteran Gigi Universitas Airlangga, Surabaya tahun 1982. Memiliki pengalaman kerja sebagai Direktur PT Bhakti Investama Tbk (1989-1995), Komisaris PT Bhakti Investama Tbk. (1995-1996), Direktur PT Bhakti Investama Tbk. (1996-2000), Direktur Utama PT Bhakti Capital Indonesia Tbk (1999 - 2002), Komisaris PT Bhakti Capital Indonesia Tbk (2002 - sekarang), Direktur Utama PT Bhakti Investama Tbk (2002-sekarang), Komisaris PT Bhakti Asset Management (2002 - sekarang), Direktur Utama PT Aston Inti Makmur (2003 – sekarang), Direktur Utama PT Bhakti Finance (2003-sekarang), menjadi Komisaris PT Media Nusantara Citra (2004 - sekarang). Komisaris Utama Perseroan (2007 – sekarang)



**Liliana Tanaja**

##### Komisaris

Warga Negara Indonesia, 40 tahun, lahir di Surabaya, dengan latar belakang pendidikan sebagai Diploma Professional Nail Technician Versailles Academy of Make up and Arts & Esthetics (1987), Diploma Professional Cosmetician Versailles Academy Make up Arts & Esthetics (1988), Diploma Hat Making & Accessories L'Academie des Couturies Canadiens, Ottawa Canada (1988) Diploma Fashion Merchandising ICS Canadian Limited (1988 – 1989), Diploma Fashion Designer 'Academie des Couturies Canadiens, Ottawa Canada (1988 – 1989), Dengan pengalaman kerja sebagai Direktur di PT Bhakti Panjiwira (1992 – 1995), Direktur PT Media Persahabatan Indonesia (2004 - sekarang), Komisaris Utama PT Anugrah Lintas Intermedia (2005 – 2006), Ketua Yayasan Pendidikan Bagi Bangsa (2007 – sekarang), Direktur Utama PT Global Star Harvest (2007 - sekarang), Komisaris Utama PT Star Media Nusantara (2007 – sekarang). Saat ini menjabat sebagai Komisaris Perseroan (2007 – sekarang).



**Hariyanto Tanusudibyo**  
Komisaris

Warga Negara Indonesia, 50 tahun, lahir di Surabaya, meraih gelar Master Engineering dari Concordia University – Montreal, Canada pada tahun 1995. Mengawali karirnya di PT Solo Bhakti Trading & Contractor sebagai Direktur Utama (1996 – sekarang), Direktur Utama PT Bhakti Share Registrar (1999 – sekarang), Direktur Utama PT Prasasti Mitra (1996 – sekarang), Komisaris Bank Perkredit Rakyat Aditama Bangil (1996 - sekarang), Komisaris PT Bhakti Investama Tbk (2000 – sekarang), Komisaris Adam Air (2007 – sekarang). Saat ini menjabat sebagai Komisaris Perseroan (2007 – sekarang).



**Susanto Kiswandono**  
Komisaris/Komisaris Independen

Warga Negara Indonesia, 50 tahun, lahir di Surabaya, Pendidikan Fakultas IPA Jurusan Matematik, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta (1976-1980), memiliki pengalaman kerja sebagai General Manager Finance & Admin PT Berca Indonesia (1981 – 1988), Direktur PT Uni Tumbuh Utama (1988 – 1991), Managing Director PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk (1988 – 1991), Direktur Eksekutif Tiga Mas Group (1991 – 1993), Direktur PT Novo Intikarsa (1994 – 1996), Direktur PT Intikarsa Adichandra (1994 – 1996), Direktur Utama PT Citra Griya Primautama Persada (1996 – 2000), Direktur Utama PT Puteraco Indah (1996 – 2000), Komisaris Utama PT Puteraco Indah (2001 – 2005), Wakil Direktur Utama PT Grahaniaga Tatautama (2005 – 2006), PT Medcore Graha (2005 – 2006), Managing Director PT Mandiri Sejahtera Utama (2001 – 2006), Wakil Direktur Utama/Managing Director PT Media Nusantara Informasi (2007- sekarang), Komisaris Perseroan (2007 – sekarang).



**Triyogi Yuwono**  
Komisaris/Komisaris Independen

Warga Negara Indonesia, 47 tahun, lahir di Tulungagung, Pendidikan Sarjana Strata 1 Teknik Mesin FTI-ITS, Surabaya (1979 - 1984), Sarjana Strata 2, Diplome d'Etude Approfondies (DEA) en Mecanique, Institut National Polytechnique, France (1985 – 1990), Sarjana Strata 3 Docteur en Mecanique, Institut National Polytechnique de Grenoble, France (1990 – 1993), Memulai karirnya sebagai staf pengajar Jurusan Teknik Mesin FTI ITS (198 – sekarang), Koordinator Bidang Studi Konversi Energi Jurusan Teknik Mesin FTI -ITS (1994 – 1996), Staf pengajar pada Program Pasca Sarjana, Jurusan Teknik Mesin FTI-ITS (1995 – sekarang), Koordinator Bidang Keahlian Teknologi Energi, Program Pasca Sarjana Jurusan Teknik Mesin FTI-ITS (1995 – 1996), Ketua Jurusan Teknik Mesin FTI-ITS (1996 – 2003), Dekan Fakultas Teknologi Industri ITS (2003 -2007), Memiliki pengalaman bekerja sebagai Konsultan Pengembangan Pabrik PT Pura Barutama, Kudus Jateng (1995 – 1996), Konsultan Proyek analisa Water Hammer pada Sistem Perpipaan Air Babat-Gresik PT Petro Kimia Gresik (1996), Ketua Tim Design Exhaust Muffler, PT Fabon Indonesia (1996 – 1997), Instruktur Training of Traier PTPN XXI-XXII (1996 – 1997), Instruktur Apprenticeship Development Program PT Nestlee Indonesia (1997 -2003), Ketua Tim Konsultan Motion Time Study of Field Production Timur Duri PT Caltex Pacific Indonesia, Riau (2001), Instruktur Pelatihan Karyawan PT Petro Kimia Gresik (2002 -2003), Ketua Tim Konsultan Proyek ailure Analysis of Cooling Water Pump PT Badak LNG, Bontang Kalimantan Timur (2003), Anggota Tim Konsultan Proyek Kajian Pengadaan BBM diluar Pertamina pada PT PLN (2003 -2006), Komisaris Perseroan (2007 – sekarang).

## Direksi

**M. Budi Rustanto****Direktur Utama**

Warga Negara Indonesia, 54 tahun, lahir di Jakarta, lulus Sarjana Sipil dari Institut Teknologi Bandung pada tahun 1979. Mengawali karirnya di perusahaan IBM sebagai Marketing & System Engineer Manager (1980 – 1989), Kepala Divisi Central Data Processing PT Global Mediacom Tbk (1989), Deputy Direktur PT Usaha Gedung Bimantara (1989 – 1998), Deputy Direktur PT Global Mediacom Tbk (1989 – 1998), Direktur Utama PT Usaha Gedung Bimantara (1999 – sekarang), Ketua Dana Pensiun Bimantara (2000 – sekarang), Direktur PT Global Mediacom Tbk (2004 – sekarang), Komisaris PT Citra Marga Nusaphala Persada Tbk (2004 – 2007), Komisaris PT Multi Nitrotama Kimia (2004 – sekarang), Komisaris PT Indonesia Air Transport Tbk (2004 – sekarang). Selain itu aktif di organisasi, sebagai Ketua Bidang Pendidikan Yayasan Bimantara (1992 – sekarang) dan Bendahara KONI Pusat (2007 – sekarang). Saat ini menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan (2007 – sekarang)

**Anthony Chandra Kartawiria****Direktur**

Warga Negara Indonesia, 51 tahun, lahir di Jakarta, meraih gelar Bachelor of Commerce (Honours) Carleton University Ottawa, Canada tahun 1984, dengan pengalaman kerja sebagai Direktur PT Indocitra Finance Tbk (1990 – 1994), Direktur PT Bank CIC Internasional Tbk (1995 – 2003), Komisaris PT Bhakti Securities (2004 – sekarang), Direktur Utama PT Bhakti Capital Indonesia Tbk (2004 – sekarang), Komisaris PT Bhakti Finance (2004 – sekarang). Saat ini menjabat sebagai Direktur Perseroan (2007 – sekarang)

**Harmanto Tanidjaya****Direktur**

Warga Negara Indonesia, 57 tahun, lahir di Tegal, lulus Sarjana Ekonomi Universitas Katolik Parahyangan Bandung, Memulai karirnya sebagai General Manager PT Gaya Persaki Synthetic, Textile Mill (1978 – 1986), Assistant General Manager PT Argo Pantas (1986 – 1990), Direktur Multi Industry, Textile (1990 – 1998), Business Development RS Pantai Indah Kapuk (1998 – 2002), Direktur Regional Distribution Semen Tiga Roda (2002 – 2006), Direktur PT Usaha Gedung Bimantara (2007 – sekarang), Direktur Perseroan (2007 sekarang).

**Antonius Tonbeng****Direktur/Direktur tidak Terafiliasi**

Warga Negara Indonesia, 54 tahun, lahir di Makassar, lulus sebagai Sarjana Muda Ekonomi di Universitas Hasanuddin Makassar tahun 1975, Sarjana Akuntansi di Universitas Katolik Parahyangan Bandung, tahun 1981. Memulai karirnya sebagai auditor di Kantor Akuntan Publik Drs M. Isjwara, Jakarta (1980 – 1995), Direktur PT Bhakti Investama Tbk (1995 – 1997), Kepala Internal Audit PT Bhakti Investama Tbk (1997 – 1998), Direktur PT Agis Tbk (1998 – 2006), Komisaris PT Bhakti Panjiwira (1999 – 2006), Direktur PT Bhakti Capital Indonesia Tbk (2004 – 2007), Komisaris PT Bhakti Assets Management (2004 – sekarang). Saat ini menjabat sebagai Direktur Perseroan (2007 – sekarang)

Seluruh penunjukan direksi dan komisaris yang dilaksanakan oleh Perseroan, telah memenuhi seluruh ketentuan yang dipersyaratkan dalam peraturan Bapepam No.IX.1.6.

Perseroan telah memiliki Komite Audit per tanggal 24 September 2007 yang terdiri dari:

Ketua (Komisaris Independen) : Susanto Kiswandono  
 Anggota : Iswatie, SE  
 : Ratna Yani

Sebagai tambahan, pembentukan komite audit oleh Perseroan, telah dilakukan dengan memperhatikan seluruh ketentuan yang dipersyaratkan dalam peraturan Bapepam No.IX.1.5.

## 5. Sumber Daya Manusia

Peran, kualitas dan keahlian sumber daya manusia merupakan penentu yang cukup berarti terhadap kinerja Perseroan. Kinerja Perseroan tidak hanya dilihat dari sudut finansial saja, tetapi juga kepercayaan dan penilaian masyarakat bahwa kemitraan antara Perseroan dan karyawan, kerjasama antar karyawan, sistem insentif, pendidikan dan pelatihan yang berkesinambungan untuk menggali dan mengembangkan potensi karyawan merupakan beberapa faktor yang menentukan hasil kerja seluruh karyawan yang pada akhirnya mempengaruhi kinerja Perseroan.

Sampai dengan tanggal 30 September 2007, karyawan Perseroan dan Anak Perusahaan seluruhnya berjumlah 226 karyawan.

Perkembangan jumlah dan komposisi karyawan berdasarkan jenjang jabatan, tingkat pendidikan dan usia disajikan dalam tabel dibawah ini:

### Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Jabatan

Jabatan	Perseroan				UGB				Jumlah Karyawan							
	30-Sept.		31 Desember		30-Sept.		31 Desember		30-Sept.		31 Desember					
	2007	2006	2005	2004	2007	2006	2005	2004	2007	%	2006	%	2005	%	2004	%
Direksi / Dirut	4	6	6	6	4	1	1	1	8	3,54	7	2,67	7	2,59	7	2,36
GM	-	1	1	1	1	1	1	1	1	0,44	2	0,76	2	0,74	2	0,67
Manager	2	1	1	1	6	5	5	5	8	3,54	6	2,29	6	2,22	6	2,02
Supervisor	-	11	11	10	6	5	5	5	6	2,65	16	6,11	16	5,93	15	5,05
Staff ( Incl.ME & Security )	-	35	42	59	203	196	197	208	203	89,82	231	88,17	239	88,52	267	89,90
<b>Jumlah</b>	<b>6</b>	<b>54</b>	<b>61</b>	<b>77</b>	<b>220</b>	<b>208</b>	<b>209</b>	<b>220</b>	<b>226</b>	<b>100,00</b>	<b>262</b>	<b>100,00</b>	<b>270</b>	<b>100,00</b>	<b>297</b>	<b>100,00</b>

\* Jabatan Direksi Anak Perusahaan dirangkap oleh sebagian Direksi Perseroan

### Komposisi Karyawan Menurut Tingkat Pendidikan

Pendidikan	Perseroan				UGB				Jumlah Karyawan							
	30-Sept.		31 Desember		30-Sept.		31 Desember		30-Sept.		31 Desember					
	2007	2006	2005	2004	2007	2006	2005	2004	2007	%	2006	%	2005	%	2004	%
Sarjana S-2 dan S-3	-	2	2	2	7	6	6	7	7	3,10	8	3,05	8	2,96	9	3,03
Sarjana S-1	6	14	19	16	18	13	13	15	24	10,62	27	10,31	32	11,85	31	10,44
Diploma	-	7	8	9	8	8	9	9	8	3,54	15	5,73	17	6,30	18	6,06
Non Akademi	-	31	32	50	187	181	181	189	187	82,74	212	80,92	213	78,89	239	80,47
<b>Jumlah</b>	<b>6</b>	<b>54</b>	<b>61</b>	<b>77</b>	<b>220</b>	<b>208</b>	<b>209</b>	<b>220</b>	<b>226</b>	<b>100,00</b>	<b>262</b>	<b>100,00</b>	<b>270</b>	<b>100,00</b>	<b>297</b>	<b>100,00</b>

### Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Usia

Usia	Perseroan				UGB				Jumlah Karyawan							
	30-Sept.		31 Desember		30-Sept.		31 Desember		30-Sept.		31 Desember					
	2007	2006	2005	2004	2007	2006	2005	2004	2007	%	2006	%	2005	%	2004	%
18-30	-	9	12	2	86	79	90	98	86	38,05	88	33,59	102	37,78	100	33,67
31-40	2	34	36	16	87	85	80	82	89	39,38	119	45,42	116	42,96	98	33,00
41-50	-	7	8	9	30	29	25	26	30	13,27	36	13,74	33	12,22	35	11,78
Diatas 50	4	4	5	50	17	15	14	14	21	9,29	19	7,25	19	7,04	64	21,55
<b>Jumlah</b>	<b>6</b>	<b>54</b>	<b>61</b>	<b>77</b>	<b>220</b>	<b>208</b>	<b>209</b>	<b>220</b>	<b>226</b>	<b>100,00</b>	<b>262</b>	<b>100,00</b>	<b>270</b>	<b>100,00</b>	<b>297</b>	<b>100,00</b>

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak mempekerjakan tenaga kerja asing.

### Program Kesejahteraan

Perseroan dan Anak Perusahaan juga memperhatikan kesejahteraan bagi seluruh karyawan baik secara teknis fungsional maupun manajerial. Berbagai fasilitas yang diberikan Perseroan dan Anak Perusahaan, antara lain:

- a. Gaji yang kompetitif, Perseroan telah memenuhi ketentuan mengenai Upah Minimum Regional dari Departemen Tenaga Kerja. Selain itu terdapat tunjangan hari raya.
- b. Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek).
- c. Tunjangan Pengobatan.
- d. Bagi karyawan tetap diberikan uang lembur.
- e. Fasilitas kendaraan untuk level manajerial
- f. Dana Pensiun (Anak Perusahaan)

### 6. Keterangan Singkat Mengenai Anak Perusahaan Perseroan

#### a. PT Usaha Gedung Bimantara ("UGB")

##### Riwayat Singkat

UGB didirikan berdasarkan akta No.44 tanggal 17 Januari 1989 dari Abdul Latif S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No.C2.6596.HT.01.01.TH.89 tanggal 25 Juli 1989 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik No.101, Tambahan No.3677 tanggal 19 Desember 1989. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris No.60 tanggal 18 Desember 2006 dari Sugito Tedjamulja S.H., Notaris di Jakarta, mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor UGB. Akta perubahan ini telah diterima oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai Surat No.W7-HT.01.04-5505 tanggal 22 Desember 2006. Serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.8, Tambahan No.106 tanggal 26 Januari 2007.

Saat ini UGB berkedudukan di Jakarta, berkantor pusat di Menara Kebon Sirih Lantai 16 Suite 1603. Jl. Kebon Sirih No.17-19 Jakarta 10340

##### Kegiatan Usaha

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar UGB, ruang lingkup kegiatan UGB meliputi bidang pembangunan gedung, jasa pengawasan, pengurusan, perawatan, penggunaan dan manajemen gedung, penyewaan ruangan dan melaksanakan pekerjaan borongan.

##### Struktur Modal

Berdasarkan hasil keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Global Mediacom tertanggal 13 September 2007, seluruh pemegang saham PT Global Mediacom telah menyetujui penjualan seluruh saham PT.UGB dan unit-unit usaha dibawahnya kepada PT Kridaperdana Indahgrahta Tbk, sehingga kepemilikan saham UGB per 13 September 2007 adalah sebagai berikut :

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham		
	Saham	Rupiah	%
Modal Dasar	750.000	750.000.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
Perseroan	525.035	525.035.000.000	99,99
PT Indonesia Air Transport Tbk	1	1.000.000	0,01
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	525.036	525.036.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	224.964	224.964.000.000	-

### Pengurusan dan Pengawasan

Susunan anggota Komisaris dan Direksi UGB adalah sebagaimana tercantum dalam Akta No. 88 tanggal 21 Maret 2007 dibuat di hadapan Sugito Tedjamulja, SH, Notaris di Jakarta adalah sebagai berikut:

#### Komisaris

Komisaris Utama : Hary Tanoesoedibjo  
 Komisaris : Hidajat Tjandradjaja  
 Komisaris : A. Edwin Kawilarang

#### Direksi

Direktur Utama : M. Budi Rustanto  
 Direktur : Harmanto Tanidjaya

### Ikhtisar Data Keuangan

Ikhtisar data keuangan penting UGB untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2007 dan 31 Desember 2006, 2005 dan 2004 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Osman Bing Satrio dan Rekan (anggota dari Deloitte Touche Tohmatsu) dengan pendapat wajar tanpa pengecualian.

### Ikhtisar Data Keuangan

Ikhtisar data keuangan penting UGB untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2007 dan 31 Desember 2006, 2005 dan 2004 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Osman Bing Satrio dan Rekan (anggota dari Deloitte Touche Tohmatsu) dengan pendapat wajar tanpa pengecualian.

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	30 September 2007	31 Desember		
		2006	2005	2004
Jumlah Aktiva	616.563	462.511	406.115	414.491
Jumlah Kewajiban	320.783	255.368	673.762	812.951
Jumlah Ekuitas	295.780	207.143	(267.647)	(398.460)

#### Aktiva

Pada tanggal 30 September 2007 dan tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2006, 2005 dan 2004, aktiva UGB adalah masing-masing sebesar Rp616.563 juta, Rp462.511 juta, Rp406.115 juta dan Rp414.491 juta. Kenaikan aktiva UGB tanggal 31 Desember 2006 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2005 sebesar Rp56.395 juta atau 13,89% terutama disebabkan adanya investasi saham di PT Aston Inti Makmur dalam bentuk Mandatory Exchangeable Bonds (MEB) yang akan jatuh tempo pada tanggal 5 Juli 2008, yang mana apabila MEB tersebut ditukar maka UGB akan memiliki 50% dari saham AIM.

#### Kewajiban

Pada tanggal 30 September 2007 dan tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2006, 2005 dan 2004, kewajiban UGB adalah masing-masing sebesar Rp320.783 juta, Rp255.368 juta, Rp673.762 juta dan Rp812.951 juta. Penurunan kewajiban UGB tanggal 31 Desember 2006 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2005 sebesar Rp418.394 juta atau 62,09% terutama disebabkan adanya restrukturisasi hutang UGB

#### Ekuitas

Pada tanggal 30 September 2007 dan tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2006, ekuitas UGB masing-masing sebesar Rp295.780 dan Rp207.143 juta. Pada tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2005 dan 2004, ekuitas UGB mengalami negatif, masing-masing sebesar Rp267.647 juta, Rp398.460 juta. Ekuitas UGB tanggal 31 Desember 2006 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2005 mengalami kenaikan Rp474.790 juta atau 177,39% kenaikan ini terutama disebabkan peningkatan modal ditempatkan dan disetor melalui konversi obligasi dan setoran tunai.

## Laporan Laba Rugi

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	30 September 2007	31 Desember		
		2006	2005	2004
Jumlah Pendapatan Usaha	34.423	42.600	39.456	37.812
Beban Usaha	32.697	41.482	38.054	37.229
Laba Usaha	1.726	1.118	1.402	583
Laba Bersih	8.556	114.653	112.023	125.242

**Pendapatan Usaha**

Pada tanggal 30 September 2007 dan tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2006, 2005 dan 2004 adalah masing-masing sebesar Rp34.423, Rp42.600 juta, Rp39.456 juta, dan Rp37.812 juta. Kenaikan pendapatan UGB tanggal 31 Desember 2006 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2005 sebesar Rp3.144 juta atau 7,97% terutama disebabkan peningkatan pendapatan untuk jasa pemeliharaan dan adanya kenaikan pemakaian overtime gedung.

**Beban Usaha**

Pada tanggal 30 September 2007 dan dalam tahun-tahun yang berakhir 2006, 2005 dan 2004, beban usaha UGB adalah masing-masing sebesar Rp32.697 juta, Rp41.482 juta, Rp38.054 juta dan Rp37.229 juta. Kenaikan beban usaha UGB tanggal 31 Desember 2006 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2005 sebesar Rp3.428 juta atau 9,00% terutama disebabkan kenaikan biaya operasional gedung akibat penyesuaian peraturan atas perhitungan Waktu Beban Puncak (WBP) menjadi 2 kali dari sebelumnya 1.4 kali juga dengan diberlakukannya dis-insentif dan pembatasan pemakaian (KVA Max) disamping itu adanya kenaikan beban umum dan administrasi akibat kenaikan Upah Minimum Regional (UMR) sebesar 9.9% dibandingkan tahun sebelumnya.

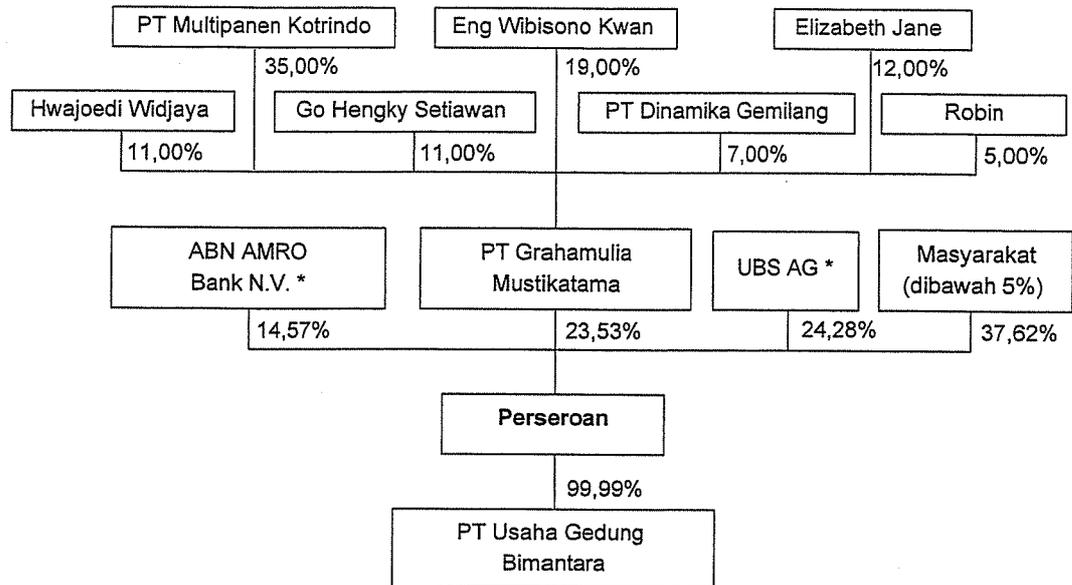
**Laba Usaha**

Pada tanggal 30 September 2007 dan dalam tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2006, 2005 dan 2004, laba usaha UGB adalah masing-masing sebesar Rp1.726 juta, Rp1.118 juta, Rp1.402 juta dan Rp583 juta. Kenaikan laba usaha UGB tanggal 31 Desember 2005 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2004 sebesar Rp819 juta atau 140,48% terutama karena kenaikan pendapatan usaha untuk sewa ruangan, jasa pemeliharaan dan jasa parkir

**Laba Bersih**

Pada tanggal 30 September 2007 dan dalam tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2006, 2005 dan 2004, laba bersih UGB adalah masing-masing sebesar Rp8.556 juta, Rp114.653 juta, Rp112.023 dan Rp125.242 juta. Kenaikan laba bersih UGB tanggal 31 Desember 2006 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2005 sebesar Rp2.630 juta atau 2,35% terutama karena keuntungan restrukturisasi hutang UGB.

7. Hubungan Kepemilikan, Pengurusan dan Pengawasan antara Perseroan dengan Anak Perusahaan  
 Hubungan Kepemilikan antara Perseroan dengan anak Perusahaan per 16 Nopember 2007



\* ABN Amro Bank N.V. dan UBS AG adalah merupakan Bank Kustodian

Hubungan Afiliasi Pengurusan dan Pengawasan antara Perseroan dengan Anak Perusahaan

Nama	Perseroan	UGB
Hary Djaja*	KU	-
Liliana Tanaja*	K	-
Hariyanto Tanusudibyo*	K	-
Susanto Kiswandono	KI	-
Prof.Dr.Ir.Triyogi Yuwono,DEA	KI	-
M. Budi Rustanto	DU	DU
Anthony Chandra Kartawiria	D	-
Harmanto Tanidjaya	D	D
Antonius Z. Tonbeng	D	-
Hary Tanoesoedibjo*	-	KU
Hidajat Tjandradjaja	-	K
A. Edwin Kawilarang	-	K

Keterangan:

KU : Komisaris Utama

KI : Komisaris Independen

K : Komisaris

DU : Direktur Utama

D : Direktur

\*untuk nama-nama tersebut diatas adalah para pihak yang terafiliasi dikarenakan hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal.

## 8. Transaksi dengan Pihak Lain yang Memiliki Hubungan Istimewa

### Sifat Hubungan Istimewa

- a. Transaksi tersebut dikategorikan sebagai Transaksi Material berdasarkan Peraturan Bapepam No. IX.E.2. tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama; dan/atau
- b. Transaksi tersebut mengandung unsur Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bapepam No. IX.E.1. tentang Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.

### Transaksi Hubungan Istimewa

- a. Transaksi pembelian saham UGB:

Transaksi pembelian saham UGB yang dilaksanakan oleh Perseroan merupakan transaksi yang mengandung unsur Benturan Kepentingan sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Bapepam No. IX.E.1.

Transaksi investasi pada UGB dilaksanakan dengan cara pembelian atas sejumlah 525.035 (lima ratus dua puluh lima ribu tiga puluh lima) saham atau mewakili 99,99% (sembilan puluh sembilan persen) dari jumlah seluruh saham yang telah dikeluarkan oleh UGB, yang dimiliki oleh Mediacom. Disamping itu, Perseroan juga mengambil alih piutang atau hak tagih yang dimiliki oleh Mediacom terhadap UGB.

Mengingat nilai transaksi investasi atau pembelian saham UGB dimaksud di atas memenuhi kriteria transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bapepam No. IX.E.2, maka Perseroan telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana dimuat dalam Peraturan IX.E.2., yaitu:

- (i) Menunjuk PT. Laksa Laksana, sebagai pihak independen yang melakukan penilaian dan memberikan pendapat mengenai saham UGB yang akan dibeli oleh Perseroan.
- (ii) Mengumumkan informasi berkaitan dengan rencana pelaksanaan pengambilalihan dalam 2 (dua) surat kabar, salah satu diantaranya berperedaran di kedudukan Perseroan, yaitu harian Seputar Indonesia dan Bisnis Indonesia pada tanggal 6 Juli 2007 dan Raat Pemberitahuan pada tanggal 19 Juli 2007 dalam jangka waktu 28 (dua puluh delapan) hari sebelum RUPS; bersamaan dengan itu menerbitkan Surat Edaran yang memuat informasi mengenai transaksi material bagi pemegang saham dan menyampaikannya kepada Bapepam-LK.
- (iii) Mendapatkan persetujuan dari RUPS Luar Biasa Perseroan pada tanggal 3 September 2007 atas pelaksanaan transaksi pembelian saham UGB dimaksud, yang dinyatakan dalam Akta Berita Acara Rapat No.4 tanggal 3 September 2007, dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto; S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, sebagaimana yang diuraikan pada Bagian B.II.25 dari Laporan Uji Tuntas Hukum ini.

Berdasarkan Peraturan Bapepam No. IX.E.1, transaksi pembelian UGB dikategorikan juga sebagai transaksi yang mengandung benturan kepentingan. Dengan demikian, untuk melaksanakan transaksi ini diperlukan persetujuan dari masing-masing pemegang saham independen Perseroan dan Mediacom.

Persetujuan dari pemegang saham independen tersebut telah diperoleh: (i) Perseroan; berdasarkan keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan yang diadakan pada tanggal 3 September 2007, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Berita Acara Rapat No.4 tanggal 3 September 2007, dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta; dan (ii) Mediacom; berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 18 tanggal 13 September 2007, dibuat oleh Nila Noordjasmani Soeyasa Besar, S.H., pengganti dari Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta.

Pemegang saham UGB telah memberikan persetujuan kepada Mediacom untuk mengalihkan seluruh saham yang dimilikinya di dalam UGB, dan PT. Indonesia Air Transport Tbk. selaku pemegang saham lain di dalam UGB juga telah setuju untuk melepaskan haknya untuk membeli saham yang akan dijual tersebut, yaitu sebagaimana yang ternyata di dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham UGB No. 125 tanggal 31 Agustus 2007, dibuat oleh Sugito Tedjamulja, S.H., Notaris di Jakarta.

Pelaksanaan pembelian saham UGB serta pembelian piutang atau hak tagih milik Mediacom terhadap UGB tersebut, telah dilaksanakan oleh Perseroan, berturut-turut sebagaimana dimuat dalam Akta Pengambilalihan No. 166 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 167, keduanya tertanggal 27 September 2007, dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta.

## b. Penunjukan PT. Bhakti Share Registrar sebagai BAE Perseroan

Berdasarkan Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham dan Agen Pelaksanaan Dalam Rangka Penawaran Umum Terbatas I PT. Global Land Development Tbk, No. 153 tanggal 23 Oktober 2007 dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, Perseroan telah menunjuk PT. Bhakti Share Registrar untuk bertindak selaku BAE Perseroan dengan nilai sebesar Rp75.000.000 (tujuh puluh lima juta Rupiah)

## c. Penunjukan PT. Bhakti Securities sebagai Penasihat Keuangan Perseroan

Berdasarkan Surat Mandat No.024B/CF/T-BSC/VIII/2007, 15 Agustus 2007, Perseroan telah menunjuk PT. Bhakti Securities dengan nilai 0,50% dari seluruh hasil PUT I.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, tidak ada perjanjian dan/atau transaksi material yang dilaksanakan oleh Perseroan dengan pihak ketiga lain maupun pihak yang memiliki hubungan istimewa.

## 9. Perjanjian Penting dengan Pihak Ketiga

Pada tanggal, 25 Oktober 2007, Anak Perusahaan Perseroan, UGB mendapat pemberitahuan bahwa hutangnya kepada CIMB Limited yang terdiri dari pinjaman restrukturisasi Tranche A sebesar USD 3.057.031,25 dan fasilitas Obligasi Tranche A sebesar USD 3.500.000 telah dialihkan kepada Eagle Capital Advisory Limited yang mana fasilitas ini jatuh tempo pada tanggal 29 Desember 2014. Fasilitas pinjaman Tranche A merupakan pinjaman dengan tingkat bunga SIBOR+ 1, sedangkan obligasi Tranche A merupakan obligasi tanpa bunga (*zero coupon bond*).

## 10. Keterangan Tentang Aktiva Tetap

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, aktiva tetap yang terdiri atas tanah dan bangunan yang dimiliki dan dikuasai Perseroan melalui Anak Perusahaan adalah sebagai berikut:

No	Asset	Luas Tanah (m2)	Luas Bangunan (m2)	Keterangan	Jangka waktu HGB	Nama Pemilik
1	Tanah & Bangunan Menara Kebon Sirih - Tahap I					
	~ Tanah	17.850		Sertifikat No. 09.01.03.02.3.00602	21/10/1996 - 14/03/2026	UGB
	~ Tanah	461		Sertifikat No. 09.01.03.02.3.00868	26/05/2005 - 25/05/2035	UGB
	~ Bangunan	-	77.154	Sertifikat No. 09.01.03.02.3.00602		
		18.311	77.154			
2	Tanah & Bangunan Menara Kebon Sirih - Tahap II					
	~ Tanah	12.250		Sertifikat No. 09.01.03.02.3.00601	21/10/1996 - 14/03/2026	UGB
	~ Tanah	919		Sertifikat No. 09.01.03.02.3.00867	26/05/2005 - 25/05/2035	UGB
	~ Bangunan	-	295	Sertifikat No. 09.01.03.02.3.00867		
		13.169	295			
3	Tanah & Bangunan KH Wahid Hasyim - Tahap III					
	~ Tanah KH. Wahid Hasyim Gg X No. 101	101		Sertifikat No. 09.01.03.02.3.00907	22/06/07 - 21/06/2037	UGB
	~ Tanah KH. Wahid Hasyim Gg X No. 102	289		Sertifikat No. 09.01.03.02.3.00906	25/04/2007 - 24/04/2037	UGB
		390				
4	Tanah & Bangunan KH Wahid Hasyim - Tahap III					
	~ Tanah KH. Wahid Hasyim No. 36, 38	775		Akte No. 76, No. 235 tgl 31 Agt 1993	-	UGB
	~ Tanah KH. Wahid Hasyim Gg XIII No. 91,92,13	400		Akte No. 236,234&16 tanggal 31 Agt 1993	-	UGB
		1.175				
	<b>Total Tanah Dan Bangunan</b>	<b>33.045</b>	<b>77.449</b>			

**11. Perkara Hukum yang sedang Dihadapi Perseroan dan Anak Perusahaan**

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan Anak Perusahaan tidak sedang terkait dalam suatu perkara material baik perdata, pidana, kepailitan, tata usaha negara, maupun perkara arbitrase di Badan Arbitrase Nasional Indonesia ("BANI") dan Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia ("BAPMI"), perkara perburuhan di Pengadilan Penyelesaian Perselisihan Hubungan Industrial dan pengadilan pajak.

Pihak manajemen berkeyakinan tidak ada proses hukum atau arbitrase lainnya, termasuk hal-hal yang tertunda atau yang diketahui akan dilakukan, yang mana akan, atau telah mempunyai akibat yang material atas kondisi keuangan atau profitabilitas Perseroan yang belum diungkapkan dalam Prospektus ini.

## IX. KEGIATAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN DAN ANAK PERUSAHAAN

### 1. Pendahuluan

Perseroan bergerak dalam bidang usaha Properti dan investasi yang terkait dengan aktivitas usaha properti yang mencakup Pengembangan gedung perkantoran, apartemen/ kondominium, perumahan, hotel, prasarana, serta penyewaan dan pengelolaan bangunan dimana usaha tersebut mencakup aktivitas pembebasan, pengembangan, hotel, apartemen, penjualan bangunan.

Kantor Perseroan terletak di Plaza Kebon Sirih Podium 2 unit P2-17, Jalan Kebon Sirih Kav.17-19, Jakarta 10340 dengan status sewa.

Berikut ini tabel kepemilikan dan penyertaan saham yang dilakukan oleh Perseroan

No.	Nama Perusahaan	Persentase Penyertaan	Tanggal Penyertaan	Kegiatan Usaha
<b>Kepemilikan Langsung oleh Perseroan</b>				
1.	PT Usaha Gedung Bimantara	99,99%	27 September 2007	Perkantoran
<b>Melalui PT Usaha Gedung Bimantara</b>				
2.	PT Nusadua Graha International	27,59%	20 Desember 2006	Hotel
3.	PT Plaza Indonesia Realty Tbk.*	3,05%	5 Juni 2002	Hotel, Perbelanjaan, Perkantoran dan Apartemen
4.	PT Indonesia Air Transport Tbk.*	0,01%	8 Februari 2002	Pengangkutan udara dan perbengkelan pesawat udara
5.	PT Multi Nitrotama Kimia	40,00%	15 Maret 2007	Bahan Peledak

Keterangan:

\* Kepemilikan saham sebagai investasi dalam bentuk marketable securities

### 2. Kegiatan Usaha

Pada mulanya kegiatan utama Perseroan bergerak di bidang pengembang kawasan komersial (ruko dan mal) di Kranji, Bekasi Jawa Barat, yang dikenal dengan nama Grand Mall Bekasi ("GMB"). Perseroan mulai melaksanakan kegiatan pembangunan mal, ruko beserta sarana infrastrukturnya dan kegiatan komersial dimulai pada tahun 1995.

Awalnya GMB dibangun untuk memenuhi kebutuhan berbelanja warga Bekasi dan sekitarnya, GMB saat itu merupakan pusat perbelanjaan dengan tingkat okupansi yang cukup tinggi karena lokasi yang cukup strategis dan dikelilingi oleh banyak lingkungan perumahan yang sedang berkembang serta fasilitas lingkungan yang cukup menunjang antara lain dekat dengan stasiun kereta api Kranji dan dilewati oleh angkutan umum.

Kebijakan Pemerintah untuk mengembangkan Bekasi sebagai daerah industri sekaligus sebagai daerah pendukung DKI Jakarta mendorong pertumbuhan jumlah penduduk di daerah tersebut yang setiap tahun semakin besar sehingga semakin banyak properti komersial berkembang dengan pesat seperti mal-mal berskala besar dan pertokoan di daerah Bekasi yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di Bekasi dan sekitarnya. Sebagai upaya meningkatkan daya saing terhadap kompetitor, Perseroan melakukan usaha perbaikan dan melakukan berbagai inovasi, Diakhir tahun 2005 Perseroan telah memulai pembangunan jembatan penghubung void disetiap lantai dan menambah unit eskalator, selain itu merenovasi total lantai tiga dengan membuat kios-kios dan counter-counter baru. Namun daya saing GMB tetap menurun di tengah meningkatnya persaingan di antara semakin banyaknya pusat perbelanjaan di Bekasi.

Hal ini menyebabkan manajemen Perseroan melakukan perubahan strategi usaha dari usaha penyewaan pertokoan untuk segmen ritel menjadi usaha bidang properti yang ditujukan untuk segmen korporasi berupa perkantoran dan segmen ekonomi menengah ke atas berupa perhotelan, apartemen, pusat perbelanjaan berskala besar dan superblok yang akan memberikan pertumbuhan pendapatan yang jauh lebih baik kepada Perseroan maupun kepada para pemegang saham Perseroan.

Berdasarkan hasil keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa pada tanggal 3 September 2007, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui mengalihkan aktiva tetap yaitu GMB dan kewajiban Perseroan kepada pihak ketiga dan disertai dengan penyertaan Perseroan pada saham PT Usaha Gedung Bimantara ("UGB").

UGB adalah Anak Perusahaan Perseroan yang melakukan kegiatan komersial sejak bulan September 1997, ruang lingkup kegiatan UGB meliputi bidang pembangunan gedung, jasa pengawasan, pengurusan, perawatan,

penggunaan dan manajemen gedung, penyewaan ruangan dan melaksanakan pekerjaan borongan. Pada saat ini UGB melakukan kegiatan penyewaan ruangan perkantoran Menara Kebon Sirih, di Jl. Kebon Sirih No. 17-19, Jakarta dan memiliki tanah seluas 13.630 m<sup>2</sup> di Jl. Kebon Sirih dan Jl. Wahid Hasyim, Jakarta dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan.

Selain itu UGB memiliki penyertaan saham pada perusahaan-perusahaan sebagai berikut:

- (i) PT. Nusadua Graha International memiliki Westin Resort Nusa and Bali International Convention Centre yang berlokasi di Nusa Dua, Bali yang mulai beroperasi pada tahun 1991.
- (ii) PT. Plaza Indonesia Realty Tbk ("PIR") memiliki ruang lingkup kegiatan meliputi bidang perhotelan, pusat perbelanjaan, perkantoran dan apartemen. PIR dan PT.Plaza Nusantara Realti, anak perusahaan, adalah pemilik hotel Grand Hyatt Jakarta dan Plaza Indonesia Shopping Center dan Entertainment Center. PIR memulai kegiatan secara komersial pada tahun 1990.
- (iii) PT Multi Nitrotama Kimia ("MNK") bergerak dalam bidang industri dan perdagangan bahan peledak dan aksesorisnya serta jasa peledakan. Berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 86 tanggal 23 Desember 1994, MNK telah ditunjuk untuk mengadakan dan mendistribusikan bahan peledak dan/atau komponennya untuk industri (komersial) di seluruh wilayah Indonesia. MNK memiliki pabrik yang berlokasi di Kawasan Industri Kujang Cikampek, Jawa Barat. Saham-saham pada perusahaan ini dalam proses untuk dijual karena kegiatan usaha tersebut tidak terkait dengan kegiatan usaha utama Perseroan

Selain itu, UGB memiliki investasi dalam bentuk obligasi wajib tukar yang apabila UGB melaksanakan haknya atas obligasi wajib tukar tersebut, UGB akan memiliki 50% saham pada PT Aston Inti Makmur ("AIM"), AIM menjalankan usaha dalam bidang pembangunan dan penyewaan gedung perkantoran yang bernama Ariobimo Sentral yang terletak di Jakarta dan mulai beroperasi secara komersial pada tanggal 28 Februari 1989. Nilai nominal obligasi wajib tukar sebesar Rp100 miliar dan jangka waktu penukaran selambat-lambatnya tanggal 5 September 2008 dan pelaksanaannya bukan merupakan transaksi yang sebagaimana diatur dalam Peraturan No. IX.E.1 dan IX.E.2.

Berikut ini keterangan mengenai kegiatan yang telah dan sedang dilakukan Perseroan dan Anak Perusahaan:

#### a. Perkantoran

Salah satu gedung perkantoran yang saat ini dimiliki dan dikelola sendiri oleh unit usaha Perseroan adalah Menara Kebon Sirih dan Plaza Kebon Sirih yang terletak di jalan Kebon Sirih 17-19, Jakarta Pusat. Gedung perkantoran ini terletak diatas lahan seluas 18.311m<sup>2</sup> dan telah beroperasi sejak bulan Maret 1997. Menara Kebon Sirih adalah gedung bertingkat 29 dengan total lettable area sebesar 34.317m<sup>2</sup> sedangkan Plaza Kebon Sirih adalah gedung bertingkat 2 dengan total lettable area sebesar 4.478m<sup>2</sup> dan dari total luas kedua bangunan yaitu sebesar 38.795m<sup>2</sup> saat ini disewa oleh 89 penyewa dengan pencapaian tingkat hunian rata-rata di tahun 2007 sebesar 97,5%. Lokasi gedung yang berada diluar daerah 3 in 1, mudah dicapai dari berbagai arah serta tersedianya berbagai angkutan umum menjadi daya tarik bagi calon penyewa sedangkan tarif sewa yang kompetitif, faktor keamanan dan kenyamanannya menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi tingkat hunian gedung.

Keterangan	31 Desember										30 September 2007	
	2002		2003		2004		2005		2006		MKS	PKS
	MKS	PKS	MKS	PKS	MKS	PKS	MKS	PKS	MKS	PKS		
Jumlah area yang disewakan (m <sup>2</sup> )	35.165,00	5.840,00	35.165,00	5.840,00	35.165,00	5.840,00	34.317,00	4.478,00	34.317,00	4.478,00	34.317	4.478
Jumlah area yang terisi (m <sup>2</sup> )	29.558,00	4.355,00	32.287,00	4.506,00	33.711,00	4.615,00	34.184,00	4.250,00	33.464,00	4.202,00	33.085	3.698
Tingkat hunian (%)	84,06%	74,57%	91,82%	77,16%	95,87%	79,02%	99,61%	94,91%	97,51%	93,84%	96,41%	82,58%
Jumlah area yang belum terisi (m <sup>2</sup> )	5.607,00	1.485,00	2.878,00	1.334,00	1.454,00	1.225,00	133,00	228,00	853,00	276,00	1.232	780
Area yang belum terisi (%)	15,94%	25,43%	8,18%	22,84%	4,13%	20,98%	0,39%	5,09%	2,49%	6,16%	3,59%	17,42%
Jumlah tenant	80	27	72	31	76	33	74	27	66	29	62	28

Keterangan:  
MKS = Menara Kebon Sirih  
PKS = Plaza Kebon Sirih

#### b. Penyediaan jasa bidang Properti dan Fasilitas Management

Penyediaan jasa properti dan fasilitas management terutama diperuntukkan bagi gedung-gedung atau properti yang dimiliki sendiri oleh suatu grup perusahaan agar pengelolaan gedung tidak menjadi hambatan bagi grup tersebut untuk memfokuskan diri pada kegiatan maupun pengembangan usahanya.

Gedung Bimantara dan Gedung Annex

Saat ini Perseroan mengelola gedung yang terletak di jalan Kebon Sirih 17-19-25, Jakarta 10340 setempat dikenal dengan nama Gedung Bimantara dan Gedung Annex terhitung sejak tanggal 9 Juli 2007 sampai dengan 8 Maret 2010. Gedung Bimantara yang telah beroperasi sejak tahun 1984 berdiri diatas tanah seluas 5.637m<sup>2</sup> dan merupakan gedung bertingkat 5 dengan total luas sebesar 6.390m<sup>2</sup> sedangkan Gedung annex yang telah beroperasi sejak tahun 1990 memiliki lahan seluas 2.446m<sup>2</sup>, bertingkat 2 dengan total luas 2.607m<sup>2</sup>.

Jumlah pendapatan Perseroan dalam 5 (lima) tahun terakhir yang dihasilkan dari pengelolaan Grand Mall Bekasi, Menara Kebon Sirih dan Plaza Kebon Sirih, adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

Data Operasional	31 Desember 2007					30 September 2007*
	2002	2003	2004	2005	2006	
Grand Mall Bekasi	15.255	18.723	21.930	21.904	27.935	13.916 <sup>(1)</sup>
Menara Kebon Sirih dan Plaza Kebon Sirih	-	-	-	-	-	3.808 <sup>(2)</sup>
<b>Jumlah</b>	<b>15.255</b>	<b>18.723</b>	<b>21.930</b>	<b>21.904</b>	<b>27.935</b>	<b>17.724</b>

Keterangan:

\* Pendapatan utama Perseroan dikelompokkan atas pendapatan usaha dari operasi yang berjalan dan dari operasi yang di berhentikan sejak tanggal 1 September 2007 untuk periode sampai dengan 30 September 2007.

(1) Grand Mall Bekasi adalah pendapatan usaha operasi dalam penghentian sejak tanggal 1 September 2007

(2) Menara Kebon Sirih dan Plaza Kebon Sirih adalah pendapatan usaha operasi dari tanggal 1 September 2007.

### 3. Strategi Perseroan

Sebagai perusahaan properti di Indonesia, yang rencana pengembangannya menjadi salah satu perusahaan properti di Indonesia. Perseroan memiliki strategi usaha dari segi pemasaran, produksi, maupun harga. Dengan melakukan strategi usaha yang baik akan memperkuat posisi Perseroan dalam menghadapi persaingan pasar properti khususnya yang semakin kompetitif. Strategi usaha Perseroan tersebut dalam rangka menjalankan kegiatan usaha dan pengembangan usaha ke depan antara lain sebagai berikut:

#### a. Pengembangan serta pengelolaan gedung perkantoran

Pengelolaan gedung perkantoran

1. Mempertahankan tingkat hunian gedung melalui pembinaan hubungan yang baik dengan semua tenant, mempertahankan tingkat pelayanan yang berkualitas, menjaga kondisi aman dan nyaman, memberlakukan gross rental yang kompetitif
2. Pelaksanaan *preventive* dan *corrective maintenance* bagi seluruh peralatan gedung untuk mempertahankan kinerja peralatan.
3. Kegiatan promosi di media massa serta open *marketing agency* melalui kerjasama sama dengan *marketing agency* yang kompeten atau perorangan untuk mendapatkan tenant yang berkualitas.
4. Mempertahankan *tenancy mix* untuk menunjang kegiatan di gedung
5. Meningkatkan pengetahuan serta ketrampilan para karyawan melalui training dan seminar secara berkala.

Pengembangan lahan

1. Survey lokasi sekeliling untuk mendapat gambaran tentang pengaruh kondisi lingkungan terhadap rencana pengembangan.
2. Legalitas tanah.
3. Memilih konsultan design yang kompeten dan berpengalaman untuk merancang bangunan/fasilitas yang akan di bangun.
4. *Uptodate* data tentang peraturan Pemda setempat tentang RUTR /peruntukkan bagi lokasi pengembangan.
5. Penyelarasan antara kebutuhan pemilik/pemakai dengan peraturan Pemda setempat.
6. Membina hubungan baik dengan Pemda setempat serta penduduk disekitar lokasi pengembangan.

7. Antisipasi pengaruh kondisi alam.
8. Pemilihan sistem utilitas gedung yang hemat energi dan ramah lingkungan.
9. Pemilihan jenis bahan bangunan/peralatan serta membina hubungan baik dengan supplier untuk mendapatkan harga bahan bangunan/peralatan yang kompetitif.
10. Memberikan nilai tambah bagi lingkungan serta memberikan tariff yang kompetitif bagi pemakai gedung/fasilitas.

**b. Penyediaan Jasa bidang Properti Fasilitas Management**

Properti and Fasilitas Management

Gedung baru

Untuk gedung/fasilitas yang masih dalam taraf desain sebaiknya sudah dilibatkan properti management sehingga dapat memberikan masukan terhadap desain agar memudahkan perawatan, pengamanan dan pemasarannya sehingga pada saat beroperasi biaya operasional gedung tersebut akan lebih efektif.

Gedung lama

Melakukan pendataan teknis, administrasi, pemasaran, perijinan dan keuangan sehingga dapat memberikan masukan kepada Pemilik mengenai kondisi gedung/fasilitas tersebut serta besarnya biaya pengelolaan.

**c. Pemasaran:**

Perseroan menerapkan strategi pemasaran untuk kalangan menengah keatas yang mana jelas berbeda dengan pemasaran yang umum untuk semua kelas dengan harga murah.

Strategi pemasaran yang diterapkan adalah sebagai berikut:

- a. Kegiatan promosi yang ditujukan untuk target segmen yang jelas dan berkelas
- b. Promosi diterapkan secara berkelanjutan yaitu sejak dari gambar sampai dilakukannya konstruksi dengan memperkenalkan image perseroan dan menggunakan arsitek terkenal.
- c. Menggunakan agent pemasaran properti yang terkenal dan mempunyai reputasi.

**d. Corporate image :**

Bidang properti erat kaitannya dengan image apakah itu image pengembangnya maupun image atas gedung itu sendiri dan kelas yang menjadi target pemasaran.

*Corporate image* ini mencakup:

- Identitas Perseroan sebagai perusahaan property terkenal.
- Market target (*Positioning*)

Perseroan akan tetap menjaga image Perseroan sebagai pengembang properti yang handal di pasar dengan pertumbuhan keuangan yang kuat dan aset properti berkelas yang dikelola sesuai dengan target marketnya.

**4. Asuransi**

Aktiva Tetap Perseroan dan Anak Perusahaan berupa gedung perkantoran memiliki asuransi all risk, gempa bumi, terorisme dan sabotase, serta kerugian dan kerusakan oleh publik.

Perseroan dan Anak Perusahaan juga memiliki asuransi kelompok medis dan perawatan dan asuransi jiwa untuk karyawan Perseroan dan Anak Perusahaan yang mencakup kecelakaan, cacat permanen, biaya medis dan kematian.

Penutupan pada beberapa perusahaan asuransi pihak ketiga atas perlindungan atas risiko terhadap harta kekayaan dan kegiatan usaha Perseroan sebagaimana dimaksud adalah sebagai berikut:

No.	Jenis Asuransi	Objek Asuransi	Penanggung	Tertanggung	Berlaku s/d	Jumlah Pertanggungan
1.	Property All Risk Insurance	Gedung / kantor Menara Kebon Sirih	PT Citra International Underwriters ( <i>tidak terafiliasi</i> )	Anak Perusahaan	1 Juli 2008	•Rp25.000.000.000 •USD42.289.177
2.	Earthquake Insurance	Gedung / kantor Menara Kebon Sirih	PT Citra International Underwriters ( <i>tidak terafiliasi</i> )	Anak Perusahaan	1 Juli 2008	•Rp25.000.000.000 •USD35.000.000
3.	Terrorism & Sabotage Insurance	Gedung / kantor Menara Kebon Sirih	PT Citra International Underwriters ( <i>tidak terafiliasi</i> )	Anak Perusahaan	1 Juli 2008	•Rp25.000.000.000 •USD35.000.000
4.	Public Liability	Kerugian pihak ketiga yang timbul dari pelaksanaan kegiatan usaha Perseroan dan/ atau Anak Perusahaan	PT Citra International Underwriters ( <i>tidak terafiliasi</i> )	Anak Perusahaan	1 Juli 2008	•USD1.000.000
5.	Asuransi Kendaraan Bermotor	Kendaraan bermotor	PT Citra International Underwriters ( <i>tidak terafiliasi</i> )	Anak Perusahaan	14 Agustus 2008	Rp1.108.000.000
6.	Asuransi Kendaraan Bermotor	Kendaraan bermotor	PT Citra International Underwriters ( <i>tidak terafiliasi</i> )	Anak Perusahaan	14 Agustus 2008	Rp18.100.000
7.	Asuransi Kesehatan	Seluruh Staff (karyawan) beserta keluarga	PT Asuransi Jiwa Sinar Mas ( <i>tidak terafiliasi</i> )	Anak Perusahaan	30 Nopember 2007	Bervariasi tergantung pada jabatan Staff (karyawan)

Manajemen Perseroan berkeyakinan bahwa sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, semua aktiva tetap Perseroan sudah diasuransikan dengan premi yang cukup.

## 5. Prospek Usaha

Pada mulanya kegiatan utama Perseroan hanya bergerak di bidang pengembang kawasan komersial (ruko dan mal) di Kranji, Bekasi Jawa Barat, yang dikenal dengan nama Grand Mall Bekasi ("GMB"). Dengan memperhatikan pertumbuhan ekonomi, laju inflasi, tingkat suku bunga dan nilai tukar rupiah di Indonesia serta banyaknya para kompetitor pada industri properti.

Sehingga Manajemen Perseroan melakukan perubahan strategi usaha dari usaha penyewaan pertokoan untuk segmen ritel menjadi usaha bidang properti yang ditujukan untuk segmen korporasi berupa perkantoran dan segmen ekonomi menengah ke atas berupa perhotelan, apartemen dan pusat perbelanjaan berskala besar.

Sebagai pemain baru di bisnis properti yang terintegrasi, Perseroan siap menghadapi para kompetitor yang sudah terlebih dahulu eksis di bisnis ini seperti dari Group Agung Podomoro, Lippo, Gapura Prima, Duta Pertiwi, Summarecon Agung dan lain-lain.

Gedung-gedung milik Perseroan yang terletak di area Jl Kebon Sirih, belum ada kompetitor yang berarti untuk mengingat belum adanya gedung/office building yang cukup representative dan setara mutu managemennya dengan gedung Menara Kebon Sirih, apalagi dengan akan adanya gedung 40 lantai milik Perseroan yang rencananya akan selesai dibangun tahun 2009 dan memiliki konsep futuristic serta akan menjadi multi media center terbesar di Indonesia, maka hampir dipastikan perusahaan akan menjadi yang terdepan di lingkungan ini.

Untuk lokasi gedung di jalan Rasuna Said (Gedung Ariobimo Sentral), perusahaan memiliki beberapa kompetitor seperti misalnya Gedung Aspac, Plaza Great River, Menara Gracia yang sudah beroperasi lama dan Menara Palma, Murinda Office, Four Point Tower yang rencananya akan siap beroperasi tahun 2007 atau awal tahun 2008. Dengan pengalaman menangani managemet Gedung di Kebon Sirih, maka Perseroan optimis untuk dapat meningkatkan standar mutu pelayanan di gedung Ariobimo Sentral sehingga dapat bersaing dengan para kompetitor yang ada di sekitarnya.

Persaingan akan semakin terasa pada saat Perseroan mengembangkan usaha bisnis di properti sektor superblock karena saat ini sudah ada beberapa pemain lama dalam skala besar seperti Artha Graha di kawasan Sudirman, Group Bakrie dengan Epicentrum Rasuna di kawasan Kuningan serta Group Lippo dengan Kemang Village di kawasan Kemang.

Perseroan menyatakan siap menghadapi persaingan ini karena didukung oleh konsep perencanaan yang sangat teliti dan inovatif, tim konsultan yang handal di bidangnya masing-masing, pengaturan pendanaan yang bertanggungjawab dan sumber daya manusia yang solid.

### Ekonomi Makro

Pemulihan ekonomi dalam negeri diyakini adalah tahun 2007, karena tahun sebelumnya yaitu pada tahun 2006 perekonomian Indonesia dilanda inflasi dan suku bunga tinggi. Secara kumulatif besaran Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia hingga triwulan III/2007 dibandingkan dengan PDB pada periode yang sama tahun 2006 menunjukkan kenaikan sebesar 6,3% (*sumber: Berita Resmi Statistik No. 59/11Th.X, 15 November 2007*)

Pada tahun 2007 ini, daya beli masyarakat berangsur mulai membaik, pemerintah juga melalui Bank Indonesia mengeluarkan kebijakan menurunkan suku bunga dengan asumsi dapat menstimulus kalangan usaha untuk kembali menggairahkan sektor-sektor berbagai industri

Melihat perkembangan itu, peluang bisnis diberbagai sektor kembali membaik, khususnya bidang konstruksi dengan turunnya suku bunga maka pembangunan infrastruktur, properti dan real estate kembali berjalan dan begitu juga dengan sektor perdagangan dan sektor keuangan yang juga membaik akan meningkatkan daya beli masyarakat.

Perkembangan makroekonomi pada tahun 2008 diproyeksikan akan berdampak positif bagi kemajuan sektor industri infrastruktur, properti dan real estate, penurunan suku bunga telah membuat masyarakat yang menyimpan dananya di deposito atau obligasi kembali mengeluarkan dananya untuk diinvestasikan di sektor ini.

Prospek bisnis sektor ini akan terus membaik, namun persainganpun cukup sengit, sektor ini diyakini mampu menarik investor karena nilai return yang berlipat dalam jangka panjang.

Selain itu laju inflasi merupakan suatu indikator tentang kemampuan daya beli masyarakat secara umum yang akan mempengaruhi pihak produsen untuk meningkatkan atau menurunkan produksinya. Menurunnya laju inflasi yang diikuti dengan menurunnya suku bunga diharapkan dapat meningkatkan kemampuan daya beli masyarakat secara umum. Laju inflasi tahun kalendar sampai dengan Oktober 2007 sebesar 5,24%. Sedangkan laju inflasi pada periode yang sama tahun kalendar 2005 dan 2006 masing-masing sebesar 15,65% dan 4,96%. (*sumber: Berita Resmi Statistik No. 54 No. 54/11Th.X, 1 Nopember 2007*).

Kondisi nilai tukar rupiah pada Oktober 2007 secara rata-rata terlihat menguat dibandingkan bulan sebelumnya. Apresiasi rupiah tersebut disertai dengan volatilitas yang menurun dan berada dalam level rendah. Rata-rata nilai tukar di Oktober 2007 tercatat Rp 9.101 atau terapresiasi 2,2% dibanding bulan September 2007 sebesar Rp 9.305. Terapresiasinya nilai tukar rupiah lebih disebabkan oleh kuatnya faktor fundamental dan kecenderungan penguatan mata uang global terhadap USD (*sumber: Bank Indonesia No.9/ 38 /PSHM/ Humas*). Kecenderungan stabilnya nilai Rupiah di tahun 2007 ini, akan memberikan dampak positif pada sektor ini, seperti stabilnya harga material bangunan maupun konstruksi.

## 6. Perpajakan

Berikut ini adalah hutang pajak Perseroan pada tanggal 30 September 2007 adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Pajak penghasilan	
Pasal 4 ayat 2 - Final	1.428
Pasal 21	289
Pasal 23	18
Pasal 25	3.302
Pasal 26	80
Pajak pertambahan nilai - bersih	7.693
<b>Jumlah</b>	<b>12.810</b>

Perseroan tidak memiliki hutang pajak, baik berupa Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) maupun Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang tidak dicatat selain yang diungkapkan di atas. Hutang pajak tersebut akan dilunasi oleh Perseroan pada tahun 2007.

Perseroan telah mentaati seluruh undang-undang pajak dan peraturan perpajakan yang berlaku.

## **7. Perijinan**

Masing-masing Perseroan dan Anak Perusahaan, telah memperoleh ijin-ijin material yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usahanya. Ijin-ijin tersebut antara lain termasuk Surat Ijin Usaha Perdagangan, ijin operasional yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah setempat, ijin-ijin lokasi, ijin pembangunan atas tanah serta ijin-ijin yang terkait dengan lingkungan hidup. Perijinan yang dimiliki antara lain: izin Mendirikan Bangunan No.3483/IMB/1995, tanggal 10 April 1995 dan Rekomendasi Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) dan Rencana Pemanataan Lingkungan (RPL) No.139/-1.777.6, tanggal 24 Pebruari 1994.

## X. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan penting Perseroan dan Anak Perusahaan yang angkanya diambil dari Laporan Keuangan Konsolidasi Perseroan dan Anak Perusahaan per 30 September 2007 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Osman Bing Satrio & Rekan (anggota dari Deloitte Touche Tohmatsu) dengan pendapat wajar tanpa pengecualian. Untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2006, 2005, 2004 dan 2003 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Aryanto Amir Jusuf & Mawar (anggota RSM International) dengan pendapat wajar tanpa pengecualian. Dan untuk tahun buku yang berakhir 31 Desember 2002 diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Hadori & Rekan dengan pendapat wajar tanpa pengecualian.

### Neraca Konsolidasi

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	30-Sep	31 Desember				
	2007	2006	2005	2004	2003	2002
<b>Aktiva</b>						
<b>Aktiva Lancar</b>						
Kas dan Setara Kas	4.422	960	10.602	14.492	8.822	1.706
Investasi Jangka Pendek	102.358	-	-	-	-	-
Piutang						
Pihak Hubungan Istimewa	7.740	-	-	380	241	1.239
Pihak Ketiga	3.044	8.375	2.236	908	1.080	2.815
Lain-lain	7.214	8	265	5.157	4.507	5.157
Persediaan	-	52.103	37.670	36.545	36.733	38.133
Uang Muka dan Biaya Dibayar Dimuka	1.456	147	150	170	122	51
Pajak Dibayar Dimuka	3.576	710	-	7	-	-
<b>Total Aktiva Lancar</b>	<b>129.810</b>	<b>62.303</b>	<b>50.922</b>	<b>57.659</b>	<b>51.505</b>	<b>49.100</b>
<b>Aktiva Tidak Lancar</b>						
Aktiva Pajak Tangguhan	7.056	167	385	379	599	299
Investasi Jangka Panjang	186.106	-	-	1.577	1.577	1.577
Uang Muka Pembelian Tanah	-	-	-	-	2.750	2.750
Aktiva Tetap - bersih	342.626	44.762	46.113	37.751	39.087	41.033
Tanah Tidak Digunakan	85.197	-	-	-	-	-
Beban Tangguhan Hak Atas Tanah	8.126	-	-	-	-	-
Aktiva Lain-lain	982	763	248	248	248	308
<b>Jumlah Aktiva Tidak Lancar</b>	<b>630.092</b>	<b>45.692</b>	<b>46.745</b>	<b>39.954</b>	<b>44.260</b>	<b>45.968</b>
<b>Jumlah Aktiva</b>	<b>759.903</b>	<b>107.994</b>	<b>97.668</b>	<b>97.613</b>	<b>95.765</b>	<b>95.068</b>

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	30-Sep	31 Desember				
	2007	2006	2005	2004	2003	2002
<b>Kewajiban</b>						
<b>Kewajiban Lancar</b>						
Hutang Usaha						
Pihak Hubungan Istimewa	101	285	285	295	295	295
Pihak Ketiga	1.019	6.044	136	9	10	117
Hutang Lain-lain	1.681	629	43	214	551	398
Hutang Pajak	12.810	326	441	306	400	198
Biaya yang masih Harus Dibayar	1.121	1.011	735	809	589	1.166
Pendapatan Diterima Dimuka	3.013	2.401	-	-	-	-
Pinjaman Jangka Panjang Jatuh Tempo Dalam 1 Tahun						
Bank	12.025	-	-	-	-	-
Sewa Guna Usaha	267	-	-	-	-	-
Lain-lain	8.789	-	-	-	-	-
<b>Jumlah Kewajiban Lancar</b>	<b>40.827</b>	<b>10.696</b>	<b>1.639</b>	<b>1.633</b>	<b>1.844</b>	<b>2.174</b>

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	30-Sep	31 Desember				
	2007	2006	2005	2004	2003	2002
<b>Kewajiban Tidak Lancar</b>						
Pinjaman Jangka Panjang Setelah Dikurangi						
Bagian Jatuh Tempo Dalam 1 Tahun						
Bank	79.766	-	-	-	-	-
Sewa Guna Usaha	607	-	-	-	-	-
Uang Muka Penjualan	-	1.999	590	530	530	530
Uang Jaminan Pelanggan	12.353	2.017	1.702	1.721	2.151	1.971
Kewajiban Imbalan Pasca Kerja	1.863	224	183	140	138	-
Obligasi Konversi	63.959	-	-	-	-	-
Hutang Bunga Hasil Restrukturisasi	40.021	-	-	-	-	-
Hutang Promissory Note	440.000	-	-	-	-	-
<b>Jumlah Kewajiban Tidak Lancar</b>	<b>638.569</b>	<b>4.240</b>	<b>2.475</b>	<b>2.391</b>	<b>2.819</b>	<b>2.501</b>
<b>Jumlah Kewajiban</b>	<b>679.396</b>	<b>14.935</b>	<b>4.115</b>	<b>4.024</b>	<b>4.664</b>	<b>4.676</b>
Hak Minoritas	1	-	-	-	-	-
<b>Ekuitas</b>						
Modal Saham	83.950	83.950	83.950	83.950	83.950	83.950
Tambahan Modal Disetor - bersih	(768)	(768)	(768)	(768)	(768)	(768)
Saldo Laba	(2.675)	9.877	10.372	10.408	7.920	7.211
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>80.506</b>	<b>93.059</b>	<b>93.553</b>	<b>93.589</b>	<b>91.101</b>	<b>90.392</b>
<b>Jumlah Kewajiban dan Ekuitas</b>	<b>759.903</b>	<b>107.994</b>	<b>97.668</b>	<b>97.613</b>	<b>95.765</b>	<b>95.068</b>

**Laporan Laba (Rugi) Konsolidasi**

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	30-Sep	31 Desember				
	2007	2006	2005	2004	2003	2002
<b>Operasi Yang Dilanjutkan</b>						
Pendapatan Usaha	3.808	-	-	-	-	-
Beban Usaha	3.904	-	-	-	-	-
Laba Usaha	(97)	-	-	-	-	-
Penghasilan (Beban) Lain-lain	4.848	-	-	-	-	-
Bagian Laba Bersih Perusahaan Asosiasi	1.356	-	-	-	-	-
Laba Sebelum Pajak	6.107	-	-	-	-	-
Beban Pajak	(2.191)	-	-	-	-	-
Laba Bersih	3.916	-	-	-	-	-
<b>Operasi Dalam Penghentian</b>						
Penjualan	1.226	9.628	-	227	1.647	447
Beban Pokok Penjualan	632	4.856	-	188	1.400	381
Laba Kotor	594	4.771	-	39	247	65
Pendapatan Usaha Lainnya	12.690	18.307	21.904	21.703	17.076	14.808
Beban Usaha	14.475	20.956	18.882	20.095	16.561	14.534
Laba (Rugi) Usaha	(1.191)	2.123	3.022	1.648	763	339
Pendapatan (Beban) Lain-lain - bersih	365	1.791	1.285	1.115	(169)	220
Laba (Rugi) Sebelum Pajak	(826)	3.913	4.307	2.763	594	559
Beban Pajak	(783)	(1.889)	(1.825)	(291)	190	15
Laba (Rugi) Bersih	(1.610)	2.024	2.482	2.472	783	574

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	30-Sep	31 Desember				
	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Kerugian Pengalihan Aktiva & Kewajiban Operasi						
Dalam Penghentian	(21.227)	-	-	-	-	-
Manfaat Pajak Atas Operasi Dalam Penghentian	6.368	-	-	-	-	-
Kerugian Operasi Dalam Penggantian - Bersih	(14.859)	-	-	-	-	-
<b>Seluruh Laba (Rugi) Perusahaan</b>						
Dari Aktivitas Normal Sebelum Hak Minoritas	(12.552)	2.024	2.482	2.472	783	574
Hak Minoritas	(0.01)	-	-	-	-	-
<b>Laba Bersih</b>	(12.552)	2.024	2.482	2.472	783	574

## Rasio - rasio penting

Uraian	30-Sep	31 Desember				
	2007	2006	2005	2004	2003	2002
<b>Rasio Keuangan (%)</b>						
Jumlah Kewajiban terhadap Jumlah Aktiva	89,41	13,83	4,21	4,12	4,87	4,92
Jumlah Kewajiban terhadap Jumlah Ekuitas	843,90	16,05	4,40	4,30	5,12	5,17
<b>Rasio Usaha (%)</b>						
Total Laba (Rugi) Sebelum Pajak terhadap Total Penjualan dan Pendapatan	(89,97)	14,01	19,66	12,60	3,17	3,67
Laba (Rugi) Bersih terhadap Total Penjualan dan Pendapatan	(70,82)	7,25	11,33	11,27	4,18	3,76
Total Penjualan dan Pendapatan terhadap Jumlah Aktiva	2,33	25,87	22,43	22,47	19,55	16,05
Laba (Rugi) Bersih terhadap Jumlah Aktiva	(1,65)	1,87	2,54	2,53	0,82	0,60
Laba (Rugi) Bersih terhadap Jumlah Ekuitas	(15,59)	2,18	2,65	2,64	0,86	0,63
<b>Rasio Pertumbuhan (%)</b>						
Total Penjualan	na1	27,53	(0,12)	17,13	22,74	na2
Laba Usaha	na1	(29,77)	83,36	116,07	124,98	na2
Laba Sebelum Pajak	na1	(9,13)	55,87	365,45	6,18	na2
Laba Bersih	na1	(18,44)	0,39	215,65	36,52	na2
Jumlah Aktiva	na1	10,57	0,06	1,93	0,73	na2
Jumlah Ekuitas	na1	(0,53)	(0,04)	2,73	0,78	na2

## Keterangan :

na1 : Data tidak dapat diperbandingkan karena data 2007 hanya mencakup kinerja 9 bulan Perseroan.  
na2 : Data tidak dapat diperbandingkan karena data 2001 tidak ditampilkan dalam tabel diatas.

## XI. EKUITAS

Tabel berikut ini menggambarkan posisi ekuitas Perseroan dan Anak Perusahaan yang angka-angkanya diambil dari Laporan Keuangan Konsolidasi Perseroan dan Anak Perusahaan per 30 September 2007 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Osman Bing Satrio & Rekan (anggota dari Deloitte Touche Tohmatsu) dengan pendapat wajar tanpa pengecualian. Untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2006, 2005, 2004 dan 2003 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Aryanto Amir Jusuf & Mawar (anggota RSM International) dengan pendapat wajar tanpa pengecualian. Dan untuk tahun buku yang berakhir 31 Desember 2002 diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Hadori & Rekan dengan pendapat wajar tanpa pengecualian.

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	30-Sep	31 Desember				
	2007	2006	2005	2004	2003	2002
<b>Modal Dasar</b>	<b>335.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	83.950	83.950	83.950	83.950	83.950	83.950
Tambahan Modal Disetor - bersih	(768)	(768)	(768)	(768)	(768)	(768)
Saldo Laba	(2.675)	9.877	10.372	10.408	7.920	7.211
<b>Jumlah Ekuitas Bersih</b>	<b>80.506</b>	<b>93.059</b>	<b>93.553</b>	<b>93.589</b>	<b>91.101</b>	<b>90.392</b>

Apabila perubahan ekuitas Perseroan yang terjadi adanya PUT I sebanyak-sebanyaknya 3.357.990.000 saham telah dilaksanakan pada tanggal 30 September 2007, maka proforma ekuitas adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	Tambahan modal disetor - bersih	Akumulasi defisit	Jumlah ekuitas
Posisi ekuitas menurut laporan keuangan per tanggal 30 September 2007 dengan nilai nominal per saham Rp 500 per saham	83.950	(768)	(2.675)	80.507
Sejumlah 3,357,990,000 saham dari PUT I dengan nilai nominal Rp. 500 setiap saham dengan harga penawaran sebesar Rp 500 per saham	1.678.995	0	0	1.678.995
<b>Proforma ekuitas pada tanggal 30 September 2006 setelah PUT I</b>	<b>1.762.945</b>	<b>(768)</b>	<b>(2.675)</b>	<b>1.759.502</b>

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.33 tanggal 6 Nopember 2007 dari Aulia Taufani, S.H., notaris pengganti dari Sutjipto S.H., Notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui peningkatan modal dasar Perseroan semula Rp335.000.000.000 (tiga ratus tiga puluh lima miliar Rupiah) menjadi Rp2.000.000.000.000 (dua triliun Rupiah) dengan nilai nominal Rp500 (lima ratus Rupiah) per saham. Akta perubahan ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No.C-04174. HT.01.04.TH.2007 tanggal 22 November 2007.

## XII. KEBIJAKAN DIVIDEN

Semua saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh termasuk saham baru dalam rangka PUT I ini maupun dari pelaksanaan waran mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan pemegang saham lainnya yang telah disetor penuh termasuk hak atas dividen.

Sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, pembayaran dividen harus disetujui oleh pemegang saham dalam RUPS tahunan berdasarkan usulan dari Direksi. Anggaran Dasar Perseroan menyatakan bahwa dividen hanya dapat dibayarkan sesuai dengan kemampuan keuangan Perseroan berdasarkan keputusan yang diambil dalam Rapat Umum Pemegang Saham. Direksi dapat mengubah kebijakan dividen sewaktu-waktu sepanjang mendapat persetujuan dari RUPS.

Perseroan merencanakan akan membayar dividen kas kepada seluruh pemegang saham sekurang-kurangnya satu kali dalam setahun, dengan mempertimbangkan bahwa Perseroan adalah induk dari beberapa perusahaan, maka besarnya pembayaran dividen kas akan dikaitkan dengan keuntungan dari Anak Perusahaan dan/atau pendapatan dividen yang diterima Perseroan dari Anak Perusahaan pada tahun buku yang bersangkutan, dengan tetap memperhatikan posisi keuangan atau tingkat kesehatan Perseroan dan Anak Perusahaan dan tanpa mengurangi hak dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan. Manajemen Perseroan mengusulkan dasar perhitungan pembagian dividen tunai (mana yang lebih rendah) sebagai berikut :

- 15% dari laba Anak Perusahaan yang lebih 50% sahamnya dimiliki Perseroan; atau
- 25% dari penerimaan dividen yang diterima Perseroan dari seluruh Anak Perusahaan

Manajemen Perseroan merencanakan melakukan pembayaran dividen kas, dengan tetap memperhatikan hasil operasi dan kondisi keuangan Perseroan mulai tahun buku 2008.

Berikut ini adalah Riwayat Pembayaran Dividen sejak Penawaran Umum saham tahun 2000 hingga saat ini:

Tahun Buku	Dividen Tunai per Saham (Rp)	Jumlah Pembayaran (Rp)	Labal/(Rugi) Bersih per Saham (Rp)
2000	-	-	1,34
2001	-	-	(0,03)
2002	-	-	3,42
2003	-	-	4,67
2004	15	2.518.492.500	14,73
2005	15	2.518.492.500	14,78
2006	-	-	12,06

Untuk tahun buku 2000, 2001, 2002, 2003 dan 2006 sesuai dengan hasil Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan, para pemegang saham telah menyetujui bahwa Perseroan tidak membagikan dividen karena seluruh laba Perseroan akan dipergunakan untuk memperkuat modal kerja Perseroan.

### XIII. PERPAJAKAN

Pajak Penghasilan atas dividen saham yang dikenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No.17 tahun 2000 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, dividen atau bagian keuntungan yang diterima atau diperoleh Perseroan Terbatas sebagai Wajib Pajak dalam negeri, koperasi dan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, dari penyertaan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia tidak termasuk sebagai objek Pajak Penghasilan dengan syarat:

- a. dividen berasal dari cadangan laba ditahan; dan
- b. bagi Perseroan Terbatas, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah yang menerima dividen, kepemilikan saham pada badan yang memberikan dividen paling rendah 25% (dua puluh lima persen) dari jumlah modal yang disetor dan harus mempunyai usaha aktif di luar kepemilikan saham tersebut.

Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.651/KMK.04/1994 tanggal 29 Desember 1994 tentang Bidang-bidang Penanaman Modal Tertentu Yang Memberikan Penghasilan Kepada Dana Pensiun Yang Tidak Termasuk Sebagai Objek Pajak dari Penghasilan, maka penghasilan yang diterima atau diperoleh Dana Pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia tidak termasuk sebagai Objek Pajak Penghasilan apabila penghasilan tersebut diterima atau diperoleh dari penanaman modal antara lain dividen dari saham pada Perseroan Terbatas yang tercatat di Bursa Efek di Indonesia.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.14 Tahun 1997 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah No.41 Tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan atas penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek, ditetapkan sebagai berikut:

- a. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi dan badan dari transaksi penjualan saham di Bursa Efek dikenakan Pajak Penghasilan sebesar 0,1% (satu per sepuluh persen) dari jumlah bruto nilai transaksi dan bersifat final. Penyetoran Pajak Penghasilan yang terhutang dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggara Bursa Efek melalui perantara pedagang efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham;
- b. Untuk transaksi penjualan saham pendiri dikenakan tambahan Pajak Penghasilan sebesar 0,5% (lima per sepuluh persen) dari nilai jual saham pendiri yang dimilikinya pada saat Penawaran Umum Perdana; dan
- c. Pemilik saham pendiri diberikan kemudahan untuk memenuhi kewajiban pajaknya berdasarkan perhitungan sendiri sesuai dengan ketentuan di atas. Dalam hal ini, pemilik saham pendiri untuk kepentingan perpajakan dapat menghitung final atas dasar anggapannya sendiri bahwa sudah ada penghasilan. Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan yang terhutang dapat dilakukan oleh masing-masing pemilik saham pendiri selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di Bursa Efek. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memanfaatkan kemudahan tersebut, maka penghitungan Pajak Penghasilannya dilakukan berdasarkan tarif Pajak Penghasilan yang berlaku umum sesuai dengan Pasal 17 Undang-Undang No.17 tahun 2000.

Pajak Penghasilan atas dividen diperhitungkan dan diperlakukan sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku. Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.651/KMK.04/1994 tanggal 29 Desember 1994 tentang bidang-bidang penanaman modal tertentu yang memberikan penghasilan kepada Dana Pensiun yang tidak termasuk Objek Pajak Penghasilan, maka penghasilan Dana Pensiun yang pendiriannya telah disetujui Menteri Keuangan Republik Indonesia tidak termasuk Objek Pajak Penghasilan apabila penghasilan tersebut diterima atau diperoleh dari penanaman modal dalam bentuk efek yang diperdagangkan pada Bursa Efek di Indonesia.

Berdasarkan Pasal 23.1 UU No.17/2000, dividen yang berasal dari saham, baik yang diperdagangkan di Pasar Modal maupun yang tidak, yang terhutang atau dibayarkan kepada Wajib Pajak Dalam Negeri orang pribadi, dipotong PPh Pasal 23 sebesar 15% (lima belas persen) dari jumlah bruto.

Dividen yang dibayar atau terhutang kepada Wajib Pajak Luar Negeri akan dikenakan tariff sebesar 20% (dua puluh persen) atau tarif yang lebih rendah dalam hal pembayaran dilakukan kepada mereka yang merupakan penduduk dari suatu negara yang telah menandatangani suatu Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda (P3B) dengan Indonesia, dengan memenuhi Surat edaran Dirjen Pajak No.SE-03/PJ.101/1996 tanggal 29 Maret 1996 tentang Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda (P3B). \*

**CALON PEMBELI SAHAM DALAM PUT I INI DIHARAPKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG TIMBUL DARI PEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN SAHAM YANG DIBELI MELALUI PUT I INI.**

#### XIV. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang membantu dan berperan dalam pelaksanaan PUT I ini adalah sebagai berikut:

##### AKUNTAN PUBLIK

Osman Bing Satrio & Rekan (Anggota dari Deloitte Touche Tohmatsu)  
Wisma Antara, Lantai 12  
Jl. Medan Merdeka Selatan No.17  
Jakarta 10110

Anggota Institut Akuntan Publik Indonesia No.371, Lisensi No KMK No 758/KM.1/2007, Terdaftar di Bapepam dengan No.344/PM/STTD-AP/2003. Dengan Pedoman Kerja berdasarkan Audit sistem 2 sebagai guidance kertas kerja, DTT Professional Practice Manual, Peraturan Bapepam, Keputusan-keputusan Menteri Keuangan dan Aturan Profesi (Ikatan Akuntan Indonesia- IAI)

Melaksanakan audit menurut standar auditing yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia. Menurut standar tersebut, Akuntan diharuskan untuk merencanakan dan melaksanakan audit agar diperoleh keyakinan yang memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji yang material. Akuntan bertanggung jawab penuh atas pendapat yang diberikan terhadap laporan keuangan yang diauditnya.

Audit yang dilakukan oleh Akuntan mencakup pemeriksaan atas dasar pengujian bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan Audit juga meliputi penilaian atas dasar prinsip akuntansi yang dipergunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen, serta penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

##### KONSULTAN HUKUM

Soebagjo, Jatim, Djarot  
Plaza DM, Lantai 17  
Jl. Jend. Sudirman Kav.25  
Jakarta 12920

No. Induk Asosiasi Konsultan Hukum Indonesia. F.01.10250, Terdaftar di Bapepam dengan No.010/BL/STTD-KH/2006 tertanggal 23 November 2006. Pedoman kerja berdasarkan standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal.

Konsultan Hukum melakukan pemeriksaan atas fakta yang ada mengenai Perseroan dan keterangan lain yang berkaitan sebagaimana yang disampaikan oleh Perseroan ditinjau dari segi hukum. Hasil pemeriksaan tersebut telah dimuat dalam Laporan Hasil Uji Tuntas Segi Hukum yang menjadi dasar dari Pendapat Hukum yang diberikan secara objektif dan mandiri, sesuai dengan Kode Etik, Standar Profesi, dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku.

##### NOTARIS

Kantor Notaris Sutjipto, S.H.  
Menara Sudirman, Lantai 18  
Jl. Jend. Sudirman Kav.60  
Jakarta 12190

No. Ikatan Notaris Indonesia: 211.5.047.051050, Terdaftar di Bapepam dengan No.11/STTD-N/PM/1996, tanggal 20 Maret 1996, Pedoman kerja berdasarkan Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris dan kode etik Ikatan Notaris Indonesia No.30

Membuat akta-akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan dan Perjanjian-perjanjian sehubungan dengan PUT I, sesuai dengan Peraturan Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

##### BIRO ADMINISTRASI EFEK

PT Bhakti Share Registrar (terafiliasi)  
Komplek Perkantoran ITC Roxy Mas Blok E1 No.10-11  
Jl. K.H. Hasyim Ashari  
Jakarta 10150

Ijin Usaha sebagai Biro Administrasi Efek, dengan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia, No. 921/KMK.010./1990, tanggal 13 Agustus 1990.

Ruang lingkup tugas Biro Administrasi Efek (BAE) dalam PUT I ini meliputi penerimaan Daftar Pemesanan Pembagian Saham, melakukan proses pembagian saham. BAE juga bertanggung jawab dalam melakukan distribusi elektronik ke rekening PT Kustodian Sentral Efek Indonesia dan menyusun laporan PUT I sesuai peraturan yang berlaku.

Para Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka PUT I ini menyatakan tidak ada hubungan afiliasi baik langsung maupun tidak langsung kecuali PT Bhakti Share Registrar dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam UUPM. Hubungan afiliasi yang dimaksud adalah hubungan antara dua perusahaan dimana terdapat salah satu atau lebih anggota direksi atau komisaris yang sama, yaitu direktur utama PT Bhakti Share Registrar adalah juga komisaris dalam Perseroan.

## XV PERSYARATAN PEMESANAN DAN PEMBELIAN SAHAM

Persyaratan pemesanan dan pembelian saham yang diuraikan di bawah ini dapat berubah apabila terdapat peraturan-peraturan KSEI yang baru.

Saham baru yang ditawarkan dalam PUT I ini diterbitkan berdasarkan HMETD yang akan dikeluarkan Perseroan kepada Pemesan yang berhak.

Berikut ini adalah persyaratan dan tata cara pemesanan pembelian saham:

### 1. Pemesan yang Berhak

Setiap Pemegang saham Perseroan yang memiliki 10 (sepuluh) saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal 13 Desember 2007 pukul 16.00 WIB mempunyai 200 (dua ratus) HMETD untuk membeli 200 (dua ratus) saham baru dengan nilai nominal Rp500 (lima ratus Rupiah) setiap saham dengan harga penawaran Rp500 (lima ratus Rupiah) setiap saham sehingga seluruhnya berjumlah Rp1.678.995.000.000 (satu triliun enam ratus tujuh puluh delapan miliar sembilan ratus sembilan puluh lima juta Rupiah).

Pemesan yang berhak membeli saham baru adalah pemegang HMETD yang sah, yaitu pemegang saham yang memperoleh HMETD dari Perseroan dan belum menjual HMETD tersebut atau pembeli HMETD yang namanya tercantum dalam Sertifikat Bukti HMETD, atau dalam kolom *endorsement* pada Sertifikat Bukti HMETD atau pemegang HMETD yang tercatat dalam penitipan kolektif KSEI.

Pemesan dapat terdiri dari Perorangan dan/atau Lembaga/Badan Hukum Indonesia maupun asing, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.8 tahun 1995 tanggal 10 Nopember 1995 tentang Pasar Modal.

### 2. Pendistribusian HMETD, Prospektus dan Formulir-Formulir

a. Bagi pemegang saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik melalui rekening efek Anggota Bursa atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja setelah tanggal pencatatan pada DPS yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal 13 Desember 2007, pukul 16.00 WIB. Prospektus, Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan (FPPS Tambahan) dan formulir lainnya dapat diperoleh oleh pemegang saham di kantor Biro Administrasi Efek (BAE) PT Bhakti Share Registrar.

b. Bagi pemegang saham yang sahamnya tidak dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan Sertifikat Bukti HMETD atas nama Pemegang Saham.

Para Pemegang Saham yang beralamat di Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi (Jabodetabek) dan di luar Jabodetabek dapat mengambil Sertifikat Bukti HMETD, Prospektus, FPPS Tambahan dan formulir lainnya di BAE Perseroan pada setiap hari dan jam kerja mulai tanggal 14 Desember 2007 dengan menunjukkan asli kartu tanda pengenal yang sah (KTP/Paspor/KITAS) dan menyerahkan foto kopinya serta asli surat kuasa bagi yang tidak bisa mengambil sendiri.

Perseroan tidak akan mengirimkan paket tersebut diatas kepada para pemegang saham yang beralamat di Amerika Serikat sehubungan dengan peraturan United States Securities Act 1993 No.5 yang berlaku di negara tersebut.

### 3. Pendaftaran Pelaksanaan HMETD

Para pemegang HMETD dalam penitipan Kolektif KSEI yang akan melaksanakan HMETD-nya wajib mengajukan permohonan pelaksanaan melalui Anggota Bursa/Bank Kustodian yang ditunjuk sebagai pengelola efeknya. Selanjutnya Anggota Bursa/Bank Kustodian melakukan permohonan atau instruksi pelaksanaan (*exercise*) melalui sistem C-BEST sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh KSEI. Dalam melakukan instruksi pelaksanaan, Anggota Bursa/Bank Kustodian harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. Pemegang HMETD harus menyediakan dana pelaksanaan HMETD pada saat mengajukan permohonan tersebut.
- b. Kecukupan HMETD dan dana pembayaran atas pelaksanaan HMETD harus telah tersedia di dalam rekening efek pemegang HMETD yang melakukan pelaksanaan.

Satu hari kerja berikutnya KSEI akan menyampaikan daftar pemegang HMETD dalam penitipan kolektif KSEI yang melaksanakan haknya kepada BAE Perseroan, dan menyetorkan dana pembayaran pelaksanaan HMETD tersebut ke rekening Perseroan.

- c. Foto kopi KTP/Paspor/KITAS yang masih berlaku (untuk perorangan) atau foto kopi Anggaran Dasar dan lampiran susunan Direksi/Pengurus (bagi Lembaga/Badan Hukum);
- d. Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/giro/cek/tunai ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran;
- e. Asli Formulir Penyetoran Efek yang dikeluarkan KSEI yang telah diisi lengkap untuk keperluan pendistribusian saham hasil pelaksanaan oleh BAE;

Bagi pemegang HMETD dalam penitipan Kolektif KSEI, mengisi dan menyerahkan FPPS Tambahan dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:

- a. Asli instruksi pelaksanaan (*exercise*) yang telah berhasil (*settled*) dilakukan melalui C-BEST yang sesuai atas nama pemegang HMETD tersebut (khusus bagi pemegang HMETD dalam penitipan kolektif KSEI yang telah melaksanakan haknya melalui sistem C-BEST);
  - b. Asli Formulir Penyetoran Efek yang dikeluarkan KSEI yang telah diisi lengkap untuk keperluan pendistribusian saham hasil pelaksanaan oleh BAE;
  - c. Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/giro/cek/tunai ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran.
2. Pemegang HMETD dalam bentuk warkat/Sertifikat Bukti HMETD yang menginginkan saham hasil penjatahannya tetap dalam bentuk warkat/fisik SKS harus mengajukan permohonan kepada BAE Perseroan dengan menyerahkan dokumen sebagai berikut:
- a. Asli FPPS Tambahan yang telah diisi dengan lengkap dan benar;
  - b. Foto kopi KTP/Paspor/KITAS yang masih berlaku (untuk perorangan), atau foto kopi Anggaran Dasar dan lampiran susunan Direksi/Pengurus (bagi Lembaga/Badan Hukum);
  - c. Asli surat kuasa yang sah (jika dikuasakan) bermeterai Rp6.000 (enam ribu Rupiah) dilampiri dengan foto kopi KTP/Paspor/KITAS dari Pemberi dan Penerima Kuasa.
  - d. Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/giro/cek/tunai ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran.

Pembayaran atas pemesanan tambahan tersebut dapat dilaksanakan dan harus telah diterima pada rekening bank Perseroan selambat-lambatnya pada tanggal 18 Januari 2008, dalam keadaan baik (*in good funds*). Pemesanan yang tidak memenuhi petunjuk sesuai dengan ketentuan pemesanan dapat mengakibatkan penolakan pemesanan.

#### 5. Penjatahan Pemesanan Tambahan

Penjatahan atas pemesanan saham tambahan akan ditentukan pada tanggal 21 Januari 2008 dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Bila jumlah seluruh saham yang dipesan, termasuk pemesanan saham tambahan tidak melebihi jumlah seluruh saham yang ditawarkan dalam PUT I ini, maka seluruh pesanan atas saham tambahan akan dipenuhi.
- b. Bila jumlah seluruh saham yang dipesan, termasuk pemesanan saham tambahan melebihi jumlah seluruh saham yang ditawarkan dalam PUT I ini, maka kepada pemesan yang melakukan pemesanan saham tambahan akan diberlakukan sistem penjatahan secara proporsional, berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta pemesanan saham tambahan.

Manajer Penjatahan akan menyampaikan Laporan Hasil Pemeriksaan Akuntan kepada Bapepam dan LK mengenai kewajaran dari pelaksanaan penjatahan dengan berpedoman pada peraturan No.VIII.G.12 Tentang Pedoman Pemeriksaan Oleh Akuntan Atas Pemesanan dan Penjatahan Efek Atau Pembagian Saham Bonus dan Peraturan Bapepam No.IX.A.7 Tentang Tanggung Jawab Manajer Penjatahan Dalam Rangka Pemesanan Dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum; paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal penjatahan.

## 6. Persyaratan Pembayaran

Pembayaran Pemesanan Pembelian Saham dalam rangka PUT I yang permohonan pemesanannya diajukan langsung kepada BAE Perseroan harus dibayar penuh (*in good funds*) dalam mata uang Rupiah pada saat pengajuan pemesanan secara tunai, cek, bilyet giro atau pemindahbukuan atau transfer dengan mencantumkan Nomor Sertifikat Bukti HMETD atau Nomor FPPS Tambahan dan pembayaran dilakukan ke rekening Perseroan sebagai berikut:

**PT Bank Central Asia Tbk**  
Cabang Wahid Hasyim  
**Atas Nama: PT Global Land Development Tbk**  
**Nomor Rekening: 478-3022209**

Semua cek dan wesel bank akan segera dicairkan pada saat diterima. Bilamana pada saat pencairan cek dan wesel bank tersebut ditolak oleh bank, maka pemesanan pembelian saham yang bersangkutan dianggap batal. Bila pembayaran dilakukan dengan cek atau pemindahbukuan atau bilyet/giro, maka tanggal pembayaran dihitung berdasarkan tanggal penerimaan cek/pemindahbukuan/giro yang dananya telah diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening Perseroan tersebut diatas.

Untuk pemesanan pembelian saham tambahan, pembayaran dilakukan pada hari pemesanan yang mana pembayaran tersebut harus sudah diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening Perseroan tersebut diatas paling lambat tanggal 18 Januari 2008.

Segala biaya yang mungkin timbul dalam rangka pembelian saham dalam rangka PUT I ini menjadi beban pemesan. Pemesanan saham yang tidak memenuhi persyaratan pembayaran akan dibatalkan.

## 7. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham

Perseroan melalui BAE Perseroan yang menerima pengajuan pemesanan pembelian saham akan menyerahkan Bukti Tanda Terima Pemesanan Saham yang telah dicap dan ditandatangani.

## 8. Pembatalan Pemesanan Saham

Perseroan berhak untuk membatalkan pemesanan saham, baik sebagian atau secara keseluruhan dengan memperhatikan persyaratan yang berlaku. Pemberitahuan mengenai pembatalan pemesanan saham akan diumumkan bersamaan dengan pengumuman penjatahan atas pesanan.

Hal-hal yang dapat menyebabkan dibatalkannya pemesanan saham antara lain:

- a. Pengisian Sertifikat Bukti HMETD atau FPPS Tambahan tidak sesuai dengan petunjuk/syarat-syarat pemesanan saham yang tercantum dalam Sertifikat Bukti HMETD dan Prospektus.
- b. Tidak terpenuhinya persyaratan pembayaran.
- c. Tidak terpenuhinya persyaratan kelengkapan dokumen permohonan.

## 9. Pengembalian Uang Pemesanan

Dalam hal tidak terpenuhinya sebagian atau seluruhnya dari pemesanan saham tambahan atau dalam hal terjadi pembatalan PUT I, maka Perseroan akan mengembalikan sebagian atau seluruh uang pemesanan tersebut dalam mata uang Rupiah bagi pengembalian uang pemesanan saham tambahan dengan menggunakan cek atas nama pemesan. Apabila terjadi keterlambatan pengembalian uang, jumlah uang yang akan dikembalikan akan disertai bunga setiap hari keterlambatan dengan tingkat suku deposito untuk jangka waktu 3 bulan yang berlaku di Bank Central Asia yang dihitung secara pro rata setiap hari keterlambatan, yang diperhitungkan sejak tanggal 23 Januari 2008, kecuali keterlambatan tersebut disebabkan oleh *force majeure* (kejadian-kejadian yang berkaitan dengan keadaan diluar kemampuan dan kekuasaan para pihak, termasuk tetapi tidak hanya terbatas pada bencana alam, kerusakan, huru-hara, pemogokan, dikeluarkannya peraturan perundangan oleh pemerintah atau kegagalan sistem otorisasi perbankan yang bersifat nasional) atau pemesan yang tidak mengambil cek pengembaliannya sampai dengan hari kerja keempat setelah waktu yang telah ditentukan atau hari kerja keempat setelah tanggal diumumkannya pembatalan PUT I. Pengembalian uang dilakukan dalam mata uang Rupiah dengan menggunakan cek atas nama pemesan yang dapat diambil oleh pemesan atau kuasanya pada tanggal 28 Januari 2008 di PT Bhakti Share Registrar dari pukul 09.00 WIB sampai dengan pukul 14.00 WIB.

Uang pengembalian pemesanan saham hanya bisa diambil oleh pemesan atau kuasanya dengan menunjukkan asli KTP/Paspor/KITAS yang masih berlaku (bagi perorangan) atau foto kopi Anggaran Dasar (bagi Lembaga/Badan Usaha) serta asli surat kuasa yang telah ditandatangani di atas meterai Rp6.000 (enam ribu Rupiah) dengan menunjukkan asli dan menyerahkan foto kopi KTP/Paspor/KITAS yang masih berlaku dari Pemberi dan Penerima kuasa (bagi yang dikuasakan).

#### 10. Penyerahan Saham Hasil Pelaksanaan HMETD dan Pengkreditan ke Rekening Efek

Saham hasil pelaksanaan HMETD bagi pemesan yang melaksanakan HMETD sesuai dengan haknya melalui KSEI akan dikreditkan pada rekening efek dalam 2 (dua) hari kerja setelah permohonan pelaksanaan HMETD diterima dari KSEI dan dana pembayaran telah diterima dengan baik di rekening Perseroan.

Saham hasil pelaksanaan HMETD bagi pemegang HMETD dalam bentuk warkat yang melaksanakan HMETD sesuai haknya akan mendapatkan SKS dalam bentuk warkat selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja setelah permohonan diterima oleh BAE Perseroan dan dana pembayaran telah efektif (*in good funds*) di rekening Perseroan.

SKS baru hasil pelaksanaan HMETD sesuai hak dapat diambil pada setiap hari kerja (Senin s/d Jumat, 09.00 – 14.00 WIB) mulai tanggal 19 Desember 2007 sampai dengan tanggal 21 Januari 2008 sedangkan SKS baru hasil penjatahan dapat diambil mulai tanggal 23 Januari 2008 di BAE Perseroan dengan menunjukkan/menyerahkan dokumen-dokumen sebagai berikut:

- a. Asli KTP/Paspor/KITAS yang masih berlaku (untuk perorangan); atau
- b. Foto kopi Anggaran Dasar (bagi Lembaga/Badan Hukum) dan susunan Direksi, Komisaris atau Pengurus yang masih berlaku;
- c. Asli surat kuasa yang sah (bagi Lembaga/Badan Hukum atau perorangan yang dikuasakan) bermeterai Rp6.000 (enam ribu Rupiah) dilengkapi dengan foto kopi KTP/Paspor/KITAS dari Pemberi dan Penerima Kuasa;
- d. Asli Bukti Tanda terima Pemesanan Pembelian.

#### 11. Alokasi Terhadap HMETD yang Tidak Dilaksanakan

Persyaratan pemesanan dan pembelian saham yang diuraikan di bawah ini dapat berubah apabila terdapat peraturan-peraturan KSEI yang baru.

Jika saham-saham yang ditawarkan dalam PUT I 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 berdasarkan hak yang dilaksanakan. Penjatahan Pemesanan Saham Tambahan akan dilakukan secara proporsional menurut jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang berhak yang meminta penambahan saham berdasarkan harga pesanan dan pecahan saham dari hasil penjatahan pembelian saham tambahan akan dibulatkan ke bawah. Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa HMETD yang belum dilaksanakan, maka seluruh saham yang tersisa tersebut akan dikembalikan ke portepel. Dalam hal pemegang saham memiliki HMETD dalam bentuk pecahan, maka hak atas pecahan efek tersebut menjadi milik Perseroan dan akan dijual oleh Perseroan serta hasil penjualannya dimasukkan ke rekening Perseroan. Tanggal terakhir pelaksanaan HMETD adalah tanggal 21 Januari 2008 dimana hak yang tidak dilaksanakan setelah tanggal tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi.

## XVI. KETERANGAN TENTANG HMETD

Saham yang ditawarkan dalam PUT I ini diterbitkan berdasarkan HMETD yang akan dikeluarkan Perseroan kepada pemegang saham yang berhak. HMETD dapat diperdagangkan selama masa perdagangan melalui pengalihan kepemilikan HMETD dengan sistem pemindahbukuan HMETD antar Pemegang Rekening Efek di KSEI.

Pemegang HMETD yang hendak melakukan perdagangan wajib memiliki rekening pada Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening Efek di KSEI.

### 1. Pemegang Saham Yang Berhak Atas HMETD

Para pemegang saham yang namanya dengan sah tercatat dalam DPS Perseroan pada tanggal 13 Desember 2007 sampai dengan pukul 16:00 WIB.

### 2. Perdagangan HMETD

HMETD ini dapat dijual atau dialihkan selama periode perdagangan HMETD, mulai tanggal 17 Desember 2007 sampai dengan tanggal 17 Januari 2008. Para pemegang HMETD yang bermaksud mengalihkan haknya tersebut dapat melaksanakannya melalui Bursa Efek (melalui Perantara Pedagang Efek/Pialang yang terdaftar di Bursa Efek) maupun di luar Bursa Efek sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Segala biaya yang timbul dalam rangka pemindahan HMETD tersebut menjadi beban pemegang HMETD atau calon pemegang HMETD.

### 3. Bentuk HMETD

Bagi pemegang HMETD yang berhak yang sudah melakukan penitipan sahamnya secara kolektif kepada KSEI, maka HMETD yang menjadi haknya akan diterima secara elektronik dalam Rekening Efek Perusahaan Efek dan/atau Bank Kustodian di KSEI.

Bagi pemegang saham yang belum melakukan penitipan HMETD-nya secara kolektif kepada KSEI, maka HMETD-nya ini akan diterbitkan dalam bentuk HMETD yang mencantumkan nama dan alamat pemegang saham, jumlah saham yang dimiliki, jumlah HMETD yang dapat digunakan untuk membeli saham, jumlah saham yang dibeli, jumlah harga yang harus dibayar, jumlah pemesanan saham tambahan, kolom *endorsement* dan keterangan lain yang diperlukan.

### 4. Nilai HMETD

Nilai dari HMETD yang ditawarkan oleh pemegang HMETD yang sah akan berbeda-beda antara pemegang HMETD yang satu dengan lainnya, berdasarkan permintaan dan penawaran pasar yang ada.

Sebagai contoh, perhitungan nilai HMETD di bawah ini merupakan salah satu cara untuk menghitung nilai HMETD, tetapi tidak menjamin bahwa hasil perhitungan nilai HMETD yang diperoleh adalah nilai HMETD yang sesungguhnya. Penjelasan di bawah ini diharapkan akan dapat memberikan gambaran umum untuk menghitung nilai HMETD:

Diasumsikan harga pasar per satu = Rp a

Harga saham PUT I = Rp r

Jumlah saham yang beredar sebelum = A

PUT I

Jumlah saham yang ditawarkan dalam = R

PUT I

$$\text{Harga teoritis saham baru ex HMETD} = \frac{(Rp a \times A) + (Rp r \times R)}{A + R}$$

$$= Rp X$$

$$\text{Harga HMETD per saham} = Rp X - Rp r$$

**5. Penggunaan HMETD**

HMETD yang diterbitkan digunakan bagi pemegang yang berhak untuk memesan saham yang ditawarkan Perseroan, HMETD tidak dapat ditukarkan dengan uang atau apapun pada Perseroan dan HMETD hanya dapat diperjualbelikan dengan cara dititipkan secara kolektif kepada KSEI melalui Perusahaan Efek atau Bank Kustodian.

**6. HMETD Dalam Bentuk Pecahan**

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

**7. Lain-lain HMETD**

Segala biaya yang timbul dalam rangka pemindahan HMETD menjadi beban Pemegang HMETD.

## **XVII. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR DAN SERTIFIKAT BUKTI HMETD**

Prospektus, Sertifikat Bukti HMETD, dan formulir lainnya akan tersedia sejak tanggal 14 Desember 2007 sampai dengan tanggal 17 Januari 2008 untuk para pemegang saham yang namanya tercatat dalam DPS Perseroan per tanggal 13 Desember 2007 sampai dengan pukul 16:00 WIB dan dapat diambil dengan cara menunjukkan asli kartu tanda pengenal (KTP/paspor/KITAS) dan menyerahkan foto kopinya serta asli surat kuasa bagi yang tidak bisa mengambil sendiri pada BAE Perseroan:

**PT Bhakti Share Registrar (terafiliasi)**  
Komplek Perkantoran ITC Roxy Mas Blok E1 No.10-11  
Jl. K.H. Hasyim Ashari  
Jakarta 10150  
Telepon: (021) 631 7828  
Faksimili: (021) 631 7827  
U.p. Corporate Action

Apabila sampai dengan tanggal 17 Januari 2008 pemegang saham yang namanya tercatat dalam DPS Perseroan tanggal 13 Desember 2007 belum menerima atau mengambil Prospektus dan HMETD dan tidak menghubungi BAE, maka seluruh risiko kerugian bukan menjadi tanggung jawab BAE ataupun Perseroan, melainkan merupakan tanggung jawab para pemegang saham yang bersangkutan.

## XVIII. INFORMASI TAMBAHAN

Apabila terdapat hal-hal yang kurang jelas dari Prospektus ini atau apabila pemegang saham menginginkan tambahan informasi, para pemegang saham dipersilahkan menghubungi:

**PT Global Land Development Tbk**  
Plaza Kebon Sirih Podium 2 unit P2-17  
Jl. Kebon Sirih Kav. 17 – 19, Jakarta 10340  
Telepon: (62 21) 392-9828, Faksimili: (62 21) 392-1227  
U.p. Corporate Secretary

**PT Bhakti Share Registrar (terafiliasi)**  
Komplek Perkantoran ITC Roxy Mas Blok E1 No.10-11  
Jl. K.H. Hasyim Ashari  
Jakarta 10150  
Telepon: (021) 631 7828  
Faksimili: (021) 631 7827  
U.p. Corporate Action

Halaman ini sengaja dikosongkan