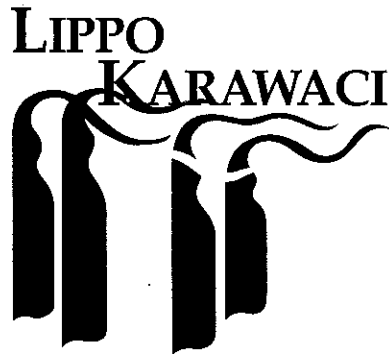


# PROSPEKTUS

Tanggal Efektif : 3 Juni 1996  
Masa Penawaran : 10 Juni - 12 Juni 1996  
Tanggal Penjataan : 19 Juni 1996

Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan : 24 Juni 1996  
Tanggal Penyerahan Surat Kolektip Saham : 24 Juni 1996  
Tanggal Pencatatan di Bursa Efek Jakarta  
dan Bursa Efek Surabaya : 28 Juni 1996



## PT LIPPO KARAWACI Tbk

### Bidang Usaha

Bergerak dalam bidang real estat, pengembangan perkotaan (urban development) dan infrastruktur, pengembangan kawasan siap bangun, pembangunan jaringan prasarana lingkungan dan fasilitas umum, usaha jasa yang mendukung bidang usaha serta melakukan investasi baik melalui perusahaan sendiri, anak perusahaan maupun patungan dengan pihak lain.

**Berkedudukan di Karawaci, Tangerang, Indonesia**

### Kantor Pusat

Menara Asia Lantai 7  
101 Bulevar Diponegoro # 07-00, Lippo Karawaci 1200, Tangerang 15811  
Telepon : (021) 5460190-92  
Faksimili : (021) 5460265

### Penawaran Umum

30.800.000 (tiga puluh juta delapan ratus ribu) Saham Biasa Atas Nama dengan Nilai Nominal Rp. 500,00 (lima ratus rupiah) setiap saham. Harga penawaran Rp. 3.250,00 (tiga ribu dua ratus lima puluh rupiah) setiap saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham.

### Penjamin Pelaksana Emisi Efek

**PT Pentasena Arthasentosa**

### Penjamin Emisi Efek

PT Arya Prada Sekuritas  
PT Bahana Securities  
PT BNI Securities  
PT Danareksa Sekuritas  
PT DBS Securities Indonesia  
PT Dharmala Securities  
PT Harumdana Sekuritas

PT Indosurya Securities  
PT Indovest Securities  
PT Intisekuriti Investama  
PT Layang Mega Securities  
PT Lippo Securities (terafiliasi)  
PT Mashill Jaya Securities

PT PDFCI Securities  
PT PrimeEast Indonesia  
PT Putra Saridaya Persada Sekuritas  
PT Sucorinvest Central Gani  
PT Trimegah Securindo Lestari  
PT UsahaBersama Sekuritas

BAPEPAM 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 LIPPO KARAWACI DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL SERTA KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.

PT Lippo Karawaci Tbk (selanjutnya disebut "Perseroan") telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran Emisi Efek sehubungan dengan Penawaran Umum ini kepada Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (BAPEPAM) di Jakarta pada tanggal 12 April 1996 sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tanggal 10 Nopember 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan Nomor 3608 serta Peraturan Pelaksanaannya.

Saham-saham yang ditawarkan ini direncanakan untuk dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya sesuai dengan Perjanjian Pendahuluan Pencatatan Efek yang dibuat antara Perseroan dan PT Bursa Efek Jakarta pada tanggal 11 April 1996 dan sesuai dengan Perjanjian Pendahuluan Pencatatan Saham antara Perseroan dengan PT Bursa Efek Surabaya pada tanggal 9 April 1996 apabila memenuhi persyaratan pencatatan efek yang ditetapkan oleh PT Bursa Efek Jakarta dan PT Bursa Efek Surabaya yang antara lain jumlah pemegang saham baik perorangan maupun lembaga sekurang-kurangnya 200 (dua ratus) untuk Bursa Efek Jakarta dan 100 (seratus) untuk Bursa Efek Surabaya dan masing-masing pemegang saham memiliki sekurang-kurangnya 1 (satu) satuan perdagangan. Apabila Perseroan tidak dapat memenuhi persyaratan pencatatan tersebut, maka Penawaran Umum dibatalkan dan uang pemesanan yang telah diterima dikembalikan kepada para pemesan.

Para Penjamin Emisi Efek dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka Penawaran Umum ini bertanggung jawab sepenuhnya atas kebenaran data, kejujuran pendapat, keterangan dan laporan yang disajikan dalam Prospektus ini, sesuai dengan bidang tugasnya masing-masing berdasarkan ketentuan yang berlaku dalam wilayah Republik Indonesia dan kode etik, norma serta standar profesinya masing-masing.

Sehubungan dengan Penawaran Umum ini, setiap pihak terafiliasi dilarang memberikan keterangan atau pernyataan apapun mengenai data yang tidak diungkapkan dalam Prospektus ini tanpa sebelumnya memperoleh persetujuan tertulis dari Perseroan dan PT Pentasena Arthasentosa.

PT Lippo Securities selaku salah satu Penjamin Emisi Efek adalah pihak terafiliasi dengan Perseroan. PT Pentasena Arthasentosa selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan para Penjamin Emisi Efek lainnya dengan tegas menyatakan tidak terafiliasi dengan Perseroan baik secara langsung maupun tidak langsung sebagaimana didefinisikan dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tanggal 10 Nopember 1995 tentang Pasar Modal serta Peraturan Pelaksanaannya.

#### **PENJELASAN SELENGKAPNYA MENGENAI HUBUNGAN AFILIASI TERSEBUT DAPAT DILIHAT PADA BAB XIV TENTANG PENJAMINAN EMISI EFEK.**

Penawaran Umum ini tidak didaftarkan berdasarkan undang-undang/peraturan lain selain yang berlaku di Indonesia. Barang siapa di luar Indonesia menerima Prospektus ini, maka Prospektus tersebut tidak dimaksudkan sebagai dokumen penawaran untuk membeli saham, kecuali bila penawaran dan pembelian saham tersebut tidak bertentangan atau bukan merupakan pelanggaran atas peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara tersebut.

# DAFTAR ISI

|                                                                                                                                                            | Halaman |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| RINGKASAN .....                                                                                                                                            | I - VII |
| I. PENAWARAN UMUM.....                                                                                                                                     | 1       |
| II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN<br>UMUM.....                                                                                       | 6       |
| III. PERNYATAAN UTANG.....                                                                                                                                 | 7       |
| IV. PENJELASAN MENGENAI OBLIGASI KONVERSI YANG TELAH<br>DITERBITKAN OLEH PERSEROAN.....                                                                    | 10      |
| V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN.....                                                                                                             | 14      |
| VI. RISIKO USAHA.....                                                                                                                                      | 20      |
| VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN.....                                                                                                 | 23      |
| VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN ANAK PERUSAHAAN.....                                                                                                | 24      |
| 1. Riwayat Singkat Perseroan.....                                                                                                                          | 24      |
| 2. Perkembangan Kepemilikan Saham Perseroan.....                                                                                                           | 30      |
| 3. Pengurusan dan Pengawasan.....                                                                                                                          | 34      |
| 4. Sumber Daya Manusia.....                                                                                                                                | 41      |
| 5. Keterangan Singkat Mengenai Pemegang Saham Berbentuk Badan Hukum<br>Perseroan Terbatas.....                                                             | 42      |
| 6. Keterangan Tentang Anak Perusahaan.....                                                                                                                 | 50      |
| 7. Hubungan Kepemilikan, Pengurusan dan Pengawasan Perseroan dengan<br>Anak Perusahaan dan Pemegang Saham Berbentuk Badan Hukum<br>Perseroan Terbatas..... | 84      |
| 8. Keterangan Tentang Kelompok Usaha Lippo.....                                                                                                            | 87      |
| 9. Hubungan Pengurusan dan Pengawasan Dalam Kelompok Usaha Lippo .....                                                                                     | 89      |
| 10. Transaksi dengan Perusahaan Afiliasi.....                                                                                                              | 92      |
| IX. KEGIATAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN.....                                                                                                              | 93      |
| 1. Umum.....                                                                                                                                               | 93      |
| 2. Kegiatan Usaha.....                                                                                                                                     | 93      |
| 3. Produksi.....                                                                                                                                           | 95      |
| 4. Pemasaran.....                                                                                                                                          | 98      |
| 5. Konsultan Teknis.....                                                                                                                                   | 99      |
| 6. Undang-undang Pertanahan di Indonesia.....                                                                                                              | 100     |
| 7. Prospek Usaha.....                                                                                                                                      | 102     |
| 8. Perjanjian-perjanjian dengan Pihak Ketiga.....                                                                                                          | 103     |
| 9. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).....                                                                                                        | 105     |
| X. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING.....                                                                                                                     | 107     |
| XI. EKUITAS.....                                                                                                                                           | 109     |
| XII. KEBIJAKAN DIVIDEN.....                                                                                                                                | 112     |
| XIII. PERPAJAKAN.....                                                                                                                                      | 113     |
| XIV. PENJAMINAN EMISI EFEK.....                                                                                                                            | 114     |
| XV. PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL.....                                                                                                                     | 118     |
| XVI. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM.....                                                                                                                         | 121     |
| XVII. LAPORAN AKUNTAN DAN LAPORAN KEUANGAN<br>KONSOLIDASI PERSEROAN.....                                                                                   | 133     |
| XVIII. LAPORAN PENILAI.....                                                                                                                                | 171     |
| XIX. ANGGARAN DASAR PERSEROAN.....                                                                                                                         | 179     |
| XX. PERSYARATAN PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM.....                                                                                                             | 201     |
| XXI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN<br>PEMBELIAN SAHAM.....                                                                              | 207     |

## RINGKASAN

Ringkasan ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan keterangan yang lebih terperinci dan laporan keuangan serta catatan-catatan yang tercantum di dalam Prospektus ini. Semua informasi keuangan Perseroan disusun dalam mata uang Rupiah dan sesuai dengan Prinsip Akuntansi yang berlaku umum di Indonesia

### Kegiatan Usaha Perseroan

Perseroan bergerak dibidang real estat dan pengembangan perkotaan (urban development). Perseroan memulai perencanaan pengembangan kota satelit di daerah Tangerang, Jawa Barat pada tahun 1990. Pada tahun 1992 Perseroan mulai melaksanakan kegiatan pembangunan infrastruktur, sedangkan pemasaran dan pembangunan proyek perumahan dimulai pada bulan April 1993.

Dalam rangka membangun kota satelit yang dikenal dengan nama Lippo Karawaci, Perseroan telah memperoleh Persetujuan Lokasi dan Ijin Pembebasan Tanah seluas 500 hektar di desa Bencongan dan desa Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang berdasarkan SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No. 593.82/SK.1231-Pem.Um/92 tanggal 4 Agustus 1992 yang diperpanjang dengan SK No. 593.82/Sk 03-Pem Um/94 tanggal 3 Januari 1994, dan berdasarkan ijin tersebut seluas kurang lebih 402 hektar tanah telah dibebaskan. Dari luas tersebut 27,6% adalah untuk perumahan, 11,7% adalah untuk lapangan golf dan klub janapada (country club), 18,0% untuk lahan komersial siap bangun, 4,7% untuk fasilitas sosial dan 38,0% untuk sarana dan prasarana.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan Perseroan melalui beberapa anak perusahaannya telah memperoleh Persetujuan Lokasi dan Ijin Pembebasan Tanah di sekitar lokasi Lippo Karawaci, Tangerang. Ijin-ijin tersebut memperbolehkan Perseroan untuk membebaskan tambahan tanah seluas 1.860 hektar yang mana kurang lebih 438 hektar telah dibebaskan.

Kegiatan usaha yang utama dari Perseroan adalah sebagai urban developer yaitu:

- a. melakukan pengembangan kota satelit (urban development) yang terencana lengkap dengan segala sarana dan prasarananya
- b. menyediakan lahan siap bangun bagi konsumen, bila konsumen mau membangun sendiri sesuai dengan rencana pengembangan kota satelit
- c. membangun kawasan pemukiman (perumahan /apartemen) maupun gedung-gedung komersial dan non komersial sesuai konsep kota satelit
- d. menyediakan jasa yang berkaitan dengan/menunjang pembangunan kota satelit tersebut.

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan membeli dan membebaskan hak atas lahan/tanah yang belum dimatangkan dan kemudian Perseroan melakukan pengembangan untuk menaikkan nilai tanah tersebut dengan cara membangun infrastrukturnya yaitu dengan membangun jalan, sistem pembuangan (sewerage), pengeringan (drainage), lanskap serta fasilitas umum lainnya. Untuk menyediakan kebutuhan akan listrik, telepon dan air, Perseroan mendapat dukungan dari PLN (Perusahaan Listrik Negara), Telkom serta PDAM (Perusahaan Daerah Air Minum).

Pengoperasian dan pemeliharaan prasarana dan fasilitas umum seperti jalan, sistem pembuangan dan pengeringan serta kepentingan umum seperti keamanan, kebersihan lingkungan dan lain-lain selama dalam proses penyelesaian pembangunan maupun dikemudian hari setelah pembangunan selesai akan dikelola oleh anak perusahaan yang bergerak dibidang estat manajemen dengan menarik uang iuran pelayanan bulanan dari para penghuni. Pada saatnya, prasarana dan fasilitas umum tersebut akan diserahkan kepada Pemerintah dengan tidak menutup kemungkinan bagi estat manajemen Perseroan untuk diberi hak/ijin untuk melaksanakan pengelolaannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Semua pekerjaan konstruksi atas prasarana dan pematangan tanah oleh Perseroan di subkontrakkan. Namun beberapa kontraktor ditunjuk oleh Perseroan berdasarkan sistem perjanjian "Turnkey", yaitu suatu bentuk pelaksanaan pekerjaan atas suatu proyek dimana kontraktor baru akan menyerahkan hasil seluruh pekerjaan setelah pembangunan selesai.

Perseroan merencanakan pembangunan kota mandiri, yang terdiri dari perumahan, perkantoran, pertokoan, fasilitas rekreasi, rumah sakit, sekolah, dan lain-lainnya. Untuk keperluan tersebut, Perseroan melakukan pembangunan secara bertahap, di mulai dari penyiapan lahan siap bangun beserta infrastrukturnya, pembangunan perumahan yang sampai saat ini telah terdiri dari 1200 unit, pembangunan pusat jajan serba ada, teater terbuka, driving range, lapangan golf termasuk klubnya dll., yang sekarang semuanya telah beroperasi. Pembangunan hotel, klub janapada (country club), sekolah, rumah sakit, pertokoan, gedung-gedung perkantoran dan kondominium telah dilakukan oleh pihak ketiga.

Dalam melakukan kegiatannya Perseroan melakukannya sendiri maupun melalui anak perusahaan. Beberapa anak perusahaan Perseroan melakukan investasi strategis pada perumahan, bangunan komersial, fasilitas rekreasi, perkantoran, perolehan lahan baru, pusat jajan serba ada, jasa antara lain jasa transportasi dan keamanan serta proyek-proyek lainnya.

Berikut adalah nama-nama anak perusahaan dimana Perseroan memiliki penyertaan beserta jumlah penyertaan dan persentase kepemilikannya :

| Nama Anak Perusahaan              | Jumlah Saham | Persentase (%) |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| 1. Prudential Development Limited | 1            | 100,00         |
| 2. PT Prudential Golf Development | 199.999      | 99,9995        |
| 3. PT Sentra Dwimandiri           | 4.999.999    | 99,99998       |

\* Prudential Development Limited didirikan berdasarkan ketentuan hukum Republik Cook Islands. Pada saat Prospektus ini dibuat, kedudukan hukum Prudential Development Limited adalah di Republik Vanuatu.

Pada saat Prospektus ini dibuat anak perusahaan Perseroan, yaitu PT Sentra Dwimandiri dan PT Prudential Golf Development, memiliki penyertaan saham pada perusahaan-perusahaan di bawah ini:

| Nama Anak Perusahaan                      | PT Sentra Dwimandiri |            | PT Prudential Golf Dev. |            |
|-------------------------------------------|----------------------|------------|-------------------------|------------|
|                                           | Jumlah Saham         | Persentase | Jumlah Saham            | Persentase |
| 1. PT Sentra Dwimandiri                   | -                    | -          | 1                       | 0,00002    |
| 2. PT Prudential Golf Development         | 1                    | 0,0005     | --                      | --         |
| 3. PT Agung Sepadan                       | 19                   | 95,00      | 1                       | 5,00       |
| 4. PT Bahterapratama Wirasakti            | 19                   | 95,00      | 1                       | 5,00       |
| 5. PT Dinamika Intertrans                 | 99.999               | 99,999     | 1                       | 0,001      |
| 6. PT Golden Pradamas                     | 999                  | 99,90      | 1                       | 0,10       |
| 7. PT Lippo Village Centre                | 199.999              | 99,9995    | 1                       | 0,0005     |
| 8. PT Muliasentosa Dinamika               | 99                   | 99,00      | 1                       | 1,00       |
| 9. PT Prudential Town House Development   | 199.999              | 99,9995    | 1                       | 0,0005     |
| 10. PT Sejatijaya Selaras                 | 19                   | 95,00      | 1                       | 5,00       |
| 11. PT Sentra Asritama Realty Development | 199.999              | 99,9995    | 1                       | 0,0005     |
| 12. PT Sentragraha Mandiri                | 199.999              | 99,9995    | 1                       | 0,0005     |
| 13. PT Sentra Office Realty               | 199.999              | 99,9995    | 1                       | 0,0005     |
| 14. PT Sentra Realtindo Development       | 199.999              | 99,9995    | 1                       | 0,0005     |
| 15. PT Suryamakmur Alampersada            | 19                   | 95,00      | 1                       | 5,00       |
| 16. PT Akmaprima Sentosakarya             | 950                  | 95,00      | --                      | --         |
| 17. PT Tirtagraha Sentana                 | 500.000              | 50,00      | --                      | --         |
| 18. PT Lippo Indorent                     | 12.000               | 40,00      | --                      | --         |
| 19. PT Adnansindo Intiprima               | 200.000              | 20,00      | --                      | --         |

Pada saat Prospektus ini dibuat PT Agung Sepadan melakukan penyertaan pada perusahaan di bawah ini :

| Nama Anak Perusahaan           | Jumlah Saham | Persentase |
|--------------------------------|--------------|------------|
| PT Villa Permata Indah Nirwana | 1.400        | 70,00      |

Pada saat Prospektus ini dibuat PT Villa Permata Indah Nirwana melakukan penyertaan pada perusahaan di bawah ini :

| Nama Anak Perusahaan     | Jumlah Saham | Persentase |
|--------------------------|--------------|------------|
| PT Taman Karawaci Permai | 100          | 100,00     |

Pada saat Prospektus ini dibuat PT Golden Pradamas melakukan penyertaan pada perusahaan di bawah ini :

| Nama Anak Perusahaan  | Jumlah Saham | Persentase |
|-----------------------|--------------|------------|
| PT Taman Pikko Estate | 750          | 75,00      |

Pada saat Prospektus ini dibuat PT Taman Pikko Estate melakukan penyertaan pada perusahaan di bawah ini :

| Nama Anak Perusahaan   | Jumlah Saham | Persentase |
|------------------------|--------------|------------|
| PT Grandgraha Gemilang | 25           | 100,00     |

### PENAWARAN UMUM

Para Penjamin Emisi Efek atas nama Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum sebesar 30.800.000 (tiga puluh juta delapan ratus ribu) Saham Biasa Atas Nama dengan Nilai Nominal Rp 500,00 (lima ratus rupiah) setiap saham. Harga Penawaran Rp 3.250,00 (tiga ribu dua ratus lima puluh rupiah) setiap saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham.

Komposisi modal saham Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut :

### MODAL SAHAM

Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama dengan Nilai Nominal Rp 500,00 (lima ratus rupiah) setiap saham

| Keterangan                     | Modal Dasar     | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh | Saham yang saat ini ditawarkan kepada Masyarakat |
|--------------------------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Jumlah Saham                   | 1.000.000.000   | 244.000.000                         | 30.800.000                                       |
| Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) | 500.000.000.000 | 122.000.000.000                     | 15.400.000.000                                   |

Dengan terjualnya seluruh saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini, maka susunan modal saham Perseroan sebelum dan sesudah Penawaran Umum adalah sebagai berikut :

| Keterangan                                 | Sebelum Penawaran Umum |                                   |        | Setelah Penawaran Umum |                                   |        |
|--------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|--------|------------------------|-----------------------------------|--------|
|                                            | Jumlah Saham           | Jumlah Nilai Nominal<br>(Rp 0,00) | %      | Jumlah Saham           | Jumlah Nilai Nominal<br>(Rp 0,00) | %      |
| A. Modal Dasar                             | 1.000.000.000          | 500.000.000.000                   |        | 1.000.000.000          | 500.000.000.000                   |        |
| B. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:    |                        |                                   |        |                        |                                   |        |
| 1. PT Kurniasindo Sejahtera                | 124.440.000            | 62.220.000.000                    | 51,00  | 124.440.000            | 62.220.000.000                    | 45,28  |
| 2. PT Pilar Eramandiri                     | 119.560.000            | 59.780.000.000                    | 49,00  | 119.560.000            | 59.780.000.000                    | 43,51  |
| Sub Total                                  | 244.000.000            | 122.000.000.000                   | 100,00 | 244.000.000            | 122.000.000.000                   | 88,79  |
| 3. Masyarakat                              |                        |                                   |        | 30.800.000             | 15.400.000.000                    | 11,21  |
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh | 244.000.000            | 122.000.000.000                   | 100,00 | 274.800.000            | 137.400.000.000                   | 100,00 |
| C. Jumlah Saham Dalam Portepel             | 756.000.000            | 378.000.000.000                   |        | 725.200.000            | 362.600.000.000                   |        |

Pada tanggal 15 Desember 1993 Perseroan menerbitkan Obligasi Konversi sebesar US\$ 26.000.000,00 (dua puluh enam juta dolar Amerika Serikat) atau ekuivalen Rp 55.120.000.000,00 (lima puluh lima milyar seratus dua puluh juta rupiah) berdasarkan kurs yang telah disepakati pada saat itu, yaitu US\$ 1,00 (satu dolar Amerika Serikat) = Rp 2.120,00 (dua ribu seratus dua puluh rupiah). Obligasi Konversi ini akan dikonversikan menjadi 105.072.500 (seratus lima juta tujuh puluh dua ribu lima ratus) Saham Biasa Atas Nama segera setelah Tanggal Pencatatan di Bursa Efek Jakarta atau di Bursa Efek Surabaya dengan keterangan tentang syarat-syarat dan kondisi tertentu dari Obligasi Konversi yang telah diterbitkan Perseroan dapat dilihat dalam Bab IV Prospektus ini. Setelah seluruh obligasi konversi tersebut dikonversikan menjadi saham, maka jumlah saham yang ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum akan menjadi 379.872.500 (tiga ratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus) saham. Jumlah sebesar 379.872.500 (tiga ratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus) saham tersebut telah diperhitungkan dalam perhitungan laba bersih per saham sehubungan dengan Penawaran Umum ini.

Susunan modal saham Perseroan sebelum dan sesudah konversi setelah Penawaran Umum adalah sebagai berikut:

| Keterangan                                 | Sebelum Konversi |                                   |        | Setelah Konversi |                                   |        |
|--------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|--------|------------------|-----------------------------------|--------|
|                                            | Jumlah Saham     | Jumlah Nilai Nominal<br>(Rp 0,00) | %      | Jumlah Saham     | Jumlah Nilai Nominal<br>(Rp 0,00) | %      |
| A. Modal Dasar                             | 1.000.000.000    | 500.000.000.000                   |        | 1.000.000.000    | 500.000.000.000                   |        |
| B. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:    |                  |                                   |        |                  |                                   |        |
| 1. PT Kurniasindo Sejahtera                | 124.440.000      | 62.220.000.000                    | 45,28  | 124.440.000      | 62.220.000.000                    | 32,76  |
| 2. PT Pilar Eramandiri                     | 119.560.000      | 59.780.000.000                    | 43,51  | 119.560.000      | 59.780.000.000                    | 31,47  |
| Sub total                                  | 244.000.000      | 122.000.000.000                   | 88,79  | 244.000.000      | 122.000.000.000                   | 64,23  |
| 3. Masyarakat                              | 30.800.000       | 15.400.000.000                    | 11,21  | 30.800.000       | 15.400.000.000                    | 8,11   |
| 4. Pemegang Saham dari Obligasi Konversi   | 0                | 0                                 | 0,00   | 105.072.500      | 52.536.250.000                    | 27,66  |
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh | 274.800.000      | 137.400.000.000                   | 100,00 | 379.872.500      | 189.936.250.000                   | 100,00 |
| C. Jumlah Saham Dalam Portepel             | 725.200.000      | 362.600.000.000                   |        | 620.127.500      | 310.063.750.000                   |        |



Bersamaan dengan Penawaran Umum sebesar 30.800.000 (tiga puluh juta delapan ratus ribu) saham atau 8,11 % ( delapan koma sebelas persen) tersebut di atas, Perseroan atas nama pemegang saham lama PT Kurniasindo Sejahtera dan PT Pilar Eramandiri akan mencatatkan seluruh saham yang ditempatkan dan disetor penuh termasuk saham-saham hasil konversi. Dengan demikian jumlah saham yang dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya adalah sebanyak 379.872.500 (tiga ratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus) saham yang terdiri dari saham dari pemegang saham lama sebanyak 244.000.000 (dua ratus empat puluh empat juta) saham; saham dari konversi obligasi konversi sebanyak 105.072.500 (seratus lima juta tujuh puluh dua ribu lima ratus) saham; dan saham dari Penawaran Umum sebanyak 30.800.000 (tiga puluh juta delapan ratus ribu) saham atau 100% (seratus persen) dari modal saham Perseroan yang ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum ini dan setelah konversi (Company Listing).

PT Pilar Eramandiri akan menjual sejumlah 70.000.000 (tujuh puluh juta) saham miliknya dalam Perseroan kepada Scenic World Investment Limited, suatu perusahaan yang didirikan di Hong Kong dan terafiliasi dengan PT Pilar Eramandiri. Penjualan tersebut akan segera dilaksanakan setelah pencatatan saham-saham Perseroan di Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya tetapi tidak lebih cepat dari tanggal 1 Juli 1996. Saham-saham milik PT Pilar Eramandiri tersebut di atas akan dijual dengan harga Rp 3.000 (tiga ribu rupiah) per saham.

Saham-saham yang akan dibeli oleh Scenic World Investment Limited dari PT Pilar Eramandiri di atas tidak akan dijual dalam waktu 8 (delapan ) bulan sejak Tanggal Pencatatan.

**KEBIJAKAN DIVIDEN**

Seluruh saham Perseroan yang telah ditempatkan, termasuk saham baru dalam rangka Penawaran Umum ini mempunyai hak yang sama dan sederajat dengan pemegang saham lama termasuk hak atas dividen.

Perseroan merencanakan untuk membayarkan dividen tunai kepada seluruh pemegang saham sekurang-kurangnya sekali dalam setahun. Mengingat Perseroan juga merupakan induk dari anak perusahaan, maka besarnya pembayaran dividen tunai akan dikaitkan juga dengan keuntungan 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 Para Pemegang Saham Perseroan. Mulai tahun buku yang berakhir 30 Juni 1996 Perseroan bermaksud mengusulkan pembayaran dividen tunai dengan rumusan sebagai berikut :

| Laba Bersih                        | Persentase Dividen Tunai Terhadap<br>Laba Bersih |
|------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Sampai dengan Rp 10 miliar pertama | 10% sampai 15%                                   |
| Selebihnya, diatas Rp 10 miliar    | 15% sampai 50 %                                  |

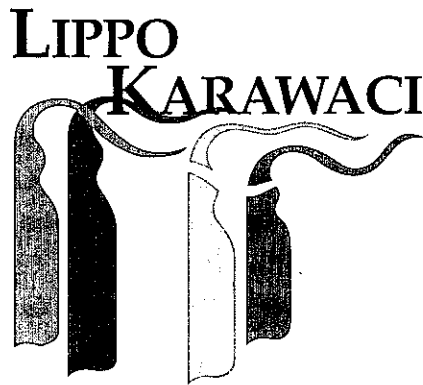
## PENGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

Dana hasil penawaran umum, setelah dikurangi biaya emisi, akan digunakan untuk:

- Sekitar 40% akan digunakan untuk membiayai pembelian dan pembebasan tanah di daerah Tangerang, propinsi Jawa Barat dari masyarakat, pihak ketiga yang tidak terafiliasi ;
- Sekitar 40% akan digunakan untuk mengembangkan infrastruktur dan fasilitas umum;
- Sekitar 20% akan digunakan untuk memperkuat modal kerja serta melunasi sebagian pinjaman Surat Promes (commercial paper) dari masyarakat, pihak ketiga yang tidak terafiliasi.

# **I. PENAWARAN UMUM**

Para Penjamin Emisi atas nama Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum sebesar 30.800.000 (tiga puluh juta delapan ratus ribu) Saham Biasa Atas Nama dengan Nilai Nominal Rp 500,00 (lima ratus rupiah) setiap saham. Harga penawaran Rp 3.250,00 (tiga ribu dua ratus lima puluh rupiah) setiap saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham.



## **PT LIPPO KARAWACI Tbk**

### **Bidang Usaha**

Bergerak dalam bidang real estat, pengembangan perkotaan (urban development) dan infrastruktur, pengembangan kawasan siap bangun, pembangunan jaringan prasarana lingkungan dan fasilitas umum, usaha jasa yang mendukung bidang usaha serta melakukan investasi baik melalui perusahaan sendiri, anak perusahaan maupun patungan dengan pihak lain.

**Berkedudukan di Karawaci, Tangerang, Indonesia**

### **Kantor Pusat**

Menara Asia Lantai 7

101 Bulevar Diponegoro # 07-00, Lippo Karawaci 1200, Tangerang 15811

Telepon : (021) 5460190-92

Faksimili : (021) 5460265

### **Risiko Utama**

**Risiko Utama yang dihadapi Perseroan adalah kondisi makro ekonomi yang lemah, Penyelesaian Proyek dan Persaingan Usaha.**

**RISIKO USAHA PERSEROAN SELINGKAPNYA DICANTUMKAN PADA  
BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.**

Perseroan didirikan dengan nama PT Tunggal Reksakencana berdasarkan Akta No. 233 tanggal 15 Oktober 1990, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, dan telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2.6974.HT.01.01-Th'91 tanggal 22 Nopember 1991 didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 28 Desember 1991 dibawah No. 1299/Not/1991/PN.JKT.SEL, diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 62 tanggal 4 Agustus 1992, Tambahan No. 3593.

Pada tahun 1992, dilakukan perubahan seluruh anggaran dasar Perseroan, termasuk diantaranya (1) perubahan nama Perseroan menjadi PT Prudential Land Development, (2) perubahan tempat kedudukan dari Jakarta ke Tangerang, (3) maksud dan tujuan dan (4) permodalan dengan Akta No. 248 tanggal 15 Juli 1992 yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, dan telah mendapat persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-8325.HT.01.04.TH'92 tanggal 6 Oktober 1992 didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 11 Nopember 1992 dibawah No.HT.01.03.873/1992/PN.TNG, diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.5 tanggal 15 Januari 1993, Tambahan No. 317.

Kemudian nama Perseroan diubah lagi menjadi PT Lippo Village berdasarkan Akta No. 104 tanggal 5 Desember 1992 yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, dan telah mendapat persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-69.HT.01.04.TH'93 tanggal 7 Januari 1993, didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 18 Januari 1993 dibawah No. HT.01.03.3/1993/PN.TNG, diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 23 tanggal 19 Maret 1993, Tambahan No. 1226.

Berdasarkan Akta No. 361 tanggal 19 Februari 1993 yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, beberapa pasal mengenai tahun buku dan rapat umum tahunan pemegang saham diubah, dan telah mendapat persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-2767.HT.01.04-TH.93 tanggal 4 Mei 1993, didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 18 Mei 1993 dibawah No. HT.01.03.24/1993/PN.TNG, diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 54 tanggal 6 Juli 1993, Tambahan No. 3029.

Berdasarkan keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan yang berita acaranya dimuat dalam Akta No. 230 tanggal 25 Agustus 1994 dibuat oleh Ny. Betty Supartini SH, Notaris Pengganti Ny. Poerbaningsih Adi Warsito SH, Notaris di Jakarta, modal dasar ditingkatkan dari Rp 100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah) menjadi Rp 500.000.000.000,00 (lima ratus milyar rupiah) dan modal yang ditempatkan dan disetor penuh Perseroan ditingkatkan secara proporsional dari 100.000.000 (seratus juta) saham atau sebesar Rp 100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah) menjadi 122.000.000 (seratus dua puluh dua juta) saham atau sebesar Rp 122.000.000.000,00 (seratus dua puluh dua milyar rupiah) dengan mengeluarkan 22.000.000 (dua puluh dua juta) saham baru dengan nilai nominal Rp 1.000,00 (seribu rupiah) per saham yang berasal dari kapitalisasi sebagian saldo laba pada tanggal 30 Juni 1994 sebesar Rp 22.000.000.000,00 (dua puluh dua milyar rupiah). Akta No. 230 tersebut telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.C2-15.966.HT.01.04.TH'94 tanggal 24 Oktober 1994 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 29 Nopember 1994

dibawah No. HT.01.03.132.1994/PN.TNG, diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 10 tanggal 3 Pebruari 1995 Tambahan No. 905.

Dalam rangka Penawaran Umum ini, sesuai dengan keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan yang berita acaranya dimuat dalam Akta No. 56, tanggal 7 Nopember 1994, yang dibuat oleh Ny. Poerbaningsih Adi Warsito SH, Notaris di Jakarta, para pemegang saham antara lain menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum dan melaksanakan Company Listing (Pencatatan) atas saham yang ditawarkan kepada masyarakat dan saham-saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh termasuk saham-saham hasil konversi obligasi, merubah harga nominal saham dari Rp 1.000,00 (seribu rupiah) per saham menjadi Rp 500,00 (lima ratus rupiah) per saham, serta merubah seluruh Anggaran Dasar Perseroan. Akta tersebut telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-17533.HT.01.04.TH'94 tanggal 30 Nopember 1994 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 7 Desember 1994 dibawah No. HT.01.03.134.1994/PN TNG, diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 10 tanggal 3 Pebruari 1995, Tambahan No. 906.

Berdasarkan Akta No. 221 tanggal 18 Oktober 1995 yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, nama Perseroan diubah menjadi PT Lippo Karawaci. Hal ini dilakukan untuk memenuhi peraturan tentang penggunaan nama Indonesia. Akta tersebut telah mendapat persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-17055.HT.01.04.TH'95 tanggal 26 Desember 1995 dan telah didaftarkan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 15 Pebruari 1996 dibawah No. HT.01.03.18.1996/PN.TNG.

Kemudian berdasarkan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham yang berita acaranya dimuat dalam Akta No. 19 tanggal 3 Mei 1996 yang dibuat oleh Ny. Poerbaningsih Adi Warsito SH, Notaris di Jakarta, nama Perseroan diubah menjadi PT Lippo Karawaci Tbk. Hal ini dilakukan untuk memenuhi ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas. Akta tersebut telah mendapat persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-7717.HT.01.04.Th'96 tanggal 22 Mei 1996.

Komposisi modal saham Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut :

#### MODAL SAHAM

Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama dengan Nilai Nominal Rp 500,00 (lima ratus rupiah) setiap saham

| Keterangan                     | Modal Dasar     | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh | Saham yang saat ini ditawarkan kepada Masyarakat |
|--------------------------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Jumlah Saham                   | 1.000.000.000   | 244.000.000                         | 30.800.000                                       |
| Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) | 500.000.000.000 | 122.000.000.000                     | 15.400.000.000                                   |

Dengan Surat Ketua BAPEPAM No. S-878/PM/1996 tanggal 3 Juni 1996, Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Perseroan menawarkan 30.800.000 (tiga puluh juta delapan ratus ribu) Saham Biasa Atas Nama dengan Nilai Nominal Rp 500,00 (lima ratus rupiah) setiap saham kepada masyarakat telah menjadi efektif.

Saham Biasa Atas Nama yang ditawarkan ini seluruhnya terdiri atas saham baru dan akan memberikan kepada pemegangnya, yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan, hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan Saham Biasa Atas Nama lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh.

Dengan terjualnya seluruh saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini, maka susunan modal saham Perseroan sebelum dan sesudah Penawaran Umum adalah sebagai berikut:

| Keterangan                                 | Sebelum Penawaran Umum |                                   |        | Setelah Penawaran Umum |                                   |        |
|--------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|--------|------------------------|-----------------------------------|--------|
|                                            | Jumlah Saham           | Jumlah Nilai Nominal<br>(Rp 0,00) | %      | Jumlah Saham           | Jumlah Nilai Nominal<br>(Rp 0,00) | %      |
| A. Modal Dasar                             | 1.000.000.000          | 500.000.000.000                   |        | 1.000.000.000          | 500.000.000.000                   |        |
| B. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:    |                        |                                   |        |                        |                                   |        |
| 1. PT Kurniasindo Sejahtera                | 124.440.000            | 62.220.000.000                    | 51,00  | 124.440.000            | 62.220.000.000                    | 45,28  |
| 2. PT Pilar Eramandiri                     | 119.560.000            | 59.780.000.000                    | 49,00  | 119.560.000            | 59.780.000.000                    | 43,51  |
| Sub Total                                  | 244.000.000            | 122.000.000.000                   | 100,00 | 244.000.000            | 122.000.000.000                   | 88,79  |
| 3. Masyarakat                              |                        |                                   |        | 30.800.000             | 15.400.000.000                    | 11,21  |
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh | 244.000.000            | 122.000.000.000                   | 100,00 | 274.800.000            | 137.400.000.000                   | 100,00 |
| C. Jumlah Saham Dalam Portepel             | 756.000.000            | 378.000.000.000                   |        | 725.200.000            | 362.600.000.000                   |        |

Pada tanggal 15 Desember 1993 Perseroan menerbitkan Obligasi Konversi sebesar US\$ 26.000.000,00 (dua puluh enam juta dolar Amerika Serikat) atau ekuivalen Rp 55.120.000.000,00 (lima puluh lima milyar seratus dua puluh juta rupiah) berdasarkan kurs yang telah disepakati pada saat itu, yaitu US\$ 1,00 (satu dolar Amerika Serikat) = Rp 2.120,00 (dua ribu seratus dua puluh rupiah). Obligasi Konversi ini akan dikonversikan menjadi 105.072.500 (seratus lima juta tujuh puluh dua ribu lima ratus) Saham Biasa Atas Nama segera setelah Tanggal Pencatatan di Bursa Efek Jakarta atau di Bursa Efek Surabaya dengan keterangan tentang syarat-syarat dan kondisi tertentu dari Obligasi Konversi yang telah diterbitkan Perseroan dapat dilihat dalam Bab IV Prospektus ini. Setelah seluruh obligasi konversi tersebut dikonversikan menjadi saham, maka jumlah saham yang ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum akan menjadi 379.872.500 (tiga ratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus) saham. Jumlah saham sebesar 379.872.500 (tiga ratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus) tersebut telah diperhitungkan dalam perhitungan laba bersih per saham sehubungan dengan Penawaran Umum ini.

Pada awalnya pemegang obligasi konversi terdiri dari 7 pihak yang tidak terafiliasi dengan Perseroan (lihat tabel halaman 10). Kemudian pada tanggal 19 Mei 1995, 25 Mei 1995, 26 Mei 1995 dan 18 Agustus 1995 terjadi transaksi pemindahan sehingga akhirnya 7 pihak pemegang obligasi konversi menjadi 3 pihak (lihat tabel halaman 10) dimana salah satunya, PT Lippo Capital Ltd. terafiliasi dengan Perseroan melalui hubungan kepemilikan.

Susunan modal saham Perseroan sebelum dan sesudah konversi setelah Penawaran Umum adalah sebagai berikut:

| Keterangan                                 | Sebelum Konversi |                                   |        | Sesudah Konversi |                                   |        |
|--------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|--------|------------------|-----------------------------------|--------|
|                                            | Jumlah Saham     | Jumlah Nilai Nominal<br>(Rp 0,00) | %      | Jumlah Saham     | Jumlah Nilai Nominal<br>(Rp 0,00) | %      |
| A. Modal Dasar                             | 1.000.000.000    | 500.000.000.000                   |        | 1.000.000.000    | 500.000.000.000                   |        |
| B. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:    |                  |                                   |        |                  |                                   |        |
| 1. PT Kurniasindo Sejahtera                | 124.440.000      | 62.220.000.000                    | 45,28  | 124.440.000      | 62.220.000.000                    | 32,76  |
| 2. PT Pilar Eramandiri                     | 119.560.000      | 59.780.000.000                    | 43,51  | 119.560.000      | 59.780.000.000                    | 31,47  |
| Sub total                                  | 244.000.000      | 122.000.000.000                   | 88,79  | 244.000.000      | 122.000.000.000                   | 64,23  |
| 3. Masyarakat                              | 30.800.000       | 15.400.000.000                    | 11,21  | 30.800.000       | 15.400.000.000                    | 8,11   |
| 4. Pemegang Saham dari Obligasi Konversi   | 0                | 0                                 | 0,00   | 105.072.500      | 52.536.250.000                    | 27,66  |
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh | 274.800.000      | 137.400.000.000                   | 100,00 | 379.872.500      | 189.936.250.000                   | 100,00 |
| C. Jumlah Saham Dalam Portepel             | 725.200.000      | 362.600.000.000                   |        | 620.127.500      | 310.063.750.000                   |        |

Bersamaan dengan Penawaran Umum sebesar 30.800.000 (tiga puluh juta delapan ratus ribu) saham atau 8,11 % ( delapan koma sebelas persen) tersebut di atas, Perseroan atas nama pemegang saham lama PT Kurniasindo Sejahtera dan PT Pilar Eramandiri akan mencatatkan seluruh saham yang ditempatkan dan disetor penuh termasuk saham-saham hasil konversi. Dengan demikian jumlah saham yang dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya adalah sebanyak 379.872.500 (tiga ratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus) saham yang terdiri dari saham dari pemegang saham lama sebanyak 244.000.000 (dua ratus empat puluh empat juta) saham; saham dari konversi obligasi konversi sebanyak 105.072.500 (seratus lima juta tujuh puluh dua ribu lima ratus) saham; dan saham dari Penawaran Umum sebanyak 30.800.000 (tiga puluh juta delapan ratus ribu) saham atau 100% (seratus persen) dari modal saham Perseroan yang ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum ini dan setelah konversi (Company Listing).

PT Pilar Eramandiri akan menjual sejumlah 70.000.000 (tujuh puluh juta) saham miliknya dalam Perseroan kepada Scenic World Investment Limited, suatu perusahaan yang didirikan di Hong Kong dan terafiliasi dengan PT Pilar Eramandiri. Penjualan tersebut akan segera dilaksanakan setelah pencatatan saham-saham Perseroan di Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya tetapi tidak lebih cepat dari tanggal 1 Juli 1996. Saham-saham milik PT Pilar Eramandiri tersebut di atas akan dijual dengan harga Rp 3.000 (tiga ribu rupiah) per saham.

Saham-saham yang akan dibeli oleh Scenic World Investment Limited dari PT Pilar Eramandiri di atas tidak akan dijual dalam waktu 8 (delapan ) bulan sejak Tanggal Pencatatan.

Mengingat tidak ada pihak yang menerima saham dan atau Efek lain yang dapat dikonversikan menjadi saham dari Perseroan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran kepada BAPEPAM sebagaimana diatur dalam Keputusan Ketua BAPEPAM No. Kep-47/PM/1996 tanggal 17 Januari 1996, maka para pemegang saham Perseroan sebelum Penawaran Umum ini dapat langsung menjual Sahamnya pada pasar sekunder.

Perseroan tidak akan mengeluarkan saham baru atau efek lainnya yang dapat dikonversikan menjadi saham dalam waktu 12 (dua belas) bulan setelah tanggal Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif, kecuali pengeluaran atas saham-saham yang berasal dari obligasi konversi yang telah diterbitkan.

## **II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM**

Dana hasil penawaran umum, setelah dikurangi biaya emisi, akan digunakan untuk:

- Sekitar 40% akan digunakan untuk membiayai pembelian dan pembebasan tanah di daerah Tangerang, propinsi Jawa Barat dari masyarakat, pihak ketiga yang tidak terafiliasi;
- Sekitar 40% akan digunakan untuk mengembangkan infrastruktur dan fasilitas umum.;
- Sekitar 20% akan digunakan untuk memperkuat modal kerja serta melunasi sebagian pinjaman Surat Promes (commercial paper) dari masyarakat, pihak ketiga yang tidak terafiliasi.



### III. PERNYATAAN UTANG

Pada tanggal 29 Pebruari 1996 Perseroan dan anak perusahaan mempunyai kewajiban yang seluruhnya berjumlah Rp 664.856.481.131,00 terdiri dari kewajiban jangka pendek Rp 581.587.079.456,00 dan kewajiban jangka panjang Rp 83.269.401.675,00.

|                                                                                        |                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>A. Kewajiban Jangka Pendek</b>                                                      | <b>Rp 581.587.079.456,00</b> |
| 1. Hutang jangka pendek                                                                | 239.384.280.000,00           |
| 2. Hutang                                                                              |                              |
| a. Usaha                                                                               | 6.086.826.634,00             |
| b. Pihak yang mempunyai hubungan istimewa                                              | 175.695.062.618,00           |
| c. Lain-lain                                                                           | 4.924.031.999,00             |
| 3. Beban masih harus dibayar                                                           | 60.100.511.361,00            |
| 4. Hutang pajak                                                                        | 4.874.616.988,00             |
| 5. Uang muka pelanggan                                                                 | 45.571.976.290,00            |
| 6. Pendapatan yang ditangguhkan                                                        | 545.792.766,00               |
| 7. Hutang pemegang saham                                                               | 32.403.980.800,00            |
| 8. Hutang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu 1 tahun                          | 12.000.000.000,00            |
| <b>B. Kewajiban Jangka Panjang</b>                                                     | <b>Rp 83.269.401.675,00</b>  |
| 9. Hutang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu 1 tahun | 28.149.401.675,00            |
| 10. Obligasi konversi                                                                  | 55.120.000.000,00            |

#### A. KEWAJIBAN JANGKA PENDEK

##### 1. HUTANG JANGKA PENDEK

Pada tanggal 29 Pebruari 1996 jumlah pinjaman Perseroan dan anak perusahaan menunjukkan saldo sebesar Rp 239.384.280.000,00. Pinjaman ini terdiri dari surat promes dalam mata uang dolar Amerika Serikat dan Rupiah, dan fasilitas anjak piutang yang diperoleh dari:

- a. Pinjaman yang berasal dari surat promes berjumlah Rp 206.384.280.000,00
- b. Fasilitas anjak piutang berjumlah Rp 33.000.000.000,00

Untuk keterangan lebih lanjut, mohon lihat Laporan Akuntan pada Bab XVII.

##### 2a. HUTANG USAHA

Pada tanggal 29 Pebruari 1996 hutang usaha Perseroan dan anak perusahaan menunjukkan saldo sebesar Rp 6.086.826.634,00. Jumlah tersebut terutama merupakan hutang kepada kontraktor untuk pekerjaan pembangunan infrastruktur dan konstruksi proyek berjumlah Rp 2.094.217.039,00 dan kepada PT Karawaci Graha Permai sebesar Rp 3.265.687.242,00.

##### 2b. HUTANG KEPADA PIHAK YANG MEMPUNYAI HUBUNGAN ISTIMEWA

Pada tanggal 29 Pebruari 1996 hutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa dengan Perseroan dan anak perusahaan menunjukkan saldo sebesar Rp 175.695.062.618,00. Jumlah tersebut terutama merupakan hutang kepada PT Lippo Land Development sebesar Rp 118.176.775.950,00 dan PT Putrawindu Larasati sebesar Rp 56.941.758.809,00.

2c. HUTANG LAIN-LAIN

Pada tanggal 29 Februari 1996 saldo hutang lain-lain menunjukkan saldo sebesar Rp 4.924.031.999,00. Saldo ini terutama merupakan kewajiban subsidi silang sebesar Rp 2.610.076.000,00 yang harus dibayar oleh Perseroan sebagai pengganti pembangunan 2.297 unit Rumah Sangat Sederhana seperti yang ditetapkan dalam Surat Gubernur Jawa Barat No. 648.11/608-Pem-Um tanggal 24 Februari 1995. Perseroan telah mendapatkan bank garansi sebagai jaminan atas pembayaran hutang tersebut.

3. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR

Pada tanggal 29 Februari 1996 saldo beban masih harus dibayar Perseroan dan anak perusahaan sebesar Rp 60.100.511.361,00. Beban tersebut terutama merupakan taksiran biaya untuk pembangunan yang belum selesai atas rumah dan lahan siap bangun sebesar Rp 58.657.994.286,00.

4. HUTANG PAJAK

Pada tanggal 29 Februari 1996 kewajiban pajak Perseroan dan anak perusahaan sebesar Rp 4.874.616.988,00. Jumlah tersebut merupakan taksiran hutang Pajak Penghasilan, Pajak Penghasilan Pasal 21, Pasal 23, Pasal 25, Pasal 26 dan Pajak Pertambahan Nilai serta Pajak Pembangunan Daerah.

5. UANG MUKA PELANGGAN

Pada tanggal 29 Februari 1996 saldo uang muka pelanggan adalah sebesar Rp 45.571.976.290,00. Saldo ini terutama merupakan penerimaan uang muka dari pelanggan sehubungan dengan pembelian rumah toko, rumah hunian, lahan siap bangun, Menara Kantor Matahari dan Matahari Apartemen.

6. PENDAPATAN YANG DITANGGUHKAN

Pada tanggal 29 Februari 1995, saldo pendapatan yang ditangguhkan adalah sebesar Rp 545.792.766,00 yang berasal dari penyewaan rumah.

7. HUTANG PEMEGANG SAHAM

Pada tanggal 29 Februari 1996 saldo hutang pemegang saham adalah sebesar Rp 32.403.980.800,00. Saldo ini merupakan pinjaman tanpa bunga dari Jauw Thung Ho, Jauw Thung Sin, Jauw Thung Nung, Dr. Irwan Sutisna dan Jong Ai Zu, pemegang saham PT Villa Permata Indah Nirwana, dan PT Panenindo Perkasatama, pemegang saham PT Taman Pikko Estate, anak perusahaan.

8. HUTANG JANGKA PANJANG YANG JATUH TEMPO DALAM WAKTU SATU TAHUN

Pada tanggal 29 Februari 1996 jumlah Hutang Jangka Panjang yang Jatuh Tempo dalam Waktu Satu Tahun adalah sebesar Rp 12.000.000.000,00 yang diperoleh dari PT Bank Internasional Indonesia. Pinjaman ini dijamin dengan surat pengalihan hak dari PT Grandgraha Gemilang atas tanah yang terletak di Desa Panunggangan Barat, Tangerang, jaminan perusahaan

atas nama PT Panenindo Perkasatama dan Perseroan dan jaminan pribadi pihak yang mempunyai hubungan istimewa.

## **B. KEWAJIBAN JANGKA PANJANG**

### **9. HUTANG JANGKA PANJANG SETELAH DIKURANGI BAGIAN YANG JATUH TEMPO DALAM WAKTU 1 (SATU) TAHUN.**

Pada tanggal 29 Pebruari 1996 saldo Hutang Jangka Panjang adalah sebesar Rp 28.149.401.675 setelah dikurangi bagian hutang bank yang jatuh tempo dalam waktu 1 tahun yang diperoleh dari PT Bank Internasional Indonesia. Hutang bank jangka panjang ini merupakan hutang yang diperoleh dari PT Bank Internasional Indonesia dan PT Lippo Bank.

Pinjaman yang diperoleh dari PT Bank Internasional Indonesia dijamin dengan jaminan seperti yang telah diuraikan pada Hutang Jangka Panjang yang Jatuh Tempo dalam Waktu Satu Tahun.

Pinjaman yang diperoleh dari PT Lippo Bank, perusahaan yang mempunyai hubungan istimewa, dijamin dengan surat pengalihan hak dari Perusahaan atas tanah yang terletak di Desa Kelapa Dua dan Desa Bencong, Tangerang, seluruh saham PT Agung Sepadan, PT Villa Permata Indah Nirwana dan PT Taman Karawaci Permai dan jaminan pribadi dari Tuan Jauw Tjong Kie, Tuan Irwan Sutisna (pemegang saham PT Villa Permata Indah Nirwana), dan peralatan pencegahan polusi.

### **10. OBLIGASI KONVERSI**

Pada tanggal 29 Pebruari 1996 saldo hutang obligasi konversi adalah sebesar US\$ 26.000.000,00 atau ekuivalen Rp 55.120.000.000,00 berdasarkan kurs yang telah disepakati dalam Perjanjian Penempatan Obligasi Konversi (Convertible Bond Subscription Agreement) pada tanggal 15 Desember 1993, yaitu US\$ 1,00 = Rp 2.120,00. Sesuai dengan perjanjian dengan konsorsium pemegang obligasi, hutang tersebut dapat dikonversikan setiap waktu setelah Tanggal Pencatatan di Bursa Efek Jakarta atau Bursa Efek Surabaya menjadi 105.072.500 saham biasa dengan nilai nominal Rp 500,00 per saham.

Selain hutang-hutang yang telah disajikan di atas, Perseroan dan anak perusahaan pada tanggal 29 Pebruari 1996 sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran tidak memiliki hutang atau kewajiban lainnya dalam jumlah material dibandingkan dengan peningkatan jumlah aktiva Perseroan yang belum diungkapkan dalam laporan keuangan maupun Prospektus ini.

Dengan adanya peningkatan hasil kegiatan usaha di masa yang akan datang dan didukung dengan kerjasama yang baik dengan kreditur, Perseroan dan anak perusahaan berpendapat bahwa semua hutang-hutang tersebut di atas termasuk peningkatan kewajiban yang timbul karena kegiatan usaha dan pendanaan setelah tanggal 29 Pebruari 1996, dapat diselesaikan dengan baik.

## IV. PENJELASAN MENGENAI OBLIGASI KONVERSI YANG TELAH DITERBITKAN OLEH PERSEROAN

Pada tanggal 15 Desember 1993 Perseroan melakukan penempatan terbatas (private placement) sebesar US\$ 26.000.000,00 (dua puluh enam juta dolar Amerika Serikat) atau ekuivalen Rp 55.120.000.000,00 (lima puluh lima milyar seratus dua puluh juta rupiah) berdasarkan kurs yang telah disepakati saat itu, yaitu US\$ 1,00 (satu dolar Amerika Serikat) = Rp 2.120,00 (dua ribu seratus dua puluh rupiah), dalam bentuk obligasi konversi kepada para investor modal ventura internasional. Seluruh dana dari penempatan terbatas ini digunakan untuk memperkuat struktur permodalan Perseroan dengan cara melunasi hutang jangka pendek Perseroan. Dana tersebut dalam tahun 1994 dan 1995 juga digunakan untuk membiayai pembelian dan pembebasan tanah serta pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum.

Para pemegang obligasi konversi yang terdaftar pada tanggal 15 Desember 1993 adalah sebagai berikut:

| Pemegang Obligasi Konversi                               | Domisili                 | Jumlah Nominal (US\$ 0,00) | Persentase (%) |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------|
| 1. Alliance New Tiger Ventures Ltd.                      | Port Vila, Vanuatu*      | 6.200.000                  | 23,85          |
| 2. Westminster International Venture Capital (Asia) Ltd. | Port Vila, Vanuatu*      | 5.500.000                  | 21,15          |
| 3. Cambridge Strategic Investments Ltd.                  | Port Vila, Vanuatu*      | 4.800.000                  | 18,46          |
| 4. Swiss Asia Pension Funds Ltd.                         | Port Vila, Vanuatu*      | 3.500.000                  | 13,46          |
| 5. South Pacific Overseas Investment Ltd.                | Port Vila, Vanuatu *     | 3.000.000                  | 11,54          |
| 6. Synthetic Investment Ltd.                             | British Virgin Islands** | 2.000.000                  | 7,69           |
| 7. Maxweal Asia Ltd.                                     | Hong Kong                | 1.000.000                  | 3,85           |
| Jumlah                                                   |                          | 26.000.000                 | 100,00         |

\* Vanuatu adalah suatu negara Republik yang terletak di Asia Pacific, sebelah Timur benua Australia.

\*\* British Virgin Islands adalah suatu negara Republik yang terletak di Kepulauan Karibia.

Ketujuh pemegang saham obligasi tersebut tidak terafiliasi dengan Perseroan.

Susunan para pemegang obligasi konversi yang terdaftar pada tanggal 29 Pebruari 1996 berdasarkan daftar pemegang obligasi konversi yang dikeluarkan oleh PT Lippo Securities sebagai agen dari para pemegang obligasi konversi adalah sebagai berikut :

| Pemegang Obligasi Konversi              | Domisili       | Jumlah Nominal (US\$ 0,00) | Persentase (%) |
|-----------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| 1. Lippo Capital Limited                | Cayman Islands | 15.500.000                 | 59,61          |
| 2. China Resources (Holdings) Co., Ltd. | Hong Kong      | 4.900.000                  | 18,85          |
| 3. Focal Point Investments Ltd.         | HongKong       | 5.600.000                  | 21,54          |
| Jumlah                                  |                | 26.000.000                 | 100,00         |

\* Lippo Capital Limited akan menjual seluruh obligasi konversinya kepada Scenic World Investment Limited (Perusahaan Afiliasi ) segera setelah pencatatan saham Perseroan tetapi tidak lebih cepat dari tanggal 1 Juli 1996. Dari ketiga pemegang saham obligasi konversi tersebut, hanya Lippo Capital Limited yang dimiliki oleh keluarga Riady terafiliasi dengan Perseroan melalui hubungan kepemilikan saham, sedangkan China Resources (Holdings) Co. Ltd. dan Focal Point Investments Ltd. tidak terafiliasi dengan Perseroan.

### Keterangan Mengenai Pemegang Obligasi Konversi pada tanggal 29 Pebruari 1996:

1. LIPPO CAPITAL LIMITED adalah salah satu perusahaan yang dimiliki oleh keluarga Riady. Keluarga Riady bergerak dalam berbagai bidang termasuk perbankan dan finansial, properti, asuransi dan investasi di Hong Kong, China dan beberapa negara Asia lainnya serta di Amerika Serikat. Lippo Capital Limited adalah perusahaan induk yang sahamnya tercatat di Hong Kong. Selain itu, sebagai perusahaan induk, Lippo Capital Limited memiliki saham dari tiga perusahaan yang sahamnya dicatatkan di Hong Kong yakni HKCB Bank Holding Company Limited, Hong Kong China Limited, dan HongKong Building and Loan Agency Limited.
2. CHINA RESOURCES (HOLDINGS) CO., LTD. merupakan salah satu perusahaan utama dari Grup China Resources, melalui mana perusahaan-perusahaan di Republik Rakyat China melakukan investasi dan merupakan salah satu perusahaan perdagangan terbesar di Hong Kong. Pemegang saham mayoritas perusahaan ini termasuk 15 perusahaan terbesar dari Republik Rakyat China. Sampai pada tanggal 13 Maret 1993, grup ini memiliki total asset sebesar HK\$ 22 milyar. Didirikan pada tahun 1948, grup ini memiliki 30 anak perusahaan utama dan memperkerjakan lebih dari 10.000 karyawan di Hong Kong. Grup ini merupakan salah satu grup yang besar dan berdiversifikasi di Hong Kong dengan pendapatan sekitar HK\$50 milyar di tahun 1992.
3. FOCAL POINT INVESTMENTS LTD. dimiliki seluruhnya oleh Hutchison Whampoa Limited yang merupakan salah satu perusahaan besar yang sahamnya dicatatkan di Hong Kong. Perusahaan ini merupakan perusahaan investasi induk dan beberapa aktivitas dari anak perusahaannya termasuk:
  - a). Investasi dibidang properti dan pengembangannya
  - b). Terminal kontainer
  - c). Eceran dan manufaktur
  - d). Telekomunikasi, media dan jasa yang terkait.
  - e). Energi, keuangan dan investasi.Perusahaan ini melakukan sebagian besar aktivitas usahanya di Hong Kong, Republik Rakyat China, Eropa, Australia, dan juga negara Asia Pasifik lainnya. Berdasarkan angka yang telah diaudit, Konsolidasi Laba Bersih setelah dikurangi pajak untuk tahun 1994 dari grup ini mencapai HK\$8.021 juta dan memiliki Modal Sendiri sebesar HK\$57.157 juta.

Semua obligasi konversi akan segera dikonversikan menjadi 105.072.500 (seratus lima juta tujuh puluh dua ribu lima ratus) saham segera setelah Tanggal Pencatatan di Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya

Berikut ini adalah ikhtisar persyaratan dan kondisi dari obligasi konversi Perseroan sesuai dengan perjanjian antara Perseroan dengan para pemegang Obligasi pada tanggal 15 Desember 1993.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Emiten                        | : PT Lippo Karawaci.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Jumlah                        | : US\$ 26.000.000,00.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Jangka waktu                  | : 10 tahun.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bunga                         | : 3,5% per tahun dibayarkan setiap tanggal 15 Desember, dimulai 15 Desember 1994.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Masa konversi                 | : Konversi dapat dilakukan setiap saat setelah Perseroan mencatatkan saham-sahamnya di salah satu bursa efek di Indonesia sampai dengan tanggal 15 Desember 2003.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Harga konversi                | : Rp 1.280,00 per saham yang akan disesuaikan jika terjadi dilusi sebelum Perseroan melakukan Penawaran Umum. Untuk keperluan menghitung jumlah saham yang dikonversikan, obligasi konversi ini ditentukan dengan nilai tukar Rp 2.120,00 per US\$ 1,00. Pada saat Penawaran Umum, jumlah saham yang dapat dikonversikan adalah 105.072.500 saham. Adapun jumlah saham ini disesuaikan dengan adanya kapitalisasi saldo laba untuk tahun buku 1994 dan juga perubahan nilai nominal dari Rp 1.000,- menjadi Rp 500,- dengan perhitungan penyesuaian sebagai berikut: $(US\$ 26.000.000 \times Rp 2.120 \text{ per US\$}) : Rp 1.280 \text{ per saham} \times 122 : 100 \times 2 = 105.072.500 \text{ saham}$ |
| Konversi pada saat pencatatan | : Obligasi konversi ini dapat dikonversikan menjadi Saham Biasa Atas Nama setiap saat setelah Perseroan mencatatkan sahamnya di salah satu bursa efek di Indonesia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Put Option                    | : Dalam hal Perseroan tidak mencatatkan sahamnya pada Bursa Efek Jakarta ataupun Bursa Efek Surabaya maka dalam periode terhitung sejak hari pertama setelah ulang tahun ke empat obligasi konversi yaitu tanggal 15 Desember 1997 dan yang berakhir pada tanggal 15 Desember 2003, para pemegang obligasi konversi berhak untuk mengeluarkan pemberitahuan Put dengan harga Put yang mencakup Internal Rate of Return                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

sebesar 15% per tahun (termasuk bunga). Penyelesaian pembayaran atas harga Put tidak lebih cepat dari 2 bulan sejak diajukannya pemberitahuan Put dan tidak lebih lambat dari 2 bulan sejak tanggal 15 Desember 2003.

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Status                 | : Obligasi konversi tersebut merupakan kewajiban langsung tanpa jaminan dari Perseroan dan memiliki kedudukan yang sama dan tidak lebih rendah dengan kewajiban-kewajiban tanpa jaminan lainnya, baik yang telah ada maupun yang akan datang.                                                          |
| Pembatasan Keuangan    | : Perseroan diharuskan untuk menjaga posisi modal sendiri sehingga rasio pinjaman terhadap modal sendiri (tidak termasuk obligasi konversi ini) tidak lebih dari 350%.                                                                                                                                 |
| Pembatasan lain *      | : Untuk pembagian dividen, pengeluaran saham baru atau efek yang dapat dikonversikan menjadi saham, perubahan anggaran dasar, mengganti bidang usaha utama, penjualan atau penjaminan saham Perseroan dalam anak perusahaan, harus mendapatkan persetujuan dari para pemegang saham obligasi konversi. |
| Pengakhiran Perjanjian | : Perjanjian Obligasi Konversi berakhir jika semua obligasi konversi telah dikonversikan / dilunasi oleh Perseroan atau semua saham Perseroan hasil konversi telah tercatat dan bebas diperdagangkan di Bursa Efek di Indonesia, yang mana paling akhir.                                               |
| Jatuh Tempo Pelunasan  | : Obligasi konversi akan dilunasi pada tanggal 15 Desember 2003 dengan harga nominal.                                                                                                                                                                                                                  |
| Hukum yang berlaku     | : Hukum Republik Indonesia                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Segera setelah dilakukannya konversi atas seluruh obligasi konversi setelah Tanggal Pencatatan di Bursa Efek Jakarta atau Bursa Efek Surabaya, maka segala persyaratan dan kondisi tersebut di atas dengan sendirinya tidak berlaku lagi.

\* Sehubungan dengan pembatasan ini, para pemegang obligasi konversi yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Obligasi Konversi yang dikeluarkan oleh PT Lippo Securities, sebagai agen dari para pemegang obligasi konversi, pada tanggal 10 April 1996, telah melepas beberapa pembatasan berkaitan dengan rencana Penawaran Umum Perseroan.

## V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

### 1. UMUM

Perseroan bergerak dibidang real estat dan pengembangan perkotaan (urban development) dan memulai perencanaan pengembangan kota satelit baru di daerah Tangerang, Jawa Barat setempat dikenal dengan nama Lippo Village pada tahun 1990. Pada tahun 1992 Perseroan mulai melaksanakan kegiatan pembangunan infrastruktur, sedangkan pemasaran dan pembangunan proyek perumahan dimulai pada bulan April 1993. Dalam usaha Perseroan untuk menjaga kontinuitas dan memperluas usaha-usahanya, Perseroan melalui anak perusahaannya telah memperoleh ijin lokasi tambahan untuk membebaskan tambahan tanah seluas 1.860 hektar, yang mana kurang lebih 438 hektar telah dibebaskan pada tanggal 29 Pebruari 1996. Adapun lokasi tambahan tanah tersebut adalah disekitar Lippo Karawaci.

### 2. KEUANGAN

Perseroan didirikan pada tanggal 15 Oktober 1990 dan memulai usaha komersial pada tanggal 1 April 1993. Ikhtisar data laba rugi Perseroan untuk 8 bulan yang berakhir pada tanggal 29 Pebruari 1996 dan tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 1995, 1994 dan 1993 adalah sebagai berikut :

|                               | 1996**    |        | 1995      |        | 1994      |        | 1993*     |        |
|-------------------------------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
|                               | Rp Milyar | %      | Rp Milyar | %      | Rp Milyar | %      | Rp Milyar | %      |
| Penjualan Neto                | 125,23    | 100,00 | 227,87    | 100,00 | 137,47    | 100,00 | 11,45     | 100,00 |
| Beban Pokok Penjualan         | 71,99     | 57,49  | 110,48    | 48,48  | 102,69    | 74,70  | 9,02      | 78,78  |
| Laba Bruto                    | 53,24     | 42,51  | 117,39    | 51,52  | 34,78     | 25,30  | 2,43      | 21,22  |
| Beban Usaha                   | 20,84     | 16,64  | 22,14     | 9,72   | 16,51     | 12,01  | 2,34      | 20,44  |
| Laba Usaha                    | 32,40     | 25,87  | 95,26     | 41,80  | 18,27     | 13,29  | 0,09      | 0,79   |
| Penghasilan (Beban) lain-lain | 1,46      | 1,17   | 4,73      | 2,08   | 3,95      | 2,87   | 0,11      | 0,96   |
| Laba Bersih                   | 22,72     | 18,14  | 70,67     | 31,01  | 22,22     | 16,17  | 0,20      | 1,75   |

\* Perseroan memulai aktivitas usaha komersial pada tanggal 1 April 1993

\*\* Mencakup periode 1 Juli 1995 sampai dengan 29 Pebruari 1996 ( 8 bulan)

#### A. Pertumbuhan Penjualan Neto

Penjualan neto Perseroan untuk 8 bulan yang berakhir pada tanggal 29 Pebruari 1996 adalah Rp 125,23 milyar, yang berasal dari penjualan 210 unit rumah dan tanah dan 7,7 hektar lahan komersial. Penjualan neto Perseroan untuk tahun yang berakhir 30 Juni 1995 adalah Rp 227,87 milyar, terutama berasal dari penjualan 505 unit rumah dan tanah dan juga penjualan 20,5 hektar lahan komersial, sedangkan untuk tahun yang berakhir 30 Juni 1994 adalah Rp 137,47 milyar, yang berasal dari penjualan 886 unit rumah dan tanah dari tahap 1 sampai dengan tahap 6 dan juga penjualan 9,0 hektar lahan komersial. Penjualan neto untuk tahun yang berakhir 30 Juni 1993 adalah Rp 11,45 milyar dari penjualan 25 unit tanah, yang pembangunan rumahnya akan dilakukan oleh pembeli.



**Pertumbuhan Penjualan Neto**  
**Tahun 1993-1996**  
**(dalam Milyar Rupiah)**



**B. Pertumbuhan Laba Usaha dan Laba Bersih**

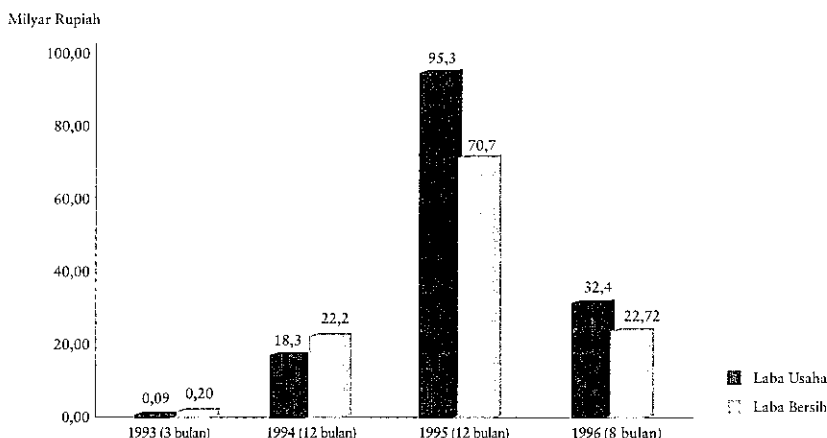
**Laba Usaha**

Laba usaha Perseroan untuk 8 bulan yang berakhir pada tanggal 29 Pebruari 1996 adalah Rp 32,40 milyar, sedangkan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 1995, 1994 dan 1993 masing-masing sebesar Rp 95,26 milyar, Rp 18,27 milyar dan Rp 0,09 milyar. Rasio laba usaha terhadap penjualan neto untuk periode 8 bulan yang berakhir pada tanggal 29 Pebruari 1996, dan tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 1995, 1994 dan 1993, masing-masing adalah sebesar 25,87%, 41,80%, 13,29% dan 0,82%.

**Laba Bersih**

Laba bersih Perseroan untuk 8 bulan yang berakhir pada tanggal 29 Pebruari 1996 adalah Rp 22,72 milyar, sedangkan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 1995, 1994 dan 1993 masing-masing sebesar Rp 70,67 milyar, Rp 22,22 milyar dan Rp 0,2 milyar. Rasio laba bersih terhadap penjualan neto untuk periode 8 bulan yang berakhir pada tanggal 29 Pebruari 1996 dan tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 1995, 1994 dan 1993 masing-masing adalah sebesar 18,15 %, 31,01 %, 16,17 % dan 1,74 %.

**Pertumbuhan Laba Usaha dan Laba Bersih**  
**Tahun 1993-1996**  
**(dalam Milyar Rupiah)**



### C. Pertumbuhan Jumlah Aktiva dan Ekuitas

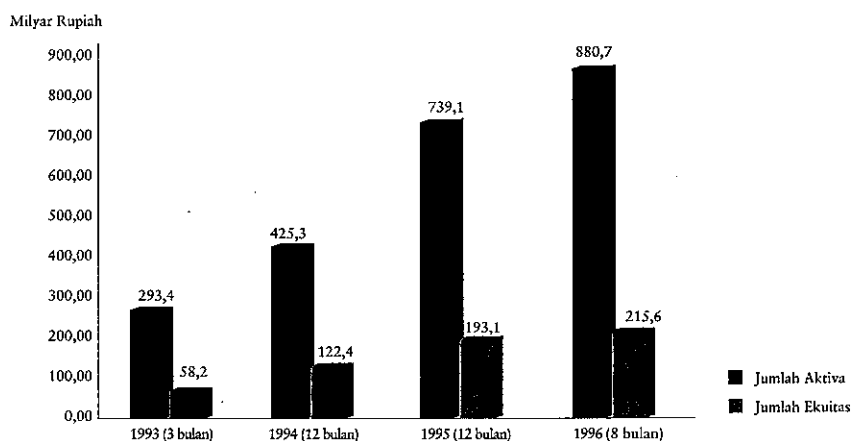
#### (i). Pertumbuhan Jumlah Aktiva

Jumlah aktiva pada tanggal 29 Pebruari 1996 adalah sebesar Rp 880,68 milyar. Jumlah aktiva pada tanggal 30 Juni 1995 adalah sebesar Rp 739,07 milyar atau meningkat sebesar 74% dibandingkan dengan Rp 425,35 milyar pada tanggal 30 Juni 1994. Jumlah aktiva pada tanggal 30 Juni 1994 meningkat sebesar 44,98% dibandingkan dengan Rp 293,38 milyar di periode yang sama tahun 1993. Jumlah aktiva pada tanggal 30 Juni 1993 meningkat sebesar 156,23 % dibandingkan dengan Rp 114,50 milyar pada tanggal 30 Juni 1992. Peningkatan ini antara lain disebabkan karena peningkatan persediaan, uang muka perolehan tanah, piutang dan aktiva tetap.

#### (ii). Pertumbuhan Ekuitas

Ekuitas pada tanggal 29 Pebruari 1996 adalah sebesar Rp 215,82 milyar. Jumlah Ekuitas pada tanggal 30 Juni 1995 adalah sebesar Rp 193,10 milyar atau meningkat sebesar 57,73% dibandingkan dengan Rp 122,43 milyar pada tanggal 30 Juni 1994, dan di tahun 1994 ekuitas meningkat sebesar 110,35 % dibandingkan dengan periode yang sama pada tahun 1993 sebesar Rp 58,20 milyar. Pada tahun 1993 ekuitas meningkat sebesar 5.819.865 % dibandingkan dengan periode yang sama pada tahun 1992 sebesar Rp 1 juta. Peningkatan yang terjadi pada tahun buku 1995 disebabkan karena adanya penambahan modal disetor dari Rp 100 milyar menjadi Rp 122 milyar dan juga peningkatan saldo laba sebesar Rp 48,67 milyar. Peningkatan yang terjadi pada akhir tahun buku 1994 terutama disebabkan karena adanya penambahan modal disetor sebesar Rp 42 milyar dari pemegang saham sehingga modal disetor meningkat dari Rp 58 milyar menjadi Rp 100 milyar dan juga disebabkan oleh penambahan saldo laba sebesar Rp 22,22 milyar, sedangkan peningkatan yang terjadi pada akhir tahun buku 1993 disebabkan adanya peningkatan modal disetor dari Rp 1 juta menjadi Rp 58 milyar dan penambahan saldo laba yang diperoleh dari usaha Perseroan yang dimulai pada bulan April 1993 sebesar Rp 0,2 milyar.

**Pertumbuhan Jumlah Aktiva dan Jumlah Ekuitas  
Tahun 1993-1996  
(dalam Milyar Rupiah)**



#### **D. Likuiditas**

Likuiditas adalah kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek dengan menggunakan aktiva lancar yang dimilikinya, diukur dengan perbandingan antara aktiva lancar terhadap kewajiban jangka pendek. Rasio aktiva lancar dan kewajiban jangka pendek dari Perseroan pada tanggal-tanggal 29 Pebruari 1996, 30 Juni 1995, 30 Juni 1994, dan 30 Juni 1993 berturut-turut adalah 103,71 %, 111,03 %, 137,15% dan 97,49%.

Rasio likuiditas agak menurun tetapi aktiva lancar pada tanggal 29 Pebruari 1996 masih lebih besar dibandingkan kewajiban lancarnya.

#### **E. Solvabilitas**

Solvabilitas adalah kemampuan Perseroan untuk memenuhi seluruh kewajibannya dengan menggunakan seluruh aktiva yang dimiliki dan modal sendiri, yang diukur dengan perbandingan seluruh kewajibannya dengan ekuitas atau dengan seluruh aktivanya.

Pada tanggal-tanggal 29 Pebruari 1996, 30 Juni 1995, 30 Juni 1994 dan 30 Juni 1993 rasio kewajiban terhadap ekuitas Perseroan berturut-turut adalah 308,06%, 282,75%, 247,44% dan 404,09%. Sedangkan rasio kewajiban terhadap jumlah aktiva pada tanggal 29 Pebruari 1996, 30 Juni 1995, 1994 dan 1993 berturut-turut adalah 75,49%, 73,87%, 71,22%, dan 80,16% .

Dengan demikian solvabilitas Perseroan pada umumnya semakin membaik yang tercermin dari menurunnya rasio-rasio tersebut diatas. Hal ini disebabkan peningkatan jumlah aktiva dan ekuitas lebih tinggi dibandingkan dengan peningkatan jumlah kewajiban.

#### **F. Imbal Hasil Ekuitas dan Imbal Hasil Investasi**

Imbal Hasil Ekuitas (Return on Equity) adalah kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba bersih dibandingkan dengan ekuitas. Imbal Hasil Ekuitas untuk periode 8 bulan yang berakhir pada tanggal 29 Pebruari 1996 dan tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 1995, 1994 dan 1993 berturut-turut adalah 10,53%, 36,60%, 18,15 % dan 0,34 %.

Imbal Hasil Investasi (Return on Investment) adalah kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba bersih dibandingkan dengan jumlah aktiva. Imbal Hasil Investasi untuk periode 8 bulan yang berakhir pada tanggal 29 Pebruari 1996 dan tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 1995, 1994 dan 1993 berturut-turut adalah 2,58%, 9,56%, 5,23% dan 0,07%.

Imbal Hasil Ekuitas dan Imbal Hasil Investasi pada tahun buku 1993 sangat terbatas disebabkan karena Perseroan baru memulai aktivitas usaha komersialnya pada 1 April 1993.

#### **G. Dampak Perubahan Nilai Tukar Valuta Asing**

Pada tanggal 29 Pebruari 1996 total kewajiban Perseroan dalam valuta asing dolar Amerika Serikat adalah US\$ 73,3 juta. Dengan kecenderungan nilai tukar rupiah terhadap dolar yang menurun maka akan menimbulkan dampak kerugian bagi Perseroan. Namun, dilain pihak Perseroan mempunyai piutang dalam mata uang dolar Amerika Serikat dengan jumlah keseluruhan sebesar US\$ 1,6 juta. Penurunan nilai tukar rupiah terhadap dolar Amerika Serikat masih lebih kecil dibandingkan pinjaman dalam rupiah dan Perseroan menganggap hal ini masih dapat dikendalikan. Selain itu, persediaan

untuk komersial dinyatakan dalam dolar Amerika Serikat dan produk komersial dijual dalam dolar Amerika Serikat.

### 3. PEMASARAN

Perseroan memiliki divisi pemasaran yang bertanggung jawab atas pemasaran wilayah pemukiman dan proyek-proyek lainnya, disamping itu Perseroan juga dibantu oleh pihak-pihak lain yang independen. Untuk memperkuat aktivitas pemasaran, Perseroan juga menjalin kerjasama dengan perusahaan-perusahaan yang tergabung dalam Grup Lippo.

Strategi Perseroan yang berhasil dan unik adalah tidak hanya menjual produk-produk Perseroan, melainkan juga menjual konsep dan gaya hidup bagi para konsumen yang membeli produk-produk Perseroan. Dengan cara ini, para konsumen akan mendapatkan nilai tambah yang akan terus meningkat sejalan dengan waktu.

Perseroan juga sangat mengutamakan pelayanan yang prima bagi para pembeli, mulai dari kontak pertama dengan calon pembeli, memberikan informasi baik secara lisan maupun dengan brosur serta kunjungan langsung ke proyek, membantu menutup transaksi sampai dengan pelayanan setelah transaksi.

Untuk memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya bagi para pembeli maupun calon pembeli, Perseroan membuka kantor pemasarannya untuk umum selama 7 hari dalam 1 minggu.

### 4. PENYEDIAAN LAHAN

Untuk menjamin kelanjutan usaha Perseroan maka Perseroan baik secara langsung maupun melalui anak perusahaan selalu mencoba untuk mendapatkan lahan baru yang dapat digunakan untuk pembangunan di masa yang akan datang.

Dalam rangka membangun kota satelit yang dikenal dengan nama Lippo Karawaci, Perseroan telah memperoleh Persetujuan Lokasi dan Ijin Pembebasan Tanah seluas 500 hektar di desa Bencongan dan desa Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang berdasarkan SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No. 593.82/SK.1231-Pem Um/92 tanggal 4 Agustus 1992 yang diperpanjang dengan SK No. 593.82/SK.03-Pem Um/94 tanggal 3 Januari 1994, dan berdasarkan ijin tersebut seluas kurang lebih 402 hektar tanah telah dibebaskan. Dari luas tersebut 27,6% adalah untuk perumahan, 11,7% adalah untuk lapangan golf dan country club, 18,0% untuk lahan komersial siap bangun, 4,7% untuk fasilitas sosial dan 38,0% untuk sarana dan prasarana.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan Perseroan melalui beberapa anak perusahaannya telah memperoleh Persetujuan Lokasi dan Ijin Pembebasan Tanah di sekitar lokasi Lippo Karawaci, Tangerang. Ijin-ijin tersebut memperbolehkan Perseroan untuk membebaskan tambahan tanah seluas 1.860 hektar yang mana kurang lebih 438 hektar telah dibebaskan.

### 5. ANALISIS MENGENAI DAMPAK LINGKUNGAN

Perseroan menyadari bahwa Pemerintah sangat peduli dan terus berupaya untuk menanggulangi

masalah lingkungan hidup. Dalam melaksanakan proyek-proyeknya, Perseroan berusaha sebaik mungkin untuk mengikuti semua persyaratan yang ditentukan oleh pemerintah berkenaan dengan penanggulangan dampak lingkungan. Perseroan sedang membangun sistim sentralisasi pembuangan air limbah terpadu (central sewerage system) dan sistim penyediaan air bersih yang dapat langsung diminum (drinkable water) yang pertama di Indonesia. Berdasarkan Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat melalui suratnya tanggal 25 Pebruari 1994 No. 660/649/BKLH telah memberikan persetujuan terhadap Studi Analisis Dampak Lingkungan (ANDAL) beserta Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL) Pembangunan Kawasan Pemukiman dan Padang Golf Perseroan di Desa Kelapa Dua dan Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang, yang diajukan oleh Perseroan.

Perseroan berkeyakinan bahwa pembiayaan tambahan untuk penanggulangan banjir dan dampak lingkungan lainnya di luar dana yang telah dianggarkan adalah tidak material karena dalam perencanaan infrastruktur maupun engineering Perseroan telah menunjuk konsultan profesional dalam rangka penanggulangan terhadap dampak negatif (termasuk banjir). Biaya pemeliharaan lingkungan dan biaya-biaya untuk mencegah dampak negatif (termasuk banjir) dan kerusakan lingkungan telah diperhitungkan dalam perencanaan tersebut.

## **6. PROSPEK USAHA**

Dalam kurun waktu selama 3 tahun Perseroan telah membangun kawasan pemukiman dan menyiapkan kawasan komersil. Kurang lebih 800 keluarga telah bermukim di Lippo Karawaci. Pada akhir tahun 1996 sekitar 2.500 unit hunian akan diserahkan. Selain daripada itu, 250 unit Village Golf Condominium telah diserahkan sejak Pebruari 1995, dan juga terdapat Sekolah Pelita Harapan dan Sekolah Dian Harapan, yang mana keduanya dikelola oleh Yayasan Pendidikan Pelita Harapan masing-masing mempunyai sekitar 850 murid dan 170 murid.

Hotel Imperial Century, Imperial Country Club, Rumah Sakit Siloam Gleneagles dan Lippo Supermal yang dibangun oleh PT Lippo Land Development sekarang telah beroperasi. Sedangkan gedung perkantoran pertama Menara Asia, gedung Dynaplast dan gedung Universitas Pelita Harapan yang juga dibangun oleh PT Lippo Land Development sekarang telah hampir penuh ditempati.

Imperial Klub Golf yang dimiliki oleh Perseroan telah beroperasi sejak Januari 1996. Selain itu Taman Sari yang terdiri dari Pusat Jajan Pendopo, Hero Minimart, Apotik, kantor pos, teater terbuka, pusat aneka mie, cafe, toko roti dan kue, binatang, perkantoran, golf driving range semuanya telah beroperasi. Penyelesaian pembangunan ini ditambah dengan pembukaan Jalan Tol Penghubung (interchange) dan lanskap yang telah matang akan memberikan Lippo Karawaci atmosfir kota yang telah berkembang, hal mana akan memperkuat nilai properti di Lippo Karawaci dikemudian hari.

Dengan tambahan 1.860 hektar ijin Pembebasan tanah yang mana 438 hektar telah dibebaskan, rencana pengembangan Lippo Karawaci akan berlangsung terus dengan produksi lahan siap bangun akan meningkat dikemudian hari.

## **VI. RISIKO USAHA**

Sebagaimana halnya dengan kegiatan usaha yang dijalankan oleh perusahaan-perusahaan lain, Perseroan dan anak perusahaan juga tidak terlepas dari beberapa risiko usaha yang dipengaruhi oleh faktor-faktor internal maupun external yang dapat mempengaruhi pendapatan Perseroan, antara lain seperti:

### **1. MAKRO EKONOMI**

Perubahan kondisi makro ekonomi seperti pertumbuhan ekonomi, kebijakan uang ketat, kenaikan tingkat suku bunga pinjaman dapat mempengaruhi usaha dibidang real estat dan urban development sehingga secara langsung maupun tidak langsung mempunyai dampak terhadap kegiatan Perseroan.

Perseroan sebagai urban developer merencanakan pembangunan sebuah kota satelit. Di dalam pelaksanaannya Perseroan membangun perumahan untuk dijual, menyiapkan lahan siap bangun untuk keperluan perumahan, fasilitas komersial, lapangan golf dan fasilitas publik lainnya. Apabila perekonomian negara lemah atau mengalami kelesuan yang berkepanjangan, maka daya beli masyarakat menurun dan hal ini akan mempengaruhi permintaan akan produk-produk Perseroan.

Kebijakan uang ketat dan kenaikan tingkat suku bunga pinjaman dapat meningkatkan beban pinjaman Perseroan dan mengakibatkan meningkatnya biaya pembangunan proyek yang telah direncanakan oleh Perseroan, sehingga dengan demikian dapat mempengaruhi pendapatan Perseroan.

### **2. PENYELESAIAN PROYEK**

Perseroan didirikan pada tahun 1990 dan proyek kota satelit Lippo Karawaci ini merupakan proyek yang pertama bagi Perseroan. Pada saat ini Perseroan sedang dalam proses penyelesaian terbentuknya kota satelit tersebut sesuai dengan konsep yang telah direncanakan. Walaupun sebagian perumahan, sekolah, Taman Sari dan beberapa gedung dalam kawasan komersial seperti gedung perkantoran Menara Asia, Gedung Universitas Pelita Harapan, Village Golf Condominium dan Imperial Century Hotel, Rumah Sakit Siloam Gleneagles dan Lippo Supermal telah selesai dibangun, namun demikian masih terdapat risiko atas penyelesaian proyek secara keseluruhan hingga terbentuknya kota satelit tersebut. Apabila penyelesaian proyek tertunda, maka akan mempengaruhi pendapatan anak perusahaan Perseroan yang kegiatannya mendukung usaha pengembangan perkotaan, dan pada akhirnya akan mempengaruhi pendapatan Perseroan dan anak perusahaan secara keseluruhan.

### **3. PERSAINGAN USAHA**

Usaha dibidang real estat dan properti mulai bermunculan terutama di daerah Barat kota Jakarta karena bidang usaha ini diminati oleh banyak perusahaan real estat dan properti. Hal ini dapat menimbulkan persaingan yang ketat yang menyebabkan Perseroan menghadapi kemungkinan mengecilnya pangsa pasar yang dimiliki, yang pada akhirnya akan menurunkan pendapatan yang diperoleh.

#### **4. PERUBAHAN RENCANA PENGGUNAAN TANAH OLEH PEMERINTAH**

Kemungkinan adanya perubahan kebijakan Pemerintah mengenai rencana perubahan tata kota dan tata ruang dapat mengakibatkan berubahnya konsep kota satelit yang telah direncanakan Perseroan sehingga hal tersebut dapat mempengaruhi nilai ekonomis dari proyek Perseroan.

#### **5. KENAIKAN HARGA BAHAN BANGUNAN DAN KESULITAN MEMPEROLEH BAHAN BANGUNAN**

Kenaikan harga bahan bangunan dapat meningkatkan biaya konstruksi suatu proyek, sehingga dapat mengurangi tingkat keuntungan Perseroan.

Bahan bangunan seperti semen, besi beton dan bahan bangunan lainnya merupakan bahan utama dalam pembangunan perumahan dan gedung-gedung komersial. Apabila bahan bangunan tersebut tidak tersedia pada saat dibutuhkan maka akan terjadi keterlambatan dalam penyerahan rumah yang selanjutnya akan mengakibatkan terjadinya penundaan pengakuan pendapatan Perseroan dari penjualan perumahan tersebut. Disamping itu tidak tersedianya bahan bangunan juga akan mengakibatkan penundaan pembangunan gedung-gedung komersial sebagai penunjang berdirinya kota satelit yang telah direncanakan.

#### **6. GUGATAN HUKUM**

Perseroan pada tahun 1994 menghadapi gugatan perdata yang diajukan oleh Ny. Nuriah ("Penggugat"). Gugatan tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas 1B Tangerang tanggal 5 Agustus 1994. Ringkasan mengenai perkara tersebut adalah sebagai berikut:

Penggugat adalah salah satu ahli waris atas tanah sengketa seluas 8.341 m<sup>2</sup> ("Tanah Sengketa"). Penggugat menuntut Perseroan sebagai Tergugat dengan dasar gugatan bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat dan para ahli waris lainnya, Tanah Sengketa sebagian besar telah diratakan oleh Tergugat untuk kepentingan pembangunan perumahan Tergugat bahkan tanah urugannya telah diambil dan dipergunakan oleh Tergugat yang menyebabkan rusaknya fisik Tanah Sengketa. Oleh sebab itu, Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp 200.000.000.00 (dua ratus juta rupiah) untuk kerugian moril dan materiil, meminta Tergugat untuk mengembalikan Tanah Sengketa dalam keadaan kosong bebas dari segala biaya dan Tergugat harus memberikan ganti rugi kepada Penggugat dan para ahli waris lainnya sebesar Rp 300.000,00/m<sup>2</sup> apabila Tergugat membutuhkan membeli Tanah Sengketa tersebut.

Perkara gugatan tersebut telah memperoleh putusan dari Pengadilan Negeri Kelas IB Tangerang dengan putusannya No. 133/Pdt.G/1994/PN/TNG, tanggal 31 Januari 1995 dan Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusannya No. 252/Pdt/1995/PT.Bdg, tanggal 20 Juli 1995, yang pada intinya mengabulkan gugatan Penggugat sebagian yaitu menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris Almarhum Said bin Sayib dan menolak gugatan Penggugat selebihnya.

Atas putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut Penggugat telah mengajukan kasasi dan sampai dengan saat ini perkara tersebut masih dalam proses kasasi di Mahkamah Agung.

## **7. BERKURANGNYA LAHAN**

Dengan meningkatnya penjualan perumahan dan lahan siap bangun untuk komersial maupun meningkatnya pemakaian lahan untuk fasilitas umum, maka akan berkurang pula jumlah lahan yang dimiliki oleh Perseroan sehingga dikemudian hari dapat terjadi dimana Perseroan akan kehabisan lahan untuk dijual.

## **8. RISIKO TIDAK TERCAPAINYA PROYEKSI**

Laba bersih Perseroan dan anak perusahaan untuk 8 (delapan) bulan yang berakhir 29 Pebruari 1996 adalah sebesar Rp 22,72 milyar sedangkan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 1995, 30 Juni 1994 dan 30 Juni 1993 masing-masing adalah sebesar Rp 70,67 milyar, dan Rp 22,2 milyar dan Rp 199 juta.

Perseroan dan anak perusahaan memproyeksikan laba bersih untuk tahun buku yang berakhir 30 Juni 1996 sebesar Rp 100,54 milyar yaitu meningkat sebesar Rp 29,87 milyar atau 42,27% dibandingkan dengan laba bersih untuk tahun buku yang berakhir 30 Juni 1995. Proyeksi ini dibuat dengan memakai asumsi-asumsi dan parameter yang dianggap berlaku dan dapat dicapai berdasarkan kondisi pasar dan faktor tidak tetap (variable) pada saat itu. Bila asumsi tersebut tidak terjadi dengan adanya perubahan dalam berbagai faktor yakni peraturan pemerintah, kondisi pasar, dan lainnya, terdapat kemungkinan tidak tercapainya laba bersih yang diproyeksikan.

## **9. KETERGANTUNGAN ATAS PENDAPATAN ANAK PERUSAHAAN**

Sebagai perusahaan induk yang sebagian pendapatan usahanya berasal dari anak perusahaan, Perseroan memiliki risiko ketergantungan terhadap kegiatan dan pendapatan usaha dari anak perusahaan. Dengan demikian apabila kegiatan dan pendapatan usaha anak perusahaan menurun, hal tersebut akan mempengaruhi tingkat pendapatan Perseroan.



## **VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN**

Tidak ada kejadian penting setelah tanggal Laporan Akuntan yang dapat mempengaruhi keadaan Perseroan yang perlu diungkapkan dalam Prospektus ini.

## VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN ANAK PERUSAHAAN

### 1. ▸ RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Perseroan didirikan dengan nama PT Tunggal Reksakencana berdasarkan Akta No. 233 tanggal 15 Oktober 1990, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, dan telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2.6974.HT.01.01-TH'91 tanggal 22 Nopember 1991 didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 28 Desember 1991 dibawah No. 1299/Not/1991/PN.JKT.SEL, diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 62 tanggal 4 Agustus 1992, Tambahan No. 3593.

Pada tahun 1992, dilakukan perubahan seluruh anggaran dasar Perseroan, termasuk diantaranya (1) perubahan nama Perseroan menjadi PT Prudential Land Development, (2) perubahan tempat kedudukan dari Jakarta ke Tangerang, (3) maksud dan tujuan dan (4) permodalan dengan Akta No. 248 tanggal 15 Juli 1992 yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, dan telah mendapat persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-8325.HT.01.04.TH'92 tanggal 6 Oktober 1992 didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 11 Nopember 1992 dibawah No. HT.01.03.873/1992/PN.TNG, diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 5 tanggal 15 Januari 1993, Tambahan No. 317.

Kemudian nama Perseroan diubah lagi menjadi PT Lippo Village berdasarkan Akta No. 104 tanggal 5 Desember 1992 yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, dan telah mendapat persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-69.HT.01.04.TH'93 tanggal 7 Januari 1993, didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 18 Januari 1993 dibawah No. HT.01.03.3/1993/PN.TNG, diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 23 tanggal 19 Maret 1993, Tambahan No. 1226.

Berdasarkan Akta No. 361 tanggal 19 Februari 1993 yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, beberapa pasal mengenai tahun buku dan rapat umum tahunan pemegang saham diubah, dan telah mendapat persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-2767.HT.01.04-TH.93 tanggal 4 Mei 1993, didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 18 Mei 1993 dibawah No. HT.01.03.24/1993/PN.TNG, diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 54 tanggal 6 Juli 1993, Tambahan No. 3029.

Berdasarkan keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan yang berita acaranya dimuat dalam Akta No. 230 tanggal 25 Agustus 1994 dibuat oleh Ny. Betty Supartini SH, Notaris Pengganti Ny. Poerbaningsih Adi Warsito SH, Notaris di Jakarta, modal dasar ditingkatkan dari Rp 100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah) menjadi Rp 500.000.000.000,00 (lima ratus milyar rupiah) dan modal yang ditempatkan dan disetor penuh Perseroan ditingkatkan secara proporsional dari 100.000.000 (seratus juta) saham atau sebesar Rp 100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah) menjadi 122.000.000 (seratus dua puluh dua juta) saham atau sebesar Rp 122.000.000.000,00 (seratus dua puluh dua milyar rupiah) dengan mengeluarkan 22.000.000 (dua puluh dua juta) saham baru dengan nilai nominal Rp 1.000,00 (seribu rupiah) per saham yang berasal dari kapitalisasi sebagian saldo laba pada tanggal 30 Juni 1994 sebesar Rp 22.000.000.000,00. (dua puluh dua milyar rupiah). Akta No. 230 tersebut telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman

Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-15.966.HT.01.04.TH'94 tanggal 24 Oktober 1994 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 29 Nopember 1994 dibawah No. HT.01.03.132.1994/PN.TNG dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 10 tanggal 3 Pebruari 1995, Tambahan No. 905.

Dalam rangka Penawaran Umum ini, sesuai dengan keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan yang berita acaranya dimuat dalam Akta No. 56, tanggal 7 Nopember 1994 yang dibuat oleh Ny. Poerbaningsih Adi Warsito SH, Notaris di Jakarta, para pemegang saham antara lain menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum dan melaksanakan Company Listing (Pencatatan) atas saham yang ditawarkan kepada masyarakat dan saham-saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh termasuk saham-saham hasil konversi obligasi, merubah harga nominal saham dari Rp 1.000,00 (seribu rupiah) per saham menjadi Rp 500,00 (lima ratus rupiah) per saham, serta merubah seluruh Anggaran Dasar Perseroan. Akta tersebut telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-17533.HT.01.04.TH'94 tanggal 30 November 1994 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 7 Desember 1994 dibawah No. HT.01.03.134.1994/PN.TNG, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 10 tanggal 3 Pebruari 1995, Tambahan No. 906.

Berdasarkan Akta No. 221 tanggal 18 Oktober 1995, dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, notaris di Jakarta, nama Perseroan diubah menjadi PT Lippo Karawaci. Hal ini dilakukan untuk memenuhi peraturan mengenai penggunaan nama Indonesia. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-17055.HT.01.04.TH'95 tanggal 26 Desember 1995 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 15 Pebruari 1996 dibawah No.HT.01.03.18.1996/PN.TNG

Perseroan mengutamakan usaha pengembangan perkotaan (urban development) meliputi pembangunan infrastruktur yang lengkap dengan segala fasilitasnya, menyediakan lahan siap bangun bagi investor, bila investor mau membangun sendiri sesuai dengan rencana pengembangan kota satelit, membangun kawasan pemukiman maupun gedung-gedung komersial dan non komersial sesuai dengan konsep pembangunan kota satelit, menyelenggarakan jasa yang berkaitan dengan/menunjang pembangunan kota tersebut. Dalam menjalankan usahanya Perseroan membeli tanah, dan menyiapkannya menjadi lahan siap bangun beserta infrastrukturnya untuk dijual. Pembangunan dapat dilakukan oleh Perseroan sendiri maupun oleh pihak lain. Beberapa anak perusahaan Perseroan melakukan investasi strategis pada perumahan, bangunan komersial, fasilitas rekreasi, perkantoran, perolehan lahan baru, pusat jajan serba ada, jasa antara lain jasa transportasi dan keamanan dan proyek-proyek lainnya.

Saat ini Perseroan membangun dan mengelola lahan seluas 500 hektar di daerah Karawaci, Tangerang setempat dikenal dengan nama Lippo Karawaci. Perseroan merencanakan pembangunan kota mandiri, yang terdiri dari perumahan, perkantoran, pertokoan, fasilitas rekreasi, rumah sakit, sekolah, dan lain-lainnya. Untuk keperluan tersebut, Perseroan melakukan pembangunan secara bertahap, di mulai dari penyiapan lahan siap bangun beserta infrastrukturnya, pembangunan perumahan yang sampai saat ini telah terdiri dari 1200 unit, pembangunan pusat jajan serba ada, teater terbuka, driving range, lapangan golf termasuk klubnya dll., yang sekarang semuanya telah beroperasi. Pembangunan hotel,

klub janapada (country club), sekolah, rumah sakit, pertokoan, gedung-gedung perkantoran dan kondominium telah dilakukan oleh pihak ketiga.

Selain itu , sebagai bukti atas komitmen dari pihak Grup Lippo pada akhir Nopember tahun 1994 kantor pusat Grup Lippo, Lippo Land dan Lippo Bank telah berpindah ke gedung Menara Asia di Lippo Karawaci. Disamping itu beberapa eksekutif Grup Lippo telah menempati rumah tinggal di kawasan Lippo Karawaci. Saat ini 3 perusahaan yaitu PT Matahari Putra Prima, PT Dynaplast dan PT Sierad Land telah memberikan komitmen kepada Perseroan untuk memindahkan kantor pusatnya ke Lippo Karawaci.

Perseroan bergerak dalam bidang usaha urban development dan dalam melakukan kegiatannya Perseroan dapat melakukannya sendiri maupun melalui anak perusahaan.

Berikut adalah nama-nama anak perusahaan dimana Perseroan memiliki penyertaan beserta jumlah penyertaan dan persentase kepemilikannya :

| Nama Anak Perusahaan              | Jumlah Saham | Persentase (%) |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| 1. Prudential Development Limited | 1            | 100,00         |
| 2. PT Prudential Golf Development | 199.999      | 99,9995        |
| 3. PT Sentra Dwimandiri           | 4.999.999    | 99,99998       |

\* Prudential Development Limited didirikan berdasarkan ketentuan hukum Republik Cook Islands. Pada saat Prospektus ini dibuat, kedudukan hukum Prudential Development Limited adalah di Republik Vanuatu.

Pada saat Prospektus ini dibuat anak perusahaan Perseroan, yaitu PT Sentra Dwimandiri dan PT Prudential Golf Development, memiliki penyertaan saham pada perusahaan-perusahaan di bawah ini:

| Nama Anak Perusahaan                      | PT Sentra Dwimandiri |            | PT Prudential Golf Development |            |
|-------------------------------------------|----------------------|------------|--------------------------------|------------|
|                                           | Jumlah Saham         | Persentase | Jumlah Saham                   | Persentase |
| 1. PT Sentra Dwimandiri                   | -                    | -          | 1                              | 0,00002    |
| 2. PT Prudential Golf Development         | 1                    | 0,0005     | --                             | --         |
| 3. PT Agung Sepadan                       | 19                   | 95,00      | 1                              | 5,00       |
| 4. PT Bahterapratama Wirasakti            | 19                   | 95,00      | 1                              | 5,00       |
| 5. PT Dinamika Intertrans                 | 99.999               | 99,999     | 1                              | 0,001      |
| 6. PT Golden Pradamas                     | 999                  | 99,90      | 1                              | 0,10       |
| 7. PT Lippo Village Centre                | 199.999              | 99,9995    | 1                              | 0,0005     |
| 8. PT Muliasantosa Dinamika               | 99                   | 99,00      | 1                              | 1,00       |
| 9. PT Prudential Town House Development   | 199.999              | 99,9995    | 1                              | 0,0005     |
| 10. PT Sejatijaya Selaras                 | 19                   | 95,00      | 1                              | 5,00       |
| 11. PT Sentra Asritama Realty Development | 199.999              | 99,9995    | 1                              | 0,0005     |
| 12. PT Sentragraha Mandiri                | 199.999              | 99,9995    | 1                              | 0,0005     |

|     |                                 |         |         |    |        |
|-----|---------------------------------|---------|---------|----|--------|
| 13. | PT Sentra Office Realty         | 199.999 | 99,9995 | 1  | 0,0005 |
| 14. | PT Sentra Realtindo Development | 199.999 | 99,9995 | 1  | 0,0005 |
| 15. | PT Suryamakmur Alampersada      | 19      | 95,00   | 1  | 5,00   |
| 16. | PT Akmaprima Sentosakarya       | 950     | 95,00   | -- | --     |
| 17. | PT Tirtagraha Sentana           | 500.000 | 50,00   | -- | --     |
| 18. | PT Lippo Indorent               | 12.000  | 40,00   | -- | --     |
| 19. | PT Adnansindo Intiprima         | 200.000 | 20,00   | -- | --     |

Pada saat Prospektus ini dibuat PT Agung Sepadan melakukan penyertaan pada perusahaan di bawah ini :

| Nama Anak Perusahaan           | Jumlah Saham | Persentase |
|--------------------------------|--------------|------------|
| PT Villa Permata Indah Nirwana | 1.400        | 70,00      |

Pada saat Prospektus ini dibuat PT Villa Permata Indah Nirwana melakukan penyertaan pada perusahaan di bawah ini :

| Nama Anak Perusahaan     | Jumlah Saham | Persentase |
|--------------------------|--------------|------------|
| PT Taman Karawaci Permai | 100          | 100,00     |

Pada saat Prospektus ini dibuat PT Golden Pradamas melakukan penyertaan pada perusahaan di bawah ini :

| Nama Anak Perusahaan  | Jumlah Saham | Persentase |
|-----------------------|--------------|------------|
| PT Taman Pikko Estate | 750          | 75,00      |

Pada saat Prospektus ini dibuat PT Taman Pikko Estate melakukan penyertaan pada perusahaan di bawah ini :

| Nama Anak Perusahaan   | Jumlah Saham | Persentase |
|------------------------|--------------|------------|
| PT Grandgraha Gemilang | 25           | 100,00     |

Keterangan mengenai ijin-ijin yang telah diperoleh Perseroan dan anak perusahaan adalah sebagai berikut:

**a. Ijin-ijin yang diperoleh Perseroan**

1. Advice Planning dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Tangerang No. 653/2086-Bappeda/92/I/P.17 tanggal 16 Juni 1992 atas tanah yang terletak di Desa Kelapa Dua dan Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang Propinsi Jawa Barat dengan luas tanah seluruhnya kurang lebih 500 hektar.
2. Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No. 593.82/Sk 03-Pem Um/ 94 tanggal 3 Januari 1994 tentang Persetujuan Lokasi dan Ijin Pembebasan Tanah seluas

kurang lebih 500 hektar, terletak di Desa Kelapa Dua dan Bencongan Kecamatan Curug Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang untuk pembangunan perumahan, lapangan golf dan klub janapada (country club), fasilitas komersial terdiri dari perkantoran, pertokoan/ Ruko, apartemen/condominium, distrik perdagangan dan hotel, fasilitas sosial, sarana dan prasarana lainnya.

3. Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangerang No. 648/Sk.254-Bappeda/1992 tanggal 16 Nopember 1992 tentang Rencana Induk Kawasan Pemukiman PT Lippo Karawaci (dahulu PT Tungal Reksakencana).
4. Surat Persetujuan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No. 660/649/BKLH tanggal 25 Pebruari 1994 mengenai studi Analisis Dampak Lingkungan (ANDAL) beserta Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL) Pembangunan Kawasan Pemukiman dan Padang Golf PT Lippo Karawaci di Desa Kelapa Dua dan Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Kabupaten Dati II, Tangerang.

**b. Ijin-ijin yang diperoleh anak perusahaan**

1. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No. 460.04-SK.054.P. tanggal 12 Maret 1996 mengenai Pemberian Ijin Lokasi yang diberikan kepada PT Sentragraha Mandiri untuk keperluan pembangunan perumahan seluas 340 hektar di daerah Tangerang.
2. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No. 460.04-SK.056.P. tanggal 12 Maret 1996 mengenai Pemberian Ijin Lokasi yang diberikan kepada PT Suryamakmur Alampersada untuk keperluan pembangunan perumahan seluas 250 hektar di daerah Tangerang.
3. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No. 460.04-SK.053.P. tanggal 12 Maret 1996 mengenai Pemberian Ijin Lokasi yang diberikan kepada PT Bahterapratama Wirasakti untuk keperluan pembangunan perumahan seluas 340 hektar di daerah Tangerang.
4. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No. 460.04-SK.055.P. tanggal 12 Maret 1996 mengenai Pemberian Ijin Lokasi yang diberikan kepada PT Sejatijaya Selaras untuk keperluan pembangunan perumahan seluas 420 hektar di daerah Tangerang.
5. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No. 460.04-SK.311.P tanggal 16 Nopember 1994 mengenai Pemberian Ijin Lokasi yang diberikan kepada PT Muliasentosa Dinamika untuk keperluan pembangunan perumahan dengan fasilitas KPR BTN/PT Papan Sejahtera seluas 15 hektar di daerah Tangerang.
6. Ijin Pembebasan Tanah atas nama PT Villa Permata Indah Nirwana ("Villa Permata") seluas 400 hektar di daerah Tangerang yang dikeluarkan oleh Gubernur KDH Tingkat I Jawa Barat tanggal 6 Nopember 1991, No. 593-82/SK.2188-Pem.Um/91. Berdasarkan Ijin Pembebasan

Tanah ini, pada tanggal 29 Pebruari 1996 Villa Permata telah berhasil membebaskan dan menguasai kurang lebih 288 hektar tanah, dan untuk 112 hektar sisanya, Villa Permata telah mendapat Rekomendasi Perpanjangan Ijin Lokasi No. 460.07/Rek.038-BPN/93/P.II tanggal 21 Januari 1993 dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangerang. Saat ini Villa Permata sedang dalam proses perolehan perpanjangan ijin lokasi tersebut.

7. Ijin Lokasi Tanah atas nama PT Grandgraha Gemilang seluas 80 hektar di daerah Tangerang yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang, berdasarkan Surat Keputusannya No. 460.04-SK.085P, tanggal 26 Mei 1994.
8. Ijin Lokasi Tanah atas nama PT Grandgraha Gemilang seluas 15 hektar di daerah Tangerang yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang berdasarkan Surat Keputusannya No. 460.04-SK.012.P, tanggal 7 Pebruari 1995.

Masa berlaku ijin-ijin lokasi tanah adalah 12 bulan sejak Surat Keputusan dikeluarkan.

Berdasarkan Surat Persetujuan Lokasi tersebut di atas, pada tanggal 29 Pebruari 1996 Perseroan dan anak perusahaan telah membebaskan lahan seluas kurang lebih 840 hektar.

**Tabel Surat Persetujuan Lokasi dan Pembebasan Tanah dari Perseroan dan anak perusahaan**

| Nama                               | Nomor SK/<br>Ijin Lokasi        | Tanggal<br>diperoleh | Luas<br>Lahan<br>Hektar | Keterangan                          | Telah dibebaskan<br>per 29 Feb. 1996<br>Hektar |
|------------------------------------|---------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1. PT Lippo Village                | 593.82/Sk 03-Pem.<br>Um/94      | 3 Januari 1994       | 500                     | sudah<br>dikembangkan               | 402                                            |
| 2. PT Sentragraha Mandiri          | 460.04-SK.054.P                 | 12 Maret 1996        | 340                     | dalam persiapan<br>pembebasan tanah | 24                                             |
| 3. PT Suryamakmur Alampersada      | 460.04-SK.056.P                 | 12 Maret 1996        | 250                     | dalam persiapan<br>pembebasan tanah | 2                                              |
| 4. PT Bahterapratama Wirasakti     | 460.04-SK.053.P                 | 12 Maret 1996        | 340                     | dalam persiapan<br>pembebasan tanah | 8                                              |
| 5. PT Sejatijaya Selaras           | 460.04-SK.055.P                 | 12 Maret 1996        | 420                     | dalam persiapan<br>pembebasan tanah | 14                                             |
| 6. PT Muliasentosa Dinamika        | 460.04-SK.311.P                 | 16 Nopember 1994     | 15                      | telah dibebaskan                    | 16                                             |
| 7. PT Villa Permata Indah Nirwana* | 593-82/SK.2188-<br>Pem.Um/91*** | 6 Nopember 1991      | 400                     | dalam<br>pengembangan               | 288                                            |
| 8. PT Grandgraha Gemilang **       | 460.04-SK.085P                  | 26 Mei 1994          | 80                      | dalam pengembangan                  | 86                                             |
|                                    | 460.04-SK.012P                  | 7 Pebruari 1995      | 15                      | dalam pengembangan                  |                                                |
| Total                              |                                 |                      | 2.360                   |                                     | 840                                            |

Catatan :

\* Kepemilikan Perseroan melalui anak perusahaan dalam PT Villa Permata Indah Nirwana sebesar 70 %

\*\* Kepemilikan Perseroan melalui anak perusahaan dalam PT Grandgraha Gemilang sebesar 75 %

\*\*\* Berdasarkan Ijin Pembebasan Tanah ini pada tanggal 29 Pebruari 1996, PT Villa Permata Indah Nirwana ("Villa Permata") telah berhasil membebaskan dan menguasai kurang lebih 288 hektar tanah, dan untuk 112 hektar sisanya, Villa Permata telah mendapat Rekomendasi Perpanjangan Ijin Lokasi No. 460.07/Rek.038-BPN/93/P.II tanggal 21 Januari 1993 dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangerang. Saat ini Villa Permata sedang menunggu perolehan perpanjangan ijin lokasi.

2. PERKEMBANGAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Tahun 1990

Pada saat didirikan, sebagaimana dimuat dalam Akta No. 233 tanggal 15 Oktober 1990, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, dan telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2.6974.HT.01.01-Th'91 tanggal 22 Nopember 1991 didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 28 Desember 1991 dibawah No. 1299/Not/1991/PN.JKT.SEL, diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 62 tanggal 4 Agustus 1992, Tambahan No. 3593, Modal Dasar Perseroan pada saat itu adalah sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang terbagi atas 5.000 (lima ribu) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000,00 (seribu rupiah) per saham. Berdasarkan Akta Pendirian, dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor penuh sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah), dengan susunan pemegang saham sebagai berikut :

| Pemegang Saham    | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|-------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                   |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Lippo Asia  | 999          | 1.000                               | 999.000                        | 99,90                      |
| 2. James T. Riady | 1            | 1.000                               | 1.000                          | 0,10                       |
| Jumlah            | 1.000        |                                     | 1.000.000                      | 100,00                     |

Tahun 1991

Tidak terjadi perubahan kepemilikan

Tahun 1992

Berdasarkan Akta No.246 dan No.247, masing-masing tertanggal 15 Juli 1992, keduanya dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, keseluruhan pemilikan saham atas nama PT Lippo Asia dan James T. Riady dialihkan kepada PT Persada Andhikatama, pengalihan mana telah disetujui oleh Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham Perseroan sebagaimana tercantum dalam Akta No. 245 tanggal 15 Juli 1992, yang dibuat oleh Notaris yang sama dan didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 3 September 1992 dibawah No. 297/A.Not./Wapan/1992/PNJS. Dengan demikian pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

| Pemegang Saham                                                    | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                                                                   |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| PT Persada Andhikatama<br>(sekarang bernama PT Lippo Development) | 1.000        | 1.000                               | 1.000.000                      | 100,00                     |
| Jumlah                                                            | 1.000        |                                     | 1.000.000                      | 100,00                     |



Berdasarkan Akta Risalah Rapat No. 248, tanggal 15 Juli 1992, yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, dan telah mendapat persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-8325.HT.01.04.TH'92 tanggal 6 Oktober 1992, didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 11 Nopember 1992 dibawah No. HT.01.03.873/1992/PN TNG, diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 5 tanggal 15 Januari 1993, Tambahan No. 317, Perseroan meningkatkan modal dasarnya dari Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) menjadi Rp 100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah), terbagi atas 100.000.000 (seratus juta) saham biasa dengan nilai nominal Rp 1.000,00 (seribu rupiah) per saham. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor penuh sebesar Rp 20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah), sedangkan susunan pemegang saham adalah sebagai berikut:

| Pemegang Saham                                                    | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                                                                   |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| PT Persada Andhikatama<br>(sekarang bernama PT Lippo Development) | 20.000.000   | 1.000                               | 20.000.000.000                 | 100,00                     |
| Jumlah                                                            | 20.000.000   |                                     | 20.000.000.000                 | 100,00                     |

**Tahun 1993**

Berdasarkan Pengoperan Hak Hak Atas Saham yang dibuat dibawah tangan tanggal 24 Mei 1993 yang mana telah dibuat Akta Depot No. 680, tanggal 29 Desember 1993, dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, keseluruhan pemilikan saham atas nama PT Lippo Development dialihkan kepada PT Kurniasindo Sejahtera, pengalihan mana telah disetujui oleh Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham Perseroan tanggal 24 Mei 1993, sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 679 tanggal 29 Desember 1993 yang dibuat dihadapan Notaris yang sama. Dengan demikian pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

| Pemegang Saham           | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|--------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                          |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| PT Kurniasindo Sejahtera | 20.000.000   | 1.000                               | 20.000.000.000                 | 100,00                     |
| Jumlah                   | 20.000.000   |                                     | 20.000.000.000                 | 100,00                     |

Berdasarkan keputusan Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham Perseroan tanggal 10 Juni 1993 sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 65, tanggal 28 Desember 1993, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, para pemegang saham Perseroan menyetujui untuk mengeluarkan saham baru yang masih dalam portepel sebanyak 38.000.000 (tiga puluh delapan juta) saham atau sebesar jumlah nominal Rp 38.000.000.000,00 (tiga puluh delapan milyar rupiah) yang seluruhnya diambil dan disetor penuh oleh PT Kurniasindo Sejahtera dengan

mengkonversikan pinjaman pemegang saham kepada Perseroan sebesar Rp 38.000.000.000,00 (tiga puluh delapan milyar rupiah) menjadi setoran modal. Sehingga setelah penyetoran modal melalui konversi dilaksanakan jumlah modal disetor dan ditempatkan meningkat menjadi 58.000.000 (lima puluh delapan juta) saham atau Rp 58.000.000.000,00 (lima puluh delapan milyar rupiah). Dengan demikian susunan pemegang saham menjadi sebagai berikut:

| Pemegang Saham           | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|--------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                          |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| PT Kurniasindo Sejahtera | 58.000.000   | 1.000                               | 58.000.000.000                 | 100,00                     |
| Jumlah                   | 58.000.000   |                                     | 58.000.000.000                 | 100,00                     |

Berdasarkan keputusan Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham Perseroan tanggal 18 Agustus 1993 sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 422, tanggal 31 Januari 1994, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, modal ditempatkan dan disetor Perseroan ditingkatkan menjadi 100.000.000 (seratus juta) saham atau sebesar jumlah nominal Rp 100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah) dengan mengeluarkan seluruh saham yang masih dalam portepel sebanyak 42.000.000 (empat puluh dua juta) saham atau sebesar Rp 42.000.000.000,00 (empat puluh dua milyar rupiah) yang diambil dan disetor penuh oleh PT Kurniasindo Sejahtera. Dengan demikian susunan pemegang saham menjadi sebagai berikut:

| Pemegang Saham           | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|--------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                          |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| PT Kurniasindo Sejahtera | 100.000.000  | 1.000                               | 100.000.000.000                | 100,00                     |
| Jumlah                   | 100.000.000  |                                     | 100.000.000.000                | 100,00                     |

**Tahun 1994**

Berdasarkan Akta Pengoperan Hak Atas Saham No. 252, tanggal 10 Maret 1994, dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, sebanyak 49.000.000 (empat puluh sembilan juta) saham atau sebesar jumlah nominal Rp 49.000.000.000,00 (empat puluh sembilan milyar rupiah) atas nama PT Kurniasindo Sejahtera dialihkan kepada PT Pilar Eramandiri, pengalihan mana telah disetujui oleh Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham Perseroan sebagaimana tercantum dalam Akta No. 251 tanggal 10 Maret 1994, yang dibuat oleh Notaris yang sama, sehingga dengan demikian pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

| Pemegang Saham              | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|-----------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                             |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Kurniasindo Sejahtera | 51.000.000   | 1.000                               | 51.000.000.000                 | 51,00                      |
| 2 PT Pilar Eramandiri       | 49.000.000   | 1.000                               | 49.000.000.000                 | 49,00                      |
| Jumlah                      | 100.000.000  |                                     | 100.000.000.000                | 100,00                     |

Berdasarkan keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan yang berita acaranya dimuat dalam Akta No. 230 tanggal 25 Agustus 1994 juncto Akta No. 122 tanggal 14 September 1994, keduanya dibuat oleh Ny. Betty Supartini SH, Notaris Pengganti Ny. Poerbaningsih Adi Warsito SH, Notaris di Jakarta, modal dasar ditingkatkan dari Rp 100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah) menjadi Rp 500.000.000.000,00 (lima ratus milyar rupiah) dan modal yang ditempatkan dan disetor penuh Perseroan ditingkatkan secara proporsional dari 100.000.000 (seratus juta) saham atau sebesar Rp 100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah) menjadi 122.000.000 (seratus dua puluh dua juta) saham atau sebesar Rp 122.000.000.000,00 (seratus dua puluh dua milyar rupiah) dengan mengeluarkan 22.000.000 (dua puluh dua juta) saham baru dengan nilai nominal Rp 1.000,00 (seribu rupiah) per saham yang berasal dari kapitalisasi sebagian saldo laba pada tanggal 30 Juni 1994 sebesar Rp 22.000.000.000,00 (dua puluh dua milyar rupiah). Akta No. 230 tersebut telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-15.966.HT.01.04.TH'94, tanggal 24 Oktober 1994 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 29 Nopember 1994 dibawah No. HT.01.03.132/1994/PN.TNG.

Sehingga susunan pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

| Pemegang Saham              | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|-----------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                             |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Kurniasindo Sejahtera | 62.220.000   | 1.000                               | 62.220.000.000                 | 51,00                      |
| 2 PT Pilar Eramandiri       | 59.780.000   | 1.000                               | 59.780.000.000                 | 49,00                      |
| Jumlah                      | 122.000.000  |                                     | 122.000.000.000                | 100,00                     |

Dalam rangka Penawaran Umum ini, sesuai dengan keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan yang berita acaranya dimuat dalam Akta No. 56, tanggal 7 Nopember 1994, yang dibuat oleh Ny. Poerbaningsih Adi Warsito SH, Notaris di Jakarta, para pemegang saham antara lain menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum dan melaksanakan Company Listing (Pencatatan) atas saham yang ditawarkan kepada masyarakat dan saham-saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh termasuk saham-saham hasil konversi obligasi, merubah harga nominal saham dari Rp 1.000,00 (seribu rupiah) per saham menjadi Rp 500,00 (lima ratus rupiah) per saham, serta merubah seluruh Anggaran Dasar Perseroan. Akta tersebut telah memperoleh

persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-17533.HT.01.04.TH.94 tanggal 30 Nopember 1994 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 7 Desember 1994 dibawah No. HT.01.03.134.1994/PN.TNG.

Susunan pemegang saham Perseroan sampai dengan saat Penawaran Umum adalah sebagai berikut:

| Pemegang Saham              | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|-----------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                             |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Kurniasindo Sejahtera | 124.440.000  | 500                                 | 62.220.000.000                 | 51,00                      |
| 2 PT Pilar Eramandiri       | 119.560.000  | 500                                 | 59.780.000.000                 | 49,00                      |
| Jumlah                      | 244.000.000  |                                     | 122.000.000.000                | 100,00                     |

3. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN

Sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan, Perseroan diurus oleh Direksi di bawah pengawasan Dewan Komisaris. Anggota Dewan Komisaris diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) untuk jangka waktu 4 tahun, sedangkan Anggota Direksi diangkat oleh RUPS untuk jangka waktu 3 tahun. Tugas dan wewenang Dewan Komisaris dan Direksi masing-masing diatur dalam pasal 13 dan pasal 10 Anggaran Dasar Perseroan.

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Tahunan Para Pemegang Saham Perseroan No. 3, tanggal 23 Januari 1996, yang dibuat oleh Jenny Jacinta Lukas SH, Notaris di Tangerang, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi yang terakhir adalah sebagai berikut :

Dewan Komisaris:

- Presiden Komisaris : Roy Edu Tirtadji
- Komisaris : H. Toto Bachrie
- Komisaris : James Tjahaja Riady
- Komisaris : Jeffrey Koes Wonsono
- Komisaris : Mochamad Salim Radjiman

Direksi:

- Presiden Direktur : Eddy Sindoro
- Direktur : Yusuf Valent
- Direktur : Tjokro Libianto
- Direktur : Lina Harjanti Latif
- Direktur : Muliadi Hardja
- Direktur : Subianto Satmaka
- Direktur : Hadi Wiradarma
- Direktur : Jopy Rusli

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

## DEWAN KOMISARIS

### Presiden Komisaris



*Roy Edu Tirtadji*

Warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta pada tahun 1947. Pada saat ini memegang beberapa jabatan antara lain sebagai Direktur Pelaksana Grup Lippo (1990-sekarang), dan Komisaris pada beberapa perusahaan yang bergabung dalam Grup Lippo.

Karir dalam bidang perbankan dan keuangan dimulai dengan bekerja pada Citibank N.A., di Jakarta pada tahun 1971 sampai tahun 1983 dengan jabatan terakhir sebagai Vice President dibidang Keuangan dan Personalia. Menjabat sebagai Direktur Pelaksana Lippo Bank (1983-1988), Presiden Direktur Bank Umum Asia (1988-1989) dan Wakil Presiden Direktur Lippo Bank (1989-1990). Dari tahun 1992 hingga 1994 menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan dan diangkat menjadi Presiden Komisaris Perseroan sejak Nopember 1994 hingga saat ini.

### Komisaris



*H. Toto Bachrie*

Warga Negara Indonesia, lahir di Garut pada tahun 1925. Pada saat ini memegang jabatan sebagai Presiden Direktur dari PT Jakarta Motor Company dan sebagai Komisaris pada beberapa perusahaan, antara lain PT Lippo Bank, PT Lippo Land Development, PT Mawar Sejati, PT Gita Swara, PT Inremco, PT Industira, PT Kemang Jaya Raya, PT Deserco dan PT Pacto. Menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak Januari 1996 hingga saat ini.



*James Tjabaja Riady*

#### Komisaris

Warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta pada tahun 1957, Sarjana dalam bidang akuntansi dari University of Melbourne, Australia, lulus tahun 1977. Jabatan sekarang adalah Wakil Presiden Komisaris Grup Lippo (sejak 1989), Komisaris PT Lippo Bank, Komisaris PT Lippo Land Development dan Direktur HongKong Chinese Bank Ltd., Hong Kong. Disamping itu dibidang sosial juga menjabat sebagai Ketua Yayasan Pendidikan Pelita Harapan dan Wakil Ketua Persatuan Bulutangkis Seluruh Indonesia atau PBSI. Diangkat sebagai anggota Komisaris Perseroan sejak 1990 hingga saat ini.



*Jeffrey Koes Wonsono*

#### Komisaris

Warga Negara Indonesia, lahir pada tahun 1960 di Medan, mendapat gelar Master of Business Administration dari Golden Gate University, San Fransisco, Amerika Serikat tahun 1986. Memulai karirnya pada Mitsubishi Corporation Jakarta sebagai Senior Marketing Officer (1980-1981) dan mulai bergabung dengan PT Lippo Bank sebagai Executive Assistant to Board of Director (1981-1984). Pada tahun 1985 bekerja sebagai Portfolio Auditor Hongkong Chinese Bank, Hongkong (Grup Lippo); Sebagai Executive Direktur PT Multicor (1985-1989), Deputy Presiden Direktur PT Bank LTCB Central Asia (1989-1992), Presiden Komisaris PT Bank Mayapada International (1990-sekarang), Presiden Komisaris PT Inti Dufree Promisindo (1991-sekarang), Presiden Komisaris PT Sona Topas Tourism Industry (1991-sekarang) dan sebagai Executive Direktur Grup Lippo (1992-sekarang). Menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak 1993 hingga saat ini.



*Mochamad Salim Radjiman*

### Komisaris

Warga Negara Indonesia, lahir di Tembilahan, Riau pada tahun 1947, lulus dengan gelar Sarjana Hukum dari Universitas Gajah Mada, Jogjakarta tahun 1973, memulai karirnya sebagai pengacara dari tahun 1980 hingga tahun 1982. Dari tahun 1982 hingga 1988 menjabat sebagai Komisaris PT Lippo Bank. Beberapa jabatan penting yang dipegang sampai saat ini adalah sebagai Komisaris PT Lippo Industries sejak 1989. Direktur PT Tarka Trusti sejak 1983 dan Direktur Legal Grup Lippo sejak 1991. Menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak tahun 1993 hingga saat ini.

## DIREKSI

### Presiden Direktur



*Eddy Sindoro*

Warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta pada tahun 1957. Mendapatkan gelar Bachelor of Science pada tahun 1980 dari California State University, Fresno California, dan pada tahun 1982 mendapatkan gelar Master of Business Administration dari Mississippi Amerika Serikat. Memulai kariernya sebagai Bookkeeper pada tahun 1980 di Bartels Research, Clovis California, dan mulai pada tahun 1983 menjadi account officer pada Lippo Bank (dahulu PT Bank Pertiaga Indonesia). Kariernya terus menanjak dan pada tahun 1989 menjadi Managing Director dari Lippo Bank. Pada tahun 1992 menjabat sebagai Chief Executive Officer dan Wakil Presiden Direktur pada PT Lippo Cikarang-Bekasi. Pada tahun 1995 diangkat sebagai Chief Operating Officer dan Direktur PT Lippo Land Development, Diangkat sebagai Chief Executive Officer Perseroan sejak 1995 dan Presiden Direktur Perseroan sejak Januari 1996 hingga saat ini.



*Yusuf Valent*

#### **Direktur**

Warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta pada tahun 1959. Sarjana Muda Sipil Universitas Krisnadwipayana. Memulai karirnya sebagai site manager PT Kwinto Viratus, Jakarta. Dari tahun 1983 hingga 1986 bekerja untuk PT Tricon, dengan jabatan terakhir sebagai Direktur. Pada tahun 1987 bergabung dengan Lippo Bank dan bekerja hingga tahun 1992 dengan jabatan terakhir sebagai Regional Office Head.

Dari tahun 1993 hingga 1994 menjabat sebagai Direktur Perseroan, dari tahun 1994 hingga sekarang sebagai Chief Executive Officer PT Puncak Resor dan dari tahun 1995 hingga sekarang sebagai Direktur PT Lippo Land Development. Diangkat menjadi Direktur Perseroan sejak Januari 1996 hingga saat ini.



*Tjokro Libianto*

#### **Direktur**

Warga Negara Indonesia, lahir di Lumajang tahun 1959. Sarjana Ekonomi Jurusan Akutansi dari Universitas Brawijaya, Malang lulus tahun 1982. Memulai karirnya sebagai Staf Bagian Budgeting & System dari Grup Dwi Satya Utama (DSU) Surabaya (1982-1983). Dari tahun 1983 hingga 1984 diangkat sebagai Representative Officer untuk DSU Singapura dan Sabah Match Factory Sdn.Bhd. Malaysia. Sejak tahun 1984 hingga 1988 menjabat sebagai Finance & Administration Manager DSU Grup Jakarta dan dari tahun 1988 hingga 1990 sebagai Account Officer untuk merintis perusahaan baru seperti Tifa Finance dan Tifa Securities. Bergabung dengan Grup Lippo sejak tahun 1990 hingga sekarang dengan tugas utama menangani proyek pengembangan usaha-usaha baru. Diangkat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 1992 hingga saat ini.



### Direktur



*Lina Harjanti Latif*

Warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta pada tahun 1956, Sarjana Ekonomi Jurusan Akutansi dari Universitas Trisakti, Jakarta lulus tahun 1980. Dari tahun 1979 hingga 1984 bekerja pada Kantor Akuntan Drs. Utomo & Co. dengan jabatan terakhir sebagai Senior Auditor. Tahun 1985-1986 menjabat sebagai Assistant Controller PT Lippo Pacific Finance dan tahun 1987-1989 menjabat sebagai Assistant Vice President Grup Lippo. Dari tahun 1989 hingga 1993 menjabat sebagai Direktur PT Lippo Pacific Finance dan PT Lippo Merchants Finance. Diangkat menjadi Direktur Perseroan sejak akhir tahun 1993 hingga saat ini.

### Direktur



*Muliadi Hardja*

Warga Negara Indonesia, lahir di Bogor pada tahun 1960, Sarjana Sipil Universitas Parahyangan, lulus tahun 1986. Dari tahun 1985 hingga 1986 bekerja sebagai Site Engineer PT Triasa Teknik Indonesia. Tahun 1986-1987 menjabat sebagai Project Manager PT Pakubumi Semesta. Tahun 1987 menjabat sebagai Assistant Manager Divisi Pembiayaan dan Perencanaan PT Dongin Perdana Development. Tahun 1988-1989 menjabat sebagai Assistant Manager Divisi Marketing PT Multi Sarana Graha Duta. Mulai berkarir di Lippo Bank tahun 1989 sebagai Deputy Branch Manager hingga tahun 1991 dengan jabatan akhir sebagai Kepala Divisi Marketing Card Centre. Tahun 1991-1993 menjabat sebagai Marketing dan Sales Manager Perseroan. Diangkat menjadi Direktur Perseroan sejak September 1994 hingga saat ini.



*Subianto Satmaka*

#### Direktur

Warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta pada tahun 1954, Sarjana Sipil Universitas Trisakti, lulus tahun 1986. Dari tahun 1982 hingga 1984 bekerja sebagai Site Engineer PT Jacolin Filtrab dan dari tahun 1984 hingga 1986 menjabat sebagai Projek Manajer PT Bangun Marga Jaya/PT Prima Ira Jaya. Tahun 1986 hingga 1988 menjabat sebagai Manager Teknis PT Panca Bangun Buana. Tahun 1988-1992 menjabat sebagai Kepala Biro Proyek dan Perizinan PT Bumi Serpong Damai. Mulai berkarir di Perseroan tahun 1992 sebagai Associate Director bagian Konstruksi dan diangkat menjadi Direktur Perseroan sejak September 1994 hingga saat ini.

#### Direktur



*Hadi Wiradarma*

Warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta pada tahun 1949. Lulus tahun 1978 dengan gelar Sarjana di bidang Arsitektur dan Perencanaan Kota dari Universitas Stuttgart, Jerman. Dari tahun 1982 hingga 1992 bekerja sebagai perencana Masterplan dan Siteplan untuk Pondok Indah Grup. Bergabung dengan Perseroan sebagai Associate Director untuk Divisi Perencanaan dari tahun 1992 hingga 1993. Ditugaskan ke PT Bukit Sentul sebagai Kepala Divisi Perencanaan dari tahun 1993 hingga 1995. Di tahun 1995 juga memegang jabatan sebagai Kepala Divisi Perencanaan untuk Perseroan. Diangkat sebagai Direktur Perseroan sejak Januari 1996 hingga saat ini.

#### Direktur



*Jopy Rusli*

Warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta pada tahun 1962. Sarjana Arsitektur dari University of Oregon lulusan tahun 1986. Dari tahun 1986 hingga 1987 bekerja sebagai Project Designer Tritipo & Associates, Carlsbad California, dan dari tahun 1988 hingga 1989 bekerja sebagai Project Manager dan Designer Pacific Grup Architecture & Planning, San Diego, California. Sambil bekerja berhasil menyelesaikan gelar MBA di bidang Real Estate dari National University, San Diego California dan lulus tahun 1989. Sekembalinya ke Indonesia, bekerja sebagai Direktur PT Califa Pratama, anak perusahaan PT Gunung Sewu dan PT Duta Anggada Realty dari tahun 1990 hingga 1993. Bergabung dengan Grup Lippo pada tahun 1993 sebagai Kepala Divisi Arsitektur di Bukit Sentul dan Perseroan. Diangkat sebagai Direktur Perseroan sejak Januari 1996 hingga saat ini.

#### 4. SUMBER DAYA MANUSIA

Perseroan menyadari akan pentingnya peran sumber daya manusia untuk keberhasilan Perseroan dalam menjalankan usahanya. Oleh sebab itu Perseroan selalu memperhatikan pengembangan sumber daya manusia dan berusaha sebaik-baiknya untuk menjaga hubungan harmonis antara pimpinan dan bawahan yang selama ini telah terjalin dengan baik. Disamping itu pada saat ini Perseroan juga telah berusaha untuk tetap memenuhi kebutuhan karyawan dengan cara membayar gaji diatas standar upah minimum yang ditetapkan Pemerintah.

Perseroan secara teratur melakukan pelatihan baik di dalam maupun di luar perusahaan. Perseroan secara aktif juga mengirimkan karyawan-karyawannya untuk mengikuti seminar-seminar maupun program pelatihan yang berhubungan dengan usaha Perseroan, baik di dalam maupun di luar negeri. Selain itu Perseroan telah pula mengirimkan beberapa karyawannya ke luar negeri untuk melakukan peninjauan proyek-proyek real estat dan properti di berbagai negara guna mengembangkan wawasan dan melakukan studi perbandingan terhadap proyek Perseroan.

Dalam rangka meningkatkan kesejahteraan karyawan, Perseroan menyediakan berbagai sarana untuk menunjang kesejahteraan karyawannya antara lain: Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek), Penggantian biaya pengobatan dan lain-lain. Disamping itu Perseroan telah memberi kesempatan kepada karyawannya untuk membentuk Koperasi Karyawan dengan kegiatan utama menyediakan bahan-bahan kebutuhan pokok dengan harga murah disamping bekerja sama dengan PT Lippo Melco Electronic Indonesia dan memberi kesempatan bagi karyawan untuk membeli alat-alat elektronik kebutuhan rumah tangga Mitsubishi dengan harga khusus dan bila diperlukan dengan pembayaran secara kredit. Akta Pendirian Koperasi Karyawan telah ditandatangani dan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Koperasi dan Pembinaan Pengusaha Kecil Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. 194/KWk.1O/XI/1994 tanggal 12 Nopember 1994.

Per 29 Pebruari 1996 karyawan tetap yang bekerja pada Perseroan berjumlah 323 orang. Dari jumlah tersebut, sejumlah 2 orang adalah tenaga kerja asing yang berasal dari Inggris dan Kanada. Untuk mempekerjakan tenaga kerja asing Perseroan telah memperoleh ijin berdasarkan Surat Keputusan Direktur Jenderal Pembinaan Penempatan Tenaga Kerja tentang Pengesahan Rencana Penggunaan Tenaga Kerja Asing pada PT Lippo Karawaci tanggal 22 Nopember 1995, No. Kep-4982/BP/PTKDN/1995 untuk jangka waktu 1 tahun untuk jabatan Technical Advisor Bidang Marketing sejumlah 2 orang, Technical Advisor Bidang Business Development sejumlah 2 orang, Manajer Proyek 1 orang dan Insinyur Perencanaan 1 orang. Dari 6 jabatan tenaga kerja asing tersebut hanya 2 yang terisi dengan ijin kerja dari Depnaker sebagai berikut:

1. Surat Keputusan Menteri Tenaga Kerja Republik Indonesia tanggal 12 Januari 1995, No. Kep.97/ Men/A/b/13741/1995 yang berlaku sampai 18 Pebruari 1996 untuk jabatan Technical Advisor Bidang Marketing yang sekarang proses permohonan perpanjangannya telah mendapat rekomendasi dari instansi terkait untuk jangka waktu sampai dengan tanggal 31 Desember 1996.
2. Surat Keputusan Menteri Tenaga Kerja Republik Indonesia tanggal 23 Pebruari 1995, No. Kep.6362/Men/B/b/13741/1995 yang berlaku sampai 6 Desember 1996 untuk jabatan Manajer Proyek.

Berikut ini disajikan komposisi karyawan tetap Perseroan dan Anak Perusahaan menurut jenjang manajemen:

**Komposisi Karyawan Tetap Perseroan dan Anak Perusahaan  
Menurut Jenjang Manajemen**

| Jenjang Manajemen | 29 Pebruari 1996 | (%)          | 30 Juni 1995 | %            | 30 Juni 1994 | (%)          | 30 Juni 1993 | (%)          |
|-------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Direksi           | 8                | 2,5          | 5            | 1,8          | 5            | 3,4          | 2            | 2,1          |
| Tenaga Ahli       | 2                | 0,6          | 4            | 1,4          | 4            | 2,8          | 2            | 2,1          |
| Asisten Direktur  | 6                | 1,9          | 2            | 0,7          | 2            | 1,4          | 6            | 6,5          |
| Manajer           | 26               | 8,1          | 24           | 8,4          | 13           | 9,0          | 8            | 8,5          |
| Asisten Manajer   | 10               | 3,1          | 8            | 2,8          | 7            | 4,8          | 5            | 5,3          |
| Supervisor        | 25               | 7,7          | 21           | 7,3          | 14           | 9,7          | 10           | 10,6         |
| Staff             | 192              | 59,4         | 169          | 59,1         | 45           | 31,0         | 34           | 36,2         |
| Non Staff         | 54               | 16,7         | 53           | 18,5         | 55           | 37,9         | 27           | 28,7         |
| <b>Jumlah</b>     | <b>323</b>       | <b>100,0</b> | <b>286</b>   | <b>100,0</b> | <b>145</b>   | <b>100,0</b> | <b>94</b>    | <b>100,0</b> |

Di bawah ini disajikan komposisi karyawan tetap Perseroan dan Anak Perusahaan menurut jenjang pendidikan:

**Komposisi Karyawan Tetap Perseroan dan Anak Perusahaan  
Menurut Jenjang Pendidikan**

| Jenjang Pendidikan  | 29 Pebruari 1996 | %            | 30 Juni 1995 | %            | 30 Juni 1994 | %            | 30 Juni 1993 | %            |
|---------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Pasca Sarjana       | 2                | 0,6          | 2            | 0,7          | 6            | 4,1          | 3            | 3,2          |
| Sarjana             | 122              | 37,8         | 103          | 36,0         | 39           | 26,9         | 25           | 26,6         |
| Sarjana Muda        | 66               | 20,4         | 59           | 20,6         | 27           | 18,6         | 22           | 23,4         |
| SLTA atau Sederajat | 105              | 32,5         | 95           | 33,2         | 53           | 36,6         | 26           | 27,7         |
| Lainnya             | 28               | 8,7          | 27           | 9,5          | 20           | 13,8         | 18           | 19,1         |
| <b>Jumlah</b>       | <b>323</b>       | <b>100,0</b> | <b>286</b>   | <b>100,0</b> | <b>145</b>   | <b>100,0</b> | <b>94</b>    | <b>100,0</b> |

**5. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PEMEGANG SAHAM BERBENTUK  
BADAN HUKUM PERSEROAN TERBATAS**

**5.1. PT Kurniasindo Sejahtera**

**a. Pendirian**

PT Kurniasindo Sejahtera (selanjutnya disebut "Kurniasindo") didirikan berdasarkan Akta No.100, tanggal 7 September 1991, yang dibuat dihadapan Lieyono SH, Notaris Pengganti Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, sebagaimana diubah dengan Akta No. 366 tanggal 19 Juni 1992 yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2-

5458.HT.01.01.TH'92 tanggal 7 Juli 1992, didaftarkan di kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 14 Juli 1992 dibawah No. 430/A.P.T/Wapan/1992/PNJS dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 74 tanggal 15 September 1992, Tambahan No.4484.

**b. Maksud dan Tujuan**

Bergerak dibidang perdagangan umum, pemborong/kontraktor, pengangkutan umum, pertanian termasuk peternakan, perikanan, pertambakan, perkebunan dan kehutanan, jasa kecuali jasa bidang hukum, percetakan, pertambangan umum, real estat dan developer, pembangunan dan pengelolaan lapangan golf berikut sarana penunjangnya.

**c. Permodalan**

Berdasarkan Akta Pendirian No.100 tanggal 7 September 1991, yang dibuat dihadapan Lieyono SH, Notaris Pengganti Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Kurniasindo adalah sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) terbagi atas 5.000 (lima ribu) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000,00 (seribu rupiah) per saham, dengan Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Kurniasindo adalah sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) terbagi atas 1.000 (seribu) saham dengan susunan pemegang saham sebagai berikut:

| Pemegang Saham                         | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|----------------------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                                        |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Metropolitan Leisure Corporation | 999          | 1.000                               | 999.000                        | 99,90                      |
| 2. PT Lippo Asia                       | 1            | 1.000                               | 1.000                          | 0,10                       |
| Jumlah                                 | 1.000        |                                     | 1.000.000                      | 100,00                     |

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham dan Pengoperan Hak Atas Saham tanggal 16 Pebruari 1993 yang dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 670 dan Akta Depot No. 671, keduanya dibuat tanggal 29 Desember 1993 dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, PT Lippo Asia menjual 1 saham yang merupakan seluruh saham miliknya di Kurniasindo kepada PT Metropolitan Leisure Corporation, seluruhnya dengan nilai nominal, sehingga dengan demikian susunan pemegang saham Kurniasindo menjadi:

| Pemegang Saham                      | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                                     |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| PT Metropolitan Leisure Corporation | 1.000        | 1.000                               | 1.000.000                      | 100,00                     |
| Jumlah                              | 1.000        |                                     | 1.000.000                      | 100,00                     |

**d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham yang berita acaranya dimuat dalam Akta No. 53 tanggal 2 Pebruari 1994 yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Kurniasindo adalah sebagai berikut:

|                    |   |                     |
|--------------------|---|---------------------|
| Presiden Komisaris | : | Roy Edu Tirtadji    |
| Komisaris          | : | Minny Riady         |
| Komisaris          | : | Markus Parmadi      |
| Presiden Direktur  | : | James Tjahaja Riady |
| Direktur           | : | Natalie Ong         |
| Direktur           | : | Francisca Citrasari |

**e. Keterangan**

Pendanaaan atas sebagian dari kepemilikan saham PT Kurniasindo Sejahtera dalam Perseroan dibiayai dengan hutang.

**5.1.1. PT Metropolitan Leisure Corporation**

**a. Pendirian**

PT Metropolitan Leisure Corporation (selanjutnya disebut "Metropolitan") didirikan berdasarkan Akta No.67, tanggal 5 September 1991, yang dibuat dihadapan Lieyono SH, Notaris pengganti Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2-3659 HT.01.01.TH'92 tanggal 5 Mei 1992, didaftarkan di kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 11 Mei 1992 dibawah No. 135/A.PT/Wapan/1992/PNJS dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 57 tanggal 17 Juli 1992, Tambahan No.3280.

**b. Maksud dan Tujuan**

Bergerak dibidang perdagangan umum, pemborong/kontraktor, perindustrian umum, pengangkutan umum, pertanian termasuk peternakan, perikanan, pertambakan, perkebunan dan kehutanan, jasa kecuali jasa bidang hukum, percetakan, pertambangan umum, real estat dan developer, pembangunan dan pengelolaan lapangan golf.

**c. Permodalan**

Berdasarkan Akta Pendirian No.67 tanggal 5 September 1991 dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Metropolitan adalah sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) terbagi atas 1.000 (seribu) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per saham dan Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Metropolitan adalah sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) terbagi atas 500 (lima ratus) saham dengan susunan pemegang saham sebagai berikut:

| Pemegang Saham   | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                  |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Lippo Asia | 495          | 1.000.000                           | 495.000.000                    | 99,00                      |
| 2. PT Lippo Land | 5            | 1.000.000                           | 5.000.000                      | 1,00                       |
| Jumlah           | 500          |                                     | 500.000.000                    | 100,00                     |

Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Saham tanggal 31 Oktober 1994 PT Lippo Asia menjual 495 saham dan PT Lippo Land menjual 5 saham yang masing-masing merupakan seluruh saham miliknya pada Metropolitan, seluruhnya dengan nilai nominal kepada PT Lippo Land Development, sehingga dengan demikian susunan pemegang saham Metropolitan yang terakhir adalah :

| Pemegang Saham     | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|--------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                    |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| PT Lippo Land Dev. | 500          | 1.000.000                           | 500.000.000                    | 100,00                     |
| Jumlah             | 500          |                                     | 500.000.000                    | 100,00                     |

**d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham yang berita acaranya dimuat dalam Akta No.206 tanggal 9 Maret 1994 yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Metropolitan adalah sebagai berikut:

|                    |   |                     |
|--------------------|---|---------------------|
| Presiden Komisaris | : | Roy Edu Tirtadji    |
| Komisaris          | : | Minny Riady         |
| Komisaris          | : | Markus Parmadi      |
| Presiden Direktur  | : | James Tjahaja Riady |
| Direktur           | : | Erry Firmansyah     |
| Direktur           | : | Natalie Ong         |
| Direktur           | : | Francisca Citrasari |

**e. Keterangan**

PT Lippo Land Development merupakan suatu perusahaan publik. PT Lippo Land Development dan PT Lippo Land merupakan badan hukum yang berbeda.

**5.1.2 PT Lippo Land Development**

**a. Pendirian**

PT Lippo Land Development (selanjutnya disebut “Lippo Land”) didirikan berdasarkan Akta No.24,

tanggal 20 Agustus 1983 yang dibuat dihadapan Soedarno SH, Notaris di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-6207-HT.01.01.TH'83 tanggal 12 September 1983, didaftarkan di kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 September 1983 dibawah No.3735/1983 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.75 tanggal 20 September 1983 Tambahan No.851.

Dalam rangka penawaran umum saham, Anggaran Dasar Lippo Land telah diubah dengan Akta No.66 tanggal 28 September 1990 yang dibuat oleh Miryam Indrani Wiardi SH, Notaris di Jakarta dan disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No.C2-6662-HT.01.04.TH'90 tanggal 24 Desember 1990 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.10 tanggal 1 Pebruari 1991, Tambahan No.327.

#### **b. Maksud dan Tujuan**

Menjalankan usaha di bidang pembangunan, penjualan, penata-usahaan dan jasa gedung-gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, kawasan industri, bangunan hotel, bangunan apartemen, pemukiman, tempat rekreasi dan tempat olah raga termasuk fasilitasnya.

#### **c. Permodalan**

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham yang berita acaranya dimuat dalam Akta No.10 tanggal 6 Januari 1994 yang dibuat oleh Notaris A. Partomuan Pohan SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Lippo Land adalah sebesar Rp 622.067.115.000 (enam ratus dua puluh dua milyar enam puluh tujuh juta seratus lima belas ribu rupiah) terbagi atas 622.067.115 (enam ratus dua puluh dua juta enam puluh tujuh ribu seratus lima belas) saham, dengan nominal Rp 1.000,- (seribu rupiah) per saham dan Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Lippo Land adalah sebesar Rp 53.850.319.000 (lima puluh tiga milyar delapan ratus lima puluh juta tiga ratus sembilan belas ribu rupiah) terbagi atas 53.850.319 (lima puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu tiga ratus sembilan belas) saham dengan susunan pemegang saham sebagai berikut :

| Pemegang Saham             | Jumlah saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|----------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                            |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Lippo Asia           | 20.184.807   | 1.000                               | 20.184.807.000                 | 37,48                      |
| 2. PT Ningz & Assc         | 2.347.764    | 1.000                               | 2.347.764.000                  | 4.36                       |
| 3. PT Fourindustar Perdana | 4.261.099    | 1.000                               | 4.264.099.000                  | 7.91                       |
| 4. PT Agustoha Corporation | 607.113      | 1.000                               | 607.113.000                    | 1.13                       |
| 5. Masyarakat              | 26.449.536   | 1.000                               | 26.449.536.000                 | 49.12                      |
| Jumlah                     | 53.850.319   |                                     | 53.850.319.000                 | 100,00                     |

#### **d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Tahunan Para Pemegang Saham yang berita acaranya dimuat dalam Akta No.125 tanggal 14 Desember 1995 yang dibuat oleh Ny Poerbaningsih Adi Warsito SH, Notaris



di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Lippo Land adalah sebagai berikut:

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| Presiden Komisaris       | : HMNM Hasjim Ning (almarhum) |
| Wakil Presiden Komisaris | : Mochtar Riady               |
| Komisaris                | : H. Toto Bachrie             |
| Komisaris                | : M.A. Ismail Ning            |
| Komisaris                | : James T. Riady              |
| Komisaris                | : Budiman Hendropurnomo       |

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Presiden Direktur | : Roy E. Tirtadji    |
| Direktur          | : Bambang Budihardja |
| Direktur          | : Indra Tasfari      |
| Direktur          | : Eddy Sindoro       |
| Direktur          | : Yusuf Valent       |
| Direktur          | : Erry Firmansyah    |

## **5.2. PT Pilar Eramandiri**

### **a. Pendirian**

PT Pilar Eramandiri (selanjutnya disebut "Pilar") didirikan berdasarkan Akta No.374, tanggal 19 Maret 1992, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2-9013 HT.01.01.Th.92 tanggal 2 Nopember 1992, didaftarkan di kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 7 Nopember 1992 dibawah No. 939/A PT/HKM./1992/PN.JAK.SEL dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 34 tanggal 27 April 1993, Tambahan No.1832.

### **b. Maksud dan Tujuan**

Bergerak dibidang perdagangan umum, pemborong/kontraktor, perindustrian umum, pengangkutan umum, pertanian termasuk peternakan, perikanan, pertambakan, perkebunan dan kehutanan, jasa kecuali jasa bidang hukum, percetakan, pertambangan umum, real estat dan developer.

### **c. Permodalan**

Berdasarkan Akta Pendirian No.374 tanggal 19 Maret 1992, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Pilar adalah sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) terbagi atas 5.000 (lima ribu) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000,00 (seribu rupiah) per saham dan Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Pilar adalah sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) terbagi atas 1.000 (seribu) saham dengan susunan pemegang saham sebagai berikut:

| Pemegang Saham    | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|-------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                   |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Lippo Asia  | 999          | 1.000                               | 999.000                        | 99,90                      |
| 2. James T. Riady | 1            | 1.000                               | 1.000                          | 0,10                       |
| Jumlah            | 1.000        |                                     | 1.000.000                      | 100,00                     |

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham dan Pengoperan Hak Atas Saham tanggal 23 Nopember 1992 yang dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.576 dan Akta Depot No.577, keduanya dibuat tanggal 28 Februari 1994, dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, James T Riady menjual 1 saham yang merupakan seluruh saham miliknya di Pilar kepada PT Lippo Asia, seluruhnya dengan nilai nominal, sehingga dengan demikian susunan pemegang saham Pilar menjadi:

| Pemegang Saham | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|----------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| PT Lippo Asia  | 1.000        | 1.000                               | 1.000.000                      | 100,00                     |
| Jumlah         | 1.000        |                                     | 1.000.000                      | 100,00                     |

#### d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta Pendirian Pilar No. 374 tanggal 19 Maret 1992 yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Pilar adalah sebagai berikut:

|                    |   |                                   |
|--------------------|---|-----------------------------------|
| Presiden Komisaris | : | James Tjahaja Riady               |
| Komisaris          | : | Roy Edu Tirtadji                  |
| Komisaris          | : | Rudy Rene De Ceuninck Van Capelle |
| Presiden Direktur  | : | Minny Riady                       |
| Direktur           | : | Deddy Phillipus Widjaja           |

#### e. Keterangan

Pendanaaan atas sebagian dari kepemilikan saham PT Pilar Eramandiri dalam Perseroan dibiayai dengan hutang.

### 5.2.1. PT Lippo Asia

#### a. Pendirian

PT Lippo Asia (selanjutnya disebut "Lippo Asia") pertama kali didirikan dengan nama PT Dwi Parama Dinamika, dengan Akta No.132, tanggal 9 Desember 1983, yang dibuat dihadapan Misahardi

Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2-1634.HT.01-01.Th.84 tanggal 12 Maret 1984, didaftarkan di kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 21 Maret 1984 dibawah No. 798/1984 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 81 tanggal 9 Oktober 1990, Tambahan No.3997.

Anggaran Dasar Lippo Asia kemudian mengalami perubahan dengan Akta No. 437, tanggal 30 September 1989, dibuat oleh Ny. Poerbaningsih Adi Warsito SH, Notaris di Jakarta, termasuk perubahan nama menjadi PT Lippo Asia, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-1528.HT.01.04.th'90 tanggal 21 Maret 1990, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 82 tanggal 12 Oktober 1990, Tambahan No. 4026.

Terakhir diubah dengan Akta No. 112 tanggal 6 Oktober 1994 dibuat oleh Antoni Halim SH, notaris pengganti Misahardi Wilamarta SH, notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-16943.HT.01.04.Th'94 tertanggal 17 Nopember 1994 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 13 tertanggal 14 Pebruari 1995 Tambahan No. 1337.

#### b. Maksud dan Tujuan

Bergerak dibidang perdagangan umum, pemborong/kontraktor, perindustrian umum, pengangkutan umum, pertanian termasuk peternakan, perikanan, perkebunan dan kehutanan, jasa kecuali jasa bidang hukum, percetakan, pertambangan umum dan real estat.

#### c. Permodalan

Berdasarkan Akta No.112 tanggal 6 Oktober 1994 yang dibuat oleh Antoni Halim SH, notaris pengganti Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Lippo Asia adalah sebesar Rp 300.000.000.000,00 (tiga ratus milyar rupiah) terbagi atas 300.000.000 (tiga ratus juta) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000,00 (seribu rupiah) per saham dan Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Lippo Asia adalah sebesar Rp 100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah) terbagi atas 100.000.000 (seratus juta) saham dengan susunan pemegang saham sebagai berikut:

| Pemegang Saham                                                               | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                                                                              |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Genthajaya Nusantara                                                   | 30.000.000   | 1.000                               | 30.000.000.000                 | 30,00                      |
| 2. PT Colorcon Selaras<br>(sekarang PT Wisma Jabar<br>Propertindo Nusantara) | 60.000.000   | 1.000                               | 60.000.000.000                 | 60,00                      |
| 3. PT Kridenta Polaraya<br>(sekarang PT Tigamitra<br>Harapan)                | 10.000.000   | 1.000                               | 10.000.000.000                 | 10,00                      |
| Jumlah                                                                       | 100.000.000  |                                     | 100.000.000.000                | 100,00                     |

**d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan Akta No. 112 tanggal 6 Oktober 1994 yang dibuat oleh Antoni Halim SH, Notaris Pengganti Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Lippo Asia adalah sebagai berikut:

|                         |   |                                   |
|-------------------------|---|-----------------------------------|
| Presiden Komisaris      | : | Stephen Tjondro Riady             |
| Komisaris               | : | DR H.M.N.M Hasjim Ning (Almarhum) |
| Komisaris               | : | Markus Parmadi                    |
| Presiden Direktur       | : | James Tjahaja Riady               |
| Wakil Presiden Direktur | : | Roy Edu Tirtadji                  |
| Direktur                | : | Minny Riady                       |
| Direktur                | : | Natalie Ong                       |
| Direktur                | : | Francisca Citrasari               |

**e. Keterangan**

PT Genta Jaya Nusantara adalah suatu perusahaan yang seluruh sahamnya dimiliki oleh keluarga Riady. PT Wisma Jabar Propertindo Nusantara adalah suatu perusahaan yang dimiliki oleh PT Tigamitra Kesatuan (35%) dan PT Wisma Jabar Propertindo International (65%). PT Tigamitra Harapan adalah suatu perusahaan yang seluruh sahamnya dimiliki oleh keluarga Riady.

**6. KETERANGAN TENTANG ANAK PERUSAHAAN**

Keterangan ringkas mengenai masing-masing anak perusahaan adalah sebagai berikut:

**6.1. Prudential Development Limited**

**a. Pendirian**

Prudential Development Limited (selanjutnya disebut "PD Limited") adalah suatu perusahaan yang didirikan di Cook Islands pada tanggal 22 Mei 1990. Pada saat prospektus ini dibuat kedudukan hukum PD Limited adalah di Republik Vanuatu.

**b. Bidang Usaha**

Bergerak di segala bidang usaha kecuali bidang usaha yang dilarang menurut undang-undang dan peraturan Republik Vanuatu yang berlaku.

**c. Permodalan**

Modal Dasar PD Limited sebesar US\$ 1.000.000,00 (satu juta Dollar Amerika Serikat) terbagi atas 1.000.000 (satu juta) saham dengan nilai nominal US\$ 1,00 (satu Dollar Amerika Serikat) setiap saham. Modal Ditempatkan adalah US\$ 1,00 (satu Dollar Amerika Serikat) dengan susunan pemegang saham terakhir :

| Pemegang Saham    | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan         |                                  | Persentase Kepemilikan (%) |
|-------------------|--------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------|
|                   |              | Nilai Nominal (US\$ 0,00) | Jumlah Nilai Nominal (US\$ 0,00) |                            |
| PT Lippo Karawaci | 1            | 1                         | 1                                | 100,00                     |
| Jumlah            | 1            |                           | 1                                | 100,00                     |

**d. Susunan Direksi**

Direktur PD Limited adalah Panmure Securities Limited.

**e. Keterangan**

PD Limited pada saat ini belum beroperasi dan akan digunakan sebagai perusahaan untuk kepentingan investasi strategis di luar negeri.

**6.2. PT Prudential Golf Development**

**a. Pendirian**

PT Prudential Golf Development (selanjutnya disebut "Prudential Golf") didirikan berdasarkan Akta No.209 tanggal 13 Oktober 1992, dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2-140.HT.01.01.Th.93 tanggal 12 Januari 1993, didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 16 Januari 1993 dibawah No. 54/A.PT/HKM/1993/PN.JAK.SEL dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 58 tanggal 20 Juli 1993, Tambahan No.3252.

Terakhir diubah dengan Akta No. 323 tanggal 23 Maret 1994 dibuat oleh Notaris yang sama mengenai perubahan tahun buku Perseroan dan perubahan diadakannya Rapat Umum Tahunan yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat keputusan No. C2-7581.HT.01.04.TH'94 tanggal 13 Mei 1994 didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 8 Juni 1994 dibawah No. 1099/A.Not.HKM/1994/PN.JAK.SEL dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 70 tanggal 2 September 1994, tambahan No. 6193.

**b. Bidang Usaha**

Bergerak dibidang pembangunan, pengusahaan, penjualan keanggotaan club house dan sarana penunjang lainnya yang berhubungan dengan ini dalam arti kata seluas-luasnya.

**c. Permodalan**

Berdasarkan Akta Pendirian No.209 tanggal 13 Oktober 1992, dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Prudential Golf adalah sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) terbagi atas 1.000.000 (satu juta) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000,00 (seribu rupiah) per saham. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Prudential Golf adalah sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) terbagi atas 200.000 (dua ratus ribu) saham.

Berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham No. 7 juncto Akta Pengoperan Hak Atas Saham No. 8, keduanya tertanggal 1 April 1996 yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan pemegang saham Prudential Golf yang terakhir adalah:

| Pemegang Saham          | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|-------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                         |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Lippo Karawaci    | 199.999      | 1.000                               | 199.999.000                    | 99,9995                    |
| 2. PT Sentra Dwimandiri | 1            | 1.000                               | 1.000                          | 0,0005                     |
| Jumlah                  | 200.000      |                                     | 200.000.000                    | 100,00                     |

#### d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta Pendirian No.209 tanggal 13 Oktober 1992 yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Prudential Golf adalah sebagai berikut:

|                    |   |                     |
|--------------------|---|---------------------|
| Presiden Komisaris | : | Markus Parmadi      |
| Komisaris          | : | Roy Edu Tirtadji    |
| Komisaris          | : | Natalie Ong         |
| Presiden Direktur  | : | James Tjahaja Riady |
| Direktur           | : | Tjokro Libianto     |
| Direktur           | : | Ariadi Wibrata      |
| Direktur           | : | Francisca Citrasari |

#### e. Keterangan

Sampai saat propektus ini diterbitkan, Prudential Golf belum beroperasi.

### 6.3. PT Sentra Dwimandiri

#### a. Pendirian

PT Sentra Dwimandiri (selanjutnya disebut "Sentra") didirikan berdasarkan Akta No.236, tanggal 15 September 1993, yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta, SH, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2-10266.HT.01.01.TH'.93 tanggal 5 Oktober 1993, didaftarkan di kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 20 Oktober 1993 dibawah No. 992/A.PT/HKM/1993/PN.JAK.SEL dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 57 tanggal 19 Juli 1994 Tambahan No. 4521.

Anggaran Dasar kemudian dirubah dengan Akta No. 75 tanggal 8 April 1994 dibuat oleh Ny. Poerbaningsih Adi Warsito SH, Notaris di Jakarta mengenai perubahan Maksud dan Tujuan serta peningkatan Modal Dasar Sentra, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-8229.HT.01.04.TH'94 tanggal 24 Mei 1994,

didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 14 Juli 1994 dibawah No. 1394/A.Not/HKM/1994/PN.JAK.SEL dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 79 tanggal 4 Oktober 1994 Tambahan No. 7480.

**b. Bidang Usaha**

Menjalankan usaha Biro Perencanaan dan Bangunan termasuk Real Estate dan Developer, Biro Teknik, cleaning service, pengelolaan limbah, penyediaan sarana air minum, land-scaping, penyewaan ruangan untuk kantor-kantor, pusat-pusat perbelanjaan, restoran-restoran berikut pengelolaannya, perdagangan umum, leveransir, distributor, komisioner, supplier, perwakilan atau keagenan, perkebunan, kehutanan, pertanian, pertambakan, perikanan dan peternakan, Biro Jasa dan konsultan kecuali bidang hukum dan pajak, pengangkutan darat, industri, penerbitan, percetakan, penjilidan, cartonage, Laundry dan Dry Cleaning Service dan pertambangan.

**c. Permodalan**

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat No. 75 tanggal 8 April 1994, dibuat oleh Ny. Poerbaningsih Adi Warsito SH, Notaris di Jakarta, modal dasar Sentra adalah sebesar Rp 25.000.000.000,00 (dua puluh lima milyar rupiah) terbagi atas 25.000.000 (dua puluh lima juta) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000,00 (seribu rupiah) per saham. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sentra adalah sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) terbagi atas 5.000.000 (lima juta) saham.

Berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham No. 9 juncto Akta Pengoperan Hak-hak Atas Saham No. 10, keduanya tertanggal 1 April 1996 dan dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan pemegang saham Sentra yang terakhir adalah sebagai berikut:

| Pemegang Saham            | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|---------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                           |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Lippo Karawaci      | 4.999.999    | 1.000                               | 4.999.999.000                  | 99,9998                    |
| 2. PT Prudential Golf Dev | 1            | 1.000                               | 1.000                          | 0,0002                     |
| Jumlah                    | 5.000.000    |                                     | 5.000.000.000                  | 100,00                     |

**d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan Akta Pendirian No.236 tanggal 15 September 1993, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta, SH, Notaris di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Sentra adalah sebagai berikut:

|                    |   |                     |
|--------------------|---|---------------------|
| Presiden Komisaris | : | Markus Parmadi      |
| Komisaris          | : | Roy Edu Tirtadji    |
| Komisaris          | : | Natalie Ong         |
| Presiden Direktur  | : | James Tjahaja Riady |
| Direktur           | : | Tjokro Libianto     |
| Direktur           | : | Francisca Citrasari |

e. **Data Keuangan**

| <b>Neraca</b>                | <b>29 Pebruari 1996</b> |
|------------------------------|-------------------------|
| Aktiva Lancar                | 6.336.199.006           |
| Investasi                    | 2.301.950.000           |
| Aktiva Tetap                 | 0                       |
| Aktiva lain-lain             | 0                       |
| Jumlah Aktiva                | 8.638.149.006           |
| Kewajiban Lancar             | 3.669.262.066           |
| Kewajiban Jangka Panjang     | 0                       |
| Ekuitas                      | 4.968.886.940           |
| Jumlah Kewajiban dan Ekuitas | 8.638.149.006           |

f. **Keterangan**

Sentra merupakan anak perusahaan Perseroan yang bergerak dalam bidang investasi strategis. Hingga saat propektus ini diterbitkan, Sentra belum memiliki Laporan Laba Rugi karena belum memperoleh keuntungan dari investasi-investasinya.

Berikut ini adalah keterangan ringkas mengenai masing-masing anak perusahaan Sentra:

6.3.1 **PT Dinamika Intertrans**

a. **Pendirian**

PT Dinamika Intertrans (selanjutnya disebut "Dinamika") didirikan berdasarkan Akta No.667 tanggal 30 Mei 1994, yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2-11770.HT.01.01.TH'94 tanggal 5 Agustus 1994, di daftarkan di kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah No. 1466/A.PT/HKM/1994/PN. JAK.SEL tanggal 27 Agustus 1994 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 97 Tanggal 6 Desember 1994 Tambahan No. 9991.

b. **Bidang Usaha**

Mendirikan dan menjalankan usaha-usaha pengangkutan di darat, perbengkelan dan assembling, menyewakan, memperjual-belikan dan menjalankan usaha dalam bidang jasa manajemen untuk kendaraan-kendaraan angkutan dan perdagangan umum.

c. **Permodalan**

Berdasarkan Akta Pendirian No.667 tanggal 30 Mei 1994 yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Dinamika adalah sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) terbagi atas 500.000 (lima ratus ribu) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000,00 (seribu rupiah) per saham. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Dinamika adalah sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) terbagi atas 100.000 (seratus ribu) saham.



Berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham No. 278 junto Akta Pengoperan Hak-hak Atas Saham No. 279, keduanya tertanggal 29 Maret 1996, dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan pemegang saham Dinamika yang terakhir adalah sebagai berikut:

| Pemegang Saham            | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|---------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                           |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1.PT Sentra Dwimandiri    | 99.999       | 1.000                               | 99.999.000                     | 99,999                     |
| 2.PT Prudential Golf Dev. | 1            | 1.000                               | 1.000                          | 0,001                      |
| Jumlah                    | 100.000      |                                     | 100.000.000                    | 100,00                     |

**d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan Akta Pendirian No.667 tanggal 30 Mei 1994, yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Dinamika adalah sebagai berikut:

|                    |   |                     |
|--------------------|---|---------------------|
| Presiden Komisaris | : | Roy Edu Tirtadji    |
| Komisaris          | : | Markus Parmadi      |
| Komisaris          | : | Natalie Ong         |
| Presiden Direktur  | : | James Tjahaja Riady |
| Direktur           | : | Lina Harjanti Latif |
| Direktur           | : | Tjokro Libianto     |

**e. Data Keuangan**

| Neraca                       | 29 Pebruari 1996 |
|------------------------------|------------------|
| Aktiva lancar                | 410.170.750      |
| Aktiva Tetap                 | 50.249.989       |
| Aktiva lain-lain             | 0                |
| Jumlah Aktiva                | 460.420.739      |
| Kewajiban Lancar             | 956.560.113      |
| Ekuitas                      | (496.139.374)    |
| Jumlah Kewajiban dan Ekuitas | 460.420.739      |

**f. Status Operasi**

Dinamika bergerak dalam bisnis kepemilikan dan pengelolaan sewa angkutan penumpang (carter) dari Lippo Karawaci menuju kesegala penjuru kota Jakarta. Terutama sekali, dalam sehari-hari Dinamika mengendalikan operasi penyewaan bis-bis baik untuk mengangkut para pekerja maupun para pengunjung dari dan ke Lippo Karawaci. Perusahaan ini diijinkan untuk melaksanakan operasinya sesuai dengan Ijin Sewa Angkutan Penumpang dari Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 3316/1.811.32 tertanggal 14 Oktober 1994.

Pada saat ini Dinamika memiliki armada sejumlah 40 bus Eksekutif ber AC. Setiap bis dilengkapi dengan TV dan Radio Monitor Kontrol. Bis-bis tersebut dioperasikan berdasarkan pada suatu jadual waktu yang ketat. Tempat-tempat penjemputan adalah lokasi strategis di sekitar Jakarta, terutama dimana cabang-cabang Bank Lippo dan juga di Lippo Center yang berlokasi di area pusat bisnis. Pada jam-jam sibuk kantor setiap 15 menit bis-bis berangkat menuju Lippo Karawaci dari Lippo Center. Suatu sistim subsidi sedang diterapkan untuk para anggota perusahaan Grup Lippo. Para karyawan membayar sekitar 25% dari harga karcis resmi. Sekarang ini Dinamika telah mengoperasikan 6 mini bis guna melayani angkutan didalam Lippo Karawaci sebagai sarana mobilitas dalam kawasan perumahan.

### **6.3.2. PT Lippo Village Centre**

#### **a. Pendirian**

PT Lippo Village Centre dahulu bernama PT Buanagraha Realtindo (selanjutnya disebut "Lippo Centre") didirikan berdasarkan Akta No.242, tanggal 15 September 1993, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2-10954.HT.01.01.TH'93 tanggal 18 Oktober 1993, didaftarkan di kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 13 Nopember 1993 dibawah No. 111/A.PT/HKM/1993/PN.JAK.SEL dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 57 tanggal 19 Juli 1994 Tambahan No. 4515.

Anggaran Dasar kemudian diubah dengan Akta Risalah Rapat No. 116 tanggal 6 Juni 1994 mengenai perubahan nama menjadi PT. Lippo Village Centre dan Akta Risalah Rapat No. 35 tanggal 2 Juli 1994, mengenai maksud dan tujuan, keduanya dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, dan telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2-11021.HT.01.04.TH'94 tanggal 19 Juli 1994, didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 1 Agustus 1994 dibawah No. 1564/A.Not/HKM/1994/PN.JAK.SEL dan 1565/A.Not/HKM/1994/PN.JAK.SEL telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 91 tanggal 15 Nopember 1994, Tambahan No. 9233.

Terakhir Anggaran Dasar diubah dengan Akta Risalah Rapat No.33 tanggal 1 September 1994 mengenai perubahan kedudukan dari Jakarta ke Tangerang, yang dibuat oleh Antoni Halim SH, pada waktu itu pengganti dari Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan SK No. C2-15631.HT.01.04.Th94 tanggal 18 Oktober 1994, didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Januari 1995 dibawah No. HT.01.02:03/1995/PN.TNG.

#### **b. Bidang Usaha**

Mendirikan dan menjalankan biro perencanaan dan bangunan, penjualan, penatausahaan, pengelolaan, penyewaan, rehabilitasi, pengairan, pengurangan tanah dan pemecahan batu, menyewakan dan memperjual belikan rumah serta gedung-gedung dan bangunan-bangunan atau tempat perbelanjaan, bioskop, pujasera, arena bermain, kantin, restoran dll, termasuk juga pemasaran atau bertindak

sebagai kontraktor (pemborong); biro tehnik; usaha-usaha perawatan, pemugaran dan pembersihan rumah-rumah dan gedung-gedung (cleaning service), mengelola limbah (sewerage treatment plant), menyediakan sarana air minum dan lain sebagainya; menerima, merencanakan dan melaksanakan pekerjaan interior, dekorasi, relief, design dan pertamanan (landscaping); menyewakan ruangan-ruangan untuk kantor-kantor, pusat perbelanjaan, restoran dll. berikut pengelolaan yang diperlukan; usaha bidang biro jasa dan konsultan terkecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak.

### c. Permodalan

Berdasarkan Akta Pendirian No.242, tanggal 15 September 1993, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Lippo Centre adalah sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) terbagi atas 1.000.000 (satu juta) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000,00 (seribu rupiah) per saham. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Lippo Centre adalah sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) terbagi atas 200.000 (dua ratus ribu) saham.

Berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham No. 280 Juncto Akta Pengoperan Hak-hak Atas Saham No. 281, keduanya tertanggal 29 Maret 1996, dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan pemegang saham Lippo Centre adalah sebagai berikut:

| Pemegang Saham            | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|---------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                           |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Sentra Dwimandiri   | 199.999      | 1.000                               | 199.999.000                    | 99,9995                    |
| 2.PT Prudential Golf Dev. | 1            | 1.000                               | 1.000                          | 0,0005                     |
| Jumlah                    | 200.000      |                                     | 200.000.000                    | 100,00                     |

### d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta Pendirian No.242 tanggal 15 September 1993, yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Lippo Centre adalah sebagai berikut:

|                    |   |                     |
|--------------------|---|---------------------|
| Presiden Komisaris | : | Markus Parmadi      |
| Komisaris          | : | Roy Edu Tirtadji    |
| Komisaris          | : | Natalie Ong         |
| Presiden Direktur  | : | James Tjahaja Riady |
| Direktur           | : | Tjokro Libianto     |
| Direktur           | : | Francisca Citrasari |

e. **Data Keuangan**

| Neḡaca                       | 29 Pebruari 1996 |
|------------------------------|------------------|
| Aktiva Lancar                | 218.441.234      |
| Aktiva Tetap                 | 4.215.354.701    |
| Aktiva Lain-lain             | 98.947.024       |
| Jumlah Kewajiban dan Ekuitas | 4.532.742.959    |
| Kewajiban Lancar             | 5.678.857.868    |
| Ekuitas                      | (1.146.114.909)  |
| Jumlah Kewajiban dan Ekuitas | 4.532.742.959    |

f. **Keterangan**

Kegiatan Operasi Lippo Centre meliputi manajemen Taman Sari. Taman Sari didirikan dengan tujuan untuk menyediakan kebutuhan sehari-hari bagi penduduk Lippo Karawaci dan sekitarnya, ditawarkan produk-produk seperti minuman dan makanan, barang-barang eceran, kebutuhan untuk santai dan juga tempat rekreasi. Terletak di tengah Taman Sari adalah sebuah teater terbuka dan taman bermain anak-anak yang dikelilingi oleh 5 buah bangunan.

Pada saat ini Lippo Center menjalankan Pusat Jajan Pendopo, Pusat Bakmi, dan menjalankan Golf Driving Range. Beberapa tempat disekitarnya telah disewakan kepada beberapa penyewa termasuk Hero Minimart, Apotik Guardian, Kantor Pos, Imperial Hotel, Binatu, Toko dekorasi rumah, toko bunga, pasar buah-buahan, toko mainan, toko barang-barang olah-raga, Bakery, Tempat penjualan es krim, dan yang lainnya. Toko-toko ini dibuka setiap hari untuk melayani kebutuhan penduduk Lippo Karawaci.

6.3.3. **PT Tirtagraha Sentana**

a. **Pendirian**

PT Tirtagraha Sentana (selanjutnya disebut "Tirtagraha") didirikan berdasarkan Akta No.235, tanggal 15 September 1993, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2-10309.HT.01.01.TH.93 tanggal 5 Oktober 1993, didaftarkan di kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 20 Oktober 1993 dibawah No. 991/A.PT/HKM/1993/PN.JAK.SEL dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 64 tanggal 12 Agustus 1994 Tambahan No. 5393. Kemudian beberapa pasal anggaran dasar Tirtagraha diubah dengan Akta No. 200 tanggal 15 Juni 1995, dibuat oleh Ny. Nanny Wahjudi SH, Notaris di Tangerang dan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-1.696.HT.01.04.TH'96 tanggal 7 Pebruari 1996.

b. **Bidang Usaha**

Bergerak dibidang pembangunan, penjualan, penatausahaan, pengelolaan, penyewaan, merehabilitasi gedung, a.l. gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, kawasan industri, bangunan hotel, apartemen, pemukiman, tempat rekreasi, tempat olah raga, jalan raya, jembatan-jembatan, irigasi, pemasangan

instalasi listrik, air, telepon dan pekerjaan umum lainnya, menjalankan usaha dalam bidang real estat dan developer.

**c. Permodalan**

Berdasarkan Akta Pendirian No.235, tanggal 15 September 1993, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Tirtagraha adalah sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) terbagi atas 1.000.000 (satu juta) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000,00 (seribu rupiah) per saham. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Tirtagraha adalah sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) terbagi atas 200.000 (dua ratus ribu) saham.

Berdasarkan Pengoperan Hak-hak atas Saham No. 199 dan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham No. 200, keduanya tanggal 15 Juni 1995 dan dibuat oleh Ny. Nanny Wahyudi SH, notaris di Tangerang, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-1696.HT.01.01.TH'96 tanggal 1 Maret 1996, Modal Dasar Tirtagraha dinaikkan menjadi Rp 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah), terbagi atas 5.000.000 (lima juta) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000,- (seribu rupiah) per saham. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Tirtagraha adalah sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah), terbagi atas 1.000.000 (satu juta) saham dengan susunan pemegang saham terakhir adalah sebagai berikut:

| Pemegang Saham             | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase kepemilikan (%) |
|----------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                            |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Sentra Dwimandiri    | 500.000      | 1.000                               | 500.000.000                    | 50,00                      |
| 2. PT Matahariland Pratama | 500.000      | 1.000                               | 500.000.000                    | 50,00                      |
| Jumlah                     | 1.000.000    |                                     | 1.000.000.000                  | 100,00                     |

**d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan Akta No.198 tanggal 15 Juni 1995, yang dibuat oleh Ny. Nanny Wahjudi SH, Notaris di Tangerang susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Tirtagraha adalah sebagai berikut:

|                         |   |                     |
|-------------------------|---|---------------------|
| Presiden Komisaris      | : | Hari Darmawan       |
| Komisaris               | : | Roy Edu Tirtadji    |
| Presiden Direktur       | : | James Tjahaja Riady |
| Wakil Presiden Direktur | : | Sumedi Suryadi      |
| Direktur                | : | Antonius Hanifah    |
| Direktur                | : | Lina Harjanti Latif |

**e. Keterangan**

Sampai saat propektus ini diterbitkan, Tirtagraha belum beroperasi. Tirtagraha adalah perusahaan patungan antara PT Sentra Dwimandiri dan PT Matahariland Pratama yang akan memiliki, mengelola dan menjual 131 unit apartemen meliputi area 22 lantai teratas Menara Matahari.

### 6.3.4. PT Sentra Asritama Realty Development

#### a. Pendirian

PT Sentra Asritama Realty Development dahulu PT Sentra Realty Development (selanjutnya disebut "Sentra Asritama") didirikan berdasarkan Akta No.237, tanggal 15 September 1993, yang diperbaiki dengan Akta No. 477 tanggal 18 Desember 1993, keduanya dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2.332.HT.01.01-Th'94 tanggal 11 Januari 1994, didaftarkan di kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 5 Pebruari 1994 dibawah No. 218/A.PT/HKM/1994/PN.JAK.SEL dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 57 tanggal 19 Juli 1994 Tambahan No. 4520.

Anggaran Dasar kemudian dirubah dengan Akta No.59 tanggal 3 Maret 1994, dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, mengenai perubahan maksud dan tujuan Sentra Asritama dan telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2-5263.HT.01.04-TH'94 tanggal 29 Maret 1994, didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 9 April 1994 dibawah No. 635/A.Not/HKM/1994/PN.JAK.SEL dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 57 tanggal 19 Juli 1994 Tambahan No. 4524.

#### b. Bidang Usaha

Bergerak dibidang pengelolaan kawasan hunian, termasuk pengelolaan fasilitas keamanan, pengelolaan perparkiran, kebersihan, administrasi penataan rukun tetangga dan rukun warga, sistem keamanan lingkungan terpadu, penataan kebersihan taman, fasilitas-fasilitas rekreasi, perumahan, pertokoan, gedung apartemen, pusat-pusat perbelanjaan, perkantoran, gedung-gedung pertemuan, olahraga dll, serta pemasaran dan jasa pelayanan usaha tersebut.

#### c. Permodalan

Berdasarkan Akta Pendirian No.237, tanggal 15 September 1993, dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Sentra Asritama adalah sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) terbagi atas 1.000.000 (satu juta) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000,00 (seribu rupiah) per saham. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sentra Asritama adalah sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) terbagi atas 200.000 (dua ratus ribu) saham.

Berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham No. 282 juncto Akta Pengoperan Hak-Hak Atas Saham No. 283 keduanya tertanggal 29 Maret 1996 dan dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan pemegang saham Sentra Asritama adalah sebagai berikut:

| Pemegang Saham             | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|----------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                            |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Sentra Dwimandiri    | 199.999      | 1.000                               | 199.999.000                    | 99,9995                    |
| 2. PT Prudential Golf Dev. | 1            | 1.000                               | 1.000                          | 0,0005                     |
| Jumlah                     | 200.000      |                                     | 200.000.000                    | 100,00                     |

**d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan Akta Pendirian No.237 tanggal 15 September 1993, dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta, SH, Notaris di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Sentra Asritama adalah sebagai berikut:

|                    |   |                     |
|--------------------|---|---------------------|
| Presiden Komisaris | : | Markus Parmadi      |
| Komisaris          | : | Roy Edu Tirtadji    |
| Komisaris          | : | Natalie Ong         |
| Presiden Direktur  | : | James Tjahaja Riady |
| Direktur           | : | Tjokro Libianto     |
| Direktur           | : | Francisca Citrasari |

**e. Data Keuangan**

| Neraca                       | 29 Pebruary 1996 |
|------------------------------|------------------|
| Aktiva Lancar                | 2.453.422.445    |
| Aktiva Tetap                 | 448.177.164      |
| Aktiva Lain-lain             | 0                |
| Jumlah Aktiva                | 2.901.599.609    |
| Kewajiban Lancar             | 2.549.293.473    |
| Ekuitas                      | 352.306.136      |
| Jumlah Kewajiban dan Ekuitas | 2.901.599.609    |

**f. Keterangan**

Sentra Asritama telah beroperasi memberikan pelayanan kepada penduduk Lippo Karawaci dan sekitarnya. Pada intinya, pelayanan yang diberikan meliputi real estat manajemen termasuk pengoperasian dan pengelolaan fasilitas publik dan juga utilitasnya dan sebagai imbalannya, menarik uang iuran bulanan. Sentra Asritama mempunyai 4 divisi dalam organisasinya. Pertama adalah divisi pelayanan keamanan termasuk di dalamnya pengamanan, pengawasan lalu-lintas dan pencegahan kebakaran. Kedua adalah divisi teknik yang meliputi jalan dan drainasi air dan pembuangan limbah serta telpon dan TV kabel. Ketiga adalah divisi pengelolaan yang meliputi kebersihan lingkungan, lanskap, dan kontrol lingkungan jalanan, pengelolaan jalanan dan drainasi. Dan yang keempat adalah divisi relasi publik dan keuangan yang menangani penagihan iuran bulanan dan kegiatan administrasi lainnya. Selain itu, divisi ini menerbitkan publikasi mengenai pelayanan-pelayanan yang diberikan.

Pada umumnya, para pemilik rumah membayar uang bulanannya tepat pada waktunya, ini menunjukkan kepuasan para pelanggan atas pelayanan dari Sentra Asritama.

**6.3.5. PT Sentragraha Mandiri**

**a. Pendirian**

PT Sentragraha Mandiri (selanjutnya disebut "Sentragraha") didirikan berdasarkan Akta No.240, tanggal 15 September 1993, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, yang

telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2-11410.HT.01.01.TH'93 tanggal 27 Oktober 1993, didaftarkan di kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 13 Nopember 1993 dibawah No. 1110/A.PT/HKM/1993/PN.JAK.SEL dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 58 tanggal 22 Juli 1994 Tambahan No. 4628.

**b. Bidang Usaha**

Bergerak dibidang pembangunan, penjualan, pen'ausahaan, pengelolaan, penyewaan, merehabilitasi berbagai gedung, antara lain tidak terbatas pada gedung-gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, kawasan industri, bangunan hotel, bangunan apartemen, kawasan pemukiman, tempat rekreasi, olahraga, jalan raya, jembatan-jembatan, irigasi, pemasangan instalasi listrik, air, telepon dan pekerjaan umum lainnya sehubungan dengan gedung-gedung tersebut serta menjalankan usaha dalam bidang real estat dan developer.

**c. Permodalan**

Berdasarkan Akta Pendirian No.240, tanggal 15 September 1993, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Sentragraha adalah sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) terbagi atas 1.000.000 (satu juta) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000,00 (seribu rupiah) per saham. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sentragraha adalah sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) terbagi atas 200.000 (dua ratus ribu) saham.

Berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham No. 290 juncto Akta Pengoperan Hak-Hak Atas Saham No. 291 keduanya tanggal 29 Maret 1996 dan dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan pemegang saham Sentragraha adalah sebagai berikut:

| Pemegang Saham             | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|----------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                            |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Sentra Dwimandiri    | 199.999      | 1.000                               | 199.999.000                    | 99,9995                    |
| 2. PT Prudential Golf Dev. | 1            | 1.000                               | 1.000                          | 0,0005                     |
| Jumlah                     | 200.000      |                                     | 200.000.000                    | 100,00                     |

**d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan Akta Pendirian No.240 tanggal 15 September 1993, yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Sentragraha adalah sebagai berikut:

Presiden Komisaris : Markus Parmadi  
 Komisaris : Roy Edu Tirtadji  
 Komisaris : Natalie Ong



Presiden Direktur : James Tjahaja Riady  
Direktur : Tjokro Libianto  
Direktur : Francisca Citrasari

**e. Keterangan**

Sampai saat propektus ini diterbitkan, Sentragraha belum beroperasi, akan tetapi telah memperoleh Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No:460.04-SK.244.P. tertanggal 24 Agustus 1994 mengenai Pemberian Izin Lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan seluas 340 hektar di daerah Tangerang. Berdasarkan ijin tersebut, per tanggal 29 Pebruari 1996, Sentragraha telah membebaskan tanah seluas kurang lebih 24 hektar.

**6.3.6. PT Sentra Realtindo Development**

**a. Pendirian**

PT Sentra Realtindo Development (selanjutnya disebut "Sentra Realtindo") didirikan berdasarkan Akta No.243, tanggal 15 September 1993, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2-10793.HT.01.01.TH'93 tanggal 14 Oktober 1993, didaftarkan di kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 13 Nopember 1993 dibawah No. 1112/A.PT/HKM/1993/PN.JAK.SEL dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 57 tanggal 19 Juli 1994 Tambahan No. 4514.

**b. Bidang Usaha**

Bergerak dibidang pembangunan, penjualan, penatausahaan, pengelolaan, penyewaan, merehabilitasi gedung, a.l. gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, kawasan industri, bangunan hotel, apartemen, pemukiman, tempat rekreasi, tempat olah raga, jalan raya, jembatan-jembatan, irigasi, pemasangan instalasi listrik, air, telepon dan pekerjaan umum lainnya sehubungan dengan gedung-gedung tersebut, menjalankan usaha dalam bidang real estat dan developer.

**c. Permodalan**

Berdasarkan Akta Pendirian No.243, tanggal 15 September 1993, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Sentra Realtindo adalah sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) terbagi atas 1.000.000 (satu juta) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000,00 (seribu rupiah) per saham. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sentra Realtindo adalah sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) terbagi atas 200.000 (dua ratus ribu) saham.

Berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham No. 294 juncto Akta Pengoperan Hak-Hak Atas Saham No. 295 keduanya tanggal 29 Maret 1996 dan dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan pemegang saham Sentra Realtindo adalah sebagai berikut:

| Pemegang Saham             | Jumlah Saham | Modal D itempatan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|----------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                            |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Sentra Dwimandiri    | 199.999      | 1.000                               | 199.999.000                    | 99,9995                    |
| 2. PT Prudential Golf Dev. | 1            | 1.000                               | 1.000                          | 0,0005                     |
| Jumlah                     | 200.000      |                                     | 200.000.000                    | 100,00                     |

**d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan Akta Pendirian No.243 tanggal 15 September 1993, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Sentra Realtindo adalah sebagai berikut:

Presiden Komisaris : Markus Parmadi  
 Komisaris : Roy Edu Tirtadji  
 Komisaris : Natalie Ong  
 Presiden Direktur : James Tjahaja Riady  
 Direktur : Tjokro Libianto  
 Direktur : Francisca Citrasari

**e. Keterangan**

Sampai saat propektus ini diterbitkan, Sentra Realtindo belum beroperasi.

**6.3.7. PT Sentra Office Realty**

**a. Pendirian**

PT Sentra Office Realty (selanjutnya disebut "Sentra Office") didirikan berdasarkan Akta No.241, tanggal 15 September 1993, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2-11937.HT.01.01.TH'93 tanggal 8 Nopember 1993, didaftarkan di kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 6 Desember 1993 dibawah No. 1236/A.PT/HKM/1993/PN.JAK.SEL dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 57 tanggal 19 Juli 1994 Tambahan No. 4516.

**b. Bidang Usaha**

Bergerak dibidang pembangunan, penjualan, pengelolaan, penyewaan, rehabilitasi gedung, a.l. gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, kawasan industri, bangunan hotel, apartemen, pemukiman, tempat rekreasi, tempat olah raga, jalan raya, jembatan-jembatan, irigasi, pemasangan instalasi listrik, air, telepon dan pekerjaan umum lainnya sehubungan dengan gedung-gedung tersebut.

**c. Permodalan**

Berdasarkan Akta Pendirian No.241, tanggal 15 September 1993, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Sentra Office adalah sebesar Rp 1.000.000.000,00

(satu milyar rupiah) terbagi atas 1.000.000 (satu juta) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000,00 (seribu rupiah) per saham. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sentra Office adalah sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) terbagi atas 200.000 (dua ratus ribu) saham.

Berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham No. 296 juncto Akta Pengoperan Hak-Hak Atas Saham No. 297 keduanya tanggal 29 Maret 1996 dan dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan pemegang saham Sentra Office adalah sebagai berikut :

| Pemegang Saham             | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|----------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                            |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Sentra Dwimandiri    | 199.999      | 1.000                               | 199.999.000                    | 99,9995                    |
| 2. PT Prudential Golf Dev. | 1            | 1.000                               | 1.000                          | 0,0005                     |
| Jumlah                     | 200.000      |                                     | 200.000.000                    | 100,00                     |

**d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan Akta Pendirian No.241 tanggal 15 September 1993, yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Sentra Office adalah sebagai berikut:

|                    |   |                     |
|--------------------|---|---------------------|
| Presiden Komisaris | : | Markus Parmadi      |
| Komisaris          | : | Roy Edu Tirtadji    |
| Komisaris          | : | Natalie Ong         |
| Presiden Direktur  | : | James Tjahaja Riady |
| Direktur           | : | Tjokro Libianto     |
| Direktur           | : | Francisca Citrasari |

**e. Keterangan**

Sampai saat propektus ini diterbitkan, Sentra Office belum beroperasi.

**6.3.8. PT Prudential Town House Development**

**a. Pendirian**

PT Prudential Town House Development (selanjutnya disebut "Prudential Town House") didirikan berdasarkan Akta No.306, tanggal 16 Oktober 1992, yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2-1549.HT.01.01.Th93 tanggal 11 Maret 1993, didaftarkan di kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 31 Maret 1993 dibawah No. 256/A.PT/HKM/1993/PN.JAK. SEL dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 58 tanggal 20 Juli 1993, Tambahan No.3256.

**b. Bidang Usaha**

Bergerak dibidang real estat dan developer termasuk pengolahan, pematangan, pengurukan, pengerukan dan penggalian tanah dan segala aktivitas yang berhubungan dengan ini, dalam arti kata seluas-luasnya.

**c. Permodalan**

Berdasarkan Akta Pendirian No.306, tanggal 16 Oktober 1992, yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Prudential Town House adalah sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) terbagi atas 1.000.000 (satu juta) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000,00 (seribu rupiah) per saham. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Prudential Town House adalah sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) terbagi atas 200.000 (dua ratus ribu) saham.

Berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham No. 1 juncto Akta Pengoperan Hak-Hak Atas Saham No. 2 keduanya tanggal 1 April 1996 dan dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan pemegang saham Prudential Townhouse adalah sebagai berikut :

| Pemegang Saham             | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|----------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                            |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Sentra Dwimandiri    | 199.999      | 1.000                               | 199.999.000                    | 99,9995                    |
| 2. PT Prudential Golf Dev. | 1            | 1.000                               | 1.000                          | 0,0005                     |
| Jumlah                     | 200.000      |                                     | 200.000.000                    | 100,00                     |

**d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan Akta Pendirian No.306 tanggal 16 Oktober 1992, yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Prudential Town House adalah sebagai berikut:

|                    |   |                     |
|--------------------|---|---------------------|
| Presiden Komisaris | : | Markus Parmadi      |
| Komisaris          | : | Roy Edu Tirtadji    |
| Komisaris          | : | Natalie Ong         |
| Presiden Direktur  | : | James Tjahaja Riady |
| Direktur           | : | Tjokro Libianto     |
| Direktur           | : | Ariadi Wibrata      |
| Direktur           | : | Francisca Citrasari |

**e. Keterangan**

Sampai saat propektus ini diterbitkan, Prudential Town House belum beroperasi.

### 6.3.9. PT Muliasentosa Dinamika

#### a. Pendirian

PT Muliasentosa Dinamika (selanjutnya disebut "Muliasentosa") didirikan berdasarkan Akta No.97 tanggal 8 Nopember 1993, yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2-1364.HT.01.01.Th.94 tanggal 28 Januari 1994, didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 24 Februari 1994 dibawah No. HT.01.01:23/1994/PN.TNG dan belum diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia.

#### b. Bidang Usaha

Mengusahakan perdagangan umum, pemborong/kontraktor, perindustrian umum, pengangkutan umum, pertanian termasuk peternakan, perkebunan dan kehutanan, jasa kecuali jasa bidang hukum, percetakan, pertambangan umum, real estat dan developer.

#### c. Permodalan

Berdasarkan Akta Pendirian No.97, tanggal 8 Nopember 1993, yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Muliasentosa adalah sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) terbagi atas 500 (lima ratus) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per saham. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Muliasentosa adalah sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) terbagi atas 100 (seratus) saham.

Berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham No. 3 juncto Akta Pengoperan Hak-Hak Atas Saham No. 4 keduanya tanggal 1 April 1996 dan dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan pemegang saham Muliasentosa adalah sebagai berikut :

| Pemegang Saham             | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|----------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                            |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Sentra Dwimandiri    | 99           | 1.000.000                           | 99.000.000                     | 99,00                      |
| 2. PT Prudential Golf Dev. | 1            | 1.000.000                           | 1.000.000                      | 1,00                       |
| Jumlah                     | 100          |                                     | 100.000.000                    | 100,00                     |

#### d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta Pendirian No.97 tanggal 8 Nopember 1993, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Muliasentosa adalah sebagai berikut:

Presiden Komisaris : Mochamad Salim Radjiman SH  
Komisaris : Stanley Setiadi  
Komisaris : Deddy Philipus Widjaja

Presiden Direktur : Noeryono  
Direktur : Adriyanto  
Direktur : Itoek Sadono Tirtoprodjo

**e. Keterangan**

Sampai saat propektus ini diterbitkan, Muliasentosa belum beroperasi, akan tetapi telah memperoleh Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No.460.04-SK.311.P tanggal 16 Nopember 1994 tentang Pemberian Ijin Lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan seluas 15 hektar di Tangerang dengan fasilitas KPR BTN/ PT Papan Sejahtera. Berdasarkan ijin tersebut, per tanggal 29 Pebruari 1996 Muliasentosa Dinamika telah membebaskan tanah seluas kurang lebih 16 hektar.

**6.3.10. PT Suryamakmur Alampersada**

**a. Pendirian**

PT Suryamakmur Alampersada (selanjutnya disebut "Suryamakmur") didirikan berdasarkan Akta No.120 tanggal 6 Agustus 1992, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2-2573.HT.01.01.Th'93 tanggal 30 April 1993, didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 5 Mei 1993 dibawah No. 359/A.PT/HKM/1993/PN.JAK.SEL dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 93 tanggal 19 Nopember 1993 Tambahan No. 5402.

**b. Bidang Usaha**

Mengusahakan perdagangan umum, pemborong/kontraktor, perindustrian umum, pengangkutan umum, pertanian termasuk peternakan, perkebunan dan kehutanan, jasa kecuali jasa bidang hukum, percetakan, pertambangan umum, real estat dan developer.

**c. Permodalan**

Berdasarkan Akta Pendirian No.120 tanggal 6 Agustus 1992, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Suryamakmur adalah sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) terbagi atas 100 (seratus) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per saham. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Suryamakmur adalah sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) terbagi atas 20 (dua puluh) saham.

Berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham No. 284 juncto Akta Pengoperan Hak-Hak Atas Saham No. 285 keduanya tanggal 29 Maret 1996 dan dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan pemegang saham Suryamakmur adalah sebagai berikut :

| Pemegang Saham             | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|----------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                            |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Sentra Dwimandiri    | 19           | 1.000.000                           | 19.000.000                     | 95,00                      |
| 2. PT Prudential Golf Dev. | 1            | 1.000.000                           | 1.000.000                      | 5,00                       |
| Jumlah                     | 20           |                                     | 20.000.000                     | 100,00                     |

**d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan Akta Pendirian No.120 tanggal 6 Agustus 1992, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Suryamakmur adalah sebagai berikut:

Komisaris : Francisca Citrasari  
Direktur : Liliana Iskandar

**e. Keterangan**

Sampai saat propektus ini diterbitkan, Suryamakmur belum beroperasi, akan tetapi telah memperoleh Surat Keputusan Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten Tangerang No:460.04-SK.240.P. tertanggal 24 Agustus 1994 mengenai Pemberian Ijin Lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan seluas 250 hektar di daerah Tangerang. Berdasarkan ijin tersebut per tanggal 29 Pebruari 1996 Suryamakmur telah membebaskan tanah seluas kurang lebih 2 hektar.

**6.3.11. PT Bahterapratama Wirasakti**

**a. Pendirian**

PT Bahterapratama Wirasakti (selanjutnya disebut "Bahterapratama") didirikan berdasarkan Akta No.106 tanggal 6 Agustus 1992, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2-2846.HT.01.01.Th'93 tanggal 5 Mei 1993, didaftarkan di kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Mei 1993 dibawah No. 615/A.PT/HKM/1993/PN.JAK.SEL dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 6 tanggal 21 Januari 1994 Tambahan No. 430.

**b. Bidang Usaha**

Mengusahakan perdagangan umum, pemborong/kontraktor, perindustrian umum, pengangkutan umum, pertanian termasuk peternakan, perkebunan dan kehutanan, jasa kecuali jasa bidang hukum, percetakan, pertambangan umum, real estat dan developer.

**c. Permodalan**

Berdasarkan Akta Pendirian No.106 tanggal 6 Agustus 1992, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Bahterapratama adalah sebesar Rp 100.000.000,00

(seratus juta rupiah) terbagi atas 100 (seratus) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per saham. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Bahterapratama adalah sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) terbagi atas 20 (dua puluh) saham.

Berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham No. 286 juncto Akta Pengoperan Hak-Hak Atas Saham No. 287 keduanya tanggal 29 Maret 1996 dan dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan pemegang saham Bahterapratama adalah sebagai berikut :

| Pemegang Saham             | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|----------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                            |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Sentra Dwimandiri    | 19           | 1.000.000                           | 19.000.000                     | 95,00                      |
| 2. PT Prudential Golf Dev. | 1            | 1.000.000                           | 1.000.000                      | 5,00                       |
| Jumlah                     | 20           |                                     | 20.000.000                     | 100,00                     |

#### d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta Pendirian No.106 tanggal 6 Agustus 1992, yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Bahterapratama adalah sebagai berikut:

Komisaris : Francisca Citrasari  
Direktur : Liliana Iskandar

#### e. Keterangan

Sampai saat propektus ini diterbitkan, Bahterapratama belum beroperasi, akan tetapi telah memperoleh Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No:460.04-SK.234.P. tertanggal 24 Agustus 1994 mengenai Pemberian Ijin Lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan seluas 340 hektar di daerah Tangerang. Berdasarkan ijin tersebut, per tanggal 29 Pebruari 1996 Bahterapratama telah membebaskan tanah seluas kurang lebih 8 hektar.

### 6.3.12. PT Sejatijaya Selaras

#### a. Pendirian

PT Sejatijaya Selaras (selanjutnya disebut "Sejatijaya") didirikan berdasarkan Akta No.114, tanggal 6 Agustus 1992, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta, SH, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2-2922.HT.01.01.Th'93 tanggal 8 Mei 1993, didaftarkan di kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Mei 1993 dibawah No. 614/A.PT/HKM/1993/PN.JAK.SEL dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 105 tanggal 31 Desember 1993, Tambahan No. 6405.



**b. Bidang Usaha**

Mengusahakan perdagangan umum, pemborong/kontraktor, perindustrian umum, pengangkutan umum, pertanian termasuk peternakan, perkebunan dan kehutanan, jasa kecuali jasa bidang hukum, percetakan, pertambangan umum, real estat dan developer.

**c. Permodalan**

Berdasarkan Akta Pendirian No.114, tanggal 6 Agustus 1992, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Sejatijaya adalah sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) terbagi atas 100 (seratus) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per saham. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sejatijaya adalah sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) terbagi atas 20 (dua puluh) saham:

Berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham No. 288 juncto Akta Pengoperan Hak-Hak Atas Saham No. 289 keduanya tanggal 29 Maret 1996 dan dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan pemegang saham Bahterapratama adalah sebagai berikut :

| Pemegang Saham             | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|----------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                            |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Sentra Dwimandiri    | 19           | 1.000.000                           | 19.000.000                     | 95,00                      |
| 2. PT Prudential Golf Dev. | 1            | 1.000.000                           | 1.000.000                      | 5,00                       |
| Jumlah                     | 20           |                                     | 20.000.000                     | 100,00                     |

**d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan Akta Pendirian No.114 tanggal 6 Agustus 1992, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Sejatijaya adalah sebagai berikut:

Komisaris : Francisca Citrasari  
Direktur : Liliana Iskandar

**e. Keterangan**

Sampai saat propektus ini diterbitkan, Sejatijaya belum beroperasi, akan tetapi telah memperoleh Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No:460.04-SK.241.P. tertanggal 24 Agustus 1994 mengenai Pemberian Ijin Lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan seluas 420 hektar di daerah Tangerang. Berdasarkan ijin tersebut, per tanggal 29 Pebruari 1996 Sejatijaya telah membebaskan tanah seluas kurang lebih 14 hektar.

### 6.3.13. PT Agung Sepadan

#### a. Pendirian

PT Agung Sepadan (selanjutnya disebut "Agung") didirikan berdasarkan Akta No.103, tanggal 6 Agustus 1992, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2-4609.HT.01.01.Th'93 tanggal 12 Juni 1993, didaftarkan di kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 23 Juni 1993 dibawah No. 508/A.PT/HKM/1993/PN.JAK.SEL dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.28, tanggal 4 April 1996 Tambahan No. 3400.

#### b. Bidang Usaha

Mengusahakan perdagangan umum, pemborong/kontraktor, perindustrian umum, pengangkutan umum, pertanian termasuk peternakan, perkebunan dan kehutanan, jasa kecuali jasa bidang hukum, percetakan, pertambangan umum, real estat dan developer.

#### c. Permodalan

Berdasarkan Akta Pendirian No. 103, tanggal 6 Agustus 1992, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Agung adalah sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) terbagi atas 100 (seratus) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per saham. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Agung adalah sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) terbagi atas 20 (dua puluh) saham:

Berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham No. 5 juncto Akta Pengoperan Hak-Hak Atas Saham No. 6 keduanya tanggal 1 April 1996 dan dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan pemegang saham adalah sebagai berikut :

| Pemegang Saham             | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|----------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                            |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Sentra Dwimandiri    | 19           | 1.000.000                           | 19.000.000                     | 95,00                      |
| 2. PT Prudential Golf Dev. | 1            | 1.000.000                           | 1.000.000                      | 5,00                       |
| Jumlah                     | 20           |                                     | 20.000.000                     | 100,00                     |

#### d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta Pendirian No.103 tanggal 6 Agustus 1992, yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Agung adalah sebagai berikut:

Komisaris : Francisca Citrasari  
Direktur : Liliana Iskandar

**e. Keterangan**

Sampai saat propektus ini diterbitkan, Agung belum beroperasi namun sejak tanggal 27 Oktober 1994, Agung memiliki 70% saham PT Villa Permata Indah Nirwana, dan PT Villa Permata Indah Nirwana memiliki 100% saham PT Taman Karawaci Permai.

**6.3.13.1 PT Villa Permata Indah Nirwana**

**a. Pendirian**

PT Villa Permata Indah Nirwana (selanjutnya disebut "Villa Permata") didirikan berdasarkan Akta No.2, tanggal 1 Agustus 1984, sebagaimana diubah oleh Akta No. 69 tanggal 31 Januari 1985, keduanya dibuat dihadapan Abdul Latief, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2-2375.HT.01.01.TH'85 tanggal 27 April 1985, didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 25 Mei 1985 dibawah No. 484/1985 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.16, tanggal 23 Pebruari 1996, tambahan No. 1957.

**b. Bidang Usaha**

Bergerak dibidang developer, perdagangan bangunan dan bahan bangunan, penyewaan tanah dan bangunan, pemborong/kontraktor dan real estat.

**c. Permodalan**

Berdasarkan Akta Pendirian No.2, tanggal 1 Agustus 1984, yang dibuat dihadapan Abdul Latief SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Villa Permata adalah sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) terbagi atas 10.000 (sepuluh ribu) saham, dengan nilai nominal Rp 100.000,00 (seratus ribu rupiah) per saham sedangkan Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Villa Permata adalah sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) terbagi atas 2.000 (dua ribu) saham.

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Villa Permata sebagaimana terlihat dari Akta Proses Verbal tanggal 27 Oktober 1994 No. 81, yang dibuat dihadapan Lindasari Bachroem SH, Notaris di Jakarta, susunan pemegang saham terakhir adalah sebagai berikut:

| Pemegang Saham      | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|---------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                     |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Agung Sepadan | 1.400        | 100.000                             | 140.000.000                    | 70,00                      |
| 2. Jauw Thung Nung  | 120          | 100.000                             | 12.000.000                     | 6,00                       |
| 3. Jauw Thung Ho    | 120          | 100.000                             | 12.000.000                     | 6,00                       |
| 4. Jauw Thung Sin   | 120          | 100.000                             | 12.000.000                     | 6,00                       |
| 5. Irwan Sutisna    | 100          | 100.000                             | 10.000.000                     | 5,00                       |
| 6. Jong Ai Zu       | 140          | 100.000                             | 14.000.000                     | 7,00                       |
| Jumlah              | 2.000        |                                     | 200.000.000                    | 100,00                     |

**d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan Akta No.109, tanggal 27 Oktober 1994, yang dibuat dihadapan Lindasari Bachroem SH, Notaris di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Villa Permata adalah sebagai berikut:

|                 |   |                                         |
|-----------------|---|-----------------------------------------|
| Komisaris Utama | : | Jauw Tjong Kie                          |
| Komisaris       | : | Joseph Januardy (Jauw Thung Sin)        |
| Komisaris       | : | Mochamad Salim Radjiman                 |
| Komisaris       | : | Eddy Sindoro                            |
| Komisaris       | : | Erry Firmansyah                         |
| Direktur Utama  | : | Roy Edu Tirtadji                        |
| Direktur        | : | Irwan Sutisna                           |
| Direktur        | : | James Sujono Januardy (Jauw Thung Nung) |
| Direktur        | : | Tjokro Libianto                         |
| Direktur        | : | Lina Harjanti Latif                     |

**e. Data Keuangan**

| Neraca                       | 29 Pebruary 1996 |
|------------------------------|------------------|
| Aktiva Lancar                | 9.635.509.867    |
| Aktiva Tetap                 | 30.201.464       |
| Aktiva Lain-lain             | 122.428.154.565  |
| Jumlah Aktiva                | 132.093.865.896  |
| Kewajiban Lancar             | 102.347.527.420  |
| Pinjaman Pemegang Saham      | 29.736.177.500   |
| Ekuitas                      | 10.160.976       |
| Jumlah Kewajiban dan Ekuitas | 132.093.865.896  |

**f. Keterangan**

Sampai saat Prospektus ini diterbitkan, Ijin Pembebasan Tanah yang dimiliki Villa Permata seluas 400 hektar di daerah Tangerang yang dikeluarkan oleh Gubernur KDH Tingkat I Jawa Barat tanggal 6 Nopember 1991, No. 593-82/SK.2188-Pem.Um/91 telah habis masa berlakunya. Namun demikian, berdasarkan ijin pembebasan tanah tersebut per tanggal 29 Pebruari 1996 Villa Permata telah berhasil membebaskan dan menguasai kurang lebih 288 hektar tanah, dan untuk 112 hektar sisanya, Villa Permata telah mendapat Rekomendasi Perpanjangan Ijin Lokasi No. 460.07/Rek.038-BPN/93/P.II tanggal 21 Januari 1993 dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangerang. Saat ini Villa Permata sedang dalam proses perolehan perpanjangan ijin lokasi tersebut.

**6.3.13.2 PT Taman Karawaci Permai**

**a. Pendirian**

PT Taman Karawaci Permai (selanjutnya disebut "Taman Karawaci") didirikan berdasarkan Akta No.20, tanggal 11 Nopember 1987, yang dibuat dihadapan Tjoek Ratriawan SH, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat

Keputusan No.C2-3490.HT.01.01.Th'88 tanggal 16 April 1988 dan belum diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia.

**b. Bidang Usaha**

Bergerak dibidang perumahan, pemborong/kontraktor, komisioner (commision agent), dan perdagangan umum.

**c. Permodalan**

Berdasarkan Akta Pendirian No.20, tanggal 11 Nopember 1987, yang dibuat dihadapan Tjoek Ratriawan SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Taman Karawaci adalah sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) terbagi atas 500 (lima ratus) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per saham sedangkan Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Taman Karawaci adalah sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) terbagi atas 100 (seratus) saham.

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Taman Karawaci sebagaimana terlihat dari Akta Proses Verbal tanggal 27 Oktober 1994 No. 78, yang dibuat dihadapan Lindasari Bachroem SH, Notaris di Jakarta, susunan pemegang saham terakhir adalah sebagai berikut:

| Pemegang Saham                 | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|--------------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                                |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| PT Villa Permata Indah Nirwana | 100          | 1.000.000                           | 100.000.000                    | 100,00                     |
| Jumlah                         | 100          |                                     | 100.000.000                    | 100,00                     |

**d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan Akta No.108, tanggal 27 Oktober 1994, yang dibuat oleh Ny. Lindasari Bachroem SH, Notaris di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Taman Karawaci adalah sebagai berikut:

|                 |   |                                         |
|-----------------|---|-----------------------------------------|
| Komisaris Utama | : | Jauw Tjong Kie                          |
| Komisaris       | : | Joseph Januardy (Jauw Thung Sin)        |
| Komisaris       | : | Mochamad Salim Radjiman                 |
| Komisaris       | : | Eddy Sindoro                            |
| Komisaris       | : | Erry Firmansyah                         |
| Direktur Utama  | : | Roy Edu Tirtadji                        |
| Direktur        | : | Irwan Sutisna                           |
| Direktur        | : | James Sujono Januardy (Jauw Thung Nung) |
| Direktur        | : | Tjokro Libianto                         |
| Direktur        | : | Lina Harjanti Latif                     |

**e. Keterangan**

Saat ini Taman Karawaci sedang dalam proses perolehan ijin lokasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang untuk lokasi seluas 200 hektar di daerah Tangerang.

#### 6.3.14. PT Lippo Indorent

##### a. Pendirian

PT Lippo Indorent (selanjutnya disebut "Lippo Indorent") didirikan berdasarkan Akta No.290 tanggal 11 Agustus 1994, yang dibuat dihadapan Antoni Halim SH, Notaris pengganti Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, dan telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-5353.HT.01.01.Th'95 tanggal 2 Mei 1995, didaftarkan di kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertanggal 5 Juni 1995 dibawah No. 829/A.PT/HKM/1995/PN.JAK.SEL dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 60 tertanggal 28 Juli 1995 Tambahan No. 6267.

##### b. Bidang Usaha

Menjalankan usaha dalam bidang jasa angkutan darat, penjualan, perbengkelan, pelayanan purna jual, industri komponen dan perakitan serta penjualan bahan bakar kendaraan-kendaraan bermotor.

##### c. Permodalan

Berdasarkan Akta Pendirian No. 290 tanggal 11 Agustus 1994, yang dibuat dihadapan Antoni Halim SH, Notaris pengganti Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Lippo Indorent adalah sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) terbagi atas 50.000 (lima puluh ribu) saham, dengan nilai nominal Rp 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) per saham sedangkan Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Lippo Indorent adalah sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) terbagi atas 30.000 (tiga puluh ribu) saham dengan susunan pemegang saham sebagai berikut :

| Pemegang Saham             | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|----------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                            |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Central Sumahi Motor | 18.000       | 10.000                              | 180.000.000                    | 60,00                      |
| 2. PT Sentra Dwimandiri    | 12.000       | 10.000                              | 120.000.000                    | 40,00                      |
| Jumlah                     | 30.000       |                                     | 300.000.000                    | 100,00                     |

##### d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta Pendirian No. 290 tanggal 11 Agustus 1994, yang dibuat dihadapan Antoni Halim SH, Notaris pengganti Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Lippo Indorent adalah sebagai berikut:

|                 |   |                            |
|-----------------|---|----------------------------|
| Komisaris Utama | : | Roy Edu Tirtadji           |
| Komisaris       | : | Mochamad Salim Radjiman    |
| Komisaris       | : | Angky Camaro               |
| Komisaris       | : | Josef Utamin               |
| Direktur Utama  | : | Soebronto Laras            |
| Direktur        | : | Kartika Dianningsih Antono |

Direktur : Erick Kartawijaya  
 Direktur : Tjokro Libianto  
 Direktur : Lina Harjanti Latif

**e. Status Operasi**

Lippo Indorent telah mulai beroperasi sejak Januari 1996, menjalankan usaha showroom, perbengkelan dan penjualan bahan bakar kendaraan-kendaraan bermotor.

**6.3.15. PT Golden Pradamas**

**a. Pendirian**

PT Golden Pradamas (selanjutnya disebut "Golden Pradamas") didirikan berdasarkan Akta No.220 tanggal 13 Oktober 1993, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2-265.HT.01.01.TH'94 tanggal 7 Januari 1994, didaftarkan di kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Januari 1994 dibawah No. 117/A.PT/HKM/1994/PN.JAK.SEL dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 70 tanggal 2 September 1994 Tambahan No. 6257.

**b. Bidang Usaha**

Bergerak dibidang perdagangan umum, pemborong/kontraktor, perindustrian umum, pengangkutan umum, pertanian, jasa kecuali jasa dalam bidang hukum, percetakan, pertambangan umum, real estat dan developer.

**c. Permodalan**

Berdasarkan Akta Pendirian 220 tanggal 13 Oktober 1993, yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Golden Pradamas adalah sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) terbagi atas 5.000 (lima ribu) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000,00 (seribu rupiah) per saham. Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Golden Pradamas adalah sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) terbagi atas 1.000 (seribu) saham.

Berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham No. 292 juncto Akta Pengoperan Hak-Hak Atas Saham No. 293 keduanya tanggal 29 Maret 1996 dan dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan pemegang saham Golden Pradamas adalah sebagai berikut :

| Pemegang Saham             | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|----------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                            |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Sentra Dwimandiri    | 999          | 1.000.000                           | 999.000.000                    | 99,90                      |
| 2. PT Prudential Golf Dev. | 1            | 1.000.000                           | 1.000.000                      | 0,10                       |
| Jumlah                     | 1.000        |                                     | 1.000.000                      | 100,00                     |

**d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan Akta Pendirian No. 220 tanggal 13 Oktober 1993, yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Golden Pradamas adalah sebagai berikut:

|                    |   |                        |
|--------------------|---|------------------------|
| Presiden Komisaris | : | James Tjahaja Riady    |
| Komisaris          | : | Roy Edu Tirtadji       |
| Komisaris          | : | Natalie Ong            |
| Presiden Direktur  | : | Minny Riady            |
| Direktur           | : | Deddy Philipus Widjaja |

**e. Keterangan**

Golden Pradamas memiliki 75% saham PT Taman Pikko Estate, dan PT Taman Pikko Estate memiliki 100% saham PT Grandgraha Gemilang. Sampai saat propektus ini diterbitkan, Golden Pradamas belum beroperasi.

**6.3.15.1 PT Taman Pikko Estate**

**a. Pendirian**

PT Taman Pikko Estate (selanjutnya disebut "Taman Pikko") didirikan berdasarkan Akta No.412, tanggal 19Agustus 1994, yang dibuat dihadapan Antoni Halim SH, Notaris Pengganti Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-15568.HT.01.01.TH'94 tanggal 17 Oktober 1994, didaftarkan di kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 2 Nopember 1994 dibawah No. 1916/A. PT/HKM/1994/PN. JAK.SEL dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 104 tanggal 31 Desember 1994 Tambahan No. 10968.

**b. Bidang Usaha**

Bergerak dibidang real estat, developer, pemborong/kontraktor, penyewaan gedung, dan usaha biro teknik

**c. Permodalan**

Berdasarkan Akta Pendirian No.412, tanggal 19Agustus 1994, yang dibuat dihadapan Antoni Halim SH, Notaris Pengganti Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Taman Pikko adalah sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) terbagi atas 5.000 (lima ribu) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per saham sedangkan Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Taman Pikko adalah sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) terbagi atas 1.000 (seribu) saham dengan susunan pemegang saham terakhir sebagai berikut:



| Pemegang Saham              | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|-----------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                             |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Golden Pradamas       | 750          | 1.000.000                           | 750.000.000                    | 75,00                      |
| 2. PT Panenindo Perkasatama | 250          | 1.000.000                           | 250.000.000                    | 25,00                      |
| Jumlah                      | 1.000        |                                     | 1.000.000.000                  | 100,00                     |

**d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan Akta Pendirian No.412, tanggal 19 Agustus 1994, yang dibuat dihadapan Antoni Halim SH, Notaris Pengganti Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Taman Pikko adalah sebagai berikut:

Komisaris Utama : James Tjahaja Riady  
 Komisaris : Hendro Setiawan  
 Komisaris : Agustinus Prasetyo  
 Komisaris : Lina Harjanti Latif

Direktur Utama : Roy Edu Tirtadji  
 Direktur : Tjokro Libianto  
 Direktur : Willy Yonathan

**e. Keterangan**

Sampai saat Prospektus ini diterbitkan, Taman Pikko belum beroperasi.

**6.3.15.2 PT Grandgraha Gemilang**

**a. Pendirian**

PT Grandgraha Gemilang (selanjutnya disebut "Grandgraha") didirikan berdasarkan Akta No.162, tanggal 25 Januari 1994 sebagaimana diubah dengan Akta No. 160, tanggal 21 Maret 1994, yang dibuat dihadapan Benny Kristianto SH, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2-6553.HT.01.01.TH'94 tanggal 27 April 1994, didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 8 Juli 1994 dibawah No. 549/Leg/1994 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 98 tanggal 9 Desember 1994 Tambahan No. 10126.

Anggaran Dasar kemudian diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 80 tertanggal 27 September 1995 dibuat dihadapan Mellyani Noor Shandra SH, Notaris di Tangerang dan telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-4101.HT.01.04.Th. 96, tanggal 6 Maret 1996.

**b. Bidang Usaha**

Mengusahakan perdagangan umum, developer, pemborong/kontraktor, perindustrian umum, pengangkutan umum, perkebunan, pertanian, kehutanan, pertambangan, peternakan, perikanan, pertambakan, perbengkelan umum, dan jasa kecuali jasa bidang hukum.

**c. Permodalan**

Berdasarkan Akta No. 160, tanggal 21 Maret 1994, yang dibuat dihadapan Benny Kristianto SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Grandgraha adalah sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) terbagi atas 25 (dua puluh lima) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per saham sedangkan Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Grandgraha adalah sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) terbagi atas 25 (dua puluh lima) saham.

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham tanggal dan Pengoperan Hak-hak Atas Saham tertanggal 1 Maret 1995, yang dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 258 dan Akta Depot No. 259 tanggal 24 Maret 1995, keduanya dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan pemegang saham yang terakhir adalah sebagai berikut:

| Pemegang Saham     | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|--------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                    |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| Taman Pikko Estate | 25           | 1.000.000                           | 25.000.000                     | 100,00                     |
| Jumlah             | 25           |                                     | 25.000.000                     | 100,00                     |

**d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham tanggal 1 Maret 1995 yang dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.258 tanggal 24 Maret 1995, yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Grandgraha adalah sebagai berikut:

|                 |   |                         |
|-----------------|---|-------------------------|
| Komisaris Utama | : | James Tjahaja Riady     |
| Komisaris       | : | Hendro Setiawan         |
| Komisaris       | : | Dra Silvana             |
| Komisaris       | : | Mochamad Salim Radjiman |
| Direktur Utama  | : | Roy Edu Tirtadji        |
| Direktur        | : | Willy Yonathan          |
| Direktur        | : | Tjokro Libianto         |
| Direktur        | : | Lina Harjanti Latif     |

e. **Data Keuangan**

| Neraca                       | 29 Pebruary 1996 |
|------------------------------|------------------|
| Aktiva Lancar                | 109.947.980.851  |
| Aktiva Tetap                 | 231.326.423      |
| Jumlah Aktiva                | 110.179.297.274  |
| Kewajiban Lancar             | 78.227.023.016   |
| Uang muka pembeli            | 32.628.411.939   |
| Hutang Kepada Pemegang Saham | 1.243.750.000    |
| Ekuitas                      | (1.919.887.681)  |
| Jumlah Kewajiban dan Ekuitas | 110.179.297.274  |

f. **Keterangan**

Sampai saat Prospektus ini diterbitkan, Grandgraha telah mendapatkan Ijin Lokasi Tanah seluas 80 hektar di daerah Tangerang yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang, berdasarkan Surat Keputusan No. 460.04-SK.085 P, tanggal 26 Mei 1994. Selain itu Grandgraha telah mendapatkan ijin lokasi tanah seluas 15 hektar di daerah Tangerang yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang berdasarkan Surat Keputusannya No. 460.04-SK.012P tanggal 7 Pebruari 1995. Berdasarkan kedua Ijin Lokasi Tanah tersebut pertanggal 29 Pebruari 1996 Grandgraha telah berhasil membebaskan dan menguasai kurang lebih 86 hektar tanah.

6.3.16. **PT Akmaprima Sentosakarya**

a. **Pendirian**

PT Akmaprima Sentosakarya (selanjutnya disebut "Akmaprima") didirikan berdasarkan Akta No.580, tanggal 30 Agustus 1994 yang dibuat dihadapan Antoni Halim SH, Notaris pengganti Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, dan telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2.17593.HT.01.01.Th'94 tanggal 30 Nopember 1994, didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 5 Januari 1995 dibawah No. 19/ A.PT/HKM/1995/PN.JAK.SEL dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 15 tanggal 21 Pebruari 1995 Tambahan No. 1650.

b. **Bidang Usaha**

Mengusahakan perdagangan umum, pemborong/kontraktor, perindustrian umum, pengangkutan umum, perkebunan, jasa (kecuali jasa hukum), percetakan, pertambangan umum, real estat dan developer.

c. **Permodalan**

Berdasarkan Akta Pendirian No. 580, tanggal 30 Agustus 1994 Modal Dasar Akmaprima adalah sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) terbagi atas 5.000 (lima ribu) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000,00 (seribu rupiah) per saham sedangkan Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Akmaprima adalah sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) terbagi atas 1.000 (seribu) saham.

Berdasarkan Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham dan Pengoperan Hak-hak atas Saham tanggal 2 Agustus 1995 seperti yang dinyatakan dalam Akta Keputusan Rapat No. 324 dan

Akta Depot No. 325, 326, 327 dan 328 semuanya tertanggal 28 Agustus 1995, yang dibuat dihadapan Yuliandi Ermawanto SH, Notaris pengganti Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan pemegang saham Akmaprima adalah sebagai berikut:

| Pemegang Saham           | Jumlah Saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|--------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                          |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Sentra Dwimandiri  | 950          | 1.000                               | 950.000                        | 95,00                      |
| 2. Syarifudin Djakaria M | 50           | 1.000                               | 50.000                         | 5,00                       |
| Jumlah                   | 1.000        |                                     | 1.000.000                      | 100,00                     |

**d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham tanggal 2 Agustus 1995 yang dinyatakan dalam Akta Pernyataan keputusan Rapat No.324 tanggal 28 Agustus 1995, yang dibuat dihadapan Yuliandi Ermawanto SH, Notaris Penggnati Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Akmaprima adalah sebagai berikut:

Presiden Komisaris : Markus Parmadi  
 Komisaris : Roy Edu Tirtadji  
 Komisaris : Natalie Ong  
 Presiden Direktur : James Tjahaja Riady  
 Direktur : Tjokro Libianto  
 Direktur : Francisca Citrasari

**e. Keterangan**

Sampai saat Prospektus ini diterbitkan, Akmaprima belum beroperasi.

**6.3.17. PT Adnansindo Intiprima**

**a. Pendirian**

PT Adnansindo Intiprima (selanjutnya disebut "Adnansindo") didirikan berdasarkan Akta No.576, tanggal 30 Agustus 1994 yang dibuat dihadapan Antoni Halim SH, Notaris pengganti Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, dan telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2-17.231.HT.01.01.TH'94 tanggal 24 Nopember 1994, didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 16 Desember 1994 dibawah No. 2140/A.PT/HKM/1994/PN.JAK.SEL dan dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 11 tanggal 7 Pebruari 1995 Tambahan No. 1141.

Anggaran Dasar terakhir dirubah dengan Akta No. 229 tanggal 17 Juli 1995 dibuat oleh Yuliandi Ermawanto SH, Notaris pengganti Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta mengenai peningkatan Modal Dasar, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan

Surat Keputusan No. C2-14.301.HT.01.04.TH'95 tanggal 7 Nopember 1995 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 4 tanggal 12 Januari 1996 Tambahan No. 452.

**b. Bidang Usaha**

Mengusahakan perdagangan umum, pemborong/kontraktor, perindustrian umum, pengangkutan umum, pertanian termasuk peternakan perikanan, pertambangan, perkebunan, kehutanan, jasa (kecuali jasa hukum), percetakan, pertambangan umum, real estat dan developer.

**c. Permodalan**

Berdasarkan Akta No. 229, tanggal 17 Juli 1995 yang dibuat oleh Yuliandi Ermawanto SH, Notaris pengganti Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, Modal Dasar Adnansindo adalah sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) terbagi atas 1.000.000 (satu juta) saham, dengan nilai nominal Rp 1.000,- (seribu rupiah) per saham. Modal Ditempatkan Adnansindo adalah sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) terbagi atas 1.000.000 (satu juta) saham dengan susunan pemegang saham terakhir sebagai berikut:

| Pemegang Saham                                            | Jumlah saham | Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh |                                | Persentase Kepemilikan (%) |
|-----------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                                                           |              | Nilai Nominal (Rp 0,00)             | Jumlah Nilai Nominal (Rp 0,00) |                            |
| 1. PT Sentra Dwimandiri                                   | 200.000      | 1.000                               | 200.000.000                    | 20,00                      |
| 2. PT Lippo City Development (sekarang PT Lippo Cikarang) | 300.000      | 1.000                               | 300.000.000                    | 30,00                      |
| 3. Masagoes Ismail Ning                                   | 200.000      | 1.000                               | 200.000.000                    | 20,00                      |
| 4. PT Tryane Saptajagat                                   | 200.000      | 1.000                               | 200.000.000                    | 20,00                      |
| 5. PT Lippo Land Development                              | 100.000      | 1.000                               | 100.000.000                    | 10,00                      |
| Jumlah                                                    | 1.000.000    |                                     | 1.000.000.000                  | 100,00                     |

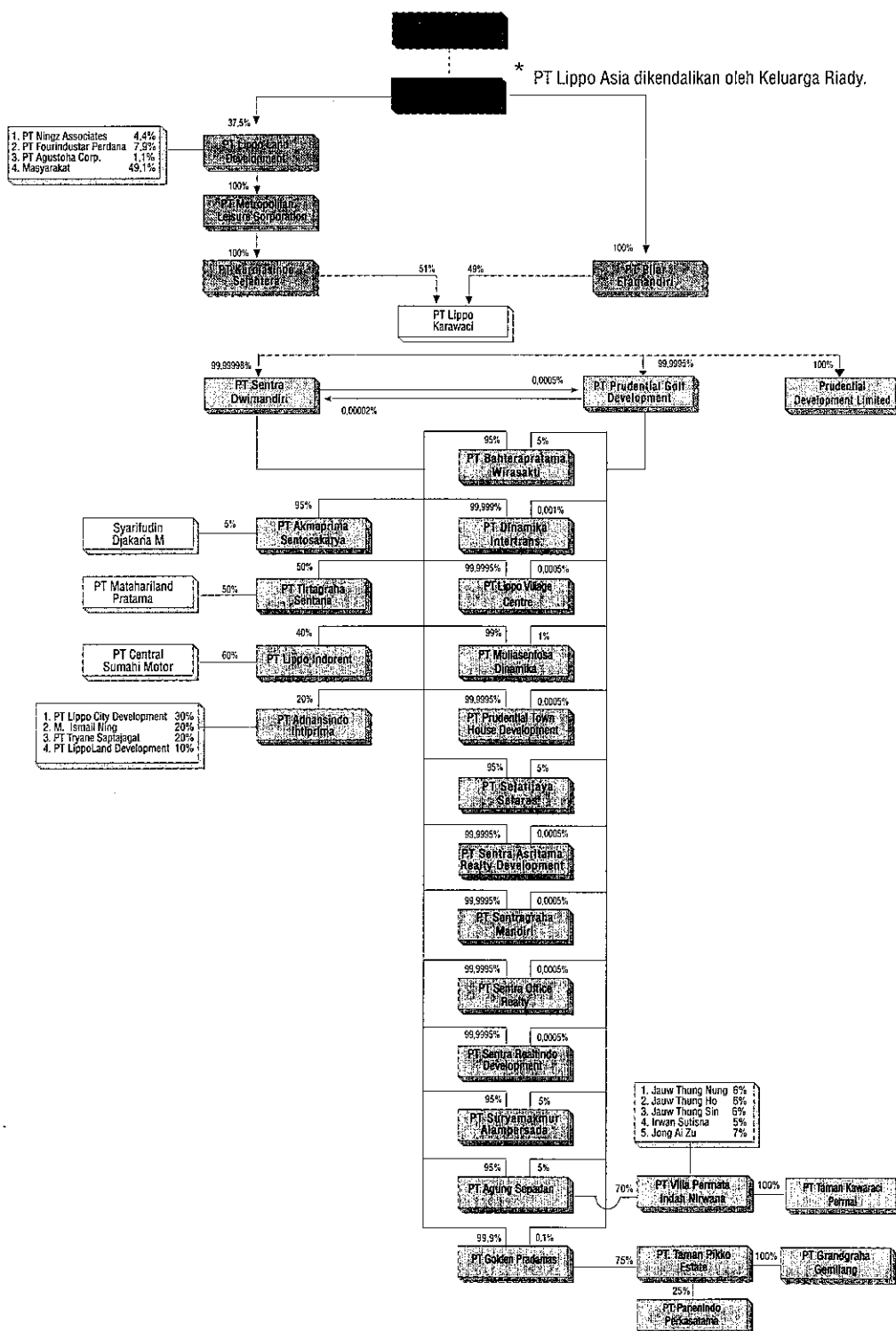
**d. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan Akta Pendirian No. 576, tanggal 30 Agustus 1994, yang dibuat dihadapan Antoni Halim SH, Notaris pengganti Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, susunan terakhir Dewan Komisaris dan Direksi Adnansindo adalah sebagai berikut:

Presiden Komisaris : James Tjahaja Riady  
 Komisaris : Roy Edu Tirtadji  
 Komisaris : Natalie Ong  
 Presiden Direktur : Minny Riady  
 Direktur : Deddy Philipus Widjaja

7. HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN DENGAN ANAK PERUSAHAAN DAN PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM PERSEROAN TERBATAS

STRUKTUR HUBUNGAN KEPEMILIKAN DALAM PERSEROAN



\* Keterangan mengenai kepemilikan saham PT Lippo Asia dapat dilihat pada halaman 49 dan 50

| Nama                 | Perusahaan |           |           |            |            |           |  |
|----------------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|-----------|--|
|                      | LK<br>(1)  | PE<br>(2) | KS<br>(3) | LLD<br>(4) | MLC<br>(5) | LA<br>(6) |  |
| Dewan Komisaris      |            |           |           |            |            |           |  |
| Roy Edu Tirtadji     | PresKom    | Kom       | PresKom   | PresDir    | PresKom    | WaPresDir |  |
| H. Toto Bachrie      | Kom        | -         | -         | Kom        | -          | -         |  |
| James T Riady        | Kom        | Pres Kom  | Pres Dir  | Kom        | Pres Dir   | Pres Dir  |  |
| Jeffrey Koes Wonsono | Kom        | -         | -         | -          | -          | -         |  |
| Mochamad S. Radjiman | Kom        | -         | -         | -          | -          | -         |  |
| Direksi              |            |           |           |            |            |           |  |
| Eddy Sindoro         | PresDir    | -         | -         | Dir        | -          | -         |  |
| Yusuf Valent         | Dir        | -         | -         | Dir        | -          | -         |  |
| Tjokro Libianto      | Dir        | -         | -         | -          | -          | -         |  |
| Lina Harjanti Latif  | Dir        | -         | -         | -          | -          | -         |  |
| Muliadi Hardja       | Dir        | -         | -         | -          | -          | -         |  |
| Subianto Satmaka     | Dir        | -         | -         | -          | -          | -         |  |
| Hadi Wiradarma       | Dir        | -         | -         | -          | -          | -         |  |
| Jopy Rusli           | Dir        | -         | -         | -          | -          | -         |  |

LK : PT Lippo Karawaci

PE : PT Pilar Eramandiri

KS : PT Kurniasindo Sejahtera

LLD : PT Lippo Land Development

MLC : PT Metropolitan Leisure Corporation

LA : PT Lippo Asia

| Nama                 | Perusahaan |            |           |            |             |  |  |
|----------------------|------------|------------|-----------|------------|-------------|--|--|
|                      | PDL<br>(7) | PGD<br>(8) | SD<br>(9) | DI<br>(10) | LVC<br>(11) |  |  |
| Dewan Komisaris      |            |            |           |            |             |  |  |
| Roy Edu Tirtadji     | -          | Kom        | Kom       | PresKom    | Kom         |  |  |
| H. Toto Bachrie      | -          | -          | -         | -          | -           |  |  |
| James T Riady        | -          | Pres Dir   | Pres Dir  | Pres Dir   | Pres Dir    |  |  |
| Jeffrey Koes Wonsono | -          | -          | -         | -          | -           |  |  |
| Mochamad S. Radjiman | -          | -          | -         | -          | -           |  |  |
| Direksi              |            |            |           |            |             |  |  |
| Eddy Sindoro         |            |            |           |            |             |  |  |
| Yusuf Valent         | -          | -          | -         | -          | -           |  |  |
| Tjokro Libianto      | -          | Dir        | Dir       | Dir        | Dir         |  |  |
| Lina Harjanti Latif  | -          | -          | -         | Dir        | -           |  |  |
| Muliadi Hardja       | -          | -          | -         | -          | -           |  |  |
| Subianto Satmaka     | -          | -          | -         | -          | -           |  |  |
| Hadi Wiradarma       | -          | -          | -         | -          | -           |  |  |
| Jopy Rusli           | -          | -          | -         | -          | -           |  |  |

PDL : Prudential Development Limited

PGD : PT Prudential Golf Development

SD : PT Sentra Dwimandiri

DI : PT Dinamika Intertrans

LVC : PT Lippo Village Centre

| Nama                 | Perusahaan |              |            |             |             |             |              |
|----------------------|------------|--------------|------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
|                      | TS<br>(12) | SARD<br>(13) | SM<br>(14) | SRD<br>(15) | SOR<br>(16) | APS<br>(17) | PTHD<br>(18) |
| Dewan Komisaris      |            |              |            |             |             |             |              |
| Roy Edu Tirtadji     | Kom        | Kom          | Kom        | Kom         | Kom         | Kom         | Kom          |
| H Toto Bachrie       | -          | -            | -          | -           | -           | -           | -            |
| James T. Riady       | PresDir    | PresDir      | PresDir    | PresDir     | PresDir     | PresDir     | PresDir      |
| Jeffrey Koes Wonsono | -          | -            | -          | -           | -           | -           | -            |
| Mochamad S. Radjiman | -          | -            | -          | -           | -           | -           | -            |
| Direksi              |            |              |            |             |             |             |              |
| Eddy Sindoro         | -          | -            | -          | -           | -           | -           | -            |
| Yusuf Valent         | -          | -            | -          | -           | -           | -           | -            |
| Tjokro Libianto      | -          | Dir          | Dir        | Dir         | Dir         | Dir         | Dir          |
| Lina Harjanti Latif  | Dir        | -            | -          | -           | -           | -           | -            |
| Muliadi Hardja       | -          | -            | -          | -           | -           | -           | -            |
| Subianto Satmaka     | -          | -            | -          | -           | -           | -           | -            |
| Hadi Wiradarma       | -          | -            | -          | -           | -           | -           | -            |
| Jopy Rusli           | -          | -            | -          | -           | -           | -           | -            |

TS : PT Tirtagraha Sentana

SARD : PT Sentra Asritama Realty Development

SM : PT Sentragraha Mandiri

SRD : PT Sentra Realtindo Development

SOR : PT Sentra Office Realty

APS : PT Akmaprima Sentosakarya

PTHD : PT Prudential Town House Development.

| Nama                 | Perusahaan |            |            |            |            |            |            |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                      | MD<br>(19) | SA<br>(20) | BW<br>(21) | SS<br>(22) | AS<br>(23) | LI<br>(24) | GP<br>(25) |
| Dewan Komisaris      |            |            |            |            |            |            |            |
| Roy Edu Tirtadji     | -          | -          | -          | -          | -          | PresKom    | Kom        |
| H. Toto Bachrie      | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| James T. Riady       | -          | -          | -          | -          | -          | -          | PresKom    |
| Jeffrey Koes Wonsono | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| Mochamad S. Radjiman | PresKom    | -          | -          | -          | -          | Kom        | -          |
| Direksi              |            |            |            |            |            |            |            |
| Eddy Sindoro         | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| Yusuf Valent         | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| Tjokro Libianto      | -          | -          | -          | -          | -          | Dir        | -          |
| Lina Harjanti Latif  | -          | -          | -          | -          | -          | Dir        | -          |
| Muliadi Hardja       | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| Subianto Satmaka     | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| Hadi Wiradarma       | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| Jopy Rusli           | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |

MD : PT Muliasentosa Dinamika

SA : PT Suryamakmur Alampersada

BW : PT Bahterapratama Wirasakti

SS : PT Sejatijaya Selaras

AS : PT Agung Sepadan

LI : PT Lippo Indorent

GP : PT Golden Pradamas



| Nama                 | Perusahaan   |             |             |             |
|----------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
|                      | VPIN<br>(27) | TKP<br>(28) | TPE<br>(29) | GGG<br>(30) |
| Dewan Komisaris      |              |             |             |             |
| Roy Edu Tirtadji     | PresDir      | PresDir     | PresDir     | Pres Dir    |
| H. Toto Bachrie      | -            | -           | -           | -           |
| James T. Riady       | -            | -           | PresKom     | PresKom     |
| Jeffrey Koes Wonsono | -            | -           | -           | -           |
| Mochamad S. Radjiman | Kom          | Kom         | -           | Kom         |
| Direksi              |              |             |             |             |
| Eddy Sindoro         | Kom          | Kom         | -           | -           |
| Yusuf Valent         | -            | -           | -           | -           |
| Tjokro Libianto      | Dir          | Dir         | Dir         | Dir         |
| Lina Harjanti Latif  | Dir          | Dir         | Kom         | Dir         |
| Muliadi Hardja       | -            | -           | -           | -           |
| Subianto Satmaka     | -            | -           | -           | -           |
| Hadi Wiradarma       | -            | -           | -           | -           |
| Jopy Rusli           | -            | -           | -           | -           |

VPIN : PT Villa Permata Indah Nirwana  
 TKP : PT Taman Karawaci Permai  
 TPE : PT Taman Pikko Estate  
 GGG : PT Grandgraha Gemilang

## 8. KETERANGAN TENTANG KELOMPOK USAHA LIPPO

Yang dimaksudkan dengan perusahaan-perusahaan dalam Kelompok Usaha Lippo di Indonesia adalah semua perusahaan yang sebagian atau seluruh sahamnya dimiliki oleh PT Lippo Asia baik secara langsung maupun melalui anak perusahaan.

Kelompok Usaha Lippo di Indonesia pada saat ini melakukan kegiatan usaha dalam bidang sebagai berikut:

### a. Perbankan dan Keuangan

Dalam bidang Perbankan dan Keuangan Kelompok Usaha Lippo mempunyai operasi pada beberapa bidang usaha seperti perbankan, pembiayaan (finance), sewa beli (leasing), sekuritas, penasihat investasi dan investment banking. Perusahaan-perusahaan yang melakukan bidang-bidang usaha tersebut antara lain adalah:

- Bidang perbankan:  
PT Lippo Bank , PT Bank BNP Lippo Indonesia, PT Tokai Lippo Bank.
- Bidang pembiayaan (finance):  
PT Lippo Pacific Finance, PT BT Lippo Finance, PT Lippo Merchants Finance.
- Bidang sewa-beli (leasing):  
PT BNP Lippo Utama Leasing, PT Daiwa Lippo Leasing Corporation.

- Bidang sekuritas, penasehat investasi dan investment banking:  
PT Lippo Securities, PT Lippo Investment Management, PT Lippo Bank (Investment Banking Division).

**b. Pengembangan Perkotaan**

Dalam bidang pengembangan perkotaan Kelompok Usaha Lippo terdiri dari PT Lippo Land Development, PT Lippo Karawaci, PT Lippo Cikarang, PT Bukit Sentul , beserta seluruh anak perusahaannya.

**c. Asuransi**

Dalam bidang asuransi Kelompok Usaha Lippo terdiri dari PT Asuransi Lippo Jiwa, PT Alexander Lippo Indonesia, PT Lippo General Insurance.

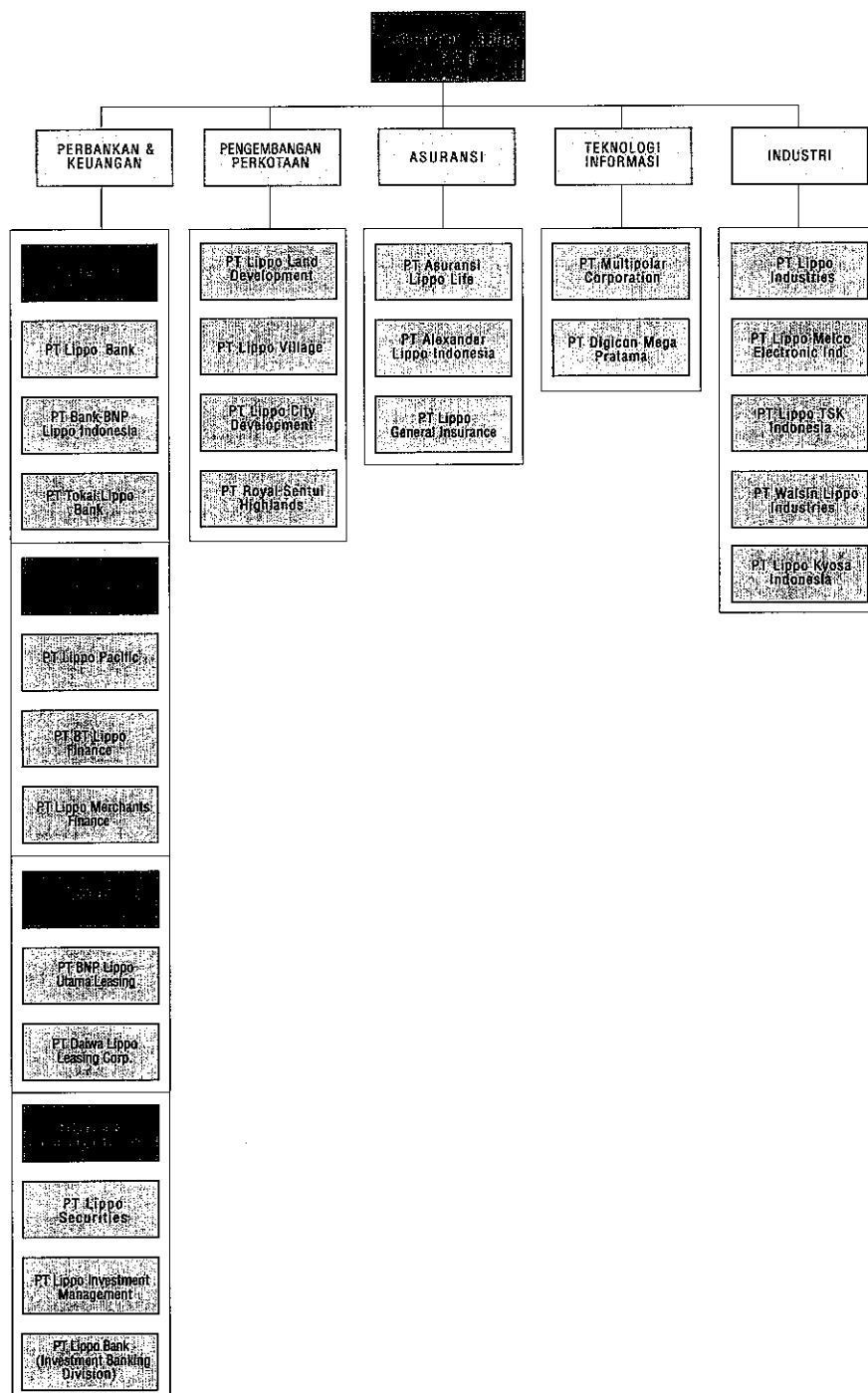
**d. Teknologi Informasi**

Dalam bidang Teknologi Informasi Kelompok Usaha Lippo terdiri dari PT Multipolar Corporation, PT Digicon Mega Pratama, beserta seluruh anak perusahaannya.

**e. Industri**

Dalam bidang industri Kelompok Usaha Lippo terdiri dari PT Lippo Industries, PT Lippo Melco Electronic Indonesia, PT Lippo TSK Indonesia, PT Walsin Lippo Industries, PT Lippo Kyosha Indonesia, beserta seluruh anak perusahaannya.

## 9. HUBUNGAN PENGURUSAN DAN PENGAWASAN DALAM KELOMPOK USAHA LIPPO



| Nama                   | Perusahaan |           |            |           |           |             |            |
|------------------------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|-------------|------------|
|                        | LK<br>(1)  | LA<br>(2) | LLD<br>(3) | LC<br>(4) | LB<br>(5) | BBNP<br>(6) | TLB<br>(7) |
| <b>Dewan Komisaris</b> |            |           |            |           |           |             |            |
| Roy Edu Tirtadji       | PresKom    | WaPresDir | PresDir    | -         | Kom       | -           | -          |
| H. Toto Bachrie        | Kom        | -         | Kom        | -         | Kom       | -           | -          |
| James T. Riady         | Kom        | PresDir   | Kom        | Kom       | Kom       | -           | -          |
| Jeffrey Koes Wonsono   | Kom        | -         | -          | -         | -         | -           | -          |
| Mochamad S. Radjiman   | Kom        | -         | -          | -         | -         | -           | -          |
| <b>Direksi</b>         |            |           |            |           |           |             |            |
| Eddy Sindoro           | PresDir    | -         | Dir        | WaPresDir | -         | -           | -          |
| Yusuf Valent           | Dir        | -         | Dir        | -         | -         | -           | -          |
| Tjokro Libianto        | Dir        | -         | -          | -         | -         | -           | -          |
| Lina Harjanti Latif    | Dir        | -         | -          | -         | -         | -           | -          |
| Muliadi Hardja         | Dir        | -         | -          | -         | -         | -           | -          |
| Subianto Satmaka       | Dir        | -         | -          | -         | -         | -           | -          |
| Hadi Wiradarma         | -          | -         | -          | -         | -         | -           | -          |
| Jopy Rusli             | -          | -         | -          | -         | -         | -           | -          |

LK : PT Lippo Karawaci

LA : PT Lippo Asia

LLD : PT Lippo Land Development

LC : PT Lippo Cikarang

LB : PT Lippo Bank

BBNP : PT Bank BNP Lippo Indonesia

TLB : PT Tokai Lippo Bank

| Nama                   | Perusahaan |           |             |              |             |            |             |
|------------------------|------------|-----------|-------------|--------------|-------------|------------|-------------|
|                        | LPF<br>(8) | BT<br>(9) | LMF<br>(10) | BNPL<br>(11) | DLL<br>(12) | LS<br>(13) | LIM<br>(14) |
| <b>Dewan Komisaris</b> |            |           |             |              |             |            |             |
| Roy Edu Tirtadji       | Kom        | -         | Kom         | -            | -           | -          | -           |
| H. Toto Bachrie        | -          | -         | -           | -            | -           | -          | -           |
| James T. Riady         | Kom        | -         | Kom         | -            | Kom         | Kom        | -           |
| Jeffrey Koes Wonsono   | -          | -         | -           | -            | -           | -          | Dir         |
| Mochamad S. Radjiman   | -          | -         | -           | -            | -           | -          | -           |
| <b>Direksi</b>         |            |           |             |              |             |            |             |
| Eddy Sindoro           | -          | -         | -           | -            | -           | -          | -           |
| Yusuf Valent           |            | -         | -           | -            | -           | -          | -           |
| Tjokro Libianto        | -          | -         | -           | -            | -           | -          | -           |
| Lina Harjanti Latif    | -          | -         | Dir         | -            | -           | -          | -           |
| Muliadi Hardja         | -          | -         | -           | -            | -           | -          | -           |
| Subianto Satmaka       |            | -         | -           | -            | -           | -          | -           |
| Hadi Wiradarma         | -          | -         | -           | -            | -           | -          | -           |
| Jopy Rusli             | -          | -         | -           | -            | -           | -          | -           |

LPF : PT Lippo Pacific Finance

BT : PT BT Lippo Finance

LMF : PT Lippo Merchants Finance

BNPL : PT BNP Lippo Utama Leasing

DLL : PT Daiwa Lippo Leasing Corporation

LS : PT Lippo Securities

LIM : PT Lippo Investment Management

| Nama                 | Perusahaan  |             |             |            |              |             |             |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|------------|--------------|-------------|-------------|
|                      | ALJ<br>(15) | ALI<br>(16) | LGI<br>(17) | LI<br>(18) | LMEI<br>(19) | MTP<br>(20) | DMP<br>(21) |
| Dewan Komisaris      |             |             |             |            |              |             |             |
| Roy Edu Tirtadji     | Kom         | Kom         | Kom         | Kom        | -            | Kom         | -           |
| H. Toto Bachrie      | -           | -           | -           | -          | -            | -           | -           |
| James T. Riady       | Kom         | PresKom     | PresKom     | Kom        | -            | Kom         | -           |
| Jeffrey Koes Wonsono | -           | -           | -           | -          | -            | Dir         | -           |
| Mochamad S. Radjiman | -           | -           | -           | Kom        | -            | -           | -           |
| Direksi              |             |             |             |            |              |             |             |
| Eddy Sindoro         | -           | -           | -           | -          | -            | -           | -           |
| Yusuf Valent         | -           | -           | -           | -          | -            | -           | -           |
| Tjokro Libianto      | -           | -           | -           | -          | -            | -           | -           |
| Lina Harjanti Latif  | -           | -           | -           | -          | -            | -           | -           |
| Muliadi Hardja       | -           | -           | -           | -          | -            | -           | -           |
| Subianto Satmaka     | -           | -           | -           | -          | -            | -           | -           |
| Hadi Wiradarma       | -           | -           | -           | -          | -            | -           | -           |
| Jopy Rusli           | -           | -           | -           | -          | -            | -           | -           |

ALJ: PT Asuransi Lippo Jiwa

ALI : PT Alexander Lippo Indonesia

LGI : PT Lippo General Insurance

LI : PT Lippo Industries

LMEI : PT Lippo Melco Electronic Indonesia

MTP : PT Multipolar Corporation

DMP : PT Digicon Mega Pratama

| Nama                 | Perusahaan |              |             |             |
|----------------------|------------|--------------|-------------|-------------|
|                      | BS<br>(22) | LTSK<br>(23) | LKI<br>(24) | WLI<br>(25) |
| Dewan Komisaris      |            |              |             |             |
| Roy Edu Tirtadji     | -          | -            | -           | -           |
| H. Toto Bachrie      | -          | -            | -           | -           |
| James T. Riady       | -          | PresKom      | -           | -           |
| Jeffrey Koes Wonsono | -          | -            | -           | -           |
| Mochamad S. Radjiman | -          | -            | -           | -           |
| Direksi              |            |              |             |             |
| Eddy Sindoro         | -          | -            | -           | -           |
| Tjokro Libianto      | -          | -            | -           | -           |
| Lina Harjanti Latif  | -          | -            | -           | -           |
| Muliadi Hardja       | -          | -            | -           | -           |
| Subianto Satmaka     | -          | -            | -           | -           |
| Hadi Wiradarma       | Dir        | -            | -           | -           |
| Jopy Rusli           | Kom        | -            | -           | -           |

BS : PT Bukit Sentul

LTSK : PT Lippo TSK Indonesia

LKI : PT Lippo Kyosha Indonesia

WLI : PT Walsin Lippo Industries

#### 10. TRANSAKSI DENGAN PERUSAHAAN AFILIASI

- a. Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah antara PT Lippo Bank dan Perseroan telah disepakati bahwa Perseroan mengikatkan diri untuk menjual tanah milik Perseroan kepada PT Lippo Bank seluas 5.757 m<sup>2</sup> dengan harga US\$ 200,00 per meter persegi. Pelaksanaan jual beli tanah tersebut baru dilaksanakan jika PT Lippo Bank telah memperoleh persetujuan dari para pemegang sahamnya sehubungan dengan transaksi tersebut.
- b. Pada tanggal 10 Desember 1992, Perseroan dan PT Multipolar Corporation mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah untuk tanah seluas 10.000 m<sup>2</sup> yang terletak di lot B dalam wilayah Lippo Karawaci dengan harga Rp 125.000,00 per meter persegi atau jumlah seluruhnya Rp 1.250.000.000,00. Perjanjian Jual Beli atas tanah tersebut akan dilakukan setelah bangunan kantor telah berdiri diatas tanah tersebut dan sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut telah tersedia.
- c. Pada tanggal 27 Maret 1995 Perseroan dan PT Lippo Land Development telah sepakat untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah seluas 11.340 m<sup>2</sup> yang akan dipergunakan untuk pembangunan proyek Amartapura Kondominium. Pembelian akan dilakukan oleh suatu perusahaan patungan yang akan didirikan oleh PT Lippo Land Development dengan suatu perusahaan asing dengan harga tidak lebih rendah dari US\$ 700/m<sup>2</sup>.
- d. Pada tanggal 15 Nopember 1993 Perseroan dan PT Grahaputra Mandirikharisma, suatu perusahaan terafiliasi mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah seluas 85.000 m<sup>2</sup> (delapan puluh lima ribu meter persegi) diatas mana sekarang berdiri Sekolah Pelita Harapan yang dikelola oleh Yayasan Pendidikan Pelita Harapan.
- e. Pada tanggal 1 Juli 1995, Perseroan dan PT Grahaputra Mandirikharisma, suatu perusahaan terafiliasi menandatangani perjanjian jual beli tanah seluas 4.915 m<sup>2</sup> (empat ribu sembilan ratus lima belas meter persegi) untuk pendirian Sekolah Dian Harapan.
- f. Pada tanggal 6 Oktober 1995, Perseroan memberikan pinjaman lunak sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar Rupiah) kepada PT Grahaputra Mandirikharisma, suatu perusahaan terafiliasi untuk jangka waktu 6 tahun dengan bunga 16% per tahun untuk membantu perkembangan Sekolah Dian Harapan.
- g. Pada tanggal 6 Oktober 1995, Perseroan mengikat diri untuk memberikan subsidi kepada Sekolah Dian Harapan berupa Bea Siswa melalui Yayasan Sekolah Pelita Harapan sebesar US \$100,000 dan Rp 300.000.000,00.

## IX. KEGIATAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN

### 1. UMUM

Perseroan didirikan pada tanggal 15 Oktober 1990 oleh Grup Lippo untuk membangun kota satelit baru di daerah Karawaci, Tangerang. Lahan Perseroan terletak disamping jalan tol Jakarta Merak, sekitar 15 menit dari pintu Tol Kebon Jeruk, Jakarta-Barat.

### 2. KEGIATAN USAHA

Kegiatan usaha yang utama dari Perseroan adalah sebagai urban developer yaitu:

- a. melakukan pengembangan kota satelit (urban development) yang terencana lengkap dengan segala sarana dan prasarananya
- b. menyediakan lahan siap bangun bagi konsumen, bila konsumen mau membangun sendiri sesuai dengan rencana pengembangan kota satelit
- c. membangun kawasan pemukiman (perumahan/apartemen) maupun gedung-gedung komersial dan non komersial sesuai dengan konsep kota satelit
- d. menyediakan jasa yang berkaitan dengan/menunjang pembangunan kota satelit tersebut.

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan membeli dan membebaskan hak atas lahan/tanah yang belum dimatangkan dan kemudian Perseroan melakukan pengembangan untuk menaikkan nilai tanah tersebut dengan cara membangun infrastrukturnya yaitu dengan membangun jalan, sistem pembuangan (sewerage), pengeringan (drainage), lanskap serta fasilitas umum lainnya. Untuk menyediakan kebutuhan akan listrik, telepon, dan air, Perseroan mendapat dukungan dari PLN (Perusahaan Listrik Negara), Telkom, serta PDAM (Perusahaan Daerah Air Minum).

Pengoperasian dan pemeliharaan prasarana dan fasilitas umum seperti jalan, sistem pembuangan (sewerage) dan pengeringan (drainage) dan kepentingan umum seperti keamanan dan kebersihan lingkungan dan lain-lain selama dalam proses penyelesaian pembangunan maupun dikemudian hari setelah pembangunan selesai akan dikelola oleh anak perusahaan yang bergerak dibidang estat manajemen dengan menarik uang iuran pelayanan bulanan dari para penghuni. Pada saatnya, sebagian prasarana dan fasilitas umum tersebut akan diserahkan kepada Pemerintah dengan tidak menutup kemungkinan bagi estat manajemen Perseroan untuk diberi hak/ijin untuk melaksanakan pengelolaannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Semua pekerjaan konstruksi atas prasarana dan pematangan tanah oleh Perseroan di subkontrakkan. Namun beberapa kontraktor ditunjuk oleh Perseroan berdasarkan sistem perjanjian "Turnkey" yaitu suatu bentuk pelaksanaan pekerjaan atas suatu proyek dimana kontraktor baru akan menyerahkan hasil seluruh pekerjaan setelah pembangunan selesai.

Pelaksanaan proyek ini meliputi pembangunan perumahan, lapangan golf dan klub janapada (country club) lahan komersil siap bangun, fasilitas sosial, sarana dan prasarana.

Dari luas areal proyek PT Lippo Karawaci sebesar 500 hektar direncanakan akan digunakan untuk:

|                                                   |          |
|---------------------------------------------------|----------|
| 1. Perumahan                                      | : 27,6 % |
| 2. Lapangan Golf dan Klub Janapada (country club) | : 11,7 % |
| 3. Lahan Komersial siap bangun terdiri dari       |          |
| - Apartemen/Kondominium                           |          |
| - Hotel                                           |          |
| - Perkantoran                                     |          |
| - Pertokoan / Ruko                                |          |
| - Rumah Sakit                                     |          |
| - Distrik Perdagangan                             | : 18,0 % |
| 4. Fasilitas Sosial                               | : 4,7 %  |
| 5. Sarana dan Prasarana                           | : 38,0 % |
| <hr/>                                             |          |
| Total                                             | 100,0 %  |

### 3. PRODUKSI

Perseroan mulai melakukan produksi komersialnya pada bulan April 1993. Produk-produk yang telah dihasilkan oleh Perseroan hingga saat ini adalah perumahan, lapangan golf dan klub golf, lahan komersial siap bangun yang dilengkapi dengan infrastruktur dan fasilitas umum pendukung lainnya, dengan rincian sebagai berikut :

#### 3.1. Perumahan

Hingga akhir Pebruari 1996 perumahan yang telah dibangun oleh Perseroan seluruhnya berjumlah 1.200 rumah yang terletak diatas tanah seluas kurang lebih 28,3 hektar. Selain menjual rumah, Perseroan juga menjual kavling yang desain rumahnya ditentukan sendiri oleh pemiliknya. Jumlah rumah dan kavling yang telah dijual Perseroan sampai dengan akhir Pebruari 1996 seluruhnya berjumlah 1.876 unit yang terdiri dari 1.319 unit rumah dan 557 unit kavling yang terletak diatas tanah seluas 61,3 hektar.

Jumlah tipe rumah, batasan minimum dan maksimum luas tanah dan luas bangunan (net) untuk tahap I-IV, V, VI, VII dan VIII dapat dilihat dalam tabel berikut:

| Tahap           | I-IV    | V       | VI      | VII     | VIII    |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Jumlah Tipe     | 14      | 3       | 4       | 18      |         |
| Luas Tanah (m2) | 120-300 | 200-300 | 144-300 | 287-630 | 145-750 |
| Luas Bangunan   | 70-180  | 120-180 | 100-180 | 208-401 |         |
| Jumlah Unit     | 762     | 261     | 321     | 191     | 472     |



### 3.2 Lapangan Golf dan Klub Golf

Lapangan golf dan bangunan Klub Golf yang bernama Imperial Klub Golf dibangun diatas tanah seluas 67 hektar dengan mempergunakan jasa Desmond Muirhead, salah satu arsitek lapangan golf terkemuka di dunia. Rancangan-rancangan dari Desmond Muirhead sangat terkenal di Amerika dan juga di Jepang karena padat dengan desain yang baru dan unik. Khusus untuk lapangan golf di Lippo Karawaci, Desmond Muirhead mempersiapkan rancangan dengan memakai ciri khas yang berasal dari Indonesia. Sebagai contoh, masing-masing lubang ke 3,5,8 dan 13 berkarakter Garuda, Borobudur, Krakatau dan Komodo. Semua kontur dan lanskap pada lubang-lubang tersebut dibuat cermat dengan karakter masing-masing. Penataan dan penghijauan lapangan golf sekaligus dimaksudkan untuk memperindah Lippo Karawaci secara keseluruhan. Imperial Klub Golf telah beroperasi sejak Januari 1996 dan dikelola oleh Club Corporation of Asia (HongKong Ltd.).

### 3.3 Lahan Komersial siap bangun:

(i) Lahan Komersial siap bangun yang proyeknya dimiliki/dikuasai oleh Perseroan :

#### a. Golf Estates

Mengitari lapangan golf yang dirancang oleh Desmond Muirhead adalah beberapa kavling utama yang diberi nama Golf Estates, yang ditata dalam bentuk cul-de-sacs dengan jajaran pohon-pohon disepanjang jalan dan pemandangan langsung ke lapangan golf dan danau.

#### b. Island Kondominium

Kondominium ini dirancang berada ditengah-tengah lapangan golf dan dikelilingi oleh danau, merupakan kondominium eksklusif yang akan ditawarkan oleh Perseroan.

#### c. Taman Sari

Taman Sari terletak di tengah-tengah Lippo Karawaci yang dikelilingi oleh gedung-gedung perkantoran seperti Menara Asia, Gedung Dynaplast dan Gedung Universitas Pelita Harapan, dalam area 3,2 hektar kebun yang menghadap ke lapangan golf. Taman Sari menawarkan berbagai macam makanan, toko eceran dan rekreasi yang mana toko-toko ini telah beroperasi untuk memenuhi kebutuhan penduduk Lippo Karawaci dan juga penduduk umum lainnya. Beberapa diantaranya adalah:

- Taman terbuka dengan taman bermain untuk anak-anak yang digunakan pada acara-acara tertentu dan acara minggu keluarga;
- Pusat jajan pendopo, pusat makanan pertama di Lippo Karawaci, menawarkan makanan khas Indonesia dengan harga terjangkau dan secara teratur mengadakan festival makanan.
- Hero Minimart dan Apotik Guardian
- Kantor pos
- Pusat bakmi
- Kafe yang menghadap lapangan golf
- Golf Driving Range yang terdiri dari 22 driving bay lengkap dengan fasilitas loker dan tempat berganti pakaian, bar dan tempat duduk serta ruang simulator golf.
- Toko bunga

- Toko buah-buahan
- Toko roti Vineth
- Toko interior rumah
- Binatu
- Toko untuk barang keperluan kantor dan mainan anak-anak
- Toko barang-barang olah-raga

Lokasi yang strategis dari Taman Sari juga untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari karyawan yang bekerja di daerah perkantoran.

#### d. Lippo Karawaci -SK 95 Hektar

Lippo Karawaci -SK 95 Hektar adalah suatu areal untuk komersial dan perumahan yang terletak di jalan tol Jakarta-Merak. Area ini dibatasi oleh jalan Imam Bonjol di bagian Barat, Kali Cisadane di bagian Timur, Jalan Kampung di Utara dan jalan tol Jakarta-Merak di Selatan yang SKnya dimiliki oleh PT Grandgraha Gemilang. Penggunaan tanah dialokasikan untuk penggunaan komersial dan juga untuk perumahan.

Konsep perencanaan untuk daerah komersial adalah untuk membuat ruko terintegrasi. Ruko biasanya adalah gedung bertingkat tiga dengan tingkat satu dan dua digunakan untuk berdagang dan berusaha sedangkan lantai atas biasanya digunakan untuk tempat tinggal. Diharapkan akan dibangun 1.260 ruko dalam waktu tiga tahun, dan pada saat penjualan beberapa bulan lalu dari 1.260 unit ruko tersebut telah terjual 125 unit.

Sedangkan untuk perumahan direncanakan 2.000 rumah akan dibangun untuk tiga tahun mendatang. Pada saat penerbitan Prospektus ini, jalan dan infrastruktur untuk perkembangan daerah ini telah dimulai. Konstruksi untuk ruko telah dimulai pada awal tahun 1996

- (ii) Lahan Komersial siap bangun yang proyeknya dimiliki pihak lain yang dibangun dalam kawasan Lippo Karawaci antara lain:

#### e. Apartemen dan perumahan Banjar (townhouse).

Terletak disebelah timur laut Lippo Karawaci di dalam Village Golf Kondominium kompleks, saat ini telah dibangun 2 buah gedung masing-masing bertingkat 18 dan 20 dengan memiliki jumlah 284 unit kondominium. Unit apartemen sudah terjual seluruhnya dengan mayoritas unit yang tersedia sudah diisi. Village Golf Kondominium terletak di area 1,4 hektar dan terletak dilokasi yang strategis disepanjang jalan utama, bersebelahan dengan pusat perbelanjaan dan perkantoran.

Selain daripada Village Golf Kondominium, dua menara kondominium yang mewah sedang dibangun. Ditujukan untuk menengah keatas, Amartapura Kondominium akan menjadi gedung tertinggi di Jakarta dan sekitarnya dan masing-masing memiliki 50 dan 60 tingkat. Gedung pertama dengan total 378 unit, telah terjual 80%. Gedung kedua dengan total 299 unit, baru saja dilakukan peluncuran dan penjualan awal. Sampai pada saat Prospektus ini dibuat, gedung pertama dan kedua masing-masing telah dibangun hingga

lantai 18 dan 14. Selain daripada gedung kondominium dan apartemen, perumahan banjar juga akan dibangun di Lippo Karawaci.

**f. Sekolah**

Saat ini telah dibangun sekolah-sekolah, mulai dari tingkat Taman Kanak Kanak sampai Sekolah Menengah Atas yang dikenal dengan nama Sekolah Pelita Harapan dan juga perguruan tinggi yang dikenal dengan nama Universitas Pelita Harapan. Sekolah Pelita Harapan mulai dibuka pada bulan Juli 1993 dan merupakan sekolah pertama dengan kurikulum Indonesia dengan bahasa pengantar bahasa Indonesia dan Inggris. Sekolah tersebut terletak di atas tanah seluas 8,5 hektar dan dikelola oleh Yayasan Pendidikan Pelita Harapan.

**g. Hotel**

Sebuah Hotel berbintang 5 dengan nama Imperial Century Hotel and Resort yang terdiri dari 8 lantai dengan 204 kamar telah beroperasi sejak Januari 1995 dan dikelola oleh Century International Hotels Limited yang telah berpengalaman dan mempunyai reputasi yang baik dalam mengelola hotel di Asia. Dibangun diatas tanah seluas 2,0 hektar dan letaknya bersebelahan dengan Imperial Country Club dengan pemandangan langsung ke lapangan golf, hotel ini mempunyai fasilitas yang dapat memenuhi kebutuhan para tamunya, antara lain, ruang konferensi, ruang banquet, kolam renang, pusat niaga dan lain-lain ditambah dengan semua fasilitas yang ada di Imperial Country Club.

**h. Imperial Country Club**

Imperial Country Club ini dipersiapkan untuk tempat seluruh keluarga melakukan aktivitas dan bergembira bersama dengan menggunakan fasilitas-fasilitas yang lengkap, antara lain: renang, aerobik, tenis, squash, bola basket, bulutangkis dan program atletik lainnya. Selain untuk berolahraga, Imperial Country Club yang dikelola oleh Club Corporation of Asia (Hongkong) ini dilengkapi juga dengan kamar video game, kedai kopi, area tempat bermain anak-anak dan restoran-restoran serta mini shopping mall. Imperial Country Club dibuat bukan hanya untuk para penghuni rumah di Lippo Karawaci, tetapi juga untuk komunitas disekitar Lippo Karawaci.

**i. Rumah Sakit**

Rumah Sakit dengan 500 tempat tidur ini terletak disebelah utara Lippo Karawaci dan berhadapan langsung dengan jalan tol Jakarta-Merak. Terletak dilahan seluas 1,6 hektar, rumah sakit ini dioperasikan oleh Gleneagles Hospital of Singapura. Telah mulai beroperasi pada bulan Desember 1995, rumah sakit ini akan menjadi salah satu rumah sakit swasta terbaik di Indonesia dan siap melayani para penghuni Lippo Karawaci dan juga masyarakat disekitarnya.

**j. Perkantoran**

Didalam proyek Lippo Karawaci akan dibangun komplek perkantoran atau dikenal dengan "Central Business District" (CBD). Guna memenuhi permintaan ruang perkantoran di sekitar Lippo Karawaci,

Perseroan telah mempersiapkan lahan siap bangun yang diperuntukkan bagi gedung perkantoran. Saat ini sudah dibangun 3 gedung perkantoran di dalam kompleks tersebut. Yang pertama adalah Menara Asia yang terdiri dari 20 lantai dan merupakan kantor pusat Grup Lippo, PT Lippo Bank, PT Lippo Land Development dan PT Lippo Karawaci. Gedung kedua adalah Gedung Universitas Pelita Harapan yang terdiri dari 11 lantai. Selain sebagai gedung perkantoran, gedung ini juga menjadi kampus Universitas Pelita Harapan. Gedung yang ketiga adalah Gedung Dynaplast yang berlantai 9 dan akan menjadi kantor pusat dari PT Dynaplast, salah satu perusahaan kemasan plastik yang telah mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Jakarta. Selain daripada itu dalam kawasan kompleks perkantoran ini akan dibangun pula gedung kantor pusat PT Matahari Putra Prima yang berlantai 40 dan gedung kantor pusat PT Sierad Land yang berlantai 20.

#### k. Pertokoan

Lippo Supermal merupakan salah satu mal terbesar dan termmodern di Indonesia yang memiliki luas sebesar 210.000 meter persegi. Supermal ini berbeda dengan mal lainnya di Jakarta karena memiliki 7 penyewa ternama bertaraf internasional seperti Wal Mart, JC Penney, dan Toys "R" US. Selain daripada itu, Supermal memiliki 4.000 meterpersegi tempat rekreasi keluarga di mana terdapat rollercoaster terbesar di Asia Tenggara yang berada dalam satu ruangan. Konstruksi Lippo Supermal telah diselesaikan dan dibuka pada akhir bulan Nopember 1995. Lippo Supermal memiliki persepsi untuk melayani pangsa pasar menengah di wilayah Jakarta Barat.

Berikut ini disajikan tabel produksi Perseroan sampai dengan Pebruari 1996:

**TABEL PRODUKSI PERSEROAN**

| Tahun            | Produk  |         |                           |               |         |                           |            |        |                           |                 |           |                           |
|------------------|---------|---------|---------------------------|---------------|---------|---------------------------|------------|--------|---------------------------|-----------------|-----------|---------------------------|
|                  | Kavling |         |                           | Rumah Tinggal |         |                           | Rumah Toko |        |                           | Lahan Komersial |           |                           |
|                  | Unit    | M2      | Persentase<br>Pertumbuhan | Unit          | M2      | Persentase<br>Pertumbuhan | Unit       | M2     | Persentase<br>Pertumbuhan | Unit            | M2        | Persentase<br>Pertumbuhan |
| 30 Juni 1993     | 50      | 36.086  | -                         | 300           | 62.065  | -                         | -          | -      | -                         | 15              | 400.235   | -                         |
| 30 Juni 1994     | 199     | 147.083 | 307,59                    | 762           | 157.645 | 154,00                    | -          | -      | -                         | 14              | 362.179   | (9,51)                    |
| 30 Juni 1995     | 253     | 210.729 | 43,27                     | 394           | 117.173 | (25,67)                   | -          | -      | -                         | 12              | 272.343   | (24,80)                   |
| 29 Pebruari 1996 | 426     | 272.634 | *                         | 424           | 124.238 | *                         | 288        | 29.527 | *                         | 5               | 109.123   | *                         |
| Total            | 928     | 666.532 |                           | 1.880         | 461.121 |                           | 288        | 29.527 |                           | 46              | 1.143.880 |                           |

\*) Tidak dapat dibandingkan karena hanya 8 bulan.

#### 4. PEMASARAN

Sejak April 1993 saat pertama Perseroan melakukan penjualan produknya, Perseroan telah menjual sekitar 2.000 unit hunian hingga 29 Pebruari 1996.

Target pemasaran Perseroan untuk pembeli perumahan adalah kalangan kelas menengah ke atas. Untuk penjualan rumah jadi, Perseroan menawarkan berbagai macam tipe rumah yang telah dirancang oleh arsitek-arsitek ternama. Perubahan ataupun modifikasi yang akan dilakukan oleh pemilik rumah

terhadap rumah tersebut harus disetujui terlebih dahulu oleh pihak Perseroan agar tidak menyimpang dari prinsip desain yang menyatu dengan lingkungan. Sedangkan untuk penjualan kavling, Perseroan hanya menjual tanah siap bangun, pemilik kavling dapat membangun sendiri rumah diatas tanah tersebut akan tetapi desain rumah harus diajukan kepada Komite Perencanaan Lippo Karawaci agar tidak terlalu menyimpang dari perencanaan lingkungan setempat.

Perseroan menyediakan lahan siap bangun bagi para investor yang mau membeli tanah dan kemudian membangun sendiri proyek-proyek tersebut sesuai dengan konsep perencanaan pengembangan kota yang disetujui oleh Perseroan sebagai contoh hotel, pusat perbelanjaan, rumah sakit, Kondominium, club house dan lain-lain,atau Perseroan ikut ambil bagian sebagai pemegang saham dalam perusahaan (patungan) yang akan memiliki proyek-proyek tersebut.

Dalam memasarkan produk-produknya, Perseroan memakai cara pemasaran yang berbeda dengan cara pemasaran biasa yang hanya mengandalkan kepada agen-agen real estat, yaitu Perseroan menggunakan referensi dari pegawai-pegawai dalam Grup Lippo dan penjualan secara langsung dengan menggunakan jaringan cabang Lippo Bank diseluruh Indonesia. Dalam menjual produk-produknya, Perseroan tidak menjual produk-produknya setelah selesai dibangun, melainkan menjual terlebih dahulu konsep perumahannya sebelum dibangun, dengan memberikan tingkatan-tingkatan diskon.

Produk-produk yang dipasarkan tidak sekedar mengikuti produk yang ada di pasar tetapi selalu dikembangkan menjadi produk yang betul-betul fungsional dan diinginkan oleh calon pembeli baik dari keserasian tampak muka serta pembagian ruangnya.

Berikut ini disajikan tabel penjualan produk Perseroan dari April 1993 sampai dengan Pebruari 1996:

TABEL PENJUALAN PRODUK PERSEROAN

| Tahun            | P r o d u k |         |                     |                           |               |         |                     |                           |                 |         |                     |                           |
|------------------|-------------|---------|---------------------|---------------------------|---------------|---------|---------------------|---------------------------|-----------------|---------|---------------------|---------------------------|
|                  | Kavling     |         |                     |                           | Rumah Tinggal |         |                     |                           | Lahan Komersial |         |                     |                           |
|                  | Unit        | M2      | Jumlah<br>(Rp Juta) | Persentase<br>Pertumbuhan | Unit          | M2      | Jumlah<br>(Rp Juta) | Persentase<br>Pertumbuhan | Unit            | M2      | Jumlah<br>(Rp Juta) | Persentase<br>Pertumbuhan |
| 30 Juni 1993     | 25          | 18.043  | 6.689               | -                         | -             | -       | -                   | -                         | 1               | 38.056  | 4.757               | -                         |
| 30 Juni 1994     | 174         | 128.605 | 55.855              | 735,03                    | 712           | 147.301 | 74.741              | -                         | 2               | 89.836  | 6.870               | 44,42                     |
| 30 Juni 1995     | 190         | 115.916 | 80.817              | 44,69                     | 315           | 77.715  | 44.416              | (40,57)                   | 9               | 205.482 | 100.363             | 1.360,89                  |
| 29 Pebruari 1996 | 106         | 34.562  | 32.069              | *                         | 104           | 35.396  | 48.770              | *                         | 2               | 76.764  | 39.763              | *                         |
| Total            | 495         | 297.126 | 175.430             |                           | 1.131         | 260.412 | 167.927             |                           | 14              | 410.138 | 151.753             |                           |

\*) Tidak dapat dibandingkan karena hanya 8 bulan

5. KONSULTAN TEKNIS

Dalam membangun proyek-proyeknya, Perseroan selalu mengutamakan kualitas bangunan, disamping desain yang istimewa dan menyatu dengan lingkungan dan memberikan perhatian sampai ke detail secara keseluruhan. Untuk tercapainya maksud tersebut Perseroan memperkerjakan sejumlah konsultan

dan penasehat teknis baik dari luar maupun dalam negeri yang dapat diandalkan termasuk Desmond Muirhead, Inc. (Golf Arsitek), Walter Stewart & Associates (Master Planner), Craig Roberts & Associates (Arsitek), Duta Cermat Mandiri (Arsitek), Joe Ambrosse & Associates (Model House di Golf Estates), Bitu Maunsell Watson dan CMP Furphy & Scott (Infrastruktur Engineering Consultants), PT Entopos Indonesia (Topography Surveyor), PT Davis Langdon & Seah Indonesia (Quantity Surveyor), Bassenian & Lagoni (Arsitek untuk perumahan Mediteranian di phase VII), PT Indorenco International (Interchange and Traffic Engineering).

## 6. UNDANG-UNDANG PERTANAHAN DI INDONESIA

Hukum pertanahan di Indonesia diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 ("UUPA") dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961. UUPA mengenal beberapa hak atas tanah, antara lain:

- a. Hak Milik: merupakan hak atas tanah yang terkuat, kepemilikan seseorang atas tanah dengan hak milik adalah tanpa batas waktu. Tanah dengan Hak Milik dapat dimiliki oleh perorangan warga negara Indonesia, bank-bank negara (pemerintah), koperasi, organisasi-organisasi keagamaan dan sosial tertentu. Hak Milik dapat dihipotikkan.
- b. Hak Guna Bangunan (HGB): adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan atas permintaan pemohon dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dengan mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional setempat. Tanah dengan HGB dapat dimiliki oleh perorangan warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. HGB dapat dihipotikkan.

Walaupun UUPA dan Peraturan Pelaksanaannya telah menetapkan jenis-jenis hak atas tanah dan tata cara pendaftarannya, didalam kenyataannya belum semua tanah di Indonesia didaftarkan. Hukum adat Indonesia yang berkenaan dengan tanah mengakui bentuk hak atas tanah yang biasa disebut hak milik adat. Hak milik adat ini tidak didaftarkan. Hak milik adat atas tanah dianggap timbul setelah seseorang menempati tanah untuk waktu yang cukup lama, bahkan turun temurun. Sebagai bukti bahwa seseorang menguasai dan menempati tanah ternyata dari pembayaran pajak tanah dan catatan yang diselenggarakan oleh petugas kotapraja setempat, yang untuk daerah Tangerang dikenal sebagai surat girik. Tanah yang berasal dari hak milik adat dengan pembuktian surat girik didalam prakteknya sering disebut "tanah Girik" dan banyak diperjual belikan.

Untuk memperoleh HGB atas tanah yang berasal dari hak milik atau "tanah Girik", permohonan kepada kantor Badan Pertanahan setempat diajukan setelah pelepasan hak oleh pemilik tanah hak milik atau "tanah Girik" sebelumnya. Proses perolehan HGB atas tanah yang berasal dari hak milik relatif lebih singkat dibandingkan dengan yang berasal dari "tanah Girik" mengingat tanah dengan hak milik telah terdaftar sebelumnya.

Jika suatu badan hukum bermaksud untuk memiliki tanah maka, ia terlebih dahulu harus memiliki ijin untuk membebaskan dan membeli tanah yang dimaksud.

Tata cara untuk memperoleh ijin untuk membebaskan, membeli dan membangun, atau untuk memperoleh hak atas tanah, adalah berbeda antara satu wilayah dengan wilayah lainnya. Permohonan untuk memperoleh ijin membeli, membebaskan dan membangun kawasan tertentu harus diajukan kepada Pemerintah Daerah setempat. Pemilik tanah hanya dapat menjual tanah mereka kepada pemegang ijin dengan cara yang disepakati bersama. Jika Perseroan atau anak perusahaan membeli tanah melalui pelepasan hak, maka Perseroan atau anak perusahaan akan mengajukan permohonan kepada Kantor Badan Pertanahan setempat untuk mendapatkan sertifikat HGB. Setelah memperoleh HGB, Perseroan kemudian dapat menjual atau mengalihkan tanah tersebut sebagai bidang tanah yang telah dibangun atau dimatangkan. Dalam hal tanah yang telah dimatangkan, maka pembelinya baru dapat memperoleh hak atas tanah setelah pembangunan atas tanah tersebut selesai.

Ijin-ijin yang dimiliki oleh Perseroan adalah ijin yang dikeluarkan dalam bentuk Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat mengenai persetujuan lokasi dan ijin pembebasan tanah. Surat Keputusan Gubernur ini memberikan hak kepada Perseroan untuk suatu jangka waktu tertentu untuk membebaskan tanah untuk pembangunan di kawasan/area lokasi yang telah disetujui. Setelah memperoleh Surat Keputusan Gubernur, Perseroan mulai melakukan pembebasan tanah. Kemudian Perseroan mengajukan Rencana Induk Kawasan Pemukiman untuk disetujui oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangerang. Selanjutnya Perseroan melakukan pembangunan infrastruktur sesuai dengan Rencana Induk yang telah diajukan tersebut. Kemudian untuk keperluan pembangunan gedung-gedung dalam kawasan Lippo Karawaci, Perseroan mengajukan Site Plan untuk disahkan oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangerang. Setelah memperoleh pengesahan Site Plan, Perseroan kemudian memperoleh Ijin Mendirikan Bangunan dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangerang.

Ijin lokasi dan pembebasan tanah berdasarkan peraturan yang berlaku pada saat ini dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, dalam hal ini oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang melalui Surat Keputusannya.

Sampai tanggal 29 Pebruari 1996, berdasarkan ijin lokasi yang diperoleh, Perseroan menguasai tanah seluas kurang lebih 402 hektar dengan perincian sebagai berikut:

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| 1. Tanah bersertipikat HGB            | 3.297.558 m2 |
| 2. Tanah yang telah dibebaskan/dibeli | 725.366 m2   |
|                                       | -----        |
| TOTAL                                 | 4.022.924 m2 |

Per tanggal 29 Pebruari 1996 anak-anak perusahaan telah membebaskan kurang lebih 438 hektar tambahan tanah.

Perseroan bersedia memenuhi kebijakan Pemerintah Indonesia untuk membangun Rumah Sangat Sederhana (RSS) tipe 100/21 sebanyak 2.297 unit dalam jangka waktu 3 tahun yaitu 1994, 1995 dan 1996 atau equivalen rumah susun sangat sederhana, yang lokasi pembangunannya akan ditentukan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat sesuai surat ijin lokasi yang diperoleh Perseroan. Sehubungan dengan kewajiban Perseroan untuk membangun RSS tersebut, berdasarkan Surat dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No. 648.11/623/Pem.Um tanggal 24 Pebruari 1995 dimana ditetapkan bahwa sebagai kompensasi atas kewajiban membangun 2.297 unit RSS, Perseroan

dapat melakukan subsidi silang sebesar Rp 1.400.000,00 /unit atau seluruhnya berjumlah Rp 3.215.800.000,00 dalam 3 kali cicilan pembayaran, Perseroan telah menyetujui untuk melaksanakan subsidi silang tersebut dan telah membayar cicilan pertama sebesar Rp 980.000.000,00 pada tanggal 4 April 1995.

## 7. PROSPEK USAHA

Pertumbuhan kebutuhan perumahan di Indonesia dipengaruhi berbagai faktor diantaranya pertambahan jumlah penduduk dan pendapatan nasional per kapita.

Indonesia merupakan negara dengan penduduk terbesar ke 4 di dunia. Data Biro Pusat Statistik menunjukkan pada tahun 1990 jumlah penduduk Indonesia sebesar 179,4 juta jiwa dimana 107,6 juta jiwa atau 59,9% tinggal di Pulau Jawa. Dari jumlah tersebut sebagian besar tinggal di kota-kota besar, seperti Jakarta yang penduduknya berjumlah 8,3 juta jiwa atau sebesar 7,7% dari penduduk yang tinggal di Pulau Jawa. Tabel di bawah ini menunjukkan statistik populasi di Indonesia, Pulau Jawa dan Jakarta pada tahun 1980 dan 1990.

|                                                     | Indonesia | Pulau Jawa | Jakarta |
|-----------------------------------------------------|-----------|------------|---------|
| Populasi (dalam jutaan) :                           |           |            |         |
| 1980                                                | 147,5     | 91,3       | 6,5     |
| 1990                                                | 179,4     | 107,6      | 8,3     |
| Jumlah Penduduk (per km2) :                         |           |            |         |
| 1980                                                | 77        | 690        | 11.023  |
| 1990                                                | 93        | 814        | 12.495  |
| Jumlah Rumah Tangga (dalam jutaan) :                |           |            |         |
| 1980                                                | 30,4      | 19,6       | 1,2     |
| 1990                                                | 39,7      | 24,9       | 1,7     |
| Jumlah Penghuni dalam Rumah Tangga (dalam jutaan) : |           |            |         |
| 1980                                                | 4,9       | 4,7        | 5,6     |
| 1990                                                | 4,5       | 4,3        | 4,8     |

Sumber: Biro Pusat Statistik

Dari data tersebut terlihat bahwa selama kurun waktu tersebut terjadi pertambahan jumlah penduduk. Pertambahan jumlah penduduk akan mengakibatkan naiknya permintaan terhadap perumahan. Tabel dibawah ini menunjukkan rencana dan realisasi pembangunan perumahan di Indonesia selama Pelita V yang dibangun baik oleh Pemerintah maupun oleh pihak swasta :

| Tahun<br>(Apr - Mar) | Perum Perumnas |           | Sektor Swasta |           | Total   |           |
|----------------------|----------------|-----------|---------------|-----------|---------|-----------|
|                      | Rencana        | Realisasi | Rencana       | Realisasi | Rencana | Realisasi |
| 89/90                | 20.000         | 17.160    | 50.000        | 69.306    | 70.000  | 86.466    |
| 90/91                | 22.000         | 10.879    | 58.000        | 50.701    | 80.000  | 61.581    |
| 91/92                | 24.000         | 8.806     | 66.000        | 37.650    | 90.000  | 45.736    |
| 92/93                | 9.865          | 8.704     | 40.135        | 42.404    | 50.000  | 51.108    |
| 93/94*               | 10.000         | 1.426     | 50.000        | 11.914    | 60.000  | 13.348    |

Sumber : CIC Consulting Group, 4 Februari 1994

\*) Sampai Juli 1993



Sejalan dengan kemajuan dan pertumbuhan ekonomi di Indonesia pada umumnya dan daerah Jakarta Barat dan Tangerang pada khususnya, proyek Lippo Karawaci hadir pada saat dan lokasi yang tepat. Sebagai satu kota satelit yang baru dan direncanakan dengan matang dan dikelola dengan baik Lippo Karawaci akan menjadi tempat utama dan pelengkap bagi penduduk disekitarnya.

Tangerang dan sekitarnya merupakan suatu daerah dengan pertumbuhan yang sangat cepat, dengan jumlah penduduk sebanyak 2,7 juta jiwa dan pertumbuhan sebesar 6,1% per tahun, daerah inipun banyak ditempati oleh pabrik-pabrik yang tidak berpolusi dan perusahaan-perusahaan asingpun banyak yang berkantor di sekeliling daerah ini. Oleh karena itu, ditambah dengan kemajuan yang luar biasa dari daerah Jakarta Barat dan juga daerah Serpong, akan menjadikan Lippo Karawaci suatu daerah yang sangat cepat kemajuannya.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dan dengan perhitungan yang masak ditambah dengan dukungan penuh dari para pemegang saham, maka Perseroan memutuskan untuk membangun Lippo Karawaci dengan cepat tanpa lupa memperhatikan kualitas dan kepentingan dan kepuasan para pembeli dan penduduk disekitarnya. Sejak pertama kali pengerjaan di lapangan pada bulan Januari 1993 sampai dengan sekarang hasil yang dicapai oleh Perseroan adalah luar biasa.

Sebanyak kurang lebih 1200 rumah sudah siap ditempati pada akhir bulan Pebruari 1996, jalan-jalanpun sudah dapat dilewati dengan nyaman, gedung-gedung pencakar langitpun sudah mulai nampak, baik itu gedung perkantoran maupun gedung apartemen. Hotelpun sudah selesai pembangunannya ditambah dengan fasilitas country club disebelahnya, dan juga sekolah yang sudah mulai pada tahun ajaran 1993. Dengan bermodalkan kemajuan yang telah dicapai selama ini, masih baiknya bisnis properti di Indonesia serta dukungan dari semua pihak, seperti para pembeli, penduduk disekitar lokasi proyek, para karyawan, para pemegang saham, dan pihak ketiga lainnya yang telah turut membantu maka Perseroan yakin akan suksesnya seluruh pembangunan Lippo Karawaci.

## 8. PERJANJIAN-PERJANJIAN DENGAN PIHAK KETIGA

- a. Perjanjian Sewa Menyewa antara PT Lippo Village Centre, anak perusahaan Perseroan dengan PT Hero Supermarket tanggal 15 Agustus 1994, dimana PT Hero Supermarket setuju untuk menyewa dan PT Lippo Village Center setuju untuk menyewakan tanah dan bangunan seluas 260 m2 untuk dipakai oleh PT Hero Supermarket sebagai pasar swalayan.
- b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah antara Perseroan dengan PT Sierad Land tanggal 30 Agustus 1994 dimana PT Sierad Land setuju untuk membeli dan Perseroan setuju untuk menjual tanah seluas 4.836m2 dalam lokasi Lippo Karawaci diatas mana PT Sierad Land akan membangun kantor pusatnya.
- c. Perjanjian Sewa Menyewa antara PT Lippo Village Centre, anak perusahaan Perseroan dengan PT Rajawali Inti Retail tanggal 9 Nopember 1994, dimana PT Rajawali Inti Retail setuju untuk menyewa dan PT Lippo Village Centre, setuju untuk menyewakan tanah dan bangunan seluas 115 m2 untuk dipakai oleh PT Rajawali Inti Retail sebagai tempat Guardian Pharmacy, Health and Beauty Shoppe beroperasi.

- d. Perjanjian Teknik dan Lisensi (technical Advisory and Licensing Agreement) antara Perseroan dengan International Associate Clubs B.V. tanggal 1 Pebruari 1995 untuk jasa konsultasi teknik pra-operasi Imperial Golf Club.
- e. Perjanjian Manajemen (Management Agreement) antara Perseroan dengan CCA Management B.V. tanggal 1 Pebruari 1995 untuk jasa manajemen pengelolaan dan operasi Imperial Golf Club.
- f. Perjanjian Perkembangan Utama (Master Development Agreement) antara Perseroan dengan PT Matahari Putra Prima tertanggal 15 Juni 1995 dimana Perseroan bersedia untuk:
  - 1. Membangun 42 lantai perkantoran dan apartemen yang akan diberi nama Menara Matahari dan ditargetkan untuk selesai pada bulan Juli 1997.
  - 2. Menyewakan gedung perkantoran kepada PT Matahari Putra Prima untuk digunakan sebagai kantor pusat Grup Matahari untuk jangka waktu minimal lima tahun dan tidak lebih untuk 8 tahun dengan hak opsi bagi PT Matahari Putra Prima untuk membeli gedung tersebut dimulai tanggal 30 Juni 2001 dan sebelum tanggal 31 Desember 2004.
  - 3. Untuk mendirikan perusahaan patungan.
- g.. Perjanjian untuk menyewakan unit perkantoran antara Perseroan dengan PT Matahari Putra Prima tertanggal 15 Juni 1995 di mana kedua pihak setuju mengenai persyaratan-persyaratan penyewaan gedung tersebut.
- h. Perjanjian Persetujuan antara Para Pemegang saham dengan PT Sentra Dwimandiri, perusahaan anak Perseroan dengan PT Matahari Land Pratama tertanggal 15 Juni 1995 dimana kedua pihak setuju:
  - 1. Menunjuk PT Tirtagraha Sentana sebagai perusahaan patungan.
  - 2. Struktur organisasi, pembentukan modal, penyertaan , anggaran dasar, komposisi dari Dewan Komisaris dan susunan Direksi dan hal-hal lainnya yang berkaitan dengan PT Tirtagraha Sentana.
  - 3. PT Tirtagraha Sentana akan membeli apartemen dari Perseroan dan memiliki hak untuk menjual dan menyewakan apartemen tersebut kepada masyarakat.
- i. Perjanjian Jual Beli yang mengikat antara Perseroan dengan PT Tirtagraha Sentana tertanggal 30 Juni 1995 dimana disetujui antara Perseroan untuk menjual dan PT Tirtagraha Sentana untuk membeli hak kepemilikan atas 131 unit apartemen dengan harga total US\$8.975.393 yang akan dibayar setiap semester dimulai sejak tanggal 1 Juli 1995 dan terakhir tanggal 1 April 1997 dengan persyaratan yang telah disetujui dalam perjanjian tersebut.

- j. Pada tanggal 13 September 1995, Perseroan mengadakan perjanjian untuk pembangunan dan perkembangan persimpangan Karawaci dan juga perbatasan antar Jakarta Merak dengan PT Jasa Marga, sebuah perusahaan milik negara. Konstruksi dan perkembangannya dikerjakan oleh PT Lippo Karawaci dalam jangka waktu 20 bulan yang telah di mulai sejak bulan April 1995 dengan jumlah biaya sebesar Rp 31.509.304.000,00 yang terdiri dari Rp 20.113.174.000,00 untuk persimpangan ke Karawaci dan Rp 11.396.130.000,00 untuk pintu perbatasan. PT Jasa Marga akan mengoperasi dan menjalankan perawatan setelah proyek tersebut selesai. Dari pendapatan harian, 18% akan digunakan untuk pembayaran biaya operasi dan perawatan, 41,5% untuk PT Jasa Marga dan sisanya 40,5% untuk membayar biaya proyek kepada PT Lippo Karawaci. Pembayaran untuk PT Lippo Karawaci akan dibayar setiap semester untuk jangka waktu 10 tahun dengan alokasi sebagai berikut: 17,5% untuk persimpangan Karawaci dan 23% untuk pembayaran pintu perbatasan. Untuk pembayaran pintu perbatasan, apabila setelah 10 tahun sejak tanggal operasi masih ada biaya tersisa, maka PT Jasa Marga akan membayar sisanya dalam jangka waktu 3 bulan.

## 9. ANALISIS MENGENAI DAMPAK LINGKUNGAN (AMDAL)

Sesuai dengan peraturan yang berlaku, kegiatan pembangunan serta pengembangan pemukiman yang dilakukan oleh Perseroan perlu dilengkapi dengan AMDAL. Proses AMDAL terdiri dari tahap penyusunan Kerangka Acuan dan tahap penyusunan analisis dampak lingkungan (ANDAL), rencana pengelolaan lingkungan (RKL) dan rencana pemantauan lingkungan (RPL).

Sehubungan dengan itu, Perseroan telah menunjuk Pusat Penelitian Sumber Daya Alam dan Lingkungan Lembaga Penelitian - Universitas Padjajaran Bandung untuk menyiapkan, menyusun dan menyelesaikan Studi AMDAL Perseroan. Kerangka Acuan telah diajukan kepada tim teknis Komisi AMDAL Daerah. Saat ini studi ANDAL sudah diterima dan disetujui oleh Gubernur KDH TK I - JABAR melalui Surat No. 660/649/BKLH tanggal 25 Pebruari 1994 yang antara lain menyetujui usulan rencana kegiatan AMDAL dengan syarat bahwa ANDAL beserta RKL/RPL wajib dilaksanakan dan ditaati sepenuhnya oleh Perseroan untuk seluruh tahapan kegiatan yang dilakukan.

Dalam memberikan kenyamanan dan keamanan kepada para pembelinya Perseroan telah menyediakan pengelolaan sarana pemukiman yang pokok. Di samping penyediaan tenaga keamanan, jalan, trotoar, serta pelayanan pemeliharaan taman, Perseroan juga mengatur pembuangan berbagai limbah seperti berikut ini:

**Limbah Padat & Pembuangan Sampah:** Perseroan mengkoordinasikan pengumpulan sampah bagi para pemukimnya. Hal ini dilaksanakan melalui pelayanan pembuangan sampah harian yang mengumpulkan sampah di pusat-pusat pembuangan sampah untuk dibuang ditempat pembuangan sampah resmi .

**Pengelolaan Air Limbah:** Perseroan telah membangun sistem drainasi yang terpisah dengan pembuangan air limbah dan limbah diolah terpusat, tidak diresapkan kedalam tanah tetapi didaur ulang untuk keperluan lain, seperti irigasi golf.

**Pembuangan Limbah:** Perseroan telah mendukung himbauan pemerintah untuk meningkatkan kualitas pengolahan limbah dan menciptakan lingkungan yang lebih sehat yaitu menjadi pionir dalam pengolahan limbah terpusat mengikuti ketentuan Pemerintah yang dimana hasil olahannya digunakan kembali untuk irigasi golf (konservasi air).

## X. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan penting Perseroan untuk periode 8 bulan yang berakhir pada tanggal 29 Februari 1996, dan tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 1995, 1994 dan 1993. Data-data tersebut berasal dari Laporan Keuangan Perseroan yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Terdaftar Prasetio, Utomo & Co. dengan pendapat wajar tanpa pengecualian (lihat bab XVII mengenai Laporan Akuntan dan Laporan Keuangan Konsolidasi Perseroan dan Anak Perusahaan di dalam Prospektus ini).

*Dalam Jutaan Rupiah*

|                                                          | 29 Februari 1996              | 30 Juni 1995              | 30 Juni 1994              | 30 Juni 1993                  |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>NERACA KONSOLIDASI</b>                                |                               |                           |                           |                               |
| <b>AKTIVA</b>                                            |                               |                           |                           |                               |
| Aktiva Lancar                                            | 603.182,27                    | 539.035,32                | 339.868,02                | 229.266,90                    |
| Aktiva Tetap-Nilai Buku                                  | 110.238,25                    | 97.281,34                 | 81.096,42                 | 59.011,81                     |
| Investasi Saham                                          | 820,00                        | 620,00                    | -                         | -                             |
| Aktiva Lain-lain                                         | 166.435,26                    | 102.136,13                | 4.385,70                  | 5.101,63                      |
| Jumlah Aktiva                                            | 880.675,78                    | 739.072,79                | 425.350,14                | 293.380,34                    |
| <b>KEWAJIBAN DAN EKUITAS</b>                             |                               |                           |                           |                               |
| Kewajiban Jangka Pendek                                  | 581.587,08                    | 485.496,06                | 247.804,53                | 235.180,68                    |
| Kewajiban Jangka Panjang                                 |                               |                           |                           |                               |
| - Obligasi Konversi                                      | 55.120,00                     | 55.120,00                 | 55.120,00                 | -                             |
| - Hutang Bank                                            | 28.149,40                     | 5.149,40                  | -                         | -                             |
| Jumlah Kewajiban                                         | 664.856,48                    | 545.765,46                | 302.924,53                | 235.180,68                    |
| Hak Pemegang Saham Minoritas                             | -                             | 210,62                    | -                         | -                             |
| Ekuitas                                                  | 215.819,30                    | 193.096,71                | 122.425,61                | 58.199,66                     |
| Jumlah Kewajiban dan Ekuitas                             | 880.675,78                    | 739.072,79                | 425.350,14                | 293.380,34                    |
|                                                          | 29 Februari 1996<br>(8 bulan) | 30 Juni 1995<br>(1 tahun) | 30 Juni 1994<br>(1 tahun) | 30 Juni 1993<br>(3 bulan) (*) |
| <b>LABA RUGI KONSOLIDASI</b>                             |                               |                           |                           |                               |
| Penjualan Neto                                           | 125.226,56                    | 227.874,53                | 137.475,34                | 11.446,08                     |
| Laba Bruto                                               | 53.240,27                     | 117.394,34                | 34.783,38                 | 2.429,32                      |
| Laba Usaha                                               | 32.399,38                     | 95.258,18                 | 18.274,56                 | 93,93                         |
| Laba sebelum Penyisihan Pajak Penghasilan                | 33.861,00                     | 99.990,27                 | 22.225,96                 | 199,65                        |
| Laba Bersih                                              | 22.722,59                     | 70.671,10                 | 22.225,96                 | 199,65                        |
| - Laba per Saham Primer<br>(nominal Rp 500,00 per saham) |                               |                           |                           |                               |
| - Laba Usaha                                             | 133                           | 390                       | 79                        | 2                             |
| - Laba Bersih                                            | 93                            | 290                       | 96                        | 5                             |
| - Laba per Saham Dilusi Penuh *                          |                               |                           |                           |                               |
| (nominal Rp 500,00 per saham)                            |                               |                           |                           |                               |
| - Laba Usaha                                             | 93                            | 273                       | 64                        | 2                             |
| - Laba Bersih                                            | 65                            | 202                       | 77                        | 5                             |

(\*) Perusahaan memulai aktivitas usaha komersialnya pada tanggal 1 April 1993

Catatan:

1. Tidak ada data untuk laba rugi konsolidasi pada tahun 1992 karena Perseroan pada tahap awal usaha dan belum memperoleh penghasilan.
2. Data laba rugi konsolidasi untuk tahun 1993 tidak dapat dibandingkan dengan tahun 1994, karena tahun 1993 usaha komersial Perseroan dimulai pada tanggal 1 April 1993.
3. Laba Usaha dan Laba Bersih per saham dinyatakan dalam Rupiah penuh dan dihitung berdasarkan jumlah saham yang beredar pada masing-masing periode dengan menggunakan metode rata-rata tertimbang.
- 4.\* Laba per Saham Dilusi Penuh dihitung berdasarkan asumsi bahwa seluruh obligasi konversi dikonversikan pada awal tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 1993, kapitalisasi saldo laba sebesar Rp 22 milyar pada tanggal 25 Agustus 1994 dan perubahan nominal dari Rp 1.000,00 per saham menjadi Rp 500,00 per saham telah terjadi pada awal tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 1993.

## RASIO-RASIO PENTING

| Keterangan                              | 29 Februari 1996<br>% | 30 Juni 1995<br>% | 30 Juni 1994<br>% | 30 Juni 1993<br>% |
|-----------------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>I. RASIO PERTUMBUHAN</b>             |                       |                   |                   |                   |
| Penjualan Neto                          | **)                   | 65,76             | *)                | *)                |
| Laba Usaha                              | **)                   | 421,26            | *)                | *)                |
| Laba Bersih                             | **)                   | 217,97            | *)                | *)                |
| Jumlah Aktiva                           | 19,16                 | 73,76             | 44,98             | *)                |
| Ekuitas                                 | 11,77                 | 57,73             | 110,35            | *)                |
| <b>II. RASIO USAHA</b>                  |                       |                   |                   |                   |
| Laba Bruto Terhadap Penjualan Neto      | 42,52                 | 51,52             | 25,30             | 21,22             |
| Laba Usaha Terhadap Penjualan Neto      | 25,87                 | 41,80             | 13,29             | 0,82              |
| Laba Bersih Terhadap Penjualan Neto     | 18,15                 | 31,01             | 16,17             | 1,74              |
| Laba Usaha Terhadap Ekuitas             | 15,01                 | 49,33             | 14,93             | 0,16              |
| Laba Bersih Terhadap Ekuitas            | 10,53                 | 36,60             | 18,15             | 0,34              |
| Laba Usaha Terhadap Jumlah Aktiva       | 3,68                  | 12,89             | 4,30              | 0,03              |
| Laba Bersih Terhadap Jumlah Aktiva      | 2,58                  | 9,56              | 5,23              | 0,07              |
| <b>III. RASIO KEUANGAN</b>              |                       |                   |                   |                   |
| Aktiva Lancar Terhadap Kewajiban        |                       |                   |                   |                   |
| Jangka Pendek                           | 103,71                | 111,03            | 137,15            | 97,49             |
| Jumlah Kewajiban Terhadap Jumlah Aktiva | 75,49                 | 73,87             | 71,22             | 80,16             |
| Jumlah Kewajiban Terhadap Ekuitas       | 308,06                | 282,75            | 247,44            | 404,09            |

Catatan :

- (\*) Rasio untuk tahun 1993 tidak dapat dibandingkan dengan tahun 1994, karena Perseroan memulai aktivitas usaha komersialnya pada tanggal 1 April 1993.
- (\*\*) Rasio tertentu untuk tahun 1996 tidak dapat dibandingkan dengan tahun 1995, karena laporan keuangan merupakan laporan keuangan untuk periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal 29 Februari 1996.

## XI. EKUITAS

Tabel di bawah ini menggambarkan ekuitas Perusahaan pada tanggal 29 Pebruari 1996, 30 Juni 1995, 1994 dan 1993 yang angka-angkanya diambil dari Laporan Keuangan Perseroan yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Terdaftar Prasetio, Utomo & Co. dengan pendapat wajar tanpa pengecualian (lihat bab XVII mengenai Laporan Akuntan dan Laporan Keuangan Konsolidasi Perseroan dan Anak Perusahaan di dalam Prospektus ini).

*(Dalam Jutaan Rupiah)*

| Keterangan             | 29 Pebruari 1996 | 30 Juni 1995 | 30 Juni 1994 | 30 Juni 1993 |
|------------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|
| A. Modal Dasar         | 500.000          | 500.000      | 100.000      | 100.000      |
| B. Modal Disetor Penuh | 122.000          | 122.000      | 100.000      | 58.000       |
| C. Saldo Laba          | 93.819           | 71.097       | 22.426       | 200          |
| Jumlah Ekuitas         | 215.819          | 193.097      | 122.426      | 58.200       |

Berikut ini adalah data-data mengenai jumlah modal dasar, ditempatkan dan disetor penuh Perseroan sejak Perseroan didirikan sampai pada saat Prospektus ini dibuat:

1. Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan No. 233 tanggal 15 Oktober 1990, yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, modal dasar Perseroan berjumlah Rp 5.000.000,00 terdiri dari 5.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000,00 per saham dan modal ditempatkan dan disetor penuh berjumlah Rp 1.000.000,00 terdiri dari 1.000 saham. Akta tersebut telah disahkan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2.6974.HT.01.01-Th'91 tanggal 22 Nopember 1991.
2. Berdasarkan Akta Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham No. 248 tanggal 15 Juli 1992, yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, Perseroan:
  - meningkatkan modal dasarnya dari Rp 5.000.000,00 dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham menjadi Rp 100.000.000.000,00 yang terdiri dari 100.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000,00 per saham
  - meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 1.000.000,00 menjadi Rp 20.000.000.000,00. Penambahan modal disetor sebesar Rp 19.999.000.000,00 berasal dari konversi pinjaman pemegang saham Perseroan.Akta tersebut telah disahkan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-8325.HT.01.04.TH'92 tanggal 6 Oktober 1992.
3. Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham Perseroan tanggal 10 Juni 1993 sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 655 tanggal 28 Desember 1993 yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, para pemegang saham Perseroan menyetujui untuk:

- mengeluarkan saham baru yang masih dalam simpanan sebanyak 38.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000,00 per saham atau sebesar Rp 38.000.000.000,00 yang seluruhnya diambil dan disetor penuh oleh PT Kurniasindo Sejahtera yang berasal dari konversi hutang pemegang saham kepada Perseroan sebesar Rp 38.000.000.000,00 menjadi setoran modal. Sehingga modal ditempatkan dan disetor penuh meningkat dari Rp 20.000.000.000,00 menjadi Rp 58.000.000.000,00.
4. Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham Perseroan tanggal 18 Agustus 1993 sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 422 tanggal 31 Januari 1994 yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta, modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan ditingkatkan dari 58.000.000 saham atau sebesar Rp 58.000.000.000,00 menjadi 100.000.000 saham atau sebesar Rp 100.000.000.000,00 dengan mengeluarkan seluruh saham yang masih dalam simpanan sebanyak 42.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000,00 per saham atau sebesar Rp 42.000.000.000,00 yang diambil dan disetor penuh oleh PT Kurniasindo Sejahtera.
  5. Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan yang berita acaranya dimuat dalam Akta No. 230 tanggal 25 Agustus 1994 juncto Akta No. 122 tanggal 14 September 1994, keduanya dibuat oleh Ny. Betty Supartini SH, Notaris Pengganti Ny. Poerbaningsih Adi Warsito SH, Notaris di Jakarta, Perseroan:
    - meningkatkan modal dasar dari Rp 100.000.000.000,00 menjadi Rp 500.000.000.000,00
    - meningkatkan modal yang ditempatkan dan disetor penuh Perseroan secara proporsional dari 100.000.000 saham atau sebesar nominal Rp 100.000.000.000 menjadi 122.000.000 saham atau sebesar nominal Rp 122.000.000.000 dengan mengeluarkan 22.000.000 saham baru dengan nilai nominal Rp 1.000,00 per saham. Penambahan modal disetor tersebut berasal dari kapitalisasi saldo laba per tanggal 30 Juni 1994. Akta No. 230 tersebut telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-15.966.HT.01.04.TH.94 tanggal 24 Oktober 1994 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 10, Tambahan No. 905 tanggal 3 Pebruari 1995
  6. Pada tanggal 15 Desember 1993 Perseroan menerbitkan Obligasi Konversi sebesar US\$ 26.000.000,00 (atau ekuivalen Rp 55.120.000.000,00 berdasarkan kurs yang telah disepakati pada saat itu, yaitu US\$ 1,00 = Rp 2.120,00). Obligasi Konversi ini dapat dikonversikan menjadi 105.072.500 Saham Biasa Atas Nama dengan syarat-syarat dan kondisi seperti yang disepakati bersama kedua belah pihak.
  7. Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan No. 56 tanggal 7 Nopember 1994 yang dibuat oleh Ny. Poerbaningsih Adi Warsito SH, Notaris di Jakarta, junctis Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan Para Pemegang Saham Perseroan No. 3 tanggal 23 Januari 1996 dibuat oleh Jenny Jacinta Lukas SH, Notaris di Tangerang dan Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham No. 63 tanggal 9 April 1996 yang dibuat oleh Ny. Poerbaningsih Adi Warsito SH, Notaris di



Jakarta, para pemegang saham antara lain menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum sebanyak 30.800.000 saham dengan nominal Rp 500,00 per saham dan melaksanakan Company Listing (Pencatatan) atas saham yang ditawarkan kepada masyarakat dan saham-saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh termasuk saham-saham hasil konversi obligasi, serta merubah seluruh Anggaran Dasar Perseroan termasuk perubahan nilai nominal dari Rp 1.000,00 per saham menjadi Rp 500,00 per saham. Akta tersebut telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-17533.HT.01.04.TH.94 tanggal 30 Nopember 1994.

8. Pada tanggal 12 April 1996, Perseroan telah mengajukan Surat Pernyataan Pendaftaran Emisi Saham kepada BAPEPAM dalam rangka Penawaran Umum kepada masyarakat sejumlah 30.800.000 saham dengan nilai nominal Rp 500,00 per saham atau seluruhnya berjumlah nominal Rp 15.400.000.000,00.

Seandainya perubahan struktur permodalan Perseroan disebabkan karena:

- adanya Penawaran Umum saham kepada masyarakat sebanyak 30.800.000 saham dengan nominal Rp 500,00 per saham dengan harga penawaran Rp 3.250,00 per saham
- para pemegang obligasi konversi mengkonversikan seluruh obligasi konversinya menjadi sebanyak 105.072.500 saham dengan nilai nominal Rp 500,00 per saham semuanya terjadi pada tanggal 29 Pebruari 1996, maka proforma struktur Ekuitas Perseroan pada tanggal 29 Pebruari 1996 adalah sebagai berikut :

#### Proforma Ekuitas pada tanggal 29 Pebruari 1996

(Dalam Jutaan Rupiah)

| Keterangan                                                                                                                              | Modal Disetor | Agio Saham | Laba Ditahan | Jumlah Ekuitas |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|--------------|----------------|
| Posisi Ekuitas menurut laporan keuangan per 29 Pebruari 1996 , nominal Rp 500,00 per saham                                              | 122.000,00    | -          | 93.819,30    | 215.819,30     |
| Perubahan Ekuitas setelah tanggal 29 Pebruari 1996, jika diasumsikan terjadi pada tanggal tersebut:<br>- Konversi obligasi ke saham     | 52.536,25     | 2.583,75   | -            | 55.120,00      |
| Proforma Ekuitas per 29 Pebruari 1996 sebelum Penawaran Umum kepada masyarakat                                                          | 174.536,25    | 2.583,75   | 93.819,30    | 270.939,30     |
| Penawaran Umum 30.800.000 saham kepada masyarakat, nominal Rp 500,00 per saham dengan harga penawaran Rp 3.250,00 per saham             | 15.400,00     | 84.700,00  | -            | 100.100,00     |
| Proforma Ekuitas per 29 Pebruari 1996 sesudah Penawaran Umum saham kepada masyarakat dan Konversi Obligasi, nominal Rp 500,00 per saham | 189.936,25    | 87.283,75  | 93.819,30    | 371.039,30     |

## XII. KEBIJAKAN DIVIDEN

Seluruh saham Perseroan yang telah ditempatkan, termasuk saham baru dalam rangka Penawaran Umum ini mempunyai hak yang sama dan sederajat dengan pemegang saham lama termasuk hak atas dividen.

Perseroan merencanakan untuk membayarkan dividen tunai kepada seluruh pemegang saham sekurang-kurangnya sekali dalam setahun. Mengingat Perseroan juga merupakan induk dari anak perusahaan, maka besarnya pembayaran dividen tunai akan dikaitkan juga dengan keuntungan 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 Para Pemegang Saham Perseroan. Mulai tahun buku yang berakhir 30 Juni 1996 Perseroan bermaksud mengusulkan pembayaran dividen tunai dengan rumusan sebagai berikut :

| Laba Bersih                        | Persentase Dividen Tunai Terhadap<br>Laba Bersih |
|------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Sampai dengan Rp 10 miliar pertama | 10% sampai 15%                                   |
| Selebihnya, diatas Rp 10 miliar    | 15% sampai 50 %                                  |

### **XIII. PERPAJAKAN**

Pajak Penghasilan atas dividen saham 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 SEBAGAI OBYEK PAJAK DARI PAJAK PENGHASILAN", maka penghasilan dana pensiun yang disetujui Menteri Keuangan Republik Indonesia tidak termasuk sebagai Objek Pajak Penghasilan apabila penghasilan tersebut diterima atau diperoleh dari penanaman antara lain dalam efek yang diperdagangkan pada Bursa Efek di Indonesia.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor:41 tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan atas penghasilan dari transaksi penjualan saham di Bursa Efek, untuk semua transaksi penjualan saham dikenakan Pajak Penghasilan sebesar 0,1% (satu perseribu) dari jumlah bruto nilai transaksi penjualan, dan untuk transaksi penjualan saham pendiri, kecuali saham sendiri perusahaan pasangan usaha yang dimiliki oleh Perusahaan Modal Ventura, ditambah 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai transaksi penjualan.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 tanggal 9 Nopember 1994 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 7 tahun 1991 tanggal 30 Desember 1991 mengenai Perubahan atas Undang-Undang No. 7 tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, penerimaan dividen atau bagian keuntungan yang diterima oleh Perseroan Terbatas sebagai wajib pajak dalam negeri, koperasi, yayasan atau organisasi yang sejenis atau badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah, dari penyertaan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia juga tidak termasuk sebagai Objek Pajak Penghasilan.

Calon pembeli saham dalam Penawaran Umum ini diharapkan untuk berkonsultasi dengan konsultan pajak masing-masing mengenai akibat perpajakan yang timbul dari pembelian, pemilikan maupun penjualan saham yang dibeli melalui Penawaran Umum ini.

## XIV. PENJAMINAN EMISI EFEK

### 1. KETERANGAN TENTANG PENJAMINAN EMISI EFEK

Sesuai dengan persyaratan dan ketentuan sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 66 Tanggal 9 April 1996 junctis Addendum Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 137 tanggal 27 Mei 1996 dan Addendum I No. 3 tanggal 4 Juni 1996, ketiganya dibuat dihadapan Ny. Poerbaningsih Adi Warsito SH, Notaris di Jakarta, para Penjamin Emisi Efek yang namanya disebutkan di bawah ini secara sendiri-sendiri menyetujui untuk sepenuhnya menjamin dengan kesanggupan penuh (Full Commitment) emisi yang berjumlah 30.800.000 (tiga puluh juta delapan ratus ribu) Saham Biasa Atas Saham yang ditawarkan oleh Perseroan dalam Penawaran Umum dengan cara menawarkan dan menjual saham Perseroan kepada masyarakat sebesar bagian dari penjaminannya dan mengikat diri untuk membeli sisa saham yang tidak habis terjual dengan harga penawaran pada tanggal penutupan masa penawaran sesuai dengan proporsi penjaminan masing-masing.

Perjanjian tersebut di atas merupakan Perjanjian lengkap, yang menggantikan semua persetujuan yang mungkin telah dibuat sebelumnya mengenai perihal yang dimuat dalam Perjanjian dan setelah ini tidak akan ada lagi perjanjian lain yang dibuat oleh para pihak yang isinya bertentangan dengan perjanjian ini.

### 2. SUSUNAN SINDIKASI PENJAMIN EMISI EFEK

Dalam rangka Penawaran Umum ini, penjamin emisi efek yang menjadi anggota sindikasi penjaminan adalah:

| No.                                   | Penjamin Emisi Efek                 | Persentase |
|---------------------------------------|-------------------------------------|------------|
| <b>Penjamin Pelaksana Emisi Efek:</b> |                                     |            |
| 1                                     | PT Pentasena Arthasentosa           | 48,54      |
| <b>Penjamin Emisi Efek:</b>           |                                     |            |
| 2                                     | PT Arya Prada Sekuritas             | 0,32       |
| 3                                     | PT Bahana Securities                | 4,87       |
| 4                                     | PT BNI Securities                   | 0,32       |
| 5                                     | PT Danareksa Sekuritas              | 4,87       |
| 6                                     | PT DBS Securities Indonesia         | 0,16       |
| 7                                     | PT Dharmala Securities              | 1,62       |
| 8                                     | PT Harumdana Sekuritas              | 0,32       |
| 9                                     | PT Indosurya Securities             | 0,16       |
| 10                                    | PT Indoinvest Securities            | 1,62       |
| 11                                    | PT Intisekuriti Investama           | 0,16       |
| 12                                    | PT Layang Mega Securities           | 0,16       |
| 13                                    | PT Lippo Securities (terafiliasi)   | 25,97      |
| 14                                    | PT Mashill Jaya Securities          | 3,25       |
| 15                                    | PT PDFCI Securities                 | 0,32       |
| 16                                    | PT PrimeEast Indonesia              | 3,25       |
| 17                                    | PT Putra Saridaya Persada Sekuritas | 0,32       |
| 18                                    | PT Sucorinvest Central Gani         | 0,16       |
| 19                                    | PT Trimegah Securindo Lestari       | 0,32       |
| 20                                    | PT UsahaBersama Sekuritas           | 3,25       |

Berdasarkan Undang-undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, yang dimaksud dengan afiliasi adalah:

- Hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horisontal maupun vertikal;
- Hubungan antara pihak dengan pegawai, direktur atau komisaris dari pada pihak tersebut
- Hubungan antara perusahaan dengan pihak yang langsung atau tidak langsung mengendalikan, dikendalikan atau dibawah satu pengendalian dari perusahaan tersebut; atau
- Hubungan antara perusahaan dengan pemegang saham utama

PT Lippo Securities mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan disebabkan hal-hal sebagai berikut:

Saham PT Lippo Securities adalah milik PT Lippo Pacific Finance, PT Lippo Bank, PT Lippo Asia yang merupakan Kelompok Perusahaan Lippo. Dengan demikian PT Lippo Securities selaku Penjamin Emisi merupakan pihak terafiliasi dengan Perseroan melalui hubungan kepemilikan modal saham.

### 3. PENENTUAN HARGA PENAWARAN SAHAM PADA PASAR PERDANA

Untuk tujuan perhitungan Harga Penawaran Saham Pada Pasar Perdana, pada tabel di bawah ini disajikan data-data pendukung untuk tahun 1995 dan proyeksi tahun 1996:

| Keterangan                                                                  | 1995           | 1996            |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh sebelum Penawaran Umum           | 244.000.000    | 244.000.000     |
| Saham yang ditawarkan Kepada Masyarakat, nominal Rp 500,00                  | -              | 30.800.000      |
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sesudah Penawaran Umum (Rp 0,00) |                | 274.800.000     |
| Jumlah Saham Tertimbang, nominal Rp 500,00*)                                |                | 244.843.836     |
| Laba Bersih (Rp 0,00)                                                       | 70.671.103.316 | 100.539.400.000 |
| Laba Bersih Per Saham (Rp)                                                  | -              | 410,63          |
| Harga Penawaran Saham Pada Pasar Perdana                                    |                | 3.250           |
| Price Earning Ratio (X)                                                     | -              | 7,91            |

\*) Jumlah saham rata-rata tertimbang untuk tahun 1996 dihitung berdasarkan peningkatan modal sebanyak 30.800.000 (tigapuluh jutadelapan ratus ribu ) saham, dengan nilai nominal Rp 500,00 (lima ratus rupiah) per saham yang berasal dari Penawaran Umum kepada masyarakat pada bulan 1 Juni 1996, perincian jumlah saham tertimbang adalah sebagai berikut:

### Perhitungan Jumlah Saham Tertimbang Tahun 1996

| Periode                     | Hari | Jumlah Saham | Jumlah Saham Rata-rata Tertimbang |
|-----------------------------|------|--------------|-----------------------------------|
| 1 Juli 1995 - 20 Juni 1996  | 355  | 244.000.000  | 84.620.000.000                    |
| 21 Juni 1996 - 30 Juni 1996 | 10   | 274.800.000  | 2.748.000.000                     |
|                             |      |              | 244.843.836                       |

Tabel berikut ini memperlihatkan proforma Penawaran Saham Perdana seandainya:

Obligasi Konversi yang diterbitkan pada tanggal 15 Desember 1993 sebesar US\$ 26.000.000,00 (dua puluh enam juta dolar Amerika Serikat) atau ekuivalen dengan Rp 55.120.000.000,00 (lima puluh lima miliar seratus dua puluh juta rupiah) berdasarkan kurs pada saat itu sebesar US\$ 1,00 = Rp 2.120,00, dianggap telah dikonversikan seluruhnya menjadi modal saham sebanyak 105.072.500 (seratus lima juta tujuh puluh dua ribu lima ratus) saham dengan nilai nominal Rp 500,00 (lima ratus rupiah) per saham.

### TABEL PROFORMA

| Keterangan                                                                  | 1995           | 1996            |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh sebelum Penawaran Umum (Rp 0,00) | 244.000.000    | 244.000.000     |
| Saham yang ditawarkan Kepada Masyarakat, nominal Rp 500,00                  | -              | 30.800.000      |
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sesudah Penawaran Umum (Rp 0,00) |                | 379.872.500     |
| Jumlah Saham Tertimbang, nominal Rp 500,00                                  |                | 247.722.534     |
| Laba Bersih (Rp 0,00)                                                       | 70.671.103.316 | 100.539.400.000 |
| Laba Bersih Per Saham (Rp)                                                  |                | 405,85          |
| Harga Penawaran Saham Pada Pasar Perdana                                    |                | 3.250           |
| Price Earning Ratio (X)                                                     | -              | 8,01            |

### Proforma Perhitungan Jumlah Saham Tertimbang Tahun 1996

| Periode                     | Hari | Jumlah Saham | Jumlah Saham Rata-rata Tertimbang |
|-----------------------------|------|--------------|-----------------------------------|
| 1 Juli 1995 - 20 Juni 1996  | 355  | 244.000.000  | 86.620.000.000                    |
| 21 Juni 1996 - 30 Juni 1996 | 10   | 379.872.500  | 3.798.725.000                     |
|                             |      |              | 247.722.534                       |

Keterangan singkat mengenai proyeksi tahun 1996:

Proyeksi keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 1995 dihitung dan disesuaikan berdasarkan Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal No. Kep-39/PM/1996 tanggal 17 Januari 1996 tentang Standar Akuntansi Untuk Pengakuan Pendapatan Perusahaan Real Estate.

Proyeksi Laba Bersih untuk tahun 1996 adalah Rp 100,54 milyar, atau meningkat sebesar 42,26% dari Laba Bersih tahun 1995. Peningkatan ini terutama disebabkan kontribusi laba bersih sebesar Rp 34 milyar yang dihasilkan dari penjualan pada area pengembangan tahap II yaitu lahan SK-95 hektar yang terletak berseberangan dengan SK-500 hektar tahap pertama.

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah menyetujui dan berpendapat bahwa semua perhitungan dan analisa dalam penyusunan proyeksi keuangan telah dibuat secara konsisten dan berpendapat bahwa proyeksi tersebut dapat dicapai.

Selama Due Diligence dilakukan, Penjamin Pelaksanaan Emisi Efek mendiskusikan bersama-sama Direksi dan Komisaris Perseroan mengenai dasar-dasar serta asumsi-asumsi yang telah disusun. Berdasarkan hasil Due Diligence dan dengan memperhatikan penelaahan proyeksi Perseroan oleh Center for Investment and Business Advisory (CIBA), PT Pentasena Arthasentosa sebagai Penjamin Pelaksana Emisi Efek berpendapat bahwa proyeksi keuangan Perseroan tahun 1996 adalah wajar dan akan dapat dicapai.

## **XV. PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL**

Profesi Penunjang Pasar Modal yang ikut membantu dan berperan dalam Penawaran Umum ini adalah sebagai berikut:

### **1. Akuntan Publik**

Prasetio, Utomo & Co.

Chase Plaza Lt. 8 & 11

Jl. Jend. Sudirman kav. 21

Jakarta 12920

Tugas utama Akuntan Publik dalam Penawaran Umum ini adalah untuk melaksanakan audit berdasarkan standar auditing yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia. Didalam Standar tersebut Akuntan diharuskan untuk merencanakan dan melaksanakan audit agar diperoleh keyakinan yang memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji yang material. Dalam hal ini Akuntan bertanggung-jawab 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 dan juga penilaian atas prinsip Akuntansi yang dipergunakan dan estimasi yang signifikan yang dibuat oleh manajemen tentang penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

### **2. Notaris**

Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, SH.

Jl. Panglima Polim V/11

Kebayoran Baru

Jakarta 12160

Tugas utama Notaris dalam Penawaran Umum adalah untuk membuat akta-akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan dan Perjanjian-perjanjian sehubungan dengan Penawaran Umum saham, sesuai dengan Peraturan Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

### **3. Konsultan Hukum**

Makes & Partners Law Firm

Landmark Centre, Tower A, Lt.26

Jl. Jend. Sudirman No.1

Jakarta 12910

Tugas utama Konsultan Hukum dalam Penawaran Umum ini adalah melakukan pemeriksaan dari segi hukum atas fakta mengenai Perseroan yang disampaikan oleh Perseroan kepada Konsultan Hukum. Hasil pemeriksaan mana telah dimuat dalam Laporan Hasil Legal Audit yang memuat penjelasan atas pemeriksaan segi hukum dan menjadi dasar serta bagian yang tidak terpisahkan dari Pendapat Segi Hukum yang diberikan secara objektif dan mandiri



#### **4. Perusahaan Penilai**

**PT Penilai**

World Trade Center Lt.10

Jl. Jend. Sudirman Kav 29-31

Jakarta 12920

PT Penilai sebagai Perusahaan Penilai dalam Penawaran Umum PT Lippo Karawaci beserta kelompok perusahaannya sebagai Perusahaan Penilai, bertugas melaksanakan penilaian untuk memberikan pendapat mengenai nilai pasar atas tanah saja dari PT Lippo Karawaci beserta kelompok perusahaannya yang dinilai per 29 Pebruari 1996 yang terdiri dari tanah saja, tidak termasuk bangunan, peralatan kantor, barang persediaan, Goodwill maupun aktiva tidak berwujud lainnya, yang terletak di beberapa lokasi di Karawaci dan sekitarnya di wilayah kotamadya dan kabupaten Tangerang, Jawa Barat.

Semua lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang turut serta dalam Penawaran Umum ini menyatakan dengan tegas tidak terafiliasi baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Perseroan sebagaimana tertera di dalam Undang-undang Nomor 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal (Lembaran Negara Tahun 1995 Nomor 64. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3608)

Halaman ini sengaja dikosongkan

# XVI. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

Halaman ini sengaja dikosongkan

Halaman ini sengaja dikosongkan

Kepada  
PT PENTASENA ARTHASENTOSA  
Gedung World Trade Centre Lantai 9  
Jl. Jend. Sudirman Kav 29-31  
Jakarta 12920

u.p.: Direksi

**PERIHAL: PENDAPAT SEGI HUKUM DALAM**  
**RANGKA PENAWARAN UMUM SAHAM**  
**PT LIPPO KARAWACI**

Dengan hormat,

Kami, konsultan hukum dari MAKES & PARTNERS Law Firm (selanjutnya disebut "M&P") yang berkantor di Landmark Centre Tower A, lantai 26, Jalan Jenderal Sudirman No. 1, Jakarta 12910 dan terdaftar pada Badan Pengawas Pasar Modal ("BAPEPAM") sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal dengan nomor pendaftaran 31/STTD-KH/PM/1993, telah ditunjuk dan diminta oleh PT Lippo Karawaci, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku di Republik Indonesia dan berkedudukan di Karawaci, Tangerang, Jawa Barat (selanjutnya disebut "PERSEROAN"), untuk memberikan pendapat segi hukum ("PENDAPAT SEGI HUKUM") sehubungan dengan rencana PERSEROAN untuk menawarkan dan menjual kepada masyarakat sebanyak 30.800.000 (tiga puluh juta delapan ratus ribu) saham atas nama yang akan dikeluarkan dari simpanan (portepel).

Saham-saham yang akan ditawarkan di atas kepada masyarakat masing-masing bernilai nominal Rp500,00 (lima ratus rupiah) atau seluruhnya bernilai nominal Rp15.400.000.000,00 (lima belas miliar empat ratus juta rupiah) dan akan dicatatkan di Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya (selanjutnya disebut "PENAWARAN UMUM"), sebagaimana telah disetujui dan ditegaskan dalam Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PERSEROAN yang diselenggarakan pada tanggal 9 April 1996, yang berita acaranya tercantum dalam akta Berita Acara Rapat Luar Biasa Para Pemegang Saham PERSEROAN No. 63, tanggal 9 April 1996, dibuat oleh Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, S.H., notaris di Jakarta.

Dalam rangka PENAWARAN UMUM ini, emisi saham-saham PERSEROAN dijamin secara penuh (full commitment) oleh para penjamin emisi yang nama-namanya serta bagian penjaminannya tercantum dalam Addendum Perjanjian Penjaminan Emisi Efek (selanjutnya disebut "PENJAMIN EMISI EFEK") sesuai dengan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek yang dibuat oleh dan antara PERSEROAN dan PT Pentasena Arthasentosa (selanjutnya disebut "PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK") yang termaktub dalam akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 66, tanggal 9 April 1996, dibuat di hadapan Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, S.H., notaris di Jakarta.

Untuk membuat dan/atau mengeluarkan PENDAPAT SEGI HUKUM ini, M&P telah memeriksa dan meneliti dokumen-dokumen yang dianggap perlu dan relevan oleh M&P guna mengeluarkan PENDAPAT SEGI HUKUM ini, termasuk dokumen-dokumen yang diperoleh M&P dari PERSEROAN, maupun yang diperoleh secara mandiri oleh M&P yang disebutkan dalam Hasil Pemeriksaan Segi Hukum PERSEROAN No. Ref. 245/HLA/MP/04/1996, tanggal 11 April 1996, yang dibuat oleh M&P dan ditujukan kepada PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK dengan tembusan kepada BAPEPAM, PERSEROAN dan anak perusahaan-anak perusahaan PERSEROAN (selanjutnya disebut "HASIL LEGAL AUDIT").

#### A. DASAR DAN RUANG LINGKUP PENDAPAT SEGI HUKUM

PENDAPAT SEGI HUKUM ini didasarkan pada dan mempunyai ruang lingkup sebagai berikut:

1. PENDAPAT SEGI HUKUM ini dibuat berdasarkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari HASIL LEGAL AUDIT yang memuat penjelasan rinci dari dasar dikeluarkannya PENDAPAT SEGI HUKUM ini.
2. Pada dasarnya PENDAPAT SEGI HUKUM ini dibuat berdasarkan keadaan PERSEROAN per tanggal 29 Pebruari 1996 (tanggal Laporan Keuangan PERSEROAN yang digunakan dalam PENAWARAN UMUM) dan kecuali secara tegas ditentukan lain dalam PENDAPAT SEGI HUKUM ini, untuk beberapa hal meliputi pula keadaan PERSEROAN sampai tanggal PENDAPAT SEGI HUKUM ini.
3. Ruang lingkup HASIL LEGAL AUDIT atas anak perusahaan-anak perusahaan PERSEROAN dilakukan dengan mengingat besarnya prosentasi kepemilikan saham PERSEROAN dalam anak perusahaan-anak perusahaan tersebut.

4. PENDAPAT SEGI HUKUM ini diberikan dalam kerangka hukum Republik Indonesia dan karenanya PENDAPAT SEGI HUKUM ini tidak dimaksudkan untuk berlaku atau ditafsirkan menurut hukum atau yurisdiksi lain. Oleh karenanya antara lain M&P tidak memberikan PENDAPAT SEGI HUKUM atas Prudential Development Ltd, suatu perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Vanuatu dan merupakan salah satu anak perusahaan PERSEROAN.
5. PENDAPAT SEGI HUKUM ini tidak dapat ditafsirkan untuk memberikan penilaian atas kewajaran nilai komersial atau finansial suatu transaksi dimana PERSEROAN menjadi pihak atau mempunyai kepentingan didalamnya atau harta kekayaan yang terkait ataupun kewajaran harga saham-saham PERSEROAN yang telah dan/atau maupun akan dikeluarkan dalam rangka PENAWARAN UMUM.

#### B. PENDAPAT SEGI HUKUM

Sepanjang pengetahuan M&P dan berdasarkan HASIL LEGAL AUDIT yang dilaksanakan dalam kerangka peraturan perundangan yang berlaku di Republik Indonesia, khususnya peraturan perundangan di bidang Pasar Modal yang mengatur tentang PENAWARAN UMUM, M&P menyampaikan PENDAPAT SEGI HUKUM sebagai berikut:

1. PERSEROAN didirikan dan dijalankan menurut dan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku di Republik Indonesia dan berkedudukan di Karawaci, Tangerang, Jawa Barat. PERSEROAN memperoleh status sebagai badan hukum Indonesia sejak tanggal 22 Nopember 1991 yaitu pada saat akta pendirian PERSEROAN disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan keputusannya No. C2.6974.HT.01.01-Th'91.
2. Susunan permodalan PERSEROAN tercantum dalam akta Berita Acara Rapat PERSEROAN No. 56, tanggal 7 Nopember 1994, dibuat oleh Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, S.H., notaris di Jakarta, yang telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan keputusannya No. C2-17533.HT.01.04.TH.94, tanggal 30 Nopember 1994, yaitu sebagai berikut:  

|             |   |                                                                                                                                                                                      |
|-------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Modal Dasar | : | Rp500.000.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah),<br>terbagi atas 1.000.000.000 (satu miliar) saham atas<br>nama, masing-masing dengan nilai nominal<br>Rp500,00 (lima ratus rupiah); |
|-------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Modal Ditempatkan : Rp122.000.000.000,00 (seratus dua puluh dua miliar rupiah), terbagi atas 244.000.000 (dua ratus empat puluh empat juta) saham;

Modal Disetor : Rp122.000.000.000,00 (seratus dua puluh dua miliar rupiah) atau 100% (seratus persen) dari seluruh modal yang telah ditempatkan dalam PERSEROAN.

3. Berdasarkan Daftar Pemegang Saham PERSEROAN, susunan pemegang saham PERSEROAN adalah sebagai berikut:

| No.         | Nama Pemegang Saham      | Jumlah Saham | Persentase (%) |
|-------------|--------------------------|--------------|----------------|
| 1.          | PT Kurniasindo Sejahtera | 124.440.000  | 51,00          |
| 2.          | PT Pilar Eramandiri      | 119.560.000  | 49,00          |
| J u m l a h |                          | 244.000.000  | 100,00         |

4. Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi PERSEROAN tercantum dalam akta Berita Acara Rapat Tahunan Para Pemegang Saham PERSEROAN No. 3, tanggal 23 Januari 1996, dibuat oleh Jenny Jacinta Lukas, S.H., notaris di Tangerang.
5. PERSEROAN telah memperoleh perizinan yang disyaratkan untuk menjalankan usahanya sebagaimana sekarang dijalankan yang termasuk dalam lingkup yang diatur dalam anggaran dasarnya. Pendapat ini diperkuat dengan Pernyataan PERSEROAN tanggal 11 April 1996 ("PERNYATAAN PERSEROAN").
6. PERSEROAN memiliki/menguasai/menggunakan barang bergerak dan tidak bergerak yang dirinci dalam HASIL LEGAL AUDIT. Tanah yang dimiliki/dikuasai PERSEROAN adalah 4.022.924 m<sup>2</sup> (empat juta dua puluh dua ribu sembilan ratus dua puluh empat meter persegi).
7. PERSEROAN memiliki penyertaan pada anak perusahaan-anak perusahaan yang dilampirkan pada PENDAPAT SEGI HUKUM dengan tanda Lampiran 1.



8. PERSEROAN telah menandatangani beberapa perjanjian sebagaimana diuraikan dan dilampirkan pada HASIL LEGAL AUDIT. Berdasarkan PERNYATAAN PERSEROAN, PERSEROAN tetap memenuhi kewajiban-kewajibannya sebagaimana diatur dalam perjanjian-perjanjian tersebut.
  
- 9.a PERSEROAN serta masing-masing anggota Dewan Komisaris dan Direksi PERSEROAN tidak sedang menjadi salah satu pihak yang berperkara baik pidana, perdata serta tidak pernah berada atau tidak sedang berada dalam keadaan pailit di pengadilan negeri di mana PERSEROAN berdomisili kecuali atas Perkara Perdata no. 133/PDT.G/1994/PN/TNG dimana PERSEROAN berkedudukan sebagai Tergugat. Perkara ini telah diputuskan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 252/Pdt/1995/PT.Bdg tanggal 20 Juli 1995 yang pada intinya menolak gugatan Penggugat. Selanjutnya perkara ini sedang dalam proses kasasi di Mahkamah Agung.
- 9.b PERSEROAN tidak sedang terlibat perkara arbitrase dan perburuhan.
  
10. Saham yang akan ditawarkan dalam PENAWARAN UMUM adalah saham biasa atas nama. Saham ini akan memberi hak kepada pemegangnya, yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham PERSEROAN, untuk menjalankan semua hak yang dapat dijalankan oleh seorang pemegang saham dari saham yang pada saat ini telah dikeluarkan oleh PERSEROAN, dengan tidak mengenyampingkan jumlah pemilikan saham yang dimiliki pemegang saham yang bersangkutan dan sesuai dengan anggaran dasar PERSEROAN sebagaimana berlaku pada tanggal PENDAPAT SEGI HUKUM ini ditandatangani dan peraturan perundangan yang berlaku bagi PERSEROAN.
  
11. Informasi yang disajikan dalam Prospektus sehubungan dengan PENAWARAN UMUM, khususnya Bab I, IV, VIII.1, 2, 3, 6, dan 7, serta Bab IX.6 dan 8, sepanjang informasi tersebut didasarkan pada HASIL LEGAL AUDIT, secara ringkas telah sesuai dengan informasi yang disampaikan dalam HASIL LEGAL AUDIT.

PENDAPAT SEGI HUKUM ini diberikan dengan pengertian bahwa:

- a. pelaksanaan atas dokumen dan perjanjian yang diperiksa oleh M&P dan/atau dibuat dalam rangka PENAWARAN UMUM dapat dipengaruhi oleh peraturan perundangan Republik Indonesia yang bersifat memaksa dan tunduk kepada azas itikad baik yang wajib ditaati sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- b. PENDAPAT SEGI HUKUM ini secara tegas hanya meliputi hal-hal yang disebutkan didalamnya dan tidak meliputi hal-hal yang mungkin secara implisit dianggap termasuk didalamnya;
- c. PENDAPAT SEGI HUKUM ini diberikan atas dasar (i) dokumen-dokumen, pernyataan-pernyataan yang diberikan oleh PERSEROAN dan/atau pihak lainnya yang diperiksa dan dilampirkan pada HASIL LEGAL AUDIT, termasuk Pendapat Segi Hukum dari Richards Butler tanggal 10 April 1996, dan (ii) PERNYATAAN PERSEROAN bahwa tidak ada keterangan yang diberikan atau tidak diberikan kepada M&P yang bertentangan dengan HASIL LEGAL AUDIT dan PENDAPAT SEGI HUKUM ini, yang karena tidak diketahui oleh M&P dapat membuat PENDAPAT SEGI HUKUM ini menjadi kurang benar atau menyesatkan, termasuk bahwa PERSEROAN dan anak perusahaan-anak perusahaan PERSEROAN tetap memenuhi kewajiban-kewajibannya sesuai izin-izin maupun perjanjian-perjanjian dimana PERSEROAN dan anak perusahaan-anak perusahaan PERSEROAN menjadi salah satu pihak;
- d. PENDAPAT SEGI HUKUM ini diberikan berdasarkan asumsi bahwa semua tanda tangan yang tertera dalam semua dokumen yang diberikan atau ditunjukkan oleh PERSEROAN serta pihak ketiga kepada M&P adalah asli dan dokumen-dokumen asli yang diberikan atau ditunjukkan kepada M&P adalah otentik, dan bahwa dokumen-dokumen yang diberikan kepada M&P dalam bentuk fotokopi adalah sesuai dengan aslinya;
- e. PENDAPAT SEGI HUKUM ini diberikan dengan asumsi bahwa dokumen-dokumen, pernyataan-pernyataan dan keterangan-keterangan yang diberikan kepada M&P untuk tujuan persiapan dan pembuatan PENDAPAT SEGI HUKUM ini telah lengkap, sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dan tidak mengalami perubahan-perubahan sampai dengan tanggal efektifnya pernyataan pendaftaran PERSEROAN di BAPEPAM dalam rangka PENAWARAN UMUM;
- f. PENDAPAT SEGI HUKUM ini diberikan berdasarkan peraturan perundangan dan ketentuan-ketentuan yang berlaku di Republik Indonesia pada tanggal PENDAPAT SEGI HUKUM ini ditandatangani, termasuk Peraturan Jabatan Notaris dalam Stbl 1860-3, dan PERSEROAN tetap memenuhi peraturan perundangan tersebut; dan

- g. PENDAPAT SEGI HUKUM ini diberikan untuk kepentingan PERSEROAN dalam rangka PENAWARAN UMUM untuk digunakan oleh PERSEROAN sendiri walaupun tembusannya disampaikan kepada pihak-pihak yang disebutkan di bawah ini.

Diberikan di Jakarta pada tanggal yang disebutkan pada bagian awal PENDAPAT SEGI HUKUM ini.

Hormat kami,  
untuk dan atas nama  
**MAKES & PARTNERS Law Firm**



Yozua Makes, S.H., LL.M., MM

Lampiran : HASIL LEGAL AUDIT No. Ref. 245/HLA/MP/04/1996, tanggal 11 April 1996.

Tembusan : - Kepada Yth.  
Ketua Badan Pengawas Pasar Modal cq.  
Kepala Biro Hukum (dengan lampiran lengkap HASIL LEGAL AUDIT).

- Kepada Yth.  
Direksi PT Lippo Karawaci (dengan lampiran lengkap HASIL LEGAL AUDIT).

## TABEL ANAK DAN CUCU PERUSAHAAN PT LIPPO KARAWACI

## Anak Perusahaan PT Lippo Karawaci

| No. | Nama Perusahaan                | Persentase Penyertaan<br>PT Lippo Karawaci | Nilai Nominal Penyertaan<br>PT Lippo Karawaci |
|-----|--------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1.  | PT Sentra Dwimandiri           | 99,99998 %                                 | Rp4.999.999.000,00                            |
| 2.  | PT Prudential Golf Development | 99,9995 %                                  | Rp199.999.000,00                              |
| 3.  | Prudential Development Ltd.    | 100,00 %                                   | US\$1.00                                      |

## Anak Perusahaan PT Sentra Dwimandiri

| No. | Nama Perusahaan                          | Persentase Penyertaan<br>PT Sentra Dwimandiri | Nilai Nominal Penyertaan<br>PT Sentra Dwimandiri |
|-----|------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1.  | PT Agung Sepadan                         | 95,00 %                                       | Rp19.000.000,00                                  |
| 2.  | PT Bahterapratama Wirasakti              | 95,00 %                                       | Rp19.000.000,00                                  |
| 3.  | PT Dinamika Intertrans                   | 99,99 %                                       | Rp99.999.000,00                                  |
| 4.  | PT Golden Pradamas                       | 99,90 %                                       | Rp999.000,00                                     |
| 5.  | PT Lippo Village Centre                  | 99,9995 %                                     | Rp199.999.000,00                                 |
| 6.  | PT Muliasentosa Dinamika                 | 99,00 %                                       | Rp99.000.000,00                                  |
| 7.  | PT Prudential Town House<br>Development  | 99,9995 %                                     | Rp199.999.000,00                                 |
| 8.  | PT Sejatijaya Selaras                    | 95,00 %                                       | Rp19.000.000,00                                  |
| 9.  | PT Sentra Asritama Realty<br>Development | 99,9995 %                                     | Rp199.999.000,00                                 |
| 10. | PT Sentragraha Mandiri                   | 99,9995 %                                     | Rp199.999.000,00                                 |
| 11. | PT Sentra Office Realty                  | 99,99 %                                       | Rp99.999.000,00                                  |
| 12. | PT Sentra Realtindo Development          | 99,9995 %                                     | Rp199.999.000,00                                 |
| 13. | PT Suryamakmur Alampersada               | 95,00 %                                       | Rp19.000.000                                     |
| 14. | PT Akmaprima Sentosakarya                | 95,00 %                                       | Rp950.000,00                                     |
| 15. | PT Tirtagraha Sentana                    | 50,00 %                                       | Rp100.000.000,00                                 |
| 16. | PT Lippo Indorent                        | 40,00 %                                       | Rp120.000.000,00                                 |
| 17. | PT Adnansindo Intiprima                  | 20,00 %                                       | Rp200.000.000,00                                 |
| 18. | PT Prudential Golf Development           | 0,0005 %                                      | Rp1.000,00                                       |

**Anak Perusahaan PT Agung Sepadan**

| <b>Nama Perusahaan</b>         | <b>Persentase Penyertaan<br/>PT Agung Sepadan</b> | <b>Nilai Nominal Penyertaan<br/>PT Agung Sepadan</b> |
|--------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| PT Villa Permata Indah Nirwana | 70,00%                                            | Rp140.000.000,00                                     |

**Anak Perusahaan PT Golden Pradamas**

| <b>Nama Perusahaan</b> | <b>Persentase Penyertaan PT Golden<br/>Pradamas</b> | <b>Nilai Nominal Penyertaan PT<br/>Golden Pradamas</b> |
|------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| PT Taman Pikko Estate  | 75,00%                                              | Rp750.000.000,00                                       |

**Anak Perusahaan PT Villa Permata Indah Nirwana**

| <b>Nama Perusahaan</b>   | <b>Persentase Penyertaan<br/>PT Villa Permata Indah Nirwana</b> | <b>Nilai Nominal Penyertaan<br/>PT Villa Permata Indah Nirwana</b> |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| PT Taman Karawaci Permai | 100,00%                                                         | Rp100.000.000,00                                                   |

**Anak Perusahaan PT Taman Pikko Estate**

| <b>Nama Perusahaan</b> | <b>Persentase Penyertaan PT Taman<br/>Pikko Estate</b> | <b>Nilai Nominal Penyertaan PT<br/>Taman Pikko Estate</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| PT Grandgraha Gemilang | 100,00%                                                | Rp25.000.000,00                                           |

Halaman ini sengaja dikosongkan

## **XVII. LAPORAN AKUNTAN DAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**

---

Halaman ini sengaja dikosongkan

---

Halaman ini sengaja dikosongkan



# PRASETIO UTOMO

ARTHUR ANDERSEN & CO. SC

## LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Prasetio, Utomo & Co.  
Kantor Akuntan Publik

Chase Plaza  
Jalan Jend. Sudirman Kav. 21  
Jakarta 12920  
Indonesia

Laporan No. 25509

Dewan Direksi  
PT Lippo Karawaci

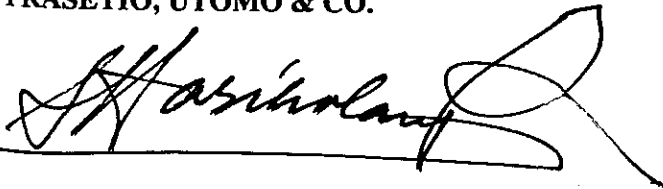
Kami telah mengaudit neraca konsolidasi PT Lippo Karawaci (dahulu PT Lippo Village) dan Anak Perusahaan tanggal 29 Februari 1996 dan 30 Juni 1995, 1994 dan 1993, serta laporan laba rugi, laporan saldo laba dan laporan arus kas konsolidasi untuk periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal 29 Februari 1996 dan tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 1995, 1994 dan 1993. Laporan keuangan adalah tanggung jawab manajemen Perusahaan. Tanggung jawab kami terletak pada pernyataan pendapat atas laporan keuangan berdasarkan audit kami.

Kami melaksanakan audit berdasarkan standar auditing yang ditetapkan Ikatan Akuntan Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami merencanakan dan melaksanakan audit agar memperoleh keyakinan memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji material. Suatu audit meliputi pemeriksaan, atas dasar pengujian, bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Audit juga meliputi penilaian atas prinsip akuntansi yang digunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen, serta penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan. Kami yakin bahwa audit kami memberikan dasar memadai untuk menyatakan pendapat.

Menurut pendapat kami, laporan keuangan konsolidasi yang kami sebut di atas menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Lippo Karawaci dan Anak Perusahaan tanggal 29 Februari 1996 dan 30 Juni 1995, 1994 dan 1993, hasil usaha, serta arus kas untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum.

Pada tanggal 10 April 1996, kami telah menerbitkan laporan No. 25022 atas laporan keuangan PT Lippo Karawaci dan Anak Perusahaan untuk periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal 29 Februari 1996 dan tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 1995, 1994 dan 1993. Sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk melakukan Penawaran Umum Saham kepada masyarakat, kami menerbitkan kembali laporan tersebut dengan beberapa perubahan dan tambahan pengungkapan pada catatan atas laporan keuangan konsolidasi sebagaimana dijelaskan lebih lanjut dalam Catatan 34.

PRASETIO, UTOMO & CO.



Drs S.P.H. Pandjaitan  
Akuntan Register Negara No. D-5325

27 Mei 1996

**AKTIVA**

|                                               | Catatan                | 29 Februari<br>1996 | 30 Juni            |                    |                    |  |
|-----------------------------------------------|------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--|
|                                               |                        |                     | 1995               | 1994               | 1993               |  |
| <b>AKTIVA LANCAR</b>                          |                        |                     |                    |                    |                    |  |
| Kas dan bank                                  | 2d,2e,5b               | Rp 5.192.918.249    | Rp 5.103.955.518   | Rp 4.692.205.128   | Rp 5.173.207.676   |  |
| Deposito berjangka                            | 2d,3,5b                | -                   | -                  | -                  | 1.300.000.000      |  |
| Surat-surat berharga yang dapat<br>dipasarkan |                        | 11.872.761          | 11.872.761         | -                  | -                  |  |
| Piutang                                       |                        |                     |                    |                    |                    |  |
| Usaha                                         | 2d,2e,2f,4             | 27.901.253.417      | 43.376.021.549     | 8.117.101.742      | 3.446.773.430      |  |
| Pihak yang mempunyai hubungan istimewa        | 2d,2f,5                | 4.941.538.047       | 83.332.206         | 199.744.864        | 371.310.191        |  |
| Lain-lain                                     |                        | 6.403.135.328       | 6.261.386.724      | 5.996.481.262      | 2.558.975.865      |  |
| Persediaan                                    | 2c,2d,2g,2j,5a,6,15,22 | 521.177.561.797     | 441.184.971.106    | 287.971.244.244    | 213.482.590.531    |  |
| Pajak dibayar di muka                         |                        | 4.629.973.119       | 789.321.555        | 673.166.072        | 70.164.545         |  |
| Beban dibayar di muka                         | 2h                     | 6.048.800.072       | 6.586.345.316      | 6.167.393.180      | 1.328.806.320      |  |
| Uang muka perolehan tanah                     | 5c,7                   | 13.642.393.727      | 26.345.466.761     | 23.412.259.749     | 1.327.559.900      |  |
| Uang muka lainnya                             | 8                      | 13.232.829.004      | 9.292.645.802      | 2.638.428.727      | 207.511.645        |  |
| Jumlah Aktiva Lancar                          |                        | 603.182.275.521     | 539.035.319.298    | 339.868.024.968    | 229.266.900.103    |  |
| <b>AKTIVA TETAP</b>                           | 2i,9                   | 115.981.576.727     | 100.439.620.379    | 82.266.327.552     | 59.227.192.547     |  |
| Biaya perolehan                               |                        | 5.743.330.750       | 3.158.277.495      | 1.169.908.666      | 215.384.194        |  |
| Akumulasi penyusutan                          | (                      | (                   | (                  | (                  | (                  |  |
| Nilai Buku                                    |                        | 110.238.245.977     | 97.281.342.884     | 81.096.418.886     | 59.011.808.353     |  |
| <b>INVESTASI SAHAM</b>                        | 2b,10                  | 820.000.000         | 620.000.000        | -                  | -                  |  |
| <b>AKTIVA LAIN-LAIN</b>                       |                        |                     |                    |                    |                    |  |
| Tanah untuk pengembangan                      | 2g,11,15               | 145.860.336.331     | 89.344.959.783     | -                  | -                  |  |
| Uang muka proyek                              | 12,31g                 | 16.765.080.564      | 8.497.051.423      | -                  | -                  |  |
| Biaya pra-operasi - neto                      | 2k,13                  | 2.096.075.884       | 2.774.137.563      | 4.094.391.014      | 4.977.160.458      |  |
| Beban ditangguhkan                            | 2l,14                  | 716.875.196         | 622.408.277        | -                  | -                  |  |
| Uang jaminan                                  |                        | 627.426.345         | 276.723.105        | 291.310.393        | 124.467.688        |  |
| Lain-lain                                     |                        | 369.466.472         | 620.852.092        | -                  | -                  |  |
| Jumlah Aktiva Lain-lain                       |                        | 166.435.260.792     | 102.136.132.243    | 4.385.701.407      | 5.101.628.146      |  |
| <b>JUMLAH AKTIVA</b>                          |                        | Rp 880.675.782.290  | Rp 739.072.794.425 | Rp 425.350.145.261 | Rp 293.380.336.602 |  |

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan  
bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan

**KEWAJIBAN DAN EKUITAS**

|                                                                                                                                                                                                    |                      | 29 Februari<br>1996               | 30 Juni                           |                                   |                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                    | Catatan              |                                   | 1995                              | 1994                              | 1993                          |
| <b>KETAWAJIBAN JANGKA PENDEK</b>                                                                                                                                                                   |                      |                                   |                                   |                                   |                               |
| Hutang jangka pendek                                                                                                                                                                               | 2d,2e,5e,6,11,15,31d | Rp 239.384.280.000                | Rp 261.056.897.078                | Rp 102.478.400.000                | Rp 154.140.012.500            |
| Hutang                                                                                                                                                                                             |                      |                                   |                                   |                                   |                               |
| Usaha                                                                                                                                                                                              | 2e,16                | 6.086.826.634                     | 5.324.039.483                     | 5.411.325.532                     | 33.758.963.837                |
| Pihak yang mempunyai hubungan istimewa                                                                                                                                                             | 2d,5                 | 175.695.062.618                   | 47.670.130.792                    | 13.677.221.935                    | 457.542.051                   |
| Lain – lain                                                                                                                                                                                        | 17                   | 4.924.031.999                     | 4.111.778.239                     | —                                 | 61.860.000                    |
| Beban masih harus dibayar                                                                                                                                                                          | 18                   | 60.100.511.361                    | 58.300.465.521                    | 83.979.202.906                    | 4.429.971.781                 |
| Hutang pajak                                                                                                                                                                                       | 2m,19                | 4.874.616.988                     | 32.687.583.577                    | 758.406.435                       | 2.382.723.766                 |
| Uang muka pelanggan                                                                                                                                                                                | 2e,2d,20             | 45.571.976.290                    | 44.279.748.281                    | 41.499.977.487                    | 39.640.906.907                |
| Pendapatan yang ditangguhkan                                                                                                                                                                       |                      | 545.792.766                       | —                                 | —                                 | —                             |
| Hutang pemegang saham                                                                                                                                                                              | 2d,21                | 32.403.980.800                    | 32.065.420.140                    | —                                 | 308.700.000                   |
| Hutang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun                                                                                                                                      | 22                   | 12.000.000.000                    | —                                 | —                                 | —                             |
| Jumlah Kewajiban Jangka Pendek                                                                                                                                                                     |                      | 581.587.079.456                   | 485.496.063.111                   | 247.804.534.335                   | 235.180.680.842               |
| <b>HUTANG JANGKA PANJANG – Setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun</b>                                                                                                    |                      |                                   |                                   |                                   |                               |
|                                                                                                                                                                                                    | 2d,6,22              | 28.149.401.675                    | 5.149.401.675                     | —                                 | —                             |
| <b>OBLIGASI KONVERSI</b>                                                                                                                                                                           |                      |                                   |                                   |                                   |                               |
|                                                                                                                                                                                                    | 2d,23,31d,31h        | 55.120.000.000                    | 55.120.000.000                    | 55.120.000.000                    | —                             |
| <b>SAHAJAK PEMEGANG SAHAM MINORITAS ATAS ANAK PERUSAHAAN YANG DIKONSOLIDASI</b>                                                                                                                    |                      |                                   |                                   |                                   |                               |
|                                                                                                                                                                                                    |                      | —                                 | 210.616.397                       | 1.000                             | 6.000                         |
| <b>EKUITAS</b>                                                                                                                                                                                     |                      |                                   |                                   |                                   |                               |
| Modal saham – nilai nominal Rp 500 per saham pada tanggal 29 Februari 1996 dan 30 Juni 1995 dan Rp 1.000 per saham pada tanggal 30 Juni 1994 dan 1993                                              |                      |                                   |                                   |                                   |                               |
| Modal dasar – Rp 500.000.000.000 pada tanggal 29 Februari 1996 dan 30 Juni 1995 dan Rp 100.000.000.000 pada tanggal 30 Juni 1994 dan 1993                                                          |                      |                                   |                                   |                                   |                               |
| Modal ditempatkan dan disetor penuh – 244.000.000 saham pada tanggal 29 Februari 1996 dan 30 Juni 1995, 100.000.000 saham pada tanggal 30 Juni 1994 dan 58.000.000 saham pada tanggal 30 Juni 1993 |                      |                                   |                                   |                                   |                               |
| Saldo laba                                                                                                                                                                                         | 15,24,31h<br>24      | 122.000.000.000<br>93.819.301.159 | 122.000.000.000<br>71.096.713.242 | 100.000.000.000<br>22.425.609.926 | 58.000.000.000<br>199.649.760 |
| Jumlah Ekuitas                                                                                                                                                                                     |                      | 215.819.301.159                   | 193.096.713.242                   | 122.425.609.926                   | 58.199.649.760                |
| <b>JUMLAH KEWAJIBAN DAN EKUITAS</b>                                                                                                                                                                |                      |                                   |                                   |                                   |                               |
|                                                                                                                                                                                                    |                      | Rp 880.675.782.290                | Rp 739.072.794.425                | Rp 425.350.145.261                | Rp 293.380.336.602            |

ng merupakan  
secara keseluruhan.

**PT LIPPO KARAWACI DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**LAPORAN LABA RUGI KONSOLIDASI**  
**UNTUK PERIODE DELAPAN BULAN YANG BERAKHIR PADA**  
**TANGGAL 29 FEBRUARI 1996 DAN TAHUN YANG BERAKHIR PADA**  
**TANGGAL-TANGGAL 30 JUNI 1995, 1994 DAN 1993**

|                                                                                                                                | Catatan                | 1996<br>(Delapan Bulan) | 1995<br>(Satu Tahun) | 1994<br>(Satu Tahun) | 1993 *<br>(Tiga Bulan) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>PENJUALAN NETO</b>                                                                                                          | 2c, 2d, 5f, 5g, 20, 25 | Rp 125.226.555.082      | Rp 227.874.528.065   | Rp 137.475.341.957   | Rp 11.446.077.181      |
| <b>BEBAN POKOK<br/>PENJUALAN</b>                                                                                               | 2c, 26                 | 71.986.288.263          | 110.480.191.342      | 102.691.957.714      | 9.016.761.800          |
| <b>LABA BRUTO</b>                                                                                                              |                        | 53.240.266.819          | 117.394.336.723      | 34.783.384.243       | 2.429.315.381          |
| <b>BEBAN USAHA</b>                                                                                                             |                        |                         |                      |                      |                        |
| Penjualan                                                                                                                      | 27                     | 6.858.704.482           | 8.493.420.960        | 7.089.013.292        | 604.911.736            |
| Umum dan administrasi                                                                                                          | 27                     | 13.982.178.128          | 13.642.737.121       | 9.419.811.837        | 1.730.474.789          |
| Jumlah Beban Usaha                                                                                                             |                        | 20.840.882.610          | 22.136.158.081       | 16.508.825.129       | 2.335.386.525          |
| <b>LABA USAHA</b>                                                                                                              |                        | 32.399.384.209          | 95.258.178.642       | 18.274.559.114       | 93.928.856             |
| <b>PENGHASILAN (BEBAN)<br/>LAIN-LAIN</b>                                                                                       |                        |                         |                      |                      |                        |
| Denda                                                                                                                          | 28                     | 701.456.176             | 1.965.891.289        | 1.748.478.604        | -                      |
| Penghasilan bunga                                                                                                              | 29                     | 556.891.644             | 314.825.804          | 1.865.605.184        | 96.424.199             |
| Penghasilan sewa                                                                                                               |                        | 142.385.250             | 308.212.183          | 158.255.227          | -                      |
| Jasa manajemen                                                                                                                 | 30                     | -                       | 1.916.000.000        | -                    | -                      |
| Lain-lain - neto                                                                                                               |                        | 60.884.669              | 227.160.445          | 179.062.037          | 9.296.705              |
| Jumlah Penghasilan Lain-lain<br>- Neto                                                                                         |                        | 1.461.617.739           | 4.732.089.721        | 3.951.401.052        | 105.720.904            |
| <b>LABA SEBELUM<br/>PENYISIHAN PAJAK<br/>PENGHASILAN</b>                                                                       |                        | 33.861.001.948          | 99.990.268.363       | 22.225.960.166       | 199.649.760            |
| <b>PENYISIHAN PAJAK<br/>PENGHASILAN</b>                                                                                        | 2m, 19                 | 11.561.206.900          | 29.418.548.650       | -                    | -                      |
| <b>LABA SEBELUM<br/>KEWAJIBAN PEMEGANG<br/>SAHAM MINORITAS<br/>ATAS RUGI BERSIH ANAK<br/>PERUSAHAAN YANG<br/>DIKONSOLIDASI</b> |                        | 22.299.795.048          | 70.571.719.713       | 22.225.960.166       | 199.649.760            |
| <b>KEWAJIBAN PEMEGANG<br/>SAHAM MINORITAS ATAS<br/>RUGI BERSIH ANAK<br/>PERUSAHAAN YANG<br/>DIKONSOLIDASI</b>                  |                        | 422.792.869             | 99.383.603           | -                    | -                      |
| <b>LABA BERSIH</b>                                                                                                             |                        | Rp 22.722.587.917       | Rp 70.671.103.316    | Rp 22.225.960.166    | Rp 199.649.760         |

|                                    | Catatan | 1996<br>(Delapan Bulan) | 1995<br>(Satu Tahun) | 1994<br>(Satu Tahun) | 1993 *<br>(Tiga Bulan) |
|------------------------------------|---------|-------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>LABA PER SAHAM PRIMER</b>       |         |                         |                      |                      |                        |
| LABA USAHA                         | 2n      | Rp 133                  | Rp 390               | Rp 79                | Rp 2                   |
| LABA BERSIH                        | 2n      | Rp 93                   | Rp 290               | Rp 96                | Rp 5                   |
| <b>LABA PER SAHAM DILUSI PENUH</b> |         |                         |                      |                      |                        |
| LABA USAHA                         | 2n      | Rp 93                   | Rp 273               | Rp 64                | Rp 2                   |
| LABA BERSIH                        | 2n      | Rp 65                   | Rp 202               | Rp 77                | Rp 5                   |

\* Perusahaan memulai aktivitas usaha komersialnya pada tanggal 1 April 1993.

*Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan.*

**PT LIPPO KARAWACI DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**LAPORAN SALDO LABA KONSOLIDASI**  
**UNTUK PERIODE DELAPAN BULAN YANG BERAKHIR PADA**  
**TANGGAL 29 FEBRUARI 1996 DAN TAHUN YANG BERAKHIR PADA**  
**TANGGAL-TANGGAL 30 JUNI 1995, 1994 DAN 1993**

|                                 | Catatan | 1996<br>(Delapan Bulan)  | 1995<br>(Satu Tahun)     | 1994<br>(Satu Tahun)     | 1993 *<br>(Tiga Bulan) |
|---------------------------------|---------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>SALDO LABA AWAL PERIODE</b>  |         | Rp 71.096.713.242        | Rp 22.425.609.926        | Rp 199.649.760           | Rp -                   |
| <b>KAPITALISASI SALDO LABA</b>  | 2n,24   | -                        | ( 22.000.000.000 )       | -                        | -                      |
| <b>LABA BERSIH</b>              |         | <u>22.722.587.917</u>    | <u>70.671.103.316</u>    | <u>22.225.960.166</u>    | <u>199.649.760</u>     |
| <b>SALDO LABA AKHIR PERIODE</b> |         | Rp <u>93.819.301.159</u> | Rp <u>71.096.713.242</u> | Rp <u>22.425.609.926</u> | Rp <u>199.649.760</u>  |

\* Perusahaan memulai aktivitas usaha komersialnya pada tanggal 1 April 1993.

*Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan.*

**PT LIPPO KARAWACI DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASI**  
**UNTUK PERIODE DELAPAN BULAN YANG BERAKHIR PADA**  
**TANGGAL 29 FEBRUARI 1996 DAN TAHUN YANG BERAKHIR PADA**  
**TANGGAL-TANGGAL 30 JUNI 1995, 1994 DAN 1993**

|                                                                                                                                    | 1996<br>(Delapan Bulan) | 1995<br>(Satu Tahun) | 1994<br>(Satu Tahun) | 1993 *<br>(Tiga Bulan) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS USAHA</b>                                                                                               |                         |                      |                      |                        |
| Laba bersih                                                                                                                        | Rp 22.722.587.917       | Rp 70.671.103.316    | Rp 22.225.960.166    | Rp 199.649.760         |
| Penyesuaian-penyesuaian untuk merekonsiliasi laba bersih menjadi kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas usaha: |                         |                      |                      |                        |
| Penyusutan                                                                                                                         | 2.702.337.132           | 2.690.171.627        | 954.524.472          | 212.544.888            |
| Amortisasi biaya pra-operasi                                                                                                       | 678.061.679             | 1.090.701.989        | 971.130.012          | 242.782.504            |
| Kerugian penjualan aktiva tetap                                                                                                    | 40.394.957              | 10.029.880           | -                    | -                      |
| Perubahan aktiva dan kewajiban usaha:                                                                                              |                         |                      |                      |                        |
| Penurunan (kenaikan) piutang                                                                                                       | 10.474.813.687          | ( 35.407.412.611 )   | ( 7.936.268.382 )    | ( 5.480.176.249 )      |
| Kenaikan persediaan                                                                                                                | ( 79.992.590.691 )      | ( 153.213.726.862 )  | ( 74.488.653.713 )   | ( 101.524.859.322 )    |
| Kenaikan pajak dibayar di muka                                                                                                     | ( 3.840.651.564 )       | ( 116.155.483 )      | ( 520.156.760 )      | ( 69.870.227 )         |
| Penurunan (kenaikan) beban dibayar di muka                                                                                         | 537.545.244             | ( 418.952.136 )      | ( 4.838.586.860 )    | ( 1.328.806.320 )      |
| Penurunan (kenaikan) uang muka perolehan tanah                                                                                     | 12.703.073.034          | ( 2.933.207.012 )    | ( 22.084.699.849 )   | ( 1.032.694.900 )      |
| Kenaikan uang muka lainnya                                                                                                         | ( 3.940.183.202 )       | ( 6.654.217.075 )    | ( 2.430.917.082 )    | ( 197.311.645 )        |
| Kenaikan tanah untuk pengembangan                                                                                                  | ( 56.515.376.548 )      | ( 89.344.959.783 )   | -                    | -                      |
| Kenaikan beban ditangguhkan                                                                                                        | ( 94.466.919 )          | ( 622.408.277 )      | -                    | -                      |
| Penurunan (kenaikan) uang jaminan                                                                                                  | ( 350.703.240 )         | ( 14.587.288 )       | ( 166.842.705 )      | ( 124.467.688 )        |
| Penurunan (kenaikan) aktiva lain-lain                                                                                              | 251.385.620             | ( 620.852.092 )      | -                    | -                      |
| Kenaikan (penurunan) hutang                                                                                                        | 129.599.972.737         | 38.017.401.027       | ( 15.189.818.401 )   | ( 64.995.943.341 )     |
| Kenaikan (penurunan) beban masih harus dibayar                                                                                     | 1.800.045.840           | ( 25.678.737.385 )   | 79.549.231.125       | 4.379.755.114          |
| Kenaikan (penurunan) hutang pajak                                                                                                  | ( 27.812.966.589 )      | 31.929.177.122       | ( 1.707.162.078 )    | 2.303.376.626          |
| Kenaikan uang muka pelanggan                                                                                                       | 1.292.228.009           | 2.779.770.794        | 1.859.070.580        | 39.640.906.907         |
| Kenaikan pendapatan yang ditangguhkan                                                                                              | 545.792.766             | -                    | -                    | -                      |
| Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas usaha                                                                        | 10.801.299.869          | ( 167.807.685.673 )  | ( 23.803.189.475 )   | ( 127.775.113.893 )    |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>                                                                                           |                         |                      |                      |                        |
| Penurunan (kenaikan) deposito berjangka                                                                                            | -                       | -                    | 1.300.000.000        | ( 1.300.000.000 )      |
| Kenaikan surat berharga yang dapat dipasarkan                                                                                      | -                       | ( 11.872.761 )       | -                    | -                      |
| Perolehan aktiva tetap                                                                                                             | ( 15.775.442.862 )      | ( 20.472.425.747 )   | ( 23.039.135.005 )   | ( 59.066.798.911 )     |
| Hasil penjualan aktiva tetap                                                                                                       | 75.807.680              | 1.587.300.242        | -                    | 78.504.730             |
| Kenaikan investasi saham                                                                                                           | ( 200.000.000 )         | ( 620.000.000 )      | -                    | -                      |
| Penurunan (kenaikan) biaya pra-operasi                                                                                             | -                       | 229.551.462          | ( 88.360.568 )       | ( 4.520.909.763 )      |
| Kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi                                                                                     | ( 15.899.635.182 )      | ( 19.287.446.804 )   | ( 21.827.495.573 )   | ( 64.809.203.944 )     |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>                                                                                           |                         |                      |                      |                        |
| Kenaikan uang muka proyek                                                                                                          | ( 8.268.029.141 )       | ( 8.497.051.423 )    | -                    | -                      |
| Kenaikan (penurunan) hutang jangka pendek                                                                                          | ( 21.672.617.078 )      | 158.578.497.078      | ( 51.661.612.500 )   | 141.040.012.500        |
| Kenaikan (penurunan) hutang pemegang saham                                                                                         | 338.560.660             | 32.065.420.140       | ( 308.700.000 )      | ( 1.690.300.000 )      |
| Kenaikan (penurunan) hutang jangka panjang                                                                                         | 35.000.000.000          | 5.149.401.675        | -                    | -                      |
| Hasil penerbitan obligasi konversi                                                                                                 | -                       | -                    | 55.120.000.000       | -                      |
| Kenaikan (penurunan) hak pemegang saham minoritas atas anak perusahaan yang dikonsolidasi                                          | ( 210.616.397 )         | 210.615.397          | ( 5.000 )            | 6.000                  |
| Hasil penerbitan modal saham                                                                                                       | -                       | -                    | 42.000.000.000       | 57.999.000.000         |
| Kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan                                                                                      | 5.187.298.044           | 187.506.882.867      | 45.149.682.500       | 197.348.718.500        |
| <b>KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN BANK</b>                                                                                      | 88.962.731              | 411.750.390          | ( 481.002.548 )      | 4.764.400.663          |
| <b>KAS DAN BANK AWAL PERIODE</b>                                                                                                   | 5.103.955.518           | 4.692.205.128        | 5.173.207.676        | 408.807.013            |
| <b>KAS DAN BANK AKHIR PERIODE</b>                                                                                                  | Rp 5.192.918.249        | Rp 5.103.955.518     | Rp 4.692.205.128     | Rp 5.173.207.676       |

|                                             | 1996<br>(Delapan Bulan) | 1995<br>(Satu Tahun) | 1994<br>(Satu Tahun) | 1993 *<br>(Tiga Bulan) |
|---------------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Pengungkapan Tambahan atas Informasi</b> |                         |                      |                      |                        |
| <b>Arus Kas:</b>                            |                         |                      |                      |                        |
| Pajak penghasilan dibayar                   | Rp 36.972.608.618       | Rp 201.354.674       | Rp 363.347.040       | Rp 70.164.545          |
| Beban bunga dibayar                         | 47.888.708.231          | 54.104.134.325       | 20.787.505.066       | 18.500.879.363         |
| <b>Pengungkapan Tambahan atas Aktivitas</b> |                         |                      |                      |                        |
| <b>Pendanaan Non-Kas:</b>                   |                         |                      |                      |                        |
| Pembagian dividen saham dari saldo laba     | -                       | 22.000.000.000       | -                    | -                      |

\* Perusahaan memulai aktivitas usaha komersialnya pada tanggal 1 April 1993.

*Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan.*



**PT LIPPO KARAWACI DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**

**1. U M U M**

PT Lippo Karawaci (Perusahaan) didirikan dengan nama PT Tunggal Reksakencana pada tanggal 15 Oktober 1990 berdasarkan akta Notaris Misahardi Wilamarta, SH No. 233. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-6974. HT.01.01.Th.91 tanggal 22 November 1991 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 62, Tambahan No. 3593 tanggal 4 Agustus 1992.

Pada tahun 1992, Perusahaan mengubah namanya dari PT Tunggal Reksakencana menjadi PT Prudential Land Development berdasarkan akta Notaris Misahardi Wilamarta, SH No. 248 tanggal 15 Juli 1992. Perubahan ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-8325.HT.01.04.Th.92 tanggal 6 Oktober 1992 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 5, Tambahan No. 317 tanggal 15 Januari 1993.

Pada tahun 1993, Perusahaan melakukan perubahan berikut dalam anggaran dasarnya:

- a. Perubahan nama dari PT Prudential Land Development menjadi PT Lippo Village berdasarkan akta Notaris Misahardi Wilamarta, SH No. 104 tanggal 5 Desember 1992. Perubahan ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-69.HT.01.04.Th.93 tanggal 7 Januari 1993 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 23, Tambahan No. 1226 tanggal 19 Maret 1993.
- b. Perubahan tahun buku dari tanggal 1 Januari sampai 31 Desember menjadi tanggal 1 Juli sampai 30 Juni mulai tahun fiskal 1992 berdasarkan akta Notaris Misahardi Wilamarta, SH No. 361 tanggal 19 Februari 1993. Perubahan ini disahkan oleh Direktur Jenderal Pajak dalam Surat Keputusan No. KEP-53/WPJ.04/KP.01/1992 tanggal 30 Desember 1992 dan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-2767.HT.01.04.Th.93 tanggal 4 Mei 1993 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 54, Tambahan No. 3029 tanggal 6 Juli 1993.

Dalam Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham tanggal 18 Oktober 1995, yang dinyatakan dalam akta Notaris Misahardi Wilamarta SH No. 221 dengan tanggal yang sama, para pemegang saham Perusahaan menyetujui perubahan nama Perusahaan dari PT Lippo Village menjadi PT Lippo Karawaci. Perubahan ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-17055.HT.01.04.Th.95 tanggal 26 Desember 1995.

Ruang lingkup aktivitas utama Perusahaan meliputi bidang real estat, pengembangan perkotaan ("urban development") dan infrastruktur, pengembangan kawasan siap bangun, fasilitas umum dan pembangunan jaringan prasarana lingkungan, usaha jasa yang mendukung bidang usaha serta melakukan investasi baik melalui perusahaan sendiri, anak perusahaan maupun patungan dengan pihak lain.

Perusahaan memulai aktivitas usaha komersialnya pada tanggal 1 April 1993.

## 2. KEBIJAKAN AKUNTANSI

### a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasi disusun berdasarkan konsep biaya perolehan. Laporan arus kas konsolidasi mencerminkan penerimaan dan pengeluaran kas yang diklasifikasikan ke dalam aktivitas usaha, investasi dan pendanaan.

### b. Prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasi meliputi semua akun Perusahaan dan anak perusahaan (pemilikan langsung maupun tidak langsung) sebagai berikut:

|                                                                | Persentase Pemilikan |         |       |       |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|---------|-------|-------|
|                                                                | 29 Februari<br>1996  | 30 Juni |       |       |
|                                                                |                      | 1995    | 1994  | 1993  |
| PT Prudential Golf Development                                 | 100,0                | 100,0   | 100,0 | 100,0 |
| Prudential Development Limited,<br>Vanuatu dan anak perusahaan | 100,0                | 100,0   | 100,0 | 100,0 |
| Prudential Hotel Development<br>Limited                        | -                    | -       | 100,0 | 100,0 |
| PT Prudential Hotel Development                                | -                    | -       | 80,0  | -     |
| PT Sentra Dwimandiri dan anak<br>perusahaan                    | 100,0                | 100,0   | 100,0 | -     |
| PT Lippo Leisure Development                                   | -                    | -       | 100,0 | 99,9  |
| PT Prudential Townhouse<br>Development                         | 100,0                | 100,0   | 100,0 | 99,9  |
| PT Lippo Village Centre                                        | 100,0                | 100,0   | 100,0 | -     |
| PT Sentra Asritama Realty<br>Development                       | 100,0                | 100,0   | 100,0 | -     |
| PT Tirtagraha Sentana                                          | -                    | -       | 100,0 | -     |
| PT Sentragraha Mandiri                                         | 100,0                | 100,0   | 100,0 | -     |
| PT Sentra Realtindo Development                                | 100,0                | 100,0   | 100,0 | -     |
| PT Sentra Office Realty                                        | 100,0                | 100,0   | 100,0 | -     |
| PT Muliasentosa Dinamika                                       | 100,0                | 100,0   | 100,0 | -     |
| PT Suryamakmur Alampersada                                     | 100,0                | 100,0   | 100,0 | -     |
| PT Bahterapratama Wirasakti                                    | 100,0                | 100,0   | 100,0 | -     |
| PT Sejatijaya Selaras                                          | 100,0                | 100,0   | 100,0 | -     |
| PT Akmaprima Sentosakarya                                      | 95,0                 | -       | -     | -     |
| PT Dinamika Intertrans                                         | 100,0                | 100,0   | 99,9  | -     |
| PT Agung Sepadan dan anak<br>perusahaan                        | 100,0                | 100,0   | -     | -     |
| PT Villa Permata Indah                                         | -                    | -       | -     | -     |
| Nirwana dan anak perusahaan                                    | 70,0                 | 70,0    | -     | -     |
| PT Taman Karawaci Permai                                       | 100,0                | 100,0   | -     | -     |
| PT Golden Pradamas dan anak<br>perusahaan                      | 100,0                | 100,0   | -     | -     |
| PT Taman Pikko Estate dan<br>anak perusahaan                   | 75,0                 | 75,0    | -     | -     |
| PT Grandgraha Gemilang                                         | 100,0                | 100,0   | -     | -     |
| PT Prudential Hotel Development                                | -                    | -       | 20,0  | -     |
| PT Prudential Country Development                              | -                    | -       | -     | 99,9  |
| PT Prudential Office Development                               | -                    | -       | -     | 99,9  |
| PT Prudential Apartment Development                            | -                    | -       | -     | 99,9  |
| PT Sentra Kharisma Indah                                       | -                    | -       | -     | 99,9  |

Anak perusahaan di atas, kecuali untuk PT Lippo Village Centre (LVC), PT Dinamika Intertrans (DI), PT Sentra Asritama Realty Development (SARD), dan PT Grandgraha Gemilang (GG), belum memulai usaha komersialnya pada tanggal 29 Februari 1996. Laporan laba rugi konsolidasi untuk periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal 29 Februari 1996 meliputi hasil usaha LVC, DI, SARD dan GG untuk periode 1 Juli 1995 sampai dengan 29 Februari 1996. Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 1995, meliputi hasil usaha Perusahaan dan LVC sejak 1 Juli 1994 sampai dengan 30 Juni 1995, DI dan SARD masing-masing sejak 13 Agustus 1994 dan 1 Oktober 1994 (mulai usaha komersial) sampai dengan 30 Juni 1995, GG sejak 22 Mei 1995 (mulai usaha komersial) sampai dengan 30 Juni 1995. Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 1994 meliputi hasil usaha Perusahaan sejak 1 Juli 1993 sampai dengan 30 Juni 1994 dan LVC sejak 13 Juni 1994 (mulai usaha komersial) sampai dengan 30 Juni 1994, sedangkan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 1993 hanya meliputi hasil usaha Perusahaan sejak tanggal 1 April 1993 sampai dengan 30 Juni 1993. Semua transaksi antar perusahaan yang signifikan telah dieliminasi.

Pada tanggal 2 Agustus 1995, PT Sentra Dwimandiri memperoleh 95% atas modal ditempatkan PT Akmaprima Sentosakarya ekuivalen dengan 950 lembar saham atau senilai Rp 950.000.

Pada tahun 1995, Perusahaan menjual investasinya pada PT Prudential Hotel Development sedangkan anak perusahaan, Prudential Development Limited dan PT Sentra Dwimandiri, menjual investasinya masing-masing pada Prudential Hotel Development Limited dan PT Lippo Leisure Development. PT Sentra Dwimandiri juga menurunkan investasinya pada PT Tirtagraha Sentana menjadi 50%, dan karenanya investasi ini tidak dikonsolidasikan sejak penurunan investasi tersebut.

Pada Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 4 Oktober 1993, yang diaktakan dengan akta Notaris Misahardi Wilamarta, SH No. 223 tanggal 11 Februari 1994, para pemegang saham menyetujui bahwa PT Prudential Golf Development, suatu anak perusahaan yang dikonsolidasi, akan menjadi tidak aktif setelah pelaksanaan keputusan perjanjian jual beli antara PT Prudential Golf Development dan Perusahaan pada tanggal 18 Oktober 1993 mengenai penjualan peralatan golf dan desain lapangan golf.

Perusahaan menjual investasinya pada PT Prudential Country Development, PT Prudential Office Development, PT Prudential Apartment Development serta PT Sentra Kharisma Indah di tahun 1993.

Investasi saham di mana Perusahaan mempunyai kepemilikan 20% sampai dengan 50%, baik secara langsung ataupun tidak langsung, dinyatakan dengan metode ekuitas (equity method). Investasi saham dengan kepemilikan kurang dari 20% dinyatakan berdasarkan metode biaya (cost method).

c. Pengakuan Pendapatan dan Beban Pokok Penjualan

Pendapatan dari penjualan lahan siap bangun dan rumah hunian diakui dengan menggunakan metode pengakuan penuh (full accrual method) bila memenuhi kondisi-kondisi berikut:

1. Rumah hunian dan lahan siap bangun
  - a. Pengikatan jual beli sah dan telah ditandatangani;

- b. Harga jual akan tertagih, yang terlihat dari jumlah yang telah dibayar sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati;
  - c. Tagihan penjualan terhadap pembeli pada masa yang akan datang bebas dari subordinasi;
  - d. Penjual telah mengalihkan hak-hak pemilikan dan risiko-risiko yang biasa ada kepada pembeli dan penjual tidak memiliki keterlibatan penting yang terus-menerus atas rumah tersebut. Berarti, pembangunan rumah telah selesai dan telah dapat digunakan.
2. Lahan siap bangun (bila rumah akan dibangun oleh pembeli)
- a. Masa pengembalian uang muka telah lewat;
  - b. Uang muka yang dibayar oleh pembeli, sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati;
  - c. Harga jual akan tertagih, yang terlihat dari jumlah yang telah dibayar sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati;
  - d. Tagihan penjualan terhadap pembeli pada masa yang akan datang bebas dari subordinasi;
  - e. Penjual tidak mempunyai kewajiban yang signifikan lagi untuk menyelesaikan lingkungan seperti pematangan lahan yang dijual, pembangunan fasilitas yang dijanjikan ataupun yang menjadi kewajiban dan beban penjual, sesuai dengan perjanjian antara penjual dan pembeli yang bersangkutan.

Beban pokok penjualan lahan siap bangun ditentukan berdasarkan harga perolehan tanah ditambah taksiran beban lain untuk pengembangan dan pembangunan prasarana penunjang. Beban pokok penjualan rumah hunian dinyatakan berdasarkan seluruh biaya aktual pengerjaan yang terjadi dan taksiran biaya untuk menyelesaikan pengerjaan.

Taksiran biaya disajikan dalam "Beban Masih Harus Dibayar". Perbedaan antara jumlah taksiran biaya dengan biaya aktual pengerjaan atau pengembangan dibebankan pada "Beban Pokok Penjualan" tahun berjalan.

d. Transaksi dengan Pihak-pihak yang Mempunyai Hubungan Istimewa

Perusahaan dan anak perusahaan mempunyai transaksi dengan pihak-pihak yang dianggap mempunyai hubungan istimewa. Yang dimaksud dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa adalah sebagai berikut:

- 1) perusahaan yang melalui satu atau lebih perantara (*intermediaries*), mengendalikan atau dikendalikan oleh, atau berada di bawah pengendalian bersama, dengan perusahaan pelapor (termasuk *holding companies* dan *fellow subsidiaries*).
- 2) perusahaan asosiasi (*associated companies*).

- 3) perorangan yang memiliki, baik secara langsung maupun tidak langsung suatu kepentingan hak suara di perusahaan pelapor yang berpengaruh secara signifikan, dan anggota keluarga dekat dari perorangan tersebut (yang dimaksud dengan anggota keluarga dekat adalah mereka yang dapat diharapkan mempengaruhi perorangan tersebut dalam transaksinya dengan pelapor).
- 4) karyawan kunci, yaitu orang-orang yang mempunyai wewenang dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin dan mengendalikan perusahaan pelapor yang meliputi anggota dewan komisaris, direksi dan manajer dari perusahaan serta anggota keluarga dekat orang-orang tersebut.
- 5) perusahaan di mana suatu kepentingan substansial dalam hak suara dimiliki baik secara langsung maupun tidak langsung oleh setiap orang yang diuraikan dalam 3) atau 4) atau setiap orang tersebut mempunyai pengaruh signifikan atas perusahaan tersebut. Ini mencakup perusahaan-perusahaan yang dimiliki oleh komisaris, direksi atau pemegang saham utama perusahaan pelapor dan perusahaan-perusahaan yang mempunyai anggota manajemen kunci yang sama dengan perusahaan pelapor.

Seluruh transaksi dengan pihak yang mempunyai hubungan istimewa dilakukan dengan atau tidak dengan tingkat harga dan persyaratan normal sebagaimana dilakukan dengan pihak di luar pihak yang mempunyai hubungan istimewa diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasi.

e. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Transaksi dalam mata uang asing dicatat berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada tanggal neraca, aktiva dan kewajiban dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah dengan menggunakan kurs tengah Bank Indonesia pada tanggal tersebut dan keuntungan atau kerugian selisih kurs, dikredit atau dibebankan pada laba periode berjalan.

f. Penyisihan Piutang Ragu-ragu

Perusahaan dan anak perusahaan menetapkan penyisihan piutang ragu-ragu berdasarkan penelaahan terhadap keadaan akun piutang masing-masing pelanggan pada akhir periode.

g. Persediaan

Persediaan, terutama terdiri dari biaya perolehan tanah dalam pematangan dan rumah hunian dalam penyelesaian, dicatat berdasarkan biaya perolehan (lebih rendah dari nilai realisasi bersih) dengan menggunakan metode rata-rata. Harga perolehan atas tanah dalam pematangan termasuk biaya pengembangan dan pematangan tanah serta kapitalisasi bunga dan biaya pendanaan lainnya atas hutang bank yang diperoleh untuk membiayai perolehan dan pematangan tanah sampai selesai. Biaya perolehan atas rumah hunian dalam penyelesaian terdiri dari biaya aktual konstruksi.

Tanah yang dimiliki oleh Perusahaan dan anak perusahaan tetapi belum dikembangkan, disajikan sebagai tanah untuk pengembangan dalam akun "Aktiva Lain-lain". Tanah tersebut akan diklasifikasikan sebagai persediaan pada saat mulai dikembangkan.

h. Beban Dibayar di Muka

Beban dibayar di muka diamortisasi selama masa manfaat masing-masing beban dengan menggunakan metode garis lurus (straight-line method).

i. Aktiva Tetap

Aktiva tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan. Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (straight-line method) berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aktiva tetap sebagai berikut:

|                     | Tahun |
|---------------------|-------|
| Bangunan sementara  | 2 - 3 |
| Alat pengangkutan   | 5     |
| Perlengkapan kantor | 4     |
| Peralatan proyek    | 4     |
| Perbaikan gedung    | 4     |

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan ke dalam laporan laba rugi. Pemugaran dan penambahan dalam jumlah besar dikapitalisasi. Aktiva tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau yang dijual, dikeluarkan dari kelompok aktiva tetap yang bersangkutan dan keuntungan atau kerugian yang diperoleh/diderita dilaporkan dalam laporan laba rugi untuk periode berjalan.

j. Kapitalisasi Bunga dan Biaya Pendanaan Lainnya

Bunga dan biaya pendanaan lainnya atas pinjaman yang diperoleh untuk mendanai pembelian, pengembangan dan pematangan tanah serta pengerjaan bangunan dikapitalisasi dalam akun persediaan dan aktiva dalam konstruksi.

k. Biaya Pra-operasi

Biaya-biaya yang terjadi sebelum saat dimulainya aktivitas operasi komersial, dikurangi dengan penghasilan, dikapitalisasi dan diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus (straight-line method) sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 6.

l. Beban Ditangguhkan

Biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan penawaran umum saham Perusahaan kepada masyarakat ditangguhkan dan akan diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus (straight-line method) dalam jangka waktu lima (5) tahun.

m. Penyisihan Pajak Penghasilan

Penyisihan Pajak Penghasilan ditentukan berdasarkan taksiran laba kena pajak untuk periode yang bersangkutan. Perusahaan dan anak perusahaan tidak melakukan penangguhan pajak (tax deferral) atas perbedaan waktu pengakuan penghasilan dan beban antara laporan keuangan untuk tujuan komersial dan pajak.

n. Laba Per Saham

Laba usaha per saham primer dan laba bersih per saham primer masing-masing dihitung dengan membagi laba usaha dan laba bersih dengan rata-rata tertimbang jumlah lembar saham yang beredar pada periode yang bersangkutan, setelah memperhitungkan pengaruh dari kapitalisasi saldo laba dan perubahan nilai nominal dari Rp 1.000 menjadi Rp 500 per lembar saham secara retroaktif (lihat Catatan 24).

Laba usaha per saham dilusi penuh dan laba bersih per saham dilusi penuh dihitung dengan asumsi obligasi konversi dikonversikan dari tanggal penerbitan (lihat Catatan 23).

### 3. DEPOSITO BERJANGKA

Pada tanggal 30 Juni 1993, akun ini merupakan penempatan jangka pendek pada PT Lippo Bank, pihak yang mempunyai hubungan istimewa, dengan tingkat bunga sebesar 14% per tahun (lihat Catatan 5b).

### 4. PIUTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

|                   | 29 Februari<br>1996 | 30 Juni           |                  |                  |
|-------------------|---------------------|-------------------|------------------|------------------|
|                   |                     | 1995              | 1994             | 1993             |
| Rumah hunian      | Rp 3.609.891.533    | Rp 1.459.627.175  | Rp 1.221.226.066 | Rp -             |
| Lahan siap bangun | 21.613.360.000      | 40.362.841.317    | 6.895.875.676    | -                |
| Jasa              | 2.678.001.884       | 1.553.553.057     | -                | 3.446.773.430    |
| Jumlah            | Rp 27.901.253.417   | Rp 43.376.021.549 | Rp 8.117.101.742 | Rp 3.446.773.430 |

Piutang usaha tidak ada yang dijamin dan termasuk piutang usaha dari pihak yang mempunyai hubungan istimewa masing-masing sejumlah kurang lebih 47%, 31% dan 66% pada tanggal 29 Februari 1996 dan 30 Juni 1995 dan 1994 dari seluruh jumlah piutang usaha. Pada tanggal 30 Juni 1993, tidak ada bagian piutang usaha yang merupakan piutang dari pihak yang mempunyai hubungan istimewa. Pihak manajemen tidak melakukan pencadangan piutang ragu-ragu karena berkeyakinan piutang dapat ditagih semuanya.

### 5. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK YANG MEMPUNYAI HUBUNGAN ISTIMEWA

Rincian saldo transaksi dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa adalah sebagai berikut:

|                                                      | 29 Februari<br>1996 | 30 Juni    |              |      |
|------------------------------------------------------|---------------------|------------|--------------|------|
|                                                      |                     | 1995       | 1994         | 1993 |
| Piutang dari pihak yang mempunyai hubungan istimewa: |                     |            |              |      |
| PT Tirtagraha Sentana                                | Rp 2.356.250.000    | Rp -       | Rp 6.349.264 | Rp - |
| PT Grahaputra Mandiriharisma                         | 2.106.666.667       | -          | -            | -    |
| PT Lippo Indorent                                    | 282.000.000         | -          | -            | -    |
| PT Lippo Supermall                                   | 121.627.004         | -          | -            | -    |
| PT Lippo Cikarang                                    | 27.544.301          | 33.600.000 | 1.005.347    | -    |
| PT Royal Sentul Highlands                            | 25.070.422          | -          | 298.887      | -    |

|                                                                              | 29 Februari<br>1996 |                 | 30 Juni |                |      |                |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|---------|----------------|------|----------------|
|                                                                              |                     |                 | 1995    | 1994           | 1993 |                |
| PT Puncak Resort International (dahulu<br>PT Pesanggrahan Suripermata Agung) | Rp                  | 22.196.650      | Rp      | 1.589.206      | Rp   | -              |
| PT Lippo Land Development                                                    |                     | 183.003         |         | 23.900.000     |      | -              |
| Yayasan Pendidikan Pelita Harapan                                            |                     | -               |         | 12.705.000     |      | 50.376.070     |
| PT Imperial Century                                                          |                     | -               |         | 11.538.000     |      | 72.329.252     |
| PT Prudential Apartment Development                                          |                     | -               |         | -              |      | -              |
| PT Sentra Business Park Indah                                                |                     | -               |         | 75.478.941     |      | -              |
| PT Grandsentra Kharisma                                                      |                     | -               |         | 28.034.462     |      | 25.731.440     |
| PT Grandsentra Indah Development                                             |                     | -               |         | 6.751.622      |      | 3.775.000      |
| PT Sentrabuana Propertindo                                                   |                     | -               |         | 6.149.265      |      | -              |
| PT Sentra Griya Kharisma                                                     |                     | -               |         | 6.149.265      |      | -              |
| PT Sentra Goldhill Business Park                                             |                     | -               |         | 5.600.000      |      | 5.275.000      |
| PT Lippo Bank                                                                |                     | -               |         | 5.530.220      |      | 5.275.000      |
| PT Multipolar Corporation                                                    |                     | -               |         | 3.567.918      |      | 74.263.500     |
| PT Megachandra Karyaestari                                                   |                     | -               |         | 1.354.001      |      | 1.000.000      |
| PT Prudential Office Development                                             |                     | -               |         | 1.000.000      |      | 1.000.000      |
| PT Dynaplast                                                                 |                     | -               |         | 700.000        |      | -              |
| PT Sentra Kharisma Indah                                                     |                     | -               |         | 500.000        |      | -              |
| PT Larasati Anugerah International                                           |                     | -               |         | 479.500        |      | -              |
| PT Prudential Commercial Development                                         |                     | -               |         | 420.102        |      | 67.542.448     |
| PT Kredosindo Perkasa                                                        |                     | -               |         | -              |      | 72.164.002     |
|                                                                              |                     | -               |         | -              |      | 42.954.549     |
| Jumlah                                                                       | Rp                  | 4.941.538.047   | Rp      | 83.332.206     | Rp   | 199.744.864    |
|                                                                              |                     |                 |         |                | Rp   | 371.310.191    |
| <i>Hutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa:</i>                 |                     |                 |         |                |      |                |
| PT Lippo Land Development                                                    | Rp                  | 118.176.775.950 | Rp      | -              | Rp   | 12.843.547.017 |
| PT Putrawindu Larasati                                                       |                     | 56.941.758.809  |         | 47.000.000.000 |      | 457.542.051    |
| PT Multipolar Corporation                                                    |                     | 245.700.000     |         | 92.000.000     |      | -              |
| PT Panenindo Perkasatama                                                     |                     | 243.750.000     |         | -              |      | -              |
| PT Lippo Bank                                                                |                     | 87.077.859      |         | 85.711.887     |      | -              |
| PT Tirtagraha Sentana                                                        |                     | -               |         | 400.000.000    |      | -              |
| PT Lippo Indorent                                                            |                     | -               |         | 92.418.905     |      | -              |
| PT Prudential Country Development                                            |                     | -               |         | -              |      | -              |
|                                                                              |                     | -               |         | 833.674.918    |      | -              |
| Jumlah                                                                       | Rp                  | 175.695.062.618 | Rp      | 47.670.130.792 | Rp   | 13.677.221.935 |
|                                                                              |                     |                 |         |                | Rp   | 457.542.051    |

Transaksi dengan pihak yang mempunyai hubungan istimewa meliputi:

a. Pembelian Tanah

Pada bulan Desember 1994, Perusahaan membeli sebidang tanah dari PT Multipolar Corporation seluas kurang lebih 3 hektar seharga Rp 7.013.925.000.

b. Bank dan Deposito Berjangka

Perusahaan dan anak perusahaan mempunyai rekening giro dan deposito berjangka (lihat Catatan 3) pada PT Lippo Bank. Penempatan rekening giro dan deposito berjangka tersebut diperlakukan dengan persyaratan dan kondisi normal seperti dengan pihak yang tidak mempunyai hubungan istimewa. Saldo rekening giro pada PT Lippo Bank tanggal 29 Februari 1996 dan 30 Juni 1995, 1994 dan 1993 masing-masing sebesar 97%, 97%, 99% dan 99% dari seluruh jumlah rekening giro.

c. Uang Muka Perolehan Tanah

Pada tahun 1996, 1995, 1994 dan 1993, Perusahaan dan anak perusahaan menerima pinjaman uang muka perolehan tanah dari pemegang saham dan pihak yang mempunyai hubungan istimewa.



d. Uang Muka untuk Pengembangan Proyek

Pada tanggal 30 Juni 1994, hutang kepada PT Lippo Land Development dan PT Prudential Country Development terutama terdiri dari uang muka yang dibayar kepada PT Prudential Hotel Development, anak perusahaan yang dikonsolidasi, untuk pengembangan hotel dan "Country Club".

e. Pinjaman Jangka Pendek

Pada tahun 1995 dan 1994, Perusahaan memperoleh pinjaman jangka pendek dari Lippo Urban Development Limited, Kepulauan Cayman dengan saldo akhir masing-masing kurang lebih 51% dan 26% dari jumlah pinjaman jangka pendek (lihat Catatan 15). Tingkat bunga kurang lebih 8,5% per tahun pada tahun 1995 dan 1994.

Pada tahun 1995, 1994 dan 1993, Perusahaan dan Anak Perusahaan memperoleh pinjaman jangka pendek dari PT Lippo Bank (lihat Catatan 15), dengan saldo akhir dan tingkat bunga per tahun sebagai berikut:

|                                           | 30 Juni   |         |           |
|-------------------------------------------|-----------|---------|-----------|
|                                           | 1995      | 1994    | 1993      |
|                                           | %         | %       | %         |
| Persentase hutang dari jumlah hutang bank | 35,68     | 31,52   | 72,91     |
| Tingkat bunga per tahun                   |           |         |           |
| Pinjaman dalam Rupiah                     | 20,5 - 22 | 18 - 21 | 22,8 - 24 |
| Pinjaman dalam Dolar Amerika Serikat      | -         | -       | 9 - 10,5  |

Pada tahun 1995, PT Grandgraha Gemilang, anak perusahaan, memperoleh fasilitas kredit dari PT Lippo Bank yang merupakan 18% dari jumlah pinjaman jangka pendek (lihat Catatan 15) dengan tingkat bunga 20,8% per tahun.

Pada tahun 1995, PT Agung Sepadan, anak perusahaan, memperoleh fasilitas kredit dari PT Lippo Bank yang merupakan 8% dari jumlah pinjaman jangka pendek (lihat Catatan 15) dengan tingkat bunga 20,0% per tahun.

Transaksi pinjaman tersebut diperlakukan dengan persyaratan dan kondisi normal seperti dengan pihak yang tidak mempunyai hubungan istimewa.

f. Penjualan Lahan Siap Bangun

Perusahaan menjual lahan siap bangun - komersial kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa sebagai berikut:

| 29 Februari 1996                  |                         |    |                |
|-----------------------------------|-------------------------|----|----------------|
| Pembeli                           | Luas<br>(meter persegi) |    | Nilai<br>(Rp)  |
| PT Bumi Lemahabang                | 71.849                  | Rp | 39.516.950.000 |
| Yayasan Pendidikan Pelita Harapan | 4.915                   |    | 245.750.000    |
| Jumlah                            | 76.764                  | Rp | 39.762.700.000 |

| 30 Juni 1995                        |                         |      |                 |
|-------------------------------------|-------------------------|------|-----------------|
|                                     | Luas<br>(meter persegi) |      | Nilai<br>(US\$) |
| PT Larasati Anugerah International  | 90.000                  | US\$ | 18.000.000      |
| PT Prudential Hotel Development     | 60.607                  |      | 12.121.400      |
| PT Sentra Goldhill Business Park    | 16.500                  |      | 3.300.000       |
| PT Prudential Apartment Development | 14.045                  |      | 2.809.000       |
| PT Lippo Land Development           | 11.340                  |      | 7.938.000       |
| PT Prudential Office Development    | 2.820                   |      | 564.000         |
| PT Megachandra Karyaalestari        | 2.086                   |      | 417.200         |
| Jumlah                              | 197.398                 | US\$ | 45.149.600      |

| 30 Juni 1994                 |                         |    |               |
|------------------------------|-------------------------|----|---------------|
|                              | Luas<br>(meter persegi) |    | Nilai<br>(Rp) |
| PT Grahaputra Mandiriharisma | 85.000                  | Rp | 4.250.000.000 |

Penjualan lahan siap bangun tersebut merupakan 33%, 43% dan 3% dari jumlah penjualan Perusahaan, masing-masing untuk periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal 29 Februari 1996 dan tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 1995 dan 1994.

g. Penjualan Lahan Siap Bangun Kepada Pihak Manajemen

Perusahaan mengakui penjualan lahan siap bangun kepada pihak manajemen sejumlah kurang lebih 2%, 8% dan 1% dari jumlah penjualan untuk periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal 29 Februari 1996 dan tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 1995 dan 1994. Tidak ada penjualan lahan siap bangun kepada pihak manajemen untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 1993.

Penjualan dilakukan dengan persyaratan dan kondisi normal seperti dengan pihak yang tidak mempunyai hubungan istimewa.

## 6. PERSEDIAAN

Persediaan terdiri dari:

|                             | 29 Februari<br>1996 | 30 Juni            |                    |                    |
|-----------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                             |                     | 1995               | 1994               | 1993               |
| Tanah dalam pematangan      | Rp 456.620.724.656  | Rp 416.121.894.823 | Rp 239.753.425.882 | Rp 213.482.590.531 |
| Rumah hunian                | 52.565.581.202      | 23.978.655.299     | 48.217.818.362     | -                  |
| Gedung kantor dan apartemen | 4.803.364.794       | -                  | -                  | -                  |
| Gedung parkir               | 3.957.808.155       | 947.617.575        | -                  | -                  |
| Rumah toko                  | 1.165.648.785       | -                  | -                  | -                  |
| Lain-lain                   | 2.064.434.205       | 136.803.409        | -                  | -                  |
| Jumlah                      | Rp 521.177.561.797  | Rp 441.184.971.106 | Rp 287.971.244.244 | Rp 213.482.590.531 |

Bunga dan biaya pendanaan lainnya atas pinjaman selama periode berjalan dikapitalisasi ke dalam akun persediaan sebesar Rp 48.877.408.585, Rp 52.712.386.758, Rp 15.880.478.956 dan Rp 18.315.352.963 masing-masing untuk periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal 29 Februari 1996 dan tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 1995, 1994 dan 1993.

Pada tanggal 29 Februari 1996, persediaan merupakan tanah dalam pematangan seluas bruto kurang lebih 207 hektar terletak di Desa Kelapa Dua dan Desa Bencongan, 85 hektar terletak di Desa Panunggangan Barat dan 16 hektar terletak di Desa Binong.

## 7. UANG MUKA PEROLEHAN TANAH

Akun ini merupakan uang muka untuk memperoleh tanah seluas 1 hektar yang terletak di Desa Kelapa Dua, 1,3 hektar yang terletak di Panongan, Serdang Wetan, Serdang Kulon dan Ciakar, 0,7 hektar yang terletak di Desa Panunggangan Barat, 38 hektar yang terletak di Desa Rancagong, Bojong Nangka, Curug Wetan, Legok, serta 2,6 hektar yang terletak di Desa Serdang Wetan dan Curug Wetan dan 0,8 hektar yang terletak di Curug Kulon dan Cukang Galih.

## 8. UANG MUKA LAINNYA

Akun ini terdiri dari uang muka untuk:

|            | 29 Februari<br>1996 | 30 Juni          |                  |                |
|------------|---------------------|------------------|------------------|----------------|
|            |                     | 1995             | 1994             | 1993           |
| Kontraktor | Rp 10.978.574.316   | Rp 6.457.023.923 | Rp 1.372.049.820 | Rp -           |
| Konsultan  | 470.171.736         | 434.291.456      | 137.736.986      | -              |
| Lain-lain  | 1.784.082.952       | 2.401.330.423    | 1.128.641.921    | 207.511.645    |
| Jumlah     | Rp 13.232.829.004   | Rp 9.292.645.802 | Rp 2.638.428.727 | Rp 207.511.645 |

## 9. AKTIVA TETAP

Aktiva tetap terdiri dari:

|                                | Hak atas Tanah | Bangunan Semifinisi | Aktiva dalam Konstruksi | Perengkapan Kantor | Peralatan Proyek | Perbaikan Gedung | Aktiva dalam Konstruksi | Jumlah            |
|--------------------------------|----------------|---------------------|-------------------------|--------------------|------------------|------------------|-------------------------|-------------------|
|                                | Rp             | Rp                  | Rp                      | Rp                 | Rp               | Rp               | Rp                      | Rp                |
| Biaya Perolehan                |                |                     |                         |                    |                  |                  |                         |                   |
| Pada 30 Juni 1995              | 7.369.800.000  | 1.770.833.329       | 9.091.074.024           | 3.401.532.513      | 605.502.362      | 1.456.391.729    | 76.744.246.420          | 100.439.820.379   |
| Penambahan                     | -              | 2.644.253.642       | 643.834.734             | 2.196.420.983      | 158.816.230      | 237.808.588      | 12.447.345.948          | 18.570.458.149    |
| Pengurangan                    | ( - )          | ( 1.466.249 )       | ( 88.022.737 )          | ( 42.923.506 )     | ( - )            | ( 101.074.032 )  | ( 2.993.015.187 )       | ( 2.828.501.801 ) |
| Pada 29 Februari 1996          | 7.369.800.000  | 4.453.620.722       | 9.646.886.025           | 5.537.049.992      | 764.318.612      | 1.593.324.285    | 86.996.577.081          | 115.941.576.727   |
| Akumulasi Penyusutan           |                |                     |                         |                    |                  |                  |                         |                   |
| Pada 30 Juni 1995              | -              | 542.294.618         | 1.048.062.118           | 1.001.979.702      | 304.234.004      | 261.717.049      | -                       | 3.158.277.495     |
| Dibebankan pada beban berjalan | -              | 328.169.434         | 1.185.293.590           | 822.836.589        | 19.822.153       | 246.193.766      | -                       | 2.702.337.132     |
| Pengurangan                    | ( - )          | ( - )               | ( 37.183.303 )          | ( 8.448.076 )      | ( - )            | ( 71.630.498 )   | ( - )                   | ( 117.243.877 )   |
| Pada 29 Februari 1996          | -              | 870.464.032         | 2.296.170.205           | 1.816.388.015      | 324.046.161      | 436.262.317      | -                       | 5.743.330.750     |
| Nilai Buku                     |                |                     |                         |                    |                  |                  |                         |                   |
| Pada 29 Februari 1996          | 7.369.800.000  | 3.583.156.670       | 7.350.715.820           | 3.740.661.977      | 440.272.451      | 1.157.061.968    | 86.996.577.081          | 110.238.245.977   |
| Pada 30 Juni 1995              | 7.369.800.000  | 1.228.558.711       | 8.043.011.906           | 2.399.572.813      | 301.278.354      | 1.194.674.680    | 76.744.246.420          | 97.281.342.884    |
| Pada 30 Juni 1994              | 7.369.800.000  | 214.939.245         | 3.021.500.475           | 1.435.937.303      | 355.998.125      | 158.369.747      | 64.539.833.991          | 81.096.418.886    |
| Pada 30 Juni 1993              | 7.369.800.000  | 179.618.926         | 769.741.412             | 796.672.839        | 610.658.982      | 172.234.416      | 49.113.081.778          | 59.011.808.333    |

Jumlah penyusutan adalah Rp 2.702.337.132, Rp 2.690.171.627, Rp 954.524.472 dan Rp 212.544.888 masing-masing untuk periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal 29 Februari 1996 dan tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 1995, 1994 dan 1993.

Jumlah penyusutan yang dibebankan ke beban pokok penjualan adalah sebesar Rp 155.734.257 dan Rp 373.054.533 masing-masing untuk periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal 29 Februari 1996 dan tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 1995.

Pada tanggal 29 Februari 1996, aktiva dalam konstruksi terutama merupakan biaya pembangunan lapangan golf dan "club house", dengan tingkat penyelesaian masing-masing 98%. Pada tanggal 30 Juni 1995, aktiva dalam konstruksi terutama merupakan biaya pembangunan lapangan golf, "club house", "golf driving range", pusat jajan dan bangunan dengan tingkat penyelesaian kurang lebih mencapai 95% untuk lapangan golf, 76% untuk "club house", 88% untuk "golf driving range", 67% untuk pusat jajan dan 66% untuk bangunan, sedangkan aktiva dalam konstruksi pada tanggal 30 Juni 1994 terutama merupakan biaya pembangunan hotel, lapangan golf dan "country club".

Bunga dan biaya pendanaan lainnya atas pinjaman selama periode berjalan yang dikapitalisasi ke akun aktiva dalam konstruksi adalah sebesar Rp 2.525.768.859, Rp 1.689.561.397 dan Rp 73.428.135 masing-masing untuk periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal 29 Februari 1996 dan tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 1995 dan 1994.

Aktiva tetap tidak dijaminkan kepada pihak ketiga.

## 10. INVESTASI SAHAM

Rincian investasi saham adalah sebagai berikut:

|                         | Persentase kepemilikan | Nilai Investasi  |                |
|-------------------------|------------------------|------------------|----------------|
|                         |                        | 29 Februari 1996 | 30 Juni 1995   |
| PT Tirtagraha Sentana   | 50%                    | Rp 500.000.000   | Rp 500.000.000 |
| PT Lippo Indorent       | 40%                    | 120.000.000      | 120.000.000    |
| PT Adnansindo Intiprima | 20%                    | 200.000.000      | -              |
| Jumlah                  |                        | Rp 820.000.000   | Rp 620.000.000 |

Semua anak perusahaan tersebut di atas belum memulai usaha komersial atau hasil usahanya tidak material, sehingga investasi saham tersebut masih dicatat berdasarkan biaya perolehan.

## 11. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Rincian tanah untuk pengembangan pada tanggal 29 Februari 1996 dan 30 Juni 1995 yang diperoleh anak perusahaan adalah sebagai berikut:

| 29 Februari 1996               |                         |    |                 |
|--------------------------------|-------------------------|----|-----------------|
|                                | Luas<br>(meter persegi) |    | Nilai<br>(Rp)   |
| PT Villa Permata Indah Nirwana | 2.499.553               | Rp | 122.428.154.565 |
| PT Sentragraha Mandiri         | 213.813                 |    | 12.967.166.875  |
| PT Sejatijaya Selaras          | 128.632                 |    | 6.072.553.261   |
| PT Bahterapratama Wirasakti    | 69.494                  |    | 3.240.709.130   |
| PT Suryamakmur Alam Persada    | 19.693                  |    | 1.151.752.500   |
| Jumlah                         | 2.931.185               | Rp | 145.860.336.331 |

| 30 Juni 1995                   |                         |    |                |
|--------------------------------|-------------------------|----|----------------|
|                                | Luas<br>(meter persegi) |    | Nilai<br>(Rp)  |
| PT Villa Permata Indah Nirwana | 1.810.263               | Rp | 76.900.676.128 |
| PT Sentragraha Mandiri         | 104.928                 |    | 5.569.001.000  |
| PT Sejatijaya Selaras          | 91.324                  |    | 3.787.004.000  |
| PT Bahterapratama Wirasakti    | 46.445                  |    | 1.936.526.155  |
| PT Suryamakmur Alam Persada    | 19.693                  |    | 1.151.752.500  |
| Jumlah                         | 2.072.653               | Rp | 89.344.959.783 |

Tanah yang terletak di Desa Serdang Wetan dan Desa Curug Wetan dengan luas kurang lebih 181 hektar digunakan sebagai jaminan atas pinjaman yang diperoleh dari PT Lippo Bank (lihat Catatan 15).

## 12. UANG MUKA PROYEK

Akun ini merupakan biaya pembangunan Simpang Susun Karawaci dan Gerbang Melintang Jakarta - Merak sesuai dengan perjanjian antara Perusahaan dan PT Jasa Marga (Persero), perusahaan pemerintah (lihat Catatan 31g). Pada tanggal 29 Februari 1996, penyelesaian proyek telah mencapai kurang lebih 60%.

### 13. BIAYA PRA-OPERASI

Akun ini terdiri dari:

|                                       | 29 Februari<br>1996 |               | 30 Juni |               |      |               |
|---------------------------------------|---------------------|---------------|---------|---------------|------|---------------|
|                                       |                     |               | 1995    | 1994          | 1993 |               |
| Gaji, upah dan kesejahteraan karyawan | Rp                  | 3.153.202.185 | Rp      | 3.153.202.185 | Rp   | 3.444.334.551 |
| Honorarium tenaga ahli                |                     | 331.762.890   |         | 331.762.890   |      | 355.990.483   |
| Sewa                                  |                     | 241.965.737   |         | 241.965.737   |      | 241.965.737   |
| Pelatihan                             |                     | 234.459.946   |         | 234.459.946   |      | 234.459.946   |
| Perjalanan dinas                      |                     | 187.563.392   |         | 187.563.392   |      | 187.563.392   |
| Iklan                                 |                     | 180.101.665   |         | 180.101.665   |      | 402.737.733   |
| Air, telepon dan listrik              |                     | 152.687.235   |         | 152.687.235   |      | 152.687.235   |
| Asuransi                              |                     | 68.073.649    |         | 68.073.649    |      | 68.073.649    |
| Perbaikan dan pemeliharaan            |                     | 46.411.877    |         | 46.411.877    |      | 46.411.877    |
| Perlengkapan kantor                   |                     | 43.587.993    |         | 43.587.993    |      | 89.437.477    |
| Representasi                          |                     | 42.086.490    |         | 42.086.490    |      | 42.086.490    |
| Pajak dan perijinan                   |                     | 31.188.510    |         | 31.188.510    |      | 31.188.510    |
| Penyusutan                            |                     | 7.701.082     |         | 7.701.082     |      | 7.701.082     |
| Keuntungan penjualan aktiva tetap     | (                   | 41.239.105)   | (       | 41.239.105)   | (    | 41.239.105)   |
| Lain-lain                             |                     | 399.198.522   |         | 399.198.522   |      | 313.390.025   |
| Jumlah                                |                     | 5.078.752.068 |         | 5.078.752.068 |      | 5.308.303.530 |
| Dikurangi akumulasi amortisasi        |                     | 2.982.676.184 |         | 2.304.614.505 |      | 1.213.912.516 |
| Bersih                                | Rp                  | 2.096.075.884 | Rp      | 2.774.137.563 | Rp   | 4.094.391.014 |
|                                       |                     |               |         |               | Rp   | 4.977.160.458 |

Amortisasi yang dibebankan pada usaha masing-masing untuk periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal 29 Februari 1996, dan tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 1995, 1994 dan 1993 adalah sejumlah Rp 678.061.679, Rp 1.090.701.989, Rp 971.130.012 dan Rp 242.782.504.

### 14. BEBAN DITANGGUHKAN

Akun ini merupakan biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan proses "go public" Perusahaan.

### 15. HUTANG JANGKA PENDEK

Hutang jangka pendek terdiri atas hutang bank dengan fasilitas kredit revolving jangka pendek (lihat Catatan 5e), surat promes dan fasilitas anjak piutang yang diperoleh dari:

|                                                                                                                                  | 29 Februari<br>1996 |   | 30 Juni        |                 |      |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---|----------------|-----------------|------|----------------|
|                                                                                                                                  |                     |   | 1995           | 1994            | 1993 |                |
| <b>Hutang Bank</b>                                                                                                               |                     |   |                |                 |      |                |
| <i>Mata uang dolar Amerika Serikat:</i>                                                                                          |                     |   |                |                 |      |                |
| Lippo Urban Development Limited,<br>Kepulauan Cayman (US\$ 59.200.000 pada<br>tahun 1995 dan US\$ 12.490.000 pada tahun<br>1994) | Rp                  | - | Rp             | 132.963.200.000 | Rp   | 26.978.400.000 |
|                                                                                                                                  |                     |   |                |                 | Rp   | -              |
| <i>The Long-Term Credit Bank<br/>of Japan, Limited, cabang Singapura<br/>(US\$ 20.000.000)</i>                                   |                     | - | -              | 43.200.000.000  |      | 41.760.000.000 |
| PT Lippo Bank                                                                                                                    |                     | - | -              | -               |      | 64.205.012.500 |
| <i>Mata uang rupiah:</i>                                                                                                         |                     |   |                |                 |      |                |
| PT Lippo Bank                                                                                                                    |                     | - | 93.147.697.078 | 32.300.000.000  |      | 48.175.000.000 |
| PT Bank Internasional Indonesia                                                                                                  |                     | - | 34.946.000.000 | -               |      | -              |

|                                 | 29 Februari<br>1996 | 30 Juni            |                    |                    |
|---------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                 |                     | 1995               | 1994               | 1993               |
| <b>Surat Promes</b>             |                     |                    |                    |                    |
| Mata uang dolar Amerika Serikat | Rp 171.224.280.000  | Rp -               | Rp -               | Rp -               |
| Mata uang rupiah                | 35.160.000.000      | -                  | -                  | -                  |
| <b>Fasilitas Anjak Piutang</b>  | 33.000.000.000      | -                  | -                  | -                  |
| <b>Jumlah</b>                   | Rp 239.384.280.000  | Rp 261.056.897.078 | Rp 102.478.400.000 | Rp 154.140.012.500 |

Tingkat bunga per tahun:

|                                      | 29 Februari<br>1996 | 30 Juni      |              |              |
|--------------------------------------|---------------------|--------------|--------------|--------------|
|                                      |                     | 1995         | 1994         | 1993         |
| <b>Hutang Bank</b>                   |                     |              |              |              |
| Pinjaman dalam dolar Amerika Serikat | -                   | 5,1% - 10,5% | 5,1% - 10,5% | 3,9% - 10,5% |
| Pinjaman dalam rupiah                | -                   | 19,5% - 22%  | 18% - 21%    | 22,8% - 24%  |
| <b>Surat Promes</b>                  |                     |              |              |              |
| Mata uang dolar Amerika Serikat      | 8,5% - 11%          | -            | -            | -            |
| Mata uang rupiah                     | 20,5% - 22,5%       | -            | -            | -            |
| <b>Fasilitas Anjak Piutang</b>       | 20,5% - 21,4%       | -            | -            | -            |

Perusahaan menerbitkan Surat Promes kepada individu dan/atau perusahaan dalam rangka mendanai modal kerja Perusahaan dengan masa jatuh tempo 1, 3 atau 6 bulan. Penerbitan surat promes ini diageni oleh PT Lippo Pacific Finance, pihak yang mempunyai hubungan istimewa.

Fasilitas anjak piutang merupakan hasil dari pendanaan melalui suatu perjanjian anjak piutang tertanggal 22 November 1995 dan 9 November 1995 masing-masing kepada PT Pinaesaan Multi Finance (PMF) dan PT Lippo Merchants Finance, pihak yang mempunyai hubungan istimewa (LMF). Berdasarkan perjanjian ini, Perusahaan diijinkan untuk mengalihkan piutang atas penjualan rumah toko, rumah hunian dan lahan siap bangun (piutang yang belum dicatat di buku Perusahaan karena belum terpenuhinya seluruh kriteria pengakuan pendapatan) (lihat Catatan 20) secara "with recourse" sejumlah Rp 25.000.000.000 dan "without recourse" sejumlah Rp 8.000.000.000 masing-masing kepada PMF dan LMF.

Fasilitas kredit yang diperoleh dari PT Bank Internasional Indonesia oleh PT Grandgraha Gemilang, anak perusahaan, dengan plafon sejumlah Rp 35.000.000.000 telah dibayar pada tanggal 31 Oktober 1995. Perusahaan memperoleh suatu fasilitas kredit baru yang bersifat jangka panjang untuk menggantikan pinjaman ini (lihat Catatan 22).

Pinjaman yang diperoleh dari Lippo Urban Development Limited, Kepulauan Cayman merupakan penarikan dari fasilitas kredit tanpa jaminan dengan plafon sejumlah US\$ 59.200.000 dan US\$ 101.000.000 masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 1995 dan 1994. Perjanjian pinjaman mensyaratkan, antara lain, batasan-batasan tertentu seperti perubahan manajemen dan struktur pemegang saham, pembayaran atau pengumuman dividen, pemberian jaminan atas hutang yang diperoleh pihak lain, pemberian uang muka atau pinjaman kepada para pemegang saham, serta melakukan investasi saham pada perusahaan lain (lihat Catatan 31d).

Fasilitas kredit yang diperoleh dari PT Lippo Bank dengan plafon sejumlah Rp 120.000.000.000 dan Rp 50.000.000.000 masing-masing untuk tahun 1995 dan 1994 digunakan untuk mendanai pembelian tanah, pengembangan dan pembangunan infrastruktur makro untuk proyek yang terletak di Lippo Karawaci, Tangerang, dan peralatan pencegahan polusi. Dari pinjaman tersebut jumlah sebesar Rp 5.149.401.675 akan jatuh tempo pada tanggal 17 Januari 2000 (lihat Catatan 22). Pinjaman ini dijamin dengan surat pengalihan hak dari Perusahaan atas tanah yang terletak di Desa Kelapa Dua dan Desa Bencongan, Tangerang (lihat Catatan 5e dan 6), seluruh saham PT Agung Sepadan, PT Villa Permata Indah Nirwana dan PT Taman Karawaci Permai dan jaminan pribadi dari Tuan Jauw Tjong Kie, Tuan Irwan Sutisna (pemegang saham PT Villa Permata Indah Nirwana), dan peralatan pencegahan polusi.

Perjanjian pinjaman mensyaratkan, antara lain, batasan-batasan tertentu seperti penjualan tanah yang dijaminkan kepada PT Lippo Bank, perubahan manajemen dan pemegang saham atau struktur pemegang saham, pemberian jaminan, gadai atau bentuk jaminan lainnya atas aktiva yang telah dijaminkan terhadap pinjaman tersebut, serta pengumuman atau pembayaran dividen kas, membubarkan perusahaan, merger, konsolidasi, atau reorganisasi yang secara substansial merubah bentuk atau pemilikan Perusahaan dan lalai janji atas perjanjian pinjaman dengan pihak ketiga. Lebih lanjut, Perusahaan juga harus mendahulukan pembayaran pinjaman kepada PT Lippo Bank daripada hutang pemegang saham saat ini atau di masa mendatang (lihat Catatan 31d).

Pada tahun 1995, fasilitas kredit yang diperoleh dari PT Lippo Bank oleh PT Grandgraha Gemilang, anak perusahaan, dengan plafon sejumlah Rp 47.000.000.000 digunakan untuk mendanai pembelian tanah dan pembangunan infrastruktur di Karawaci, Tangerang. Pinjaman ini dijamin oleh surat pengalihan hak dari PT Grandgraha Gemilang atas tanah yang terletak di Desa Panunggangan Barat, Tangerang (lihat Catatan 5e dan 6), gadai saham PT Grandgraha Gemilang, dan jaminan pribadi pihak yang mempunyai hubungan istimewa.

Pada tahun 1995, fasilitas kredit yang diperoleh dari PT Lippo Bank oleh PT Agung Sepadan, anak perusahaan, dengan plafon sejumlah Rp 20.500.000.000 digunakan untuk mendanai pembelian tanah. Pinjaman ini dijamin oleh surat pengalihan hak dari PT Villa Permata Indah Nirwana (anak perusahaan) atas tanah yang terletak di Desa Serdang Wetan dan Desa Curug Wetan, Tangerang (lihat Catatan 5e dan 11), seluruh saham PT Agung Sepadan, PT Villa Permata Indah Nirwana, dan PT Taman Karawaci Permai, dan jaminan pribadi dari Tuan Jauw Tjong Kie dan Tuan Irwan Sutisna.

Pinjaman yang diperoleh dari The Long-Term Credit Bank of Japan, Limited, cabang Singapura dengan plafon sejumlah US\$ 20.000.000 adalah tanpa jaminan dan telah dibayar pada tanggal 18 Oktober 1994.

## 16. HUTANG USAHA

Akun ini terdiri atas kewajiban kepada:

|                          | 29 Februari<br>1996 | 30 Juni          |                  |                   |
|--------------------------|---------------------|------------------|------------------|-------------------|
|                          |                     | 1995             | 1994             | 1993              |
| Kontraktor               | Rp 2.094.217.039    | Rp 1.830.952.202 | Rp 2.145.638.310 | Rp 861.529.130    |
| PT Karawaci Graha Permai | 3.265.687.242       | 3.265.687.242    | 3.265.687.242    | 32.656.872.385    |
| Konsultan                | 140.346.180         | -                | -                | -                 |
| Pemasok                  | 30.694.609          | -                | -                | 238.129.387       |
| Lain-lain                | 555.881.564         | 227.400.039      | -                | 2.432.935         |
| Jumlah                   | Rp 6.086.826.634    | Rp 5.324.039.483 | Rp 5.411.325.552 | Rp 33.758.963.837 |



## 17. HUTANG LAIN-LAIN

Akun ini terutama merupakan saldo subsidi Rumah Sangat Sederhana sejumlah Rp 2.610.076.000 yang harus dibayar Perusahaan sebagai pengganti pembangunan 2.297 unit Rumah Sangat Sederhana seperti yang ditetapkan dalam Surat Gubernur Jawa Barat No. 648.11/608-Pem.Um tanggal 24 Februari 1995.

Perusahaan telah mendapatkan bank garansi sebagai jaminan atas pembayaran hutang tersebut.

## 18. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR

Akun ini terdiri dari:

|                                                     | 29 Februari<br>1996      | 30 Juni                  |                          |                         |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                                                     |                          | 1995                     | 1994                     | 1993                    |
| Taksiran biaya untuk pembangunan yang belum selesai | Rp 58.657.994.286        | Rp 55.670.730.293        | Rp 80.816.426.216        | Rp 3.879.245.000        |
| Bunga                                               | 647.866.524              | 1.224.231.309            | 2.863.274.371            | 236.633.090             |
| Pemasaran                                           | 68.171.824               | 803.979.660              | -                        | -                       |
| Lain-lain                                           | 726.478.727              | 601.524.259              | 299.502.319              | 314.093.691             |
| Jumlah                                              | <u>Rp 60.100.511.361</u> | <u>Rp 58.300.465.521</u> | <u>Rp 83.979.202.906</u> | <u>Rp 4.429.971.781</u> |

## 19. HUTANG PAJAK

Hutang pajak terdiri dari:

|                                                                                                                                                            | 29 Februari<br>1996     | 30 Juni                  |                       |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                                                                                                                                            |                         | 1995                     | 1994                  | 1993                    |
| Taksiran hutang Pajak Penghasilan (dikurangi pembayaran pajak di muka sejumlah Rp 7.986.383.779 dan Rp 201.354.674 masing-masing pada tahun 1996 dan 1995) | Rp 3.574.823.121        | Rp 29.217.193.976        | Rp -                  | Rp -                    |
| Pajak Penghasilan                                                                                                                                          |                         |                          |                       |                         |
| Pasal 21                                                                                                                                                   | 315.471.159             | 143.123.511              | 246.242.547           | 125.676.228             |
| Pasal 23                                                                                                                                                   | 504.248.635             | 168.768.079              | 101.530.674           | 19.117.618              |
| Pasal 25                                                                                                                                                   | 230.969.137             | -                        | -                     | -                       |
| Pasal 26                                                                                                                                                   | 8.667.053               | 1.014.521.391            | 410.633.234           | 4.393.862               |
| Pajak Pertambahan Nilai                                                                                                                                    | 134.771.403             | 2.088.408.193            | -                     | 2.233.536.058           |
| Pajak Pembangunan Daerah                                                                                                                                   | 105.666.480             | 55.568.427               | -                     | -                       |
| Jumlah                                                                                                                                                     | <u>Rp 4.874.616.988</u> | <u>Rp 32.687.583.577</u> | <u>Rp 758.406.455</u> | <u>Rp 2.382.723.766</u> |

Tidak ada penyisihan Pajak Penghasilan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 1994 dan 1993 karena Perusahaan masih menderita rugi fiskal untuk tahun tersebut.

Rekonsiliasi antara laba sebelum penyisihan Pajak Penghasilan, seperti disajikan dalam laporan laba rugi konsolidasi, dengan taksiran laba (rugi) fiskal untuk periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal 29 Februari 1996 dan tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 1995, 1994 dan 1993 adalah sebagai berikut:

|                                                                                   | 29 Februari<br>1996 | 30 Juni           |                      |                      |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|----------------------|----------------------|--|
|                                                                                   |                     | 1995              | 1994                 | 1993                 |  |
| Laba sebelum penyisihan Pajak Penghasilan menurut laporan laba rugi konsolidasi   | Rp 33.861.001.948   | Rp 99.990.268.363 | Rp 22.225.960.166    | Rp 199.649.760       |  |
| Ditambah rugi bersih anak perusahaan yang dikonsolidasi                           | 1.792.458.041       | 2.195.357.128     | 552.994.532          | -                    |  |
| Laba bersih sebelum penyisihan Pajak Penghasilan Perusahaan                       | 35.653.459.989      | 102.185.625.491   | 22.778.954.698       | 199.649.760          |  |
| Beda waktu                                                                        | 1.996.268.811       | ( 5.153.869.256 ) | ( 14.918.691.491 )   | ( 22.818.991.639 )   |  |
| Beda tetap                                                                        | 1.258.910.003       | 1.775.560.905     | 1.146.505.855        | 270.223.306          |  |
| Taksiran laba fiskal sebelum kompensasi rugi fiskal tahun-tahun sebelumnya        | 38.908.638.803      | 98.807.317.140    | 9.006.769.062        | ( 22.349.118.573 )   |  |
| Dikurangi kompensasi rugi fiskal tahun-tahun sebelumnya                           | -                   | 14.737.177.782    | 23.743.946.844       | 1.394.828.271        |  |
| Dikurangi penghasilan yang dikenakan Pajak Penghasilan pasal 23 - final           | 342.114.893         | -                 | -                    | -                    |  |
| Taksiran laba (rugi) fiskal setelah kompensasi rugi fiskal tahun-tahun sebelumnya | Rp 38.566.523.910   | Rp 84.070.139.358 | (Rp 14.737.177.782 ) | (Rp 23.743.946.844 ) |  |
| Taksiran laba fiskal (pembulatan)                                                 | Rp 38.566.523.000   | Rp 84.070.139.000 |                      |                      |  |
| Penyisihan Pajak Penghasilan:                                                     |                     |                   |                      |                      |  |
| 10% x Rp 25.000.000                                                               | Rp 2.500.000        |                   |                      |                      |  |
| 15% x 25.000.000                                                                  | 3.750.000           |                   |                      |                      |  |
| 30% x 38.516.523.000                                                              | 11.554.956.900      |                   |                      |                      |  |
|                                                                                   | 11.561.206.900      |                   |                      |                      |  |
| Penyisihan Pajak Penghasilan:                                                     |                     |                   |                      |                      |  |
| 15% x Rp 10.000.000                                                               |                     | Rp 1.500.000      |                      |                      |  |
| 25% x 40.000.000                                                                  |                     | 10.000.000        |                      |                      |  |
| 35% x 84.020.139.000                                                              |                     | 29.407.048.650    |                      |                      |  |
|                                                                                   |                     | 29.418.548.650    |                      |                      |  |
| Pajak Penghasilan dibayar di muka:                                                |                     |                   |                      |                      |  |
| Pasal 23                                                                          | 309.566.627         | 199.104.674       |                      |                      |  |
| Pasal 25                                                                          | 7.676.817.152       | 2.250.000         |                      |                      |  |
| Taksiran hutang Pajak Penghasilan                                                 | Rp 3.574.823.121    | Rp 29.217.193.976 |                      |                      |  |

Perusahaan telah memperoleh "tax clearance" pada tanggal 9 April 1996 dan taksiran laba (rugi) fiskal sebelum kompensasi rugi fiskal tahun-tahun sebelumnya sesuai dengan Surat Pemberitahuan Tahunan.

## 20. UANG MUKA PELANGGAN

Akun ini merupakan penerimaan uang muka dari pelanggan sehubungan dengan pembelian:

|                        | 29 Februari<br>1996 | 30 Juni           |                   |                   |
|------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                        |                     | 1995              | 1994              | 1993              |
| Rumah toko             | Rp 28.242.130.601   | Rp -              | Rp -              | Rp -              |
| Rumah hunian           | 7.650.860.368       | 41.730.041.473    | 40.273.089.158    | 35.385.262.492    |
| Lahan siap bangun      | 2.568.531.356       | 1.841.404.508     | 1.226.888.329     | 4.255.644.415     |
| Menara Kantor Matahari | 1.432.925.000       | 702.650.000       | -                 | -                 |
| Matahari Apartemen     | 5.488.182.365       | -                 | -                 | -                 |
| Lain-lain              | 189.346.600         | 5.652.300         | -                 | -                 |
| Jumlah                 | Rp 45.571.976.290   | Rp 44.279.748.281 | Rp 41.499.977.487 | Rp 39.640.906.907 |

Apabila penerimaan uang muka telah memenuhi syarat, maka akan diakui sebagai penjualan (lihat Catatan 2c).

Pada tanggal 29 Februari 1996, penjualan yang belum diakui sejumlah Rp 111.168.883.192 dengan laba bruto yang belum diakui sejumlah Rp 47.938.094.614 yang berasal dari rumah toko, rumah hunian dan lahan siap bangun. Penjualan tersebut belum diakui karena belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan (lihat Catatan 2c).

Sebagian dari piutang atas penjualan yang belum diakui dijanjikan (lihat Catatan 15).

## 21. HUTANG PEMEGANG SAHAM

Pada tahun 1996 dan 1995, akun ini merupakan pinjaman tanpa bunga dari Tuan Jauw Thung Ho, Tuan Jauw Thung Sin, Tuan Jauw Thung Nung, Tuan Irwan Sutisna dan Nona Jong Ai Zu, pemegang saham PT Villa Permata Indah Nirwana, dan PT Panenindo Perkasatama, pemegang saham PT Taman Pikko Estate, anak perusahaan.

Pada tahun 1993, akun ini merupakan hutang tanpa bunga dari PT Kurniasindo Sejahtera.

## 22. HUTANG JANGKA PANJANG

Akun ini terdiri dari:

|                                             | 29 Februari<br>1996 | 30 Juni          |      |      |
|---------------------------------------------|---------------------|------------------|------|------|
|                                             |                     | 1995             | 1994 | 1993 |
| <b>Hutang Bank</b>                          |                     |                  |      |      |
| PT Bank Internasional Indonesia             | Rp 35.000.000.000   | Rp -             | Rp - | Rp - |
| PT Lippo Bank                               | 5.149.401.675       | 5.149.401.675    | -    | -    |
| Jumlah                                      | 40.149.401.675      | 5.149.401.675    | -    | -    |
| Bagian yang jatuh tempo dalam<br>satu tahun | 12.000.000.000      | -                | -    | -    |
| Bagian Jangka Panjang                       | Rp 28.149.401.675   | Rp 5.149.401.675 | Rp - | Rp - |

Fasilitas kredit yang diperoleh dari PT Bank Internasional Indonesia oleh PT Grandgraha Gemilang, anak perusahaan, dengan plafon sejumlah Rp 35.000.000.000 (lihat Catatan 15), dijamin dengan surat pengalihan hak dari PT Grandgraha Gemilang atas tanah yang terletak di Desa Panunggangan Barat, Tangerang (lihat Catatan 6), jaminan perusahaan atas nama PT Panenindo Perkasatama dan Perusahaan dan jaminan pribadi pihak yang mempunyai hubungan istimewa. Pembayaran cicilan dilakukan setiap 3 bulan sekali mulai tanggal 26 Agustus 1996 sampai tanggal 1 Agustus 1998. Pinjaman ini dikenai tingkat bunga 22% per tahun.

Fasilitas kredit jangka panjang yang diperoleh dari PT Lippo Bank dikenai tingkat bunga 10,34% untuk tahun 1996 dan 1995 dan akan jatuh tempo pada tanggal 17 Januari 2000 (lihat Catatan 15).

### 23. OBLIGASI KONVERSI

Pada tanggal 15 Desember 1993, Perusahaan menerbitkan obligasi konversi melalui "private placement" sejumlah US\$ 26.000.000 yang akan jatuh tempo pada tanggal 15 Desember 2003. Obligasi konversi ini dibebani tingkat bunga sebesar 3,5% per tahun dan terhutang tahunan setiap tanggal 15 Desember. Obligasi tersebut dapat dikonversikan menjadi saham biasa setiap saat setelah Perusahaan mencatatkan sahamnya pada bursa, berdasarkan nilai konversi yang ditetapkan dalam perjanjian.

Harga konversi adalah Rp 1.280 per saham yang akan disesuaikan jika terjadi dilusi sebelum Penawaran Umum, jika saham-saham atau instrumen investasi diterbitkan oleh Perusahaan dengan harga di bawah nilai pasar saham pada waktu itu. Untuk keperluan menghitung jumlah saham yang dikonversikan, obligasi konversi ini ditentukan dengan nilai tukar Rp 2.120 untuk US\$ 1. Dengan memperhitungkan pengaruh dari kapitalisasi saldo laba dan perubahan nilai nominal dari Rp 1.000 menjadi Rp 500 per lembar saham (lihat Catatan 24), jumlah saham yang dapat dikonversikan pada saat Penawaran Umum adalah 105.072.500 saham.

Perjanjian obligasi mensyaratkan, antara lain, batasan-batasan tertentu seperti pengumuman atau pembayaran dividen, menjual atau menjaminkan saham anak perusahaan, pembiayaan aktiva, dan perubahan struktur pemegang saham. Perusahaan juga harus mempertahankan rasio keuangan tertentu (lihat Catatan 31d).

Obligasi konversi adalah tanpa jaminan dan disubordinasikan.

Para pemegang obligasi konversi berhak meminta Perusahaan untuk membeli kembali obligasi konversi ini dengan harga yang akan memberikan hasil bunga 15%, jika sampai dengan tanggal 15 Desember 1997, Perusahaan belum mencatatkan sahamnya. Hak opsi ini tidak berlaku setelah Perusahaan melakukan Penawaran Umum.

Pada tanggal 29 Februari 1996, pemegang obligasi konversi adalah sebagai berikut:

|                                                             |      |            |
|-------------------------------------------------------------|------|------------|
| Lippo Capital Ltd. (pihak yang mempunyai hubungan istimewa) | US\$ | 15.500.000 |
| Focal Point Investments Ltd.                                |      | 5.600.000  |
| China Resources (Holdings) Co., Ltd.                        |      | 4.900.000  |
| Jumlah                                                      | US\$ | 26.000.000 |

Berdasarkan perjanjian bersyarat tanggal 26 Februari 1996, Lippo Capital Ltd. akan menjual seluruh obligasi konversinya kepada Scenic World Investment Ltd. (pihak yang mempunyai hubungan istimewa) setelah saham-saham Perusahaan dicatatkan dan diperdagangkan di bursa efek di Indonesia tetapi tidak lebih cepat dari 1 Juli 1996 (lihat Catatan 31h).

### 24. MODAL SAHAM

Pemegang saham dan kepemilikan saham dengan nilai nominal Rp 500 per saham pada tanggal 29 Februari 1996 dan 30 Juni 1995 dan Rp 1.000 per saham pada tanggal 30 Juni 1994 dan 1993 adalah sebagai berikut:

| 29 Februari 1996         |              |                      |                    |
|--------------------------|--------------|----------------------|--------------------|
| Pemegang Saham           | Jumlah Saham | Persentase Pemilikan | Jumlah Nominal     |
| PT Kurniasindo Sejahtera | 124.440.000  | 51%                  | Rp 62.220.000.000  |
| PT Pilar Eramandiri      | 119.560.000  | 49                   | 59.780.000.000     |
| Jumlah                   | 244.000.000  | 100%                 | Rp 122.000.000.000 |

| 30 Juni 1995             |              |                      |                    |
|--------------------------|--------------|----------------------|--------------------|
| Pemegang Saham           | Jumlah Saham | Persentase Pemilikan | Jumlah Nominal     |
| PT Kurniasindo Sejahtera | 124.440.000  | 51%                  | Rp 62.220.000.000  |
| PT Pilar Eramandiri      | 119.560.000  | 49                   | 59.780.000.000     |
| Jumlah                   | 244.000.000  | 100%                 | Rp 122.000.000.000 |

| 30 Juni 1994             |              |                      |                    |
|--------------------------|--------------|----------------------|--------------------|
| Pemegang Saham           | Jumlah Saham | Persentase Pemilikan | Jumlah Nominal     |
| PT Kurniasindo Sejahtera | 51.000.000   | 51%                  | Rp 51.000.000.000  |
| PT Pilar Eramandiri      | 49.000.000   | 49                   | 49.000.000.000     |
| Jumlah                   | 100.000.000  | 100%                 | Rp 100.000.000.000 |

Pada tanggal 30 Juni 1993, seluruh saham Perusahaan dimiliki oleh PT Kurniasindo Sejahtera.

Dalam Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham tanggal 18 Agustus 1993, yang diaktakan dengan akta Notaris Misahardi Wilamarta, SH No. 422 tanggal 31 Januari 1994, pemegang saham menyetujui tambahan setoran modal sebesar Rp 42 milyar dengan menerbitkan 42 juta saham baru.

Pada tanggal 10 Maret 1994, PT Kurniasindo Sejahtera menjual 49% sahamnya kepada PT Pilar Eramandiri seharga nilai nominal. Penjualan ini diaktakan dengan akta Notaris Misahardi Wilamarta, SH No. 252.

Dalam Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham tanggal 25 Agustus 1994, yang dinyatakan dalam akta Notaris Betty Supartini, SH, pengganti Poerbaningsih Adi Warsito, SH, No. 230 tanggal yang sama, para pemegang saham memutuskan meningkatkan modal dasar dari Rp 100 milyar menjadi Rp 500 milyar dan meningkatkan modal disetor dari Rp 100 milyar menjadi Rp 122 milyar yang berasal dari kapitalisasi saldo laba pada tanggal 30 Juni 1994 sebesar Rp 22.000.000.000. Perubahan anggaran dasar Perusahaan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman melalui Surat Keputusan No. C2-15.966.HT.01.04.TH.94 tanggal 24 Oktober 1994 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 10, Tambahan No. 905 tanggal 3 Februari 1995.

Dalam Berita Acara Rapat PT Lippo Karawaci tanggal 7 November 1994, yang dinyatakan dalam akta Notaris Poerbaningsih Adi Warsito SH No. 56 dengan tanggal yang sama, para pemegang saham Perusahaan memutuskan untuk mengubah nilai nominal saham dari Rp 1.000 per lembar menjadi Rp 500 per lembar. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Kehakiman melalui Surat Keputusan No. C2- 17533.HT.01.04.TH.94 tanggal 30 November 1994.

Berdasarkan perjanjian bersyarat tanggal 26 Februari 1996, PT Pilar Eramandiri akan menjual 70.000.000 lembar saham Perusahaan yang dimilikinya kepada Scenic World Investment Ltd. (pihak yang mempunyai hubungan istimewa) setelah saham-saham Perusahaan dicatatkan dan diperdagangkan di bursa efek di Indonesia tetapi tidak lebih cepat dari tanggal 1 Juli 1996 (lihat Catatan 31h).

## 25. PENJUALAN NETO

Akun ini merupakan hasil penjualan sebagai berikut:

|                       | 1996<br>(Delapan Bulan) | 1995<br>(Satu Tahun) | 1994<br>(Satu Tahun) | 1993<br>(Tiga Bulan) |
|-----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Lahan siap bangun     | Rp 71.831.934.496       | Rp 181.180.056.209   | Rp 62.724.933.277    | Rp 11.446.077.181    |
| Rumah hunian          | 48.770.434.650          | 44.416.525.093       | 74.741.553.429       | -                    |
| Jasa pengelolaan kota | 2.385.417.024           | 766.585.090          | -                    | -                    |
| Jasa transportasi     | 1.159.007.430           | 764.478.900          | -                    | -                    |
| Pusat jajan           | 926.622.482             | 746.882.773          | 8.855.251            | -                    |
| Golf driving range    | 153.139.000             | -                    | -                    | -                    |
| Jumlah                | Rp 125.226.555.082      | Rp 227.874.528.065   | Rp 137.475.341.957   | Rp 11.446.077.181    |

## 26. BEBAN POKOK PENJUALAN

Akun ini merupakan beban pokok atas penjualan sebagai berikut:

|                       | 1996<br>(Delapan Bulan) | 1995<br>(Satu Tahun) | 1994<br>(Satu Tahun) | 1993<br>(Tiga Bulan) |
|-----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Lahan siap bangun     | Rp 36.695.410.000       | Rp 69.100.570.000    | Rp 35.141.610.000    | Rp 9.016.761.800     |
| Rumah hunian          | 32.248.285.511          | 38.377.772.064       | 67.542.030.464       | -                    |
| Jasa pengelolaan kota | 1.970.964.568           | 1.798.688.390        | -                    | -                    |
| Jasa transportasi     | 440.091.419             | 763.193.369          | -                    | -                    |
| Pusat jajan           | 551.892.050             | 439.967.519          | 8.317.250            | -                    |
| Golf driving range    | 79.644.715              | -                    | -                    | -                    |
| Jumlah                | Rp 71.986.288.263       | Rp 110.480.191.342   | Rp 102.691.957.714   | Rp 9.016.761.800     |

## 27. BEBAN USAHA

Rincian beban usaha adalah sebagai berikut:

### A. Beban Penjualan

|                                 | 1996<br>(Delapan Bulan) | 1995<br>(Satu Tahun) | 1994<br>(Satu Tahun) | 1993<br>(Tiga Bulan) |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Iklan dan pemasaran             | Rp 5.789.550.992        | Rp 7.428.088.562     | Rp 6.211.345.211     | Rp 416.729.871       |
| Gaji dan kesejahteraan karyawan | 891.554.120             | 836.618.577          | 684.954.058          | 103.826.830          |
| Transportasi dan akomodasi      | 177.599.370             | 207.034.365          | 167.355.792          | 14.458.502           |
| Honorarium tenaga ahli          | -                       | -                    | 10.330.650           | 9.945.055            |
| Asuransi                        | -                       | -                    | 3.063.017            | 334.835              |
| Perbaikan dan pemeliharaan      | -                       | -                    | 2.870.700            | 58.267.852           |
| Lain-lain                       | -                       | 21.679.456           | 9.093.864            | 1.348.791            |
| Jumlah                          | Rp 6.858.704.482        | Rp 8.493.420.960     | Rp 7.089.013.292     | Rp 604.911.736       |

### B. Beban Umum dan Administrasi

|                                 | 1996<br>(Delapan Bulan) | 1995<br>(Satu Tahun) | 1994<br>(Satu Tahun) | 1993<br>(Tiga Bulan) |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Gaji dan kesejahteraan karyawan | Rp 6.440.394.581        | Rp 6.476.035.385     | Rp 3.513.697.724     | Rp 443.119.321       |
| Penyusutan                      | 2.546.602.875           | 1.598.899.417        | 489.860.286          | 212.544.888          |
| Transportasi dan akomodasi      | 1.036.539.354           | 1.007.043.795        | 607.717.162          | 7.545.445            |
| Alat tulis kantor               | 957.836.181             | 1.025.542.620        | 758.822.066          | 105.144.672          |
| Honorarium tenaga ahli          | 735.822.679             | 983.077.846          | 401.683.205          | 38.975.227           |
| Amortisasi biaya pra-operasi    | 678.061.679             | 1.090.701.989        | 971.130.012          | 242.782.504          |
| Representasi dan jamuan         | 666.114.052             | 711.129.704          | 499.549.655          | 44.259.642           |
| Telepon dan faksimil            | 549.808.501             | 322.399.280          | 113.176.610          | 35.781.337           |
| Asuransi                        | 179.064.354             | 110.039.355          | 35.033.776           | 12.498.060           |
| Keanggotaan                     | 60.959.361              | 68.673.220           | 84.366.216           | -                    |
| Perijinan dan lisensi           | 33.369.550              | 40.899.055           | 142.016.397          | -                    |
| Beban bank                      | 27.626.449              | 23.337.691           | 1.729.404.328        | 579.713.526          |
| Perbaikan dan pemeliharaan      | 26.320.960              | 119.072.340          | -                    | -                    |
| Sewa kendaraan                  | -                       | 7.680.000            | -                    | -                    |
| Lain-lain                       | 43.657.552              | 58.205.424           | 73.354.400           | 8.110.167            |
| Jumlah                          | Rp 13.982.178.128       | Rp 13.642.737.121    | Rp 9.419.811.837     | Rp 1.730.474.789     |

## 28. DENDA

Akun ini merupakan denda atas pembatalan pesanan penjualan dan atas keterlambatan pembayaran dari pembeli.

## 29. PENGHASILAN BUNGA

Akun ini merupakan penghasilan bunga atas:

|                    | 1996<br>(Delapan Bulan) | 1995<br>(Satu Tahun) | 1994<br>(Satu Tahun) | 1993 *<br>(Tiga Bulan) |
|--------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Jasa giro          | Rp 450.224.977          | Rp 314.825.804       | Rp 558.541.320       | Rp 96.424.199          |
| Deposito berjangka | -                       | -                    | 1.307.063.864        | -                      |
| Lain-lain          | 106.666.667             | -                    | -                    | -                      |
| Jumlah             | Rp 556.891.644          | Rp 314.825.804       | Rp 1.865.605.184     | Rp 96.424.199          |

---

### 30. JASA MANAJEMEN

Pada tahun 1995, akun ini merupakan penghasilan atas jasa manajemen pada pihak yang mempunyai hubungan istimewa, PT Royal Sentul Highlands Development dan PT Pesanggrahan Suripermata Agung sejumlah Rp 1.650.000.000 dan Rp 266.000.000.

---

### 31. IKATAN DAN PERJANJIAN

- a. Pada tanggal 14 September 1993, Perusahaan telah menandatangani Nota Kesepahaman untuk menjual sebidang tanah seluas 4.612 meter per segi seharga US\$ 922.400 kepada PT Lippo Bank.
- b. Perjanjian sewa menyewa antara PT Lippo Village Centre, anak perusahaan, dan PT Hero Supermarket tanggal 15 Agustus 1994, di mana PT Hero Supermarket setuju untuk menyewa dari PT Lippo Village Centre suatu ruangan seluas 260 meter persegi untuk dipakai oleh PT Hero Supermarket sebagai pasar swalayan.
- c. Perjanjian sewa menyewa antara PT Lippo Village Centre, anak perusahaan, dan PT Rajawali Inti Retail tanggal 9 November 1994, di mana PT Rajawali Inti Retail setuju untuk menyewa dari PT Lippo Village Centre suatu ruangan seluas 115 meter persegi untuk dipakai oleh PT Rajawali Inti Retail sebagai tempat operasi Guardian Pharmacy, Health and Beauty Shoppe.
- d. Perusahaan telah memperoleh persetujuan pencabutan tertanggal 25 Januari 1995, 16 September 1994 dan 28 Maret 1994 atas persyaratan dan batasan-batasan tertentu dalam perjanjian pinjaman dengan PT Lippo Bank, Lippo Urban Development Limited dan perjanjian pemesanan obligasi konversi (lihat Catatan 15 dan 23).
- e. Pada tanggal 1 Februari 1995, Perusahaan mengadakan beberapa perjanjian berikut ini:
  1. Perjanjian bantuan teknis dan lisensi dengan International Associate Club B.V. (IAC) di mana IAC akan memberikan bantuan teknis pendahuluan mengenai desain, peralatan, dekorasi dan penyelesaian Imperial Golf Club, dan membantu pendirian dan pemeliharaan sistem IAC dalam memasarkan keanggotaan Club. Sebagai imbalan, Perusahaan akan membayar sejumlah tertentu kepada IAC seperti yang diuraikan di dalam perjanjian. Perjanjian ini berlaku untuk 10 tahun sejak 1 Februari 1995 dan dapat diperpanjang untuk lima tahun berikutnya.
  2. Perjanjian manajemen dengan CCA Management B.V. (CCA) dimana CCA akan melakukan jasa manajemen lanjutan untuk Imperial Golf Club. Sebagai imbalan, Perusahaan akan membayar sejumlah tertentu kepada CCA seperti diuraikan di dalam perjanjian. Perjanjian ini berlaku untuk 10 tahun sejak 1 Februari 1995 dan dapat diperpanjang untuk lima tahun berikutnya.
- f. Pada tanggal 15 Juni 1995, Perusahaan mengadakan Perjanjian Pembangunan Induk dengan PT Matahari Putra Prima (Matahari) yang mencakup:
  1. Membangun gedung perkantoran dan apartemen 42 lantai.



2. Menyewakan perkantoran tersebut kepada Matahari yang akan menjadi kantor pusat kelompok Matahari untuk periode paling sedikit 5 tahun dan tidak lebih dari 8 tahun dengan pilihan untuk membeli gedung tersebut (lease - purchase arrangement).
3. Mendirikan perusahaan patungan dengan Matahari yaitu PT Tirtagraha Sentana (Tirtagraha). Tirtagraha akan membeli unit apartemen dari Perusahaan dan mempunyai hak untuk menjual kembali atau menyewakan unit apartemen tersebut kepada masyarakat.

Perjanjian lain yang mendukung kesepakatan di atas adalah:

1. Perjanjian Sewa Ruang Perkantoran antara Perusahaan dengan PT Matahari Putra Prima tanggal 15 Juni 1995.
  2. Perjanjian Penyertaan antara PT Sentra Dwimandiri (anak perusahaan) dengan PT Matahari Pratama tanggal 15 Juni 1995.
  3. Perjanjian pengikatan jual beli unit apartemen antara Perusahaan dan PT Tirtagraha Sentana tanggal 30 Juni 1995.
- g. Pada tanggal 13 September 1995, perjanjian kerjasama untuk pembangunan Simpang Susun Karawaci dan Gerbang Melintang Jakarta-Merak antara Perusahaan dan PT Jasa Marga (Persero), Badan Usaha Milik Negara, telah diaktakan dengan akta No. 84 oleh Notaris Agus Madjid, SH. Pembangunan akan dilakukan Perusahaan dalam jangka waktu 20 bulan mulai dari tanggal pelaksanaan dengan biaya proyek senilai Rp 31.509.304.000 yang terbagi atas Rp 20.113.174.000 untuk Simpang Susun Karawaci dan Rp 11.396.130.000 untuk Gerbang Melintang.

PT Jasa Marga (Persero) akan mengoperasikan proyek setelah pembangunan selesai dan membayar kembali biaya proyek kepada Perusahaan sebesar 40,5% dari pendapatan tol harian, yang akan dibayarkan kuartalan sebagai berikut:

1. Pembayaran untuk simpang susun Karawaci sebesar 17,5% dari pendapatan tol selama 10 tahun sejak tanggal operasi. Pembayaran ini tidak termasuk bunga.
  2. Pembayaran untuk gerbang melintang sebesar 23% dari pendapatan tol selama 10 tahun sejak tanggal operasi, dan jika setelah tahun kesepuluh masih tersisa saldo hutang, PT Jasa Marga (Persero) harus membayar seluruh hutang yang tersisa paling lama 3 bulan dari akhir tahun kesepuluh. Pembayaran ini termasuk bunga sebesar 2,5% di atas rata-rata bunga deposito berjangka satu tahunan pada 5 bank pemerintah.
- h. Berdasarkan perjanjian bersyarat tanggal 26 Februari 1996 antara Lippo Capital Ltd. dan Scenic World Investment Ltd., anak perusahaan yang dimiliki sepenuhnya oleh Hong Kong China Ltd. (pihak yang mempunyai hubungan istimewa), Lippo Capital Ltd. akan menjual seluruh obligasi konversinya dan PT Pilar Eramandiri akan menjual 70.000.000 lembar saham Perusahaan yang dimilikinya kepada Scenic World Investment Ltd. setelah saham-saham Perusahaan dicatatkan dan diperdagangkan di bursa efek di Indonesia tetapi tidak lebih cepat dari tanggal 1 Juli 1996 (lihat Catatan 23 dan 24).
- i. Perusahaan dan anak perusahaan mengadakan perjanjian dengan beberapa kontraktor untuk pengembangan proyeknya di Tangerang. Pada tanggal 29 Februari 1996, jumlah nilai kontrak adalah kurang lebih Rp 49 milyar.

## 32. INFORMASI SEGMENT USAHA

### Penjualan Bersih

| Nama Perusahaan                       | 29 Februari<br>1996 | 30 Juni            |                    |                   |
|---------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
|                                       |                     | 1995               | 1994               | 1993              |
| PT Lippo Karawaci                     | Rp 120.602.369.146  | Rp 225.596.581.302 | Rp 137.466.486.706 | Rp 11.446.077.181 |
| PT Lippo Village Centre               | 1.139.019.659       | 746.882.773        | 8.855.251          | -                 |
| PT Dinamika Intertrans                | 1.246.857.430       | 805.566.400        | -                  | -                 |
| PT Sentra Asritama Realty Development | 2.458.325.484       | 1.808.335.090      | -                  | -                 |
| Jumlah                                | 125.446.571.719     | 228.957.365.565    | 137.475.341.957    | 11.446.077.181    |
| Eliminasi                             | ( 220.016.637 )     | ( 1.082.837.500 )  | -                  | -                 |
|                                       | Rp 125.226.555.082  | Rp 227.874.528.065 | Rp 137.475.341.957 | Rp 11.446.077.181 |

### Laba (Rugi) Usaha

| Nama Perusahaan                          | 29 Februari<br>1996 | 30 Juni           |                   |               |
|------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------|
|                                          |                     | 1995              | 1994              | 1993          |
| PT Lippo Karawaci                        | Rp 34.044.616.030   | Rp 97.391.780.092 | Rp 18.303.632.699 | Rp 93.928.856 |
| PT Prudential Golf Development           | ( 213.769 )         | ( 60.000 )        | -                 | -             |
| PT Sentra Dwimandiri dan anak perusahaan | ( 1.996.721.592 )   | ( 2.285.641.450 ) | ( 29.073.585 )    | -             |
| Jumlah                                   | 32.047.680.669      | 95.106.078.642    | 18.274.559.114    | 93.928.856    |
| Eliminasi                                | 351.703.540         | 152.100.000       | -                 | -             |
|                                          | Rp 32.399.384.209   | Rp 95.258.178.642 | Rp 18.274.559.114 | Rp 93.928.856 |

### Aktiva

| Nama Perusahaan                          | 29 Februari<br>1996 | 30 Juni            |                    |                    |
|------------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                          |                     | 1995               | 1994               | 1993               |
| PT Lippo Karawaci                        | Rp 701.383.875.678  | Rp 558.613.609.922 | Rp 416.084.022.937 | Rp 290.087.610.984 |
| PT Sentra Dwimandiri dan anak perusahaan | 311.880.245.380     | 247.044.496.215    | 35.627.136.072     | 4.750.243.804      |
| PT Prudential Golf Development           | 205.260.920         | 205.382.171        | 206.154.644        | 2.974.969.678      |
| Prudential Development Limited           | 2.088               | 2.088              | 22.155.002.961     | -                  |
| Jumlah                                   | 1.013.469.384.066   | 805.863.490.396    | 474.072.316.614    | 297.812.824.466    |
| Eliminasi                                | ( 132.793.601.776 ) | ( 66.790.695.971 ) | ( 48.722.171.353 ) | ( 4.432.487.864 )  |
|                                          | Rp 880.675.782.290  | Rp 739.072.794.425 | Rp 425.350.145.261 | Rp 293.380.336.602 |

## 33. PERISTIWA SESUDAH TANGGAL NERACA

- Pada tanggal 1 April 1996, berdasarkan akta notaris Misahardi Wilamarta SH No. 9 dan No. 10, Perusahaan menjual sebagian investasinya pada PT Sentra Dwimandiri, anak perusahaan, kepada PT Prudential Golf Development, anak perusahaan, yaitu sebanyak 1 lembar saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham dari 5.000.000 lembar saham yang ditempatkan dan disetor penuh.

- b. Pada tanggal 1 April 1996, berdasarkan akta notaris Misahardi Wilamarta SH No. 7 dan No. 8, Perusahaan menjual sebagian investasinya pada PT Prudential Golf Development, anak perusahaan, kepada PT Sentra Dwimandiri, anak perusahaan, yaitu sebanyak 1 lembar saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham dari 200.000 lembar saham yang ditempatkan dan disetor penuh.
- c. PT Sentra Dwimandiri, anak perusahaan, menjual sebagian investasinya pada anak-anak perusahaan kepada PT Prudential Golf Development, anak perusahaan, pada tanggal 29 Maret 1996 dan 1 April 1996 masing-masing sebanyak 1 lembar saham dari jumlah lembar saham yang ditempatkan dan disetor penuh anak-anak perusahaan sebagai berikut:

|                                       | Lembar Saham | Jumlah Nominal |
|---------------------------------------|--------------|----------------|
| PT Prudential Townhouse Development   | 200.000      | Rp 200.000.000 |
| PT Lippo Village Centre               | 200.000      | 200.000.000    |
| PT Sentra Asritama Realty Development | 200.000      | 200.000.000    |
| PT Sentragraha Mandiri                | 200.000      | 200.000.000    |
| PT Sentra Realtindo Development       | 200.000      | 200.000.000    |
| PT Sentra Office Realty               | 200.000      | 200.000.000    |
| PT Dinamika Intertrans                | 100.000      | 100.000.000    |
| PT Golden Pradamas                    | 1.000        | 1.000.000      |
| PT Muliasentosa Dinamika              | 100          | 100.000.000    |
| PT Suryamakmur Alampersada            | 20           | 20.000.000     |
| PT Bahterapratama Wirasakti           | 20           | 20.000.000     |
| PT Sejatijaya Selaras                 | 20           | 20.000.000     |
| PT Agung Sepadan                      | 20           | 20.000.000     |

- d. Berdasarkan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham tanggal 9 April 1996, yang dinyatakan dalam akta Notaris Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, SH No. 63, para pemegang saham menyetujui antara lain rencana Perusahaan untuk melakukan Penawaran Umum sebanyak 30.800.000 saham dengan nilai nominal Rp 500 per saham.
- e. Perusahaan mengadakan Perjanjian Pendahuluan Pencatatan Efek dengan Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya untuk mencatatkan saham-saham yang ditawarkan masing-masing pada tanggal 11 April 1996 dan 9 April 1996.
- f. Pada tanggal 12 April 1996, Perusahaan mengajukan Pernyataan Pendaftaran kepada Badan Pengawas Pasar Modal sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Saham Perusahaan kepada masyarakat sejumlah 30.800.000 lembar saham.

---

#### 34. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN

Sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk melakukan Penawaran Umum Saham kepada masyarakat, laporan keuangan untuk periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal 29 Februari 1996 dan tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 1995, 1994 dan 1993 diterbitkan kembali dengan beberapa perubahan dan tambahan pengungkapan pada catatan atas laporan nomor 2, 6, 9, 33 dan penggantian istilah-istilah tertentu.

---

### 35. REKLASIFIKASI AKUN

Akun-akun tertentu pada laporan keuangan konsolidasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 1995, 1994 dan 1993 direklasifikasi untuk menyesuaikan dengan penyajian akun-akun pada laporan keuangan konsolidasi untuk periode delapan bulan yang berakhir pada tanggal 29 Februari 1996.

## XVIII. LAPORAN PENILAI

---

Halaman ini sengaja dikosongkan

---

---

Halaman ini sengaja dikosongkan

---

## **P.T. PENILAI**

Valuation & Development Appraisal

World Trade Center 10th Floor, Jl. Jenderal Sudirman Kav 29-31, Jakarta 12920, Indonesia

Tel.: 5211400 Fax 5211411

14 Mei 1996

Reference : V/Lnd/280 - PTP/466 Sml.Win.

### **P.T. LIPPO KARAWACI**

Asia Tower, Lantai 6 dan 7

Lippo Village, Tangerang

West Java

Dengan hormat,

#### **1.0 INSTRUKSI**

Sesuai dengan rencana perseroan **P.T. LIPPO KARAWACI** untuk menawarkan sebagian saham perseroan tersebut diatas kepada masyarakat, maka kami **P.T. PENILAI** sebagai Perusahaan yang bergerak dalam bidang penilaian dengan izin usaha dari Departemen Perdagangan dengan Nomor : 003/Pen/BSP-3/XI/89 tertanggal 13 Nopember 1989 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Badan Pengawas Pasar Modal Departemen Keuangan Republik Indonesia dengan Nomor : 31/STTD-PP/PM/1993 tanggal 1 Juli 1993, menyatakan telah mengadakan penelitian dan penilaian atas tanah di berbagai lokasi di wilayah Kotamadya dan Kabupaten Tangerang, Jawa Barat yang dimiliki dan atau dikuasai oleh :

#### **P.T. LIPPO KARAWACI**

("Perseroan")

beserta kelompok perusahaannya :

1. PT Mulia Sentosa Dinamika
2. PT Bahtera Pratama Wirasakti
3. PT Sejati Jaya Selaras
4. PT Surya Makmur Alam Persada
5. PT Sentra Graha Mandiri
6. PT Grand Graha Gemilang
7. PT Villa Permata Indah Nirwana

dengan tujuan untuk menyajikan nilai pasar yang wajar atas tanah saja sesuai dengan hasil penelitian pada bulan Februari 1996.

Laporan penilaian ini hanya mencakup tanah saja yang dimiliki dan atau dikuasai tetapi tidak termasuk aktiva tidak berwujud (intangible assets).

## 2.0 DASAR PENILAIAN

Didalam menentukan nilai pasar yang wajar kami berpegang pada ketentuan dan kode etik profesi penilai serta standar penilaian dari GAPPI (Gabungan Perusahaan Penilai Indonesia) dimana Nilai Pasar Wajar didefinisikan sebagai harga yang terbaik yang diharapkan pada tanggal penilaian dengan anggapan-anggapan sebagai berikut :

- a. sipenjual yang berminat menjual dan si pembeli yang berminat membeli.
- b. waktu yang cukup untuk merundingkan jual beli tersebut.
- c. harga yang tetap, tidak berubah selama waktu tersebut.
- d. harta milik tersebut akan ditawarkan didalam pasar bebas dan terbuka.
- e. tidak memperhitungkan adanya harga yang lebih tinggi yang mungkin dibayar oleh seseorang dengan maksud-maksud tertentu.

Untuk memperoleh nilai pasar wajar sesuai definisi diatas kami mempergunakan Metode Pendekatan Perbandingan Data Pasar dan Metode Pendekatan Residu.

## 3.0 METODE PENILAIAN

Dibawah ini diuraikan secara ringkas kedua metode penilaian yang digunakan dalam penilaian ini. Uraian terinci dan lengkap terdapat di laporan lengkap.

### 3.1 Metode Pendekatan Perbandingan Data Pasar

Metode ini didasarkan atas analisa terhadap nilai transaksi atau penawaran properti sejenis di daerah sekitarnya. Kesimpulan nilai diperoleh berdasarkan analisa terhadap faktor lokasi, kondisi fisik, kelengkapan dokumen dan faktor lainnya yang dianggap mempengaruhi nilai.

Metode ini digunakan untuk menilai tanah atas nama PT Bahtera Pratama Wirasakti, PT Sejati Jaya Selaras, PT Surya Makmur Alam Persada dan PT Sentra Graha Mandiri.



### 3.2 Metode Pendekatan Residu

Metode ini digunakan untuk penilaian tanah atas nama PT Lippo Karawaci, PT Mulia Sentosa Dinamika, PT Grand Graha Gemilang dan PT Villa Permata Indah Nirwana. Hal ini dilakukan mengingat tidak adanya data pembandingan langsung yang sejenis dengan tanah yang dinilai.

Metode ini mengasumsikan nilai tanah dianggap sebanding dengan nilai realisasi penjualan tanah matang sesuai dengan penggunaan tanah yang terbaik dan tertinggi dikurangi dengan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk mencapai nilai realisasi tersebut termasuk alokasi untuk faktor keuntungan dan kerugian.

### 4.0 **PENILAIAN**

Setelah mempertimbangkan masalah pokok dan faktor-faktor lain yang ada hubungannya dengan penilaian serta dasar penilaian seperti yang disebutkan dalam laporan lengkap, kami berpendapat bahwa nilai pasar wajar dari aktiva tetap yang dimiliki dan atau dikuasai tersebut didalam keadaan kosong adalah sebagai berikut :

| <b>LOKASI</b>                                                                                                                                                                                                                         | <b>NILAI PASAR WAJAR</b>      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>1.0 <u>P.T. Lippo Karawaci</u></b><br>Tanah saja di Desa Kelapa Dua dan Bencongan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat<br>(Luas Tanah Yang Dinilai = 3.241.125 m2)                                           | <b>Rp.1.654.600.000.000,-</b> |
| <b>2.0 <u>P.T. Mulia Sentosa Dinamika</u></b><br>Tanah saja di Desa Cibinong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat                                                                                               | <b>Termasuk di No. 1</b>      |
| <b>3.0 <u>P.T. Bahterapratama Wirasakti</u></b><br>Tanah saja di Desa Serdang Kulon dan Ciakar, Kecamatan Cikupa, Desa Curugkulon, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat<br>(Luas Tanah Yang Dinilai = 82.479 m2) | <b>Rp. 4.330.000.000,-</b>    |
| <b>4.0 <u>P.T. Sejatijaya Selaras</u></b><br>Tanah saja di Desa Curugkulon dan Cukanggalih, Kecamatan Curug, Desa Ciakar, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat<br>(Luas Tanah Yang Dinilai = 136.909 m2)        | <b>Rp. 7.605.000.000,-</b>    |

| LOKASI                                                                                                                                                                                                                                                                    | NILAI PASAR WAJAR                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>5.0    <u>P.T. Suryamakmur Alam Persada</u></b><br>Tanah saja di Desa Sukabakti, Kecamatan<br>Curug, Kabupaten Tangerang, Propinsi<br>Jawa Barat<br>(Luas Tanah Yang Dinilai = 19.693 m2)                                                                              | <b>Rp.    885.000.000,-</b>            |
| <b>6.0    <u>P.T. Sentragraha Mandiri</u></b><br>Tanah saja di Desa Curugkulon dan Curugwetan,<br>Kecamatan Curug, Desa Serdang Wetan dan<br>Rancagong, Kecamatan Legok, Kabupaten<br>Tangerang, Propinsi Jawa Barat<br>(Luas Tanah Yang Dinilai = 239.759 m2)            | <b>Rp.    14.860.000.000,-</b>         |
| <b>7.0    <u>P.T. Grand Graha Gemilang</u></b><br>Tanah saja di Panunggangan Barat, Kecamatan<br>Jatiuwung, Kotamadya Tangerang, Propinsi<br>Jawa Barat<br>(Luas Tanah Yang Dinilai = 855.248 m2)                                                                         | <b>Rp.    248.500.000.000,-</b>        |
| <b>8.0    <u>P.T. Villa Permata Indah Nirwana</u></b><br>Tanah saja di Desa Curug Wetan, Desa Sukabakti<br>dan Rancagong, Kecamatan Curug, Desa<br>Bojongnangka, Kecamatan Legok, Kabupaten<br>Tangerang, Propinsi Jawa Barat<br>(Luas Tanah Yang Dinilai = 2.881.914 m2) | <b>Rp.    378.500.000.000,-</b>        |
| <b>JUMLAH KESELURUHANNYA</b>                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Rp.2.309.280.000.000,-</b><br>===== |
| <b>(DUA TRILIUN TIGA RATUS SEMBILAN MILYAR DUA RATUS<br/>           DELAPAN PULUH JUTA RUPIAH SAJA)</b>                                                                                                                                                                   |                                        |

Kami berkesimpulan bahwa Nilai Pasar Wajar dari aktiva tetap yang dimiliki dan atau dikuasai P.T. LIPPO KARAWACI beserta kelompok perusahaannya per tanggal 29 Februari 1996 adalah sebesar :

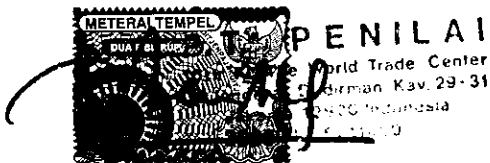
**Rp.2.309.280.000.000,-**  
=====

**DUA TRILIUN TIGA RATUS SEMBILAN MILYAR  
DUA RATUS DELAPAN PULUH JUTA RUPIAH SAJA**

Kami tidak melakukan penyelidikan dan juga tidak merupakan tanggung jawab kami jika ada persoalan-persoalan yang berhubungan dengan kepemilikan atau hutang /kerugian atas aktiva tetap yang ditaksir tersebut, karena menurut sepengetahuan kami hal tersebut diatas telah ditangani oleh Akuntan Publik dan Konsultan Hukum dari **PT LIPPO KARAWACI** yang laporannya disajikan dibagian lain dari prospektus perusahaan.

Disini kami tegaskan bahwa kami tidak akan menarik keuntungan baik sekarang maupun dimasa yang akan datang dari aktiva tetap yang dinilai atau dari nilai yang diperoleh.

Hormat kami,



Ir. Hendra Gunawan, MSc.  
Direktur  
MAPPI 81-S-0005

HG/rh

---

Halaman ini sengaja dikosongkan

---

## **XIX. ANGGARAN DASAR PERSEROAN**

Berdasarkan Akta No. 56 tanggal 17 Nopember 1994, dibuat oleh Ny. Poerbaningsih Adi Warsito SH, Notaris di Jakarta yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan keputusan No. C2-17533.HT.01.04.TH.94 tanggal 30 Nopember 1994, didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dibawah No. HT. 01. 03. 134/1994/PN.TNG. tanggal 7 Desember 1994 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 10 tanggal 3 Pebruari 1995, Tambahan No. 906 junctis akta No. 221 tanggal 18 Oktober 1995 dibuat oleh Misahardi Wilamarta SH, Notaris di Jakarta yang telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-17055.HT.01.04.TH'95 tanggal 26 Nopember 1995, didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 15 Pebruari 1996 dibawah No. HT.01.03.18.1996/PN.TNG juncto Akta No. 63 tanggal 9 April 1996 juncto akta No. 19 tanggal 3 Mei 1996, keduanya dibuat oleh Ny. Poerbaningsih Adi Warsito SH, Notaris di Jakarta anggaran dasar Perseroan adalah sebagai berikut:

### **NAMA DAN TEMPAT KEDUDUKAN**

#### **Pasal 1**

1. Perseroan ini diberi nama perseroan terbatas PT LIPPO KARAWACI Tbk (selanjutnya dalam anggaran dasar ini cukup disingkat "Perseroan") berkedudukan dan berkantor pusat di Karawaci, Tangerang.
2. Perseroan dapat membuka kantor-kantor, cabang-cabang dan kantor-kantor perwakilan di tempat-tempat lain, baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia sebagaimana ditetapkan oleh Direksi.

### **MAKSUD DAN TUJUAN**

#### **Pasal 2**

1. Maksud dan tujuan Perseroan ini ialah :
  - a. Mengusahakan perusahaan real estat dan urban development dengan menjalankan kegiatan-kegiatan yang lazim dilakukan oleh suatu perusahaan real estat dan urban development dengan mengutamakan aktivitas antara lain : melakukan pembebasan/pembelian, pengolahan, pematangan, pengurugan, pengerukan dan penggalian tanah, membangun sarana dan prasarana/infrastruktur, merencanakan dan membangun gedung-gedung perumahan, perkantoran, perindustrian dan sarana penunjang termasuk tetapi tidak terbatas pada lapangan golf, klub-klub, restoran dan tempat-tempat hiburan lain beserta fasilitas-fasilitasnya, menjual, menyewakan dan mengelola kegiatan-kegiatan tersebut di atas;

- b. Menyelenggarakan pengelolaan kawasan siap bangun;
  - c. Membangun jaringan prasarana lingkungan dan pengelolaannya;
  - d. Membangun dan mengelola fasilitas umum;
  - e. Mengusahakan dan menjalankan segala usaha jasa yang berkaitan dan mendukung usaha-usaha tersebut di atas, termasuk transportasi, jasa keamanan dan jasa-jasa penunjang lainnya, tetapi tidak termasuk jasa dibidang hukum dan pajak.
2. Perseroan berhak menjalankan segala kegiatan dan usaha untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut dalam ayat di atas baik atas tanggungan sendiri maupun bersama-sama dengan pihak lain, dengan cara dan bentuk yang sesuai dengan keperluan Perseroan serta dengan mengindahkan peraturan perundangan yang berlaku, untuk itu Perseroan berhak bekerja sama termasuk tetapi tidak terbatas secara usaha patungan dan juga berhak untuk mendirikan atau turut menjadi pemegang saham dari badan hukum lain baik dari dalam maupun luar negeri.

## W A K T U

### Pasal 3

Perseroan ini didirikan untuk waktu 75 (tujuh puluh lima) tahun lamanya dan dimulai pada tanggal dua puluh dua Nopember seribu sembilan ratus sembilan puluh satu (22-11-1991), kecuali jangka waktu tersebut diperpanjang oleh pihak yang berwenang atas permohonan dari Direksi Perseroan berdasarkan keputusan Rapat Umum Para Pemegang Saham.

## M O D A L

### Pasal 4

1. Modal dasar Perseroan besarnya Rp 500.000.000.000,00 (lima ratus milyar rupiah) dan terbagi atas 1.000.000.000 (satu milyar) saham, tiap-tiap saham seharga Rp 500,00 (lima ratus rupiah) nominal.
2. A. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan atas tiap-tiap saham telah disetor penuh dengan uang tunai seluruhnya sebanyak 244.000.000 (dua ratus empat puluh empat juta) saham, atau dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp 122.000.000.000,00 (seratus dua puluh dua miliar rupiah) yaitu oleh :
  - (1). Perseroan terbatas PT KURNIASINDO SEJAHTERA tersebut sebanyak 124.440.000 (seratus dua puluh empat juta empat ratus empat puluh ribu) saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar enam puluh dua milyar dua ratus dua puluh juta rupiah Rp 62.220.000.000,00
  - (2). Perseroan terbatas PT PILAR ERAMANDIRI tersebut sebanyak 119.560.00 (seratus sembilan belas juta lima ratus enam puluh ribu) saham, dengan nilai nominal seluruhnya

sebesar lima puluh sembilan milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah  
Rp 59.780.000.000,00

B. Saham yang akan ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat melalui Pasar Modal (Go Public) adalah sebanyak 30.800.000 (tiga puluh juta delapan ratus ribu) saham atau seharga Rp 15.400.000.000,00 (lima belas milyar empat ratus juta rupiah), sehingga setelah Go Public maka saham yang diambil bagian dan disetor penuh menjadi sebanyak 274.800.000 (dua ratus tujuh puluh empat juta delapan ratus ribu) saham atau seharga Rp 137.400.000.000,00 (seratus tiga puluh tujuh miliar empat ratus juta rupiah).

3. Jika saham-saham yang masih belum ditempatkan atau dikeluarkan akan dikeluarkan dengan cara Penawaran Umum atau dengan penawaran langsung kepada pihak ketiga, pengeluaran dilakukan oleh Direksi, pada waktu dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Rapat Direksi dengan persetujuan Rapat Umum Para Pemegang Saham satu dan lain hal dengan mengindahkan seluruh peraturan yang berlaku di Pasar Modal, asal saja harga saham-saham yang akan dikeluarkan tersebut tidak di bawah harga pari.

4. Jika saham-saham yang masih dalam simpanan hendak dikeluarkan dengan cara penawaran umum terbatas kepada Para Pemegang Saham dan/atau Perseroan akan menerbitkan obligasi konversi dan/atau warrant dan/atau efek lainnya yang sejenis dengan itu, maka seluruh pemegang saham yang namanya telah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan diberi kesempatan untuk membeli terlebih dahulu saham-saham dan/atau obligasi konversi dan/atau warrant dan/atau efek lainnya yang sejenis yang akan dikeluarkan tersebut dan masing-masing pemegang saham berhak membelinya menurut perbandingan jumlah saham-saham yang mereka miliki dengan penyeteroran tunai. Hak Para Pemegang Saham untuk membeli terlebih dahulu tersebut dapat dijual dan dialihkan kepada pihak lain.

Pengeluaran saham dengan cara penawaran umum terbatas dan/atau obligasi konversi dan/atau warrant dan/atau efek lainnya yang sejenis tersebut harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Rapat Umum Para Pemegang Saham Perseroan, dengan syarat-syarat dan jangka waktu yang ditetapkan Rapat Direksi sesuai ketentuan dalam anggaran dasar ini, dan peraturan perundangan dibidang Pasar Modal, serta peraturan Bursa ditempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan, asal saja tidak dengan harga di bawah pari.

Mengenai keputusan pengeluaran saham dan/atau obligasi konversi dan/atau warrant dan/atau efek lainnya yang sejenis tersebut dengan cara penawaran umum terbatas, Direksi diwajibkan untuk mengumumkan dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia satu diantaranya berperedaran luas dan satu yang terbit ditempat kedudukan Perseroan. Apabila dalam jangka waktu sesuai dengan ketentuan tersebut di atas, Para Pemegang Saham tidak melaksanakan hak atas pembelian saham-saham dan/atau obligasi konversi dan/atau warrant dan/atau efek lainnya yang sejenis tersebut di atas yang ditawarkan kepada mereka dengan membayar secara tunai, maka Direksi mempunyai kebebasan untuk mengeluarkan saham-saham dan/atau obligasi konversi dan/atau warrant dan/atau efek lainnya yang sejenis tersebut kepada siapapun juga dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Direksi, satu dan lain dengan

mengindahkan peraturan-peraturan yang termuat dalam anggaran dasar ini, dan peraturan perundangan dibidang Pasar Modal, serta peraturan Bursa ditempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.

5. Pelaksanaan pengeluaran saham-saham yang masih dalam simpanan kepada pemegang obligasi konversi dan/atau warrant dan/atau efek lainnya yang sejenis dengan itu, Direksi Perseroan berwenang untuk mengeluarkan saham-saham tersebut tanpa memberi hak kepada pemegang saham yang ada pada saat itu untuk membeli terlebih dahulu saham-saham yang dimaksud satu dan lain dengan mengindahkan peraturan-peraturan yang termuat dalam anggaran dasar ini, dan peraturan perundangan di bidang Pasar Modal, serta peraturan Bursa ditempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.
6. Seluruh modal dasar Perseroan harus sudah dikeluarkan dan disetor penuh dalam waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia atas perubahan anggaran dasar ini, kecuali waktu tersebut diperpanjang dengan persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia, bila pada waktunya masih disyaratkan, atas permintaan dari Direksi yang berwenang untuk mengajukan permohonan itu dengan tidak perlu mendapat kuasa lagi untuk maksud itu dari Rapat Umum Para Pemegang Saham.

## SAHAM-SAHAM

### Pasal 5

1. Saham-saham Perseroan adalah saham-saham atas nama dan dikeluarkan atas nama pemiliknya, kecuali ditentukan lain dalam anggaran dasar ini.
2. Surat-surat saham/surat kolektip itu harus diberi nomor urut dan memuat tandatangan dari salah seorang anggota Direksi dan salah seorang anggota Dewan Komisaris, tandatangan-tandatangan tersebut dicetak langsung pada surat saham/surat kolektip dengan mengindahkan peraturan-peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
3. Perseroan dapat mengeluarkan suatu surat kolektip yang memberi bukti pemilikan dari 2 (dua) saham atau lebih saham-saham yang dimiliki oleh seorang pemegang saham dalam mana harus disebutkan jumlah nomor-nomor dari saham-saham yang bersangkutan dan surat kolektip tersebut harus ditandatangani oleh salah seorang anggota Direksi dan salah seorang anggota Dewan Komisaris.
4. Setiap pemegang saham harus tunduk kepada anggaran dasar ini dan kepada semua keputusan-keputusan yang diambil dengan sah dalam Rapat Umum Para Pemegang Saham.
5. Untuk saham-saham Perseroan yang tercatat pada Bursa Efek di Indonesia berlaku peraturan-peraturan Bursa Efek ditempat-tempat dimana saham-saham Perseroan tercatat.



## DAFTAR PEMEGANG SAHAM

### Pasal 6

1. Direksi berkewajiban untuk mengadakan Daftar Pemegang Saham dan dalam daftar itu dicatat nomor-nomor surat saham, nama-nama dan alamat-alamat Para Pemegang Saham dan keterangan-keterangan lain yang dianggap perlu.
2. Tiap perubahan alamat wajib diberitahukan kepada Direksi secara tertulis, selama pemberitahuan demikian belum diterima, maka semua surat-surat kepada Para Pemegang Saham atau panggilan-panggilan untuk Rapat Umum Para Pemegang Saham akan dikirim kepada alamat-alamat yang terakhir tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan.
3. Catatan-catatan dalam Daftar Pemegang Saham harus ditandatangani oleh salah seorang anggota Direksi dan salah seorang anggota Dewan Komisaris atau kuasa yang ditunjuk olehnya (mereka).
4. Daftar Pemegang Saham wajib disediakan untuk dapat diperiksa setiap waktu selama jam-jam kerja, jika diminta oleh setiap pemegang saham.
5. Hanya orang-orang yang namanya dicatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan adalah pemegang saham-pemegang saham yang sah dari Perseroan dan berhak untuk melakukan semua hak yang diberikan kepada seorang pemegang saham berdasarkan undang-undang, peraturan perundang-undangan lain serta anggaran dasar ini.
6. Pendaftaran nama lebih dari 1 (satu) orang untuk 1 (satu) saham atau pemindahan hak dari 1 (satu) saham kepada lebih dari 1 (satu) orang tidak diperkenankan.  
Karenanya dalam hal pemilikan bersama dari 1 (satu) saham, para pemilik bersama harus mengangkat di antara mereka seorang yang akan mewakili mereka dalam pemilikan saham itu dan yang harus dianggap sebagai pemegang saham tersebut, yang namanya harus dicatat sebagai pemegang saham dalam Daftar Pemegang Saham dan atas surat saham yang bersangkutan.  
Selama penunjukkan tersebut belum terlaksana maka hak-hak atas saham tersebut ditunda sampai ada penunjukkan.
7. Atas permintaan dari pemegang saham bersangkutan atau pemegang hak gadai dari saham-saham wajib dicatat dalam Daftar Pemegang Saham, dengan cara yang akan ditentukan oleh Direksi, berdasarkan bukti yang dapat diterima oleh Direksi sehubungan dengan gadai dari saham-saham yang bersangkutan.  
Pengakuan dari gadai dari Perseroan sebagaimana disyaratkan berdasarkan pasal 1153 dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata hanya akan dibuktikan dengan pencatatan dari gadai tersebut dalam Daftar Pemegang Saham tersebut.

6. Mengenai saham-saham yang tercatat di Bursa Efek di Indonesia berlaku peraturan-peraturan Bursa Efek di Indonesia.

## PENGURUSAN

### Pasal 9

1. Perseroan diurus oleh suatu Direksi di bawah pengawasan Dewan Komisaris.
2. Direksi terdiri dari sedikit-dikitnya 3 (tiga) orang anggota dengan susunan sebagai berikut :
  - a. Seorang Presiden Direktur;
  - b. 2 (dua) orang Direktur atau lebih.
3. Para anggota Direksi diangkat dan diberhentikan oleh Rapat Umum Para Pemegang Saham.
4. Rapat Umum Para Pemegang Saham sewaktu-waktu dapat memberhentikan seorang anggota Direksi sebelum masa jabatannya berakhir.  
Pemberhentian demikian berlaku sejak penutupan Rapat tersebut kecuali bila tanggal pemberhentian tersebut ditentukan lain oleh Rapat Umum Para Pemegang Saham.
5. Para Anggota Direksi diangkat untuk waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal Rapat Umum Para Pemegang Saham yang mengangkatnya (mereka) sampai ditutupnya Rapat Umum Para Pemegang Saham yang ke tiga setelah tanggal pengangkatannya (mereka).
6. Anggota Direksi yang masa jabatannya telah berakhir dapat diangkat kembali.
7. Seorang anggota Direksi boleh mengundurkan diri dari jabatannya dengan memberitahukan secara tertulis kepada Perseroan mengenai niatnya itu sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) hari sebelumnya dan pengunduran diri tersebut berlaku sejak tanggal pemberitahuan pengunduran diri tersebut diterima oleh Perseroan atau permohonan berhenti tersebut diterima oleh Rapat Umum Para Pemegang Saham, yang mana yang lebih dahulu. Kepada anggota Direksi yang mengundurkan diri sebagaimana tersebut di atas tetap dapat dimintakan pertanggung jawabannya sejak pengangkatan yang bersangkutan sampai dengan tanggal pengunduran diri dalam Rapat Umum Para Pemegang Saham berikutnya.
8. Masa jabatan anggota Direksi dengan sendirinya berakhir, apabila anggota Direksi tersebut :
  - a. dinyatakan pailit atau ditaruh di bawah pengampuan berdasarkan suatu keputusan pengadilan; atau
  - b. mengundurkan diri sebagaimana diatur dalam ayat 7 dari pasal 9 ini; atau
  - c. diberhentikan sebagaimana diatur dalam ayat 3 dari pasal 9 ini; atau

- d. dilarang untuk menjadi anggota Direksi karena ketentuan dari suatu undang-undang atau peraturan perundang-undangan lain yang berlaku; atau
  - e. meninggal dunia.
- 9. Para anggota Direksi dapat diberi gaji atau uang jasa yang jumlahnya ditetapkan oleh Dewan Komisaris.
  - 10. Bilamana jabatan seorang anggota Direksi lowong, selambat-lambatnya pada Rapat Umum Tahunan berikutnya harus sudah diangkat pengganti dari anggota Direksi tersebut.
  - 11. Seseorang yang diangkat untuk menggantikan anggota Direksi yang diberhentikan atau untuk mengisi lowongan tersebut adalah untuk sisa masa jabatan dari Direktur yang diberhentikan/digantikan tersebut.

## TUGAS DAN WEWENANG DIREKSI

### Pasal 10

- 1. Direksi bertanggung jawab penuh dalam melaksanakan tugasnya yang ditujukan untuk kepentingan Perseroan dalam mencapai maksud dan tujuannya.
- 2. Setiap anggota Direksi wajib menjalankan tugasnya sebaik mungkin dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan anggaran dasar ini.
- 3. Direksi berhak mewakili Perseroan di dalam dan diluar pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan Perseroan, serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai pengurusan maupun pemilikan, akan tetapi dengan pembatasan bahwa untuk :
  - a. meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (tidak termasuk mengambil uang Perseroan di bank-bank);
  - b. membeli, menjual atau dengan cara lain melepaskan hak-hak atas harta tetap dan perusahaan-perusahaan atau memberati harta kekayaan Perseroan;
  - c. mengikat Perseroan sebagai Penjamin;
  - d. mendirikan suatu usaha baru;
  - e. membuat, mengubah atau mengakhiri perjanjian jasa teknik atau pengurusan (jika ada); harus dengan persetujuan tertulis atau akta yang bersangkutan turut ditandatangani oleh Presiden Komisaris bersama-sama dengan seorang Komisaris lainnya atau oleh 3 (tiga) orang Komisaris.

4. 2 (dua) orang Direktur berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.
5. Direksi untuk tindakan-tindakan tertentu berhak pula mengangkat seorang atau lebih sebagai wakil atau kuasanya dengan memberikan kepadanya kekuasaan-kekuasaan yang diatur dalam surat kuasa.
6. Di dalam hal Perseroan tidak mempunyai Presiden Direktur, maka segala tugas dan wewenang yang diberikan kepada Presiden Direktur dalam anggaran dasar ini dapat dijalankan oleh Direktur yang ada dalam Perseroan.
7. Pembagian tugas dan wewenang diantara para anggota Direksi diatur dan ditetapkan atas persetujuan mereka bersama.
8. Dalam hal Perseroan mempunyai kepentingan yang bertentangan dengan kepentingan pribadi seorang anggota Direksi, maka Perseroan akan diwakili oleh anggota Direksi lainnya dan dalam hal Perseroan mempunyai kepentingan yang bertentangan dengan kepentingan seluruh anggota Direksi, maka dalam hal ini Perseroan diwakili oleh Dewan Komisaris.

## RAPAT DIREKSI

### Pasal 11.

1. Presiden Direktur mengetuai Rapat Direksi.
2. Dalam hal Presiden Direktur tidak ada atau berhalangan untuk menghadiri Rapat Direksi, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ke tiga, maka salah seorang Direktur yang hadir dalam Rapat tersebut dapat mengetuai Rapat Direksi.
3. Seorang anggota Direksi dapat diwakili dalam Rapat Direksi hanya oleh seorang anggota Direksi yang lain berdasarkan surat kuasa.
4. Rapat Direksi dapat diadakan setiap waktu apabila dianggap perlu oleh setiap anggota Direksi dengan ketentuan bahwa panggilan untuk Rapat Direksi wajib diberikan secara tertulis, dikirimkan dengan surat tercatat atau disampaikan secara langsung dengan tanda terima yang layak atau dengan tilgram atau telex yang ditegaskan dengan surat tercatat, panggilan mana harus dikirimkan kepada para anggota Direksi sedikit-dikitnya 3 (tiga) hari sebelum Rapat tersebut.

Rapat Direksi diadakan di tempat kedudukan Perseroan atau ditempat lain asal dalam wilayah Republik Indonesia yang ditentukan oleh pihak yang memanggil Rapat.

Dalam hal semua anggota Direksi hadir dan/atau diwakili dalam Rapat Direksi panggilan terlebih dahulu tidak disyaratkan.

5. Rapat Direksi hanya sah jika lebih dari 50 % (lima puluh persen) dari anggota Direksi yang menjabat hadir dan/atau diwakili dalam Rapat tersebut.
6. Keputusan-keputusan Rapat Direksi diambil berdasarkan persetujuan dari lebih dari 50 % (lima puluh persen) dari para anggota Direksi yang hadir dan/atau diwakili dalam Rapat tersebut.  
Setiap anggota Direksi berhak mengeluarkan 1 (satu) suara dan tambahan 1 (satu) suara untuk setiap anggota Direksi yang diwakili.
7. Berita acara Rapat Direksi harus ditandatangani oleh Ketua Rapat dan oleh seorang anggota Direksi lainnya yang hadir dan/atau diwakili dalam Rapat yang bersangkutan.  
Apabila berita acara dibuat oleh seorang Notaris, tandatangan tandatangan tersebut tidak disyaratkan.
8. Berita acara Rapat Direksi yang dibuat serta ditandatangani sesuai dengan ketentuan dalam ayat 7 pasal ini berlaku sebagai bukti yang sah mengenai keputusan-keputusan yang diambil dalam Rapat Direksi yang bersangkutan, baik untuk para anggota Direksi maupun untuk pihak ketiga.
9. Direksi dapat juga mengambil keputusan-keputusan yang sah dan mengikat tanpa mengadakan Rapat Direksi, dengan ketentuan bahwa semua anggota Direksi sebelumnya diberitahukan secara tertulis tentang usul-usul yang bersangkutan dan semua anggota Direksi telah menyetujui usul-usul yang bersangkutan secara tertulis dengan cara menandatangani keterangan mengenai hal itu.  
Keputusan demikian itu sama dengan keputusan yang diambil dalam Rapat Direksi.

## DEWAN KOMISARIS

### Pasal 12.

1. Para anggota Dewan Komisaris diangkat dan diberhentikan oleh Rapat Umum Para Pemegang Saham.
2. Dewan Komisaris terdiri dari sedikit-dikitnya 3 (tiga) orang anggota, yakni :
  - a. 1 (satu) orang Presiden Komisaris;
  - b. 2 (dua) orang Komisaris atau lebih.
3. Para Anggota Dewan Komisaris diangkat untuk waktu 4 (empat) tahun terhitung sejak tanggal Rapat Umum Para Pemegang Saham yang mengangkatnya (mereka) sampai ditutupnya Rapat Umum Tahunan Para Pemegang Saham yang ke empat setelah tanggal pengangkatannya (mereka).
4. Anggota Dewan Komisaris yang masa jabatannya telah berakhir dapat diangkat kembali.

5. Seorang anggota Dewan Komisaris boleh mengundurkan diri dari jabatannya (mereka) dengan memberitahukan secara tertulis kepada Perseroan mengenai niatnya itu sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) hari sebelumnya dan pengunduran diri tersebut berlaku sejak tanggal pemberitahuan pengunduran diri tersebut diterima oleh Perseroan atau permohonan berhenti tersebut diterima oleh Rapat Umum Para Pemegang Saham, yang mana yang lebih dahulu. Kepada anggota Dewan Komisaris yang mengundurkan diri sebagaimana tersebut di atas tetap dapat dimintakan pertanggung jawabannya sejak pengangkatan yang bersangkutan sampai dengan tanggal pengunduran diri dalam Rapat Umum Para Pemegang Saham berikutnya.
6. Masa jabatan anggota Dewan Komisaris dengan sendirinya berakhir, apabila anggota Dewan Komisaris tersebut :
  - a. dinyatakan pailit atau ditaruh di bawah pengampuan berdasarkan suatu keputusan pengadilan; atau
  - b. mengundurkan diri sebagaimana diatur dalam ayat 5 dari pasal 12 ini; atau
  - c. diberhentikan sebagaimana diatur dalam ayat 1 dari pasal 12 ini; atau
  - d. dilarang untuk menjadi anggota Dewan Komisaris karena ketentuan dari suatu undang-undang atau peraturan perundang undangan lain yang berlaku; atau
  - e. meninggal dunia.
7. Para anggota Dewan Komisaris dapat diberi uang jasa yang jumlahnya ditetapkan oleh Rapat Umum Para Pemegang Saham.
8. Bilamana jabatan seorang anggota Dewan Komisaris lowong, selambat-lambatnya pada Rapat Umum Tahunan berikutnya harus sudah diangkat pengganti anggota Dewan Komisaris tersebut.
9. Seseorang yang diangkat untuk menggantikan anggota Dewan Komisaris yang diberhentikan atau untuk mengisi lowongan tersebut adalah untuk sisa masa jabatan dari Dewan Komisaris yang diberhentikan/digantikan tersebut.

## TUGAS DAN WEWENANG DEWAN KOMISARIS

### Pasal 13.

1. Dewan Komisaris ditugaskan untuk mengawasi pengurusan Perseroan oleh Direksi.
2. 2 (dua) orang anggota Dewan Komisaris bertindak untuk dan atas nama Dewan Komisaris.
3. Para anggota Dewan Komisaris, masing-masing atau bersama-sama berhak memasuki gedung-gedung, kantor-kantor dan halaman-halaman yang dipergunakan oleh Perseroan selama jam

kantor biasa dan berhak untuk memeriksa buku-buku dan dokumen-dokumen serta kekayaan Perseroan.

4. Direksi harus memberikan semua keterangan yang berkenaan dengan Perseroan sebagaimana diperlukan oleh Dewan Komisaris.
5. Pada setiap waktu Dewan Komisaris berdasarkan suatu keputusan Rapat Dewan Komisaris dapat memberhentikan untuk sementara waktu anggota Direksi dari jabatannya (jabatan mereka), apabila ia (mereka) melakukan tindakan-tindakan yang bertentangan dengan anggaran dasar Perseroan atau merugikan maksud dan tujuan Perseroan atau ia (mereka) melalaikan kewajibannya (kewajiban mereka).
6. Dalam waktu 3 (tiga) bulan setelah pemberhentian sementara dari anggota Direksi itu, Dewan Komisaris harus menyelenggarakan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham, yang harus diketuai oleh Presiden Komisaris atau salah seorang Komisaris dan panggilan harus dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam pasal 18 anggaran dasar ini.  
Rapat demikian ini hanya berhak dan berwenang untuk memutuskan apakah (para) anggota Direksi yang diberhentikan untuk sementara itu, diberhentikan untuk seterusnya atau dikembalikan pada jabatannya semula, demikian setelah memanggil (para) anggota Direksi yang diberhentikan untuk sementara itu dan setelah memberikan kepadanya (mereka) cukup kesempatan untuk membela diri terhadap tuduhan-tuduhan atas dirinya (mereka).
7. Apabila Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham tersebut di atas tidak diselenggarakan dalam waktu 2 (dua) bulan, maka pemberhentian sementara itu dengan sendirinya berakhir, dengan demikian (para) anggota Direksi tersebut tetap memegang jabatannya.
8. Apabila semua anggota Direksi diberhentikan untuk sementara atau apabila karena sebab apapun juga tidak ada anggota Direksi sama sekali, selambat-lambatnya pada Rapat Umum Tahunan berikutnya harus sudah diangkat pengganti anggota Direksi dan Dewan Komisaris akan mengurus Perseroan untuk sementara waktu.  
Dalam kejadian demikian, Dewan Komisaris berhak untuk memberikan wewenang kepada seorang atau lebih anggota Dewan Komisaris untuk mengurus Perseroan.

## RAPAT DEWAN KOMISARIS

### Pasal 14.

1. Presiden Komisaris mengetuai Rapat Dewan Komisaris.
2. Dalam hal Presiden Komisaris tidak ada atau berhalangan untuk menghadiri Rapat Dewan Komisaris, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ke tiga, maka salah seorang Komisaris yang hadir dalam Rapat tersebut dapat mengetuai Rapat Dewan Komisaris.

3. Seorang anggota Dewan Komisaris hanya dapat diwakili dalam Rapat Dewan Komisaris oleh anggota Dewan Komisaris yang lain berdasarkan surat kuasa.
4. Rapat Dewan Komisaris dapat diadakan setiap waktu apabila dianggap perlu oleh setiap anggota Dewan Komisaris dengan ketentuan bahwa panggilan untuk Rapat Dewan Komisaris wajib diberikan secara tertulis, dikirimkan dengan surat tercatat atau disampaikan secara langsung dengan tanda terima yang layak atau dengan telegram atau telex yang ditegaskan dengan surat tercatat, panggilan mana harus dikirimkan kepada para anggota Dewan Komisaris sedikit-dikitnya 3 (tiga) hari sebelum Rapat tersebut.

Rapat Dewan Komisaris diadakan di tempat kedudukan Perseroan atau ditempat lain asal dalam wilayah Republik Indonesia yang ditentukan oleh pihak yang memanggil Rapat.

Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris hadir dan/atau diwakili dalam Rapat Dewan Komisaris maka panggilan terlebih dahulu tidak disyaratkan.
5. Rapat Dewan Komisaris hanya sah jika lebih dari 50 % (lima puluh persen) dari anggota Dewan Komisaris yang menjabat hadir dan/atau diwakili dalam Rapat tersebut.
6. Keputusan-keputusan Rapat Dewan Komisaris diambil berdasarkan persetujuan dari lebih dari 50 % (lima puluh persen) dari para anggota Dewan Komisaris yang hadir dan/atau diwakili dalam Rapat tersebut.

Setiap anggota Dewan Komisaris berhak mengeluarkan 1 (satu) suara dan tambahan 1 (satu) suara untuk setiap anggota Dewan Komisaris yang diwakili.
7. Berita acara Rapat Dewan Komisaris harus ditandatangani oleh Ketua Rapat dan oleh seorang anggota Dewan Komisaris lainnya yang hadir dan/atau diwakili dalam Rapat yang bersangkutan. Apabila berita acara dibuat oleh seorang Notaris, tandatangan tandatangan tersebut tidak disyaratkan.
8. Berita acara Rapat Dewan Komisaris yang dibuat serta ditandatangani sesuai dengan ketentuan dalam ayat 7 pasal ini berlaku sebagai bukti yang sah mengenai keputusan-keputusan yang diambil dalam Rapat Dewan Komisaris yang bersangkutan, baik untuk para anggota Dewan Komisaris maupun untuk pihak ketiga.
9. Dewan Komisaris dapat juga mengambil keputusan-keputusan yang sah dan mengikat tanpa mengadakan Rapat Dewan Komisaris, dengan ketentuan bahwa semua anggota Dewan Komisaris sebelumnya telah diberitahukan secara tertulis tentang usul-usul yang bersangkutan dan semua anggota Dewan Komisaris telah menyetujui usul-usul yang bersangkutan secara tertulis dengan cara menandatangani keterangan mengenai hal itu.

Keputusan demikian itu sama dengan keputusan yang diambil dalam Rapat Dewan Komisaris.



## **RAPAT UMUM PARA PEMEGANG SAHAM**

### **Pasal 15.**

1. Rapat Umum Para Pemegang Saham diadakan ditempat kedudukan Perseroan atau ditempat kedudukan Bursa Efek dimana saham-saham Perseroan dicatatkan dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan lain dalam anggaran dasar ini.
2. Dalam anggaran dasar ini "Rapat Umum Para Pemegang Saham" berarti baik "Rapat Umum Tahunan Para Pemegang Saham" maupun "Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham", kecuali apabila dengan tegas ditentukan lain.
3. Rapat Umum Para Pemegang Saham adalah sah apabila dihadiri oleh Para Pemegang Saham dan/atau kuasa mereka yang sah, yang mewakili 50 % (lima puluh persen) ditambah 1 (satu) saham dari seluruh saham-saham Perseroan yang telah ditempatkan dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan lain dalam anggaran dasar ini.

## **RAPAT UMUM TAHUNAN PARA PEMEGANG SAHAM**

### **Pasal 16.**

Rapat Umum Tahunan Para Pemegang Saham harus diadakan tiap tahun sekali, selambat-lambatnya dalam 6 (enam) bulan setelah berakhirnya tahun buku Perseroan, dalam Rapat mana :

- a. Neraca dan perhitungan rugi laba dari tahun buku yang baru berlalu yang telah diperiksa oleh Akuntan Publik harus diajukan untuk disetujui;
- b. Direksi wajib melaporkan urusan-urusan Perseroan dan tata usaha keuangan dari tahun buku yang baru berlalu;
- c. Direksi wajib melaporkan penggunaan keuntungan Perseroan dari tahun buku yang lalu;
- d. Pengangkatan Akuntan Publik yang terdaftar;
- e. Bila diperlukan dapat dilakukan pengangkatan para anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan;
- f. Dapat diajukan hal-hal lain yang diajukan secara sebagaimana mestinya dalam Rapat, sesuai dengan anggaran dasar ini.

## **RAPAT UMUM LUAR BIASA PARA PEMEGANG SAHAM**

### **Pasal 17.**

1. Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham harus diadakan bilamana Direksi atau Dewan Komisaris menganggapnya perlu untuk diadakan Rapat atau bilamana seorang pemegang saham atau lebih yang mewakili sedikit-dikitnya 35 % (tiga puluh lima persen) dari seluruh saham-saham Perseroan yang telah ditempatkan memintanya secara tertulis dengan memberitahukan hal-hal/usul-usul yang akan dibicarakan dengan ketentuan bahwa hal-hal/usul-usul tersebut harus berhubungan langsung dengan usaha Perseroan;
2. Dalam hal ini Direksi wajib memberitahukan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham kepada Para Pemegang Saham atas permintaan secara tertulis dari Dewan Komisaris atau Para Pemegang Saham yang bersangkutan dalam waktu 3 (tiga) bulan setelah diterimanya permintaan tersebut.
3. Bilamana Direksi tidak melakukan pemberitahuan dan pemanggilan sebagaimana tersebut dalam ayat 2 pasal ini, maka Para Pemegang Saham yang bersangkutan dapat melakukan pemberitahuan dan pemanggilan sendiri menurut ketentuan dalam ayat 2 pasal ini, dan Rapat yang diadakan dengan cara demikian dapat menunjuk seorang diantara yang hadir sebagai ketuanya dan berhak serta berwenang untuk mengambil keputusan-keputusan yang mengikat, asal saja semua persyaratan dalam anggaran dasar ini mengenai pemberitahuan, panggilan, kuorum dan persyaratan untuk pemungutan suara untuk hal yang keputusannya diusulkan itu, dipenuhi sebagaimana mestinya.

## **PANGGILAN UNTUK RAPAT UMUM PARA PEMEGANG SAHAM**

### **Pasal 18**

1. a. Sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari kalender sebelum panggilan Rapat Umum Para Pemegang Saham, Direksi harus memberitahukan kepada Para Pemegang Saham dengan cara memasang iklan dalam sekurang-kurangnya 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia satu diantaranya berperedaran luas dan satu yang terbit ditempat kedudukan Perseroan bahwa akan diadakan Rapat Umum Para Pemegang Saham.
- b. Pemberitahuan ini tidak disyaratkan untuk Rapat Umum Para Pemegang Saham kedua, asal saja untuk menyelenggarakan Rapat pertama telah dilakukan pemberitahuan sesuai ayat 1 a Pasal 17 ini, dan mata acara yang dibicarakan pada pokoknya sama dengan mata acara Rapat pertama, ketentuan ini berlaku tanpa mengurangi ketentuan lain dalam anggaran dasar ini.
2. Panggilan untuk Rapat Umum Para Pemegang Saham kepada Para Pemegang Saham dengan cara memasang iklan dalam sekurang-kurangnya 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia satu

diantaranya berperedaran luas dan satu yang terbit ditempat kedudukan Perseroan.

Panggilan untuk Rapat Umum Para Pemegang Saham dilakukan :

- Sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari kalender sebelum tanggal Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham dengan tidak memperhitungkan tanggal panggilan dan tanggal Rapat, dan;
- Sekurang-kurangnya 21 (dua puluh satu) hari kalender sebelum tanggal Rapat Umum Tahunan Para Pemegang Saham dengan tidak memperhitungkan tanggal panggilan dan tanggal Rapat;

Apabila menurut Direksi Perseroan terjadi suatu keadaan yang mendesak, maka panggilan dilakukan sekurang-kurangnya 7 (tujuh) hari kalender sebelum tanggal Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham dengan tidak memperhitungkan tanggal panggilan dan tanggal Rapat.

Jika dalam Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham yang pertama quorum Rapat tidak tercapai, maka dapat diadakan Rapat Umum Para Pemegang Saham yang kedua, panggilan untuk Rapat kedua dan selanjutnya harus diiklankan dengan cara memasang iklan dalam sekurang-kurangnya 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia satu diantaranya berperedaran luas dan satu yang terbit ditempat kedudukan Perseroan sebagaimana ditentukan oleh Direksi atau Dewan Komisaris sekurang kurangnya 3 (tiga) hari kalender sebelum tanggal Rapat Umum Para Pemegang Saham yang kedua atau selanjutnya itu, tidak termasuk tanggal panggilan dan tanggal Rapat.

3. Panggilan tersebut harus menyebutkan tempat, hari, tanggal dan jam Rapat serta dengan singkat soal-soal yang akan dibicarakan, dan panggilan untuk Rapat Umum Tahunan Para Pemegang Saham harus disertai dengan pemberitahuan bahwa neraca dan perhitungan Laba Rugi dan Laporan-laporan keuangan lainnya dari tahun buku yang baru berlalu tersedia untuk diperiksa oleh Para Pemegang Saham di Kantor Perseroan sejak tanggal panggilan yang dimaksud dalam ayat 2 pasal ini dan bahwa salinan dari neraca dan Perhitungan Laba Rugi dari tahun buku yang baru lalu dapat diperoleh dari Perseroan atas permintaan tertulis Para Pemegang Saham dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender sebelum Rapat Umum Tahunan Para Pemegang Saham yang bersangkutan.
4. Bilamana semua pemegang saham hadir dan/atau diwakili dalam suatu Rapat Umum Para Pemegang Saham, pemberitahuan dan panggilan terlebih dahulu tidak disyaratkan dan Rapat tersebut dapat diadakan ditempat kedudukan Perseroan atau ditempat kedudukan Bursa Efek dimana saham-saham Perseroan dicatatkan dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan lain dalam anggaran dasar ini dan berhak mengambil keputusan-keputusan yang mengikat.

## TATA CARA RAPAT UMUM PARA PEMEGANG SAHAM

### Pasal 19.

1. Tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan lain dalam anggaran dasar ini, Rapat Umum Para Pemegang Saham dipimpin oleh Presiden Direktur atau dalam hal Presiden Direktur tidak hadir atau berhalangan hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka Rapat dipimpin oleh salah seorang Direktur dan dalam hal semua anggota Direksi tidak ada yang hadir atau berhalangan hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga maka Rapat dipimpin oleh Presiden Komisaris, dalam hal Presiden Komisaris tidak hadir atau berhalangan hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga maka Rapat dipimpin oleh salah seorang anggota Dewan Komisaris lain yang hadir dalam Rapat yang bersangkutan dan dalam hal semua anggota Direksi dan Dewan Komisaris tidak ada yang hadir atau berhalangan hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga maka Rapat dipimpin oleh salah seorang diantara para yang hadir dalam Rapat tersebut.
2. Dari segala sesuatu yang dibicarakan dan diputuskan dalam Rapat dibuat notulen Rapat oleh Notaris.  
Berita acara ini merupakan bukti yang sah dari semua keputusan yang diambil dalam Rapat yang bersangkutan dan dari kejadian-kejadian yang terjadi dalam Rapat yang bersangkutan, untuk semua pemegang saham dan pihak ketiga.
3. Berita acara yang dibuat sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam ayat 2 dari pasal ini berlaku sebagai bukti yang sah untuk semua pemegang saham dan pihak ketiga.

## HAK SUARA DALAM RAPAT UMUM PARA PEMEGANG SAHAM

### Pasal 20.

1. Keputusan-keputusan Rapat Umum Para Pemegang Saham adalah mengikat apabila disetujui dengan suara setuju Para Pemegang Saham dan/atau kuasa mereka yang sah yang mewakili sedikit-dikitnya 50 % (lima puluh persen) ditambah 1 (satu) saham dari jumlah saham yang hadir dan/atau diwakili, kecuali ditentukan lain di dalam anggaran dasar ini.
2. Tiap-tiap saham memberikan hak kepada pemegangnya untuk mengeluarkan 1 (satu) suara.
3. Pemungutan suara mengenai orang-orang harus secara tertulis tetapi tidak ditandatangani dan harus dimasukkan secara tertutup, kecuali jika Ketua Rapat mengizinkan pemungutan suara secara lain.  
Pemungutan suara mengenai hal-hal lain harus secara lisan, kecuali jika (para) Pemegang Saham yang bersama-sama atau masing-masing mewakili sedikit-dikitnya 35 % (tiga puluh lima persen) dari jumlah saham Perseroan yang telah dikeluarkan minta pemungutan suara secara tertulis dan secara rahasia.

4. Apabila suara yang setuju dan tidak setuju sama banyaknya, jika mengenai orang-orang, harus diundi, jika mengenai hal-hal lain, usul harus dianggap ditolak.
5. Seorang pemegang saham dapat diwakili pada Rapat Umum Para Pemegang Saham oleh orang lain dengan memakai surat kuasa, dengan ketentuan bahwa para anggota Direksi, para anggota Dewan Komisaris dan para pegawai Perseroan tidak diperkenankan bertindak sebagai kuasa dalam Rapat Umum Para Pemegang Saham dan pada pemungutan suara dalam Rapat Umum Para Pemegang Saham.  
Suara-suara yang dikeluarkan oleh mereka sebagai kuasa dianggap batal dan tidak sah. Surat Kuasa harus dibuat dan ditandatangani dalam bentuk sebagaimana ditentukan oleh Direksi Perseroan dengan tidak mengurangi ketentuan undang-undang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang bukti perdata dan harus diajukan kepada Direksi sekurang-kurangnya 3 (tiga) Hari Kerja sebelum tanggal Rapat Umum Para Pemegang Saham yang bersangkutan.
6. Suara blanko dan suara tidak sah harus dianggap tidak dikeluarkan dan dengan demikian dianggap tidak ada.

## PEMBUKUAN DAN TANGGUNG JAWAB

### Pasal 21.

1. Tahun buku Perseroan berjalan dari tanggal 1 (satu) Juli sampai dengan tanggal 30 (tiga puluh) Juni.  
Pada akhir bulan Juni tiap tahun, buku-buku Perseroan ditutup.
2. Sesudahnya buku-buku itu ditutup, neraca dan perhitungan rugi laba serta laporan-laporan keuangan lainnya yang dianggap perlu oleh Direksi harus dipersiapkan bersama-sama dengan laporan tahunan Direksi, neraca dan perhitungan laba rugi serta bagian-bagian lain laporan keuangan setelah diperiksa akuntan publik dan ditandatangani atas nama Direksi, dokumen-dokumen tersebut selama sedikit-dikitnya 14 (empat belas) hari sebelum Rapat Tahunan Para Pemegang Saham ditaruh dikantor Perseroan untuk dapat juga diperiksa oleh Para Pemegang Saham.
3. Dalam Rapat Tahunan Para Pemegang Saham yang harus diadakan ditempat kedudukan Perseroan dan selambat-lambatnya dalam bulan Desember tiap-tiap tahun, neraca dan perhitungan laba rugi diajukan untuk mendapatkan pengesahan dari Rapat. Pengesahan surat-surat itu memberi pembebasan tanggung jawab sepenuhnya kepada Direksi dan Dewan Komisaris dari tanggung jawabnya terhadap tindakan-tindakan yang dilakukan mereka dalam tahun yang lalu, sepanjang tindakan-tindakan itu ternyata dari buku-buku Perseroan, kecuali perbuatan penggelapan dan penipuan dan lain-lain tindakan pidana.

## PEMBAGIAN KEUNTUNGAN

### Pasal 22

1. Rapat Direksi harus mengajukan usul kepada Rapat Umum Tahunan Para Pemegang Saham mengenai penggunaan pendapatan bersih sebagaimana tercantum dalam laporan keuangan yang diajukan untuk disetujui Rapat Umum Tahunan Para Pemegang Saham, dalam usul tersebut dapat dinyatakan berapa jumlah pendapatan yang belum terbagi, untuk kemudian dipergunakan sebagai dana cadangan.
2. Dividen-dividen hanya dibayarkan sesuai dengan keputusan yang diambil dalam Rapat Umum Tahunan Para Pemegang Saham, dalam keputusan mana harus ditentukan waktu dan cara pembayaran dividen.  
Dividen untuk saham dibayarkan kepada orang atas nama siapa saham itu terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham pada hari yang ditentukan oleh Rapat Umum Para Pemegang Saham, satu dan lain dengan tidak mengurangi ketentuan dari Bursa Efek di Indonesia dimana saham-saham tersebut dicatatkan.
3. Diperkenankan untuk membagi dividen sementara sebagaimana ditentukan oleh Direksi, apabila keadaan keuangan Perseroan memungkinkannya berdasarkan atas keputusan Rapat Umum Para Pemegang Saham yang diambil sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam anggaran dasar ini, dengan ketentuan bahwa kelak akan diperhitungkan dengan besarnya dividen yang disetujui oleh Rapat Umum Tahunan Para Pemegang Saham berikutnya.
4. Jikalau perhitungan laba rugi dari satu tahun buku menunjukkan kerugian yang tidak dapat ditutup dengan dana cadangan, maka kerugian itu akan tetap dicatat dalam perhitungan laba Rugi dan selanjutnya untuk tahun-tahun berikutnya Perseroan dianggap tidak memperoleh laba selama kerugian yang tercatat dalam perhitungan laba rugi itu belum tertutup seluruhnya, dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan dari peraturan-peraturan yang berwajib.
5. Pemberitahuan mengenai dividen dan dividen sementara diumumkan sedikit-dikitnya dalam satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang terbit dan/atau beredar secara luas di tempat kedudukan Perseroan.
6. Dividen-dividen yang tidak dituntut sesudah 5 (lima) tahun terhitung sejak hari dapat dibayarkan, tidak dibayarkan lagi dan harus dikembalikan kepada Perseroan.
7. Mengenai saham-saham yang tercatat pada Bursa Efek di Indonesia berlaku peraturan-peraturan Bursa Efek ditempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.

## DANA CADANGAN

### Pasal 23.

1. Untuk menutup kerugian-kerugian yang mungkin diderita, dapat diadakan dana cadangan yang jumlahnya ditentukan oleh Rapat Umum Para Pemegang Saham.
2. Dana cadangan dapat dipergunakan sebagai modal kerja dan untuk tujuan-tujuan lain menurut keputusan Rapat Umum Para Pemegang Saham untuk kepentingan Perseroan.
3. Berdasarkan keputusan Rapat Umum Para Pemegang Saham, Direksi harus menata usahakan dana cadangan itu dan mengusahakan agar dana cadangan tersebut menghasilkan keuntungan.  
Bunga dan keuntungan-keuntungan lain yang didapat dengan dana cadangan dimasukkan dalam perhitungan laba rugi.

## PERUBAHAN ANGGARAN DASAR

### Pasal 24

1. Perubahan anggaran dasar ini diantaranya merubah tempat kedudukan Perseroan, merubah nama, maksud dan tujuan Perseroan, memperpanjang jangka waktu Perseroan berdiri, merubah modal dasar Perseroan atau mengurangi modal Perseroan yang telah ditempatkan dan membubarkan Perseroan sebelum jangka waktunya berakhir seperti termaktub dalam pasal 3 tersebut di atas, hanya dapat diputuskan oleh Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham dan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham itu harus dihadiri oleh Para Pemegang Saham dan/atau wakil-wakil mereka yang sah, yang bersama-sama mewakili sedikit-dikitnya  $\frac{2}{3}$  (dua per tiga) dari seluruh saham Perseroan yang telah ditempatkan dan keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham tersebut harus disetujui oleh sedikit-dikitnya  $\frac{2}{3}$  (dua per tiga) dari jumlah suara yang dikeluarkan dengan sah sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam anggaran dasar ini.
2. Sepanjang mengenai pengurangan modal yang ditempatkan, Direksi diwajibkan mengumumkan hal itu dalam Berita Negara dan 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang terbit ditempat kedudukan Perseroan dan yang beredar secara luas guna kepentingan Kreditur.
3. Bilamana quorum yang disyaratkan dalam ayat 1 pasal ini tidak terpenuhi, maka secepat-cepatnya 7 (tujuh) hari dan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah Rapat pertama itu dapat diadakan Rapat yang kedua untuk maksud yang sama dan dengan syarat-syarat yang sama seperti diwajibkan untuk Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham yang pertama dan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham yang kedua ini dapat memutuskan usul-usul yang diajukan, yang tidak dapat diputuskan dalam Rapat Umum Luar biasa Para Pemegang Saham yang pertama tersebut, asal saja sedikit-dikitnya lebih dari 50 % (lima puluh persen) dari jumlah suara yang dikeluarkan dengan sah menyetujui usul-usul yang bersangkutan.

4. Hal-hal yang tersebut di muka harus dengan persetujuan dari Pemerintah dan pihak yang berwajib, bila disyaratkan.

## LIKWIDASI

### Pasal 25.

1. Bilamana Perseroan bubar karena jangka waktu berdirinya lampau atau berdasarkan keputusan Rapat Umum Para Pemegang Saham atau karena Perseroan insolvent atau karena dipailitkan atau karena sebab yang dimaksudkan dalam pasal 47 Kitab Undang-undang Hukum Dagang Republik Indonesia, maka likwidasinya dilakukan oleh Direksi di bawah pengawasan Dewan Komisaris, kecuali jika Rapat Umum Para Pemegang Saham memutuskan lain.
2. Anggaran dasar Perseroan tetap berlaku sampai suatu Rapat Umum Para Pemegang Saham mengesahkan perhitungan likwidasi yang terakhir.
3. Pihak yang melakukan likwidasi diwajibkan mendaftarkan keputusan pembubaran Perseroan dalam daftar dari Pengadilan Negeri yang bersangkutan dan wajib mengumumkannya dalam Berita Negara Republik Indonesia dan dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang terbit dan/atau beredar secara luas di tempat kedudukan Perseroan dan pada waktu yang sama wajib memberitahukan kepada para kreditur mengenai hal tersebut. Sisa perhitungan likwidasi harus dibagi antara Para Pemegang Saham menurut perbandingan jumlah saham-saham yang mereka miliki.
4. Pihak yang melakukan likwidasi juga diwajibkan mengumumkan rencana pembagian sisa kekayaan setelah dilakukan likwidasi dalam Berita Negara Republik Indonesia.

## TEMPAT TINGGAL

### Pasal 26.

Untuk hal-hal yang mengenai Perseroan, Para Pemegang Saham dianggap bertempat tinggal pada alamat-alamat sebagaimana dicatat dalam Daftar Pemegang Saham yang dimaksudkan dalam pasal 6 anggaran dasar ini.

## LAIN-LAIN

### Pasal 27

1. Para Pemegang Saham Perseroan harus tunduk pada anggaran dasar ini dan semua perubahan anggaran dasar ini serta pada semua keputusan yang diambil secara sah dalam Rapat Umum Para Pemegang Saham.
2. Hal-hal yang tidak diatur atau tidak cukup diatur dalam anggaran dasar ini akan diputuskan oleh Rapat Umum Para Pemegang Saham sesuai anggaran dasar ini.



## **XX. PERSYARATAN PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM**

### **1. Pemesanan Pembelian Saham**

Pemesanan pembelian saham harus dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan serta persyaratan yang tercantum dalam Prospektus ini dan dalam Formulir Pemesanan Pembelian Saham. Formulir Pemesanan Pembelian Saham dapat diperoleh dari para Penjamin Emisi atau Agen Penjualan yang namanya tercantum pada Bab XXI dalam Prospektus ini. Pemesanan pembelian saham dilakukan dengan menggunakan Formulir Pemesanan Pembelian Saham yang dikeluarkan oleh Penjamin Emisi Efek atau fotocopy Formulir Pemesanan Pembelian Saham yang diiklankan melalui surat kabar. Formulir Pemesanan Pembelian Saham dibuat dalam 5 (lima) rangkap. Pemesanan pembelian saham yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas tidak akan dilayani.

### **2. Pemesan Yang Berhak**

Perorangan dan/atau lembaga/badan usaha sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 1055/KMK.013/1989 tanggal 16 September 1989 tentang Pembelian Saham oleh Pemodal Asing melalui Pasar Modal, serta Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal No. Kep-48/PM/1996 Peraturan Nomor IX-A-7 tanggal 17 Januari 1996 tentang Tanggung Jawab Manajer Penjatahan Dalam Rangka Pemesanan dan Penjatahan Efek dalam Penawaran Umum.

### **3. Jumlah Pemesanan**

Pemesanan pembelian saham harus diajukan dalam jumlah sekurang-kurangnya 500 (lima ratus) saham dan selanjutnya dalam jumlah kelipatan 500 (lima ratus) saham.

### **4. Pengajuan Pemesanan Pembelian Saham**

Sebelum masa penawaran ditutup, para pemesan harus telah melakukan pemesanan pembelian saham selama jam kerja yang ditentukan oleh para Penjamin Emisi atau Agen Penjualan, dimana Formulir Pemesanan Pembelian Saham diperoleh dengan ketentuan loket harus dibuka sekurang-kurangnya selama 5(lima) jam kerja (antara pukul 08.00 sampai dengan pukul 16.00 WIB) setiap hari selama masa penawaran. Setiap pihak hanya berhak mengajukan 1(satu) formulir dan diajukan oleh pemesan yang bersangkutan (tidak dapat diwakilkan) dengan membawa tanda jati diri asli (KTP/Paspor bagi perorangan dan Anggaran Dasar bagi badan hukum) dan melakukan pembayaran sebesar jumlah pesanan. Bagi pemesan asing disamping melampirkan fotocopy jati diri (Paspor), pada Formulir Pemesanan Pembelian Saham wajib mencantumkan nama dan alamat di luar negeri / domisili hukum yang sah dari pemesan secara lengkap dan jelas serta melakukan pembayaran sebesar jumlah pesanan. Agen Penjualan, Penjamin Emisi, Penjamin Pelaksana Emisi, dan Perseroan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila formulir tidak diisi dengan lengkap atau bila persyaratan pemesanan saham tidak terpenuhi.

## 5. Masa Penawaran

Masa penawaran akan dimulai pada tanggal 10 Juni 1996 dan ditutup pada tanggal 12 Juni 1996. Namun demikian jika jumlah keseluruhan saham yang dipesan telah melebihi dari yang ditawarkan, maka Penjamin Pelaksana Emisi dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada BAPEPAM dapat mempersingkat masa penawaran namun demikian masa penawaran tersebut tidak kurang dari 3(tiga) hari kerja.

## 6. Tanggal Penjatahan

Tanggal penjatahan di mana penjatahan saham telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah tanggal 19 Juni 1996

## 7. Pemesanan Pembelian Saham Secara Khusus

Pemesanan pembelian saham secara khusus pada harga perdana oleh para karyawan Perseroan dapat diajukan langsung kepada Perseroan tanpa melalui Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan, selama masa penawaran sebanyak-banyaknya 10% (sepuluh persen) dari jumlah saham yang ditawarkan. Seluruh porsi tersebut (10% (sepuluh persen) dari jumlah saham yang ditawarkan) akan diambil oleh karyawan Perseroan.

## 8. Syarat-syarat Pembayaran

Pembayaran dapat dilakukan dengan uang tunai, cek, pemindah bukuan atau wesel bank dalam mata uang rupiah dan mata uang dolar Amerika Serikat dan dibayarkan oleh pemesan yang bersangkutan (tidak dapat diwakilkan) dengan membawa tanda jati diri asli dan Formulir Pemesanan Pembelian Saham yang sudah diisi dengan lengkap dan benar kepada Penjamin Emisi atau Agen Penjualan pada waktu Formulir Pemesanan Pembelian Saham diajukan, dan semua setoran harus dimasukkan kedalam rekening Penjamin Pelaksana Emisi:

Untuk mata uang Rupiah :

Bank Lippo Cabang Wisma Metropolitan II  
786-30-90104-1

Untuk mata uang Dollar Amerika :

Bank Lippo Cabang Lippo Plaza  
540-30-51004-1

Apabila pembayaran menggunakan cek, maka cek tersebut harus merupakan cek atas nama/milik pihak yang mengajukan (menanda tangani) formulir pemesanan (cek dari milik/atas nama pihak ketiga tidak dapat diterima sebagai pembayaran). Semua biaya bank dan biaya transfer sehubungan dengan

pembayaran tersebut menjadi tanggung jawab pemesan. Semua cek dan wesel bank akan segera dicairkan pada saat diterima. Bilamana pada saat pencairan, cek atau wesel bank ditolak oleh bank, maka pemesanan pembelian saham yang bersangkutan otomatis menjadi batal. Untuk pemesanan pembelian saham secara khusus, pembayaran dilakukan langsung kepada Perseroan. Untuk pembayaran yang dilakukan melalui transfer account dari bank lain, pemesan harus melampirkan fotocopy Lalu Lintas Giro (LLG) dari bank yang bersangkutan.

#### 9. Bukti Tanda Terima

Para Penjamin Emisi atau Agen Penjualan yang menerima pengajuan Formulir Pemesanan Pembelian Saham, akan menyerahkan kembali kepada pemesan lembar ke-5 (lima) dari Formulir Pemesanan Pembelian Saham (untuk yang asli) atau 1 (satu) lembar fotocopy dari Formulir Pemesanan Pembelian Saham (untuk yang fotocopy) yang telah ditandatangani (tanda tangan asli), sebagai Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham ini bukan merupakan jaminan dipenuhinya pemesanan. Bagi pemesanan pembelian saham secara khusus, Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham akan diberikan langsung oleh Perseroan.

#### 10. Penjatahan Saham

Pelaksanaan penjatahan akan dilakukan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek selaku Manajer Penjatahan sesuai dengan Keputusan Ketua BAPEPAM No. Kep-48/PM/1996 Peraturan Nomor IX-A-7 tanggal 17 Januari 1996 tentang Tanggung Jawab Manajer Penjatahan Dalam Rangka Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum.

##### (i) Penjatahan untuk Pemodal Asing

Jika Pemodal asing mengajukan pemesanan untuk membeli saham lebih banyak daripada jumlah yang dapat dimiliki, sesuai pembatasan pemilikan saham oleh pemodal asing, maka jumlah yang dapat diperoleh bagi setiap pemodal asing akan dihitung secara proporsional. Perhitungan tersebut didasarkan pada jumlah yang dipesan oleh pemodal asing dimaksud dan jumlah saham yang tersedia untuk dipesan pemodal asing dengan mempertimbangkan persyaratan mengenai satuan perdagangan di bursa.

##### (ii) Penjatahan Pasti

Penjatahan pasti dibatasi sampai dengan jumlah maksimum 60% (enam puluh persen) dari jumlah saham yang ditawarkan. Dalam jumlah tersebut termasuk jatah pada Karyawan Perseroan sebanyak 10% (sepuluh persen).

Alokasi tersebut harus memperhatikan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 1055/KMK.013/1989 tanggal 16 September 1989 tentang Pembelian Saham oleh

Pemodal Asing melalui Pasar Modal, dan diberikan kepada Pemodal Institusional yang meliputi :

1. Reksa Dana
2. Dana Pensiun
3. Perusahaan Asuransi

Pemodal sebagaimana dimaksud dalam butir 1,2,3, pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham (FPPS) wajib membuktikan atau menyatakan bahwa pemodal tersebut benar-benar adalah pemodal institusional yang telah memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu Manajer Penjatahan wajib melakukan penelaahan terhadap permohonan pemodal yang bersangkutan.

#### (iii) Penjatahan Terpusat

Jika jumlah saham yang dipesan melebihi jumlah saham yang ditawarkan, setelah memenuhi ketentuan mengenai penjatahan untuk Pemodal Asing, maka Manajer Penjatahan harus melaksanakan prosedur penjatahan sisa saham sebagai berikut :

a. Jika setelah mengecualikan Pemesan Saham Terafiliasi (pemesan seorang direktur, komisaris, karyawan atau pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih saham dari suatu perusahaan efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi atau Agen Penjualan, atau pihak lain yang terafiliasi dengan emiten atau semua pihak dimaksud, sehubungan dengan Penawaran Umum ini) dan terdapat sisa saham yang jumlahnya sama atau lebih besar dari jumlah yang dipesan, maka pemesan yang tidak dikecualikan itu akan menerima seluruh jumlah saham yang dipesan.

b. Jika setelah mengecualikan Pemesan Saham Terafiliasi (pemesan seorang direktur, komisaris, karyawan atau pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih saham dari suatu perusahaan efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi atau Agen Penjualan, atau pihak lain yang terafiliasi dengan emiten atau semua pihak dimaksud, sehubungan dengan Penawaran Umum ini) dan terdapat sisa saham yang jumlahnya lebih kecil dari jumlah yang dipesan, maka penjatahan bagi pemesan yang tidak dikecualikan itu akan mengikuti ketentuan sebagai berikut:

1. Prioritas dapat diberikan kepada para pemesan yang menjadi pegawai Perseroan sampai dengan jumlah maksimum 10% (sepuluh persen) dari jumlah Penawaran Umum ;
2. Para pemesan yang tidak dikecualikan akan memperoleh satu yang tersedia. Dalam hal jumlahnya tidak mencukupi, maka satuan perdagangan

yang tersedia akan dibagikan dengan diundi. Jumlah saham yang termasuk dalam satuan perdagangan dimaksud adalah satuan perdagangan penuh terbesar yang ditetapkan oleh Bursa dimana saham tersebut akan dicatatkan; dan

3. Apabila terdapat saham yang tersisa, maka setelah satu satuan perdagangan dibagikan kepada pemesan, pengalokasian dilakukan secara proporsional dalam satuan perdagangan menurut jumlah yang dipesan oleh para pemesan.

(iv) Penjatahan bagi Pihak Terafiliasi

Jika para pemesan Karyawan Perseroan dan pemesan yang tidak terafiliasi telah menerima penjatahan sepenuhnya dan masih terdapat sisa, maka sisa saham tersebut dibagikan secara proporsional kepada para pemesan terafiliasi.

## 11. Pembatalan Penawaran Umum

Sebelum penutupan dan selama berlangsungnya masa penawaran, Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi mempunyai hak untuk membatalkan Penawaran Umum ini berdasarkan hal-hal yang tercantum di Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.

## 12. Pengembalian Uang Pemesanan

Dalam hal tidak terpenuhinya sebagian atau seluruhnya dari pemesanan saham atau dalam hal terjadi pembatalan Penawaran Umum, PT Pentasena Arthasentosa akan mengembalikan uang pemesanan dengan menggunakan Cek/Bilyet Giro kepada Penjamin Emisi atau Agen Penjualan (Cek/Bilyet Giro atas nama Perusahaan Penjamin Emisi dan atau Agen Penjualan yang bersangkutan). Pengembalian uang dilakukan oleh Penjamin Emisi dan atau Agen Penjualan dalam bentuk Cek/Bilyet Giro atas nama pemesan harus sudah tersedia selambat-lambatnya 4(empat) hari kerja setelah Tanggal Penjatahan atau 4(empat) hari kerja setelah tanggal diumumkannya pembatalan Penawaran Umum tersebut. Pengembalian uang yang dilakukan Penjamin Emisi dan atau Agen Penjualan dalam jangka waktu 4(empat) hari kerja setelah Tanggal Penjatahan atau 4(empat) hari kerja setelah tanggal diumumkannya pembatalan Penawaran Umum tidak akan disertai bunga. Apabila terjadi keterlambatan pengembalian uang, jumlah uang yang dikembalikan akan disertai bunga diperhitungkan dari hari kerja kelima setelah Tanggal Penjatahan atau hari kerja kelima setelah tanggal diumumkannya pembatalan Penawaran Umum dan dihitung berdasarkan tingkat suku bunga jasa giro rata-rata yang berlaku di lima bank pemerintah, kecuali keterlambatan tersebut disebabkan oleh pemesan yang tidak mengambil uang pengembalian sampai dengan hari kerja keempat setelah Tanggal Penjatahan atau hari kerja keempat setelah tanggal diumumkannya pembatalan Penawaran Umum.

Uang yang dikembalikan hanya dapat diambil oleh pemesan yang bersangkutan secara langsung (tidak dapat diwakilkan) pada Penjamin Emisi dan Agen Penjualan dimana pemesanan diajukan dengan

menunjukkan tanda jati diri dan menyerahkan Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham. Pemesan tidak dikenakan biaya bank ataupun biaya transfer untuk jumlah yang dikembalikan tersebut.

Untuk pemesanan pembelian saham secara khusus, pengembalian uang diatur dan dilakukan langsung oleh Perseroan.

### **13. Penyerahan Surat Kolektip Saham**

Sekurang-kurangnya 3(tiga) hari kerja sebelum Tanggal Pencatatan, Surat Kolektip Saham sejumlah yang diwajibkan sudah akan tersedia untuk pemiliknya masing-masing. Surat Kolektip Saham hanya dapat diambil oleh pemiliknya sendiri (tidak dapat diwakilkan) ditempat mana Formulir Pemesanan Pembelian Saham diajukan dengan menunjukkan tanda jati diri asli pemesan saham dan menyerahkan Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham. Penyerahan Surat Kolektip Saham bagi pemesanan pembelian saham secara khusus akan dilakukan langsung oleh Perseroan.

### **14. Lain-lain**

Sesuai Keputusan Ketua Bapepam Nomor Kep-48/PM/1996, Peraturan Nomor IX-A-7 tanggal 17 Januari 1996 angka 12 tentang Tanggung Jawab Manager Penjatahan Dalam Rangka Pemesanan dan Penjatahan Efek dalam Penawaran Umum, setiap pihak dilarang baik langsung maupun tidak langsung untuk mengajukan pembelian saham lebih dari 1(satu) pemesanan untuk setiap Penawaran Umum. Dalam hal terbukti bahwa Pihak tertentu mengajukan lebih dari 1(satu) pemesanan, baik secara langsung maupun tidak langsung, maka Penjamin Emisi Efek dapat membatalkan pesanan tersebut.

## XXI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Prospektus serta Formulir Pemesanan Pembelian Saham dapat diperoleh pada kantor para Penjamin Emisi dan Agen Penjual yang ditunjuk yaitu Perantara Pedagang Efek Anggota Bursa Efek Jakarta.

### A. PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK

PT Pentasena Arthasentosa  
World Trade Centre Lantai 9  
Jl. Jend Sudirman Kav 29-31  
Jakarta 12920

### B. PENJAMIN EMISI EFEK

1. PT Arya Prada Sekuritas  
Gedung Mandira lantai 2  
Jl. Gondangdia Lama No. 33  
Jakarta 10350  
Telp : 3908439-40-42-43-45  
Fax : 3908431

4. PT Danareksa Sekuritas  
Setiabudi Atrium Lantai 5  
Jl. HR. Rasuna Said, Kuningan  
Jakarta 12920  
Telp : 5210344  
Fax : 5210353

2. PT Bahana Securities  
Graha Niaga Lantai 18  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 58  
Jakarta 12190  
Telp : 2505080  
Fax : 2505070-71

5. PT DBS Securities Indonesia  
Wisma Rajawali Lantai 12  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 34  
Jakarta 10220  
Telp : 5708585  
Fax : 5708475

3. PT BNI Securities  
Gedung BNI Lantai 18  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 1  
Jakarta 10220  
Telp : 5701205  
Fax : 5701203

6. PT Dharmala Securities  
Wisma Dharmala Sakti Lantai 6  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 32  
Jakarta 10220  
Telp : 5701608  
Fax : 5706555

- |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>7. PT Harumdana Sekuritas<br/>World Trade Center Lantai 8<br/>Jl. Jend. Sudirman Kav. 29-31<br/>Jakarta 12920<br/>Telp : 5224422<br/>Fax : 5224404</p>             | <p>13. PT Mashill Jaya Securities<br/>Plaza Mashill Lantai 4<br/>Jl. Jend. Sudirman Kav. 25<br/>Jakarta 12920<br/>Telp : 5221945-70<br/>Fax : 5221978</p>              |
| <p>8. PT Indosurya Securities<br/>Jl. Tanah Abang III No. 22<br/>Jakarta 10160<br/>Telp : 358764, 366771<br/>Fax : 3800815</p>                                        | <p>14. PT PDFCI Securities<br/>Plaza Bapindo Tower 1 Lantai 19<br/>Jl. Jend. Sudirman kav. 54-55,<br/>Jakarta 12190<br/>Telp : 5266145<br/>Fax : 5266068</p>           |
| <p>9. PT Indovest Securities<br/>Bapindo Tower Lantai 15<br/>Jl. Jend. Sudirman Kav. 54-55<br/>Jakarta 12190<br/>Telp : 5266122<br/>Fax : 5266101</p>                 | <p>15. PT Primeeast Indonesia<br/>Plaza Bapindo Menara 1 Lantai 12<br/>Jl. Jend. Sudirman Kav. 54-55<br/>Jakarta 12190<br/>Telp : 5266190<br/>Fax : 5266189</p>        |
| <p>10. PT Intisekuriti Investama<br/>Bapindo Tower 1 Lantai 14<br/>Jl. Jend. Sudirman Kav. 54-55<br/>Jakarta 12190<br/>Telp : 5266134-139<br/>Fax : 5266144</p>       | <p>16. PT Putra Saridaya Persada Sekuritas<br/>Wisma Bank Dharmala Lantai 4<br/>Jl. Jend. Sudirman Kav. 28<br/>Jakarta 12920<br/>Telp : 5212288<br/>Fax : 5229655</p>  |
| <p>11. PT Layang Mega Securities<br/>Gedung Bursa Efek Jakarta Lantai 12<br/>Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53<br/>Jakarta 12190<br/>Telp : 5151291<br/>Fax : 5151295</p> | <p>17. PT Sucorinvest Central Gani<br/>Plaza Bapindo Menara 1 Lantai 20<br/>Jl. Jend. Sudirman Kav. 54-55<br/>Jakarta 12190<br/>Telp : 5266466<br/>Fax : 5266460</p>   |
| <p>12. PT Lippo Securities<br/>Wisma Lippo Lantai 8<br/>Jl. Gator Subroto Kav. 35-36<br/>Jakarta 12950<br/>Telp : 5205676-5669<br/>Fax : 5205596</p>                  | <p>18. PT Trimegah Securindo Lestari<br/>Gedung Artha Graha Lantai 18<br/>Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53<br/>Jakarta 12190<br/>Telp : 5150033<br/>Fax : 5152320-329</p> |



19. PT Usaha Bersama Sekuritas  
Landmark Center Tower A Ruang 2602  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 1  
Jakarta  
Telp : 5209520  
Fax : 5209530

## DAFTAR PERANTARA PEDAGANG EFEK YANG DITUNJUK SEBAGAI AGEN PENJUAL

- |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. PT Abadi Sekuritas Adimasa<br>Jl Samanhudi No. 51<br>Jakarta Pusat<br>Telp : 361314, 361315<br>Fax : 3440817                                                         | 5. PT Arab-Malaysia Capital Indonesia<br>BRI II Suite 805-806<br>Jl. Jend. Sudirman Kav. 44-46<br>Jakarta 10220<br>Telp : 5742310<br>Fax : 5713706            |
| 2. PT Amantara Securities<br>Bapindo Center Tower 1, 24th Floor<br>Jl. Jend. sudirman kav. 54-55<br>Jakarta 12190<br>Telp : 5266321<br>Fax : 5266331                    | 6. PT ArgaArtha Sekuritas<br>Bukit Duri Plaza Blok B9<br>Jl. Jatinegara Barat 54 E<br>Jakarta Timur<br>Telp : 8505013, 8510513<br>Fax : 8505021               |
| 3. PT Antaboga Delta Sekuritas Indonesia<br>Grand Wijaya Center No. 36 H<br>Jl. Wijaya II, Kebayoran Baru<br>Jakarta Selatan<br>Telp : 7206754, 715917<br>Fax : 7206754 | 7. PT Asiana Securities<br>Gedung Bursa Efek Jakarta Lantai 12, Suite 1203<br>Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta 12190<br>Telp : 5151246<br>Fax : 5151240 |
| 4. PT Anugerah Securindo Indah<br>Gedung Bursa Efek Jakarta # 301<br>JL. Jend. Sudirman Kav. 52-53<br>Jakarta 12190<br>Telp : 5150819<br>Fax : 5150817                  | 8. PT Astra Securities<br>Gedung Setiabudi 2 Lantai 6 Suite 601 A<br>Jl. HR. Rasuna Said Kav. 62<br>Jakarta 12920<br>Telp : 5210695<br>Fax : 5210699          |

- |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>9. PT Bahamindo Guna<br/>Wisma Hayam Wuruk Suite 704, 7th Floor<br/>Jl. Hayam Wuruk 8<br/>Jakarta 10120<br/>Telp : 372934, 372943<br/>Fax : 372952</p>       | <p>15. PT Dhanawibawa Arthacemerlang<br/>Sukur Sentra<br/>Jl. Melawai IX/3, Kebayoran Baru<br/>Jakarta 12160<br/>Telp : 7261089, 7261435<br/>Fax : 7255682</p>         |
| <p>10. PT Binaartha Parama<br/>Plaza Kanindo 3rd Floor<br/>Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 23<br/>Jakarta 12930<br/>Telp : 5258386-87<br/>Fax : 5258388</p>        | <p>16. PT Dhanapasifik Sekuritas<br/>Permata Plaza Lantai 10<br/>Jl. M.H. Thamrin 57<br/>Jakarta 10350<br/>Telp : 3903290<br/>Fax : 3903279</p>                        |
| <p>11. PT Bogor Perkasa Sekuritas<br/>Wisma GKBI 36th Floor Suite 3601<br/>Jl. Jend. Sudirman No. 28<br/>Jakarta 10210<br/>Telp : 5740151<br/>Fax : 5740160</p> | <p>17. PT Dinar Sekuritas<br/>Plaza Bapindo Menara I Lantai 20 No. 3<br/>Jl. Jend. Sudirman Kav. 54-55<br/>Jakarta 12190<br/>Telp : 5266457<br/>Fax : 5266457</p>      |
| <p>12. PT Bomar Securities<br/>Gedung Bursa Efek Jakarta Lantai 19<br/>Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53<br/>Jakarta 12190<br/>Telp : 5151358<br/>Fax : 5151360</p> | <p>18. PT Dwidana Sakti Sekurindo<br/>Wisma Argo Manunggal Lantai 11<br/>Jl. Gatot Subroto Kav. 22<br/>Jakarta 12930<br/>Telp : 2520043, 2520045<br/>Fax : 2520048</p> |
| <p>13. PT Ciptadana Sejatiraya<br/>Jl. Gajah Mada No. 162 C<br/>Jakarta 11130<br/>Telp : 6007391, 6120276<br/>Fax : 6007395</p>                                 | <p>19. PT Finan Corpindo<br/>Wisma Bapindo I Lantai 17<br/>Jl. Jend. Sudirman Kav. 54-55, Jakarta 12190<br/>Telp : 5266301-303, 5266714-715<br/>Fax : 5266294</p>      |
| <p>4. PT Danasakti Securities<br/>Bank Artha Graha Tower, Suite 1902<br/>Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53<br/>Jakarta<br/>Telp : 5152645-646<br/>Fax : 5152651</p> | <p>20. PT Garudapara Invesindo<br/>Gedung Eka Life Lantai 10<br/>Jl. MT. Haryono Kav. 62 Pancoran<br/>Jakarta 12780<br/>Telp : 7976201<br/>Fax : 7976206, 7976368</p>  |

- |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>21. PT Harpakencana Sekuritas<br/>BHS Center Lantai 2<br/>Jl. Gajah Mada No 7<br/>Jakarta 10130<br/>Telp : 2313172<br/>Fax : 2313173</p>                           | <p>27. PT Intiteladan Arthaswadaya<br/>Jl. Kutisari 36<br/>Surabaya 60291<br/>Telp : (031) 8490425-0427<br/>Fax : (031) 8490428, 831172</p>                                  |
| <p>22. PT Henan Putihrai<br/>Gedung Bursa Efek Jakarta Lantai 6<br/>Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53<br/>Jakarta 12190<br/>Telp : 5150884, 5150447<br/>Fax : 5150916</p> | <p>28. PT Jade Securities<br/>Bank Artha Graha Tower, 23rd Floor<br/>Jl. Jend. Sudirman kav. 52-53<br/>Jakarta 12190<br/>Telp : 5152395<br/>Fax : 5152613-614</p>            |
| <p>23. PT Ichiyosh Alfa Securities<br/>Central Plaza 8th Floor<br/>Jl. Jend. Sudirman kav. 48<br/>Jakarta 12930<br/>Telp : 5702621<br/>Fax : 5702629</p>              | <p>29. PT Jasabanda Gatra<br/>Gedung Bursa Efek Jakarta Lt 5 No. 8<br/>Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53<br/>Jakarta 12190<br/>Telp : 5150311-312, 5150664<br/>Fax : 5150872</p> |
| <p>24. PT Infinity Investama<br/>Jl. Suwiryo No. 1<br/>Jakarta 10350<br/>Telp : 3904509<br/>Fax : 3901004, 3901005</p>                                                | <p>30. PT Kapita Sekurindo<br/>Gedung BDN 23rd Floor<br/>Jl. Kebon Sirih No. 83<br/>Jakarta 10340<br/>Telp : 2302620<br/>Fax : 2302546</p>                                   |
| <p>25. PT Interasia Securindo<br/>Wisma Antara Lantai 14<br/>Jl. Medan Merdeka Selatan 17<br/>Jakarta 10110<br/>Telp : 3852864, 3852886<br/>Fax : 3852885</p>         | <p>31. PT Kosa Securities<br/>Gedung Bursa Efek Jakarta Lantai 12<br/>Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53<br/>Jakarta 12190<br/>Telp : 5150010<br/>Fax : 5151354</p>               |
| <p>26. PT Inter-Pacific Securities<br/>Wisma Metropolitan II, 8th Floor<br/>Jl. Jend. Sudirman Kav. 31<br/>Jakarta 12920<br/>Telp : 5710675<br/>Fax : 5705395</p>     | <p>32. PT Lamganda Securities<br/>Gedung Bursa Efek Jakarta Lantai 5<br/>Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53<br/>Jakarta 12190<br/>Telp : 5150320, 5151617<br/>Fax : 5151612</p>   |

- |                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>33. PT Lumbung Persada Khatulistiwa<br/>Gedung Bursa Efek Jakarta Lantai 5<br/>Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53<br/>Jakarta 12190<br/>Telp : 5150309<br/>Fax : 5150919</p>      | <p>39. PT Piranti Ciptadhana Amerta Securities<br/>Gedung Bursa Efek Jakarta Lantai 17<br/>Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53<br/>Jakarta 12190<br/>Telp : 5150516-17, 5159112<br/>Fax : 5150766</p> |
| <p>34. PT Mitra Duta Sekuritas<br/>Gedung Enterprise Lantai 4<br/>Jl. HR. Rasuna Said Kav. C-5<br/>Jakarta 12940<br/>Telp : 5229073<br/>Fax : 5229081</p>                       | <p>40. PT Pranata Invesindo<br/>Jl. Bulungan 76<br/>Jakarta 12130<br/>Telp : 7209088<br/>Fax : 7209100</p>                                                                                      |
| <p>35. PT Monas Buana Securities<br/>Grand Boutique Center Blok B No. 6<br/>Jl. Mangga Dua Raya<br/>Jakarta 14430<br/>Telp : 6127101-102<br/>Fax : 6122487</p>                  | <p>41. PT Pranata Securities<br/>Komp. Ketapang Indah B1 No. 5<br/>Jl. KH. Zainul Arifin 11<br/>Jakarta 11140<br/>Telp : 6341411<br/>Fax : 6338826</p>                                          |
| <p>36. PT Murni Segara Lestari<br/>Gedung Bursa Efek Jakarta Lantai 5<br/>Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53<br/>Jakarta 12190<br/>Telp : 5150869, 5150585-586<br/>Fax : 5150870</p> | <p>42. PT Sekuritas Indo Pasifik Investasi<br/>Jl. Kaji No. 2B-8<br/>Jakarta 10130<br/>Telp : 3800026, 3840536<br/>Fax : 3840527</p>                                                            |
| <p>37. PT Namalatu Ronesina<br/>Jl. Gajah Mada No. 30<br/>Jakarta 11140<br/>Telp : 6397396, 6398019<br/>Fax : 6495435</p>                                                       | <p>43. PT Tifa Securities<br/>Tifa Building 9 th Suite 901<br/>Jl. Kuningan Barat 26<br/>Jakarta 12710<br/>Telp : 5221307-308, 5221572<br/>Fax : 5252161</p>                                    |
| <p>38. PT Pandurama Sekuritas<br/>Jl. Krekot Dalam Blok D No. 11<br/>Jakarta Pusat<br/>Telp : 3442105-07<br/>Fax : 3459293</p>                                                  | <p>44. PT Tunas Perdana Securindo<br/>Gedung Bursa Efek Jakarta Lantai 5, Suite 24<br/>Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53<br/>Jakarta 12190<br/>Telp : 5150910-11<br/>Fax : 5150439</p>              |

45. PT Transpacific Securindo  
Menara Cakrawala Lantai 16  
Jl. M.H. Thamrin No. 9  
Jakarta 10340
46. PT Bhakti Investama  
Menara BCD Lantai 14  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 26  
Jakarta 12920  
Tel. 2506468, 2506461  
Fax. 2506470, 526454
47. PT Credit Lyonnais Capital Indonesia  
Plaza 89 Ruang 1203  
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. X-7 No. 6  
Jakarta 12940  
Tel. 5226655, 5222757  
Fax. 5203836, 5222774
48. PT GK Goh Ometraco  
Gedung Bursa Efek Jakarta Lantai 16/F  
Jakarta 12190  
Tel. 5151330  
Fax. 5151335
49. PT Peregrine Sewu Securities  
Chase Plaza Lantai 19  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 21  
Telp. 5208388  
Fax. 5208183.
50. PT Artadwipa Persada  
Plaza Bapindo Menara I, lantai 17  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 54-55  
Telp. 5266307  
Fax. 5266308.

Halaman ini sengaja dikosongkan