Bapepam dan LK : Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. KMK 606/KMK.01/2005 tanggal 30 Desember 2005 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 184/PMK.01/2010, tanggal 11 Oktober 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan atau para pengganti dan penerima hak dan kewajibannya yang dahulu dikenal sebagai Bapepam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.

Keterbukaan Informasi : Informasi-informasi sebagaimana tercantum dalam pengumuman dan/atau keterbukaan informasi ini.

Perseroan : PT Surya Semesta Internusa Tbk, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Selatan.

RABV : Resorts Asia Holding B.V., suatu perseroan yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Belanda dan berkedudukan di Amsterdam dengan alamat di Strawinskylaan 915 Tower A World Trade Center, 1077-XX, Amsterdam, Netherlands.

SAI : PT Suryalaya Anindita International, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan beralamat di Graha Surya Internusa Lt. 19, Jl. H.R. Rasuna Said Kav. X-0 Jakarta Selatan 12950, yang pada tanggal Keterbukaan Informasi ini sebanyak 16,52% (enam belas koma lima puluh dua persen) dari seluruh saham yang telah dikeluarkannya dimiliki secara langsung oleh Perseroan dan sebanyak 37,23% (tiga puluh tujuh koma dua puluh tiga persen) dari seluruh saham yang telah dikeluarkannya dimiliki secara tidak langsung oleh Perseroan melalui Entitas Anak Perseroan yaitu PT Enercon Paradhya International (9,90% [sembilan koma sembilan puluh persen]) dan PT TCP Internusa (27,33% [dua puluh tujuh koma tiga puluh tiga persen]).

Secara keseluruhan, Perseroan secara langsung dan tidak langsung memiliki 53,75% dari seluruh saham yang telah dikeluarkan SAI.

MHI : Melia Hotels International S.A. (dahulu adalah Sol Melia S.A.), suatu perseroan yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Spanyol dan berkedudukan di Spanyol dengan alamat di Gremio Toneleros 24, 07009 Palma de Mallorca.

QSL : Q.S.L. Hotels Pte Ltd, suatu perseroan yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Singapura dan berkedudukan di Singapura dengan alamat di 80 Raffles Place, #25-01, UOB Plaza, Singapore 048624.

Peraturan No. IX.E.1 : Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.

Peraturan No. IX.E.2 : Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-614/BL/2011 tanggal 28 Nopember 2011 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

Pemegang Saham Perseroan : Para pemegang saham Perseroan yang namanya terdaftar dalam daftar pemegang saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek.

I. PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada Pemegang Saham Perseroan sehubungan dengan transaksi-transaksi yang telah dilaksanakan oleh Perseroan yang merupakan (i) Transaksi Afiliasi dan tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1, dan (ii) Transaksi Material yang tidak diwajibkan untuk memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.2.

Transaksi-transaksi yang telah dilakukan oleh Perseroan adalah sebagai berikut:

1. Jual beli atas 5.500 (lima ribu lima ratus) saham yang dimiliki oleh MHI dalam SAI, yang merupakan 16,52% (enam belas koma lima puluh dua persen) dari seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam SAI yang memiliki nilai nominal Rp968.000,00 (sembilan ratus enam puluh delapan ribu Rupiah) atau ekuivalen dengan US$ 1,000 (seribu Dolar Amerika Serikat) per saham. (**"Saham-Saham MHI"**) berdasarkan perjanjian jual beli saham bersyarat (*Conditional Sale and Purchase of Shares Agreement*) tanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat oleh dan antara MHI selaku penjual dan Perseroan selaku pembeli dan diaktakan dalam Akta Jual Beli tanggal 31 Oktober 2012 (**"Perjanjian Jual Beli Saham MHI"**);
2. Pengakuan hutang dari Perseroan selaku debitur kepada MHI selaku kreditur sebesar US$ 5,000,000 (lima juta Dolar Amerika Serikat) berdasarkan akta pengakuan hutang tanggal 31 Oktober 2012 (**"Akta Pengakuan Hutang"**). Sebagai jaminan atas hutang tersebut, Perseroan selaku pemberi gadai dan MHI selaku penerima gadai menandatangani perjanjian gadai saham (*Pledge of Shares Agreement*) berikut lampirannya dan dokumen pendukung terkait lainnya tanggal 31 Oktober 2012 yang mengatur gadai atas 5.500 (lima ribu lima ratus) saham milik Perseroan dalam SAI (yang sebelumnya dimiliki oleh MHI). Perjanjian gadai saham tersebut kemudian dituangkan dan dilampirkan dalam akta gadai saham (**"Akta Gadai Saham"**) yang akan berlaku efektif pada saat telah beralihnya Saham-Saham MHI kepada Perseroan secara efektif berdasarkan Perjanjian Jual Beli Saham MHI.
3. Jual beli atas 5.500 (lima ribu lima ratus) saham yang dimiliki oleh RABV dalam SAI, yang merupakan 16,52% (enam belas koma lima puluh dua persen) dari seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam SAI yang memiliki nilai nominal Rp968.000,00 (sembilan ratus enam puluh delapan ribu Rupiah) atau ekuivalen dengan US$ 1,000 (seribu Dolar Amerika Serikat) per saham, (**"Saham-Saham RABV"**) berdasarkan Perjanjian Jual Beli Saham (*Sale and Purchase of Shares Agreement*) tanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat oleh dan antara RABV selaku penjual dan Perseroan selaku pembeli dan diaktakan dalam Akta Jual Beli tanggal 31 Oktober 2012 (**"Perjanjian Jual Beli Saham RABV"**);
4. Pembayaran kembali atas hutang SAI kepada QSL sebesar US$ 14,500,000 (empat belas juta lima ratus ribu Dolar Amerika Serikat) berdasarkan Perjanjian Penyelesaian Hutang (*Loan Settlement Agreement*) tanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat oleh dan antara SAI dan QSL (**"Perjanjian Penyelesaian Hutang SAI"**).

(Transaksi sebagaimana dimaksud dalam angka 1 sampai dengan 4 di atas selanjutnya disebut sebagai **"Transaksi-Transaksi"**).

Transaksi-Transaksi merupakan suatu Transaksi Material yang tidak diwajibkan untuk memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.2, dikarenakan nilai dari keseluruhan rencana Transaksi-Transaksi tersebut melebihi 20% (dua puluh persen) namun tidak melebihi 50% (lima puluh persen) dari ekuitas Perseroan per tanggal 30 April 2012 berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 4 (empat) bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2012 yang telah diaudit oleh KAP AAJ dengan Pendapat Wajar Tanpa Pengecualian. Sementara, Perjanjian Jual Beli Saham RABV dan Perjanjian Penyelesaian Hutang SAI merupakan Transaksi Afiliasi dan tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1.

Sehubungan dengan hal-hal sebagaimana disebutkan di atas, sesuai dengan ketentuan Peraturan No. IX.E.2 dan IX.E.1, Direksi Perseroan mengumumkan Keterbukaan Informasi ini dengan maksud untuk memberikan informasi maupun gambaran yang lebih lengkap kepada Para Pemegang Saham Perseroan mengenai Transaksi-Transaksi.

II. URAIAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

1. Riwayat Singkat

Perseroan didirikan dengan nama PT Multi Investments Ltd berdasarkan Akta No.37 tanggal 15 Juni 1971, yang dibuat dihadapan Ny. Umi Sutamto, S.H., pengganti dari Ny. Subagio Reksodipuro, S.H., Notaris di Jakarta yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No.J.A.5/150/16 tanggal 8 September 1971 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.80, tanggal 5 Oktober 1971, Tambahan No.458. Berdasarkan Akta No.54 tanggal 24 Nopember 1995 yang dibuat oleh Rukmasanti Hardjasatya, S.H., Notaris di Jakarta, nama Perseroan yang semula adalah PT Multi Investments Ltd. diubah menjadi PT Surya Semesta Internusa. Akta tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No.C2-16603.HT.01.04.TH.95 tanggal 18 Desember 1995 dan telah didaftarkan di dalam register di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah No.164/A.Not/HKM/1996/PN.JAK.SEL tanggal 22 Januari 1996, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.16, tanggal 23 Pebruari 1996, Tambahan No.2035. Anggaran Dasar Perseroan telah diubah beberapa kali, terakhir adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan No.39 tanggal 23 Mei 2011 dibuat dihadapan Benny Kristianto, S.H., Notaris di Jakarta, yang isinya antara lain sehubungan dengan persetujuan para pemegang saham Perseroan atas perubahan nilai nominal (*stock split*) saham Perseroan sehingga menambah jumlah saham yang ditempatkan dan disetor Perseroan. Perubahan atas Anggaran Dasar Perseroan tersebut telah disimpan di dalam database Sisminbakum sebagaimana ternyata dalam Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No.AHU-AH.01.10-17443 tanggal 8 Juni 2011, didaftarkan dalam Daftar Perseroan sesuai Undang-undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("UUPT") UUPT No.AHU-0046008.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 8 Juni 2011, disimpan dan dicatatkan di dalam database Sisminbakum sebagaimana ternyata dalam Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No.AHU-AH.01.10-17444 tanggal 8 Juni 2011, didaftarkan dalam Daftar Perseroan sesuai UUPT No.AHU-0046009.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 8 Juni 2011 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai dengan Undang-undang No.3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan tanggal 13 Oktober 2011 yang telah ditandatangani oleh Kasudin Koperasi Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah dan Perdagangan Kota Administrasi Jakarta Selatan Selaku Kepala Kantor Pendaftaran.

Pada saat ini, Perseroan adalah perusahaan induk dengan Entitas Anak yang bergerak dalam bidang usaha pembangunan dan pengelolaan kawasan industri, penyewaan gedung, jasa konstruksi dan perhotelan.

2. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham Perseroan

Berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan per tanggal 30 September 2012 yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek, PT Sinartama Gunita, susunan kepemilikan saham Perseroan adalah sebagai berikut:

No.	Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal Rp125 per Saham	%
Modal Dasar		6.400.000.000	Rp800.000.000.000,00	
Modal Ditempatkan				
1.	PT Union Sampoerna	430.628.500	53.828.562.500,00	9,15
2.	PT Arman Investment Utama	387.847.976	48.480.997.000,00	8,24
3.	HSBC Private Bank (Suisse)	263.405.000	32.925.625.000,00	5,60
4.	Masyarakat	3.623.367.964	452.920.995.500,00	77,01
Jumlah Modal Disetor		4.705.249.440	Rp588.156.180.000,00	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel		1.694.750.560	Rp211.843.820.000,00	

3. Dewan Komisaris dan Direksi

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

Direksi

Presiden Direktur : Johanes Suriadjaja
Wakil Presiden Direktur : Eddy Purwana Wikanta
Direktur : The Jok Tung

Komisaris

(Perseroan)

Bidang Usaha:

Bergerak dalam bidang pengembangan kawasan industri, properti komersial, jasa konstruksi dan perhotelan melalui penyertaan pada Entitas Anak

Kantor Pusat :

Graha Surya Internusa Lt. 20
Jl. H.R. Rasuna Said Blok X-0, Kav. 04
Jakarta 12950, Indonesia
Ph: +62 21 5262121, 5272121
Fx: +62 21 5267878
Website: www.suryainternusa.com

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan bertanggung jawab sepenuhnya atas kebenaran dari seluruh informasi yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini dan menegaskan bahwa setelah melakukan penelitian secara seksama atas informasi-informasi yang tersedia sehubungan dengan Transaksi-Transaksi, dengan ini menyatakan bahwa sepanjang pengetahuan dan keyakinan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tidak ada informasi penting dan material lainnya yang berhubungan dengan Transaksi-Transaksi yang tidak diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini yang dapat menyebabkan Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar dan atau menyesatkan.

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa (i) Perjanjian Jual Beli Saham MHI, Akta Pengakuan Hutang dan Akta Gadai Saham kepada MHI, Perjanjian Jual Beli Saham RABV dan Perjanjian Penyelesaian Hutang SAI (sebagaimana dijelaskan dalam Keterbukaan Informasi ini) merupakan Transaksi Material yang tidak diwajibkan untuk memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-614/BL/2011 tanggal 28 November 2011 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama, dan (ii) Perjanjian Jual Beli Saham RABV dan Perjanjian Penyelesaian Hutang SAI (sebagaimana dijelaskan dalam Keterbukaan Informasi ini) merupakan Transaksi Afiliasi dan tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.

Jika Anda mengalami kesulitan untuk memahami informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini atau ragu-ragu dalam mengambil keputusan, sebaiknya Anda berkonsultasi dengan perantara pedagang efek, manajer investasi, penasihat hukum, akuntan publik atau penasihat profesional lainnya.

(*Dalam Jutaan Rupiah*)

URAIAN	30 April 2012	31 Desember 2011	31 Desember 2010
Jumlah aset	3.440,1	2.937,9	2.382,6
Jumlah liabilitas	2.013,9	1.736,8	1.428,9
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	1.319,2	1.100,0	869,1
Kepentingan non pengendali	107,0	101,2	84,7
Pendapatan usaha	1.109,2	2.878,8	1.690,1
Beban penjualan	20,2	55,1	42,2
Beban umum dan administrasi	89,5	274,2	275,4
Laba bersih periode/tahun berjalan	222,2	278,2	140,3
Laba komprehensif	225,1	272,8	139,7

III. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI MATERIAL DAN AFILIASI

1. Obyek Transaksi-Transaksi

Obyek Transaksi-Transaksi adalah sebagai berikut:

1.1 Perjanjian Jual Beli Saham MHI

Obyek Perjanjian Jual Beli Saham MHI adalah jual beli atas 5.500 (lima ribu lima ratus) saham yang dimiliki oleh MHI dalam SAI, yang merupakan 16,52% (enam belas koma lima puluh dua persen) dari seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam SAI yang memiliki nilai nominal Rp968.000,00 (sembilan ratus enam puluh delapan ribu Rupiah) atau ekuivalen dengan US$ 1,000 (seribu Dolar Amerika Serikat) per saham.

1.2 Akta Pengakuan Hutang dan Akta Gadai Saham

(i) Obyek dari Akta Pengakuan Hutang adalah hutang Perseroan kepada MHI sebesar US$ 5,000,000 (lima juta Dolar Amerika Serikat) (**"Hutang"**) dengan jangka waktu 2 (dua) tahun sejak tanggal Akta Pengakuan Hutang.

(ii) Pembayaran Hutang akan dilakukan dalam 8 (delapan) kali cicilan yang akan dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sejak tanggal ditandatanganinya Akta Pengakuan Hutang, beserta setiap bunga maupun pembayaran lainnya yang timbul berdasarkan Akta Pengakuan Hutang.

(iii) Suku bunga bersih berdasarkan Akta Pengakuan Hutang adalah 5% (lima persen) per tahun (bersih).

(iv) Selama Hutang ditambah suku bunga (bersih) yang diperjanjikan belum dilunasi maka Perseroan selaku debitur tidak akan, kecuali atas persetujuan dari MHI selaku kreditur, melakukan hal-hal antara lain tersebut di bawah ini:

a. Melakukan penggabungan atau konsolidasi dengan entitas lainnya atau mengambil tindakan untuk tujuan pembubaran, likuidasi atau pengakhiran;

b. Kecuali sehubungan dengan transaksi-transaksi dalam Perjanjian Jual Beli Saham MHI dan kecuali untuk restrukturisasi internal, mengubah sifat dari usaha secara material, menjual, mengalihkan atau memberikan, menyepakati atau melepaskan seluruh atau sebagian usahanya atau asetnya atau pendapatannya yang material (kecuali untuk kegitan usaha yang normal), baik dalam satu transaksi atau beberapa transaksi yang berkaitan maupun yang tidak berkaitan

(v) Obyek Akta Gadai Saham adalah gadai atas 5.500 (lima ribu lima ratus) saham milik Perseroan dalam SAI (yang sebelumnya dimiliki oleh MHI), dimana Akta Gadai Saham akan menjadi efektif pada saat telah beralihnya Saham-Saham MHI kepada Perseroan secara efektif berdasarkan ketentuan Perjanjian Jual Beli Saham MHI.

1.3 Perjanjian Jual Beli Saham RABV

Obyek Perjanjian Jual Beli Saham RABV adalah jual beli atas 5.500 (lima ribu lima ratus) saham yang dimiliki oleh RABV dalam SAI, yang merupakan 16,52% (enam belas koma lima puluh dua persen) dari seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam SAI yang memiliki nilai nominal Rp968.000,00 (sembilan ratus enam puluh delapan ribu Rupiah) atau ekuivalen dengan US$ 1,000 (seribu Dolar Amerika Serikat) per lembar saham.

Perjanjian Jual Beli Saham RABV merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1, sebagaimana dijelaskan lebih lanjut dalam Bab IV Bagian 4 dan 5 dari Keterbukaan Informasi ini.

1.4 Perjanjian Penyelesaian Hutang SAI

Obyek Perjanjian Penyelesaian Pinjaman SAI adalah hutang SAI yang merupakan Entitas Anak Perseroan kepada QSL selaku pihak terafiliasi dari Perseroan sejumlah US$ 14,500,000 (empat belas juta lima ratus ribu Dolar Amerika Serikat). Untuk melakukan penyelesaian sehubungan dengan hutang tersebut, SAI dan QSL telah menandatangani Perjanjian Penyelesaian Hutang SAI tanggal 30 Oktober 2012.

1.5 Ikhtisar Data Keuangan Penting SAI

Tabel di bawah ini adalah ringkasan dari data keuangan penting SAI berdasarkan Laporan Keuangan SAI untuk periode 4 (empat) bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2012 dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2011 yang telah diaudit oleh KAP AAJ dengan pendapat Wajar Tanpa Pengecualian dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2010 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Osman Bing Satrio & Rekan (anggota dari Deloitte Touche Tohmatsu Limited) dengan pendapat Wajar Tanpa Pengecualian.

(*Dalam Jutaan Rupiah*)

Keterangan	30 April 2012	31 Desember 2011	31 Desember 2010
Jumlah Aset	587	581	538
Jumlah Liabilitas	429	426	411
Jumlah Ekuitas	159	155	127
Jumlah Pendapatan	95	351	349
Laba Kotor	59	219	231
Laba Komprehensif	4	28	43

2. Nilai Transaksi-Transaksi

2.1 Nilai keseluruhan dari Perjanjian Jual Beli Saham MHI adalah sebesar US$ 12,517,330 (dua belas juta lima ratus tujuh belas ribu tiga ratus tiga puluh Dolar Amerika Serikat).

2.2 Nilai dari Hutang adalah sebesar US$ 5,000,000 (lima juta Dolar Amerika Serikat).

2.3 Nilai dari Akta Gadai Saham adalah sebesar nilai dari saham SAI yang dibeli oleh Perseroan dari MHI berdasarkan Perjanjian Jual Beli Saham MHI yaitu sebesar US$ 12,517,330 (dua belas juta lima ratus tujuh belas ribu tiga ratus tiga puluh Dolar Amerika Serikat)

2.4 Nilai dari Perjanjian Jual Beli Saham RABV adalah sebesar US$ 12,517,330 (dua belas juta lima ratus tujuh belas ribu tiga ratus tiga puluh Dolar Amerika Serikat).

2.5 Nilai dari Perjanjian Penyelesaian Pinjaman SAI adalah sebesar US$ 14,500,000 (empat belas juta lima ratus ribu Dolar Amerika Serikat).

Nilai keseluruhan dari Transaksi-Transaksi melebihi 20% (dua puluh persen) namun tidak melebihi 50% (lima puluh persen) dari ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 4 (empat) bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2012 yang telah diaudit oleh KAP AAJ.

3. Pihak – Pihak Yang Melakukan Transaksi-Transaksi

a. MHI

Riwayat Singkat
MHI merupakan suatu perusahaan yang didirikan tanggal 24 Juni 1986 berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Spanyol dan berkedudukan di Spanyol dengan alamat di Gremio Toneleros 24, 07009 Palma de Mallorca, Balearic Islands, Spain.

Susunan Direksi MHI adalah sebagai berikut:

Presiden Direktur : Gabriel Escarrer Juliá
Wakil Presiden Direktur : Gabriel Escarrer Jaume
Wakil Presiden Direktur : Sebastián Escarrer Jaume
Direktur : Juan Vives Cerdá
Direktur : Hoteles Mallorquines Consolidados
with representative : María Antonia Escarrer Jaume
Direktur : Johannes Suriadjaja
Direktur : Gabriel Escarrer Juliá

c. SAI

Riwayat Singkat
PT Suryalaya Anindita International didirikan dalam rangka Undang-Undang Penanaman Modal Asing No. 1 tahun 1967 berdasarkan Akta No. 124 tanggal 11 Maret 1983 dari Kartini Muljadi, S.H., Notaris di Jakarta yang kemudian diubah dengan Akta No. 37 tanggal 13 Januari 1984 dari James Herman Rahardjo, S.H., Notaris di Jakarta Akta pendirian dan perubahan tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-546-HT.01.01. TH.84 tanggal 25 Januari 1984 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 32 tanggal 21 April 1984, Tambahan No. 424. Anggaran Dasar perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir diubah dengan Akta No. 13 tanggal 5 Agustus 2008 dari Mina, NG, S.H., Notaris di Jakarta mengenai perubahan komposisi pemegang saham dan Akta No. 382 tanggal 15 Agustus 2008 dari Buntario Tigris Darmawan Ng, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta mengenai perubahan seluruh Anggaran Dasar Perusahaan untuk menyesuaikan dengan UUPT. Akta perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.AHU56928.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 29 Agustus 2008.

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris SAI adalah sebagai berikut:

Direksi:

Presiden Direktur : Johannes Suriadjaja
Wakil Presiden Direktur : Daniel Jose Lozano Lanuza
Direktur : Baktinendra Prawiro
Direktur : Juanto Salim

Komisaris:

Presiden Komisaris : Sebastian Escarrer Jaume
Wakil Presiden Komisaris : Marseno Wirjosaputro
Komisaris : Royanto Rizal
Komisaris : Tan Beng Lim
Komisaris : Marcel Tjia Han Liong

d. QSL

Riwayat Singkat
QSL merupakan suatu perusahaan yang didirikan tanggal 23 Mei 1989 berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Singapura dan berkedudukan di Singapura dengan alamat di 80 Raffles Place, #25-01, UOB Plaza, Singapore 048624.

Susunan Direksi QSL adalah sebagai berikut
Direktur : Mark Maurice Hoddinott
Direktur : Judith Soeryadjaya
Direktur : Johannes Suriadjaja
Direktur : Henricus Josef Hendra

4. Sifat Hubungan Afiliasi Dari Pihak Yang Melakukan Transaksi-Transaksi Dengan Perseroan

Transaksi berdasarkan Perjanjian Jual Beli Saham RABV dan Perjanjian Penyelesaian Hutang SAI merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana diatur dalam Peraturan No. IX.E.1.

Sifat hubungan afiliasi antara Perseroan dengan RABV dan QSL adalah hubungan antara 2 (dua) perusahaan di mana terdapat satu atau lebih anggota direksi atau dewan komisaris yang sama. Dalam hal ini, Presiden Direktur Perseroan dan SAI, yaitu Johannes Suriadjaja, juga merupakan Direktur RABV dan QSL.

IV. PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI-TRANSAKSI SERTA PENGARUH TRANSAKSI-TRANSAKSI PADA KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Perseroan yang bergerak di bidang usaha properti, konstruksi dan perhotelan memproyeksikan agar ketiga segmen usahanya terus mengalami pertumbuhan. Untuk menjaga pertumbuhan di bidang perhotelan, maka Perseroan memutuskan untuk meningkatkan kepemilikan saham di SAI sebesar 33,03% (tiga puluh tiga koma nol tiga persen) dari sebelumnya secara langsung dan tidak langsung melalui Entitas Anak sebesar 53,75% (lima puluh tiga koma tujuh puluh lima persen) menjadi sebesar 86,78% (delapan puluh enam koma tujuh puluh delapan persen) dari seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam SAI melalui pembelian saham yang sebelumnya dimiliki oleh pemegang saham lain yaitu MHI dan RABV.

SAI memiliki dua hotel berbintang lima yaitu Gran Melia Jakarta berkapasitas 407 (empat ratus tujuh) kamar dan Melia Bali di Nusa Dua berkapasitas 494 (empat ratus sembilan puluh empat) kamar, yang telah meraih berbagai penghargaan nasional dan internasional terutama di bidang kelestarian lingkungan dan mutu pelayanan. SAI melalui kedua hotel tersebut telah memberikan kontribusi signifikan terhadap kinerja keuangan konsolidasi Perseroan. Dengan penambahan penyertaan saham di SAI, kontribusi SAI terhadap laba bersih konsolidasi Perseroan akan meningkat sebesar 33,03% (tiga puluh tiga koma nol tiga persen) dari laba bersih SAI.

Untuk Perjanjian Jual Beli Saham RABV, seluruh pendanaannya berasal dari kas internal Perseroan sedangkan untuk Perjanjian Jual Beli Saham MHI, pendanaannya berasal dari kas internal Perseroan dan melalui hutang kepada MHI sebesar US$5,000,000 (lima juta Dolar Amerika Serikat). Atas hutang tersebut MHI meminta agar obyek jual beli yaitu saham SAI milik MHI tersebut digadaikan kepada MHI sampai dengan dilunasinya hutang Perseroan tersebut kepada MHI. Perseroan membeli 16,52% (enam belas koma lima puluh dua persen) saham SAI milik RABV (pihak terafiliasi) dan 16,52% (enam belas koma lima puluh dua persen) saham SAI milik MHI (pihak tidak terafiliasi) dengan harga yang sama.

Sehubungan dengan pembelian saham SAI milik RABV oleh Perseroan, maka atas permintaan QSL yang merupakan pemegang saham tunggal (memiliki 100% saham) RABV, SAI melunasi hutang kepada QSL. SAI memiliki hutang yang tidak dikenakan bunga kepada QSL sejumlah US$ 14,500,000 (empat belas juta lima ratus ribu Dolar Amerika Serikat) yang dulunya digunakan oleh SAI sebagai salah satu sumber pendanaan dalam pembangunan hotel Gran Melia Jakarta. Pendanaan untuk pelunasan hutang QSL ini diperoleh SAI dari pinjaman bank.

Manfaat atas dilakukannya Transaksi-Transaksi adalah sebagai berikut:

1. Perseroan akan mendapatkan tambahan kontribusi sebesar 33,03% (tiga puluh tiga koma nol tiga persen) dari laba bersih SAI apabila SAI memperoleh laba bersih.
2. Dengan dilunasinya hutang QSL, SAI meminimalisasi akan adanya gugatan di masa mendatang terkait dengan hutang SAI kepada QSL seperti yang dialami oleh SAI sebelumnya.
3. Langkah-langkah sinergi bisnis antara SAI dan Perseroan akan lebih mudah dilakukan mengingat secara langsung dan tidak langsung Perseroan telah memiliki 86,78% (delapan puluh enam koma tujuh puluh delapan persen) kepemilikan saham di SAI.
4. MHI selanjutnya hanya bertindak selaku operator dari Gran Melia Jakarta dan Melia Bali, sehingga tidak lagi merangkap pemegang saham dan operator.

Pengaruh Transaksi-Transaksi pada kondisi keuangan Perseroan:

Peningkatan kepemilikan saham Perseroan dalam SAI sebesar 33,03% (tiga puluh tiga koma nol tiga persen) tidak menyebabkan Perseroan memperoleh atau kehilangan pengendalian atas SAI. Hal ini dikarenakan sebelum peningkatan kepemilikan, Perseroan telah memperoleh pengendalian atas SAI yaitu melalui kepemilikan secara langsung dan tidak langsung melalui Entitas Anak sebesar 53,75% (lima puluh tiga koma tujuh puluh lima persen) dan juga telah mengkonsolidasikan laporan keuangan SAI dengan laporan keuangan Perseroan.

Sejak tanggal Transaksi-Transaksi terdapat pengaruh pada kondisi keuangan Perseroan sebagai berikut

1. Pada Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Perseroan: Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk akan meningkat dan Kepentingan Non Pengendali akan menurun sebesar 33,03% (tiga puluh tiga koma nol tiga persen) dari ekuitas SAI apabila SAI memperoleh laba bersih.
2. Pada Laporan Laba Rugi Komprehensif Perseroan: Laba komprehensif yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk akan meningkat dan Laba komprehensif yang dapat diatribusikan kepada Kepentingan Non Pengendali akan menurun sebesar 33,03% (tiga puluh tiga koma nol tiga persen) dari laba berih SAI apabila SAI memperoleh laba bersih.
3. Berdasarkan PSAK No. 4 (Revisi 2009) paragraf 27 dan 28 maka selisih antara harga beli 33,03% (tiga puluh tiga koma nol tiga persen) saham SAI dengan 33,03% (tiga puluh tiga koma nol tiga persen)nilai buku ekuitas SAI pada tanggal 31 Oktober 2012 (*goodwill*) akan dicatat sebagai bagian dari ekuitas Perseroan dan diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk.
4. Beban keuangan akan meningkat sehubungan dengan hutang Perseroan kepada MHI sebesar US$ 5,000,000 (lima juta Dolar Amerika Serikat) dengan suku bunga 5% (lima persen) per tahun (bersih) dan pinjaman bank SAI untuk keperluan pendanaan Perjanjian Penyelesaian Hutang SAI.

V. RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN

Kantor Jasa Penilai Publik Suwendho Rinaldy & Rekan ("SRR"), kantor jasa penilai publik dengan izin usaha dari Kementerian Keuangan No. 1056/KM.1/2009 tanggal 20 Agustus 2009 yang terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Bapepam dan LK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari Bapepam dan LK No. 18/BL/STTD-P/AB/2006 tanggal 18 Desember 2006, telah ditunjuk oleh manajemen Perseroan sebagai penilai independen sesuai dengan surat penunjukan dari Perseroan No. 120806.002/SRR/SPN-BF/SSI/SW tanggal 6 Agustus 2012 untuk memberikan pendapat atas nilai pasar wajar 33,03% (tiga puluh tiga koma nol tiga persen) saham SAI dan pendapat kewajaran atas Transaksi-Transaksi. Hasil penilaian 33,03% (tiga puluh tiga koma nol tiga persen) saham SAI tertuang pada Laporan Penilaian 33,03% (tiga puluh tiga

d. Tanggal Penilaian

Penilaian saham dilakukan per tanggal 30 April 2012. Parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis didasarkan pada data per tanggal 30 April 2012.

e. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Penilaian disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku sampai dengan tanggal penilaian. Dalam penilaian, SRR mempertimbangkan beberapa asumsi, seperti, terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban SAI dan Perseroan. SRR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian.

f. Pendekatan dan Metode Penilaian

Metode penilaian yang digunakan dalam penilaian Saham SAI adalah metode diskonto arus kas (*discounted cash flow* [DCF] *method*) dan metode kapitalisasi kelebihan pendapatan (*capitalized excess earning method*).

Metode diskonto arus kas dipilih mengingat bahwa kegiatan usaha yang dilaksanakan oleh SAI di masa depan masih akan berfluktuasi sesuai dengan perkiraan atas perkembangan usaha SAI. Dalam melaksanakan penilaian dengan metode ini, operasi SAI diproyeksikan sesuai dengan perkiraan atas perkembangan usaha SAI. Arus kas mendatang yang dihasilkan berdasarkan proyeksi dikonversi menjadi nilai kini dengan tingkat diskonto yang sesuai dengan tingkat risiko. Indikasi nilai adalah total nilai kini dari arus kas mendatang tersebut.

Metode kapitalisasi kelebihan pendapatan dipilih mengingat bahwa SAI merupakan perusahaan operasional (*operating company*) dengan tingkat pertumbuhan pendapatan dan laba yang relatif stabil. Metode kapitalisasi kelebihan pendapatan merupakan metode penilaian yang berdasarkan pada pendekatan neraca (*balance sheet approach*). Dengan metode ini, nilai dari semua komponen aset dan liabilitas (*liabilities*) harus disesuaikan menjadi nilai pasar wajar, kecuali untuk komponen-komponen yang telah menunjukkan nilai pasar wajar (seperti kas/bank atau hutang bank).

Selain aset berwujud, nilai pasar wajar aset tak berwujud (*intangible assets*) juga perlu diperkirakan. Untuk menghitung nilai aset tak berwujud, terlebih dahulu dihitung nilai aset berwujud bersih (*net tangible asset*) dengan mengurangkan nilai pasar wajar liabilitas dari nilai pasar wajar aset berwujud (setelah semua nilai pada neraca disesuaikan). Setelah itu diperkirakan nilai pendapatan yang diharapkan (*expected earning*) per tahun dari nilai aset berwujud bersih tersebut dengan menggunakan tingkat pengembalian (*rate of return*) yang wajar.

Sebagai langkah selanjutnya perlu dihitung pendapatan normal (*normalized earning*) dari perusahaan yang dinilai dengan menyesuaikan laporan laba rugi. Selisih antara pendapatan normal dengan pendapatan yang diharapkan merupakan kelebihan pendapatan (*excess earning*) yang dihasilkan oleh aset berwujud bersih. Nilai aset tak berwujud kemudian dihitung dengan cara mengkapitalisasikan kelebihan pendapatan tersebut dengan tingkat kapitalisasi (*capitalization rate*) yang sesuai. Langkah berikutnya adalah menghitung indikasi nilai pasar wajar saham dengan menjumlahkan nilai aset berwujud bersih dan nilai aset tak berwujud.

Selanjutnya nilai-nilai yang diperoleh dari tiap-tiap metode tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan untuk memperoleh kesimpulan nilai Saham SAI.

g. Kesimpulan Nilai

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, ringkasan hasil penilaian SRR adalah sebagai berikut:

i. Metode Diskonto Arus Kas

Metode diskonto arus kas digunakan dalam penilaian Saham SAI mengingat bahwa kegiatan usaha yang dilaksanakan oleh SAI di masa depan masih akan berfluktuasi sesuai dengan perkiraan atas perkembangan usaha SAI.

Berdasarkan metode diskonto arus kas, diperoleh hasil bahwa indikasi nilai pasar wajar Saham SAI pada tanggal 30 April 2012 adalah Rp 266,15 miliar.

ii. Metode Kapitalisasi Kelebihan Pendapatan

Metode kapitalisasi kelebihan pendapatan digunakan dalam penilaian Saham SAI mengingat bahwa SAI merupakan perusahaan operasional dengan tingkat pertumbuhan pendapatan dan laba yang relatif stabil.

Berdasarkan metode kapitalisasi kelebihan pendapatan, diperoleh hasil bahwa indikasi nilai pasar wajar Saham SAI pada tanggal 30 April 2012 adalah Rp 218,24 miliar.

iii. Rekonsiliasi Nilai

Untuk mendapatkan nilai pasar wajar Saham SAI yang mewakili nilai dari kedua metode penilaian yang digunakan, dilakukan rekonsiliasi dengan terlebih dahulu melakukan pembobotan terhadap indikasi nilai pasar wajar yang dihasilkan dari kedua metode tersebut. SRR menggunakan bobot 50% (lima puluh persen) untuk indikasi nilai pasar wajar yang dihasilkan dari metode diskonto arus kas dan 50% (lima puluh persen) untuk indikasi nilai pasar wajar yang dihasilkan dari metode kapitalisasi kelebihan pendapatan.

Alasan SRR memberikan bobot 50% (lima puluh persen) untuk metode diskonto arus kas dan 50% (lima puluh persen) untuk metode kapitalisasi kelebihan pendapatan adalah karena data dan informasi yang digunakan pada metode diskonto arus kas dan metode kapitalisasi kelebihan pendapatan yang digunakan untuk menentukan indikasi nilai pasar wajar Saham SAI merupakan data dan informasi yang memiliki tingkat kehandalan yang sama.

Berdasarkan hasil rekonsiliasi tersebut, diperoleh hasil bahwa nilai pasar wajar Saham SAI adalah sebesar Rp 242,20 miliar.

iv. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah diterima SRR dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, maka menurut pendapat SRR nilai pasar wajar Saham SAI pada tanggal 30 April 2012 adalah sebesar Rp 242,20 miliar.

2. Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi-Transaksi PT Surya Semesta Internusa Tbk

a. Identitas Pemberi Tugas

Pemberi tugas adalah Perseroan atau PT Surya Semesta Internusa Tbk yang merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan terbuka (*public company*) yang bergerak dalam bidang pengembangan kawasan industri, properti komersial, jasa konstruksi dan perhotelan melalui penyertaan pada entitas anak. Perseroan berkantor pusat di Graha Surya Internusa Lt. 20, Jl. H.R. Rasuna Said Blok X-0, Kav. 04, Kuningan, Jakarta 12950, dengan nomor telepon (021) 526 2121 dan (021) 527 2121, nomor faksimili (021) 5267878, alamat *website* www.suryainternusa.com, dan alamat *email* inquiry@suryainternusa.com.

b. Pihak-Pihak dalam Transaksi-Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi-Transaksi adalah Perseroan selaku pihak pembeli 33,03% (tiga puluh tiga koma nol tiga persen) saham SAI, pihak pemberi gadai, dan pihak yang membayarkan hutang SAI kepada QSL, MHI selaku pihak penjual 16,52% (enam belas koma lima puluh dua persen) saham SAI dan pihak penerima gadai, RABV selaku pihak penjual 16,52% (enam belas koma lima puluh dua persen) saham SAI, dan QSL selaku pihak yang menerima pembayaran hutang SAI.

c. Tujuan Pendapat Kewajaran

Tujuan pendapat kewajaran adalah untuk memberikan opini atas kewajaran Transaksi-Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan, sebagaimana didefinisikan dalam laporan Pendapat Kewajaran, serta tidak untuk bentuk transaksi lainnya.

d. Obyek Analisis Kewajaran

Obyek analisis kewajaran adalah Transaksi-Transaksi, yang meliputi Perjanjian Jual Beli Saham MHI, Akta Pengakuan Hutang dan Akta Gadai Saham, Perjanjian Jual Beli Saham RABV, dan Perjanjian Penyelesaian Hutang SAI.

e. Tanggal Pendapat Kewajaran

Analisis kewajaran dilakukan per tanggal 30 April 2012. Parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis didasarkan pada data per tanggal 30 April 2012.

f. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Pendapat kewajaran disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah pada tanggal pendapat kewajaran.

Dalam penyusunan pendapat kewajaran, SRR juga menggunakan beberapa asumsi lainnya, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan dan semua pihak yang terlibat dalam Transaksi-Transaksi, Transaksi-Transaksi akan dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan, serta keakuratan informasi mengenai Transaksi-Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan. SRR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan pendapat kewajaran sampai dengan tanggal terjadinya Transaksi-Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran.

g. Metodologi Pengkajian Kewajaran Transaksi-Transaksi

Dalam mengevaluasi kewajaran Transaksi-Transaksi, SRR telah melakukan (a) analisis kualitatif, yaitu analisis terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam Transaksi-Transaksi dan keterkaitan, analisis industri, serta analisis manfaat dan resiko Transaksi-Transaksi; serta (b) analisis kuantitatif, berupa analisis historis laporan keuangan Perseroan, analisis kinerja keuangan Perseroan sebelum dan setelah Transaksi-Transaksi dan analisis dampak Transaksi-Transaksi terhadap keuangan Perseroan.

h. Pendapat Penilai
Berdasarkan analisis kewajaran atas Transaksi-Transaksi sebagaimana diuraikan di atas, SRR berpendapat bahwa dari segi ekonomis dan keuangan Transaksi-Transaksi adalah wajar bagi Perseroan maupun pemegang saham Perseroan.

VI. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

1. Transaksi-Transaksi merupakan Transaksi Material yang tidak diwajibkan untuk memperoleh Persetujuan RUPS sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.2;
2. Transaksi berdasarkan Perjanjian Jual Beli Saham RABV dan Perjanjian Penyelesaian Hutang SAI merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1;
3. Transaksi-Transaksi tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1;
4. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan bertanggung jawab penuh atas kebenaran dari seluruh informasi yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini dan menegaskan bahwa setelah melakukan penelitian secara seksama atas informasi-informasi yang tersedia sehubungan dengan Transaksi-Transaksi, dengan ini menyatakan bahwa sepanjang pengetahuan dan keyakinan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tidak ada informasi penting dan material lainnya yang berhubungan dengan Transaksi-Transaksi yang tidak diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini yang dapat menyebabkan Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar dan atau menyesatkan.

VII. INFORMASI TAMBAHAN

Bagi Pemegang Saham Perseroan yang memerlukan informasi lebih lanjut mengenai Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini, dapat menghubungi:

PT SURYA SEMESTA INTERNUSA Tbk