



LAPORAN TAHUNAN 2010 / ANNUAL REPORT 2010



PT Pakuwon Jati Tbk



Daftar isi / Table Of Contents

Profil Perseroan / <i>Company Profile</i>	2
Ikhtisar Data Keuangan / <i>Financial Highlights</i>	3
Ikhtisar Saham / <i>Summary of Shares</i>	5
Aktifitas Penting Perseroan / <i>Significant Events</i>	6
5 Pilar Pertumbuhan / <i>5 Pillars of Growth</i>	8
Laporan Dewan Komisaris / <i>Board of Commissioners Report</i>	9
Laporan Dewan Direksi / <i>Board of Directors Report</i>	10
Tinjauan Bisnis / <i>Business Review</i>	11
Sumber Daya Manusia / <i>Human Resources</i>	19
Tata Kelola Perusahaan / <i>Good Corporate Governance</i>	20
Tanggung Jawab Sosial Perusahaan / <i>Corporate Social Responsibilities</i>	23
Alamat Unit Bisnis / <i>Business Unit Addresses</i>	25
Struktur Organisasi dan Profil Pengurus / <i>Organizational Structure and Management Profile</i>	26
Nama dan Alamat Profesi Penunjang / <i>Name and Address of Supporting Professionals</i>	29
Pertanggung-jawaban Laporan Tahunan 2010 / <i>Accountability of Annual Report 2010</i>	30
Tinjauan Keuangan / <i>Financial Review</i>	31
Laporan Keuangan Konsolidasi / <i>Consolidated Financial Statements</i>	36

Profil Perseroan / Company's Profile

Pakuwon Jati mengawali perjalanan bisnis pada tahun 1982. Empat tahun kemudian langkah awal Perseroan menjadi salah satu pemain properti penting di Indonesia dimulai dengan berdirinya Tunjungan Plaza I (Plaza East), pusat perbelanjaan modern pertama di Surabaya yang berada di jantung kota Jl. Basuki Rahmat.

Tahun 1989 Pakuwon Jati mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia (dahulu Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya) dengan simbol saham PWON. Kapitalisasi pasar saham PWON per akhir 2010 tercatat sebesar Rp 9,03 triliun.

Perseroan terus berkembang dengan bertambahnya pusat perbelanjaan Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) dan perkantoran Menara Mandiri di tahun 1991, dan memulai pengembangan kawasan hunian Pakuwon City di tahun 1994.

Pada tahun 1996 Perseroan memulai operasi komersial proyek Surabaya Hotel & Towers dan Kondominium Regensi, sehingga menjadi kompleks Tunjungan City sebagai superblok yang pertama di Indonesia. Perseroan melengkapi Tunjungan City dengan pembangunan Tunjungan Plaza IV (Plaza West) yang beroperasi sejak 2002.

Pada tahun 2007 Perseroan melakukan aksi korporasi dengan melakukan perluasan usaha ke Jakarta melalui penyerahan saham sebesar 83,3% di PT Artisan Wahyu, pengembang superblok Gandaria City di Jakarta Selatan. Sejak 05 Agustus 2010 Gandaria City telah beroperasi penuh melayani masyarakat Jakarta.

Pada tahun 2007-2008 juga dilakukan rebranding Pakuwon City, menjadi pengembangan real estat berskala kota mandiri dengan menambahkan pengembangan kawasan komersial dan education park, menjadikan satu-satunya pengembangan dengan konsep one stop living dan land bank terbesar di Surabaya Timur.

Kini pendapatan Perseroan bersumber dari Jakarta dan Surabaya, dua kota dengan skala dan pertumbuhan ekonomi terbesar di Indonesia. Perseroan akan terus tumbuh dengan bertumpu pada pendapatan recurring dan development yang seimbang dari waktu ke waktu.

Pakuwon Jati started its business operation in 1982. Four years afterwards, the early step of the Company became one of the important property players in Indonesia proceeded by the completion of Tunjungan Plaza I (East Plaza), the first modern shopping center in Surabaya located at the heart of the city on Jalan Basuki Rahmat.

In 1989 Pakuwon Jati listed its shares in Indonesia Stock Exchange (formerly named Jakarta Stock Exchange and Surabaya Stock Exchange) with the PWON as its stock symbol. Capitalization of the PWON stock market at the end of 2010 was listed at the value of Rp 9.03 trillions.

The Company continuously grew by completing the Tunjungan Plaza II Shopping Center (Lifestyle Center) and the Office Buildings of Mandiri Tower in 1991, and began the development of the Pakuwon City residential project in 1994.

In 1996, the Company started the commercial operation of Tunjungan Plaza III Project (Central Plaza), Surabaya Sheraton Hotel & Towers and Regency Condominium, thus has transformed the Tunjungan City project as the first super-block in Indonesia. The Company completed Tunjungan City with the development of Tunjungan Plaza IV (West Plaza) and was commercially launched in 2002.

In 2007, the Company expanded its business to Jakarta through investment in shares in the amount of 83.3% in PT Artisan Wahyu, developer of Gandaria City superblock in South Jakarta. Since August 5, 2010, Gandaria City began commercial operation to serve the Jakarta community.

During the year 2007-2008 the re-branding of Pakuwon City was carried out and transformed Pakuwon City as the only real estate development with the one stop living concept and the largest land bank in East Surabaya. This was done by developing commercial zone and educational park.

Currently, the sources of Company's income comes from Jakarta and Surabaya, the two cities with the largest economic scale and growth in Indonesia. The Company will continuously grow by relying on the concept of balanced income from recurring and development projects.

Visi / Vision

Bersama dengan pemegang saham, karyawan, penyewa maupun pembeli kami dalam satu visi untuk

Our shareholders, employees, tenants and the buyers

Together We Grow ...

Misi / Mission

Menjadi pengembang pusat perbelanjaan retail non strata yang terdepan di Indonesia

To be the preferred retail developer in Indonesia

Mengembangkan superblok terbaik dan pengembangan hunian berskala kota mandiri yang meningkatkan kualitas hidup

To develop premier Superblocks and Townships that enhance quality of life.

Mengoptimalkan pengembalian investasi bagi para penyewa dan pembeli

To optimize investment returns for our tenants and buyers

Menjadi tempat kerja yang terbaik dalam industri properti

To become the best employer in the industry.

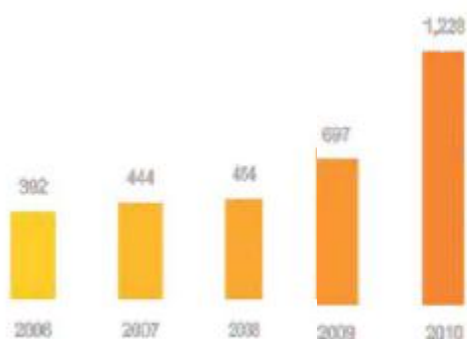
Ikhtisar Data Keuangan / Financial Highlights

(Dalam Milyaran Rupiah / In Billion Rupiahs)	2006	2007	2008	2009	2010
Penjualan dan Pendapatan Usaha / Sales and Revenue	392	444	454	697	1,228
Laba Kotor / Gross Profit	195	238	227	263	564
Laba Usaha / Operating Income	166	189	162	205	469
Laba (Rugi) Bersih / Net Income (Loss)	219	84	(9)	147	274
Jumlah saham yang beredar / Number of shares outstanding (Dalam '000 saham / in '000 shares)	1,543,577	7,717,885	10,033,251	10,033,251	10,033,251
Laba (Rugi) Bersih Per Saham / Earning (Loss) per Share (Dalam Rupiah Penuh / In Full Rupiah)					
Dasar / Basis	28	8	(1)	15	27
Dilusi / Dilution	0	9	(0)	13	27
Jumlah Aset / Total Assets	2,721	3,115	3,563	3,477	3,937
Jumlah Kewajiban / Total Liability	1,792	2,019	2,472	2,231	2,369
Jumlah Ekuitas / Total Equity	930	1,013	1,004	1,151	1,429
Modal kerja bersih / Net Working Capital	70	99	83	107	152

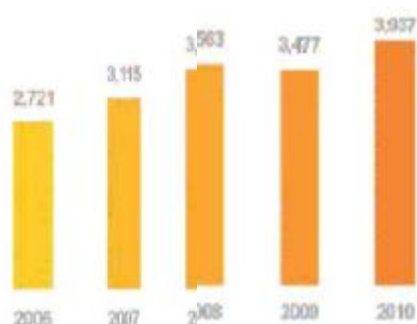
Rasio-rasio keuangan / Financial Ratios	2006	2007	2008	2009	2010
Laba (Rugi) Bersih Terhadap Jumlah Aset / Net Income (Loss) to Total Asset	8,0%	2,7%	-0,3%	4,2%	6,9%
Laba (Rugi) Bersih Terhadap Ekuitas / Net Income (Loss) to Equity	23,5%	8,3%	-0,9%	12,7%	19,1%
Rasio Lancar *) / Current Ratio *)	1,4X	1,8X	1,8X	1,5X	1,4X
Kewajiban Terhadap Ekuitas / Liabilities to Equity	1,9X	2,0X	2,5X	1,9X	1,7X
Kewajiban Terhadap Jumlah Aset / Liabilities to Total Asset	0,7X	0,6X	0,7X	0,6X	0,6X

*) Angka kewajiban lancar yang digunakan untuk perhitungan Rasio Lancar adalah angka awal yang telah disesuaikan /
*) The figures of current liability applied to calculate the Current Ratio are the figures in Balance Sheet already been adjusted.

**Penjualan dan Pendapatan Usaha /
Sales and Revenue**



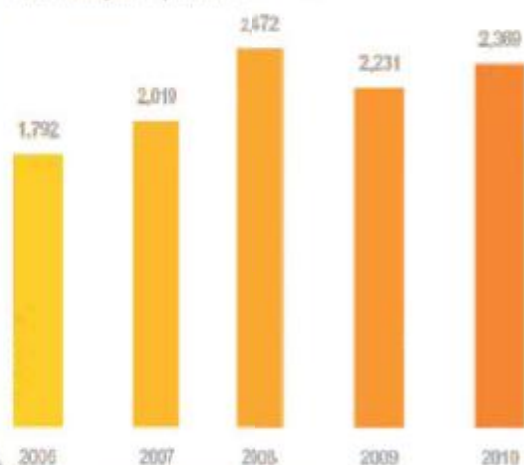
Jumlah Aset / Total Assets
Dalam Milyar Rupiah / In Billion Rupiahs.



Laba Usaha / Operating Income
Dalam Milyar Rupiah / In Billion Rupiahs



Jumlah Kewajiban / Total Liabilities
Dalam Milyar Rupiah / In Billion Rupiahs.



Ikhtisar Saham / Summary of Shares

Pemegang Saham / Shareholders

Nama pemegang saham / Names of shareholder	Jumlah saham / Total Shares	Persentase kepemilikan / Shareholding Percentage	Rp'000 Jumlah Modal Disetor / Total Paid-up Capital
BSL Investment Inc.	2.221.898.250	22.14	222.189.825
Burgami Investments Limited	2.096.581.500	20.90	209.658.150
PT Pakuwon Arthaniaga	1.520.032.460	15.15	152.003.246
Concord Media Investment Ltd (CML)	741.000.000	7.38	74.100.000
Raylight Investment Limited	716.917.500	7.15	71.691.750
Sino Connect Investments Limited	429.000.000	4.28	42.900.000
Oakhill Capital Limited	390.000.000	3.89	39.000.000
Masyarakat / Public	1.751.263.490	17.44	175.126.349
Lain-lain (masing-masing dibawah 5%) / Others (less than 5% each)	166.557.300	1.67	16.655.730
Jumlah / Total	10.033.250.500	100.00	1.003.325.050

Sejarah permodalan / History of Capital

Tanggal / Date	Deskripsi / Description	Saham / Shares	Jumlah saham / Total Shares
09/10/1989	Penawaran saham perdana / Initial share offering	3.000.000	3.000.000
09/10/1989	Pencatatan saham di Bursa Efek Jakarta dan Surabaya / Share listing at Jakarta and Surabaya Stock Exchanges	17.400.000	20.000.000
01/10/1991	Penawaran Umum Terbatas dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu / Limited Public Offering with Preemptive Right	50.000.000	70.000.000
24/12/1992	Pembagian saham bonus / Distribution of bonus shares	35.000.000	105.000.000
18/07/1994	Penawaran Umum Terbatas dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu / Limited Public Offering with Preemptive Right	105.000.000	210.000.000
29/01/1996	Pemecahan saham (12) / Share split (1.2)	210.000.000	420.000.000
21/03/2006	Konversi obligasi / Conversion of Bond	22.705.000	442.705.000
27/03/2006	Konversi obligasi / Conversion of Bond	224.295.000	667.000.000
08/05/2006	Konversi obligasi / Conversion of Bond	876.577.000	1.543.577.000
19/09/2007	Pemecahan saham (15) / Stock split (1.5)	6.174.308.000	7.717.885.000
03/07/2008	Pembagian saham bonus / Distribution of bonus shares	2.315.365.500	10.033.250.500

Data Perdagangan Saham / Shares Trading Data

Keterangan / Description	Harga terendah / Lowest price		Harga tertinggi / Highest price		Harga penutupan / Closing price		Volume perdagangan / Trading volume	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Januari-Maret / January-March	490	100	670	365	610	195	203,416,500	108.000
April-Juni / April-June	520	200	800	350	800	350	827,573,000	635.000
Juli-September / July-September	660	245	1,030	510	1,000	500	1,296,485,000	17.290.500
Oktober-Desember / October-December	870	475	1,060	580	900	540	730,184,500	76.658.500

Aktifitas Penting Perseroan / *Significant Events*



Maret 2010 / March 2010
Topping Off Apartemen Gandaria Heights (Tower B /
Gandaria Heights Apartment Topping Off (Tower B).)



Agustus 2010 / August 2010
Pembukaan Pusat Perbelanjaan Gandaria City /
The Opening of Gandaria City Shopping Center



Oktober 2010 / October 2010
Pembukaan East Coast Center, Pakuwon City /
The Opening of East Coast Center, Pakuwon City



Mei 2010 / May 2010

Tunjungan Plaza mendapatkan Diamond Award dari CCSL (Center for Customer Satisfaction and Loyalty) dan majalah Marketing /
Tunjungan Plaza obtains the Diamond Award from CCSL (Center for Customer Satisfaction and Loyalty) from a Marketing Magazine



Juni 2010 / June 2010

Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT Pakuwon Jati, Tbk. /
Annual General Meeting of the Shareholders of PT. Pakuwon Jati, Tbk.



Agustus 2010 / August 2010

Penghargaan Superbrands untuk merek Pakuwon dan Tunjungan Plaza /
Superbrand Awards for Pakuwon and Tunjungan Plaza Brands

5 Pilar Pertumbuhan / 5 Pillars of Growth



* Masih dalam proses pembangunan / *) Still under construction.

Laporan Dewan Komisaris / Board of Commissioners Report



Para pemegang saham yang terhormat,

Dear valued Shareholders,

Tahun 2010 merupakan tahun pemulihan ekonomi Indonesia setelah mengalami penurunan di tahun 2008 dan 2009 sebagai imbas dari krisis finansial dunia. Keberhasilan Indonesia mengatasi krisis perekonomian global 2008-2009 telah menarik minat investor di mata investor khususnya investor asing. Pasar modal Indonesia mengalami kenaikan yang signifikan. Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) akhir tahun 2010 ditutup pada kisaran 3.700 atau naik sebesar 46% dibandingkan tahun 2009. Pendapatan Domestik Bruto (PDB) Indonesia pada 2010 tumbuh sebesar 6,1% dimana sektor perdagangan, hotel dan restoran memberikan kontribusi pertumbuhan tertinggi. Peningkatan daya beli masyarakat juga tercermin dengan meningkatnya PDB per kapita yang telah mencapai kisaran USD 3.000 di tahun 2010 dibandingkan dengan tahun sebelumnya yang masih sekitar USD 2.400. Beberapa indikator ekonomi Indonesia selama tahun 2010 juga cukup baik, dimana tingkat inflasi selama 2010, 6,96%, cukup stabil dan mampu menopang pertumbuhan ekonomi dengan baik. Tingkat suku bunga juga cukup stabil dan terkendali dalam periode tersebut. Tingkat SBI juga tidak mengalami perubahan selama tahun 2010, yaitu sebesar 6,5%. Pertumbuhan kredit untuk perumahan juga meningkat dengan cukup pesat, dimana selama tahun 2010 kredit untuk perumahan bertumbuh lebih dari 26%.

The year 2010 was the year of Indonesian economic recovery after undergoing the rough years in 2008 and in 2009, as a result of world financial crisis. Indonesia's success story in overcoming the global economic crisis in 2008-2009 had improved Indonesia's profile in the eyes of investors, particularly foreign investors. Indonesia's capital improved significantly. The ISX index reached 3,700 at the end of 2010 or 46% increase compared to 2009. Indonesia's GDP in 2010 reached 6.1%. The trade, hotel and restaurant sectors have contributed significant growth. The increase in people's purchasing power was reflected GDP per capita which reached USD 3,000 in the year 2010 from USD 2,400. In general, other economic indicators in 2010 were good, in which inflation level was quite stable at 6.96% and should be able to support the economic growth. Interest rate was also stable and manageable during this period. The SBI rate was flat in 2010 at 6.5%. Mortgage loan grew by 26% in 2010.

Perseroan memanfaatkan momentum pemulihan ekonomi yang terjadi di tahun 2010 seiring dengan meningkatnya skala operasi dan portofolio aset Perseroan yang tidak lagi hanya terpusat di Surabaya tetapi telah memasuki pasar Jakarta. Dewan Komisaris memberikan penghargaan yang tinggi atas upaya dan dedikasi yang telah dilakukan Dewan Direksi serta jajaran manajemen anak perusahaan PT Artisan Wahyu dengan telah beroperasinya superblok Gandaria City mulai 5 Agustus 2010. Tanggal tersebut merupakan tonggak sejarah bagi Perseroan bahwa langkah strategis Perseroan di tahun 2007 melalui akuisisi PT Artisan Wahyu, telah mulai memberikan kontribusi nyata bagi pertumbuhan usaha Perseroan mulai tahun 2010 dan selanjutnya.

The Company was able to capitalize on the economic recovery in 2010 and was able to increase operational scale and portfolio of the Company's assets by entering the Jakarta market. The Company's assets are no longer centralized in Surabaya. Board of Commissioners gave high appreciation for the efforts and dedication committed by Board of Directors including the Management of PT Artisan Wahyu, a subsidiary of PT Pakuwon Jati, for the success and commercial operation of Gandaria City Super-Block in August 5, 2010. The said date was a historical milestone for the Company and represented a strategic step undertaken by the Company in 2007 through the acquisition of PT Artisan Wahyu. The project has provided to contribute in 2010 and will further support our growth going forward.

Dewan Komisaris mendukung rencana strategis yang akan diambil oleh Dewan Direksi untuk mengembangkan Perseroan diantaranya melalui rencana pembangunan Tunjungan Plaza 5 di tahun 2011 maupun pengembangan lebih lanjut kawasan kota mandiri Pakuwon City di Surabaya Timur.

Board of Commissioners supported the strategic plan undertaken by Management to expand Tunjungan Plaza 5 in the year 2011 and to continue to Pakuwon City residential estate in East Surabaya.

Akhir kata, atas nama Dewan Komisaris, saya ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada para pemegang saham, pelanggan serta mitra bisnis, atas kepercayaan dan dukungan mereka sehingga tahun 2010 menjadi tahun yang sukses. Penghargaan tertinggi kami sampaikan juga kepada Direksi, Manajemen dan seluruh karyawan atas kerja keras dan dedikasinya dalam membawa Pakuwon Jati dari satu keberhasilan kepada keberhasilan lainnya. Together We Grow.

Finally, on behalf of Board of Commissioners, I would like to extend my sincere gratitude to all shareholders, stakeholders, customers as well as the business partners for their trust and supports in making year 2010 a success. Our highest appreciation is addressed to Board of Directors, Management and the employees for their hard work and dedication in to Pakuwon Jati. Together We Grow.

Alexander Tedja
Presiden Komisaris

Alexander Tedja
President Commissioner



Laporan Dewan Direksi / Board of Directors Report

Para pemegang saham yang terhormat,

Dengan mengucapkan Puji Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, kami Direksi, jajaran Manajerial, dan seluruh karyawan Pakuwon Jati, Tbk termasuk anak perusahaan dapat menyelesaikan tugas kami sepanjang tahun 2010 dengan baik.

Secara konsolidasi Pakuwon Jati mencatat peningkatan pendapatan usaha sebesar 76,1% atau menjadi sebesar Rp 1,23 triliun, dengan pertumbuhan laba usaha sebesar 128,8% menjadi Rp 468,9 milyar. Pakuwon Jati juga mencatat pertumbuhan laba bersih sebesar 86,6% atau menjadi Rp 273,6 milyar. Penguatan pendapatan atas penjualan unit-unit kondominium Gandaria Height dan unit-unit perkantoran Gandaria Eight yang keduanya memberikan kontribusi pertumbuhan pendapatan sebesar 61,1%, sedangkan persentase pusat perbelanjaan dan perkantoran memberikan kontribusi sebesar 14%.

Pusat perbelanjaan yang berada dalam kompleks superblok Gandaria City di Jakarta, yang merupakan aset PT Arisan Wahyu, anak perusahaan Pakuwon Jati, telah beroperasi sejak 05 Agustus 2010. Seiring dengan berjalannya waktu, pusat perbelanjaan Gandaria City akan memberikan kontribusi yang signifikan atas pendapatan dari perusahaan pusat perbelanjaan. Saat ini PT Arisan Wahyu masih dalam proses penyelesaian pembangunan hotel yang juga berada di kompleks Gandaria City. Hotel bintang 5 ini direncanakan akan beroperasi di tahun 2013. Di sisi lain, Pakuwon Jati juga telah kedatangan lebih dari 2 kondominium baru yang akan menambah jumlah unit yang ada pada saat yang tepat.

Di sisi lain, pembangunan di Surabaya di daerah Pakuwon City semakin lengkap dengan telah beroperasinya pusat perbelanjaan East Coast Center sejak 22 Oktober 2010, yang berada di kawasan komersial Pakuwon Town Square. Pakuwon City juga terus mengesek pembangunan rumah-rumah di cluster Palm Beach, cluster hunian yang dilengkapi dengan fasilitas club house seluas hampir 1 hektar ini juga didukung dengan telah selesainya jalan akses baru yang akan menghubungkan kawasan Pakuwon City ke sisi utara hingga ke arah jembatan Surabaya-Madura.

Perseroan akan terus memanfaatkan momentum pertumbuhan ekonomi dan meningkatnya permintaan pasar, khususnya daerah Surabaya, dengan rencana ekspansi Tunjungan Plaza 5 di tahun 2011. Pembangunan Tunjungan Plaza 5 direncanakan akan terdiri atas pusat perbelanjaan, perkantoran, kondominium dan hotel bintang 4 yang akan dibangun di atas lahan yang telah dimiliki Perseroan dan akan terintegrasi dengan kompleks superblok Tunjungan City. Di kawasan Pakuwon City dengan landbank yang melimpah, juga telah direncanakan pembukaan cluster baru seiring dengan semakin lengkapnya fasilitas di kawasan tersebut. Hal ini sesuai dengan strategi bisnis Perseroan yang fokus pada pengembangan dengan konsep superblok secara berkelanjutan. Dengan adanya kawasan komersial, education park, perumahan cluster baru akan dapat memberikan sinergi yang baik saat ini maupun pada masa mendatang.

Atas nama Direksi, saya mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Dewan Komisaris, seluruh pemangku kepercayaan yang diberikan kepada Pakuwon Jati, Tbk. Pada kesempatan ini, saya juga mengucapkan terima kasih kepada seluruh karyawan Pakuwon Jati serta anak perusahaan yang telah memberikan kontribusi dedikasinya terhadap kemajuan Perseroan.

Richard Adisasmita
Presiden Direktur

The Honorable Shareholders,

Thanks to God Almighty, we, the Board of Directors, management team, and the employees of PT Pakuwon Jati, Tbk and its subsidiaries have accomplished and completed our tasks for the year 2010 perfectly.

Pakuwon Jati's consolidated revenue grew by 76.1% or equal to Rp.23 trillion. Operating profit also grew by 128.8% to reach Rp.468.9 billion while net profit grew by 86.6% to reach Rp.273.6 billion. 61.1% of the revenue growth was supported by our development project, which is mainly supported by Gandaria Height Condominium and Gandaria 8 Office. Revenue from rental from our malls and offices contributed 14% of revenue growth.

The mall in our Gandaria City Super-block project in Jakarta started commercial operation in August 2010. Gandaria City project is the main asset of PT Arisan Wahyu, a subsidiary of PT Pakuwon Jati. Gandaria City mall will strengthen our recurring revenue from rental. Currently, PT Arisan Wahyu is in the process of completing the development of a 5 star hotel which sits on top of the mall. This 5 star hotel is scheduled to start commercial operation in 2013. We have also have earmarked a sizeable land bank of approximately 1 hectare to further develop our Gandaria City project, which will include 2 new condominiums. We will time the project launch when the market is right.

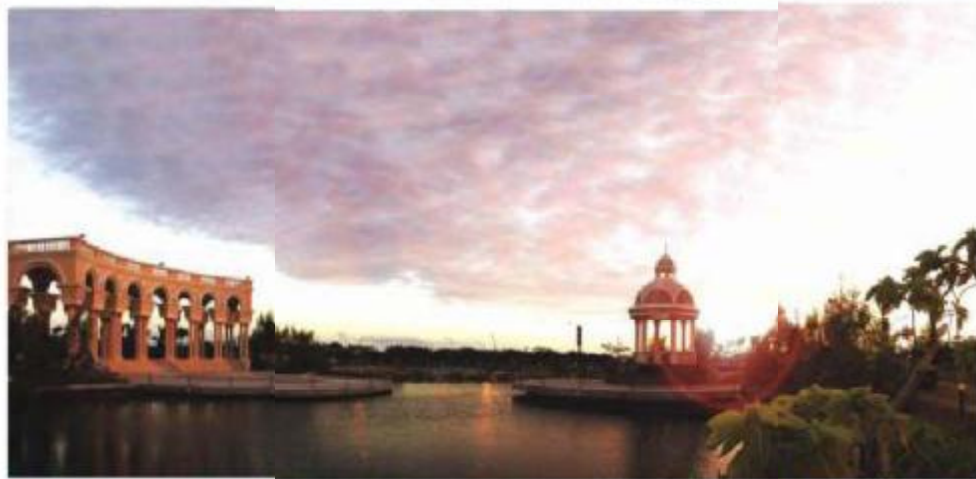
On the other hand, we have further developed Pakuwon City residential township in Surabaya to include East Coast Center mall which commenced operation in October 22, 2010. The mall is located within the commercial zone of Pakuwon City, which is Pakuwon Town Square. We have also continuously develop the housing estate of Palm Beach, a gated residential cluster with a 1 hectare club house facility. We have are also completing a new access road which will connect Pakuwon City township with "Suramadu" Bridge in the north of Surabaya.

The Company will further capitalize the economic growth momentum, particularly the Surabaya, with the expansion plan of Tunjungan Plaza 5 which will start construction in 2011. The development of Tunjungan Plaza 5 consists of the mall expansion with a single tower to house both offices and condominiums. We will also construct a 4 star hotel on top of our Tunjungan Plaza 4. The expansion of Tunjungan Plaza 5 will be an integrated expansion of Tunjungan City superblock. With the completion of more facilities in Pakuwon City township, the Company plan to open a new cluster. Pakuwon City township has sufficient land bank to support future development. This is in line with our business strategy which focused on the superblock development. With the presence of commercial zone and education park, the opening of new cluster will provide a synergy at present and in the future.

On behalf of Board of Directors, I would like to express my appreciation to the Board of Commissioners and to all stakeholders, for their supports and trust to Pakuwon Jati. I would also like to extend my sincere gratitude to the employees of Pakuwon Jati and its subsidiaries, who had already given their dedication and have contributed to the progress of the Company.

Richard Adisasmita
President Director

Tinjauan Bisnis / *Business Review*



Pusat Perbelanjaan dan Perkantoran / Shopping Center and Offices



TUNJUNGAN PLAZA

Pada tahun 2010 di Surabaya telah hadir dua pusat perbelanjaan baru, dimana keduanya mempunyai konsep yang berbeda dengan Tunjungan Plaza. Tunjungan Plaza masih merupakan satu-satunya pusat perbelanjaan di Surabaya yang berada dalam satu kawasan superblok yang terintegrasi dan pusat perbelanjaan terlengkap dan terbesar dengan luas GLA lebih dari 113.000m². Namun demikian Perseroan melihat tingkat persaingan yang semakin kompetitif tersebut positif untuk terus memacu perusahaan dalam berinovasi dan berkreasi untuk menghadirkan produk maupun layanan yang semakin bernilai tambah.

Pada akhir tahun 2010, tingkat okupansi tercatat sebesar 97,5%, naik 1,8% dibanding tahun sebelumnya. Sepanjang tahun 2010, beberapa anchor tenant baru mulai beroperasi, yaitu Ace Hardware pada bulan Agustus, Informa pada bulan September, dan Toys Kingdom pada bulan Desember. Selain itu ada beberapa tenant baru dengan brand internasional yang bergabung seperti Braun Buffet, Early Learning Center, dan Mothercare.

Beragam acara promosi digelar sepanjang tahun 2010 termasuk pemanfaatan dan keikutsertaan Tunjungan Plaza dalam rangka ulang tahun kota Surabaya, dimana Tunjungan Plaza turut berpartisipasi secara aktif dalam acara Surabaya Shopping Festival. Late Night Shopping yang diadakan pada bulan Mei dan Desember, dimana para tenant memberikan promo khusus untuk para pengunjung yang berbelanja pada jam 10-12 malam. Surabaya Fashion Parade suatu acara tahunan yang diunggulkan oleh para pecinta fashion di Surabaya, pada acara ini digelar berbagai kompetisi desain dan fashion show maupun aksesoris lainnya.

In the year 2010, two new shopping centers had been present in Surabaya in which both of them had different concepts with that of Tunjungan Plaza. Tunjungan Plaza was still the only shopping center in Surabaya located in one integrated super-block area and the most complete and the biggest shopping center with the GLA area more than 113,000 m². However, the Company observed that the level of competition in business was getting tighter and it was positive, so that it could continuously stimulate the Company to innovate and to be creative in order to produce better and more value-added products and services.

At the end of the year 2010, the level of occupancy was recorded 97.5%, increasing 1.6% compared to the previous year. Through the year 2010, some new anchor tenants began to operate, namely Ace Hardware in the month of August, Informa in September, and Toys Kingdom in December. In addition, there were some new tenants with the international brands joining, such as Braun Buffet, Early Learning Center, and Mothercare.

Various promotional programs were launched in 2010 including utilization and participation of Tunjungan Plaza in commemorating the Surabaya Anniversary, in which Tunjungan Plaza actively took part at the Surabaya Shopping Festival. Late Night Shopping was held in May and December, in which the tenants gave special promotion to visitors who went shopping in between 10 to 12 O'clock at night. Surabaya Fashion Parade as an annual program was waited by the fashion lovers in Surabaya. Some design competitions and fashion show as well as its accessories were launched in this program.



Dalam rangka menyambut perayaan HUT Kemerdekaan sekaligus ia bulan Agustus dibuka banyak menarik bukan saja untuk wisatawan kuliner warga Surabaya tetapi banyak juga warga asing untuk menikmati suasana pasar malam dan pertunjukan tradisional tempo dulu.

Bagi peminat produk-produk ber merek (branded) bertempat di Convention Hall digelar Branded Sale yang diikuti oleh berbagai tenant pemegang merek internasional seperti Guess, GAP Kids, Gloriano, Hush Puppies dan lain-lain.

Tunjungan Plaza sangat memperhatikan kenyamanan para pengunjung dengan menyediakan area khusus untuk perempuan dan kaum cacat tubuh dengan menyediakan tempat parkir khusus "ladies parking dan handicapped parking". Selain itu juga beberapa toilet telah dilengkapi dengan handicapped toilet dan baby changing room.

Superbrand, suatu badan internasional yang mengevaluasi merek-merek dan brand positioning di berbagai negara di dunia berkerja sama dengan Nielsen, perusahaan riset pemasaran terkemuka asal Amerika Serikat telah memberikan award Superbrands 2010-2011 kepada merek "Pakuwon" dan "Tunjungan Plaza", yang didasarkan dari pilihan konsumen yang menitik beratkan pada faktor dominasi pasar, jangka waktu suatu merek, kesediaan konsumen dan penerimaan pasar secara keseluruhan. Tunjungan Plaza juga memperoleh penghargaan Service Quality Award untuk dua tahun berturut-turut 2009 dan 2010 dari CCSL (Center for Customer Satisfaction and Loyalty) dan majalah Marketing.

Agar selalu berada dalam posisi terdepan sebagai pusat perbelanjaan tertangkap di Indonesia Timur dan didukung dengan banyaknya permintaan tenant dengan brand internasional terkemuka untuk membuka gerai pertama mereka di Surabaya, Perseroan akan melakukan perluasan dengan membangun Tunjungan Plaza 5 di tahun 2011. Pembangunan Tunjungan Plaza 5 direncanakan akan terdiri atas pusat perbelanjaan, perkantoran/condominium dan hotel bintang 4 yang akan dibangun di atas lahan yang telah dimiliki Perseroan dan akan terintegrasi dengan kompleks Tunjungan City.

In order to welcome the celebration of our Independence Anniversary Day and at the same time to welcome the Ramadhan Fasting Month occurring in August 2010, a night market under a title "Pasar Malam Cap Tienjoengan" was opened. It did not only attract the Surabayan people but also the foreigners to have the culinary tour while tasting various kinds of the Surabayan specific food and at the same time enjoying the atmosphere of night market and old-time traditional show performance.

For those interested in branded products, a Branded Sale was launched at the Convention Hall participated by various tenants the holders of international brands, such as Guess, GAP Kids, Hush Puppies and many others.

Tunjungan Plaza concern so much about comfort of the visitors by providing special area for women and for the disabled completed with a special parking lot, called "ladies parking lot" and "handicapped parking lot". In addition, some toilets have been completed with facilities of "handicapped toilet" and "baby changing room".

Superbrand, an international body evaluating the trade marks and brand positioning in many countries in the world cooperated with Nielsen, a prominent marketing research company from USA had given Superbrand Reward 2010-2011 to the brand article mark "Pakuwon" and "Tunjungan Plaza" based on the consumers' selection giving the emphasis on the factors of market domination, brand duration, consumer loyalty and market acceptance as a whole. Tunjungan Plaza also obtained an appreciation of Service Quality Award for two consecutive years 2009 and 2010 from CCSL (Center for Customer Satisfaction and Loyalty) and the Marketing Magazine.

In order to be available at the foremost position as the most complete shopping center in East Indonesia and also supported by so many demands from the tenants from the prominent international brands to open their first stands in Surabaya, the Company would make extension by erecting the Tunjungan Plaza 5 in the year 2011. The development of Tunjungan Plaza 5 was planned to consist of the shopping center, office building, condominium and hotel that would be built on a plot of land owned by the Company and would be integrated to Tunjungan City complex.

Hotel


Sheraton
Surabaya
HOTEL & TOWERS



Sheraton Surabaya Hotel & Towers merupakan satu-satunya hotel bintang 5 yang bersebelahan dengan tempat belanja terbesar dan terlengkap di jantung kota Surabaya. Lokasi yang sangat strategis membuat Sheraton Surabaya menjadi salah satu hotel pilihan para pelanggan, terutama bagi para pebisnis maupun keluarga yang mencari akomodasi sekaligus rekreasi belanja di pusat kota.

Pada tahun 2010 rata-rata hunian Sheraton Surabaya Hotel adalah 71,2% meningkat sebesar 3,9 % dibandingkan dengan tahun 2009. Hal itu telah menempatkan posisinya sebagai hotel bintang 5 dengan okupansi nomor satu di Surabaya, dimana jumlah pendapatan yang diperoleh departemen kamar selama 2010 meningkat sebesar 6,0% dibanding tahun lalu.

Food & Beverage pada tahun 2010 mengalami kenaikan dibanding 2009 sebesar 10,2%. Hal ini disebabkan restoran dan fasilitas F&B lainnya seperti banquet mengalami kenaikan yang signifikan ditengah banyaknya pesaing yang akhir-akhir ini banyak dibuka baik di pusat perbelanjaan maupun ditempat-tempat strategis di Surabaya yang menawarkan discount sangat besar dan pelayanan yang tidak kalah dibandingkan dengan hotel. Dengan kreativitas, inovasi dan personalized service departemen F&B mampu mempertahankan tamu tamu untuk setia terhadap Sheraton Surabaya Hotel & Towers.

Total pendapatan hotel pada tahun 2010 menunjukkan pertumbuhan sebesar 7,4% dibanding dengan tahun 2009.

Sheraton Surabaya Hotel & Towers is the only 5-starred hotel next to the biggest and the most complete shopping center at the heart of the Surabaya City. Due to its strategic location, Sheraton Surabaya becomes one of the hotels chosen by the customers, particularly the businessmen or the family looking for the best accommodation and at the same time shopping recreation at the center of the city.

During the year 2010, the average occupancy of Sheraton Surabaya Hotel was 71.2% with 3.9% increase compared to the year 2009. This fact had placed Sheraton Surabaya at the position as the 5-starred hotel with No. 1 Occupancy, in which the total income obtained by the room department during the year 2010 had got 6.0% increase compared to the previous year.

Food & Beverage in the year 2010 underwent the increase compared to that in 2009, namely at the sum of 10.2%. This was caused by the facts that the restaurants and other F&B facilities such as banquet got a significant increase in the middle of so many competitors currently opened, either at the shopping centers or at the strategic places in Surabaya offering a very great deal of discount and excellent services similar to those given by the hotel. By applying creativity, innovation and personalized services, the F&B Department was able to sustain visitors to be loyal to Sheraton Surabaya Hotel & Towers.

The total income of hotel in the year 2010 indicated the growth of 7.4% compared to that in 2009.

Residensial / Residential

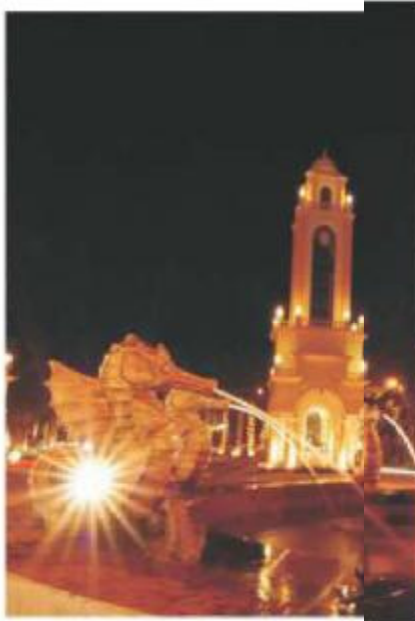


Satu-satunya kondominium yang terletak di pusat kota Surabaya, terintegrasi dengan pusat perbelanjaan Tunjungan Plaza dan Hotel Sheraton Surabaya. Semua kebutuhan para penghuni dapat terpenuhi. Oleh karena itu Kondominium Regensi sangat tepat, bermanfaat dan praktis untuk dihuni, terutama bagi para pengusaha yang mempunyai usaha di Tunjungan Plaza.

Kondominium Regensi terdiri atas 111 unit. Perseroan masih memiliki beberapa unit yang dipakai oleh staf atau tamu-tamu Perseroan yang membutuhkan saat berbisnis dengan Perseroan di Surabaya.

It is the only condominium located in the center of Surabaya City integrated to Tunjungan Plaza Shopping Center and Surabaya Sheraton Hotel. All the living needs of the occupants can be easily fulfilled. Therefore, Kondominium Regensi is very suitable, useful and practical for occupancy, particularly for the businessmen having the business in Tunjungan Plaza.

Kondominium Regensi consists of 111 units. The Company still has some units occupied by the company's staff or the Company's visitors who need them when they are having business with the Company in Surabaya.



PAKUWON CITY



Pakuwon City adalah satu-satunya kawasan pengembangan dengan konsep kota mandiri yang terletak di wilayah paling strategis di Surabaya bagian timur yang saat ini sedang berkembang pesat dengan keberadaan kawasan komersial, education park disamping hunian yang dikembangkan dengan konsep cluster. Pada akhir 2010 Pakuwon City masih memiliki land bank dan persediaan tanah siap bangun hampir 200 hektar.

Pakuwon City is the only township development located in the most strategic location in eastern part of Surabaya currently having rapid development due to the presence of commercial area, education park in addition to residential developed under a cluster concept. In the end of 2010, Pakuwon City still had the land bank and land stock ready for use for building at the area of almost 200 hectares.

Pada tanggal 22 Oktober 2010 Perseroan telah meresmikan pembukaan pusat perbelanjaan keluarga EastCoast Center yang memiliki anchor tenant Hypermart, Ace Hardware, Informa, Cinema XXI sebagai anchor tenant. Kini para penghuni Pakuwon City dapat memenuhi segala kebutuhan sehari-hari tanpa harus berbelanja keluar kawasan.

On the date of October 22, 2010, the Company officially opened the family shopping center, namely EastCoast Center, having the anchor tenants such as Ace Hardware, Informa, Cinema XXI. Thus, nowadays the residents of Pakuwon City could fulfill all of their daily needs without having to go shopping outside the zone.

Begitu juga kebutuhan pendidikan, selain sekolah-sekolah yang telah ada di kawasan seperti sekolah SD-SMP-SMA Cita Hati, sekolah SD-SMP-SMA Gloria, Al Azhar dan juga Xin Zhong, juga akan segera dibuka untuk itu Fakultas Kedokteran Universitas Widyamandala.

And so was the need for education. Apart from the schools already been available such as "Cita Hati" Elementary School, Junior High School, Senior High School, "Gloria Junior High School, Senior High School, Al Azhar and also Xin Zhong, it will soon be opened a school of higher level, namely Medical Faculty of Widyamandala University.

Cluster terbaru Palm Beach yang sudah dipasarkan telah dilengkapi dengan gate Palm Beach. Gerbang ini merupakan pintu masuk untuk jalan/boulevard kawasan Palm Beach yang mempunyai ROW 30 m. Palm Beach juga dilengkapi dengan fasilitas club house seluas hampir 1 hektar. Palm Beach dengan luas gross area ± 29 hektar terbagi menjadi tiga sub cluster yaitu Malibu Beach, Imperial Beach dan Bahama yang secara bertahap sejak akhir 2009 telah dibangun rumah-rumah dengan berbagai pilihan desain yang menarik minat pembeli. Untuk mendukung pemasaran, setiap desain yang dipasarkan selalu dilengkapi dengan pembangunan rumah contoh.

The Palm Beach cluster already been marketed had been completed with the Palm Beach gate. This gate is the entrance leading to the street / boulevard in Palm Beach having the ROW of 30m. Palm Beach was also completed with club house facilities at the area of almost 1 hectare. The grossed area of Palm Beach was approximately 29 hectares divided into 3 sub-clusters, namely Malibu Beach, Imperial Beach and Bahama which had got the houses built in stages since 2009 with various kinds of attractive designs that could be selected by the buyers. To support the marketing, each design put on sale was always completed with erection of a show house.



Kawasan Industri / Industrial Zone

Perseroan memiliki lahan seluas ±116 ha, lokasi strategis di bagian barat Surabaya. Bersambung dengan jalan tol menuju ke pelabuhan Tanjung Perak dalam jarak tidak lebih dari 10 km, sedangkan disebelah utara adalah kota Gresik yang merupakan daerah industri.

The Company own approximately 116 hectare land area, located at the western part of Surabaya. It is connected to the toll road leading to Tanjung Perak Harbor at a distance not more than 10 km, whereas to the north was the city of Gresik, constituting an industrial area.

Semula Perseroan berencana membangun kawasan Industri di lahan ini, namun melihat perkembangan industri yang kurang menguntungkan menyebabkan kebutuhan lahan industri di Surabaya tidak terlalu besar seiring pula dengan bergesernya fokus kota Surabaya dari kota industri menjadi kota perdagangan dan jasa dan juga perkembangan populasi Surabaya baik dari angka kelahiran maupun urbanisasi meningkat sangat pesat. Perseroan berpikir ulang dan perlu melakukan rancang ulang mengenai tata guna lahan ini. Oleh karena itu Perseroan bermaksud memohon perubahan penggunaan lahan ini untuk dikembangkan sebagai kawasan mixed use sekalian untuk industri juga perumahan.

Formerly the Company planned to build an industrial zone in this land plot. However observing the less profitable growth of industry causing the demand for industrial zone in Surabaya become not so big and also in line with the shift of focus of the Surabaya City from the industrial to the city of trade and services, also the population growth in Surabaya, either of its birth rate or its urbanization was very fast, the Company reconsider and redesign the use of this land. Therefore, the Company intend to apply for the change in this land use in order to be developed as a mixed-use zone, for industry and residential as well.



Gandaria City



Gandaria City adalah kompleks superblok terbesar di Jakarta Selatan yang dikembangkan oleh PT Artisan Wahyu, anak perusahaan Perseroan. Gandaria City berdiri diatas tanah diposisikan menjadi salah satu ikon gaya hidup bekerja, berbelanja maupun rumah tangga. Jumlah gross floor area seluruhnya lebih dari 560,000 m2, terdiri atas GandaRia 8, dua tower kondominium Gandaria Height, satu hotel bintang 5, yang terintegrasi dan saling bersinergi dengan pusat perbelanjaan Gandaria City.

Gandaria City is the biggest super-block complex in South Jakarta developed by PT. Artisan Wahyu, the subsidiary of the Company. Gandaria City stands on a plot of land of the area of approximately 7.5 hectares and is positioned to be the icon of new life style, or for work place, shopping or for household. The total gross floor area is more than 560,000 m2, consisting of one Office Building Gandaria 8, two condominium towers Gandaria Height, one 5-star hotel, integrated and mutually have the synergy with the Gandaria City shopping center.

Pusat perbelanjaan Gandaria City telah dibuka secara resmi pada tanggal 5 Agustus 2010. Tingkat okupansi pada akhir 2010 mencapai 92% dengan didukung beberapa anchor tenant antara lain Metro Department Store, Lotte Mart, Index, Ace, Cinema XXI, Eat & Eat, Gramedia, Electronic Solution, Celebrity Fitness, Toy Kingdom dan Amazon serta berbagai specialty store lainnya menjadikan Gandaria City sebagai pusat perbelanjaan yang menawarkan konsep one stop shopping.

Selain sebagai pusat perbelanjaan, Gandaria City juga diposisikan sebagai tempat tujuan kuliner. Hal ini dilakukan dengan memperpanjang jam operasi hingga pukul 02.00 dini hari untuk North Mainstreet (Batavia) dan South Mainstreet (Time Square) sebagai tempat jajanan, café, dan resto yang merupakan area wisata kuliner, tempat makan, bersosialisasi dan business meeting/gathering.

The Gandaria City shopping center had already been officially opened on August 5, 2010. Its occupancy level at the end of 2010 reached 92% with the support of the anchor tenants, such as Metro Department Store, Lotte Mart, Index, Ace, Cinema XXI, Eat & Eat, Gramedia, Electronic Solution, Celebrity Fitness, Toy Kingdom and Amazon and other various Specialty Stores, so that they make Gandaria City as a shopping center offering the concept of one stop shopping.

Besides as a shopping center, Gandaria City is also positioned as a culinary destination. This was done by extending the operational hours up to 02.00 in the morning for North Mainstreet (Batavia) and South Mainstreet (Time Square) as the place to get cookies, café and restaurant constituting the area for culinary tour, dining place, for socialization and business meeting/gathering.

Perkantoran GandaRia 8 / GandaRia 8 Office Building

GandaRia 8 adalah gedung perkantoran dengan Green Concept pertama di Indonesia, yang menerima sertifikasi "Gold" yang diperoleh dari Building and Construction Authority (BCA), Singapura. Sertifikasi ini diberikan karena bahan-bahan konstruksi yang dipakai maupun operasional gedung telah memenuhi konsep green environment dengan hemat energi dan sumber daya lainnya.

Gedung ini terdiri atas 36 lantai dengan kapasitas parkir 3 lantai. Gedung perkantoran ini dikelola dengan perlindungan keamanan 24 jam, dilengkapi CCTV, perlengkapan kebakaran seperti fire hydrant, sprinkler, fire extinguisher, smoke dan heat detector, fire alarm, emergency door dan stair cases serta lengkap dan modern serta access card menuju lobby lift khusus untuk pengunjung dan penghuni.

GandaRia 8 is the first Office Building in Indonesia applying the Green Concept obtaining "Gold" Certification from Building and Construction Authority (BCA), Singapore. This certification was given because the construction materials used as well as its building operation had met green environment concept having energy and other resources saving.

This building consists of 36 floors with 3 floor car park facility. This office building is managed with round the clock security protection, completed with CCTV, fire protection equipment such as fire hydrant, sprinklers, fire extinguishers, smoke and heat detector, fire alarm, emergency door and complete and modern staircases as well as the access card to special lobby lifts for visitors and for the residents.



Serah terima kepada para pembeli unit pertama dimulai pada bulan Mei 2010. Pembeli unit baru akan membuka kantornya di Gandaria 8 dan Negara Indonesia, Bank of Tokyo, Bank ICBC serta beberapa perusahaan yang bergerak di bidang telekomunikasi, informasi, perdagangan maupun jasa-jasa lainnya. Sampai dengan akhir Desember 2010 luas perkantoran yang telah terjual dan disewakan sebesar 71,3% dari luas yang tersedia.

The hand-over of Gandaria 8 Office units to the buyers had been started in May 2010. The buyers as well as the tenants of office units that had already opened their offices in Gandaria 8 among others were Bank Negara Indonesia (BNI), Bank of Tokyo, ICBC Bank and some companies operating in the fields of telecommunication, mining, information technology, trading and other services. Up to the end of December 2010, the office area already been sold and leased up to 71.3% of the available area.

Kondominium Gandaria Height / Gandaria Height Condominium

Dua tower kondominium Gandaria Height masing-masing terdiri Tower A, 32 lantai dan Tower B, 34 lantai, dipasarkan dengan skema kepemilikan strata title. Sampai dengan akhir tahun 2010 sudah terjual sekitar 92%. Gandaria Height dilengkapi dengan area parkir sebanyak 5 lantai untuk keperluan penghuni.

Two towers of Gandaria Height Condominiums respectively consist of Tower A of 32 floors and Tower B of 34 floors are marketed under the scheme of strata title ownership. Until the end of 2010, 92% of Gandaria Height has been sold completed with the car parking facility in 5 floors for benefit of the residents.

Fasilitas yang dimiliki kondominium ini dilengkapi dengan sarana kesehatan, hiburan ataupun kerja, seperti function room dengan kapasitas $\pm$ 100 orang, kelengkapan olah raga, kolam renang, jacuzzi, lapangan tennis, gymnasium, jogging track. Selain untuk pesta tersedia juga tempat khusus selain di function room juga tersedia taman-taman terbuka untuk mengadakan barbeque dan tempat untuk melihat pemandangan kota Jakarta.

This condominium is completed with health, entertainment and work facilities, such as function room accommodating approximately 100 persons, sport equipment, swimming pool, jacuzzi, tennis court, gymnasium, and jogging track. Whereas for the party, a part from the function room, there is a special place in the form of opened parks to have barbeque and a place to see the view of Jakarta City.

Kondominium ini dilengkapi dengan system keamanan yang lengkap diantaranya dengan CCTV, access card untuk setiap unit juga peralatan pemadam kebakaran yang modern.

This Condominium is completed with comprehensive security systems such as CCTV, access card to each unit as well as the modern fire extinguishing equipment.

Hotel Gandaria City / Gandaria City Hotel

Hotel Gandaria City saat ini masih dalam tahap penyelesaian dan diluncurkan untuk mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2013. Hotel ini akan memiliki 300 kamar, dilengkapi fasilitas ball room dan berbagai sarana penunjang lainnya berstandar bintang 5 untuk memenuhi kebutuhan kamar hotel yang terus meningkat di kawasan Jakarta Selatan. PT Artisan Hotel masih dalam proses evaluasi untuk memilih operator hotel yang kelak akan mengelola hotel tersebut.

Gandaria City Hotel is still under construction and targeted to start its commercial operation in 2013. This hotel has 300 rooms, completed with ball room and other various supporting facilities of the 5-starred hotel standard in order to meet the demand for hotel rooms continuously increasing in South Jakarta area. PT. Artisan Hotel is now still in the process of evaluating the hotel operator that will manage the hotel in the future.

Sumber Daya Manusia / Human Resources

Sumberdaya manusia yang unggul merupakan aset Perseroan yang sangat berharga dan merupakan kunci keberhasilan dan pertumbuhan organisasi yang berkesinambungan. Visi dan misi Perseroan merupakan panduan untuk mengelola sumber daya manusia yang ada di Perseroan untuk terus maju dan meningkatkan kualitasnya. Pada setiap jenjang, karyawan dihadapkan pada tantangan-tantangan yang signifikan dalam penguasaan pengetahuan, keahlian dan kompetensi yang diperlukan untuk kesuksesan di jenjang tersebut dimana nantinya mengarahkan mereka menuju jenjang yang lebih tinggi. Beberapa usaha yang dilakukan Perseroan untuk terus meningkatkan sumber daya manusia antara lain :

1. Membangun iklim etika kerja yang baik dalam perusahaan melalui transparansi dalam proses organisasi.
2. Mengadakan pelatihan product knowledge update dan kegiatan pelatihan-pelatihan serta pengembangan yang terus menerus dan sistematis kepada seluruh staff dalam rangka memberikan layanan yang baik dan berorientasi pada pelanggan.
3. Bergabung dalam organisasi dan wadah pengembangan line dan ketrampilan seperti misalnya IAMPI, AMA, Apindo, REI, AEI dan lainnya.
4. Mengikutsertakan karyawan dalam seminar yang berhubungan dengan pengembangan profesionalisme, kompetensi dan kualitas pemikiran inovatif dalam membangun kapasitas sumberdaya manusia yang handal.
5. Pelatihan kepemimpinan pada setiap jenjang manajemen.
6. Program-program yang dirancang untuk membangun team-work dan menciptakan suasana kerja yang work-life balance.

Saat ini jumlah karyawan Perseroan adalah 1.298 orang.

The superior human resources is a valuable asset of the Company and become the key for success and sustainable growth of the organization. Vision and mission of the Company become the guideline to manage human resources available at the Company in order to make progress and improve their quality. In every stage, the employees are faced to significant challenges in mastering the knowledge, skill and competence required for the success in that stage in which later on it will lead them into higher stages. Some efforts already been conducted by the Company to continuously improve the human resources among others are as follows:

1. Establishing the atmosphere of good working ethics at the Company through transparency in organizational process.
2. Holding the training on product knowledge update and continuous and systematic activities of training and development to the whole staff in the scheme of providing good services oriented to the customers.
3. Joining into the scientific and skill development organization and body, such as IAMPI, AMA, Apindo, REI, AEI and others.
4. Having employees participating in seminar related to development of professionalism, competence and quality of innovative thought in building the reliable human resource capacity.
5. Leadership training in each step of management.
6. The programs designed to build-up the team work and establish the work-life-balance atmosphere.

Currently the number of employees of the Company is 1,298 people.



Suasana lomba pogo-poco antar karyawan / Event of Pogo-Poco Competition among employees



Suasana lomba maraton karyawan / Marathon Run among employees



Suasana pelatihan strategi promosi / Event of training for promotion strategy



Suasana lomba departemen engineering / Event of competition of engineering department



Suasana acara halal bihalal karyawan / Event of "Halal-bihalal" - asking and giving forgiveness among employees at the end of fasting month.



Suasana perayaan natal karyawan / Christmas celebration among employees

TATA KELOLA PERUSAHAAN / GOOD CORPORATE GOVERNANCE



Konsistensi penerapan prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan yang baik dalam setiap usaha dan strategi yang dilakukan oleh perseroan untuk memperoleh dukungan dan kepercayaan dari para pemegang saham, konsumen, mitra kerja dan masyarakat merupakan hal yang sangat penting.

Consistency in applying the principle of Good Corporate Governance in every effort and strategy conducted by the Company in order to get support and trust from shareholders, consumers, work partners and community is something very important.

Penerapan Tata Kelola Perusahaan yang baik pada seluruh aspek operasional perusahaan akan menjadikan manajemen lebih profesional dan independen, oleh karena itu Perseroan dengan konsisten telah melakukan prinsip transparansi dengan mengumumkan kejadian-kejadian penting yang dianggap Perseroan berpengaruh terhadap jalannya perusahaan kepada otoritas bursa dan kepada masyarakat sesuai peraturan yang ada, peningkatan sistem informasi sehingga situs internet Perseroan yang menjadi gerbang informasi bagi masyarakat umum, pemegang saham dan investor semakin mudah diakses.

Implementation of Good Corporate Governance in all aspects of Company operation will make management to be more professional and more independent, therefore the Company has consistently carried out the transparency principle, among others by means of informing the important events deemed influential by the Company upon its progress to stock market Activity pursuant to the applicable regulation and improvement to information system so that the Company's web-site as the information gate for community in general, shareholders and investors is getting easier to access.

Asas perlakuan yang adil (fairness) dilakukan dengan menerapkan persamaan perlakuan bagi setiap pemegang saham dalam memperoleh informasi mengenai Perseroan.

The principle of fair treatment (fairness) is implemented by applying equal treatment to each shareholder in obtaining information about the Company.

Penerapan akuntabilitas yang dimulai dengan kejelasan fungsi dan peran setiap organ perseroan, pembentukan Komite Audit dan Komisaris Independen.

Implementation of accountability is started by the clarity of function and role of each organ of Company, establishment of Auditing Committee as well as the Independent Commissioner.

Terakhir adalah pelaksanaan tanggung jawab Perseroan terhadap pemegang saham dan stakeholder yang tertuang dalam kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku dan perhatian terhadap lingkungan disekitar perusahaan yang kesemuanya tercakup dalam pelaksanaan dengan sungguh sungguh mengenai good corporate governance.

The last is implementation of Company's responsibility to shareholders and stakeholders as put into adherence to the applicable regulation and attention to environment around the Company's and stakeholders' within the actual and serious implementation of good corporate governance.

Dewan Komisaris / Board of Commissioners

Fungsi dan peran Dewan Komisaris di Perseroan dituangkan jelas pada Pasal 15 Anggaran Dasar. Dewan Komisaris selalu memantau pelaksanaan keputusan manajemen, memonitor pelaksanaan manajemen resiko dan memberikan masukan dalam setiap kebijakan yang diambil oleh Direksi. Selain itu Dewan Komisaris juga selalu memastikan bahwa prinsip Tata Kelola Perusahaan telah diterapkan dalam setiap tindakan yang dilakukan oleh Direksi.

Dalam rangka pengawasan inilah Dewan Komisaris bersama Komite Audit dan Direksi secara rutin mengadakan pertemuan-pertemuan.

Dalam tahun 2010 telah dilakukan beberapa kali pertemuan untuk melakukan evaluasi kinerja Direksi Perseroan dan membahas temuan-temuan Komite Audit serta menentukan langkah-langkah selanjutnya yang sebaiknya diambil oleh Direksi untuk pengembangan Perseroan. Pertemuan tersebut dilakukan pada tanggal 21 April 2010, 20 Juli 2010 dan 08 Desember 2010.

Function and role of Board of Commissioners in the Company are clearly specified in Article-15 of Article of Association. Board of Commissioners always monitors the implementation in the management decisions, risk management and gives inputs in every policy taken by the Management. In addition, Board of Commissioners also always confirms that the principles of Company Management have been applied at every action conducted by Board of Directors.

In the scheme of such a supervision, Board of Commissioners together with the Auditing Committee and Board of Directors routinely shall have the meetings.

In the year 2010, several meeting has been held to carry out the evaluation on performance of the Company Management and to discuss the findings of the Auditing Committee and to determine further steps that should be taken by Board of Directors for the Company development. Such meetings were held on April 20, 2010, July 20, 2010 and December 8, 2010.

Direksi / Board of Directors

Tugas Direksi secara umum adalah menjalankan Perseroan agar mencapai visi dan misinya dengan penuh tanggung jawab dan dengan mengutamakan kepentingan para pemegang saham. Tugas dan kewenangan Direksi ini diatur pada Pasal 12 Anggaran Dasar Perseroan.

Direksi Perseroan saat ini terdiri dari Presiden Direktur dan 5 Direktur dimana dalam setiap tindakan hukum dapat disahkan oleh 2 orang Direktur bertindak bersama-sama, sedangkan dalam pelaksanaan kegiatan sehari-hari, setiap Direktur memiliki tugas dan tanggungjawab khusus sesuai keahlian dan pengalaman masing-masing. Setiap bulan pada hari Jumat minggu kedua, Direksi melakukan pertemuan rutin membahas perkembangan Perseroan dan mengevaluasi hasil yang telah dilakukan. Selain itu Direksi mengadakan pertemuan setiap saat diperlukan tanpa perlu ada panggilan secara tertulis karena direktur hadir di kantor perseroan setiap hari sehingga sehingga setiap permasalahan dan kendala yang mungkin timbul sehubungan dengan pelaksanaan program-program kerja Perseroan dapat segera terselesaikan dengan cepat dan tuntas.

The task of Board of Directors in general is to run the Company in order to be able to achieve its vision and missions in full responsibility by prioritizing the shareholders' interests. The tasks and authorities of Board of Directors are stipulated in Article-12 of the Company's Article of Association.

Board of the Company Directors at present consists of one President Director and 5 Directors in which every legal action can be represented by 2 Directors acting together, whereas in carrying out the daily activities, the respective Directors have special tasks and responsibilities pursuant to their skills and experiences. Every month, on Friday on the second week, Board of Directors holds a routine meeting to discuss the Company's development and evaluate the results already been achieved. In addition, Board of Directors holds the meeting anytime deemed necessary without a written invitation, because Directors are present at the Company Office every day, so that every problem and constraint that might arise in connection with implementation of the Company's work programs can be settled immediately and thoroughly.

Komite Audit / Audit Committee

Komite Audit dibentuk oleh Dewan Komisaris dalam rangka meningkatkan fungsi pengawasan terhadap kinerja Perseroan. Komite Audit bertugas melakukan penelaahan kepatuhan Perseroan terhadap peraturan dibidang pasar modal dan peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan kegiatan usaha perseroan. Penelaahan atas laporan keuangan, proyeksi keuangan serta informasi keuangan yang dibuat oleh Perseroan serta penelaahan atas efektivitas pelaksanaan pemertasaan audit internal.

Komite Audit Perseroan pada tahun 2010 ini telah melakukan 3 kali pertemuan dengan Dewan Komisaris juga menyampaikan pendapat bahwa Perseroan telah melakukan kewajiban sebagai perusahaan publik sesuai dengan peraturan pasar modal berlaku dalam bidang usaha Perseroan dan Akuntan Publik telah mengaudit laporan keuangan Perseroan sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia secara objektif dan independen. Selain itu Komite audit juga mengadakan beberapa pertemuan dengan auditor internal untuk memastikan tidak lanjut implementasi atas rekomendasi hasil temuan audit internal.

The Audit Committee is established by Board of Commissioners in the scheme of improving its supervisory function to the Company performance. The Auditing Committee serves to carry out the review on the Company's adherence to the stock market regulation and other regulations related the Company business. The review covers financial statement, financial projection and financial information made by the Company as well as the review on effectiveness of the internal audit implementation.

The Company Audit Committee during the year 2010 had held the meeting at least 3 times with Board of Commissioners and also conveyed the opinion that the Company had performed its obligations as the public company pursuant to the Stock Market Regulation and other regulations applicable in the sector of Company business, and the Public Accountant had already audited the Company's Financial Statement pursuant to the standard determined by the Association of Indonesian Accountants objectively and independently. In addition, the Audit Committee had also held several meetings with the Internal Auditor in order to confirm further implementation on recommendation based on the results of the internal Audit findings.

Sekretaris Perusahaan / Corporate Secretary

Sebagai salah satu kewajiban Perusahaan publik memiliki Sekretaris Perusahaan yang dalam hal ini memiliki tugas utama memastikan bahwa setiap peraturan/ ketentuan di bidang Pasar Modal sudah diterapkan dan dilaksanakan oleh Perseroan, penghubung antara Perseroan dan regulator Pasar Modal, menjalin hubungan dengan pemegang saham, investor, stakeholder maupun masyarakat. Sekretaris Perusahaan juga berkewajiban memfasilitasi penyediaan informasi yang efektif dan memastikan ketersediaan informasi secara berkala kepada stakeholder, menyelenggarakan RUPS serta melakukan penelaahan aspek hukum atas dokumen-dokumen transaksi Perseroan. Selain itu Sekretaris Perusahaan juga membangun komunikasi dengan pihak-pihak eksternal, sehingga dapat mengurangi kesucuan atau kebingungan yang dapat mempengaruhi kinerja dan citra Perseroan.

Saat ini Sekretaris Perusahaan dijabat oleh Omar Ishananto, SH, salah satu Direktur Perseroan yang memenuhi syarat yang ditetapkan oleh Peraturan Bapepam No. IX/14, tentang Pembentukan Sekretaris Perusahaan.

One of the obligations of a Public Company is to have a Corporate Secretary with the main task to confirm that every regulation/provision in Stock Market is properly applied and carried out by the Company, to be a mediator between the Company and the stock market regulation, to set up relationship with the shareholders, investors, stakeholders and also the community. The Corporate Secretary is obliged to facilitate the effective information provision and to confirm the availability of information periodically to the stakeholders, to hold General Meeting of the Shareholders and to carry out legal aspect review on transactional documents of the Company. In addition, the Corporate Secretary also builds communication with the external parties, so that it can reduce the overlapping or confusion that can influence performance and image of the Company.

At present, the position of Corporate Secretary is held by Omar Ishananto, SH, one of the Company's Directors who meets the requirements as specified by Regulation of Bapepam (Board of Capital Market Supervision), Number IX/14 on Establishment of Corporate Secretary.

Audit Internal / Internal Audit

Audit Internal membantu Direksi melakukan Pengawasan Internal guna memastikan kecukupan dan efektivitas Pengendalian Internal di perusahaan agar berjalan sesuai dengan kebijakan dan sistem yang telah ditetapkan. Audit Internal telah memiliki Papan Audit Internal yang telah ditetapkan oleh Direksi setelah mendapat persetujuan Dewan Komisaris. Papan ini merupakan pedoman bagi Audit Internal dalam melaksanakan tugasnya, yang isinya telah disesuaikan dengan Peraturan Bapepam & LK No. IX/17.

Internal Audit helps the Management carry out the internal supervision in order to confirm the sufficiency and effectiveness of internal audit at the Company, so that it can run pursuant to the specified policy and system. The Internal Audit has got the Internal Audit Chapter already been specified by the Management after getting the approval from Board of Commissioners. This Chapter becomes guideline for Internal Audit in carrying out its tasks, whose content has already been adjusted to the Regulation of Bapepam (Board of Capital Market Supervision), Number IX/17.

Audit Internal secara berkala melaksanakan fungsinya melalui pemeriksaan ke seluruh unit bisnis maupun departemen berdasarkan analisa risiko serta skala prioritas kepentingannya. Setiap awal tahun Internal Audit menyusun program kerja yang disesuaikan dengan program kerja Komite Audit.

The Internal Audit periodically carries out its function by auditing the whole business units or departments based on the risk analysis as well as the priority scale of its interest. At every beginning of the year, the Internal Audit prepares its work program adjusted to the work program of Chapter Committee.

Risiko Usaha

Dalam menjalankan setiap bidang usaha Risiko usaha merupakan bagian yang tidak terpisahkan demikian pula industri Properti yang tidak terlepas dari tantangan yang mempunyai dampak yang terhadap kinerja Perseroan. Untuk itu Perseroan harus memantau perubahan lingkungan usaha baik yang bersifat eksternal maupun internal serta mengambil langkah-langkah pencegahan untuk meminimalkan dampak risiko tersebut. Risiko-risiko utama yang dihadapi Perseroan adalah sebagai berikut:

Risiko Ekonomi

Risiko yang berkaitan dengan tingkat inflasi, besaran suku bunga, dan perubahan nilai tukar mata uang asing, yang dapat berdampak negatif terhadap daya beli konsumen produk Perseroan, maupun terhadap fluktuasi harga dan ketersediaan bahan-bahan baku konstruksi. Hal ini berdampak menahan laju pengembangan properti.

In carrying out any kinds of business, the business risk becomes inseparable part, and so does the property business that cannot be separated from the challenges having impacts to the Company's performance. For this purpose, the Company shall monitor the change in business environment either externally or internally and take the preventive action to minimize the impacts of such a risk. The main risks encountered by the Company consist as follows:

Economic Risk

It is the risk related to the level of inflation, magnitude of interest rate, the change in exchange rate of foreign currency, able to cause negative impacts to Consumers' purchasing power for the Company's products, and also to the price fluctuation as well as the availability of construction raw materials. Such circumstance has impact in sustaining the acceleration of property development.

Risiko Operasional

Industri properti melibatkan pengelolaan sumber daya manusia maupun sistem, termasuk proses dan prosedur menghasilkan produk dan jasa yang bernilai tambah. Hambatan dalam menjalankan proses dan prosedur usaha secara konsisten dapat berdampak pada terganggunya operasi perusahaan, terjadinya penurunan kinerja maupun menurunnya kepuasan konsumen.

Operational Risk

Property Industry involves management of human resources and system, including the process, procedure and technology in order to produce the added value products and services. The constraint in performing business process and procedures can consistently have the impact in the form of disturbance to Company operation, decrease in performance as well as the decrease in consumers' satisfaction.

Risiko Politik

Perubahan kepemimpinan dan struktur politik dapat berpengaruh terhadap kegiatan usaha, termasuk di sektor properti. Perubahan peraturan atau kebijakan baru di sektor properti maupun industri dan bidang terkait lainnya merupakan faktor yang perlu dicermati dampaknya terhadap Perseroan.

Risiko Persaingan

Sektor properti di Indonesia merupakan pasar yang kompetitif. Perseroan memantau perkembangan yang terjadi di pasar, termasuk analisa kekuatan dan kelemahan pesaing yang ada, dan melakukan perubahan strategi yang dipandang perlu agar tetap dapat mempertahankan pangsa pasarnya.

Political Risk

The change in leadership and in political structure can influence the business activities, including as well those in property sector. The change in regulation or new policies in the sectors of property, industry or in other related sector becomes the factor whose impacts to the Company need to be tightly observed.

Competition Risk

The property sector in Indonesia is a very competitive market. The Company observes carefully the development occurring at the market, including the analysis on strength and weaknesses of the available competitors, and carries out the change in strategy deemed necessary in order to be able to keep and sustain the market segments.

Perkara Penting / Important Cases

Pada saat laporan ini dibuat tidak terdapat perkara, baik laporan-laporan pidana, gugatan perdata, gugatan Tata Usaha Negara, perkara di Badan Arbitrase Nasional/Internasional maupun pengadilan di luar negeri yang signifikan menyangkut Perseroan sepanjang tahun 2010, kecuali gugatan Perseroan terhadap pembeli yang cenderung, namun sangat tidak signifikan.

By the time when this report is prepared, there is no case available, either the reports on criminal case, civil suit, State Administration suit, the case of National / International Arbitration Board as well as at the court overseas which is significant related to the Company during the year 2010, except the Company's suit to the buyers who fail to meet their commitments, but very insignificant.

Tanggung Jawab Sosial Perusahaan / Corporate Social Responsibilities

Keberadaan Perseroan yang sangat dikenal oleh masyarakat luas di Surabaya semakin memperkuat komitmen Perseroan untuk menyentuh kehidupan masyarakat di lingkungan proyek-proyek Perseroan secara berkesinambungan.

The presence of the Company very well-known by community in Surabaya makes the Company's commitment stronger to touch the people life at the environment of the Company's projects continuously.

Komitmen Perseroan untuk peduli lingkungan telah diimplementasikan antara lain melalui pemilihan bahan bangunan maupun pengelolaan gedung yang ramah lingkungan. Gedung perkantoran GandaRia 8 memperoleh sertifikat "Gold" sebagai Green Mark Building pertama di Indonesia yang diberikan oleh Building and Construction Authority (BCA) yang berkedudukan di Singapura. Selain itu, Perseroan juga ikut mensukseskan program penghijauan di kota Surabaya dengan menyumbangkan pohon melalui Walikota Surabaya.

The Company's commitment to care and to be aware of its environment has been implemented among others through selection of construction materials as well as the building management in environmental friendly manner. The GandaRia 8 Office Building gets the "Gold" Certification as the first Green Mark Building in Indonesia awarded by the Building and Construction Authority (BCA) based in Singapore. In addition, the Company also takes part in bringing the reforestation program in Surabaya into a success by donating the tree through the City Mayor of Surabaya.





Dalam rangka kepedulian Perseroan terhadap pendidikan, Perseroan juga memberikan dana untuk pengembangan untuk Sekolah Dasar dan Panti Asuhan yang berada di lingkungan Pakuwon City.

Perseroan tidak pernah melupakan jasa para Pahlawan Kerserdakaan, secara konsisten dari tahun ke tahun bertepatan dengan Peringatan Hari Pahlawan, Perseroan mengundang para pahlawan yang tergabung dalam Angkatan '45 untuk memperingati hari Pahlawan sekaligus menyerahkan dana bantuan dan kenang-kenangan.

Perseroan juga telah mengirimkan bantuan untuk para korban erupsi gunung Merapi di Yogyakarta dan Magelang.

Dipenghujung tahun 2010, donor darah yang merupakan kegiatan rutin Perseroan, telah diselenggarakan di Tunjungan Plaza 2, bersama-sama dengan Korem 084 Surabaya pada tanggal 16 Desember 2010 bertepatan dengan peringatan HUT Kodam V Brawijaya.



In the scheme of the Company's awareness to education, the Company also provides the fund for development of Elementary School and Orphan House situated in the neighborhood of Pakuwon City.

The Company never forgets the merits and services of the Heroes for Independence consistently from year to year in coincidence with the Hero Day Anniversary, the Company invites all the heroes organized under "Angkatan'45" to commemorate the Hero Day and at the same time to hand over the donation, assistance and souvenirs.

The Company also sends the aid for the victims of eruption of the Merapi volcano in Yogyakarta and Magelang.

At the end of the year 2010, the blood donor constituting a routine activity of the Company, was held at Tunjungan Plaza 2, together with the Military Sub-Regional Command of Korem 084 Surabaya on December 16, 2010 in coincidence with the Anniversary Day of Military Regional Command of Kodam-V Brawijaya.

Alamat Unit Bisnis / *Addresses Of Business Units:*

Superblok Tunjungan City / *Tunjungan City Superblock*

Tunjungan Plaza dan Menara Mandiri /

■ *Tunjungan Plaza and Mandiri Tower*

Jl. Basuki Rahmat 8-12, Surabaya 60261

No. telepon / *Telephone No.* : 031-5311088

No. fax / *Fax No.* : 031-5311077

■ *Sheraton Surabaya Hotel & Towers*

Jl. Embong Malang 25-31 Surabaya 60261

No. telepon / *Telephone No.* : 031-5468000

No. fax / *Fax No.* : 031-5467000

Pakuwon City

Jl. Kejawan Putih Mutiara 9, Laguna Square Surabaya 60112

No. telepon / *Telephone No.* : 031-5931818

No. fax / *Fax No.* : 031-5961663

Superblok Gandaria City

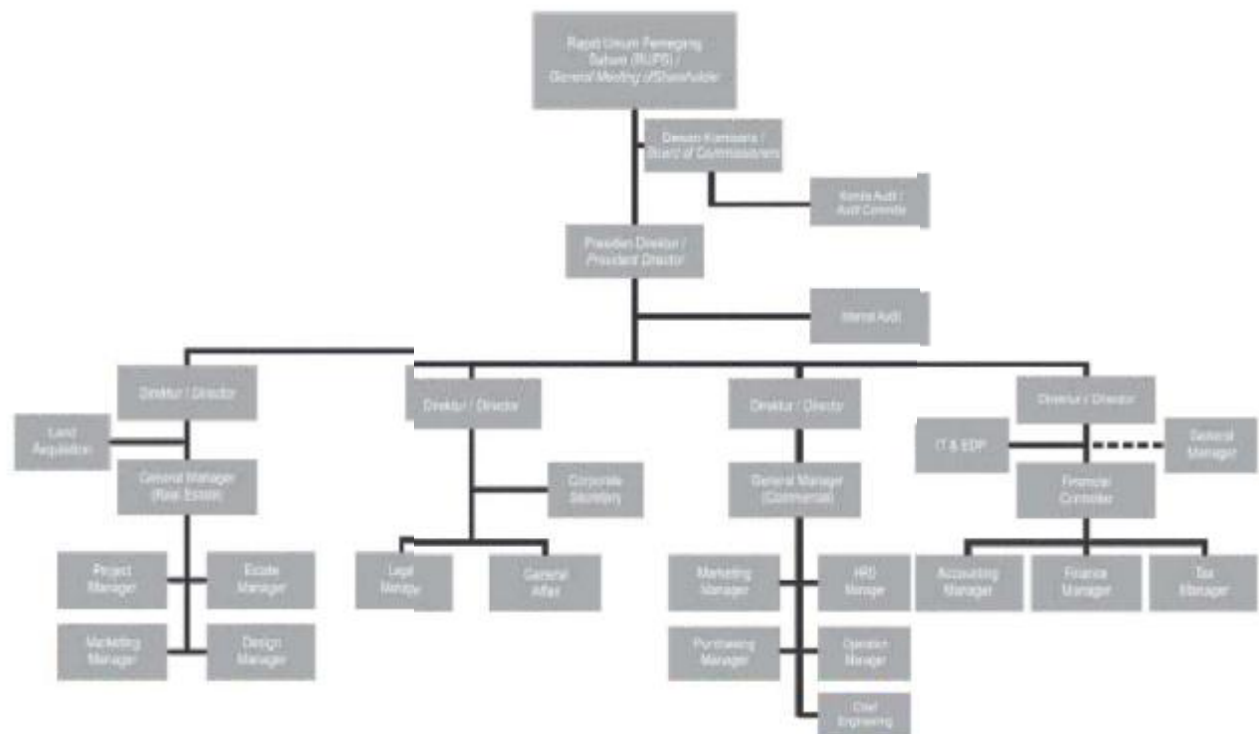
Jl. K.H.M. Syafii Hadzami 8 Jakarta Selatan 12240

No. telepon / *Telephone No.* : 021-7399088

No. fax / *Fax No.* : 021-7396077

website: www.pakuwon.com

Struktur Organisasi & Profil Pengurus Perseroan / Organizational Structure & Profile Management



Komisaris / Commissioners

Alexander Tedja, Presiden Komisaris

Lahir di Medan pada tanggal 22 September 1945. Memiliki latar belakang sebagai pengusaha diantaranya di bidang perfilman dan perbioskopian, antara lain di PT ISAE FILM sejak tahun 1972, PT Pan Asiatic Film sejak tahun 1991 serta PT Menara Mitra Cinema Corp. sejak tahun 1977. Menjabat Presiden Direktur Perseroan pada tahun 1989 – 1998 dan Presiden Komisaris Perseroan sejak tahun 1998 hingga sekarang.

Mr. Alexander Tedja, President Commissioner

Born in Medan on the date of September 22, 1945. Having the background as a businessman, among others in film and cinema business, namely at PT ISAE FILM since 1972; in PT Pan Asiatic Film since the year 1991 and PT Menara Mitra Cinema Corp since 1977. Serving as President Director of the Company from 1989 to 1998 and becoming the President Commissioner since 1998 up to now.

Drs. Agus Soesanto, Komisaris (Independen)

Lahir di Medan pada tanggal 8 Agustus 1947. Dengan pendidikan terakhir Sarjana Akuntansi dari Fakultas Ekonomi HKBP Nomensen, Medan, mempunyai pengalaman kerja sebagai Senior Auditor pada KAP Drs. Utomo Mulia & Co (1973 – 1979) dan Kepala Bagian Akuntansi di PT. Isae Film (1985 – sekarang). Menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak 1989 hingga sekarang.

Drs. Agus Soesanto, Commissioner (Independent)

Born in Medan on August 8, 1947. He got the Undergraduate Degree in Accountancy from the Economics Faculty of HKBP Nomensen University in Medan. Having the work experience as the Senior Auditor at the Public Accountant Office of Drs. Utomo Mulie & Co (1973 - 1979) and Head of the Accounting Division of PT ISAE FILM (1985 - now). Serving as the Company Commissioner since 1989 until the present time.

Dr. Dyah Pradnyaparamita Duarsa, Komisaris (Independen)

Lahir Yogyakarta pada tanggal 4 Juli 1958. Pendidikan terakhir S-3 Kedokteran Universitas Udayana. Saat ini menjabat sebagai Wakil Dekan Fakultas Kedokteran Universitas Udayana Denpasar dan sebagai dosen di fakultas yang sama sejak 1985. Menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak 2009 hingga sekarang.

Dr. Dyah Pradnyaparamita Duarsa, Commissioner (Independent)

Born in Yogyakarta on the date of July 4, 1958. She got the Post Graduate Degree in Medicine from Udayana University. At present she holds the position as Vice Dean of Medical Faculty of Udayana University in Denpasar and also as a Lecturer of the same faculty since 1985. Serving as the Company Commissioner since 2000 until now.

Direktur / Directors

Ir. Richard Adisastra, Presiden Direktur

Lahir di Medan pada tanggal 30 Mei 1953. Pendidikan terakhir Sarjana Teknik Sipil dari Fakultas Teknik Universitas Sumatera Utara, Medan. Mempunyai pengalaman kerja di PT. Cremona Mulia (1975 – 1977) dan di Perseroan sejak tahun 1984. Menjabat sebagai Direktur Perseroan (1989 – 2005) dan saat ini menjabat sebagai Presiden Direktur Perseroan sejak tahun 2005 hingga sekarang.

Ir. Richard Adisastra, President Director

Born in Medan on May 30, 1953. He got his Undergraduate Degree in Civil Engineering from the Faculty of Technical Engineering of North Sumatra University, Medan. Having the work experience in PT Cremona Mulia (1975-1977) and at the Company since 1984. Taking the office as the Company Director (1989 - 2005) and currently serving as President Director of the Company since 2005 up to this present time.

Alexander Stefanus Ridwan Suhendra, Direktur

Lahir di Bandung pada tanggal 30 Juni 1950. Sangat berpengalaman di bidang properti khususnya pengelolaan pusat perbelanjaan antara lain di PT Pakuwon Sertosa Abadi sejak tahun 2000, PT Permata Berlian Realty sejak tahun 2003. Selain itu menjabat sebagai salah satu Ketua Asosiasi Pengelola Pusat Belanja Indonesia. Sedangkan di Perseroan menjabat sebagai Direktur sejak tahun 2007 hingga sekarang.

Alexander Stefanus Ridwan Suhendra, Director

Born in Bandung on June 30, 1950. He is very experienced in the field of property, especially at Shopping Center Management, such as in PT Pakuwon Sertosa Abadi since 2000, PT Permata Berlian Realty since 2003. In addition, he is in charge as one of the Chairmen of Association of the Indonesia Shopping Center Management. Meanwhile at the Company he holds the position as Director since 2007 until now.

Omar Ishananto, SH, CN, Direktur

Lahir di Nganjuk pada tanggal 22 Februari 1941. Pendidikan terakhir Sarjana Hukum dan lulus Program Notaris Pasca Sarjana, keduanya dari Universitas Airlangga, Surabaya. Mempunyai pengalaman kerja sebagai Pengacara pada Omar Ishananto, Martono & Rekan sejak tahun 1972 dan berkecimpung di bidang pengelolaan perfilman dan perbioskopian (1961 – 1983). Pernah menjabat sebagai Ketua Asosiasi Emiten Indonesia periode 1994-2003. Saat ini aktif sebagai Arbitrer pada Badan Arbitasi Nasional Indonesia Perwakilan Surabaya dan sebagai Anggota Dewan Kehormatan Peradi, Jawa Timur. Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak 1990 hingga sekarang.

Omar Ishananto, SH, CN, Director

Born in Nganjuk on February 22, 1941. He got his Undergraduate Degree in Law and passed the Post Graduate Program in Notarial Science from Airlangga University, Surabaya. Having the work experience as a Lawyer for Omar Ishananto, Martono & Partners since 1972 and active in the field of Film & Cinema Management (1961-1983). He used to be a Chairman of Indonesian Emission Association for the period 1994-2003. Currently he is active as Arbitrer for Board of Indonesian National Arbitration of Surabaya Representative Office and as the Honorable Member of Board of Peradi (Indonesian Lawyers Association) of East Java Province. Serving as the Company Director since 1990 until this present time.

Drs. Minarto, Direktur

Lahir di Kediri pada tanggal 1 Februari 1937. Pendidikan terakhir Sarjana Ekonomi dari Universitas Merdeka Malang. Mempunyai pengalaman kerja sebagai Manager Keuangan dan Administrasi di Dwi Satya Utama Grup, Jakarta dan sebagai Direktur Keuangan di PT Keramik Diamond. Bergabung di Perseroan sejak tahun 2004 dan menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2005 hingga sekarang.

Drs. Minarto, Director

Born in Kediri on February 1, 1937. He got his Undergraduate Degree in Economics from Merdeka University, Malang. Having the work experience as the Finance and Administration Manager for Dwi Satya Utama Group, Jakarta and as the Finance Director for PT. Keramik Diamond. Joining with the Company since 2004 and serving as the Company Director since 2010 until now.

Wong Boon Siew Ivy, Direktur

Lahir di Singapura pada tanggal 6 Januari 1968. Pendidikan terakhir Bachelor of Art dari University of London pada tahun 1989. Mempunyai pengalaman kerja di bidang industri properti selama 21 tahun diantaranya 6 tahun sebagai Direktur Pemasaran di Jakarta Land Management. Bergabung di Perseroan sejak tahun 2005 dan menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2010 hingga sekarang.

Wong Boon Siew Ivy, Director

Born in Singapore on January 6, 1968. He got his Bachelor of Arts Degree from University of London in 1989. Having the work experience in the field of property industry for 21 years, among others is 5 years as Marketing Director for the Jakarta Land Management. Joining with the Company since 2005 and becoming the Company Director since 2010 until this present time.

Irene Tedja, Direktur

Lahir di Jakarta pada tanggal 27 Nopember 1976. Pendidikan terakhir Bachelor of Science dari University of Pennsylvania. Mempunyai pengalaman kerja di Divisi Mergers and Acquisitions and Real Estate pada Chase Securities di New York. Bergabung di Perseroan sejak tahun 2000 dan menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2010 hingga sekarang.

Irene Tedja, Director

Born in Jakarta on November 27, 1976. She got her Degree of Bachelor of Science from University of Pennsylvania. Having the work experience in Merger and Acquisition Division and Real Estate for Chase Securities in New York. Joining with the Company since 2000 and becoming the Company Director since 2010 until now.

Komite Audit / Audit Committee

Komite Audit Perseroan diketuai oleh Drs. Agus Soesanto, Komisaris Independen, dan beranggotakan:

The Audit Committee is chaired by Drs. Agus Soesanto, the Independent Commissioner, and has the membership as follows:

Drs. Antonius Susanto

Lahir di Lampung, pada tanggal 09 Juni 1948, Pendidikan terakhir Fakultas Ekonomi Universitas Gajah Mada, Yogyakarta. Mengawali kariernya di Direktorat Jenderal Pajak Departemen Keuangan RI pada tahun 1980 dan memulai kariernya sebagai profesional dengan bergabung di Arthur Andersen & Co pada tahun 1990 dan sebagai dosen Fakultas Ekonomi Universitas Widy Mandala Surabaya hingga tahun 2009. Tahun 1999 mendirikan Kantor Konsultan Pajak Mudjianto Susanto & Rekan.

Drs. Antonius Susanto

Born in Lampung on June 9, 1948. He graduated from the Economics Faculty of Gajah Mada University, Yogyakarta. Starting his career at the Directorate General of Tax of Finance Department of The Republic of Indonesia in 1980 and continuing his career as a professional by joining Arthur Andersen & Co in 1990 and as a Lecturer for the Economics Faculty of Widy Mandala University, Surabaya until 2009. In 1999 he established a Tax Consultant Office Mudjianto Susanto & Partners.

Lisawati, SE., Ak., CPA

Lahir di Tangerang, pada tanggal 20 Januari 1977. Pendidikan terakhir Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga Surabaya. Mengawali karier sebagai staf pada Kantor Akuntan Publik Sasongko & Sidarta cabang Surabaya, pada tahun 2006 mendirikan Kantor Akuntan Publik Lisawati.

Lisawati, SE., Ak., CPA

Born in Tangerang on January 20, 1977. She graduated from the Economics Faculty of Airlangga University, Surabaya. Starting her career at the Public Accountant Office Sasongko & Sidarta of Surabaya Branch, and in 2006 establishing the Lisawati Public Accountant Office.

Nama dan Alamat Profesi Penunjang / Names and Addresses of Supporting Professionals

Kantor Akuntan Publik /
Public Accountant

Osman Bing Satrio dan Rekan /
Osman Bing Satrio and Partners
Wisma Antara lantai 12
Jl. Medan Merdeka Selatan No.17
Jakarta 10110
No. telpon / Tel No. : 021-2312955

Biro Administrasi Efek/
Stock Administration Bureau

PT SIRCA DATAPRO PERDANA
Jl. Johar No. 18, Menteng
Jakarta 10340
No. telpon / Tel No. : 021-3900645

Pertanggung-jawaban Laporan Tahunan 2010 / Responsibility Annual Report 2010

Bersama ini kami sampaikan Laporan Tahunan 2010 PT Pakuwon Jati, Tbk dan menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung-jawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Tahunan.
2. Laporan Tahunan telah disusun dan disajikan dengan peraturan yang ditetapkan.
3. Semua Informasi yang dimuat dalam Laporan Tahunan telah lengkap dan benar.
4. Laporan Tahunan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak lengkap dan tidak benar.

We hereby submit the 2010 Annual Report of PT Pakuwon Jati, Tbk and certify that:

1. We are responsible for the preparation and presentation of the Annual Report.
2. The Annual Report has been prepared and presented in accordance with the specified regulation.
3. All information contained in the Annual Report is complete and true.
4. The Annual Report does not contain information or material fact that are incomplete and incorrect.

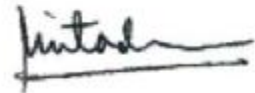
Surabaya, 29 April 2011



Alexander Tedja
Presiden Komisaris / President Commissioner



Drs. Agus Soesanto
Komisaris / Commissioner



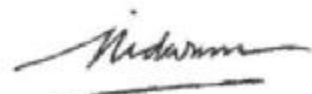
Dr. Dyah Pradnyaparamita D.
Komisaris / Commissioner



Ir. Richard Adisastra
Presiden Direktur / President Director



Omar Ishananto, SH
Direktur / Director



A. Stefanus Ridwan Suhendra
Direktur / Director



Drs. Minarto
Direktur / Director



Irene Tedja
Direktur / Director



Wong Boon Siew Ivy
Direktur / Director



TINJAUAN KEUANGAN / *FINANCIAL REVIEW*

Analisa dan Pembahasan Manajemen / Management Analysis and Discussion Pendapatan / Revenue

Pendapatan Perseroan untuk tahun 2010 sebesar 1.228 milyar meningkat 76,1% dari Rp 697 milyar di tahun 2009.

The Company revenue for the year 2010 was at the amount of 1,228 billion rupiahs increasing 76,1% from Rp 697 billion in 2009.

Pendapatan dari persewaan pusat perbelanjaan dan perkantoran mencapai Rp 408 milyar dibandingkan dengan Rp 318 milyar untuk tahun 2009, terutama disebabkan peningkatan pendapatan sewa dan jasa pengelolaan Tunjungan Plaza serta telah beroperasinya pusat perbelanjaan Gandaria City di bulan Agustus 2010.

The revenue from shopping center and offices rental reached Rp 408 billion compared to Rp 318 billion for the year 2009. It was mainly caused by the revenue increase from rental and service charge of Tunjungan Plaza as well as the operation of Gandaria City shopping center that had already been opened in August 2010.

Peningkatan okupansi hotel yang diiringi dengan peningkatan pendapatan Food & Beverage merupakan kontribusi utama peningkatan pendapatan hotel sebesar 7,4% dari Rp 102 milyar di tahun 2009 menjadi Rp 109 milyar di tahun 2010.

The increase in hotel occupancy accompanied by the increase of income in Food & Beverages constituted the main contribution in the increase of hotel revenue of the sum of 7,4% from Rp 102 billion in 2009 to Rp 109 billion in 2010.

Pengakuan pendapatan PT Artisan Wahyu (anak perusahaan) atas penjualan unit kondominium Gandaria Height (Tower A dan B), memberikan kontribusi utama dalam peningkatan pendapatan residensial dari Rp 195 milyar di tahun 2009 menjadi Rp 497 milyar di tahun 2010. Selain itu, pengakuan pendapatan atas penjualan gedung perkantoran Gandaria Eight meningkat dari Rp 82 milyar di tahun 2009 menjadi sebesar Rp 213 milyar di tahun 2010.

The recognized revenue of PT Artisan Wahyu (the subsidiary company) on the sales of condominium units of Gandaria Height (Tower A and B) gave the main contribution in the increase of residential income from Rp 195 billion in 2009 to Rp 497 billion in 2010. In addition, the recognized revenue from the sales of the Gandaria 8 Office building increased from Rp 82 billion in 2009 to Rp 213 billion in 2010.

Rincian Pendapatan / Revenue Breakdown

Deskripsi / Description	Pendapatan (Rp juta) / Revenue (Rp million)	
	2010	2009
Persewaan pusat perbelanjaan dan perkantoran / Shopping center and office rental	408.040	318.179
Hotel	109.058	101.549
Residensial / Residential	497.370	195.234
Perkantoran / Offices	213.540	82.426
Jumlah pendapatan / Total revenue	1.228.008	697.388

Pendapatan pusat perbelanjaan dan perkantoran / Revenue from shopping center And offices

Pada tahun 2010 pendapatan dari persewaan pusat perbelanjaan dan perkantoran Tunjungan Plaza, Menara Mandiri dan Gandaria City memberikan kontribusi terbesar kedua dalam pendapatan Perseroan setelah pendapatan dari penjualan residensial.

In 2010 the revenue from shopping center and offices rental in Tunjungan Plaza, Menara Mandiri and Gandaria City gave the second biggest contribution in the Company revenue after that from residential sales.

Tingkat okupansi pusat perbelanjaan dan perkantoran mengalami peningkatan menjadi 97,5% di tahun 2010 dibandingkan 95,9 % di tahun 2009.

Level of occupancy at the shopping center and offices increased to 97,5% in 2010 compared to 2009.

Penjualan residensial / Residential sales

Dengan selesainya pembangunan Gandaria Height Tower A di tahun 2010 yang akan segera diikuti dengan selesainya Tower B, memberikan kontribusi yang sangat signifikan di segmen residensial dan sekaligus memberikan kontribusi terbesar dalam pendapatan Perseroan di tahun 2010 ini.

The construction completion of Gandaria Height Tower A in 2010 that would soon be followed by the completion of Tower B, gave a very significant contribution to residential segment and at the same time gave the biggest contribution to the Company income in the year 2010.

Penjualan residensial / Residential sales

Deskripsi / Descriptions	Penjualan (Rp juta) / Sales (Rp million)	
	2010	2009
Kavling tanah / Land lots	8.841	-
SOHO	19.657	23.866
Kondominium Regensi	2.295	-
Gandaria Height	466.575	171.366
Jumlah penjualan / Total sales	497.370	195.234

Laba kotor

Laba kotor mengalami peningkatan sebesar 114,2% menjadi Rp 564 milyar di tahun 2010, demikian pula rasio laba kotor (gross margin) mengalami peningkatan menjadi 45,9% dari sebelumnya 37,8%. Hal ini terutama disebabkan pengakuan pendapatan atas penjualan unit apartemen Gandaria Height dan gedung perkantoran Gandaria 8 dari PT Artisan Wahyu sebesar Rp 680 milyar di tahun 2010, meningkat Rp 427 milyar dibandingkan tahun 2009.

Gross profit

The gross profit got 114.2% increase to Rp 564 billion in 2010, and so did the ratio of gross margin increased to 45.9% from 37.8%. This was mainly caused by income recognition from the sales of apartment unit of Gandaria Height and Office units in Gandaria 8 of PT Artisan Wahyu at the amount of Rp 680 billion in 2010, increased by Rp 427 billion compared to 2009.

Beban usaha

Beban usaha di tahun 2010 mencapai Rp 95 milyar dari 58 milyar di tahun 2009, hal ini terutama disebabkan dengan beroperasinya pusat perbelanjaan Gandaria City sehingga terjadi peningkatan beban usaha seperti beban pegawai, jasa profesional, biaya keamanan, beban iklan dan promosi dan lain-lain.

Operating expenses

The Operating Expenses for the year 2010 reached Rp 95 billion from Rp 58 billion in 2009. This was mainly caused by the operation of Gandaria City shopping center, so that there was an increase in the operating expenses such as personnel expenses for employees, professional services, security expense, advertisement and promotion expenses and many others.

Laba bersih

Laba bersih 2010 mengalami peningkatan sebesar menjadi Rp 274 milyar dari laba bersih sebesar Rp 147 milyar di tahun 2009. Peningkatan pendapatan dari pengakuan penjualan di segmen residensial serta perkantoran PT Artisan Wahyu merupakan faktor utama peningkatan laba bersih.

Net income

The net income in 2010 got the increase of the sum of Rp 274 billion from the net profit of Rp 147 billion in 2009. The increase of income from recognized sales in residential segment and in office units of PT Artisan Wahyu became the main factor at the net profit increase.

Aset

Per 31 Desember 2010 aset Perseroan mengalami peningkatan 13,2% menjadi Rp 3,9 triliun dibandingkan dengan tahun 2009 Rp 3,5 triliun.

Assets

As of December 31, 2010 the Company's assets got 13.2% increase to Rp 3.9 trillions compared to the year 2009 at the sum of Rp 3.5 trillions.

Penyelesaian pusat perbelanjaan Gandaria EastCoast Center di Pakuwon City Surabaya yang merupakan properti investasi Perseroan memberikan kontribusi terbesar dalam peningkatan jumlah aset. Selain itu, Kas dan setara kas mengalami peningkatan cukup signifikan dari Rp 201 milyar di tahun 2009 menjadi Rp 313 milyar di tahun 2010, peningkatan tersebut diperoleh dari penerimaan dimuka sewa pusat perbelanjaan, dan perkantoran serta penjualan unit residensial dan perkantoran.

The completion of Gandaria City Shopping Center as well as the EastCoast Center in Pakuwon City, Surabaya, constituting the Company's property investment also gave the biggest contribution in increasing the amount of assets. In addition, Cash and cash equivalent as of December 31, 2010 also got the quite significant increase from Rp 201 billion in 2009 to Rp 313 billion in 2010. Such increase was obtained from the unearned rental revenue of shopping centers and office units as well as from the sales advances from customers of residential and office units.

Pusat perbelanjaan dan perkantoran / Shopping centers and offices

Deskripsi / Description	Pendapatan (Rp juta) Revenue (Rp million)	
	2010	2009
Sewa ruangan / Space rental	218.569	183.526
Jasa pemeliharaan / Service charge	92.540	72.607
Pendapatan usaha lainnya / Other revenue	96.931	62.045
Jumlah pendapatan / Total revenue	408.040	318.179

Pendapatan hotel / Hotel revenue

Tingkat okupansi Sheraton Surabaya Hotel & Towers (SSHT) meningkat menjadi 71,2% di tahun 2010 dari 67,3% di tahun 2009, mengakibatkan pendapatan kamar meningkat sebesar 6,0%. Secara keseluruhan pendapatan hotel mengalami peningkatan sebesar 7,4%.

Occupancy level of Sheraton Surabaya Hotel & Towers (SSHT) increased to 71.2% in 2010 from 67.3% in 2009, causing the room revenue increased at the sum of 6.0%. As a whole, the hotel revenue experienced the increase at the amount of 7.4%.

Di tahun 2010 dengan kreativitas, inovasi dan personalized service, unit usaha Food & Beverage (F&B) mampu menaikkan pendapatan sebesar 10,2% dibanding tahun 2009. Hal ini dapat dilihat dari pendapatan sejumlah restoran dan fasilitas F&B di hotel seperti banquet dan bisnis meeting dan incentive (MICE) yang tetap menunjukkan kenaikan yang cukup signifikan di tengah banyaknya pesaing yang akhir-akhir ini banyak dibuka baik di pusat perbelanjaan maupun di tempat-tempat strategis di Surabaya yang juga menawarkan fasilitas dan pelayanan yang tidak kalah dengan hotel.

In 2010, through creativity, innovation and personalized services, the Food & Beverage (F&B) business unit was able to increase the revenue at the sum of 10.2% compared to that in 2009. This can be seen from the revenue of some restaurants and F&B facilities in hotel such as banquet and meeting business and incentive (MICE) remained indicating sufficient significant increase among so many competitors available at present with the opening of so many shopping centers at the strategic locations in Surabaya which also offered facilities and services similar to those in a hotel.

Pendapatan hotel / Hotel revenue

Indikator operasional / Operational indicators	Pendapatan / Income	
	2010	2009
Jumlah kamar dan service apartment (unit)* / Total room and service apartment (unit)*	348	348
Okupansi hotel (%) / Hotel occupancy (%)	71,2	67,3
Rata-rata pendapatan per kamar (Rp/kamar) / Average revenue per room (Rp/room)	717.665	715.973
Pendapatan kamar (Rp juta) / Room revenue (Rp million)	64.907	61.230
Pendapatan F&B (Rp juta) / F&B revenue (Rp million)	37.813	34.320
Pendapatan lain-lain (Rp juta) Other revenue (Rp million)	6.338	5.999
Jumlah pendapatan (Rp juta) / Total revenue (Rp million)	109.058	101.594

*) Jumlah kamar dan unit apartemen yang disewakan / *) Total room and apartment units available for lease.

Kewajiban dan Ekuitas dan Solvabilitas

Per 31 Desember 2010 posisi kewajiban Perseroan adalah Rp 2,3 triliun meningkat Rp 138 milyar dibandingkan tahun 2009 terutama karena peningkatan dari pendapatan sewa diterima dimuka dan uang muka pelanggan.

Rasio kewajiban terhadap ekuitas menjadi sebesar 1,7x di tahun 2010 dari 1,9x di tahun disebabkan karena adanya kenaikan ekuitas Perseroan sebesar Rp 279 milyar dari tahun 2009 sebagai akibat dari kanalisasi laba bersih Perseroan.

Pemeringkatan yang diterbitkan oleh dua agen pemeringkat International Moody's Investors Service, Inc. dan Fitch, menghasilkan peringkat obligasi masing-masing Caa 1 dan B+RR4.

Investasi barang modal

Investasi barang modal Pakuwon Jati dan anak perusahaan Artisan Wahyu yang dibayarkan sepanjang tahun 2010 mencapai Rp 772 milyar, terutama merupakan pengeluaran untuk proyek superblok Gandaria City di Jakarta dan Eastcoast Center di Pakuwon City, Surabaya. Beberapa dari kontrak yang signifikan bernilai sekitar Rp 3,1 milyar dan USD 816,548 dengan berbagai macam jangka waktu kontrak.

Liabilities, Equity and Solvability

As of December 31, 2010 the position of the Company's Liabilities was Rp2.3 trillions, increasing Rp 138 million compared to that in 2009, particularly due to the increase on unearned rental revenue and advances from customers.

The liability to equity ratio became 1.7 x in 2010 from 1.9x in the year 2009 was caused by the increase of the Company's equity at the sum of Rp 279 billions from the year 2009 as the result of the Company's net profit.

The rating issued by two international rating agencies, namely Moody's Investors Service and Fitch resulted bond rating of Caa 1 and B+RR4 respectively.

Capital expenditure

Capital expenditure of Pakuwon Jati and its subsidiary company, Artisan Wahyu, paid during the year 2010 reached the amount of Rp 772 billions, mainly for the payment of the super-block project of Gandaria City in Jakarta and Eastcoast Center in Pakuwon City, Surabaya. Some significant contracts had the value of approximately Rp31 billions and USD 816,546 with various contract terms.



Laporan Keuangan Konsolidasi /
Consolidated Financial Statements

PT. PAKUWON JATI Tbk.
DAN ANAK PERUSAHAAN / AND ITS SUBSIDIARIES

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI /
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2010 DAN 2009/
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2010 AND 2009

DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN /
AND INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

	<u>Halaman/ Page</u>	
SURAT PERNYATAAN DIREKSI		DIRECTORS' STATEMENT LETTER
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN	1	INDEPENDENT AUDITORS' REPORT
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI - Pada tanggal 31 Desember 2010 dan 2009 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut		CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS - As of December 31, 2010 and 2009 and for the years then ended
Neraca Konsolidasi	3	Consolidated Balance Sheets
Laporan Laba Rugi Konsolidasi	5	Consolidated Statements of Income
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasi	6	Consolidated Statements of Changes in Equity
Laporan Arus Kas Konsolidasi	7	Consolidated Statements of Cash Flows
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasi	8	Notes to Consolidated Financial Statements



PT. PAKUWON JATI

Jl. Basuki Rachmad 8 - 12
Surabaya 60261, Indonesia
Telp. : (031) 5311088 - 5311107
Fax. : (031) 5311077

Jl. Bulungan No. 76
Jakarta 12130, Indonesia
Telp. : (021) 7209288 s/d 7209290
Fax. : (021) 7209100

SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2010 DAN 2009
PT. PAKUWON JATI Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
DIRECTORS' STATEMENT LETTER
RELATING TO
THE RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2010 AND 2009
PT PAKUWON JATI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES

Kami yang bertanda tangan dibawah ini,

We, the undersigned,

1. Nama
Alamat kantor
Alamat domisili sesuai KTP atau identitas lain
Nomor telepon
Jabatan

: Ir. Richard Adisastra
: Jl. Basuki Rakhmat 8-12, Surabaya
: Jl. Margorejo Indah IX/B-510, Surabaya
: 031-5311088
: Presiden Direktur

2. Nama
Alamat kantor
Alamat domisili sesuai KTP atau identitas lain

Nomor telepon
Jabatan

: Drs. Minarto
: Jl. Basuki Rakhmat 8-12, Surabaya
: Jl. Wonorejo Permai Selatan 6 / CC - 447,
: Surabaya
: 031-5311088
: Direktur

menyatakan bahwa:

state that:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasi;
2. Laporan keuangan konsolidasi telah disusun dan disajikan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasi telah dimuat secara lengkap dan benar
b. Laporan keuangan konsolidasi tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan anak perusahaan.

1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements;
2. The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with the generally accepted accounting principles;
3. a. All information contained in the consolidated financial statements is complete and correct;
b. The consolidated financial statements do not contain misleading material information or facts, and do not omit material information and facts.
4. We are responsible for the Company and its subsidiaries internal control system.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Surabaya, 22 Maret 2011 / March 22, 2011

Presiden Direktur/
President Director

Direktur/
Director



Ir. Richard Adisastra

Drs. Minarto

Laporan Auditor Independen

No. GA111 0232 PJ AI

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT. Pakuwon Jati Tbk.

Kami telah mengaudit neraca konsolidasi PT. Pakuwon Jati Tbk. dan anak perusahaan tanggal 31 Desember 2010 dan 2009, serta laporan laba rugi, perubahan ekuitas, dan arus kas konsolidasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut. Laporan keuangan adalah tanggung jawab manajemen Perusahaan. Tanggung jawab kami terletak pada pernyataan pendapat atas laporan keuangan berdasarkan audit kami. Kami tidak mengaudit laporan keuangan PT Artisan Wahyu, anak perusahaan, yang laporan keuangannya mencerminkan jumlah aset masing-masing sebesar 52% dan 51% dari jumlah aset konsolidasi pada tanggal 31 Desember 2010 dan 2009 dan jumlah pendapatan sebesar 58,88% dan 36,39% dari jumlah pendapatan konsolidasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut. Laporan keuangan anak perusahaan tersebut diaudit oleh auditor independen lain dengan pendapat wajar tanpa pengecualian, yang laporannya telah diserahkan kepada kami, dan pendapat kami, sejauh berkaitan dengan jumlah-jumlah untuk anak perusahaan tersebut, semata-mata hanya didasarkan atas laporan auditor independen lain tersebut.

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

Independent Auditors' Report

No. GA111 0232 PJ AI

The Stockholders, Boards of Commissioners and
Directors
PT. Pakuwon Jati Tbk.

We have audited the accompanying consolidated balance sheets of PT. Pakuwon Jati Tbk. and its subsidiaries as of December 31, 2010 and 2009, and the related consolidated statements of income, changes in equity, and cash flows for the years then ended. These financial statements are the responsibility of the Company's management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audits. We did not audit the financial statements of PT Artisan Wahyu, a consolidated subsidiary, which statements reflect total assets constituting 52% and 51%, respectively, of consolidated total assets as of December 31, 2010 and 2009, and total revenues constituting 58.88% and 36.39%, respectively, of consolidated total revenues for the years then ended. Those financial statements were audited by other independent auditors, whose report, with unqualified opinion, has been furnished to us, and our opinion, insofar as it relates to the amounts included for such subsidiary, is based solely on the report of such other independent auditors.

We conducted our audits in accordance with auditing standards established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audits and the report of other independent auditors provide a reasonable basis for our opinion.

Osman Bing Satrio & Rekan

Osman Bing Satrio & Rekan

Menurut pendapat kami, berdasarkan audit kami dan laporan auditor independen lain tersebut, laporan keuangan konsolidasi yang kami sebut diatas menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT. Pakuwon Jati Tbk. dan anak perusahaan tanggal 31 Desember 2010 dan 2009, serta hasil usaha dan arus kas untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.

In our opinion, based on our audits and the report of other independent auditors, the consolidated financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial position of PT. Pakuwon Jati Tbk. and its subsidiaries as of December 31, 2010 and 2009, and the results of their operations and their cash flows for the years then ended in conformity with accounting principles generally accepted in Indonesia.

OSMAN BING SATRIO & REKAN



Alvin Ismanto, SE
Izin/License No. 07.1.0997

22 Maret 2011/March 22, 2011

The accompanying consolidated financial statements are not intended to present the financial position, results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdiction other than those in Indonesia. The standards, procedures and practices to audit such consolidated financial statements are those generally accepted and applied in Indonesia.

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
NERACA KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED BALANCE SHEETS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009

	2010 Rp'000	Catatan/ Notes	2009 Rp'000	
<u>ASET</u>				<u>ASSETS</u>
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	312.956.339	2f,2i,3	200.607.293	Cash and cash equivalents
Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya	29.914.478	2f,4	36.785.808	Restricted time deposits
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	3.847.041	2j,3	2.670.901	Fund for replacement of hotel's furniture, fixtures and equipment
Piutang usaha kepada pihak ketiga - setelah dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu sebesar Rp 41.982 ribu tahun 2010 dan Rp 2.177.313 ribu tahun 2009	117.158.203	2f,5	42.326.754	Trade accounts receivable from third parties - net of allowance for doubtful accounts of Rp 41,982 thousand in 2010 and Rp 2,177,313 thousand in 2009
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	6.655.853	2f	2.637.976	Other accounts receivable from third parties
Persediaan	2.927.075	2k	2.486.435	Inventories
Pajak dibayar dimuka	42.539.356	2w,11	39.772.141	Prepaid taxes
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	8.378.148	2l	2.649.329	Advances and prepaid expenses
Jumlah Aset Lancar	524.376.493		329.936.637	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NONCURRENT ASSETS
Uang muka pembelian tanah	12.189.522	2l	-	Advance for purchase of land
Piutang lain-lain kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa	21.277	2e,2f,28	88.523	Other accounts receivable from related parties
Aset real estat		2m,6		Real estate assets
Persediaan real estat	431.308.358		734.363.880	Real estate inventories
Tanah belum dimatangkan	232.458.235		220.020.964	Land not yet developed
Properti investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 260.040.177 ribu tahun 2010 dan Rp 215.799.320 ribu tahun 2009	1.996.240.123	2n,2p,7	626.927.138	Investment properties - net of accumulated depreciation of Rp 260,040,177 thousand in 2010 and Rp 215,799,320 thousand in 2009
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 273.295.727 ribu tahun 2010 dan Rp 249.988.369 ribu tahun 2009	736.173.082	2o,2p,8	1.559.359.538	Property and equipment - net of accumulated depreciation of Rp 273,295,727 thousand in 2010 and Rp 249,988,369 thousand in 2009
Aset bangun kelola serah - setelah dikurangi akumulasi amortisasi sebesar Rp 55.649.493 ribu tahun 2010 dan Rp 53.690.409 ribu tahun 2009	3.013.165	2q,9	4.972.249	Property and equipment under build, operate and transfer (BOT) scheme - net of accumulated amortization of Rp 55,649,493 thousand in 2010 and Rp 53,690,409 thousand in 2009
Beban tangguhan - hak atas tanah	1.545.369	2s	1.200.775	Deferred charges - landrights
Jumlah Aset Tidak Lancar	3.412.949.131		3.146.933.067	Total Noncurrent Assets
JUMLAH ASET	3.937.325.624		3.476.869.704	TOTAL ASSETS

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
NERACA KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 (Lanjutan)

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED BALANCE SHEETS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 (Continued)

	2010 Rp'000	Catatan/ Notes	2009 Rp'000	
<u>KEWAJIBAN DAN EKUITAS</u>				<u>LIABILITIES AND EQUITY</u>
KEWAJIBAN LANCAR				CURRENT LIABILITIES
Hutang usaha				Trade accounts payable
Pihak yang mempunyai hubungan istimewa	-	2e,2g,10,28	649.123	Related party
Pihak ketiga	13.615.459	2g,10	77.307.074	Third parties
Hutang lain-lain kepada pihak ketiga	13.975.264	2g	11.017.022	Other accounts payable - third parties
Hutang pajak	29.603.454	2w,11,25	12.207.182	Taxes payable
Biaya yang masih harus dibayar - bagian lancar	32.550.215	2g,12	29.698.400	Current portion of accrued expenses
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	3.847.041	2j,3	2.670.901	Reserve for replacement of hotel's furniture, fixtures and equipment
Pendapatan diterima dimuka - bagian lancar	128.748.245	2t,2v,13	125.034.622	Current portion of unearned income
Hutang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun		2g		Current maturities of long-term liabilities
Hutang bank	88.010.100	15	18.523.050	Bank loans
Hutang lain-lain	-		2.791.975	Other accounts payable
Hutang obligasi	191.108.683	16	68.568.300	Bonds payable
Jumlah Kewajiban Lancar	501.458.461		348.467.649	Total Current Liabilities
KEWAJIBAN TIDAK LANCAR				NONCURRENT LIABILITIES
Biaya yang masih harus dibayar jangka panjang - setelah dikurangi bagian lancar	77.137.096	2g,12	87.981.270	Long-term accrued expenses - net of current portion
Pendapatan diterima dimuka jangka panjang - setelah dikurangi bagian lancar	159.863.501	2t,2v,13	45.121.292	Long-term unearned income - net of current portion
Uang muka pelanggan	317.512.778	2v,14	275.848.424	Advances from customers
Kewajiban pajak tangguhan	18.271.896	2w,25	16.422.297	Deferred tax liabilities - net
Hutang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun		2g		Long-term liabilities - net of current maturities
Hutang bank	447.041.850	15	440.587.950	Bank loans
Hutang lain-lain	3.160.569		5.479.434	Other accounts payable
Hutang obligasi	313.626.313	16	484.562.065	Bonds payable
Uang jaminan penyewa	63.768.734	2g	56.781.930	Tenants' deposits
Kewajiban imbalan pasca kerja	30.844.014	2u,27	27.859.904	Post-employment benefits obligation
Hutang obligasi wajib konversi	436.051.646	2g,17	441.848.340	Mandatory convertible notes payable
Jumlah Kewajiban Tidak Lancar	1.867.278.397		1.882.492.906	Total Noncurrent Liabilities
HAK MINORITAS ATAS ASET BERSIH ANAK PERUSAHAAN	139.531.229	2b,2c,18	95.362.043	MINORITY INTEREST IN NET ASSETS OF SUBSIDIARIES
EKUITAS				EQUITY
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham				Capital stock - Rp 100 par value per share
Modal dasar - 30.000.000.000 saham				Authorized - 30,000,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor - 10.033.250.500 saham	1.003.325.050	19	1.003.325.050	Subscribed and paid-up - 10,033,250,500 shares
Saldo laba	425.732.487		147.222.056	Retained earnings
Jumlah Ekuitas	1.429.057.537		1.150.547.106	Total Equity
JUMLAH KEWAJIBAN DAN EKUITAS	3.937.325.624		3.476.869.704	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN LABA RUGI KONSOLIDASI
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2010 DAN 2009

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2010 AND 2009

	2010 Rp'000	Catatan/ Notes	2009 Rp'000	
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	1.228.007.783	2v,20	697.388.204	SALES AND REVENUES
BEBAN LANGSUNG DAN BEBAN POKOK PENJUALAN	663.998.092	2v,21	434.072.903	DIRECT COSTS AND COST OF SALES
LABA KOTOR	564.009.691		263.315.301	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA		2v,22		OPERATING EXPENSES
Umum dan administrasi	53.619.999		33.325.694	General and administrative
Pemasaran	41.518.158		25.058.868	Marketing
Jumlah Beban Usaha	95.138.157		58.384.562	Total Operating Expenses
LABA USAHA	468.871.534		204.930.739	INCOME FROM OPERATIONS
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN		2v		OTHER INCOME (CHARGES)
Penghasilan bunga	24.365.749	23	21.889.428	Interest income
Keuntungan kurs mata uang asing - bersih	18.461.475	2d	79.840.466	Gain on foreign exchange - net
Keuntungan penjualan aset tetap	469.608	2o	158.547	Gain on sale of equipment
Pemulihan piutang ragu-ragu - bersih	567.242	2f,5	110.985	Reversal of allowance for doubtful accounts - net
Beban keuangan	(126.153.730)	24	(103.716.117)	Finance cost
Lain-lain - bersih	(1.029.686)		(108.466)	Others - net
Beban Lain-lain - Bersih	(83.319.342)		(1.825.157)	Other Charges - Net
LABA SEBELUM PAJAK	385.552.192		203.105.582	INCOME BEFORE TAX
BEBAN PAJAK	(67.822.478)	2w,25	(47.439.183)	TAX EXPENSE
LABA SEBELUM HAK MINORITAS ATAS LABA BERSIH ANAK PERUSAHAAN	317.729.714		155.666.399	INCOME BEFORE MINORITY INTEREST IN NET INCOME OF SUBSIDIARIES
HAK MINORITAS ATAS LABA BERSIH ANAK PERUSAHAAN	(44.169.186)	2b,2c,18	(9.044.274)	MINORITY INTEREST IN NET INCOME OF SUBSIDIARY
LABA BERSIH	273.560.528		146.622.125	NET INCOME
LABA BERSIH PER SAHAM		2x,26		EARNINGS PER SHARE
(Dalam Rupiah Penuh)				(In full Rupiah)
Dasar	27,27		14,61	Basic
Dilusian	27,27		13,36	Diluted

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASI
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2010 DAN 2009

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2010 AND 2009

	Modal disetor/ Paid-up capital stock Rp'000	Saldo laba Retained earning Rp'000	Jumlah ekuitas/ Total equity Rp'000	
Saldo per 1 Januari 2009	1.003.325.050	599.931	1.003.924.981	Balance as of January 1, 2009
Laba bersih tahun berjalan	-	146.622.125	146.622.125	Net income for the year
Saldo per 31 Desember 2009	1.003.325.050	147.222.056	1.150.547.106	Balance as of December 31, 2009
Efek dari penerapan PPSAK No. 3, pencabutan PSAK No. 54, Akuntansi Restrukturisasi Utang Piutang Bermasalah	-	4.949.903	4.949.903	Effect of the application of PPSAK No. 3, withdrawal of PSAK No. 54, Accounting for Troubled Debt Restructuring
Laba bersih tahun berjalan	-	273.560.528	273.560.528	Net income for the year
Saldo per 31 Desember 2010	<u>1.003.325.050</u>	<u>425.732.487</u>	<u>1.429.057.537</u>	Balance as of December 31, 2010

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASI
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2010 DAN 2009

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2010 AND 2009

	2010 Rp'000	2009 Rp'000	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	1.315.212.976	759.136.331	Cash received from customers
Pembayaran kepada kontraktor proyek anak perusahaan dalam rangka pembangunan aset real estat	(330.899.890)	(212.704.991)	Cash paid to contractors of the subsidiary's project for the construction of real estate assets
Pembayaran kas kepada pemasok, karyawan dan lain-lain	(285.727.462)	(318.310.460)	Cash paid to suppliers, employees and others
Kas yang dihasilkan dari operasi	698.585.624	228.120.880	Cash generated from operations
Penerimaan dari restitusi pajak	-	40.405.480	Tax restitution received
Penerimaan bunga	9.604.155	18.251.769	Interest received
Pembayaran pajak penghasilan	(46.742.106)	(23.839.641)	Income tax paid
Pembayaran bunga dan beban keuangan	(122.803.450)	(180.103.443)	Interest and bank charges paid
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	538.644.223	82.835.045	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Pencairan deposito berjangka tidak lancar yang dibatasi penggunaannya	6.871.330	288.718.329	Withdrawal of noncurrent restricted time deposits
Hasil penjualan aset tetap	531.223	167.080	Proceeds from sale of property and equipment
Penerimaan piutang lain-lain kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa	67.246	680.775	Proceeds from other accounts receivable from a related party
Penempatan pada deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya	-	(29.138.052)	Placement in restricted time deposits
Penerimaan bunga deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya	-	4.801.068	Interest received from restricted time deposits
Kenaikan dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	(1.176.140)	(430.068)	Increase in fund for replacement of hotel's furniture, fixture and equipment
Perolehan properti investasi dan aset tetap	(441.175.283)	(272.786.332)	property and equipment
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(434.881.624)	(7.987.200)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan hutang bank	94.464.000	455.461.000	Proceeds from bank loans
Pembayaran hutang bank	(18.523.050)	-	Payment of bank loan
Pembayaran biaya emisi obligasi	-	(27.941.267)	Payment of bond issuance cost
Pembayaran hutang obligasi	(65.500.656)	(551.901.131)	Payments of bonds payable
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	10.440.294	(124.381.398)	Net Cash Provided by (Used in) Financing Activities
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	114.202.893	(49.533.553)	NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	203.278.194	260.867.968	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	(677.707)	(8.056.221)	Effect of foreign exchange rate changes
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	316.803.380	203.278.194	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR
PENGUNGKAPAN TAMBAHAN			SUPPLEMENTAL DISCLOSURES
Saldo kas dan setara kas termasuk saldo dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	3.847.041	2.670.901	Balance of fund for replacement of hotel's furniture, fixture and equipment included in the balance of cash and cash equivalents
Aktivitas investasi dan pendanaan yang tidak mempengaruhi kas:			Noncash investing and financing activity:
Penambahan properti investasi dan aset tetap melalui hutang	4.860.561	39.500.386	Increment in investment properties and property and equipment through incurrence of liabilities
Penambahan aset real estat melalui hutang	4.236.089	31.792.602	Increment in assets real estate through incurrence of liabilities
Reklasifikasi dari aset tetap ke properti investasi	1.404.586.867	911.229	Reclassification from property and equipment to investment properties
Reklasifikasi dari aset real estate ke properti investasi	108.239.511	-	Reclassification from real estate assets to investment properties

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT. Pakuwon Jati Tbk. ("Perusahaan") didirikan berdasarkan akta No. 281 tanggal 20 September 1982 dari Kartini Muljadi, S.H, notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. C2-308.HT.01.TH.83 tanggal 17 Januari 1983, serta diumumkan dalam Berita Negara No. 28 tanggal 8 April 1983 Tambahan No. 420. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta notaris No. 284 tanggal 30 Agustus 2008 dari notaris Noor Irawati, SH., notaris di Surabaya dalam rangka penyesuaian dengan Undang-undang No. 40 tahun 2007 mengenai Perseroan Terbatas. Akta perubahan tersebut telah diterima dan disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Suratnya No. AHU-90465.AH.01.02.TH.08 tanggal 27 Nopember 2008.

Perusahaan berdomisili di Surabaya dengan kantor pusat berlokasi di Menara Mandiri Lt. 15, Jl. Basuki Rachmad No. 8 – 12, Surabaya, Indonesia.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan bergerak dalam bidang pengusahaan (1) pusat perbelanjaan yang dikenal dengan nama Tunjungan Plaza, (2) pusat perkantoran dengan nama Menara Mandiri, (3) hotel bintang lima dengan nama Sheraton Surabaya Hotel dan Towers (Hotel), serta (4) real estat Pakuwon City (d/h Perumahan Laguna Indah) dan kawasan industri (belum beroperasi dan akan diubah menjadi kawasan rumah tinggal), semuanya berlokasi di Surabaya. Perusahaan mulai melakukan kegiatan usaha pada bulan Mei 1986. Perusahaan memiliki rata-rata 1.242 karyawan tahun 2010 dan 1.298 karyawan tahun 2009.

Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2010 dan 2009 adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2010/ December 31, 2010
Presiden Komisaris	Alexander Tedja
Komisaris Independen	Dr. Dyah Pradnyaparamita Duarsa Drs. Agus Soesanto
Presiden Direktur	Ir. Richard Adisastra
Direktur	Alexander Stefanus Ridwan Suhendra Omar Ishananto, S.H. Drs. Minarto Wong Boon Siew Ivy Irene Tedja

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

PT. Pakuwon Jati Tbk. (the "Company") was established based on Notarial Deed No. 281 dated September 20, 1982 of Kartini Muljadi, SH notary in Jakarta. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Justice in his Decision Letter No. C2-308.HT.01.TH.83, dated January 17, 1983, and was published in the State Gazette No. 28, dated April 8, 1983 Supplement No. 420. The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently by Notarial Deed No. 284 dated August 30, 2008, of Noor Irawati, SH., notary in Surabaya, to conform with Law No. 40 year 2007 on Limited Liability Companies. The amendment was received and approved by Minister of Law and Human Rights of Republic of Indonesia through Letter No. AHU-90465.AH.01.02.TH.08 dated November 27, 2008.

The Company is domiciled in Surabaya with its office located at Menara Mandiri 15th Floor, Jl. Basuki Rachmad No. 8 – 12, Surabaya, Indonesia.

According to Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of its activities is to engage in the operations of (1) shopping center named as Tunjungan Plaza, (2) business center named as Menara Mandiri, (3) five-star hotel named as Sheraton Surabaya Hotel and Towers (the Hotel), and (4) real estate business Pakuwon City (formerly Laguna Indah Housing) and industrial estate (which is not yet operating and will change to residential estate), which are all situated in Surabaya. The Company started commercial operations in May 1986. The Company had average total number of employees of 1,242 in 2010 and 1,298 in 2009.

The Company's management at December 31, 2010 and 2009 consisted of the following:

	31 Desember 2009/ December 31, 2009
Alexander Tedja	President Commissioner
Dr. Dyah Pradnyaparamita Duarsa Drs. Agus Soesanto	Independent Commissioners
Ir. Richard Adisastra	President Director
Alexander Stefanus Ridwan Suhendra Omar Ishananto, S.H. Drs. Minarto	Directors

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)**

**PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)**

Berdasarkan Surat Pengangkatan Komite Audit, susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2010 dan 2009 adalah sebagai berikut:

Based on Audit Committee's Appointment Letter, the Company's Audit Committee at December 31, 2010 and 2009 consisted of the following:

	31 Desember 2010/ December 31, 2010	31 Desember 2009/ December 31, 2009	
Ketua	Drs. Agus Soesanto	Drs. Agus Soesanto	Chairman
Anggota	Drs. Antonius Susanto Lisawati S.E., Ak.	Theresia Tuti Harjati, SE.,Ak. Edwin Derma Radar Hukum	Members

Jumlah kompensasi Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan sebesar Rp 4.483.180 ribu tahun 2010 dan Rp 2.805.372 ribu tahun 2009.

Total remuneration of the Company's Boards of Commissioners and Directors amounted to Rp 4,483,180 thousand in 2010 and Rp 2,805,372 thousand in 2009.

b. Anak Perusahaan

Perusahaan memiliki, secara langsung, lebih dari 50% saham anak perusahaan sebagai berikut:

b. Consolidated Subsidiaries

The Company has a direct ownership interest of more than 50% in the following subsidiaries:

Anak Perusahaan / Subsidiaries	Domisili / Domicile	Jenis Usaha dan Status Operasi / Nature of Business and Status of Operations	Persentase Pemilikan / Percentage of Ownership	Jumlah Aset 31 Desember 2010 (sebelum eliminasi) / Total Assets as of December 31, 2010 (before elimination) Rp'000
PT Artisan Wahyu (AW)	Jakarta	Pengembang properti Gandaria City / Property development Gandaria City	83,33%	1.730.212.889
PT Pakuwon Sentra Wisata (PSW)	Surabaya	Tidak aktif / Dormant	99,99%	3.556.034
PT Regency Laguna Jasamedika (RLJM)	Surabaya	Tidak aktif / Dormant	99,99%	15.630.585
Pakuwon Jati Finance, B.V. (PJBV)	Belanda/ The Netherlands	Jasa keuangan / Financial services	100,00%	521.072.975

**c. Penawaran Umum Saham dan Obligasi
Perusahaan dan Anak Perusahaan**

Saham

Pada tanggal 22 Agustus 1989, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam (sekarang Bapepam-LK) sesuai dengan suratnya No. SI-044/SHM/MK.10/1989, untuk melakukan penawaran umum atas 3.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 9 Oktober 1989, saham-saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta.

Pada tanggal 24 Juli 1991, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam (sekarang Bapepam-LK) sesuai dengan suratnya No. S-1115/PM/1991, untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas I Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 50.000.000 saham kepada pemegang saham. Pada tanggal 1 Oktober 1991, saham-saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya (sekarang Bursa Efek Indonesia).

**c. Public Offering of Shares and Bonds of the
Company and Its Subsidiary**

Shares

On August 22, 1989, the Company obtained the Notice of Effectivity from the Chairman of Bapepam (currently Bapepam-LK) in his Letter No. SI-044/SHM/MK.10/1989 for its public offering of 3,000,000 shares. These shares were listed on the Jakarta Stock Exchange on October 9, 1989.

On July 24, 1991, the Company obtained the Notice of Effectivity from the Chairman of Bapepam (currently Bapepam-LK) in his Letter No. S-1115/PM/1991 for its limited public offering of 50,000,000 shares through Rights Issue I to stockholders. The shares were listed on the Jakarta Stock Exchange and Surabaya Stock Exchange (currently Indonesia Stock Exchange) on October 1, 1991.

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)**

**PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)**

Pada tanggal 29 Juni 1994, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam sesuai dengan suratnya No. S-1163/PM/1994, untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas II Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 105.000.000 saham kepada pemegang saham. Pada tanggal 29 Juni 1994 dan 15 Juli 1994, saham-saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Surabaya dan Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia).

Pada Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham tanggal 17 Oktober 2005, para pemegang saham setuju untuk penambahan modal ditempatkan dan disetor sejumlah 247.000.000 saham Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu bagi pemegang saham yang ada sesuai peraturan Bapepam No. IX.D.4.

Pada tahun 2007, Perusahaan telah melakukan pemecahan nilai nominal saham.

Pada tahun 2008, Perusahaan telah melakukan pembagian saham bonus yang berasal dari tambahan modal disetor dan sebagian dari selisih penilaian kembali aset tetap.

Pada tanggal 31 Desember 2010, seluruh saham Perusahaan sejumlah 10.033.250.500 saham telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

Obligasi

Pada tanggal 11 Juni 1996, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam sesuai dengan suratnya No. S-946/PM/1996, untuk melakukan Penawaran Umum Obligasi I Tahun 1996 dengan nilai nominal Rp 150.000.000 ribu dan tingkat bunga tetap sebesar 19,125% per tahun. Pada tanggal 2 Juli 1996, obligasi tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Surabaya (sekarang Bursa Efek Indonesia).

Pada tahun 2006, PJBV (anak perusahaan) menerbitkan obligasi sebesar US\$ 110.000.000 yang tercatat di Bursa Efek Singapura dengan Bank of New York Cabang London bertindak sebagai Wali Amanat.

Pada tahun 2009, PJBV melakukan pertukaran obligasi dengan menerbitkan obligasi baru *Step-Up Cash Coupon* dan *Paid in Kind (PIK) Interest Senior Secured Notes* dalam mata uang Dollar Amerika Serikat yang jatuh tempo tahun 2015 dengan nilai maksimum sebesar US\$ 46.200.000 dan pembayaran tunai (*Notes 2015*) (Catatan 16).

On June 29, 1994, the Company obtained the Notice of Effectivity from the Chairman of Bapepam in his Letter No. S-1163/PM/1994 for its limited public offering of 105,000,000 shares through Rights Issue II to stockholders. The shares were listed on the Surabaya Stock Exchange and Jakarta Stock Exchange (currently Indonesia Stock Exchange) on June 29, 1994 and July 15, 1994, respectively.

At the Extraordinary General Meeting of Stockholders dated October 17, 2005, the stockholders decided to increase the subscribed and paid-up capital stock by 247,000,000 shares without preemptive right to existing stockholders in accordance with Bapepam Regulation No. IX.D.4.

In 2007, the Company completed a stock split.

In 2008, the Company issued bonus shares arising from additional paid in capital and a part of the revaluation increment in property and equipment.

At December 31, 2010, all of the Company's shares totaling 10,033,250,500 shares have been listed on the Indonesia Stock Exchange.

Bonds

On June 11, 1996, the Company obtained the Notice of Effectivity from the Chairman of Bapepam in his Letter No. S-946/PM/1996 for its public offering of Bonds I in 1996 with a nominal value of Rp 150,000,000 thousand and a fixed coupon rate of 19.125% per annum. The bonds were listed in the Surabaya Stock Exchange (currently Indonesia Stock Exchange) on July 2, 1996.

In 2006, PJBV (a subsidiary) issued bonds amounting to US\$ 110,000,000 which are listed at the Singapore Stock Exchange, with Bank of New York London Branch as Trustee.

In 2009, PJBV carried out an exchange offer for its existing bonds by issuing US Dollar - denominated *Step-Up Cash Coupon* and *Paid in Kind (PIK) Interest Senior Notes* due 2015 of up to US\$ 46,200,000 aggregate principal amount, and a cash payment (the "2015 Notes") (Note 16).

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI

a. Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasi disusun dengan menggunakan prinsip dan praktek akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasi, kecuali untuk laporan arus kas, adalah dasar akrual. Mata uang pelaporan yang digunakan untuk penyusunan laporan keuangan konsolidasi adalah mata uang Rupiah (Rp), dan laporan keuangan konsolidasi tersebut disusun berdasarkan nilai historis, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Laporan arus kas konsolidasi disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

b. Prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasi menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan dan anak perusahaan (Catatan 1b). Pengendalian dianggap ada apabila Perusahaan mempunyai hak untuk mengatur dan menentukan kebijakan finansial dan operasional dari *investee* untuk memperoleh manfaat dari aktivitasnya. Pengendalian juga dianggap ada apabila induk perusahaan memiliki baik secara langsung atau tidak langsung melalui anak perusahaan lebih dari 50% hak suara.

Hak minoritas terdiri dari jumlah kepemilikan pada tanggal terjadinya penggabungan usaha (Catatan 2c) dan bagian minoritas dari perubahan ekuitas sejak tanggal dimulainya penggabungan usaha. Kerugian yang menjadi bagian minoritas melebihi hak minoritas dialokasikan kepada bagian induk perusahaan.

Hasil dari anak perusahaan yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan dari tanggal efektif akuisisi atau sampai dengan tanggal efektif penjualan termasuk dalam laporan laba rugi konsolidasi.

Penyesuaian dapat dilakukan terhadap laporan keuangan anak perusahaan agar kebijakan akuntansi yang digunakan sesuai dengan kebijakan akuntansi yang digunakan oleh Perusahaan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Consolidated Financial Statement Presentation

The consolidated financial statements have been prepared using accounting principles and reporting practices generally accepted in Indonesia. These financial statements are not intended to present the financial position, results of operations, and cash flows in accordance with accounting principles and reporting practices generally accepted in other countries and jurisdictions.

The consolidated financial statements, except for the statements of cash flows, are prepared under the accrual basis of accounting. The reporting currency used in the preparation of the consolidated financial statements is the Indonesian Rupiah, while the measurement basis is the historical cost, except for certain accounts which are measured on the bases described in the related accounting policies.

The consolidated statements of cash flows are prepared using the direct method with classifications of cash flows into operating, investing and financing activities.

b. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entities controlled by the Company and its subsidiaries (Note 1b). Control is achieved where the Company has the power to govern the financial and operating policies of the investee entity so as to obtain benefits from its activities. Control is also presumed to exist when the Company owns directly or indirectly through subsidiaries, more than 50% of the voting rights.

The minority interest consists of the amount of those interest at the date of original business combination (Note 2c) and minority's share of movements in equity since the date of the business combination. Any losses applicable to the minority interest in excess of the minority interest are allocated against the interests of the parent.

The results of subsidiaries acquired or disposed of during the year are included in the consolidated statement of income from the effective date of acquisition or up to the effective date of disposal, as appropriate.

Where necessary, adjustments are made to the financial statements of the subsidiaries to bring the accounting policies used in line with those used by the Company.

Seluruh transaksi antar perusahaan, saldo, penghasilan dan beban dieliminasi pada saat konsolidasi.

All intra-group transactions, balances, income and expenses are eliminated on consolidation.

c. Penggabungan usaha

Akuisisi anak perusahaan dicatat dengan menggunakan metode pembelian (*purchase method*). Biaya penggabungan usaha adalah keseluruhan nilai wajar (pada tanggal pertukaran) dari aset yang diperoleh, kewajiban yang terjadi atau yang diasumsikan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan sebagai penggantian atas pengendalian dari perolehan ditambah biaya-biaya lain yang secara langsung dapat diatribusikan pada penggabungan usaha tersebut.

Pada saat akuisisi, aset dan kewajiban anak perusahaan diukur sebesar nilai wajarnya pada tanggal akuisisi. Selisih lebih antara biaya perolehan dan bagian Perusahaan atas nilai wajar aset dan kewajiban yang dapat diidentifikasi diakui sebagai goodwill. Jika biaya perolehan lebih rendah dari bagian Perusahaan atas nilai wajar aset dan kewajiban yang dapat diidentifikasi yang diakui pada tanggal akuisisi (diskon atas akuisisi), maka nilai wajar aset non-moneter yang diakuisisi harus diturunkan secara proposional, sampai seluruh selisih tersebut tereliminasi.

Kepemilikan pemegang saham minoritas dicatat sebagai bagian dari minoritas atas biaya historis dari aset bersih.

d. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan Dalam Mata Uang Asing

Pembukuan Perusahaan dan anak perusahaan, kecuali PJBV, diselenggarakan dalam mata uang Rupiah. Transaksi-transaksi selama tahun berjalan dalam mata uang asing dicatat dengan kurs yang berlaku pada saat terjadinya transaksi. Pada tanggal neraca, aset dan kewajiban moneter dalam mata uang asing disesuaikan untuk mencerminkan kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Keuntungan atau kerugian kurs yang timbul dikreditkan atau dibebankan dalam laporan laba rugi konsolidasi pada tahun yang bersangkutan.

Kegiatan usaha PJBV yang berkedudukan di Amsterdam, merupakan bagian integral dari kegiatan usaha Perusahaan. Dengan demikian pembukuan anak perusahaan tersebut yang diselenggarakan dalam mata uang Dollar Amerika Serikat dijabarkan dalam mata uang Rupiah dengan menggunakan prosedur yang sama dengan Perusahaan.

c. Business Combinations

Acquisitions of subsidiaries and businesses are accounted for using the purchase method. The cost of the business combination is the aggregate of the fair value (at the date of exchange) of assets given, liabilities incurred or assumed, and equity instruments issued in exchange for control of the acquire, plus any costs directly attributable to the business combination.

On acquisition, the assets and liabilities of a subsidiary are measured at their fair values at the date of acquisition. Any excess of the cost of acquisition over the fair values of the identifiable net assets acquired is recognized as goodwill. When the cost of acquisition is less than the interest in the fair values of the identifiable assets and liabilities acquired as at the date of acquisition (i.e. discount on acquisition), the fair values of the acquired non-monetary assets are reduced proportionately until all the excess is eliminated.

The interest of the minority shareholders is stated at the minority's proportion of the historical cost of the net assets.

d. Foreign Currency Transactions and Translation

The books of accounts of the Company and its subsidiaries, except PJBV, are maintained in Indonesian Rupiah. Transactions during the year involving foreign currencies are recorded at the rates of exchange prevailing at the time the transactions are made. At balance sheet date, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to reflect the rates of exchange prevailing at that date. The resulting gains or losses are credited or charged to current operations.

PJBV's operating activities, which is domiciled in Amsterdam, is an integral part of the Company's activities. Hence, the books of accounts of PJBV which is maintained in United States (U.S.) Dollar is translated into Rupiah using the same procedures as the Company.

e. Transaksi Hubungan Istimewa

Pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa adalah:

- 1) perusahaan yang melalui satu atau lebih perantara (*intermediaries*), mengendalikan, atau dikendalikan oleh, atau berada di bawah pengendalian bersama, dengan Perusahaan (termasuk *holding companies*, *subsidiaries* dan *fellow subsidiaries*);
- 2) perusahaan asosiasi;
- 3) perorangan yang memiliki, baik secara langsung maupun tidak langsung, suatu kepentingan hak suara di Perusahaan yang berpengaruh secara signifikan, dan anggota keluarga dekat dari perorangan tersebut (yang dimaksudkan dengan anggota keluarga dekat adalah mereka yang dapat diharapkan mempengaruhi atau dipengaruhi perorangan tersebut dalam transaksinya dengan Perusahaan);
- 4) karyawan kunci, yaitu orang-orang yang mempunyai wewenang dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin dan mengendalikan kegiatan Perusahaan, yang meliputi anggota dewan komisaris, direksi dan manajer dari Perusahaan serta anggota keluarga dekat orang-orang tersebut; dan
- 5) perusahaan di mana suatu kepentingan substansial dalam hak suara dimiliki baik secara langsung maupun tidak langsung oleh setiap orang yang diuraikan dalam butir (3) atau (4), atau setiap orang tersebut mempunyai pengaruh signifikan atas perusahaan tersebut. Ini mencakup perusahaan-perusahaan yang dimiliki anggota dewan komisaris, direksi atau pemegang saham utama dari Perusahaan dan perusahaan-perusahaan yang mempunyai anggota manajemen kunci yang sama dengan Perusahaan.

Semua transaksi dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa, baik yang dilakukan dengan atau tidak dengan tingkat bunga atau harga, persyaratan dan kondisi yang sama sebagaimana dilakukan dengan pihak ketiga, diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasi.

f. Aset Keuangan

Seluruh aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya pada tanggal diperdagangkan di mana pembelian dan penjualan aset keuangan berdasarkan kontrak yang mensyaratkan penyerahan aset keuangan dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh kebiasaan pasar yang berlaku, dan awalnya diukur sebesar nilai wajar ditambah biaya transaksi, kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, yang awalnya diukur sebesar nilai wajar.

e. Transactions With Related Parties

Related parties consist of the following:

- 1) companies that directly, or indirectly through one or more intermediaries, control, or are controlled by, or are under common control with, the Company (including holding companies, subsidiaries and fellow subsidiaries);
- 2) associated companies;
- 3) individuals owning, directly or indirectly, an interest in the voting power of the Company that gives them significant influence over the Company, and close members of the family of any such individuals (close members of the family are those who can influence or can be influenced by such individuals in their transactions with the Company);
- 4) key management personnel who have the authority and responsibility for planning, directing and controlling the Company's activities, including commissioners, directors and managers of the Company and close members of their families; and
- 5) companies in which a substantial interest in the voting power is owned, directly or indirectly, by any person described in (3) or (4) or over which such a person is able to exercise significant influence. This includes companies owned by commissioners, directors or major stockholders of the Company and companies which have a common key member of management as the Company.

All transactions with related parties, whether or not made at similar terms and conditions as those transacted with third parties, are disclosed in the consolidated financial statements.

f. Financial Assets

All financial assets are recognised and derecognised on trade date where the purchase or sale of a financial asset is under a contract which terms require delivery of the financial asset within the time frame established by the market concerned, and are initially measured at fair value plus transaction costs, except for those financial assets classified as at fair value through profit or loss, which are initially measured at fair value.

Aset keuangan Perusahaan dan anak perusahaan hanya diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang.

The Company and its subsidiaries' financial assets are only classified as loans and receivables.

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Loans and receivables

Piutang pelanggan dan piutang lain-lain dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif diklasifikasi sebagai "pinjaman yang diberikan dan piutang", yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangkan nilai. Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif, kecuali piutang jangka pendek di mana pengakuan bunga tidak material.

Receivables from customers and other receivables that have fixed or determinable payments that are not quoted in an active market are classified as "loans and receivables". Loans and receivables are measured at amortised cost using the effective interest method less impairment. Interest is recognised by applying the effective interest rate method, except for short-term receivables when the recognition of interest would be immaterial.

Metode suku bunga efektif

Effective interest method

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen keuangan dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan kas di masa datang (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima oleh para pihak dalam kontrak yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur instrumen keuangan, atau, jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

The effective interest method is a method of calculating the amortised cost of a financial instrument and of allocating interest income over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash receipts (including all fees and points paid or received that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial instrument, or, where appropriate, a shorter period to the net carrying amount on initial recognition.

Penurunan nilai aset keuangan

Impairment of financial assets

Pinjaman yang diberikan dan piutang dievaluasi terhadap indikator penurunan nilai pada setiap tanggal neraca dan dipertimbangkan untuk diturunkan nilainya apabila terdapat bukti objektif, sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan, dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas di masa mendatang atas aset keuangan yang dapat diestimasi secara tepat.

Loans and receivables are assessed for indicators of impairment at each balance sheet date, and are considered impaired where there is objective evidence that, as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the financial asset, the estimated future cash flows of the investment have been impacted.

Bukti obyektif penurunan nilai termasuk sebagai berikut:

Objective evidence of impairment could include:

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami pihak peminjam; atau
- pelanggaran kontrak, seperti terjadinya wanprestasi atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga; atau
- terdapat kemungkinan bahwa pihak pelanggan akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan.

- significant financial difficulty of the counterparty; or
- default or delinquency in interest or principal payments; or
- it becoming probable that the customer will enter bankruptcy or financial re-organisation.

Pinjaman yang diberikan dan piutang tidak akan diturunkan nilainya secara individual, tetapi akan dinilai penurunannya secara kolektif. Bukti objektif dari penurunan nilai portofolio piutang dapat termasuk pengalaman Perusahaan atas tertagihnya piutang di masa lalu, peningkatan keterlambatan penerimaan pembayaran piutang dari rata-rata periode kredit, dan juga pengamatan atas perubahan kondisi ekonomi nasional atau lokal yang berkorelasi dengan *default* atas piutang.

Jumlah kerugian penurunan nilai merupakan selisih antara nilai tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa datang yang didiskontokan menggunakan tingkat suku bunga efektif awal dari aset keuangan.

Nilai tercatat pinjaman yang diberikan dan piutang tersebut dikurangi dengan kerugian penurunan nilai melalui penggunaan akun penyisihan piutang. Jika piutang tidak tertagih, piutang tersebut dihapuskan melalui akun penyisihan piutang. Pemulihan kemudian dari jumlah yang sebelumnya telah dihapuskan dikreditkan terhadap akun penyisihan. Perubahan nilai tercatat akun penyisihan piutang diakui dalam laporan laba rugi.

Penghentian pengakuan aset keuangan

Perusahaan dan anak perusahaan menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset berakhir, atau Perusahaan dan anak perusahaan mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain. Jika Perusahaan dan anak perusahaan tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial atas seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan aset yang ditransfer, maka Perusahaan dan anak perusahaan mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan kewajiban terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Perusahaan dan anak perusahaan memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Perusahaan dan anak perusahaan masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

g. Kewajiban Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Klasifikasi sebagai kewajiban atau ekuitas

Kewajiban keuangan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Perusahaan dan anak perusahaan diklasifikasi sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi kewajiban keuangan dan instrumen ekuitas.

Instrumen ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Perusahaan dan anak perusahaan setelah dikurangi dengan seluruh kewajibannya. Instrumen ekuitas dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

Loans and receivables that are assessed not to be impaired individually are, in addition, assessed for impairment on a collective basis. Objective evidence of impairment for a portfolio of receivables could include the Company's past experience of collecting payments, an increase in the number of delayed payments in the portfolio past the average credit period, as well as observable changes in national or local economic conditions that correlate with default on receivables.

The amount of the impairment is the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the financial asset's original effective interest rate.

The carrying amount of loans and receivable is reduced by the impairment loss through the use of an allowance account. When a receivable is considered uncollectible, it is written off against the allowance account. Subsequent recoveries of amounts previously written off are credited against the allowance account. Changes in the carrying amount of the allowance account are recognised in statements of income.

Derecognition of financial assets

The Company and its subsidiaries derecognise a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Company and its subsidiaries neither transfer nor retain substantially all the risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset, the Company and its subsidiaries recognise its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If the Company and its subsidiaries retain substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Company and its subsidiaries continue to recognise the financial asset and also recognises a collateralised borrowing for the proceeds received

g. Financial Liabilities and Equity Instruments

Classification as debt or equity

Financial liabilities and equity instruments issued by the Company and its subsidiaries are classified according to the substance of the contractual arrangements entered into and the definitions of a financial liability and an equity instrument.

Equity instruments

An equity instrument is any contract that evidences a residual interest in the assets of the Company after deducting all of its liabilities. Equity instruments are recorded at the proceeds received, net of direct issue costs.

Kewajiban keuangan

Hutang usaha dan hutang lain-lain, hutang obligasi serta pinjaman lainnya pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dengan beban bunga diakui berdasarkan metode suku bunga efektif.

Selisih antara hasil emisi (setelah dikurangi biaya transaksi) dan penyelesaian atau pelunasan pinjaman diakui selama jangka waktu pinjaman.

Penghentian pengakuan kewajiban keuangan

Perusahaan dan anak perusahaan menghentikan pengakuan kewajiban keuangan, jika dan hanya jika, kewajiban Perusahaan dan anak perusahaan telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa.

h. Penggunaan Estimasi

Penyusunan laporan keuangan konsolidasi sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia mengharuskan manajemen membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah aset dan kewajiban yang dilaporkan dan pengungkapan aset dan kewajiban kontinjensi pada tanggal laporan keuangan konsolidasi serta jumlah pendapatan dan beban selama periode pelaporan. Realisasi dapat berbeda dengan jumlah yang diestimasi.

i. Kas dan Setara Kas

Untuk tujuan penyajian arus kas, kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal perolehannya dan yang tidak dijaminan serta tidak dibatasi penggunaannya.

j. Dana/Cadangan Untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel

Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel ditentukan sebesar 3,5% dari jumlah pendapatan hotel tahun sebelumnya.

Dana secara khusus disisihkan untuk menutupi cadangan dan disimpan dalam rekening bank. Bunga yang diperoleh dari rekening bank tersebut merupakan bagian dari cadangan dan dana.

Beban penggantian dan penambahan perlengkapan hotel merupakan pengurangan saldo dana cadangan.

k. Persediaan

Persediaan hotel merupakan makanan dan minuman, bahan bakar, peralatan kantor dan bahan pemeliharaan gedung, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang.

Financial liabilities

Trade and other payables, bonds payable and bank and other borrowings are initially measured at fair value, net of transaction costs, and are subsequently measured at amortised cost, using the effective interest rate method, with interest expense recognised on an effective yield basis.

Any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the settlement or redemption of borrowings is recognized over the term of the borrowings.

Derecognition of financial liabilities

The Company and its subsidiaries derecognise financial liabilities when, and only when, the Company's and its subsidiaries' obligations are discharged, cancelled or they expire.

h. Use of Estimates

The preparation of consolidated financial statements in conformity with accounting principles generally accepted in Indonesia requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities and disclosure of contingent assets and liabilities at the date of the consolidated financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. Actual results could be different from these estimates.

i. Cash and Cash Equivalents

For cash flow presentation purposes, cash and cash equivalents consist of cash on hand and in banks and all unrestricted investments with maturities of three months or less from the date of placement.

j. Fund/Reserve for Replacement of Hotel's Furniture, Fixtures and Equipment

Reserve for replacement of and addition to the hotel's furniture, fixtures and equipment is provided at 3.5% of the Hotel's preceding year's total revenues.

A fund is specifically set aside to cover the reserve and is maintained in a bank account. Interest earned on such bank account represents a component of the reserve and the fund.

The cost of replacements of and additions to the hotel's furniture, fixtures and equipment represents reduction in the balance of the fund reserve.

k. Inventories

Hotel inventories representing food and beverages, fuel, office supplies and building maintenance materials, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Cost of inventories is determined using the weighted average method.

I. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

m. Aset Real Estat

Persediaan Real Estat

Persediaan real estat terdiri dari tanah matang, kavling tanah dan bangunan (rumah tinggal dan kondominium) yang siap dijual, bangunan (rumah tinggal) yang sedang dikonstruksi dan tanah dalam pematangan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dimatangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dimatangkan atau dipindahkan ke aset tanah bila tanah tersebut siap dijual dengan menggunakan metode luas areal.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi dan biaya pinjaman serta dipindahkan ke aset tanah dan bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual dengan menggunakan metode identifikasi khusus.

Tanah Belum Dimatangkan

Tanah belum dimatangkan merupakan tanah mentah yang belum dimatangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang belum dimatangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pematangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

n. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya. Properti investasi diukur sebesar nilai perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan setiap akumulasi kerugian penurunan nilai.

I. Prepaid Expenses

Prepaid expenses are amortized over their beneficial periods using the straight-line method.

m. Real Estate Assets

Real Estate Inventories

Real estate inventories consisting of land lot already developed, land and buildings (houses and condominium units) ready for sale, buildings (houses) under construction, and land under development, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of land under development consists of cost of land not yet developed, direct and indirect costs related to the development of real estate assets and borrowing costs. The cost of land under development is transferred to the buildings (houses) under construction account when the development is completed or is transferred to the land account when it is ready for sale, based on the area of saleable lots.

The cost of buildings under construction consists of the cost of developed land, construction costs and borrowing costs, and is transferred to the land and buildings ready for sale account when the development of the land and construction of buildings are completed. Cost is determined using the specific identification method.

Land Not Yet Developed

Land not yet developed consists of land that has not been developed yet, and is stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of land not yet developed consists of pre-development costs and land acquisition cost. The cost of land not yet developed is transferred to the land under development account when the development of the land has started or is transferred to the buildings (houses) under construction account when the land is ready for development.

n. Investment Properties

Investment properties are properties (land or buildings – or part of a building – or both) held to earn rentals or for capital appreciation or both. Investment properties are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari properti investasi bertikut ini:

Depreciation is computed using the straight-line method based on the estimated useful lives of the investment properties as follows:

	<u>Tahun / Years</u>	
Bangunan dan prasarana	5 - 30	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	5 - 20	Machinery and equipment

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Land is stated at cost and is not depreciated.

o. Aset Tetap – Pemilikan Langsung

o. Property and Equipment – Direct Acquisitions

Aset tetap yang digunakan untuk penyaluran barang atau jasa, atau untuk keperluan administrasi, dinyatakan sebesar nilai perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset lainnya.

Property and equipment held for supply of goods or services, or for administrative purposes, are stated at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

Depreciation is computed using the straight-line method based on the estimated useful lives of the assets as follows:

	<u>Tahun / Years</u>	
Bangunan dan prasarana	20 - 30	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	10 - 20	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	4 - 5	Motor vehicles
Inventaris kantor	4 - 5	Office equipment
Desain interior	5 - 10	Interior design

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan direview setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

The estimated useful lives, residual values and depreciation method are reviewed at each year end, with the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Land is stated at cost and is not depreciated.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laporan laba rugi konsolidasi pada saat terjadinya. Biaya-biaya lain yang terjadi selanjutnya yang timbul untuk menambah, mengganti sebagian dari atau memperbaiki aset tetap dicatat sebagai biaya perolehan aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke entitas dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal. Aset tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau yang dijual dikeluarkan dari kelompok aset tetap berikut akumulasi penyusutannya. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aset tetap tersebut dibukukan dalam laporan laba rugi konsolidasi pada tahun yang bersangkutan.

The cost of maintenance and repairs is charged to operations as incurred. Other costs incurred subsequently to add to, replace part of or service an item of property and equipment, are recognized as asset if, and only if it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the entity and the cost of the item can be measured reliably. When assets are retired or otherwise disposed of, their carrying values and the related accumulated depreciation and any impairment loss are removed from the accounts and any resulting gain or loss is reflected in the current operations.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan tersebut termasuk biaya pinjaman yang terjadi selama masa pembangunan yang timbul dari hutang yang digunakan untuk pembangunan aset tersebut. Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat selesai dan siap digunakan.

Construction in progress is stated at cost which includes borrowing costs during construction on debts incurred to finance the construction. Construction in progress is transferred to the respective property and equipment account when completed and ready for use.

p. Penurunan Nilai Aset

Pada tanggal neraca, Perusahaan dan anak perusahaan menelaah nilai tercatat aset non-keuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali atas suatu aset individu, Perusahaan dan anak perusahaan mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari unit penghasil kas atas aset.

Perkiraan jumlah yang dapat diperoleh kembali adalah nilai tertinggi antara harga jual neto atau nilai pakai. Jika jumlah yang dapat diperoleh kembali dari aset non-keuangan (unit penghasil kas) kurang dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) dikurangi menjadi sebesar nilai yang dapat diperoleh kembali dan rugi penurunan nilai diakui langsung ke laba.

Kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan dijelaskan dalam catatan 2f.

p. Impairment of an Asset

At balance sheet dates, the Company and its subsidiaries review the carrying amount of non-financial assets to determine whether there is any indication that those assets have suffered an impairment loss. If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of the impairment loss (if any). Where it is not possible to estimate the recoverable amount of an individual asset, the Company and its subsidiaries estimate the recoverable amount of the cash generating unit to which the asset belongs.

Estimated recoverable amount is the higher of net selling price or value in use. If the recoverable amount of a non-financial asset (cash generating unit) is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset (cash generating unit) is reduced to its recoverable amount and an impairment loss is recognized immediately against earnings.

Accounting policy for impairment of financial assets is discussed in Note 2f.

q. Aset Bangun Kelola Serah

Aset bangun kelola serah (*Build, Operate and Transfer – BOT*) berupa bangunan beserta peralatan/investasi yang melekat serta peralatan yang berada pada bangunan tersebut dinyatakan berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan. Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan umur ekonomis dari aset bangun kelola serah yang bersangkutan, sesuai jangka waktu perjanjian aset bangun kelola serah selama 20 tahun.

q. Property and Equipment under Build, Operate and Transfer (BOT) Scheme

Property and equipment constructed under BOT scheme, including fixtures and facilities on them are presented at cost less accumulated depreciation. Depreciation is computed based on the estimated useful lives of the related property and equipment under build, operate and transfer scheme following the term of the agreement using the straight-line method over 20 years.

r. Sewa

Sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substantial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset. Sewa lainnya, yang tidak memenuhi kriteria tersebut, diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Sebagai Lessor

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

r. Leases

Leases are classified as finance leases whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards of ownership to the lessee. All other leases are classified as operating leases.

As Lessor

Rental income from operating leases is recognized on a straight-line basis over the term of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized on a straight-line basis over the lease term.

Sebagai Lessee

Pembayaran sewa operasi diakui sebagai beban dengan dasar garis lurus (*straight-line basis*) selama masa sewa, kecuali terdapat dasar sistematis lain yang dapat lebih mencerminkan pola waktu dari manfaat aset yang dinikmati pengguna. Rental kontijen diakui sebagai beban di dalam periode terjadinya.

s. Beban Tangguhan – Hak Atas Tanah

Biaya yang terjadi sehubungan dengan pengurusan legal hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi dengan metode garis lurus sepanjang umur hukum hak atas tanah karena umur hukum hak atas tanah lebih pendek dari umur ekonomisnya.

t. Pendapatan Diterima Dimuka

Pendapatan diterima dimuka berupa pendapatan sewa ruangan dan *service charge* yang akan diakui sebagai pendapatan secara sistematis sesuai dengan berlalunya waktu secara proporsional.

u. Imbalan Pasca Kerja

Perusahaan dan anak perusahaan memberikan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Tidak terdapat pendanaan yang disisihkan oleh Perusahaan sehubungan dengan imbalan pasca kerja ini.

Perhitungan imbalan pasca kerja menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Akumulasi keuntungan dan kerugian aktuarial bersih yang belum diakui yang melebihi 10% dari nilai kini kewajiban imbalan pasti diakui dengan metode garis lurus selama rata-rata sisa masa kerja yang diperkirakan dari para pekerja dalam program tersebut. Biaya jasa lalu dibebankan langsung apabila imbalan tersebut menjadi hak atau *vested*, dan sebaliknya akan diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama periode rata-rata sampai imbalan tersebut menjadi *vested*.

Jumlah yang diakui sebagai kewajiban imbalan pasti di neraca merupakan nilai kini kewajiban imbalan pasti disesuaikan dengan keuntungan dan kerugian aktuarial yang belum diakui, dan biaya jasa lalu yang belum diakui.

Disamping Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003, Hotel juga menyelenggarakan program pensiun iuran pasti untuk semua karyawan tetap lokalnya. Iuran yang ditanggung Hotel diakui sebagai beban pada periode berjalan.

As Lessee

Operating lease payments are recognized as an expense on a straight-line basis over the lease term, except where another systematic basis is more representative of the time pattern in which economic benefits from the leased asset are consumed. Contingent rentals arising under operating leases are recognized as an expense in the period in which they are incurred.

s. Deferred Charges – Landrights

Expenses related to the legal processing of landrights are deferred and amortized using the straight-line method over the legal term of the landright since the legal term of the right is shorter than its economic life.

t. Unearned Income

Unearned income represents receipt of advance payment of rent and service charges which are recognized proportionally over the earning period.

u. Post-Employment Benefits

The Company and its subsidiary provide defined post-employment benefits to their employees in accordance with Labor Law No. 13/2003. No funding has been made to this defined benefit plan.

The cost of providing post-employment benefits is determined using the Projected Unit Credit Method. The accumulated unrecognized actuarial gains or losses that exceed 10% of the present value of defined benefit obligations are recognized on a straight-line basis over the expected average remaining working lives of the participating employees. Past service cost is recognized immediately to the extent that the benefits are already vested, and otherwise is amortized on a straight-line basis over the average period until the benefits become vested.

The benefit obligation recognized in the balance sheet represents the present value of the defined benefit obligation, as adjusted for unrecognized actuarial gains or losses and unrecognized past service cost.

Aside from providing post-employment benefits in accordance with Labor Law No. 13/2003, the Hotel has established a defined contribution plan covering all its local permanent employees. The Hotel's contribution to the plan is charged to current operations.

v. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan Sewa dan Jasa Pemeliharaan

Pendapatan sewa ruangan diakui sesuai dengan kebijakan yang dideskripsikan di Catatan 2r, sedangkan pendapatan *service charge* (jasa pemeliharaan) diakui sesuai dengan jangka waktu kontrak yang telah terealisasi. Pendapatan parkir dan pendapatan dari hotel diakui pada saat penyerahan jasa.

Penjualan Real Estat

Pendapatan dari penjualan bangunan rumah tinggal, gedung perkantoran, dan unit bangunan kondominium diakui secara penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- Pengikatan jual beli telah ditandatangani;
- Harga jual akan tertagih;
- Tagihan bebas dari subordinasi; dan
- Telah terjadi pengalihan hak, risiko dan manfaat kepada pembeli atau Berita Acara Serah Terima (BAST).

Apabila persyaratan tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, transaksi-transaksi dibukukan menggunakan metode deposit dan seluruh pembayaran yang diterima dari pembeli dicatat sebagai uang muka pelanggan.

Sedangkan untuk penjualan kavling tanah yang pendirian bangunannya akan dilaksanakan oleh pembeli tanpa keterlibatan penjual (*retail land sales*), diakui secara penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- Pengikatan jual beli telah ditandatangani;
- Pembeli telah membayar uang muka sekurang-kurangnya 20% dari harga jual yang telah disepakati dan masa pengembalian uang muka telah lewat;
- Harga jual akan tertagih;
- Tagihan penjual terhadap pembeli pada masa yang akan datang bebas dari subordinasi; dan
- Selesaiannya pengembangan lingkungan dimana tanah tersebut berada, yaitu penjual tidak mempunyai kewajiban yang signifikan lagi.

Apabila persyaratan tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, transaksi-transaksi dibukukan menggunakan metode deposit dan seluruh pembayaran yang diterima dari pembeli dicatat sebagai uang muka pelanggan.

Penjualan kondominium dan perkantoran

Pendapatan penjualan kondominium dan perkantoran, diakui dengan menggunakan metode persentase penyelesaian, apabila seluruh syarat berikut terpenuhi:

v. Revenue and Expense Recognition

Space Rental Revenue and Service Charges

Revenue from space rental is recognized in accordance with the policy described in Note 2r, while revenue from service charges are recognized based on the terms of the contract. Revenues from parking and hotel operations are recognized when the services are rendered.

Revenue from Real Estate

Revenues from the sale of residential houses, office buildings, and condominiums are recognized using the full accrual method, when all of the following criteria are met:

- The deed of sale has been signed;
- The balance is deemed collectible;
- Receivables from sale are free from subordination; and
- All rights, risks and benefits have been transferred substantially to the buyer (a memorandum of transfer agreement has been released).

If any of the above criteria are not met, the transactions are accounted for using the deposit method and all payments received from the customers are recorded as advances from customer.

Proceeds from the sale of land lot, wherein the construction of the building is completed without involving the seller, are recognized in full when all of the following criteria are met:

- The deed of sale has been signed;
- The buyer has paid a down payment of at least 20% of the agreed sales price, and the period of cancellation / refund has expired;
- The balance is deemed collectible;
- The receivables are free from subordination; and
- All improvements and related facilities on this project are completed and the seller has no further obligation to the buyer.

If any of the above criteria are not met, the transactions are accounted for using the deposit method and all payments received from the customers are recorded as advances from customer.

Revenue from sale of condominium and office building

Revenues from sale of condominium and office building are recognized using the percentage of completion method, when all of the following criteria are met:

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)**

**PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)**

- Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai terpenuhi;
- Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
- Seluruh penjualan dan beban diestimasi dengan andal.

Apabila persyaratan tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, transaksi-transaksi dibukukan menggunakan metode deposit dan seluruh pembayaran yang diterima dari pembeli dicatat sebagai uang muka pelanggan.

Pendapatan bunga

Pendapatan bunga diakui berdasarkan waktu terjadinya dengan acuan jumlah pokok terhutang dan tingkat bunga yang sesuai.

Beban

Beban diakui sesuai manfaatnya pada tahun yang bersangkutan (*accrual basis*).

w. Pajak Penghasilan

Pajak Penghasilan Final

Penghasilan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, beban pajaknya diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada periode berjalan. Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang terhutang dengan jumlah yang dibebankan sebagai pajak kini pada perhitungan laba rugi konsolidasi, diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau hutang pajak. Perbedaan nilai tercatat aset dan kewajiban yang berhubungan dengan pajak penghasilan final dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau kewajiban pajak tangguhan.

Pajak Penghasilan Non Final

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Aset dan kewajiban pajak tangguhan diakui atas konsekuensi pajak periode mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aset dan kewajiban menurut laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak aset dan kewajiban kecuali perbedaan yang berhubungan dengan pajak dengan pajak penghasilan final. Kewajiban pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan, sepanjang besar kemungkinan dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa datang.

- The construction has progressed beyond the preliminary stage, or at least the foundation of the building has been completed;
- Cumulative payments equal or exceed 20% of the agreed sales price and the refund period has expired; and
- All of the revenues and costs can be reasonably estimated.

If any of the above criteria are not met, the transactions are accounted for using the deposit method and all payments received from the customers are recorded as advances from customer.

Interest income

Interest income is accrued on time basis, by reference to the principal outstanding and at the applicable interest rate.

Expenses

Expenses are recognized when incurred (*accrual basis*).

w. Income Tax

Final Income Tax

Final income tax expense is recognized proportionally with the accounting income recognized during the year. The difference between the final income tax paid and the final tax expense in the consolidated statement of income is recognized as prepaid tax or tax payable. If the income is subject to final income tax, no deferred tax asset or liability is recognized on the difference between the financial statement carrying amounts of assets and liabilities and their respective tax bases.

Non-Final Income Tax

Current tax expense is determined based on the taxable income for the year computed using prevailing tax rates.

Deferred tax assets and liabilities are recognized for the future tax consequences attributable to the differences between the financial statement carrying amounts of assets and liabilities and their respective tax bases, except those differences that are subject to final tax. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences and deferred tax assets are recognized for deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable income will be available in future periods against which the deductible temporary differences can be utilized.

Pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal neraca. Pajak tangguhan dibebankan atau dikreditkan dalam laporan laba rugi konsolidasi, kecuali pajak tangguhan yang dibebankan atau dikreditkan langsung ke ekuitas.

Aset dan kewajiban pajak tangguhan disajikan di neraca konsolidasi, kecuali aset dan pajak tangguhan untuk entitas yang berbeda, atas dasar kompensasi sesuai dengan penyajian aset dan kewajiban pajak kini.

x. Laba per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih residual dengan jumlah rata-rata tertimbang dari saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

Laba per saham dilusian dengan membagi laba bersih residual dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang telah disesuaikan dengan dampak dari semua efek berpotensi saham biasa yang dilutif.

Jika jumlah saham yang beredar meningkat akibat dari pemecahan saham dan pembagian saham, maka perhitungan laba per saham dasar dan dilusi untuk seluruh periode penyajian harus disesuaikan secara retrospektif.

y. Informasi Segmen

Informasi segmen disusun sesuai dengan kebijakan akuntansi yang dianut dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan Perusahaan dan anak perusahaan konsolidasi. Bentuk primer pelaporan segmen adalah segmen usaha sedangkan segmen sekunder adalah segmen geografis.

Segmen usaha adalah komponen perusahaan yang dapat dibedakan dalam menghasilkan produk atau jasa (baik produk atau jasa individual maupun kelompok produk atau jasa terkait) dan komponen itu memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dengan risiko dan imbalan segmen lain.

Segmen geografis adalah komponen perusahaan yang dapat dibedakan dalam menghasilkan produk atau jasa pada lingkungan (wilayah) ekonomi tertentu dan komponen itu memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dengan risiko dan imbalan pada komponen yang beroperasi pada lingkungan (wilayah) ekonomi lain.

Aset dan kewajiban yang digunakan bersama dalam satu segmen atau lebih dialokasikan kepada setiap segmen jika, dan hanya jika, pendapatan dan beban yang terkait dengan aset tersebut juga dialokasikan kepada segmen-segmen tersebut.

Deferred tax is calculated at the tax rates that have been enacted or substantively enacted at the balance sheet date. Deferred tax is charged or credited in the consolidated statement of income, except when it relates to items charged or credited directly to equity, in which case, the deferred tax is also charge or credited directly to equity.

Deferred tax assets and liabilities are offset in the consolidated balance sheet, except if they are for different legal entities, in the same manner the current tax assets and liabilities are presented.

x. Earnings per Share

Basic earnings per share is computed by dividing net income by the weighted average number of shares outstanding during the year.

Diluted earnings per share is computed by the weighted average number of shares outstanding as adjusted for the effects of all potentially dilutive ordinary shares.

If the number of shares outstanding increases as a result of stock split and bonus shares, the calculation of basic and diluted earnings per share for all periods presented is adjusted retrospectively.

y. Segment Information

Segment information is prepared using the accounting principles adopted for preparing and presenting the consolidated financial statements. The Company's and its subsidiaries primary reporting segment information is based on business segment, while their secondary reporting segment information is based on geographical segment.

A business segment is a distinguishable component of an enterprise that is engaged in producing an individual product or service or a group of related products or services and that is subject to risks and returns that are different from those of other segments.

A geographical segment is a distinguishable component of an enterprise that is engaged in providing products or services within a particular economic environment and that is subject to risks and returns that are different from those of components operating in other economic environments.

Assets and liabilities that relate jointly to two or more segments are allocated to those segments, if and only if, the related revenues and expenses are allocated to those segments.

3. KAS DAN SETARA KAS

3. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2010 Rp'000	2009 Rp'000	
Kas	736.287	612.830	Cash on hand
Bank			Cash in banks
Rupiah			Rupiah
Bank CIMB Niaga	27.064.440	19.832.042	Bank CIMB Niaga
Bank Danamon Indonesia	18.594.296	12.813.682	Bank Danamon Indonesia
Bank Mandiri	9.054.477	15.090.284	Bank Mandiri
Bank Central Asia	4.504.540	3.822.512	Bank Central Asia
Bank Rakyat Indonesia	2.046.119	-	Bank Rakyat Indonesia
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 2.000.000 ribu)	6.263.604	6.161.391	Others (below Rp 2,000,000 thousand each)
Dollar Amerika Serikat			U.S. Dollar
Bank Mandiri	1.170.343	993.161	Bank Mandiri
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1.000.000 ribu)	2.937.649	22.031.980	Others (below Rp 1,000,000 thousand each)
Euro			Euro
ING Asia Private Bank Ltd.	52.954	24.893	ING Asia Private Bank Ltd.
Deposito berjangka			Time deposits
Rupiah			Rupiah
Bank Danamon Indonesia	81.204.823	40.246.489	Bank Danamon Indonesia
Bank Mega	37.794.734	16.255.170	Bank Mega
Bank Internasional Indonesia	29.234.517	34.202.672	Bank Internasional Indonesia
Bank UOB Buana	20.194.333	-	Bank UOB Buana
Bank Mandiri	15.150.000	3.300.000	Bank Mandiri
Bank Permata	14.400.000	15.750.000	Bank Permata
Bank Sinar Mas	14.214.272	-	Bank Sinar Mas
Bank CIMB Niaga	9.350.000	-	Bank CIMB Niaga
Bank Bukopin	7.368.480	-	Bank Bukopin
Bank ICBC	5.000.000	-	Bank ICBC
Dollar Amerika Serikat			U.S. Dollar
Bank Mega	5.773.560	5.989.958	Bank Mega
Bank ICBC	4.513.852	-	Bank ICBC
Bank Mandiri	180.100	188.900	Bank Mandiri
Bank Internasional Indonesia	-	5.962.230	Bank Internasional Indonesia
Jumlah kas dan setara kas	316.803.380	203.278.194	Total cash and cash equivalents
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	(3.847.041)	(2.670.901)	Fund for replacement of hotel's furniture, fixtures and equipment
Bersih	312.956.339	200.607.293	Net
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun			Interest rates per annum on time deposits
Rupiah	4,75% - 8,00%	6,00% - 14,50%	Rupiah
Dollar Amerika Serikat	0,25% - 3,00%	1,00% - 6,40%	U.S. Dollar

**4. DEPOSITO BERJANGKA YANG DIBATASI
PENGUNAANNYA**

	2010 Rp'000	2009 Rp'000
Rupiah		
Bank Mandiri	10.432.359	3.000.829
Bank International Indonesia	9.125.311	2.152.085
Bank Permata	6.414.210	2.983.609
Bank Rakyat Indonesia	3.201.969	1.860.265
Bank Negara Indonesia	488.700	-
Bank Danamon Indonesia	-	24.789.020
Bank Kesawan	-	2.000.000
Jumlah	<u>29.662.549</u>	<u>36.785.808</u>
Dollar Amerika Serikat		
Bank Mandiri	208.882	-
Bank Danamon Indonesia	<u>43.047</u>	-
Jumlah	<u>251.929</u>	-
Jumlah	<u><u>29.914.478</u></u>	<u><u>36.785.808</u></u>
Tingkat bunga per tahun		
Rupiah	5,00% - 6,75%	5,25% - 6,50%
Dolar Amerika Serikat	0,25% - 0,50%	1,25% - 2,50%

Dana sebesar Rp 125.510 ribu di Bank Mandiri Rupiah dan seluruh dana di Bank Mandiri Dolar Amerika Serikat digunakan sebagai jaminan atas hutang kepada Perusahaan Gas Negara (Catatan 30i). Deposito pada Bank Danamon Indonesia Dolar Amerika Serikat digunakan sebagai jaminan atas hutang *letter of credit* Perusahaan (Catatan 30h).

Semua deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya yang dicatat di akun ini, kecuali yang disebut diatas, merupakan dana yang ditempatkan atas nama Perusahaan sehubungan dengan pencairan fasilitas kredit untuk konsumen (Catatan 30c).

4. RESTRICTED TIME DEPOSITS

Rupiah	
Bank Mandiri	
Bank International Indonesia	
Bank Permata	
Bank Rakyat Indonesia	
Bank Negara Indonesia	
Bank Danamon Indonesia	
Bank Kesawan	
Total	
U.S. Dollar	
Bank Mandiri	
Bank Danamon Indonesia	
Total	
Total	

Funds amounting to Rp 125,510 thousand in the Bank Mandiri Rupiah account and all funds in the Bank Mandiri U.S. Dollar account are used as collateral for payables to *Perusahaan Gas Negara* (Note 30i). Deposits placed in the Bank Danamon Indonesia U.S. Dollar account are used as collateral for the Company letter of credit facility (Note 30h).

All restricted time deposits recorded in this account, except those explained above, represent the Company and subsidiaries funds in connection with the drawdown of consumers' credit facility (Note 30c).

5. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

	2010 Rp'000	2009 Rp'000
a. Berdasarkan jenis usaha:		
Penjualan tanah dan bangunan	92.803.716	29.444.320
Sewa ruangan dan lain-lain	18.655.310	8.525.270
Hotel	<u>5.741.159</u>	<u>6.534.477</u>
Jumlah	117.200.185	44.504.067
Penyisihan piutang ragu-ragu	<u>(41.982)</u>	<u>(2.177.313)</u>
Bersih	<u><u>117.158.203</u></u>	<u><u>42.326.754</u></u>

5. TRADE ACCOUNTS RECEIVABLE FROM THIRD PARTIES

a. By Business Segment:
Sale of land and buildings
Space rental and others
Hotel
Total
Allowance for doubtful accounts
Net

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)

	2010 Rp'000	2009 Rp'000	
b. Berdasarkan umur:			b. By Age Category:
Belum jatuh tempo	107.392.513	37.919.758	Not yet due
Sudah jatuh tempo:			Past due:
1 - 30 hari	1.827.128	3.523.599	1 - 30 days
31 - 60 hari	713.241	369.287	31 - 60 days
61 - 90 hari	122.979	100.492	61 - 90 days
Lebih dari 90 hari	7.144.324	2.590.931	More than 90 days
Jumlah	117.200.185	44.504.067	Total
Penyisihan piutang ragu-ragu	(41.982)	(2.177.313)	Allowance for doubtful accounts
Bersih	117.158.203	42.326.754	Net
Mutasi penyisihan piutang ragu-ragu:			Changes in the allowance for doubtful accounts :
Saldo awal	2.177.313	2.288.298	Beginning balance
Penambahan	2.089.658	473.217	Provision for the year
Pemulihan penyisihan	(2.656.900)	(584.202)	Reversal of allowance
Penghapusan tahun berjalan	(1.568.089)	-	Write-off during the year
Saldo akhir	41.982	2.177.313	Ending balance

Seluruh piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

All trade accounts receivable are denominated in Rupiah currency.

Manajemen berpendapat bahwa penyisihan piutang ragu-ragu adalah cukup. Manajemen juga berpendapat bahwa tidak terdapat risiko kredit yang terkonsentrasi pada piutang usaha kepada pihak ketiga.

Management believes that the allowance for doubtful accounts is adequate. Management also believes that there are no significant concentrations of credit risk in third party receivables.

Piutang usaha dari operasional hotel digunakan sebagai jaminan hutang Obligasi Seri C pada tahun 2010 dan 2009 (Catatan 16).

Trade accounts receivable from hotel operations were used as collateral for Series C Bonds in 2010 and 2009, (Note 16).

Pada tahun 2010 dan 2009, seluruh piutang usaha atas penjualan unit-unit perumahan di Pakuwon City Surabaya telah digunakan sebagai jaminan hutang Bank ICBC Indonesia (Catatan 15).

In 2010 and 2009, all trade accounts receivable from sale of housing units in Pakuwon City Surabaya are used as collateral for the credit facilities obtained from Bank ICBC Indonesia (Note 15).

6. ASET REAL ESTAT

6. REAL ESTATE ASSETS

Persediaan Real Estat

Real Estate Inventories

	2010 Rp'000	2009 Rp'000	
Tanah matang:			Land lot already developed:
Laguna Indah	16.796.230	17.540.924	Laguna Indah
Virginia Regency	14.483.385	14.231.772	Virginia Regency
Laguna Regency	2.091.923	2.091.923	Laguna Regency
Royal Villa	1.699.381	1.699.381	Royal Villa
Riviera Villa	1.122.017	1.122.017	Riviera Villa
Westwood Villa	1.010.374	957.131	Westwood Villa
Taman Mutiara	957.131	1.010.374	Taman Mutiara
Tanah dan bangunan siap dijual:			Land and buildings ready for sale:
Pakuwon Town Square	20.077.224	24.010.866	Pakuwon Town Square
Rumah contoh	2.424.755	2.424.342	Model units
Taman Permata	131.773	131.773	Taman Permata
Jumlah	60.794.193	65.220.503	Total

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)

	2010 Rp'000	2009 Rp'000	
Unit kondominium:			Condominium unit:
Kondominium Regency	4.366.556	4.939.780	Regency Condominium
Tanah dan bangunan yang sedang dikembangkan:			Land and buildings under development:
Superblock Gandaria City	169.243.914	532.352.761	Superblock Gandaria City
Palm Beach	149.770.227	96.609.304	Palm Beach
Pakuwon Town Square	47.133.468	35.241.532	Pakuwon Town Square
Jumlah	366.147.609	664.203.597	Total
Jumlah	431.308.358	734.363.880	Total
<u>Tanah Belum Dimatangkan</u>			<u>Land Not Yet Developed</u>
	2010 Rp'000	2009 Rp'000	
Lokasi:			Location:
Surabaya Timur	132.264.955	120.441.854	East Surabaya
Surabaya Utara	77.160.868	76.428.046	North Surabaya
Surabaya Barat	18.060.877	18.060.877	West Surabaya
Embong Malang, Surabaya Pusat	4.971.535	5.090.187	Embong Malang, Central Surabaya
Jumlah	232.458.235	220.020.964	Total

Jumlah luas tanah belum dimatangkan masing-masing 2.657.091 m² dan 2.637.539 m² pada tahun 2010 dan 2009.

The total land not yet developed measures 2,657,091 square meters and 2,637,539 square meters in 2010 and 2009, respectively.

Selain Superblock Gandaria City yang berlokasi di Jakarta, seluruh persediaan real estat berlokasi di Surabaya, Jawa Timur.

Other than Superblock Gandaria City which is located in Jakarta, all real estate inventories are located in Surabaya, East Java.

Akumulasi biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada tanah dan bangunan yang sedang dikembangkan (Superblock Gandaria City) sebesar Rp 25.060.981 ribu untuk tahun 2010 dan Rp 131.121.205 ribu untuk tahun 2009.

Accumulated borrowing costs capitalized to land and buildings under development (Superblock Gandaria City) amounted to Rp 25,060,981 thousand in 2010 and Rp 131,121,205 thousand in 2009.

Tanah dan bangunan (Superblock Gandaria city) bersamaan dengan aset dalam penyelesaian telah diasuransikan dengan *contruction-all-risk* pada PT Chartis Insurance Indonesia dan PT Asuransi AXA Indonesia dengan nilai pertanggungan Rp 15.000.000 ribu dan US\$ 12.000.000 pada tanggal 31 Desember 2010 dan PT MAA General Assurance dengan nilai pertanggungan US\$ 144.300.000 pada tanggal 31 Desember 2009.

Land and buildings (Superblock Gandaria City) together with construction in progress was covered by contruction all risk insurance with PT Chartis Insurance Indonesia and PT Asuransi AXA Indonesia for Rp 15,000,000 thousand and US\$ 12,000,000 as of December 31, 2010 and with PT MAA General Assurance for US\$ 144,300,000 as of December 31, 2009.

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)

7. PROPERTI INVESTASI

7. INVESTMENT PROPERTIES

	1 Januari 2010/ January 1, 2010 Rp'000	Penambahan/ Additions Rp'000	Pengurangan/ Deductions Rp'000	Reklasifikasi/ Reclassifications Rp'000	31 Desember 2010/ December 31, 2010 Rp'000	
Biaya perolehan:						Cost:
Tanah	242.777.899	-	-	312.637.727	555.415.626	Land
Bangunan dan prasarana	456.717.726	6.290.994	-	1.080.597.178	1.543.605.898	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	143.230.833	2.740.090	63.109	11.350.962	157.258.776	Machinery and equipment
Jumlah	842.726.458	9.031.084	63.109	1.404.585.867	2.256.280.300	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan dan prasarana	142.477.229	36.105.900	-	-	178.583.129	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	73.322.091	8.136.452	1.495	-	81.457.048	Machinery and equipment
Jumlah	215.799.320	44.242.352	1.495	-	260.040.177	Total
Jumlah Tercatat	626.927.138				1.996.240.123	Net Book Value
	1 Januari 2009/ January 1, 2009 Rp'000	Penambahan/ Additions Rp'000	Pengurangan/ Deductions Rp'000	Reklasifikasi/ Reclassifications Rp'000	31 Desember 2009/ December 31, 2009 Rp'000	
Biaya perolehan:						Cost:
Tanah	242.326.057	351.092	-	100.750	242.777.899	Land
Bangunan dan prasarana	440.488.092	15.419.155	-	810.479	456.717.726	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	140.391.293	2.839.540	-	-	143.230.833	Machinery and equipment
Jumlah	823.205.442	18.609.787	-	911.229	842.726.458	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan dan prasarana	126.212.282	16.264.947	-	-	142.477.229	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	65.618.499	7.703.592	-	-	73.322.091	Machinery and equipment
Jumlah	191.830.781	23.968.539	-	-	215.799.320	Total
Jumlah Tercatat	631.374.661				626.927.138	Net Book Value

Merupakan tanah, bangunan dan mesin dari Tunjungan Plaza I (Plaza East), Tunjungan Plaza III (Plaza Central), Tunjungan Plaza IV (Plaza West), Eastcoast Center dan tanah dan bangunan Mal Gandaria City.

This account represents the land, buildings and machines of Tunjungan Plaza I (Plaza East), Tunjungan Plaza III (Plaza Central), Tunjungan Plaza IV (Plaza West), Eastcoast Center and land and building of Gandaria City Mall.

Nilai wajar properti investasi pada tanggal 30 September 2010 sebesar Rp 6.920.025.519 ribu. Penilaian dilakukan oleh penilai independen berdasarkan nilai pasar. Berdasarkan pendapat manajemen tidak ada perubahan nilai wajar per 31 Desember 2010.

The fair value of the investment properties as of September 30, 2010 amounted to Rp 6,920,025,519 thousand. The valuation was determined by independent valuers based on market value. Based on management opinion there is no changes in fair value in December 31, 2010.

Pada tahun 2010, Mal Gandaria City telah selesai pembangunannya sehingga direklasifikasi dari aset tetap dalam penyelesaian ke properti investasi (Catatan 8).

In 2010, Gandaria City Mall were completed and reclassified from property and equipment – construction in progres to investment properties (Note 8).

Beban penyusutan sebesar Rp 44.242.352 ribu tahun 2010 dan Rp 23.968.539 ribu tahun 2009 dicatat pada beban langsung-beban gedung (Catatan 21).

Depreciation amounting to Rp 44,242,352 thousand in 2010 and Rp 23,968,539 thousand in 2009 were recorded under direct costs-building expenses (Note 21).

Akumulasi biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada properti investasi tanah dan bangunan dan prasarana adalah sebesar Rp 170.386.068 ribu untuk tahun 2010.

Accumulated borrowing costs capitalized to investment property land and buildings and facilities amounted to Rp 170,386,068 thousand in 2010.

Pada tanggal 31 Desember 2010 dan 2009, properti investasi telah diasuransikan secara bersamaan dengan aset tetap (Catatan 8).

As of December 31, 2010 and 2009, the investment properties were insured along with property and equipment (Note 8).

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)

Pada tahun 2010 dan 2009, tanah dan bangunan Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central) digunakan sebagai jaminan *Senior Secured Notes*. Tanah berikut bangunan Tunjungan Plaza IV (Plaza West) diatasnya digunakan sebagai jaminan Hutang Obligasi I (Catatan 16).

In 2010 and 2009, the land and building comprising Tunjungan Plaza I (Plaza East) and Tunjungan Plaza III (Plaza Central) are used as collateral for the Senior Secured Notes. Land together with the Tunjungan Plaza IV buildings thereon are used as collateral for Bonds Payable I (Note 16).

Pada tahun 2009, tanah dan bangunan Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central) bersama dengan Blok M Plaza dengan SHGB No. 883 digunakan sebagai jaminan hutang bank CIMB Niaga dengan hak tanggungan kedua (Catatan 15).

In 2009, the land and buildings comprising Tunjungan Plaza I (Plaza East) and Tunjungan Plaza III (Plaza Central) together with Blok M Plaza with land title SHGB No. 883 are used as collateral with second priority rights for the loan with bank CIMB Niaga (Note 15).

Pada tahun 2010 dan 2009, tanah dengan Sertifikat HGB No. 828 dan 1190 digunakan sebagai jaminan Hutang Bank Mega (Catatan 15).

In 2010 and 2009, land with HGB Nos. 828 and 1190 are used as collateral for the loan with Bank Mega (Note 15).

8. ASET TETAP

8. PROPERTY AND EQUIPMENT

	1 Januari 2010/ January 1, 2010	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember 2010/ December 31, 2010	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Biaya perolehan:						Cost:
Pemilikan langsung						Direct acquisition
Tanah	485.758.774	24.826.493	-	(312.637.727)	197.947.540	Land
Bangunan dan prasarana	464.917.798	-	-	385.979	465.303.777	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	28.867.802	-	-	-	28.867.802	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	14.288.554	2.390.807	908.300	-	15.771.061	Motor vehicles
Inventaris kantor	33.935.392	10.086.703	2.140	-	44.019.955	Office equipment
Desain interior	34.957.702	21.958	23.000	-	34.956.660	Interior design
Aset dalam penyelesaian						Construction in progress
Bangunan dan prasarana	746.621.885	568.314.248	-	(1.092.334.119)	222.602.014	Buildings and facilities
Jumlah	1.809.347.907	605.640.209	933.440	(1.404.585.867)	1.009.468.809	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung						Direct acquisition
Bangunan dan prasarana	174.763.646	15.889.451	-	-	190.653.097	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	20.322.804	1.546.986	-	-	21.869.790	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	11.368.301	1.357.945	908.299	-	11.817.947	Motor vehicles
Inventaris kantor	29.410.633	2.862.987	2.140	-	32.271.480	Office equipment
Desain interior	14.122.985	2.583.428	23.000	-	16.683.413	Interior design
Jumlah	249.988.369	24.240.797	933.439	-	273.295.727	Total
Jumlah Tercatat	1.559.359.538				736.173.082	Net Book Value
	1 Januari 2009/ January 1, 2009	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember 2009/ December 31, 2009	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Biaya perolehan:						Cost:
Pemilikan langsung						Direct acquisition
Tanah	468.959.710	16.799.064	-	-	485.758.774	Land
Bangunan dan prasarana	464.038.118	-	-	879.680	464.917.798	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	28.867.802	-	-	-	28.867.802	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	13.336.782	1.007.850	56.078	-	14.288.554	Motor vehicles
Inventaris kantor	32.709.128	1.226.264	-	-	33.935.392	Office equipment
Desain interior	33.393.587	1.564.115	-	-	34.957.702	Interior design
Aset dalam penyelesaian						Construction in progress
Bangunan dan prasarana	502.597.864	245.815.195	265	(1.790.909)	746.621.885	Buildings and facilities
Jumlah	1.543.902.991	266.412.488	56.343	(911.229)	1.809.347.907	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Pemilikan langsung						Direct acquisition
Bangunan dan prasarana	158.953.618	15.810.028	-	-	174.763.646	Buildings and facilities
Mesin dan peralatan	18.725.684	1.597.120	-	-	20.322.804	Machinery and equipment
Kendaraan bermotor	9.877.712	1.546.667	56.078	-	11.368.301	Motor vehicles
Inventaris kantor	27.409.329	2.001.304	-	-	29.410.633	Office equipment
Desain interior	11.535.268	2.587.717	-	-	14.122.985	Interior design
Jumlah	226.501.611	23.542.836	56.078	-	249.988.369	Total
Jumlah Tercatat	1.317.401.380				1.559.359.538	Net Book Value

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)**

**PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)**

Beban penyusutan sebesar Rp 24.240.797 ribu tahun 2010 dan Rp 23.542.836 ribu tahun 2009 dicatat pada beban langsung-beban gedung, pada beban operasional hotel dan beban umum dan administrasi – beban depresiasi (Catatan 21 dan 22).

Depreciation amounting to Rp 24,240,797 thousand and Rp 23,542,836 thousand in 2010 and 2009, respectively, were recorded under direct costs-building expenses, under hotel operating expenses, and general and administrative expense – depreciation expense (Notes 21 and 22).

Pada tahun 2010, Mal Gandaria City telah selesai pembangunannya sehingga direklasifikasi dari aset tetap dalam penyelesaian ke properti investasi (Catatan 7).

In 2010, Gandaria City Mall were completed and reclassified from property and equipment – construction in progress to investment property (Note 7).

Aset dalam penyelesaian meliputi bangunan apartemen dan kantor yang terletak dalam kawasan Superblock Gandaria City di Jakarta milik AW. Bangunan ini diperkirakan akan selesai pada tahun 2011.

Construction in progress includes apartment and office building located in Superblock Gandaria City, Jakarta, owned by AW. The building is estimated to be completed in 2011.

Akumulasi biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada aset dalam penyelesaian adalah sebesar Rp 22.330.569 ribu untuk tahun 2010 dan Rp 156.876.703 ribu untuk tahun 2009.

Accumulated borrowing costs capitalized to construction in progress amounted to Rp 22,330,569 thousand in 2010 and Rp 156,876,703 thousand in 2009.

Perusahaan dan AW memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kaliasin dan Kedungdoro, Surabaya serta di Gandaria, Jakarta dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) dengan jangka waktu 20 sampai 30 tahun yang akan jatuh tempo antara tahun 2026 sampai 2032. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

The Company and AW owns several parcels of land located in Kelurahan Kaliasin and Kedungdoro, Surabaya and in Gandaria, Jakarta with legal rights in the form of Building Use Rights (HGBs) for a period of 20 to 30 years which will be due between 2026 to 2032. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the landrights since all parcels of land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Tanah berikut bangunan Sheraton Surabaya Hotel & Towers diatasnya digunakan sebagai jaminan Obligasi Seri C tahun 2010 and 2009 (Catatan 16).

The land and building thereon comprising Sheraton Surabaya Hotel & Towers are used as collateral for Series C Bond in 2010 and 2009 (Note 16).

Pada tanggal 31 Desember 2010 dan 2009, properti investasi, aset tetap dan aset bangun kelola serah, kecuali tanah, diasuransikan sebagai berikut:

At December 31, 2010 and 2009, investment properties, property and equipment under build, operate and transfer (BOT) scheme, except land, were insured as follows:

- Tunjungan Plaza I (Plaza East), Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri, Tunjungan Plaza III (Plaza Central), Tunjungan Plaza IV (Plaza West), Central Plant, Food Festival, Eastcoast Center dan Laguna Square (Pakuwon City) diasuransikan untuk *property-all-risk* kepada PT Chartis Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 91.400.000 dan Rp 29.000.000 ribu dan PT Zurich Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 110.000.000 ribu pada tanggal 31 Desember 2010 dan PT Asuransi AIU Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 67.240.000 dan Rp 26.000.000 ribu pada tanggal 31 Desember 2009. Sheraton Surabaya Hotel & Towers diasuransikan untuk *property-all-risk* kepada PT Chartis Insurance Indonesia sebesar US\$ 35.000.000 pada tanggal 31 Desember 2010 dan PT Asuransi AIU Indonesia sebesar US\$ 28.000.000 pada tanggal 31 Desember 2009. Aset tetap, aset bangunan kelola serah dan properti investasi tersebut juga diasuransikan untuk risiko yang timbul dari terorisme dan sabotase kepada PT Asuransi Himalaya Pelindung sebesar US\$ 126.400.000 pada tanggal 31 Desember 2010 dan US\$ 95.200.000 pada tanggal 31 Desember 2009.

- Tunjungan Plaza I (Plaza East), Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri, Tunjungan Plaza III (Plaza Central), Tunjungan Plaza IV (Plaza West), Central Plant, Food Festival, Eastcoast Center dan Laguna Square (Pakuwon City) were covered by property all risk insurance with PT Chartis Insurance Indonesia for US\$ 91,400,000 and Rp 29,000,000 thousand and PT Zurich Insurance Indonesia for Rp 110,000,000 thousand as of December 31, 2010, and with PT Asuransi AIU Indonesia for US\$ 67,240,000 and Rp 26,000,000 thousand as of December 31, 2009. The Sheraton Surabaya Hotel & Towers was covered by property-all-risk insurance with PT Chartis Insurance Indonesia for US\$ 35,000,000 as of December 31, 2010 and PT Asuransi AIU Indonesia for US\$ 28,000,000 as of December 31, 2009. Fixed asset, property and equipment under build, and investment properties were also insured against terrorism and sabotage with PT Asuransi Himalaya Pelindung for US\$ 126,400,000 as of December 31, 2010 and for US\$ 95,200,000 as of December 31, 2009.

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)

- Tunjungan Plaza I (Plaza East), Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri, Tunjungan Plaza III (Plaza Central) dan Tunjungan Plaza IV (Plaza West), Central Plant, Eastcoast Center dan Laguna Square (Pakuwon City) diasuransikan dari *Public Liability* pada PT Asuransi Allianz Utama Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 250.000 dan PT Zurich Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 2.000.000 untuk tahun 2010 dan kepada PT Asuransi AIU Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 1.000.000 untuk tahun 2009. Sheraton Surabaya Hotel & Towers diasuransikan dari *Public Liability* pada PT Asuransi QBE Pool Indonesia tahun 2010 dan 2009 masing-masing dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 10.000.000.
- Aset dan bangunan dalam penyelesaian milik PT Artisan Wahyu diasuransikan untuk *construction-all-risk* kepada PT Chartis Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 15.000.000 ribu dan kepada PT Asuransi AXA Indonesia dengan nilai pertanggungan US\$ 12.000.000, keduanya mencakup pertanggungan untuk aset real estat (Catatan 6), dan kepada PT Asuransi Himalaya Pelindung, PT Asuransi AXA Indonesia, PT Asuransi AIU Indonesia dan PT MAA General Assurance untuk *property-all-risk* masing-masing dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 267.000.000 dan Rp 13.000.000 ribu untuk tahun 2010 dan US\$ 144.300.000 untuk tahun 2009.
- Sebagian kendaraan diasuransikan pada PT Asuransi Allianz Utama Indonesia, PT Asuransi MSIG Indonesia, PT Asuransi AIU Indonesia dan PT Asuransi Mitsui Sumitomo untuk tahun 2010 dan 2009 masing-masing dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 7.713.900 ribu dan Rp 5.402.500 ribu.
- Tunjungan Plaza I (Plaza East), Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri, Tunjungan Plaza III (Plaza Central) and Tunjungan Plaza IV (Plaza West), Central Plant, Eastcoast Center and Laguna Square (Pakuwon City) were covered by Public Liability Insurance with PT Asuransi Allianz Utama Indonesia in 2010 for US\$ 250,000 and PT Zurich Insurance Indonesia for US\$ 2,000,000 in 2010 and with PT Asuransi AIU Indonesia in 2009 for US\$ 1,000,000. The Sheraton Surabaya Hotel & Towers was covered by Public Liability Insurance with PT. Asuransi QBE Pool Indonesia in 2010 and 2009 for US\$ 10,000,000.
- Construction in progress for PT Artisan Wahyu was insured by construction all risk insurance with PT Chartis Insurance Indonesia for Rp 15,000,000 thousand and with PT Asuransi AXA Indonesia for US\$ 12,000,000, both covered for real estate assets (Note 6), and with PT Asuransi Himalaya Pelindung, PT Asuransi AXA Indonesia, PT Asuransi AIU Indonesia and PT MAA General Assurance for property all risk for US\$ 267,000,000 and Rp 13,000,000 thousand in 2010 and US\$ 144,300,000 in 2009, respectively.
- Some of the vehicles were insured with PT Asuransi Allianz Utama Indonesia, PT Asuransi MSIG Indonesia, PT Asuransi AIU Indonesia and PT Asuransi Mitsui Sumitomo in 2010 and 2009 for Rp 7,713,900 thousand and Rp 5,402,500 thousand, respectively.

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungan.

Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses on the assets insured.

9. ASET BANGUN KELOLA SERAH

9. PROPERTY AND EQUIPMENT UNDER BUILD, OPERATE AND TRANSFER (BOT) SCHEME

	1 Januari 2010/ January 1, 2010 Rp'000	Penambahan / Additions Rp'000	Pengurangan / Deduction Rp'000	31 Desember 2010/ December 31, 2010 Rp'000	
Biaya perolehan:					Cost:
Bangunan	46.927.905	-	-	46.927.905	Buildings
Mesin dan peralatan	11.734.753	-	-	11.734.753	Machinery and equipment
Jumlah	58.662.658	-	-	58.662.658	Total
Akumulasi amortisasi:					Accumulated amortization:
Bangunan	42.986.188	1.372.346	-	44.358.534	Buildings
Mesin dan peralatan	10.704.221	586.738	-	11.290.959	Machinery and equipment
Jumlah	53.690.409	1.959.084	-	55.649.493	Total
Jumlah Tercatat	4.972.249			3.013.165	Net Book Value

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)

	1 Januari 2009/ January 1, 2009 Rp'000	Penambahan / Additions Rp'000	Pengurangan / Deduction Rp'000	31 Desember 2009/ December 31, 2009 Rp'000	
Biaya perolehan:					Cost:
Bangunan	46.927.905	-	-	46.927.905	Buildings
Mesin dan peralatan	11.734.753	-	-	11.734.753	Machinery and equipment
Jumlah	58.662.658	-	-	58.662.658	Total
Akumulasi amortisasi:					Accumulated amortization:
Bangunan	39.956.905	3.029.283	-	42.986.188	Buildings
Mesin dan peralatan	10.117.484	586.737	-	10.704.221	Machinery and equipment
Jumlah	50.074.389	3.616.020	-	53.690.409	Total
Jumlah Tercatat	8.588.269			4.972.249	Net Book Value

Beban amortisasi sebesar Rp 1.959.084 ribu untuk tahun 2010 dan 3.616.020 ribu untuk tahun 2009 dicatat pada beban langsung akun beban gedung (Catatan 21).

Amortization expense amounting to Rp 1,959,084 thousand in 2010 and 3,616,020 thousand for 2009 was presented under direct costs-building expenses (Note 21).

Pada tanggal 31 Desember 2010 dan 2009, aset tetap bangun kelola serah telah diasuransikan secara bersamaan dengan aset tetap (Catatan 8).

As of December 31, 2010 and 2009, the property and equipment under BOT scheme were insured along with property and equipment (Note 8).

10. HUTANG USAHA

10. TRADE ACCOUNTS PAYABLE

	2010 Rp'000	2009 Rp'000	
Pihak yang mempunyai hubungan istimewa (Catatan 28)			Related party (Note 28)
PT Pakuwon Darma	-	649.123	PT Pakuwon Darma
Pihak ketiga	13.615.459	77.307.074	Third parties
Jumlah	13.615.459	77.956.197	Total

Seluruh hutang usaha dalam mata uang Rupiah.

All trade accounts payable are denominated in Rupiah currency.

11. HUTANG PAJAK DAN PAJAK DIBAYAR DIMUKA

11. TAXES PAYABLE AND PREPAID TAXES

	2010 Rp'000	2009 Rp'000	
Hutang Pajak			Taxes Payable
Perusahaan:			The Company:
Pajak pertambahan nilai	5.245.512	911.160	Value added tax
Pajak penghasilan final	1.928.418	859.231	Final income tax
Pajak penghasilan lainnya:			Other income taxes:
- Pasal 21/26	8.673.921	299.216	- Article 21/26
- Pasal 23	48.869	89.372	- Article 23
Pajak undian	166.109	150.175	Taxes on promotional activities
Pajak hotel dan restoran	142.890	244.861	Hotel and restaurant tax
Anak perusahaan:			The subsidiaries:
Pajak penghasilan final	12.863.946	8.321.259	Final income tax
Pajak kini (Catatan 25)	77.272	800.043	Current tax (Note 25)
Pajak penghasilan lainnya:			Other income taxes:
- Pasal 21	383.469	230.803	- Article 21
- Pasal 23	73.048	301.062	- Article 23
Jumlah	29.603.454	12.207.182	Total

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)

<u>Pajak Dibayar Dimuka</u>		<u>Prepaid Taxes</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	
	<u>Rp'000</u>	<u>Rp'000</u>	
Perusahaan:			The Company:
Pajak penghasilan final atas pendapatan sewa diterima dimuka	24.401.813	14.784.661	Final income tax on unearned rental income
Pajak penghasilan 28a	1.095	66.444	Income tax 28a
Anak perusahaan:			The subsidiaries:
Pajak penghasilan final atas pendapatan sewa diterima dimuka	11.688.614	8.721.187	Final income tax on unearned rental income
Pajak pertambahan nilai	6.447.834	16.199.849	Value added tax
Jumlah	<u>42.539.356</u>	<u>39.772.141</u>	Total

12. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

12. ACCRUED EXPENSES

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	
	<u>Rp'000</u>	<u>Rp'000</u>	
Bunga dan denda hutang obligasi (Catatan 16)	91.153.064	102.706.017	Interest and penalty payable on bonds (Note 16)
Listrik, air dan gas	5.930.840	1.976.692	Electricity, water and gas
Provisi kredit	-	1.852.305	Loan fees
Lain-lain	12.603.407	11.144.656	Others
Jumlah	109.687.311	117.679.670	Total
Bagian lancar	<u>(32.550.215)</u>	<u>(29.698.400)</u>	Current portion
Bagian jangka panjang	<u>77.137.096</u>	<u>87.981.270</u>	Long-term portion

Pada tahun 2009, provisi kredit merupakan biaya provisi atas perolehan pinjaman dari Bank CIMB Niaga.

In 2009, loan fees represent fees relating to the credit facility obtained from Bank CIMB Niaga.

Biaya yang masih harus dibayar lain-lain terutama merupakan biaya yang masih harus dibayar atas jasa profesional dan gaji karyawan.

Other accrued expenses mainly represent accrued professional fees and employee salaries.

13. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

13. UNEARNED INCOME

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	
	<u>Rp'000</u>	<u>Rp'000</u>	
Sewa ruangan	285.979.839	168.415.329	Space rental
Lain-lain	2.631.907	1.740.585	Others
Jumlah	288.611.746	170.155.914	Total
Bagian lancar	<u>(128.748.245)</u>	<u>(125.034.622)</u>	Current portion
Bagian jangka panjang	<u>159.863.501</u>	<u>45.121.292</u>	Long-term portion

14. UANG MUKA PELANGGAN

14. ADVANCES FROM CUSTOMERS

	2010	2009	
	Rp'000	Rp'000	
Tanah dan bangunan	211.051.337	49.330.212	Land and buildings
Apartemen	81.057.626	118.849.581	Apartment
Kantor	25.403.815	57.814.056	Office
Sewa ruangan	-	49.854.575	Space rental
Jumlah	317.512.778	275.848.424	Total

Uang muka tanah dan bangunan terutama merupakan uang muka yang diterima Perusahaan atas penjualan tanah dan bangunan yang belum memenuhi kriteria pengakuan penjualan. Uang muka apartemen dan kantor tahun 2010 dan 2009 dan uang muka sewa ruangan tahun 2009 terutama merupakan uang muka yang diterima dimuka AW, anak perusahaan, dari pelanggan atas penjualan dari pusat ritel, kondominium dan gedung perkantoran yang belum memenuhi kriteria pengakuan penjualan.

Advance payment for land and buildings account mainly represent advance payments received by the Company for sale of land and buildings that do not satisfy the revenue recognition criteria. Advance payment for apartment and office in 2010 and 2009 and advance payment for space rental in 2009 mainly represents advance payments received by AW, a subsidiary, from customers for the retail center, pre-sale of condominiums and office buildings that do not satisfy the revenue recognition criteria.

15. HUTANG BANK

15. BANK LOANS

	2010	2009	
	Rp'000	Rp'000	
Bank CIMB Niaga	351.937.950	370.461.000	Bank CIMB Niaga
Bank ICBC Indonesia	174.964.000	85.000.000	Bank ICBC Indonesia
Bank Mega	8.150.000	3.650.000	Bank Mega
Jumlah	535.051.950	459.111.000	Total

Hutang bank akan dilunasi sebagai berikut:

The bank loans are repayable as follows:

	2010	2009	
	Rp'000	Rp'000	
Jatuh tempo dalam setahun	88.010.100	18.523.050	Due in one year
Pada tahun kedua	148.719.150	37.046.100	In the second year
Pada tahun ketiga	150.138.300	144.219.150	In the third year
Pada tahun keempat	148.184.400	111.138.300	In the fourth year
Pada tahun kelima	-	148.184.400	In the fifth year
Jumlah	535.051.950	459.111.000	Total
Dikurangi: jumlah yang dilunasi dalam dua belas bulan (ditunjukkan di bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun)	(88.010.100)	(18.523.050)	Less: amount due for due for settlement with twelve months (shown in the current liabilities)
Bagian jangka panjang	447.041.850	440.587.950	Non-current

Bank CIMB Niaga

Pada tahun 2009, Perusahaan memperoleh pinjaman kredit sebesar Rp 370.461.000 ribu untuk tujuan pendanaan ulang atas *Senior Secured Notes* yang diterbitkan oleh PJBV (Catatan 16), dengan tingkat suku bunga mengambang dimana tingkat bunga awal 14% per tahun.

Bank CIMB Niaga

In 2009, the Company obtained a loan facility of Rp 370,461,000 thousand to pay a portion of the cash payment pursuant to the exchange offer carried out to refinance the Senior Secured Notes issued by PJBV (Note 16), with a floating interest at an initial rate of 14% per year.

Jaminan atas pinjaman ini adalah sebagai berikut:

- Hak tanggungan kedua atas tanah dan bangunan Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central) (Catatan 7) dengan nilai minimal sebesar 150% dari jumlah fasilitas kredit. Paling lambat Desember 2011 Bank CIMB Niaga harus menjadi pihak yang memperoleh hak tanggungan pertama atas tanah dan bangunan Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central).
- Jaminan fidusia kedua atas semua aset bergerak yang berlokasi di Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central).
- Jaminan fidusia kedua atas semua klaim polis asuransi dan reasuransi atas tanah dan bangunan Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central).
- Hak tanggungan kedua sebesar Rp 200.000.000 ribu atas Blok M Plaza (Catatan 7) yang berlokasi di Jalan Bulungan No. 76 dengan SHGB No. 883. Jaminan ini akan dilepas jika Bank CIMB Niaga telah mendapat posisi hak tanggungan pertama atas tanah dan bangunan Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central).

Perusahaan menyetujui persyaratan tertentu yang diatur dalam perjanjian kredit meliputi batasan dibidang keuangan dan *negative covenants* tertentu.

Bank ICBC Indonesia

Pada tanggal 9 Juni 2009, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman modal kerja dengan jumlah maksimum sebesar Rp 35.000.000 ribu yang jatuh tempo pada tanggal 9 Juni 2011. Fasilitas ini memiliki suku bunga mengambang dengan tingkat bunga awal 12,5% per tahun. Pada tanggal 31 Desember 2010 dan 2009, fasilitas ini telah digunakan.

Pada tanggal 26 Oktober 2009, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman modal kerja dengan jumlah maksimum sebesar Rp 100.000.000 ribu dengan tingkat bunga 9,4% per tahun. Pada tanggal 31 Desember 2010 dan 2009, fasilitas ini telah digunakan sebesar Rp 50.000.000 ribu.

Pada tanggal 24 Januari 2011, Perusahaan memperoleh persetujuan dari Bank ICBC Indonesia untuk melakukan perpanjangan jangka waktu pinjaman menjadi 36 bulan. Sehingga untuk fasilitas pinjaman modal kerja dengan jumlah maksimum sebesar Rp 35.000.000 ribu dan Rp 100.000.000 ribu masing-masing akan jatuh tempo pada tanggal 9 Juni 2012 dan 29 Oktober 2012.

The loan is secured by the following:

- Second priority security rights over Tunjungan Plaza I (Plaza East) and Tunjungan Plaza III (Plaza Central) (Note 7) with a minimum value of 150% from the credit facility. At the latest, in December 2011, Bank CIMB Niaga shall be able to put first priority right over Tunjungan Plaza I (Plaza East) and Tunjungan Plaza III (Plaza Central).
- Second priority of fiduciary security on all movable assets owned by the Company located at the Tunjungan Plaza I (Plaza East) and Tunjungan Plaza III (Plaza Central).
- Second priority of fiduciary security on all claims under insurance and reinsurance policies maintained in connection with the Tunjungan Plaza I (Plaza East) and Tunjungan Plaza III (Plaza Central).
- Second priority security right amounting to Rp 200,000,000 thousand over Blok M Plaza (Note 7) located at Jalan Bulungan No. 76 with Land Title SHGB No. 883. This collateral will be released after Bank CIMB Niaga is able to put first priority security right over Tunjungan Plaza I (Plaza East) and Tunjungan Plaza III (Plaza Central).

The Company has agreed in the notes and indenture governing the notes to observe certain financial and negative covenants.

Bank ICBC Indonesia

On June 9, 2009, the Company obtained a working capital loan with a maximum credit limit of Rp 35,000,000 thousand due on June 9, 2011. Interest rate per annum is a floating rate at the initial interest rate of 12.5%. As of December 31, 2010 and 2009 this loan facility has been utilized.

On October 26, 2009, the Company obtained a working capital loan with a maximum credit limit of Rp 100,000,000 thousand with a 9.4% interest rate per annum. As of December 31, 2010 and 2009, Rp 50,000,000 thousand of this loan facility has been utilized.

At January 24, 2011, the Company obtained approval from Bank ICBC Indonesia to extend the loan term to 36 months. Revised maturity dates for working capital loan facility with maximum amount of Rp 35,000,000 thousand and Rp 100,000,000 thousand are on June 9, 2012 and October 29, 2012, respectively.

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)**

**PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)**

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan piutang usaha dari penjualan unit-unit perumahan di Pakuwon City Surabaya (Catatan 5).

The credit facilities are secured by trade accounts receivable from the sale of housing units in Pakuwon City Surabaya (Note 5).

Pada tanggal 26 Maret 2010, AW memperoleh fasilitas kredit dari Bank ICBC dengan tujuan untuk pembiayaan kembali proyek Gandaria Office 8 sebagai berikut:

On March 26, 2010, AW obtained credit facilities from Bank ICBC for the purpose of refinancing the project Gandaria Office 8 as follows:

- US\$ 4.000.000 dengan tingkat bunga mengambang dimana tingkat bunga awal sebesar 6% per tahun dan jatuh tempo pada tanggal 28 Maret 2011.
- Rp 34.000.000 ribu dan Rp 20.000.000 ribu dengan tingkat bunga mengambang sebesar 11% per tahun dan jatuh tempo dalam 36 bulan sejak tanggal pencairan pertama fasilitas kredit tersebut.

- US\$ 4,000,000 with a floating interest at an initial rate of 6% per annum and mature on March 28, 2011.

- Rp 34,000,000 thousand and Rp 20,000,000 thousand, both with a floating interest rate of 11% and will mature in 36 months from the date of the first disbursement of the loan facility.

Hutang ini akan dibayar berdasarkan angsuran tertentu. Pada tanggal 31 Desember 2010, AW telah mencairkan seluruh fasilitas di atas.

This bank loan are repayable based on certain installment. As of December 31, 2010, AW has withdrawn all of the above facilities.

Jaminan atas fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

Collateral for loans are as follows:

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 933/Kelurahan Kebayoran Lama Utara berupa tanah seluas 5.936 m².
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 935/Kelurahan Kebayoran Lama Utara berupa sebidang tanah seluas 1.499 m² beserta bangunan dan infrastruktur.

- Certificate of Right To Build No. 933/Kelurahan Kebayoran Lama Utara of 5,936 square meters.

- Certificate of Right To Build No. 935/Kelurahan Kebayoran Lama Utara of 1,499 square meters parcel of land in areas including building and infrastructures.

Kedua sertifikat diatas telah dijadikan satu menjadi sertifikat HGB No. 961 dengan tanggal berakhirnya hak 12 September 2032 seluas 7.435 m² terletak di Jakarta.

Both certificates have been merged into HGB No. 961 with an expiration date on September 12, 2032 covering of 7,435 square meters land area located in Jakarta.

Bank Mega

Bank Mega

Pada bulan September 2008, Perusahaan memperoleh *term loan facility* dari Bank Mega dengan jumlah kredit maksimum Rp 45.000.000 ribu berlaku selama 3,5 tahun. Tingkat suku bunga mengambang dengan tingkat bunga awal 15% per tahun, dimana pembayarannya dilakukan setiap bulan. Berdasarkan perjanjian, fasilitas kredit ini untuk pembiayaan investasi pembangunan Eastcoast Center (d/h Pakuwon Center). Pada tanggal 31 Desember 2010 dan 2009, Perusahaan telah menggunakan fasilitas kredit masing-masing sebesar Rp 8.150.000 ribu dan Rp 3.650.000 ribu.

In September 2008, the Company obtained a term loan facility from Bank Mega with a maximum credit of Rp 45,000,000 thousand due in 3.5 years. The interest rate per annum is a floating rate at the initial interest rate of 15%, which is paid monthly. Under the agreement, this credit facility will be used to finance the Eastcoast Center (formerly Pakuwon Center) construction. As of December 31, 2010 and 2009, the Company has utilized Rp 8,150,000 thousand and Rp 3,650,000 thousand of the credit facility, respectively.

Berdasarkan perjanjian fasilitas kredit, Perusahaan wajib membuka rekening *escrow account* pada Bank Mega sebagai rekening penampungan atas semua hasil pendapatan sewa Pakuwon Center dan unit komersial Pakuwon Town Square. Perusahaan harus memelihara dana di *escrow account* minimal sebesar 30% dari penjualan Pakuwon Town Square.

Based on the credit facility agreement, the Company shall open an escrow account in Bank Mega as savings account for all Pakuwon Center and commercial unit Pakuwon Town Square rental revenue. The Company should maintain minimum funds balance in the escrow account at 30% of Pakuwon Town Square revenue.

Fasilitas pinjaman ini dijamin berupa Hak tanggungan atas sebidang tanah seluas 6.886 m² yang merupakan bagian dari tanah seluas 114.680 m² dengan Sertifikat HGB No. 828 dan 1190/Kelurahan Kejawan Putih Tambak yang merupakan lokasi pembangunan gedung Eastcoast Center (d/h Pakuwon Center) terletak di Pakuwon City, yang berlokasi di Surabaya (Catatan 7).

This credit facility is secured by 6,886 square meters of land which is a part of 114,680 square meters of land with HGB Certificate Nos. 828 and 1190/Kelurahan Kejawan Putih Tambak. This land is the location of Eastcoast Center (formerly Pakuwon Center) building construction site which is located in Pakuwon City in Surabaya (Note 7).

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)

Pada tanggal 17 Januari 2011, Perusahaan memperoleh persetujuan dari Bank Mega untuk melakukan perpanjangan dengan jangka waktu pinjaman menjadi 11 Juli 2014.

At January 17, 2011, the Company obtained approval from Bank Mega to extend the term of the loan with a maturity date of July 11, 2014.

Perjanjian hutang ini juga mensyaratkan Perusahaan untuk mematuhi *covenants* tertentu.

The loan agreement also requires the Company to comply with certain covenants.

Hutang bank diatas memiliki tingkat bunga mengambang sehingga Perusahaan dan anak perusahaan terekspos terhadap risiko suku bunga atas arus kas (*cash flow interest rate risk*).

The bank loans above are arranged at floating interest rates, thus exposing the Company and its subsidiaries to cash flow interest rate risk.

16. HUTANG OBLIGASI

16. BONDS PAYABLE

	2010 Rp'000	2009 Rp'000	
Senior Secured Notes - setelah dikurangi biaya emisi obligasi yang belum diamortisasi	145.980.633	212.025.767	Senior Secured Notes - net of unamortized bond issuance costs
Notes 2015 - setelah dikurangi biaya emisi obligasi yang belum diamortisasi	311.979.958	287.140.298	2015 Notes - net of unamortized bond issuance costs
Hutang obligasi I (dalam Rupiah)	38.533.944	38.482.500	Bonds payable I (in Rupiah)
Obligasi hasil dari restrukturisasi hutang: Obligasi Seri C (US\$ 916.523 tahun 2010 dan US\$ 1.647.000 tahun 2009)	8.240.461	15.481.800	Bonds resulting from restructured loans: Series C Bonds (US\$ 916,523 in 2010 and US\$ 1,647,000 in 2009)
Jumlah	504.734.996	553.130.365	Total

Hutang obligasi akan dilunasi sebagai berikut:

The bonds are repayable as follows:

	2010 Rp'000	2009 Rp'000	
Jatuh tempo dalam setahun	191.108.683	68.568.300	Due in one year
Pada tahun kedua	1.646.355	195.701.567	In the second years
Pada tahun ketiga	-	1.720.200	In the third years
Lebih dari 5 tahun	311.979.958	287.140.298	More than 5 years
Jumlah	504.734.996	553.130.365	Total
Dikurangi: jumlah yang dilunasi dalam dua belas bulan (ditunjukkan di bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun)	(191.108.683)	(68.568.300)	Less: amount due for due for settlement with twelve months (shown in the current liabilities)
Bagian jangka panjang	313.626.313	484.562.065	Non-current

Senior Secured Notes

Senior Secured Notes

Pada tanggal 16 Nopember 2006, PJBV (anak perusahaan), sebagai Penerbit, menerbitkan obligasi sebesar US\$ 110.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 12% per tahun yang dibayar tiap enam (6) bulan. Obligasi tersebut berjangka waktu lima (5) tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 14 Nopember 2011. Harga jual obligasi pada saat penawaran adalah sebesar 100% dari nilai nominal obligasi dan tercatat di Bursa Efek Singapura dengan Bank of New York Cabang London bertindak sebagai Wali Amanat.

On November 16, 2006, PJBV (a subsidiary), as Issuer, issued bonds amounting to US\$ 110,000,000 with fixed interest of 12% per annum payable every six (6) months. The bonds have a term of five (5) years and are due on November 14, 2011. All the bonds were offered at 100% of the nominal value and are listed on the Singapore Stock Exchange with the Bank of New York London Branch as Trustee.

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)**

**PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)**

Obligasi tersebut dijamin penuh oleh Perusahaan dan AW dan tidak dapat dibatalkan.

Hasil penerbitan obligasi dipergunakan untuk pembayaran sebagian hutang Perusahaan dan membiayai akuisisi 83,33% AW, melalui pembelian saham baru.

Perusahaan wajib menyimpan ke dalam *Pakuwon Jati Offshore Interest Reserve Account* (i) US\$ 13.126.667 yang merupakan jumlah bunga *Notes* terhutang pada dua tanggal pembayaran yang pertama, dan (ii) dalam jangka waktu 5 hari kerja setelah tanggal pembayaran bunga, dana dalam akun harus cukup untuk menutup saldo *Offshore Interest Reserve Account* dengan jumlah keseluruhan setara dengan dua kali pembayaran bunga. Perusahaan berkewajiban dan bertanggung jawab atas kecukupan saldo dalam *Offshore Interest Reserve Account* sampai dengan tanggal 14 Nopember 2009 untuk membayar bunga yang akan jatuh tempo.

Perusahaan akan mendepositokan ke dalam *Pakuwon Jati Offshore Account* sebesar US\$ 80.000.000 yang merupakan dana untuk melakukan akuisisi AW dan US\$ 26.625.000 yang merupakan dana untuk pembayaran pinjaman.

Perusahaan akan memerintahkan AW untuk mendepositokan US\$ 80.000.000 ke dalam *Artisan Offshore Reserve Account*. Dana yang ada dalam *Artisan Reserve Account* dapat dicairkan atau dipindahkan ke dalam *Artisan Offshore Operating Account* atau *Artisan Onshore Operating Account* untuk membayar (i) biaya konstruksi, yang dilakukan dengan cara AW mengirimkan kepada Wali Amanat bukti-bukti pengeluaran, bukti sertifikat dari *independent surveyor*, *copy* tagihan dari kontraktor maupun pemasok, (ii) biaya konstruksi lainnya dan pengembangan, yang dilakukan dengan cara AW mengirim kepada Wali Amanat bukti pengeluaran dan *copy* tagihan dari kontraktor dan pemasok.

Pada tanggal 20 Oktober 2009, Perusahaan melalui anak perusahaan PJBV menawarkan "*consent solicitation*" dan pertukaran obligasi dengan menerbitkan obligasi baru maksimum sebesar US\$ 46.200.000 *Step-Up Cash Coupon* dan *Paid in Kind* (PIK) *Interest Senior Secured Notes* yang akan jatuh tempo pada tahun 2015 (*Notes 2015*) dan pembayaran tunai uang sebesar US\$ 600 untuk setiap US\$ 1.000 obligasi lama yang ditukar.

The bonds are unconditionally and irrevocably guaranteed by the Company and AW.

The funds generated from the issuance of bonds were used for the repayments of certain existing debts and the acquisition of 83.33% of AW, through the purchase of new shares.

The Company shall deposit into the *Pakuwon Jati Offshore Interest Reserve Account* (i) US\$ 13,126,667 representing the sum of the aggregate interest to be payable on the *Notes* on the first two interest payment dates and (ii) within 5 business days immediately following each interest payment date, funds in an amount sufficient to restore the balance on deposit in the *Offshore Interest Reserve Account* to maintain an aggregate amount equal to two successive interest payments on the *Notes*. It shall be the Company's obligation and responsibility until November 14, 2009 to ensure that there are funds on deposit in the *Offshore Interest Reserve Account* sufficient to pay the aggregate amount of interest due.

The Company shall deposit into the *Pakuwon Jati Offshore Account* US\$ 80,000,000 representing the consideration for the acquisition of AW and US\$ 26,625,000 representing the proceeds for repayment of certain existing debt.

The Company shall cause AW to deposit US\$ 80,000,000 into the *Artisan Offshore Reserve Account*. Funds on deposit in the *Artisan Reserve Account* may be withdrawn or transferred to either the *Artisan Offshore Operating Account* or the *Artisan Onshore Operating Account* to pay for (i) qualified construction costs, provided that as a condition to such withdrawal AW will deliver to the Trustee a disbursement certificate, a written certification by an independent quantity surveyor and copies of invoices setting forth the charges from contractors and vendors included in such qualified construction; (ii) qualified other construction and development related costs provided that as a condition to such withdrawal AW will deliver to the Trustee a disbursement certificate and copies of invoices setting forth the charges from contractors and vendors.

On October 20, 2009 the Company, through its subsidiary, PJBV, carried out a consent solicitation and an exchange offer of its bonds by issuing new bonds of up to US\$ 46,200,000 *Step-Up Cash Coupon* and *Paid in Kind* (PIK) *Interest Senior Secured Notes* due 2015 (the "*2015 Notes*") and a US\$ 600 cash payment for each US\$ 1,000 in principal amount of existing notes that are exchanged (the "*Exchange Offer*").

Bagi pemegang obligasi yang setuju untuk melakukan penukaran obligasi dan menyerahkan sebelum batas waktu akan memperoleh tambahan pembayaran sebesar US\$ 5 untuk setiap US\$ 1.000 obligasi lama yang ditukar. Sebagai tambahan, penerbit akan menambahkan sebesar US\$ 20 dalam pokok pinjaman *Notes 2015* untuk setiap obligasi lama yang ditukar yang diserahkan sebelum atau pada saat batas waktu pertukaran.

Sehubungan dengan penawaran pertukaran obligasi, PJBV melakukan permohonan kepada pemegang mayoritas dari *Senior Secure Notes* untuk melakukan perubahan dari persyaratan dari *Senior Secure Notes* dengan menghilangkan semua pembatasan, menghapus atau mengubah beberapa pembatasan dan merevisi beberapa provisi dari persyaratan untuk dapat memfasilitasi dari penawaran pertukaran obligasi dan transaksi pendanaan ulang.

Pada tanggal 5 Nopember 2009 berdasarkan sertifikat tabulasi Lucid Issuer Service Limited, sebesar 76,14% dari pemegang obligasi atau setara dengan US\$ 83.750.000 dari *Senior Secure Notes* telah setuju untuk menukar obligasi mereka menjadi *Notes 2015*.

Saldo hutang *Senior Secured Notes* adalah:

	2010 Rp'000	2009 Rp'000	
Nilai nominal (US\$ 16.406.250) tahun 2010 dan (US\$ 22.968.750) tahun 2009	147.508.594	215.906.250	Nominal value (US\$ 16,406,250) in 2010 and (US\$ 22,968,750) in 2009
Biaya emisi obligasi yang belum diamortisasi	(1.527.961)	(3.880.483)	Unamortized bond issuance costs
Bersih	<u>145.980.633</u>	<u>212.025.767</u>	Net

Jaminan atas *Senior Secured Notes* adalah sebagai berikut:

- Hak tanggungan atas tanah dan bangunan Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central) (Catatan 7).
- Jaminan fidusia atas semua aset bergerak yang berlokasi di Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central).
- Jaminan fidusia atas semua klaim polis asuransi dan reasuransi atas tanah dan bangunan Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central).
- Beberapa rekening di luar negeri dan satu rekening di dalam negeri yang dikelola oleh *Account Managers* sehubungan dengan *Account Management Agreement*.
- Gadai saham AW yang dimiliki Perusahaan.

Solicitation on or prior to the consent deadline will receive a consent payment in an amount equal to US\$ 5 in cash for each US\$ 1,000 in principal amount of existing notes tendered in the Exchange Offer. In addition, the Issuer will pay an additional US\$ 20 in principal amount of 2015 Notes for existing notes tendered on or prior to the early exchange deadline.

In conjunction with the Exchange Offer, PJBV is soliciting consents from the Holders of a majority of the principal amount of the outstanding Senior Secured Notes to proposed amendments to the indenture governing the Senior Secured Notes, eliminating substantially all restrictive covenants, eliminating or modifying certain events of defaults and amending certain other provisions of the existing indenture and certain waivers of provisions of the existing indenture to facilitate the Exchange Offer and the refinancing transaction.

Based on the Lucid Issuer Service Limited certificate of tabulation as of November 5, 2009, 76.14% of bondholders or equivalent to US\$ 83,750,000 of Senior Secured Notes had agreed to exchange their bonds to 2015 Notes.

The Senior Secured Notes payable consists of the following:

The Senior Secured Notes are secured by:

- First priority security rights over Tunjungan Plaza I (Plaza East) and Tunjungan Plaza III (Plaza Central) (Note 7).
- Fiduciary security of all movable assets located in Tunjungan Plaza I (Plaza East) and Tunjungan Plaza III (Plaza Central).
- Fiduciary security of all claims under insurance and reinsurance policies maintained on the land and buildings comprising Tunjungan Plaza I (Plaza East) and Tunjungan Plaza III (Plaza Central).
- Several offshore accounts and an onshore account to be managed by Account Managers in accordance with the Account Management Agreement.
- Pledge of AW's shares owned by the Company.

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)

Penerbit (PJBV) dan Perusahaan menyetujui persyaratan tertentu yang diatur dalam obligasi dan perjanjian hutang, meliputi batasan di bidang keuangan dan *negative covenants* tertentu.

The Issuer (PJBV) and the Company have agreed in the notes and indenture governing the notes to observe certain financial and negative covenants.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh Moody's Investors Service, Inc. dan Fitch, peringkat obligasi pada tanggal 31 Desember 2010 masing-masing adalah Caa1 dan B-/RR4.

Based on the ratings issued by Moody's Investors Service, Inc. and Fitch, the bonds as of December 31, 2010 are rated Caa1 and B-/RR4, respectively.

Obligasi yang dijamin dan bersifat senior memiliki tingkat bunga tetap sehingga Perusahaan dan anak perusahaan terekspos terhadap risiko suku bunga atas nilai wajar. Tingkat bunga efektif dari obligasi tersebut adalah 13,60%.

The Senior Secured Notes are arranged at fixed interest rates, thus the Company and its subsidiaries are exposed to fair value interest rate risk. The effective interest rate on these Notes is 13.60%.

Notes 2015

2015 Notes

Notes 2015 adalah *unsecured notes*, tidak dirating, yang pembayarannya dilakukan dengan kombinasi dari pembayaran kas dan kupon PIK dimana seluruh sekuritas akan dibayar pada saat jatuh tempo. Notes 2015 akan jatuh tempo pada tanggal 14 Mei 2015. Bunga akan dibayar dalam bentuk kas dan penambahan penerbitan notes sebesar ekuivalen jumlah sesuai dengan tingkat bunga dibawah ini:

The 2015 Notes are unsecured, unrated securities paying a combination of cash and PIK coupon which all securities will be repayable at maturity. The 2015 Notes will be matured on May 14, 2015. Interest will be payable in cash and the issuance of additional notes in a principal amount equal to the amount of interest rates set out below:

Periode	Bunga dibayar kas/ Interest payable in cash	Bunga yang dibayar dengan tambahan notes/ Interest payable in form of additional notes	Period
14 Nopember 2009 - 13 Nopember 2011	1%	11%	November 14, 2009 - November 13, 2011
14 Nopember 2011 - 13 Nopember 2012	3%	9%	November 14, 2011 - November 13, 2012
14 Nopember 2012 - 13 Nopember 2013	5%	7%	November 14, 2012 - November 13, 2013
14 Nopember 2013 - 13 Mei 2015	12%	0%	November 14, 2013 - May 13, 2015

Note 2015 ini dijamin dengan *corporate guarantee* dari Perusahaan dan anak perusahaan (AW).

2015 notes are guaranteed by the Company and the subsidiary (AW).

Saldo Notes 2015 adalah sebagai berikut:

The balance of the 2015 Notes consists of the following:

	2010 Rp'000	2009 Rp'000	
Nilai nominal (US\$ 39.039.352 tahun 2010 dan US\$ 35.075.000 tahun 2009)	351.002.813	329.705.000	Nominal value (US\$ 39,039,352 in 2010 and US\$ 35,075,000 in 2009)
Biaya emisi obligasi yang belum diamortisasi	(39.022.855)	(42.564.702)	Unamortized bond issuance costs
Bersih	<u>311.979.958</u>	<u>287.140.298</u>	Net

Obligasi yang dijamin dan bersifat senior memiliki tingkat bunga tetap sehingga Perusahaan dan anak perusahaan terekspos terhadap risiko suku bunga atas nilai wajar. Tingkat bunga efektif dari obligasi tersebut adalah 15%.

The Senior Secured Notes are arranged at fixed interest rates, thus the Company and its subsidiaries are exposed to fair value interest rate risk. The effective interest rate on these Notes is 15%.

Hutang Obligasi I

Pada tahun 1996, Perusahaan menerbitkan Obligasi I sebesar Rp 150.000.000 ribu dengan tingkat bunga 19,13% per tahun. Jatuh tempo obligasi ini telah diperpanjang menjadi tanggal 28 Juni 2011 sesuai dengan hasil Rapat Umum Pemegang Obligasi (RUPO) tahun 2003. Obligasi ini digunakan untuk pembangunan Tunjungan Plaza IV. Obligasi I dijamin dengan sertifikat HGB No. 183, 282, 290, 292, 300 dan 458, milik Perusahaan yang terletak di Kelurahan Kedungdoro, Surabaya dengan luas seluruhnya 0,885 hektar berikut bangunan yang didirikan di atasnya (Catatan 7).

Pada tahun 2003, Perusahaan dan para pemegang Obligasi I menyetujui restrukturisasi hutang obligasi, sebagai berikut:

- Berdasarkan RUPO Obligasi I dengan pokok sebesar Rp 109.950.000 ribu sebagaimana tertuang dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Obligasi I No. 65 tanggal 23 Juni 2003 dan akta No. 9 tanggal 8 September 2003 mengenai Addendum V Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi I, keduanya dari Notaris Ny. Machrani Moertolo S. SH., para pemegang Obligasi I memutuskan antara lain:

i. Pembayaran pokok obligasi sebagai berikut :

- 2005 sebesar Rp 16.492.500 ribu.
- 2007 sebesar Rp 21.990.000 ribu.
- 2009 sebesar Rp 32.985.000 ribu.
- 2011 sebesar Rp 38.482.500 ribu.

ii. Tingkat bunga mengambang 1% di atas Sertifikat Bank Indonesia (SBI) dan maksimal 12% per tahun.

iii. Pembayaran tunai tanpa bunga atas bunga tertunggak sebesar Rp 102.303.802 ribu dengan cara cicilan setiap tahun sebesar 2% disesuaikan dengan kemampuan arus kas Perusahaan dan sisanya akan dibayarkan pada tahun kesembilan melalui *refinancing*. Bunga tertunggak tersebut dicatat sebagai biaya yang masih harus dibayar (Catatan 12).

iv. Penghapusan denda tertunggak atas keterlambatan pembayaran kupon No. 8, 9 dan 10 sebesar Rp 519.456 ribu.

v. Melepaskan jaminan tanah yang diagunkan seluas 825.525 m² di Kelurahan Dukuh Sutorejo, Surabaya dan Kelurahan Kalisari, Surabaya karena dengan selesainya proyek Tunjungan Plaza IV, berdasarkan penilaian dari penilai independen yang ditunjuk oleh Perusahaan nilainya melebihi 120% dari jumlah pokok obligasi yang belum dibayar.

Bonds Payable I

In 1996, the Company issued Bonds I totaling Rp 150,000,000 thousand, with interest at 19.13% per annum. The maturity date of these bonds has been extended up to June 28, 2011 based on Bondholders' General Meeting (RUPO) in 2003. The bonds were intended for the project development for Tunjungan Plaza IV. Bonds I are secured by HGB Certificate Nos. 183, 282, 290, 292, 300 and 458, covering a total area of 0.885 hectares located in Kelurahan Kedungdoro, Surabaya, together with the buildings thereon (Notes 7).

In 2003, the Company and the holders of Bonds I agreed to restructure the bonds payable, as follows:

- Based on RUPO of Bonds I with principal totaling Rp 109,950,000 thousand as stated in the Minutes of RUPO I No. 65 dated June 23, 2003 and Deed No. 9 dated September 8, 2003 concerning Addendum V of the Custodianship Agreement of Bonds I both from Notary Mrs. Machrani Moertolo S. SH., the holders of Bonds I agreed on the following among others:

i. Schedule of payment of bond principal as follows :

- 2005 amounting to Rp 16,492,500 thousand.
- 2007 amounting to Rp 21,990,000 thousand.
- 2009 amounting to Rp 32,985,000 thousand.
- 2011 amounting to Rp 38,482,500 thousand.

ii. Floating rate of 1% over Bank Indonesia Certificate (SBI) capped at 12% per annum.

iii. Interest-free cash payment of interest in arrears amounting to Rp 102,303,802 thousand, through installment of 2% per annum depending on the cash flow position of the Company and the remaining will be paid in the ninth year through refinancing. The past due interest was presented under accrued expenses (Note 12).

iv. Write-off of penalty for the late payment of coupon No. 8, 9, and 10 amounting to Rp 519,456 thousand.

v. Release as collateral the land measuring 825,525 square meters located in Kelurahan Dukuh Sutorejo, Surabaya and Kelurahan Kalisari, Surabaya, upon the completion of Tunjungan Plaza IV project, based on the valuation from independent appraiser appointed by the the Company the value of which is over 120% of the outstanding bonds principal.

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)**

**PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)**

Perusahaan telah membayar cicilan sesuai jadwal pembayaran di atas, sehingga hutang Obligasi I menjadi Rp 38.482.500 ribu pada tanggal 31 Desember 2009.

The Company paid installments according to the above schedule resulting to a Bonds I payable balance of Rp 38,482,500 thousand as of December 31, 2009.

Sehubungan dengan penerapan Pencabutan Standar Akuntansi Keuangan (PPSAK) No. 3 tentang Pencabutan PSAK 54, Akuntansi Restrukturisasi Utang-Piutang Bermasalah, yang berlaku sejak 1 Januari 2010, Perusahaan mereklasifikasi potongan bunga dan penghapusan denda Obligasi I sebesar Rp 3.492.187 ribu yang semula dicatat di hutang lain-lain kedalam saldo hutang obligasi pada tanggal 1 Januari 2010, kemudian Perusahaan menghitung kembali nilai kini dari arus kas masa depan dari hutang terkait dengan menggunakan tingkat bunga inkremental pada tanggal efektif pernyataan tersebut. Selisih antara nilai yang dihitung kembali dengan nilai tercatat sebesar Rp 38.533.944, disesuaikan ke saldo laba per 1 Januari 2010.

Related to the application of statement of revocation of financial accounting standard (PPSAK) No. 3 about the Removal of PSAK 54, Troubled Debt Restructuring, which is effective January 1, 2010, the Company reclassified reduction of interest and write-off of penalty on Bond I amounted Rp 3,492,187 thousand, originally recorded in other account payable, into bond payable account in January 1, 2010, then the Company recalculate the present value of future cash flows of the related debt using the effective date incremental interest rate. Difference between the recalculated amount to the carrying amount Rp 38,533,944, are adjusted to retained earnings on January 1, 2010.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh Fitch, peringkat obligasi pada tanggal 31 Desember 2010 adalah BBB-.

Based on the rating issued by Fitch, the bond as of December 31, 2010 is rated BBB-.

Karena obligasi memiliki tingkat bunga mengambang yang dibatasi, Perusahaan dan anak perusahaan terekspos terhadap risiko suku bunga atas arus kas selama periode pergerakan suku bunga dibawah tingkat bunga yang dibatasi.

Because the bond is arranged with floating interest rate subject to a cap, the Company and its subsidiaries are exposed to cash flow interest rate risk during the period the interest rate movements are below the interest cap.

Obligasi Seri C

Series C Bonds

Nilai Hutang Obligasi Seri C yang diterbitkan kepada Bank Pan Indonesia (Panin) pada tanggal 31 Desember 2010 dan 2009 masing-masing sebesar US\$ 916.523 (ekuivalen Rp 8.240.461 ribu) dan US\$ 1.647.000 (ekuivalen Rp 15.481.800 ribu). Pembayaran Obligasi Seri C pada tahun 2010 dan 2009 masing-masing sebesar US\$ 732.000.

Series C Bonds issued to Bank Pan Indonesia (Panin) as of December 31, 2010 and 2009 amounted to US\$ 916,523 (equivalent to Rp 8,240,461 thousand) and US\$ 1,647,000 (equivalent to Rp 15,481,800 thousand), respectively. Payments to series C Bonds in 2010 and 2009 each amounted to US\$ 732,000.

Sehubungan dengan penerapan Pencabutan Standar Akuntansi Keuangan (PPSAK) No. 3 tentang Pencabutan PSAK 54, Akuntansi Restrukturisasi Utang-Piutang Bermasalah, yang berlaku sejak 1 Januari 2010, Perusahaan mereklasifikasi hutang bunga Obligasi Seri C sebesar Rp 1.618.653 ribu yang semula dicatat di hutang lain-lain kedalam saldo hutang obligasi pada tanggal 1 Januari 2010, kemudian Perusahaan menghitung kembali nilai kini dari arus kas masa depan dari hutang terkait dengan menggunakan tingkat bunga inkremental pada tanggal efektif pernyataan tersebut. Selisih antara nilai yang dihitung kembali dengan nilai tercatat, disesuaikan ke saldo laba per 1 Januari 2010.

Related to the application of statement of revocation of financial accounting standard (PPSAK) No. 3 about the Removal of PSAK 54, Troubled Debt Restructuring, which is effective January 1, 2010, the Company reclassified interest payable on Series C Bond amounted Rp 1,618,653 thousand, originally recorded in other account payable, into bond payable account in January 1, 2010, then the Company recalculate the present value of future cash flows of the related debt using the effective date incremental interest rate. Difference between the recalculated amount to the carrying amount are adjusted to retained earnings on January 1, 2010.

Obligasi Seri C dapat dialihkan dan dipertukarkan sesuai dengan pilihan Perusahaan dengan jangka waktu tujuh (7) tahun dari tanggal penerbitan. Pembayaran obligasi termasuk bunganya diangsur setiap 3 bulan sebesar antara US\$ 186.741 sampai US\$ 248.473 sampai dengan tanggal 25 Nopember 2012.

Series C Bonds are transferable and redeemable at the option of the Company and have a term of seven (7) years from the date of issue. The bonds including the interest are payable in quarterly installments ranging from US\$ 186,741 to US\$ 248,473 until November 25, 2012.

Obligasi Seri C dikenakan bunga dengan tingkat bunga per tahun sebagai berikut:

Series C Bonds bear interest at the following rates per annum:

- tahun pertama : 5%
- tahun ke – 2 : 6%
- tahun ke – 3 : 7%
- tahun ke – 4 s/d 7 : 8%

- 1st year : 5%
- 2nd year : 6%
- 3rd year : 7%
- 4th to 7th year : 8%

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)

Akibat tingkat suku bunga tetap yang meningkat diatas, Perusahaan dan anak perusahaan terekspos terhadap risiko nilai wajar.

The step-up fixed interest rate exposed the Company and its subsidiaries to fair value interest rate risk.

Jaminan atas Obligasi Seri A dan C tersebut adalah sebagai berikut:

Series A and C Bonds are secured by:

- Sertifikat HGB No. 265, 275 dan 294 milik Perusahaan, seluruhnya seluas 17.979 m² beserta bangunan diatasnya yang terletak di Kelurahan Kedungdoro, Surabaya (Catatan 8).
- Tagihan, klaim dan hak atas hasil pengelolaan hotel (Catatan 5) dan klaim asuransi.

- The Company's HGBs with certificate No. 265, 275 and 294 covering a total area of 17,979 square meters together with the building thereon, located in Kelurahan Kedungdoro, Surabaya (Note 8).

- Receivables, claims and rights over proceeds from the hotel operations (Note 5) and proceeds from insurance claim.

17. HUTANG OBLIGASI WAJIB KONVERSI

17. MANDATORY CONVERTIBLE NOTES (MCN) PAYABLE

	2010 Rp'000	2009 Rp'000	
Nilai nominal (US\$ 58.000.000)	521.478.000	545.200.000	Nominal value (US\$ 58,000,000)
Diskonto yang belum diamortisasi (US\$ 9.501.318 tahun 2010 dan US\$ 10.994.857 tahun 2009)	(85.426.354)	(103.351.660)	Unamortized discount (US\$ 9,501,318 in 2010 and US\$ 10,994,857 in 2009)
Jumlah	<u>436.051.646</u>	<u>441.848.340</u>	Total

Pada tanggal 1 Agustus 2006, AW, anak perusahaan, menerbitkan *Mandatory Convertible Notes* sebesar US\$ 58.000.000, dengan pemegang obligasi UOB Kay Hian Finance Limited. Obligasi wajib konversi tersebut dapat dikonversi ke dalam satu (1) lembar saham AW untuk setiap US\$ 1.000, pada saat jatuh tempo tanggal 31 Juli 2016. AW dapat mengalihkan dan menukarkan obligasi tersebut setelah tanggal 31 Juli 2013, tetapi sebelum tanggal jatuh tempo, paling lambat 10 hari setelah jangka waktu pembatalan secara tertulis kepada pemberi pinjaman dengan harga pengalihan sampai dengan 120% dari nilai pokok obligasi. MCN tidak dikenakan bunga dan tidak menggunakan jaminan.

On August 1, 2006, AW, a subsidiary, issued MCN to UOB Kay Hian Finance Limited amounting to US\$ 58,000,000. These MCN are convertible to one (1) AW's share per US\$ 1,000 MCN on maturity date, July 31, 2016. At any time after July 31, 2013 but prior to the maturity date, the note may be redeemed in whole, but not in part, by the borrower upon at least 10 days revocable prior written notice to the lender at a redemption price equal to 120% of the principal amount. MCN are non-interest bearing and are not secured by any collateral.

Diskonto merupakan hasil penilaian nilai wajar hutang MCN pada saat akuisisi AW oleh Perusahaan.

The discount represents the result of the valuation of the MCN at the time of acquisition of AW by the Company.

18. HAK MINORITAS PADA ANAK PERUSAHAAN

18. MINORITY INTEREST IN SUBSIDIARIES

	2010 Rp'000	2009 Rp'000	
a. Hak minoritas atas aset bersih anak perusahaan			a. Minority interest in net assets of subsidiaries
AW	139.531.228	95.362.042	AW
Lain-lain	<u>1</u>	<u>1</u>	Others
Jumlah	<u>139.531.229</u>	<u>95.362.043</u>	Total
b. Hak minoritas atas laba bersih anak perusahaan - AW	<u>44.169.186</u>	<u>9.044.274</u>	b. Minority interest in net income of subsidiary - AW

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)

19. MODAL SAHAM

19. CAPITAL STOCK

Nama Pemegang Saham	2010 dan/and 2009			Name of Stockholder
	Jumlah Saham / Number of Shares	Persentase Pemilikan / Percentage of Ownership %	Jumlah Modal Disetor / Total Paid-up Capital Stock Rp'000	
BSL Investment Inc.	2.221.898.250	22,14	222.189.825	BSL Investment Inc.
Burgami Investments Limited	2.096.581.500	20,90	209.658.150	Burgami Investments Limited
PT. Pakuwon Arthaniaga	1.520.032.460	15,15	152.003.246	PT. Pakuwon Arthaniaga
Concord Media Investment Ltd	741.000.000	7,38	74.100.000	Concord Media Investment Ltd
Raylight Investment Limited	716.917.500	7,15	71.691.750	Raylight Investment Limited
Sino Connect Investments Limited	429.000.000	4,28	42.900.000	Sino Connect Investments Limited
Oakhill Capital Limited	390.000.000	3,89	39.000.000	Oakhill Capital Limited
PT. Pakuwon Trijaya	164.658.000	1,64	16.465.800	PT. Pakuwon Trijaya
Alexander Tedja (Presiden Komisaris)	1.872.000	0,02	187.200	Alexander Tedja (President Commissioner)
Richard Adisastra (Presiden Direktur)	27.300	0,01	2.730	Richard Adisastra (President Director)
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)	1.751.263.490	17,44	175.126.349	Public (less than 5% each)
Jumlah	10.033.250.500	100,00	1.003.325.050	Total

20. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA

20. SALES AND REVENUES

	2010 Rp'000	2009 Rp'000	
Sewa dan jasa pemeliharaan:			Rental and service charges:
Sewa ruangan	218.568.826	184.968.140	Space rental
Jasa pemeliharaan	92.540.030	72.667.368	Service charges
Jumlah	311.108.856	257.635.508	Subtotal
Penjualan apartemen dan kantor	680.744.836	253.792.411	Sale of apartment and offices
Pendapatan hotel	109.058.405	101.549.081	Hotel revenues
Penjualan tanah dan bangunan	27.832.688	15.041.486	Sale of land and buildings
Penjualan kondominium	2.295.455	-	Sale of condominiums
Pendapatan usaha lainnya:			Other operating revenues:
Penagihan listrik dan air	56.911.923	39.345.655	Electricity and water billing
Pengelolaan parkir	15.133.075	11.560.934	Parking fee
Lain-lain	24.922.545	18.463.129	Others
Jumlah	96.967.543	69.369.718	Subtotal
Jumlah	1.228.007.783	697.388.204	Total

Perusahaan telah diasuransikan untuk gangguan usaha kepada PT Chartis Insurance Indonesia dan PT Asuransi AIU Indonesia sebesar US\$ 49.600.000 untuk tahun 2010 dan dengan PT. Asuransi AIU Indonesia sebesar US\$ 37.300.000 tahun 2009.

The Company is insured for business interruption with PT Chartis Insurance Indonesia and PT Asuransi AIU Indonesia for US\$ 49,600,000 in 2010 and with PT Asuransi AIU Indonesia for US\$ 37,300,000 in 2009.

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)

Pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan dari properti investasi pada tanggal 31 Desember 2010 and 2009 masing-masing sebesar Rp 278.787.532 ribu dan Rp 226.576.665 ribu.

Rental revenue and service charges from investment properties as of December 31, 2010 and 2009 amounted to Rp 278,787,532 thousand and Rp 226,576,665 thousand.

21. BEBAN LANGSUNG DAN BEBAN POKOK PENJUALAN

21. DIRECT COSTS AND COST OF SALES

	2010 Rp'000	2009 Rp'000	
Beban Langsung			Direct Costs
Beban gedung:			Building expenses:
Listrik, air dan gas	88.065.982	61.660.757	Electricity, water and gas
Penyusutan (Catatan 7 dan 8)	47.895.528	29.043.149	Depreciation (Notes 7 and 8)
Pembersihan	9.732.217	6.733.535	Cleaning
Pemeliharaan dan perbaikan	7.410.238	5.199.061	Repairs and maintenance
Pajak bumi dan bangunan	4.596.754	6.462.969	Land and building taxes
Amortisasi aset bangun kelola serah (Catatan 9)	1.959.084	3.616.020	Amortization of property and equipment under the BOT scheme (Note 9)
Asuransi	2.066.649	1.904.729	Insurance
Lain-lain	7.632.965	3.024.732	Others
Jumlah beban gedung	<u>169.359.417</u>	<u>117.644.952</u>	Total building expenses
Beban pegawai	<u>24.003.592</u>	<u>15.767.517</u>	Personnel expenses
Beban operasional hotel:			Hotel operating expenses:
Departemen hotel	23.120.124	21.049.032	Hotel department
Penyusutan (Catatan 8)	19.127.339	18.468.226	Depreciation (Note 8)
Listrik, air dan gas	17.428.673	16.980.707	Electricity, water and gas
Gaji dan tunjangan	<u>12.086.052</u>	<u>12.613.093</u>	Salary and allowances
Jumlah beban operasional hotel	<u>71.762.188</u>	<u>69.111.058</u>	Total hotel operating expenses
Jumlah beban langsung	265.125.197	202.523.527	Total direct costs
Beban pokok penjualan - Apartemen dan kantor	389.259.741	225.819.107	Costs of sales - Apartment and offices
Beban pokok penjualan - Kondominium	578.917	-	Costs of sales - Condominiums
Beban pokok penjualan - Tanah dan bangunan	<u>9.034.237</u>	<u>5.730.269</u>	Costs of sales - Land and buildings
Jumlah beban langsung dan beban pokok penjualan	<u><u>663.998.092</u></u>	<u><u>434.072.903</u></u>	Total direct costs and cost of sales

22. BEBAN USAHA

22. OPERATING EXPENSES

	2010	2009	
	Rp'000	Rp'000	
Umum dan administrasi:			General and administrative:
Gaji dan tunjangan	17.066.419	12.635.856	Salaries and allowances
Jasa profesional	7.076.073	4.068.058	Professional fees
Beban kantor	5.561.547	3.523.499	Office expenses
Biaya keamanan	4.716.053	1.884.033	Security expenses
Fee operator hotel	4.366.181	3.909.505	Hotel operator's fees
Imbalan pasca kerja (Catatan 27)	3.074.294	487.726	Post-employment benefits (Note 27)
Beban listrik kantor	2.050.324	-	Office electricity expense
Biaya bank	1.656.651	1.259.692	Bank charges
Perjalanan dinas	1.609.002	1.459.570	Travelling expenses
Beban penyusutan (Catatan 8)	1.460.282	-	Depreciation expense (Note 8)
Jamuan	771.237	582.401	Entertainment
Administrasi saham dan pelaporan	284.935	338.643	Shares administration and reporting
Biaya training	167.788	120.315	Training expenses
Beban pajak kendaraan	159.053	146.826	Vehicle tax expenses
Lain-lain	3.600.160	2.909.570	Others
Jumlah	53.619.999	33.325.694	Subtotal
Pemasaran:			Marketing:
Iklan dan promosi	27.896.017	16.247.312	Advertising and promotion
Gaji dan tunjangan	7.951.069	5.056.989	Salaries and allowances
Penyelenggaraan acara	3.176.532	2.201.976	Events
Lain-lain	2.494.540	1.552.591	Others
Jumlah	41.518.158	25.058.868	Subtotal
Jumlah	95.138.157	58.384.562	Total

23. PENGHASILAN BUNGA

23. INTEREST INCOME

	2010	2009	
	Rp'000	Rp'000	
Efek dari penerapan awal			Effect of the initial application of
PSAK No 50 dan 55	14.761.594	-	PSAK 50 and 55
Deposito berjangka	7.312.600	20.975.006	Time deposits
Jasa giro	2.291.555	914.422	Current accounts
Jumlah	24.365.749	21.889.428	Total

24. BEBAN KEUANGAN

24. FINANCE COST

	2010	2009	
	Rp'000	Rp'000	
Beban keuangan atas:			Financial charges on:
Hutang bank	45.777.297	32.349.186	Bank loans
Senior Secured Note	55.283.499	54.116.143	Senior Secured Notes
Amortisasi diskonto obligasi wajib konversi	13.428.409	13.499.295	Discount amortization on Mandatory Convertible Notes
Efek dari penerapan awal			Effect of the initial application of
PSAK No 50 dan 55	7.811.919	-	PSAK 50 and 55
Hutang obligasi I	3.852.606	3.751.493	Bonds payable I
Jumlah	126.153.730	103.716.117	Total

25. PAJAK PENGHASILAN

25. INCOME TAX

Beban pajak Perusahaan dan anak perusahaan terdiri dari:

The net tax expense of the Company and its subsidiaries consist of the following:

	2010 Rp'000	2009 Rp'000	
Beban pajak kini			Current tax expense
Pajak penghasilan final Perusahaan	27.537.529	26.952.858	Final income tax of the Company
Pajak penghasilan final anak perusahaan	38.150.734	12.689.621	Final income tax of the subsidiaries
Pajak penghasilan non final anak perusahaan	284.616	489.548	Nonfinal income tax of the subsidiaries
Jumlah beban pajak kini	65.972.879	40.132.027	Total current tax expense
Beban pajak tangguhan			Deferred tax expense
Perusahaan	1.849.599	6.988.745	The Company
Anak Perusahaan	-	318.411	Subsidiary
Beban pajak tangguhan - bersih	1.849.599	7.307.156	Deferred tax - net
Beban pajak - bersih	67.822.478	47.439.183	Tax expense - net

Pajak kini – Pajak Penghasilan Nonfinal

Current tax – Nonfinal Income Tax

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi konsolidasi dengan rugi fiskal adalah sebagai berikut:

A reconciliation between income before tax per consolidated statements of income and fiscal loss carryforward is as follows:

	2010 Rp'000	2009 Rp'000	
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi konsolidasi	385.552.192	203.105.582	Income before tax per consolidated statements of income
Laba dari pendapatan yang telah diperhitungkan atau dibayar pajak penghasilan final	(187.406.965)	(154.435.679)	Income subject to final tax
Laba sebelum pajak anak perusahaan setelah dilakukan penyesuaian pada level konsolidasi	(273.788.005)	(44.038.540)	Net income before tax of subsidiaries after consolidated adjustments
Laba (rugi) sebelum pajak Perusahaan dari pendapatan yang tidak terhutang pajak penghasilan final	(75.642.778)	4.631.363	Income (loss) before tax of the Company - net of income already subjected to final tax
Perbedaan temporer:			Temporary differences:
Imbalan pasca kerja	620.914	550.717	Provision for post-employment benefits
Cadangan penggantian perabotan dan peralatan hotel	1.176.140	430.068	Reserve for placement of hotel's furniture, fixture and equipment
Beban penyisihan (pemulihan) piutang ragu-ragu	(1.426.097)	50.947	Provision (reversal) of allowance for doubtful accounts
Penyusutan	(7.769.353)	(9.108.854)	Depreciation
Jumlah	(7.398.396)	(8.077.122)	Net

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)

	2010 Rp'000	2009 Rp'000	
Perbedaan tetap:			Permanent differences:
Beban bunga	97.743.974	116.432.739	Interest expense
Selisih kurs yang telah dipotong pajak final	(25.148.298)	-	Foreign exchange already subjected to final income tax
Jamuan, representasi dan sumbangan	-	41.517	Entertainment, representation and donation
Penghasilan bunga yang telah dipotong pajak final	(11.744.352)	(4.038.745)	Interest income already subjected to final income tax
Beban lain-lain	682.594	678.227	Other expense
Jumlah	61.533.918	113.113.738	Net
Laba (rugi) fiskal pajak Perusahaan	(21.507.256)	109.667.979	Taxable income (fiscal loss) of the Company
Rugi fiskal yang dapat dikompensasikan	(47.714.970)	(157.382.949)	Fiscal loss carryforward
Jumlah rugi fiskal Perusahaan	(69.222.226)	(47.714.970)	Fiscal loss carryforward of the Company

Saldo hutang pajak merupakan hutang pajak PJBV masing-masing sebesar Rp 77.272 ribu dan Rp 800.043 ribu untuk tahun 2010 dan 2009.

Current tax payable represents tax payable from PJBV amounting to Rp 77,272 thousand and Rp 800,043 thousand in 2010 and 2009, respectively.

Pajak Tangguhan

Deferred Tax

Rincian aset dan kewajiban pajak tangguhan Perusahaan dan anak perusahaan adalah sebagai berikut:

The details of the Company and its subsidiaries' deferred tax assets and liabilities are as follows:

	1 Januari 2010 / January 1, 2010 Rp'000	Dikreditkan (dibebankan) ke laporan laba rugi/ Credited (charged) to income for the year Rp'000	31 Desember 2010 / December 31, 2010 Rp'000	
Perusahaan				The Company
Aset (kewajiban) pajak tangguhan:				Deferred tax assets (liability):
Pencadangan atas imbalan pasca kerja	1.038.088	155.228	1.193.316	Provision for post-employment benefits
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	667.725	294.035	961.760	Reserve for placement of hotel's furniture, fixture and equipment
Penyisihan piutang ragu-ragu	367.020	(356.524)	10.496	Allowance for doubtful accounts
Penyusutan	(18.495.130)	(1.942.338)	(20.437.468)	Depreciation
Kewajiban pajak tangguhan - bersih	(16.422.297)	(1.849.599)	(18.271.896)	Deferred tax liabilities - net
	1 Januari 2009/ January 1, 2009 Rp'000	Dikreditkan (dibebankan) ke laporan laba rugi/ Credited (charged) to income for the year Rp'000	31 Desember 2009/ December 31, 2009 Rp'000	
Perusahaan				The Company
Aset (kewajiban) pajak tangguhan:				Deferred tax assets (liability):
Pencadangan atas imbalan pasca kerja	6.802.059	(5.763.971)	1.038.088	Provision for post-employment benefits
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	-	667.725	667.725	Reserve for placement of hotel's furniture, fixture and equipment
Penyisihan piutang ragu-ragu	572.074	(205.054)	367.020	Allowance for doubtful accounts
Penyusutan	(16.807.685)	(1.687.445)	(18.495.130)	Depreciation
Kewajiban pajak tangguhan - bersih	(9.433.552)	(6.988.745)	(16.422.297)	Deferred tax liabilities - net
Aset pajak tangguhan - anak perusahaan	318.411	(318.411)	-	Deferred tax assets - subsidiaries

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)

Berdasarkan Undang-Undang Pajak Penghasilan No.36 tahun 2008 pengganti UU pajak No. 7/1983, tarif pajak badan adalah sebesar 28% yang berlaku efektif 1 Januari 2009 dan sebesar 25% yang berlaku efektif 1 Januari 2010. Aset dan kewajiban pajak tangguhan disesuaikan dengan tarif pajak yang berlaku pada periode ketika aset direalisasikan dan kewajiban diselesaikan berdasarkan tarif pajak yang akan ditetapkan.

Based on Law No. 36/2008, the amendment of Tax Law No. 7/1983 on income taxes, the new corporate tax rate is set at a flat rate of 28% effective January 1, 2009 and 25% effective January 1, 2010. Accordingly, deferred tax assets and liabilities have been adjusted to the enacted tax rates that are expected to apply at the period when the asset is realized or liability is settled.

Rekonsiliasi antara jumlah beban pajak dan hasil perkalian laba akuntansi sebelum pajak Perusahaan setelah pajak final adalah sebagai berikut:

A reconciliation between the total tax expense and the amounts computed by applying the effective tax rates to income before tax of the Company net of income subjected to final tax is as follows:

	2010 Rp'000	2009 Rp'000	
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi konsolidasi	385.552.192	203.105.582	Income before tax per consolidated statements of income
Laba dari pendapatan yang telah diperhitungkan atau dibayar pajak penghasilan final	(187.406.965)	(154.435.679)	Income subject to final tax
Laba sebelum pajak anak perusahaan setelah dilakukan penyesuaian pada level konsolidasi	<u>(273.788.005)</u>	<u>(44.038.540)</u>	Net income before tax of subsidiary after consolidated adjustments
Laba (rugi) sebelum pajak Perusahaan dari pendapatan yang tidak terhutang pajak penghasilan final	<u>(75.642.778)</u>	<u>4.631.363</u>	Income (loss) before tax of the Company - net of income subject to final tax
Manfaat (beban) pajak sesuai dengan tarif yang berlaku	<u>18.910.695</u>	<u>(1.157.840)</u>	Tax benefit (expense) at effective tax rate
Pengaruh pajak atas:			Tax effect of:
Perbedaan tetap	(15.383.480)	(28.278.435)	Permanent differences
Penyesuaian kompensasi rugi fiskal yang tidak dapat dimanfaatkan dimasa mendatang	(5.376.814)	27.416.995	Uncompensated fiscal loss
Koreksi dasar pengenaan pajak	<u>-</u>	<u>(4.969.465)</u>	Correction of tax base
Jumlah	<u>(20.760.294)</u>	<u>(5.830.905)</u>	Net
Jumlah beban pajak non final Perusahaan	(1.849.599)	(6.988.745)	Total nonfinal tax expense The Company
Anak perusahaan	(284.616)	(807.959)	Subsidiaries
Pajak penghasilan final Perusahaan	(27.537.529)	(26.952.858)	Final income tax of the Company
Pajak penghasilan final anak perusahaan	<u>(38.150.734)</u>	<u>(12.689.621)</u>	Final income tax of the subsidiaries
Jumlah Beban Pajak	<u>(67.822.478)</u>	<u>(47.439.183)</u>	Total Tax Expense

26. LABA PER SAHAM

Data yang digunakan untuk menghitung laba per saham dasar dan dilusi adalah sebagai berikut:

	2010 Rp'000	2009 Rp'000
Laba untuk perhitungan laba per saham dasar	273.560.528	146.622.125
Laba untuk perhitungan laba per saham dilusi	273.560.528	134.045.721
	Lembar/Shares	Lembar/Shares
Jumlah saham biasa untuk perhitungan laba per saham dasar dan dilusi (ribuan lembar)	10.033.251	10.033.251
	Rp	Rp
Dalam Rupiah penuh		
Laba per saham dasar	27,27	14,61
Laba per saham dilusi	27,27	13,36

Pada tanggal 31 Desember 2010, saham biasa Perusahaan memiliki efek berpotensi anti-dilutif sehingga disajikan sama seperti laba per saham dasar. Laba per saham dilusi pada tanggal 31 Desember 2009 mencerminkan pengaruh atas obligasi wajib konversi dari anak perusahaan (AW).

26. EARNINGS PER SHARE

The computation of basic and diluted earnings per share is based on the following data:

Earnings for computation of basic earnings per share

Earnings for computation of diluted earnings per share

Number of ordinary shares for computation of basic and diluted earnings share per (thousand shares)

In full Rupiah amounts
Basic earnings per share

Diluted earnings per share

As of December 31, 2010, the potentially ordinary shares are anti-dilutive, thus the diluted earnings per share presented is the same as the bank earnings per share. Diluted earnings per share as of December 31, 2009 reflects the effect of the mandatory convertible notes of the subsidiary (AW).

27. KEWAJIBAN IMBALAN PASCA KERJA

Perusahaan dan anak perusahaan membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Hotel juga menghitung dan mencatat estimasi manfaat karyawan yang berhak sesuai peraturan yang berlaku setelah memperhitungkan program pensiun. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pasca kerja tersebut adalah 1.339 karyawan tahun 2010 dan 1.095 karyawan tahun 2009.

Hotel mengikutsertakan karyawannya dalam program pensiun iuran pasti. Dana pensiun ini dikelola oleh Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) AIG, yang akta pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia No. KEP-070/KM.17/1995 tanggal 10 Maret 1995. Iuran pensiun ditentukan dari jumlah tertentu yang ditanggung Perusahaan dan karyawan. Beban untuk iuran dana pensiun yang timbul pada tahun 2010 dan 2009 masing-masing sebesar Rp 870.200 ribu dan Rp 811.618 ribu dicatat dalam beban gaji dan tunjangan.

27. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION

The Company and its subsidiary provides post-employment benefits for their qualifying employees in accordance with Labor Law No. 13/2003. The Hotel calculates and records the estimated employee benefits for its qualifying employees in accordance with applicable rules after considering the pension program. The number of employees entitled to the benefits was 1,339 in 2010 and 1,095 in 2009.

The Hotel employees participate in a defined contribution pension plan. The plan is managed by *Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) AIG*, the deed of establishment of which was approved by the Minister of Finance of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. KEP-070/KM.17/1995 dated March 10, 1995. The contribution is determined based on certain amount, which is contributed by the Company and employees. Expenses arising from the contributions amounting to Rp 870,200 thousand in 2010 and Rp 811,618 thousand in 2009 were recorded under salaries and allowances.

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)

Beban program imbalan pasca kerja yang diakui di laporan laba rugi adalah:

Amounts recognized in income in respect of the defined benefit plan are as follows:

	2010 Rp'000	2009 Rp'000	
Biaya jasa kini	3.133.130	1.760.515	Current service cost
Biaya bunga	1.579.767	1.283.163	Interest cost
Biaya jasa lalu	119.826	119.826	Past service cost
Pengaruh kurtailment	(1.723.878)	(694.189)	Effect of curtailment
Amortisasi keuntungan aktuarial	(34.551)	(1.981.589)	Amortization of actuarial gain
Jumlah (Catatan 22)	<u>3.074.294</u>	<u>487.726</u>	Total (Note 22)

Kewajiban program imbalan pasca kerja di neraca adalah sebagai berikut:

Amounts included in the balance sheets arising from the Company and its subsidiary's obligation in respect of the defined benefit plan are as follows:

	2010 Rp'000	2009 Rp'000	
Nilai kini kewajiban yang tidak didanai	27.462.272	18.510.258	Present value of unfunded liability
Keuntungan aktuarial yang belum diakui	4.066.182	10.217.774	Unrecognized actuarial gain
Biaya jasa lalu (<i>non vested</i>)	(684.440)	(868.128)	Past service cost (nonvested)
Kewajiban bersih	<u>30.844.014</u>	<u>27.859.904</u>	Net liability

Mutasi kewajiban bersih di neraca adalah sebagai berikut:

Movements in the net liability recognized in the balance sheets are as follows:

	2010 Rp'000	2009 Rp'000	
Saldo awal tahun	27.859.904	28.263.359	Beginning of the year
Beban tahun berjalan (Catatan 22)	3.074.294	487.726	Amount charged to income (Note 22)
Pembayaran manfaat	(90.184)	(244.397)	Benefits payment
Penyesuaian	-	(646.784)	Adjustment
Saldo akhir tahun	<u>30.844.014</u>	<u>27.859.904</u>	End of the year

Beban imbalan pasca kerja Perusahaan dan anak perusahaan, dihitung oleh aktuaris independen PT. Padma Radya Aktuarial, dengan menggunakan asumsi berikut ini:

The post-employment benefits cost of the Company and its subsidiary was calculated by independent actuary, PT. Padma Radya Aktuarial, using the following key assumptions:

	2010	2009	
Tingkat diskonto per tahun	8-8,5%	10%	Discount rate per annum
Tingkat kenaikan gaji per tahun	10%	10%	Salary increment rate per annum
Bagian dari pensiun normal	100%	100%	Proportion of normal retirement
Umur pensiun normal	55 tahun/years	55 tahun/years	Normal retirement age

28. SIFAT DAN TRANSAKSI HUBUNGAN ISTIMEWA

Sifat Hubungan Istimewa

PT Pakuwon Dharma dan PT Artisan Surya Kreasi merupakan perusahaan yang sebagian pengurusnya sama dengan Perusahaan.

Transaksi Hubungan Istimewa

Pada tahun 2007, Perusahaan melakukan pembelian tanah dari PT. Pakuwon Dharma seluas 101.769 m² yang berlokasi di Kelurahan Kalisari, Surabaya dengan nilai Rp 21.269.721 ribu (termasuk PPN 10%). Pembelian tanah tersebut telah mendapat persetujuan dari pemegang saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan tanggal 27 Juni 2007. Pada tanggal 31 Desember 2009, hutang yang timbul atas transaksi tersebut dibukukan sebagai hutang usaha (Catatan 10). Pada tanggal 31 Desember 2010, hutang ini telah dilunasi.

Perusahaan mempunyai transaksi diluar usaha dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa. Pada tanggal neraca, piutang yang timbul atas transaksi tersebut dibukukan sebagai piutang lain-lain kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa.

29. INFORMASI SEGMENT

Segmen Usaha

Untuk tujuan pelaporan manajemen, saat ini Perusahaan dan anak perusahaan dibagi dalam tiga (3) kelompok segmen usaha yaitu a) segmen perusahaan pusat perkantoran dan perbelanjaan, b) real estat dan c) jasa perhotelan.

Segmen tersebut menjadi dasar pelaporan informasi segmen primer Perusahaan dan anak perusahaan.

28. RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Nature of Relationship

PT Pakuwon Dharma and PT Artisan Surya Kreasi has partly the same management as the Company.

Transaction with Related Parties

In 2007, the Company purchased land from PT. Pakuwon Dharma measuring 101,769 square meters in Kelurahan Kalisari, Surabaya amounting to Rp 21,269,721 thousand (including VAT 10%). Such purchase of land was approved by the stockholders through the Company's Extraordinary Stockholders Meeting on June 27, 2007. In December 31, 2009, payable arising from this transaction is presented as trade accounts payable (Note 10). As of December 31, 2010, this payable has been settled.

The Company also entered into nontrade transactions with related parties. As of balance sheet dates, receivable arising from this transactions is presented as other accounts receivable from related parties.

29. SEGMENT INFORMATION

Business Segments

For management purposes, the Company and its subsidiaries are currently organized into three (3) business segments namely: a) office and shopping center business, b) real estate, c) hospitality.

These business segments are the bases on which the Company and its subsidiaries report their primary segment information.

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

Segment information based on business segments is presented below:

	2010					
	Pengusahaan pusat perkantoran dan perbelanjaan / Office and shopping center Rp'000	Real estat / Real estate Rp'000	Perhotelan / Hospitality Rp'000	Eliminasi / Eliminations Rp'000	Konsolidasi / Consolidated Rp'000	
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA						SALES AND REVENUES
Penjualan dan pendapatan ekstern	408.039.730	710.909.648	109.058.405	-	1.228.007.783	External sales and revenues
Penjualan dan pendapatan intern	17.428.673	-	-	(17.428.673)	-	Internal sales and revenues
Jumlah Penjualan and Pendapatan Usaha	425.468.403	710.909.648	109.058.405	(17.428.673)	1.228.007.783	Total Sales and Revenues
HASIL						RESULT
Hasil segmen	210.787.555	263.341.414	13.429.830		487.558.799	Segment result
Hasil segmen yang tidak dapat dialokasikan					(17.090.233)	Unallocated segment result
Beban yang tidak dapat dialokasikan					(1.597.032)	Unallocated expense
Laba usaha					468.871.534	Income from operations
Penghasilan bunga					24.365.749	Interest income
Keuntungan kurs mata uang asing - bersih					18.461.475	Gain on foreign exchange - net
Keuntungan penjualan aset tetap					469.608	Gain on sale of equipment
						Reversal of allowance for doubtful
Pemulihan piutang ragu-ragu - bersih					567.242	accounts - net
Beban keuangan					(126.153.730)	Finance cost
Lain-lain - bersih					(1.029.686)	Others - net
Laba sebelum pajak					385.552.192	Income before tax
Beban pajak					(67.822.478)	Tax expense
Laba sebelum hak minoritas atas laba bersih anak perusahaan					317.729.714	Income before minority interest in net income of subsidiaries
Hak minoritas atas laba bersih anak perusahaan					(44.169.186)	Minority interest in net income of subsidiary
Laba bersih					273.560.528	Net income
INFORMASI LAINNYA						OTHER INFORMATION
ASET						ASSETS
Aset segmen	2.197.576.080	839.479.652	18.876.632	(40.550.814)	3.015.381.550	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan					921.944.074	Unallocated assets
Jumlah aset yang dikonsolidasi					3.937.325.624	Consolidated total assets
KEWAJIBAN						LIABILITIES
Kewajiban segmen	397.325.795	485.148.630	20.677.193	(40.550.814)	862.600.804	Segment liabilities
Kewajiban yang tidak dapat dialokasikan					1.506.136.054	Unallocated liability
Jumlah kewajiban yang dikonsolidasi					2.368.736.858	Consolidated total liabilities
Penambahan aset tetap dan properti investasi	609.620.251	147.312	4.850.831	-	614.618.394	Addition to property and equipment and investment property
Penambahan aset tetap yang tidak dapat dialokasikan					52.899	Unallocated addition to property and equipment
Jumlah penambahan aset tetap dan properti investasi					614.671.293	Total addition to property and equipment and investment property
Penyusutan dan amortisasi	48.292.144	2.696.050	19.423.372	-	70.411.566	Depreciation and amortization
Penyusutan dan amortisasi yang tidak dapat dialokasikan					30.667	Unallocated depreciation and amortization
Jumlah penyusutan dan amortisasi					70.442.233	Total depreciation and amortization

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)

	2009					
	Pengusahaan pusat perkantoran dan perbelanjaan / Office and shopping center Rp'000	Real estat / Real estate Rp'000	Perhotelan / Hospitality Rp'000	Eliminasi / Eliminations Rp'000	Konsolidasi / Consolidated Rp'000	
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA						SALES AND REVENUES
Penjualan dan pendapatan eksterm	318.178.729	277.660.394	101.549.081	-	697.388.204	External sales and revenues
Penjualan dan pendapatan intern	16.639.481	-	-	(16.639.481)	-	Internal sales and revenues
Jumlah Penjualan dan Pendapatan Usaha	334.818.210	277.660.394	101.549.081	(16.639.481)	697.388.204	Total Sales and Revenues
HASIL						RESULT
Hasil segmen	187.589.216	10.146.862	9.657.621	-	207.393.699	Segment result
Hasil segmen yang tidak dapat dialokasikan					(1.798.225)	Unallocated segment result
Beban yang tidak dapat dialokasikan					(664.735)	Unallocated expense
Laba usaha					204.930.739	Income from operations
Keuntungan kurs mata uang asing - bersih					79.840.466	Gain on foreign exchange - net
Penghasilan bunga					21.889.428	Interest income
Keuntungan penjualan aset tetap					158.547	Gain on sale of equipment
Pemulihan piutang ragu-ragu - bersih					110.985	Reversal of allowance for doubtful accounts - net
Beban keuangan					(103.716.117)	Finance cost
Lain-lain - bersih					(108.466)	Others - net
Laba sebelum pajak					203.105.582	Income before tax
Beban pajak					(47.439.183)	Tax expense
Laba sebelum hak minoritas atas laba bersih anak perusahaan					155.666.399	Income before minority interest in net income of subsidiaries
Hak minoritas atas laba bersih anak perusahaan					(9.044.274)	Minority interest in net income of subsidiary
Laba bersih					146.622.125	Net income
INFORMASI LAINNYA						OTHER INFORMATION
ASET						ASSETS
Aset segmen	1.835.928.647	982.659.050	449.701.691	(61.735.851)	3.206.553.537	Segment assets
Aset yang tidak dapat dialokasikan					270.316.167	Unallocated assets
Jumlah aset yang dikonsolidasi					3.476.869.704	Consolidated total assets
KEWAJIBAN						LIABILITIES
Kewajiban segmen	409.074.130	274.302.004	19.646.862	(61.735.851)	641.287.145	Segment liabilities
Kewajiban yang tidak dapat dialokasikan					1.589.673.410	Unallocated liability
Jumlah kewajiban yang dikonsolidasi					2.230.960.555	Consolidated total liabilities
Penambahan aset tetap dan properti investasi	270.205.942	12.655.613	2.138.614		285.000.169	Addition to property and equipment and investment property
Penambahan aset tetap yang tidak dapat dialokasikan					22.106	Unallocated addition to property and equipment
Jumlah penambahan aset tetap dan properti investasi					285.022.275	Total addition to property and equipment and investment property
Penyusutan dan amortisasi	32.178.032	456.151	18.468.226		51.102.409	Depreciation and amortization
Penyusutan dan amortisasi yang tidak dapat dialokasikan					24.986	Unallocated depreciation and amortization
Jumlah penyusutan dan amortisasi					51.127.395	Total depreciation and amortization

Segmen Geografis

Perusahaan beroperasi di Surabaya, Indonesia. Sedangkan anak perusahaan berdomisili di Surabaya, Jakarta dan Belanda.

Penjualan berdasarkan pasar

Tabel berikut menunjukkan penjualan berdasarkan pasar geografis:

	2010 Rp'000	2009 Rp'000	
Surabaya	504.966.638	443.595.793	Surabaya
Jakarta	723.041.145	253.792.411	Jakarta
Jumlah	1.228.007.783	697.388.204	Total

Geographical Segments

The Company's operations are located in Surabaya, Indonesia. The subsidiaries are domiciled in Surabaya, Jakarta and the Netherlands.

Sales by geograppgical market

The following table shows sales based on geographical market:

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)

Nilai tercatat aset segmen dan tambahan aset tetap berdasarkan wilayah geografis aset tersebut adalah sebagai berikut:

The segment assets and addition to property and equipment based on geographic location of the assets are as follows:

	Nilai tercatat aset segmen/ Total segment assets		Penambahan aset tetap/ Addition to property and equipment		
	2010	2009	2010	2009	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Jakarta	2.057.989.857	1.774.570.198	520.258.751	250.141.334	Jakarta
Surabaya	1.878.401.098	1.701.644.138	94.412.542	34.880.941	Surabaya
Belanda	934.669	655.368	-	-	Netherlands
Jumlah	3.937.325.624	3.476.869.704	614.671.293	285.022.275	Total

30. IKATAN-IKATAN

30. COMMITMENTS

- a. Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan serah (BOT) dengan pihak ketiga yaitu Bank Mandiri atas bangunan pusat perbelanjaan dan perkantoran beserta fasilitasnya yang terletak di Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri.

- a. The Company entered into a build, operate and transfer (BOT) agreement with Bank Mandiri to construct a shopping center and an office building with its facilities in Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri.

Ketentuan dalam perjanjian BOT tersebut antara lain:

The significant terms and conditions of the BOT agreement are as follows:

- Perusahaan membangun sebuah gedung seluas 35.130 m² (17 lantai) dengan nama Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri di atas tanah milik Bank Mandiri seluas 5.320 m² yang berlokasi di Jalan Basuki Rachmad, Surabaya.
- Jangka waktu perjanjian berlaku selama 20 tahun terhitung sejak penyerahan tanah oleh Bank Mandiri dan berakhir tanggal 22 Maret 2012.
- Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri akan menjadi milik Bank Mandiri dengan ketentuan bahwa Bank Mandiri akan memberikan kepada Perusahaan hak pengelolaan Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri selama masa 20 tahun.

- The Company will construct a 35,130 square meters building (17-storey) to be called Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri on 5,320 square meters of land owned by Bank Mandiri, located in Jalan Basuki Rachmad, Surabaya.

- The agreement is valid for 20 years, starting from the handover of the land by Bank Mandiri, and will end on March 22, 2012.

- Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri will be owned by Bank Mandiri, but the bank will grant the Company the right to manage and operate Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri for a period of 20 years.

- b. Perjanjian sehubungan dengan pengoperasian Sheraton Surabaya Hotels & Towers, adalah perjanjian manajemen (*management agreement*) dengan Indo Pacific Sheraton (IPS) Hongkong, untuk mengelola dan mengoperasikan hotel. Sebagaimana dijelaskan dalam perjanjian, *management incentive fee* dihitung sebesar 3% dari laba operasi kotor yang telah disesuaikan (AGOP) apabila laba kotor (GOP) kurang dari 40%; atau 4,25% dari AGOP apabila GOP sama atau lebih besar dari 40% jumlah pendapatan. Perjanjian tersebut berlaku sejak tanggal 31 Maret 1996 dan berakhir tanggal 31 Desember 2016.

- b. The agreement relating to the operations of Sheraton Surabaya Hotel & Towers is a management agreement with Indo Pacific Sheraton (IPS) Hongkong, to operate and manage the Hotel. As provided in the agreement, incentive fee shall be computed at 3% of Adjusted Gross Operating Profit (AGOP), as defined in the agreement, if Gross Operating Profit (GOP), as defined in the agreement, is less than 40%; or 4.25% of AGOP if GOP is equal to or higher than 40% of Total Revenues (TR), as defined in the agreement. The operating term of this contract commenced on March 31, 1996 and terminates on December 31, 2016.

- c. Perusahaan dan AW mengadakan perjanjian kerjasama dengan Bank Mandiri (Persero), Bank Rakyat Indonesia (Persero), Bank International Indonesia, Bank Negara Indonesia (Persero), dan Bank Permata di mana bank-bank tersebut akan menyediakan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pembelian rumah, tanah, apartemen, rumah toko, rumah kantor. Perjanjian kerjasama dengan bank-bank tersebut memuat ketentuan, dalam hal pembeli menunggak angsurannya berturut-turut selama jangka waktu tertentu (tiga bulan atau enam bulan) dan sertifikat balik nama atau pecahan ke atas nama pembeli serta dokumen-dokumen lain yang terkait belum diserahkan oleh Perusahaan atau anak perusahaan kepada bank maka Perusahaan atau anak perusahaan mengikatkan diri sebagai penjamin atas pembayaran seluruh sisa hutang pokok, bunga, denda dan biaya lainnya yang berhubungan dengan fasilitas kredit. Sesudah pemenuhan kewajiban Perusahaan atau anak perusahaan atas pembayaran tersebut, segala hak bank terhadap pembeli berdasarkan perjanjian kredit beralih kepada Perusahaan atau anak perusahaan.

Dana pencairan fasilitas kredit untuk konsumen di atas akan ditempatkan sebagai deposito yang dibatasi penggunaannya atas nama Perusahaan atau anak perusahaan di mana pencairan deposito tersebut akan dilakukan secara bertahap sesuai dengan kemajuan penyelesaian pekerjaan dan dokumen-dokumen yang terkait sebagaimana dirinci dalam masing-masing perjanjian (Catatan 4).

- d. AW menandatangani beberapa kontrak dengan berbagai macam supplier dan kontraktor untuk konstruksi dan pengembangan proyek Gandaria City. Beberapa kontrak yang signifikan memiliki total harga kontrak sekitar Rp 31.042.537 ribu dan US\$ 816.546 dengan berbagai macam jangka waktu kontrak.
- e. AW memperoleh fasilitas *Letter of Credit* impor yang diperbaharui dengan Perjanjian Perubahan dan Perpanjangan Terhadap Perjanjian Kredit sebesar US\$ 3.000.000 dari PT Bank Danamon Indonesia. Fasilitas ini dijamin dengan deposito milik AW dan *Letter of Comfort* dari Perusahaan.
- f. AW mengadakan perjanjian dengan PT Securindo Packatama Indonesia untuk pengelolaan perkiraan di Gandaria City. Perjanjian berlaku efektif sejak ditandatangani perjanjian akan berlangsung untuk jangka waktu 60 bulan atau 5 tahun.
- g. Berdasarkan Nota Kesepakatan tanggal 28 Maret 2008 dan Addendum Nota Kesepakatan tanggal 10 Nopember 2010, Perusahaan menandatangani perjanjian dengan PT Pakuwon Dharma untuk melakukan tukar-menukar kepemilikan tanah dalam rangka konsolidasi tanah, agar masing-masing pihak dapat mengembangkan kawasannya karena sebagian tanah-tanah milik PT Pakuwon Dharma terletak di kawasan pengembangan Perusahaan dan sebaliknya. Tanah milik Perusahaan yang akan ditukarkan adalah seluas 154.441 m² yang berlokasi di Buntaran.

- c. The Company and AW entered into cooperation agreements with Bank Mandiri (Persero), Bank Rakyat Indonesia (Persero), Bank International Indonesia, Bank Negara Indonesia (Persero) and Bank Permata. Based on the agreements, these banks will provide credit facilities to the buyers of residential houses, land, apartments, shop houses and office houses. The cooperation agreements with these banks include a provision that in the event that the buyer defaults in installment payments consecutively for certain periods (three months or six months) and the splitting of certificates or title certificate in the name of the buyer and other related documents have not been submitted by the Company and its subsidiary to the related bank, the Company and its subsidiary are obliged to guarantee the full repayment of the remaining loan principal, interests, penalties and other charges payable under the credit facility. Upon fulfillment of the Company and its subsidiary's obligations, all bank's rights towards the buyer based on the credit agreement will be transferred to the Company and its subsidiary.

The proceeds from the consumers availment of the above credit facility will be placed as restricted time deposits under the name of the Company and its subsidiaries, the withdrawal of which will be made in accordance with the progress of the completion of construction and related documents as specified in each agreement (Note 4).

- d. AW entered into contracts with various suppliers and contractors for the construction and development of the Gandaria City project. The significant contracts have contract price of about Rp 31,042,537 thousand and US\$ 816,546 with varying contract periods.
- e. AW entered into a Letter of Credit Import with credit limit US\$ 3,000,000 with PT Bank Danamon Indonesia. This facility is secured by AW's deposits and Letter of Comfort from the Company which was renewed with the Agreement of Change and Renewal of Credit Agreement.
- f. AW entered into an Agreement with PT Securindo Packatama Indonesia for parking management at Gandaria City. The terms of the agreement is for 60 months or 5 years.
- g. Based on Memorandum of Understanding dated March 28, 2008 and Addendum to the Memorandum of Understanding dated November 10, 2010, the Company entered into an agreement with PT Pakuwon Dharma to exchange land ownership in connection with land consolidation purpose, as such each party may develop their respective area because most of the land owned by PT Pakuwon Dharma are located in the Company's development area and vice versa. Land owned by the Company to be exchanged is an area of 154,441 square meters, located at Buntaran.

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)

Sedangkan tanah milik PT Pakuwon Dharma yang akan ditukarkan adalah seluas 204.588 m² yang berlokasi di Buntaran.

Parcels of land owned by PT Pakuwon Dharma to be exchange measures 204,588 square meters, located at Buntaran.

h. Perusahaan memperoleh fasilitas *letter of credit* dari Bank Mandiri dan Bank Danamon. Fasilitas ini dijamin dengan deposito Perusahaan (Catatan 4).

h. The Company entered into a letter of credit agreement with Bank Mandiri and Bank Danamon. This facility is secured by Company's time deposits (Note 4).

i. Perusahaan mengadakan perjanjian dengan Perusahaan Gas Negara untuk penyediaan gas yang dijamin dengan deposito Perusahaan (Catatan 4).

i. The Company entered into an agreement with *Perusahaan Gas Negara* for supply of gas. The agreement is secured by the Company's time deposits (Note 4).

31. ASET DAN KEWAJIBAN MONETER DALAM MATA UANG ASING

31. MONETARY ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCY

Pada tanggal 31 Desember 2010 dan 2009, Perusahaan dan anak perusahaan mempunyai aset dan kewajiban moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

At December 31, 2010 and 2009, the Company and its subsidiaries had monetary assets and liabilities denominated in foreign currency as follows:

		2010		2009		
		Mata Uang Asing/ Foreign currency	Ekuivalen/ Equivalent in Rp'000	Mata Uang Asing/ Foreign currency	Ekuivalen/ Equivalent in Rp'000	
Aset						Assets
Kas dan setara kas	US\$	1.640.159	14.746.665	3.742.732	35.181.680	Cash and cash equivalents
	EUR	4.429	52.954	1.843	24.893	
Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya		US\$	28.020	2.637.130	24.789.020	Restricted time deposits
Jumlah aset			15.051.548		59.995.593	Total assets
Kewajiban						Liabilities
Biaya yang masih harus dibayar	US\$	2.348.429	21.114.727	1.000.587	9.405.521	Accrued expenses
	GBP	-	-	16.455	248.701	
	SGD	-	-	320	2.144	
Hutang lain-lain jangka panjang		US\$	-	172.197	1.618.653	Long-term other accounts payable
Hutang bank		US\$	4.000.000	-	-	Bank loan
Hutang obligasi		US\$	51.851.969	54.749.773	514.647.865	Bonds payable
Hutang obligasi wajib konversi		US\$	48.498.682	47.005.143	441.848.340	Mandatory convertible notes payable
Jumlah kewajiban			959.331.425		967.771.224	Total liabilities
Kewajiban - Bersih			(944.279.877)		(907.775.631)	Net Liabilities

Pada tanggal 31 Desember 2010 dan 2009, kurs konversi yang digunakan Perusahaan dan anak perusahaan adalah sebagai berikut:

The conversion rates used by the Company and its subsidiaries on December 31, 2010 and 2009 are as follows:

Mata uang	31 Desember 2010/ December 31, 2010	31 Desember 2009/ December 31, 2009	Foreign currencies
	Rp	Rp	
1 US\$	8.991,00	9.400,00	US\$ 1
1 EUR	11.955,79	13.509,69	EUR 1
1 SGD	6.980,61	6.698,52	SGD 1
1 GBP	13.893,80	15.114,27	GBP 1

**32. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN DAN RISIKO MODAL**

a. Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Perusahaan dan anak perusahaan adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola risiko mata uang asing, tingkat bunga, kredit dan risiko likuiditas.

i. Manajemen risiko mata uang asing

Perusahaan dan anak perusahaan terekspos terhadap pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing terutama dikarenakan pembiayaan Perusahaan yang didenominasi dalam mata uang asing.

Perusahaan dan anak perusahaan mengelola eksposur terhadap mata uang asing dengan melakukan pengawasan terhadap fluktuasi mata uang asing secara terus menerus sehingga dapat melakukan tindakan yang tepat seperti penggunaan transaksi lindung nilai apabila diperlukan untuk mengurangi risiko mata uang asing. Selain itu anak perusahaan juga melakukan penagihan dalam mata uang Dollar Amerika Serikat terhadap beberapa penyewanya. Jumlah mata uang asing bersih Perusahaan dan anak perusahaan pada tanggal neraca diungkapkan dalam Catatan 31.

ii. Manajemen risiko tingkat bunga

Perusahaan dan anak perusahaan terekspos terhadap risiko tingkat bunga karena pendanaan mereka memiliki tingkat bunga baik tetap maupun mengambang.

Pinjaman Perusahaan dan anak perusahaan yang terekspos terhadap risiko suku bunga atas nilai wajar dan risiko suku bunga atas arus kas dijelaskan dalam Catatan 15 dan 16.

Perusahaan dan anak perusahaan mengelola risiko tingkat bunga dengan melakukan pengawasan terhadap pergerakan suku bunga untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap Perusahaan serta kombinasi pinjaman suku bunga tetap dan mengambang yang tepat.

Untuk mengelola risiko tingkat bunga, Perusahaan dan anak perusahaan memiliki kebijakan dalam memperoleh pembiayaan yang akan memberikan campuran yang sesuai tingkat suku bunga mengambang dan tingkat bunga tetap.

**32. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK AND
CAPITAL RISK MANAGEMENT**

a. Financial risk management objectives and policies

The Company and its subsidiary's overall financial risk management and policies seek to ensure that adequate financial resources are available for operation and development of their business, while managing their exposure to foreign exchange risk, interest rate risk, credit and liquidity risks.

i. Foreign currency risk management

The Company and its subsidiary are exposed to the effect of foreign currency exchange rate fluctuation mainly because of foreign currency denominated transactions on their funding.

The Company and its subsidiary manage the foreign currency exposure by monitoring fluctuations in foreign currency, in order to perform the appropriate actions, such as the use of hedging operations if it is necessary to reduce the risk of foreign currency. Subsidiary also charge some of its tenant in U.S. Dollar currency. The Company and its subsidiary's monetary assets and liabilities denominated in currency exposure as of balance sheet is disclosed in Note 31.

ii. Interest rate risk management

The Company and its subsidiaries are exposed to interest rate risk because they borrow funds at both fixed and floating interest rates.

The Company and its subsidiaries borrowings that are exposed to fair value interest rate risk and cash flow interest rate risk are detailed in Notes 15 and 16.

The Company and its subsidiaries manage the interest rate risk by monitoring the movement of interest rates and combining the fixed and floating rate loans property to minimize the negative impact on the Company.

To manage the interest rate risk, the Company and its subsidiaries have a policy of obtaining financing that would provide an appropriate mix of floating and fix interest rate.

Untuk kewajiban suku bunga mengambang, analisa sensitivitas di susun dengan asumsi jumlah kewajiban yang beredar pada tanggal neraca adalah beredar sepanjang tahun. Perubahan dari 150 basis poin suku bunga pada tanggal pelaporan akan meningkatkan (menurunkan) laba untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2010 sebesar Rp 7.839.328 ribu. Analisa ini mengasumsikan bahwa semua variable lain, khususnya kurs mata uang asing tetap konstan. Perubahan ini terutama disebabkan ekposur Perusahaan dan anak perusahaan terhadap variabel suku bunga pinjaman.

iii. Manajemen risiko kredit

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Perusahaan dan anak perusahaan.

Risiko kredit Perusahaan dan anak perusahaan terutama melekat pada rekening bank, deposito berjangka, piutang usaha dan lain-lain. Risiko kredit pada saldo bank dan deposito tidak besar karena Perusahaan dan anak perusahaan menempatkan saldo bank dan deposito berjangka pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya. Perusahaan dan anak perusahaan meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang timbul dari pembeli properti dengan mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran, pembatalan penjualan dengan denda pembatalan dan Perusahaan dan anak perusahaan dapat mengambil kembali properti yang bersangkutan apabila pelanggan gagal membayar kewajiban cicilannya. Untuk risiko kredit yang timbul dari penyewa properti investasi dilakukan dengan cara meminta penyewa untuk memberikan deposit dalam bentuk tunai, serta membayar uang muka sewa sebelum masa sewa berlaku, serta Perusahaan dan anak perusahaan dapat menghentikan semua pelayanan ke unit yang disewakan jika penyewa tidak membayar tagihan sesuai waktu yang ditentukan.

Perusahaan dan anak perusahaan memiliki kebijakan untuk memperoleh pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dengan meminimalkan kerugian yang terjadi karena ekposur risiko kredit. Karena itu, Perusahaan dan anak perusahaan memiliki kebijakan untuk memastikan bertransaksi dengan pelanggan yang memiliki sejarah dan reputasi kredit yang baik. Manajemen melakukan pengawasan secara terus menerus untuk mengurangi ekposur risiko kredit. Piutang usaha atas penjualan apartemen anak perusahaan pada tanggal neraca sebagian besar merupakan selisih pengakuan pendapatan berdasarkan persentase penyelesaian proyek setelah dikurangi dengan bagian yang telah dibayar oleh pembeli.

For floating rate liabilities, the sensitivity analysis is prepared assuming the amount of liability outstanding at the balance sheet date was outstanding for the whole year. A change of 150 basis points in interest rates at the reporting dates would have increase (decrease) net income for the year ended December 31, 2010 by Rp 7,839,328 thousand. This analysis assumes that all other variables, in particular foreign currency rates, remain constant. The movement is mainly attributable to the Company and its subsidiaries' exposure to interest rates on its variable rate borrowings.

iii. Credit risk management

Credit risk refers to the risk that a counterparty will default on its contractual obligation resulting in a loss to the Company and its subsidiary.

The Company and its subsidiaries's credit risk is primarily attributed to its cash in banks, time deposits, trade receivables and others. The credit risk on bank balance and time deposits is limited because the Company and its subsidiaries place their bank balances and time deposits with credit worthy financial institutions. The Company and its subsidiaries minimize their credit risk on trade receivables from property buyers by imposing penalties for late payment, cancellation of the sale with fines, and repossession of property in case of failure to pay. For credit risk arising from investment property, tenants are asked to provide a deposit in cash for lease payments and pay advance rent before the lease term takes effect. Further, the Company and its subsidiaries may end all provision of services for the leased unit in case of delinquent payments.

The Company and its subsidiaries have policies to obtain sustainable growth in revenue by minimizing losses due to credit risk exposure. Accordingly, the Company and its subsidiaries have a policy to ensure that transactions are entered into with customers who have historical good credit reputation. Management conducts ongoing supervision to reduce credit risk exposure. Accounts receivable from sale of apartments of the subsidiary at balance sheet date is largely a difference at recognition of revenue based on percentage of completion of the project net of amounts already paid by the buyer.

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan konsolidasi setelah dikurangi dengan penyisihan untuk kerugian mencerminkan eksposur Perusahaan dan anak perusahaan terhadap risiko kredit.

The carrying amount of financial assets recorded in the consolidated financial statements, net of any allowance for losses represents the Company and its subsidiaries exposure to credit risk.

iv. Manajemen risiko likuiditas

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada dewan direksi, yang telah membangun kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang. Perusahaan dan anak perusahaan mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang mencukupi dalam memenuhi komitmen Perusahaan dan anak perusahaan untuk operasi normal dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan kewajiban keuangan.

Perusahaan dan anak perusahaan memelihara kecukupan dana untuk membiayai kebutuhan modal kerja yang berkelanjutan.

iv. Liquidity risk management

Ultimate responsibility for liquidity risk management rests with the board of directors, which has built an appropriate liquidity risk management framework for the management which are in accordance with the liquidity requirement and the short, medium and long term funding. The Company and its subsidiaries manage liquidity risk by maintaining cash and cash equivalents sufficient to meet the Company and its subsidiaries commitments for normal operations, regularly evaluating cash flow projections and actual cash flows, and scheduling the date of maturity of assets and financial liabilities.

The Company and its subsidiaries maintain sufficient funds to finance their ongoing working capital requirements.

b. Nilai wajar instrumen keuangan

Manajemen berpendapat bahwa nilai tercatat aset dan kewajiban keuangan yang dicatat sebesar biaya perolehan diamortisasi dalam laporan keuangan konsolidasi mendekati nilai wajarnya baik karena akan jatuh tempo dalam jangka pendek atau yang dibawa berdasarkan tingkat suku bunga pasar, kecuali untuk hal berikut:

b. Fair value of financial instruments

Management considers that the carrying amounts of financial assets and financial liabilities recorded at amortized cost in the consolidated financial statements approximate their fair values either because of their short-term maturities or they carry market rates of interest, except for the following:

	2010		
	Nilai tercatat/ Carrying amount Rp'000	Nilai wajar/ Fair value Rp'000	
Hutang obligasi wajib konversi (MCN)	436.051.650	351.655.256	Mandatory convertible Notes (MCN) payable
Hutang obligasi jangka panjang kecuali hutang obligasi I	466.201.052	483.621.756	Bond payable except for bond payable I
Nilai wajar hutang obligasi dan MCN diukur menggunakan nilai kini dari estimasi arus kas masa datang yang didiskontokan menggunakan tingkat suku bunga pasar. The fair value of bonds payable and MCN are determined using the present value of estimated future cash flows, discounted at market rate.			

33. PENERAPAN PERNYATAAN DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN REVISI (PSAK DAN ISAK)

a. Standar yang berlaku efektif pada tahun berjalan

Pada tahun berjalan, Perusahaan dan anak perusahaan menerapkan PSAK revisi berikut ini yang berlaku efektif untuk laporan keuangan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2010:

- PSAK 26 (revisi 2008), Biaya Pinjaman
- PSAK 50 (revisi 2006), Instrumen Keuangan: Penyajian dan Pengungkapan

33. ADOPTION OF REVISED STATEMENTS AND INTERPRETATIONS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (PSAK AND ISAK)

a. Standards effective in the current year

In the current year, the Company and its subsidiaries adopted the following revised PSAKs which are effective for financial statements beginning on or after January 1, 2010:

- PSAK 26 (revised 2008), Borrowing Cost
- PSAK 50 (revised 2006), Financial Instruments: Presentation and Disclosures

- PSAK 55 (revisi 2006), Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran

Menurut PSAK 26 (revisi 2008), biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi, atau pembuatan aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban. Penerapan standar ini tidak berpengaruh terhadap jumlah periode lalu dan sekarang, tetapi mempengaruhi jumlah biaya pinjaman masa mendatang.

Penerapan PSAK 50 (revisi 2006) menghasilkan pengungkapan instrumen keuangan yang lebih luas termasuk beberapa pengungkapan kualitatif yang berkaitan dengan tujuan manajemen risiko keuangan.

PSAK 55 (revisi 2006) memberikan panduan pada pengakuan dan pengukuran instrumen keuangan dan kontrak untuk membeli item non-keuangan. Antara lain, penerapan standar ini memerlukan penggunaan metode suku bunga efektif ketika aset atau kewajiban diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Selain itu, PSAK ini juga mengubah cara Perusahaan dan anak perusahaan dalam mengukur penurunan nilai aset keuangan tergantung pada klasifikasi instrumen keuangan. Karena PSAK ini diterapkan secara prospektif, penerapan awal tidak memiliki pengaruh atas jumlah yang dilaporkan di tahun 2009.

b. Standar dan interpretasi telah diterbitkan tapi belum diterapkan

- i. Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2011:

- PSAK 1 (revisi 2009), Penyajian Laporan Keuangan
- PSAK 2 (revisi 2009), Laporan Arus Kas
- PSAK 3 (revisi 2010), Laporan Keuangan Interim
- PSAK 4 (revisi 2009), Laporan Keuangan Konsolidasian dan Laporan Keuangan Tersendiri
- PSAK 5 (revisi 2009), Segmen Operasi
- PSAK 7 (revisi 2010): Pengungkapan Pihak-Pihak Berelasi
- PSAK 8 (revisi 2010), Peristiwa Setelah Periode Pelaporan
- PSAK 12 (revisi 2009), Bagian Partisipasi dalam Ventura Bersama
- PSAK 15 (revisi 2009), Investasi pada Entitas Asosiasi
- PSAK 19 (revisi 2010), Aset Takberwujud
- PSAK 22 (revisi 2010), Kombinasi Bisnis
- PSAK 23 (revisi 2010), Pendapatan
- PSAK 25 (revisi 2009), Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan
- PSAK 48 (revisi 2009), Penurunan Nilai Aset

- PSAK 55 (revised 2006), Financial Instruments: Recognition and Measurements

PSAK 26 (revised 2008) requires borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction, or production of qualifying asset to be capitalized as part of the cost of the asset. Other borrowing costs are recognized as expense. The application of this standard has had no impact on the prior and current year amounts, but may affect the accounting for future borrowing costs.

The application of PSAK 50 (revised 2006) resulted in expanded disclosure on financial instruments, including some qualitative disclosures relating to financial risks and management objectives.

PSAK 55 (revised 2006) provides guidance on the recognition and measurement of financial instruments and some contracts to buy non-financial items. Among other things, the application of this standard requires the use of effective interest rate method when an asset or liability is measured at amortized cost. Additionally, this PSAK also changes the way the Company and its subsidiaries measure the impairment loss of financial assets depending on the classification of the financial instrument. Because this PSAK is applied prospectively, the initial adoption has had no impact on amounts reported for 2009.

b. Standards and Interpretations in issue not yet adopted

- i. Effective for periods beginning on or after January 1, 2011:

- PSAK 1 (revised 2009), Presentation of Financial Statements
- PSAK 2 (revised 2009), Statement of Cash Flows
- PSAK 3 (revised 2010, Interim Financial Reporting
- PSAK 4 (revised 2009), Consolidated and Separate Financial Statements
- PSAK 5 (revised 2009), Operating Segments
- PSAK 7 (revised 2010), Related Party Disclosures
- PSAK 8 (revised 2010), Events after the Reporting Period
- PSAK 12 (revised 2009), Interest in Joint Ventures
- PSAK 15 (revised 2009), Investments in Associates
- PSAK 19 (revised 2010), Intangible Assets
- PSAK 22 (revised 2010), Business Combinations
- PSAK 23 (revised 2010), Revenue
- PSAK 25 (revised 2009), Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors
- PSAK 48 (revised 2009), Impairment of Assets

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)

PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)

- PSAK 57 (revisi 2009), Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi
 - PSAK 58 (revisi 2009), Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan
 - ISAK 7 (revisi 2009), Konsolidasi Entitas Bertujuan Khusus
 - ISAK 9, Perubahan atas Liabilitas Aktivitas Purnaoperasi, Restorasi, dan Liabilitas Serupa
 - ISAK 10, Program Loyalitas Pelanggan
 - ISAK 11, Distribusi Aset Nonkas Kepada Pemilik
 - ISAK 12, Pengendalian Bersama Entitas: Kontribusi Nonmoneter oleh Venturer
 - ISAK 14, Aset Tak Berwujud – Biaya Situs Web
 - ISAK 17, Laporan Keuangan Interim dan Penurunan Nilai
- ii. Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2012:
- PSAK 10 (revisi 2010), Pengaruh Perubahan Nilai Tukar Valuta Asing
 - PSAK 18 (revisi 2010), Akuntansi dan Pelaporan Program Manfaat Purnakarya
 - PSAK 24 (revisi 2010), Imbalan Kerja
 - PSAK 34 (revisi 2010), Kontrak Konstruksi
 - PSAK 46 (revisi 2010), Pajak Penghasilan
 - PSAK 50 (revisi 2010), Instrumen Keuangan: Penyajian
 - PSAK 53 (revisi 2010), Pembayaran Berbasis Saham
 - PSAK 60, Instrumen Keuangan: Pengungkapan
 - PSAK 61, Akuntansi Hibah Pemerintah dan Pengungkapan Bantuan Pemerintah
 - ISAK 13, Lindung Nilai Investasi Neto dalam Kegiatan Usaha Luar Negeri
 - ISAK 15, Batas Aset Manfaat Pasti, Persyaratan Minimum dan Interaksinya
 - ISAK 18, Bantuan Pemerintah – Tidak Ada Relasi Spesifik dengan Aktivitas Operasi
 - ISAK 20, Pajak Penghasilan – Perubahan dalam status Pajak Entitas atau Para Pemegang Sahamnya.
- Standar dan interpretasi baru/revisi ini merupakan hasil konvergensi Standar Pelaporan Keuangan Internasional (*International Financial Reporting Standards*).
- Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasi, manajemen sedang mengevaluasi dampak dari standar dan interpretasi terhadap laporan keuangan konsolidasi, dan dapat diketahui bahwa di antara PSAK-PSAK yang akan berlaku pada tahun 2011, PSAK 1, Penyajian Laporan Keuangan, akan memberikan beberapa perubahan signifikan dalam penyajian laporan keuangan. PSAK 1 mensyaratkan entitas, antara lain:
- PSAK 57 (revised 2009), Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets
 - PSAK 58 (revised 2009), Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations
 - ISAK 7 (revised 2009), Consolidation – Special Purpose Entities
 - ISAK 9, Changes in Existing Decommissioning, Restoration and Similar Liabilities
 - ISAK 10, Customer Loyalty Programmes
 - ISAK 11, Distribution of Non-cash Assets to Owners
 - ISAK 12, Jointly Controlled Entities - Non-monetary Contributions by Venturers
 - ISAK 14, Intangible Assets – Web Site Cost
 - ISAK 17, Interim Financial Reporting and Impairment
- ii. Effective for periods beginning on or after January 1, 2012:
- PSAK 10 (revised 2010), The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates
 - PSAK 18 (revised 2010), Accounting and Reporting by Retirement Benefit Plans
 - PSAK 24 (revised 2010), Employee Benefits
 - PSAK 34 (revised 2010), Construction Contracts
 - PSAK 46 (revised 2010), Income Taxes
 - PSAK 50 (revised 2010), Financial Instruments: Presentation
 - PSAK 53 (revised 2010), Share-based Payments
 - PSAK 60, Financial Instruments: Disclosures
 - PSAK 61, Accounting for Government Grants and Disclosure of Government Assistance
 - ISAK 13, Hedges of Net Investments in Foreign Operations
 - ISAK 15, The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction
 - ISAK 18, Government Assistance – No Specific Relation to Operating Activities
 - ISAK 20, Income Taxes – Change in Tax Status of an Entity or its Shareholders
- These new/revised standards and interpretations resulted from convergence to International Financial Reporting Standards.
- As of the issuance date of the consolidated financial statements, management is evaluating the effect of these standards and interpretations on the consolidated financial statements, and could foresee that among those PSAKs that will take effect in 2011, PSAK 1, Presentation of Financial Statements, will bring some significant changes in the financial statement presentation. PSAK 1 requires an entity, among other things:

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009 SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT (Lanjutan)**

**PT. PAKUWON JATI Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2010 AND 2009 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED (Continued)**

- Untuk menyajikan dalam laporan perubahan ekuitas, seluruh perubahan pemilik dalam ekuitas. Semua perubahan non-pemilik dalam ekuitas (contohnya pendapatan komprehensif) diminta untuk disajikan dalam satu laporan pendapatan komprehensif atau dalam dua laporan terpisah (laporan laba rugi dan laporan pendapatan komprehensif).
- Untuk menyajikan laporan posisi keuangan pada permulaan dari periode komparatif terawal dalam suatu laporan keuangan lengkap apabila entitas menerapkan kebijakan akuntansi secara retrospektif atau membuat penyajian kembali retrospektif sesuai dengan PSAK 25.
- Untuk menyajikan kepentingan non pengendali sebagai bagian dari ekuitas (sebelumnya disebut hak minoritas).

- To present, in a statement of changes in equity, all owner changes in equity. All non-owner changes in equity (i.e. comprehensive income) are required to be presented in one statement of comprehensive income or in two statements (a separate income statement and a statement of comprehensive income).
- To present a statement of financial position as at the beginning of the earliest comparative period in a complete set of financial statements when an entity applies an accounting policy retrospectively or makes a retrospective restatement in accordance with PSAK 25.
- To present as part of equity the non-controlling interest (previously called minority interest).

34. PERSETUJUAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI

Laporan keuangan konsolidasi dari halaman 3 sampai dengan 63 telah disetujui oleh Dewan Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 22 Maret 2011.

34. APPROVAL OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The consolidated financial statements on pages 3 to 63 were approved and authorized for issue by the Board of Directors on March 22, 2011.