

Perkiraan Jadwal Pelaksanaan Penggabungan

Tanggal Daftar Pemegang Saham yang berhak hadir dalam RUPSLB yang juga merupakan tanggal Daftar Pemegang Saham yang berhak meminta untuk dibeli jika tidak menyetujui Rencana Penggabungan	: 1 Desember 2016	Tanggal pembayaran pembelian saham kepada Pemegang Saham yang tidak setuju yang meminta sahamnya dibeli	: 13 Januari 2017
Perkiraan Tanggal Efektif Pernyataan Penggabungan	: 22 Desember 2016	Tanggal Daftar Pemegang Saham CTRS dan CTRP yang berhak untuk memperoleh saham dalam CTRA sebagai Perusahaan Hasil Penggabungan	: 17 Januari 2017
RUPSLB CTRA, CTRS dan CTRP	: 27 Desember 2016	Perolehan Persetujuan dari Menteri Hukum dan HAM RI atas Akta Penggabungan/Tanggal Efektif Penggabungan	: 18 Januari 2017
Periode penyampaian permohonan pembelian saham untuk pemegang saham yang tidak setuju dengan Penggabungan	: 6, 9 dan 10 Januari 2017	Tanggal pengkonversian saham CTRS dan CTRP menjadi saham dalam CTRA	: 19 Januari 2017
Tanggal Terakhir Perdagangan Saham CTRS dan CTRP di Pasar Reguler, Pasar Negosiasi dan Pasar Tunai	: 12 Januari 2017	Periode Pembelian Odd Lot Saham Baru Hasil Konversi	: 19, 20 dan 23 Januari 2017

RANCANGAN PENGGABUNGAN PT CIPUTRA SURYA TBK. DAN/ATAU PT CIPUTRA PROPERTY TBK. KE DALAM PT CIPUTRA DEVELOPMENT TBK.



PT CIPUTRA DEVELOPMENT TBK.

Bidang Usaha:

Bergerak dalam Bidang Pembangunan dan Pengembangan, Investasi, Jasa, Industri dan Perdagangan
Berkedudukan di Jakarta Selatan

Kantor Pusat:

Ciputra World 1, DBS Bank Tower Lantai 39
Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5, Jakarta 12940
Telepon: (62-21) 2988 5858
Faksimili: (62-21) 2988 8989
Website: www.ciputradevelopment.com



PT CIPUTRA SURYA TBK

Bidang Usaha:

Bergerak dalam Bidang Pembangunan, Investasi, Jasa, Industri, dan Perdagangan
Berkedudukan di Surabaya

Kantor Pusat:

Office Park #1, Jalan CitraLand Utama
CitraLand, Surabaya 60219
Telepon: (62-31) 740 8009
Faksimili: (62-31) 741 4618
Website: www.ciputrasurya.com



PT CIPUTRA PROPERTY TBK

Bidang Usaha:

Bergerak dalam Bidang Pembangunan, Investasi, Jasa, Industri, dan Perdagangan
Berkedudukan di Jakarta Selatan

Kantor Pusat:

Ciputra World 1, DBS Bank Tower Lantai 38
Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5, Jakarta 12940
Telepon: (62-21) 2988 8898
Faksimili: (62-21) 2988 8899
Website: www.ciputraproperty.com

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PESERTA PENGGABUNGAN (SEBAGAIMANA DIDEFINISIKAN DALAM RANCANGAN PENGGABUNGAN INI), BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA, BERTANGGUNG JAWAB PENUH ATAS KEBENARAN DARI SEMUA INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL YANG DIMUAT DALAM RANCANGAN PENGGABUNGAN INI DAN MENEGASKAN BAHWA SETELAH MENGADAKAN CUKUP PENYELIDIKAN, SEPANJANG PENGETAHUAN PESERTA PENGGABUNGAN, TIDAK ADA INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL YANG RELEVAN YANG TIDAK DIKEMUKAKAN YANG DAPAT MENYEBABKAN INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DALAM RANCANGAN PENGGABUNGAN INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

RANCANGAN PENGGABUNGAN INI DISUSUN SECARA BERSAMA-SAMA OLEH DIREKSI PESERTA PENGGABUNGAN SETELAH USULAN RENCANA PENGGABUNGAN YANG DISIAPKAN OLEH Masing-masing DIREKSI PESERTA PENGGABUNGAN MENDAPAT PERSETUJUAN DARI Masing-masing DEWAN KOMISARIS Masing-masing PESERTA PENGGABUNGAN.

RANCANGAN PENGGABUNGAN INI TELAH MEMPEROLEH PERSETUJUAN DARI DEWAN KOMISARIS Masing-masing PESERTA PENGGABUNGAN, NAMUN BELUM MEMPEROLEH PERNYATAAN EFEKTIF DARI OJK SERTA BELUM MEMPEROLEH PERSETUJUAN DARI RUPSLB (SEBAGAIMANA DIDEFINISIKAN DI BAWAH INI) Masing-masing PESERTA PENGGABUNGAN. RUPSLB PESERTA PENGGABUNGAN AKAN DISELENGGARAKAN PADA TANGGAL 27 DESEMBER 2016. PENGGABUNGAN AKAN DISELENGGARAKAN APABILA RUPSLB SELURUH PESERTA PENGGABUNGAN MENYETUJUI RENCANA PENGGABUNGAN DAN PEMEGANG SAHAM DARI Masing-masing PESERTA PENGGABUNGAN YANG MEMINTA SAHAMNYA DIBELI TIDAK MELEBIHI 2,5% (DUA KOMA LIMA PERSEN) DARI SELURUH SAHAM YANG TELAH DIKELUARKAN DARI Masing-masing PESERTA PENGGABUNGAN.

DALAM HAL TERDAPAT RUPSLB DARI CTRS ATAU CTRP TIDAK MENYETUJUI RENCANA PENGGABUNGAN, MAKA, DENGAN MINGGAT DIPEROLEHNYA PERSETUJUAN RUPSLB CTRA ATAS RENCANA PENGGABUNGAN, RENCANA PENGGABUNGAN SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM RANCANGAN PENGGABUNGAN INI AKAN TETAP DIJALANKAN ANTARA CTRA DENGAN SALAH SATU DARI CTRS ATAU CTRP. NAMUN DALAM HAL, PERSETUJUAN DARI RUPSLB CTRA ATAU DARI RUPSLB SELURUH PESERTA PENGGABUNGAN TIDAK DIPEROLEH, MAKA RANCANGAN PENGGABUNGAN BARU DAPAT DIAJUKAN KEMBALI KEPADA OJK 12 (DUA BELAS) BULAN SETELAH TANGGAL PELAKSANAAN RUPSLB.

SEHUBUNGAN DENGAN PELAKSANAAN PENGGABUNGAN, UNTUK PEMEGANG SAHAM PERUSAHAAN HASIL PENGGABUNGAN YANG MEMILIKI SAHAM ODD LOT, PEMEGANG SAHAM TERSEBUT DAPAT MEMINTA PERSEROAN UNTUK MEMBELI SAHAM ODD LOT YANG DIMILIKINYA YANG AKAN DIBELI MELALUI PASAR NEGOSIASI.

RENCANA PENGGABUNGAN SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM RANCANGAN PENGGABUNGAN INI DILAKUKAN DENGAN MEMPERHATIKAN KEPENTINGAN Masing-masing PESERTA PENGGABUNGAN, MASYARAKAT DAN PERSAINGAN YANG SEHAT DALAM MELAKUKAN USAHA, SERTA TETAP MEMPERHATIKAN TERPENUHINYA HAK-HAK PEMEGANG SAHAM MASYARAKAT DAN KARYAWAN.

SESUAI DENGAN KETENTUAN PASAL 62 UUP, PEMEGANG SAHAM DARI Masing-masing PESERTA PENGGABUNGAN YANG TIDAK SETUJU DENGAN RENCANA PENGGABUNGAN BERHAK MEMINTA KEPADA Masing-masing PESERTA PENGGABUNGAN TERKAIT AGAR SAHAMNYA DIBELI DENGAN HARGA YANG WAJAR APABILA TINDAKAN PESERTA PENGGABUNGAN TERKAIT MERUGIKAN PEMEGANG SAHAM TERSEBUT ATAU PESERTA PENGGABUNGAN TERKAIT. TATA CARA DAN PERSYARATAN DARI PERMOHONAN PEMBELIAN SAHAM-SAHAM MILIKI PEMEGANG SAHAM DARI Masing-masing PESERTA PENGGABUNGAN YANG TIDAK SETUJU TERSEBUT DIURAIKAN LEBIH LANJUT DI BAWAH INI.

JIKA ANDA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM RANCANGAN PENGGABUNGAN INI ATAU RAGU-RAGU DALAM MENGAMBIL KEPUTUSAN, SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN PERANTARA PEDAGANG EFEK, MANAJER INVESTASI, PENASIHAT HUKUM, AKUNTAN PUBLIK ATAU PENASIHAT PROFESIONAL LAINNYA.

ATAS RENCANA PENGGABUNGAN INI, MASING-MASING PEMEGANG SAHAM DARI PESERTA PENGGABUNGAN TELAH BERKOMITMEN UNTUK MEMBERIKAN PERSETUJUAN TERHADAP RENCANA PENGGABUNGAN SEBAGAIMANA DIURAIKAN DALAM RANCANGAN PENGGABUNGAN INI. ADAPUN PEMEGANG SAHAM TERSEBUT DAPAT DIURAIKAN SEBAGAI BERIKUT: (I) PEMEGANG SAHAM CTRA YANG TELAH MEMBERIKAN KOMITMENNYA ADALAH PT SANG PELOPOR YANG KEPEMILIKAN SAHAMNYA MEWAKILI 30,63% DARI MODAL DISETOR DAN DITEMPATKAN DALAM CTRA; (II) PEMEGANG SAHAM CTRS YANG TELAH MEMBERIKAN KOMITMENNYA ADALAH CTRA YANG KEPEMILIKAN SAHAMNYA MEWAKILI 62,66% DARI MODAL DISETOR DAN DITEMPATKAN DALAM CTRS; DAN (III) PEMEGANG SAHAM CTRP YANG TELAH MEMBERIKAN KOMITMENNYA ADALAH CTRA YANG KEPEMILIKAN SAHAMNYA MEWAKILI 56,30% DARI MODAL DISETOR DAN DITEMPATKAN DALAM CTRP.

DENGAN ASUMSI FAKTOR KONVERSI SAHAM CTRA SEBESAR 2,13x UNTUK SAHAM CTRS DAN SEBESAR 0,55x UNTUK SAHAM CTRP; RENCANA PENGGABUNGAN INI MENYEBABKAN TERJADINYA RISIKO DILUSI TERHADAP PEMEGANG SAHAM CTRA. BEBERAPA KEMUNGKINAN DILUSI TERHADAP PEMEGANG SAHAM CTRA DALAM MASING-MASING SKENARIO 1, SKENARIO 2 DAN SKENARIO 3 ADALAH: (I) SEBESAR-BESARNYA 16,9%, 9,5% DAN 9,0% (ASUMSI SUSUNAN PEMEGANG SAHAM PER TANGGAL 30 NOVEMBER 2016 DAN TIDAK TERDAPAT PEMEGANG SAHAM YANG TIDAK SETUJU DENGAN RENCANA PENGGABUNGAN) ATAU (II) SEBESAR-BESARNYA 15,1%, 7,4% DAN 6,8% (ASUMSI SUSUNAN PEMEGANG SAHAM PER TANGGAL 30 NOVEMBER 2016 DAN TERDAPAT 2.5% DARI SELURUH PEMEGANG SAHAM YANG TIDAK SETUJU DENGAN RENCANA PENGGABUNGAN DAN MINTA UNTUK DIBELI KEMBALI).

RISIKO UTAMA TERKAIT PENGGABUNGAN ADALAH SEBAGAI BERIKUT: (I) POTENSI IMPLIKASI PERPAJAKAN YANG AKAN DIKENAKAN KEPADA PERUSAHAAN HASIL PENGGABUNGAN DAN (II) PASCA PENGGABUNGAN, KEMUNGKINAN HARGA SAHAM MENJADI TIDAK STABIL DAN KENAIKAN NILAI RATA-RATA NILAI PERDAGANGAN HARIAN (*AVERAGE DAILY TRADING VALUE*) YANG DIHARAPKAN MUNGKIN TIDAK DAPAT TERWUJUD. RISIKO PENGGABUNGAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB III DALAM RANCANGAN PENGGABUNGAN INI.

RANCANGAN PENGGABUNGAN INI DITERBITKAN KEMBALI DI JAKARTA PADA TANGGAL 22 DESEMBER 2016

DAFTAR ISI

	Halaman
DEFINISI	6
RINGKASAN	11
I. PENDAHULUAN	31
II. KETERANGAN SINGKAT TENTANG PESERTA PENGGABUNGAN	34
1. PT Ciputra Development Tbk	34
1.1. Riwayat Singkat	34
1.2. Kegiatan Usaha	34
1.3. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham	35
1.4. Pengurusan dan Pengawasan	35
1.5. Tanah dan Bangunan	35
1.6. Utang/Fasilitas Kredit	36
1.7. Ikhtisar Data Keuangan Penting	36
1.8. Keterangan Mengenai Entitas Anak Langsung yang Dikonsolidasikan	37
1.9. Keterangan Mengenai Perkara	37
2. PT Ciputra Surya Tbk.	37
2.1. Riwayat Singkat	37
2.2. Kegiatan Usaha	38
2.3. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham	38
2.4. Pengurusan dan Pengawasan	38
2.5. Tanah dan Bangunan	39
2.6. Utang/Fasilitas Kredit	42
2.7. Ikhtisar Data Keuangan Penting	42
2.8. Keterangan Mengenai Entitas Anak Langsung yang Dikonsolidasikan	43
2.9. Keterangan Mengenai Perkara	43
3. PT Ciputra Property Tbk.	43
3.1. Riwayat Singkat	43
3.2. Kegiatan Usaha	44
3.3. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham	44
3.4. Pengurusan dan Pengawasan	45
3.5. Tanah dan Bangunan	45
3.6. Utang/Fasilitas Kredit	45
3.7. Ikhtisar Data Keuangan Penting	45
3.8. Keterangan Mengenai Entitas Anak Langsung yang Dikonsolidasikan	46
3.9. Keterangan Mengenai Perkara	47
III. PENGGABUNGAN	48
1. Keterangan Tentang Penggabungan	48

	Halaman
2. Latar Belakang, Tujuan dan Risiko Penggabungan	50
3. Analisa Manajemen terhadap Kondisi Perusahaan Hasil Penggabungan	57
4. Informasi Singkat Tentang Masing-masing Skenario Penggabungan	58
5. Perusahaan Hasil Penggabungan	72
6. Tata Cara Konversi Saham dan Efek Dilusi Terhadap Pemegang Saham	73
7. Keterangan Singkat mengenai Hasil Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik mengenai Rencana Penggabungan	74
8. Keterangan Singkat mengenai Pendapat Kantor Akuntan Publik mengenai Metode dan Tata Cara Konversi Saham	80
9. Saham Perusahaan Hasil Penggabungan	80
10. Tata Cara Penggabungan	80
11. Pihak Independen	81
12. Penyelesaian Status Karyawan dan anggota Direksi dan Dewan Komisaris	82
13. Penyelesaian Hak Pemegang Saham Yang Tidak Setuju dengan Penggabungan	82
14. Penyelesaian Hak dan Kewajiban Terhadap Pihak Ketiga	84
15. Perkiraan Pelaksanaan Penggabungan	84
16. Perlakuan Perpajakan atas Rencana Penggabungan Usaha	86
IV. PERSYARATAN PENGGABUNGAN DAN PEMUNGUTAN SUARA	89
V. RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA	90
V KETERANGAN TAMBAHAN	91
Lampiran A Laporan Keuangan Audit 3 Tahun Terakhir Masing-Masing Peserta Penggabungan:	
(a) CTRA:	
Laporan Keuangan Konsolidasian CTRA tanggal 30 Juni 2016 dan 31 Desember 2015, 2014, dan 2013 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2016 dan 2015 (tidak diaudit) dan tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2015, 2014, dan 2013.	
(b) CTRS:	
Laporan Keuangan Konsolidasian CTRS tanggal 30 Juni 2016 dan 31 Desember 2015, 2014, dan 2013 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2016 dan 2015 (tidak	

diaudit) dan tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2015, 2014, dan 2013.

(c) CTRP

Laporan Keuangan Konsolidasian CTRP tanggal 30 Juni 2016 dan 31 Desember 2015, 2014, dan 2013 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2016 dan 2015 (tidak diaudit) dan tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2015, 2014, dan 2013.

Lampiran B Laporan Penilaian Atas Kewajaran Saham Peserta Penggabungan

(a) CTRA

Laporan Pendapat Kewajaran No. RHR00R2P12150213 tanggal 15 Desember 2016.

(b) CTRS

Laporan No.161215.001/SRR/SR-F/CTRS/OR tanggal 15 Desember 2016.

(c) CTRP

Laporan Opini Kewajaran No.APP-B/KJPP-MPR/2016/XII/15/001 tanggal 15 Desember 2016.

Lampiran C Pendapat Segi Hukum

Lampiran D Laporan Akuntan Publik atas Metode dan Tata Cara Konversi

Lampiran E Laporan Akuntan Publik atas Informasi Keuangan Konsolidasian Proforma

Lampiran F Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Hasil Penggabungan

DEFINISI

- Bapepam-LK** : Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan, sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 184/KMK.01/2010, tanggal 11 Oktober 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan
- BEI** : Bursa Efek Indonesia, yaitu bursa efek sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 4 UUPM, sebagai pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan/atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual beli Efek pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan Efek diantara mereka, yang diselenggarakan oleh PT Bursa Efek Indonesia, suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Jakarta, tempat saham CTRA, CTRS dan CTRP dicatatkan
- Chairman Emeritus** : Komisaris Kehormatan merupakan jabatan non-struktural yang diberikan kepada Bapak DR. Ir. Ciputra
- CTRA** : PT Ciputra Development Tbk., suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku di Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Selatan
- CTRP** : PT Ciputra Property Tbk., suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku di Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Selatan
- CTRS** : PT Ciputra Surya Tbk., suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku di Republik Indonesia dan berkedudukan di Surabaya
- Efek** : Surat berharga, yaitu surat pengakuan hutang, surat berharga komersial, saham, obligasi, tanda bukti hutang, unit penyertaan kontrak investasi kolektif, kontrak berjangka atas Efek dan setiap derivatif dari Efek sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 5 UUPM
- Entitas Anak/Anak Perusahaan** : Anak perusahaan CTRA, CTRS dan/atau CTRP (sebagaimana relevan) yang laporan keuangannya dikonsolidasikan dengan Perseroan sesuai Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang berlaku di Indonesia
- Harga Wajar Pembelian Saham CTRA** : berarti harga wajar per saham CTRA, yang akan dibeli oleh CTRA dari pemegang saham yang tidak setuju terhadap keputusan RUPSLB CTRA, yaitu sebesar Rp1.350,00 (dengan pembulatan ke atas), yang merupakan rata-rata harga tertimbang saham CTRA selama 90 hari bursa sampai dengan tanggal 30 Juni 2016, yang merupakan tanggal laporan keuangan CTRA yang dipergunakan untuk keperluan Penggabungan.
- Harga Wajar Pembelian Saham CTRS** : berarti harga wajar per saham CTRS, yang akan dibeli oleh Credit Suisse (Singapore) Limited dari pemegang saham yang

tidak setuju terhadap keputusan RUPSLB CTRS, yaitu sebesar Rp2.190,00 (dengan pembulatan ke atas), yang merupakan rata-rata harga tertimbang saham CTRS selama 90 hari bursa sampai dengan tanggal 30 Juni 2016, yang merupakan tanggal laporan keuangan CTRS yang dipergunakan untuk keperluan Penggabungan.

- Harga Wajar Pembelian Saham CTRP** : berarti harga wajar per saham CTRP, yang akan dibeli kembali oleh Credit Suisse (Singapore) Limited dari pemegang saham yang tidak setuju terhadap keputusan RUPSLB CTRP, yaitu sebesar Rp535,00 (dengan pembulatan ke atas), yang merupakan rata-rata harga tertimbang saham CTRS selama 90 hari bursa sampai dengan tanggal 30 Juni 2016, yang merupakan tanggal laporan keuangan CTRP yang dipergunakan untuk keperluan Penggabungan.
- KSEI** : PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku di Republik Indonesia
- Menkumham** : Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia
- OJK** : Otoritas Jasa Keuangan yang merupakan lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (“**UU OJK**”) yang tugas dan wewenangnya meliputi pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor perbankan, pasar modal, perasuransian, dana pensiun, lembaga jasa pembiayaan dan lembaga keuangan lainnya. Sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal beralih dari Bapepam-LK ke OJK, atau para pengganti dan penerima hak dan kewajibannya, sesuai dengan Pasal 55 UU OJK.
- Penggabungan** : Penggabungan antara Perusahaan Yang Bergabung ke dalam CTRA, yang akan bertindak sebagai Perusahaan Hasil Penggabungan, yang akan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku di Republik Indonesia, termasuk UUPT, UUPM, Peraturan Bapepam-LK No. IX.G.1., Peraturan IDX dan PP No. 57/2010 beserta seluruh peraturan pelaksanaan dari peraturan-peraturan tersebut.
- Peraturan No. IX.E.1** : Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1, lampiran dari Keputusan Ketua Bapepam-LK Nomor Kep-412/BL/2009, tanggal 25 November 2009, tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu
- Peraturan No. IX.G.1** : Peraturan Bapepam-LK No. IX.G.1, lampiran dari Keputusan Ketua Bapepam-LK Nomor Kep-52/PM/1997, tanggal 26 Desember 2007, tentang Penggabungan Usaha atau Peleburan usaha Perusahaan Publik atau Emiten

- Peraturan No. I-G** : Peraturan Pencatatan BEI No. I-G tentang Penggabungan Usaha Atau Peleburan Usaha
- Peraturan No. XI.B.2** : Peraturan Bapepam-LK No. XI.B.2, lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK Nomor Kep-105/BL/2010, tanggal 13 April 2010, tentang Pembelian Kembali Saham Yang Dikeluarkan oleh Emiten atau Perusahaan Publik
- Perusahaan Hasil Penggabungan** : Perseroan terbatas yang pada saat Penggabungan menjadi efektif akan tetap berdiri sebagai perusahaan penerima Penggabungan dari Perusahaan Yang Bergabung, yang dalam hal ini adalah CTRA.
- Perusahaan Yang Bergabung** : CTRS dan/atau CTRP yang akan bergabung ke dalam CTRA, dengan bergantung pada diperolehnya persetujuan RUPSLB dari masing-masing Peserta Penggabungan, yang pada saat Penggabungan menjadi efektif akan berakhir karena hukum.
- PER DJP No. 28/2008** : Peraturan DJP No. PER-28/PJ/2008, tanggal 19 Juni 2008, tentang Persyaratan Dan Tata Cara Pemberian Izin Penggunaan Nilai Buku Atas Pengalihan Harta Dalam Rangka Penggabungan, Peleburan, Atau Pemekaran Usaha
- Peserta Penggabungan** : a. CTRA, CTRS dan CTRP, secara bersama-sama; atau
b. CTRA dan CTRS, secara bersama-sama; atau
c. CTRA dan CTRP, secara bersama-sama;
yang mana relevan, bergantung pada diperolehnya persetujuan RUPSLB dari masing-masing CTRA, CTRS dan CTRP.
- PMK No. 43/2008** : Peraturan Menteri Keuangan No. 43/PMK.03/2008, tanggal 13 Maret 2008, tentang Penggunaan Nilai Buku Atas Pengalihan Harta Dalam Rangka Penggabungan, Peleburan Atau Pemekaran Usaha
- POJK No. 2/2013** : Peraturan OJK Nomor: 2/POJK.04/2013, tanggal 26 Agustus 2013, tentang Pembelian Kembali Saham Yang Dikeluarkan Oleh Emiten Atau Perusahaan Publik Dalam Kondisi Pasar Yang Berfluktuasi Secara Signifikan
- POJK No. 32/2014** : Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2014, tanggal 8 Desember 2014, tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka
- Pooling of Interest*** : Suatu metode akuntansi dimana pemegang saham perusahaan-perusahaan yang bergabung adalah satu kesatuan dan secara relatif tetap tidak berubah pada entitas akuntansi yang baru.
- PP No. 27/1998** : Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1998 tentang Penggabungan, Peleburan, dan Pengambilalihan Perseroan Terbatas
- PP No. 34/2016** : Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya
- PP No. 57/2010** : Peraturan Pemerintah No. 57 Tahun 2010 tentang

Penggabungan atau Peleburan Badan Usaha dan Pengambilalihan Saham Perusahaan yang dapat Mengakibatkan terjadinya Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat

- RUPSLB** : Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang akan diselenggarakan oleh masing-masing Peserta Penggabungan yang antara lain akan menyetujui rencana Penggabungan, yang seluruhnya akan diselenggarakan pada tanggal 27 Desember 2016 atau tanggal-tanggal lain yang merupakan penundaan atau perubahan dari padanya
- SE DJP No. 29/2015** : Surat Edaran DJP No. SE-29/PJ/2015, tanggal 13 April 2015, tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 43/Pmk.03/2008 Tentang Penggunaan Nilai Buku Atas Pengalihan Harta Dalam Rangka Penggabungan, Peleburan, Atau Pemekaran Usaha
- SHGB** : Sertipikat Hak Guna Bangunan
- SIUP** : Surat Izin Usaha Perdagangan
- SKDP** : Surat Keterangan Domisili Perusahaan
- Skenario 1** : Keadaan dimana terjadinya Penggabungan antara CTRA dengan CTRP dan CTRS
- Skenario 2** : Keadaan dimana terjadinya Penggabungan hanya di antara CTRA dan CTRS, sedangkan CTRP tidak bergabung ke dalam CTRA karena tidak memperoleh persetujuan dari RUPSLB CTRP.
- Skenario 3** : Keadaan dimana terjadinya Penggabungan hanya di antara CTRA dan CRTP, sedangkan CTRS tidak bergabung ke dalam CTRA karena tidak memperoleh persetujuan dari RUPSLB CTRS.
- UU Anti Monopoli** : Undang-Undang No. 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat
- UUKUP** : Undang-Undang No. 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan
- UUPM** : Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal
- UUPPH** : Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan
- UUPPN** : Undang-Undang No. 42 Tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang No. 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah
- UUPDRD** : Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

- UUPT** : Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas
- UU No. 13/2003** : Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan

RINGKASAN

Ringkasan di bawah ini memuat fakta-fakta dan pertimbangan yang paling penting serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan keterangan yang lebih rinci dan laporan keuangan yang tercantum dalam Rancangan Penggabungan ini.

Umum

CTRA, CTRS dan CTRP bermaksud untuk melakukan penggabungan dimana CTRS dan/atau CTRP akan bergabung ke dalam CTRA yang akan menjadi Perusahaan Hasil Penggabungan. Atas Penggabungan tersebut, para Peserta Penggabungan telah mempersiapkan 3 (tiga) skenario yang antara lain didasarkan pada persetujuan dari RUPSLB masing-masing Peserta Penggabungan.

Keterangan mengenai Peserta Penggabungan

A. PT Ciputra Development Tbk

CTRA didirikan dengan nama PT Citra Habitat Indonesia pada tahun 1982. Pada tahun 1994, CTRA melakukan penawaran umum perdana sejumlah 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta) saham kepada masyarakat yang kemudian dicatatkan di Bursa Efek Jakarta. Berdasarkan anggaran dasar CTRA, maksud dan tujuan CTRA adalah berusaha dalam bidang Pembangunan dan Pengembangan, Investasi, Jasa, Industri dan Perdagangan. Sesuai dengan hal tersebut, CTRA merupakan perusahaan induk yang memiliki anak perusahaan yang bergerak dalam bidang pengembangan dan penjualan real estat berupa rumah, ruko/rukan dan gudang beserta fasilitas pendukungnya; pengembangan, penjualan, pengelolaan apartemen dan gedung perkantoran serta pengembangan dan pengelolaan pusat niaga/mal, hotel, lapangan golf dan *waterpark*.

Struktur permodalan dan kepemilikan Saham berdasarkan Daftar Pemegang Saham per tanggal 30 November 2016 yang dikeluarkan oleh PT EDI Indonesia, selaku Biro Administrasi Efek CTRA, adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp250 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	20.000.000.000	5.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Rincian Pemegang Saham:			
PT Sang Pelopor	4.724.219.353	1.181.054.838.250	30,63
Credit Suisse AG SG Trust	1.188.225.870	297.056.467.500	7,70
Fine-C Capital Group Ltd	836.470.851	209.117.712.750	5,42
Masyarakat	8.676.375.146	2.169.093.786.500	56,25
Total	15.425.291.220	3.856.322.805.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	4.574.708.780	1.143.677.195.000	

Susunan Pengurus dan Pengawas

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : DR. Ir. Ciputra
Komisaris : Dian Sumeler
Komisaris Independen : Kodradi

Direksi

Direktur Utama : Candra Ciputra
Direktur : Rina Ciputra Sastrawinata
Direktur : Junita Ciputra

Direktur : Tanan Herwandi Antonius
 Direktur Independen : Tulus Santoso Broto Siswojo

CTRA tidak memperoleh utang atau fasilitas kredit dari pihak manapun, termasuk tetapi tidak terbatas pada bank dan perusahaan pembiayaan.

Ikhtisar Data Keuangan Penting CTRA

Tabel di bawah ini adalah ringkasan dari data keuangan penting CTRA untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2016, dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 yang dikutip dari Laporan Keuangan Konsolidasian CTRA yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja, dengan opini wajar tanpa modifikasi (*unqualified opinion*) serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2014 dan 2013, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Suherman & Surja, dengan opini wajar tanpa modifikasi (*unqualified opinion*):

	30 Juni 2016 Rp jutaan	2015 Rp jutaan	31 Desember 2014 Rp jutaan	2013 Rp jutaan
LAPORAN POSISI KEUANGAN				
KONSOLIDASIAN				
Aset				
Aset Lancar	12.545.676	12.022.907	11.094.507	9.751.824
Aset Tidak Lancar	14.736.082	14.235.811	12.444.208	10.493.711
Jumlah Aset	27.281.758	26.258.718	23.538.715	20.245.535
Liabilitas dan Ekuitas				
Liabilitas Jangka Pendek	8.048.499	8.013.555	7.775.706	7.155.195
Liabilitas Jangka Panjang	5.958.648	5.194.942	4.110.572	3.213.637
Jumlah Liabilitas	14.007.147	13.208.497	11.886.278	10.368.832
Ekuitas yang diatribusikan untuk:				
Pemilik Entitas Induk	8.512.851	8.404.234	7.648.102	6.491.224
Kepentingan Non-Pengendali	4.761.760	4.645.987	4.004.335	3.385.479
Jumlah Ekuitas	13.274.611	13.050.221	11.652.437	9.876.703
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	27.281.758	26.258.718	23.538.715	20.245.535
LAPORAN LABA RUGI DAN PENDAPATAN				
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN				
Pendapatan	2.878.643	7.514.286	6.340.242	5.077.062
Laba Kotor	1.410.460	3.728.709	3.329.690	2.546.473
Laba Usaha	643.117	2.414.825	2.247.684	1.650.269
Laba Sebelum Pajak	472.430	2.164.681	2.147.692	1.708.369
Pajak Final dan Pajak Penghasilan	(133.223)	(425.400)	(353.299)	(296.033)
Efek Penyesuaian Proforma – Penghasilan				
Pra Akuisisi	-	1.019	201	-
Laba Periode/Tahun Berjalan	339.207	1.740.300	1.794.594	1.412.336
Penghasilan/Beban Komprehensif Lain				
Periode/Tahun Berjalan	(41.282)	13.390	(5.806)	9.368
Laba Komprehensif Periode/Tahun Berjalan yang diatribusikan untuk:				
Pemilik Entitas Induk	207.360	1.296.467	1.318.982	981.304
Kepentingan Non-Pengendali	90.565	457.223	469.806	440.400
Jumlah Laba Komprehensif Periode/Tahun Berjalan	297.925	1.753.690	1.788.788	1.421.704
Laba per Saham Dasar yang diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk (dalam angka penuh)	16	84	87	64

Keterangan Mengenai Perkara

Pada tanggal Rancangan Penggabungan ini, CTRA tidak tersangkut atau menjadi pihak dalam perkara perdata, pidana, kepailitan, tata usaha negara, hubungan industrial, pajak maupun perkara arbitrase yang bersifat material pada lembaga-lembaga peradilan terkait yang berwenang di seluruh wilayah Republik Indonesia dan tidak pernah menerima somasi, tuntutan

ataupun klaim dari pihak manapun serta tidak sedang terlibat dalam suatu sengketa hukum atau perselisihan apapun yang bersifat material di luar lembaga peradilan.

B. PT Ciputra Surya Tbk

CTRS didirikan dengan nama PT Bumi Citrasurya pada tahun 1990. Pada tahun 1998, CTRS menjadi perusahaan publik tanpa melakukan penawaran umum kepada masyarakat. Berdasarkan anggaran dasar CTRS, maksud dan tujuan CTRS adalah berusaha dalam bidang Perdagangan, Industri, Investasi, Pembangunan, Pengembangan dan Jasa. Sesuai dengan hal tersebut, CTRS merupakan perusahaan induk dan bersama-sama dengan anak perusahaannya mengembangkan dan menjual real estat berupa rumah, ruko/rukan dan gudang beserta fasilitas pendukungnya; mengembangkan, menjual dan mengelola apartemen dan gedung perkantoran; mengembangkan dan mengelola pusat niaga/mal, hotel, lapangan golf dan *waterpark*.

Struktur permodalan dan kepemilikan Saham berdasarkan Daftar Pemegang Saham per tanggal 30 November 2016 yang dikeluarkan oleh PT EDI Indonesia, selaku Biro Administrasi Efek CTRS, adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp250 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	7.912.000.000	1.978.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Rincian Pemegang Saham:			
PT Ciputra Development Tbk	1.274.000.398	318.500.099.500	62,66
HSBC-Fund Services, Lynas Asia Fund	106.473.568	26.618.392.000	5,24
Masyarakat	652.725.789	163.181.447.250	32,1
Total	2.033.199.755	508.299.938.750	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	5.878.800.245	1.469.700.061.250	

Susunan Pengurus dan Pengawas

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Candra Ciputra
 Komisaris : Sandra Hendarto
 Komisaris Independen : Henk Wangitan

Direksi

Direktur Utama : Harun Hajadi
 Direktur : Rina Ciputra Sastrawinata
 Direktur : Cakra Ciputra
 Direktur : Nanik Joeliawati Santoso
 Direktur : Sutoto Yakobus
 Direktur Independen : Edy Mulyono

CTRS tidak memperoleh utang atau fasilitas kredit dari pihak manapun, termasuk tetapi tidak terbatas pada bank dan perusahaan pembiayaan.

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Tabel di bawah ini adalah ringkasan dari data keuangan penting CTRS untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2016, dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 yang dikutip dari Laporan Keuangan Konsolidasian CTRS yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja, dengan opini wajar tanpa modifikasi (*unqualified opinion*) serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31

Desember 2014 dan 2013, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwanto, Suherman & Surja, dengan opini wajar tanpa modifikasian (*unqualified opinion*):

	30 Juni 2016 Rp jutaan	2015 Rp jutaan	31 Desember 2014 Rp jutaan	2013 Rp jutaan
LAPORAN POSISI KEUANGAN				
KONSOLIDASIAN				
Aset				
Aset Lancar	3.872.826	3.900.432	3.254.114	3.276.921
Aset Tidak Lancar	3.116.205	3.080.505	2.867.700	2.493.695
Jumlah Aset	6.989.031	6.980.937	6.121.814	5.770.616
Liabilitas dan Ekuitas				
Liabilitas Jangka Pendek	2.826.992	2.912.729	2.666.270	2.826.340
Liabilitas Jangka Panjang	393.786	415.675	444.042	454.877
Jumlah Liabilitas	3.220.778	3.328.404	3.110.312	3.281.217
Ekuitas yang diatribusikan untuk:				
Pemilik Entitas Induk	3.236.667	3.152.719	2.621.134	2.218.594
Kepentingan Non-Pengendali	531.586	499.814	390.368	270.805
Jumlah Ekuitas	3.768.253	3.652.533	3.011.502	2.489.399
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	6.989.031	6.980.937	6.121.814	5.770.616
LAPORAN LABA RUGI DAN PENDAPATAN				
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN				
Pendapatan	896.332	1.909.463	1.713.276	1.261.563
Laba Kotor	412.152	992.784	868.407	657.907
Laba Usaha	219.203	720.736	619.307	456.075
Laba Sebelum Pajak	235.467	759.094	676.006	488.183
Pajak Final dan Pajak Penghasilan	(46.890)	(98.982)	(91.607)	(75.374)
Laba Periode/Tahun Berjalan	188.576	660.112	584.399	412.809
Penghasilan/Beban Komprehensif Lain				
Periode/Tahun Berjalan	(7.473)	(616)	(1.352)	2.717
Laba Komprehensif Periode/Tahun Berjalan yang diatribusikan untuk:				
Pemilik Entitas Induk	143.082	596.393	521.272	402.139
Kepentingan Non-Pengendali	38.021	63.103	61.775	13.387
Jumlah Laba Komprehensif Periode/Tahun Berjalan	181.103	659.496	583.047	415.526
Laba per Saham Dasar yang diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk (dalam angka penuh)	75	298	261	199

Keterangan Mengenai Perkara

Pada tanggal Rancangan Penggabungan ini, CTRS tidak tersangkut atau menjadi pihak dalam perkara perdata, pidana, kepailitan, tata usaha negara, hubungan industrial, pajak maupun perkara arbitrase yang bersifat material pada lembaga-lembaga peradilan terkait yang berwenang di seluruh wilayah Republik Indonesia dan tidak pernah menerima somasi, tuntutan ataupun klaim dari pihak manapun serta tidak sedang terlibat dalam suatu sengketa hukum atau perselisihan apapun yang bersifat material di luar lembaga peradilan.

C. PT Ciputra Property Tbk.

CTRP didirikan pertama kali dengan nama PT Citraland Property pada tahun 1995. Pada tahun 2007, CTRP melakukan Penawaran umum perdana sejumlah 3.010.000.000 saham kepada masyarakat yang kemudian dicatatkan di Bursa Efek Jakarta. Berdasarkan anggaran dasar CTRP, maksud dan tujuan CTRP adalah berusaha dalam bidang Pembangunan dan Pengembangan, Investasi, Jasa, Industri dan Perdagangan. Sesuai dengan hal tersebut, CTRP merupakan perusahaan induk, dimana anak perusahaannya mengembangkan, menjual dan mengelola apartemen dan gedung perkantoran; mengembangkan dan mengelola pusat niaga/mal dan hotel serta mengembangkan dan menjual real estat berupa rumah beserta fasilitas pendukungnya.

Struktur permodalan dan kepemilikan Saham berdasarkan Daftar Pemegang Saham per tanggal 30 November 2016 yang dikeluarkan oleh PT EDI Indonesia, selaku Biro Administrasi Efek CTRP, adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp250 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	12.000.000.000	3.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Rincian Pemegang Saham:			
PT Ciputra Development Tbk	3.555.779.572	888.944.893.000	56,30
PT Sucorinvest Inti Investama	199.840.100	49.960.025.000	3,16
Masyarakat	2.560.004.325	640.001.081.250	40,54
Total	6.315.623.997	1.578.905.999.250	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	5.684.376.003	1.421.094.000.750	

Pengurusan dan Pengawasan

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Cakra Ciputra
 Komisaris : Dian Sumeler
 Komisaris Independen : Thomas Bambang

Direksi

Direktur Utama : Candra Ciputra
 Direktur : Harun Hajadi
 Direktur : Gina Tjie
 Direktur : Artadinata Djangkar
 Direktur : Bing Sugiarto Chandra
 Direktur Independen : Sugwantono Tanto

Pada tanggal Rancangan Penggabungan ini, kecuali atas *Medium Term Notes* yang diterbitkan oleh CTRP berdasarkan *Trust Deed* tanggal 19 Januari 2015, CTRP tidak memperoleh utang atau fasilitas kredit dari pihak manapun, termasuk tetapi tidak terbatas pada bank dan perusahaan pembiayaan. Sehubungan dengan rencana Penggabungan, pemegang *Medium Term Notes* telah memberikan persetujuannya atas rencana Penggabungan.

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Tabel di bawah ini adalah ringkasan dari data keuangan penting CTRP untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2016, dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 yang dikutip dari Laporan Keuangan Konsolidasian CTRP yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja, dengan opini wajar tanpa modifikasi (*unqualified opinion*) serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2014 dan 2013, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Suherman & Surja, dengan opini wajar tanpa modifikasi (*unqualified opinion*):

	30 Juni 2016 Rp jutaan	2015 Rp jutaan	31 Desember 2014 Rp jutaan	2013 Rp jutaan
LAPORAN POSISI KEUANGAN				
KONSOLIDASIAN				
Aset				
Aset Lancar	2.070.001	2.110.950	2.233.168	1.814.417
Aset Tidak Lancar	7.920.153	7.713.132	6.628.169	5.839.464
Jumlah Aset	9.990.154	9.824.082	8.861.337	7.653.881
Liabilitas dan Ekuitas				

	30 Juni 2016 Rp jutaan	2015 Rp jutaan	31 Desember 2014 Rp jutaan	2013 Rp jutaan
Liabilitas Jangka Pendek	1.568.841	1.674.674	1.635.579	1.336.513
Liabilitas Jangka Panjang	3.202.640	2.913.238	2.345.012	1.744.533
Jumlah Liabilitas	4.771.481	4.587.912	3.980.591	3.081.046
Ekuitas yang diatribusikan untuk:				
Pemilik Entitas Induk	4.589.112	4.606.452	4.313.814	4.051.111
Kepentingan Non-Pengendali	629.561	629.718	566.932	521.724
Jumlah Ekuitas	5.218.673	5.236.170	4.880.746	4.572.835
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	9.990.154	9.824.082	8.861.337	7.653.881
<u>LAPORAN LABA RUGI DAN PENDAPATAN</u>				
<u>KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN</u>				
Pendapatan	870.671	2.459.676	1.662.475	1.447.737
Laba Kotor	383.045	1.130.753	956.587	770.880
Laba Usaha	213.401	757.016	678.270	519.678
Laba Sebelum Pajak	71.568	496.774	508.307	533.793
Pajak Final dan Pajak Penghasilan	(32.083)	(147.052)	(109.272)	(91.669)
Laba Periode/Tahun Berjalan	39.485	349.722	399.035	442.124
Penghasilan/Beban Komprehensif Lain				
Periode/Tahun Berjalan	(21.384)	14.769	(2.435)	-
Laba Komprehensif Periode/Tahun Berjalan yang diatribusikan untuk:				
Pemilik Entitas Induk	15.925	342.631	392.112	421.585
Kepentingan Non-Pengendali	2.176	21.860	4.488	20.539
Jumlah Laba Komprehensif Periode/Tahun Berjalan	18.101	364.491	396.600	442.124
Laba per Saham Dasar yang diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk (dalam angka penuh)	3	54	65	70

Keterangan mengenai Perkara

Pada tanggal Rancangan Penggabungan ini, CTRP tidak tersangkut atau menjadi pihak dalam perkara perdata, pidana, kepailitan, tata usaha negara, hubungan industrial, pajak maupun perkara arbitrase yang bersifat material pada lembaga-lembaga peradilan terkait yang berwenang di seluruh wilayah Republik Indonesia dan tidak pernah menerima somasi, tuntutan ataupun klaim dari pihak manapun serta tidak sedang terlibat dalam suatu sengketa hukum atau perselisihan apapun yang bersifat material di luar lembaga peradilan.

Keterangan mengenai Penggabungan

Penggabungan akan dilakukan dengan menggunakan metode *Pooling of Interest* sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan serta sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Indonesia, termasuk di bidang Perpajakan dan Pasar Modal. Penggabungan akan dilakukan dengan menggunakan dasar Laporan Keuangan Konsolidasian masing-masing Peserta Penggabungan per tanggal 30 Juni 2016.

Latar Belakang Penggabungan

1. Likuiditas yang terbatas pada saham CTRS dan CTRP dimana selama 12 bulan terakhir sampai dengan tanggal 21 Oktober 2016, saham-saham CTRS dan CTRP memiliki likuiditas rendah dan penggabungan akan menjadi wadah bagi para pemegang saham tersebut untuk menukar saham-saham miliknya dengan saham-saham dalam CTRA yang lebih likuid;
2. Struktur independen ketiga perusahaan sekarang dapat disimpulkan sebagai tidak ideal karena adanya batasan untuk mengalokasikan modal pada proyek yang berbeda di antara ketiga perusahaan dan dengan dilakukannya Penggabungan, diharapkan dapat meningkatkan proses alokasi modal di antara ketiga perusahaan yang beroperasi di bidang usaha properti yang sama.
3. Penggabungan akan menunjang strategi untuk meningkatkan efisiensi dari tiga perusahaan yang bergerak di bidang usaha properti yang sama. Perusahaan Hasil Penggabungan akan memperoleh keuntungan dari struktur perusahaan yang lebih sederhana yang menuju pada

peningkatan fleksibilitas operasional dan finansial untuk memperoleh kesempatan pertumbuhan di Indonesia.

Tujuan Penggabungan

1. Menjadi salah satu perusahaan properti terintegrasi yang terbesar di Indonesia dan meningkatkan efisiensi struktur organisasi serta operasi CTRA.
2. Situasi yang saling menguntungkan bagi pemegang saham CTRA, CTRS dan CTRP terkait nilai saham Perusahaan Hasil Penggabungan.
3. Pembentukan perusahaan yang terkonsolidasi di bawah satu entitas dapat meningkatkan minat dari komunitas investor.
4. Perusahaan Hasil Penggabungan akan memiliki diversifikasi yang lebih baik untuk memperoleh keuntungan dari tren pertumbuhan demografi dan ekonomi Indonesia, sekaligus memiliki ketahanan bisnis yang lebih baik terhadap siklus ekonomi.
5. Keselarasan dapat secara potensial dihasilkan dari peningkatan skala/integrasi dari kombinasi ketiga usaha ini.

Risiko Penggabungan

1. Kemungkinan belum tercapainya efisiensi melalui keselarasan operasional yang diharapkan dari Penggabungan dalam jangka pendek.
2. Risiko dilusi atas persentase kepemilikan saham bagi para pemegang saham masing-masing perusahaan Peserta Penggabungan.
3. Potensi implikasi perpajakan yang akan dikenakan kepada Perusahaan Hasil Penggabungan.
4. Risiko terkait kondisi ekonomi dan pasar yang dapat memberikan pengaruh material pada kegiatan usaha, hasil operasional, arus kas dan kondisi keuangan.
5. Pasca penggabungan, harga saham mungkin menjadi tidak stabil dan kenaikan nilai rata-rata nilai perdagangan harian (average daily trading value atau "ADTV") yang diharapkan mungkin tidak dapat terwujud.

Informasi Singkat tentang Masing-masing Skenario Penggabungan

A. Skenario 1

Penggabungan melalui Skenario 1 terjadi dalam hal seluruh Peserta Penggabungan memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Sahamnya masing-masing. Dengan demikian, dalam Skenario ini, CTRS dan CTRP kemudian menggabungkan diri ke dalam CTRA.

Pemegang saham CTRS pada saat Penggabungan menjadi efektif akan menerima 2,13 saham dalam Perusahaan Hasil Penggabungan untuk setiap 1 saham CTRS yang mereka miliki sebelum Penggabungan efektif.

Pemegang saham CTRP pada saat Penggabungan menjadi efektif akan menerima 0,55 saham dalam Perusahaan Hasil Penggabungan untuk setiap 1 saham CTRP yang mereka miliki sebelum Penggabungan efektif.

Faktor Konversi Saham di atas berlaku untuk masing-masing Skenario 1, Skenario 2 dan Skenario 3 (sebagaimana berlaku), termasuk terhadap saham CTRS dan CTRP yang dimiliki oleh CTRA pada tanggal Rancangan Penggabungan ini dan seluruhnya akan dikonversi menjadi saham Perusahaan Hasil Penggabungan dalam masing-masing Skenario 1, Skenario 2 dan Skenario 3 (sebagaimana berlaku).

Komposisi pemegang saham proforma dari CTRA dengan dasar Data Pemegang Saham pada tanggal 30 November 2016 yang diterbitkan oleh PT EDI Indonesia dan dengan asumsi bahwa transaksi penggabungan terjadi pada tanggal 30 Juni 2016 adalah sebagai berikut:

1) Tidak ada pemegang saham yang tidak setuju

Pemegang saham	Total saham ditempatkan dan disetor penuh	Persentase kepemilikan	Total modal saham
PT Sang Pelopor	4.724.219.353	25,45%	1.181.054.838.250
Credit Suisse AG SG Trust	1.188.225.870	6,40%	297.056.467.500
Lain-lain (masing-masing dengan Kepemilikan kurang dari 5%)	12.647.855.061	68,15%	3.161.963.765.250
Total	18.560.300.284	100,00%	4.640.075.071.000

2) Pemegang saham yang tidak setuju sebanyak 2.5% dibeli kembali

Pemegang saham	Total saham ditempatkan dan disetor penuh	Persentase kepemilikan	Total modal saham
PT Sang Pelopor	4.724.219.353	25,99%	1.181.054.838.250
Credit Suisse AG SG Trust	1.188.225.870	6,54%	297.056.467.500
Lain-lain (masing-masing dengan Kepemilikan kurang dari 5%)	12.067.115.063	66,40%	3.065.555.695.000
- Credit Suisse (Singapore) Limited ¹⁾	195.107.717	1,07%	48.776.929.250
Sub-total	18.174.668.003	100,00%	4.543.667.000.750
Saham treasuri	385.632.281	-	96.408.070.250
Total	18.560.300.284	100,00%	4.640.075.071.000

1) *Credit Suisse (Singapore Limited) yang merupakan pembeli siaga dari saham yang dibeli kembali dari pemegang saham CTRP dan CTRS yang tidak setuju dengan Rencana Penggabungan*

Ikhtisar Laporan Keuangan Konsolidasian Proforma Perusahaan Hasil Penggabungan dan Analisa dan Pembahasan oleh Manajemen

Seandainya Penggabungan dilakukan pada tanggal 30 Juni 2016, maka ikhtisar proforma laporan keuangan konsolidasian Perusahaan Hasil Penggabungan pada tanggal 30 Juni 2016, yang telah disusun sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia dan direviu oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja adalah sebagai berikut:

PROFORMA (dalam Rp)	Sebelum Penggabungan	Setelah Penggabungan
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN PER TANGGAL 30 JUNI 2016		
Aset		
Aset Lancar	12.545.676	12.177.950
Aset Tidak Lancar	14.736.082	14.736.082
Jumlah Aset	27.281.758	26.914.032
Liabilitas dan Ekuitas		
Liabilitas		
Liabilitas Jangka Pendek	8.048.499	8.048.499
Liabilitas Jangka Panjang	5.958.648	5.958.648
Jumlah Liabilitas	14.007.147	14.007.147
Ekuitas		
Ekuitas yang diatribusikan untuk:		
Pemilik Entitas Induk:		
Modal ditempatkan dan disetor penuh	3.832.665	4.640.075
Tambahan modal disetor – neto	24.747	3.577.351
Selisih nilai transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali	835.987	(180.625)
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan	1	1

Dividen saham yang belum Didistribusikan	127.752	-
Rugi komprehensif lain	(42.134)	(42.134)
Saldo laba	3.733.833	3.733.833
Saham treasuri	-	(520.604)
Total ekuitas yang dapat diatribusikan Kepada pemilik entitas induk	8.512.851	11.207.897
Kepentingan Non-Pengendali	4.761.760	1.698.988
Jumlah Ekuitas	13.274.611	12.906.885
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	27.281.758	26.914.032

LAPORAN LABA RUGI DAN PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN UNTUK PERIODE 6 BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 JUNI 2016

Jumlah Pendapatan	2.878.643	2.878.643
Laba Kotor	1.410.460	1.410.460
Laba Usaha	643.117	643.117
Laba Sebelum Pajak	472.430	472.430
Laba Periode Berjalan yang diatribusikan untuk:		
Pemilik Entitas Induk	237.981	309.685
Kepentingan Non-Pengendali	101.226	29.522
Jumlah Laba Periode Berjalan	339.207	339.207
Laba Komprehensif Periode Berjalan yang diatribusikan untuk:		
Pemilik Entitas Induk	207.360	267.472
Kepentingan Non-Pengendali	90.565	30.453
Jumlah Laba Komprehensif Periode Berjalan	297.925	297.925
Laba per Saham Dasar yang diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk (dalam angka penuh)	16	17

Perlu diketahui bahwa Proforma per 30 Juni 2016 tersebut belum mencerminkan, manfaat langsung dari Penggabungan ini. Manfaat dari Penggabungan seperti peningkatan sinergi, dan efisiensi akan mulai dirasakan setelah Penggabungan menjadi efektif.

B. Skenario 2

Penggabungan melalui Skenario 2 terjadi dalam hal CTRS menggabungkan diri ke dalam CTRA sedangkan CTRP tidak menggabungkan diri karena tidak memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham CTRP. Dengan demikian, dalam Skenario ini, CTRS menggabungkan diri ke dalam CTRA sedangkan CTRP tetap berdiri sebagai anak dari CTRA.

Pemegang saham CTRS pada saat Penggabungan menjadi efektif akan menerima 2,13 saham dalam Perusahaan Hasil Penggabungan untuk setiap 1 saham CTRS yang mereka miliki sebelum Penggabungan efektif.

Komposisi pemegang saham proforma dari CTRA dengan dasar Data Pemegang Saham pada tanggal 30 November 2016 yang diterbitkan oleh PT EDI Indonesia dan dengan asumsi bahwa transaksi penggabungan terjadi pada tanggal 30 Juni 2016 adalah sebagai berikut:

1) Tidak ada pemegang saham yang tidak setuju

Pemegang saham	Total saham ditempatkan dan disetor penuh	Persentase kepemilikan	Total modal saham
PT Sang Pelopor	4.724.219.353	27,72%	1.181.054.838.250
Credit Suisse AG SG Trust	1.188.225.870	6,97%	297.056.467.500
Lain-lain (masing-masing dengan Kepemilikan kurang dari 5%)	11.129.940.627	65,31%	2.782.485.156.750
Total	17.042.385.850	100,00%	4.260.596.462.500

2) Pemegang saham yang tidak setuju sebanyak 2.5% dibeli kembali

Pemegang saham	Total saham ditempatkan dan disetor penuh	Persentase kepemilikan	Total modal saham
PT Sang Pelopor	4.724.219.353	28,36%	1.181.054.838.250
Credit Suisse AG SG Trust	1.188.225.870	7,13%	297.056.467.500
Fine-C Capital Group Ltd	836.470.851	5,02%	209.117.712.750
Lain-lain (masing-masing dengan Kepemilikan kurang dari 5%)	9.799.569.608	58,84%	2.449.892.402.000
- Credit Suisse (Singapore) Limited ¹⁾	108.267.887	0,65%	27.066.971.750
Sub-total	16.656.753.569	100,00%	4.164.188.392.250
Saham treasuri	385.632.281	-	96.408.070.250
Total	17.042.385.850	100,00%	4.260.596.462.500

1) *Credit Suisse (Singapore Limited) yang merupakan pembeli siaga dari saham yang dibeli kembali dari pemegang saham CTRP dan CTRS yang tidak setuju dengan Rencana Penggabungan*

Ikhtisar Laporan Keuangan Konsolidasian Proforma Perusahaan Hasil Penggabungan dan Analisa dan Pembahasan oleh Manajemen

Seandainya Penggabungan dilakukan pada tanggal 30 Juni 2016, maka ikhtisar proforma laporan keuangan konsolidasian Perusahaan Hasil Penggabungan pada tanggal 30 Juni 2016, yang telah disusun sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia dan direviu oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja adalah sebagai berikut:

PROFORMA (dalam Rp)	Sebelum Penggabungan	Setelah Penggabungan
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN PER TANGGAL 30 JUNI 2016		
Aset		
Aset Lancar	12.545.676	12.177.950
Aset Tidak Lancar	14.736.082	14.736.082
Jumlah Aset	27.281.758	26.914.032
Liabilitas dan Ekuitas		
Liabilitas		
Liabilitas Jangka Pendek	8.048.499	8.048.499
Liabilitas Jangka Panjang	5.958.648	5.958.648
Jumlah Liabilitas	14.007.147	14.007.147
Ekuitas		
Ekuitas yang diatribusikan untuk:		
Pemilik Entitas Induk:		
Modal ditempatkan dan disetor penuh	3.832.665	4.260.597
Tambahan modal disetor – neto	24.747	1.907.645
Selisih nilai transaksi ekuitas dengan		

kepentingan nonpengendali	835.987	(136.822)
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan	1	1
Dividen saham yang belum Didistribusikan	127.752	-
Rugi komprehensif lain	(42.134)	(42.134)
Saldo laba	3.733.833	3.733.833
Saham treasuri	-	(520.604)
Total ekuitas yang dapat diatribusikan		
Kepada pemilik entitas induk	8.512.851	9.202.516
Kepentingan Non-Pengendali	4.761.760	3.704.369
Jumlah Ekuitas	13.274.611	12.906.885
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	27.281.758	26.914.032

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE 6 BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 JUNI 2016**

Jumlah Pendapatan	2.878.643	2.878.643
Laba Kotor	1.410.460	1.410.460
Laba Usaha	643.117	643.117
Laba Sebelum Pajak	472.430	472.430
Laba Periode Berjalan yang diatribusikan untuk:		
Pemilik Entitas Induk	237.981	294.048
Kepentingan Non-Pengendali	101.226	45.159
Jumlah Laba Periode Berjalan	339.207	339.207
Laba Komprehensif Periode Berjalan yang diatribusikan untuk:		
Pemilik Entitas Induk	207.360	260.787
Kepentingan Non-Pengendali	90.565	37.318
Jumlah Laba Komprehensif Periode Berjalan	297.925	297.925
Laba per Saham Dasar yang diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk (dalam angka penuh)	16	18

Perlu diketahui bahwa Proforma per 30 Juni 2016 tersebut belum mencerminkan, manfaat langsung dari Penggabungan ini. Manfaat dari Penggabungan seperti peningkatan sinergi, dan efisiensi akan mulai dirasakan setelah Penggabungan menjadi efektif.

C. Skenario 3

Penggabungan melalui Skenario 3 terjadi dalam hal CTRP menggabungkan diri ke dalam CTRA sedangkan CTRS tidak menggabungkan diri karena tidak memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham CTRS. Dengan demikian, dalam Skenario ini, CTRP menggabungkan diri ke dalam CTRA sedangkan CTRS tetap berdiri sebagai anak dari CTRA.

Pemegang saham CTRP pada saat Penggabungan menjadi efektif akan menerima 0,55 saham dalam Perusahaan Hasil Penggabungan untuk setiap 1 saham CTRP yang mereka miliki sebelum Penggabungan efektif.

Komposisi pemegang saham proforma dari CTRA dengan dasar Data Pemegang Saham pada tanggal 30 November 2016 yang diterbitkan oleh PT EDI Indonesia dan dengan asumsi bahwa transaksi penggabungan terjadi pada tanggal 30 Juni 2016 adalah sebagai berikut:

1) Tidak ada pemegang saham yang tidak setuju

Pemegang saham	Total saham ditempatkan dan disetor penuh	Persentase kepemilikan	Total modal saham
PT Sang Pelopor	4.724.219.353	27,88%	1.181.054.838.250
Credit Suisse AG SG Trust	1.188.225.870	7,01%	297.056.467.500
Lain-lain (masing-masing dengan Kepemilikan kurang dari 5%)	11.030.760.431	65,11%	2.757.690.107.750
Total	16.943.205.654	100,00%	4.235.801.413.500

2) Pemegang saham yang tidak setuju sebanyak 2.5% dibeli kembali

Pemegang saham	Total saham ditempatkan dan disetor penuh	Persentase kepemilikan	Total modal saham
PT Sang Pelopor	4.724.219.353	28,53%	1.181.054.838.250
Credit Suisse AG SG Trust	1.188.225.870	7,18%	297.056.467.500
Fine-C Capital Group Ltd	836.470.851	5,05%	209.117.712.750
Lain-lain (masing-masing dengan Kepemilikan kurang dari 5%)	9.721.817.469	58,72%	2.430.454.367.250
- Credit Suisse (Singapore) Limited ¹⁾	86.839.830	0,52%	21.709.957.500
Sub-total	16.557.573.373	100,00%	4.139.393.343.250
Saham treasuri	385.632.281	-	96.408.070.250
Total	16.943.205.654	100,00%	4.235.801.413.500

1) *Credit Suisse (Singapore Limited) yang merupakan pembeli siaga dari saham yang dibeli kembali dari pemegang saham CTRP dan CTRS yang tidak setuju dengan Rencana Penggabungan*

Ikhtisar Laporan Keuangan Konsolidasian Proforma Perusahaan Hasil Penggabungan dan Analisa dan Pembahasan oleh Manajemen

Seandainya Penggabungan dilakukan pada tanggal 30 Juni 2016, maka ikhtisar proforma laporan keuangan konsolidasian Perusahaan Hasil Penggabungan pada tanggal 30 Juni 2016, yang telah disusun sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia dan direviu oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja adalah sebagai berikut:

PROFORMA (dalam Rp)	Sebelum Penggabungan	Setelah Penggabungan
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN PER TANGGAL 30 JUNI 2016		
Aset		
Aset Lancar	12.545.676	12.177.950
Aset Tidak Lancar	14.736.082	14.736.082
Jumlah Aset	27.281.758	26.914.032
Liabilitas dan Ekuitas		
Liabilitas		
Liabilitas Jangka Pendek	8.048.499	8.048.499
Liabilitas Jangka Panjang	5.958.648	5.958.648
Jumlah Liabilitas	14.007.147	14.007.147
Ekuitas		
Ekuitas yang diatribusikan untuk:		
Pemilik Entitas Induk:		
Modal ditempatkan dan disetor penuh	3.832.665	4.235.801

Tambahan modal disetor – neto	24.747	1.798.547
Selisih nilai transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali	835.987	793.877
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan	1	1
Dividen saham yang belum Didistribusikan	127.752	-
Rugi komprehensif lain	(42.134)	(42.134)
Saldo laba	3.733.833	3.733.833
Saham treasuri	-	(520.604)
Total ekuitas yang dapat diatribusikan		
Kepada pemilik entitas induk	8.512.851	9.999.321
Kepentingan Non-Pengendali	4.761.760	2.907.564
Jumlah Ekuitas	13.274.611	12.906.885
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	27.281.758	26.914.032

LAPORAN LABA RUGI DAN PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN UNTUK PERIODE 6 BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 JUNI 2016

Jumlah Pendapatan	2.878.643	2.878.643
Laba Kotor	1.410.460	1.410.460
Laba Usaha	643.117	643.117
Laba Sebelum Pajak	472.430	472.430
Laba Periode Berjalan yang diatribusikan untuk:		
Pemilik Entitas Induk	237.981	253.618
Kepentingan Non-Pengendali	101.226	85.589
Jumlah Laba Periode Berjalan	339.207	339.207
Laba Komprehensif Periode Berjalan yang diatribusikan untuk:		
Pemilik Entitas Induk	207.360	214.046
Kepentingan Non-Pengendali	90.565	83.879
Jumlah Laba Komprehensif Periode Berjalan	297.925	297.925
Laba per Saham Dasar yang diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk (dalam angka penuh)	16	15

Perlu diketahui bahwa Proforma per 30 Juni 2016 tersebut belum mencerminkan, manfaat langsung dari Penggabungan ini. Manfaat dari Penggabungan seperti peningkatan sinergi, dan efisiensi akan mulai dirasakan setelah Penggabungan menjadi efektif.

Keterangan mengenai pembeli siaga

Dalam Penggabungan ini, sesuai dengan Skenario 1, Skenario 2, dan Skenario 3 tersebut di atas dan dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 62 ayat (1) UUPT sebagaimana diuraikan dalam butir 13 di bawah ini, bagi pemegang Peserta Penggabungan yang hadir dalam RUPSLB Peserta Penggabungan yang menyatakan tidak setuju terhadap rencana Penggabungan dalam RUPSLB karena tindakan Penggabungan tersebut merugikan pemegang saham yang bersangkutan atau Peserta Penggabungan terkait, dapat meminta agar sahamnya dibeli. Pembelian terhadap saham-saham milik pemegang saham CTRA yang tidak setuju dengan Penggabungan akan dibeli oleh CTRA. Keterangan mengenai CTRA dapat dilihat pada bagian Keterangan Singkat Tentang Peserta Penggabungan.

Lebih lanjut, pembelian atas saham-saham milik pemegang saham CTRS dan CTRP yang tidak setuju dengan Penggabungan akan dibeli oleh Credit Suisse (Singapore) Limited. Berikut adalah keterangan mengenai Credit Suisse (Singapore) Limited:

Credit Suisse (Singapore) Limited didirikan di Republik Singapura dengan alamat kantor di 1 Raffles Link, #03-01, Lobi Selatan, Singapura, 039393. Kegiatan usaha utama dari Credit Suisse (Singapore) Limited adalah berhubungan dengan bank komersil, bank investasi dan operasi mata uang Asia. Perusahaan induk langsung adalah Credit Suisse AG dan Credit Suisse Group AG, dimana keduanya di dirikan di Swiss.

Keterangan Singkat mengenai Hasil Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik mengenai Rencana Penggabungan

A. KJPP Rengganis, Hamid & Rekan

Berikut adalah ringkasan dari Laporan Penilai Independen sebagaimana dinyatakan dalam Laporan Pendapat Kewajaran No. RHR00R2P12150213 tanggal 15 Desember 2016.

a. Pihak-pihak dalam Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi adalah CTRA, CTRP dan CTRS.

b. Objek Pendapat Kewajaran

Objek Rencana Transaksi dalam Pendapat Kewajaran ini adalah rencana penggabungan usaha CTRS dan CTRP ke dalam CTRA.

c. Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan dari Pendapat Kewajaran ini adalah untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi sehubungan dengan keterbukaan informasi kepada publik.

Rencana Transaksi ini dalam kaitannya dengan Penggabungan usaha atau peleburan usaha perusahaan publik atau emiten sesuai dengan Peraturan Nomor IX.G.1 tentang Penggabungan Usaha atau Peleburan Usaha Perusahaan Publik atau Emiten.

Penggabungan dilakukan oleh pihak-pihak yang terafiliasi yang terjadi, dikarenakan adanya (i) hubungan kepemilikan dan (ii) hubungan pengurusan dan pengawasan di antara Peserta Penggabungan. Namun demikian, Penggabungan tidak termasuk ke dalam pengertian "Transaksi" sebagaimana didefinisikan dalam angka 1 huruf C Peraturan No. IX.E.1. Oleh karenanya Penggabungan tidak disyaratkan untuk memenuhi ketentuan Peraturan No. IX.E.1.

d. Tanggal Pendapat Kewajaran

Tanggal pendapat kewajaran (*cut-off-date*) adalah 30 Juni 2016 yang didasarkan atas laporan keuangan CTRA yang telah diaudit.

e. Pendapat Kewajaran atas Transaksi

Berdasarkan analisis kewajaran atas Rencana Transaksi yang dilakukan meliputi analisis terhadap transaksi, analisis kualitatif dan kuantitatif, analisis atas kewajaran nilai transaksi, dan analisis atas faktor-faktor yang relevan, maka kami berpendapat bahwa secara keseluruhan Rencana Transaksi adalah wajar.

B. KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan

Berikut adalah ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran KJPP SRR atas Penggabungan sebagaimana dituangkan dalam laporan No. 161215.001/SRR/SR-F/CTRS/OR tanggal 15 Desember 2016, dengan ringkasan sebagai berikut:

a. Pihak-Pihak Yang Terkait Dalam Penggabungan

Pihak-pihak yang terkait dalam Penggabungan adalah CTRA, CTRS, dan CTRP.

b. Obyek Pendapat Kewajaran

Obyek Pendapat Kewajaran adalah Penggabungan yang dilakukan oleh CTRA, CTRS, dan CTRP.

c. Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan pemberian pendapat kewajaran atas Penggabungan adalah untuk memberikan gambaran mengenai kewajaran Penggabungan untuk memenuhi Peraturan No. IX.G.1.

d. Kesimpulan

Berdasarkan analisis kewajaran atas Penggabungan sebagaimana diuraikan dalam analisis pendapat kewajaran di atas, KJPP SRR berpendapat bahwa Penggabungan adalah wajar.

C. KJPP Martokoesoemo Prasetyo & Rekan

Berikut adalah ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran KJPP MPR atas Penggabungan sebagaimana dituangkan dalam Laporan Opini Kewajaran No. Laporan Opini Kewajaran No.APP-B/KJPP-MPR/2016/XII/15/001 tanggal 15 Desember 2016.

Rencana Transaksi CTRP dalam pengertian ini adalah rencana penggabungan usaha CTRP ke dalam CTRA sebagai induk perusahaan pemilik 56,30% kepemilikan saham di CTRP (selanjutnya disebut "**Rencana Transaksi**"), maka Rencana Transaksi diindikasikan sebagai hubungan afiliasi. Namun sesuai opini pendapat hukum terkait Rencana Transaksi Perseroan untuk Penggabungan dinyatakan bahwa Penggabungan dilakukan oleh pihak-pihak yang terafiliasi yang terjadi dikarenakan adanya (i) hubungan kepemilikan dan (ii) hubungan pengurusan dan pengawasan diantara Peserta Penggabungan. Namun demikian Penggabungan tidak termasuk ke dalam pengertian "Transaksi" sebagaimana didefinisikan dalam angka 1 huruf C peraturan No.IX.E.1. Oleh karenanya Penggabungan tidak disyaratkan untuk memenuhi ketentuan peraturan IX.E.1.

a. Obyek Penilaian

Yang dimaksud Obyek Rencana Transaksi dalam Opini Kewajaran pada Tanggal Penilaian, sesuai informasi dan konfirmasi manajemen, adalah penggabungan usaha CTRP ke dalam CTRA, dimana secara bersamaan juga akan dilakukan penggabungan usaha CTRS ke dalam CTRA.

b. Sifat Rencana Transaksi

Berdasarkan ketentuan OJK, maka sifat Rencana Transaksi merupakan Rencana Penggabungan dimana Penggabungan dilakukan oleh pihak-pihak yang terafiliasi yang terjadi dikarenakan adanya (i) hubungan kepemilikan dan (ii) hubungan pengurusan dan pengawasan diantara Peserta Penggabungan. Namun demikian Penggabungan tidak termasuk ke dalam pengertian "Transaksi" sebagaimana didefinisikan dalam angka 1 huruf C peraturan No.IX.E.1. Oleh karenanya Penggabungan tidak disyaratkan untuk memenuhi ketentuan peraturan IX.E.1.

c. Tanggal Penilaian

Sesuai surat penugasan dan konfirmasi manajemen atas Rencana Transaksi CTRP, analisis kewajaran Rencana Transaksi menggunakan Tanggal Penilaian (*cut-off date*) 30

Juni 2016 dan sesuai jadwal realisasi Rencana Transaksi, maka Laporan Pendapat Kewajaran ini diterbitkan pada tanggal 15 Desember 2016.

Laporan Pendapat Kewajaran ini hanya akan digunakan untuk kepentingan CTRP dalam rangka pelaporan kepada OJK dan sesuai konfirmasi manajemen, tidak ada penerbitan Laporan Opini Kewajaran oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) lain untuk Obyek Penilaian dan Tanggal Penilaian yang sama.

d. Kesimpulan

Berdasarkan pertimbangan analisis kualitatif dan kuantitatif terhadap Rencana Transaksi, analisis kewajaran nilai transaksi, dan faktor-faktor yang relevan dalam memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi, maka kami menyimpulkan bahwa Rencana Transaksi adalah Wajar.

Keterangan Singkat mengenai Pendapat Kantor Akuntan Publik mengenai Metode dan Tata Cara Konversi Saham

Metode dan tata cara konversi saham di atas telah direviu oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja berdasarkan prosedur yang disepakati bersama dengan manajemen dengan hasil penerapan prosedur bahwa tidak ditemukan hal-hal yang material yang menyebabkan usulan konversi saham tersebut perlu disesuaikan.

Penyelesaian Status Karyawan dan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris

Pelaksanaan Skenario 1, Skenario 2 atau Skenario 3, pada prinsipnya, tidak mengakibatkan pemutusan hubungan kerja para karyawan Peserta Penggabungan. Hubungan kerja semua karyawan Perusahaan yang Bergabung akan beralih kepada CTRA sebagai Perusahaan Hasil Penggabungan atau Anak Perusahaan CTRA, dengan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati oleh Peserta Penggabungan.

Peserta Penggabungan sepakat untuk melakukan kerjasama dan tindakan yang dianggap perlu sehubungan dengan hal-hal terkait ketenagakerjaan, termasuk penyelesaian masalah ketenagakerjaan yang timbul sehubungan dengan Penggabungan, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ketenagakerjaan yang berlaku.

Penyelesaian Hak Pemegang Saham Yang Tidak Setuju dengan Penggabungan

Pemegang saham Peserta Penggabungan yang hadir dalam RUPSLB Peserta Penggabungan yang menyatakan tidak setuju terhadap rencana Penggabungan dalam RUPSLB ("**Pemegang Saham Yang Tidak Setuju**") karena tindakan Penggabungan tersebut merugikan pemegang saham yang bersangkutan atau Peserta Penggabungan terkait, dapat meminta agar sahamnya dibeli, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 62 ayat (1) UUPT.

Peserta Penggabungan berkeyakinan bahwa Penggabungan merupakan suatu transaksi yang terbaik untuk dilakukan oleh Peserta Penggabungan. Sehubungan dengan hal tersebut, maka Peserta Penggabungan mendorong agar seluruh pemegang saham masing-masing Peserta Penggabungan berpartisipasi dalam Penggabungan. Dalam hal banyak pemegang saham Peserta Penggabungan yang memilih untuk tidak menyetujui rencana Penggabungan dan meminta agar saham-sahamnya dibeli, maka hal ini dapat memberikan dampak yang tidak baik bagi Peserta Penggabungan. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Peserta Penggabungan bermaksud untuk membatasi jumlah saham yang akan dibeli dari pemegang saham yang tidak menyetujui rencana Penggabungan tersebut sampai dengan sebanyak 2,5% (dua koma lima persen) dari total seluruh saham yang telah dikeluarkan dan disetor penuh dalam masing-masing Peserta Penggabungan. Dalam hal jumlah saham yang harus dibeli melebihi jumlah tersebut di atas, maka Peserta Penggabungan sepakat dan setuju untuk membatalkan rencana Penggabungan.

Pembelian saham-saham tersebut dilakukan sebagai berikut:

- pembelian atas saham-saham milik pemegang saham CTRA yang tidak setuju dengan Penggabungan akan dibeli oleh CTRA;
- pembelian atas saham-saham milik pemegang saham CTRS dan CTRP yang tidak setuju dengan Penggabungan akan dibeli oleh Credit Suisse (Singapore) Limited yang bertindak sebagai pembeli siaga dari saham-saham dimaksud.

Adapun tata cara pengajuan permohonan bagi pemegang saham yang tidak setuju terhadap rencana Penggabungan untuk meminta agar sahamnya dapat dibeli adalah sebagai berikut:

- a. Pemegang saham yang tidak setuju tersebut harus hadir atau terwakili dan memberikan suara tidak setuju terhadap rencana Penggabungan dalam RUPSLB;
- b. Pemegang saham yang tidak setuju dan meminta agar sahamnya dapat dibeli tersebut harus mengajukan pernyataan yang menegaskan bahwa pemegang saham tersebut meminta agar saham-sahamnya dibeli dikarenakan rencana Penggabungan mengakibatkan kerugian bagi pemegang saham tersebut atau Peserta Penggabungan yang relevan;
- c. Pemegang saham yang tidak setuju dan meminta agar sahamnya dapat dibeli tersebut menyerahkan saham-saham miliknya yang diminta untuk dibeli kepada (a) KSEI melalui rekening khusus yang akan disiapkan oleh KSEI. Hal ini terkait dengan saham-saham yang dalam bentuk tanpa warkat (*scriptless*); atau (b) BAE, dengan menyerahkan fisik sertifikat saham untuk saham-saham dengan warkat (*script*). Penyerahan ini dapat dilakukan oleh pemegang saham yang tidak setuju pada tanggal 6 Januari 2017, 9 Januari 2017 dan 10 Januari 2017;
- d. Pembelian saham untuk masing-masing saham CTRA, CTRS dan CTRP akan dilakukan dengan menggunakan Harga Wajar Pembelian Saham CTRA, Harga Wajar Pembelian Saham CTRS dan Harga Wajar Pembelian Saham CTRP; dan
- e. Pembayaran atas pembelian saham akan dilaksanakan pada tanggal 13 Januari 2017.

Pemegang saham yang tidak setuju dan meminta agar sahamnya dapat dibeli sebagaimana disebutkan di atas, dapat menarik kembali surat pernyataan yang telah disampaikan dan dengan melakukan penarikan tersebut, maka pemegang saham tersebut dianggap membatalkan pernyataannya sehingga menyetujui rencana Penggabungan. Dengan ditariknya surat pernyataan tersebut, maka pemegang saham tersebut tidak memiliki hak untuk meminta kembali agar sahamnya dibeli oleh CTRA atau Credit Suisse (Singapore) Limited (sebagaimana relevan).

Skema di atas berlaku untuk Skenario 1, Skenario 2, dan Skenario 3.

Penyelesaian Hak dan Kewajiban Terhadap Pihak Ketiga

Peserta Penggabungan telah melakukan peninjauan dalam rangka pelaksanaan Penggabungan ini setelah mengidentifikasi pihak-pihak yang memiliki perjanjian-perjanjian dengan masing-masing perusahaan serta hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul berdasarkan perjanjian-perjanjian tersebut dan/atau dokumen-dokumen yang memiliki dasar hukum yang sah.

Dengan didasarkan pada pasal 127 ayat (4) UUPT, maka apabila sampai dengan tanggal 16 November 2016 tidak terdapat keberatan yang diajukan tertulis oleh kreditur dan/atau mitra usaha yang bersangkutan, maka kreditur dan/atau mitra usaha tersebut dianggap menyetujui rencana Penggabungan. Perusahaan Hasil Penggabungan akan mengambil alih dari Perusahaan Yang Bergabung atas seluruh hak dan kewajiban Perusahaan Yang Bergabung terhadap para kreditur dan/atau mitra usaha, kecuali terhadap hak dan kewajiban CTRS pada (a) proyek The Taman Dayu, berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pengembangan Proyek Taman Dayu yang dibuat dan ditandatangani dengan PT Taman Dayu, yang akan dialihkan kepada PT Ciputra Kirana Dewata; dan (b) proyek Reklamasi Centrepont of Indonesia Makassar, berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Operasi Pengembangan Lahan Reklamasi Centre Point Of Indonesia, Makassar yang dibuat dan ditandatangani dengan PT Yasmin Bumi Asri, yang akan dialihkan kepada PT Ciputra

Nusantara. Adapun rencana pengalihan di atas telah diberitahukan kepada dengan mana CTRS mengikatkan diri sebelumnya dan telah memperoleh persetujuan dari pihak-pihak dimaksud.

Perkiraan Pelaksanaan Penggabungan

Penggabungan ini hanya dapat dilakukan apabila:

- a. Telah mendapat pernyataan efektif dari OJK.
- b. Telah mendapat persetujuan pemegang saham dalam RUPSLB sebagai berikut:
 - RUPSLB oleh CTRA, CTRS dan CTRP; atau
 - RUPSLB oleh CTRA dan CTRS; atau
 - RUPSLB oleh CTRA dan CTRP.
- c. Akta Penggabungan ditandatangani oleh Peserta Penggabungan.
- d. Diperolehnya Persetujuan Menkumham atas perubahan Anggaran Dasar dalam rangka pelaksanaan Penggabungan.

Jadwal di bawah ini adalah mencakup tanggal-tanggal penting dari jadwal sementara atau perkiraan atas Penggabungan yang telah diungkapkan dalam Rancangan Penggabungan.

No.	Kegiatan	Tanggal
1.	Pemberitahuan agenda RUPSLB kepada OJK	18 Oktober 2016
2.	Persetujuan Dewan Komisaris dari CTRA, CTRS dan CTRP atas rancangan penggabungan	21 Oktober 2016
3.	Penyampaian pernyataan penggabungan usaha yang berisi rancangan penggabungan usaha beserta dokumen secara lengkap disampaikan kepada OJK	24 Oktober 2016
4.	Pengumuman ringkasan rancangan penggabungan kepada masyarakat dalam 2 (dua) surat kabar harian dan kepada karyawan.	24 Oktober 2016
5.	Menyediakan surat edaran rancangan penggabungan untuk para pemegang saham.	24 Oktober 2016
6.	Iklan pengumuman RUPSLB di surat kabar	24 Oktober 2016
7.	Penyampaian permohonan pencatatan saham tambahan kepada BEI dan pemberitahuan kepada BEI mengenai kemungkinan dilakukannya penghapusan pencatatan atas saham CTRS dan CTRP dari daftar saham yang tercatat di BEI sebagai akibat dilakukannya penggabungan usaha.	24 Oktober 2016
8.	Pengumuman informasi material sehubungan dengan penggabungan usaha di BEI.	25 Oktober 2016
9.	Pengumuman oleh BEI di bursa mengenai kemungkinan dilakukannya penghapusan pencatatan atas saham CTRS dan CTRP dari daftar saham yang tercatat di BEI sebagai akibat dilakukannya penggabungan usaha.	26 Oktober 2016
10.	Diterimanya persetujuan prinsip pencatatan saham tambahan CTRA dari BEI.	3 November 2016
11.	Iklan panggilan RUPSLB dalam surat kabar	10 November 2016
12.	Batas akhir pengajuan keberatan oleh Kreditor	16 November 2016
13.	Menyampaikan revisi Rancangan Penggabungan di surat kabar	30 November 2016
14.	Menyampaikan tambahan informasi Rancangan Penggabungan di surat kabar	1 Desember 2016
16.	Tanggal pencatatan terakhir Daftar Pemegang Saham yang berhak hadir dalam RUPSLB yang merupakan pula tanggal Daftar Pemegang Saham yang berhak meminta untuk dibeli jika tidak menyetujui Rencana Penggabungan	1 Desember 2016
17.	Tanggal pencatatan dalam Daftar Pemegang Saham untuk pemegang saham yang tidak setuju dan dapat meminta	1 Desember 2016

No.	Kegiatan	Tanggal
	sahamnya untuk dibeli	
18.	Revisi iklan panggilan RUPSLB dalam surat kabar	2 Desember 2016
19.	Pernyataan penggabungan usaha dinyatakan efektif oleh OJK	22 Desember 2016
20.	RUPSLB ke-1	27 Desember 2016
21.	Iklan pengumuman risalah RUPSLB ke-1	29 Desember 2016
22.	Panggilan RUPSLB ke-2*)	30 Desember 2016
23.	RUPSLB ke-2*)	6 Januari 2017
24.	Periode penyampaian permohonan pembelian saham untuk pemegang saham yang tidak setuju dengan Penggabungan	6, 9 dan 10 Januari 2017
25.	Iklan pengumuman risalah RUPSLB ke-2*)	10 Januari 2017
26.	Penandatanganan akta penggabungan dan Akta Pernyataan Keputusan RUPSLB CTRA	12 Januari 2017
27.	Tanggal terakhir perdagangan saham CTRS dan CTRP di pasar regular, pasar negosiasi dan pasar tunai	12 Januari 2017
28.	Penghentian sementara perdagangan saham CTRS dan CTRP	13, 16 dan 17 Januari 2017
29.	Tanggal pembayaran pembelian saham kepada Pemegang Saham yang tidak setuju yang meminta sahamnya dibeli	13 Januari 2017
30.	Tanggal Daftar Pemegang Saham CTRS dan CTRP yang berhak untuk memperoleh saham dalam CTRA sebagai Perusahaan Hasil Penggabungan	17 Januari 2017
31.	Perolehan persetujuan dari Menteri Hukum dan HAM RI atas akta Penggabungan	18 Januari 2017
32.	Tanggal pengkonversian saham CTRS dan CTRP menjadi saham dalam CTRA	19 Januari 2017
33.	Penghapusan pencatatan saham-saham CTRS dan CTRP dari Bursa	19 Januari 2017
34.	Periode pembelian saham baru hasil konversi dari saham CTRS dan CTRP yang menjadi saham odd lot CTRA sebagai Perusahaan Hasil Penggabungan hasil konversi dari saham CTRS dan CTRP yang menjadi saham CTRA	19, 20 dan 23 Januari 2017
35.	Batas waktu pengumuman Direksi CTRA atas hasil Penggabungan dalam 1 (satu) surat kabar harian atau lebih	27 Januari 2017 – 6 Februari 2017

Persyaratan Penggabungan dan Pemungutan Suara

Dengan mengingat ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, Penggabungan ini, antara lain, akan dilakukan dengan syarat sebagai berikut:

1. Diperolehnya pernyataan efektif dari OJK atas Pernyataan Penggabungan.
2. Diperolehnya persetujuan dari pemegang saham Peserta Penggabungan berdasarkan RUPSLB yang diadakan masing-masing Peserta Penggabungan. Sebagaimana diatur dalam POJK No. 32/2014, pelaksanaan Penggabungan ini harus dimintakan persetujuannya dari RUPSLB CTRA, CTRS dan CTRP yang dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit 3/4 bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh lebih dari 3/4 bagian dari jumlah suara tersebut. Namun, apabila ketentuan kuorum kehadiran tersebut tidak dapat tercapai, maka akan diadakan RUPSLB ke-2 yang untuk memperoleh persetujuan atas Penggabungan ini harus dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit 2/3 bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh lebih dari 3/4 bagian dari jumlah suara tersebut.
3. Jumlah saham dari pemegang saham masing-masing Peserta Penggabungan yang memberikan suara tidak setuju terhadap rancangan Penggabungan dan meminta agar saham miliknya dibeli oleh Peserta Penggabungan (sebagaimana relevan) yang juga telah memenuhi syarat yang diatur dalam Butir 13 Rancangan Merger ini tidak lebih dari 2,5%

(dua koma lima persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor dalam masing-masing Peserta Penggabungan.

4. Ditandatanganinya Akta Penggabungan oleh Peserta Penggabungan.
5. Diperolehnya persetujuan atas Akta Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Hasil Penggabungan oleh Menkumham.

I. PENDAHULUAN

CTRA, CTRS dan CTRP bermaksud untuk melakukan penggabungan dimana CTRS dan CTRP akan bergabung ke dalam CTRA dan CTRA akan menjadi Perusahaan Hasil Penggabungan. Dalam hal terdapat RUPSLB dari salah satu Perusahaan Yang Bergabung tidak menyetujui rencana Penggabungan dan dengan mengingat diperolehnya persetujuan RUPSLB CTRA atas rencana Penggabungan, maka rencana Penggabungan sebagaimana tercantum dalam Rancangan Penggabungan ini akan tetap dijalankan antara CTRA dengan salah satu dari Perusahaan Yang Bergabung yang telah memperoleh persetujuan RUPSLB. Namun dalam hal, persetujuan dari RUPSLB CTRA atau RUPSLB seluruh Perusahaan Yang Bergabung tidak diperoleh, maka Penggabungan tidak jadi dilaksanakan.

Sehubungan dengan Penggabungan, secara umum kegiatan usaha utama CTRA adalah mendirikan dan menjalankan perusahaan-perusahaan dan usaha-usaha di bidang pembangunan dan pengembangan perumahan (*real estate*), rumah susun (apartemen), perkantoran, pertokoan, pusat niaga, tempat rekreasi, dan kawasan wisata beserta fasilitas-fasilitasnya sebagaimana tercantum dalam Anggaran Dasar CTRA yang telah dijalankan oleh CTRA pada tanggal Rancangan Penggabungan ini.

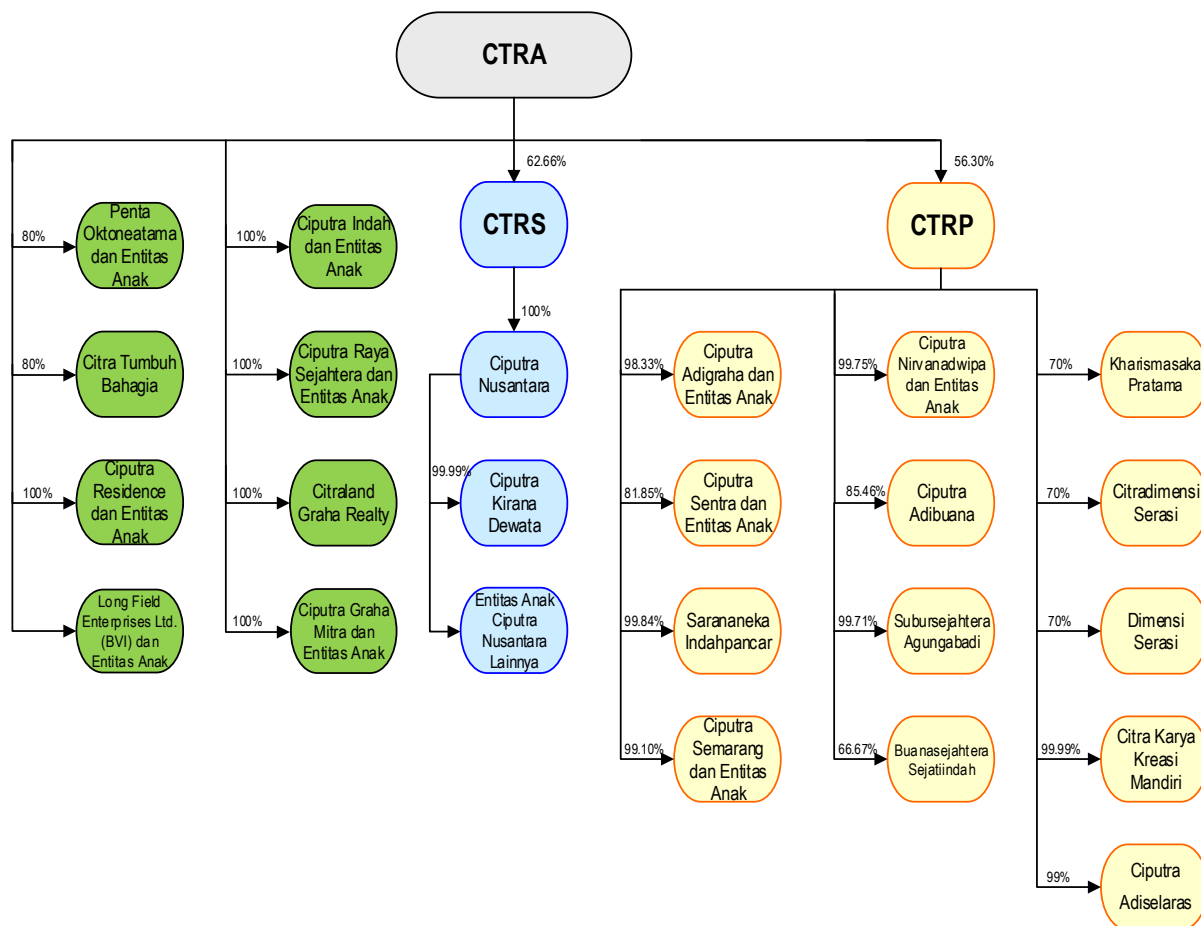
Penggabungan dilakukan oleh pihak-pihak yang terafiliasi yang terjadi, dikarenakan adanya (i) hubungan kepemilikan dan (ii) hubungan pengurusan dan pengawasan di antara Peserta Penggabungan, sebagaimana diuraikan di bawah ini:

Hubungan Kepemilikan		
CTRA	CTRS	CTRP
CTRA memiliki CTRS dengan kepemilikan sebesar 62,66% dari seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam CTRS.	Dimiliki oleh CTRA sebesar 62,66% dari seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam CTRS.	Dimiliki oleh CTRA sebesar 56,30% dari seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam CTRP.
CTRA memiliki CTRP dengan kepemilikan sebesar 56,30% dari seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam CTRP.		

Namun demikian, Penggabungan tidak termasuk ke dalam pengertian "Transaksi" sebagaimana didefinisikan dalam angka 1 huruf C Peraturan No. IX.E.1. Oleh karenanya Penggabungan tidak disyaratkan untuk memenuhi ketentuan Peraturan No. IX.E.1. Selanjutnya, Penggabungan juga bukan merupakan suatu transaksi Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1.

Di bawah ini adalah diagram hubungan kepemilikan antara Peserta Penggabungan dengan masing-masing pemegang saham Peserta Penggabungan dan Entitas Anak Peserta Penggabungan:

SEBELUM MERGER



Hubungan pengurusan dan pengawasan antara Peserta Penggabungan dapat dilihat dari tabel berikut ini:

Hubungan Pengurusan dan Pengawasan			
Nama	CTRA	CTRS	CTRP
DR. Ir. Ciputra	Komisaris Utama	<i>Chairman Emeritus</i>	<i>Chairman Emeritus</i>
Dian Sumeler	Komisaris	-	Komisaris
Kodradi	Komisaris Independen	-	-
Candra Ciputra	Direktur Utama	Komisaris Utama	Direktur Utama
Rina Ciputra Sastrawinata	Direktur	Direktur	-
Junita Ciputra	Direktur	-	-
Tanan Herwandi Antonius	Direktur	-	-
Tulus Santoso	Direktur Independen/ Sekretaris Perusahaan	-	-
Sandra Hendharto	-	Komisaris	-
Henk Wangitan	-	Komisaris Independen	-
Harun Hajadi	-	Direktur Utama	Direktur
Cakra Ciputra	-	Direktur	Komisaris Utama
Nanik Joeliawati	-	Direktur/Sekretaris	-

Santoso		Perusahaan	
Sutoto Yakobus	-	Direktur	-
Edy Mulyono	-	Direktur Independen	-
Thomas Bambang	-	-	Komisaris Independen
Artadinata Djangkar	-	-	Direktur/Sekretaris Perusahaan
Bing Sugiarto Chandra	-	-	Direktur
Gina Tjie	-	-	Direktur
Sugwantono Tanto	-	-	Direktur Independen

Sehubungan dengan rencana Penggabungan, Direksi Peserta Penggabungan dengan ini menyampaikan Rancangan Penggabungan ini dengan tujuan untuk memberikan informasi kepada para pemegang saham dari masing-masing Peserta Penggabungan dan pihak-pihak terkait lainnya, mengenai usulan untuk melaksanakan Penggabungan. Informasi kepada para pemegang saham sebagaimana dimaksud di atas diberikan dalam rangka memperoleh persetujuan RUPSLB dari masing-masing Peserta Penggabungan.

II. KETERANGAN SINGKAT TENTANG PESERTA PENGGABUNGAN

1. PT Ciputra Development Tbk

1.1. Riwayat Singkat

CTRA didirikan dengan nama PT Citra Habitat Indonesia berdasarkan akta Pendirian No. 22, tanggal 22 Oktober 1981, dibuat di hadapan Hobropoerwanto, Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. Y.A.5/417/9 tanggal 4 Juni 1982 dan didaftarkan pada Pengadilan Negeri Jakarta pada tanggal 7 Agustus 1982 No. 2749, dan selanjutnya diumumkan dalam Tambahan No. 1131, Berita Negara Republik Indonesia No.72 tanggal 7 September 1982.

Pada tahun 1994, CTRA melakukan Penawaran umum perdana sejumlah 250.000.000 saham kepada masyarakat yang kemudian dicatatkan di Bursa Efek Jakarta.

Anggaran dasar CTRA telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 105 tanggal 27 Juli 2015, dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat, akta mana telah diterima dan dicatatkan dalam *database* sisminbakum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan perubahan anggaran dasar No. AHU-AH.01.03-09576000 tanggal 19 Agustus 2015 *juncto* Akta Perubahan Anggaran Dasar Nomor 171 tanggal 31 Agustus 2016, dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat, akta mana telah diterima dan dicatatkan dalam *database* sisminbakum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan perubahan anggaran dasar No. AHU-AH.01.03-0077687 tanggal 5 September 2016 *juncto* Akta No. 129 tanggal 19 Oktober 2016, dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H. S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat, akta mana telah diterima dan dicatat dalam *database* Sisminbakum Kemenkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0091185 tanggal 20 Oktober 2016 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0124124.AH.01.11.TAHUN 2016 tanggal 20 Oktober 2016. Perubahan susunan pengurus CTRA terakhir diubah dengan Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa No. 57 tanggal 14 Januari 2016, dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat, akta mana telah diterima dan dicatatkan dalam *database* sisminbakum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan perubahan anggaran dasar No. AHU-AH.01.03-0014554 tanggal 3 Februari 2016.

1.2. Kegiatan Usaha

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar terakhir CTRA berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 105 tanggal 27 Juli 2015, dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta, ruang lingkup kegiatan usaha CTRA adalah dalam bidang Pembangunan dan Pengembangan, Investasi, Jasa, Industri dan Perdagangan.

Kegiatan Komersial

CTRA merupakan perusahaan induk yang memiliki Anak Perusahaan yang bergerak dalam bidang pengembangan dan penjualan real estat berupa rumah, ruko/rukan dan gudang beserta fasilitas pendukungnya; pengembangan, penjualan, pengelolaan apartemen dan gedung perkantoran serta pengembangan dan pengelolaan pusat niaga/mal, hotel, lapangan golf dan *waterpark*.

Pada tanggal Rancangan Penggabungan ini, CTRA bertindak sebagai induk perusahaan yang melaksanakan pengembangan dan pembangunan proyek melalui anak perusahaannya.

Perizinan

Untuk menjalankan kegiatan komersialnya sebagaimana dimaksud di atas, CTRA memiliki izin-izin material berupa SIUP Besar dan SKDP.

1.3. Struktur Permodalan & Kepemilikan Saham

Struktur permodalan dan kepemilikan Saham berdasarkan Daftar Pemegang Saham per tanggal 30 November 2016 yang dikeluarkan oleh PT EDI Indonesia, selaku Biro Administrasi Efek CTRA, adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp250 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	20.000.000.000	5.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Rincian Pemegang Saham:			
PT Sang Pelopor	4.724.219.353	1.181.054.838.250	30,63
Credit Suisse AG SG Trust	1.188.225.870	297.056.467.500	7,70
Fine-C Capital Group Ltd	836.470.851	209.117.712.750	5,42
Masyarakat	8.676.375.146	2.169.093.786.500	56,25
Total	15.425.291.220	3.856.322.805.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	4.574.708.780	1.143.677.195.000	

1.4. Susunan Pengurus dan Pengawas

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan CTRA No. 57 tanggal 14 Januari 2016, dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi CTRA adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : DR. Ir. Ciputra
Komisaris : Dian Sumeler
Komisaris Independen : Kodradi

Direksi

Direktur Utama : Candra Ciputra
Direktur : Rina Ciputra Sastrawinata
Direktur : Junita Ciputra
Direktur : Tanan Herwandi Antonius
Direktur Independen : Tulus Santoso Brotosiswojo

Sumber Daya Manusia

Berdasarkan Wajib Laporan Ketenagakerjaan CTRA dengan No. Pendaftaran 317100/228/2015/61000/20/3930/2016 tanggal 6 Oktober 2016, CTRA memiliki 48 orang karyawan tetap dan 16 orang karyawan tidak tetap.

1.5. Tanah dan Bangunan

Pada tanggal Rancangan Penggabungan ini, CTRA memiliki harta kekayaan berupa tanah sebagai berikut:

No.	No. Sertipikat	Tanggal Penerbitan	Tanggal Berakhirnya Hak	Luas (m ²)	Lokasi	Pemegang Hak
1.	SHGB No. 708	11 Maret 1991	9 Agustus 2030	489	Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta	CTRA
2.	SHGB No. 709	11 Maret 1991	9 Agustus 2030	196	Kelurahan Pegadungan,	CTRA

3.	SHGB No. 7157	29 April 1999	9 Agustus 2030	128	Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta	CTRA
----	---------------	---------------	----------------	-----	---	------

1.6. Utang/Fasilitas Kredit

Pada tanggal Rancangan Penggabungan ini, CTRA tidak memperoleh utang atau fasilitas kredit dari pihak manapun, termasuk tetapi tidak terbatas pada bank dan perusahaan pembiayaan.

1.7. Ikhtisar Data Keuangan Penting

Tabel di bawah ini adalah ringkasan dari data keuangan penting CTRA untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2016, dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 yang dikutip dari Laporan Keuangan Konsolidasian CTRA yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwanto, Sungkoro & Surja, dengan opini wajar tanpa modifikasi (*unqualified opinion*) serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2014 dan 2013, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwanto, Suherman & Surja, dengan opini wajar tanpa modifikasi (*unqualified opinion*):

	30 Juni 2016 Rp jutaan	2015 Rp jutaan	31 Desember 2014 Rp jutaan	2013 Rp jutaan
LAPORAN POSISI KEUANGAN				
KONSOLIDASIAN				
Aset				
Aset Lancar	12.545.676	12.022.907	11.094.507	9.751.824
Aset Tidak Lancar	14.736.082	14.235.811	12.444.208	10.493.711
Jumlah Aset	27.281.758	26.258.718	23.538.715	20.245.535
Liabilitas dan Ekuitas				
Liabilitas Jangka Pendek	8.048.499	8.013.555	7.775.706	7.155.195
Liabilitas Jangka Panjang	5.958.648	5.194.942	4.110.572	3.213.637
Jumlah Liabilitas	14.007.147	13.208.497	11.886.278	10.368.832
Ekuitas yang diatribusikan untuk:				
Pemilik Entitas Induk	8.512.851	8.404.234	7.648.102	6.491.224
Kepentingan Non-Pengendali	4.761.760	4.645.987	4.004.335	3.385.479
Jumlah Ekuitas	13.274.611	13.050.221	11.652.437	9.876.703
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	27.281.758	26.258.718	23.538.715	20.245.535
LAPORAN LABA RUGI DAN PENDAPATAN				
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN				
Pendapatan	2.878.643	7.514.286	6.340.242	5.077.062
Laba Kotor	1.410.460	3.728.709	3.329.690	2.546.473
Laba Usaha	643.117	2.414.825	2.247.684	1.650.269
Laba Sebelum Pajak	472.430	2.164.681	2.147.692	1.708.369
Pajak Final dan Pajak Penghasilan	(133.223)	(425.400)	(353.299)	(296.033)
Efek Penyesuaian Proforma – Penghasilan Pra Akuisisi	-	1.019	201	-
Laba Periode/Tahun Berjalan	339.207	1.740.300	1.794.594	1.412.336
Penghasilan/Beban Komprehensif Lain Periode/Tahun Berjalan	(41.282)	13.390	(5.806)	9.368
Laba Komprehensif Periode/Tahun Berjalan yang diatribusikan untuk:				
Pemilik Entitas Induk	207.360	1.296.467	1.318.982	981.304
Kepentingan Non-Pengendali	90.565	457.223	469.806	440.400
Jumlah Laba Komprehensif Periode/Tahun Berjalan	297.925	1.753.690	1.788.788	1.421.704
Laba per Saham Dasar yang diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk (dalam angka penuh)	16	84	87	64

1.8. Keterangan Mengenai Entitas Anak Langsung yang Dikonsolidasikan

Rincian penyertaan pada Entitas Anak langsung yang dikonsolidasikan adalah sebagai berikut:

Entitas Anak Langsung yang Dikonsolidasikan	Lokasi/Domisili	Kegiatan Usaha Utama	Status Operasional	Persentase Kepemilikan (Langsung & Tidak Langsung) %	Jumlah Aset Konsolidasian 30 Juni 2016 (sebelum eliminasi) Rp jutaan
CTRP	Jakarta	Real Estat	Aktif	56,30	9.990.154
CTRS	Surabaya	Real Estat	Aktif	62,66	6.989.031
PT Ciputra Residence	Tangerang	Real Estat	Aktif	99,99	6.149.447
PT Ciputra Indah	Bogor	Real Estat	Aktif	99,89	1.549.846
PT Ciputra Graha Mitra	Jakarta	Real Estat	Aktif	99,99	1.991.879
PT Ciputra Raya Sejahtera	Jakarta	Kesehatan	Tidak Aktif	65,75	543.617
PT Citraland Graha Realty	Jakarta	Real Estat	Tidak Aktif	99,99	10.069
PT Penta Oktoneatama	Jakarta	Real Estat	Aktif	80,00	15.575
PT Citra Tumbuh Bahagia	Jakarta	Real Estat	Aktif	80,00	16.619
Longfield Enterprises Limited	British Virgin Islands	Holding Company	Tidak Aktif	100	139.404

1.9. Keterangan Mengenai Perkara

Pada tanggal Rancangan Penggabungan ini, CTRA tidak tersangkut atau menjadi pihak dalam perkara perdata, pidana, kepailitan, tata usaha negara, hubungan industrial, pajak maupun perkara arbitrase yang bersifat material pada lembaga-lembaga peradilan terkait yang berwenang di seluruh wilayah Republik Indonesia dan tidak pernah menerima somasi, tuntutan ataupun klaim dari pihak manapun serta tidak sedang terlibat dalam suatu sengketa hukum atau perselisihan apapun yang bersifat material di luar lembaga peradilan.

2. PT Ciputra Surya Tbk

2.1 Riwayat Singkat

CTRS didirikan dengan nama PT Bumi Citrasurya berdasarkan Akta Pendirian No. 1 tanggal 1 Maret 1989, dibuat di hadapan Hobropoerwanto, pada waktu itu Notaris di Jakarta yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-546.HT.01.01.TH'90 tanggal 3 Februari 1990, yang telah didaftarkan pada Kantor Pengadilan Negeri Surabaya No. 192/1990 tanggal 21 Februari 1990, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 86 tanggal 26 Oktober 1990, Tambahan No. 4424.

Pada tahun 1998, CTRS menjadi perusahaan publik tanpa melakukan penawaran umum kepada masyarakat.

Anggaran dasar CTRS telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir diubah dengan akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa CTRP No. 101 tanggal 27 Juli 2015, dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat, akta mana telah diterima dan dicatatkan dalam *database* sisminbakum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan perubahan anggaran dasar No. AHU-AH.01.03-0958287 tanggal 20 Agustus 2015 *juncto* Akta Perubahan Anggaran Dasar Nomor 169 tanggal 31 Agustus 2016, dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat, akta mana telah diterima dan

dicatatkan dalam *database* sisminbakum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan perubahan anggaran dasar No. AHU-AH.01.03-0077659 tanggal 5 September 2016.

2.2 Kegiatan Usaha

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat CTRS No. 101 tanggal 27 Juli 2015, dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta, ruang lingkup kegiatan usaha CTRS adalah dalam bidang Perdagangan, Industri, Investasi, Pembangunan, Pengembangan dan Jasa.

Kegiatan Komersial

CTRS merupakan perusahaan induk dan bersama-sama dengan Anak Perusahaannya mengembangkan dan menjual real estat berupa rumah, ruko/rukan dan gudang beserta fasilitas pendukungnya; mengembangkan, menjual dan mengelola apartemen dan gedung perkantoran; mengembangkan dan mengelola pusat niaga/mal, hotel, lapangan golf dan *waterpark*.

Pada tanggal Rancangan Penggabungan ini, CTRS tidak sedang melaksanakan pengembangan dan pembangunan proyek apapun.

Perizinan

Untuk menjalankan kegiatan komersialnya sebagaimana dimaksud di atas, CTRS memiliki izin-izin material berupa SIUP Besar dan SKDP.

2.3 Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan dan kepemilikan Saham berdasarkan Daftar Pemegang Saham per tanggal 30 November 2016 yang dikeluarkan oleh PT EDI Indonesia, selaku Biro Administrasi Efek CTRS, adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp250 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	7.912.000.000	1.978.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Rincian Pemegang Saham:			
PT Ciputra Development Tbk	1.274.000.398	318.500.099.500	62,66
HSBC-Fund Services, Lynas Asia Fund	106.473.568	26.618.392.000	5,24
Masyarakat	652.725.789	163.181.447.250	32,1
Total	2.033.199.755	508.299.938.750	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	5.878.800.245	1.469.700.061.250	

2.4 Susunan Pengurus dan Pengawas

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan CTRS No. 101 tanggal 27 Juli 2015 dibuat oleh Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi CTRS adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Candra Ciputra
 Komisaris : Sandra Hendarto
 Komisaris Independen : Henk Wangitan

Direksi

Direktur Utama : Harun Hajadi

Direktur : Rina Ciputra Sastrawinata
 Direktur : Cakra Ciputra
 Direktur : Nanik Joeliawati Santoso
 Direktur : Sutoto Yakobus
 Direktur Independen : Edy Mulyono

Sumber Daya Manusia

Berdasarkan Wajib Laporan Ketenagakerjaan CTRS dengan No. Pendaftaran 6317/1813/15/2016 tanggal 10 Oktober 2016, CTRS memiliki 110 orang karyawan tetap dan 16 orang karyawan tidak tetap.

2.5 Tanah dan Bangunan

a. Pada tanggal Rancangan Penggabungan ini, CTRS memiliki harta kekayaan berupa tanah sebagai berikut:

No.	No. Sertipikat	Tanggal Penerbitan	Tanggal Berakhirnya Hak	Luas (m ²)	Sisa Luas Tanah (m ²)	Lokasi	Pemegang Hak
1.	SHGB No. 12	15 Mei 1994	28 Februari 2024	126.491	825	Kelurahan Lakarsantri, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	CTRS
2.	SHGB No. 22	21 November 1996	28 Oktober 2026	12.754	120	Kelurahan Lakarsantri, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	CTRS
3.	SHGB No. 76	23 Desember 1997	17 Desember 2027	417	162	Kelurahan Lakarsantri, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	CTRS
4.	SHGB No. 80	23 Desember 1997	17 Desember 2017	361	120	Kelurahan Lakarsantri, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	CTRS
5.	SHGB No. 748	23 Desember 2010	20 Desember 2040	9.382	257	Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	CTRS
6.	SHGB No. 819	14 Maret 2011	20 Desember 2040	7.366	1.984	Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	CTRS
7.	SHGB No. 1071	5 Agustus 1999	28 Oktober 2026	54.434	97	Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	CTRS
8.	SHGB No. 2051	5 Februari 2008	12 September 2037	9.062	257	Kelurahan Lakarsantri, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	CTRS
9.	SHGB No. 2054	2 Mei 2008	8 Januari 2038	5.452	599	Kelurahan Lakarsantri, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	CTRS
10.	SHGB No. 2846	9 September 2015	13 Juli 2045	977	342	Kelurahan Lakarsantri, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	CTRS

No.	No. Sertipikat	Tanggal Penerbitan	Tanggal Berakhirnya Hak	Luas (m ²)	Sisa Luas Tanah (m ²)	Lokasi	Pemegang Hak
11.	SHGB No. 3521	27 September 1995	8 Februari 2046	2.170	86	Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	CTRS

b. Pada tanggal Rancangan Penggabungan ini, CTRS menguasai harta kekayaan berupa tanah sebagai berikut:

No	No. Sertipikat	Luas Tanah (m ²)	Lokasi	Terdaftar Atas Nama	Keterangan
1.	SHGB No. 1	400	Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	PT Bumi Indah Permai Terang ("BIPT")	Dikuasai berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan, No. 102 tanggal 31 Mei 1966, antara CTRS dan PT Bumi Indah Permai Terang, dibuat di hadapan Toety Juniarto, Notaris di Jakarta.
2.	SHGB No. 21	100	Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	BIPT	Dikuasai berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan, No. 102 tanggal 31 Mei 1966, antara CTRS dan PT Bumi Indah Permai Terang, dibuat di hadapan Toety Juniarto, Notaris di Jakarta.
3.	SHGB No. 325	100	Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	BIPT	Dikuasai berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan, No. 102 tanggal 31 Mei 1966, antara CTRS dan PT Bumi Indah Permai Terang, dibuat di hadapan Toety Juniarto, Notaris di Jakarta.
4.	SHGB No. 27	180	Kelurahan Made, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	PT Tamansurya Citrahijau ("TCSH")	Dikuasai berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan di Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur, No. 6 tanggal 31 Desember 2014, antara CTRS, PT Tamancitra Suryahijau, dan PT Suburhijau Jayamakmur, dibuat di hadapan Listywati, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Tangerang.
5.	SHGB No. 1350	528	Kelurahan Made, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	TCSH	Dikuasai berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan di Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur, No. 6 tanggal 31 Desember 2014, antara CTRS, PT Tamancitra Suryahijau, dan PT Suburhijau Jayamakmur, dibuat di hadapan Listywati, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Tangerang.
6.	SHGB No. 1351	200	Kelurahan Made, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	TCSH	Dikuasai berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan di Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur, No. 6 tanggal 31 Desember 2014, antara CTRS, PT Tamancitra Suryahijau, dan PT Suburhijau Jayamakmur, dibuat di hadapan Listywati, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Tangerang.
7.	SHGB No. 5099	249	Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	TCSH	Dikuasai berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan di Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur, No. 6 tanggal 31 Desember 2014, antara CTRS, PT Tamancitra Suryahijau, dan PT Suburhijau Jayamakmur, dibuat di hadapan Listywati, SH,

No	No. Sertipikat		Luas Tanah (m2)	Lokasi	Terdaftar Atas Nama	Keterangan
8.	SHGB 5361	No.	404	Kelurahan Made, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	TCSH	MKn, Notaris di Kabupaten Tangerang. Dikuasai berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan di Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur, No. 6 tanggal 31 Desember 2014, antara CTRS, PT Tamancitra Suryahijau, dan PT Suburhijau Jayamakmur, dibuat di hadapan Listywati, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Tangerang.
9.	SHGB 2693	No.	216	Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	TCSH	Dikuasai berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan di Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur, No. 6 tanggal 31 Desember 2014, antara CTRS, PT Tamancitra Suryahijau, dan PT Suburhijau Jayamakmur, dibuat di hadapan Listywati, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Tangerang.
10.	SHGB 2694	No.	100	Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	TCSH	Dikuasai berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan di Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur, No. 6 tanggal 31 Desember 2014, antara CTRS, PT Tamancitra Suryahijau, dan PT Suburhijau Jayamakmur, dibuat di hadapan Listywati, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Tangerang.
11.	SHGB 6559	No.	72	Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	TCSH	Dikuasai berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan di Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur, No. 6 tanggal 31 Desember 2014, antara CTRS, PT Tamancitra Suryahijau, dan PT Suburhijau Jayamakmur, dibuat di hadapan Listywati, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Tangerang.
12.	SHGB 7343	No.	372	Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	TCSH	Dikuasai berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan di Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur, No. 6 tanggal 31 Desember 2014, antara CTRS, PT Tamancitra Suryahijau, dan PT Suburhijau Jayamakmur, dibuat di hadapan Listywati, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Tangerang.
13.	SHGB 7385	No.	100	Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	TCSH	Dikuasai berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan di Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur, No. 6 tanggal 31 Desember 2014, antara CTRS, PT Tamancitra Suryahijau, dan PT Suburhijau Jayamakmur, dibuat di hadapan Listywati, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Tangerang.
14.	SHGB 7445	No.	144	Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	TCSH	Dikuasai berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan di Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur, No. 6 tanggal 31 Desember 2014, antara CTRS, PT Tamancitra Suryahijau, dan PT Suburhijau Jayamakmur, dibuat di hadapan Listywati, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Tangerang.

No	No. Sertipikat	Luas Tanah (m2)	Lokasi	Terdaftar Atas Nama	Keterangan
15.	SHGB No. 7475	225	Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	TCSH	Dikuasai berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan di Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur, No. 6 tanggal 31 Desember 2014, antara CTRS, PT Tamancitra Suryahijau, dan PT Suburhijau Jayamakmur, dibuat di hadapan Listywati, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Tangerang.
16.	SHGB No. 373	200	Kelurahan Made, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	PT Suburhijau Jayamakmur	Dikuasai berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan di Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur, No. 6 tanggal 31 Desember 2014, antara CTRS, PT Tamancitra Suryahijau, dan PT Suburhijau Jayamakmur, dibuat di hadapan Listywati, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Tangerang.
17.	SHGB No. 4996	219	Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur	PT Ciputra Graha Prima	-

2.6 Utang/Fasilitas Kredit

Pada tanggal Rancangan Penggabungan ini, CTRS tidak memperoleh utang atau fasilitas kredit dari pihak manapun, termasuk tetapi tidak terbatas pada bank dan perusahaan pembiayaan.

2.7 Ikhtisar Data Keuangan Penting

Tabel di bawah ini adalah ringkasan dari data keuangan penting CTRS untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2016, dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 yang dikutip dari Laporan Keuangan Konsolidasian CTRS yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja, dengan opini wajar tanpa modifikasian (*unqualified opinion*) serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2014 dan 2013, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Suherman & Surja, dengan opini wajar tanpa modifikasian (*unqualified opinion*):

	30 Juni 2016 Rp jutaan	2015 Rp jutaan	31 Desember 2014 Rp jutaan	2013 Rp jutaan
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN				
Aset				
Aset Lancar	3.872.826	3.900.432	3.254.114	3.276.921
Aset Tidak Lancar	3.116.205	3.080.505	2.867.700	2.493.695
Jumlah Aset	6.989.031	6.980.937	6.121.814	5.770.616
Liabilitas dan Ekuitas				
Liabilitas Jangka Pendek	2.826.992	2.912.729	2.666.270	2.826.340
Liabilitas Jangka Panjang	393.786	415.675	444.042	454.877
Jumlah Liabilitas	3.220.778	3.328.404	3.110.312	3.281.217
Ekuitas yang diatribusikan untuk:				
Pemilik Entitas Induk	3.236.667	3.152.719	2.621.134	2.218.594
Kepentingan Non-Pengendali	531.586	499.814	390.368	270.805
Jumlah Ekuitas	3.768.253	3.652.533	3.011.502	2.489.399
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	6.989.031	6.980.937	6.121.814	5.770.616
LAPORAN LABA RUGI DAN PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN				
Pendapatan	896.332	1.909.463	1.713.276	1.261.563

	30 Juni 2016 Rp jutaan	2015 Rp jutaan	31 Desember 2014 Rp jutaan	2013 Rp jutaan
Laba Kotor	412.152	992.784	868.407	657.907
Laba Usaha	219.203	720.736	619.307	456.075
Laba Sebelum Pajak	235.467	759.094	676.006	488.183
Pajak Final dan Pajak Penghasilan	(46.890)	(98.982)	(91.607)	(75.374)
Laba Periode/Tahun Berjalan	188.576	660.112	584.399	412.809
Penghasilan/Beban Komprehensif Lain Periode/Tahun Berjalan	(7.473)	(616)	(1.352)	2.717
Laba Komprehensif Periode/Tahun Berjalan yang diatribusikan untuk:				
Pemilik Entitas Induk	143.082	596.393	521.272	402.139
Kepentingan Non-Pengendali	38.021	63.103	61.775	13.387
Jumlah Laba Komprehensif Periode/Tahun Berjalan	181.103	659.496	583.047	415.526
Laba per Saham Dasar yang diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk (dalam angka penuh)	75	298	261	199

2.8 Keterangan Mengenai Entitas Anak Langsung yang Dikonsolidasikan

Rincian penyertaan pada Entitas Anak Langsung yang dikonsolidasikan baik secara langsung maupun tidak langsung, sebagai berikut:

Entitas Anak Langsung yang Dikonsolidasikan	Lokasi/Domisili	Kegiatan Usaha Utama	Status Operasional	Persentase Kepemilikan (Langsung & Tidak Langsung) %	Jumlah Aset Konsolidasian 30 Juni 2016 (sebelum eliminasi) Rp jutaan
PT Ciputra Nusantara	Jakarta	Real Estat	Aktif	99,99	3.610.536
PT Win-Win Realty Centre	Surabaya	Real Estat	Aktif	53,00	1.527.988
PT Cahayafajar Abaditama	Surabaya	Real Estat	Aktif	60,00	139.965
PT Ciputra Graha Prima	Surabaya	Real Estat	Aktif	51,00	61.503
PT Ciputra KPSN	Jakarta	Real Estat	Aktif	60,00	1.720

2.9 Keterangan mengenai Perkara

Pada tanggal Rancangan Penggabungan ini, CTRS tidak tersangkut atau menjadi pihak dalam perkara perdata, pidana, kepailitan, tata usaha negara, hubungan industrial, pajak maupun perkara arbitrase yang bersifat material pada lembaga-lembaga peradilan terkait yang berwenang di seluruh wilayah Republik Indonesia dan tidak pernah menerima somasi, tuntutan ataupun klaim dari pihak manapun serta tidak sedang terlibat dalam suatu sengketa hukum atau perselisihan apapun yang bersifat material di luar lembaga peradilan.

3. PT Ciputra Property Tbk.

3.1. Riwayat Singkat

CTRP didirikan pertama kali dengan nama PT Citraland Property berdasarkan Akta Pendirian No. 119 tanggal 22 Desember 1994, yang diubah dengan akta Perubahan No. 27 tanggal 3 Pebruari 1995, keduanya dibuat di hadapan Rahmah Arie Soetardjo, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.C2-2447. HT.01.01.TH.95 tanggal 16 Pebruari 1995, dan telah didaftarkan dalam register pendaftaran di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah No. 602/1995 tanggal 7 April 1995 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 8 tanggal 28 Januari 2000, Tambahan No. 471.

Pada tahun 2007, CTRP melakukan Penawaran umum perdana sejumlah 3.010.000.000 saham kepada masyarakat yang kemudian dicatatkan di Bursa Efek Jakarta.

Anggaran dasar CTRP telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat CTRP No. 103 tanggal 27 Juli 2015, dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat, akta mana telah diterima dan dicatatkan dalam *database* sisminbakum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan perubahan anggaran dasar No. AHU-AH.01.03.-0957597 tanggal 19 Agustus 2015 *juncto* Akta Perubahan Anggaran Dasar Nomor 170 tanggal 31 Agustus 2016, dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat, akta mana telah diterima dan dicatatkan dalam *database* sisminbakum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan perubahan anggaran dasar No. AHU-AH.01.03-0077670 tanggal 5 September 2016.

3.2. Kegiatan Usaha

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat CTRP No. 103 tanggal 27 Juli 2015, dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta, ruang lingkup kegiatan usaha CTRP adalah dalam bidang Pembangunan dan Pengembangan, Investasi, Jasa, Industri dan Perdagangan.

Kegiatan Komersial

CTRP merupakan perusahaan induk, dimana Anak Perusahaannya mengembangkan, menjual dan mengelola apartemen dan gedung perkantoran; mengembangkan dan mengelola pusat niaga/mal dan hotel serta mengembangkan dan menjual real estat berupa rumah beserta fasilitas pendukungnya.

Pada tanggal Rancangan Penggabungan ini, CTRP tidak sedang melaksanakan pengembangan dan pembangunan proyek apapun.

Perizinan

Untuk menjalankan kegiatan komersialnya sebagaimana dimaksud di atas, CTRP memiliki izin-izin material berupa SIUP Besar dan SKDP.

3.3. Struktur Permodalan

Struktur permodalan dan kepemilikan Saham berdasarkan Daftar Pemegang Saham per tanggal 30 November 2016 yang dikeluarkan oleh PT EDI Indonesia, selaku Biro Administrasi Efek CTRP, adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp250 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	12.000.000.000	3.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Rincian Pemegang Saham:			
PT Ciputra Development Tbk	3.555.779.572	888.944.893.000	56,30
PT Sucorinvest Inti Investama	199.840.100	49.960.025.000	3,16
Masyarakat	2.560.004.325	640.001.081.250	40,54
Total	6.315.623.997	1.578.905.999.250	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	5.684.376.003	1.421.094.000.750	

Pada tanggal 8 November 2016, CTRP telah mengalihkan kepada PT Sucorinvest Inti Investama saham-saham *treasury* milik CTRP yang telah dipegang oleh CTRP selama 3 (tiga) tahun. Adapun pengalihan saham-saham *treasury* tersebut dilakukan untuk melaksanakan kewajiban CTRP berdasarkan ketentuan Angka 4 huruf d dan e Peraturan No. XI.B.2 dan Pasal 12 POJK No. 2/2013 *juncto* Surat Edaran OJK Nomor 22/SEOJK.04/2015 tanggal 21 Agustus 2015 tentang Kondisi Lain Sebagai Kondisi Pasar Yang Berfluktuasi Secara Signifikan Dalam Pelaksanaan Pembelian Kembali Saham Yang Dikeluarkan Oleh Emiten Atau Perusahaan Publik. Pengalihan saham-saham *treasury* kepada PT Sucorinvest Inti Investama tersebut dilakukan oleh CTRP

dengan harga Rp765 (tujuh ratus enam puluh lima Rupiah). Harga pengalihan tersebut ditentukan dengan memperhatikan dan memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana telah diatur dalam Angka 4 huruf b butir 4) huruf a Peraturan Bapepam-LK No. XI.B.2 dan Pasal 13 POJK No. 2/2013, dimana harga pengalihan tersebut tidak lebih rendah dari harga rata-rata pembelian kembali saham CTRP dan (i) tidak lebih rendah dari harga penutupan perdagangan harian saham CTRP di BEI satu hari sebelum tanggal penjualan saham; atau (ii) harga rata-rata dari harga penutupan perdagangan harian di BEI selama 90 hari terakhir sebelum tanggal penjualan saham oleh CTRP mana yang lebih tinggi.

3.4. Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat CTRP No. 103 tanggal 27 Juli 2015, dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi CTRP adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Cakra Ciputra
 Komisaris : Dian Sumeler
 Komisaris Independen : Thomas Bambang

Direksi

Direktur Utama : Candra Ciputra
 Direktur : Harun Hajadi
 Direktur : Gina Tjie
 Direktur : Artadinata Djangkar
 Direktur : Bing Sugiarto Chandra
 Direktur Independen : Sugwantono Tanto

Sumber Daya Manusia

Pada tanggal Rancangan Penggabungan ini, CTRP memiliki 5 orang karyawan.

3.5. Tanah dan Bangunan

Pada tanggal Rancangan Penggabungan ini, CTRP tidak memiliki dan menguasai harta kekayaan berupa tanah.

3.6. Utang/Fasilitas Kredit

Pada tanggal Rancangan Penggabungan ini, kecuali atas *Medium Term Notes* yang diterbitkan oleh CTRP berdasarkan *Trust Deed* tanggal 19 Januari 2015, CTRP tidak memperoleh utang atau fasilitas kredit dari pihak manapun, termasuk tetapi tidak terbatas pada bank dan perusahaan pembiayaan.

3.7. Ikhtisar Data Keuangan Penting

Tabel di bawah ini adalah ringkasan dari data keuangan penting CTRP untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2016, dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 yang dikutip dari Laporan Keuangan Konsolidasian CTRP yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja, dengan opini wajar tanpa modifikasi (*unqualified opinion*) serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2014 dan 2013, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Suherman & Surja, dengan opini wajar tanpa modifikasi (*unqualified opinion*):

30 Juni 2016 Rp jutaan	2015 Rp jutaan	31 Desember 2014 Rp jutaan	2013 Rp jutaan
------------------------------	-------------------	----------------------------------	-------------------

	30 Juni 2016 Rp jutaan	2015 Rp jutaan	31 Desember 2014 Rp jutaan	2013 Rp jutaan
LAPORAN POSISI KEUANGAN				
KONSOLIDASIAN				
Aset				
Aset Lancar	2.070.001	2.110.950	2.233.168	1.814.417
Aset Tidak Lancar	7.920.153	7.713.132	6.628.169	5.839.464
Jumlah Aset	9.990.154	9.824.082	8.861.337	7.653.881
Liabilitas dan Ekuitas				
Liabilitas Jangka Pendek	1.568.841	1.674.674	1.635.579	1.336.513
Liabilitas Jangka Panjang	3.202.640	2.913.238	2.345.012	1.744.533
Jumlah Liabilitas	4.771.481	4.587.912	3.980.591	3.081.046
Ekuitas yang diatribusikan untuk:				
Pemilik Entitas Induk	4.589.112	4.606.452	4.313.814	4.051.111
Kepentingan Non-Pengendali	629.561	629.718	566.932	521.724
Jumlah Ekuitas	5.218.673	5.236.170	4.880.746	4.572.835
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	9.990.154	9.824.082	8.861.337	7.653.881
LAPORAN LABA RUGI DAN PENDAPATAN				
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN				
Pendapatan	870.671	2.459.676	1.662.475	1.447.737
Laba Kotor	383.045	1.130.753	956.587	770.880
Laba Usaha	213.401	757.016	678.270	519.678
Laba Sebelum Pajak	71.568	496.774	508.307	533.793
Pajak Final dan Pajak Penghasilan	(32.083)	(147.052)	(109.272)	(91.669)
Laba Periode/Tahun Berjalan	39.485	349.722	399.035	442.124
Penghasilan/Beban Komprehensif Lain Periode/Tahun Berjalan	(21.384)	14.769	(2.435)	-
Laba Komprehensif Periode/Tahun Berjalan yang diatribusikan untuk:				
Pemilik Entitas Induk	15.925	342.631	392.112	421.585
Kepentingan Non-Pengendali	2.176	21.860	4.488	20.539
Jumlah Laba Komprehensif Periode/Tahun Berjalan	18.101	364.491	396.600	442.124
Laba per Saham Dasar yang diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk (dalam angka penuh)	3	54	65	70

3.8. Keterangan mengenai Entitas Anak Langsung yang Dikonsolidasikan

Rincian penyertaan pada Entitas Anak Langsung yang dikonsolidasikan baik secara langsung maupun tidak langsung, sebagai berikut:

Entitas Anak Langsung yang Dikonsolidasikan	Lokasi/Domisili	Kegiatan Usaha Utama	Status Operasional	Persentase Kepemilikan (Langsung & Tidak Langsung %)	Jumlah Aset Konsolidasian 30 Juni 2016 (sebelum eliminasi) Rp jutaan
PT Ciputra Adigraha	Jakarta	Real Estat	Aktif	94,44	4.749.186
PT Ciputra Sentra	Jakarta	Real Estat	Aktif	72,69	1.391.523
PT Sarananeka Indahpancar	Jakarta	Real Estat	Aktif	99,84	1.664.237
PT Ciputra Semarang	Semarang	Real Estat	Aktif	99,10	1.061.728
PT Ciputra Nirvanadwipa	Jakarta	Real Estat	Tidak Aktif	73,00	917.926
PT Ciputra Adibuana	Jakarta	Real Estat	Tidak Aktif	51,86	372.077
PT Subursejahtera Agungabadi	Jakarta	Real Estat	Tidak Aktif	99,71	175.074
PT Buanasarana Sejatiindah	Jakarta	Real Estat	Tidak Aktif	66,67	84.433
PT Kharismasaka Pratama	Jakarta	Real Estat	Tidak Aktif	70,00	81.534
PT Citradimensi Serasi	Jakarta	Real Estat	Tidak Aktif	70,00	81.534
PT Dimensi Serasi	Jakarta	Real Estat	Tidak Aktif	70,00	18.807
PT Citra Karya Kreasi	Jakarta	Real Estat	Tidak Aktif	99,99	100

Mandiri						
PT Ciputra Adiselaras	Jakarta	Real Estat	Tidak Aktif	99,00		100

3.9. Keterangan mengenai Perkara

Pada tanggal Rancangan Penggabungan ini, CTRP tidak tersangkut atau menjadi pihak dalam perkara perdata, pidana, kepailitan, tata usaha negara, hubungan industrial, pajak maupun perkara arbitrase yang bersifat material pada lembaga-lembaga peradilan terkait yang berwenang di seluruh wilayah Republik Indonesia dan tidak pernah menerima somasi, tuntutan ataupun klaim dari pihak manapun serta tidak sedang terlibat dalam suatu sengketa hukum atau perselisihan apapun yang bersifat material di luar lembaga peradilan.

III. PENGGABUNGAN

1. Keterangan Tentang Penggabungan

Peserta Penggabungan merencanakan untuk melakukan Penggabungan, dimana Perusahaan Yang Bergabung akan bergabung ke dalam CTRA, yang akan menjadi Perusahaan Hasil Penggabungan.

Penggabungan akan dilakukan dengan menggunakan metode *Pooling of Interest* sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan serta sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Indonesia, termasuk di bidang Perpajakan dan Pasar Modal. Penggabungan akan dilakukan dengan menggunakan dasar Laporan Keuangan Konsolidasian masing-masing Peserta Penggabungan per tanggal 30 Juni 2016. Laporan Keuangan Konsolidasian masing-masing Peserta Penggabungan tersebut telah diaudit oleh kantor akuntan publik sebagai berikut:

- a. Laporan Keuangan Konsolidasian CTRA per tanggal 30 Juni 2016 dan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal tersebut dan per tanggal 31 Desember 2015 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja, akuntan publik independen yang ditunjuk oleh CTRA, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia, sebagaimana tercantum laporannya per tanggal 21 November 2016, dengan opini wajar tanpa modifikasian (*unqualified opinion*).

Laporan Keuangan Konsolidasian CTRA per tanggal 31 Desember 2014 dan 2013 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Suherman & Surja, akuntan publik independen yang ditunjuk oleh CTRA, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia, sebagaimana tercantum dalam laporan-laporannya masing-masing tertanggal 23 Maret 2015 dan 24 Maret 2014, dengan opini wajar tanpa modifikasian (*unqualified opinion*).

- b. Laporan Keuangan Konsolidasian CTRS per tanggal 30 Juni 2016 dan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal tersebut dan per tanggal 31 Desember 2015 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja, akuntan publik independen yang ditunjuk oleh CTRS, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia, sebagaimana tercantum laporannya per tanggal 21 November 2016, dengan opini wajar tanpa modifikasian (*unqualified opinion*).

Laporan Keuangan Konsolidasian CTRS per tanggal 31 Desember 2014 dan 2013 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Suherman & Surja, akuntan publik independen yang ditunjuk oleh CTRS, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia, sebagaimana tercantum dalam laporan-laporannya masing-masing tertanggal 23 Maret 2015 dan 24 Maret 2014, dengan opini wajar tanpa modifikasian (*unqualified opinion*).

- c. Laporan Keuangan Konsolidasian CTRP per tanggal 30 Juni 2016 dan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal tersebut dan per tanggal 31 Desember 2015 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja, akuntan publik independen yang ditunjuk oleh CTRP, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia, sebagaimana tercantum laporannya per tanggal 21 November 2016, dengan opini wajar tanpa modifikasian (*unqualified opinion*).

Laporan Keuangan Konsolidasian CTRP per tanggal 31 Desember 2014 dan 2013 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Suherman & Surja, akuntan publik independen yang ditunjuk oleh CTRP, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia, sebagaimana tercantum dalam laporan-laporannya masing-masing tertanggal 23 Maret 2015 dan 24 Maret 2014, dengan opini wajar tanpa modifikasi (*unqualified opinion*).

Sesuai dengan Pasal 122 UUPT, sebagai akibat dari Penggabungan, Perusahaan Yang Bergabung akan berakhir karena hukum tanpa dilakukan likuidasi terlebih dahulu dan semua aktiva, dan pasiva Perusahaan Yang Bergabung beralih, demi hukum, kepada CTRA yang bertindak sebagai Perusahaan Hasil Penggabungan, kecuali diatur lain oleh perundang-undangan yang berlaku dan untuk hal-hal sebagai berikut:

- a. Kerjasama terkait dengan Proyek The Taman Dayu, yang dilakukan berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama No. 126 tanggal 22 Desember 2004, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta, oleh dan antara CTRS dengan PT Taman Dayu, sehubungan dengan pembangunan dan penjualan Proyek The Taman Dayu. Sehubungan dengan pengalihan hak dan kewajiban CTRS kepada PT Ciputra Kirana Dewata, berdasarkan perjanjian maka pengalihan tersebut memerlukan persetujuan dari PT Taman Dayu, dan CTRS telah memperoleh persetujuan untuk pengalihan perjanjian tersebut berdasarkan Surat No. 152/CLD/TD/XI/2016 tanggal 9 November 2016, yang dikeluarkan oleh PT Taman Dayu; dan
- b. Kerjasama terkait dengan Proyek Reklamasi Centrepoint of Indonesia Makassar, yang dilakukan berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama No. 28 tanggal 24 Juni 2014, dibuat di hadapan Recky Francky Limpele, S.H., Notaris di Jakarta Pusat, oleh dan antara CTRS dengan PT Yasmin Bumi Asri, sehubungan dengan pembangunan dan penjualan Proyek Reklamasi Centrepoint of Indonesia Makassar. Sehubungan dengan pengalihan hak dan kewajiban CTRS kepada PT Ciputra Nusantara, berdasarkan perjanjian maka pengalihan tersebut memerlukan persetujuan dari PT Yasmin Bumi Asri, dan CTRS telah memperoleh persetujuan untuk pengalihan perjanjian tersebut berdasarkan Surat No. 01/OGL/XI/2016 tanggal 1 November 2016 yang dikeluarkan oleh PT Yasmin Bumi Asri.

Penggabungan sebagaimana dimaksud dalam Rancangan Penggabungan ini akan dilakukan juga dengan mengadakan perubahan Anggaran Dasar CTRA, yang terjadi antara lain terkait dengan adanya perubahan struktur permodalan CTRA, dikarenakan adanya pengeluaran saham-saham baru oleh CTRA kepada para pemegang saham CTRS dan para pemegang saham CTRP sebagai pengkonversian saham mereka menjadi saham CTRA selaku Perusahaan Hasil Penggabungan. Sesuai dengan Pasal 23 ayat (1) UUPT, perubahan Anggaran Dasar dimaksud di atas merupakan perubahan Anggaran Dasar yang memerlukan persetujuan dari Menkumham, dengan demikian Penggabungan berlaku efektif terhitung sejak tanggal diterbitkannya surat persetujuan perubahan Anggaran Dasar CTRA oleh Menkumham. Penggabungan itu sendiri, baik apabila dilakukan melalui Skenario 1, Skenario 2 atau Skenario 3, tidak akan mengakibatkan perubahan pengendali CTRA, dimana pengendali CTRA, yang merupakan perusahaan hasil Penggabungan adalah PT Sang Pelopor.

Sehubungan dengan rencana Penggabungan, Direksi Peserta Penggabungan telah melakukan peninjauan kelayakan Penggabungan dan melakukan penelaahan, antara lain, atas:

- a. Keadaan usaha serta perkembangan hasil usaha masing-masing Peserta Penggabungan dengan memperhatikan laporan keuangan masing-masing Peserta Penggabungan untuk periode pembukuan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2016;

- b. Hasil analisa pihak independen mengenai kewajaran usulan Penggabungan Perusahaan Yang Bergabung ke dalam Perusahaan Hasil Penggabungan, termasuk atas kewajaran nilai saham dan aktiva tetap Peserta Penggabungan dan aspek hukum Penggabungan;
- c. Metode dan tata cara konversi saham yang akan digunakan, yang didukung keterangan pihak independen;
- d. Cara penyelesaian kewajiban Peserta Penggabungan dengan pihak ketiga;
- e. Cara penyelesaian status karyawan Peserta Penggabungan;
- f. Cara penyelesaian hak-hak pemegang saham yang tidak setuju terhadap Penggabungan; dan
- g. Analisa manajemen terhadap kondisi Perusahaan Hasil Penggabungan.

Berdasarkan hasil penelaahan atas aspek-aspek tersebut di atas dalam melakukan Penjajagan Penggabungan, masing-masing Direksi Peserta Penggabungan telah menyusun Usulan Rencana Penggabungan dan selanjutnya secara bersama-sama menyusun Rancangan Penggabungan ini.

2. Latar Belakang, Tujuan dan Risiko Penggabungan

2.1. Latar Belakang Penggabungan

a. Likuiditas yang terbatas pada saham CTRS dan CTRP

Perdagangan saham-saham CTRS dan CTRP selama 12 bulan terakhir sampai dengan tanggal 21 Oktober 2016 memiliki likuiditas yang rendah, yaitu dengan rata-rata nilai perdagangan harian (*average daily trading value*) sekitar Rp3,0 miliar dan Rp6,4 miliar¹. Penggabungan ini akan menjadi wadah bagi para pemegang saham CTRS dan CTRP untuk menukar saham-saham miliknya dengan saham-saham dalam CTRA, yang lebih likuid dengan rata-rata nilai perdagangan harian sekitar Rp24,1 miliar¹ pada periode yang sama.

b. Alokasi modal di antara CTRA, CTRS and CTRP

Penggabungan ini diharapkan dapat meningkatkan proses alokasi modal di antara ketiga perusahaan yang beroperasi di bidang usaha properti yang sama. Struktur independen ketiga perusahaan sekarang dapat disimpulkan sebagai tidak ideal karena adanya batasan untuk mengalokasikan modal pada proyek yang berbeda di antara ketiga perusahaan. Melalui Penggabungan, seluruh kebutuhan pembiayaan dapat dialokasikan dari satu sumber pendanaan dari Perusahaan Hasil Penggabungan.

c. Struktur organisasi yang kompleks pada CTRA, CTRS and CTRP

Penggabungan akan menunjang strategi untuk meningkatkan efisiensi dari tiga perusahaan yang bergerak di bidang usaha properti yang sama. Perusahaan Hasil Penggabungan akan memperoleh keuntungan dari struktur perusahaan yang lebih sederhana yang menuju pada peningkatan fleksibilitas operasional dan finansial untuk memperoleh pertumbuhan kesempatan di Indonesia. Mengurangi tingkat kerumitan organisasi juga berpotensi meningkatkan daya fokus pada level operasional, meningkatkan daya saing dan membawa sinergi terhadap operasional Perusahaan Hasil Penggabungan.

¹ Berdasarkan data dari Bloomberg selama 12 bulan terakhir sampai dengan tanggal 21 Oktober 2016

2.2. Tujuan Penggabungan

a. **Menjadi salah satu perusahaan properti terintegrasi yang terbesar di Indonesia dan meningkatkan efisiensi struktur organisasi serta operasi CTRA.**

Penggabungan akan menunjang strategi untuk meningkatkan efisiensi yang ditinjau dari struktur Perusahaan Hasil Penggabungan, menghilangkan duplikasi dari adanya “perusahaan pengembang tercatat” dan “perusahaan pemilik aset tercatat” yang ada saat ini. Perusahaan Hasil Penggabungan akan memperoleh keuntungan dari struktur perusahaan yang lebih sederhana yang menuju pada peningkatan fleksibilitas operasional dan finansial untuk memperoleh pertumbuhan kesempatan di Indonesia. Mengurangi tingkat kerumitan organisasi juga berpotensi meningkatkan daya fokus pada level operasional, meningkatkan daya saing dan membawa sinergi terhadap operasional Perusahaan Hasil Penggabungan.

Penggabungan juga akan memperkuat posisi Perusahaan Hasil Penggabungan sebagai salah satu perusahaan *real estate* tingkat atas di Indonesia yang memiliki kemampuan pengembangan properti dan pengelolaan aset. Perusahaan Hasil Penggabungan akan memiliki cakupan yang luas secara geografis yang terdiri dari 33 kota di Indonesia, dengan jumlah persediaan tanah seluas 6.250 Ha untuk dikembangkan dan sebagai portfolio dari 76 properti yang meliputi berbagai jenis properti (antara lain kawasan hunian, perkantoran komersial, pusat perbelanjaan, taman hiburan, *business park*, gudang, rumah sakit dan lapangan golf).

b. **Situasi yang saling menguntungkan bagi pemegang saham CTRA, CTRS dan CTRP terkait nilai saham Perusahaan Hasil Penggabungan.**

Penggabungan memberikan kesempatan bagi para pemegang saham CTRS dan CTRP untuk menukar saham-saham miliknya dengan saham-saham dalam CTRA dengan rasio penggabungan sebesar 2,13x untuk CTRS dan 0,55x untuk CTRP. Para pemegang saham CTRS dan CTRP, melalui kepemilikan langsung di dalam CTRA, akan dapat berpartisipasi dalam pertumbuhan dari segmen kegiatan usaha yang berbeda-beda dari Perusahaan Hasil Penggabungan.

Transaksi ini diharapkan akan segera meningkatkan nilai dari saham-saham pemegang saham CTRA. Berdasarkan ketentuan Penggabungan, dan dengan asumsi

- (i) Penggabungan telah selesai pada tanggal 30 Desember 2016
- (ii) Rasio penggabungan sebesar 2,13x untuk CTRS dan 0,55x untuk CTRP dan seluruh saham CTRP dan CTRS di konversi menjadi saham CTRA; dan
- (iii) dengan asumsi 3 skenario berbeda, dimana Skenario 1 terjadi penggabungan antara CTRA, CTRP dan CTRS, Skenario 2 terjadi penggabungan antara CTRA dan CTRS, beserta Skenario 3 terjadi penggabungan antara CTRA dan CTRP

maka terdapat kemungkinan perubahan nilai dari saham-saham pemegang saham CTRA sesuai dengan informasi keuangan konsolidasian sebagai berikut:

- (i) Ekuitas CTRA yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk untuk tahun 2016 diperkirakan dapat meningkat sebesar Rp2.695.046 juta atau 31,66% pada Skenario 1, atau dapat meningkat sebesar Rp689.665 juta atau 8,10% pada Skenario 2, atau dapat meningkat sebesar Rp1.486.470 juta atau 17,46% pada Skenario 3.
- (ii) Laba per saham dasar (*Earnings Per Share*) CTRA untuk tahun 2016 diperkirakan dapat meningkat sebesar Rp1, atau 6,25% pada Skenario 1, meningkat sebesar

Rp2, atau 12,5% pada Skenario 2, atau menurun sebesar Rp1, atau -6,25% pada Skenario 3.

c. Pembentukan perusahaan yang terkonsolidasi di bawah satu entitas dapat meningkatkan minat dari komunitas investor.

- (i) Dengan adanya peningkatan skala perusahaan, Perusahaan Hasil Penggabungan akan menjadi tolok ukur dari sektor *real estate* Indonesia dan karenanya akan meningkatkan minat dari komunitas investor, terutama dari investor asing yang sedang mencari peluang untuk berinvestasi di perusahaan *real estate* kuat di Indonesia. Peningkatan minat ini dapat menyebabkan meningkatnya penilaian rating dari Perusahaan Hasil Penggabungan.
- (ii) Setelah penggabungan, CTRA sebagai Perusahaan Hasil Penggabungan akan mempunyai kapitalisasi pasar yang lebih besar. Hal tersebut dapat berdampak pada meningkatnya kemungkinan masuknya Perusahaan Hasil Penggabungan dalam indeks MSCI Indonesia yang dapat menyebabkan peningkatan minat dalam saham Perusahaan Hasil Penggabungan. Peningkatan minat diperkirakan akan meningkatkan rata-rata nilai perdagangan harian (*average daily trading value*).

d. Perusahaan Hasil Penggabungan akan memiliki diversifikasi yang lebih baik untuk memperoleh keuntungan dari tren pertumbuhan demografi dan ekonomi Indonesia, sekaligus memiliki ketahanan bisnis yang lebih baik terhadap siklus ekonomi.

Penggabungan akan menyebabkan diversifikasi arus kas dari masing-masing jenis properti yang dimiliki oleh Perusahaan Hasil Penggabungan. Masing-masing CTRS dan CTRP juga merupakan perusahaan yang menjalankan bisnis utama dan memberikan penghasilan bagi Perusahaan Hasil Penggabungan, dan dengan adanya akses penuh terhadap pendapatan yang dihasilkan (dengan menghilangkan *minority interest* yang mewakili pemegang saham minoritas di CTRS dan CTRP) akan membawa keuntungan bagi Perusahaan Hasil Penggabungan seperti di bawah ini:

(i) CTRS

Memiliki usaha dan Anak Perusahaan dan proyek-proyek kerjasama operasi dengan persediaan tanah yang besar untuk keperluan pengembangan, yang terletak di Surabaya, Makassar, dan Medan, kota-kota yang merupakan pusat pertumbuhan di Indonesia diluar Jakarta. Area pengembangan di kota-kota tersebut diharapkan dapat menjadi kontributor signifikan bagi peningkatan penjualan dengan mengingat potensi meningkatnya permintaan untuk *real estate* karena kota tersebut terus berkembang secara ekonomi.

(ii) CTRP

Menambah portfolio dari mal, hotel, apartemen dan kompleks komersial yang berkualitas tinggi dengan arus pendapatan yang berkelanjutan. Properti berupa mal dan perkantoran memiliki tingkat rata-rata hunian yang tinggi yaitu masing-masing sebesar 98,9% dan 99,0% sebagaimana disebutkan dalam Laporan Tahunan tahun 2015. Lebih lanjut, CTRP memiliki tanah untuk pengembangan properti komersial pada lokasi strategis di pusat bisnis Jakarta dan Bali.

Para Perusahaan Peserta Penggabungan yakin bahwa Perusahaan Hasil Penggabungan akan memperoleh keuntungan dari tren positif dalam perekonomian Indonesia pada jangka panjang:

- (i) Berdasarkan Badan Pusat Statistik, GDP Indonesia diperkirakan tumbuh sebesar 5.2% per tahun dalam 3 (tiga) tahun mendatang.

- (ii) Permintaan untuk properti hunian diperkirakan akan meningkat, yang didorong oleh peningkatan pendapatan bersih pribadi dari IDR 7,635.6 triliun pada tahun 2015 sampai dengan IDR 21,110.1 triliun pada tahun 2025 (dengan pertumbuhan tersirat per tahun sebesar 10.7%)², dan 64.2% dari populasi Indonesia berada pada umur 15-59 tahun (usia produktif) pada tahun 2025³. Sebagian besar dari perkembangan tersebut diperkirakan akan terjadi di Jakarta dan Surabaya yang merupakan 2 kota terbesar di Indonesia.

e. Keselarasan dapat secara potensial dihasilkan dari peningkatan skala/integrasi dari kombinasi ketiga usaha ini.

Perusahaan Hasil Penggabungan memiliki kemungkinan yang besar untuk mencapai keselarasan (sebagaimana disebutkan di bawah ini) di masa depan yang diperoleh dari peningkatan skala dan integrasi dari ketiga usaha tersebut.

- (i) Keselarasan Operasional. Perusahaan Hasil Penggabungan akan dapat mencapai keselarasan operasional melalui peningkatan efisiensi departemen-departemen dan fungsi-fungsi yang dapat digabungkan di antara 3 perseroan tersebut, antara lain back-office, teknologi informasi, sumber daya manusia, kesehatan & keselamatan lingkungan. Selain itu, dengan tidak lagi tercatatnya CTRS dan CTRP, akan memangkas biaya pencatatan, kewajiban dan biaya terkait lainnya.
- (ii) Pembagian pengetahuan dan *best practice* di antara ketiga perusahaan Peserta Penggabungan. Dengan menjalankan usahanya masing-masing selama bertahun-tahun, ketiga perusahaan Peserta Penggabungan telah membangun keahlian di bidang yang berbeda yang dapat dibagikan kepada Perusahaan Hasil Penggabungan. Sebagai contoh, CTRA yang telah lama berdiri dan memiliki pengalaman terbanyak diantara perusahaan Peserta Penggabungan lainnya dalam mengembangkan proyek-proyek di lokasi utama di Indonesia; CTRS telah membangun kemampuan dan pengalamannya dalam mengembangkan area urban dan area hunian berskala besar di Surabaya dan sekitarnya; dan CTRP telah terlibat dalam pengembangan dan pengoperasian properti komersial dan bangunan campuran dengan pendapatan yang berkelanjutan.
- (iii) Pembentukan entitas yang terintegrasi dengan arus kas yang optimal untuk memfasilitasi alokasi modal yang lebih efisien bagi proyek-proyek. Penggabungan akan menyebabkan seluruh proyek dibawah oleh satu entitas dan bukan tersebar pada 3 entitas terpisah dengan pemegang saham yang berbeda. Hal ini akan menyebabkan modal dapat secara lebih efisien dialokasikan dari Perusahaan Hasil Penggabungan, dengan cara yang mengoptimalkan keseimbangan antara pengembangan proyek dan pendapatan proyek yang berkelanjutan yang memiliki pendapatan dan karakteristik arus kas yang berbeda. Pengembangan proyek pada umumnya memiliki perolehan kas yang lebih cepat sementara proyek dengan pendapatan berkelanjutan memerlukan investasi modal yang signifikan di muka dan pendapatan berkelanjutan akan diperoleh dalam jangka waktu yang lebih panjang.
- (iv) Peningkatan kekuatan dan fleksibilitas finansial. Perusahaan Hasil Penggabungan akan memiliki neraca keuangan yang lebih kuat secara financial dengan kapasitas utang yang cukup untuk mendukung peluang pertumbuhan di masa depan, baik secara organik maupun melalui potensi akuisisi. Setelah penyelesaian transaksi ini, Perusahaan Hasil Penggabungan diperkirakan akan memiliki rasio utang (*interest bearing debt*) terhadap ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas

² Berdasarkan data dari *Economist Intelligence Unit* untuk pendapatan data bersih dari tahun 2015 ke tahun 2025.

³ Berdasarkan data dari Perserikatan Bangsa-Bangsa untuk data populasi Indonesia pada umur 15-59 tahun pada tahun 2025.

induk kurang lebih sebesar 0,45x pada Skenario 1, atau sebesar 0,55x pada Skenario 2, atau sebesar 0,51x pada Skenario 3. Perusahaan Hasil Penggabungan juga akan mempunyai fleksibilitas lebih di mana Perusahaan Hasil Penggabungan akan dapat memanfaatkan nilai ekuitas yang diatribusikan untuk pemilik induk yang lebih besar untuk memaksimalkan biaya pendanaan dan memanfaatkan peluang pertumbuhan, yaitu dengan cara mengoptimalkan keuntungan dengan risiko yang telah disesuaikan dan meningkatkan hasil keuntungan para pemegang saham.

2.3. Risiko Penggabungan

a. Kemungkinan belum tercapainya efisiensi melalui keselarasan operasional yang diharapkan dari Penggabungan dalam jangka pendek.

Meskipun dalam Penggabungan ini Perusahaan Yang Bergabung merupakan Anak Perusahaan dan di bawah pengendalian dari CTRA yang akan menjadi Perusahaan Hasil Penggabungan, dengan mengingat perbedaan budaya kerja dari masing-masing Peserta Penggabungan maka terdapat risiko bahwa efisiensi yang hendak dicapai melalui keselarasan operasional tidak dapat dicapai secara maksimal dalam jangka pendek. Peserta Penggabungan menyadari adanya risiko ini dan pada tanggal Rancangan Penggabungan ini, Peserta Penggabungan sedang menyusun rencana untuk dapat segera mengimplementasikan keselarasan operasional tersebut setelah Penggabungan dilaksanakan.

Adapun rencana keselarasan operasional tersebut akan memuat beberapa hal, antara lain sebagai berikut:

- Aturan internal dari masing-masing Peserta Penggabungan; dan
- Pelaksanaan sistem terkait dengan pelaporan, hubungan dengan investor dan pelaksanaan tata kelola (*governance*) lainnya.

Sehubungan dengan adanya risiko di atas, Peserta Penggabungan telah mempertimbangkan berbagai operasional efisiensi dan sinergi-sinergi yang dapat dihasilkan melalui Penggabungan, dan memiliki rencana untuk mencapai sinergi-sinergi tersebut. Selain sinergi operasional, perusahaan juga percaya bahwa Penggabungan dapat menghasilkan berbagai efek positif pada kondisi keuangan perusahaan, seperti yang di jelaskan di bagian Tujuan Penggabungan.

b. Risiko dilusi atas persentase kepemilikan saham bagi para pemegang saham masing-masing perusahaan Peserta Penggabungan.

Pelaksanaan Penggabungan akan dilaksanakan dengan meningkatkan modal disetor dan ditempatkan Perusahaan Hasil Penggabungan, peningkatan modal disetor dan ditempatkan mana dilakukan sebagai akibat dari konversi saham-saham milik pemegang saham Perusahaan Yang Bergabung menjadi pemegang saham Perusahaan Hasil Penggabungan. Dengan adanya peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan Hasil Penggabungan tersebut, maka para pemegang saham masing-masing CTRA, CTRP dan CTRS memiliki risiko dilusi atas persentase kepemilikan saham mereka dalam Perusahaan Hasil Penggabungan.

Dengan asumsi faktor konversi saham CTRA sebesar 2,13x untuk saham CTRS dan sebesar 0,55x untuk saham CTRP; rencana penggabungan ini menyebabkan terjadinya risiko dilusi terhadap pemegang saham CTRA. Beberapa kemungkinan dilusi terhadap Pemegang Saham CTRA dalam masing-masing skenario 1, skenario 2 dan skenario 3 adalah sebagai berikut:

(i) Tidak terdapat pemegang saham yang tidak setuju dengan rencana penggabungan dan meminta sahamnya dibeli kembali, maka persentase dilusi menjadi:

Skenario	Persentase Dilusi*)
	CTRA
Skenario 1	16,9%
Skenario 2	9,5%
Skenario 3	9,0%

*) Asumsi susunan pemegang saham per tanggal 30 November 2016

(ii) Terdapat 2.5% dari seluruh pemegang saham yang tidak setuju dengan rencana penggabungan dan meminta sahamnya dibeli kembali, maka persentase dilusi menjadi:

Skenario	Persentase Dilusi*)
	CTRA
Skenario 1	15,1%
Skenario 2	7,4%
Skenario 3	6,8%

*) Asumsi susunan pemegang saham per tanggal 30 November 2016

Sehubungan dengan adanya risiko di atas, pemegang saham harus mempertimbangkan faktor ini ketika memberikan suara untuk Penggabungan. Walaupun terdapat potensial dilusi kepemilikan terhadap pemegang saham, Peserta Penggabungan percaya bahwa Penggabungan akan menghasilkan berbagai efek positif pada kondisi keuangan dari perusahaan, seperti yang dijelaskan di bagian Tujuan Penggabungan. Ini dapat menghasilkan peningkatan kinerja perdagangan dari saham Perusahaan Hasil Penggabungan.

c. Potensi implikasi perpajakan yang akan dikenakan kepada Perusahaan Hasil Penggabungan.

Dalam melaksanakan Penggabungan, Perusahaan Hasil Penggabungan telah meminta nasihat dari penasihat profesional termasuk dalam bidang perpajakan sehubungan dengan implikasi pajak yang timbul dari pelaksanaan Penggabungan. Meskipun demikian, terdapat risiko bahwa perhitungan dari penasihat Perseroan untuk bidang perpajakan tidak sejalan dengan perhitungan otoritas pajak.

Sehubungan dengan adanya risiko di atas, Peserta Penggabungan telah mempertimbangkan implikasi pajak dan percaya bahwa perusahaan memiliki sumber daya yang cukup apabila adanya implikasi pajak.

d. Risiko terkait kondisi ekonomi dan pasar

Tingkat ekonomi Indonesia masih dipengaruhi oleh krisis ekonomi global yang terjadi pada tahun 2008. Pasar keuangan global telah mengalami, dan mungkin terus mengalami, turbulensi yang signifikan yang berasal dari kekurangan likuiditas di pasar kredit dan pasar hipotek perumahan sub-prime (*sub-prime residential mortgage*) Amerika Serikat sejak tahun 2008, yang telah menyebabkan masalah likuiditas dan bangkrutnya banyak institusi dan diterbitkannya paket *bailout* pemerintah bagi bank dan institusi lainnya. Selain itu, pada tahun 2010, krisis keuangan terjadi di Eropa, dipicu oleh defisit anggaran yang besar dan meningkatnya utang negara langsung dan kontingen di Yunani, Irlandia, Italia, Portugal dan Spanyol, yang menyebabkan kekhawatiran akan kemampuan negara-negara Eropa untuk terus memenuhi kewajiban pembayaran hutang mereka. Kondisi ini berdampak pada pasar keuangan dan mengakibatkan imbal hasil obligasi (*bond yield*) yang tinggi dan tidak stabil pada obligasi negara di berbagai negara Eropa. Di tahun 2010, krisis finansial muncul di Eropa, dipicu oleh tingginya defisit pendanaan dan meningkatnya utang negara secara

langsung maupun tidak langsung. Beberapa Negara Eropa terus mengalami bermacam tingkat tekanan finansial dan imbal hasil obligasi yang diterbitkan pemerintah Yunani, Irlandia, Italia, Portugal dan Spanyol terus meningkat dan tetap tidak stabil. Meskipun paket bantuan telah diberikan untuk Yunani, Irlandia, Italia dan Portugal, dibantu dengan dibentuknya program stabilitas keuangan bersama *European Union – International Monetary Fund* pada Mei 2010, dan juga kebijakan dari Uni Eropa untuk mengatasi berbagai tantangan finansial, ketidakpastian terhadap hasil program dukungan finansial Uni Eropa dan kekhawatiran terhadap keuangan negara tetap membayangi. Belakangan ini, kejadian global seperti keluarnya Yunani dari *Eurozone Monetary Union* di 2015 dan referendum Inggris untuk keluar dari *European Union* di tahun 2016 telah menyebabkan volatilitas pada ekonomi global.

Secara historis, Peserta Penggabungan menghasilkan pendapatan dengan beroperasi di Indonesia dan kami mengantisipasi bahwa ke depan Perusahaan Hasil Penggabungan akan tetap menjaga kesinambungan penghasilan dari Indonesia. Ini dapat dikategorikan sebagai risiko negara tertentu yang dapat memberikan pengaruh material pada kegiatan usaha, hasil operasional, arus kas dan konsolidasi keuangan, termasuk:

- ketidakstabilan politik, sosial dan ekonomi;
- volatilitas nilai tukar;
- tindakan perang, terorisme dan konflik sipil;
- perubahan pada regulasi, perpajakan dan struktur hukum;
- biaya dan ketersediaan dari perlindungan asuransi yang memadai;
- tantangan dan keterlambatan dalam mendapatkan dan memperpanjang lisensi, izin dan otorisasi;
- arbitrase dan tindakan pemerintah yang tidak konsisten; dan
- kekurangan di bidang transportasi, energi dan infrastruktur lainnya.

Situasi ekonomi global saat ini dapat terus memburuk atau memiliki dampak yang lebih besar bagi Indonesia dan bisnis Perusahaan Hasil Penggabungan. Hal-hal yang telah disebutkan di atas dapat memberikan pengaruh yang material dan buruk kepada bisnis, kondisi finansial, hasil operasi dan prospek bisnis Perusahaan Hasil Penggabungan.

Sehubungan dengan adanya risiko di atas, Peserta Penggabungan memiliki kebijakan finansial yang hati-hati yang akan membatasi implikasi terhadap perusahaan sebagai akibat dari kondisi ekonomi dan pasar yang tidak kondusif. Ini dibuktikan dari kemampuan, CTRA, CTRS, dan CTRP yang telah bertahan pada berbagai kondisi ekonomi dan krisis ekonomi di masa lalu sampai dengan saat ini.

e. Pasca penggabungan, harga saham mungkin menjadi tidak stabil dan kenaikan nilai rata-rata nilai perdagangan harian (average daily trading value atau “ADTV”) yang diharapkan mungkin tidak dapat terwujud

Tidak ada jaminan bahwa harga perdagangan saham akan tidak diperdagangkan pada tingkat harga yang secara signifikan berada di bawah harga penutupan perdagangan pada tanggal 21 Oktober 2016. Harga perdagangan saham dapat tergantung pada beberapa faktor, termasuk:

- Prospek dari bisnis dan investasi Perusahaan Hasil Penggabungan dan pasar *real estate* ritel Indonesia

- Perbedaan antara hasil finansial dan operasional Perusahaan Hasil Penggabungan dengan ekspektasi atau estimasi dari investor dan analis
- Perubahan rekomendasi dan proyeksi analis
- Perubahan ekonomi secara umum, kondisi pasar atau kondisi politik
- Nilai pasar atas aset dari Perusahaan Hasil Penggabungan
- Daya tarik saham dibandingkan dengan saham lain atau efek hutang lain, termasuk efek-efek yang tidak termasuk dalam sektor *real estate*
- Pangsa pasar dan likuiditas dari pasar modal Indonesia
- Perubahan pada sistem regulasi, termasuk sistem pajak, di masa depan
- Kurs tukar valuta asing; dan
- Fluktuasi pasar secara luas, termasuk melemahnya pasar ekuitas dan kenaikan tingkat suku bunga

Dikarenakan faktor-faktor diatas dan faktor lainnya, saham dapat diperdagangkan pada tingkat harga yang lebih tinggi atau lebih rendah dari harga penutupan perdagangan pada tanggal 21 Oktober 2016. Tidak ada jaminan yang dapat diberikan untuk menjamin Perusahaan Hasil Penggabungan dapat mencapai nilai ADTV yang lebih tinggi.

Sehubungan dengan risiko di atas, pemegang saham harus mempertimbangkan faktor ini ketika memberikan suara untuk Penggabungan. Peserta Penggabungan percaya bahwa Penggabungan akan menghasilkan berbagai efek positif terhadap kondisi keuangan Perusahaan seperti yang telah dijelaskan di bagian Tujuan Penggabungan, yang akan selanjutnya memberikan dampak positif terhadap harga saham dan kinerja perdagangan saham pada Perusahaan Hasil Penggabungan

3. Analisa Manajemen terhadap Kondisi Perusahaan Hasil Penggabungan

Maksud dan tujuan dari manajemen Perusahaan Hasil Penggabungan adalah untuk tetap melanjutkan kegiatan bisnis yang sama. Tidak terdapat maksud untuk: (1) memperkenalkan perubahan mendasar terhadap kegiatan usaha CTRS dan CTRP, atau (2) memberhentikan karyawan CTRS dan CTRP.

Manajemen dari Peserta Penggabungan mengharapkan konsolidasi operasional sebagai hasil dari Penggabungan dapat mengoptimalkan efisiensi serta sinergi atas operasional. Penggabungan ini akan memperkuat maksud dari manajemen untuk merampingkan struktur organisasi Perusahaan Hasil Penggabungan karena menciptakan satu kesatuan pada “perusahaan pengembang tercatat” dan “perusahaan pemilik aset tercatat”. Perusahaan Hasil Penggabungan akan mendapatkan keuntungan dari struktur yang lebih jelas dan memberikan investor suatu rencana investasi yang seimbang antara pendapatan yang berkelanjutan dari pendapatan investasi properti dan pendapatan dari pengembangan proyek. Pengurangan tingkat kerumitan organisasi juga berpotensi meningkatkan daya fokus pada level operasional dan meningkatkan daya saing. Ini membantu Perusahaan Hasil Penggabungan memiliki daya tahan yang lebih baik dalam menghadapi siklus ekonomi, dan pada saat yang bersamaan, struktur organisasi yang lebih ramping akan lebih siap untuk mendapatkan peluang bisnis seiring dengan tingkat pertumbuhan ekonomi atau tren sektor baru.

Penggabungan akan memberikan fleksibilitas kepada Perusahaan Hasil Penggabungan untuk mengakses dan mengalokasikan modal yang lebih efisien bagi proyek-proyek, dimana Perusahaan Hasil Penggabungan dapat mengarahkan sumber daya kepada berbagai jenis

properti sehingga meningkatkan imbal hasil pemegang saham. Ini merupakan suatu *competitive advantage* yang signifikan, mengingat pengembangan properti memerlukan modal yang besar. Kombinasi dari meningkatnya fleksibilitas keuangan dan skala usaha akan menunjang perusahaan untuk mendapatkan peluang bisnis baik di pasar yang sudah ada ataupun pasar baru. Dengan hasil Penggabungan dimana bisnis menjadi lebih besar dan lebih terdiversifikasi, maka manajemen dari Hasil Perusahaan Penggabungan akan lebih siap untuk menangkap peluang usaha *real estate* ke depan seiring dengan proyeksi positif pada ekonomi Indonesia. Secara makro, Penggabungan ini juga akan memberikan kontribusi positif pada pengembangan bisnis properti Indonesia.

4. Informasi Singkat Tentang Masing-masing Skenario Penggabungan

4.1. Skenario 1

Penggabungan melalui Skenario 1 terjadi dalam hal seluruh Peserta Penggabungan memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Sahamnya masing-masing. Dengan demikian, dalam Skenario ini, CTRS dan CTRP kemudian menggabungkan diri ke dalam CTRA.

Keterangan singkat mengenai masing-masing Peserta Penggabungan adalah sebagaimana diuraikan dalam Bab II – Keterangan Singkat Tentang Peserta Penggabungan.

4.1.1. Rasio Konversi Saham

Pemegang saham CTRS pada saat Penggabungan menjadi efektif akan menerima 2,13 saham dalam Perusahaan Hasil Penggabungan untuk setiap 1 saham CTRS yang mereka miliki sebelum Penggabungan efektif.

Pemegang saham CTRP pada saat Penggabungan menjadi efektif akan menerima 0,55 saham dalam Perusahaan Hasil Penggabungan untuk setiap 1 saham CTRP yang mereka miliki sebelum Penggabungan efektif.

Faktor Konversi Saham ditentukan setelah mempertimbangkan Laporan Penilaian atas Kewajaran Saham Peserta Penggabungan yang dilakukan oleh pihak independen yang dalam Penggabungan ini. Penilai Independen, yaitu KJPP Rengganis, Hamid & Rekan; KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan; dan KJPP Martokoesoemo, Prasetyo & Rekan untuk masing-masing CTRA, CTRS dan CTRP telah memberikan pendapat kewajaran bahwa faktor konversi saham adalah wajar bagi pemegang saham Peserta Penggabungan.

Faktor Konversi Saham di atas berlaku untuk masing-masing Skenario 1, Skenario 2 dan Skenario 3 (sebagaimana berlaku), termasuk terhadap saham CTRS dan CTRP yang dimiliki oleh CTRA pada tanggal Rancangan Penggabungan ini dan seluruhnya akan dikonversi menjadi saham Perusahaan Hasil Penggabungan dalam masing-masing Skenario 1, Skenario 2 dan Skenario 3 (sebagaimana berlaku).

Komposisi pemegang saham proforma dari CTRA dengan dasar Data Pemegang Saham pada tanggal 30 November 2016 yang diterbitkan oleh PT EDI Indonesia dan dengan asumsi bahwa transaksi penggabungan terjadi pada tanggal 30 Juni 2016 adalah sebagai berikut:

1) Tidak ada pemegang saham yang tidak setuju

Pemegang saham	Total saham ditempatkan dan disetor penuh	Persentase kepemilikan	Total modal saham
PT Sang Pelopor	4.724.219.353	25,45%	1.181.054.838.250
Credit Suisse AG SG Trust	1.188.225.870	6,40%	297.056.467.500
Lain-lain (masing-masing dengan Kepemilikan kurang dari 5%)	12.647.855.061	68,15%	3.161.963.765.250
Total	18.560.300.284	100,00%	4.640.075.071.000

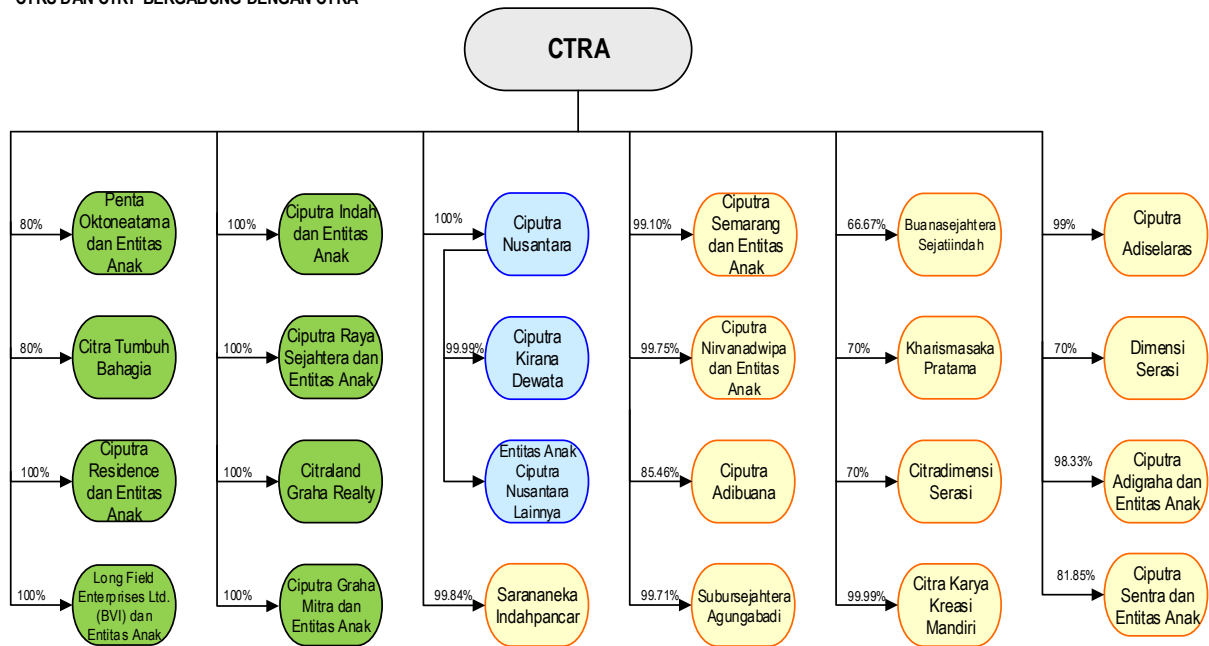
2) Pemegang saham yang tidak setuju sebanyak 2.5% dibeli kembali

Pemegang saham	Total saham ditempatkan dan disetor penuh	Persentase kepemilikan	Total modal saham
PT Sang Pelopor	4.724.219.353	25,99%	1.181.054.838.250
Credit Suisse AG SG Trust	1.188.225.870	6,54%	297.056.467.500
Lain-lain (masing-masing dengan Kepemilikan kurang dari 5%)	12.067.115.063	66,40%	3.065.555.695.000
- Credit Suisse (Singapore) Limited ¹⁾	195.107.717	1,07%	48.776.929.250
Sub-total	18.174.668.003	100,00%	4.543.667.000.750
Saham treasury	385.632.281	-	96.408.070.250
Total	18.560.300.284	100,00%	4.640.075.071.000

1) Credit Suisse (Singapore Limited) yang merupakan pembeli siaga dari saham yang dibeli kembali dari pemegang saham CTRP dan CTRS yang tidak setuju dengan Rencana Penggabungan

4.1.2. Struktur Perusahaan Hasil Penggabungan CTRA, CTRS, dan CTRP

SKENARIO I
CTRS DAN CTRP BERGABUNG DENGAN CTRA



4.1.3. Susunan Pengurus dan Pengawas Perusahaan Hasil Penggabungan

Dalam menentukan susunan pengurus dan pengawas Perusahaan Hasil Penggabungan telah diperhitungkan efisiensi jumlah pengurus dan pengawas serta tugas dan tanggung jawab masing-masing pengurus dan pengawas dengan mempertimbangkan jumlah pengembangan proyek Perusahaan Hasil Penggabungan dan diversifikasi baik secara geografis maupun segmentasi pasar serta lini usaha masing-masing Peserta Penggabungan.

Dewan Komisaris Perusahaan Hasil Penggabungan bertugas dan bertanggung jawab melakukan fungsi pengawasan terhadap kebijakan dan jalannya kepengurusan Perusahaan Hasil Penggabungan pada umumnya serta memberikan nasihat kepada Direksi Perusahaan Hasil Penggabungan.

Direksi terdiri dari Direktur Utama dan Direktur Independen, serta 10 (sepuluh) orang Direktur yang masing-masing mempunyai tugas dan tanggung jawab mengelola pengembangan dan operasional sejumlah proyek. Dengan mengingat total proyek Perusahaan Hasil Penggabungan sebanyak 76 (tujuh puluh enam) proyek yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia dan mempertimbangkan ekspansi usaha di masa mendatang, maka jumlah anggota Direksi Perusahaan Hasil Penggabungan dirasakan cukup efisien dan efektif.

Adapun setelah berlaku efektifnya Penggabungan, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan Hasil Penggabungan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	DR. Ir. Ciputra
Komisaris	:	Dian Sumeler
Komisaris	:	Rina Ciputra Sastrawinata
Komisaris	:	Junita Ciputra
Komisaris	:	Sandra Hendharto
Komisaris Independen	:	Kodradi
Komisaris Independen	:	Henk Wangitan
Komisaris Independen	:	Thomas Bambang

Direksi

Direktur Utama	:	Candra Ciputra
Direktur	:	Cakra Ciputra
Direktur	:	Budiarsa Sastrawinata
Direktur	:	Harun Hajadi
Direktur	:	Agussurja Widjaja
Direktur	:	Marius Ignatius Meiko Handoyo Lukmantara
Direktur	:	Nanik Joeliawati Santoso
Direktur	:	Sutoto Yakobus
Direktur	:	Artadinata Djangkar
Direktur	:	Bing Sugiarto Chandra
Direktur	:	Tanan Herwandi Antonius
Direktur Independen	:	Tulus Santoso Brotosiswojo

Sebagai perusahaan publik, Perusahaan Hasil Penggabungan untuk Skenario 1 diwajibkan memiliki Komite Audit, Unit Audit Internal dan Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*). Setelah berlaku efektifnya Penggabungan untuk Skenario 1, Komite Audit, Unit Audit Internal dan Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) adalah sebagai berikut:

Sekretaris Perusahaan

Sehubungan dengan rencana Penggabungan, Perusahaan Hasil Penggabungan setelah berlaku efektifnya Penggabungan untuk Skenario 1 akan tetap menunjuk Tulus Santoso yang mana saat ini masih menjabat sebagai sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) CTRA, untuk masa jabatan sejak tanggal keputusan ditetapkan sampai dengan penutupan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tahun 2017, berdasarkan Surat Keputusan Direksi CTRA No. 342/CKC-TS/ca/V/12/Perseroan tentang Pengangkatan Sebagai Sekretaris Perusahaan tanggal 23 Mei 2012. Pengangkatan Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) CTRA ini telah sesuai dengan Peraturan OJK No.35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.

Komite Audit

Sehubungan dengan rencana Penggabungan, Perusahaan Hasil Penggabungan setelah berlaku efektifnya Penggabungan untuk Skenario 1 akan tetap dijabat oleh:

Ketua Komite Audit : Kodradi
 Anggota : Henk Wangitan
 Anggota : Lany Wihardjo

Nama-nama yang disebutkan di atas, saat ini masih menjabat sebagai anggota Komite Audit CTRA, pengangkatan mana berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris CTRA tanggal 15 Januari 2016 perihal Pengubahan Susunan Keanggotaan Komite Audit, CTRA telah membentuk Komite Audit sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Peraturan OJK No.55 /POJK.04/2015 Tentang Pembentukan Dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit. Masa jabatan Komite Audit adalah sejak tanggal keputusan ditetapkan sampai dengan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan CTRA tahun 2017. CTRA juga telah memiliki Piagam Komite Audit tertanggal 1 Agustus 2013 yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris CTRA.

Audit Internal

Sehubungan dengan rencana Penggabungan, Perusahaan Hasil Penggabungan setelah berlaku efektifnya Penggabungan Skenario 1 akan tetap dijabat oleh Fadjar Halim, yang saat ini Kepala Departemen Audit Internal CTRA. Serta akan tetap menggunakan Piagam Audit Internal (*Internal Audit Charter*) CTRA tertanggal 4 Desember 2009 yang ditetapkan oleh Direksi CTRA dan disetujui oleh Dewan Komisaris CTRA pada tanggal 4 Desember 2009. Berdasarkan Surat Keputusan No. 083/SK-JAB/CD/XII/2009 tentang Pengangkatan Sebagai Kepala Unit tanggal 4 Desember 2009 yang ditandatangani oleh Direktur Utama CTRA dan disetujui oleh Dewan Komisaris CTRA. Bahwa penyusunan piagam audit internal dan pengangkatan kepala audit internal CTRA tidak bertentangan dengan Peraturan OJK No.56 /POJK.04/2015 Tentang Pembentukan Dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.

4.1.4. Ikhtisar Laporan Keuangan Konsolidasian Proforma Perusahaan Hasil Penggabungan dan Analisa dan Pembahasan oleh Manajemen

Seandainya Penggabungan dilakukan pada tanggal 30 Juni 2016, maka ikhtisar proforma laporan keuangan konsolidasian Perusahaan Hasil Penggabungan pada tanggal 30 Juni 2016, yang telah disusun sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia dan direviu oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja adalah sebagai berikut:

PROFORMA (dalam Rp)	Sebelum Penggabungan	Setelah Penggabungan
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN PER TANGGAL 30 JUNI 2016		
Aset		
Aset Lancar	12.545.676	12.177.950
Aset Tidak Lancar	14.736.082	14.736.082
Jumlah Aset	27.281.758	26.914.032
Liabilitas dan Ekuitas		
Liabilitas		
Liabilitas Jangka Pendek	8.048.499	8.048.499
Liabilitas Jangka Panjang	5.958.648	5.958.648
Jumlah Liabilitas	14.007.147	14.007.147
Ekuitas		
Ekuitas yang diatribusikan untuk:		
Pemilik Entitas Induk:		
Modal ditempatkan dan disetor penuh	3.832.665	4.640.075
Tambahan modal disetor – neto	24.747	3.577.351
Selisih nilai transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali	835.987	(180.625)
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan	1	1
Dividen saham yang belum Didistribusikan	127.752	-
Rugi komprehensif lain	(42.134)	(42.134)

Saldo laba	3.733.833	3.733.833
Saham treasuri	-	(520.604)
Total ekuitas yang dapat diatribusikan		
Kepada pemilik entitas induk	8.512.851	11.207.897
Kepentingan Non-Pengendali	4.761.760	1.698.988
Jumlah Ekuitas	13.274.611	12.906.885
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	27.281.758	26.914.032

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE 6 BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 JUNI 2016**

Jumlah Pendapatan	2.878.643	2.878.643
Laba Kotor	1.410.460	1.410.460
Laba Usaha	643.117	643.117
Laba Sebelum Pajak	472.430	472.430
Laba Periode Berjalan		
yang diatribusikan untuk:		
Pemilik Entitas Induk	237.981	309.685
Kepentingan Non-Pengendali	101.226	29.522
Jumlah Laba Periode Berjalan	339.207	339.207
Laba Komprehensif Periode Berjalan		
yang diatribusikan untuk:		
Pemilik Entitas Induk	207.360	267.472
Kepentingan Non-Pengendali	90.565	30.453
Jumlah Laba Komprehensif Periode Berjalan	297.925	297.925
Laba per Saham Dasar yang diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk (dalam angka penuh)	16	17

Perlu diketahui bahwa Proforma per 30 Juni 2016 tersebut belum mencerminkan, manfaat langsung dari Penggabungan ini. Manfaat dari Penggabungan seperti peningkatan sinergi, dan efisiensi akan mulai dirasakan setelah Penggabungan menjadi efektif.

Manajemen Peserta Penggabungan berkeyakinan bahwa setelah Penggabungan, Perusahaan Hasil Penggabungan akan lebih solid. Penggabungan akan semakin terasa manfaatnya dalam jangka panjang.

4.2. Skenario 2

Penggabungan melalui Skenario 2 terjadi dalam hal CTRS menggabungkan diri ke dalam CTRA sedangkan CTRP tidak menggabungkan diri karena tidak memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham CTRP. Dengan demikian, dalam Skenario ini, CTRS menggabungkan diri ke dalam CTRA sedangkan CTRP tetap berdiri sebagai anak dari CTRA.

Keterangan singkat mengenai masing-masing Peserta Penggabungan adalah sebagaimana diuraikan dalam Bab II – Keterangan Singkat Tentang Peserta Penggabungan.

4.2.1. Rasio Konversi Saham

Pemegang saham CTRS pada saat Penggabungan menjadi efektif akan menerima 2,13 saham dalam Perusahaan Hasil Penggabungan untuk setiap 1 saham CTRS yang mereka miliki sebelum Penggabungan efektif.

Faktor Konversi Saham ditentukan setelah mempertimbangkan Laporan Penilaian atas Kewajaran Saham Peserta Penggabungan yang dilakukan oleh pihak independen yang dalam Penggabungan ini. Penilai Independen, yaitu KJPP Rengganis, Hamid & Rekan; KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan; dan KJPP Martokoesoemo, Prasetyo & Rekan untuk masing-masing CTRA, CTRS dan CTRP telah

memberikan pendapat kewajaran bahwa faktor konversi saham adalah wajar bagi pemegang saham Peserta Penggabungan.

Komposisi pemegang saham proforma dari CTRA dengan dasar Data Pemegang Saham pada tanggal 30 November 2016 yang diterbitkan oleh PT EDI Indonesia dan dengan asumsi bahwa transaksi penggabungan terjadi pada tanggal 30 Juni 2016 adalah sebagai berikut:

1) Tidak ada pemegang saham yang tidak setuju

Pemegang saham	Total saham ditempatkan dan disetor penuh	Persentase kepemilikan	Total modal saham
PT Sang Pelopor	4.724.219.353	27,72%	1.181.054.838.250
Credit Suisse AG SG Trust	1.188.225.870	6,97%	297.056.467.500
Lain-lain (masing-masing dengan Kepemilikan kurang dari 5%)	11.129.940.627	65,31%	2.782.485.156.750
Total	17.042.385.850	100,00%	4.260.596.462.500

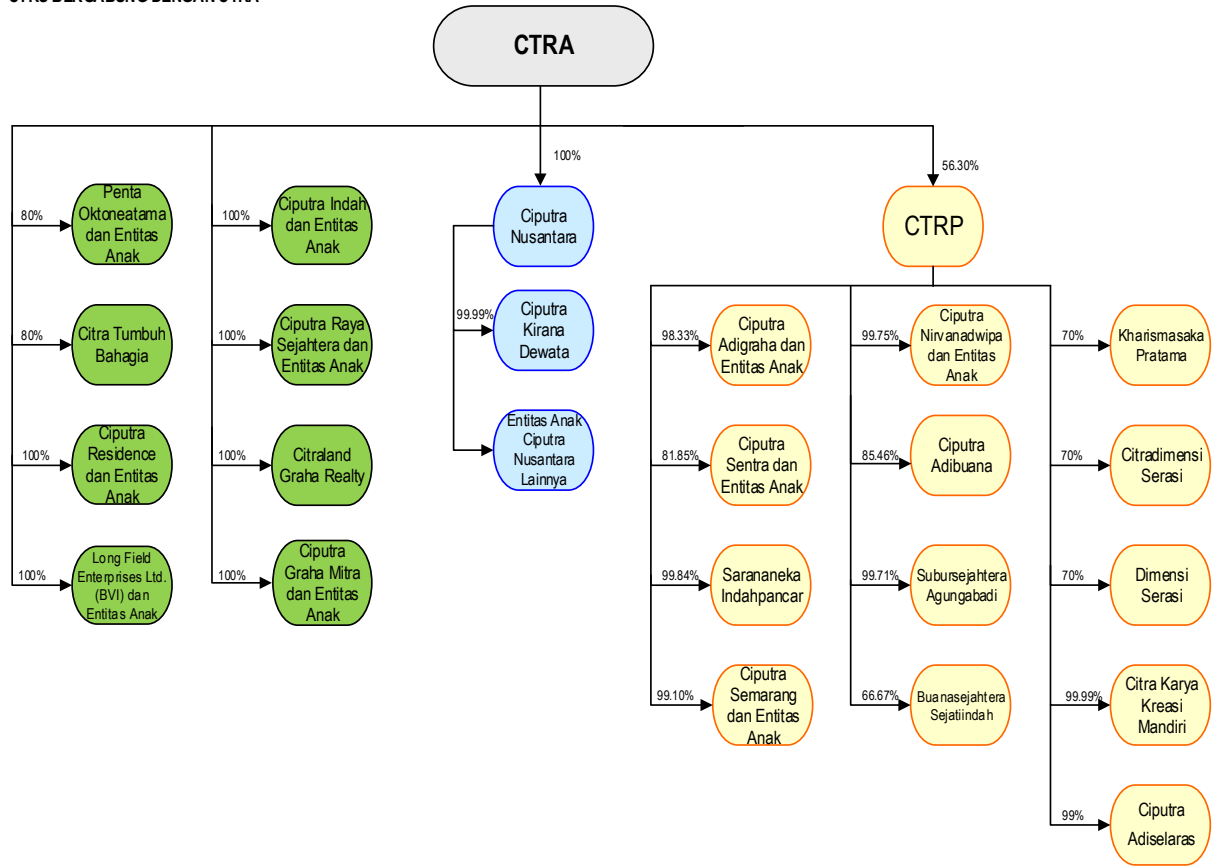
2) Pemegang saham yang tidak setuju sebanyak 2.5% dibeli kembali

Pemegang saham	Total saham ditempatkan dan disetor penuh	Persentase kepemilikan	Total modal saham
PT Sang Pelopor	4.724.219.353	28,36%	1.181.054.838.250
Credit Suisse AG SG Trust	1.188.225.870	7,13%	297.056.467.500
Fine-C Capital Group Ltd	836.470.851	5,02%	209.117.712.750
Lain-lain (masing-masing dengan Kepemilikan kurang dari 5%)	9.799.569.608	58,84%	2.449.892.402.000
- Credit Suisse (Singapore) Limited ¹⁾	108.267.887	0,65%	27.066.971.750
Sub-total	16.656.753.569	100,00%	4.164.188.392.250
Saham treasury	385.632.281	-	96.408.070.250
Total	17.042.385.850	100,00%	4.260.596.462.500

1) *Credit Suisse (Singapore Limited) yang merupakan pembeli siaga dari saham yang dibeli kembali dari pemegang saham CTRP dan CTRS yang tidak setuju dengan Rencana Penggabungan*

4.2.2. Struktur Perusahaan Hasil Penggabungan CTRA dan CTRS

SKENARIO II
CTRS BERGABUNG DENGAN CTRA



4.2.3. Susunan Pengurus dan Pengawas Perusahaan Hasil Penggabungan

Dalam menentukan susunan pengurus dan pengawas Perusahaan Hasil Penggabungan telah diperhitungkan efisiensi jumlah pengurus dan pengawas serta tugas dan tanggung jawab masing-masing pengurus dan pengawas dengan mempertimbangkan jumlah pengembangan proyek Perusahaan Hasil Penggabungan dan diversifikasi baik secara geografis maupun segmentasi pasar serta lini usaha masing-masing Peserta Penggabungan.

Dewan Komisaris Perusahaan Hasil Penggabungan bertugas dan bertanggung jawab melakukan fungsi pengawasan terhadap kebijakan dan jalannya kepengurusan Perusahaan Hasil Penggabungan pada umumnya serta memberikan nasihat kepada Direksi Perusahaan Hasil Penggabungan.

Direksi terdiri dari Direktur Utama dan Direktur Independen, serta 10 (sepuluh) orang Direktur yang masing-masing mempunyai tugas dan tanggung jawab mengelola pengembangan dan operasional sejumlah proyek. Dengan mengingat total proyek Perusahaan Hasil Penggabungan sebanyak 64 (enam puluh empat) proyek yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia dan mempertimbangkan ekspansi usaha di masa mendatang, maka jumlah anggota Direksi Perusahaan Hasil Penggabungan dirasakan cukup efisien dan efektif.

Adapun setelah berlaku efektifnya Penggabungan, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan Hasil Penggabungan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : DR. Ir. Ciputra
Komisaris : Dian Sumeler

Komisaris	:	Rina Ciputra Sastrawinata
Komisaris	:	Junita Ciputra
Komisaris	:	Sandra Hendharto
Komisaris Independen	:	Kodradi
Komisaris Independen	:	Henk Wangitan
Komisaris Independen	:	Thomas Bambang

Direksi

Direktur Utama	:	Candra Ciputra
Direktur	:	Cakra Ciputra
Direktur	:	Budiarsa Sastrawinata
Direktur	:	Harun Hajadi
Direktur	:	Agussurja Widjaja
Direktur	:	Marius Ignatius Meiko Handoyo Lukmantara
Direktur	:	Nanik Joeliawati Santoso
Direktur	:	Sutoto Yakobus
Direktur	:	Artadinata Djangkar
Direktur	:	Bing Sugiarto Chandra
Direktur	:	Tanan Herwandi Antonius
Direktur Independen	:	Tulus Santoso Brotosiswojo

Sebagai perusahaan publik, Perusahaan Hasil Penggabungan untuk Skenario 2 diwajibkan memiliki Komite Audit, Unit Audit Internal dan Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*). Setelah berlaku efektifnya Penggabungan untuk Skenario 2, Komite Audit, Unit Audit Internal dan Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) adalah sebagai berikut:

Sekretaris Perusahaan

Sehubungan dengan rencana Penggabungan, Perusahaan Hasil Penggabungan setelah berlaku efektifnya Penggabungan untuk Skenario 2 akan tetap menunjuk Tulus Santoso yang mana saat ini masih menjabat sebagai sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) CTRA, untuk masa jabatan sejak tanggal keputusan ditetapkan sampai dengan penutupan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tahun 2017, berdasarkan Surat Keputusan Direksi CTRA No. 342/CKC-TS/ca/V/12/Perseroan tentang Pengangkatan Sebagai Sekretaris Perusahaan tanggal 23 Mei 2012. Pengangkatan Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) CTRA ini telah sesuai dengan Peraturan OJK No.35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.

Komite Audit

Sehubungan dengan rencana Penggabungan, Perusahaan Hasil Penggabungan setelah berlaku efektifnya Penggabungan untuk Skenario 2 akan tetap dijabat oleh:

Ketua Komite Audit	:	Kodradi
Anggota	:	Henk Wangitan
Anggota	:	Lany Wihardjo

Nama-nama yang disebutkan di atas, saat ini masih menjabat sebagai anggota Komite Audit CTRA, pengangkatan mana berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris CTRA tanggal 15 Januari 2016 perihal Pengubahan Susunan Keanggotaan Komite Audit, CTRA telah membentuk Komite Audit sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Peraturan OJK No.55 /POJK.04/2015 Tentang Pembentukan Dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit. Masa jabatan Komite Audit adalah sejak tanggal keputusan ditetapkan sampai dengan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan CTRA tahun 2017. CTRA juga telah memiliki Piagam Komite Audit tertanggal 1 Agustus 2013 yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris CTRA.

Audit Internal

Sehubungan dengan rencana Penggabungan, Perusahaan Hasil Penggabungan setelah berlaku efektifnya Penggabungan Skenario 2 akan tetap dijabat oleh Fadjar Halim, yang saat ini Kepala Departemen Audit Internal CTRA. Serta akan tetap menggunakan Piagam Audit Internal (*Internal Audit Charter*) CTRA tertanggal 4 Desember 2009 yang ditetapkan oleh Direksi CTRA dan disetujui oleh Dewan Komisaris CTRA pada tanggal 4 Desember 2009. Berdasarkan Surat Keputusan No. 083/SK-JAB/CD/XII/2009 tentang Pengangkatan Sebagai Kepala Unit tanggal 4 Desember 2009 yang ditandatangani oleh Direktur Utama CTRA dan disetujui oleh Dewan Komisaris CTRA. Bahwa penyusunan piagam audit internal dan pengangkatan kepala audit internal CTRA tidak bertentangan dengan Peraturan OJK No.56 /POJK.04/2015 Tentang Pembentukan Dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.

4.2.4. Ikhtisar Laporan Keuangan Konsolidasian Proforma Perusahaan Hasil Penggabungan dan Analisa dan Pembahasan oleh Manajemen

Seandainya Penggabungan dilakukan pada tanggal 30 Juni 2016, maka ikhtisar proforma laporan keuangan konsolidasian Perusahaan Hasil Penggabungan pada tanggal 30 Juni 2016, yang telah disusun sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia dan direviu oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja adalah sebagai berikut:

PROFORMA (dalam Rp)	Sebelum Penggabungan	Setelah Penggabungan
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN PER TANGGAL 30 JUNI 2016		
Aset		
Aset Lancar	12.545.676	12.177.950
Aset Tidak Lancar	14.736.082	14.736.082
Jumlah Aset	27.281.758	26.914.032
Liabilitas dan Ekuitas		
Liabilitas		
Liabilitas Jangka Pendek	8.048.499	8.048.499
Liabilitas Jangka Panjang	5.958.648	5.958.648
Jumlah Liabilitas	14.007.147	14.007.147
Ekuitas		
Ekuitas yang diatribusikan untuk:		
Pemilik Entitas Induk:		
Modal ditempatkan dan disetor penuh	3.832.665	4.260.597
Tambahan modal disetor – neto	24.747	1.907.645
Selisih nilai transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali	835.987	(136.822)
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan	1	1
Dividen saham yang belum Didistribusikan	127.752	-
Rugi komprehensif lain	(42.134)	(42.134)
Saldo laba	3.733.833	3.733.833
Saham treasuri	-	(520.604)
Total ekuitas yang dapat diatribusikan	8.512.851	9.202.516
Kepada pemilik entitas induk	4.761.760	3.704.369
Jumlah Ekuitas	13.274.611	12.906.885
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	27.281.758	26.914.032

LAPORAN LABA RUGI DAN PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN UNTUK PERIODE 6 BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 JUNI 2016

Jumlah Pendapatan	2.878.643	2.878.643
Laba Kotor	1.410.460	1.410.460
Laba Usaha	643.117	643.117

Laba Sebelum Pajak	472.430	472.430
Laba Periode Berjalan yang diatribusikan untuk:		
Pemilik Entitas Induk	237.981	294.048
Kepentingan Non-Pengendali	101.226	45.159
Jumlah Laba Periode Berjalan	339.207	339.207
Laba Komprehensif Periode Berjalan yang diatribusikan untuk:		
Pemilik Entitas Induk	207.360	260.787
Kepentingan Non-Pengendali	90.565	37.318
Jumlah Laba Komprehensif Periode Berjalan	297.925	297.925
Laba per Saham Dasar yang diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk (dalam angka penuh)	16	18

Perlu diketahui bahwa Proforma per 30 Juni 2016 tersebut belum mencerminkan, manfaat langsung dari Penggabungan ini. Manfaat dari Penggabungan seperti peningkatan sinergi, dan efisiensi akan mulai dirasakan setelah Penggabungan menjadi efektif.

Manajemen Peserta Penggabungan berkeyakinan bahwa setelah Penggabungan, Perusahaan Hasil Penggabungan akan lebih solid. Penggabungan akan semakin terasa manfaatnya dalam jangka panjang.

4.3. Skenario 3

Penggabungan melalui Skenario 3 terjadi dalam hal CTRP menggabungkan diri ke dalam CTRA sedangkan CTRS tidak menggabungkan diri karena tidak memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham CTRS. Dengan demikian, dalam Skenario ini, CTRP menggabungkan diri ke dalam CTRA sedangkan CTRS tetap berdiri sebagai anak dari CTRA.

Keterangan singkat mengenai masing-masing Peserta Penggabungan adalah sebagaimana diuraikan dalam Bab II – Keterangan Singkat Tentang Peserta Penggabungan.

4.3.1. Rasio Konversi Saham

Pemegang saham CTRP pada saat Penggabungan menjadi efektif akan menerima 0,55 saham dalam Perusahaan Hasil Penggabungan untuk setiap 1 saham CTRP yang mereka miliki sebelum Penggabungan efektif.

Faktor Konversi Saham ditentukan setelah mempertimbangkan Laporan Penilaian atas Kewajaran Saham Peserta Penggabungan yang dilakukan oleh pihak independen yang dalam Penggabungan ini. Penilai Independen, yaitu KJPP Rengganis, Hamid & Rekan; KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan; dan KJPP Martokoesoemo, Prasetyo & Rekan untuk masing-masing CTRA, CTRS dan CTRP telah memberikan pendapat kewajaran bahwa faktor konversi saham adalah wajar bagi pemegang saham Peserta Penggabungan.

Komposisi pemegang saham proforma dari CTRA dengan dasar Data Pemegang Saham pada tanggal 30 November 2016 yang diterbitkan oleh PT EDI Indonesia dan dengan asumsi bahwa transaksi penggabungan terjadi pada tanggal 30 Juni 2016 adalah sebagai berikut:

- 1) Tidak ada pemegang saham yang tidak setuju

Pemegang saham	Total saham ditempatkan dan disetor penuh	Persentase kepemilikan	Total modal saham
PT Sang Pelopor	4.724.219.353	27,88%	1.181.054.838.250

Credit Suisse AG SG Trust	1.188.225.870	7,01%	297.056.467.500
Lain-lain (masing-masing dengan Kepemilikan kurang dari 5%)	11.030.760.431	65,11%	2.757.690.107.750
Total	16.943.205.654	100,00%	4.235.801.413.500

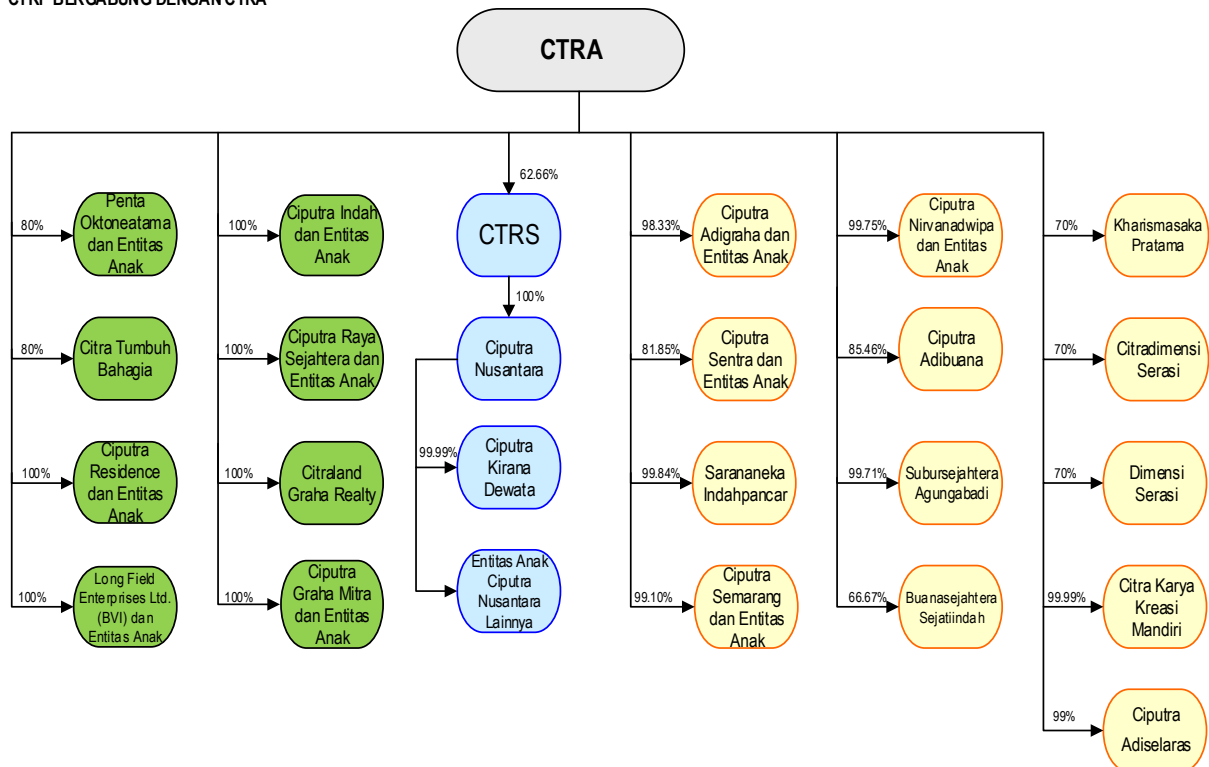
2) Pemegang saham yang tidak setuju sebanyak 2.5% dibeli kembali

Pemegang saham	Total saham ditempatkan dan disetor penuh	Persentase kepemilikan	Total modal saham
PT Sang Pelopor	4.724.219.353	28,53%	1.181.054.838.250
Credit Suisse AG SG Trust	1.188.225.870	7,18%	297.056.467.500
Fine-C Capital Group Ltd	836.470.851	5,05%	209.117.712.750
Lain-lain (masing-masing dengan Kepemilikan kurang dari 5%)	9.721.817.469	58,72%	2.430.454.367.250
- Credit Suisse (Singapore) Limited ¹⁾	86.839.830	0,52%	21.709.957.500
Sub-total	16.557.573.373	100,00%	4.139.393.343.250
Saham treasuri	385.632.281	-	96.408.070.250
Total	16.943.205.654	100,00%	4.235.801.413.500

1) Credit Suisse (Singapore Limited) yang merupakan pembeli siaga dari saham yang dibeli kembali dari pemegang saham CTRP dan CTRS yang tidak setuju dengan Rencana Penggabungan

4.3.2. Struktur Perusahaan Hasil Penggabungan CTRA dan CTRP

SKENARIO III
CTRP BERGABUNG DENGAN CTRA



4.3.3. Susunan Pengurus dan Pengawas Perusahaan Hasil Penggabungan

Dalam menentukan susunan pengurus dan pengawas Perusahaan Hasil Penggabungan telah diperhitungkan efisiensi jumlah pengurus dan pengawas serta tugas dan tanggung jawab masing-masing pengurus dan pengawas dengan mempertimbangkan jumlah pengembangan proyek Perusahaan Hasil Penggabungan dan diversifikasi baik secara geografis maupun segmentasi pasar serta lini usaha masing-masing Peserta Penggabungan.

Dewan Komisaris Perusahaan Hasil Penggabungan bertugas dan bertanggung jawab melakukan fungsi pengawasan terhadap kebijakan dan jalannya kepengurusan Perusahaan Hasil Penggabungan pada umumnya serta memberikan nasihat kepada Direksi Perusahaan Hasil Penggabungan.

Direksi terdiri dari Direktur Utama dan Direktur Independen, serta 10 (sepuluh) orang Direktur yang masing-masing mempunyai tugas dan tanggung jawab mengelola pengembangan dan operasional sejumlah proyek. Dengan mengingat total proyek Perusahaan Hasil Penggabungan sebanyak 56 (lima puluh enam) proyek yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia dan mempertimbangkan ekspansi usaha di masa mendatang, maka jumlah anggota Direksi Perusahaan Hasil Penggabungan dirasakan cukup efisien dan efektif.

Adapun setelah berlaku efektifnya Penggabungan, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan Hasil Penggabungan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	DR. Ir. Ciputra
Komisaris	:	Dian Sumeler
Komisaris	:	Rina Ciputra Sastrawinata
Komisaris	:	Junita Ciputra
Komisaris	:	Sandra Hendharto
Komisaris Independen	:	Kodradi
Komisaris Independen	:	Henk Wangitan
Komisaris Independen	:	Thomas Bambang

Direksi

Direktur Utama	:	Candra Ciputra
Direktur	:	Cakra Ciputra
Direktur	:	Budiarsa Sastrawinata
Direktur	:	Harun Hajadi
Direktur	:	Agussurja Widjaja
Direktur	:	Marius Ignatius Meiko Handoyo Lukmantara
Direktur	:	Nanik Joeliawati Santoso
Direktur	:	Sutoto Yakobus
Direktur	:	Artadinata Djangkar
Direktur	:	Bing Sugiarto Chandra
Direktur	:	Tanan Herwandi Antonius
Direktur Independen	:	Tulus Santoso Brotosiswojo

Sebagai perusahaan publik, Perusahaan Hasil Penggabungan untuk Skenario 3 diwajibkan memiliki Komite Audit, Unit Audit Internal dan Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*). Setelah berlaku efektifnya Penggabungan untuk Skenario 3, Komite Audit, Unit Audit Internal dan Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) adalah sebagai berikut:

Sekretaris Perusahaan

Sehubungan dengan rencana Penggabungan, Perusahaan Hasil Penggabungan setelah berlaku efektifnya Penggabungan untuk Skenario 3 akan tetap menunjuk Tulus Santoso yang mana saat ini masih menjabat sebagai sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) CTRA, untuk masa jabatan sejak tanggal keputusan ditetapkan sampai dengan penutupan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tahun 2017, berdasarkan Surat Keputusan Direksi CTRA No. 342/CKC-TS/ca/V/12/Perseroan tentang Pengangkatan Sebagai Sekretaris Perusahaan tanggal 23 Mei 2012. Pengangkatan Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) CTRA ini telah sesuai dengan Peraturan OJK No.35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.

Komite Audit

Sehubungan dengan rencana Penggabungan, Perusahaan Hasil Penggabungan setelah berlaku efektifnya Penggabungan untuk Skenario 3 akan tetap dijabat oleh:

Ketua Komite Audit : Kodradi
Anggota : Henk Wangitan
Anggota : Lany Wihardjo

Nama-nama yang disebutkan di atas, saat ini masih menjabat sebagai anggota Komite Audit CTRA, pengangkatan mana berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris CTRA tanggal 15 Januari 2016 perihal Pengubahan Susunan Keanggotaan Komite Audit, CTRA telah membentuk Komite Audit sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Peraturan OJK No.55 /POJK.04/2015 Tentang Pembentukan Dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit. Masa jabatan Komite Audit adalah sejak tanggal keputusan ditetapkan sampai dengan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan CTRA tahun 2017. CTRA juga telah memiliki Piagam Komite Audit tertanggal 1 Agustus 2013 yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris CTRA.

Audit Internal

Sehubungan dengan rencana Penggabungan, Perusahaan Hasil Penggabungan setelah berlaku efektifnya Penggabungan Skenario 3 akan tetap dijabat oleh Fadjar Halim, yang saat ini Kepala Departemen Audit Internal CTRA. Serta akan tetap menggunakan Piagam Audit Internal (*Internal Audit Charter*) CTRA tertanggal 4 Desember 2009 yang ditetapkan oleh Direksi CTRA dan disetujui oleh Dewan Komisaris CTRA pada tanggal 4 Desember 2009. Berdasarkan Surat Keputusan No. 083/SK-JAB/CD/XII/2009 tentang Pengangkatan Sebagai Kepala Unit tanggal 4 Desember 2009 yang ditandatangani oleh Direktur Utama CTRA dan disetujui oleh Dewan Komisaris CTRA. Bahwa penyusunan piagam audit internal dan pengangkatan kepala audit internal CTRA tidak bertentangan dengan Peraturan OJK No.56 /POJK.04/2015 Tentang Pembentukan Dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.

4.3.4. Ikhtisar Laporan Keuangan Konsolidasian Proforma Perusahaan Hasil Penggabungan dan Analisa dan Pembahasan oleh Manajemen

Seandainya Penggabungan dilakukan pada tanggal 30 Juni 2016, maka ikhtisar proforma laporan keuangan konsolidasian Perusahaan Hasil Penggabungan pada tanggal 30 Juni 2016, yang telah disusun sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia dan direviu oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja adalah sebagai berikut:

PROFORMA (dalam Rp)	Sebelum Penggabungan	Setelah Penggabungan
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN PER TANGGAL 30 JUNI 2016		
Aset		
Aset Lancar	12.545.676	12.177.950
Aset Tidak Lancar	14.736.082	14.736.082

Jumlah Aset	27.281.758	26.914.032
Liabilitas dan Ekuitas		
Liabilitas		
Liabilitas Jangka Pendek	8.048.499	8.048.499
Liabilitas Jangka Panjang	5.958.648	5.958.648
Jumlah Liabilitas	14.007.147	14.007.147
Ekuitas		
Ekuitas yang diatribusikan untuk:		
Pemilik Entitas Induk:		
Modal ditempatkan dan disetor penuh	3.832.665	4.235.801
Tambahan modal disetor – neto	24.747	1.798.547
Selisih nilai transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali	835.987	793.877
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan	1	1
Dividen saham yang belum didistribusikan	127.752	-
Rugi komprehensif lain	(42.134)	(42.134)
Saldo laba	3.733.833	3.733.833
Saham treasuri	-	(520.604)
Total ekuitas yang dapat diatribusikan		
Kepada pemilik entitas induk	8.512.851	9.999.321
Kepentingan Non-Pengendali	4.761.760	2.907.564
Jumlah Ekuitas	13.274.611	12.906.885
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	27.281.758	26.914.032

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE 6 BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 JUNI 2016**

Jumlah Pendapatan	2.878.643	2.878.643
Laba Kotor	1.410.460	1.410.460
Laba Usaha	643.117	643.117
Laba Sebelum Pajak	472.430	472.430
Laba Periode Berjalan yang diatribusikan untuk:		
Pemilik Entitas Induk	237.981	253.618
Kepentingan Non-Pengendali	101.226	85.589
Jumlah Laba Periode Berjalan	339.207	339.207
Laba Komprehensif Periode Berjalan yang diatribusikan untuk:		
Pemilik Entitas Induk	207.360	214.046
Kepentingan Non-Pengendali	90.565	83.879
Jumlah Laba Komprehensif Periode Berjalan	297.925	297.925
Laba per Saham Dasar yang diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk (dalam angka penuh)	16	15

Perlu diketahui bahwa Proforma per 30 Juni 2016 tersebut belum mencerminkan, manfaat langsung dari Penggabungan ini. Manfaat dari Penggabungan seperti peningkatan sinergi, dan efisiensi akan mulai dirasakan setelah Penggabungan menjadi efektif.

Manajemen Peserta Penggabungan berkeyakinan bahwa setelah Penggabungan, Perusahaan Hasil Penggabungan akan lebih solid. Penggabungan akan semakin terasa manfaatnya dalam jangka panjang.

Keterangan mengenai pembeli siaga

Dalam Penggabungan ini, sesuai dengan Skenario 1, Skenario 2, dan Skenario 3 tersebut di atas dan dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 62 ayat (1) UUPT sebagaimana diuraikan dalam

butir 13 di bawah ini, bagi pemegang Peserta Penggabungan yang hadir atau terwakili dalam RUPSLB Peserta Penggabungan yang menyatakan tidak setuju terhadap rencana Penggabungan dalam RUPSLB karena tindakan Penggabungan tersebut merugikan pemegang saham yang bersangkutan atau Peserta Penggabungan terkait, dapat meminta agar sahamnya dibeli. Pembelian terhadap saham-saham milik pemegang saham CTRA yang tidak setuju dengan Penggabungan akan dibeli oleh CTRA. Keterangan mengenai CTRA dapat dilihat pada bagian Keterangan Singkat Tentang Peserta Penggabungan.

Lebih lanjut, pembelian atas saham-saham milik pemegang saham CTRS dan CTRP yang tidak setuju dengan Penggabungan akan dibeli oleh Credit Suisse (Singapore) Limited. Berikut adalah keterangan mengenai Credit Suisse (Singapore) Limited:

Credit Suisse (Singapore) Limited didirikan di Republik Singapura dengan alamat kantor di 1 Raffles Link, #03-01, Lobi Selatan, Singapura, 039393. Kegiatan usaha utama dari Credit Suisse (Singapore) Limited adalah berhubungan dengan bank komersil, bank investasi dan operasi mata uang Asia. Perusahaan induk langsung adalah Credit Suisse AG dan Credit Suisse Group AG, dimana keduanya di dirikan di Swiss.

5. Perusahaan Hasil Penggabungan

Dalam Penggabungan ini, segera setelah efektif berlakunya Penggabungan, Perusahaan Yang Bergabung akan bergabung ke dalam CTRA, dimana semua aktivitas, kegiatan usaha, operasi usaha, aktiva, pasiva, tagihan dan karyawan-karyawan Perusahaan Yang Bergabung demi hukum beralih kepada CTRA, untuk karyawan CTRS dan CTRP akan beralih kepada CTRA sebagai Perusahaan Hasil Penggabungan atau Anak Perusahaan CTRA. Selanjutnya, Perusahaan Yang Bergabung akan berakhir demi hukum tanpa dilakukan likuidasi terlebih dahulu sehingga yang tetap berdiri adalah CTRA.

Kemudian dengan merujuk pada masing-masing skenario yang mungkin terjadi sebagaimana diuraikan dalam Sub-bab 4 di atas, dan dengan memperhatikan bahwa dalam ketiga skenario yang ada CTRA merupakan Perusahaan Hasil Penggabungan, maka informasi lebih lanjut mengenai Perusahaan Hasil Penggabungan adalah sebagai berikut:

5.1. Visi dan Misi

Visi Perusahaan Hasil Penggabungan adalah untuk mengembangkan kelompok usaha properti yang berupaya pada keunggulan dan inovasi dan memberikan kehidupan yang lebih baik bagi masyarakat serta kesejahteraan dan kemakmuran bagi para pemangku kepentingan. Misi Perusahaan Hasil Penggabungan adalah menjadi yang terdepan dalam bisnis properti dengan berusaha melakukan yang terbaik, menjadi profesional dan menguntungkan, sehingga menjadi pilihan pertama konsumen dan tempat kerja yang paling menarik dan menantang bagi karyawan, investasi yang paling menguntungkan para pemegang saham dan memberikan kontribusi yang signifikan kepada negara.

5.2. Kegiatan Usaha dan Strategi Usaha

Perusahaan Hasil Penggabungan melakukan kegiatan usaha sebagai perusahaan induk yang memiliki Anak Perusahaan, yang bergerak dalam bidang pengembangan dan penjualan real estat berupa rumah, ruko/rukan dan gudang beserta fasilitas pendukungnya; pengembangan, penjualan, pengelolaan apartemen dan gedung perkantoran serta pengembangan dan pengelolaan pusat niaga/mal, hotel, lapangan golf dan *waterpark*.

Strategi usaha Perusahaan Hasil Penggabungan akan tetap fokus pada bidang usaha real estat, terus berupaya mengembangkan diversifikasi, baik secara geografis, segmentasi pasar, dan lini usaha berbasis pendapatan tetap maupun penjualan unit properti.

5.3. Tempat Kedudukan

Dalam Penggabungan ini, nama dan tempat kedudukan Perusahaan Hasil Penggabungan menjadi sebagai berikut:

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk.

Kantor Pusat:

Ciputra World 1, DBS Bank Tower Lantai 39

Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5, Jakarta 12940

Telepon: (62-21) 2988 5858

Faksimili: (62-21) 2988 8989

Email: investor@ciputra.com

Website: www.ciputradevelopment.com

5.4. Perubahan Anggaran Dasar

Sehubungan dengan Penggabungan, CTRA sebagai Perusahaan Hasil Penggabungan akan mengadakan perubahan terhadap anggaran dasarnya.

5.5. Hak Pemegang Saham Perusahaan Hasil Penggabungan

Pemegang saham Perusahaan Hasil Penggabungan, baik pemegang saham CTRA sebelum Penggabungan dan pemegang saham CTRS dan/atau pemegang saham CTRP yang menjadi pemegang saham Perusahaan Hasil Penggabungan, memiliki hak dan kewajiban yang sama sebagai pemegang saham Perusahaan Hasil Penggabungan, termasuk hak untuk hadir dan memberikan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Hasil Penggabungan, hak untuk menerima dividen yang akan dibagikan oleh Perusahaan Hasil Penggabungan dan untuk menerima Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) dalam hal Perusahaan Hasil Penggabungan akan menambah modal dengan cara menerbitkan HMETD.

6. Tata Cara Konversi Saham dan Efek Dilusi Terhadap Pemegang Saham

Setelah proses Penggabungan ini terlaksana, maka kepemilikan para pemegang saham Peserta Penggabungan dalam CTRA sebagai Perusahaan Hasil Penggabungan sebagian akan terdilusi dan sebagian lagi akan mengalami peningkatan secara proporsional sesuai dengan persentase kepemilikan mereka dalam masing-masing Peserta Penggabungan sebagai akibat dari konversi saham sesuai dengan faktor konversi saham sebagaimana diterangkan di bawah ini yang dihitung berdasarkan nilai pasar wajar saham dari CTRA, CTRP dan CTRS, masing-masing sebagai berikut:

- CTRA sebesar Rp2.955 per lembar saham, yang ditentukan dengan menggunakan pendekatan aset dan pasar, berdasarkan laporan penilai independen dari KJPP Rengganis, Hamid & Rekan No. RHR00R2P11160197 tanggal 21 November 2016;
- CTRS sebesar Rp6.277 per lembar saham, yang ditentukan dengan menggunakan pendekatan aset dan pendapatan, berdasarkan laporan penilai independen dari KJPP Suwendho, Rinaldy & Rekan No. 161121.001/SRR/LP-B/CTRS/OR tanggal 21 November 2016; dan
- CTRP sebesar Rp1.622 per lembar saham, yang ditentukan dengan menggunakan pendekatan aset dan pasar, berdasarkan laporan penilai independen dari KJPP Martokoesomo Prasetyo & Rekan No. APP-B/KJPP-MPR/2016/XI/21/001 tanggal 21 November 2016.

Adapun berdasarkan Laporan Keuangan Proforma per 30 Juni 2016, jumlah lembar saham yang akan diterbitkan untuk masing-masing skenario adalah sebagai berikut:

Skenario	CTRS	CTRP
Skenario 1	1.617.094.630	1.517.914.434
Skenario 2	1.617.094.630	
Skenario 3		1.517.914.434

Dengan memperhatikan hal-hal di atas, persentase kepemilikan para pemegang saham Peserta Penggabungan akan terdiluasi secara proporsional sesuai dengan besarnya kepemilikan mereka masing-masing berdasarkan besarnya persentase dilusi dalam masing-masing Skenario 1, Skenario 2 dan Skenario 3 sebagaimana diungkapkan pada halaman 32 Rancangan Penggabungan. Faktor konversi saham masing-masing pemegang saham CTRS dan CTRP adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Faktor Konversi Saham
CTRS	1 : 2,13
CTRP	1: 0,55

7. Keterangan Singkat mengenai Hasil Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik mengenai Rencana Penggabungan

7.1. KJPP Rengganis, Hamid & Rekan

Perseroan telah menunjuk Pihak Independen Kantor Jasa Penilai Publik Rengganis, Hamid & Rekan (“**KJPP RHR**”) sebagai Penilai Independen untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Penggabungan Usaha CTRP dan CTRS ke dalam CTRA (“**Rencana Transaksi**”).

Ringkasan Laporan dan Pendapat Pihak Independen

Berikut adalah ringkasan dari Laporan Penilai Independen sebagaimana dinyatakan dalam Laporan Pendapat Kewajaran No. RHR00R2P12150213 tanggal 15 Desember 2016.

a. Pihak-pihak dalam Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi adalah CTRA, CTRP dan CTRS.

b. Objek Pendapat Kewajaran

Objek Rencana Transaksi dalam Pendapat Kewajaran ini adalah rencana penggabungan usaha CTRS dan CTRP ke dalam CTRA.

c. Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan dari Pendapat Kewajaran ini adalah untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi sehubungan dengan keterbukaan informasi kepada publik.

Rencana Transaksi ini dalam kaitannya dengan Penggabungan usaha atau peleburan usaha perusahaan publik atau emiten sesuai dengan Peraturan Nomor IX.G.1 tentang Penggabungan Usaha atau Peleburan Usaha Perusahaan Publik atau Emiten.

Penggabungan dilakukan oleh pihak-pihak yang terafiliasi yang terjadi, dikarenakan adanya (i) hubungan kepemilikan dan (ii) hubungan pengurusan dan pengawasan di antara Peserta Penggabungan. Namun demikian, Penggabungan tidak termasuk ke dalam pengertian “Transaksi” sebagaimana didefinisikan dalam angka 1 huruf C Peraturan No. IX.E.1. Oleh karenanya Penggabungan tidak disyaratkan untuk memenuhi ketentuan Peraturan No. IX.E.1.

d. Tanggal Pendapat Kewajaran

Tanggal pendapat kewajaran (*cut-off-date*) adalah 30 Juni 2016 yang didasarkan atas laporan keuangan CTRA yang telah diaudit.

e. Asumsi-asumsi dan Batasan Penilai

Pendapat Kewajaran ini dilakukan dengan batasan sebagai berikut:

- Uji tuntas atas laporan keuangan tidak dilakukan dan penelaahan atas informasi pada laporan keuangan hanya dilakukan sebatas untuk keperluan penilaian;
- Analisis dampak pajak untuk para pihak terkait Rencana Transaksi;
- Studi kelayakan atas rencana penggabungan usaha.

Berdasarkan analisis terhadap Rencana Transaksi, KJPP RHR memiliki beberapa asumsi sebagai berikut:

- KJPP-RHR berasumsi bahwa Rencana Transaksi tersebut dijalankan seperti yang telah dijelaskan oleh Manajemen Perseroan.
- KJPP-RHR juga mengasumsikan bahwa tidak terdapat perubahan signifikan atas asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini sejak penerbitan Pendapat Kewajaran sampai tanggal efektif Rencana Transaksi.
- Pendapat ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan bahwa penggunaan sebagian dari analisis ini dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan atas proses yang mendasari pendapat tersebut. Penyusunan pendapat ini merupakan suatu proses yang kompleks dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.
- Pendapat ini disusun berdasarkan kondisi umum keuangan, moneter, peraturan dan kondisi pasar yang ada saat ini. Perubahan atas kondisi-kondisi tertentu yang berada di luar kendali Perseroan dan pihak-pihak yang terkait akan dapat memberikan dampak yang tidak dapat diprediksi dan dapat berpengaruh terhadap Pendapat Kewajaran ini.
- KJPP-RHR tidak berkewajiban untuk memutakhirkan Pendapat Kewajaran apabila terdapat kejadian-kejadian penting yang terjadi setelah tanggal penilaian (*subsequent events*), namun hanya akan mengungkapkannya di dalam laporan.
- Laporan ini tidak dimaksudkan untuk memberi rekomendasi kepada pemegang saham Perseroan untuk menyetujui atau tidak menyetujui Transaksi tersebut.

f. Pendekatan dan Analisis Kewajaran

Analisis kewajaran terhadap Rencana Transaksi Perseroan dikaji melalui beberapa aspek analisis sebagai metodologi yang digunakan meliputi:

- Analisis terhadap Rencana Transaksi
- Analisis kualitatif, yaitu analisis terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi dan keterkaitannya, serta analisis manfaat dan risiko Penggabungan.

- Analisis kuantitatif, berupa analisis historis laporan keuangan, analisis kinerja keuangan tanpa dan dengan Penggabungan dan analisis dampak Penggabungan terhadap keuangan CTRA sebagai entitas hasil penggabungan.
- Analisis atas kewajaran rasio konversi saham.

g. Pendapat Kewajaran atas Transaksi

Berdasarkan analisis kewajaran atas Rencana Transaksi yang dilakukan meliputi analisis terhadap transaksi, analisis kualitatif dan kuantitatif, analisis atas kewajaran nilai transaksi, dan analisis atas faktor-faktor yang relevan, maka kami berpendapat bahwa secara keseluruhan Rencana Transaksi adalah wajar.

7.2. KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan

CTRS telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Suwendho Rinaldy & Rekan (“**KJPP SRR**”) sebagai Penilai Independen untuk memberikan pendapat kewajaran atas Penggabungan.

Identitas Penilai Independen secara lengkap sebagai berikut:

Nama : Kantor Jasa Penilai Publik Suwendho Rinaldy & Rekan
 No. ijin usaha : 2.09.0059
 Alamat Kantor : Rasuna Office Park WO 01-02, Rasuna Epicentrum
 Jalan H.R. Rasuna Said - Kuningan, Jakarta
 Telp. : 6221 8370 8026, 6221 797 0913
 Fax. : 6221 3519 544
 Email : ocky@srr.co.id

Ringkasan Pendapat Kewajaran Penilai Independen atas Penggabungan

KJPP SRR sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 1056/KM.1/2009 tanggal 20 Agustus 2009 yang terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Bapepam-LK dengan Surat Tanda Terdaftar (STTD) Profesi Penunjang Pasar Modal dari Bapepam-LK No. 02/BL/STTD-P/AB/2006 tanggal 31 Mei 2006 (Penilai Properti dan Penilai Usaha), telah ditunjuk manajemen CTRS sebagai penilai independen untuk memberikan pendapat kewajaran atas Penggabungan.

Berikut adalah ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran KJPP SRR atas Penggabungan sebagaimana dituangkan dalam laporan No. 161215.001/SRR/SR-F/CTRS/OR tanggal 15 Desember 2016, dengan ringkasan sebagai berikut:

a. Pihak-Pihak Yang Terkait Dalam Penggabungan

Pihak-pihak yang terkait dalam Penggabungan adalah CTRA, CTRS, dan CTRP.

b. Obyek Pendapat Kewajaran

Obyek Pendapat Kewajaran adalah Penggabungan yang dilakukan oleh CTRA, CTRS, dan CTRP.

c. Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan pemberian pendapat kewajaran atas Penggabungan adalah untuk memberikan gambaran mengenai kewajaran Penggabungan untuk memenuhi Peraturan No. IX.G.1.

d. Asumsi-Asumsi Pokok dan Kondisi Pembatas

- Pendapat Kewajaran merupakan laporan yang bersifat *non-disclaimer opinion*.
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penyusunan Pendapat Kewajaran.
- Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- Analisis dalam penyusunan pendapat kewajaran dilakukan dengan menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen CTRS dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- KJPP SRR bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan pendapat kewajaran dan kewajaran proyeksi keuangan.
- Pendapat Kewajaran merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
- KJPP SRR bertanggung jawab atas pendapat kewajaran dan kesimpulan pendapat kewajaran.
- KJPP SRR telah memperoleh informasi atas syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian-perjanjian yang terkait dengan Penggabungan dari CTRS.

e. Pendekatan dan Prosedur Pendapat Kewajaran

Dalam mengevaluasi kewajaran Penggabungan, KJPP SRR telah melakukan (a) analisis kualitatif, yaitu analisis terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam Transaksi dan keterkaitan, analisis industri, serta analisis manfaat dan risiko Penggabungan; serta (b) analisis kuantitatif, berupa analisis historis laporan keuangan CTRS, analisis kinerja keuangan CTRS tanpa dan dengan Penggabungan dan analisis dampak Penggabungan terhadap keuangan CTRS.

f. Kesimpulan

Berdasarkan analisis kewajaran atas Penggabungan sebagaimana diuraikan dalam analisis pendapat kewajaran di atas, KJPP SRR berpendapat bahwa Penggabungan adalah wajar.

7.3. Kantor Jasa Penilai Publik Martokoesoemo Prasetyo & Rekan

Perseroan telah menunjuk Pihak Independen Kantor Jasa Penilai Publik Martokoesoemo Prasetyo & Rekan (“**KJPP MPR**”) sebagai Penilai Independen untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Penggabungan Usaha CTRP ke dalam CTRA.

Identitas Pihak Independen secara lengkap sebagai berikut:

Nama : Kantor Jasa Penilai Publik Martokoesoemo Prasetyo & Rekan
No. ijin usaha : 2.09.0070
Alamat Kantor : Jalan Hang Lekir II No. 12, Kebayoran Baru, Jakarta
Telp. : 6221 7279 7276
Fax. : 6221 7279 4905
Email : anggun@mpr.co.id
Website : www.mpr.co.id

Ringkasan Pendapat Kewajaran Penilai Independen Atas Rencana Penggabungan Usaha CTRP ke Dalam CTRA.

Sebagaimana Peraturan No. IX.E.1, terkait Rencana Transaksi yang dilakukan oleh PT Ciputra Property Tbk (“CTRTP”), CTRA telah meminta Konsultan Penilai Independen, Kantor Jasa Penilai Publik Martokoesoemo, Prasetyo & Rekan (“KJPP-MPR”), penilai independen yang terdaftar di OJK, untuk memberikan Opini Kewajaran atas Transaksi, sebagaimana disajikan dalam Laporan Opini Kewajaran No. APP-B/KJPP-MPR/2016/XII/15/001 tanggal 15 Desember 2016. Rencana Transaksi CTRP dalam pengertian ini adalah rencana penggabungan usaha CTRP ke dalam CTRA sebagai induk perusahaan pemilik 56,30% kepemilikan saham di CTRP (selanjutnya disebut “Rencana Transaksi”), maka Rencana Transaksi diindikasikan sebagai hubungan afiliasi. Namun sesuai opini pendapat hukum terkait Rencana Transaksi Perseroan untuk Penggabungan dinyatakan bahwa Penggabungan dilakukan oleh pihak-pihak yang terafiliasi yang terjadi dikarenakan adanya (i) hubungan kepemilikan dan (ii) hubungan pengurusan dan pengawasan diantara Peserta Penggabungan. Namun demikian Penggabungan tidak termasuk ke dalam pengertian “Transaksi” sebagaimana didefinisikan dalam angka 1 huruf C peraturan No.IX.E.1. Oleh karenanya Penggabungan tidak disyaratkan untuk memenuhi ketentuan peraturan IX.E.1.

a. Obyek Penilaian

Yang dimaksud Obyek Rencana Transaksi dalam Opini Kewajaran pada Tanggal Penilaian, sesuai informasi dan konfirmasi manajemen, adalah penggabungan usaha CTRP ke dalam CTRA, dimana secara bersamaan juga akan dilakukan penggabungan usaha CTRS ke dalam CTRA.

b. Sifat Rencana Transaksi

Berdasarkan ketentuan OJK, maka sifat Rencana Transaksi merupakan Rencana Penggabungan dimana Penggabungan dilakukan oleh pihak-pihak yang terafiliasi yang terjadi dikarenakan adanya (i) hubungan kepemilikan dan (ii) hubungan pengurusan dan pengawasan diantara Peserta Penggabungan. Namun demikian Penggabungan tidak termasuk ke dalam pengertian “Transaksi” sebagaimana didefinisikan dalam angka 1 huruf C peraturan No.IX.E.1. Oleh karenanya Penggabungan tidak disyaratkan untuk memenuhi ketentuan peraturan IX.E.1.

c. Tanggal Penilaian

Sesuai surat penugasan dan konfirmasi manajemen atas Rencana Transaksi CTRP, analisis kewajaran Rencana Transaksi menggunakan Tanggal Penilaian (*cut-off date*) 30 Juni 2016 dan sesuai jadwal realisasi Rencana Transaksi, maka Laporan Pendapat Kewajaran ini diterbitkan pada tanggal 15 Desember 2016.

Laporan Pendapat Kewajaran ini hanya akan digunakan untuk kepentingan CTRP dalam rangka pelaporan kepada OJK dan sesuai konfirmasi manajemen, tidak ada penerbitan Laporan Opini Kewajaran oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) lain untuk Obyek Penilaian dan Tanggal Penilaian yang sama.

d. Tujuan Penilaian

Tujuan analisis kewajaran ini adalah untuk menyampaikan opini kewajaran terkait Rencana Transaksi yang merupakan Rencana Penggabungan yang dilakukan oleh pihak-pihak yang terafiliasi yang terjadi dikarenakan adanya (i) hubungan kepemilikan dan (ii) hubungan pengurusan dan pengawasan diantara Peserta Penggabungan, maka sebagai perusahaan terbuka Perseroan akan menggunakan Laporan Opini Kewajaran untuk kepentingan Internal Manajemen Perseroan dan OJK.

e. Asumsi-asumsi dan batasan penilai

KJPP MPR memiliki batasan sehingga tidak melakukan kegiatan–kegiatan antara lain:

- Uji kaji tuntas secara menyeluruh terhadap laporan keuangan CTRP maupun Anak Perusahaannya, namun hanya uji kaji tuntas terbatas dengan melakukan pemeriksaan sesuai dengan tujuan penugasan, termasuk klarifikasi terhadap validitas dokumen, kepemilikan aset serta kemungkinan adanya klaim ataupun *off balance sheet* dalam laporan keuangan CTRP maupun Anak Perusahaannya;
- Penilaian Properti (Aset Tetap) yang dimiliki CTRP dan Anak Perusahaan;
- Analisis dampak pajak untuk para pihak terkait Rencana Transaksi;
- Studi Kelayakan atas Usaha dan Keuangan.

Berdasarkan analisis terhadap Rencana Transaksi, KJPP MPR memiliki beberapa asumsi sebagai berikut:

- Bahwa Perseroan telah memberikan seluruh informasi terkait Rencana Transaksi dan tidak ada satupun informasi yang tidak diberikan kepada KJPP MPR ataupun informasi yang disembunyikan dengan tujuan menyesatkan guna kepentingan tertentu dari CTRP terkait Rencana Transaksi;
- Asumsi dalam rencana bisnis jangka panjang telah mempertimbangkan prinsip kehati-hatian, oleh karena itu pertumbuhan yang stabil dapat menjadi cerminan untuk rencana Perseroan berikutnya;
- Bahwa manajemen telah meyakini dan mengikuti ketentuan OJK yang berlaku terkait Rencana Transaksi;
- Bahwa tidak ada perubahan signifikan terhadap kondisi umum dan makro ekonomi Indonesia yang dapat mempengaruhi perubahan asumsi umum yang digunakan khususnya dalam analisis kuantitatif;
- Bahwa tidak ada perubahan peraturan di industri yang secara signifikan dapat mempengaruhi asumsi pada rencana jangka panjang Perseroan;
- Bahwa seluruh informasi dan data yang diberikan oleh Manajemen Perseroan adalah benar.

f. Metodologi Pengkajian Rencana Transaksi

Analisis kewajaran Rencana Transaksi meliputi beberapa aspek sebagai metodologi penyusunan laporan opini kewajaran meliputi antara lain:

- Analisis terhadap Rencana Transaksi, yang meliputi identifikasi dan hubungan antara pihak-pihak yang bertransaksi, perjanjian dan persyaratan yang disepakati dalam transaksi dan penilaian atas risiko dan manfaat dari transaksi yang akan dilakukan;
- Analisis kualitatif dan kuantitatif, yang meliputi riwayat perusahaan dan sifat kegiatan usaha, analisis industri dan lingkungan, analisis operasional dan prospek perusahaan, alasan dilakukannya transaksi, keuntungan dan kerugian yang bersifat kualitatif atas transaksi yang akan dilakukan. Juga analisis kuantitatif yang meliputi penilaian kinerja historis, penilaian arus kas, penilaian atas proyeksi keuangan, analisis rasio keuangan dan analisis laporan keuangan sebelum transaksi dan

proforma laporan keuangan sesudah transaksi dilakukan. Dalam analisis kuantitatif, juga dilakukan analisis inkremental seperti kontribusi nilai tambah terhadap perusahaan sebagai akibat dari transaksi yang akan dilakukan, termasuk dampaknya terhadap proyeksi keuangan perusahaan serta melakukan analisis sensitivitas (*sensitivity analysis*) untuk mengukur keuntungan dan kerugian dari transaksi yang akan dilakukan;

- Analisis terhadap nilai transaksi, yang meliputi perbandingan antara rencana nilai transaksi dengan hasil penilaian atas transaksi yang akan dilakukan dan analisis untuk memastikan bahwa rencana nilai transaksi memberikan nilai tambah dari transaksi sesudah dilakukan;
- Analisis atas faktor-faktor yang relevan, seperti analisis biaya dan pendapatan yang relevan, informasi non keuangan yang relevan, prosedur pengambilan keputusan oleh perusahaan dalam menentukan rencana dan nilai transaksi.

g. Kesimpulan

Berdasarkan pertimbangan analisis kualitatif dan kuantitatif terhadap Rencana Transaksi, analisis kewajaran nilai transaksi, dan faktor-faktor yang relevan dalam memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi, maka kami menyimpulkan bahwa Rencana Transaksi adalah Wajar.

8. Keterangan Singkat mengenai Pendapat Kantor Akuntan Publik mengenai Metode dan Tata Cara Konversi Saham

Metode dan tata cara konversi saham di atas telah direviu oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja berdasarkan prosedur yang disepakati bersama dengan manajemen dengan hasil penerapan prosedur bahwa tidak ditemukan hal-hal yang material yang menyebabkan usulan konversi saham tersebut perlu disesuaikan.

9. Saham Perusahaan Hasil Penggabungan

Seluruh saham Perusahaan Hasil Penggabungan yang diterbitkan akan dicatatkan pada BEI. Perdagangan saham Perusahaan Hasil Penggabungan akan dilakukan secara elektronik (*scriptless trading*), dengan memperhatikan peraturan di BEI. Pengaturan pelaksanaan konversi saham dan pelaksanaan pencatatan elektronik akan diumumkan setelah Tanggal Penggabungan.

Setiap saham Perusahaan Hasil Penggabungan hasil konversi saham Peserta Penggabungan dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke atas (*round up*) menjadi 1 saham. Sementara terhadap saham *odd lot* akibat Penggabungan, pemegang saham *odd lot* dapat meminta saham *odd lot* yang dimilikinya untuk dibeli dan sehubungan dengan hal tersebut Perusahaan Hasil Penggabungan akan membeli saham-saham *odd lot* yang akan dijual oleh pemegang saham tersebut. Sehubungan dengan pembelian saham *odd lot* tersebut, CTRA sebagai Perusahaan Hasil Penggabungan telah menunjuk PT Samuel Sekuritas Indonesia untuk bertindak sebagai perantara pedagang efek yang akan menjalankan pembelian saham *odd lot* tersebut. Sehubungan dengan hal tersebut, pemegang saham yang memiliki saham *odd lot* dalam Perusahaan Hasil Penggabungan dapat menghubungi PT Samuel Sekuritas Indonesia pada alamat Menara Imperium, lantai 21, Jl. H.R. Rasuna Said Kav.1, Jakarta 12980.

10. Tata Cara Penggabungan

10.1. Segi Hukum

Penggabungan ini dilakukan dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku di Indonesia, antara lain:

- a. Ketentuan mengenai Perseroan Terbatas:
 - UUPT; dan
 - PP No.27/1998.
- b. Ketentuan mengenai Pasar Modal:
 - UUPM;
 - Peraturan No. IX.E.1;
 - Peraturan IX.G.1;
 - POJK No. 32/2014; dan
 - Peraturan No. I-G.
- c. Ketentuan mengenai Persaingan Usaha:
 - UU Anti Monopoli; dan
 - PP No. 57/2010.
- d. Ketentuan mengenai Perpajakan:
 - UUKUP;
 - UUPPH;
 - UUPPN;
 - UUPDRD;
 - PP No. 34/2010;
 - PMK No. 43/2008;
 - PER DJP No. 28/2008; dan
 - SE DJP No. -29/2015.
- e. Ketentuan mengenai ketenagakerjaan yang tertuang dalam Undang-undang No. 13/2003.
- f. Ketentuan dalam anggaran dasar masing-masing Peserta Penggabungan.

Penggabungan akan berlaku efektif pada Tanggal Penggabungan.

10.2. Segi Akuntansi

Penggabungan ini dilakukan dengan menggunakan metode *Pooling of Interest* sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.38, "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali".

11. Pihak Independen

Sesuai dengan Peraturan No. IX.G.1 dan PP No. 27/1998, telah menunjuk pihak-pihak independen untuk meneliti kelayakan dan kewajaran atas Penggabungan baik dari segi komersial, hukum maupun aspek lainnya. Pihak-pihak yang ditunjuk adalah sebagai berikut:

- a. Makes & Partners Law Firm, konsultan hukum independen yang memberikan pendapat hukum mengenai beberapa aspek hukum penggabungan khususnya dalam kaitannya dengan ketentuan Peraturan IX.G.1;
- b. Credit Suisse (Singapore) Limited, sebagai penasehat keuangan atas Penggabungan.
- c. KAP Purwantono, Sungkoro & Surja, pihak independen yang:
 - memberikan pendapat atas kewajaran penyajian laporan keuangan CTRA;
 - memberikan pendapat atas kewajaran penyajian laporan keuangan CTRP;
 - memberikan pendapat atas kewajaran penyajian laporan keuangan CTRS;
 - melakukan reviu atas proforma laporan keuangan konsolidasian Perusahaan Hasil Penggabungan.
 - melakukan penerapan atas prosedur yang disepakati sehubungan dengan metode dan tata cara konversi saham
- d. KJPP Rengganis, Hamid & Rekan, pihak independen yang memberikan penilaian atas kewajaran nilai saham CTRA serta kewajaran terhadap Faktor Konversi Saham.
- e. KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan, pihak independen yang memberikan penilaian atas kewajaran nilai saham CTRS serta kewajaran terhadap Faktor Konversi Saham.
- f. KJPP Martokoesoemo, Prasetyo & Rekan, pihak independen yang memberikan penilaian atas kewajaran nilai saham CTRP serta kewajaran terhadap Faktor Konversi Saham;
- g. PT Falcon Solusi Cakrawala, pihak independen yang memberikan masukan atas aspek perpajakan terkait dengan pelaksanaan Penggabungan;
- h. Kantor Notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., sebagai notaris yang membuat dokumen-dokumen sehubungan dengan Penggabungan.

Dalam hal ini, para pihak independen yang tersebut di atas menyatakan bahwa tidak ada hubungan afiliasi dengan Peserta Penggabungan sebagaimana didefinisikan dalam UUPM.

12. Penyelesaian Status Karyawan dan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris

Pada prinsipnya, Penggabungan ini tidak mengakibatkan pemutusan hubungan kerja para karyawan Peserta Penggabungan dalam masing-masing Skenario 1, Skenario 2 dan Skenario 3. Dengan demikian, hubungan kerja semua karyawan Perusahaan yang Bergabung akan beralih kepada CTRA sebagai Perusahaan Hasil Penggabungan atau Anak Perusahaan CTRA, dengan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati oleh Peserta Penggabungan, termasuk tetapi tidak terbatas bahwa dalam rangka efisiensi dan efektivitas serta peningkatan disiplin kerja, manajemen Perusahaan Hasil Penggabungan diberi hak untuk melakukan segala penyesuaian yang dianggap perlu sehubungan dengan struktur ketenagakerjaan.

Peserta Penggabungan sepakat untuk melakukan kerjasama dan tindakan yang dianggap perlu sehubungan dengan hal-hal terkait ketenagakerjaan, termasuk penyelesaian masalah ketenagakerjaan yang timbul sehubungan dengan Penggabungan, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ketenagakerjaan yang berlaku.

13. Penyelesaian Hak Pemegang Saham Yang Tidak Setuju dengan Penggabungan

Berdasarkan ketentuan Pasal 62 ayat (1) UUPT, setiap pemegang saham masing-masing Peserta Penggabungan berhak meminta kepada Peserta Penggabungan terkait agar sahamnya dibeli

dengan harga yang wajar apabila pemegang saham yang bersangkutan tidak menyetujui tindakan masing-masing Peserta Penggabungan, yaitu Penggabungan, yang merugikan pemegang saham atau masing-masing Peserta Penggabungan (sebagaimana relevan).

Sehubungan dengan hal di atas, maka pemegang saham Peserta Penggabungan yang hadir atau terwakili dalam RUPSLB Peserta Penggabungan yang menyatakan tidak setuju terhadap rencana Penggabungan dalam RUPSLB ("**Pemegang Saham Yang Tidak Setuju**") karena tindakan Penggabungan tersebut merugikan pemegang saham yang bersangkutan atau Peserta Penggabungan terkait, dapat meminta agar sahamnya dibeli.

Pembelian saham-saham tersebut dilakukan sebagai berikut:

- pembelian atas saham-saham milik pemegang saham CTRA yang tidak setuju dengan Penggabungan akan dibeli oleh CTRA;
- pembelian atas saham-saham milik pemegang saham CTRS dan CTRP yang tidak setuju dengan Penggabungan akan dibeli oleh Credit Suisse (Singapore) Limited yang bertindak sebagai pembeli siaga dari saham-saham dimaksud.

Adapun tata cara pengajuan permohonan bagi pemegang saham yang tidak setuju terhadap rencana Penggabungan untuk meminta agar sahamnya dapat dibeli adalah sebagai berikut:

- a. Pemegang saham yang tidak setuju tersebut harus hadir atau terwakili dan memberikan suara tidak setuju terhadap rencana Penggabungan dalam RUPSLB;
- b. Pemegang saham yang tidak setuju dan meminta agar sahamnya dapat dibeli tersebut harus mengajukan pernyataan yang menegaskan bahwa pemegang saham tersebut meminta agar saham-sahamnya dibeli dikarenakan rencana Penggabungan mengakibatkan kerugian bagi pemegang saham tersebut atau Peserta Penggabungan yang relevan;
- c. Pemegang saham yang tidak setuju dan meminta agar sahamnya dapat dibeli tersebut menyerahkan saham-saham miliknya yang diminta untuk dibeli kepada (a) KSEI melalui rekening khusus yang akan disiapkan oleh KSEI. Hal ini terkait dengan saham-saham yang dalam bentuk tanpa warkat (*scriptless*); atau (b) BAE, dengan menyerahkan fisik sertifikat saham untuk saham-saham dengan warkat (*script*). Penyerahan ini dapat dilakukan oleh pemegang saham yang tidak setuju pada tanggal 6 Januari 2017, 9 Januari 2017 dan 10 Januari 2017;
- d. Pembelian saham untuk masing-masing saham CTRA, CTRS dan CTRP akan dilakukan dengan menggunakan Harga Wajar Pembelian Saham CTRA, Harga Wajar Pembelian Saham CTRS dan Harga Wajar Pembelian Saham CTRP; dan
- e. Pembayaran atas pembelian saham akan dilaksanakan pada tanggal 13 Januari 2017.

Pemegang saham yang tidak setuju dan meminta agar sahamnya dapat dibeli sebagaimana disebutkan di atas, dapat menarik kembali surat pernyataan yang telah disampaikan dan dengan melakukan penarikan tersebut, maka pemegang saham tersebut dianggap membatalkan pernyataannya sehingga menyetujui rencana Penggabungan. Dengan ditariknya surat pernyataan tersebut, maka pemegang saham tersebut tidak memiliki hak untuk meminta kembali agar sahamnya dibeli oleh CTRA atau Credit Suisse (Singapore) Limited (sebagaimana relevan).

Skema di atas berlaku untuk Skenario 1, Skenario 2, dan Skenario 3.

Peserta Penggabungan berkeyakinan bahwa Penggabungan merupakan suatu transaksi yang terbaik untuk dilakukan oleh Peserta Penggabungan. Sehubungan dengan hal tersebut, maka Peserta Penggabungan mendorong agar seluruh pemegang saham masing-masing Peserta Penggabungan berpartisipasi dalam Penggabungan.

Dalam hal banyak pemegang saham Peserta Penggabungan yang memilih untuk tidak menyetujui rencana Penggabungan dan meminta agar saham-sahamnya dibeli, maka hal ini dapat memberikan dampak yang tidak baik bagi Peserta Penggabungan. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Peserta Penggabungan bermaksud untuk membatasi jumlah saham yang

akan dibeli dari dari pemegang saham yang tidak menyetujui rencana Penggabungan tersebut sampai dengan sebanyak 2,5% (dua koma lima persen) dari total seluruh saham yang telah dikeluarkan dan disetor penuh dalam masing-masing Peserta Penggabungan. Dalam hal jumlah saham yang harus dibeli melebihi jumlah tersebut di atas, maka Peserta Penggabungan sepakat dan setuju untuk membatalkan rencana Penggabungan.

14. Penyelesaian Hak dan Kewajiban Terhadap Pihak Ketiga

Peserta Penggabungan telah melakukan peninjauan dalam rangka pelaksanaan Penggabungan ini setelah mengidentifikasi pihak-pihak yang memiliki perjanjian-perjanjian dengan masing-masing perusahaan serta hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul berdasarkan perjanjian-perjanjian tersebut dan/atau dokumen-dokumen yang memiliki dasar hukum yang sah.

Menurut pasal 127 ayat (4) UUPT apabila sampai dengan tanggal 16 November 2016 tidak terdapat keberatan yang diajukan tertulis oleh kreditur dan/atau mitra usaha yang bersangkutan, maka kreditur dan/atau mitra usaha tersebut dianggap menyetujui rencana Penggabungan. Perusahaan Hasil Penggabungan akan mengambil alih dari Perusahaan Yang Bergabung atas seluruh hak dan kewajiban Perusahaan Yang Bergabung terhadap para kreditur dan/atau mitra usaha, kecuali terhadap hak dan kewajiban CTRS pada (a) proyek The Taman Dayu, berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pengembangan Proyek Taman Dayu yang dibuat dan ditandatangani dengan PT Taman Dayu, yang akan dialihkan kepada PT Ciputra Kirana Dewata; dan (b) proyek Reklamasi Centrepoint of Indonesia Makassar, berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Operasi Pengembangan Lahan Reklamasi Centre Point Of Indonesia, Makassar yang dibuat dan ditandatangani dengan PT Yasmin Bumi Asri, yang akan dialihkan kepada PT Ciputra Nusantara. Adapun masing-masing rencana pengalihan di atas telah diberitahukan kepada pihak-pihak dengan mana CTRS mengikatkan diri sebelumnya dan telah memperoleh persetujuan dari pihak-pihak dimaksud.

15. Perkiraan Pelaksanaan Penggabungan

Penggabungan ini hanya dapat dilakukan apabila:

- a. Telah mendapat pernyataan efektif dari OJK.
- b. Telah mendapat persetujuan pemegang saham dalam RUPSLB sebagai berikut:
 - RUPSLB oleh CTRA, CTRS dan CTRP; atau
 - RUPSLB oleh CTRA dan CTRS; atau
 - RUPSLB oleh CTRA dan CTRP.
- c. Akta Penggabungan ditandatangani oleh Peserta Penggabungan.
- d. Diperolehnya Persetujuan Menkumham atas perubahan Anggaran Dasar dalam rangka pelaksanaan Penggabungan.

Jadwal di bawah ini adalah jadwal sementara atau perkiraan atas Penggabungan dimana jadwal tersebut disesuaikan juga dengan pelaksanaan pencatatan secara elektronik (*Scriptless Trading*).

No.	Kegiatan	Tanggal
1.	Pemberitahuan agenda RUPSLB kepada OJK	18 Oktober 2016
2.	Persetujuan Dewan Komisaris dari CTRA, CTRS dan CTRP atas rancangan penggabungan	21 Oktober 2016
3.	Penyampaian pernyataan penggabungan usaha yang berisi rancangan penggabungan usaha beserta dokumen secara lengkap disampaikan kepada OJK	24 Oktober 2016

No.	Kegiatan	Tanggal
4.	Pengumuman ringkasan rancangan penggabungan kepada masyarakat dalam 2 (dua) surat kabar harian dan kepada karyawan.	24 Oktober 2016
5.	Menyediakan surat edaran rancangan penggabungan untuk para pemegang saham.	24 Oktober 2016
6.	Iklan pengumuman RUPSLB di surat kabar	24 Oktober 2016
7.	Penyampaian permohonan pencatatan saham tambahan kepada BEI dan pemberitahuan kepada BEI mengenai kemungkinan dilakukannya penghapusan pencatatan atas saham CTRS dan CTRP dari daftar saham yang tercatat di BEI sebagai akibat dilakukannya penggabungan usaha.	24 Oktober 2016
8.	Pengumuman informasi material sehubungan dengan penggabungan usaha di BEI.	25 Oktober 2016
9.	Pengumuman oleh BEI di bursa mengenai kemungkinan dilakukannya penghapusan pencatatan atas saham CTRS dan CTRP dari daftar saham yang tercatat di BEI sebagai akibat dilakukannya penggabungan usaha.	26 Oktober 2016
10.	Diterimanya persetujuan prinsip pencatatan saham tambahan CTRA dari BEI.	3 November 2016
11.	Iklan panggilan RUPSLB dalam surat kabar	10 November 2016
12.	Batas akhir pengajuan keberatan oleh Kreditur	16 November 2016
13.	Menyampaikan revisi Rancangan Penggabungan di surat kabar	30 November 2016
14.	Menyampaikan tambahan informasi Rancangan Penggabungan di surat kabar	1 Desember 2016
16.	Tanggal pencatatan terakhir Daftar Pemegang Saham yang berhak hadir dalam RUPSLB yang merupakan pula tanggal Daftar Pemegang Saham yang berhak meminta untuk dibeli jika tidak menyetujui Rencana Penggabungan	1 Desember 2016
17.	Tanggal pencatatan dalam Daftar Pemegang Saham untuk pemegang saham yang tidak setuju dan dapat meminta sahamnya untuk dibeli	1 Desember 2016
18.	Revisi iklan panggilan RUPSLB dalam surat kabar	2 Desember 2016
19.	Pernyataan penggabungan usaha dinyatakan efektif oleh OJK	22 Desember 2016
20.	RUPSLB ke-1	27 Desember 2016
21.	Iklan pengumuman risalah RUPSLB ke-1	29 Desember 2016
22.	Panggilan RUPSLB ke-2*)	30 Desember 2016
23.	RUPSLB ke-2*)	6 Januari 2017
24.	Periode penyampaian permohonan pembelian saham untuk pemegang saham yang tidak setuju dengan Penggabungan	6, 9 dan 10 Januari 2017
25.	Iklan pengumuman risalah RUPSLB ke-2*)	10 Januari 2017
26.	Penandatanganan akta penggabungan dan Akta Pernyataan Keputusan RUPSLB CTRA	12 Januari 2017
27.	Tanggal terakhir perdagangan saham CTRS dan CTRP di pasar reguler, pasar negosiasi dan pasar tunai	12 Januari 2017
28.	Penghentian sementara perdagangan saham CTRS dan CTRP	13, 16 dan 17 Januari 2017
29.	Tanggal pembayaran pembelian saham kepada Pemegang Saham yang tidak setuju yang meminta sahamnya dibeli	13 Januari 2017
30.	Tanggal Daftar Pemegang Saham CTRS dan CTRP yang berhak untuk memperoleh saham dalam CTRA sebagai Perusahaan Hasil Penggabungan	17 Januari 2017
31.	Perolehan persetujuan dari Menteri Hukum dan HAM RI atas	18 Januari 2017

No.	Kegiatan	Tanggal
	akta Penggabungan	
32.	Tanggal pengkonversian saham CTRS dan CTRP menjadi saham dalam CTRA	19 Januari 2017
33.	Penghapusan pencatatan saham-saham CTRS dan CTRP dari Bursa	19 Januari 2017
34.	Periode pembelian saham baru hasil konversi dari saham CTRS dan CTRP yang menjadi saham <i>odd lot</i> CTRA sebagai Perusahaan Hasil Penggabungan hasil konversi dari saham CTRS dan CTRP yang menjadi saham	19, 20 dan 23 Januari 2017
35.	Batas waktu pengumuman Direksi CTRA atas hasil Penggabungan dalam 1 (satu) surat kabar harian atau lebih	27 Januari 2017 – 6 Februari 2017

*) Hal ini akan dilakukan apabila RUPSLB ke-1 dari salah satu Peserta Penggabungan tidak mencapai kuorum

16. Perlakuan Perpajakan atas Rencana Penggabungan Usaha

16.1. PPh Badan

Pada tanggal 13 Maret 2008, Menteri Keuangan Republik Indonesia menerbitkan PMK No. 43/2008 yang menggantikan KMK No. 422/KMK.04/1998, tanggal 9 September 1998, tentang penggunaan nilai buku atas pengalihan harta dalam rangka penggabungan, peleburan atau pemekaran usaha. Pasal 1 ayat 1 dari PMK No. 43/2008 mengatur bahwa Wajib Pajak yang melakukan penggabungan usaha dapat mempergunakan nilai buku atas pengalihan hartanya (nilai buku yang dimaksud adalah nilai buku fiskal).

Definisi “penggabungan usaha” sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat 3 dari PMK No. 43/2008 adalah penggabungan dari dua atau lebih Wajib Pajak Badan yang modalnya terbagi atas saham dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha yang tidak mempunyai sisa kerugian atau mempunyai sisa kerugian yang lebih kecil. Pasal 1 ayat 4 dari PER DJP No. 28/2008 mengatur bahwa sisa kerugian yang dimaksud adalah sisa kerugian fiskal dan komersial.

Selanjutnya, Pasal 2 dari PMK No. 43/2008 mengatur bahwa untuk memperoleh persetujuan dari Direktur Jenderal Pajak (DJP) untuk penggunaan nilai buku dalam pengalihan harta, Wajib Pajak harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Mengajukan permohonan kepada Direktur Jenderal Pajak dengan melampirkan alasan dan tujuan melakukan penggabungan dan pemekaran usaha
- b. Melunasi seluruh utang pajak dari tiap badan usaha terkait, dan
- c. Memenuhi persyaratan tujuan bisnis (*business purpose test*)

Pasal 3 dari PMK No. 43/2008 mengatur bahwa Wajib Pajak yang melakukan penggabungan dengan menggunakan nilai buku tidak boleh mengkompensasikan kerugian / sisa kerugian dari Wajib Pajak yang menggabungkan diri / Wajib Pajak yang dilebur.

Pasal 7 dari PMK No. 43/2008 menyebutkan bahwa pemenuhan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diatur dengan Peraturan DJP. Sehubungan dengan ini, DJP menerbitkan PER DJP No. 28/2008 yang selanjutnya diatur lebih lanjut dalam Surat Edaran DJP No. SE-45/PJ/2008 sebagaimana telah diubah terakhir dengan (s.t.d.d.) SE DJP No. 29/2015. Pengaturan-pengaturan perpajakan yang terkait termasuk:

- a. Laporan Keuangan dari Wajib Pajak yang mengalihkan harta dan yang menerima harta harus diaudit oleh akuntan publik, khususnya untuk tahun dilakukannya pengalihan harta
- b. Pengajuan permohonan izin kepada Kantor Wilayah DJP untuk penggunaan nilai buku atas pengalihan harta dalam rangka penggabungan atau pemekaran usaha diajukan paling lama 6 (enam) bulan setelah tanggal efektif penggabungan.
- c. Untuk memenuhi *business purpose test*:
 - (i) Penggabungan dan pemekaran usaha bertujuan untuk menciptakan sinergi usaha yang kuat dan memperkuat struktur permodalan serta tidak dilakukan untuk penghindaran pajak;
 - (ii) Kegiatan usaha Wajib Pajak yang mengalihkan harta masih berlangsung sampai dengan tanggal efektif penggabungan;
 - (iii) Kegiatan usaha Wajib Pajak yang mengalihkan harta sebelum penggabungan terjadi tetap dilanjutkan oleh Wajib Pajak yang menerima pengalihan harta paling singkat 5 (lima) tahun setelah tanggal efektif penggabungan;
 - (iv) Kegiatan usaha Wajib Pajak yang menerima harta dalam rangka penggabungan tetap berlangsung paling singkat 5 (lima) tahun setelah tanggal efektif penggabungan;
 - (v) Harta yang dimiliki oleh Wajib Pajak yang menerima harta setelah terjadinya penggabungan atau pemekaran usaha tidak dipindahtangankan oleh Wajib Pajak yang menerima harta paling singkat 2 (dua) tahun setelah tanggal efektif penggabungan.
- d. Pemeriksaan pajak akan dilakukan terhadap Wajib Pajak yang melakukan penggabungan, untuk tahun pajak dilakukannya penggabungan
- e. Apabila setelah penggabungan dilakukan pemeriksaan terhadap Wajib Pajak yang mengalihkan harta menyangkut tahun-tahun pajak sebelum tahun terjadinya penggabungan, surat ketetapan pajak atas hasil pemeriksaan tersebut serta tindakan penagihan dan/atau restitusinya diterbitkan atas nama dan NPWP Wajib Pajak yang mengalihkan harta qq nama dan NPWP Wajib Pajak yang menerima harta.

Berdasarkan peraturan perpajakan diatas, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. CTRA, CTRS dan CTRP dapat mengajukan permohonan dan memperoleh persetujuan dari DJP untuk menggunakan nilai buku atas pengalihan harta dalam rangka Penggabungan sepanjang semua persyaratan-persyaratan sebagaimana diatur dalam PMK No. 43/2008, PER DJP No. 28/2008 dan SE DJP No. 29/2015 terpenuhi.
2. Apabila permohonan penggunaan nilai buku dalam rangka Penggabungan disetujui DJP, maka tidak akan ada implikasi PPh Badan dan/atau PPh TB (Pasal 4 ayat 2) bersifat final (terlepas dari hal-hal yang disampaikan dibawah) terkait dengan keuntungan (*capital gain*) yang timbul dari pengalihan harta dari badan mengalihkan harta ke badan yang menerima pengalihan harta.

16.2. Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (PPH TB)

Pasal 6 huruf e dari PP No. 34/2016, badan yang melakukan pengalihan harta berupa Tanah dan/atau Bangunan dalam rangka penggabungan usaha yang telah ditetapkan Menteri Keuangan untuk menggunakan Nilai Buku dikecualikan dari kewajiban pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan (PPh TB).

Selanjutnya berdasarkan Penjelasan Pasal 7 dari PP No. 34/2016, atas pengecualian pengenaan PPh TB tersebut, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tidak perlu meminta kelengkapan berupa Surat Setoran Pajak (SSP) atau hasil cetak sarana administrasi lain yang disamakan dengan SSP, melainkan harus dibuktikan dengan adanya Surat Keterangan Bebas (SKB) yang diterbitkan oleh pihak DJP.

16.3. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Pasal 85 ayat (2) huruf (b) angka (10) dari UUPDRD mengatur bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan (BPHTB) dikenakan terhadap salah satunya meliputi pemindahan hak karena penggabungan usaha.

Pasal 87 ayat (2) huruf (k) dan Pasal 88 ayat (1) dari UUPDRD menyebutkan bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak dalam hal penggabungan usaha adalah nilai pasar dan tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen).

Berdasarkan ketentuan Pasal 183 dari UUPDRD, Pelaksanaan pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB selanjutnya akan diatur tersendiri oleh Peraturan Daerah (Perda).

16.4. Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Pasal 1A ayat (2) huruf (d) dari UUPPN mengatur bahwa pengalihan Barang Kena Pajak dalam rangka Penggabungan tidak dikenakan PPN dengan syarat pihak yang melakukan pengalihan dan yang menerima pengalihan adalah Pengusaha Kena Pajak.

16.5. Penghapusan NPWP dan Pencabutan PKP

CTRS dan CTRP sebagai Perusahaan Yang Bergabung, sebagai akibat dari Penggabungan, akan berakhir karena hukum dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi, dan berkewajiban untuk menyampaikan permohonan penghapusan NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) dan Pencabutan PKP (Pengusaha Kena Pajak) kepada Kantor Pelayanan Pajak (KPP) dimana Wajib Pajak terdaftar.

Sesuai dengan Pasal 2 ayat (6) dan ayat (8) dari UUKUP juncto Pasal 11 dari Keputusan DJP No. KEP-161/PJ/2001, tanggal 21 Februari 2001 sebagaimana telah diubah dengan Pasal 9, Pasal 13 ayat (6) dan ayat (7) huruf (b) serta Pasal 21 dari Peraturan DJP No. PER-20/PJ/2013, tanggal 30 Mei 2013, otoritas pajak akan melakukan pemeriksaan pajak terhadap CTRS dan CTRP dalam rangka memberikan persetujuan untuk penghapusan NPWP dan pencabutan PKP tersebut dan harus diselesaikan masing-masing dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan dan 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya permohonan secara lengkap.

Pasal 13 ayat (8) serta Pasal 25 ayat (3) dan ayat (4) dari Peraturan DJP No. PER-20/PJ/2013, tanggal 30 Mei 2013, menyebutkan bahwa apabila jangka waktu 12 (dua belas) bulan (untuk penghapusan NPWP) dan 6 (enam) bulan (untuk pencabutan PKP) tersebut telah terlampaui dan KPP tidak menerbitkan keputusan, maka permohonan Wajib Pajak dianggap dikabulkan dan KPP menerbitkan Surat Keputusan Penghapusan NPWP dan Pencabutan PKP dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan setelah jangka waktu berakhir.

IV. PERSYARATAN PENGGABUNGAN DAN PEMUNGUTAN SUARA

Dengan mengingat ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, Penggabungan ini, antara lain, akan dilakukan dengan syarat sebagai berikut:

1. Diperolehnya pernyataan efektif dari OJK atas Pernyataan Penggabungan.
2. Diperolehnya persetujuan dari pemegang saham Peserta Penggabungan berdasarkan RUPSLB yang diadakan masing-masing Peserta Penggabungan.

Sebagaimana diatur dalam POJK No. 32/2014, pelaksanaan Penggabungan ini harus dimintakan persetujuannya dari RUPSLB CTRA, CTRS dan CTRP yang dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit 3/4 bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh lebih dari 3/4 bagian dari jumlah suara tersebut. Namun, apabila ketentuan kuorum kehadiran tersebut tidak dapat tercapai, maka akan diadakan RUPSLB ke-2 yang untuk memperoleh persetujuan atas Penggabungan ini harus dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit 2/3 bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh lebih dari 3/4 bagian dari jumlah suara tersebut.

3. Jumlah suara dari pemegang saham masing-masing Peserta Penggabungan yang meminta agar saham miliknya dibeli oleh Peserta Penggabungan (sebagaimana relevan) yang juga telah memenuhi syarat yang diatur dalam Butir 13 Rancangan Merger ini tidak lebih dari 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor dalam masing-masing Peserta Penggabungan.
4. Ditandatanganinya Akta Penggabungan oleh Peserta Penggabungan.
5. Diperolehnya persetujuan atas Akta Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Hasil Penggabungan oleh Menkumham.

Dengan mengingat pada hal-hal sebagaimana disebutkan di atas, maka pelaksanaan Penggabungan bergantung pada antara lain persyaratan dan persetujuan-persetujuan dari pihak ketiga sebagaimana disebutkan di atas. Sehubungan dengan hal tersebut, maka terdapat ketidakpastian bahwa Penggabungan ini akan dapat dilaksanakan.

Berdasarkan penjajagan yang dilakukan, Peserta Penggabungan telah menyusun Rancangan Penggabungan dan Rancangan Penggabungan telah memperoleh persetujuan dari Komisaris masing-masing perusahaan, serta menyampaikan Pernyataan Penggabungan berikut perubahan dan/atau tambahan informasi atas Rancangan Penggabungan tersebut kepada OJK pada tanggal 24 Oktober 2016, 30 November 2016, 1 Desember 2016 dan 16 Desember 2016.

V. RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA

Para pemegang saham Peserta Penggabungan yang terdaftar pada Daftar Pemegang Saham pada tanggal 1 Desember 2016 pukul 16.00 Waktu Indonesia Barat berhak untuk menghadiri RUPSLB yang akan diselenggarakan pada tanggal 27 Desember 2016.

Bagi pemegang saham yang tidak dapat menghadiri sendiri RUPSLB tersebut dapat memberikan kuasa pada pihak lain, dengan cara mengisi blanko Surat Kuasa yang disediakan dan mengembalikannya ke kantor perwakilan masing-masing Peserta Penggabungan, secepatnya sehingga Surat Kuasa tersebut sudah diterima kembali selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja sebelum RUPSLB diselenggarakan.

Penyerahan formulir Surat Kuasa tidak akan membatasi pemegang saham untuk menghadiri RUPSLB dan memberikan suaranya sendiri jika diinginkan.

Keputusan dalam RUPSLB CTRA, CTRS dan CTRP dapat diambil apabila masing-masing RUPSLB tersebut dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit $\frac{3}{4}$ bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh lebih dari $\frac{3}{4}$ bagian dari jumlah suara yang hadir. Namun, apabila ketentuan kuorum kehadiran tersebut tidak dapat tercapai, maka akan diadakan RUPSLB ke-2 yang rencananya akan diadakan pada tanggal 6 Januari 2016 dan untuk memperoleh persetujuan atas Penggabungan ini RUPSLB ke-2 tersebut harus dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit $\frac{2}{3}$ bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh lebih dari $\frac{3}{4}$ bagian dari jumlah suara yang hadir.

VI. KETERANGAN TAMBAHAN

Bagi pemegang saham yang memerlukan informasi lebih lanjut mengenai Penggabungan ini, kami persilahkan untuk menghubungi:

Corporate Secretary

PT Ciputra Development Tbk
Ciputra World 1, DBS Bank Tower Lantai 39
Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5, Jakarta 12940
Telepon: (62-21) 2988 5858
Faksimili: (62-21) 2988 8989
Email: investor@ciputra.com

Corporate Secretary

PT Ciputra Surya Tbk
Ciputra World 1, DBS Bank Tower Lantai 39
Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5, Jakarta 12940
Telepon: (62-21) 2988 5858
Faksimili: (62-21) 2988 8989
Email: investor@ciputra.com

Corporate Secretary

PT Ciputra Property Tbk
Ciputra World 1, DBS Bank Tower Lantai 38
Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5, Jakarta 12940
Telepon: (62-21) 2988 8898
Faksimili: (62-21) 2988 8899
Email: investor@ciputraproperty.com

Selanjutnya diberitahukan bahwa bagi pemegang saham disediakan Surat Edaran yang memuat informasi yang lebih lengkap atas rencana Penggabungan pada alamat tersebut di atas.

Demikian Rancangan Penggabungan ini disampaikan untuk memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

see PT Ciputra Surya Tbk.

Harun Hajadi

Harun Hajadi
Direktur Utama

Natik Joeliawati Santoso

Natik Joeliawati Santoso
Direktur

PT Ciputra Property Tbk.

Candra Ciputra

Candra Ciputra
Direktur Utama

Artadinata Djangkar

Artadinata Djangkar
Direktur

PT Ciputra Development Tbk.

Candra Ciputra

Candra Ciputra
Direktur Utama



Tulus Santoso

Tulus Santoso
Direktur Independen